Begründung

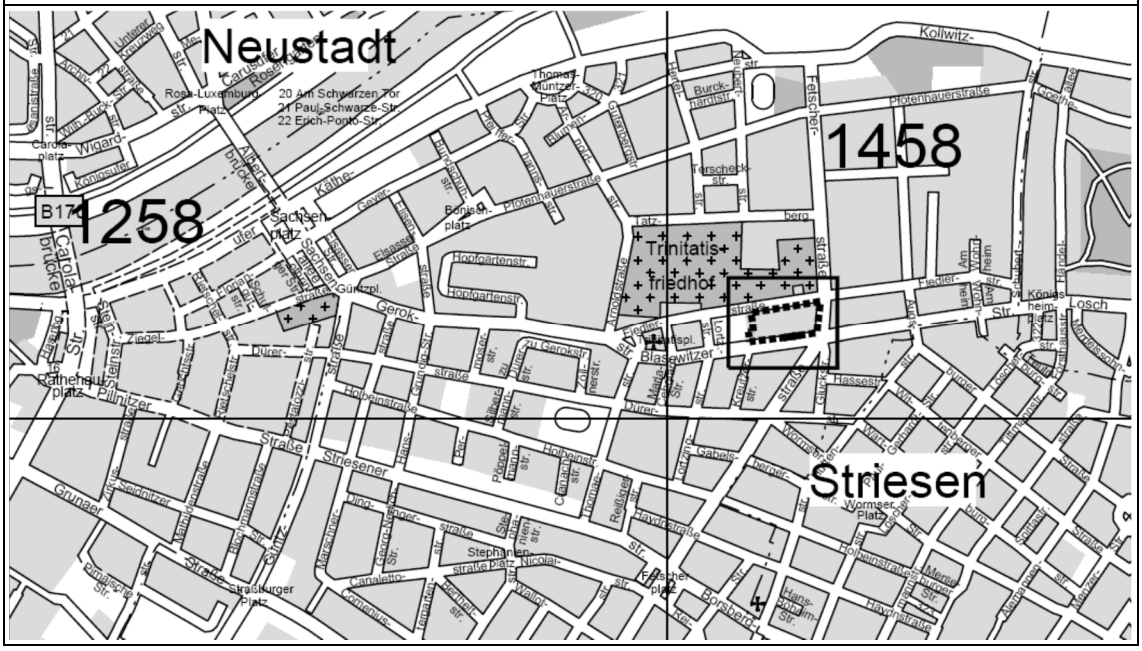
zum

Bebauungsplan Nr. 79.5
Dresden-Altstadt II Nr. 1
Johannstadt Nord, Fiedlerstraße

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 6. Mai 2022

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Dresden,

Mz: 61.5
61.5.1
61.1
61.2 61.6
61.7 61.8

Szuggat
Amtsleiter

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse 4
1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches 4
1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika 4
1.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen 4

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung 5
2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation 5
2.2. Zielsetzung der Planung 6
2.3. Städtebauliches Konzept 6

3. Übergeordnete Planungen, andere Bebauungspläne und weitere rechtliche Bindungen 7
3.1. Landes- und Regionalplanung 7
3.2. Flächennutzungsplanung 7
3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden 8
3.4. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept 8
3.5. Andere Bebauungspläne 9
3.6. Weitere rechtliche Bindungen 9
3.7. Gender Mainstreaming 10

4. Umweltverträglichkeit 10
4.1. Arten und Biotope 11
4.2. Boden 11
4.3. Altlasten 11
4.4. Wasser 11
4.5. Klimatische Auswirkungen der Planung, Klimaschutz und Energie 12
4.5.1 Klimatische Auswirkungen der Planung 12
4.5.2 Klimaschutz und Energie, Klimacheck 12
4.6. Immissionsschutz 15

5. Grünordnung 17
5.1. Konzept der Grünordnung 17
5.2. Eingriffsregelung 17

6. Verkehrserschließung 18
6.1. Anbindung an das Straßennetz 18
6.2. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr 19
6.3. Fuß- und Radverkehr 19
6.4. Ruhender Verkehr 20

7. Medienerschließung 20
7.1. Entwässerung 20
7.2. Wärmeversorgung 21
7.3. Trink- und Löschwasserversorgung 21

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte 21
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 21
8.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 21
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 22
8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 22
8.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12, 14 und 23 BauNVO) 23
8.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 24
8.1.6. Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB) 23
8.1.7. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Grundwasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 24
8.1.8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 24
8.1.9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 24
8.1.10. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) 25
8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO) 26
8.3. Nachrichtliche Übernahmen 27
8.4. Hinweise 27

9. Plandurchführung 29

10. Flächenbilanz 30

11. Quellen/Gutachten 30

12. Anlagen zur Begründung 30

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79.5 ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Fiedlerstraße (Flurstück 925 der Gemarkung Altstadt II),
- im Osten: durch die Fetscherstraße (Flurstück 926/1 der Gemarkung Altstadt II),
- im Süden: durch die Blasewitzer Straße (Flurstück 921/1 der Gemarkung Altstadt II),
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 104/4 der Gemarkung Altstadt II).

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 1,7 ha.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 121/4 und 125/3 der Gemarkung Altstadt II.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereiches im Maßstab 1:500.

1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich in der Dresdner Altstadt im Stadtteil Johannstadt Nord und liegt im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79, Dresden-Altstadt II Nr. 1, Johannstadt Nord.

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück handelt es sich um eine unbebaute, weitgehend versiegelte Fläche nördlich der Blasewitzer Straße, südlich der Fiedlerstraße und westlich der Fetscherstraße.

Das Gelände ist eben mit einem leichten Anstieg in südöstlicher Richtung. Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet liegt bei ca. 113 m über NHN.

1.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das in der Vergangenheit bebaute und gewerblich genutzte Plangebiet liegt derzeit brach. Ende 2015 bis Februar 2016 wurde auf der Fläche eine Erstaufnahmeeinrichtung des Freistaates mit ca. 500 Containern errichtet, aber aufgrund der stark zurückgegangenen Zahl der Asylbewerber nie genutzt. Die Container wurden in den vergangenen Monaten abtransportiert und kommen nun in verschiedenen Ausbildungsliegenschaften des Freistaates zum Einsatz.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als beräumte und erschlossene Fläche mit einem hohen Versiegelungsgrad dar. Nur im östlichen Randbereich entlang der Fetscherstraße befindet sich ein relativ dichter Gehölzbestand.

Im Umkreis des Plangebietes sind heterogene städtebauliche Strukturen vorzufinden. Östlich der Fetscherstraße befindet sich das Universitätsklinikum Carl Gustav Carus Dresden. Nördlich der Fiedlerstraße liegen die Grünflächen von Trinitatisfriedhof und Jüdischem Friedhof. Unmittelbar westlich befindet sich das Seniorenheim Elbflorenz, ein fünfgeschossiger Zeilenbau. Im Süden schließen sich Bereiche an, welche hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt werden.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79, Dresden-Altstadt II Nr. 1, Johannstadt Nord sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Klinik auf der derzeit brachliegenden Fläche zwischen Blasewitzer Straße und Fiedlerstraße westlich der Fetscherstraße geschaffen werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 wurde für diesen Teilbereich bisher nicht umgesetzt.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Klinik bietet unter anderem die Möglichkeit, die Erweiterung des Herzzentrums Dresden unterzubringen. Dieses ist am jetzigen Standort Fetscherstraße 76 nicht in der Lage, das hohe Patientenaufkommen adäquat zu versorgen. Die Fläche auf dem Gelände des Universitätsklinikums bietet kein Entwicklungspotential. Eine zuverlässige Erfüllung des Versorgungsauftrages sowie die Unterbringung der im Krankenhausplan des Freistaates Sachsen (Stand 01.09.2018) vorgesehenen Planbetten sind dauerhaft am aktuellen Standort nicht möglich.

Hinsichtlich der Lage in unmittelbarer Nähe zum Universitätsklinikum, der guten Anbindung im Straßennetz und der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit stellte sich im Ergebnis einer Standortuntersuchung das Grundstück an der Blasewitzer Straße / Ecke Fetscherstraße als die bestmögliche Variante für den Neubau des Herzzentrums Dresden dar.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Vorstellungen für das Bebauungsgebiet ist zur Anpassung des bestehenden Baurechtes die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Die vorgesehene bauliche Entwicklung ist auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 79 nicht möglich. Die Festsetzungen müssen insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung geändert werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 79 umfasst weite Teile der Johannstadt Nord. In der Begründung zur Bebauungsplan Nr. 79 wird auf das bestehende „inhomogene Erscheinungsbild“ auf Grund schwerer Zerstörung im zweiten Weltkrieg verwiesen (siehe 3.1 Vorhandene Situation, Seite 5 der Begründung). Mit dem Bebauungsplan ist die städtebauliche Ordnung bzw. Neuordnung des Gesamtgebietes als Erneuerungs- und Neubaugebiet mit Ergänzung durch gewerbliche Bauten, Wohnungsbauten, Bauten des Einzelhandels und Freizeiteinrichtungen erfolgt (3.2 Planungsziele, Seite 6).

In Bezug auf die Nutzungsart steht in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79, dass Johannstadt Nord künftig als „funktionierender, zentrumsnaher Stadtteil in einem ausgewogenen Verhältnis der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen entwickelt werden“ soll. Es soll „eine sinnvolle Mischung der Funktionen erfolgen, die sich nicht gegenseitig stören“. (3.3 Nutzungen innerhalb der nördlichen Johannstadt, Seite 6)

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 betrifft nur einen kleinen Teil des Gesamtgebietes. Die Änderung bedient die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 79, „eine sinnvolle Mischung der Funktionen, die sich nicht gegenseitig stören“ zu erreichen. Des Weiteren führt die Änderung die Grundzüge der im Bebauungsplan Nr. 79 angestrebten stadträumlichen Ordnungsstruktur in Bezug auf Baumassengliederung, Baufluchten und wesentlichen stadträumlichen Blickbeziehungen fort.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2.2. Zielsetzung der Planung

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79.5 folgende Planungsziele verfolgt:

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche;
- städtebauliche Arrondierung des Bereichs Fetscherstraße/Blasewitzer Straße mit einem Klinikneubau, der sich in den Umgebungsrahmen einfügt;
- Ausbildung einer architektonisch überzeugenden Maßstäblichkeit in Fläche und Höhe;
- Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, welches das vorgesehene Nutzungsspektrum ermöglicht;
- Berücksichtigung einer gesicherten verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung.

2.3. Städtebauliches Konzept

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79.5 liegen die folgenden städtebaulichen Prämissen zugrunde:

- Realisierung einer vier- bis fünfgeschossigen blockrandartigen Bebauung, die sich an den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 79 orientiert;
- Positionierung der Baufluchten des Grundbaukörpers entlang der Fiedlerstraße und Blasewitzer Straße entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 79;
- Gliederung des Baukörpers in Sockelzone, Mittelteil und Dachzone durch differenzierte Fassadengestaltung des Erdgeschosses und des obersten Geschosses;
- Verteilung der Zufahrtsbereiche auf die Fiedlerstraße und Blasewitzer Straße;
- Realisierung der erforderlichen Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage;
- Einordnung eines Hubschrauber-Sonderlandeplatzes für die Beförderung von Notfallpatienten auf dem Dach (Höhe über Grund mindestens 20 m).

Eine vorliegende Konzeptstudie für die Errichtung des Klinikneubaus am Standort Fetscher-/ Blasewitzer Straße (Anlage 1 zur Begründung) zeigt eine Möglichkeit der Bebauung innerhalb des Sondergebietes. Die objektkonkrete hochbauliche Planung wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Anschluss an ein wettbewerbliches Vergabeverfahren entwickelt.

3. Übergeordnete Planungen, andere Bebauungspläne und weitere rechtliche Bindungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013, verbindlich seit 31. August 2013) formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen. Die Oberzentren als höchste Kategorie der zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. Sie sind als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion zu stärken. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen.

Die damit verbundenen Handlungsfelder betreffen ein differenziertes Arbeitsplatzangebot, Aufgaben als Bildungs-, Dienstleistungs-, Kultur-, Gesundheits-und Sozialzentrum sowie urbane Lebensqualitäten, die sich in innerstädtischen gewerblichen Nutzungen und in innerstädtischem Wohnen dokumentieren. Darüber hinaus kommt der Stärkung der Innenentwicklung eine noch größere Bedeutung bei der Siedlungsentwicklung zu als bisher. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf Nachverdichtung im Bestand, Schließung innerstädtischer Baulücken und Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen zu konzentrieren.

Die Planung wird insbesondere den Zielen 2.2.1.4 (Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung) und 2.2.1. 7 (vorrangige Nachnutzung von Brachflächen) des LEP 2013 gerecht und trägt gemäß Grundsatz 2.2.1.1 des LEP 2013 zur Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke bei.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2. Gesamtfortschreibung, in Kraft getreten am 17. September 2020) weist der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und kulturellen Potentialen die führende Rolle für die Gesamtentwicklung der Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge zu. Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger Wirtschaftsstrukturen sowie die Weiterentwicklung attraktiver Wohn- und Arbeitsstätten haben dabei herausragende Bedeutung.

Der beabsichtigten Bebauung stehen keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen. Die Revitalisierung und städtebauliche Neuordnung einer vorgeprägten Fläche in integrierter städtebaulicher Lage steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen.

3.2. Flächennutzungsplanung

Im seit dem 22. Oktober 2020 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden liegt das Plangebiet innerhalb einer gemischten Baufläche. Für das westlich angrenzende Seniorenheim erfolgt die Flächendarstellung mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Einrichtung“. Nördlich angrenzend befindet sich eine Grün- und Freifläche Friedhof.

Südlich der Blasewitzer Straße grenzt eine Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte und östlich der Fetscherstraße eine gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad an. Nördlich davon ist eine Sonderbaufläche Universitätsklinikum dargestellt. Östlich und südlich ist das Plangebiet durch zwei Hauptverkehrszüge Straße begrenzt.

Die geplante Nutzung steht im Einklang mit der zukünftigen Entwicklung und geplanten Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die geplanten Nutzungen im Sondergebiet „Klinik“ sind mit der Flächendarstellung im FNP als verträglich einzustufen.

Geringfügige Abweichungen zwischen den Darstellungen des FNP und den Festsetzungen zur geplanten Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes entsprechen dem Entwicklungsspielraum der verbindlichen Bauleitplanung. Die Darstellungsgrenze im FNP liegt zudem bei Bauflächen bei 2 ha. Mit einer Größe des Plangebietes < 2 ha erfolgt somit aus Gründen der Darstellungssystematik keine separate Flächendarstellung im FNP.

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen und am 13./14. Dezember 2018 fortgeschrieben. Auf der Grundlage des Bestandes und der Bevölkerungsprognose werden darin Ziele für die weitere Entwicklung der Stadtteile abgesteckt und formuliert.

Bedingt durch die Nähe zur Innenstadt kann die Johannstadt wichtige Impulse für die weitere Stadtentwicklung geben. Für das Zukunftsthema der Stadt mit Leistungskraft sind die vorhandenen Ansätze als Entwicklungsschwerpunkt für Forschung und Bildung weiter zu entwickeln.

Mit der vorliegenden Planung soll der Standort des Universitätsklinikums Dresden gestärkt und die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und zukünftiger Bedarfe ermöglicht werden. Damit wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.4. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie und Klimaschutzkonzept (IEuKK) bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO2-Emissionen alle 5 Jahre um 10 % zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll gesteigert und die hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden.

Das IEuKK beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, z. B.

- Verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik,
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen, Reduktion des Energieverbrauches,
- Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung,
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV),
- Förderung der Nutzung von Erdgas und Strom im Mobilitätsbereich.

Die Klimaschutzbemühungen der Stadt wurden mit dem Stadtratsbeschluss vom 30. Januar 2020 nochmals bekräftigt.

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung der örtlichen Fernwärme und mit der Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Dachbegrünung wird den Zielen des IEuKK entsprochen.

Weitere Maßnahmen zur Beförderung des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung (Verschattung, Ausbildung von begrünten Innenhöfen, Absicherung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten an Tiefgaragenstellplätzen etc.) sowie Maßnahmen zur energetischen Optimierung im Bereich der Gebäudehülle werden in der hochbaulichen Planung Berücksichtigung finden.

3.5. Andere Bebauungspläne

Für das zu beplanende Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79, Dresden-Altstadt II Nr. 1, Johannstadt Nord. Der Satzungsbeschluss erfolgte im Juli 2006. Der Bebauungsplan hat in den vergangenen Jahren mehrere Planänderungen erfahren, die aber nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79.5 betreffen.

Für das Teilgebiet zwischen Blasewitzer Straße, Fiedlerstraße und Fetscherstraße sieht der Bebauungsplan Nr. 79 ein Mischgebiet mit einer blockrandartigen Bebauung aus zwei Quartiersblöcken und Traufhöhen von 12 m vor.

Mit Ausnahme der Containeranlage der ehemaligen Erstaufnahmeeinrichtung wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 79.5 seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 79 keine Neubebauung errichtet, sodass dieses räumliche Konzept nun an die veränderten Nutzungsanforderungen angepasst wird.

3.6. Weitere rechtliche Bindungen

Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 21 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79.5.

Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes stehen der Trinitatisfriedhof und der Neue Jüdische Friedhof nördlich der Fiedlerstraße sowie das Gebäude Fetscherstraße 72 unter Denkmalschutz. Aus der Planänderung ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 keine neue Situation in Bezug auf die denkmalschutzrechtlichen Belange.

Friedhofsabstand

Nach § 5 des Sächsischen Bestattungsgesetzes (SächsBestG) sind bei Neubauten im Umfeld von Friedhöfen Abstandsflächen für Wohngebäude einschließlich deren Nebenanlagen von 35 m einzuhalten. Für Gewerbe- und Industrieanlagen einschließlich deren Nebenanlagen ist ein Grenzabstand von 75 m einzuhalten.

Dem planerischen Ziel, eine nichtstörende Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen und gleichzeitig den nachbarlichen Belangen der angrenzenden Friedhöfe Rechnung zu tragen, wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 mit der Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und dem Ausschluss einzelner Nutzungen mit möglichen störenden Auswirkungen auf die Friedhöfe entsprochen. Zur Reduzierung eventueller Störwirkungen wurde eine Begrünung zwischen Bebauung und Friedhöfen in Form von anzupflanzenden Bäumen festgesetzt.

Mit der nunmehr erfolgten Festsetzung eines Sondergebietes Klinik ergibt sich gegenüber dem mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungsspektrum keine Verschlechterung in Bezug auf die Friedhofsnutzung. Im hier festgesetzten Sondergebiet Klinik sind weder Wohngebäude noch Gewerbe- oder Industrieanlagen zulässig.

Relevante Lärmbelästigungen sind nur bei den seltenen Einsätzen der Rettungshubschrauber zu erwarten (siehe Punkt 4.6). Überflüge über die Friedhöfe werden nur bei starkem Nordwest- oder Südostwind notwendig. Der nördliche Rand des geplanten Landeplatzes weist einen Abstand von 85 m zur südlichen Grenze des Trinitatisfriedhofes auf. Die Zulässigkeit des Landeplatzes wird in einem eigenständigen luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

3.7. Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Menschen jeden Geschlechts Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 79.5 wird ein brachliegender integrierter Standort entwickelt. Die vorliegende Planung, welche die Einordnung einer notwendigen Einrichtung zur Verbesserung der Krankenversorgung vorsieht, dient gleichermaßen allen Geschlechtern. Detaillierte geschlechtsspezifische Aussagen sind im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht möglich. Im Rahmen der weiteren Gebäude- und Freiflächenplanung werden die Nutzbarkeit für besondere Personengruppen und die geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen Berücksichtigung finden.

4. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung ersetzt innerhalb des Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 „Johannstadt Nord".

Da es sich bei dem Planverfahren der 5. Änderung um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes. Um trotzdem den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, sind nachfolgend die umweltrelevanten Sachverhalte dargestellt.

4.1. Arten und Biotope

Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet und die Vornutzung besitzen die Flächen des Plangebietes eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Das Gebiet ist bereits großflächig versiegelt.

Die vorhandene Vegetation im Gebiet umfasst nur eine Gehölzgruppe entlang der Blasewitzer Straße. Der Verlust von Vegetationsflächen in Folge der Überbauung kann teilweise durch die Schaffung von Dachbegrünungen ausgeglichen werden. Die vorhandenen Straßenbäume entlang der angrenzenden Straßen (Fiedler- und Blasewitzer Straße) liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 79.5 und sind von der Planänderung nicht betroffen.

4.2. Boden

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend anthropogen überformt. Die Bodenqualität wird in der Bodenkarte des Themenstadtplans als „gering“ eingestuft. Auch die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie das Wasserspeichervermögen werden als „gering“ bewertet.

Mit dem Bebauungsplan soll ein Regulativ entstehen, welches unversiegelte Flächen in ausreichendem Maße sichert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 ist für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für das Sondergebiet Klinik ist eine GRZ von 0,7 vorgesehen. Mit der Planänderung ist demnach eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung verbunden. Der Umfang der vorhandenen Versiegelung wird jedoch nicht überschritten.

4.3. Altlasten

Das Baugrundstück ist fast vollständig als Altlastenverdachtsfläche zu bewerten, nur eine kleinere Teilfläche (Flurstück 125/3) wurde bereits saniert. Aus den bisherigen Erkundungen ergaben sich keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen erheblichen Kontaminationen und künftigen Nutzungen. Die geplanten Nutzungen sind realisierbar.

Die geordnete Entsorgung von kontaminierten Materialien und Trümmerschutt soll über eine baubegleitende Kontrolle gesichert werden. Hinweise zum Umgang mit belastetem Bodenmaterial sind im Rechtsplan enthalten.

Eine Kampfmittelbelastung kann im Gebiet nicht ausgeschlossen werden.

4.4. Wasser

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind weder fließende noch stehende Gewässer vorhanden. Das nächste Fließgewässer in einer Entfernung von 1,1 km Luftlinie nördlich des Plangebietes ist die Elbe.

Das Gebiet liegt fast vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe (HQ200). Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gilt gemäß § 5 Abs. 2 WHG der Grundsatz zur Eigenvorsorge bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Im Rechtsplan wird auf das Erfordernis der hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen.

Hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes ist das Plangebiet dem Gebietstyp III (verdunstungs- und versickerungsdominiert) zuzuordnen. Die natürliche Grundwasserströmung verläuft von Süd nach Nord in Richtung Elbe.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen (Grundwasserstelle), welcher überplant wird und auf dem Grundstück (voraussichtlich im Bereich des geplanten Wirtschaftshofes) ersetzt werden kann.

4.5. Klimatische Auswirkungen der Planung, Klimaschutz und Energie

Bedingt durch die Lage im Stadtgebiet von Dresden und an relativ stark befahrenen Straßen (Fetscherstraße, Blasewitzer Straße) ist bereits eine signifikante Wärme- und Luftschadstoffbelastung zu verzeichnen, die aber durch die vorhandenen Grünflächen (insbesondere durch die angrenzenden Friedhöfe) positiv beeinflusst wird.

4.5.1 Klimatische Auswirkungen der Planung

Das Gebiet liegt innerhalb der stadtklimatischen Sanierungszone. Im Planverfahren sind daher die Belange Stadtklima/Klimawandel/Klimaanpassung planerisch zu berücksichtigen und wirksame Maßnahmen der Verschattung und Begrünung vorzusehen. Im Rechtsplan wird ein Mindestanteil an Dachbegrünung festgesetzt. Möglichkeiten der Verschattung, der Fassadenbegrünung und sonstiger Maßnahmen sind in der weiteren hochbaulichen Planung zu prüfen.

Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch die Planänderung nicht zu erwarten, da kein erheblicher Zuwachs an Flächenversiegelung bzw. an der als Wärmespeicher fungierenden Baumasse entsteht.

4.5.2 Klimaschutz und Energie, Klimacheck

Die Planung ist gesamtstädtisch betrachtet ein Baustein bei der Umsetzung des übergreifenden Planungsziels zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist aufgrund der innenstadtnahen Lage des Stadtteils sowie seiner Funktionen, zukünftig seiner guten Erschließung durch ÖPNV, sowie der Beibehaltung intensiver baulicher Entwicklungsmöglichkeiten gerechtfertigt und erforderlich.

Mit dem nachfolgenden Klimacheck wird eine standortbezogene Übersicht zur Bilanz der Belastungen und Potenziale in Bezug auf Möglichkeiten zur die Reduktion von Treibhausgase gegeben.

Klimacheck Treibhausgasemissionen

Treibhausgasemmissionen	**Überschlägige Berechnung* des jährlichen Wärmebedarfs nach GEG:** Der spezifische Wärmebedarf von Gebäuden hängt von der Art der Energieversorgung und vom angewendeten Energiestandard ab. Beide Aspekte werden nicht im Bebauungsplan, sondern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der technischen Gebäudeplanung definiert. Weitere Einflussfaktoren nach Errichtung sind das Nutzerverhalten und die Witterungsverhältnisse. Sondergebiet (SO Klinik): Größe: ca. 17.550m² GRZ: 0,7 GFZ: 2,8 BGF: bis ca. 49.000 m² Abweichende Bauweise in Blockstruktur mit 3-6 Geschossen ➲ Die Treibhausgasemissionen (CO2- Äquivalent [t/a]) aus dem Wärme- und Strombedarf der baulichen Nutzung betragen beim Energiestandard GEG-Neubau st andard überschlägli ch berechnet 3.500 CO2-äq t/a. Bei Verwendung besserer Energiestandards als den Neubaustandard und bei der Verwendung regenerativ erzeugten Stroms reduzieren sich die Treibhausgasemissionen. Berechnungsgrundlage* ist jeweils die Energieversorgungs-Variante 4 GEG (Fernwärme, zentrale Trinkwassererwärmung) und Dresdner Fernwärmefaktor.
Reduktion Wärmebedarf/ Wärmeenergieeffizienz	**Energiestandard, Kompaktheit der Gebäude:** geschlossene Blockrandbebauung mit 3 – 7 Geschossen wird im SO-Gebiet „Klinik“ festgesetzt. Die Festsetzungen geben den Rahmen, um die Baufelder im Wesentlichen mit kompakten Baumassen zu entwickeln. Durch Baugrenzen werden Planungsspielräume geöffnet, um die konkreten Baumassen (unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) gezielt zur Reduzierung von Wärme- und Kühlbedarf zu optimieren. Verwendung von Fernwärmeanschluss möglich (Kapitel 7.1.) Eine Verpflichtung zum Fernwärmeanschluss und/oder Verwendung regenerativer Energien wäre im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages möglich.

Reduktion Strombedarf	**Kühlungsbedarf** Eine anteilige Dachbegrünung ist festgesetzt (I Planungsrechtliche Festsetzungen 10.1). Die Festsetzung hält dabei Möglichkeiten zu Kombinationen mit dezentralen Energiegewinnung, Einordnung von Anlagen zur Gebäudeklimatisierung, Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück und für die Gestaltung der Baumassen (insbesondere Dachlandschaft und Gliederung der Fassaden) im Zusammenhang der näheren Umgebung offen. Fassadenbegrünung ist ohne Obergrenze zulässig.
Reduktion Mobilitätsbedarf	**ÖPNV-Anbindung, Einbindung in Radnetz, andere Maßnahmen (Mobi-Punkt etc.)** Zentrale Lage (Luftlinie Altmarkt ca. 2,5 km) Gute ÖPNV-Anbindung Bus Linie 64, Straßenbahnlinie aktuell Linien 6 und 12 (Entfernung 50-200 m) MOBI-Punkt Universitätsklinik (in Planung, Entfernung ca. 50 - 200 m) Fahrradnetz Optimale Anbindung an das vorhandene und geplante Radwegenetz mit Typ Alltagsverbindung IR III (Fetscherstraße) und Alltagsverbindung Typ IR III (Blasewitzer Straße) aus dem Radverkehrskonzept 2017.
Erneuerbare Energien	**Standortbedingungen, Restriktionen im B-Plan** Die Dachflächen der mehrgeschossigen Bebauung sind optimal nach Süden ausgerichtet, so dass gute Bedingungen für eine bauliche Integration von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dächern gegeben sind. Die Integration von technischen Anlagen auf dem Dach unterliegen, mit Ausnahme für Anlagen für Photovoltaik und Solarthermieanlagen, Restriktionen (I Planungsrechtliche Festsetzungen 2.1 Höhe baulicher Anlagen), um eine angemessenen gestalterischen Integration insbesondere in Bezug auf die nähere Umgebung sicher zu stellen. Präferenz in der zentralen Lage des Plangebiets liegt auf der Verwendung von Fernwärme (Kapitel 7.2), da das geothermische Eignungspotential im Plangebiet sich nur im mittleren Bereich (Entzugsleistung bei 100 m zwischen 45 bis 47.5 W/m) bewegt.

4.6. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von der Fiedlerstraße und Fetscherstraße (nur Straßenverkehr) und im Süden von der stark befahrenen Blasewitzer Straße (Straßen- und Schienenverkehr) tangiert.

Nördlich des Areals befindet sich der Jüdische Friedhof, nordöstlich das Universitätsklinikum, östlich eine Gewerbeansiedlung (stilles Gewerbe), südlich eine Wohnbebauung und westlich (abgeschirmt durch den Gebäuderiegel des Seniorenheims) ein Verbrauchermarkt. Damit liegt das Quartier in einem geräuschimmissionsseitig sensiblen Gebiet.

Zur Beurteilung der potentiellen Lärmbelastungen der geplanten Bebauung wurde zum Bebauungsplan-Entwurf ein Schalltechnisches Gutachten[1] erarbeitet. Darin wurden der Einfluss der unterschiedlichen Lärmarten auf das Areal und die künftige Bebauung quantifiziert und der maßgebliche Außenlärmpegel an der Baufeldgrenze sowie an den Fassaden des zu errichtenden Gebäudekomplexes ermittelt.

Zur Bildung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ wurden Daten aus der Verkehrsprognose 2030 für den Bereich Blasewitzer Straße, Fetscherstraße und Fiedlerstraße herangezogen.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Gewerbelärm aus der Umgebung ist für das Gebiet nicht relevant. Die vom Verbrauchermarkt westlich des Planareals und den östlich der Fetscherstraße angesiedelten Gewerbeeinheiten herrührenden Geräuschimmissionen werden als nicht relevant eingeschätzt.
- Die Beurteilungspegel für die Lärmart Straßenverkehr überschreiten im Tag- wie auch im Nachtzeitraum die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von tags 60 dB(A) an der Ost- und Südfassade um bis zu 10,5 dB(A) bzw. von nachts 50 dB(A) an der Ost-, Süd- und teilweise Westfassade des Gebäudes um bis zu 13,0 dB(A).
- Die Beurteilungspegel für die Lärmart Schienenverkehr (Straßenbahn) überschreiten im Tag- wie auch im Nachtzeitraum die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von tags 60 dB(A) an der Süd- und teilweise Ostfassade um bis zu 4,9 dB(A) bzw. von nachts 50 dB(A) an der Süd- und teilweise Ost- und Westfassade um bis zu 10,7 dB(A).
- Hohe Gesamtbeurteilungspegel von 66 bis 72 dB(A) tags und von 69 bis 74 dB(A) nachts sind an der Ost- und Südfassade zu verzeichnen. Die Innenhofbereiche können immissionsseitig als „beruhigte“ Bereiche angesehen werden.
- Ein ungestörter Nachtschlaf ist auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern bei der Höhe der in diesem Gutachten ermittelten Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Fassaden nicht möglich. Somit werden geeignete Einrichtungen zur mechanischen Be- und Entlüftung der betreffenden Aufenthalts- und Bettenräume erforderlich.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens im Rechtsplan konkret festgesetzt.

[1] Akustik Bureau Dresden GmbH - Schalltechnisches Gutachten ABD 42947-01/20 zum Bebauungsplan Nr. 79.5 vom 20. März 2020

Fluglärm

Der Bebauungsplan Nr. 79.5 setzt Flächen für den Neubau eines Klinikgebäudes fest, auf dem ein Hubschrauber-Sonderlandeplatz (Dachlandeplatz) errichtet werden soll. Der Landeplatz soll für Rettungs- und Intensivtransporthubschrauber zur Beförderung von Notfallpatienten dienen. Betrieblich ist die Einordnung des Landeplatzes nur auf dem Dach des Neubaus möglich, da im Gebäude alle für die schnelle Versorgung von Patienten notwendigen Einrichtungen vorhanden sind und Freiflächen zur Einordnung des Landeplatzes nicht zur Verfügung stehen.

Der Hubschrauberlandeplatz unterfällt dem § 38 BauGB. Die Zulässigkeit des Landeplatzes ist gemäß § 6 LuftVG in einem eigenständigen luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Sie ist damit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Die prinzipielle Realisierbarkeit des Landeplatzes wurde in einer Luftrechtlichen Machbarkeitsstudie[2] untersucht.

Die Studie geht von folgenden Prämissen aus:

- Ausstattung des Landeplatzes mit vier An- und Abflugflächen mit Ausrichtung Ostnordosten, Südosten, Westsüdwesten und Nordwesten, Starts und Landungen erfolgen grundsätzlich gegen den Wind;
- Anzahl der Flugbewegungen (Starts und Landungen) maximal 600 pro Jahr, d.h. es handelt sich um weniger als einen Start und eine Landung pro Tag.
- Der Flugbetrieb soll auch bei Dunkelheit durchgeführt werden können.
- Der Flugbetrieb wird ausschließlich in Übereinstimmung mit der Flugleistungsklasse 1 (sicherer Startabbruch oder sichere Fortsetzung des Fluges selbst bei Störung eines Triebwerks) von der zuständigen Luftfahrtbehörde, Landesdirektion Sachsen, genehmigt werden. Das ist der weltweit höchste Sicherheitsstandard.
- Der Fluglärm ist jeweils für max. 3 Minuten zu erwarten. Überflüge über die benachbarten Friedhöfe werden nur bei starkem Nordwest- oder Südostwind notwendig. Die Überflughöhe beträgt mindestens 80 m.
- Bei der Hauptwindrichtung Südwesten in Dresden werden Überflüge der Friedhöfe in maximal 20 % der Gesamtzahl von Flügen prognostiziert.

Die Untersuchungen ergaben, dass sowohl die Einrichtungen als auch der Betrieb eines Landeplatzes auf Basis der anzuwendenden Rechtsgrundlagen am vorgeschlagenen Ort unter Berücksichtigung der in der Machbarkeitsstudie genannten Maßnahmen grundsätzlich luftrechtlich genehmigungsfähig sind. Hierzu gehört vor allem die Herstellung der Hindernisfreiheit durch das Kürzen einiger Baumkronen. Der Flugbetrieb wird den geltenden Luftverkehrsvorschriften entsprechen können.

Im Zusammenhang mit der Beantragung der luftrechtlichen Genehmigung wird die Beauftragung eines ergänzenden schalltechnischen Gutachtens über den nutzungsbedingten Fluglärm erfolgen.

[2] HDC Heliport Design Carloff GmbH - Luftrechtliche Machbarkeitsstudie zur Einrichtung eines erhöhten Hubschrauber-Sonderlandeplatzes für die Sana Immobilien Service GmbH – Neubau Herzzentrum Dresden – vom 10. August 2020

5. Grünordnung

5.1. Konzept der Grünordnung

Aus der Planänderung ergeben sich in Bezug auf die grünordnerischen Entwicklungsziele keine grundsätzlichen Änderungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig an den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 79 orientiert. Die vorhandenen Straßenbäume entlang der angrenzenden Straßen (Fiedlerstraße und Blasewitzer Straße) sind von der Planänderung nicht betroffen. Sie sind gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 79 zu erhalten und zu ergänzen. Die vorhandenen Straßenbäume an der Fiedlerstraße sollen bei der Einordnung der Zugänge und Zufahrten weitestgehend berücksichtigt werden.

Die potentiellen Flächen für grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sind aufgrund der geplanten Gebäude- und Erschließungsflächen eingeschränkt. Unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahmen und der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft sind folgende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen:

- Begrünung der Gebäudevorflächen entlang der Straßen mit standortgerechten Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen,
- Anlage eines Gehölzstreifens an der westlichen Grundstücksgrenze,
- Begrünung der Innenhöfe, differenzierte Ausstattung mit Gehölz-, Gräser- und Staudenbepflanzungen,
- extensive Begrünung eines Teils der Dachflächen.

Die Qualifizierung der Freiflächenplanung für das Sondergebiet Klinik kann erst im Zusammenhang mit der hochbaulichen Planung in den weiteren Planungsphasen erfolgen.

5.2. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Bei Vorhaben im beplanten Innenbereich ist der Eingriff nicht ausgleichsrelevant, da er im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war bzw. über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 geregelt ist.

Ein Teil der zur Fällung vorgesehenen Bäume im östlichen Randbereich des Plangebietes unterliegt dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden[3]. Dementsprechend müssen bei der Beseitigung der Gehölze entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen. Der Ersatz für die zu fällenden Gehölze regelt sich auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung.

[3] Gehölzschutzsatzung vom 16. Juni 1995, geändert durch Änderungssatzung vom 25.11.1999

6. Verkehrserschließung

6.1. Anbindung an das Straßennetz

An das Plangebiet grenzen dreiseitig Straßenzüge an. Auf der Ostseite verläuft die Fetscherstraße in Nord-Süd-Richtung als vierstreifig ausgebaute Hauptverkehrsstraße mit einer Verkehrsbelastung von ca. 20.600 Kfz/24 h[4]. Die Fetscherstraße stellt die Verbindung zwischen der Waldschlößchenbrücke und der Innenstadt dar.

Auf der Südseite grenzt die Blasewitzer Straße an, die ebenfalls eine Hauptverkehrsstraße ist und eine Verkehrsbelastung von ca. 8.800 Kfz/24 h aufweist. In der Blasewitzer Straße steht dem Kfz-Verkehr ein Fahrstreifen pro Richtung zur Verfügung. In der Straßenmitte liegen die Gleisanlagen der Straßenbahn.

Entlang der Nordseite des Plangebietes verläuft die Fiedlerstraße mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 1.900 Kfz, die aufgrund der beidseitig vorhanden Parkstreifen (Längsaufstellung auf der Nordseite, Queraufstellung auf der Südseite) in erheblichen Umfang für den ruhenden Verkehr genutzt wird.

In der verkehrsplanerischen Untersuchung (VUP) auf der Basis der Verkehrsprognose 2030 sind für die relevanten Straßenabschnitte die DTV-Werte wie folgt angegeben:

- Fetscherstraße zwischen Blasewitzer Straße und Fiedlerstraße: DTV = 18.500 Kfz/24 h
- Blasewitzer Straße zwischen Fetscherstraße und Lortzingstraße: DTV = 9.000 Kfz/24 h
- Fiedlerstraße zwischen Fetscherstraße und Lortzingstraße: DTV = 3.000 Kfz/24 h

Die öffentlichen Verkehrsanlagen liegen mit Ausnahme der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksecken (Gehwegbereiche Fetscherstraße / Ecke Fiedlerstraße und Ecke Blasewitzer Straße) außerhalb des Geltungsbereichs und sind durch die Planänderung nicht betroffen.

Für die Erschließung des Sondergebietes sind die vorhandenen Restriktionen und das laufende Planfeststellungsverfahren Gerokstraße/Blasewitzer Straße sowie die Vorplanung für den Ausbau der Fetscherstraße zu berücksichtigen:

- Durch die vorhandenen Gleisanlagen in der Blasewitzer Straße sind hier nur die Fahrbeziehungen rechts rein / rechts raus auf die nördliche Richtungsfahrbahn möglich. Die Zufahrtslogistik des Herzzentrums muss daher – unter weitgehender Berücksichtigung vorhandener Baumstandorte - vorzugsweise über die Fiedlerstraße geplant werden. Ausfahrten auf die Blasewitzer Straße sind jedoch möglich.
- Im Bereich der Fetscherstraße sind Grundstückszufahrten aufgrund der jetzigen und auch künftigen Lage der Bushaltestelle und vorhandener Lichtsignalanlagen nicht realisierbar.
- Um die profilfreie Durchfahrt von Rettungs-, Liefer- und Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten, ist ein ausreichender Querschnitt zwischen Fiedlerstraße und Blasewitzer Straße für Verkehrsfunktionen freizuhalten.

[4] Quelle: Themenstadtplan, Zähldatum 17. Januar 2019

6.2. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Straßenbahn- und Buslinien entlang der Blasewitzer Straße und Fetscherstraße gut in das Netz des ÖPNV eingebunden. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes verkehren drei Straßenbahnlinien (Linien 6, 12, 46), zwei Stadtbuslinien (Linien 62 und 64) der DVB sowie eine Regionalbuslinie (Linie 305).

Der Haltestellenbereich Blasewitzer Straße/Fetscherstraße liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Lage der land- und stadtwärtigen Richtungshaltestellen für den Straßenbahn- und Busverkehr soll im Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens teilweise geändert werden. Alle Haltestellen sind bzw. werden behindertengerecht ausgebaut.

6.3. Fuß- und Radverkehr

Für Zufußgehende ist das Plangebiet gut erschlossen. An den angrenzenden Straßen (Blasewitzer Straße, Fetscher- und Fiedlerstraße) sind beidseitig separate Gehwege vorhanden.

Die im Bebauungsplan Nr. 79 verankerte öffentliche Durchwegung von der Blasewitzer Straße zur Fiedlerstraße wurde bereits auf dem westlich angrenzenden Grundstück umgesetzt und ermöglicht die angestrebte Fortführung des fußläufigen Wegenetzes in Nord-Süd-Richtung.

Für Radfahrende werden sich die Bedingungen nach Realisierung der in Vorbereitung befindlichen Straßenbauvorhaben (Ausbau Gerok-/ Blasewitzer Straße und Fetscherstraße) verbessern. Entlang der Fetscherstraße und Blasewitzer Straße werden im Zuge der Verkehrsbauvorhaben Radverkehrsanlagen erneuert bzw. hergestellt.

6.4. Ruhender Verkehr

Die für das Bauvorhaben notwendigen Pkw-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex untergebracht werden. Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sollen in der Nähe der Eingangsbereiche sowie teilweise in der Tiefgarage realisiert werden.

Der Stellplatznachweis für die geplante Bebauung wird im Zuge der weiteren Planung auf Grundlage der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung (StGaFaS) der Landeshauptstadt Dresden erstellt. Eine überschlägige Stellplatzbilanz ergibt das Erfordernis von ca. 105 Pkw-Stellplätzen. Diese können nach derzeitigem Planungsstand in einer Tiefgaragenebene eingeordnet werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage soll an der nordwestlichen Grundstücksgrenze von der Fiedlerstraße erfolgen, die Ausfahrt ist in Richtung Blasewitzer Straße konzipiert. Durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen öffentlichen Parkstände in der Fiedlerstraße sind keine erheblichen Einschränkungen für Friedhofsbesucher zu erwarten. Die Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen wird in der weiteren Planung geprüft.

7. Medienerschließung

Das Plangebiet kann medientechnisch als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Aus der Planänderung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen in Bezug auf die stadttechnische Erschließung. Die Medientrassen liegen in der Regel in den öffentlichen Verkehrsflächen. Sofern Leitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden sie mit Leitungsrechten gesichert.

7.1. Entwässerung

Im Umfeld des Plangebietes gibt es nur beschränkte Möglichkeiten der Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz, da die vorhandene Mischwasserkanalisation hydraulisch stark ausgelastet ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation wird durch die Stadtentwässerung Dresden GmbH auf 100 l/s (Berechnungsgrundlage = 200 l/s*ha) begrenzt.

Das Plangebiet selbst ist durch die erfolgte Vorbereitung als Erstaufnahmeeinrichtung bereits weitgehend versiegelt, so dass sich durch den geplanten Klinikneubau die Versiegelung nicht wesentlich erhöhen wird. Zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls sind in der weiteren objektkonkreten Gebäude- und Freianlagenplanung die Rückhaltemöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen auszunutzen.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgen. Der an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Abwasserkanal wird nicht mehr genutzt und kann daher voraussichtlich außer Betrieb genommen werden.

7.2. Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt im Fernwärmeverdichtungsgebiet. Die Wärmeversorgung der Klinik ist durch Fernwärme mittels Anschluss an die vorhandenen Anlagen vorgesehen und möglich.

Das Plangebiet wird parallel zur westlichen Grundstücksgrenze durch eine Fernwärmeleitung gequert. Die Leitung liegt im Bereich der geplanten Tiefgaragenrampen. Die Umverlegung der Leitung in die Tiefgarage wurde mit dem Leitungsnetzbetreiber vorabgestimmt und als realisierbar eingestuft. Für die Umverlegung ist in der Trassenplanung des Gebäudes ein Leitungsquerschnitt von 160 mm inklusive Dämmung zu berücksichtigen. Während des Umschlusses ist die Versorgungssicherheit der nachfolgenden Abnehmer durch entsprechende Interimsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

7.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist aus dem Netz der SachsenEnergie mittels eines Hausanschlusses geplant.

Für das Sondergebiet Klinik wird von einem Löschwasserbedarf von 96 m^3/h ausgegangen. Dieser Bedarfswert steht leitungsgebunden im Rahmen des Grundschutzes bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Klinik auf der Fläche zwischen Blasewitzer und Fiedlerstraße geschaffen werden, die der Unterbringung des Herzzentrums Dresden dienen kann. Entsprechend diesem Planungsziel ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Klinik festgesetzt.

Zugelassen sind Einrichtungen und Anlagen, die der medizinischen Untersuchung, Behandlung, Pflege, Rehabilitation sowie der medizinischen Ausbildung, Lehre und Forschung dienen. Zulässig sind außerdem Einrichtungen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Klinik, Räume für Bereitschaftspersonal, eine Kindertageseinrichtung für die Mitarbeiter, die erforderlichen Stellplatzanlagen und ein Sonderlandeplatz für Rettungshubschrauber.

Da sich das geplante Baugebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung deutlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, kann das gewünschte Nutzungsspektrum nur durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO gewährleistet werden. Die geplanten Nutzungen sind mit der Feingliederung nach § 1 BauNVO für die hier in Frage kommenden Gebiete nach § 6 BauNVO (Mischgebiet) oder § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) nicht vereinbar. Das Gebiet erhält mit dieser Festsetzung sein eigenes, sich von anderen Baugebieten unterscheidendes Gepräge.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der höchsten Gebäudehöhen bestimmt. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen ist die mittlere Geländehöhe (OKG = 113 m ü. NHN) festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 ist für das Plangebiet (Baufelder MI 20, MI 21, MI 22) eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und eine GFZ von 1,1 bis 2,2 festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 79.5 ist die GRZ mit 0,7 festgesetzt und liegt damit unter dem nach § 17 BauNVO für Sondergebiete angegebenen Orientierungswert von 0,8. Um die erforderlichen Tiefgaragenstellplätze für den Klinikneubau zu ermöglichen, ist eine zulässige Überschreitung der GRZ durch die Flächen für die Tiefgarage und ihre Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,9 festgesetzt.

Die festgesetzte bauliche Dichte ist dem Standort in unmittelbarer Nähe zum Universitätsklinikum angemessen. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Die um Innenhöfe angeordneten Grundrisse können grundsätzlich so gestaltet werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die GRZ ist im Sondergebiet Klinik mit 2,8 festgesetzt. Mit der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan höheren GFZ verbundene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. -versiegelung ist mit der Verdichtung „in der Höhe“ nicht verbunden.

Festgesetzte Höchstmaße für die Anzahl der Geschosse (vier bis fünf) und festgesetzte höchste Gebäudehöhen sichern die maßstäbliche Anbindung an die bestehende Bebauung. Im westlichen Plangebiet sind in Nachbarschaft zum bestehenden viergeschossigen Seniorenheim maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Im östlichen Bereich an der Fetscherstraße sind fünf Vollgeschosse festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist hier eine Akzentuierung des Bauvolumens im Bereich Fetscherstraße/Ecke Blasewitzer Straße.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Zusammenhang mit der Festsetzung der GFZ die Bebauung des östlichen oder westlichen Innenhofs. Für die geplanten Innenhöfe sind drei zulässige Vollgeschosse festgesetzt.

Um eine horizontale Gliederung des Baukörpers in Sockelzone, Mittelteil und Dachzone zu erzielen, muss im Bereich mit festgesetzter Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl (IV – V) bei Ausnutzung der als Höchstmaß festgesetzten Zahl das oberste Geschoss in Richtung der angrenzenden Straßen um mindestens 1,25 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten (Staffelgeschoss). Die Traufhöhe des vierten Geschosses darf demnach eine Höhe von 17 m nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der höchsten Gebäudehöhen bis zu einem Maß von 3,50 m wird für Aufzugsbauten, Treppenhäuser und Funktionsaufbauten im Zusammenhang mit dem Hubschrauber-Sonderlandeplatz zugelassen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, die der Aufnahme technischer Einrichtungen oder der Gewinnung von Sonnenenergie bzw. -wärme dienen, ist ausnahmsweise auf maximal 20 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig, sofern diese mindestens um die überschreitende Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.

Damit ist sichergestellt, dass die technischen Dachaufbauten aus dem Straßenraum nicht in Erscheinung treten und eine ausreichend große Fläche für die geplanten Dachbegrünungen verbleibt.

8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um unter anderem einen Klinikneubau für die Erweiterung des Herzzentrums zu ermöglichen, wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt Die Bebauung darf eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Einordnung des Neubaus in ausreichendem Maße umsetzen. Die straßenbegleitenden Baugrenzen entsprechen den Baulinien und –grenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsbereiche und Vordächer wird in geringem Maße zugelassen, da dies keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept hat.

8.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan schränkt zum Schutz des Erscheinungsbildes der Freiflächen im Gebiet und zur Reduzierung der Versiegelung die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein.

Zur Sicherung der wenigen Grünbereiche innerhalb des Gebietes sind oberirdische Nebenanlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und zur Sammlung von Regenwasser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Oberirdische Carports und Einzelgaragen sind im Plangebiet generell nicht zulässig. Mit Ausnahme von Stellplätzen für Krankentransportwagen und Warenlogistik, Behindertenstellplätzen und Kurzzeitparkplätzen sind auch ebenerdige Pkw-Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Als Konsequenz der kompakten innerstädtischen Bebauung müssen die erforderlichen Pkw-Stellplätze gebäudeintegriert in einer Tiefgarage angeordnet werden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Flächen oberhalb der Tiefgarage überwiegend überbaut bzw. versiegelt sind.

Die Tiefgaragenzufahrten bzw. -rampen sind gemäß textlicher Festsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Sie sollen nach derzeitigem Planungsstand an der westlichen Grundstücksgrenze eingeordnet werden, wobei die Einfahrt aus Richtung Fiedlerstraße und die Ausfahrt in Richtung Blasewitzer Straße vorgesehen ist.

8.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf Grundlage der Vorplanungen für den geplanten Straßenausbau der Fetscher- und Blasewitzer Straße sind ca. 25 m² private Grundstücksfläche als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich um Flächen für den Gehwegausbau in den Kreuzungsbereichen Fetscherstraße/Fiedlerstraße und Fetscherstraße/Blasewitzer Straße. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Im Rechtsplan sind zudem die Bereiche festgesetzt, in denen Zufahrten auszuschließen sind. Entlang der Fetscherstraße sind Ein- und Ausfahrten aufgrund der dort vorhandenen Haltestelle, Lichtsignalanlagen und Baumstandorte ausgeschlossen. Entlang der Fiederstraße und Blasewitzer Straße sind Zufahrten im Kreuzungsbereich zur Fetscherstraße ausgeschlossen. Außerdem sind Zufahrten aufgrund des geplanten Straßenausbaus im Bereich der Blasewitzer Straße eingeschränkt.

8.1.6. Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

Da das öffentliche Kanalnetz in den angrenzenden Straßen nur noch geringe Kapazitätsreserven aufweist, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Er setzt textlich fest, dass das auf den Dachflächen und nichtöffentlichen Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden darf.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation wird in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Dresden auf 100 l/s (Berechnungsgrundlage = 200 l/s*ha) begrenzt.

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten oder zu verwerten. Der konkrete Nachweis der Niederschlagswasserverbringung ist Gegenstand der späteren objektkonkreten Planung.

8.1.7. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Grundwasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Grundwasserschutz. Im Plangebiet können in Teilbereichen Altlasten oder Trümmerschutt im Boden vorhanden sein. Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag infolge der Mobilisierung von Schadstoffen durch Niederschlagswasser muss in Flächen, in denen Regenwasser versickert werden soll, kontaminierter Boden entfernt und der Untergrund vollständig ausgekoffert werden.

8.1.8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Teil des Plangebietes ein Leitungsrecht für eine auf der privaten Grundstücksfläche liegende Leitungstrasse der SachsenEnergie fest. Dabei handelt es sich um eine Fernwärmeleitung. Im Falle einer Umverlegung dieser Fernwärmeleitung ist in Abstimmung mit dem Leitungsnetzbetreiber eine Abweichung von der zeichnerisch festgesetzten Leitungstrasse zulässig.

Weiterhin ist ein Leitungsrecht für einen Kanal der Stadtentwässerung Dresden GmbH an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Dieser Kanal ist dinglich gesichert, kann aber eventuell außer Betrieb genommen werden. Im Falle der Außerbetriebnahme des Kanals ist eine Bepflanzung der Fläche in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Dresden möglich.

8.1.9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen. Das Schalltechnische Gutachten der Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH vom März 2020 prognostiziert im Planbereich Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 infolge des Straßen- und Schienenverkehrs (Straßenbahn).

Im Plangebiet sind besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen zu stellen. Ihr bewertetes Bauschalldämmmaß ist gemäß textlicher Festsetzung entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen III bis VI nach DIN 4109 auszubilden. Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Bettenräume, Aufenthaltsräume) sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das Bau-Schalldämm-Maß muss dabei den Anforderungen entsprechen, die nach DIN 4109-1 für den der jeweiligen Gebäudefassade zugeordneten Lärmpegelbereich gelten.

Die Zulassung des geplanten Sonderlandeplatzes für Rettungshubschrauber auf dem Dach des Herzzentrums ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Alle mit Fluglärm zusammenhängenden Fragen sind im luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren abschließend zu entscheiden. Dies ergibt sich insbesondere aus § 6 Abs. 2 LuftVG, wonach vor Erteilung der Genehmigung u. a. geprüft werden muss, ob der Schutz vor Fluglärm angemessen berücksichtigt ist.

Wie in Punkt 4.6 dargelegt, wurde die prinzipielle Realisierbarkeit des Landeplatzes in einer Luftrechtlichen Machbarkeitsstudie nachgewiesen.

Durch den geplanten Hubschrauber-Sonderlandeplatz sind für die direkte Anwohnerschaft teilweise erhebliche Lärmbelästigungen in den (seltenen) Einsatzfällen nicht auszuschließen, jedoch in der Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Rettung von Leib und Leben aufgrund der höheren Rechtfertigung zurückzustellen.

Zudem geht von den seltenen Flugeinsätzen nach wissenschaftlichen Erkenntnissen und höchstrichterlicher Würdigung keine gesundheitliche Gefährdung aus. Dies gilt gleichermaßen für Besucher*innen und Mitarbeiter*innen der angrenzenden Friedhöfe, welche im städtischen „Masterplan Lärmminderung“ als Ruheräume ausgewiesen sind.

Erfahrungen von anderen Klinikstandorten zeigen die grundsätzliche Machbarkeit und Zulässigkeit eines solchen Landeplatzes. Beispiele für bestehende Hubschrauberlandeplätze neben Wohngebieten gibt es unter anderem am Universitätsklinikum in Dresden und Leipzig.

Im Übrigen genießen Krankenhäuser nach § 2 Abs.1 16. BImSchV einen besonders hohen Immissionsschutz, der noch über den in allgemeinen und sogar reinen Wohngebieten hinausgeht. Hubschrauberlandeplätze sind dennoch auf Klinikgeländen genehmigungsfähig. Somit wurde bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 79.5 von der grundsätzlichen Zulässigkeit des Landeplatzes bei Einhaltung der entsprechenden Vorschriften ausgegangen.

8.1.10. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen, zur Tiefgaragenüberdeckung und zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Mindestens 25 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Festsetzung dient der Verbesserung der klimatischen Situation im Gebiet. Gerade aufgrund der Lage des Plangebietes im innenstadtnahen Bereich mit mäßigen bis starken Veränderungen des Stadtklimas aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Umgebung sind Maßnahmen zur Verbesserung notwendig. Die Dachbegrünung unterstützt den Regenwasserrückhalt und schützt damit bei Starkregenereignissen vor lokalen Überflutungen. Zudem schaffen die begrünten Dachflächen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Eine vollflächige Dachbegrünung ist aufgrund der erforderlichen Funktionsaufbauten (u.a. Hubschrauberlandeplatz, TGA-Dachzentralen) nicht umsetzbar.

Die Stellplätze des Sondergebietes werden in einer Tiefgarage untergebracht. Tiefgaragenbereiche, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut sind, sind mindestens zu 30 % intensiv zu begrünen. Zur Sicherung einer intensiven Begrünung der Flächen über der Tiefgarage ist die Mindestdicke der Überdeckung mit 0,60 m festgesetzt. Diese Festsetzung schafft die Voraussetzung für eine ausreichende Durchwurzelung und Versickerung. Die Mindesthöhe der Überdeckung muss gewährleistet sein, um die Qualität der Pflanzung zu sichern. Zusätzlich entsteht eine Speicherkapazität für Niederschlagswasser, was unter anderem zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung beiträgt.

Weiterhin ist textlich festgesetzt, dass die nicht bebauten Grundstücksflächen entlang der Straßen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Begrünte Gebäudevorflächen

und Vorgärten sind im Stadtteil in vielen Bereichen anzutreffen und prägen das vorhandene Straßenbild maßgeblich mit. Als Neupflanzungen sind mindestens 10 standortgerechte mittel- bis großkronige Bäume textlich festgesetzt. Mit der Festsetzung wird trotz der geplanten großflächigen Überbauung eine Mindestbegrünung im Plangebiet gesichert. Die konkrete Festlegung der Pflanzstandorte kann erst im Zusammenhang mit der objektkonkreten hochbaulichen Planung erfolgen.

8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu den Einfriedungen und zu Werbeanlagen. Im Plangebiet wird eine dem Standort angemessene hohe architektonische Qualität angestrebt. Da die hochbauliche Lösung erst nach Satzungsbeschluss entwickelt wird, sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf die unverzichtbaren Regelungen beschränkt.

Fassadengestaltung

Der Materialkatalog für den neuen Gebäudekomplex orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und dem Gebäudebestand des Universitätsklinikums. Als Fassadenmaterialien sind Putzfassaden, Naturstein, Betonwerkstein, keramische Bekleidungen und Metall- oder Kunststofffassaden zugelassen. Fassadenmaterialien und Verglasungen, von denen eine Blend- und Spiegelwirkung ausgehen könnte, sind zur Sicherung eines ruhigen, harmonischen Gesamteindrucks ausgeschlossen.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sind die Fassaden mit einem gleichmäßigen Rhythmus als Lochfassaden zu planen. Die vorgebebene horizontale Fassadengliederung stellt eine freie Übersetzung des klassischen Motivs Sockel - Mittelzone - Abschluss dar.

An der Blasewitzer Straße und Fiedlerstraße sind die sehr langen Fassadenabschnitte mittels abschnittsweiser Differenzierung (Materialwechsel und Ebenenversprung) auch vertikal zu gliedern, wobei die Breite eines einheitlich gestalteten Fassadenabschnittes maximal 60 m betragen darf. Zur Unterstützung dieser abschnittsweisen Unterteilung der Fassade ist die vollflächige Verglasung zurückgesetzter Baukörperbereiche bzw. Verbindungselemente (Foyer- und Erschließungsbereiche, Treppenanlagen, Verbindungsbrücken) zugelassen.

Einfriedungen

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Grundstückeinfriedigungen, oftmals mit Sandsteinsockel und Eisenstaketen, geprägt. Für das Plangebiet ist in Anlehnung an die Umgebungsbebauung festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen mit einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig sind. Voraussichtlich werden diese nur zur Abgrenzung des Logistikhofes in westlichen Teil des Plangebietes erforderlich. Bei Errichtung von Einfriedungen sollen gestalterisch an die Baustruktur angepasste Materialien verwendet werden, z. B. verputzte Mauern.

Werbeanlagen

Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters sind außerdem Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen worden. Ziel ist es, die Werbeanlagen so effektiv wie möglich einzusetzen, das Gebäude in den Vordergrund zu stellen und das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen.

Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig. Auf der Westseite (in Richtung des angrenzenden Seniorenheims) sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

Die Beschränkung der Werbeanlagen auf den unteren Teil der Fassadenflächen und auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche (abzüglich der Fenster- und Türöffnungen) erfolgt, um die architektonischen Besonderheiten und stadträumlichen Bezüge herauszuheben. Die Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses verfügt über eine optimale Höhe, um aus der Fußgängerperspektive gut wahrgenommen zu werden.

Freistehende Werbeanlagen sind aufgrund der geplanten Nutzung auf den privaten Gebäudevorflächen zugelassen. Damit soll die Errichtung von Gebäudeleit- und Informationselementen in den Eingangsbereichen der Klinik ermöglicht werden.

8.3. Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
Das Plangebiet liegt vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gilt gemäß § 5 Abs. 2 WHG der Grundsatz zur Eigenvorsorge bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Die nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Gebietes in den Rechtsplan ist textlich erfolgt.

Denkmalschutz
Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste beinhaltet die Friedhofsanlagen des Trinitatisfriedhofs und des Neuen Jüdischen Friedhofs als Sachgesamtheiten sowie das Gebäude Fetscherstraße 72 als Einzeldenkmal. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung und werden nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen.

8.4. Hinweise

Die im Textteil des Rechtsplans (Blatt 2) gegebenen Hinweise dienen als Information des Bauherrn für die weitere Planung und Realisierung des Bauvorhabens.

Hochwasserangepasste Bauweise
Aufgrund der Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe wird auf die Möglichkeit seltener Hochwasserereignisse hingewiesen und es werden Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise empfohlen.

Gehölzschutz
Da sich innerhalb des Plangebietes geschützter Gehölzbestand befindet, ist die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden zu beachten. Ein Hinweis zum erforderlichen Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Artenschutz
Der Bebauungsplan enthält Hinweise in Bezug auf populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz. Fällarbeiten sind außerhalb des Brutzeitraums der Vögel zu realisieren (Verbotszeitraum 1. März - 30. September). An großen Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

Archäologie

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Altlasten

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zu der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche „A 01“. Begründet durch die Vornutzungen des Gebietes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Daher wird bezüglich des Umganges mit solchen Stoffen auf die geltenden Vorschriften verwiesen. Die vorschriftsmäßige Verwertung und Beseitigung belasteter Materialien ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten und zu kontrollieren und gegenüber der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

Trümmerschutt

Im Plangebiet ist mit Trümmerschuttablagerungen zu rechnen. Die geordnete Entsorgung von Trümmerschutt ist durch eine baubegleitende Kontrolle zu sichern. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Kampfmittelbelastung

Da eine Kampfmittelbelastung im Gebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, entsprechende Auskünfte beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes der Landeshauptstadt Dresden einzuholen.

Fernwärmeverdichtungsgebiet

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Fernwärmeverdichtungsgebiet. In den dicht bebauten innenstadtnahen Bereichen wird seitens der Stadt angestrebt, die Heizanlagen auf emissionsarme Energieträger umzustellen und dadurch einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität speziell in den klimatisch problematischeren Stadtgebieten zu leisten. Die Fernwärme bietet hierfür gute Voraussetzungen. Daher wird der Anschluss von neuen Heizungsanlagen an das bestehende Fernwärmenetz empfohlen.

Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen

Gemäß §§ 8 bis 10 Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG als zuständige Behörde, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Einsichtnahme DIN-Normen

Da im Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, erfolgt ein textlicher Hinweis bezüglich der Möglichkeit der Einsichtnahme in den DIN-Normen-Auslegestellen bzw. zum Bezug über die Beuth Verlag GmbH.

9. Plandurchführung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Freistaates Sachsen. Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten nicht erforderlich.

Zur Verwirklichung der Planung muss das Plangebiet medientechnisch teilweise neu erschlossen werden. Die Regelungen zu den Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Die geplanten erweiterten Verkehrsflächen (Gehwegbereiche in den Kreuzungsbereichen zur Fetscherstraße) sollen nach Fertigstellung in die Baulastträgerschaft und Verkehrssicherungspflicht des Straßen- und Tiefbauamtes übergehen. Weitere öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen.

10. Flächenbilanz

Bestand

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	17.550 m²	100,0 %
versiegelte Flächen	13.300 m²	75,8 %
unversiegelte Flächen	4.250 m²	24,2 %

Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	17.550 m²	100,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	25 m²	0,1 %
Baugebiet	17.525 m²	99,9 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	12.270 m²	70,0 %

11. Quellen/Gutachten

Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH
Schalltechnisches Gutachten ABD 42947-01/20 zum Bebauungsplan Nr. 79.5
Dresden, März 2020

HDC Heliport Design Carloff GmbH
Luftrechtliche Machbarkeitsstudie zur Einrichtung eines erhöhten Hubschrauber-Sonderlandeplatzes für die Sana Immobilien Service GmbH - Neubau Herzzentrum Dresden
Essen, August 2020

12. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Konzeptstudie Neubau Herzzentrum Dresden (Auszug)

Anlage 2: Lagepläne Ausgangssituation und Planung (M 1:1000)