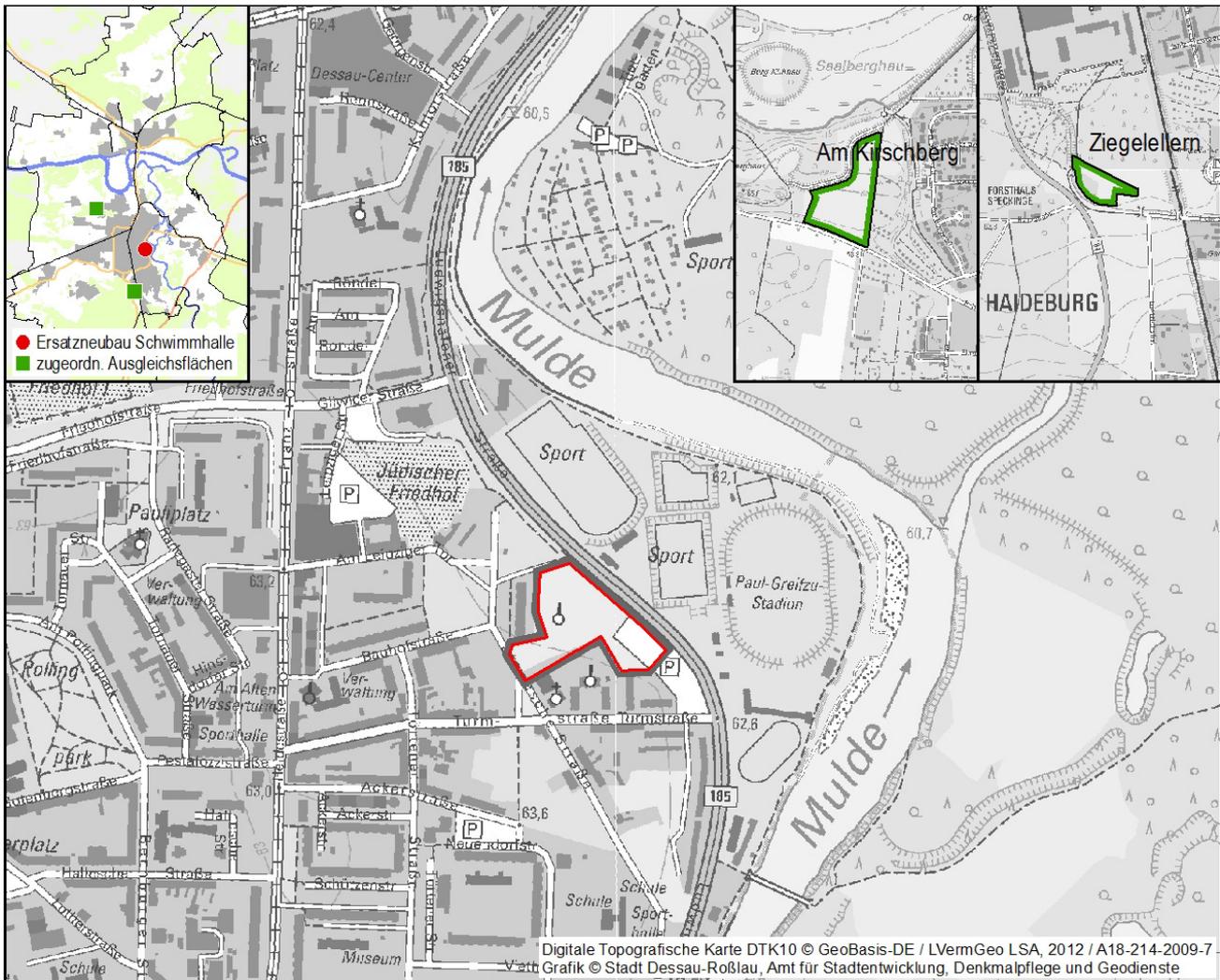


Anlage 5 zur BV/214/2015/VI-61



Ersatzneubau Schwimmhalle

6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau

Begründung

Entwurf

12. August 2015

Verfasser der Begründung:

Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste
Abteilung Städtebau und Planungsrecht

Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau

Fon: 0340 / 2 04 20 61
Fax: 0340 / 2 04 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de
Internet: www.dessau-rosslau.de

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 3

Inhalt

Teil I – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	6
1 Ausgangslage und Planungserfordernis	6
2 Geltungsbereich	8
3 Übergeordnete und sonstige planungsrelevante Vorgaben	10
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	10
3.2 Regionaler Entwicklungsplan	13
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	14
3.4 Flächennutzungsplan	15
3.5 Landschaftsplan	15
3.6 Zentrenkonzept	16
4 Verfahren	16
4.1 Verfahrensschritte	16
4.2 Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	17
4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	17
4.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	19
4.2.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	20
4.2.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	20
5 Begründung der geänderten Darstellung	20
5.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen	20
5.1.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung	20
5.1.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit	21
5.1.3 Geeignetheit der Darstellung	21
5.1.4 Erforderlichkeit der Darstellung	21
5.2 Öffentliche Grünflächen	21
5.2.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung	21
5.2.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit	22
5.2.3 Geeignetheit der Darstellung	22
5.2.4 Erforderlichkeit der Darstellung	22
5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	22
5.3.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung	22
5.3.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit	23
5.3.3 Geeignetheit der Darstellung	23
5.3.4 Erforderlichkeit der Darstellung	23
5.4 Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke	23
6 Planungsalternativen	24
7 Eingriffsregelung	24
7.1 Anwendungsbereich	24

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung	Entwurf	Seite 4
7.2	Bilanzierung.....	25
8	Umweltprüfung.....	25
9	Auswirkungen der Planänderung.....	26
9.1	Natur und Landschaft	26
9.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	26
9.3	Stadtumbau	26
9.4	Ortsbild	28
9.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming).....	28
9.6	Städtischer Haushalt	28
10	Flächenbilanz.....	29
Teil II – Gemeinsamer Umweltbericht.....		29
1.	Grundlagen	29
1.1	Inhalte und Ziele der Planung.....	29
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen.....	29
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	31
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose).....	31
2.1.1	Naturraum.....	31
2.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	31
2.1.3	Mensch	31
2.1.4	Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften / Biodiversität	32
2.1.5	Boden	35
2.1.6	Wasser.....	36
2.1.7	Klima/Luft.....	36
2.1.8	Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte	37
2.1.9	Kultur- und Sachgüter.....	38
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	38
2.2.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens	38
2.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens.....	39
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	39
2.3.1	Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen	39
2.3.2	Unvermeidbare Belastungen	39
2.3.3	Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen	40
2.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einschließlich externer Maßnahmen	40
2.5	Andere Planungsmöglichkeiten.....	43
3.0	Zusatzangaben	44
3.1	Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnis-lücken.....	44
3.2	Überwachung / Monitoring.....	45
3.3	Zusammenfassung – Ermittlung von Umweltauswirkungen	45

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 5

Anhang

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. Bezug auf FFH- und EU-SPA sowie Eingriffsbilanzierung zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur B-Plan 221 „Ersatzneubau Schwimmhalle“ – Entwurf (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH)

Ersatzneubau Schwimmhalle – Externe Ausgleichsmaßnahmen Grobplanung (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Fläche der ehemaligen Molkerei an der Ludwigshafener Straße.....	6
Abbildung 2 alternativ geprüfte Standorte	7
Abbildung 3 Geltungsbereich auf dem Auszug des Flächennutzungsplans des Stadtteiles Dessau (Stand 2004)	9
Abbildung 4 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 221 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 5 Auszug aus dem FNP Dessau zur Lage der Fläche für die Maßnahme M1	26
Abbildung 6 Auszug aus dem FNP Dessau zur Lage der Fläche für die Maßnahme M2.....	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 alternativ geprüfte Standorte	8
Tabelle 2 aktueller Verfahrensstand	16

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 6

Teil I – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1 Ausgangslage und Planungserfordernis

Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich dazu entschlossen, für die "in die Jahre gekommene" Südschwimmhalle an der Heidestraße im Stadtteil Dessau einen Ersatzneubau¹ auf der Fläche der ehemaligen Molkerei an der Ludwigshafener Straße (siehe Abbildung 1) zu errichten. In den Jahren 2016 und 2017 soll der Bau realisiert werden.

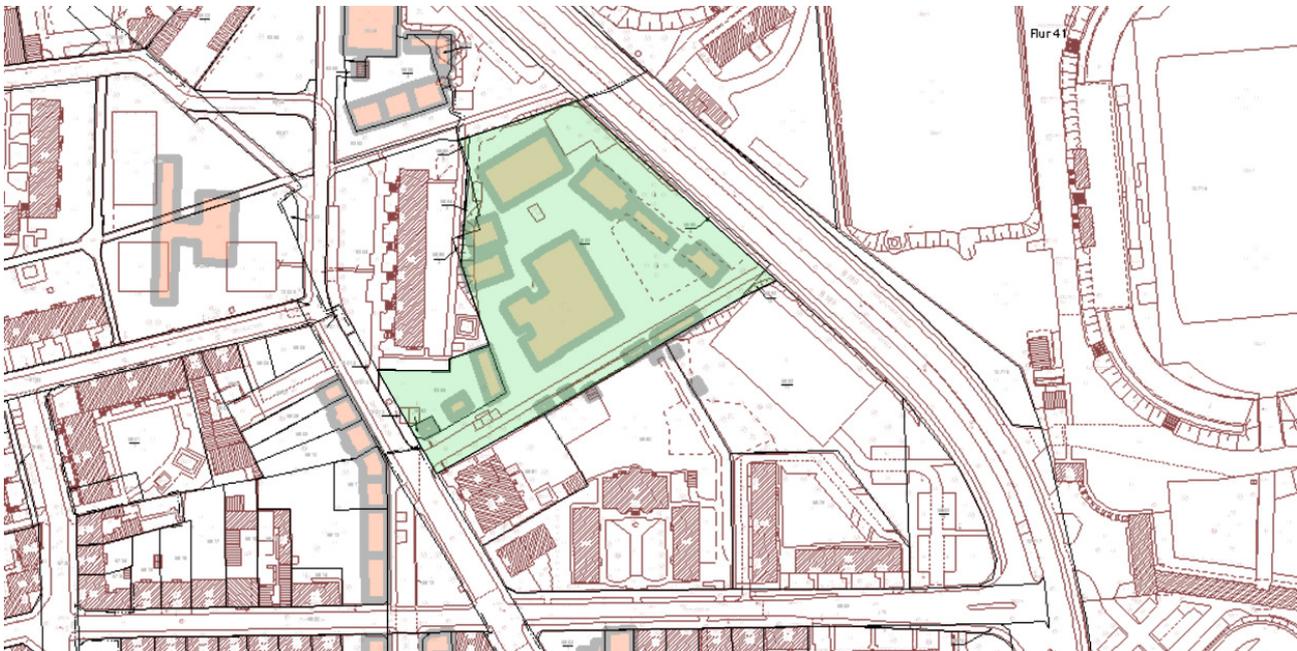


Abbildung 1 Fläche der ehemaligen Molkerei an der Ludwigshafener Straße

Dem vorausgegangen war eine prüfende Gegenüberstellung² der Sanierung der 1980 als Anpassungsprojekt aus einer Industriehalle errichteten Südschwimmhalle und eines Ersatzneubaus mit dem derzeitigen Leistungsspektrum der Südschwimmhalle. Nach erfolgter Abwägung der Vor- und Nachteile beider Überlegungen fiel die Entscheidung des Stadtrates zugunsten eines Neubaus, für den in der Folge eine Standortentscheidung zu treffen war.

Mehrere Standorte (siehe Abbildung 2 und Tabelle 1) wurden im Stadtgebiet Dessaus näher auf ihre Eignung als Schwimmhallenstandort untersucht. So wurden u. a. die Bereiche Lange Gasse, Mühleninsel, aber auch Flächen in der Amalien- und Wolfgangstraße bis hin zu einer möglichen Eckbebauung Marktstraße/Steinstraße geprüft. Wichtige Kriterien dabei waren die Leitbildrelevanz, die städtebaulichen Effekte, betroffene Schutzbelange, vorhandene verkehrliche Erschließung bzw. Erschließbarkeit, Nutzungs-/Synergieeffekte und die Flächenverfügbarkeit. In einem weiteren Schritt wurden diese Standorte anhand der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Beschlusskonformität, bestehendes Baurecht und Planungserfordernis geprüft. Der Stadtrat hat sich diese Kriterien im Rahmen einer Inaugenscheinnahme der in Frage kommenden Standorte zu Ei-

¹ Beschluss des Stadtrates vom 07. November 2011 (DR/BV/312/2012/V-40)

² Beschluss des Stadtrates vom 06. Juni 2012 (DR/BV/060/2012/V-40)

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 7

gen gemacht und in einer Vorentscheidung die Standorte Marktstraße und Ludwigshafener Straße in die engere Wahl genommen. In der Stadtratssitzung am 10. Juli 2013 schließlich hat der Stadtrat der unmittelbaren Flächenverfügbarkeit und der Standortverknüpfung mit dem Paul-Greifzu-Stadion den Vorzug gegenüber der zentralen Lage gegeben und damit den Standort der ehemaligen Molkerei an der Ludwigshafener Straße für die Errichtung der neuen Schwimmhalle festgelegt.



Abbildung 2 alternativ geprüfte Standorte

Standortnummer	Bezeichnung	Vorteile	Nachteile
1	Wolfgangstraße	zentrale Lage	Fläche nicht verfügbar
2	Kristallpalast	zentrale Lage	Fläche nicht verfügbar
3	Lange Gasse	zentrale Lage	Fläche nicht verfügbar

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 8

4	Mühleninsel	zentrale Lage	Hochwassergefahren
5	Marktstraße / Steinstraße	zentrale Lage	Fläche nur bedingt verfügbar
6	Kraftwerkswiese	Flächenverfügbarkeit	dezentrale Lage, städtebauliches Umfeld
7	Amalienstraße	Flächenverfügbarkeit	dezentrale Lage
8	Ludwigshafener Straße	Flächenverfügbarkeit und Ergänzung / Weiterentwicklung Stadionumfeld	dezentrale Lage

Tabelle 1 alternativ geprüfte Standorte

Dafür besteht das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau und der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beide Planwerke sollen in einem sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Für die Änderung des Flächennutzungsplans des Stadtteils Dessau besteht die Genehmigungspflicht durch das Landesverwaltungsamt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 221 beabsichtigt die Stadt Dessau-Roßlau, die städtebauliche Situation im Plangebiet für den Bau einer Schwimmhalle neu zu ordnen. Der Ersatzneubau der Schwimmhalle dient vorrangig der Absicherung des Schul-, Bürger- und Vereinsschwimmens. Unter Berücksichtigung dieser Zweckbestimmung ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB) verbunden.

Am 03. Dezember 2013 haben sich die Ausschüsse für Kultur, Bildung und Sport sowie für Bauwesen, Verkehr und Umwelt abschließend zu einer Aufgabenstellung für die inhaltliche Ausgestaltung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle verständigt.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den nachfolgend abgedruckten Umgriff, welcher

- im Norden vom östlichen Abschnitt des fußläufigen Verbindungsweges zwischen der Ludwigshafener Straße und der Nahtstelle zwischen der Straße Am Leipziger Tor und der Bauhofstraße,
- im Westen und Südwesten von der Grundstücksgrenze zum fünfgeschossigen Wohnblock Bauhofstraße 15-25,
- im Süden und Südosten von nördlichen Grundstücksgrenzen der Ev. Kindertagesstätte Marienschule, des Leopolddankstiftes und der Wohnanlage Turmstraße 21 b-g und deren Verlängerung bis zur Ludwigshafener Straße und
- im Nordosten vom Abschnitt der Ludwigshafener Straße zwischen der Wohnanlage Turmstraße 21 b-g bzw. dem östlich von dieser befindlichen Stellplatzfläche und dem oben erwähnten fußläufigen Verbindungsweg

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 9

begrenzt wird.

In der nachfolgenden Abbildung 3 ist der Geltungsbereich auf der derzeit geltenden Darstellung schwarz umrandet.

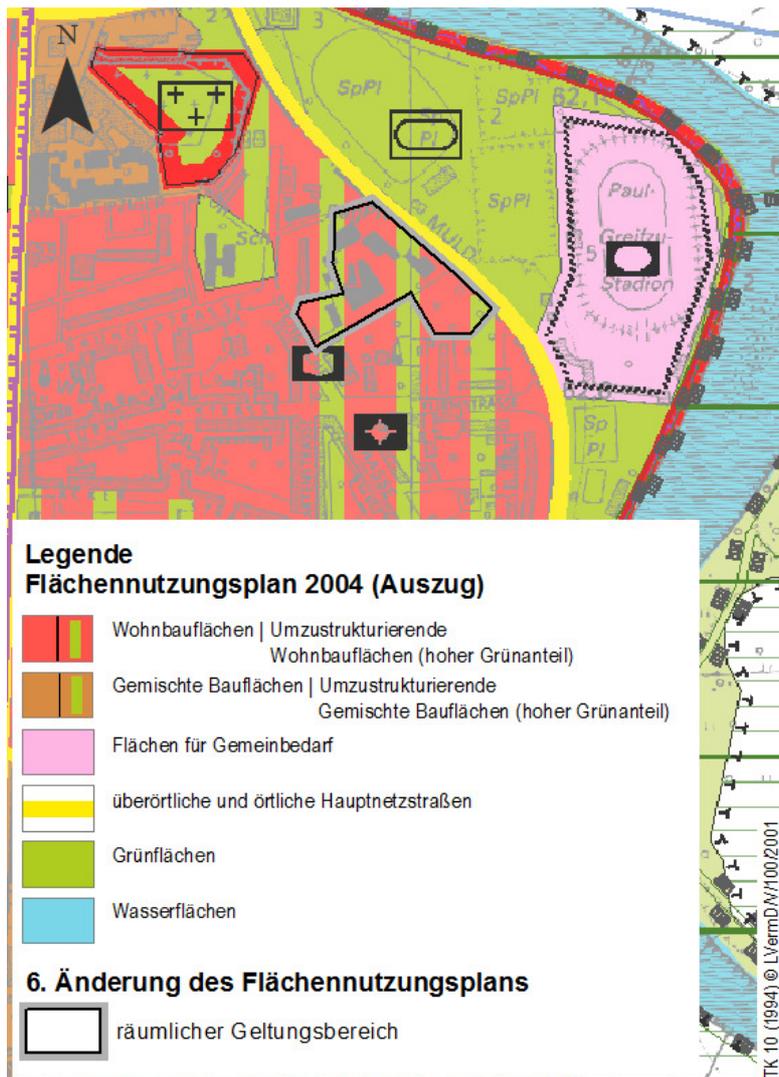


Abbildung 3 Geltungsbereich auf dem Auszug des Flächennutzungsplans des Stadtteiles Dessau (Stand 2004)

Der Geltungsbereich des für die Errichtung der neuen Schwimmhalle erforderlichen Bebauungsplans ist weitergehend. Er erfasst aufgrund der Erschließungserfordernisse noch weitere Teile der Ludwigshafener Straße sowie die Stellplatzanlage zwischen Ludwigshafener Straße und den Wohngebäuden Turmstraße 21 a-g (siehe Abbildung 4).

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 10

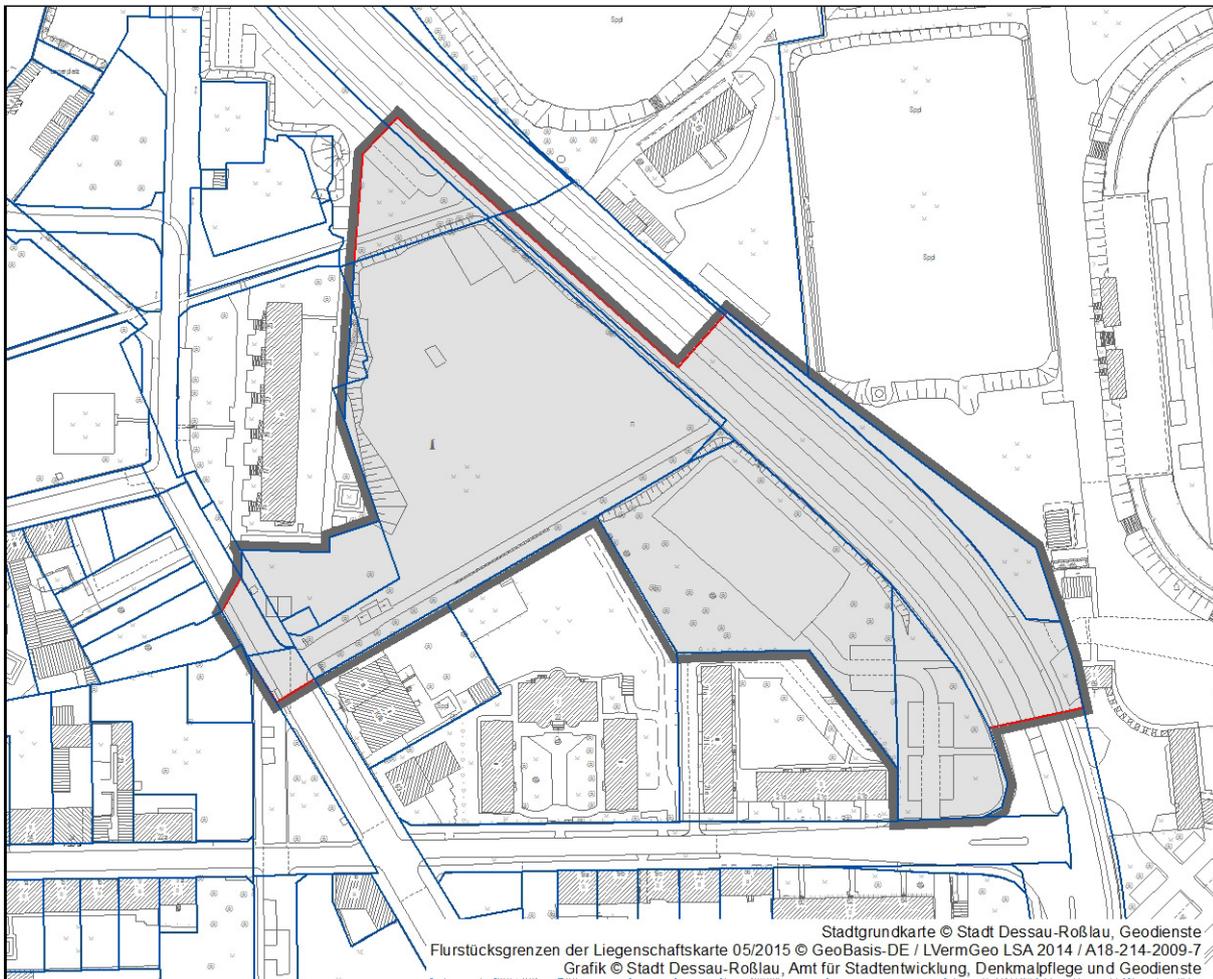


Abbildung 4 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 221 (ohne Maßstab)

3 Übergeordnete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (kurz: LEP 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (kurz: REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006 Ziffer 5.2.1, als Oberzentrum ausgewiesen.

Die für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Stadtteiles Dessau abwägungsrelevanten Ziele und Grundsätze lassen sich danach wie folgt zusammenfassen:

Die Stadt Dessau-Roßlau und Teile der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg werden als ländlicher Raum (Kap. 1.4 LEP 2010) außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – kurz als Wachstumsraum – definiert, der über wichtige, wirtschaftliche Innovationsschwerpunkte, eine gute Verkehrsanbindung und Hochschulstandorte verfügt.

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 11

Entsprechend Ziel Z 14 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

Nach dem Ziel Z 36 ist Dessau-Roßlau Oberzentrum. Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2a zum LEP 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP 2010 eine generalisierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Der Stadtteil Dessau ist Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums. Der Planbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb des zentralen Ortes und greift damit das Ziel Z 36 entsprechend auf.

Analog verhält es sich mit dem Ziel Z 24, welches die Entwicklung und Sicherung der Zentralen Orte der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge, als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens verfolgt.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur sollen nach dem Grundsatz G 13 zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Stadt Dessau-Roßlau beabsichtigt auf der ca. 2,44 ha großen Fläche der ehemaligen Molkerei die Errichtung einer Schwimmhalle für die weitere Gewährleistung des Schul-, Bürger- und Vereinsschwimmens. Diese Schwimmhalle soll die Südschwimmhalle ersetzen. Dafür wurden acht Standorte im Stadtgebiet Dessau geprüft. Die Vorteile aus sofortiger Grundstücksverfügbarkeit, geordnetem Umfeld und Standortverknüpfung mit dem Paul-Greifzu-Stadion erhielten den Vorzug gegenüber den anderen Standortvarianten. Auf dem devastierten Molkereiareal, welches im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung (IBA 2010) rückgebaut wurde, soll nunmehr die Schwimmhalle errichtet werden. Sie soll als ein neues Element (Solitärbebauung), im Endbereich des zusammenhängenden Landschaftszuges, im Sinne des urbanen Landschaftsraumes hinzutreten.

Mit der Standortwahl wird auf bereits vorhandene Erschließungsanlagen Bezug genommen. Zudem wurde in den Variantenuntersuchungen der Standortfindung deutlich, dass die Integration des Bauvorhabens in diesem Bereich wirtschaftlich tragfähig ist, nutzungsstrukturell den Kontext "Sportstadt Dessau" weiter aufwertet und die bislang dort umgesetzten Planungen mit der Zielstellung des Bebauungsplanes städtebaulich und landschaftsgestalterisch weiter entwickelt werden können.

In dem Zusammenhang steht das Ziel Z 23 zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel. Im Bereich des neuen Standortes „Schwimmhalle“ ist die ÖPNV- Erschließung grundsätzlich durch die in der Heidestraße verkehrenden Straßenbahnlinien 1 und 4 gewährleistet. Das trifft auch zu, wenn sich der Standort nicht unmittelbar in der Nähe einer Haltestelle befindet, sondern die Vorgaben des Nahverkehrsplanes erfüllt werden. Gleichwohl wird eine ergänzende Buser-schließung für sinnvoll erachtet. Die erforderlichen Flächen werden im Zuge des parallel in Aufstel-

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 12

lung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 221 planungsrechtlich abgesichert. Durch die Modifizierung bestehender Buslinien ist das auch in der Praxis möglich. Der bereits in Fortschreibung befindliche Nahverkehrsplan wird dazu weitere Aussagen treffen.

Entsprechend dem Ziel Z 41 ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge besonders in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sind nach dem Grundsatz G 18 besondere Anforderungen von jungen Familien und unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen bedarfsgerecht in allen Teilräumen zu sichern.

Die Stadt Dessau-Roßlau hält neben der jetzigen in die Jahre gekommenen Südschwimmhalle das in der Dessauer Innenstadt gelegene und zwischen 2003 und 2006 sanierte Gesundheitsbad vor. Die Umgestaltung des Bades geschah mit Bedacht auf die sich verändernden demografischen Rahmenbedingungen. Aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt bei gleichzeitiger Zunahme der Anzahl älterer Menschen und angesichts der langfristigen Trends im Gesundheitsbereich ist im Gesundheitsbad bewusst ein Konzept umgesetzt worden, welches den Anforderungen an Ruhe, Erholung, Gesundheits- und Rehasport im besonderen Maße Rechnung trägt. Mit der vor dem Gesundheitsbad gelegenen Straßenbahnhaltestelle ist die Erschließung optimal.

Gleichwohl im Planbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Straßenbahnhaltestelle erst in etwa 400 Metern Entfernung liegt, so wird sich die Situation für eine barrierefreie Erschließung des Schwimmhallenneubaus keinesfalls schlechter stellen. Denn mit der geplanten Anlage von zwei ÖPNV-Haltestellen an der Ludwigshafener Straße mit möglichst niveaugleichen Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten, einer Fußgängerampel und einem barrierefreien Zugang von der Stellplatzanlage zur Schwimmhalle wird den Bedürfnissen mobilitätseingeschränkter Personen ein bedarfsgerechtes Angebot für die Erreichbarkeit unterbreitet.

Das Ziel Z 45 legt fest, dass in allen Teilräumen des Landes Sportstätten bedarfsgerecht vorzuhalten sind, um einen wichtigen Beitrag zur Gesundheitsförderung, gesellschaftlichen Integration und zur Schaffung tragfähiger regionaler Ehrenamtsstrukturen leisten zu können. Hier sollen gemäß Grundsatz G 38 mindestens in allen Zentralen Orten ausreichende, demographiegerechte Sportinfrastrukturen vorhanden sein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB hat die obere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 09. Januar 2015 festgestellt, dass die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau-Roßlau mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Der Stadt Dessau-Roßlau ist aber der Nachweis aufgegeben worden, dass nach ihrem Sportstättenentwicklungsplan der geplante Ersatzneubau der Schwimmhalle einer demographiegerechten Sportinfrastruktur entspricht und den notwendigen Funktionen genügt, die an eine Schwimmhalle als Wettkampfstätte im Oberzentrum zu stellen sind.

Die Herausforderungen des demographischen Wandels hat die Stadt Dessau-Roßlau in 2009 zum Anlass genommen, mit der Fortschreibung der Sportstättenentwicklungskonzeption zentrale Strategien und Maßnahmenvorschläge für die Weiterentwicklung der Sportstätteninfrastruktur zu erarbeiten. Gleichwohl daraus nicht hervorgeht, wo prioritär Bestände sportlicher Einrichtungen gesichert oder aufgewertet werden sollen, hat die Stadt Dessau-Roßlau in Analogie zu den Grundsätzen des Sportstättenentwicklungskonzeptes sich in ihrem Leitbild und Stadtentwicklungskonzept

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 13

dafür ausgesprochen, das Freizeit- und Sportangebot für die verschiedenen Altersgruppen in Dessau-Roßlau zu fördern und zu optimieren; zumal die Entwicklung des Sports maßgeblich auch durch die materiellen Rahmenbedingungen bestimmt wird. Eine Sportstättenentwicklung kann daher in Dessau-Roßlau nur durch bedarfsgerechte Sanierungs- und Neubaumaßnahmen erfolgen, die schwerpunktmäßig in integrierten Lagen erfolgen sollten (INSEK, S. 67).

Dies vorangestellt, hat sich der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau für die Gewährleistung des Schul- Bürger- und Vereinsschwimmens dazu entschlossen, nach einer prüfenden Gegenüberstellung der Sanierung der Südschwimmhalle und eines Ersatzneubaus mit dem derzeitigen Leistungsspektrum, die Südschwimmhalle durch einen Neubau zu ersetzen.

Der nunmehr gewählte Standort bietet sich aufgrund seiner Lage in der Nachbarschaft anderer Sportstätten an, im Hinblick auf den demographischen Wandel Profile und Schwerpunkte zu bilden, die es gestatten, die qualitativen Ansprüche der Bevölkerung und die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen in Einklang zu bringen sowie Sportevents anzuwerben (Leitbild, S.29).

Diese im Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau verankerten Ziele sind verpflichtend sowohl für die Bauleitplanung als auch für die Planung des Schwimmhallenneubaus. So ist es für die Stadt auch selbstredend, im Kontext zur 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes eine Bauleitplanung aufzustellen und eine Hochbauplanung zu betreiben, die im Ergebnis allen Altersgruppen zu Gute kommen kann.

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 29. April 2015 (BV/382/2014/VI-65) hat sich die Stadt dazu bekannt, ein Schwimmerbecken mit der Zertifizierung nach DSV für die Kategorie C, ein Lehrschwimmerbecken sowie ein Planschbecken als elementare Bestandteile des Schwimmhallenneubaus vorzuhalten. Der Neubau ist danach für amtliche Wettkämpfe des DSV und seiner Landesverbände geeignet.

Darüber hinaus ist das Schulschwimmen ein wichtiger Bildungsbestandteil des Neubaukonzeptes. Immerhin wird der Anteil der in Schule und Ausbildung befindlichen Personen unter 20 Jahren lt. der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt bis zum Jahre 2025 geringfügig auf 14,3 % anwachsen.

Grundsätzlich werden mit den Planungen für den Ersatzneubau der Schwimmhalle, die sowohl dem Schul- als auch dem Vereins- und Breitensport dienen soll, die maßgeblichen Ziele und Grundsätze des LEP LSA 2010 aufgegriffen und im Rahmen der örtlichen Bauleitplanung konsequent weiterentwickelt. Die Lage im Zentralen Ort spricht insbesondere für die Ziel- und Grundsatzkonformität der Planung.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan

Erfordernisse der Raumordnung für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 14

- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Windenergie vom 29.11.2012, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am in Kraft getreten am 23.02.2013 nach Veröffentlichung der Genehmigung in den Amtsblättern des Landkreises Wittenberg am 16.02.2013, des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau am 23.02.2013)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014)

Nach Mitteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 16. Dezember 2014 stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planänderung nicht entgegen.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Seit 2013 verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. Ressortübergreifend wird damit die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Dessen Ziele, Strategien und Maßnahmen sind Grundlage für die Steuerung integrierter Stadtentwicklungsprozesse und für die Gewährung und den effektiven Einsatz von Fördermitteln.

Für das Ziel der Stadt Dessau-Roßlau, am Standort der ehemaligen Molkerei an der Ludwigshafener Straße westlich des Paul-Greifzu-Stadions einen Ersatzneubau für die Südschwimmhalle zu errichten, wurde die 1. Änderung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK BV/160/2013/VI-61) eingeleitet.

Diese Änderung dient der einzelfallbezogenen Befreiung der Bauleitplanung für den Ersatzneubau für die Südschwimmhalle von der Bindungswirkung an das INSEK lt. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch. Da das INSEK eine nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abwägungsrelevante städtebauliche Planung mit verwaltungsinterner Bindungswirkung darstellt und Bauleitplanungen ein konzeptgemäßes Verhalten der Gemeinden erfordern, kann ein bloßes Abweichen von einer das räumliche Leitbild tragenden Zielstellung nicht allein der Bauleitplanung überlassen werden.

Laut Kapitel 6.6 des INSEK war die Verwaltung bisher daran gebunden, für die Neuerrichtung von Sport- und Freizeitanlagen vorzugsweise integrierte Anlagen mit Lagegunst zu fördern. Neue Sportanlagen mit überörtlicher Ausstrahlung sollen in der Innenstadt verortet oder müssen zumindest an den schienengebundenen Personennahverkehr angebunden sein.

Mit der BV/399/2013/VI-61 vom 19. März 2014 hat sich der Stadtrat dazu entschlossen, die notwendige Anpassung des INSEK vorzunehmen. Daraufhin hat die Stadtverwaltung die Darstellungen des INSEK vertiefend geprüft und einen Entwurf der 1. Änderung des INSEK vorgelegt, indem im Kap. 6.6 „Kultur, Freizeit und Sport“ Formulierungen geändert wurden. Diesen hat der Stadtrat mit der BV/332/2014/VI-61 vom 17. Dezember 2014 mit der 1. Änderung des INSEK und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Die während der öffentlichen Auslegung vom 07. bis 23. Januar 2015 und im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und die jeweiligen Abwägungsvor-

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 15

schläge der Stadtverwaltung hat der Stadtrat geprüft. Eine Überarbeitung des Entwurfs zur 1. Änderung des INSEK ist nicht notwendig.

Damit sieht die Endfassung der 1. Änderung des INSEK folgende Formulierung im Kap. 6.6 „Kultur, Freizeit und Sport“ vor:

Sicherung eines breiten, angepassten Sport- und Spielangebotes

Als wichtige Adressen des Sports sind außerhalb der Innenstadt die Anhalt-Arena, das Paul-Greifzu-Stadion sowie die Elbe-Rosslau-Halle zu fördern.

Sportanlagen und Spielplätze als wichtiger Imagefaktor und Beitrag zur Lebensqualität sind bedarfsgerecht zu erhalten. Dabei sind vorzugsweise integrierte Anlagen mit Lagegunst zu fördern. Neue Sportanlagen mit überörtlicher Ausstrahlung sollen in der Innenstadt verortet oder müssen zumindest an [alt: „den schienenengebundenen“ / neu: „**einem angemessenen nachhaltig gesicherten**“] Personennahverkehr angebunden sein. [neu: „**Nach Einzelfallprüfung sind auch solche Sportanlagen vorrangig zulässig, die der Ergänzung und Förderung der o. g. wichtigen Adressen des Sportes dienen.**“] In Ortschaften werden alternative Freizeitangebote in „starken Ortsmitten“ unterstützt.

Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans verhält sich dazu konzeptkonform.

3.4 Flächennutzungsplan

Mit der Fusion der Städte Dessau und Rosslau am 01.07.2007 gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB der im Jahr 2004 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Dessau als Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau fort.

Die beabsichtigten Inhalte des für die Errichtung der Schwimmhalle erforderlichen Bebauungsplanes stellen sich abweichend vom Flächennutzungsplan Dessau aus dem Jahr 2004 dar, in welchem für den betreffenden Bereich eine umzustrukturierende Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt ist. Diese eigens für die vom Stadtumbau betroffenen Wohngebiete entwickelte Flächendarstellung - für die auch das Konzept des Landschaftszuges entwickelt wurde - umfasst nunmehr sowohl verbliebene Wohnstandorte als auch durch Abriss von Wohngebäuden und Gewerbeanlagen entstandene Freiflächen. Kern der Darstellung ist der geringe Grad an baulicher Dichte.

3.5 Landschaftsplan

Der zur Änderung des Flächennutzungsplans im Kontext zu betrachtende Landschaftsplan mit Bearbeitungsstand August 2014 nimmt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung für den Schwimmhallenneubau keine Bewertung vor.

Bezüglich erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB und deren Ableitung aus dem Landschaftsplan wird auf das Kapitel zur Eingriffsregelung verwiesen.

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 16

3.6 Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept befasst sich in seinem Schwerpunkt zwar wesentlich mit der Entwicklung des verbrauchernahen Einzelhandels durch Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, dennoch gibt es bereits 2009 wichtige Rahmenbedingungen für die künftige Ansiedlungspolitik der Stadt Dessau-Roßlau vor. So wird im Kapitel 3 "Leitbild der Zentrenentwicklung" zusammenfassend festgestellt, dass "bei künftigen Standortentscheidungen für gesamtstädtische oder oberzentrale Funktionen ... konsequent auf das Stadtzentrum orientiert werden [sollte]."

In der SWOT-Analyse für das Stadtzentrum wird ausgeführt, dass es "der Innenstadt an starken nichtkommerziellen Nutzungen [mangelt], die potenzielle Konsumenten in Größenordnungen in die Innenstadt ziehen." Allerdings wird in den folgend beschriebenen Handlungsschwerpunkten nicht explizit auf die Ansiedlung von Sporteinrichtungen eingegangen, so dass hier ein Änderungsbedarf nicht festzustellen ist.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensschritte

Im Rahmen dieses Planänderungsverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Beschluss der Stadtrates über die Einleitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Ersatzneubau Schwimmhalle“ im Parallelverfahren (BV/397/2013/VI-61) bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, 29. März 2014 · Ausgabe 4/2014 · 8. Jahrgang	19.03.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 24. November 2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung bekannt gemacht im Amtlichen Verkündungsblatt Dessau-Roßlau, 29. November 2014 · Ausgabe 12/2014 · 8. Jahrgang	08. Dezember 2014 bis 23. Dezember 2014
Billigung des Planentwurfes durch den Stadtrat und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	

Tabelle 2 aktueller Verfahrensstand

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 17

4.2 Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24. November 2014. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit die Möglichkeit gegeben, zur anstehenden Planänderung frühzeitig Stellung zu nehmen.

Zu den in die Beteiligung gegebenen Unterlagen gehörten:

- der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau (Stand 20.10.2014)
- der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 221 „Ersatzneubau Schwimmhalle“ in Form eines Informationsblattes
- der gemeinsame artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 (Stand 08.10.2014)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Entsprechend der in § 1 Abs. 3 BauGB verankerten Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wurden die obere Landesplanungsbehörde und die regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg beteiligt.

Die obere Landesplanungsbehörde stellt mit Schreiben vom 09. Januar 2015 fest, dass das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Dessau-Roßlau mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Im gleichen Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 221 „Ersatzneubau Schwimmhalle“ in Dessau-Roßlau eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Maßgabe am 09. Januar 2015 abgegeben, die auch für die 6. Änderung des FNP Dessau-Roßlau gilt. Danach hat die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, dass nach ihrem Sportstättenentwicklungsplan der geplante Ersatzneubau der Schwimmhalle einer demographiegerechten Sportinfrastruktur entspricht und den notwendigen Funktionen genügt, die an eine Schwimmhalle als Wettkampfstätte im Oberzentrum zu stellen sind. Zu den Einzelheiten im Umgang mit der Maßgabe wird auf das Kap. 3.1 verwiesen.

Die regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg stellt in ihrem Schreiben vom 16.12.2014 fest, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planänderung nicht entgegenstehen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Sachverhalte:

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 18

- § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

ein respektvoller Abstand der Schwimmhalle zum Garten des Leopolddankstiftes,

- § 1 Abs.6 Nr. 8 BauGB: die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

- § 1 Abs.6 Nr. 8 BauGB: die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

Im westlichen Bereich des betreffenden Flurstückes wurden im Informationsblatt zum Bebauungsplan die Bäume ohne erkennbaren Mindestabstand zum Fernwärme-Heizkanal der DVV angeordnet und im nördlichen Überweg wurden die Bäume ohne Sicherheitsabstand unmittelbar auf ein bestehendes Abwasserkanalsystem geplant. Im Bedarfsfall ist für Instandhaltungsarbeiten u. a. die Zugänglichkeit zu den Versorgungssystemen mit entsprechendem Arbeitsraum auch für schweres Arbeitsgerät zu gewährleisten. Aus diesem Grund kann der Gehölzbestand nicht wie im Bebauungsplankonzept als planfestgestellt ausgewiesen werden.

- § 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

Das Terrain um den geplanten Schwimmhallenneubau ist durch Bushaltestellen derzeit noch nicht erschlossen und sollte, wie in Anlage 3 des Informationsblattes der Stadt Dessau-Roßlau beschrieben, für zukünftigen Schülerverkehr, aber auch für möglichen Linienverkehr mit Haltestellen im Bereich Ludwigshafener Straße angebunden werden.

Erfahrungsgemäß werden diese Gesundheitsangebote in hohem Maß von (älteren) Frauen genutzt, die nicht in jedem Fall über einen eigenen PKW verfügen. Ein Fußweg von ca. 450 m von der nächstgelegenen Straßenbahnhaltestelle ist mobilitätseingeschränkten Menschen nicht zuzumuten. Insofern halte ich es für dringend erforderlich, die neue Schwimmhalle am Stadion in das ÖPNV-Konzept der Stadt so einzubinden, dass eine regelmäßige Andienung, zumindest stündlich (in den Hauptverkehrs- und Nutzungszeiten 06:00 bis 08:00 Uhr und 14:00 bis 18:30 Uhr besser halbstündlich) möglich ist. Ausschließlich eine Bedarfshaltestelle für den Schul- und Schwimmsport in der Ludwigshafener Straße ist nicht ausreichend.

Die Schwimmhalle wird insbesondere den Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen die Möglichkeit bieten, sich entsprechend des Krankheitsbildes im Schwimmbecken sportlich zu betätigen und sich fit zu halten. Es wird deshalb darum gebeten, insbesondere auf die Zugänglichkeit der Schwimmhalle im Zusammenhang mit dem Öffentlichen Perso-

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 19

nennungsverkehr zu achten, d. h. einen ebenen Untergrund des Weges von der Haltestelle zum Eingang herzustellen, der problemlos von Menschen im Rollstuhl und Menschen mit Rollator genutzt werden kann.

4.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Bekanntmachung im Amtlichen Verkündungsblatt Dessau-Roßlau, 29. November 2014 Ausgabe 12/2014 · 8. Jahrgang in der Zeit vom 08. bis einschließlich 23. Dezember 2014.

Der Öffentlichkeit wurde damit die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des einstigen Molkereigebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und zur anstehenden Planänderung frühzeitig Stellung zu nehmen. Zu den in die Beteiligung gegebenen Unterlagen gehörten:

- der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau (Stand 20.10.2014)
- der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 221 „Ersatzneubau Schwimmhalle“ in Form eines Informationsblattes
- der gemeinsame artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 (Stand 08.10.2014)

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ergaben sich insgesamt eine Reihe von Hinweisen und Einwendungen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Sachverhalte:

- Ablehnung der L-förmigen Gestaltung des Baukörpers nach Variante, weil größere Belästigungen für die Bewohner des Leopolddankstiftes befürchtet werden und eine zu große Nähe zur Grundstücksgrenze und den dahinter liegenden Gärten des Stiftes befürchtet wird
- ein kritischer Vergleich der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme im Verhältnis zu einer Sanierung unter besonderer Würdigung des Einsatzes öffentlicher Mittel zur Gestaltung des Landschaftszuges im Rahmen der IBA 2010
- zur künftigen Erschließung und Anbindung an den ÖPNV
- zum Umgang mit den Hochwasserrisiken des Plangebietes und sich daraus ergebenden Parametern für den Bauherren und die Erschließung
- zu den Gründen für eine Veränderung des gestalteten Teils des Landschaftszuges
- zur Plausibilität möglicher Synergien in Bezug auf eine Ergänzung des Stadion-Standortes
- zur Sicherheit der Besucher beim Überqueren der Ludwigshafener Straße und damit verbundenen Kosten für Querungshilfen

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 20

- zu den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- zu möglichen Alternativstandorten

Zu den Auswirkungen der Planungen wird auf das Kap. 9 und im Übrigen auf die Begründung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans verwiesen.

4.2.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben -

4.2.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben –

5 Begründung der geänderten Darstellung

5.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen

5.1.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung

Mit dem Ziel K 03 verpflichtet sich die Stadt Dessau-Roßlau in ihrem Leitbild zur Förderung und Optimierung des Freizeit- und Sportangebotes für die verschiedenen Altersgruppen. Dabei sind Schwerpunkte zu bilden, die es gestatten, die qualitativen Ansprüche der Bevölkerung und die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen in Einklang zu bringen. Dazu sind Einrichtungen verstärkt zu vernetzen und regionale Angebote zu berücksichtigen. In diesem Kontext steht auch die Weiterentwicklung des Stadionstandortes um einen in unmittelbarer Nachbarschaft entstehenden Neubau der Schwimmhalle.

Durch den Ersatzneubau der Schwimmhalle erfolgt die Absicherung des Schulschwimmens, Bürgerschwimmens und Vereinsschwimmens, ggf. ergänzt durch Sauna und Fitnessnutzungen.

Für die Schaffung des für den Ersatzneubau der Schwimmhalle erforderlichen Planungs- und Baurechts ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans zwingend notwendig. Dieser wiederum ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aus der bisherigen Darstellung als umzustrukturierende Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil im 2004 genehmigten Flächennutzungsplan des heutigen Stadtteils Dessau kann der Bebauungsplan nicht entwickelt werden. Demzufolge ist der Flächennutzungsplan im Bereich des vorgesehenen Ersatzneubaus der Schwimmhalle insoweit zu ändern, als die umzustrukturierende Wohnbaufläche an diesem Standort künftig als Fläche für Sport- und Spielanlagen nach § 5 Abs.2 Nr. 2a BauGB dargestellt wird.

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 21

5.1.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit

§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB beinhaltet neben der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf die Möglichkeit, Sport- und Spielanlagen eigenständig, d.h. nicht in Überlagerung von Baugebieten, Gemeinbedarfs- oder Grünflächen darzustellen. Dabei können sowohl Sport- und Spielanlagen für die Allgemeinheit, als auch für eine private bzw. gewerbliche Nutzung als eigenständige Flächen festgesetzt werden. Darstellungen von Flächen für Sportanlagen kommen insbesondere in Betracht für Sport- und Schwimmhallen aller Art.

5.1.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten Darstellung können die Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau erreicht werden. Ziel ist die Entwicklung des Sportstandortes um das Paul-Greifzu-Stadion durch Ansiedlung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle als Anlage für Schüler-, Freizeit und Vereinssportanlage. Dem Ziel entsprechend wird für den Ersatzneubau der Schwimmhalle eine Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt.

5.1.4 Erforderlichkeit der Darstellung

Die vorgenannte Darstellungsänderung ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich.

Anlass für die Einleitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Ersatz der mittlerweile verschlissenen, unter kostenverträglichen Aspekten nicht mehr zu ertüchtigenden Südschwimmhalle an einem innerstädtischen Standort im Stadtteil Dessau entsprechend den im Leitbild Dessau-Roßlau formulierten Grundsätzen, oberzentrale Einrichtungen für die Daseinsvorsorge im Innenstadtbereich Dessaus zu konzentrieren. Dazu zählen auch die Stärkung, Stabilisierung und Erweiterung regional und überregional bedeutender Sportanlagen wie der Ersatzneubau für die Schwimmhalle.

Die beabsichtigte Darstellung als Flächen für Sport- und Spielanlagen ist ein angemessenes Mittel, mit Hilfe des aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplans Planungs- und nachfolgendes Baurecht für das Vorhaben des Ersatzneubaus für die Schwimmhalle zu schaffen.

5.2 Öffentliche Grünflächen

5.2.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung

Das devastierte Molkereiareal wurde im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung (IBA 2010) durch die Stadt Dessau-Roßlau erworben. Das Entwicklungsziel bestand im Rückbau der baulichen Anlagen und wurde im Rahmen des IBA-Projektes "Urbane Kerne und landschaftliche Zonen" unter Beteiligung der Öffentlichkeit neu gestaltet. Dabei entstand das Konzept eines städtischen Freiraumes mit "Spuren" der ehemaligen Nutzung. Diese sind z.B. der zu einem Artenschutzurm umgebaute Schornstein der Molkerei und die ehem. Seuchenwanne im Zugangsbereich.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Endbereiches des zusammenhängenden Landschaftszuges, der die Vernetzung urbanen Grüns mit den UNESCO-Welterbegeschützten Gartenanlagen des Gartenreiches Dessau-Wörlitz zum Zwecke der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Gewährleistung von Freizeit und Erholung herstellt. Kern-

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 22

gedanke dieses Landschaftszuges ist eine landschaftsplanerische Neu-interpretation der Elemente des Gartenreiches, welche auch im Plangebiet vorhanden sind. Sie bestehen aus Spuren, Wegen, Querungen, kultivierter Weite, Rändern, Solitären bzw. Landmarken.

In einem engen Zusammenhang zur Darstellung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen besteht das Ziel der Planänderung darin, den Landschaftszug mit dem Baukörper der Schwimmhalle weiter zu entwickeln und dessen räumliche Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtquartier, einschließlich der verkehrlichen Neuorganisation zu bewältigen. Die betroffenen Areale im Plangebiet werden demzufolge als öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Landschaftszug“ dargestellt.

5.2.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit

Nach § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB können im Flächennutzungsplan Darstellungen über Grünflächen getroffen werden. Unter Grünflächen i. S. dieser Vorschrift sind sowohl öffentliche als private Grünflächen zu verstehen.

Grünflächen dienen hauptplanungsrechtlich somit vor allem der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, der Freizeit, ökologischen Belangen und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

5.2.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten Darstellung und Bezeichnung können die Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau erreicht werden. Ziel ist, den Landschaftszug mit dem Baukörper der Schwimmhalle weiter zu entwickeln und dessen räumliche Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtquartier zu bewältigen. Dem Ziel entsprechend wird für den Ersatzneubau der Schwimmhalle eine öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Landschaftszug“ dargestellt.

5.2.4 Erforderlichkeit der Darstellung

Mit der Integration des Ersatzneubaus der Schwimmhalle in den Landschaftszug besteht das städtebauliche Erfordernis, das Orts- und Landschaftsbild zu gestalten und weiter zu entwickeln.

5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

5.3.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung

Mit dem geplanten Ersatzneubau der Schwimmhalle sind Kompensationserfordernisse verbunden, die sich zu einen aus der Inanspruchnahme von planfestgestellten Kompensationsflächen für die Straßenbaumaßnahme Neubau der Bahnhofstraße im Zuge der B 184n und zum anderen aus dem Eingriff in den vor Ort bestehenden Zustand von Natur und Landschaft ergeben.

Die geplanten Darstellungen auf Flächen außerhalb des eigentlichen Eingriffs dienen dem Ziel, zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB beizutragen. Sie ermöglichen zudem eine Übernahme entsprechender Inhalte der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan.

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 23

5.3.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit

§ 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB ermöglicht die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die danach mögliche Flächendarstellung bezieht sich auf Maßnahmen, jedoch ohne Darstellung dieser Maßnahmen selbst; deren Festsetzung ist dem Bebauungsplan vorbehalten (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Darstellungen nach Nr. 10 kommen in Betracht, wenn die Gemeinde aus städtebaulicher Sicht zur Berücksichtigung der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen für erforderlich hält.

5.3.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten Darstellung können die Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau erreicht werden. Bedingt durch die Eingriffe vor Ort und das Erfordernis des Ausgleichs für die bereits getätigten Kompensationsmaßnahmen zu Gunsten der Straßenbaumaßnahme Bahnhofstraße ermöglicht § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 1a Abs.3 BauGB den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich.

5.3.4 Erforderlichkeit der Darstellung

Die im Rahmen der Planänderung vorgenommenen Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB kommen in Betracht, weil die Stadt Dessau-Roßlau sie aus städtebaulicher Sicht zur Berücksichtigung der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen, insbesondere zum Ausgleich für erforderlich hält. Mit den entsprechenden Darstellungen werden die notwendigen Folgerungen aus der Anwendung des § 1 a Abs. 3 BauGB gezogen, also aus der Anwendung der Eingriffsregelung nach dieser Regelung.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete i. S. d. § 76 Abs. 2 WHG nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen. Weiterhin sind noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete i. S. d. § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete i. S. d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete in den Bauleitplänen zu vermerken.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definiert in § 73 Abs. 1 den Begriff des Risikogebietes. Danach handelt es sich um Gebiete mit einem signifikanten Hochwasserrisiko. Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte.

Der Begriff des Risikogebietes umfasst demnach u. a. sowohl festgesetzte und vorläufig gesicherte als auch faktische Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG i. V. m. §§ 99 und 100 Wasser-gesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA). Weiterhin können zu dem Begriff des Risikogebietes auch ehemalige Überschwemmungsgebiete zählen, die inzwischen durch Hochwasserschutzanlagen geschützt sind. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren können, kann es z. B. zu Deichbrüchen oder Überströmungen in vermeintlich sicheren Gebieten

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 24

kommen, sobald das Hochwasserereignis größer ausfällt als das Bemessungshochwasser, was der Schutzanlage zu Grunde liegt.

Risikogebiete sind den Gefahren- und Risikokarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz (LHW) zu entnehmen. Aus diesen Karten ergibt sich, dass sich das Plangebiet zwar außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mulde befindet, aber innerhalb eines hochwassergefährdeten Gebietes liegt. Dabei handelt es sich um ein Gebiet mit Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen (Quelle: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>).

Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen.

6 Planungsalternativen

Unter der Maßgabe, dass sich die Stadt Dessau-Roßlau in ihrem Leitbild

- der Förderung und Optimierung des Freizeit- und Sportangebotes für die verschiedenen Altersgruppen,
- der Bildung von Schwerpunkten, die es gestatten, die qualitativen Ansprüche der Bevölkerung und die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen in Einklang zu bringen und
- der verstärkten Vernetzung und Weiterentwicklung bestehender Einrichtungen, wie den Stadionstandorten

im besonderen Maße verpflichtet fühlt, stehen zu dem vorgesehenen Standort keine Alternativen zu Verfügung.

Der Stadtrat hat zudem im Vorfeld der Planänderung diverse Standortvarianten (siehe Tabelle 1, Kap.1) im Rahmen einer örtlichen Inaugenscheinnahme geprüft und schließlich den Vorteilen aus sofortiger Grundstücksverfügbarkeit, geordnetem Umfeld und Standortverknüpfung mit dem Paul-Greifzu-Stadion den Vorzug gegeben und damit den Standort der ehemaligen Molkerei für die Errichtung der neuen Schwimmhalle festgelegt.

7 Eingriffsregelung

7.1 Anwendungsbereich

§ 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB bestimmt für den Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Bauleitplanung, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Korrespondierend dazu bestimmt § 18 Abs. 2 BNatSchG, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 25

nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu erwarten sind³.

Der Eingriff ist nach § 14 Abs. 1 BNatSchG 2009 durch zwei Merkmale bestimmt, die kumulativ vorliegen müssen:

1. die tatsächliche Veränderung der Gestalt von Grundflächen, Veränderung der Nutzung (Funktion) von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels (Eingriffshandlung) und
2. die erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds (Eingriffswirkung).

Die Voraussetzungen sind erfüllt. Mit dem geplanten Schwimmhallenersatzneubau ist die Veränderung der Gestalt von Grundflächen verbunden. Auf der Grundlage der im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 zur Anwendung gelangten „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 ist davon auszugehen, dass die Eingriffe zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds führen können.

Bei der Bewertung des Gesamteingriffs ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Flächen an der Ehemaligen Molkerei bereits als externe Ausgleichsflächen für den Neubau der Bahnhofstraße im Zuge der B 184n ausgeführt worden sind. Da diese Ausgleichsfläche nunmehr durch den Schwimmhallenneubau überplant werden, müssen diese neu ausgeglichen werden.

7.2 Bilanzierung

Die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Vorgabe der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004. Sie ist im Anhang zu dieser Begründung enthalten.

Die Grundlage für die Bilanzierung des Ist-Zustandes ist die Karte der Biotoptypen, die dem zu dieser Begründung gehörenden Umweltbericht beigelegt ist.

Der Ist-Zustand des Planungsgebietes wird danach mit insgesamt 226.694 Punkten festgesetzt; der zu kompensierenden Eingriffs-Biotopwert mit 113.129 Punkten. Der Bilanzierung des Plan-Zustandes basiert auf der Planzeichnung Teil A (Plan) und Teil B (textliche Festsetzungen) zum B-Plan Nr. 221 Ersatzneubau Schwimmhalle vom Juli 2015.

Bei der Bilanzierung des Gesamteingriffs ist zu berücksichtigen, dass die Flächen an der ehemaligen Molkerei bereits als externe Ausgleichsflächen für den Neubau der Bahnhofstraße im Zuge der B 184n ausgeführt worden sind. Da diese Ausgleichsfläche nunmehr durch den Schwimmhallenneubau überplant werden, müssen diese neu ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich um 127.888 Biotopwertpunkte.

Der insgesamt auszugleichende Biotopwert beträgt somit 241.017 Punkte.

³ Krautzberger/Wagner in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch 116. Ergänzungslieferung 2015 BauGB § 1 a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, RdNr. 63a

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 26

Da am Eingriffsort keine Ausgleichsmaßnahmen möglich sind, müssen externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Es ist geplant, zwei Maßnahmen extern zu realisieren:

- M1 Entwicklung von Eichen-Hainbuchen-Wald an den Ziegelellern
- M2 Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) im Bereich des Kirschbergs am Großkühnauer Park

Für die Maßnahme M 1 enthält der geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004 die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft (siehe Abbildung 5). Für die Maßnahme M 2 enthält der geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004 die Darstellung einer Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung Nr. 47 (siehe Abbildung 6).

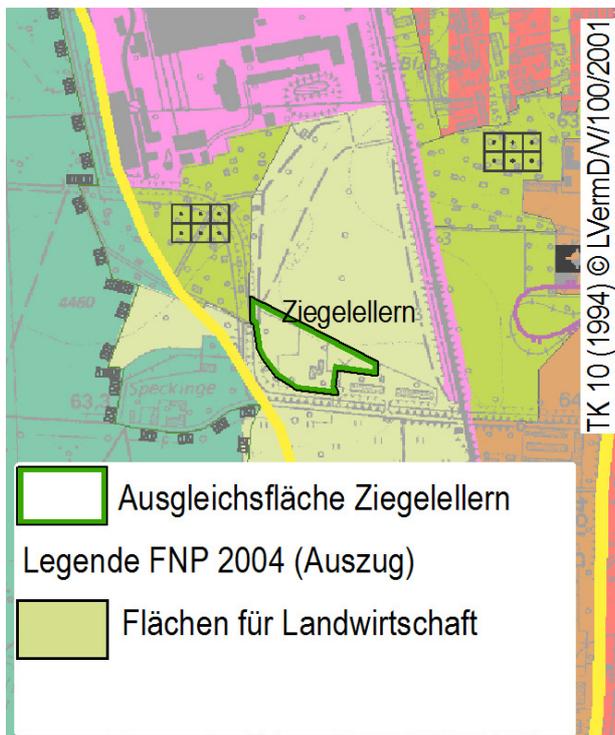


Abbildung 5: Auszug aus dem FNP Dessau zur Lage der Fläche für die Maßnahme M1

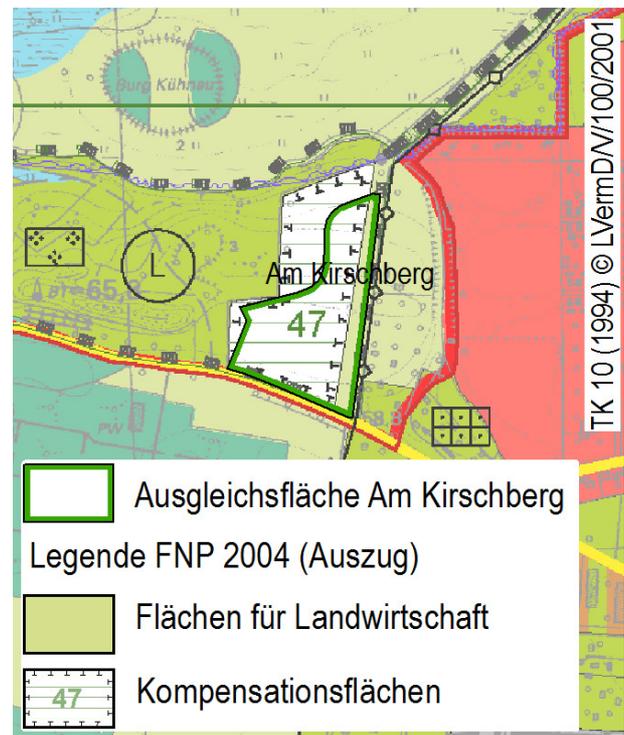


Abbildung 6: Auszug aus dem FNP Dessau zur Lage der Fläche für die Maßnahme M2

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 25

Gleichwohl die Fläche für die Maßnahme M1 im Flächennutzungsplan von 2004 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, so stellt sich die Fläche in der Realität anders dar.

Auf der Fläche befindet sich, zentral gelegen, eine vollversiegelte Fläche. Sie wird von Betonplatten gekennzeichnet und ist kleinflächig von Ruderalvegetation überwachsen. Die Betonfläche ist ca. 792 m² groß. Darüber hinaus befinden sich zwei kleine Gebäude innerhalb des Grundstücks, die nur noch als Ruinen erkennbar sind. Sie stellen ebenfalls eine Vollversiegelung dar, da je eine Bodenplatte vorhanden ist. Die Versiegelungen betragen ca. 59 m².

Zwischen den Betonplatten und dem Graben im Westen des Grundstücks besteht eine nitrophile Staudenflur, deren dominierende Arten Brennnessel, Labklebkraut und Kanadische Goldrute sind. Darüber hinaus kommen untergeordnet einige Wiesenarten vor, wie Fuchsschwanz, Schafgarbe, Vergissmeinnicht.

Das übrige Gelände ist als Laubmischwald zu beschreiben, der überwiegend aus einheimischen Gehölzen und Obstgehölzen aufgebaut ist.

Danach werden für Ausgleichsmaßnahmen keine Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

Der Änderungsbedarf im Flächennutzungsplan für die Maßnahme M1 ergibt sich unmittelbar aus § 1a Abs. 3 BauGB (siehe hierzu Kap. 5.3). Für die Maßnahme M2 ergibt sich kein Änderungsbedarf. Für sie ist bereits eine entsprechende Flächendarstellung im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004 enthalten.

Eine überschlägige Beschreibung der extern gelegenen Ausgleichsflächen und –maßnahmen ist im Anhang zu dieser Begründung enthalten.

Im Verhältnis zum Gesamteingriffswert von 241.017 Punkten kann der Eingriff mittels Biotopaufwertung von 248.215 Punkten als vollständig kompensiert bewertet werden. Es ergibt sich ein Überschuss in Höhe von 7.198 Punkten.

8 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird im Kontext zu dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zum Baugesetzbuch zu den Inhalten und Angaben im Umweltbericht ist anzuwenden.

Nach § 2 a Satz 3 BauGB bildet der gemeinsame Umweltbericht im Sinne des § 2 a S. 2 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er ist im Teil II dieser Planbegründung enthalten.

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 26

9 Auswirkungen der Planänderung

9.1 Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan hat in seinem Änderungsbereich eine erhebliche naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen geht zurück, jedoch ist eine Kompensation über die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in guter Weise möglich. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden nicht beeinträchtigt. Der Artenschutzurm konnte erhalten werden und nach Umbau für andere als die bisherigen Arten, einer weiteren Nutzung zur Verfügung stehen. Somit ist mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit zwar zu rechnen, jedoch gelingt es, diese weitestgehend zu kompensieren. Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

9.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Mit der Planänderung wird das Ziel K 03 des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau mit Leben erfüllt, das Freizeit- und Sportangebot für die verschiedenen Altersgruppen in Dessau-Roßlau zu fördern und zu optimieren. Damit kann ein wichtiger Baustein des Sportstättenentwicklungsplanes der Stadt Dessau-Roßlau verwirklicht werden und mit dem Ersatzneubau der Schwimmhalle eine demographiegerechte Sportinfrastruktur, welche den notwendigen funktionalen Anforderungen an eine Sportstätte eines Oberzentrums gerecht wird, ausgestaltet werden. Dieses zukunftsfähige, bedarfsgerechte Angebot strahlt aus, nicht nur in die Stadt Dessau-Roßlau selbst, sondern auch auf umliegende Gemeinden, welche zum Einzugsbereich dieser Sportstätte zu zählen sind.

Es entsteht ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der sportlichen Infrastruktur im Stadtgebiet. Gleichzeitig handelt es sich mit der Realisierung des Schwimmbades um einen weiteren soziokulturellen Haltefaktor und Identifikationsort für die BürgerInnen im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau, hinsichtlich einer niveaureichen Sport- und Freizeitgestaltung im Kontext mit den weiteren Sporteinrichtungen am Paul-Greifzu-Stadion. Die städtebaulich-funktional nachhaltige Aufwertung, mit den avisierten Vorhaben, stabilisiert auch den urbanen Kern "Südliche Innenstadt" und leistet so einen aktiven Beitrag zum Attraktivitätserhalt dieses Dessauer Stadtteils.

9.3 Stadtumbau

Das Plangebiet befindet sich im Stadtumbauquartier mit der Bezeichnung Stadtfolgelandschaft (Quelle: INSEK 2025, Teilkonzept Wohnen und Stadtumbau, Teilplan Stadtumbau). Der Landschaftszug ist eine erfolgreiche Strategie zur Gestaltung einer quartiersübergreifenden Stadtfolgelandschaft und Bestandteil des Stadtumbauleitbildes „Urbane Kerne – Landschaftliche Zonen“. Damit hat die Stadt Dessau-Roßlau sich ein räumliches Profil gegeben, welches die Stadtstruktur insbesondere in den Übergängen zwischen bebauten und unbebauten Stadtgebieten räumlich prägen soll.

Der Landschaftszug soll die Aufgabe erfüllen, großflächigen Rückbau stadträumlich zu konzentrieren, und zusammenhängende Flächenpotenziale zu generieren. Er wird schrittweise über einen

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 27

langen Zeitraum und mit vielen unterschiedlichen Protagonisten und teilweise noch nicht vorhersehbarem Ergebnis realisiert werden können. Kerngedanke des Landschaftszuges ist eine landschaftsplanerische Neuinterpretation der Elemente des Gartenreiches, welche auch im Plangebiet vorhanden sind. Sie bestehen aus Spuren, Wegen, Querungen, kultivierter Weite, Rändern, Solitären bzw. Landmarken.

Mit dem Landschaftszug sollen zudem angrenzende Quartiere aufgewertet, eine Querverbindung zwischen den Bereichen des Gartenreiches entlang der Mulde bis hin zum Georgengarten gebildet und zur Entwicklung von Stadtlandschaft sowie zum Umwelt und Naturschutz (z. B. Erhöhung der Biodiversität) beigetragen werden (Quelle: INSEK 2025, Kap. 4.3, SD. 74).

Die Umsetzung des Landschaftszuges ist heute im Stadtgebiet deutlich sichtbar. Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Gestaltung des Landschaftszuges im Rahmen des IBA-Projektes „Urbane Kerne – Landschaftliche Zonen, Ostgrünzug, Nordteil, Freiraumgestaltung“ mit der Unterstützung durch öffentliche Fördermittel durchgeführt worden. Das Grundstück mit der aufstehenden Molkerei sowie Wohn- und Nebengebäuden wurde im Jahr 2006 mit dem Ziel des vollständigen Rückbaus durch die damalige Stadt Dessau erworben.

Vor dem Rückbau der baulichen Anlagen wurde in einem Beteiligungsverfahren mit der Öffentlichkeit („Spurensuche“) abgestimmt, welche baulichen und pflanzlichen „Erinnerungsstücke“ (u. a. Schornstein, Seuchenwanne, Vegetationsinsel) zur Verdeutlichung der ehemaligen Nutzung bestehen bleiben sollen.

Der Schornstein wurde zu einem Artenschutzurm umgebaut und im Rahmen der Agenda-Woche im Jahr 2007 feierlich eingeweiht. Abschließend wurden Wegeverbindungen angelegt und Bäume gepflanzt. Die Freiflächen werden entsprechend einem Pflegekonzept mit Unterstützung Dritter extensiv gepflegt.

Als ein neues zum Zeitpunkt der Umgestaltung der alten Molkereifläche noch nicht absehbares Element im Sinne des v. g. urbanen Landschaftsraumes tritt nunmehr im Ergebnis einer Neubewertung im planungshoheitlichen Sinne der dringend notwendige Ersatzneubau der Südschwimmhalle als Solitärbebauung hinzu. In den Variantenuntersuchungen der Standortfindung wurde deutlich, dass die Integration des Bauvorhabens in diesem Bereich wirtschaftlich tragfähig ist, nutzungsstrukturell den Kontext "Sportstadt Dessau" weiter aufwertet und die bislang dort umgesetzten Planungen mit der Zielstellung der Planänderung städtebaulich und landschaftsgestalterisch weiter entwickelt werden können.

Die Stadt ist sich deshalb ihrer Verantwortung im Umgang mit der jüngeren Geschichte des Plangebietes und bei der Suche nach überzeugendem Einfügen des Baukörpers der Schwimmhalle in besonderem Maße bewusst. Dabei baut sie im baukulturellen Sinne darauf auf, die gestalterischen, funktionalen, technischen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen mit den soziokulturellen in ein gutes Verhältnis zu stellen und damit finanzielle, ökologische und kulturelle Werte gegenseitig angemessen auszutariieren. So soll ein nachhaltiges Ergebnis am vorliegenden Standort gebaut werden. Mit der geplanten Gestaltung und der Lage des Baukörpers kann dies gelingen (siehe Nutzungsbeispiel in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 221). Wesentliche Elemente des Landschaftszuges, wie das Erhalten von Spuren, Wegen und Landmarken, die Weiterentwicklung des Artenschutzturmes im Sinne der Förderung des Artenschutzes werden durch die Planung aufgegriffen und weiterentwickelt. Im Ergebnis soll mit der Schwimmhal-

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 28

le die "Adresse der sportlichen Aktivzone" um das Stadion bei gleichzeitiger Bewahrung einer angemessenen Erinnerungskultur gefestigt werden.

Hinsichtlich einer Zweckentfremdung anteilig ausgereichter Fördermittel ist zu bemerken, dass dies von Anfang an bedacht worden ist. Im konkreten Fall sind die eingesetzten Fördermittel Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die sich einerseits über das Plangebiet hinaus erstreckt und andererseits erst nach Abschluss den Verwendungszweck erreicht haben wird. Demzufolge bietet sich ein Wiedereinsatz in entsprechender Größenordnung an anderer Stelle im Fördergebiet an.

9.4 Ortsbild

Durch den Ersatzneubau für die Südschwimmhalle wird entlang der überregional befahrenen Ludwigshafener Straße ein neuer Orientierungspunkt im Stadtgefüge entstehen. Im Sinne einer maßstabsprägenden Auftaktbebauung der Stadt erfolgt die Verstärkung der ortsbildwirkenden Sportanlage im in Rede stehenden Bereich. Durch die stadträumliche Ergänzung der Schwimmhalle können sowohl bestehende als auch verbliebene Freiräume durch die ergänzenden neuen Nutzungen eine Aufwertung für den Gesamtstandort bewirken. So kann ein überwiegend durch Sportnutzung geprägter Bereich hoher Qualität ergänzt und infrastrukturell besser als bisher erschlossen werden.

9.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Planänderung ist das Ziel der Stadt Dessau-Roßlau verbunden, mobilitätseingeschränkte Mitbürger in ein barrierefreies Wohn- und Lebensumfeld zu integrieren. Hierzu zählen u. a. die neu einzurichtenden Bushaltestellen in Verbindung mit einer barrierefreien Querung der Ludwigshafener Straße. Ebenso wird die barrierefreie Erschließung der Stellplatzanlagen und selbstverständlich die hochbauliche Entwicklung ebenfalls barrierefreien Gesichtspunkten unterliegen.

Alle diese Gesichtspunkte sind im Zusammenhang mit dem "Ersatzneubau Schwimmhalle" letzten Endes auch Standortfaktoren für die gewünschte, nachhaltige Entwicklung von Sportangeboten im Oberzentrum Dessau-Roßlau und damit wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und die Identifikation sowie das Image in diesem Teil des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau.

9.6 Städtischer Haushalt

Mit dem beabsichtigten Bauvorhaben gehen Belastungen des städtischen Haushaltes einher, welche durch die vorliegende Planänderung im Kontext mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan einen rechtlich gesicherten Rahmen erhalten. Da die Stadt Dessau-Roßlau selbst Bauherr ist und sämtliche Erschließungserfordernisse zu bewältigen hat, werden hierzu die entsprechenden haushaltsrelevanten Beschlussfassungen erfolgen. Die Stadt Dessau-Roßlau kann das Vorhaben nur unter Zuhilfenahme von Fördermitteln realisieren. Hierzu wurden entsprechende Anträge gestellt. Die Stadt Dessau-

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 29

Roßlau ist zuversichtlich über den städtischen Haushalt die Gesamtmaßnahme finanzieren zu können.

10 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs:	1,50 ha
öffentliche Grünflächen:	0,68 ha
Fläche für Sport- und Spielanlagen.	0,82 ha
externe Fläche zum Ausgleich:	4,19 ha

Teil II – Gemeinsamer Umweltbericht

1. Grundlagen

1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Am 19.03.2014 hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 221 sowie zur parallel durchzuführenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, zur Vorbereitung des Ersatzneubaus einer Schwimmhalle westlich des Paul-Greifzu-Stadions, an der Ludwigshafener Straße, gefasst. Der folgende Umweltbericht wird als gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitpläne erstellt. Er stützt sich auf bisher durch Abstimmung mit den zuständigen Stellen erlangte Fachaussagen und Informationen aus dem Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung (gleichzeitig Scoping). Weiterhin kann der Umweltbericht sich auf verschiedene Fachgutachten stützen, die in Vorbereitung der Planung beauftragt wurden. Sie dienen der planbegleitenden Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und sind damit wesentliche Informationsquellen zur Beurteilung der wahrscheinlichen Umweltfolgen.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die behutsame Einbindung eines Ersatzneubaus für die Südschwimmhalle, einschließlich aller erforderlicher Anlagen zur Erschließung und einer Erweiterungsoption in die in vielerlei Hinsicht sensible Struktur des Landschaftszuges, zur Absicherung des Schulschwimmens, Bürgerschwimmens und Vereinsschwimmens in der Stadt Dessau-Roßlau.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 30

- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2565)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 342)

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt, ca. 1.000 m südöstlich des Stadtzentrums, westlich des Paul-Greifzu-Stadions, das in etwa den Übergang in die Naturräume der Muldeau markiert.

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau von 2003 ordnet das Plangebiet dem Ortsinnenbereich (Kernbereich mit überwiegend Mischbebauung) zu, östlich der Ludwigshafener Straße beginnt die Landschaftseinheit AF 4 Törten-Mildenseer Muldetal. Vertiefende Zielaussagen / Maßnahmen hat der LP von 2003 seinerzeit nicht getroffen; unter der Prämisse des Stadtumbau / INSEK und dem Leitbild urbane Kerne – landschaftliche Zonen wurde in den Folgejahren i. T. der Rückbau von Gebäuden und die Anreicherung mit Grünstrukturen im Rahmen des Landschaftszuges präferiert.

Die **Umweltschutzziele** sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes (empfindlicher Nutzungen im zukünftigen Hallenbad sowie Wohnen in der Umgebung)
- Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele benachbarter Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzrechtes und des Denkmalschutz
- Berücksichtigung der landschaftsplanerischen und ästhetisch-gestalterischen Leitlinien für den Landschaftszug
- landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen der Umgebung
- Sicherung/Erhaltung der Biotopverbund- und Habitatfunktionen, Schaffung von Ersatz-/Ausweichbiotopen (im Plangebiet)

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 31

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)

2.1.1 Naturraum

Der Landschaftsplan ordnet das Plangebiet dem städtischen Kernbereich mit überwiegend Mischbebauung und relativ hoher Versiegelung - jedoch in dessen Peripherie - zu. Östlich der Ludwigshafener Straße beginnt mit dem Paul-Greifzu-Stadion der noch "städtische" Bereich der Mulde, weiter nach Osten beginnt mit dem jenseitigen Ufer der Mulde der naturnähere Bereich der Flussauenlandschaft.

Umweltauswirkungen:

Da das Vorhaben zwar im Landschaftszug, aber hier in dessen städtischem Kontext entwickelt wird, ergibt sich nur eine geringe Zunahme des Landschaftsverbrauchs. Offene Landschaft im Naturraum des Muldetals wird nicht beansprucht. Betroffen sind Gehölzbiotope und Grünland zwischen der Ludwigshafener Straße/Paul-Greifzu-Stadion und dem Wohngebiet Dessau-Süd/Stenesche Straße.

2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Plangebiet stellt einen ehemals überwiegend bebauten Bereich dar, der durch die Vornutzung als Molkereistandort, die großformatige Wohnnutzung der Umgebung und die viel befahrene Ludwigshafener Straße - unmittelbar östlich angrenzend - hinsichtlich Naturnähe und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter stark eingeschränkt und überprägt war. Jedoch konnten sich infolge der Bäumung der aufgegebenen Molkerei und anschließenden Begrünung im Zuge des IBA 2010 Projektes "Urbane Kerne – landschaftliche Zonen", hier Naturhaushaltsfunktionen, wenn auch in städtisch überprägter/eingeschränkter Form, erneut entwickeln.

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

2.1.3 Mensch

Empfindliche Wohnnutzungen sind in der Nachbarschaft des Plangebietes an der Steneschen Straße und entlang der Turmstraße vorhanden. Das Plangebiet bildet hier quasi einen "Abstandsraum" zur Ludwigshafener Straße. Lagebedingt ist eine Vorbelastung durch verkehrsbedingte Schallemissionen und Feinstaub zu konstatieren. Der im südlichen Plangebiet vorhandene Parkplatz ist ähnlich zu sehen. Er gehört funktional zwar zu den Wohngebäuden an der Turmstraße, wegen der Lärmbelastung, respektive erheblicher Schallschutzmaßnahmen, wäre aber auch zukünftig dort keine Wohnnutzung sinnvoll zu etablieren.

Gegenwärtig wird das Gelände stark frequentiert, insbesondere zum Ausführen von Hunden und als Durchgangsraum auf dem Weg in ruhigere Bereiche des Landschaftszuges. Die hier verlau-

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 32

fenden Radwegeverbindungen in andere Bereiche der Stadt werden ebenfalls intensiv genutzt. Für den dauerhaften Aufenthalt besteht augenscheinlich keine besondere Attraktivität, was auch der Lage an der stark befahrenen Ludwigshafener Straße geschuldet ist.

Die gegenwärtige ÖPNV-Anbindung ist unzureichend, die nächste Haltestelle der Straßenbahn ist ca. 480 m entfernt.

Umweltauswirkungen:

Es wird eine neue Sporteinrichtung mit regionaler Reichweite geschaffen, der Sportstandort am Paul-Greifzu-Stadion wird mit der Erweiterung der Angebotspalette i. S. d. Konzentration gestärkt. Für die bessere Einbindung in den städtischen ÖPNV soll in Standortnähe eine zusätzliche Haltestelle für den Linienbusverkehr geschaffen werden, was die Erreichbarkeit und damit Attraktivität des Standortes insbesondere für Kinder, Jugendliche und alle anderen Bürger ohne Pkw verbessert.

Zum Planungsentwurf wurden verkehrstechnische und lufthygienische Erhebungen durchgeführt sowie ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis dieser Bewertungen wird sich hinsichtlich der Lärmsituation voraussichtlich nichts Wesentliches ändern, relevante Pegelerhöhungen von 3 dB (A) wurden nicht ermittelt. Die mit dem Hallenbad verbundenen Betriebsgeräusche sowie die An- und Abfahrtsverkehre werden im Gesamtkontext des Standorts keine wesentliche Zunahme der Emissionen bewirken. Damit sind zusätzliche nachteilige Umweltfolgen auf die umgebenden Wohngebiete nicht zu erwarten; aber im neuen Hallenbad können empfindliche Raumnutzungen teilweise von Verkehrslärm der Ludwigshafener Straße betroffen sein, wofür Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen werden müssen.

Negative Auswirkungen in Form von erheblichen Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffe und Stäube sind nach jetzigem Kenntnisstand unwahrscheinlich. Als Leitkomponenten wurden im Gutachten die verkehrsbedingten Luftschadstoffe NO₂, PN₁₀ und PN_{2,5} auf Basis der 39. BImSchV betrachtet. Alle dort relevanten Parameter der geltenden Grenz- bzw. Immissionswerte werden eingehalten. Dies trifft auf mögliche Zusatzbelastungen durch den Hallenbadbetrieb und die Stellplätze zu und gilt auch unter Einbeziehung eines perspektivisch funktionstüchtigen Linienbusverkehrs im östlichen Randbereich der Fläche für Sportanlagen (auf der Ludwigshafener Straße). Schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind demnach nicht zu erwarten, (vgl. hierzu auch Teil I der Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6.8 Immissionsschutz).

2.1.4 Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften / Biodiversität

Die Biotoptypen wurden gemäß Kartierschlüssel LSA im Jahr 2014 erfasst, als wertgebende Strukturen sind im Plangebiet vor allem die aus mehrheitlich heimischen Gehölzen entwickelten Gebüsche und Hecken (mit Bäumen), Altbäume und Grünland anzusprechen. Als Besonderheit wurde nach Abbruch der Molkerei der Schornstein erhalten und zum "Artenschutzurm" umgerüstet. Wegen der intensiven Frequentierung und der Nähe zu Bebauung und Hauptverkehrsstraße sind die Habitatqualitäten insgesamt im Plangebiet deutlich eingeschränkt, jedoch bzgl. der Lage im Nahbereich der Muldeau und zu den offenen Bereichen des Landschaftszuges zu beachten.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Bebauungsplanes auf besonders/streng geschützte Pflanzen und Tiere wurden artenschutzrechtliche Fachbeiträge erstellt. In fachlicher Relevanzprü-

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 33

fung wurden für das Plangebiet bzgl. der Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie Zauneidechsen und xylobionten Käfern vertiefender Untersuchungsbedarf festgestellt. 2014 erfolgte die Artenerfassung vor Ort.

Aktuell konnte kein Nachweis für Zauneidechsen erbracht werden, geeignete Habitatstrukturen sind nur spärlich vorhanden. Unentdeckte Vorkommen sehr kleiner Populationen können zwar nicht kategorisch ausgeschlossen werden, sind aber insbesondere auch wegen des hohen Störgrades unwahrscheinlich.

Ebenfalls kein Nachweis konnte für xylobionte Käfer erbracht werden, im Plangebiet fehlt es an geeignetem Brutsubstrat, Einzelfunde zertretener Hirschkäfer waren offenbar aus anderen Bereichen zugeflogen.

Im Plangebiet konnten nur 4 Fledermausarten nachgewiesen werden, die Quartierssuche erbrachte keinen positiven Befund. Auch am Artenschutzurm, der mit vielen Quartiersmöglichkeiten ausgestattet ist, wurden keine An- und Abflugaktivitäten festgestellt.

Das Plangebiet ist offenbar wenig attraktiv und wird nur auf sporadischen Jagdflügen und bei Transferflügen frequentiert. Dies ist auch vor dem Hintergrund plausibel, dass mit der nah gelegenen Muldeau ein optimales Jagdrevier besteht. 3 der nachgewiesenen Arten sind Charakterarten der Flussaue, die ihre Quartiere wahrscheinlich in den dortigen Altholzbeständen haben. Nur die Breitflügelfledermaus bevorzugt Quartiere an Gebäuden, möglicherweise in der Nähe des Plangebietes – am westlich unmittelbar anschließenden Wohnblock wurden aber keine An- und Abflugaktivitäten festgestellt.

Artenspektrum Fledermäuse Plangebiet Ersatzneubau Schwimmhalle Dessau (Angaben zum Gefährdungs- und Schutzstatus)⁴

Art	wiss. Name	FFH-RL	BNatSchG	RL LSA	RL D
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	Anh. IV	§§	3	-
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Anh. IV	§§	2	G
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Anh. IV	§§	3	V
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Anh. IV	§§	G	D

FFH-Richtlinie - Anh. IV – streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse
Gefährdung nach Roter Liste Sachsen-Anhalt (RL LSA – HEIDECKE et al. 2004) bzw. Deutschland (RL D – MEINIG et al 2009): 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, V – Vorwarnliste, D – Daten unzureichend, G - Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
BNatSchG - §§ - streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

Offenbar ist das Gelände auch für Vögel wenig attraktiv, an wertgebenden Arten konnte nur der Feldsperling festgestellt werden.

Am Artenschutzurm wurde neben dem Feldsperling (1 BP) als Brutvogel der Star (3 BP) nachgewiesen. In den Hecken an der Ludwigshafener Straße kam jeweils ein Brutpaar von Kohlmeise, Nachtigall, Klappergrasmücke und Mönchsgrasmücke vor. Die umliegenden Gebäude beherbergen Brutstätten von Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz. Am westlich an die Grünlandfläche anschließenden Wohnblock ermittelte der Gutachter mehrere Brutpaare von Mauersegler und Haussperling (3 -5 BP) sowie 1 Brutpaar des Hausrotschwanz. In der Hecke östlich am

⁴ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Entwurf: Tabelle 1

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 34

Gebäude brütete jeweils ein Paar von Amsel und Elster. Auf dem Grünland brüteten keine Vögel, im südlichen Plangebiet wurde ein weiteres Brutpaar der Mönchsgrasmücke festgestellt.

Brutvogelarten des Untersuchungsgebietes⁵

Deutscher Artname	Rote Liste LSA (DORNBUSCH et al. 2004)	VS-RL	Brutpaare	Bemerkungen
<i>Mauersegler</i>			5-7	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>
Elster			1	Gehölzstreifen vor Wohnblock im NW
Blaumeise			1	Gehölzstreifen an Ludwigshafener Straße
Kohlmeise			1	Gehölzstreifen an Ludwigshafener Straße
Mönchsgrasmücke			2	Gehölzstreifen an Ludwigshafener Straße und im S
Klappergrasmücke			1	Gehölzstreifen an Ludwigshafener Straße
Star			3	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>
<i>Star</i>			1	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>
Amsel			1	Gehölzstreifen vor Wohnblock im NW
Nachtigall			1	Gehölzstreifen an Ludwigshafener Straße
<i>Hausrotschwanz</i>			1	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>
<i>Haussperling</i>			3	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>
Feldsperling	3		1	Nistkasten am "Artenschutzturn"
<i>Girlitz</i>			1	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>

Rote Liste Sachsen-Anhalt (LSA)

3 – gefährdet

x – Art im Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie geführt (im UG keine Art)

Umweltauswirkungen:

Die Bebauung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der durch die intensive Nutzung bereits bestehenden, starken anthropogenen Überprägung findet eine erhebliche Beeinträchtigung statt, wenn Arten und Lebensgemeinschaften dauerhaft verdrängt werden.

Weder bzgl. der Vögel noch der Fledermäuse ist nach Ansicht der Gutachter zu erwarten, dass es im Zuge der Bauleitplanung zur Gefährdung oder Tötung der vorkommenden Arten – einschließlich der streng geschützten – kommt. Die größte Gefahrenquelle für Vögel stellen die großen Glasflächen des neuen Hallenbades dar, hier wird zur Minimierung des Schlagrisikos von den Gutachtern der Einbau von sog. Orniglas empfohlen.

Der Artenschutzturn wird erhalten, auch wenn gegenwärtig dort keine Quartiere oder Brutstätten besonders/streng geschützter Arten vorhanden sind. Damit er weiterhin geeignete Habitatangebo-

⁵ ebenda: Anlage 2, Tabelle 1

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 35

te für die lokale Fauna bieten kann, soll – wie in Abstimmung mit der zuständigen Behörde herausgearbeitet – ein Mindestabstand zur Bebauung von 10 m eingehalten werden. Weiterhin wird die Umrüstung hinsichtlich besser geeigneter Nist- und Fledermauskästen vorgenommen.

Für die nachgewiesenen Fledermausarten werden durch die potenziellen Glasfronten des Hallenbades keine nachteiligen Folgen erwartet, bei nächtlicher Beleuchtung könnten sich im Gegenteil bei entsprechend erhöhter Attraktivität für Insekten neue Nahrungsquellen ergeben. Die als Nahrungsgäste oder bei Transferflügen im Plangebiet auftretenden Fledermäuse werden durch Fäll- und Rodungsarbeiten nicht beeinträchtigt, da sie hier keine Quartiere haben. Nicht ausgeschlossen werden kann die Störung oder Vernichtung potenzieller Brutplätze einzelner Vogelarten. Der Verlust wird jedoch angesichts des Angebots an geeigneten Habitatstrukturen im Umfeld als unerheblich erachtet. Die Durchführung besonderer diesbezüglicher Maßnahmen wird nicht erforderlich.

Da potenzielle Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sind im Bedarfsfall – bei Zugriff auf entsprechende Habitatstrukturen – vor Baubeginn eingehendere Untersuchungen notwendig. Das Besondere Artenschutzrecht der §§ 44 ff BNatSchG ist dann unmittelbar anzuwenden.

2.1.5 Boden

Im überwiegenden Plangeltungsbereich ist das natürliche Bodengefüge in seiner Natürlichkeit dauerhaft verändert und in der Leistungsfähigkeit erheblich eingeschränkt. Die ab 1 – 3 m unter Gelände anstehenden Talsande sind von anthropogenen Auffüllungen und humosen Deckschichten überlagert, durch Stoffeinträge und Verdichtung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen zu konstatieren, jedoch ist die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt nach Abbruch der Molkerei hier wieder eingeschränkt gegeben.

Die Bodenfunktionen, in erster Linie die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser, können aktuell erfüllt werden. Die Abbruchmaßnahme und Begrünung der ehemaligen Molkerei wurde als Kompensationsleistung für die Baumaßnahme Bahnhofstraße zugeordnet. Eine Tiefenenttrümmerung der Fläche wurde nicht durchgeführt. Altlastenverdacht ist nicht gegeben, die ehemalige Altlastenverdachtsfläche wurde archiviert. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen. Über die Herkunft und Beschaffenheit der Auffüllmassen, die seinerzeit beim Bau der Molkerei verwendet wurden, liegen keine detaillierten Informationen vor, so dass hier seitens der zuständigen Behörde die Einordnung für die als Aushubböden überwiegend anfallenden fremdstoffhaltigen Auffüllungen in die Einbauklasse Z 2 bis > Z 2 erfolgte. Der gewachsene Boden sowie der Verfüllkies der Abbruchbaugruben sind der Einbauklasse Z 0 zuzuordnen.

Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt (wieder) ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Ein erheblicher Zuwachs der Versiegelungsanteile ist für das Baufeld und bei Neuanlagen von Erschließungen zu erwarten, vorhandene Versiegelungsflächen werden weiter genutzt, z. B. die Stellplätze.

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 36

Das Schutzgut Boden wird auf Teilflächen im Plangebiet erheblich beeinträchtigt. Daher soll durch die Begrünungsmaßnahmen auch dem Bodenschutz bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen Rechnung getragen werden.

Nach bisherigem Stand der Baugrunduntersuchungen ist auch nach erfolgtem Ersatzneubau der Schwimmhalle und den zusätzlichen Stellplätzen und Zuwegungen die Versickerung des Niederschlagswassers u. a. mit Mulden-Rigolen-Systemen vor Ort möglich. Dafür wird gegenwärtig ein Bereich westlich des Hallenbades präferiert.

Die geplante Nutzung birgt nur geringes Gefährdungspotential hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte, so dass diesbezüglich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet wird.

Nach Auskunft des Baugrundgutachtens ist davon auszugehen, dass ca. 60% des Aushubbodens aus dem Bereich des zukünftigen Hallenbades und 100% der Ausbaustoffe aus dem Bereich der neu zu erstellenden Verkehrsflächen auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen sind.

2.1.6 Wasser

Im Plangebiet sind keine natürlichen Fließ- oder Standgewässer vorhanden, gegenwärtig kann das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickern. Hinsichtlich der Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen benennt der Landschaftsplan für die hiesigen Bodensubstrate eine relative Geschütztheit des Grundwassers. Die Grundwasserstände werden im Landschaftsplan mit 2 – 5 m unter Gelände angegeben, das Baugrundgutachten hat die mittleren Grundwasserflurabstände bei 3,50 m ermittelt, mit Höchstständen bis 1,50 m unter GOK.

Umweltauswirkungen:

Gefährdungspotenziale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglich, wenn Flüssigkeiten austreten und in den Boden eindringen. Die geplante Nutzung birgt aber nur geringes Gefährdungspotential hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte.

Über den aktuellen Zustand maßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden nicht erwartet. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der größeren Zusammenhänge von Elbe und Mulde werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Nach bisherigem Stand der Baugrunduntersuchungen ist auch nach erfolgtem Neubau des Hallenbades und den zusätzlichen Stellplätzen und Zuwegungen die Versickerung des Niederschlagswassers u. a. mit Mulden-Rigolen-Systemen vor Ort möglich. Dafür wird gegenwärtig ein Bereich westlich des Hallenbades präferiert.

2.1.7 Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Dessau-Roßlau ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima liegt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt statistisch bei

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 37

8,9°C, die mittleren Jahresniederschläge betragen 552 mm. Hauptwindrichtung ist West und Südwest, oft auf Nordwest drehend, bei sommerlichem Hochdruckwetter kann seltener auch Südostwind auftreten.

Die klimatische Situation wird im Landschaftsplan als geringfügig überwärmter Peripheriebereich mit erhöhten Temperaturen, mäßiger Abkühlungsrate und relativ gutem Luftaustausch als insgesamt bioklimatisch günstig bewertet. Lokale Ventilationsbahnen bestehen zwischen dem Plangebiet und dem Muldetal, was sich günstig auf den Luftaustausch in Bezug auf nächtliche Abkühlung wie auch auf die Lufthygiene auswirkt (siehe hierzu auch Pkt. 2.1.3 Schutzgut Mensch).

Umweltauswirkungen:

Das lokale Mikroklima wird am Standort der Neubebauung und über stark befestigten Flächen punktuell verändert, wenn zusätzliche Wärmespeicher entstehen. Maßnahmen zum Ausgleich können am Gebäude, durch Dämmung, Eingrünung etc. erfolgen. Die Durchlüftungssituation ist hinreichend gegeben, weiterhin wirken die Freiflächen der Umgebung und die nahegelegene Muldeau insgesamt als ausgleichender Faktor. Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.

Zur Beurteilung der lufthygienischen Situation wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Es wurde festgestellt, dass alle relevanten Grenz- bzw. Immissionswerte sicher eingehalten bzw. unterschritten werden. Somit sind der Schutz der menschlichen Gesundheit, der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen sicher gegeben (siehe hierzu auch Pkt. 2.1.3 Schutzgut Mensch).

2.1.8 Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte

Mit der Planung wird die städtebauliche, wie grünräumliche Situation verändert. Das Baufeld wurde so gewählt, dass Beeinträchtigungen der zentralen Freifläche und des älteren Baumbestandes minimiert werden können. Das Gelände ist lagebedingt in erster Linie für den temporären Aufenthalt geeignet bzw. als Teilabschnitt des städtischen Grünraumes im neuen Landschaftszug von Bedeutung. Für den Erlebniswert sorgt in erster Linie die Gestaltung als offene Fläche mit "Spuren" und "Erinnerungsorten", im Norden wie im Süden des Plangebietes bestehen Fuß-/ Radwegeverbindungen zwischen Stenesche Straße und Ludwigshafener Straße.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Jenseits der Ludwigshafener Straße beginnt die (hier noch städtische) Flussauenlandschaft der Mulde. Das FFH-Gebiet "Untere Muldeau" befindet sich ebenso wie das SPA/VRL-Gebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" in kürzester Distanz, in 0,2 km Entfernung.

Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich der Nachbarschaft zum FFH- und VRL-Gebiet sind im Ergebnis der dazu durchgeführten Vorprüfung derzeit erkennbar keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Viele der im Plangebiet nur sporadisch auftretenden Arten haben dort wegen der besseren Lebensraumqualitäten ihre Hauptverbreitung, woran die sehr begrenzten Auswirkungen des Hallenbadneubaus auch nichts ändern werden. Die FFH- und EU-SPA/VRL-Vorprüfung ist Bestandteil

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 38

des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und kann dem aktuell vorliegenden Entwurf entnommen werden.

Das Landschaftsbild im Nahbereich wird nur im Plangeltungsbereich selbst an Stellen beeinträchtigt, wo tatsächlich gebaut und Grünland oder Gehölze in Anspruch genommen werden. Markante Strukturen und Gestaltungselemente, wie das Eichenquincunx und der Artenschutzurm, bleiben bestehen und werden auch durch hinreichende Abstände zum zukünftigen Baukörper gewürdigt. Durch den Solitär Hallenbad und die damit einhergehende Neugestaltung der umgebenden Freiflächen wird dauerhaft eine neue räumliche wie städtebauliche Situation geschaffen.

2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Denkmale oder denkmalgeschützte Bauten sind im Plangebiet nicht, jedoch in der näheren Umgebung vorhanden. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich mit dem Leopolddankstift in der Turmstraße 22 denkmalgeschützte historische Bebauung, ein weiteres Denkmal in der Nähe ist der Kindergarten in der Steneschen Straße 61.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Denkmale bekannt.

Umweltauswirkungen:

Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Bauten in der Umgebung können durch entsprechend sensible Gestaltung des Hallenbades und der Außenanlagen vermieden werden, insbesondere die Höhenbeschränkung, aber auch die Positionierung des Baukörpers und der Erhalt von Großbauten sowie neue Gehölzanpflanzungen im südwestlichen Plangebiet tragen dem Rechnung. Auch die östlich der Ludwigshafener Straße beginnende Pufferzone um das Gartenreich Dessau-Wörlitz (UNESCO-Welterbegebiet) wird durch das neue Hallenbad nicht beeinträchtigt.

Wenn bei baulichen Maßnahmen archäologische Entdeckungen gemacht werden, sind die Funde unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen und weitere Veranlassungen gemäß DenkmSchG zu treffen.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen von Flächen für Sportanlagen mit einem Höchstmaß bebaubarer Grundfläche für den Ersatzneubau der Schwimmhalle auf aktuell unbebautem, überwiegend als Grünfläche gestaltetem Gelände. Neben den Folgen der damit einhergehenden zusätzlichen Bodenversiegelung (Verlust der Leistungsfähigkeit und der natürlichen Bodenfunktionen) hat dies teilweise auch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter des Naturhaushalts. Hier sind in erster Linie Gehölzbestände und Grünland und daran gebundene Tier-Lebensräume betroffen sowie dauerhafte Veränderungen des Stadt- bzw. Landschaftsbildes durch die Raumwirkung des neuen Baukörpers.

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 39

Mit den Festsetzungen einer Parkplatzfläche wird der vorhandene Mieterparkplatz erfasst und eindeutig der Wohnbebauung an der Turmstraße zugeordnet. Neue Bodeninanspruchnahme oder andere Eingriffsfolgen ergeben sich dadurch nicht.

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die im vorgehenden Kapitel 2.1 prognostizierten Folgen auftreten.

2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn der Ersatzneubau der Schwimmhalle nicht realisiert wird bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand bleiben. Die Freiflächen müssten dauerhaft als mesophiles Grünland nach Maßgabe des ästhetischen Pflegewerkes für den Landschaftszug gepflegt werden, damit sie - zusammen mit den vorhandenen naturnahen Gebüschern - auch weiterhin ihre Kompensationsfunktion für die Baumaßnahme Bahnhofsstraße erfüllen können.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Grün- und Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung der besonders geschützten Biotope, insbesondere der alten Allee-Bäume
- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna, Schaffung von Ersatz- und Ausweichbiotopen, insbesondere für Vorkommen von streng/ besonders geschützten Arten, Schutzvorkehrungen während der Bauphase, ökologische Baubetreuung
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl

2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die teilweise auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Die zusätzliche Versiegelung der Böden und der damit einhergehende Verlust von floristischem und faunistischem Lebensraum (Verdrängung von Arten und Lebensgemeinschaften) sind bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vollständig vermeidbar.

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 40

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Durchführung neuer Versiegelungen nicht gänzlich unvermeidbar, jedoch in Anbetracht der geringfügigen Zunahme von Versiegelungsfläche im hiesigen Fall wahrscheinlich unerheblich. Die Versickerung vor Ort wird weiterhin als gegeben eingeschätzt.

Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung durch neue Baukörper sind unvermeidbar, aber lagebedingt und wegen der Höhenbeschränkung auf das Plangebiet an sich beschränkt und somit für die Umgebung unerheblich.

2.3.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können, die unvermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich infolge der Anwendung des sog. LSA-Modells zur Ermittlung der für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Parameter im Vorher-Nachher-Vergleich (vgl. Kap. 2.4).

Die Altbaumbestände im südwestlichen Plangebiet (Nussbäume, Allee-Rudimente) werden erhalten, ebenso ein Teil der Heckenstruktur an der Ludwigshafener Straße und die Gehölze zwischen dem vorhandenen Parkplatz und dem Leopolddankstift sowie die Stellplatzbegrünung und das Eichenquincunx. Damit können Verluste hochwertiger Biotope soweit als möglich vermieden werden. Vermieden werden können auch Beeinträchtigungen der Funktion des Artenschutzturms, von dem hinreichend Abstand gehalten werden kann. Die Einbindung in den Landschaftszug bleibt gewahrt, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete an der Mulde können vermieden werden.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Sicherung der Biotopstruktur tragen auch zur Minderung der Vorhabenwirkung für die lokale Tierwelt bei.

Eine GRZ wird nicht festgesetzt, jedoch eine zulässige Grundfläche die sich sehr an der bereits weit fortgeschrittenen Objektplanung orientiert. Der bestehende Parkplatz wird weiter genutzt, für den zusätzlichen Stellplatzbedarf wird bzgl. der Oberflächenbefestigung ein Abflussbeiwert von 60 % vorgeschrieben und das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin vor Ort versickert werden. Damit können Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen vermindert werden.

2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einschließlich externer Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt, wodurch offener Boden, Gehölzbestand und sonstige Vegetationsflächen mit Habitatfunktionen teilweise verloren gehen. Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand ist damit gegeben.

Da mit den Maßnahmen im Plangebiet selbst bei Anwendung des LSA-Modells zur Ermittlung von Eingriffen und deren Ausgleich i. S. d. BNatSchG keine hinreichende Kompensation erwirkt werden kann, sollen zusätzlich zwei externe Maßnahmen durchgeführt werden, die durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zugeordnet und rechtsbindend gesichert werden:

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 41

- in den Ziegelellern nördlich der Hohen Straße wird eine Brache aufgeforstet – wobei auch Entsiegelungsmaßnahmen stattfinden - und
- nördlich der Burgkühnauer Allee im OT Großkühnau wird ein hochwertiges, naturnahes Grünland mit Streuobst entwickelt.

Weiterhin zu beachten im hiesigen Fall war, dass auf einem Teil der Fläche Kompensationsmaßnahmen für das Neubauvorhaben Bahnhofsstraße durchgeführt wurden, die nun wiederum vom hiesigen Eingriff betroffen sein werden und entsprechend ebenfalls ersetzt werden müssen.

Das im Plangebiet verbleibende Defizit kann zusammen mit dem neuerlichen Kompensationsbedarf für den teilweisen Entfall der Maßnahme für den Neubau der Bahnhofsstraße durch die beiden externen Flächen nach aktuellem Stand der Bilanzierung vom 07.07.2015 vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt zusätzlich ein "Überschuss", welcher weiteren Bedarfen oder andere Vorhaben im Stadtgebiet zugeordnet werden kann.

Die kompletten Ausführungen zur E/A-Bilanz finden sich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB), die Konzeptplanung für die externen Maßnahmen ebenfalls (s. Anhang und Anlagen).

Bilanzierung des Ist-Zustandes⁶

Kürzel	Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotopwert /m ²	Biotopwert Ist-Zustand
BIY	Sonstige Bebauung	411	0	0
GMF	Ruderales mesophiles Grünland (sofern nicht 6510)	8.443	16	135.088
GMX	Mesophile Grünlandbrache (sofern nicht 6510)	754	14	10.556
GSB	Scherrasen	5.877	7	41.139
HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten	117	20	2.340
HED	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nichtheimischen Arten	716	13	9.308
HHD	Zierhecke	19	7	133
HRC	Baumreihe aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen	234	10	2.340
HYC	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	1.982	13	25.766
VPB	Parkplatz / Rastplatz	1.192	0	0
VSB	Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)	506	0	0
VSC	Mehrspurige ausgebaute Straße	5.540	0	0
VWB	Befestigter Weg (wassergebundene Decke, Spurbahnen)	8	3	24
VWC	Ausgebauter Weg	649	0	0
Summe		26.448		226.694

⁶ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Entwurf: Anhang zu Kapitel 5 - Aktualisierung sowie Ergänzung Bilanzierung, Tabelle 1

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 42

Bilanzierung des Plan-Zustandes⁷

Kürzel	Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotopwert /m ²	Biotopwert Plan-Zustand
Flächen für Sport- und Spielanlagen				
B	Bebaubare Fläche	6.600	0	0
HYC	Erhaltung von Gehölzen	525	13	6.825
GSB	Scherrasen	1.789	7	12.523
Parkplatzfläche				
HEC	Entwicklung von Gehölzen (13 Pkt. Planwert) aus Scherrasen (7 Pkt. Ist.-Wert)	264	6	1.584
V	versiegelte Flächen	927	0	0
GSB	Scherrasen (Erhaltung Bestand)	958	7	6.706
HHD	Erhaltung Zierhecke	12	7	84
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Entwicklung von Baumgruppen heimischer Arten (Planwert 13)				
HHB	Entwicklung Strauch-Baumhecke heimischer Arten (16 Punkte Planwert) aus Baumgruppe/-bestand überwiegend nicht heimischen Arten (13 Punkte Ist-Wert)	577	3	1.731
HHB	Entwicklung Strauch-Baumhecke heimischer Arten (16 Punkte Planwert) aus mesophiler Grünlandbrache (14 Punkte Ist-Wert)	636	2	1.272
Sonstige B-Plan Flächen				
GSB	Scherrasen	2.146	7	15.022
GMA	Entwicklung mesophiles Grünland	2.914	16	46.624
HHB	Pflanzung einer Strauch-Baumhecke bestehenden Gehölzen und Wirtschaftshof Schwimmhalle	686	16	10.976
HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten (Erhaltung)	117	20	2.340
HED	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nichtheimischen Arten (Erhaltung)	125	13	1.625
HYC	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten) (Erhaltung)	301	13	3.913
HRC	Baumreihe aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen (Erhaltung)	234	10	2.340
B	Bebauung (Straßen, Wege, Parkplatz)	7.637	0	0
Summe		26.448		113.565

⁷ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Entwurf: Anhang zu Kapitel 5 - Aktualisierung sowie Ergänzung Bilanzierung, Tabelle 2

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 43

Gestaltung Alte Molkerei – Entwicklung von mesophilem Grünland⁸

vorher		nachher		Fläche in m ²	Gesamtwert		Differenz
Code	Wert	Code	Wert		vorher	nachher	
BS (BW) BSi, (VPZ)	0	KGm (GMA)	16	7.993	0	127.888	127.888
Summe					0	127.888	+ 127.888

Somit werden für die Gesamtbilanzierung die Biotopwerte der Ersatzmaßnahme Bahnhofstraße zum Eingriffs-Biotopwert addiert.

Eingriffs-Biotopwert: 113.129 Punkte

Biotopwert Ersatzmaßnahme Bahnhofstraße 127.888 Punkte

Bilanzierung Gesamteingriff 241.017 Punkte

Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahmen⁹

Biototyp Istzu- stand	Flächen- größe	Biotopwert	Biototyp Soll- zustand	Flächen- größe	Biotopwert	Biotopwert- erhöhung
versiegelte Flä- che	851 m ²	0	Eichen-Hain- buchen-Wald (M1)	851 m ²	20	17.020
nitrophile Stau- denflur (Ruderal- flur von ausdau- ernden Arten)	3.681 m ²	12	Eichen-Hain- buchen-Wald (M1)	3.681 m ²	20	29.448
mesophile Grün- landbrache	28.821 m ²	14	magere Flach- land-Mähwiese (LRT 6510) (M2)	28.821 m ²	21	201.747
Summe						248.215

2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art der hiesigen Bauleitplanung nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich auf den Projektstandort bezieht, der aus einer ausführlichen Standortdiskussion - über die gesamte Stadtkulisse hinweg - hervorgegangen ist. Im Plangebiet selbst wurde der konkrete Gebäudestandort so abgestimmt, dass zum einen möglichst viel Biotopstruktur und vor allem der Artenschutzurm erhalten bleiben, zum anderen die vorhandenen Parkplätze und Wege genutzt und die eine kurze Anbindung an die Ludwigshafener Straße erreicht werden kann. Die Standortdiskussion wird ausführlich im Teil I der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt (siehe dort v.a. Kap. 5.1 und 5.4).

⁸ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Entwurf: Anhang zu Kapitel 5 - Aktualisierung sowie Ergänzung Bilanzierung, Tabelle E9

⁹ ebenda: Tabelle 3

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 44

3.0 Zusatzangaben

3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnis-lücken

Für den Bebauungsplan Nr. 221 und für das Parallelverfahren der 6. Änderung des FNP wurde zunächst ein artenschutzrechtlicher Facheitrag zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf geschützte Arten, der im Entwurf vorliegt, sowie die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung nach dem in Sachsen-Anhalt anzuwendenden Modell beauftragt, die ebenfalls im Entwurf vorliegt. Weiterhin wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation und ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde der Bedarf an zusätzlichen externen Kompensationsleistungen erkennbar, wofür inzwischen auch eine Konzeptplanung erstellt werden konnte. Im Jahr 2014 wurden Vor-Ort-Begehungen von verschiedenen Fachgutachtern durchgeführt, die vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen wurden anhand der Kartieranleitung LSA (Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung von Offenlandlebensraumtypen n. Anhang I der FFH-RL in LSA, Landesamt für Umweltschutz 2004) kartografisch umgesetzt.

Vertiefende faunistische Untersuchungen wurden für verschiedene als relevant ermittelte Artengruppen durchgeführt und in entsprechenden Gutachten dokumentiert, die dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Grundlage dienen. Ebenfalls bis dato (Juli 2015) vorhanden sind gutachterliche Aussagen zu den Baugrundverhältnissen sowie zu verkehrlichen Auswirkungen.

- Bonk-Maire-Hoppmann, GbR: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" der Stadt Dessau-Roßlau, , Garbsen, 05.08.2015
- GEO-NET: Gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation für den Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" in Dessau-Roßlau – vorläufige Fassung, Hannover, Juli 2015
- Geoconsult R. Porsche: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Dessau-Roßlau, Oktober 2014
- Verkehrs-System Consult Halle GmbH: Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, AN 4368 vom 12.03.2015-
- LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) inklusive Bezug auf FFH- und EU-SPA sowie Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" – Stand: Entwurf 2014 (einschließlich Aktualisierung/Ergänzung bis Juli 2015)
- LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GbR: BPlan des Bebauungsplans Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle", Biotoptypen, 07.07.2015
- LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GbR: Ersatzneubau Schwimmhalle, Externe Ausgleichsmaßnahmen, Grobplanung 10.07.2015
- LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GbR, Bearbeiter Uwe Patzak: Avifaunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle", 25.11.2014 (Ergänzungen bis 07/2015)
- Dr. Hofmann, Thomas: Erfassung von Fledermäusen (Chiroptera) im Bereich des geplanten Ersatzneubaus der Schwimmhalle Dessau-Roßlau im Auftrag der LPR Dr. Reichhoff GbR, 2014

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 45

- Neumann, Volker: Untersuchungen zum Vorkommen des Hirschkäfers *Lucanus cervus* im Rahmen des B-Planes "Ersatzneubau Schwimmhalle" im Auftrag der LPR Dr. Reichhoff GbR, 31.07.2014
- Reuter, Michael / Bürogemeinschaft MILAN: Erfassung der Zauneidechse im Geltungsbereich des B-Planes Bebauungsplans Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" in Dessau-Rosslau im Auftrag der LPR Dr. Reichhoff GbR, 26.08.2014

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung der Gutachten nicht aufgetreten. Kenntnislücken bestanden in Bezug auf die Qualität der für die Bauvorhaben der Vergangenheit im Zusammenhang mit der ehemaligen Molkerei eingebrachten Auffüllmaterialien, weshalb eine pauschalen Bewertung/Zuordnung der einschlägigen Gefährdungsklassen erfolgte. Infolgedessen diesbezüglich relevante Aushubmassen werden nach Beprobung einer Wiederverwendung/Deponierung zugeführt.

3.2 Überwachung / Monitoring

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

3.3 Zusammenfassung – Ermittlung von Umweltauswirkungen

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird die Versiegelungsrate im Plangebiet steigen, infolge der zusätzlichen Versiegelung gehen offene Bodenflächen sowie Standorte und Habitate für Flora und Fauna verloren. Es kommt zu Funktionsverlusten der Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu Verdrängungseffekten, die als Umweltfolgen überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Daher sind Kompensationsmaßnahmen entwickelt worden, die im Plangebiet und auf externen Flächen zu realisieren sind.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kann im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages -Stand: Entwurf 2014 und Ergänzung bis 07/2015- nicht festgestellt werden, streng geschützte Arten sind höchstwahrscheinlich nicht betroffen, die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Durch das Vorhaben werden erkennbar keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst und das nächst gelegene FFH-Gebiet "Untere Muldeau" sowie das Europäische Vogelenschutzgebiet "Mittlere Elbe, einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" sind nicht betroffen. Die im Plangeltungsbereich nur sporadisch, aber im Umfeld in der Muldeau häufiger vorkommenden relevanten Arten werden nicht erheblich beeinträchtigt, der Erhaltungszustand der dortigen lokalen

Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Entwurf

Seite 46

Populationen sowie die ökologischen Funktionen ihrer Lebensstätten und deren Zusammenhang werden gewahrt.

Insgesamt wird ein durch Siedlungstätigkeit vorgeprägter Altstandort, der inzwischen abgebrochen und begrünt wurde, in Teilbereichen einer neuen Nutzung zugeführt und somit dem Bodenschutz und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Der zusätzliche Landschaftsverbrauch beschränkt sich hier im Wesentlichen auf den Standort für das neue Gebäude mit seinem unmittelbaren Umfeld, welches jedoch in den Landschaftszug integriert wird. Ein Teil der Grün- und Freiflächen wird beansprucht, ein Teil bleibt erhalten oder wird im Ergebnis der Baumaßnahmen wieder hergestellt. Als Ausgleich für den Gehölzverlust kann teilweise im Gelände neuer Bestand etabliert werden. Der Artenschutzurm bleibt bestehen.

Das im Zuge der Gestaltung des Landschaftszuges entstandene Landschaftsbild kann mit seinen markanten Strukturen - wie dem Eichenquincunx – erhalten werden. Durch das Hallenbad tritt ein neues Element als Solitär hinzu, die Gebäudegestaltung wird für die Einpassung in die Umgebung, auch hinsichtlich Größe und Höhe, sorgen. Gefahren für die menschliche Gesundheit können im Ergebnis der Gutachten zu Schall-, Schadstoff und Staubemissionen ausgeschlossen werden. Untersucht wurde diesbezüglich auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen, wie dem Verkehr auf der Ludwigshafener Straße. Vom Betrieb des zukünftigen Hallenbades und den dazugehörigen Stellplätzen sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die am nächsten gelegenen Wohnnutzungen zu erwarten.

Gefährdungspotenziale für Boden und Bodenwasserhaushalt/Grundwasser sind bei betrieblichen Vorgängen zu beachten, aber unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Fachrechtes bei der angestrebten Nutzung wahrscheinlich nicht von Bedeutung.

Anhang

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. Bezug auf FFH- und EU-SPA sowie Eingriffsbilanzierung zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur B-Plan 221 „Ersatzneubau Schwimmhalle“ – Entwurf (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH)

Ersatzneubau Schwimmhalle – Externe Ausgleichsmaßnahmen Grobplanung (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH)