



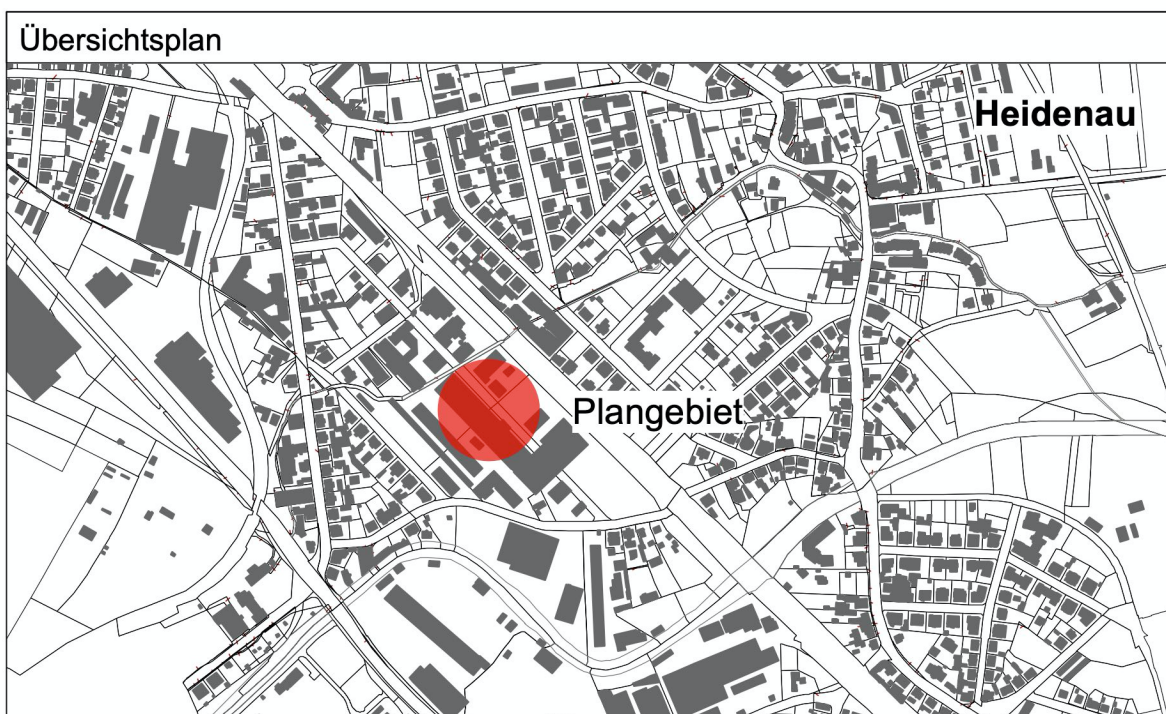
Stadt Heidenau

Bebauungsplan M 13/1 "MAFA - Park"

Begründung

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Fassung vom 30. April 2021



Bearbeitung Städtebau:
BIELENBERG ARCHITEKTEN . Architektur + Städtebau, Böhmische Straße 28, 01099 Dresden

Bearbeitung Umweltbericht/Grünordnungsplan:
Schulz UmweltPlanung, Schössergasse 10, 01796 Pirna

Begründung des Bebauungsplans

Fassung vom 30. April 2021

Seite 2 von 39

INHALT

Teil A: Begründung des Bebauungsplans	4
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.3 Kommunale Fachplanungen	9
4. Städtebauliches Konzept	11
5. Umwelt- und Naturschutzbelange	12
6. Verkehrserschließung	16
6.1 PKW-Erschließung	16
6.2 Ruhender Verkehr	17
6.3 Lieferverkehr (LKW-Erschließung)	17
6.4 Anbindung an den ÖPNV und ergänzende Mobilitätsangebote	17
6.5 Fußgänger und Radverkehr	18
7. Mediienerschließung	18
7.1 Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung	18
7.2 Entwässerung	18
7.3 Energieversorgung (Strom)	19
7.4 Fernwärme	19
7.5 Gas	19
7.6 Fernmeldeversorgung/ Fernmeldetechnik	19
7.7 Stadtbeleuchtung	20
7.8 Abfallentsorgung	20
8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	20
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	20
8.1.1 Geltungsbereich	20
8.1.2 Art der baulichen Nutzung	20
8.1.3 Maß der baulichen Nutzung	22

Begründung des Bebauungsplans

Fassung vom 30. April 2021

Seite 3 von 39

8.1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	24
8.1.5	Flächen für die Abfallentsorgung	24
8.1.6	Festsetzungen zur Grünordnung	24
8.1.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
8.1.8	Grundwassermessstelle	27
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
8.2.1	Fassaden	27
8.2.2	Dächer und Dachaufbauten	28
8.3	Kennzeichnungen	29
8.3.1	Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser	29
8.3.2	Altlastenverdachtsfläche	31
8.4	Nachrichtliche Übernahmen	31
8.4.1	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	31
8.4.2	Kulturdenkmale	32
8.5	Hinweise	33
9.	Flächenbilanz	35
10.	Anlagen	36
11.	Gutachten / Fachplanungen	37
12.	Quellenverzeichnis	38
Teil B:	Umweltbericht	39

Teil A: Begründung des Bebauungsplans

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Regelungsinhalte des § 34 BauGB sind nicht ausreichend, um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Nach Einstellung der Produktion der ehemaligen Maschinenfabrik (MAFA) in Heidenau im Jahr 1999 entwickelte sich das Gelände teils als Industriebrache teils mit partieller Nutzung durch unterschiedliche Betriebe. Wesentliche Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz verfielen, bis das Anwesen im Jahr 2019 zwangsversteigert wurde und somit in das Eigentum eines neuen Besitzers gelangte. Über ein im Jahr 2020 durchgeführtes kooperatives städtebauliches Werkstattverfahren sollten innovative Konzepte für eine verdichtete Bebauung mit attraktiven Freiräumen für das Areal gefunden werden. Dabei verfolgt die Stadt Heidenau das Ziel in diesem zentralen Stadtbereich einen städtischen Raum zu entwickeln, der als lebendiges und nachhaltiges Stadtgebiet einen identitätsstiftenden Charakter erhält. Nach Vorstellung der Ergebnisse des Werkstattverfahrens, an dem drei renommierte Architekturbüros beteiligt waren, wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Arbeit des Büros *Peter Kulka Architektur* zur Grundlage der weiteren Planung zu machen. Verfahrensbegleitend wird das Plankonzept als Masterplan weiter qualifiziert und der Bauleitplanung zugrunde gelegt.

In seiner Sitzung am 29. Oktober 2020 hat der Stadtrat der Stadt Heidenau beschlossen, den am 30. August 2018 gefassten Beschluss Nr. 088/2018 (Aufstellungsbeschluss) aufzuheben und den Bebauungsplan M 13/1 "Ehemalige Maschinenfabrik" neu aufzustellen (Beschluss Nr. 107/2020). Die Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 20. November 2020 im Heidenauer Journal Nr. 22/2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem Bebauungsplan insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Areals auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (Masterplan) des Büros *Peter Kulka Architektur*,
- Revitalisierung der Flächen unter Berücksichtigung der wesentlichen Teile denkmalgeschützter Bausubstanz,
- Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Bereich verschiedener aufeinander-treffender städtebaulicher Strukturen mit klarer Raumbildung entlang der Straßen und sonstiger öffentlicher Flächen,
- Sicherung einer dem Standort entsprechenden städtebaulichen Qualität und Freiraumqualität,
- stadträumliche Verknüpfung mit angrenzenden Quartieren,
- Umsetzung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes unter Berücksichtigung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung,
- Sicherung der Verkehrs- und Medienerschließung.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 13/1, "MAFA - Park" in Heidenau ist begrenzt durch

- die Fritz-Weber-Straße und die Bahntrasse Dresden - Pirna im Nordosten,
- die Mühlenstraße im Süden,
- die Heinrich-Heine-Straße im Südwesten und
- die Thomas-Mann-Straße (einschl. der nördlich angrenzenden Kindertageseinrichtung und der Flurstücke 356/b und 358/e) im Nordwesten.

Die Grenze des Plangebietes wurde gegenüber der im Aufstellungsbeschluss festgesetzten Grenze geändert. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flurstücke Nr. 356/b und 358/e einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst nun folgende Flurstücke der Gemarkung Mügeln: 356/b, 358/c (Teilfläche), 358/e, 358/f, 359/a, 359/c, 359/d, 361, 361/a, 361/b, 362/b, 362/d, 362/e, 362/1, 362/2, 362/3, 387/1, 387/2, 388/1, 388/2, 390/1, 390/2, 390/3, 390/4, 392/f, 396, 414 (Teilfläche), 415 (Teilfläche), 426 (Teilfläche).

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab M 1: 1000.

Die Flächen des Geltungsbereiches weist eine Größe von ca. 8,5 ha auf.

Die topografische Ausgangssituation der betroffenen Grundstücke ist nahezu eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 120 m ü. NHN.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der die Stadt Heidenau diagonal durchschneidenden Bahnlinie. Es liegt südwestlich der Bahntrasse, die das Plangebiet vom Stadtzentrum trennt. In der näheren Umgebung ist sowohl Gewerbe (südlich) angesiedelt, wie auch eine Villenstruktur (südwestlich) vorhanden.

3. Übergeordnete Planungen

Als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sind folgende übergeordneten Planungen zu beachten:

- Raumordnung und Landesplanung
- Flächennutzungsplan
- Kommunale Fachplanungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) 2013

Bauleitpläne der Gemeinden sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, jedoch auch Bauleitplanungen und raumbedeutsame Fachplanungen, sind an den Festlegungen des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dieser hat damit zentrale übergeordnete Bedeutung.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) ist Heidenau als Gemeinde in einem "Verdichtungsraum" eingeordnet. Die Raumkategorie der Verdichtungsräume ist gekennzeichnet *"durch eine hohe Konzentration von Bevölkerung, Wohn- und Arbeitsstätten, Straßen, Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sowie durch hohe innere Verflechtungen"*.

*"Suburbanisierungsprozesse und die Umgestaltung der Wirtschaft sowie der Infrastruktur haben dazu geführt, dass sich die traditionellen Gegensätze zwischen Zentrum und Peripherie weiter auflösen. Die Räume entwickeln sich zunehmend zu Stadtregionen mit einem vernetzten Sozial-, Wirtschafts- und Kulturraum. Diese Potenziale für Wirtschaftswachstum auf der einen Seite, aber auch die notwendige Ressourcenschonung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme auf der anderen Seite gilt es durch eine abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch entsprechende städtebauliche Maßnahmen sowie durch passfähige stadregionale Kooperationsstrukturen zu unterstützen. Deshalb stehen in den Verdichtungsräumen neben Entwicklungs- und Sanierungsaufgaben zur Stärkung als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort insbesondere auch Ordnungsaufgaben hinsichtlich einer zweckmäßigen und umweltverträglichen Flächennutzung im Vordergrund." *)*

*) Landesentwicklungsplan 2013 Freistaat Sachsen - Begründung zu 1.2 Raumkategorien - Verdichtungsräume, S. 26

Den Zielen des LEP wird insofern entsprochen, als mit dem Bebauungsplan M 13/1 "MAFA - Park" in Heidenau eine sinnvolle Nachnutzung brachliegender Industrieflächen ermöglicht wird. Durch die ressourcenschonende Siedlungsentwicklung werden weitere Flächeninanspruchnahmen vermieden. Die abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung mit Wohn- und Arbeitsstätten unter Einbeziehung von Gemeinbedarfsflächen für soziale und kulturelle Einrichtungen wird darüber hinaus den Intentionen der Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Dresden und dem Mittelzentrum Pirna gerecht.

Die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen darüber hinaus die Ziele des LEP 2013 die u. a. vorsehen, dass neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen werden sowie die Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben soll:

Z 2.2.1.4 *Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.*

„Mit dem Ziel wird das Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung raumordnerisch verankert. (...)“

(LEP 2013, S. 60)

Die damit verbundenen Handlungsfelder betreffen ein differenziertes Angebot als Grundlage urbaner Lebensqualitäten, die sich in innerstädtischen gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit innerstädtischem Wohnen dokumentieren. Mit dem Bebauungsplan werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Der Regionalplan wird aus dem Landesentwicklungsplan entwickelt, konkretisiert die allgemein gehaltenen Ziele und Grundsätze nach den regionalen Besonderheiten und gibt damit einen Rahmen für die Bauleitplanung der Gemeinden vor. Der derzeit gültige Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge hat in seiner 2. Gesamtfortschreibung 2020 mit der Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020 am 17.09.2020 Rechtswirksamkeit erlangt. Er löst den Regionalplan aus dem Jahre 2009 einschließlich der seit April 2003 wirksamen Teilfortschreibung bezüglich der Grundsätze und Ziele zur Windenergienutzung ab. Der Plan war bereits am 24.06.2019 durch die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge beschlossen worden und wurde am 08.06.2020 durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt.

Der Regionalplan trifft Festlegungen zur räumlichen Entwicklung. Dazu gehören insbesondere auch Festlegungen zur Raum- und Siedlungsstruktur. Dabei wird der Stadt Heidenau die Funktion eines Grundzentrums in der Raumordnung zugewiesen.

*“Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungs- und Siedlungskernen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung erhalten bzw. ausbauen.“ *)*

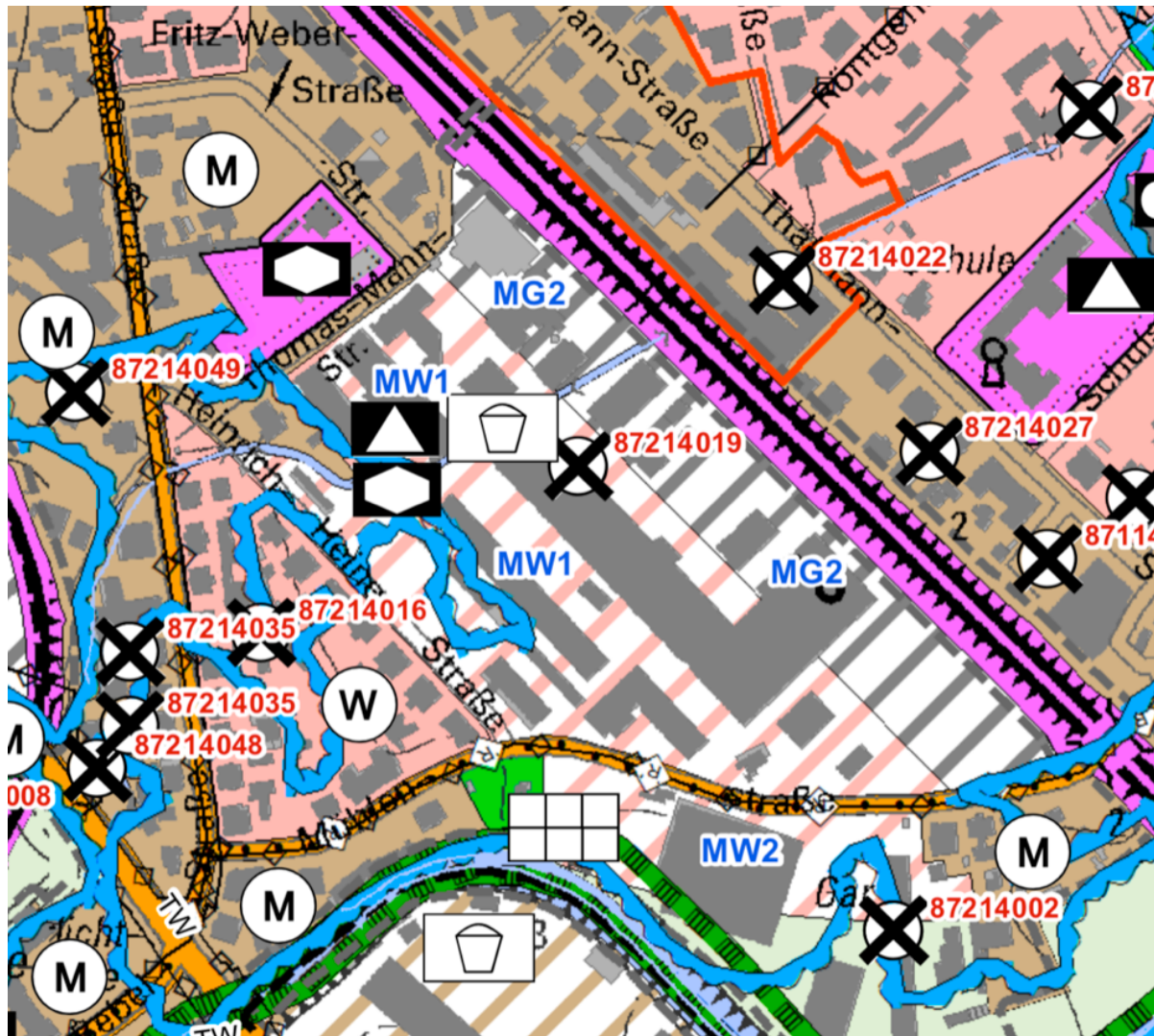
*) Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 – Z 1.1.3, S. 20

Die Fortschreibung des Regionalplanes enthält für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit geringer Gefahr (Grundsatz 4.1.4.7, Karte 4). Die jeweils zulässigen Nutzungen sollen an die bei einem Extremhochwasser möglichen Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten angepasst werden. Als Orientierungshilfe für nachfolgende Planungen haben Gebiete mit geringer Gefahr mögliche Wassertiefen unter 0,5 m und einen spezifischen Abfluss von 0,5 m²/s. Die Darstellung im Regionalplan ist stark generalisiert und kann daher nur als grobe Orientierung verwendet werden. Ausführungen zur konkreten Beurteilung der Gefährdung sind im Kapitel 5 (Umweltbelange) der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Den Zielen der Raumordnung wird insbesondere auch aufgrund der günstigen Lage des Planbereiches im Stadtgebiet Heidenaus, der idealen ÖPNV-Anbindung zum Oberzentrum Dresden und den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 22.06.2017 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Heidenau beschlossen. Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung hat in der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 09.04.2018 öffentlich ausgelegen. Der als vorbereitende Bauleitplanung dienende FNP befindet sich weiterhin im Planprozess. Er hat derzeit noch keine Rechtskraft erlangt.



Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau, Vorentwurf in der Fassung vom 13.02.2018 (Ausschnitt)

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau in der Fassung vom 13.02.2018 wird eine Teilfläche der ehemaligen Maschinenfabrik (parallel zur Bahntrasse) als Planung von gewerblichen Bauflächen mit der Kennzeichnung MG2 ausgewiesen. Dazu wird in der Begründung zum FNP ausgeführt, dass hier *„die Entwicklung einer Fläche für eingeschränktes Gewerbe angedacht [ist], um die Lärmbelastung für die südlich angrenzende geplante Wohnbaufläche zu minimieren“*.

Der flächenmäßig größere Teil ist als Planung von Wohnbauflächen mit der Kennzeichnung MW1 ausgewiesen und beinhaltet Planzeichen für Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude/Einrichtungen) sowie Spielanlagen. In der Begründung zum FNP wird ausgeführt: *„Zur Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche zwischen Heinrich-Heine-Straße und Bahntrasse ist auf dem südlichen Teil die Entwicklung einer geplanten Wohnbaufläche mit integriertem Schul- und/oder Kindergartenstandort sowie einem Spielplatz geplant.“*

Die Plangebietsfläche nordwestlich der Thomas-Mann-Straße ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude/Einrichtungen dargestellt. Lediglich die Fläche der ehemaligen Fabrikantenvilla an der Ecke Thomas-Mann-Straße/ Heinrich-Heine-Straße ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Weiterhin ist eine Kennzeichnung für Altlasten (Nr. 87214019) vermerkt sowie eine im südwestlichen Bereich gelegene Teilfläche als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Im Bebauungsplan M 13/1 "MAFA - Park" werden "Urbane Gebiete (MU)" und "Allgemeine Wohngebiete" sowie "Flächen für den Gemeinbedarf" ausgewiesen. Die Kennzeichnungen für Altlasten und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen werden somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) entwickelt.

3.3 Kommunale Fachplanungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

In der Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Stadt Heidenau (Stand 26.04.2018) wird der Planbereich im "Fachteil Brachen" als Brachfläche mit sehr hoher Priorität der Beräumung ausgewiesen.

"Die umzusetzenden Maßnahmen beinhalten mehrheitlich einen Abriss der sanierungsbedürftigen bzw. einsturzgefährdeten Bausubstanz sowie eine Beräumung und (Teil)Entsiegung der Freiflächen. Ausnahmen bilden denkmalgeschützte Gebäude, bei denen das weitere Vorgehen besonders zu prüfen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Aufgrund der hohen Anzahl an Flächen mit bekannten Altlasten sind Altlastenbehandlungen ebenfalls Bestandteil der umzusetzenden Maßnahmen. Darüber hinaus sind nach der Flächenberäumung eine Anlage von Grünflächen oder Neubebauungen geplant."

Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Heidenau – Fachteil "Brachen", S. 4

Die Realisierung der dargestellten Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Heidenau werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht.

Lärmaktionsplan 2018

Mit der gesetzlichen Verankerung der EU-Richtlinie im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) sind Kommunen deutschlandweit zur Lärmkartierung solcher Hauptverkehrsstraßen verpflichtet, die eine vorgegebene Mindest-Verkehrsmenge aufweisen. Auf Basis der Kartierung ist ein Lärmaktionsplan (LAP) aufzustellen, durch dessen Umsetzung in erheblich belasteten Bereichen mit Wohnnutzung Lärminderungen erreicht werden.

Der Lärmaktionsplan 2018 der Stadt Heidenau (Bearbeitungsstand: 27.08.2018) berücksichtigt gesamtstädtische Planungen und Ziele, insbesondere Verkehrsentwicklungs- und Flächennutzungspläne sowie Pläne der Stadtentwicklung. Ausführungen zur Lärmbelastung des Planbereiches sind im Kapitel 5 (Umweltbelange) der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidenau (Stand: Juni 2005) dient der Darstellung verkehrspolitischer Zielstellungen. Ausgehend von den in der Analyse festgestellten Defiziten waren Maßnahmenkonzepte für die einzelnen Verkehrsarten zu entwickeln, die in Kombination miteinander ein stadtverträgliches Gesamtkonzept ergeben.

Entwicklungspotentiale werden insbesondere gesehen

- in der Attraktivitätssteigerung des Bahn- und Busverkehrs (ÖPNV),
- der Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr,
- der weiteren Förderung des Fußgängerverkehr vorrangig durch die Sanierung ungenügender Gehwege und die Gewährleistung sicherer Querungen von Hauptstraßen,
- in Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten durch Einrichtung weitere Tempo-30-Zonen.

Neben konkreten Vorschlägen zur Verkehrsentwicklung können allgemeine strategische Ziele herausgelesen werden, die auch auf das Plangebiet zutreffen:

- günstig erreichbare Standorte verstärkt entwickeln,
- Standortvorteil "Stadtqualität" stärker bewerten,
- Verkehrsinfrastrukturen sensibel und hochwertig gestalten und dabei die Interessen aller Verkehrsteilnehmer einbeziehen,
- neue und alternative Mobilitätsstile fördern und vernetzen.

Mit dem Bebauungsplan wird den benannten Zielen grundsätzlich entsprochen.

Einzelhandelskonzept

Mit der Aufstellung eines Einzelhandelskonzepts war beabsichtigt die Entwicklungsspielräume für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt zu ermitteln. Aufgabe der Untersuchung war es, eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Weiterentwicklung des tertiären Sektors, speziell des Einzelhandels und des Ladenhandwerks, zu erarbeiten. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Heidenau (Stand: 27.05.2010) soll die inhaltlichen Grundlagen für ein Zentrenkonzept sowie die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsversorgung liefern.

Energie- und Klimaschutzkonzept

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 das vom Ingenieurbüro INNIUS DÖ GmbH erarbeitete Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Heidenau (Endversion vom 06.12.2013) beschlossen. Darin werden, nach ausführlicher Istzustands- und Potentialanalyse kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen aufgezeigt, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgungsstruktur zu gewährleisten. 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.

Aufgezeigt werden Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien. Dies kann, neben einer angestrebten Reduktion des Energieverbrauchs, z.B. durch Erweiterung, qualitative

Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und der Heizkraftwerke sowie einer Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Realisierung von Zielen des Energie- und Klimaschutzkonzeptes ermöglicht sowie neue klimapolitische Schwerpunkte gesetzt. So kann durch ergänzende Mobilitätsangebote (Car-Sharing, Fahrradverleih, Begünstigung der Elektromobilität u.a.) der CO²-Ausstoß im Verkehrsbereich reduziert werden sowie durch bauliche und grünordnerische Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Aufwertung und Ausbau bestehender Grünflächen, Flächenentsiegelungen etc.) eine maßgebliche Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse erreicht werden.

4. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer umzäunten von der ursprünglichen Bebauung geprägten Gewerbefläche. Es bedarf einer grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung, die dem besonderen Ort in zentraler Stadtlage gerecht wird. Dabei sind die gebietsprägenden Elemente zu berücksichtigen und in angemessenen Bezug zu ergänzenden Neubauten zu setzen.

Angestrebt wird ein gemischt genutztes urbanes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität, das in ambitionierter Ausprägung geeignet ist, die unzulänglich ausgebildete Stadtmitte Heidenau zu kompensieren. Dazu kann eine enge Nachbarschaft vielfältiger Nutzungen wie Gastronomie, Wohnen, kleinteiliger Einzelhandel, Bildung und Forschung, Gewerbe, Kunst, Kultur, Gemeinwesen, Sport und Freizeit beitragen. Die Einbeziehung denkmalgeschützter Bausubstanz in eine ansonsten von innovativer Architektur geprägten Umgebung wird als besondere Chance und identitätsstiftende Qualität gesehen. Das Leitbild des urban verdichteten, funktional und sozial durchmischten lebendigen Stadtteils soll das Gebiet prägen. Bei Wohnbauten sind differenzierte Angebote bedarfsgerechter Wohnformen für verschiedene Generationen zu schaffen.

Im Quartier befinden sich zahlreiche Objekte von denkmalpflegerischer Relevanz. Dazu gehören mehrere Industriegebäude aus der Gründungszeit der Maschinenfabrik aber auch die Fabrikantenvilla (Thomas-Mann-Straße 8) und der Mühlgraben, der das Gelände durchzieht. Der sensible Umgang mit diesen Objekten ist wesentlicher Teil des städtebaulichen Konzepts, wobei ein teilweiser Rückbau einzelner Objekte in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde nicht ausgeschlossen wird.

Städtebaulich orientiert sich die Planung ganz bewusst an der Grundstruktur des historischen Werksgeländes und ergänzt erhaltenswerte Bestandsgebäude. Diese nehmen einen besonderen Stellenwert ein und werden mit überwiegend öffentlichen Nutzungen (Veranstaltungsflächen, Sport etc.) belegt. Die zentrale Halle der ehemaligen mechanischen Fertigung wird zum Kommunikationszentrum ausgebaut. Umlaufend bleiben die Umfassungsmauern in ihrer ursprünglichen Gestalt erhalten. Aus ihnen wächst u.a. das höchste Punkthaus des Areals mit markantem Dachgarten heraus.

Nördlich angrenzend befindet sich die neu gestaltete Haupteerschließungsstraße des Quartiers, die sich am Verlauf der ehemaligen Werksstraße orientiert und als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet wird. Flankierend liegen Geschäfts- und Bürogebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen. Durch Geschäfte im unteren Teil wird der Straßenzug zu einer belebten Zone mit hoher Aufenthaltsqualität. Zwei als weitgehend geschlossene Quartiere mit integrierten Hochpunkten und hochwertig gestalteten Innenhöfen schirmen das Gesamtgelände lärm mindernd zur Bahntrasse ab.

Der Bereich südlich der zentrale Halle ist durch Wohnbauten und einen großzügigen Grünraum geprägt. Die Punkthäuser entlang der Heinrich-Heine-Straße orientieren sich in Volumen und Ausrichtung an der gegenüberliegenden Bebauung. Die neuen kubischen Häuser sind von der Straße zurückgenommen und haben im Inneren einen privaten Grünraum, welcher den Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnet werden kann. Es entsteht eine stark begrünte Zone zur Heinrich-Heine-Straße, die sich bis zur Mühlenstraße erstreckt. Das langgestreckte Gebäude mit anschließendem weiteren Hochpunkt bildet das Gegengewicht zur historischen Werkhalle, dem neuen Zentrum des Quartiers. Ein auf dem Dach des Zeilengebäudes angelegtes Gewächshaus wird den Bewohnern "urban-gardening" ermöglichen. Im Gegensatz zur Haupteerschließungsstraße entsteht im südwestlichen Teil, zwischen Wohnbebauung und zentralem Kommunikationsort, ein parkähnlicher öffentlicher Grünraum mit attraktiver Wegeverbindung zum künftigen Wohnquartier südlich der Müglitz. Das auf dem Gelände noch vorhandene Industriegleis soll als kulturgeschichtliches Zeitzeugnis erhalten bleiben und in die Gesamtanlage integriert werden.

Als Schwerpunkt der Nutzung ist Wohnen mit ergänzenden Funktionen vorgesehen, wobei familienfreundliche Wohnformen Präferenz haben. Ein Servicehaus für altersgerechtes Wohnen mit zugehörigen Pflegeeinrichtungen und Dienstleistungen ist im südlichen Teil des Plangebietes geplant. Die Einbindung eines Wellnessbereichs mit Sauna wird angestrebt.

Weiterhin wird Bedarf für zusätzliche Betreuungsplätze in einer Kindertageseinrichtung gesehen. Daher wird ein Ersatzneubau für die Kita "Wurzelzwerge" auf angrenzenden Flurstücken planungsrechtlich vorbereitet. Für das derzeit als Kita genutzte Villengebäude bietet sich nach Sanierung eher eine Wohnnutzung an. Eine weitere Gemeinbedarfsfläche ist für kulturelle oder soziale Einrichtungen bzw. für eine (private) Schule angelegt.

5. Umwelt- und Naturschutzbelange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch vielfältige Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen, um einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu entsprechen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Mensch und Natur, angemessen berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden die relevanten Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenfassend wiedergegeben. Weitere Ausführungen sind im Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) dargelegt.

Lärmschutz

Notwendige Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ergeben sich insbesondere durch Belastungen aus Verkehrslärm. Der Lärmaktionsplan 2018 der Stadt Heidenau bietet erste Orientierungen zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen.

Das Stadtgebiet von Heidenau wird von der Staatsstraße S 172 sowie der Bahnlinie Dresden-Prag durchzogen. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Straße und der Bahnstrecke sind beide als potentiell relevante Lärmquellen zu betrachten. Dabei ist die Lärmbelastung, die durch den Eisenbahnverkehr verursacht wird, ungleich höher als die des Straßenverkehrs. Die Lärmausbreitung des Schienenverkehrs ist nahezu im gesamten Stadtgebiet deutlich wahrnehmbar und betrifft besonders nachts den Großteil der Bevölkerung. Daher sind seitens der DB Netz AG bereits aktive Schallschutzmaßnahmen geplant, die zeitnah realisiert werden sollen. Vorgesehen sind Schallschutzwände beidseitig der Bahntrasse mit einer Höhe von bis zu 3,00 m. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen wird sich die Lärmbelastung für das Plangebiet, insbesondere für die Kindertageseinrichtung und die geplanten Wohnnutzungen, maßgeblich verringern.

Bedingt durch den Schienenverkehr der Bahntrasse, den Straßenverkehr auf der Heinrich-Heine-Straße und der Mühlenstraße sowie ggf. auch durch Gewerbebetriebe südlich der Mühlenstraße werden möglicherweise schalltechnische Orientierungswerte überschritten und weitere Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. So werden im Plangebiet generell erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (insbesondere der Fenster) bestehen. Durch geeignete Grundrissgestaltungen sollten darüber hinaus besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafräume und Kinderzimmer) zu den geringer belasteten Gebäudeseiten ausgerichtet werden.

Zur Ermittlung der konkreten Lärmbelastung wird verfahrensbegleitend ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in den Bebauungsplan-Entwurf einfließen. Baulinien/-grenzen werden dann mit den (nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln für Verkehrslärm und Gewebelärm) gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereichen gekennzeichnet.

Baugrund und Altlasten

Im Planbereich können aufgrund der Vornutzungen Bodenkontamination mit umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden. Daher finden sich im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer Nr. 87214019 "Heidenauer Maschinenfabrik" entsprechende Verdachtshinweise.

Verfahrensbegleitend wurde das Ingenieurbüro IFG (Ingenieurbüro für Geotechnik) mit Baugrunduntersuchungen beauftragt. Das Gutachten wird eine Beurteilung der geologischen und hydrologischen Verhältnisse, die Auswertung der Schadstoffuntersuchungen mit Entsorgungs- und Verwertungshinweisen sowie Angaben zu Grundwasserständen und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes enthalten. Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt und berücksichtigt.

Oberflächen- und Grundwasser

In naher Entfernung zum Plangebiet (ca. 70 m Luftlinie von der Straßenkreuzung Heinrich-Heine-Straße/Mühlenstraße) befindet sich der Flusslauf der Müglitz als Gewässer Erster Ordnung (gem. § 30 SächsWG). Von diesem können Hochwassergefahren ausgehen. Der das Plangebiet querende Mühlgraben hat als solcher keine Funktion mehr und wird auch nicht wieder als wasserführender Kanal ertüchtigt werden können. Weitere fließende oder stehende Gewässer sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

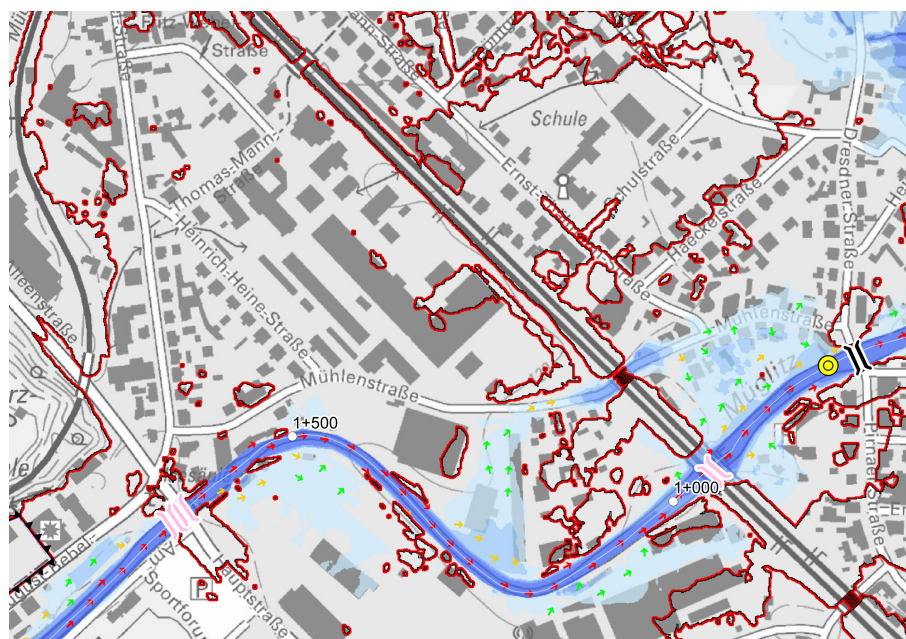
Grundwasserstände im Plangebiet werden mit dem beauftragte Baugrundgutachten ermittelt werden.

Hochwasserschutz

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sollen gem. § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz ist das Plangebiet im Bereich der Heinrich-Heine-Straße in geringen Teilen berührt.

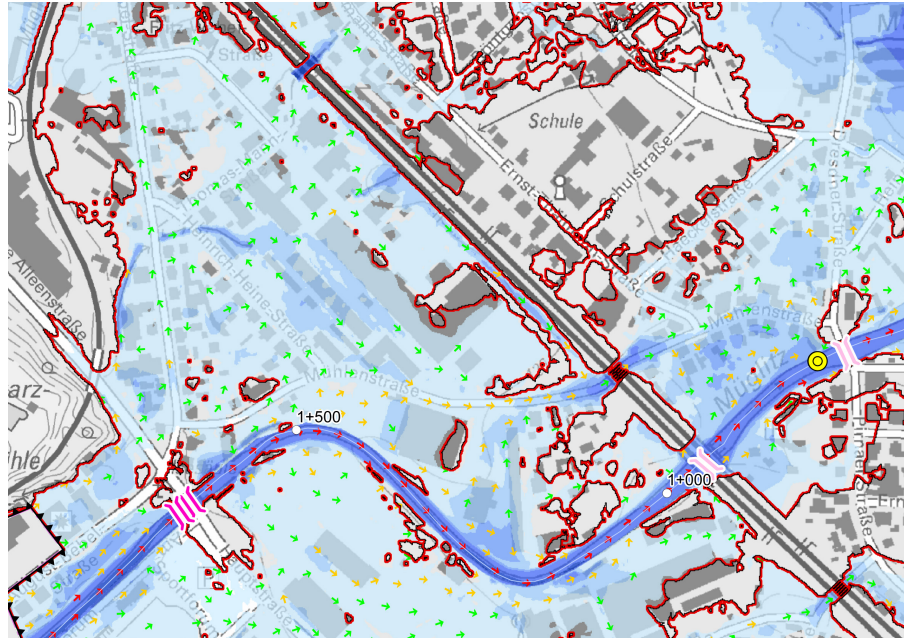
Nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Festsetzungen an neue Erkenntnisse anzupassen. Die Grundlagen werden i.d.R. durch Berechnungen und Darstellungen in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten ermittelt. Für das Stadtgebiet Heidenau wurden diese Unterlagen zum Gewässer Müglitz durch das Ingenieurbüro *INROS LACKNER* (Stand 12.06.2020) erstellt.

Der nachfolgende Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte zeigt, dass bei einem HQ₁₀₀ das Plangebiet lediglich im Bereich der Unterführung der Mühlenstraße unter der Bahntrasse betroffen ist.



Hochwassergefahrenkarte (Anlage 3) Müglitz HQ₁₀₀ (INROS LACKNER, 12.06.2020), Ausschnitt

Dagegen ist das Plangebiet, wie der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt, bei einem HQ₂₀₀ fast vollständig betroffen.



Hochwassergefahrenkarte (Anlage 4) Müglitz HQ₂₀₀ (INROS LACKNER, 12.06.2020), Ausschnitt

Nach Auskunft der zuständigen Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Gewässerschutz, werden die festgesetzten Überschwemmungsgebiete auf Grundlage der aktuellen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für das Stadtgebiet Heidenau derzeit überarbeitet. Nach erfolgter Aktualisierung noch im Laufe des Jahres 2021 werden voraussichtlich keine Bauflächen des Bebauungsplanes M 13/1 "MAFA - Park" im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen. Lediglich der Straßenabschnitt Mühlenstraße im Bereich der Bahnunterführung wird weiterhin betroffen sein.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird jedoch weiterhin als "Überschwemmungsgefährdetes Gebiet" eingestuft werden. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind nach § 75 Abs. 5 SächsWG dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stadtklima

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Heidenau. Wesentliche charakteristische Prägung erhält das Quartier durch seine vorhergehende Nutzung als Fabrikgelände.

Ziel der Planung ist es, trotz des relativ hohen Versiegelungsgrades, die klimatischen Verhältnisse nicht zu verschlechtern, sondern vielmehr zu verbessern. Dazu werden Maßnahmen vorgesehen, die dem Aufwärmeeffekt entgegenwirken, wie Dachbegrünungen zur Schaffung neuer Verdunstungsflächen, Herstellung integrierter Grünflächen und Baumpflanzungen. Eine intensive Begrünung der Innenhöfe und der Dächer von Tiefgaragen ist geplant.

Zusätzlich werden begrünte Innenhoffassaden angestrebt. Die Kompensationsansätze sollen u.a. einen ausgeglichenen Wasserhaushalt durch ortsnahe Niederschlagswasserversickerung bzw. -rückhaltung und Verdunstung gewährleisten.

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet ist besonders an seinen Rändern stark durchgrünt. Im gesamten Areal befinden sich außerdem prägnante und erhaltenswerte Bäume, die im Freiraumkonzept berücksichtigt werden. Grundsätzlich wird aus Gründen des Klimaschutzes und der Freiraumqualität eine hohe Durchgrünung angestrebt. Dabei sollen die Flächen in den Quartiershöfen der urbanen Gebiete intensive Begrünungen erhalten, um so neben ökologischen Aspekten auch eine attraktive Gestaltung als Gartenhöfe mit Stauden-, Strauch-, Hecken- und Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet können vielfältigen Ansprüchen (u.a. als Erholungs- und Erlebnisraum) gerecht werden. Der Mühlgraben, als stadtbildprägendes Kulturdenkmal, soll in seiner Struktur und Lage erlebbar bleiben.

Schutzgebiete und Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

6. Verkehrserschließung

Aufgrund der relativ zentralen Lage ist das Plangebiet über bestehende leistungsfähige Straßen bzw. die nahegelegene Hauptverkehrsachse der S 172 gut erreichbar. Das Quartier befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Heidenauer Innenstadt. Lediglich die Bahntrasse Dresden-Prag trennt den Standort von der als "urbane Achse" erlebbaren Ernst-Thälmann-Straße mit dem Marktplatz am nördlichen Endpunkt. Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Relevante innerstädtische Ziele, wie beispielsweise eine Kindertageseinrichtung im Plangebiet selbst und die Ernst-Thälmann-Straße mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Einrichtungen des Einzelhandels liegen in fußläufiger Entfernung. Somit handelt es sich um eine gut integrierte Lage.

6.1 PKW-Erschließung

Das Plangebiet wird nordwestlich über die Thomas-Mann-Straße und die Fritz-Weber-Straße an die August-Bebel-Straße angebunden, die ihrerseits direkt an die Hauptverkehrsachse der S 172 angebunden wird. Darüber hinaus gibt es Zufahrten auf die Heinrich-Heine-Straße und die Mühlenstraße. Im Inneren des Gebietes ist eine weitgehende Verkehrsberuhigung vorgesehen, in die auch die Nebenstraßen Fritz-Weber-Straße, Thomas-Mann-Straße und Heinrich-Heine-Straße einbezogen werden können. Das innere Erschließungsstraßennetz dient der Aufnahme der Quell- und Zielverkehre. Straßen- und Platzräume sollen jedoch eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten. Durch gemeinschaftlich genutzte öffentliche Flächen (Shared Spaces), wird die Straße zum Treffpunkt. Ebenso bestehen Chancen, den Raum kulturell zu bespielen und den motorisierten Individualverkehr (MIV) verträglich zu integrieren.

6.2 Ruhender Verkehr

Bedingt durch die integrierte Lage, die guten ÖPNV-Angebote, die im Quartier zu schaffen- den Mobilitätsangebote (u.a. Car-Sharing) sowie die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes ist beabsichtigt, die Stellplatzverpflichtungen auf ein Minimum zu reduzieren. Auf die Er- reichbarkeit jeder Haustür mit dem privaten PKW wird bewusst verzichtet. Grundlage der Anzahl für die aus den beabsichtigten Nutzungen resultierenden Stellplatzverpflichtungen ist jedoch die Sächsische Bauordnung. Die nachzuweisenden Stellplätze sollen in Tiefgaragen und ggf. einer separaten Quartiersgarage geschaffen werden. Öffentliche Stellplätze werden zudem entlang der Erschließungsstraßen angelegt.

Für Fahrräder sollen attraktive Stellplatzangebote im öffentlichen Raum (Anlehnbügel, ggf. auch Fahrradboxen) vorgesehen werden. Innenhalb der Wohngebäude sollten diese mög- lichst nicht im Keller, sondern barrierefrei im Erdgeschoss angeordnet werden.

Bei der Planung von Neubauten sollte berücksichtigt werden, dass zukünftig die Nutzung von Elektrofahrzeugen ansteigen wird und es je nach Lage und Zielpublikum zu einem deutlichen Mehrbedarf an Ladestationen kommen kann. Private Ladestationen sind in Tiefgaragen tech- nisch einfach realisierbar.

6.3 Lieferverkehr (LKW-Erschließung)

Die Andienung mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung sowie der Lieferverkehr zu den ge- werblichen Nutzungen wird unproblematisch über die bestehenden sowie geplanten Stra- ßen realisiert.

6.4 Anbindung an den ÖPNV und ergänzende Mobilitätsangebote

Das Plangebiet ist mit der derzeitigen ÖPNV-Struktur in guter Qualität erschlossen. Nord- westlich befindet sich der barrierefrei ausgebaute Bahnhof Heidenau-Nord, der fußläufig in 12-15 Minuten erreichbar ist. Der Einzugsradius von 1.000 m gemäß Nahverkehrsplan (NVP) umfasst das gesamte Plangebiet. Bedient wird der Bahnhof durch die Regionalbahn RB 72 sowie zwei S-Bahnen (S 1 und S 2), wodurch u.a. eine attraktive Direktverbindung zur Lan- deshauptstadt Dresden und nach Pirna gegeben ist. Vom Bahnhofsvorplatz aus verkehren regionale und überregionale Buslinien, u.a. die Linien 65 (Dresden-Blasewitz) und 86 (Kreischa).

Die nächstgelegene Haltestelle des Omnibusverkehrs zum Quartier ist die Haltestelle August- Bebel-Straße. Sie befindet sich direkt westlich des Plangebietes (nahe am Knotenpunkt August-Bebel-Straße/Heinrich-Heine-Straße) und wird von 5 Buslinien des VVO bedient (201, 202, A, B und H/S). Der Einzugsradius von 600 m laut NVP überstreicht ebenfalls das gesamte Plangebiet.

Durch zusätzliche Mobilitätsangebote (Car-Sharing, Fahrradverleih, öffentliche Ladestatio- nen für Elektromobilität u.a.) können bestehende Angebote des ÖPNV sinnvoll ergänzt und gebündelt werden.

6.5 Fußgänger und Radverkehr

Die Straßen im Umfeld des Plangebietes sind weitgehend beidseitig mit Gehwegen ausgestattet, zum Teil besteht jedoch Sanierungsbedarf. Die Heinrich-Heine-Straße hat überwiegend nur auf einer Straßenseite einen schmalen Fußweg. Eine durchgängige Gehwegverbindung zwischen der Mühlenstraße und der nördlich gelegenen Bahnunterführung ist vorgesehen – potentiell entlang der alten Industriegleise verlaufend. Dadurch ist die Ernst-Thälmann-Straße auf direktem Wege erreichbar. Die Nutzung dieser Achse soll auch für den Radverkehr ermöglicht werden. Dies wäre insbesondere dann sinnvoll, wenn die Strecke im Süden weiter über die Müglitz und durch ein ebenfalls in Planung befindliches Wohngebiet geführt wird.

Der Radverkehr wird entlang der das Plangebiet eingrenzenden Straßen (Mühlenstraße, Heinrich-Heine-Straße, Thomas-Mann-Straße) im Mischverkehr geführt. Im weiteren Umfeld bestehen grundsätzlich Radverbindungen in alle vier Himmelsrichtungen, deren Attraktivität jedoch weiter verbessert werden kann.

7 Medienerschließung

Auf der Grundlage der aktuell eingeholten Leitungsbestandspläne kann eingeschätzt werden, dass die äußere Erschließung des Plangebietes über die in der August-Bebel-Straße, Heinrich-Heine-Straße und Mühlenstraße verlaufenden stadttechnische Versorgungsanlagen grundsätzlich gesichert werden kann. Teilweise führen die vorhandenen stadttechnischen Versorgungsanlagen im Zuge von Thomas-Mann-Straße und Fritz-Weber-Straße in das Plangebiet hinein. Im Kernbereich sind ebenfalls (private) stadttechnische Anlagen vorhanden, deren Zustand und Nutzbarkeit jedoch noch zu begutachten ist.

7.1 Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet kann trinkwasserseitig von der August-Bebel-Straße und der Mühlenstraße aus versorgt werden, die jeweils über Trinkwasserleitungen größerer Dimension verfügen (DN 300 / DN 175). Für die nahegelegene Bereiche an der Heinrich-Heine-Straße, Thomas-Mann-Straße und Fritz-Weber-Straße sind ggf. die dort verlaufenden TW-Leitungen DN 100 nutzbar. Weiter entfernt liegende Bereiche werden, ausgehend von der äußeren Erschließung, durch Neuerstellung bzw. Erweiterung des Trinkwassernetzes erschlossen.

Löschwasserbereitstellung

Die erforderliche Löschwassermenge kann voraussichtlich über bestehende Hydranten in der näheren Umgebung des Plangebietes bereitgestellt werden. Im weiteren Planverfahren werden dazu detaillierte Angaben erarbeitet.

7.2 Entwässerung

Schmutzwasserableitung

Sowohl in der August-Bebel-Straße als auch in der Mühlenstraße sind Mischwasserkanäle größerer Dimension vorhanden (DN 500 bzw. Eiprofil DN 500 / 750). In diese binden auch die

Kanäle aus der Heinrich-Heine-Straße, Thomas-Mann-Straße und Fritz-Weber-Straße ein. Im Kernbereich des Plangebietes sind private Schmutzwasserleitungen vorhanden, deren Zustand und Dimension (und damit eine eventuelle Sanierungsfähigkeit und Nutzbarkeit) im Weiteren aufzuklären ist. Diese binden ebenfalls in die benannten Leitungen ein.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Inwieweit die bestehenden Mischwasserkanäle auch das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen können, ist im weiteren Planverlauf zu prüfen. Grundsätzlich ist es jedoch sinnvoll einen möglichst großen Anteil des Niederschlagswassers unter Ausnutzung von Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (ortsnahe Versickerung, Rückhaltung z.B. durch Dachbegrünung oder Regenwassernutzung) innerhalb des Plangebiets zu verbringen. Daher wird festgesetzt, dass Flachdächer von Hochbauten zu mind. 70 % zu begrünen sind. Dächer über Tiefgaragen (Innenhofbereiche) sind intensiv zu begrünen. Bei der Wahl des Schichtaufbaus und der Vegetationsbedeckung ist ein Abflussbeiwert von 0,3 dauerhaft zu gewährleisten.

7.3 Energieversorgung (Strom)

Maßnahmen zur äußeren Erschließung sind voraussichtlich nicht erforderlich. Das Plangebiet ist ausgehend vom Bestand erschließbar. Mittelspannungsleitungen verlaufen, ausgehend von der Heinrich-Heine-Straße, über die Thomas-Mann-Straße und teilweise weit in das Plangebiet hinein. Für die innere Erschließung sind im Zusammenhang mit der baulichen Realisierung detaillierte Planungen und Abstimmungen erforderlich, auch um den Leistungsbedarf und die benötigten Transformatoren zu bestimmen. Bei der Planung ist eine erhöhte Leistungsabnahme durch Elektromobilität zu berücksichtigen.

7.4 Fernwärme

Im Bestand verlaufen Fernwärmeleitungen der Technische Dienste Heidenau GmbH über die August-Bebel-Straße und Thomas-Mann-Straße. Auch ein Teil der Wohngebäude an der Heinrich-Heine-Straße und der Fritz-Weber-Straße wird mit Fernwärme versorgt. In Abstimmung mit den Technische Dienste Heidenau GmbH wird im Weiteren zu klären sein, ob und welche Teile des Plangebietes mit Fernwärme versorgt werden können. Für die Beheizung der Gebäude soll bevorzugt Fernwärme genutzt werden.

7.5 Gas

Das Plangebiet wird von einer Mitteldruckgasleitung auf der August-Bebel-Straße tangiert. Weitere Niederdruckleitungen sind in der Mühlenstraße, Heinrich-Heine-Straße, Thomas-Mann-Straße und Fritz-Weber-Straße vorhanden. Möglichkeiten und Umfang der Versorgung mit Gas sind auch unter Berücksichtigung der Potenziale der Fernwärme mit dem Betreiber des Gasnetzes abzustimmen.

7.6 Fernmeldeversorgung/ Fernmeldetechnik

Im Plangebiet bzw. an dessen Peripherie befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Maßnahmen zur Erschließung müssen im Vorfeld der Baurealisierung mit den Unternehmen abgestimmt werden. Es wird eine Versorgung in höchster Bandbreite angestrebt.

7.7 Stadtbeleuchtung

Eine ausreichende Ausleuchtung der Verkehrsflächen ist in allen Bereichen zu gewährleisten. Die Straßen- und Platzbeleuchtung ist im weiteren Planungsprozess nach öffentlichen Standards zu konzipieren und mit der Stadt Heidenau abzustimmen.

7.8 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung der privaten Haushalte und für gewerbliche Nutzungen sind ausreichend Bereitstellungsflächen auf den Grundstücken vorzusehen, welche den Anforderungen der Stadt Heidenau entsprechen. Durch die beauftragten Entsorger dürfen grundsätzlich nur öffentlich gewidmete Flächen befahren werden.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erzielung einer quartiersverträglichen und funktional notwendigen Baustruktur, die stadträumlich aus Eigenart, Qualität und Potential der näheren Umgebung abgeleitet und daraus fortentwickelt wird, umfassen die planungsrechtlichen Festsetzungen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baulinien und Baugrenzen definiert sind. Damit werden die erforderlichen Regelungen getroffen, um den gestalterischen Zielvorstellungen hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung und der höhenmäßigen Staffelung der Baukörper Rechnung zu tragen.

8.1.1 Geltungsbereich

Mit dem Plangeltungsbereich wird der räumliche Umgriff festgesetzt, der für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, für die Sicherung der Erschließung und für den Erhalt sowie die Neuordnung und Erweiterung der vorhandenen Freiraumqualitäten benötigt wird.

8.1.2 Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

Im Plangebiet werden folgende Baugebiete festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Die Nutzungen allgemeines Wohngebiet (WA) und urbanes Gebiet (MU) entsprechen der charakteristischen und städtebaulich besonderen Situation des Plangebiets in günstiger Lage zur Innenstadt. Sie reagieren in ihrer räumlichen Anordnung auf äußere Randbedingungen wie Bahntrasse im Nordosten, Gewerbenutzungen im Süden und vorwiegend Wohngebäude im Westen.

Mit den Festsetzungen werden folgende Nutzungen ermöglicht:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Zulässig sind Wohnungen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und nicht störende Gewerbebetriebe.

Unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen werden. Diese relativ speziellen Nutzungen mit besonderem Raumbedarf und ggf. Verkehrs- und Immissionsbelastungen lassen sich in dem vorgesehenen eher kleinteiligen Gebiet für villenartige Wohngebäude kaum verträglich integrieren.

Urbane Gebiete (MU)

Zulässig sind Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters und zum Schutz des maßgeblich durch Wohnnutzungen geprägten Quartiers werden die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen generell ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich i.d.R. schwer in das angestrebte dichte urbane Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität in den öffentlichen (verkehrsberuhigten) Bereichen integrieren, da sie besondere Anforderungen u.a. an die Erschließung und den Immissionsschutz haben.

Neben den vorgenannten allgemein zulässigen Nutzungen sind auch Parkhäuser und parkhausbezogene Infrastruktureinrichtungen (Fahrrad- und Carsharing-Stationen, Bike and Ride, Informationseinrichtungen, WC-Anlagen) sowie Ladestationen für Elektromobilität sowie Wasserstoff-Zapfstellen zulässig, um diese zukunftsweisenden Nutzungen zu ermöglichen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Um der bestehenden Kindertageseinrichtung in den derzeit nicht optimal geeigneten Bestandsbauten eine Neuorganisation und Erweiterung durch Neubau zu ermöglichen, wird eine Teilfläche nördlich der Thomas-Mann-Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen. Das Villengebäude an der Fritz-Weber-Straße könnte dann einer neuen Nutzung, vorzugsweise Wohnen, zugeführt werden.

Eine weitere Teilfläche des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Damit wird u.a. ermöglicht eine neue Schule auf dem Gelände zu etablieren. Die Fläche ist ggf. auch geeignet andere dem Gemeinwohl dienende Nutzungen aufzunehmen, wie kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen

Da in der aktuellen Rechtsprechung strittig ist, ob die Ausübung von Prostitution in ihren verschiedenen Gestaltungsformen (Bordelle, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Swinger-Clubs, Wohnungsprostitution etc.) in jedem Fall einer Vergnügungsstätte zuzuordnen ist, erfolgt mit der spezifischen textlichen Festsetzung eine planungsrechtliche Klarstellung. Prostitutive Einrichtungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich (also unabhängig von der Frage, ob diese als Vergnügungs-

stätten, als sonstige Gewerbebetriebe oder als Betriebe des Beherbergungswesens klassifiziert werden) ausgeschlossen bleiben, da sie mit dem angestrebten Gebietscharakter mit hohem Wohnanteil, insbesondere für Familien, unverträglich sind. Auch die planungsrechtlich angestrebte Zulässigkeit einer Kindertageseinrichtung und/oder Schule erfordert den grundsätzlichen Ausschluss derartiger Nutzungen, die als städtebaulich nicht genehmigungsfähig angesehen und daher mit Verweis auf § 1 Abs. 9 BauNVO für unzulässig erklärt werden.

8.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch:

- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Mit diesen Festsetzungen wird die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die allgemeinen Wohngebiete (mit Ausnahme des WA 02) wird die nicht zu überschreitende Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze eingehalten. Das Baugebiet WA 02 wird durch den diagonal querenden Mühlgraben bestimmt. Diese Fläche darf weiträumig nicht überbaut werden und ist als private Freifläche gärtnerisch zu gestalten. Prägende Bäume sind zu erhalten. Die Ausnutzung der vorgenannten Obergrenzen ist hier strukturell ausgeschlossen. Daher wird für dieses WA-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es dürfen hier also maximal 30% der maßgeblichen Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Die Grundflächenzahl für die zentral im Plangebiet liegenden urbanen Gebiete MU 03, MU 04 und MU 05 wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulich beabsichtigten baulichen Konzentration und Dichte für diesen Quartiersbereich. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze wird eingehalten. Für die eher peripher gelegenen urbanen Gebiete MU 01, MU 02 und MU 06 soll aus städtebaulichen Gründen die vorgegebene Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht ausgenutzt werden, da in diesen Bereichen vorhandene Grünstrukturen erhalten und aufgewertet werden sollen.

Für die Flächen des Gemeinbedarfs wird im Bebauungsplan ebenfalls eine Grundflächenzahl festgesetzt. Obergrenzen sind hier nicht vorgegeben. Mit der Möglichkeit bis zu 50% der maßgeblichen Grundstücksfläche zu überbauen (festgesetzte GRZ 0,5) wird erreicht, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und ausreichend Freiflächen (für eine Nutzung als Kindertagesstätte bzw. Schule) erhalten bleiben.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 01 bis WA 03) wird die Geschossflächenzahl durchgängig mit 1,2 festgesetzt und somit die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze nicht überschritten. Die getroffene Festsetzung vermittelt zwischen dichter Bebauung im inneren des neuen Stadtquartiers und der umgebenden Bebauung insbesondere an der Heinrich-Heine-Straße.

Die differenziert festgesetzten Geschossflächenzahlen für die Urbanen Gebiete (MU 01 bis MU 06) zwischen 1,6 und 3,0 spiegeln die angestrebte städtebaulich gegliederte Struktur des Plangebietes wieder. Während im MU 02 eine wirksame Lärmreduzierung gegenüber der Bahntrasse durch eine relativ große Baudichte erreicht werden soll, orientieren sich andere MU-Gebiete an bestehenden weitgehend denkmalgeschützten Gebäuden, die teilweise durch markante Hochpunkte ergänzt werden. Damit wird eine für innerstädtische Lagen angemessene dichte urbane Struktur erreicht. In jedem Fall wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze für Urbane Gebiete mit 3,0 eingehalten.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind ausschließlich zwei- bis dreigeschossige Bauten vorgesehen bzw. vorhanden. Eine Geschossflächenzahl von 1,2 ist daher hier ausreichend.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Ausbildung des innerstädtisch geprägten und höhenmäßig differenzierten Quartiers unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz wurde im 3-dimensionalen Modell entwickelt. Das Konzept bildet mit seiner städtebaulichen Figur eine dem Standort angemessene Raumbildung mit bewusst gesetzten Hochpunkten. Besonders die bahnbegleitende abschirmende Bebauung erzeugt ruhige Innenhofbereiche und erfordert daher eine ausreichende Gebäudehöhe. Festsetzungen zu Staffelgeschossen gliedern die vorgesehenen Baukörper und bilden eine bewegte Fassadenabwicklung und Dachlandschaft. Aus diesen Prämissen heraus wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse abgeleitet und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche

Mit Verweis auf § 21a Abs. 4 i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Ermittlung der jeweils zulässigen Geschossfläche die Flächen unterirdischer Garagengeschosse unberücksichtigt bleiben, soweit von ihnen keine Raumwirkung ausgeht. Mit der Festsetzung, dass Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen und mit einer Substratschichtdicke von mindestens 70 cm auszubilden sind, wird sichergestellt, dass das Erscheinungsbild des Stadtquartiers nicht negativ beeinträchtigt wird.

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung

Die auf zwei Gebäuden im Plangeltungsbereich vorgesehenen und in der Planzeichnung mit "Glashaus" gekennzeichneten Gewächshäuser sind keine Vollgeschosse und auch nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt. Von ihnen geht auch eine deutlich untergeordnete Raumwirkung aus. Daher wird hier die Anwendung des § 16 Abs. 6 BauNVO zugestanden.

Die im MU 04 gelegene ehemals industriell genutzte Halle soll entkernt werden, jedoch in ihren Grundmauern erhalten bleiben. Vorgesehen ist, in diese neue Baustrukturen zu implantieren. Dabei sollen Teilflächen als Gartenhöfe ausgebildet werden. Die historischen Mauern bilden dafür die Einfriedung. Analog dazu sollen im MU 06 ebenfalls Gartenhöfe, hier jedoch mit neu errichteten Mauern in gleicher Höhe, geschaffen werden. Die Gartenhöfe mit ihren Umfassungswänden sind insbesondere auch außerhalb der Baufelder zulässig.

8.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Ausnahmen von Baulinie oder Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt und damit Baufelder definiert. Im Bereich der Planstraße 01 werden teilweise Baulinien (auf die gebaut werden muss) festgesetzt, um ein klar definiertes Erscheinungsbild im Straßenraum zu erzielen. Abweichungen sind zulässig, soweit es sich um untergeordnete Bauteile handelt. Konstruktive oder gestalterische Ansprüche können ein Überschreiten von Baulinien oder Baugrenzen bzw. ein Zurückweichen von Baulinien erfordern. Dabei darf die Wirkung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt werden.

8.1.5 Flächen für die Abfallentsorgung

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Standorte für private Müllbehälter so anzuordnen bzw. zu gestalten, dass sie von öffentlichen Räumen aus nicht störend in Erscheinung treten.

Wertstoffcontainer als Unterfluranlagen treten im Straßenraum weniger störend in Erscheinung und reduzieren die Lärmbelastungen bei Benutzung der Container.

8.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich am Charakter des Gebietes und haben das Ziel, einen urbanen Ort mit großer Nutzungsvielfalt zu entwickeln, der neben Wohn- und Gewerbenutzungen auch ökologische Funktionen erfüllt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Forderung nach wasserdurchlässigen Belägen für oberirdische PKW-Stellplätze sowie für Geh- und Fahrwege in den Baugebieten erfolgt, um das anfallende Oberflächenwasser so weit wie möglich ortsnahe versickern zu lassen und damit das öffentliche Abwassersystem zu entlasten.

Das dauerhafte Trockenhalten von Tiefgeschossen durch Drainagen ist unzulässig, da hierdurch eine Absenkung des oberflächennahen Grundwasserstandes verursacht wird. Keller und Tiefgaragen sind daher in wasserdichter Bauweise herzustellen. Die Auswirkungen einer unvermeidbaren Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserstandes während der Baumaßnahme sind durch gehölzpflegerische Maßnahmen (Rückschnitt) und zusätzliche Bewässerung zu mindern.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altgebäude, die teilweise erhalten bleiben und saniert werden. Grundsätzlich können an und in solchen Altbauten geschützte Arten vorkommen, die den Schutzbestimmungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegen, insbesondere gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für das beseitigte Habitatpotential von gebäude- und baumbewohnenden Vögeln und Fledermäusen werden im Plangebiet und in dessen räumlichem Umfeld die in den Festsetzungen zur Grünordnung genannten Ersatzhabitate angelegt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen, deren Umsetzung vor Baubeginn zu erfolgen hat und durch artenschutzfachlich qualifiziertes Personal zu begleiten ist.

Für die durch Abrissarbeiten betroffenen Fledermausquartiere sind entsprechende artspezifische Kästen zu realisieren. Die Anbringung der Fledermausquartiere ist an den neu errichteten Gebäuden innerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehen. Es wird eine Kombination verschiedener Kästen vorgeschlagen, um unterschiedliche Ansprüche an Quartiere zu gewährleisten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den textlich formulierten Vorgaben Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Herstellung sonstiger begrünter Flächen vorzunehmen. Die Festsetzung zur Begrünung eines bestimmten Anteils der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen dient der Gliederung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Bereicherung der Biotopstruktur innerhalb von Baugebieten. Das Anpflanzungsgebot für Bäume auf öffentlichen Grünflächen (je 350 m² ein Laub- oder Obstbaum) sichert den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet.

Bäume in Straßen- und Platzräumen verbessern nachweislich die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben. Die Festsetzungen dienen ferner einer stadtgestalterisch hochwertigen Einbindung der Bebauung und der Umsetzung städtebaulich-freiraumplanerischer Ziele.

Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Für die Bepflanzung sind Bäume und Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Es können auch andere für den Standort geeignete Gehölze mit vergleichbarem Habitus verwendet werden.

Pflanzliste 1

Standortgerechte Baumarten (Auswahl)

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus x carnea	-	Rotblühende Rosskastanie
Alnus incana	-	Grauerle
Betula pendula	-	Weißbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Malus domestica	-	Apfel (regionaltypische Sorten)
Platanus x hispanica	-	Platane
Prunus avium	-	Süßkirsche (regionaltypische Sorten)
Prunus domestica	-	Pflaume (regionaltypische Sorten)
Pyrus communis	-	Birne (regionaltypische Sorten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia spec.	-	Linde (verschiedene Arten)
Ulmus spec.	-	Ulme (verschiedene Sorten)

Begründung des Bebauungsplans

Fassung vom 30. April 2021

Seite 26 von 39

Pflanzliste 2

Standortgerechte Straßenbäume (Auswahl) gute bis sehr gute Eignung
großkronig 15-25 m Kronenbreite

Fraxinus augustifolia	-	Schmalblättrige Esche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Ginkgo biloba	-	Ginkgo
Juglans cinerea	-	Butternuss
Juglans nigra	-	Schwarznuss
Platanus x acerifolia	-	Ahornblättrige Platane
Platanus orientalis	-	Morgenländische Platane
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Quercus rubra	-	Amerikanische Rot-Eiche

mittelkronig 8-15 m Kronenbreite

Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	-	Herbstflammen-Ahorn 'Autumn Blaze'
Acer opalus	-	Schneeballblättriger Ahorn
Aesculus x carnea	-	Rotblühende Rosskastanie
Alnus x spaethii	-	Spaeths-Erle
Celtis australis	-	Südlicher Zürgelbaum
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Fraxinus pennsylvanica	-	Rot-Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum
Metasequoia glyptostroboides	-	Urweltmammutbaum
Ostrya carpinifolia	-	Hopfenbuche
Prunus serrulata 'Kanzan'	-	Japanische Zierkirsche 'Kanzan'
Quercus cerris	-	Zerr-Eiche
Quercus coccinea	-	Scharlach-Eiche
Quercus palustris	-	Sumpf-Eiche
Styphnolobium japonicum	-	Schnurbaum
Ulmus 'New Horizon' RESISTA®	-	Resista-Ulme "New Horizon"

Pflanzliste 3

Standortgerechte Straucharten (Auswahl)

Caryopteris clandonensis	-	Bartblume
Corylus avellana	-	Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	-	Besenginster
Frangula alnus	-	Faulbaum
Lonicera nigra	-	Schwarze Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	-	Gruppe Hundsrosen
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Rubus idaeus spec.	-	Himbeere in Sorten
Syringa vulgaris	-	Gemeiner Flieder
Spiraea spec.	-	Spiree
Ribes rubrum spec.	-	Rote Johannisbeere in Sorten
Potentilla fruticosa	-	Fingerstrauch
Forsythia x intermedia	-	Forsythie

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet weist im Ist-Zustand einen umfangreichen Baumbestand auf, der mit Realisierung des Vorhabens nicht vollständig erhalten werden kann. Vorwiegend an den Übergängen zu angrenzenden Verkehrsflächen sollen jedoch Bestandsbäume so weit wie möglich geschützt und in das Quartier integriert werden. Die Erhaltung und Verdichtung dieser Bereiche dient der Gliederung des Landschafts- und Ortsbildes und der Bereicherung der Biotopstruktur.

Die in der Planzeichnung mit entsprechendem Planzeichen zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume sind vor Beschädigungen während der Bauphase wirksam zu schützen. In Bereichen, in denen Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Gehölze heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten geeignete Baumschutzmaßnahmen vorzusehen. Die im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m Radius) gelegenen Abschnitte von Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.

8.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die flußläufige Querung des Plangebietes MU 04 ist als öffentlich gewidmete Passage vorgesehen. Mit entsprechender Signatur wird in der Planzeichnung eine mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Die städtebaulich intendierte Fuß- und Radwegeverbindung von der bestehenden Bahnunterführung durch das Plangebiet (und perspektivisch weiter bis zur Müglitz) bedarf keiner besonderen Darstellung im Bebauungsplan, da diese künftig auf öffentlichen Flächen liegen wird.

8.1.8 Grundwassermessstelle

Die im nördlichen Geltungsbereich gelegene Grundwassermessstelle mit der Bezeichnung GWM ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Messstelle soll erhalten bleiben. Wenn dies durch das geplante Bauvorhaben nicht möglich ist, so ist die Grundwassermessstelle fachgerecht zurückzubauen und im näheren Umfeld zu ersetzen. Lage und Ausführung sind mit dem Umweltamt abzustimmen.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für die Einhaltung gestalterisch-funktionaler Randbedingungen im Zusammenhang mit der Bebauung notwendig. Sie gewährleisten gleichzeitig die weitgehende Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange sowie den Schutz des Natur- und Umwelthaushaltes vor negativer Beeinflussung.

8.2.1 Fassaden

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen ein dem Ort angemessenes Erscheinungsbild gewährleisten. Sie dienen darüber hinaus dem Artenschutz. Um das Kollisions- und

Unfallrisiko für vorkommende Vogelarten zu minimieren, sollen Spiegelungen der Landschaft und Vortäuschen von freier Sicht vermieden werden.

Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden, insbesondere von geschlossenen, ungegliederter Fassaden. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Negative Auswirkungen einer starken baulichen Verdichtung können gemindert werden. Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Darüber hinaus dient eine Fassadenbegrünung der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzt im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Verbindungsbiotop insbesondere für Insekten.

Für Bepflanzungen an den Fassaden können Arten der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzliste 4

Standortgerechte Kletterpflanzen (Auswahl)

<i>Aristolochia macrophylla</i>	-	Amerikanische Pfeifenwinde
<i>Campsis radicans</i> spec.	-	Amerikanische Klettertrompete in Sorten
<i>Campsis tagliabuana</i>	-	Trompetenblume in Sorten
<i>Celastrus orbiculatus</i>	-	Rundblättriger Baumwürger
<i>Clematis</i> spec.	-	Clematis in Sorten
<i>Euonymus fortunei</i>	-	Spindelstrauch
<i>Hedera</i> spec.	-	Efeu in Sorten
<i>Humulus lupulus</i>	-	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	-	Kletterhortensie
<i>Jasminum nudiflorum</i>	-	Winterjasmin
<i>Lonicera</i> spec.	-	Geißblatt in Sorten
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	-	Wilder Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	-	Blauregen

8.2.2 Dächer und Dachaufbauten

Um die Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades weiter zu mindern, sind auch Dächer der baulichen Anlagen zu begrünen. Die festgesetzte Substrathöhe sichert eine angemessene Bepflanzung. Dachbegrünungen fördern nachweislich die Verbesserung des Mikroklimas innerhalb eines Stadtquartiers. Außerdem wird die Bindung von Staub- und Luftschadstoffen begünstigt. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion dienen Dachbegrünungen als Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tiere und Verzögern den Regenwasserabfluss. Mit der Rückhaltung eines Teils des Niederschlagswassers werden öffentliche Abwasseranlagen entlastet.

Für Bepflanzungen von Dächern können Arten der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzliste 5

Standortgerechte Stauden, Sedum- und Gräserarten für extensive Dachbegrünung (Auswahl)

Stauden

Achillea millefolium	-	Gewöhnl. Schafgarbe
Allium spec.	-	Lauch in Sorten
Alyssum spec.	-	Steinkraut in Sorten
Campanula carpatia spec.	-	Glockenblume in Sorten
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Linaria alpina	-	Leinkraut
Origanum vulgare	-	Wilder Majoran
Potentilla spec.	-	Fingerkraut in Sorten
Pulsatilla vulgaris	-	Küchenschelle
Salvia nemorosa	-	Steppen-Salbei
Saxifraga montana	-	Berg-Steinbrech
Silene maritima	-	Leimkraut

Gräser

Bouteloua gracilis	-	Moskitogras
Bromus tectorum	-	Dach-Trespe
Festuca amethystina	-	Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	-	Schaf-Schwingel
Melica ciliata	-	Wimpern-Perlgras
Stipa tenuissima	-	Zartes Federgras

Sedum

Sedum acre	-	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album spec.	-	Rotmoos-Mauerpfeffer in Sorten
Sedum cyaneum	-	Rosenteppich -Fetthenne
Sedum floriferum	-	Gold-Fetthenne
Sedum kamtschatikum	-	Kamtschatka-Fetthenne
Sedum montanum	-	Fetthenne
Sedum spectabile	-	Prächtige Fetthenne

Um der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen, ist die Installation von Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie in ihrer Höhe die Attika des Gebäudes nicht überschreiten und somit aus dem Straßenraum nicht in Erscheinung treten. Technische Lösungen für sehr flach geneigte oder vollständig horizontal angeordnete Anlagen sind mittlerweile verfügbar. Blendwirkungen, besonders gegenüber den oberen Stockwerken von Bauten der näheren Umgebung, werden damit stark reduziert oder vermieden.

Die Dächer von Hochpunkten im Plangebiet (Hochhäuser) sollen markante Baumpflanzungen erhalten. Der Dachgarten mit Baumhain in großer Höhe wird beabsichtigte Akzente im neuen Quartier setzen.

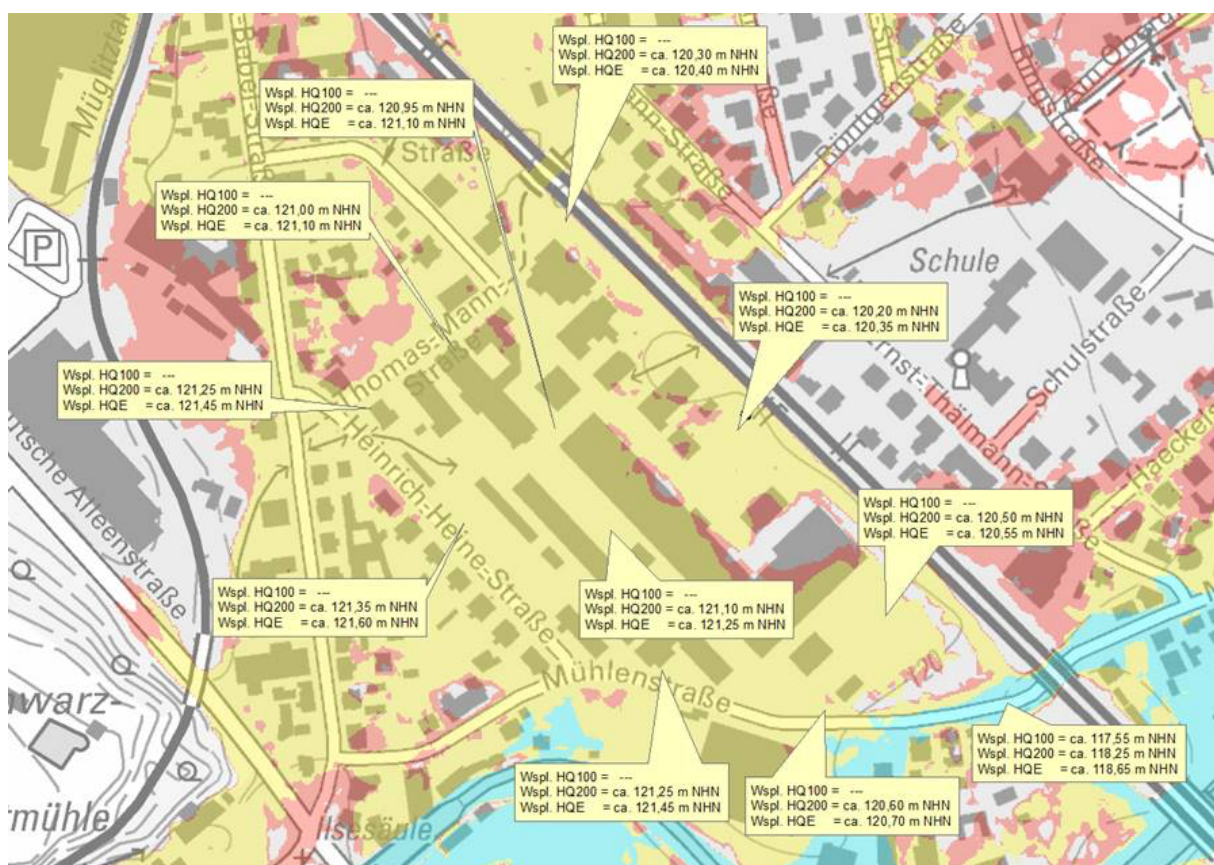
8.3 Kennzeichnungen

8.3.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser

Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Der Plangeltungsbereich befindet sich derzeit noch teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (vgl. Abschnitt 8.4.2 - Festgesetzte Überschwemmungsgebiete) nahezu der gesamte Plangeltungsbereich liegt jedoch im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ₂₀₀) der Müglitz. Daher sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn Vorkehrungen und besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwassergefahren getroffen werden. Zur vorbeugenden und nachhaltigen Gefahrenabwehr und zur Eigenvorsorge sind bauliche Anlagen so auszubilden, dass im Hochwasserfall Schäden, auch an technischen Anlagen, ausgeschlossen sind.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Überflutungsfläche beim HQ₂₀₀ (hellgelb) sowie die ermittelten Wasserspiegellagen im Plangebiet.



Quelle: Hochwassergefahren- und -risikokarten der Müglitz, 12.06.2020
zur Verfügung gestellt durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen am 23.04.2021

Folgende Maßnahmen zur vorbeugenden Gefahrenabwehr bzw. zur hochwasserangepassten Bauweise werden empfohlen:

- Minimierung des Wassereintritts in das Gebäude mittels passiver Hochwasserschutzmaßnahmen durch bauliche Vorkehrungen (z.B. mobile Dammbalken in der TG-Zufahrt)
- Einordnung von sicherheitsrelevanten technischen Anlagen oberhalb eines zu erwartenden Wasserstandes oder vorsorgliche Ausbildung von hochwassersicheren Hausanschlussräumen
- Ausbildung von flutbaren Tiefgaragen. Hierbei ist die vorgenannte Anordnung technischer Anlagen zu beachten.

8.3.2 Altlastenverdachtsfläche

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnung erfolgt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die sich aus nachgewiesenen Bodenkontamination ergeben.

Der Plangeltungsbereich ist auf Grund seiner langjährigen gewerblichen Nutzung als Maschinenfabrik im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer Nr. 87214019 "Heidenauer Maschinenfabrik" erfasst. Somit besteht die Besorgnis, dass toxische Bodenveränderungen mit Aufnahme der Nutzungen gesundheitsschädigende Wirkungen entfalten können. Da Gesundheitsgefährdungen mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen unvereinbar sind, ist ein direkter Kontakt mit kontaminiertem Boden dauerhaft zu unterbinden. Dies kann durch Bodenaustausch oder Bodenabdeckung erfolgen.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit sowie auf mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit, angemessen berücksichtigt.

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

8.4.1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen werden.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Müglitz ist in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesen. Vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind Teilbereiche der geplanten Wohnbaufläche an der Heinrich-Heine-Straße, die Fabrikantenvilla (Villa Lehmann, Thomas-Mann-Straße 8) sowie einzelne Straßenabschnitte der Thomas-Mann-Straße, der Heinrich-Heine-Straße und der Mühlenstraße (hier insbesondere der Bereich der Bahnunterführung) betroffen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde gem. § 78 Abs. 3 WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Da nahezu der gesamte Plangeltungsbereich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet liegt, sind ohnehin dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern (vgl. Kapitel 8.3.1 - Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser).

Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes sind nicht erkennbar, da nach aktuellen Berechnungen der Landestalsperrenverwaltung das Plangebiet im HQ₁₀₀-Fall weitgehend nicht vom Hochwasser betroffen ist. Lediglich der Straßenabschnitt der Mühlenstraße im Bereich der Bahnunterführung ist mit einer ermittelten Wasserspiegellage von ca. 117,55 m NHN betroffen. Hier sind jedoch keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind ebenfalls nicht erkennbar.

Auf Grundlage aktualisierter Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für das Gewässer Müglitz im Stadtgebiet Heidenau werden nach Auskunft der zuständigen Unteren Wasserbehörde die festgesetzten Überschwemmungsgebiete derzeit überarbeitet. Vorausichtlich noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes M 13/1 "MAFA - Park" werden die Überschwemmungsgebiete neu ausgewiesen und dann keine Bauflächen des Plangeltungsbereiches mehr betroffen sein. Nur der Straßenabschnitt Mühlenstraße im Bereich der Bahnunterführung wird weiterhin im aktualisierten festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen.

8.4.2 Kulturdenkmale

Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs. 6 BauGB Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

In der Liste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen sind als Kulturdenkmale für die Stadt Heidenau, soweit sie im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, folgende Objekte verzeichnet:

Objekt-Nr. 09229240 Mühlgraben mit allen wassertechnischen Anlagen,
von ortsgeschichtlicher, stadtbildprägender und technikgeschichtlicher
Bedeutung, Datierung: 16. Jahrhundert und später

Objekt-Nr. 09221428 Mietvilla mit Nebengebäude (Fritz-Weber-Straße 7),
markanter Putzbau mit Schmuckfachwerk und Eckturm,
baugeschichtlich von Bedeutung, Datierung: um 1905

Objekt-Nr. 09221427 Maschinenfabrik J. M. Lehmann Dresden-Heidenau,
Fabrik mit Pförtnerhaus und Kontorgebäude (Nr. 2), Maschinenhaus,
Holzbearbeitungshalle, Garage, drei Werkshallen (Nr. 4), Sanitärge-
bäude, Lagergebäude, Fachwerkgebäude mit Verbindungsbau,
auf dem Fabrikgelände Gedenkstein für den antifaschistischen
Widerstandskämpfer Alwin Höntzsch,
Fabrikbauten überwiegend in Ziegelbauweise,
Kontorgebäude im Stil der Moderne der 1920er Jahre,
ortsgeschichtliche und technikgeschichtliche Bedeutung
Datierung: Fachwerkgebäude rechts des Eingangs um 1910
weitere Gebäude in den 1920er und 1930er Jahren

Objekt-Nr. 09223021 Villa Lehmann (Thomas-Mann-Straße 8),
Fabrikantenvilla, Bestandteil der benachbarten Maschinenfabrik,
gründerzeitlicher Putzbau mit Treppenturm,
baugeschichtliche und ortshistorische Bedeutung, Datierung: um 1910

Die Kulturdenkmale sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Bauliche Maßnahmen an Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung oder denkmalschutzrechtlichen Zustimmung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren.

8.5 Hinweise

Die aufgeführten Hinweise enthalten wichtige Angaben für die weitere Planung und Realisierung des Vorhabens. Sie dienen der Information der Bauwilligen.

Archäologische Bodenfunde

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen und anderen Bodeneingriffen (auch in Zusammenhang mit Geländemodellierungen) müssen auf der Grundlage einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie (LfA) abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Kampfmittelbelastung

Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht auszuschließen ist, wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, entsprechende Auskünfte einzuholen.

Altlasten / Anzeigepflicht gemäß § 18 Abs. 3 SächsKrWBodSchG

Da aufgrund früherer Nutzungen Bodenkontaminationen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, sind während der Bauausführung und vor Nutzungsbeginn entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Ggf. belastetes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor Nutzungsaufnahme ist ein geeigneter, unbelasteter Oberbodenhorizont nachweislich herzustellen. Aus den verbleibenden Bodenschichten dürfen keine Gefahren für Mensch und Umwelt ausgehen. Der dauerhafte Gefährdungsausschluss ist durch Sachkundige zu bestätigen.

Bodenschutz / Bodenaufschlüsse

Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und möglichst wiederverwendet werden. Auf bestehende gesetzliche Melde- und Mitteilungspflichten bei Durchführung von Bodenaufschlüssen und Bohrarbeiten gem. Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) wird entsprechend hingewiesen.

Schutz vor zu hohen Radonimmissionen

Um den Umgang mit Radon einheitlich zu regeln wurden die gesetzlichen Regelungen 2017/2018 im Strahlenschutzgesetz und der Strahlenschutzverordnung des Bundes angepasst und verändert. Neue Gebäude sind so zu planen und zu errichten, dass der Eintritt von Radon in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird. Sowohl für Aufenthaltsräume als auch für Arbeitsplätze gilt entsprechend dem Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 ein Referenzwert der Radon-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m³ im Jahresmittel. Die Ausweisung spezifischer Gebiete, in denen mit erhöhter Wahrscheinlichkeit eine Überschreitung des Referenzwertes in Gebäuden im Jahresmittel erwartet wird, erfolgt durch den Freistaat Sachsen.

Gehölzschutz

Der Schutz von zu erhaltenden Gehölzen ist besonders während der Bauausführung zu gewährleisten. Gehölzbestände sind entsprechend DIN 18920 zu schützen. Darüber hinaus wird auf die bestehende Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau hingewiesen.

Artenschutz

Neben dem geplanten Rückbau von Gebäuden werden auch in bestehende Ruderalflächen eingegriffen sowie alte Gehölze entfernt. Daher ist von einer Betroffenheit besonders geschützter Tierarten auszugehen. Im Vorfeld der ersten Abbrucharbeiten erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet. Mit den daraus resultierenden Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

Belange des Vermessungswesens

Bei Gefährdungen von Vermessungs- und Grenzmarken ist mit Bezug auf SächsVermGeoG die Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs notwendig.

Begründung des Bebauungsplans

Fassung vom 30. April 2021

Seite 35 von 39

9. Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	85.144 m ²	100 %
Baugebietsfläche		
Urbanes Gebiet (MU 01 – MU 06)	44.317 m ²	52,05 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 01 – WA 03)	10.858 m ²	12,75 %
Gemeinbedarfsfläche (01 und 02)	5.673 m ²	6,66 %
Verkehrsfläche		
Straßenverkehrsfläche	9.609 m ²	11,29 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	8.951 m ²	10,51 %
<i>davon</i>		
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	8.559 m ²	
<i>Fuß- und Radwegebereich</i>	392 m ²	
Öffentliche Grünfläche	5.736 m ²	6,74 %
<i>davon</i>		
<i>Parkanlage</i>	4.914 m ²	
<i>sonstige öffentliche Grünfläche</i>	822 m ²	

10. Anlagen

- 10.1 Städtebaulicher Entwurf (Masterplan)
Stand: 20.04.2021
(Büro Peter Kulka Architektur)

Folgenden Anlagen werden derzeit erarbeitet und liegen zum Bebauungsplan-Entwurf vor:

- 10.2 Plan zur Verkehrserschließung
Stand: xxx
(IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden)
- 10.3 Koordinierter Leitungsplan
Stand: xxx
(IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden)

11. Gutachten / Fachplanungen

- 11.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan M 13/1 "MAFA - Park",
Vorentwurf, Stand: 30.04.2021
(Schulz UmweltPlanung, Pirna)
- 11.2 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan M 13/1 "MAFA - Park",
Vorentwurf, Stand: 30.04.2021
(Schulz UmweltPlanung, Pirna)
Anlagen:
Karte 1: Grünordnungsplan Bestandsbewertung
Karte 2: Baumkarte
Karte 3: Grünordnungsplan Maßnahmen
- 11.3 Umweltbericht zum Bebauungsplan M 13/1 "MAFA - Park",
Vorentwurf, Stand: 30.04.2021
(Schulz UmweltPlanung, Pirna)

Folgenden Gutachten werden derzeit erarbeitet und liegen zum Bebauungsplan-Entwurf vor:

- 11.4 Gutachten Geotechnischer Bericht,
Stand: xxx
(IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH, Bautzen)
- 11.5 Gutachten Verkehrsanbindung und Erschließung
Stand: xxx
(IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden)
- 11.6 Schalltechnisches Gutachten
Stand: xxx
(cdf Schallschutz, Dresden)

12. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der aktuellen Fassung
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) in der Fassung vom 14.08.2013
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 in der nach Bekanntmachung am 17.09.2020 gültigen Fassung
- Flächennutzungsplan Heidenau – Vorentwurf in der Fassung vom 13.02.2018
- Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Stadt Heidenau – Fachteil "Brachen" vom 26.04.2018
- Lärmaktionsplan 2018 der Stadt Heidenau, Abschlussbericht 27.08.2018
- Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidenau, Stand Juni 2005
- Einzelhandelskonzept der Stadt Heidenau vom 27.05.2010
- Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Heidenau, Endversion 06.12.2013
- Lärmaktionsplan 2018 der Stadt Heidenau
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der aktuellen Fassung
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der aktuellen Fassung
- Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten für Gemeinde Heidenau, Gewässer Müglitz, Gefahr durch Überschwemmung in der Fassung vom 12.06.2020

Teil B: Umweltbericht

Der nachfolgend angefügte Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.