

|  |                           |  |  |
|--|---------------------------|--|--|
| <b>Beschlussvorlage Nr.<br/>086/2023/1</b> | Dez/Amt: II / 60.         |  |  |
|  | Bearbeiter: Rosin, Sylvia |  |  |
|  | Status: öffentlich        |  |  |

|                       |                                      |               |                   |
|-----------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------|
|                       | Beteiligte Bereiche:<br>I., II., 32. |               |                   |
| <b>Beratungsfolge</b> | <b>Status</b>                        | <b>Termin</b> | <b>Behandlung</b> |
| Stadtrat              | öffentlich                           | 28.09.2023    | Beschlussfassung  |

**Betreff:**

Bebauungsplan M 13/1 "MAFA-Park"  
- Billigung des Entwurfs und Offenlagebeschluss

**Beschlusstext:**

- Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplans M 13/1 „MAFA-Park“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 086/2023/1-1) mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 086/2023/1-2) und billigt die Begründung (Anlage 086/2023/1-3 bis -7) sowie den Umweltbericht (Anlage 086/2023/1-8 bis -15) in der Fassung vom 07.07.2023 und
- beauftragt die Stadtverwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans M 13/1 „MAFA-Park“ i. d. F. v. 07.07.2023 und dessen Anlagen (gem. Anlage 086/2023/1-1 bis – 25).

|                                     |                          |                          |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Abstimmungsergebnis:</b>         |                          |                          |                          |
| <b>Gremium</b> (Beratungsfolge)     | 1.                       | 2.                       |                          |
| Anwesend                            |                          |                          |                          |
| JA-Stimmen                          |                          |                          |                          |
| NEIN-Stimmen                        |                          |                          |                          |
| Enthaltungen                        |                          |                          |                          |
| zugestimmt                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| abgelehnt                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zurückgestellt                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Weiterleitung ohne Beschluss        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Schriftführer</b> (Unterschrift) |                          |                          |                          |

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

| <b>Auswirkungen auf den Haushalt</b>          | HH-Jahr: |
|---|----------|
| Buchungsstelle :                              |          |
| Beträge in €                                  |          |
| • Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung |          |
| • Mittelbedarf                                |          |
| Folgeaufwand (jährlich)                       |          |
| • davon Sachkosten                            |          |
| • davon Personalkosten                        |          |
| Folgeertrag (jährlich)                        |          |
|   |          |

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen****Erläuterung:**

Aufgrund von erforderlichen Anpassungen hinsichtlich geänderter Flurstücksnummern erfolgt ein Austausch der folgenden Anlagen:

- Anlage 086/2023-8 gegen Anlage 086/2023/1-8,
- Anlage 086/2023-9 gegen Anlage 086/2023/1-9,
- Anlage 086/2023-10 gegen Anlage 086/2023/1-10.

Aufgrund von erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Angleichung von Angaben des Grünordnungsplanes auf die Festsetzungen in der Planzeichnung (Verkehrsfläche Thomas-Mann-Straße, Baulinien, Farbigkeit der Gemeinbedarfsflächen und Einzeichnung von zwei Bäumen im Bereich der nördlichen Heinrich-Heine-Straße) erfolgt ein Austausch der Anlage 086/2023-13 gegen die Anlage 086/2023/1-13.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ gemäß § 1, 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 BauGB aufzustellen (Vorlagen-Nr. 107/2020 i. V. m. 103/2021).

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8 ha und wird durch folgende Verkehrswege, die teilweise Bestandteil des Plangebietes sind, begrenzt:

- Eisenbahnstrecke Děčín (Bodenbach) – Dresden (im Norden),
- Mühlenstraße (im Osten/Südosten),
- Heinrich-Heine-Straße (im Süden).

Aufgrund ihrer Bedeutung für die Erschließung des Plangebietes wurden die Straßenflurstücke Heinrich-Heine-Straße in Gänze und die Fritz-Weber-Straße sowie die Mühlenstraße jeweils anteilig, in den Geltungsbereich integriert. Dieser umfasst 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, 414/1 (Teilfläche), 414/2, 415/2, 426 (Teilfläche). Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung.

#### Städtebauliche Ziele:

Die Stadt Heidenau als Träger der Planungshoheit möchte diesen zentralen Bereich der Stadt gemeinsam mit dem Investor BEST MARK Projektgesellschaft GmbH & Co. KG zu einem qualitätsvollen Wohn- und Gewerbestandort entwickeln. Ziel soll es sein, einen städtischen Raum mit identitätsstiftendem Charakter zu schaffen, der als lebendiges und nachhaltiges Stadtgebiet verstanden und gelebt wird. Darüber hinaus soll der MAFA-Park das Zentrum der Stadt Heidenau, bestehend aus dem Marktplatz mit der sich anschließenden Ernst-Thälmann-Straße, ergänzen sowie mit entsprechenden Gewerbe- und Handelsangeboten erweitern. In diesem Zusammenhang soll die Wirkung der Eisenbahnstrecke, die als physisch vorhandene Barriere stadterschneidend wirkt, verringert und die beidseitig der Eisenbahn vorhandenen Stadtgebiete städtebaulich optimal miteinander vernetzt werden.

Das Leitbild des urbanverdichteten, funktional und sozial durchmischten lebendigen Stadtteils soll das Gebiet charakterisieren. Dabei werden gebietsprägende Elemente berücksichtigt und in einen angemessenen Bezug zu den ergänzenden Neubauten gesetzt. Angestrebt wird ein gemischt genutztes urbanes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität, dass in ambitionierter Ausprägung und Architektur geeignet ist, die vorhandene Stadtmitte Heidenaus zu ergänzen. Gastronomie, Wohnen, kleinteiliger Einzelhandel, Bildung und Forschung, Gewerbe, Kunst, Kultur, Gemeinwesen, Sport und Freizeit können zur Erreichung der Ziele beitragen.

#### Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Areals auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (Masterplan) des Büros *Peter Kulka Architektur GmbH*,
- Revitalisierung der Flächen unter Berücksichtigung der wesentlichen Teile denkmalgeschützter Bausubstanz,
- Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Bereich verschiedener aufeinandertreffender 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.

#### Frühzeitige Unterrichtung zum Vorentwurf i.d.F.v. 30.04.2021 und Abwägung:

In der Sitzung des Stadtrates am 24.06.2021 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes M 13/1 „Mafa-Park“ in der Fassung vom (i.d.F.v.) 30.04.2021, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit dem Umweltbericht, dem Grünordnungsplan sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Vorlagen-Nr.: 106/2021).

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung, die an mehreren Terminen im MAFA-Areal selbst durchgeführt wurde, ist der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben worden, sich im Plangebiet umzuschauen und die bereits vorhandenen Fortschritte beim Abriss und der Bereinigung des Geländes zu besichtigen. Auch ein Blick in die Gebäude wurde durch die Investoren ermöglicht. Überdies wurde der Öffentlichkeit, den Nachbarkommunen und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange im weiteren Verlauf des Beteiligungszeitraumes die Einsichtnahme in die Unterlagen des Vorentwurfs gemäß § 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 i.V.m. 4a BauGB ermöglicht.

In der öffentlichen Sitzung am 16.12.2021 hat der Stadtrat der Stadt Heidenau die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes M 13/1 „MAFA-Park“ i.d.F.v. 30.04.2021 beschlossen (Vorlagen-Nr. 171/2021).

Den Stellungnahmen war zu entnehmen, dass in der Planung erwartungsgemäß noch nicht alle Belange vollumfänglich behandelt worden sind. Dies war unter anderem, den zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden bzw. in Bearbeitung befindlichen Gutachten geschuldet. Folgende Belange wurden thematisiert:

- Denkmalschutz (Hinweise zum Kulturdenkmalbestand, Bodenfunde, Erhaltung und Schutz vorhandener Denkmale);
- Abfall-/ Bodenschutz (Kennzeichnung Altlasten, Ergänzung der Baugrundgutachten, Nutzungsbezogene Gefährdungsbeurteilung, Grundwasser);
- Gewässerschutz (Niederschlagsentwässerung/-rückhaltung/ -versickerung);
- Hochwasserschutz (überschwemmungsgefährdetes Gebiet, hochwasserangepasste Bauweise)
- Lärmschutz (ausstehendes Gutachten)
- Naturschutz/ Artenschutz (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/artenschutzrechtliche Prüfung i. B. a. Ersatz- und Zusatzhabitats für Fledermäuse und Höhlenbrüter)
- Erschließung (Straßenverkehrsrecht, Gehwege, Ruhender Verkehr, Dimensionierung der Verkehrsflächen);
- Sonstiges (Ausbau Fernwärme; Kanal)

Die noch ausstehenden Gutachten wurden bis zum Jahr 2022 fertig gestellt und vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen realisiert. Die Dokumentationen der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude wurde vorgenommen und die Erschließung des Plangebietes durch entsprechende Planungen konkretisiert. Die Inhalte der Gutachten sind in Form von Festsetzungen in den Entwurf eingearbeitet worden.

Eine Änderung der Planinhalte ergab sich aufgrund eines Brandes in der Silvesternacht zum Jahreswechsel 2021/2022. Die unter Denkmalschutz stehende Halle „Thomas-Mann-Str. 4“ konnte aufgrund der schweren Schädigung nicht erhalten werden. Nach Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurde die Ruine abgerissen.

Weitere Änderungen erfolgten

- aufgrund der Zweckmäßigkeit (z.B. Vergrößerung des südlichen Baufeldes MU 2 durch Integration eines Marktes für die Grundversorgung) und
- aufgrund der Notwendigkeit (Ergänzung eines Baufeldes für die Ergänzung der Kita) sowie die Verkehrsberuhigung der Thomas-Mann-Straße zugunsten des Schutzes der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen.

Planungsfortgang:

Nach der Beschlussfassung zur Veröffentlichung werden die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs M 13/1 „MAFA-Park“ i.d.F.v. 07.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für einen Monat öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher

Belange sowie den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a BauGB mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

Die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf werden abgewogen und in angemessener Art und Weise berücksichtigt.

**Anlagen:**

- 086/2023/1-1: Planzeichnung
- 086/2023/1-2: Textliche Festsetzungen
- 086/2023/1-3: Begründung
- 086/2023/1-4: Begründung Anlage 1 - Masterplan
- 086/2023/1-5: Begründung Anlage 2 - Kulturdenkmale
- 086/2023/1-6: Begründung Anlage 3 - Stellplatznachweis
- 086/2023/1-7: Begründung Anlage 4 - Lageplan Quartiere
- 086/2023/1-8: Umweltbericht
- 086/2023/1-9: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung - Bericht
- 086/2023/1-10: SUP Anlage-Grünordnungsplan
- 086/2023/1-11: SUP Anlage GOP Karte 1 - Bestand
- 086/2023/1-12: SUP Anlage GOP Karte 2 - Bäume
- 086/2023/1-13: SUP Anlage GOP Karte 3 - Maßnahmen
- 086/2023/1-14: SUP Anlage GOP Karte 4 - Nistkästen
- 086/2023/1-15: SUP Anlage GOP Karte 5 - Friedhof
- 086/2023/1-16: Verkehrs-und Mobilitätskonzept
- 086/2023/1-17: Erschließungsplanung - Bericht
- 086/2023/1-18: Erschließungsplanung Anlage 1 - Lageplan VE
- 086/2023/1-19: Erschließungsplanung Anlage 2 - Medienkoordinierung
- 086/2023/1-20: Erschließungsplanung Anlage 3 - Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- 086/2023/1-21: Gutachten Schalltechnische Untersuchung
- 086/2023/1-22: Gutachten Gefährdungsabschätzung
- 086/2023/1-23: Gutachten Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung
- 086/2023/1-24: Gutachten Baugrunduntersuchung 1. BA
- 086/2023/1-25: Gutachten Baugrunduntersuchung 2. BA

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!