



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36
"Parkhaus Teichstraße"

BEGRÜNDUNG

22.02.1999 / überarbeitet am 19.10.2004/ 27.04.2005

Auftraggeber: Diringer & Scheidel
Wohn- und Gewerbebau GmbH
Mannheimer Straße 16
06846 Dessau
Telefon: 0340/7500-0
Telefax: 0340/7500-569
E-mail: info@dus.de
Ansprechpartner: Herr Graupner
Telefon: 0340/7500-595

Auftragnehmer: Nachtrieb & Weigel
Städtebau . Umweltplanung
Bahnhofstraße 44
67346 Speyer
Telefon: 03236/6776-0
Telefax: 06236/6776-67
E-mail: info@stadtplanung.com
Autoren: Herr Nachtrieb / Frau Tremmel
Telefon: 03236/6776-11/-14
Stand der Planung: 22.02.1999
Überarbeitungsstand zur 3. Offenlage:
19.10.2004.
Überarbeitungsstand zum Satzungsbe-
schluss: 27.04.2005

Inhaltsverzeichnis

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Lage, räumlicher Geltungsbereich**
 - 2.1 Lage im Stadtgebiet
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Übergeordnete Planungen
 - 3.2 Sonstige Planungen
 - 3.3 Planungsrechtliche Situation
- 4. Bestandsaufnahme**
 - 4.1 Eigentumsverhältnis
 - 4.2 Baubestand
 - 4.2.1 Nutzung
 - 4.2.2 Bebauungsform/Gebäudehöhen
 - 4.3 Natur und Landschaft
 - 4.3.1 Naturraum
 - 4.3.2 Schutzgüter
 - 4.3.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte
 - 4.4 Verkehrserschließung
 - 4.4.1 Straßen
 - 4.4.2 Fußwege/Radwege
 - 4.5 Stadttechnische Erschließung
 - 4.5 Immissionen
 - 4.6 Boden, Baugrund und Altlasten
 - 4.7 Denkmalschutz
- 5. Planungskonzept**
 - 5.1 Städtebauliches Zielkonzept
 - 5.2 Grünordnerisches Konzept
 - 5.3 Verkehrskonzept
 - 5.4 Planungsalternativen
 - 5.5 Planänderungen 3. Offenlage
- 6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**
 - 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.2 Grünordnung
 - 6.3 Verkehrserschließung
 - 6.3.1 Straßen
 - 6.3.2 Fußwege/Radwege
 - 6.4 Immissionsschutz
 - 6.4.1 Lärm
 - 6.4.2 Ergänzendes Gutachten zur neuen Parkhaus-Zufahrt
- 7. Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung**
- 8. Planverwirklichung**
 - 8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung
 - 8.2 Kostenschätzung
- 9. Wesentliche Auswirkungen der Planung**
 - 9.1 Natur und Landschaft
 - 9.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils
 - 9.3 Ortsbild
 - 9.4 Verkehr

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 26.01.1998 gab es für den öffentlichen Parkplatzbedarf der Innenstadt eine relative Bedarfsdeckung. Es war jedoch absehbar, dass bestehende öffentliche Parkierungsflächen durch städtische Planungsvorhaben für Muldeufer, Lustgarten, Zerbster Straße und Lange Gasse und den durch innerstädtische Bauvorhaben verursachten Parkraumbedarf, der auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht immer nachgewiesen werden kann, ca. 400 Stellplätze entfallen werden.

Mit der Errichtung einer mehrgeschossigen Parkierungsanlage sollte das Angebot an öffentlichem Parkraum ausgeglichen werden und eine Alternative für innerstädtische Bauvorhaben angeboten werden, da im Kernbereich der Innenstadt neue Stellflächen auf Grund der Bebauungsdichte bzw. der hohen Bodenpreise meist nur durch den Bau von Tiefgaragen ausgewiesen werden können. Aus diesem Grund sollten mit dem Parkhaus auch Dauerparkplätze für die Bewohner des nördlich angrenzenden Sanierungsgebietes "Dessau-Nord" zur Verfügung gestellt werden.

Als stadtplanerisches Ziel sollte ursprünglich die Zerbster Straße zu einer attraktiven Einkaufszone entwickelt und dementsprechend gestaltet werden. Für den Bereich südlich der Rabestraße wurde die Widmung zur Fußgängerzone bereits durchgeführt, der ursprünglich ebenfalls gewidmete Nordteil wurde aufgrund der fehlenden Finanzmittel für den Umbau zur Fußgängerzone im Jahr 2003 wieder für den Verkehr freigegeben.

Durch die Widmung des südlichen Bereichs wurde ein Teil der vorhandenen, parkzeitbeschränkten Pkw-Stellplätze aufgegeben. Gerade deshalb ist es neben weiteren Maßnahmen zur Erhöhung der Akzeptanz dieses Bereiches wichtig, dass Parkmöglichkeiten für Kunden und Besucher an anderer Stelle angeboten werden. Besonders für den südlich an das Parkhaus angrenzenden Bereich ist das Angebot an Stellplätzen für Kurzzeitparker eine sinnvolle Kompensation.

Das Parkplatzangebot im Bereich des Rathauscenters ist aufgrund der fußläufigen Entfernung für die Besucher, Einzelhandels- und Geschäftskunden der nördlichen Zerbster Straße ungeeignet. Besonders für motorisierte Besucher oder Kunden, die aus Richtung Norden kommen, sollen Möglichkeiten geschaffen werden, die Fahrzeuge unmittelbar am Rand der Innenstadt abzustellen. Von dort sind die wichtigsten Ziele zu Fuß erreichbar.

Das am nördlichen Ende der Zerbster Straße gelegene Parkhaus stellt eine sinnvolle Ergänzung zur Tiefgarage des Rathauscenters am Südenende dar. Beide Standorte werden durch die Zerbster Straße verbunden, die langfristig zu einem attraktiven Geschäfts- und Aufenthaltsbereich entwickelt und damit entscheidend zur Belebung der Innenstadt beitragen soll.

In direkter Nachbarschaft befinden sich außer den Geschäften in der Zerbster Straße, der derzeit noch leerstehende "Kristallpalast", das St.-Joseph-Krankenhaus und das Liborius-Gymnasium. Auch für deren Nutzer, Besucher oder Beschäftigte bietet sich das Parkhaus in idealer Weise an. Der Standort ist sowohl für Kurzzeit- als auch für Dauerparker gleichermaßen geeignet und hat sich aufgrund seiner Flächengröße von ca. 3.700 m² für eine Parkhausnutzung angeboten. Entsprechend der Standortkonzeption der Stadt Dessau zur Errichtung eines Parkhauses in der Innenstadt war der Standort Teichstraße Vorzugsstandort für ein öffentliches Parkhaus. Das wurde mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. 419/96 vom 26.06.1996 festgeschrieben.

2. Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich liegt an der südlichen Grenze des Sanierungsgebietes "Dessau-Nord", am nördlichen Rand des Stadtzentrums und wird von der Kavallerstraße als eine der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsverbindungen tangiert. Die Entfernung zum Rathaus und Rathauscenter beträgt ca. 300-400 m.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorliegende Entwurf umfasst das Privatgrundstück Teichstraße Nr. 10 sowie die angrenzenden und zur Erschließung notwendigen städtischen Grundstücke und Verkehrsflächen. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Knoten Kavaliertstraße / Albrechtsplatz / Zerbster Straße / Ferdinand-von-Schill-Straße und durch die Bebauung an der Nordseite der Teichstraße,
- im Osten durch die Grundstücksgrenzen des Liborius-Gymnasiums,
- im Süden durch die Ausfahrt zur Rabestraße und die Grenze zum Grundstück "Kristallpalast" und
- im Westen durch die östliche Grenze der Grundstücke Zerbster Straße 38 – 46.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 11.220 m².

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Parkhaus Teichstraße" ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau als "Gemischte Baufläche" (Bestand) dargestellt.

3.2 Sonstige Planungen

Verkehrsentwicklungsplan

Das Vorhaben Parkhaus Teichstraße fördert die Ziele des Verkehrsentwicklungsplanes. Zu den tragenden verkehrspolitischen Zielstellungen der Stadt- und Verkehrsentwicklung gehört u.a. auch die abgestimmte Parkflächenplanung.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 26.01.1998 unter Berücksichtigung des Beschlusses des Stadtrates vom 26.06.1996 zur Errichtung eines Parkhauses in der Innenstadt.

Das Vorhaben war nach den §§ 30, 31, 34 und 35 BauGB nicht genehmigungsfähig. Bei Verzicht auf ein Bebauungsplanverfahren war die Zulässigkeit des Parkhauses nur über das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu erreichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich weitgehend an den Inhalten eines Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungs- und Planzeichenverordnung. Die Umgestaltung des Knotenpunktes Kavaliertstraße/Albrechtsplatz/Zerbster Straße/Ferdinand-von-Schill-Straße ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die betreffenden Privatgrundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Eigentumsverhältnisse der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke sind völlig geklärt. Es bestehen keine Restitutionsansprüche. Für die Erschließung und die Drehung des Baukörpers in den Straßenraum war die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen erforderlich. Das Baugrundstück wird durch die angrenzenden Grundstücke der Zerbster Straße, das Grundstück Kristallpalast, durch bestehende und künftige öffentliche Verkehrsflächen und (künftige) öffentliche Grünflächen begrenzt.

Zur Bildung des Baugrundstückes war ein Grundstückstausch zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dessau notwendig. Dabei entstand aus einem Teil des städtischen Grundstückes 879/6 hinter den Gebäuden Zerbster Straße 44 und 46 ein neues Grundstück (jetzt Flurst.-Nr. 9169), für welches die Erschließung gesichert werden musste.

Die Grundstücksarrondierung bzw. der notwendige Grundstückstausch, die Durchführung der geplanten Maßnahmen und die Kostenregelung sind Gegenstand des Durchführungsvertrages, sowie weiterer Verträge.

Die Erweiterung des Liborius-Gymnasiums wurde im Vorfeld der Planungen mit den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgestimmt.

Nachdem der VE-Plan mit der 2. Offenlage Planreife erlangt hat und das Parkhaus nach § 33 BauGB errichtet wurde, soll nun in einer 3. Offenlage für das Parkhaus mit geändertem Zufahrtsbereich Planungsrecht geschaffen werden.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 36 "Parkhaus Teichstraße" ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt BGBl. I S. 2145) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. FS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA S.723) maßgebend.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnis

Die Grundstücke Flurst.-Nr. 8701, 8702, 8703, 8695 und 3471/1 sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Teichstraße Flurst.-Nr. 9170, die Grundstücke Flurst.-Nr. 8699, 8700, 8698, 8696 im Bereich des Parkhauses sowie die Verkehrsflächen im Bereich der Kreuzung Kavallerstraße und die öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem Parkhaus und der Rabestraße (Flurst.-Nr. 8693) sind in städtischem Eigentum. Das Grundstück Flurst.-Nr. 9169 ist in Privateigentum.

4.2 Baubestand

4.2.1 Nutzung

Vor Errichtung des Parkhauses war der überwiegende Teil des Geltungsbereiches durch Verkehrs-, Wege- oder Lagerflächen belegt oder überbaut. Die Privatgrundstücke des Vorhabenträgers wurden in der Vergangenheit gewerblich genutzt; die Betriebsgebäude des ehemaligen Betriebes für Haus- und Thermotechnik wurden abgebrochen.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt die Wohnbebauung, das katholische Propsteipfarramt Peter und Paul und das Krankenhaus St. Joseph an, östlich das Liborius-Gymnasium, im Süden das Grundstück des "Kristallpalastes" und im Westen die rückwärtigen Gebäudeteile der Wohn- und Geschäftsbauung der Zerbster Straße. Während nördlich des Vorhabens, insbesondere im Sanierungsgebiet "Dessau-Nord" die Wohnnutzung dominiert, sind südlich des Plangebietes zentrale Einrichtungen, Büro- und Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und soziale Infrastruktureinrichtungen vertreten. Das Wohnen findet überwiegend in den Obergeschossen statt.

4.2.2 Bebauungsform/Gebäudehöhen

Die bestehende Baustruktur ist in den nördlich und westlich angrenzenden Bereichen eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegend III-IV Geschossen. Südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend ist die Blockrandbebauung nur noch in Fragmenten vorhanden. Neben Einzelbaukörpern wie dem Liborius-Gymnasium und dem noch leerstehenden "Kristallpalast" sind hier Brachflächen und Baulücken kennzeichnend. Charakteristisch für diese Einzelbaukörper ist z.T. eine einseitige Grenzbebauung, z.T. eine Bebauung mit Abstandsflächen, die deutlich unter den heute geforderten Werten der BauO LSA liegen.

4.3 Natur- und Landschaft

4.3.1 Naturraum

Vor dem Bau des Parkhauses war das Grundstück des Vorhabens bebaut und für Erschließungs-, Parkplatz- und Lagerflächen weitgehend befestigt und zu ca. 90% versiegelt. Auch die umliegenden,

in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen waren z.T. Verkehrsflächen, z.T. Brach- und Parkplatzflächen. Sowohl die Flächen des Geltungsbereiches selbst, als auch die angrenzenden Flächen sind frei von nennenswertem Grün oder Freiflächenbestand.

4.3.2 Schutzgüter

Mit Ausnahme des Schutzgutes "Mensch" für das die Veränderung der Immissionssituation zu bewerten ist, (vgl. Kap. 4.6) , sind keine weiteren Schutzgüter in nennenswertem Umfang betroffen.

Die Bodenfunktionen wie Ertrags-, Biotop-, Oberflächenwasserretentions- und Grundwasserneubildungsfunktion sind durch die bisherige Überbauung, Verdichtung, Oberflächenbefestigung und Versiegelung im Bestand bereits stark gestört. Ein konkreter Verdacht auf Bodenverunreinigungen liegt nicht vor.

4.3.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt oder im Sinne des Wasserrechtes liegen weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in der unmittelbaren Umgebung vor.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Das Plangebiet liegt an der B 184 (Kavaliertstraße), einer Hauptachse des motorisierten Individualverkehrs. Die Parkhausgrundstücke sind durch die angrenzende Teichstraße vollständig erschlossen. Die Teichstraße war vor dem Bau des Parkhauses nicht von der Kavaliertstraße anfahrbar, sondern nur von östlicher Richtung erreichbar. Mit dem Bau des Parkhauses ist die Teichstraße bis zur Parkhauszufahrt nun auch von der Kavaliertstraße erreichbar. Die Hauptanbindung der Teichstraße ist nach wie vor über die Bertolt-Brecht-Straße von Osten (Sanierungsgebiet "Dessau-Nord") gewährleistet.

Der Teil des ehemaligen städtischen Flurstückes 879/6 (jetzt Flurst.-Nr. 9169), welcher sich bis hinter die Grundstücke der Zerbster Straße 44 und 46 erstreckt und auf dem sich zwei Garagen befinden, ist von der Teichstraße erschlossen.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Bereits vor Errichtung des Parkhauses führte eine Fußgänger- und Radwegeverbindung zwischen den nördlich angrenzenden Wohnbereichen und der südlich angrenzenden Innenstadt über Brach- und ungeordnete Parkplatzflächen eines Teilstücks der ehemaligen Flössergasse zwischen Teichstraße und Rabestraße.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Die vorhandene Erschließung beinhaltet die vollständige Infrastruktur der Ver- und Entsorgungsleitungen. Die **Wasserversorgung und Abwasserentsorgung** kann für das Plangebiet durch vorhandene Leitungen in der Teichstraße gewährleistet werden.

Zur Versorgung des Plangebietes mit **Elektrizität** musste eine Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen des Vorhabens umgesetzt werden.

4.6 Immissionen

Besonders der westliche Teil des Plangebietes ist Emissionen ausgesetzt, die durch den motorisierten Verkehr auf der Kavaliertstraße und der Zerbster Straße verursacht werden. Im Vorfeld der Parkhausplanung wurde als Ausgangsbasis für die weiteren Planungen die Verkehrslärm - Ist - Situation ermittelt. Diese ist Grundlage für die nachfolgend erstellten Schallimmissionsprognosen.

4.7 Boden, Baugrund und Altlasten

Das Grundstück des Vorhabens war vor Errichtung des Parkhauses eine Gewerbebrache. Das Plangebiet hat keine nennenswerten Höhenunterschiede und liegt auf einer Höhe von ca. 60,5 m ü. HN. Für die Fläche des Bebauungsplangebietes gibt es derzeit keinen konkreten Altlastenverdacht.

4.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der historischen Altstadt von Dessau, welche als archäologisches Flächendenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes LSA anzusehen ist, so dass trotz moderner Störungen mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde gerechnet werden muss.

In der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches befinden sich eine Reihe von in das Denkmalverzeichnis eingetragenen Baudenkmalen. Dies sind insbesondere das St.-Joseph-Krankenhaus, die Straßenfassade des Kristallpalastes und die Katholische Kirche Peter und Paul.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die Lage dieses Standortes im unmittelbaren Kernbereich der Innenstadt erfordert bestimmte Ausgangsvoraussetzungen:

Im Verlauf der konkreteren Untersuchungen und Planungen für den Parkhausstandort in der Teichstraße hat sich gezeigt, dass hier Konflikte zwischen vorhandenen Nutzungen und der geplanten Nutzung auftreten können. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile dieses Standortes hat sich die Stadt Dessau unter nachfolgend aufgeführten Grundvoraussetzungen entschieden, mittels eines verbindlichen Bauleitplanes die planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines Parkhauses in der Teichstraße zu untersuchen.

Als problematisch wirkt sich die Nähe schutzbedürftiger Nutzungen, wie St.-Joseph-Krankenhaus, Wohnnutzung an der Zerbster Straße und Liborius-Gymnasium, aus. Deshalb sollte der Bau des Parkhauses an der Teichstraße unter folgenden Rahmenbedingungen erfolgen:

- Trennung von Einfahrt (von der Teichstraße) und Ausfahrt (in Richtung Rabestraße)
- Begrenzung der Stellplatzzahl auf maximal 400 Stellplätze
- Verteilung von Kurzzeit- und Langzeitparkern (jeweils 200 Stellplätze)
- Erhöhung des Verkehrslärmpegels gegenüber dem Verkehrslärm-Ist-Zustand darf nicht mehr als 1 dB(A) betragen

Mögliche negative Auswirkungen sollten damit von vornherein ausgeschlossen oder minimiert werden. Dazu zählen besonders die beim Betrieb von Parkhäusern auftretenden Lärmemissionen, die so gering wie möglich gehalten werden sollen.

Das der Planung zugrunde gelegte Parkraumdefizit im Bereich von 250m Radius um den Parkhausstandort Teichstraße beträgt allein für Bewohner 932 Stellplätze.

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| • Sanierungsgebiet Nord | 191 Stellplätze |
| • außerhalb Sanierungsgebiet | <u>741 Stellplätze</u> |
| | 932 Stellplätze |

(Aus "Standortuntersuchung für ein Parkhaus", ARGUS, Braunschweig, Januar 1996)

Dieser Bedarf erhöht sich, wenn in den Wohnbereichen durch Ordnungsmaßnahmen und durch Straßenumbauten mit Grüngestaltung vorhandene Stellplätze im öffentlichen Bereich reduziert werden müssen.

Mit dem Dauerparkplatzangebot von 200 Stellplätzen soll der Bedarf an Stellplätzen für Bewohner und Beschäftigte der angrenzenden Quartiere gedeckt werden; mit der Stadtverwaltung Dessau und der

Sparkasse konnten bereits entsprechende Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Des weiteren sollten insbesondere die Dessauer Wohnungsbaugesellschaften und die Privateigentümer von Wohngebäuden im Sanierungsgebiet Dessau-Nord in dieses Angebot mit eingebunden werden.

Für Kurzzeitparker entsteht ein deutliches Defizit durch die geplante (Teil-) Umgestaltung der Zerbster Straße in einen verkehrsberuhigten Bereich bzw. eine Fußgängerzone.

Nach wie vor ist die Revitalisierung des Kristallpalastes Ziel der Stadt Dessau. Ein attraktives Umfeld mit vielfältigem Stellplatzangebot in der direkten Umgebung, soll dafür günstige Voraussetzungen schaffen.

Hinzu kommt der Wegfall von weiteren Parkflächen, wie z. B. der Parkplatz auf der Mühleninsel an der Mulde mit 140 Pkw-Stellplätzen und nicht zuletzt auch die Flächen zwischen Rabestraße und Teichstraße (50 Pkw-Stellplätze), die zur Zeit für ungeordnetes Parken genutzt werden und mit dem Bau des Parkhauses nicht mehr zur Verfügung stehen.

Mit dem Stellplatzangebot Parkhaus Teichgasse können "Parkplatz-Suchverkehr" vermieden und die angrenzenden Wohnbereiche von Fremdparkern entlastet werden; ungeordnetes Parken kann weiter reduziert werden. Durch die Reduktion des Parkdrucks in den angrenzenden Wohn- und Anliegerstraßen können freiwerdende Verkehrsflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch Umgestaltungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Baumpflanzungen etc. genutzt werden.

Durch die geplante östliche Zufahrt ist das Parkhaus für die Autofahrer aus Dessau-Nord leichter erreichbar und attraktiver; davon verspricht man sich insbesondere schon für die Übergangszeit bis zur Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum eine bessere Auslastung des Dauerparkplatzangebots.

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen mehrere städtebauliche Zielsetzungen verfolgt werden:

- Parkplatzangebot für Langzeitparker, insbesondere aus dem nördlich angrenzenden Sanierungsgebiet "Dessau-Nord",
- Entlastung der Wohn- und Anliegerstraßen vom "Parkdruck" als Voraussetzung für Möglichkeiten zur Wohnumfeldverbesserung
- Parkplatzangebot für Kurzzeitparker, insbesondere für Kunden und Besucher der nördlichen Innenstadt und der Zerbster Straße,
- Attraktives Parkraumangebot als Voraussetzung für eine Umgestaltung und erfolgreiche Aufwertung der Zerbster Straße in einen Einkaufs- und Geschäftsbereich,
- Vermeidung von "Parkplatz-Suchverkehr" und Minderung verkehrsbedingter Immissionen,
- Arrondierung der Grundstücksflächen zwischen Parkhaus und Liborius-Gymnasium und die Herstellung eines Rad- und Fußweges.

Das geplante Parkhaus soll sich in Baukörperstellung und Gebäudehöhe der umliegenden Bebauung anpassen. Dabei sind insbesondere die ursprünglichen Raumkanten der angrenzenden Straßenräume sowie die gebietstypische Bauweise, Abstands- und Dichtemerkmale der z.T. denkmalgeschützten Umgebung zu berücksichtigen.

Die Lage und Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrtsbereiche, die Fassadengestaltung und die Dach- eindeckung wurden in Abstimmung mit dem Schallschutzgutachter optimiert und als Festsetzungen in den VE-Plan aufgenommen.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Das Parkhausgebäude ist im Norden und Osten durch öffentliche Grünflächen, begleitend zum Straßenraum der Teichstraße und zur geplanten Fuß- und Radwegeverbindung umgeben. Am östlichen Plangebietsrand ist entlang des Fuß- und Radweges die Anpflanzung einer Reihe hochstämmiger Laubbäume vorgesehen.

Im Süden und Westen wird das Parkhausgebäude durch die Begrünung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen "eingefasst" und gestaltet.

5.3 Verkehrskonzept

Die Anschlusssituation B184 (Kavaliertstraße) - Zufahrt Parkhaus wurde unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten untersucht. Eine Prüfung der verkehrstechnischen Unterlagen durch das Landesamt für Straßenbau (Prüfbericht vom 09.12.1998) bestätigte, dass die Leistungsfähigkeit lichtsignal geregelter Knotenpunkte in koordinierten Strecken nach RiLSA 92 erfüllt wird. Die in dem Prüfbericht gegebenen Hinweise beziehen sich auf verkehrsorganisatorische Maßnahmen und werden in diesem Zusammenhang beachtet.

Die Stauraumlänge vor der Parkhauseinfahrt, die Leistungsfähigkeit der Abfertigungsanlage und das System der automatischen Parkscheinausgabe schließen eine vollständige Nutzung der Stauraumkapazität und einen Rückstau bis zur Kavaliertstraße aus.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde zugunsten der angrenzenden Wohnbebauung entschieden, die Ein- und Ausfahrt für das Parkhaus zu trennen.

Die **Zufahrt des Parkhauses** erfolgt ausschließlich über die Teichstraße; aus Westen über den umgestalteten Knoten Kavaliertstraße/Albrechtsplatz/Zerbster Straße und einer Fahrspur in der Teichstraße bis zur Grundstücksgrenze des Vorhabens und aus Osten über die Teichstraße / Marienstraße. Entsprechend der derzeitigen Situation wird die Teichstraße auch künftig nicht für den allgemeinen Verkehr zur Zerbster Straße / Kavaliertstraße geöffnet. Die Durchfahrtsmöglichkeit wird in Höhe der Parkhauszufahrt (Teichstraße Nr. 67) unterbunden; eine entsprechende Wendefläche in der Teichstraße ist inzwischen realisiert, liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes.

Durch Grundstückstausch und Teilungen ist für den Teil des ehemals städtischen Grundstückes 879/6 (jetzt Flurst.-Nr. 9169), welcher an die Grundstücke Zerbster Straße 44 und 46 angrenzt, die Notwendigkeit einer neuen Erschließung entstanden. Die bisherige Ausfahrt in östliche Richtung zur Teichstraße ist durch die Lage des Zufahrtsbereiches des Parkhauses nicht mehr möglich. Damit die vorhandenen Garagen auch weiterhin genutzt werden können, ist die Anordnung eines entsprechenden Tores in der nördlichen Lärmschutzmauer notwendig. Da der westliche Teil der Teichstraße als Einbahnstraße ausgebaut werden soll, ist die Ausfahrt von diesem Grundstück nur durch das Parkhaus möglich. Das wird durch privatrechtliche Regelungen zwischen beiden Grundstückseigentümern gesichert, weil es sich hierbei um eine bestehende Nutzung handelt.

Die Neuordnung der östlich angrenzenden Brachflächen erfolgt durch Grundstücksarrondierung in Abstimmung mit der Erweiterung des Liborius-Gymnasiums und durch Herstellung eines Fuß- und Radweges mit begleitendem Grünstreifen.

Ziel der Stadt Dessau ist es, im Zuge des Planverfahrens die **Fuß- und Radwegeverbindung** in Nord-Süd-Richtung zu verbessern. Deshalb wurde ein kombinierter Geh- und Radweg in Verlängerung der Bertolt-Brecht-Straße von der Teichstraße bis zur Rabestraße geführt. Dieser Fuß- und Radweg soll die Verbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Sanierungsgebiet "Dessau-Nord", dem angrenzenden Gymnasium und dem südlich angrenzenden Innenstadtbereich verbessern. Der kombinierte Geh- und Radweg ist im Zweirichtungsverkehr zu befahren.

Parallel zur Führung des Geh- und Radweges verläuft die **Ausfahrt des Parkhauses** zur Rabestraße. Über die Verbindung Rabestraße und Poststraße kann der Verkehr auf kurzem Wege zur Kavaliertstraße gelenkt werden. Der südliche Bereich der Parkhausausfahrt dient gleichzeitig der rückwärtigen Erschließung des Kristallpalastes. Von hier kann die Anlieferung für die dort geplanten Einrichtungen erfolgen.

5.4 Planungsalternativen

Die Stadt Dessau hat in einer Konzeption Standorte in der Innenstadt zur Errichtung eines Parkhauses untersucht. Dabei wurden die Standorte Friederikenplatz, Rabestraße/Flößergasse und Teichstraße untersucht. Beim Standort Friederikenplatz hat sich die relativ weite Entfernung zum Stadtzentrum negativ ausgewirkt. Auch aus städtebaulicher Sicht war dieser Standort wegen der laufenden Planungen, wie Muldeufergestaltung, EXPO-Pfad und Stadtrandgestaltung nicht geeignet. Der Standort Rabestraße/Flößergasse hatte den Nachteil, dass eine direkte Verkehrsanbindung an das Haupt-

straßennetz nicht möglich ist. Die nur begrenzt zur Verfügung stehende Fläche von etwa 2.000 m² ließ den Bau eines wirtschaftlich vermarktbareren Parkhauses nicht zu.

5.5 Planänderungen 3. Offenlage

Die Baugenehmigung für das Parkhaus Teichstraße wurde 1999 nach der 2. Offenlage auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB erteilt. Nachdem das Parkhaus seit August 2000 in Betrieb ist, soll nun eine weitere Zufahrtmöglichkeit aus östlicher Richtung hergestellt werden, um die Erreichbarkeit insbesondere für die Bewohner aus "Dessau-Nord" zu verbessern. Mit dieser Maßnahme soll die Akzeptanz des Parkhauses erhöht und die Auslastung optimiert werden. Eine bessere Erreichbarkeit des Parkhauses ist gerade vor dem Hintergrund, dass ursprünglich vorgesehene flankierende Maßnahmen wie die Revitalisierung des Kristallpalastes und die Umgestaltung der Zerbster Straße nicht begonnen wurden, für die Wirtschaftlichkeit des Parkhauses erforderlich.

Damit ergibt sich die Notwendigkeit, den VE-Plan Nr. 36 zu ergänzen und nochmals entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Gegenwärtig erfolgt die Zufahrt ausschließlich von Westen her aus Richtung Kavalierestraße / Zerbster Straße über die Teichstraße. Die Ausfahrt erfolgt in Richtung Süden über die Flössergasse. Zur besseren Erreichbarkeit soll nun eine weitere Zufahrtmöglichkeit von Osten her über die Bertolt-Brecht-Straße bzw. Teichstraße ermöglicht werden.

Es ist vorgesehen, von der Wendeanlage der Teichstraße aus eine neue Fahrspur zur bestehenden Einfahrt herzustellen. Eine Durchgängigkeit der Teichstraße bis zur Zerbster Straße ist weiterhin nicht vorgesehen. Durch die bauliche Ausführung der Fahrspuren wird auch die Durchfahrt in umgekehrter Richtung von Kavalierestraße / Zerbster Straße zur Wendeanlage Teichstraße ausgeschlossen.

Vom Parkhausbetreiber wurde ein entsprechender Lageplan in Auftrag gegeben und vom TÜV-Nord ein diesbezügliches Schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe auch 6.4). Das Gutachten stellt fest, dass die zusätzliche Zufahrt – selbst bei der hohen angenommenen Kundenfrequenz – zu keinen unzumutbaren Geräuschsituationen bei den Anwohnern des von der Änderung betroffenen Bereichs kommt.

Für die Neuordnung der Einfahrtssituation muss der Geltungsbereich im Bereich Teichstraße erweitert werden.

Die Ausführungen in der Begründung vom 22.02.1999 werden insbesondere in den folgenden Punkten verändert/ergänzt:

- Verkehrsflächen Bereich Teichstraße
- Inbetriebnahme Parkhaus
- Immissionsschutz
- Firsthöhe Parkhaus

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vom 22.02.1999 werden insbesondere hinsichtlich des Geltungsbereiches, der öffentlichen Verkehrsflächen und der Höhe baulicher Anlagen geändert.

Der Planungsstand vom 19.10.2004 wurde durch redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen der Plangrundlage geändert.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt die Wohnbebauung und das Krankenhaus an der Teichstraße an, östlich das Liborius-Gymnasium, im Süden das Grundstück des "Kristallpalastes" und im Westen die rückwärtigen Gebäudeteile der Wohn- und Geschäftsbebauung Zerbster Straße. Die Erweiterung des Liborius-Gymnasiums war mit dem Vorhaben und den geplanten Grundstücksgrenzen abgestimmt. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine künftige Nutzung des Kristallpalastes wer-

den durch ein attraktives Parkraumangebot und eine neugestaltete rückwärtige Erschließung deutlich verbessert.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes orientieren sich weitgehend an den Inhalten des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Grundstücke dient dem eigentlichen Vorhaben. Hier wird als Nutzungsart "**Parkhaus**" festgesetzt.

Das Vorhaben befindet sich im Zentrum von Dessau. Die Nachbarschaft des Parkhausstandortes ist durch gemischte, zum Teil kerngebietstypische Nutzungen, wie u.a. Wohnen, Krankenhaus, Schule, Hotel, Geschäfts- und Bürogebäude geprägt. Mit der Aufwertung der umliegenden Bereiche, hier wäre insbesondere eine Revitalisierung des "Kristallpalastes" wünschenswert, sollen bereits früher vorhandene kerngebietstypische Nutzungen gestärkt bzw. wieder angesiedelt werden.

Das Parkhausgebäude fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur ein und entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich.

Im rückwärtigen Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Zerbster Straße Nr. 46 befindet sich der Teil eines ehemaligen städtischen Grundstücks mit Garagen. Dieses Grundstück ist zwischenzeitlich im Privateigentum und wird als Mischgebietsfläche zur Arrondierung der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung festgesetzt. Die Nutzung der vorhandenen Garagen entsprechend dem Einigungsvertrag ist gewährleistet (vgl. Punkt 5.2).

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der **zulässigen Grundfläche** (GR) und durch die Festsetzung der **Höhe der baulichen Anlage** bestimmt. Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Vollgeschosse wird aufgrund der geringen Aussagekraft verzichtet.

Aufgrund des Einzelbauwerkes "Parkhaus" und der notwendigen Grundstücksarrondierung wird nicht die Grundflächenzahl, sondern die Größe der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlage entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es verbleibt etwa 1/3 der Grundstücksflächen als unbebaute Grün- und Freifläche.

Die Gebäudehöhen sollen sich weitgehend an den Trauf- und Firsthöhen der angrenzenden, z.T. denkmalgeschützten Bausubstanz orientieren und werden durch Planeintrag zwingend festgesetzt. Im Unterschied zur ausgelegten Planfassung vom 22.02.1999 wird die festgesetzte Firsthöhe von 74,6 m ü. HN auf 75,3 m ü. HN erhöht, um eine Übereinstimmung mit der zwischenzeitlich erfolgten Bauausführung zu erzielen. Nennenswerte Auswirkungen auf die Belichtung, Verschattung oder sonstige Auswirkungen auf Nachbargebäude sind nicht zu erwarten, da die Firstlinie ca. 30- 35 m zur nächsten Bebauung entfernt ist und die maßgebende Traufhöhe nahezu unverändert bleibt. Auch die weiteren festgesetzten Höhen werden in Analogie zum fertigen Bauwerk entsprechend der Höhenvermessung gerundet festgesetzt. Bis auf die Höhe der überdachten Zufahrt werden hier geringere Höhen als in der Planfassung vom 22.02.1999 festgesetzt. Nachbarliche Belange werden von der Erhöhung des Zufahrtsbereiches um 0,6 m nicht berührt, da die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

6.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Die Länge des Parkhauses beträgt aus funktionellen Erfordernissen 60 m. Das liegt auch im Interesse der städteplanerischen Ziele, denn damit wird die ursprünglich vorhandene geschlossene Bebauung nachempfunden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag einer Baulinie zur Teichstraße im Norden, zum Liborius-Gymnasium im Osten und zum "Kristallpalast" im Süden und durch eine Baugrenze an der Westseite zur rückwärtigen Bebauung der Zerbster Straße und teilweise an der Nordseite festgesetzt.

In der Umgebung des Parkhauses ist zum großen Teil eine Quartierbebauung vorhanden. Bereits früher wurde schon von dieser Quartierbebauung abgewichen, wie am Kristallpalast und am Liborius-Gymnasium ersichtlich ist. Eine Beeinträchtigung der Eigenart der näheren Umgebung durch die Er-

richtung des Parkhauses kann in Bezug auf die Nutzungsart und auf die Bauweise nicht abgeleitet werden.

Die Festsetzung von Baulinien zur genauen Fixierung der Lage des Baukörpers in Verbindung mit zwingend festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dient der Regelung von Abstandsflächen in Abweichung des Grundsatzes von ursprünglich 1,0 H, (seit der letzten Änderung der BauO LSA 0,8 H) des § 6 (5) der BauO LSA. Hintergrund ist die Inanspruchnahme des durch den Gesetzgeber vorgesehenen Ausnahmerahmens des § 6 (15) BauO LSA.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich im Mittel an den Gebäudehöhen der an der Nordseite vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung.

Durch die festgesetzten Baulinien soll darüber hinaus auch der Bodenschutzklausel § 1a (1) BauGB, dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen werden.

Die Wirtschaftlichkeit eines Parkhauses wird erst ab einer Größe von etwa 400 Stellplätzen erreicht. Diese Anzahl bedingt eine entsprechende Baukörperkubatur, d.h. der Baukörper stellt sich relativ kompakt dar und hat im konkreten Fall eine Gebäudelänge von ca. 60 Metern. Um die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen zu vermeiden, hätte man den Baukörper des Parkhauses entweder in der Höhe oder in der Länge und Breite erheblich verkleinern müssen. Die Reduzierung um ein Geschoss hätte einen Verlust von ca. 80 Stellplätzen bedeutet. Eine Verkürzung in Längs- und in Querrichtung hätte zur Folge gehabt, dass mindestens eine Stellplatzreihe pro Geschoss entfallen wäre. Damit wäre die Anzahl der Stellplätze im Parkhaus geringer und ein wirtschaftlicher Betrieb nicht mehr möglich gewesen. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe bei unveränderter Stellplatzanzahl hätte bedeutet, den Baukörper zum Teil in die Erde zu versenken. Das hätte zu höheren Baukosten wegen des größeren Aufwands für eine tiefere Baugrube und zu zusätzlichen Maßnahmen wegen des vorhandenen Grundwasserstandes, der etwa bei 57 m ü. HN anliegt, geführt.

Da das Vorhaben ausschließlich der Unterstellung von Pkw dient, sind die geringen Unterschreitungen der Tiefen der Abstandsflächen nach BauO LSA gerechtfertigt. Nach der zwischenzeitlichen Änderung der Bauordnung von ursprünglich 1,0 auf 0,8 der Höhe gibt es nun nur noch eine geringfügige, punktuelle Überschreitung der Abstandsflächen im Bereich der nordöstlichen Ecke des "Kristallpalast" - Grundstückes.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarn hinsichtlich Lüftung und Besonnung bestehen nicht. Anforderungen des Brandschutzes wurden erfüllt. Betroffene Nachbarn wurden gehört und haben ihr Einverständnis bestätigt.

6.2 Grünordnung

Durch die Festsetzungen des VE-Plans verbleibt auf dem künftigen Privatgrundstück etwa 1/3 der Grundstücksflächen als Grün- und Freifläche; entlang der Teichstraße und der östlichen Plangebietsgrenze -begleitend zum Fuß- und Radweg- sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im nördlichen Bereich der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Teichstraße und Rabestraße sind zur östlichen Geltungsbereichsgrenze hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbauten Flächen und die Flächen, die nicht zur Zufahrt und zur Gehwegverbindung notwendig sind, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mit den genannten Begrünnungs- und Pflanzmaßnahmen soll das Parkgebäude eingefasst und gestaltet werden.

Aufgrund vorhandener Leitungstrassen, insbesondere im Bereich der Teichstraße ist die Anpflanzung von Bäumen nur im Einzelfall und in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger möglich. Ein Pflanzgebot wird daher nicht festgesetzt.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßen

Der Bereich des Verkehrsknotens Kavalierstraße/Albrechtsplatz/Zerbster Straße/Ferdinand-von-Schill-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In der Planzeichnung sind in diesem Bereich nur die baulichen Veränderungen informativ dargestellt, die für die Funktionsfähigkeit der Erschließung des Parkhauses von Bedeutung sind, wie z.B. Unterbrechung des Mittelstreifens in der Kavalier-

straße und Öffnung der Teichstraße. Die konkrete Straßenplanung mit den entsprechenden Querschnitten und Abbiegeradien etc. wird jedoch nicht festgesetzt, damit auf mögliche Änderungen der Verkehrs- und Tiefbauplanung flexibel reagiert werden kann. Die Zufahrt zum Parkhaus im Bereich Teichstraße sowie die Ausfahrt in Richtung Rabestraße werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.3.2 Fußwege/Radwege

Die Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung wird auf Höhe des Parkhauses als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. In Richtung Rabestraße verläuft der Fuß- und Radweg parallel zur Ausfahrt und wird zusammen mit der Fahrbahn der Ausfahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Dieser Fuß- und Radweg soll die Verbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Sanierungsgebiet "Dessau-Nord", dem angrenzenden Gymnasium und dem südlich angrenzenden Innenstadtbereich verbessern. Der kombinierte Geh- und Radweg ist im Zweirichtungsverkehr vorgesehen.

6.4 Immissionsschutz

6.4.1 Lärm

Ein wichtiger Aspekt in diesem Bauleitplanverfahren ist der städtebauliche Aspekt des Lärmschutzes. Wie schon unter Pkt. 4.5 ausgeführt, spielten die Belange des Lärmschutzes bereits im Vorfeld des Verfahrens eine entscheidende Rolle. Demgegenüber steht die Bedeutung des Parkhauses für den Bereich Zerbster Straße und für die Entwicklung der Innenstadt.

Der vorliegende Standort liegt im Spannungsfeld einer Vorbelastungssituation durch den Einwirkungsbereich der B 184 (Kavalierrstraße) und der ruhebedürftigen Einrichtung des angrenzenden Krankenhauses. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung betrug die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr am St.-Joseph-Krankenhaus 55-60 dB(A) am Tag und 45-50 dB(A) in der Nacht. Somit wurden im Bereich der westlichen Teichstraße die Orientierungswerte z.T. deutlich überschritten.

Das Parkhaus an diesem Standort führt aus Sicht des Immissionsschutzes nicht zu einer Verbesserung der bestehenden Situation. Deshalb war es besonders wichtig, negative Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder zu minimieren.

Dazu zählen:

1. Begrenzung der Stellplatzanzahl

Die Größe des Parkhauses wurde in der textlichen Festsetzung 1.1. auf 400 Stellplätze begrenzt. Damit ist von vornherein eine obere Grenze gesetzt und eine weitere Vergrößerung nicht möglich.

2. Verteilung von Kurzzeit- und Langzeitparkern

Die Teilung der Stellplatzanzahl in mindestens 200 Dauerstellplätze und 200 Kurzzeitparkplätze erfolgte mit dem Ziel, die Anzahl der Fahrzeuge und damit die Immissionen speziell im bereits "vorbelasteten" Einfahrtsbereich zu reduzieren. Die auf dieser Grundlage durchgeführten Berechnungen ergeben zwischen 6 und 22 Uhr 8 Zufahrten pro Stunde durch Dauerparker und 70 Zufahrten pro Stunde durch Kurzzeitparker. Für die Nachtzeit wurden insgesamt 14 Zufahrten pro Stunde ermittelt.

3. Trennung der Zu- und Ausfahrten

Die Anordnung der Zufahrt für das Parkhaus in der Teichstraße und die Anordnung der Ausfahrt in Richtung Rabestraße erfolgten ebenfalls unter dem Gesichtspunkt, die Immissionsbelastung für die schutzbedürftigen Nutzungen an der Teichstraße (Krankenhaus) und Zerbster Straße (Wohnen) soweit wie möglich zu reduzieren.

Im Verlauf der Ermittlung der immissionsortbezogenen Lärmbelastungen hat sich ergeben, dass zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen die komplette Einhausung des Zufahrtsbereiches (ab Schranke), eine Lärmschutzwand an der Nord- und Ostseite des Teils des früheren städtischen Grundstückes 879/6 (jetzt 9169) und geräuschgedämpfter Bodenbelag im Bereich der Zufahrt erforderlich sind.

Diese Randbedingungen wurden einerseits mit dem Ziel festgelegt, dass die Erhöhung des Verkehrslärmpegels gegenüber dem Verkehrslärmzustand nicht mehr als 1 dB(A) betragen darf. 1 dB(A) Unterschied bedeutet, dass die durch den Zufahrtsverkehr zum Parkhaus zusätzlich hervorgerufenen

Immissionen nicht so groß sind, dass sie akustisch wahrgenommen werden können. Der Bereich der Ausfahrt zur Rabestraße ist hierbei wesentlich unkritischer als der Zufahrtsbereich. Andererseits sollte auch der anlagenbezogene Lärm (nach außen dringender Innenlärm) minimiert werden. Diesem Zweck dienen die speziell konstruierte vorgehängte Stahl-/ Glasfassade, die Dacheindeckung und die Lüftungselemente.

Der Betrieb von Parkhäusern ist typischerweise mit Lärmemissionen, insbesondere im Bereich der Zu- und Ausfahrtswege sowie durch die Lüftungsöffnungen der Parkdecks verbunden. Parkhäuser gelten als gewerbliche Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG. Wie bereits geschildert befinden sich im Zufahrtsbereich Wohnhäuser und ein Krankenhaus, sowie die Rückseite der Wohn- und Geschäftsbebauung der Zerbster Straße. Östlich des Parkhauses befindet sich eine Schule; die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet. In der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, werden folgende Orientierungswerte genannt, deren Einhaltung in der städtebaulichen Planung sichergestellt werden sollte:

tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A) bei anlagenbezogenem Lärm bzw. 50 dB(A) bei Verkehrslärm.

Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, sondern eine sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten kann im Einzelfall ein Abweichen von den Orientierungswerten erforderlich werden.

Bei der Neuplanung von Krankenhausgebieten wird in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm i.V.m. der VDI-Richtlinie 2058, Teil 1 auf die Einhaltung von 45 bzw. 35 dB(A) tags/nachts orientiert. In vorbelasteten Gebieten, wie in der vorliegenden Plansituation, kann davon nach oben abgewichen werden, wobei die Gesamtimmersionssituation nicht relevant verschlechtert werden darf und die Überschreitung nicht mehr als 5 dB(A) betragen sollte. Im Bereich des St.-Joseph-Krankenhauses wurden z.B. im Erdgeschoss Ostseite 39,2 dB(A) und 39,4 dB(A) im Dachgeschoss Ostseite für die Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr als Einzelpunktberechnungsergebnisse ermittelt.

Ein zusätzlicher positiver Aspekt ist außerdem, dass das St.-Joseph-Krankenhaus die Abteilung für Innere Medizin 1999 aufgegeben hat. Das Gebäude wird heute für eine Tagesklinik mit ergänzenden ambulanten Einrichtungen genutzt.

Die einzelnen Planungsschritte wurden parallel durch entsprechende Lärmgutachten begleitet. Die in den Gutachten aufgezeigten Lärmschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen.

Die Immissionsprognose des Lärmgutachtens weist nach, dass bei einer durchschnittlichen Parkhausbelegung die schalltechnischen Orientierungswerte durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und den Betrieb des Parkhauses im Bereich der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zwar überschritten werden, aber nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung in der Umgebung des Parkhauses beitragen.

Entsprechend der Annahmen der Immissionsprognose und der im Gutachten empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden im vorliegenden Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Komplette Einhausung des Zufahrtsbereiches entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze Zerbster Straße Nr. 40,42
- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m an der Ost- und Nordseite des städtischen Grundstücks, rückwärtig zu Zerbster Straße 46 (Mischgebiet)
- Fassadengestaltung durch eine vorgehängte Stahl-/ Glasfassade mit einem Bauschalldämmmaß der Lüftungselemente $R'w$ mind. 15 dB(A), zur Ausfahrt Rabestraße $R'w$ mind. 5 dB(A)
- Dacheindeckung mit einem Bauschalldämmmaß $R'w$ mind. 19 dB
- Geräuschdämpfender Bodenbelag mit nicht geriffeltem Gussasphalt im Bereich der Zufahrt

6.4.2 Ergänzendes Gutachten¹ zur neuen Parkhaus –Zufahrt:

Im Gutachten wurden die Änderungen hinsichtlich der Auswirkungen des Anfahrverkehrs (Zufahrtsverkehr zum Parkhaus) auf den öffentlichen Verkehrsflächen bzgl. der Wohnnachbarschaft (allgemeines Wohngebiet) betrachtet.

Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

¹ TÜV Nord Umweltschutz GmbH&Co.KG, Schalltechnisches Gutachten zum Vorhaben "Neue Zufahrt" für das Parkhaus in der Teichstraße in Dessau, Halle, 05.11.2002.

Nach Inbetriebnahme der neuen Zufahrt ist zu erwarten, dass weder gegenwärtig noch im Prognosejahr 2010 infolge des Zufahrtsverkehrs zum Parkhaus sich der Beurteilungspegel der in der Nachbarschaft einwirkenden Verkehrsgeräusche rechnerisch um 3 dB(A) erhöht.

Lediglich am Wohnhaus Teichstraße 48 ist infolge des Zufahrtsverkehrs zu erwarten, dass die für die allgemeine Wohngebiete in der Verkehrslärmschutzverordnung festgesetzten Immissionsgrenzwerte weitergehend –Erhöhung 1 dB(A)- überschritten werden. Am Wohnhaus Teichstraße 48 wird bereits ohne den Zufahrtsverkehr zum Parkhaus der Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) bereits um bis zu 2 dB(A) und der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Es ist zu erwarten, dass nur am Wohnhaus Zerbster Straße 48 unter Einbeziehung des Zufahrtsverkehrs zum Parkhaus der Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) um bis zu 2 dB(A) und der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Im Prognosejahr 2010 ist am Wohnhaus Zerbster Straße 48 eine geringfügige Überschreitung ≤ 1 dB(A) des Immissionsgrenzwertes zu erwarten. Diese wird durch die Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Straßen, nicht durch die der Zufahrt verursacht.

Da im Prognosejahr 2010 nicht zu erwarten ist, dass sich infolge des Zufahrtsverkehrs der rechnerisch ermittelte Beurteilungspegel der auf die Nachbarschaft einwirkenden Verkehrsgeräusche um einen Betrag > 3 dB(A) erhöht und dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung weitergehend überschritten werden, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, die neue Zufahrt zu errichten.

7. Eingriffsregelung / Umweltverträglichkeitsprüfung

7.1 Prüfung der Anwendungsbedarfs der Eingriffsregelung

Jede städtebauliche Planung erfordert zu Beginn eine Überprüfung, ob sie die Tatbestandsvoraussetzungen des § 21 i.V. mit § 18 BNatschG erfüllt und damit der Eingriffsregelung unterliegt. Dazu ist bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans überschlägig und vorläufig abzuschätzen, ob aufgrund der vorgesehenen Planung Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne, d.h. nach der Legaldefinition des § 18 Abs.1 BNatschG.

Danach sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, also potentiell erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die ursächlich mit bestimmten Veränderungen von Grundflächen oder Änderungen des oberflächennahen Grundwasserspiegels zusammenhängen.

Ausprägung von Naturhaushalt und Landschaftsbild am Standort der Plangebietes, bei deren Vorliegende in der Regel die Voraussetzungen des Eingriffstatbestandes erfüllt sind, sind nicht erkennbar.

Anhand der Auswertung vorliegender Kartenwerke und Luftbilder sowie aufgrund eigener Erhebungen kann festgehalten werden, dass zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Fläche des Plangebietes mit den Gebäuden des einstigen Betriebes für Haus- und Thermotechnik bebaut war. Die dazugehörigen befestigten Freiflächen wurden zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt. Der einstige Versiegelungsgrad der heute vom Parkhaus in Anspruch genommenen Grundflächen betrug ca. 90 %. Auch die umliegenden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VE – Plan) einbezogenen Flächen waren entsprechend ihrer der Erschließung dienenden Funktion befestigt. Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses frei von nennenswertem Grün.

Nördlich des Plangebietes grenzt die Wohnbebauung, das katholische Propsteipfarramt Peter und Paul und das Krankenhaus St. Joseph an, östlich und südlich das Liborius – Gymnasium, südlich das Grundstück und Gebäude des ehemaligen Kristallpalastes und im Westen die rückwärtigen Gebäudeteile der Wohn – und Geschäftsbebauung der Zerbster Straße.

Vom geplanten Vorhaben werden keine Pflanzen bzw. Pflanzengesellschaften, Biotoptypen, die als gefährdet, stark gefährdet oder vom Aussterben bedroht eingestuft sind, beeinträchtigt. Besonders

geschützte Biotope nach landesrechtlichen Vorschriften können nach der vorhandenen Nutzung ausgeschlossen werden. Gebiete, die nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt geschützt sind bzw. die Voraussetzungen für die dort genannten Schutzkategorien erfüllen, sind nicht vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume prioritärer Arten bzw. Lebensräume der Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie oder Gebiete gemäß Art. 4 der EG – Vogelschutzrichtlinie liegen nicht im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens.

Auf Grund der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Nutzung ist ebenfalls davon auszugehen, dass Böden, die eine gute bis sehr gute natürliche Ertragsfähigkeit aufweisen, nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können. Auch gibt es keine Anhaltspunkte darüber, dass Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet, beeinträchtigt werden können.

Das Plangebiet liegt nach den Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Dessau in einem intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich mit hohen Temperaturen geringer Abkühlungsrate in der Nacht und geringem Luftaustausch. Zudem ist dieser Bereich bioklimatisch überlastet. Das Vorhaben trägt nicht dazu bei, dass Frischluftzufuhrbahnen zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen unterbrochen werden.

Das Vorhaben beeinträchtigt auch kein Gebiet, welches als wertvoller Erholungsraum eingestuft werden kann. Natürliche landschaftsbildprägende Elemente und Strukturen, wie Bäume oder Gehölze, werden nicht beeinträchtigt. Für den vorhandenen Baumbestand, der vorhabenbedingt gefällt werden musste, wurden Ersatzbäume gepflanzt.

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse ist auch nicht davon auszugehen, dass mit dem Bau des Parkhauses ortstypische Ausprägungen überformt werden. So werden in das Ortsbild keine Baukörper eingebracht, die aufgrund Ihrer Dimension vorherrschende Maßstäbe deutlich übertreffen.

Auch wird durch das Vorhaben kein Ortsteil in Anspruch genommen, in welchem auf Grund seiner Lage und Eigenart eine überdurchschnittliche Ruhe vorherrschend ist.

Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewandt.

Hinsichtlich der Berücksichtigung weitergehender umweltschützender Belange gemäß § 1a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass mit der Realisierung des Bauvorhabens der Vegetationsbestand entgegen der ursprünglichen Situation deutlich verbessert wurde. So wurden ca. 30 % der vom Parkhaus in Anspruch genommenen Grundflächen als Grün- und Freiflächen ausgebildet. Innerhalb der öffentlichen Flächen sind nahezu 650 m² öffentliche Grünflächen festgesetzt worden.

Für die mit einem Parkhaus üblicherweise in Verbindung stehenden Lärmentwicklungen wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die daraus gewonnenen Anregungen zur Gewährleistung des gebotenen Schutzes der Nachbarschaft wurden im VE – Plan als Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

7.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ (sog. Artikelgesetz) vom 27. Juli 2001, das am 3. August 2001 in Kraft getreten ist, wurde sowohl das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) als auch das Baugesetzbuch geändert und ergänzt. Damit wurde den Umsetzungsanforderungen der Richtlinie zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (künftig: UVP-Änderungsrichtlinie), die aufgrund des Gemeinschaftsrechts bereits bis zum 14. März 1999 umzusetzen war und seither bereits unmittelbare Direktwirkung entfaltete, auf Bundesebene Rechnung getragen. Für die kommunale Bauleitplanung sind die in Gesetzesform gegossenen gemeinschaftsrechtlichen Verpflichtungen aus der UVP-Änderungsrichtlinie durch die Gesetzesänderungen fassbar geworden. Dabei wirkt sich die Erweiterung des Kreises der UVP-pflichtigen Bebauungspläne, die Einführung einer differenzierten Schwellenwertkonzeption sowie einer bis zum 3. August 2001 nicht erforderlichen Vorprüfung im Einzelfall in Form eines „Screening“-Verfahrens auf die Praxis der Kommunen aus.

Welche rechtlichen Anforderungen in Bezug auf die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren zu erfüllen sind, folgt aus den Vorschriften des BauGB und des UVPG. Während das UVPG die allgemeinen Verfahrensschritte bezüglich der vorhabenbezogenen Umweltverträglichkeitsprüfung regelt, beziehen sich die Vorschriften des BauGB auf Vorhaben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird und für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sowie die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen sind und deren Ergebnisse in der Abwägung Berücksichtigung finden müssen. Die allgemeinen Anforderungen des UVPG hinsichtlich des „Wie“ der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind im BauGB auf das Bebauungsplanverfahren angepasst und integriert worden.

Da für das Vorhaben vor dem 14. März 1999 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, wurden zur Feststellung der UVP – Pflichtigkeit die Überleitungsvorschriften des § 25 UVPG in der ab 2001 geltenden Fassung herangezogen. Dabei galt es zu berücksichtigen, dass das Bauleitplanverfahren ein „Städtebauprojekt“ zum Gegenstand hat, welches nicht in der bisherigen Anlage zum vorgehenden UVPG, aber im Anhang II der UVPRL der EU aufgelistet ist. Insofern gilt § 25 Absatz 2 Satz 2 UVPG. Da es für derartige Vorhaben bislang an einer nationalrechtlichen Regelung der UVP – Pflichtigkeit fehlte, ist nach § 25 Absatz 2 Satz 2 UVPG n.F. maßgeblich, ob das Vorhaben nach Art. 2 Abs. 1 der UVPRL auf Grund seiner Art, seiner Größe oder seines Standortes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Unter Hinzuziehung der bereits unter Pkt. 7.1. genannten Kriterien ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Den Lärm betreffend lässt sich nach Prüfung des Gutachtens des TÜV Nord zum Vorhaben (05.11.2002, Az.: 193275/Wip) feststellen, dass die zusätzliche Zufahrt selbst bei der hohen angenommenen Kundenfrequenz zu keinen unzulässigen Geräuschsituationen bei den Anwohnern der in Frage kommenden Zufahrtsstraßen führen wird.

Das in nördlicher Nachbarschaft vorhandene Denkmal (St.-Joseph-Krankenhaus) betreffend, wurden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umfangreiche gestalterische Maßnahmen vorgenommen, so dass sich auch hier die Bewertung der Schwere des Ausmaßes an Auswirkungen, welche nur durch eine UVP vorgenommen werden könnte, erübrigt.

Zieht man zur Bestimmung der UVP – Pflichtigkeit die für die allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG n.F. vorgesehenen Prüfwerte für Größe oder Leistung in den Nummern 1 bis 19 der Anlage 1 zum UVPG heran, so ist festzustellen, dass den dort aufgelisteten Werten die Beurteilung zugrunde liegt, dass im Regelfall bei kleineren Anlagen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Vorhaben mit einer Grundfläche von ca. 6.000 m² nach § 19 Abs. 4 liegt weit unter dem unteren Schwellenwert von 20.000 m² nach Nr. 18.7 bzw. 18.8 der Anlage 1, der eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung eröffnet.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das Vorhaben nicht UVP – pflichtig ist.

8. Planverwirklichung

Die Durchführung des Vorhabens und der damit verbundenen Maßnahmen sowie die Regelung der Kosten werden in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dessau separat geregelt.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Natur und Landschaft

Entgegen der ursprünglichen Situation wird der Vegetationsbestand deutlich verbessert. Auf dem künftigen Privatgrundstück verbleibt etwa 1/3 der Grundstücksfläche als Grün- und Freifläche, innerhalb der öffentlichen Flächen sind ca. 650 m² öffentliche Grünflächen festgesetzt.

9.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

In Anbetracht der städtebaulichen Zielsetzungen wie die attraktive Gestaltung der Innenstadt und die Umgestaltung/Aufwertung des Bereichs der Zerbster Straße gab es für den vorliegenden Parkhausstandort keine Alternative. Mögliche Alternativen scheiden nicht nur wegen mangelnder Grundstücksverfügbarkeit aus, sondern insbesondere aufgrund der erschließungs- und verkehrstechnischen Voraussetzungen (Parkraumbedarf Sanierungsgebiet und Zerbster Straße und Anbindung "Kristallpalast").

Die Stadtverwaltung und die Stadträte bewerten die Standortvorteile, wie Randlage an der Innenstadt, Auffangen des Verkehrs aus Richtung Norden und die günstige Lage für Besucher und Bewohner (Dauerparker) höher als die durch bauliche Dichte erzeugte zusätzliche Lärmbelastung. Diese Entscheidung folgt auch den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, da neben einer Aufwertung des Geschäftszentrums durch die Randlage ein verkehrsberuhigter Zentrumsbereich gewährleistet werden kann und gleichzeitig Bauland effektiv ausgenutzt wird.

Im Verlauf des Planungsprozesses sah sich die Stadt Dessau vor die Aufgabe gestellt, die Bedeutung der Einhaltung der Abstandsflächen einerseits und andererseits die Bedeutung der Errichtung eines Parkhauses am Standort Teichstraße für die Innenstadtbelebung zu beurteilen. Im Verlauf einer langwierigen Überlegung mit Abwägung aller Vor- und Nachteile beider Schwerpunkte und in Anlehnung an früher schon einmal mit dem Bau des Kristallpalastes getaner Schritte hat sich die Stadt Dessau dazu entschlossen, das Parkhaus genau an dem durch die Baulinien und durch die Baugrenze festgelegten Standort zu errichten.

Durch das Parkhaus erfolgt auch gleichzeitig die Schließung einer Baulücke und die Schaffung einer städtebaulichen Kante, die den Straßenraum in der Teichstraße wieder schließt. Durch die Festsetzung von Baulinien und zwingenden Höhen dürfen die Abstandsflächen nach BauO LSA unterschritten werden (siehe auch 6.1) – durch die zwischenzeitlich erfolgte Änderung der BauO ist dies jedoch nur noch punktuell und in geringem Umfang erforderlich. Den städtebaulichen Zielen wird gegenüber der Einhaltung der Abstandsflächen eine größere Bedeutung beigemessen. Das wirkt sich aber nur insofern nachteilig auf die angrenzenden Grundstücke aus, dass diese in Bezug auf die eigenen Abstandsflächen eingeschränkt werden.

Die für das Liborius-Gymnasiums und seine Erweiterung notwendige Belichtung und Belüftung wird nicht beeinträchtigt. Ebenso verhält es sich an der südlichen Grundstücksgrenze zum Kristallpalast.

Die Baulinie in der Teichstraße wurde im Vergleich zu der früher vorhandenen Straßenfront etwas nach Süden verschoben. Das erfolgte aus Gründen des Immissionsschutzes und wirkt sich gleichzeitig positiv auf die Belichtung und Besonnung aus

9.3 Ortsbild

Die historische Umgebung des Vorhabens mit den Baudenkmalen, St.-Joseph-Krankenhaus, Straßenfassade des Kristallpalastes und Katholische Kirche Peter und Paul sowie die ursprünglichen Straßenraum- und Gebäudekanten sind der Maßstab für die Baukörperhöhe, Gebäudestellung und Grenzabstände.

Durch die Baukörperstellung parallel zur vorhandenen Straßenrandbebauung der Teichstraße, durch Höhenfestsetzungen, die sich an der vorhandenen Bausubstanz orientieren, sowie durch Fassadengliederung und -gestaltung wird Rücksicht auf die vorhandene, z.T. denkmalgeschützte Bausubstanz genommen. Die Farbigkeit der Fassade erfolgte zurückhaltend und licht, um keine Konkurrenz zu den denkmalgeschützten Gebäuden entstehen zu lassen.

9.4 Verkehr

Mit der Planumsetzung wird die Parkraumsituation (s.o.) sowie die Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung verbessert.

Speyer, den 22.02.1999 / 19.10.2004 / 27.04.2005

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung