

# MAFA-PARK HEIDENAU

Revitalisierung der ehemaligen Maschinenfabrik



Gestaltungshandbuch



„Der MAFA- Park als Mitte von Heidenau –  
ein lebendiges und vielfältiges Stadtquartier  
im Zusammenspiel von Alt und Neu für Jung und Alt“

Katrin Leers- Kulka und Peter Kulka

## INHALT

I.	MAFA-PARK HEIDENAU   EINLEITUNG	5
	GESCHICHTE	5
	UMGEBUNG UND EINBINDUNG   AUSGANGSLAGE	7
	VIELFALT UND URBANITÄT   BESTIMMUNG	11
II.	BEBAUUNGSPLAN	12
III.	GESTALTUNGSPRINZIPIEN HOCHBAU	16
	GRUNDLAGEN DES KULKA- ENTWURFES	16
	MATERIALITÄT UND ERSCHENUNGSBILD	19
	BESCHREIBUNG DER QUARTIERE	20
IV.	GESTALTUNGSPRINZIPIEN STRAßEN- UND FREIFLÄCHEN	36
	STRAßENRÄUME	36
	FREIFLÄCHEN	37
	GESTALTUNG VERKEHRSFLÄCHEN	38
	BILDNACHWEIS	39
	QUELLEN	40
	ANSPRECHPARTNER	40

## I. MAFA-PARK HEIDENAU | EINLEITUNG

Orte verändern sich stetig. Die rudimentären Bauten der ehemaligen Maschinenfabrik MAFA in Heidenau bestimmen den Charakter des Ortes und prägen bis heute das Bild der Stadt. In den kommenden Jahren entsteht an diesem Standort ein neuer Stadtteil, der das Vorhandene mit Neuem in einen Dialog treten lässt und gleichzeitig fast selbstverständlich ein unverwechselbares und vielfältiges neues Zentrum für die Stadt schaffen wird.

### GESCHICHTE

Mit Beginn des 19. Jahrhunderts erblühte in Dresden und Umgebung die Zeit der Tüftler und Denker. Einer von ihnen war Johann Martin Lehmann, der eine Manufaktur zur Herstellung von Maschinen gründete. Sein Forschergeist und Ideenreichtum führten dazu, dass sich die anfänglich kleine Werkstatt rasant in eine Fabrik für Maschinen zur Schokoladen-, Farben- und Seifenherstellung entwickelte. Die nicht nachlassende Auftragszahl im In- und Ausland resultierte in der Notwendigkeit, 80 Jahre nach Gründung des Werkes eine Zweigstelle zu etablieren.<sup>1</sup>

Der Aufbruch ins Neue wurde Mitte des 19. Jahrhunderts dem bis dato ruhigen, agrarisch geprägten Bauerndorf Heidenau, südöstlich der Hauptstadt des Königreiches Sachsens, durch den Bau der Bahnverbindung zwischen Dresden und Dčín quasi aufgezwungen. Genau diese Verbindung in Kombination mit der Nähe zu Dresden waren ausschlaggebende Gründe, die reichlich freien Flächen zu urbanisieren.<sup>2</sup>

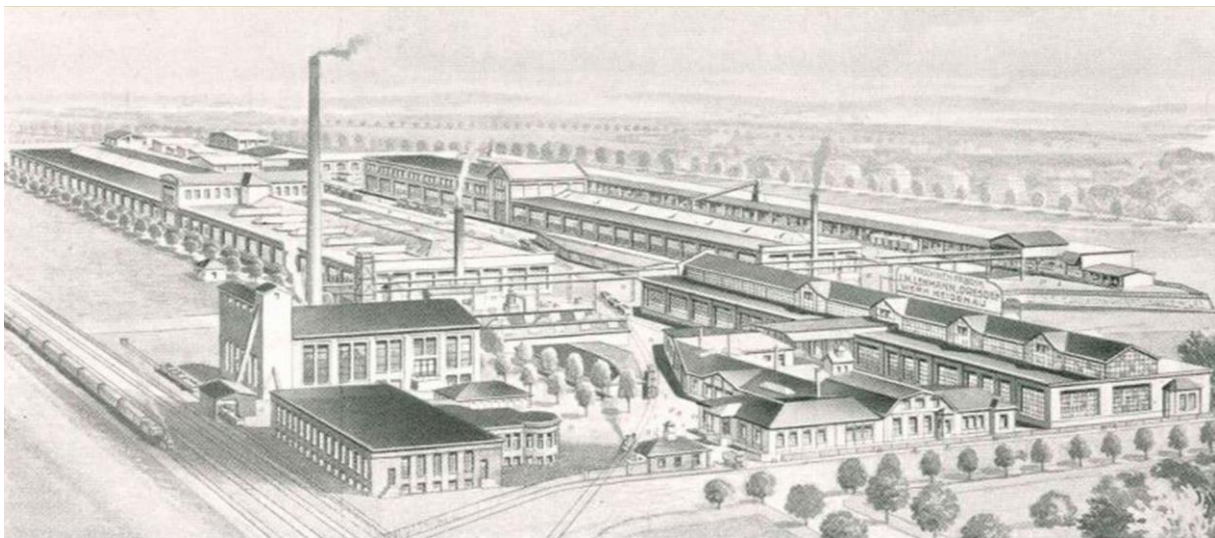


Abb. 1 | Werk Heidenau, 1912

<sup>1</sup> Topography of the modern movement, Erweiterung Maschinenfabrik J. M. Lehmann.

<sup>2</sup> Stadt Heidenau, Geschichte.

Ab 1912 entstanden auf sieben Hektar Land zwischen den heutigen Bahnhöfen Heidenau und Heidenau-Süd die Erweiterung der Lehmann'schen Maschinenfabrik, bestehend aus mehreren Hallen, Verwaltungsgebäude, Werkstätten und einer Kantine. Bis zum ersten Weltkrieg sorgte die Zweigstelle für einen gewaltigen wirtschaftlichen Aufschwung der wachsenden Kleinstadt. In den 1920ern und 30ern entwickelte sich das Unternehmen zu einem der größten und bedeutendsten Herstellungsfirmen für Schokoladenproduktionsmaschinen weltweit.<sup>1</sup>

Mit dem Beginn des Zweiten Weltkrieges wurde die Produktion in Heidenau auf die Herstellung von Bodenplatten für Panzerabwehrkanonen, Torpedoteile und Granaten umgerüstet. Zudem wurden Zwangsarbeitende beschäftigt. Durch den Einsatz der sogenannten „Fremd- und Ostarbeiter“ wurde die einstige Hutfabrik für deren Unterbringung inklusive ihrer Bewachungsmannschaft umgebaut. Glücklicherweise war das MAFA-Gelände mit Kriegsende einer der wenigen von den Bombenangriffen des letzten Kriegstages verschonten Orte der Stadt, wohingegen viele andere Teile verheerende Schäden erlitten.<sup>3</sup>

Nach 1945 wurden leerstehende Fabrikräume zur Lagerung von Medikamenten der „Drogen-Großhandels GmbH“ genutzt. Mit der Verstaatlichung 1947 konnte, unter kleineren und größeren Schwierigkeiten, die Produktion wie zu Vorkriegszeiten wieder aufgenommen werden. So entstand der wichtigste Industriestandort zwischen Dresden und Pirna: die VEB Schokoladen-, Seifen- und Farbmaschinenwerke. Bedauerlicherweise musste die Produktion kurz vor der Jahrtausendwende als Folge der Wiedervereinigung und Privatisierung eingestellt werden.

Übrig geblieben sind bis heute einige denkmalgeschützte Gebäude, die vielfältig, gelassen und charmant wirken und beinahe fraglos insistieren, wiederbelebt zu werden.<sup>4</sup>



Abb. 2 | Mügeln (Heidenau-Mügeln), Stadtteilansicht mit Fabrikgebäude vor 1919

<sup>3</sup> AKuBiZ, Maschinenfabrik J. M. Lehmann

<sup>4</sup> Stadt Heidenau, Detailansicht.



## UMGEBUNG UND EINBINDUNG | AUSGANGSLAGE

Das MAFA-Areal befindet sich zwischen den Bahnhöfen Heidenau und Heidenau-Süd. Im Nordosten wird es von den Bahngleisen eingegrenzt. Direkt hinter den Bahngleisen erstreckt sich das bisherige Zentrum der Kleinstadt, welches größtenteils aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit straßenseitigen kleinen Gewerbeeinheiten, diversen Arztpraxen und anderen Dienstleistungen in den Erdgeschossen besteht. Gleichermäßen sind die meisten Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum Areal strukturiert.

Das Plangebiet ist Teil eines Splitternetzes südwestlich der Bahnverbindung zwischen Dresden und Prag, integriert in ein Mischgebiet, welches von einem großen Verkehrsraum mit einem Einzelhandelsbetrieb, Gewerbeflächen und Wohngebäuden umrahmt wird. Im Süden wird das Areal durch die Mühlenstraße und im Westen durch die Heinrich-Heine-Straße eingefasst.

Das MAFA-Areal bietet in Heidenau, der selbsternannten „Stadt der kurzen Wege“<sup>5</sup>, für Strecken innerhalb der Stadt die Chance, die eigenen städtischen Qualitäten besser zu nutzen, Fahrten in die umgebenden Städte zu minimieren und einen spannungsvollen und vielfältigen Stadtteil zu entwickeln.



Abb. 3 | Luftbild MAFA-Gelände

## STÄDTEBAULICHE IDEE

Die Größenordnung von circa 7 Hektar und die Einzigartigkeit des Gebietes erlauben es, ein eigenständiges, kraftvolles Areal zu schaffen, das sowohl räumlich als auch gestalterisch Akzente setzt und eine Wohlfühlatmosphäre entstehen lässt. Die starke Erscheinung des Vorhandenen wird bewahrt und lebt als Zeitschicht zwischen dem Neuen weiter. Neue bauliche Strukturen sollen im Einklang mit dem Bestehenden Vielfalt, Offenheit und soziale Durchmischung fördern.

<sup>5</sup> Stadt Heidenau, Stadtportrait.

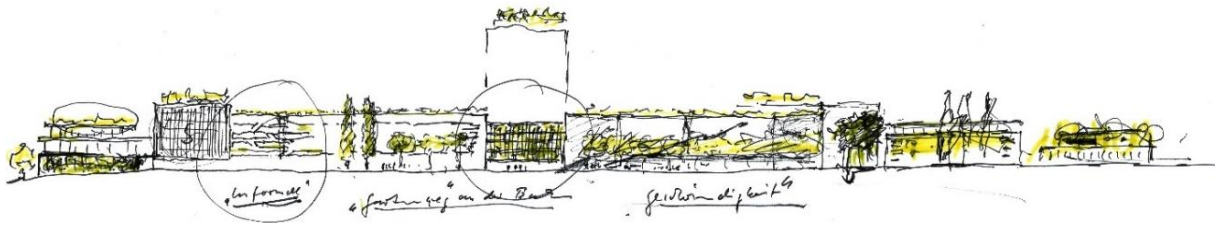


Abb. 4 | Entwurfsskizze Prof. Peter Kulka

Der Reiz dieser Aufgabe liegt in dem Bekenntnis zu einem städtischen Viertel, das von Gegensätzen lebt: dem harmonischen Miteinander von Bestands- und Neubauten sowie dem geschickten Umgang mit der harten Grenze an der Bahn im Kontrast zu der grünen Raumkante an der gegenüberliegenden Seite des Gebietes, die sich ins Areal einwebt.

Dabei wird auf eine entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung zu den jeweils angrenzenden Bereichen Wert gelegt. So sind zum Beispiel die Neubauten entlang der Heinrich-Heine-Straße und der Thomas-Mann-Straße auf die gegenüberliegende, zwei- bis dreigeschossige, vorhandene Bebauung abgestimmt. Sie sind ein Stück von der Straße zurückgenommen und in eine stark begrünte Zone eingewebt, die den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung stehen wird. Im Gegensatz dazu sind die Bauten im Inneren des Quartiers und zur Bahnlinie hin höher und sorgen für eine Verminderung der Lärmbelästigung. In Kombination mit verschiedenen Hochpunkten entsteht so ein Dialog mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, der einen schützenden urbanen Raum bildet.



Abb. 5 | Luftperspektive









Abb. 6 | Masterplan, Stand 01/2025, Peter Kulka Architektur

## VIelfalt und Urbanität | Bestimmung

Differenzierte und diverse Parzellengrößen und Haustypen antworten auf die Bedürfnisse unterschiedlichster Nutzer und schaffen Vielfalt. Individuelle Farbigkeit und Materialien unterstreichen die Fülle der einzelnen Bausteine und fügen Neubauten mit Bestandsgebäuden in ein einheitliches Gesamtbild. Mannigfaltige Typen werden entwickelt, um Familien, Paaren, Neu-Heidenauern und Alteingesessenen zugleich attraktiven Wohnraum zu bieten. Alternative Modelle vergrößern das Angebot und schaffen Flexibilität mit vielfältig nutzbaren Einheiten. Dies wiederum fördert das Zusammenspiel von Arbeiten, Wohnen und kulturellem Leben an einem Ort. Das neue Stadtviertel verlässt bewusst die schematische Anordnung von geschlossenen Wohnblöcken. Es setzt sich aus offenen Blockbebauungen, Solitär- und Zeilenbebauungen, Straßen sowie aus begrünten und nicht begrünten Flächen mit unterschiedlichen Dimensionierungen zusammen.



Abb. 7 | Fabrikplatz, Visualisierung Peter Kulka Architektur

Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude nehmen einen besonderen Stellenwert ein. Deren Erfassung als Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 1 SächsDSchG hat das Potenzial, ein einmaliges Zentrum für die gesamte Stadt zu schaffen, in dem Bestand und Neubau in einem ausgewogenen Dialog stehen und der einzigartige Charakter des Ortes und dessen Rolle als wirtschafts- und ortsgeschichtliches Zeugnis weiter lesbar bleiben. Ihr äußeres Erscheinungsbild wird daher erhalten und den Gebäuden höchste Aufmerksamkeit gewidmet.

Die bestehende alte Werksstraße (Planstraße 01) wird im Viertel als gliedernde Hauptverbindung reanimiert. Sie bietet in den Erdgeschosszonen Raum für Geschäfte, Cafés und kleine Büros - für Lebendigkeit und Vielfalt im Areal.



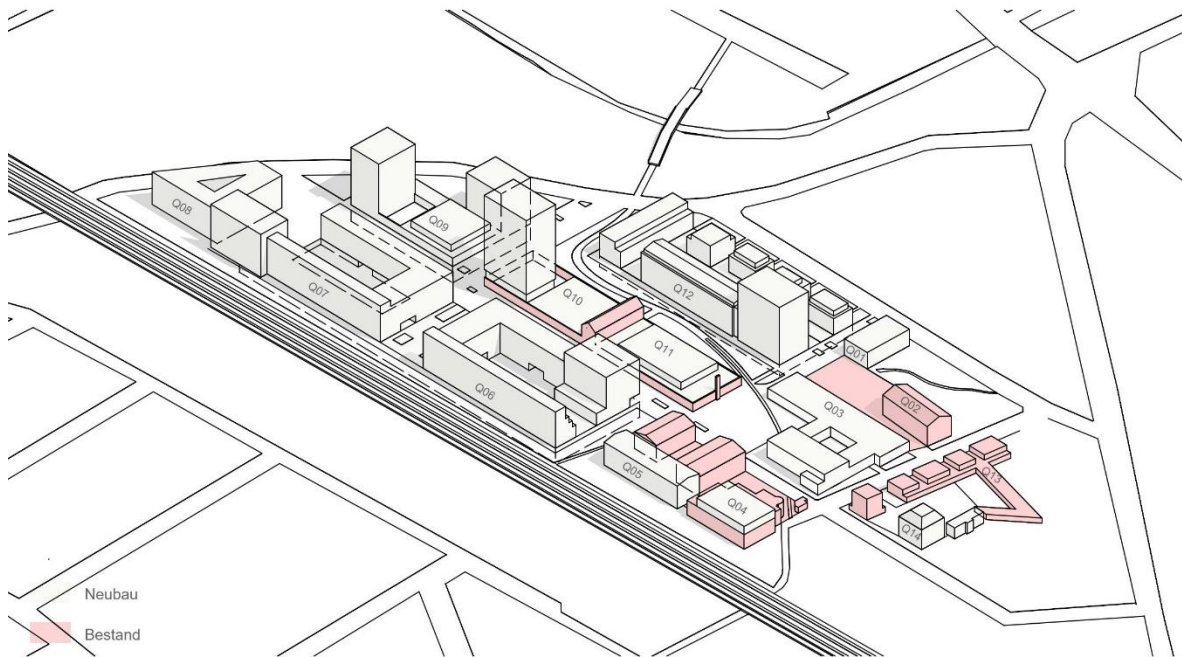


Abb. 8 | Quartiere mit Bestand und Neubau

Existierende Grünräume sollen vergrößert und ausgebaut werden, wodurch sich die Attraktivität des gesamten Viertels steigert. Neue bauliche Strukturen weben sich teilweise in vorhandene Grünflächen ein, wodurch private, begrünte Freiflächen entstehen können. An anderen Stellen rahmen bauliche Strukturen die grünen Lungen ein und schaffen somit ein ansprechendes und zukunftsfähiges urbanes Miteinander.

## II. BEBAUUNGSPLAN



Abb. 9 | Blick von der Müglitz und Eingang ins Quartier, Visualisierung Peter Kulka Architektur



Auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses und des Masterplanes (S. 9 + 10) wurde für das Gebiet zwischen Bahnstrecke, Thomas-Mann-Straße, Heinrich-Heine-Straße und Mühlenstraße folgender Bebauungsplan (in der Fassung vom 09.12.2024) erarbeitet.

Auszüge aus der planerischen und textlichen Festsetzung werden nachfolgend abgebildet.

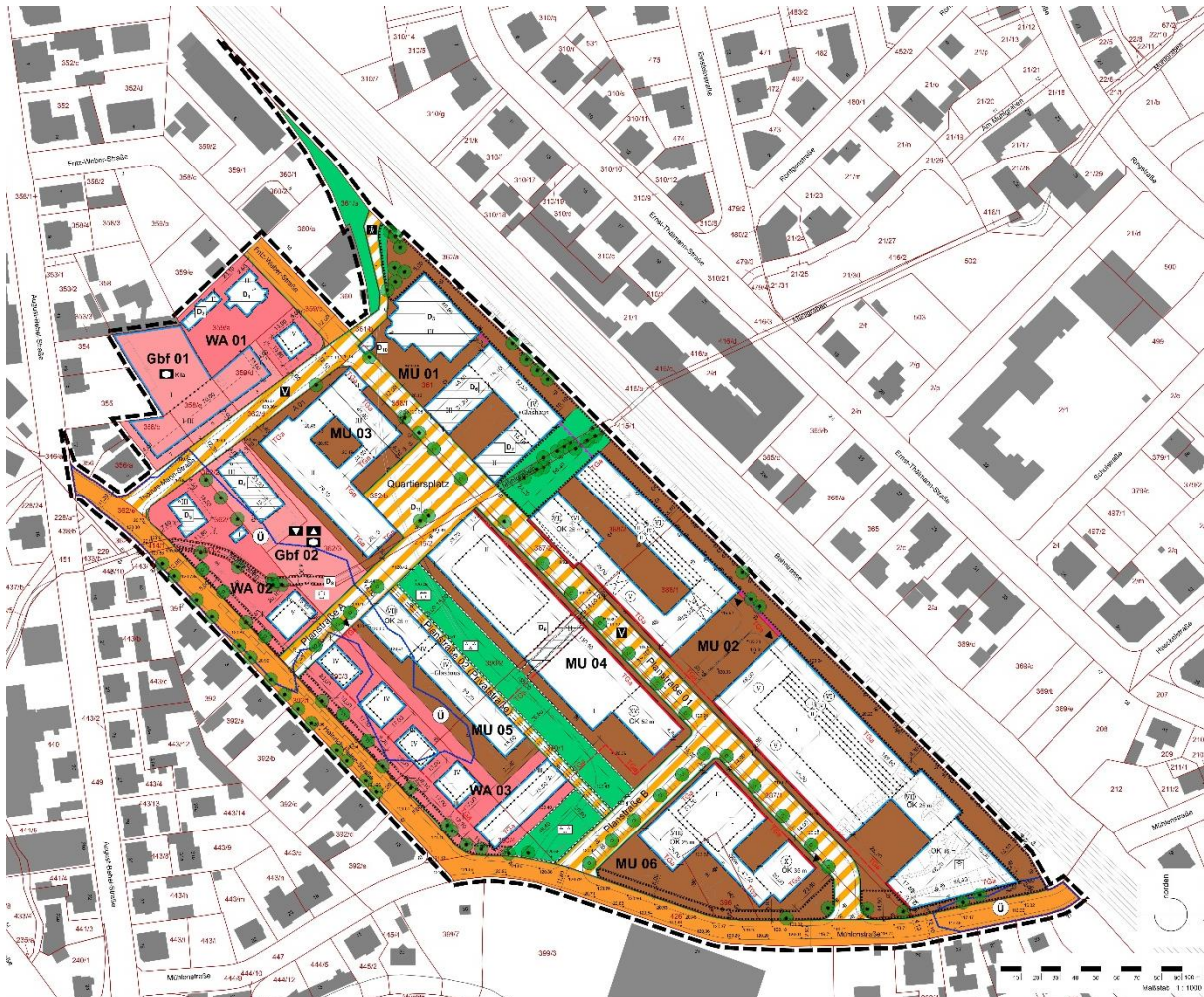


Abb. 10 | Bebauungsplan M 13/1 (Ausschnitt, Stand 12/2024), Bielenberg Architekten

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

Der Bebauungsplan regelt unter anderem die Nutzung der jeweiligen Baugebiete. Für das neue Zentrum von Heidenau sind ausschließlich allgemeine Wohngebiete und urbane Gebiete vorgesehen. Die Wohngebiete orientieren sich zur Heinrich-Heine-Straße und Thomas-Mann-Straße, bzw. Fritz-Weber-Straße hin. Die urbanen Gebiete schließen an Bahntrasse und Mühlenstraße an.

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 BauNVO) sind generell nicht zulässig:  
Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- 1.2 In den urbanen Gebieten MU (§ 6 BauNVO) sind generell nicht zulässig:  
Vergnügungsstätten, Tankstellen,  
Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben, die größer als 800 m² sind,

Wohnen in den Erdgeschosszonen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- 1.3 Ausschluss bestimmter Nutzungsarten (§ 1 Abs. 9 BauNVO):  
Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten.

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

Außerdem ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das bedeutet, es regelt die maximal überbaubare Fläche von Grundstücken und gibt Auskunft über Höhengrenzen oder Mindesthöhen von baulichen Anlagen. Die Angaben sind direkt im Bebauungsplan zu finden.

- 2.1 Nichtanrechnung von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Geschossfläche (§ 21a Abs. 4 BauNVO).  
Tiefgaragen sind als Kellergeschosse auszubilden und demnach von der Ermittlung der Geschossfläche auszuschließen.
- 2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO). Bezugspunkt: 120,00 m über NHN.  
Als Gebäudehöhe gilt Oberkante Attika.

Maximale Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen um max. 4,00 m:  
Durch notwendige technische Aufbauten, Treppenanlagen/Aufzüge, Lichtbänder und Oberlichter. Diese müssen jedoch mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

- 2.3 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)  
Kennzeichnung „Glashaus“, wenn Grundfläche mind. 200 m<sup>2</sup>:  
Errichtung von Gewächshäusern auf den Flachdächern mit maximaler Höhe von 6,00 m, Nichtanrechnung der Glashäuser an das zulässige Maß der baulichen Nutzung.  
Zulässige Abgrenzung von Gartenhöfen durch Mauern/ Wände:  
Traufhöhe des Bestandsgebäudes im MU 04  
6,00 m im MU 06.

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

Bauweise und überbaubare Grundflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Dabei gilt, dass Baulinien als zu bebauende Bereiche zwingend eingehalten werden müssen. Baugrenzen zeigen die maximale Bebauungstiefe auf.

- 3.1 Ausnahmen von Baulinie oder Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO) ab 1. OG:  
Überschreitung durch Balkone, Loggien und Erker.  
Straßenseitige Breite der Bauteile: max. 35 % der Fassadenbreite.  
Auskragende Bauteile sind als dreiseitig umschlossene Baukörper auszubilden.

## 4. Nebenanlagen, Stellplätze, Sicherungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemeint sind Flächen, die auf Grundlage anderer Vorschriften für die Nutzung des jeweiligen Grundstücks erforderlich sind und dessen Eigenart nicht widersprechen.

4.1 PKW-Stellplätze (§ 12 Abs 1 BauNVO)

Die erforderlichen PKW-Parkplätze sind im Parkhaus und in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Tiefgaragen herzustellen. Zusätzlich können oberirdisch auf den gekennzeichneten Flächen PKW-Stellplätze realisiert werden.

4.2 Sicherungsanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In Abstimmung mit der DB Netz AG sind Grundstücke, die an die Bahntrasse grenzen, so sicher einzufrieden, dass illegaler und unbefugter Zutritt des Bahnbetriebsgeländes eliminiert ist.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Im Sinne eines grünen, ökologischen und nachhaltigen Wohn- und urbanen Gebietes trifft der Bebauungsplan Aussagen und Festlegungen zur Grünordnung, dem Schutz von heimischen Tieren, dem Baubestand und den Neupflanzungen.

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser ist durch belebte Bodenzonen bzw. wasserdurchlässige Freiflächenbefestigungen dem Grundwasser zuzuführen oder durch Rückhaltung zu nutzen oder zu bewirtschaften, da eine Ableitung in das örtliche Abwassernetz begrenzt ist.

Ausgleichsmaßnahmen für beseitigtes Habitatpotential

Unzulässig sind: Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen;

Trockenhalten von Tiefgeschossen durch Drainagen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Maximal 5,00 m Abweichung zum festgesetzten Standort.

Mittel- bis großkronige Bäume an gekennzeichneten Baumstandorten an Verkehrsflächen mit offener, begrünter Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> im Kronenbereich.

Freiflächen, die keine Platzanlagen sind, sind gärtnerisch zu gestalten.

Bepflanzungen an den Gleisen sollen nicht auf die Gleisanlage fallen können und müssen, um angemessene Abstände stets zu gewährleisten, entsprechend gepflegt werden.

5.3 Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. B BauGB)

Wahrung und Schutz des Baumbestandes:

durch fachgerechte Baumpflege, Schutzmaßnahmen ab Baubeginn und während gesamter Baumaßnahmen und Ersatz abgängiger Bäume.

### III. GESTALTUNGSPRINZIPIEN HOCHBAU

Zielsetzung des städtebaulichen Masterplans für das MAFA-Gelände in Heidenau ist die Entstehung eines vielfältigen, offenen und veränderbaren Stadtteils, welches - getragen von der eigenen Geschichte - auf unterschiedlichste Bedürfnisse verschiedener Menschen eingeht und ein nachhaltiges und gesundes Zentrum in der Stadt entstehen lässt. Um dieses städtebauliche Leitbild zu stützen, gelten für die Bebauung der Blöcke, Grundstücke und Parzellen gestalterische Grundprinzipien, welche den Bauherren und den Planenden notwendige Rahmen setzen, ohne die Individualität der einzelnen Gebäude und die Vielfalt des Quartiers einzuschränken.



Abb. 11 | Blick in Richtung Fabrikplatz, Visualisierung Peter Kulka Architektur

### GRUNDLAGEN DES KULKA- ENTWURFES

Der Erhalt und die Sanierung der geschichtsträchtigen Bauten, urbane Dichte und lebendige Dachlandschaften sowie eine kleinteilige Parzellierung des Areals gehen eine Verbindung miteinander ein.

#### Bau- und Geschosshöhen

Durch die Festlegung der maximalen Bauhöhen im Bebauungsplan sowie der maximalen Geschosshöhen lassen sich komfortable Raumhöhen in den Gebäuden realisieren. Eine Geschosshöhe von 2,70 m sollte generell nicht unterschritten werden.

Die Erdgeschosszonen der neuen Gebäude werden vom Straßenniveau aus schwellenlos erschlossen und können so entweder durch Laden-, Atelier- oder Gastronomienutzung belegt werden. Ausschließlich im allgemeinen Wohngebiet sollen sie bewohnt werden. Die Sanierung der Bestandsgebäude ist so umzusetzen, dass alle öffentlichen Bereiche schwellenlos erreichbar sind.



## Staffelgeschosse

Per se helfen Staffelgeschosse dabei, hohe Gebäude niedriger erscheinen zu lassen, die Fassaden kleinteiliger zu gliedern und dennoch gut nutzbare Wohnräume mit attraktiven Terrassen zu gestalten. Staffelgeschosse sollten um mind. 2,50 m von der Baulinie zurückspringen.

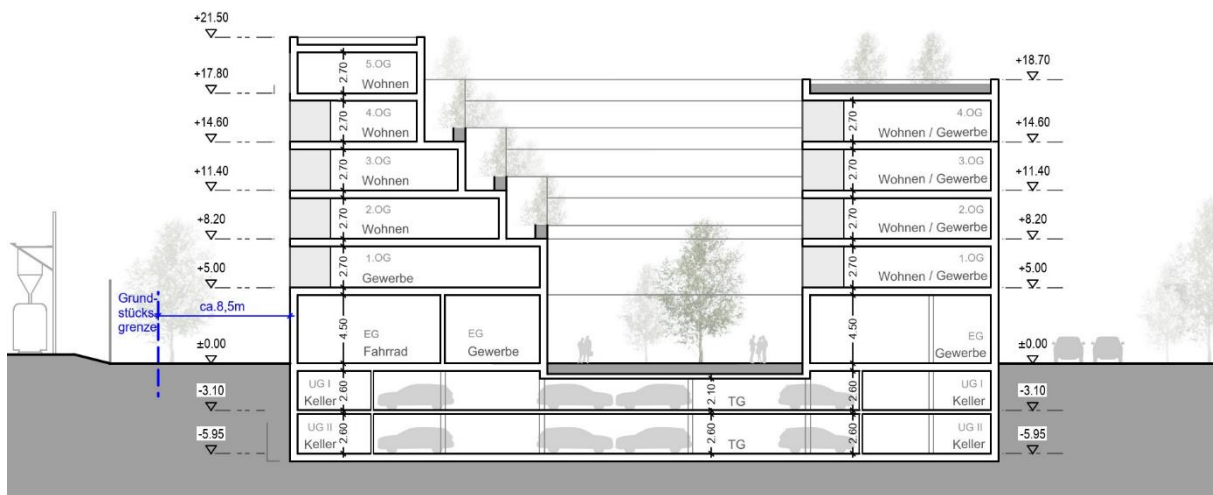


Abb. 12 | Quartier D: Querschnitt

## Dächer

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer bei Neubauten festgesetzt, welche mit einer Attika zu versehen sind. Die Dächer sind extensiv mit einer Gras-Kraut-Begrünung auf einer Substratschicht zu versehen, sodass geschlossene Vegetationsflächen entstehen. Innenhofflächen und wohnungsbezogene Terrassen sind davon ausgenommen. Deren Flächen sind bis zu 75% zu begrünen.

Auf nicht begehbaren Dachflächen ist darüber hinaus auch das Anbringen von Photovoltaikanlagen zulässig. Diese müssen jedoch mindestens um das Maß der Höhe der Gebäudeaußenkante zurücktreten, um die optische Qualität der Dachlandschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dächer von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit mehr als sechs Geschossen sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 70 cm intensiv zu begrünen.

Auf den Gebäuden C4 und H7 werden großzügige Gewächshäuser angeordnet. Diese sind mit einer Höhe von maximal 6,00 m zu errichten und mit einem gläsernen Dach nach oben hin abzuschließen. Durch diese Glashäuser wird der Anteil der Grünfläche vergrößert und die Gemeinschaft kann durch das Teilen von Beeten sowohl im privaten als auch im kommerziellen Sinn gestärkt werden.

## Wohnungsgrundrisse

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen sind nach Möglichkeit so anzulegen, dass ein Durchwohnen in Nord-Süd- oder Ost-West-Ausrichtung realisiert wird. Ist dies aus geometrischen Gründen nicht erfüllbar, sollten Wohnungen zumindest über Eck angelegt werden. Kleinere Apartments können auch nur zu einer Himmelsrichtung ausgerichtet sein. Aus Schallschutzgründen werden Wohnungen, die direkt an den Gleisen liegen, nach Möglichkeit durch Laubengänge erschlossen. Außerdem müssen sie mindestens einen Schlafraum zum Innenhof ausgerichtet haben. Zu den Gleisen oder Hauptverkehrsstraßen hin ausgerichtete Schlafräume sind an eine mechanische Raumlüftung anzuschließen.

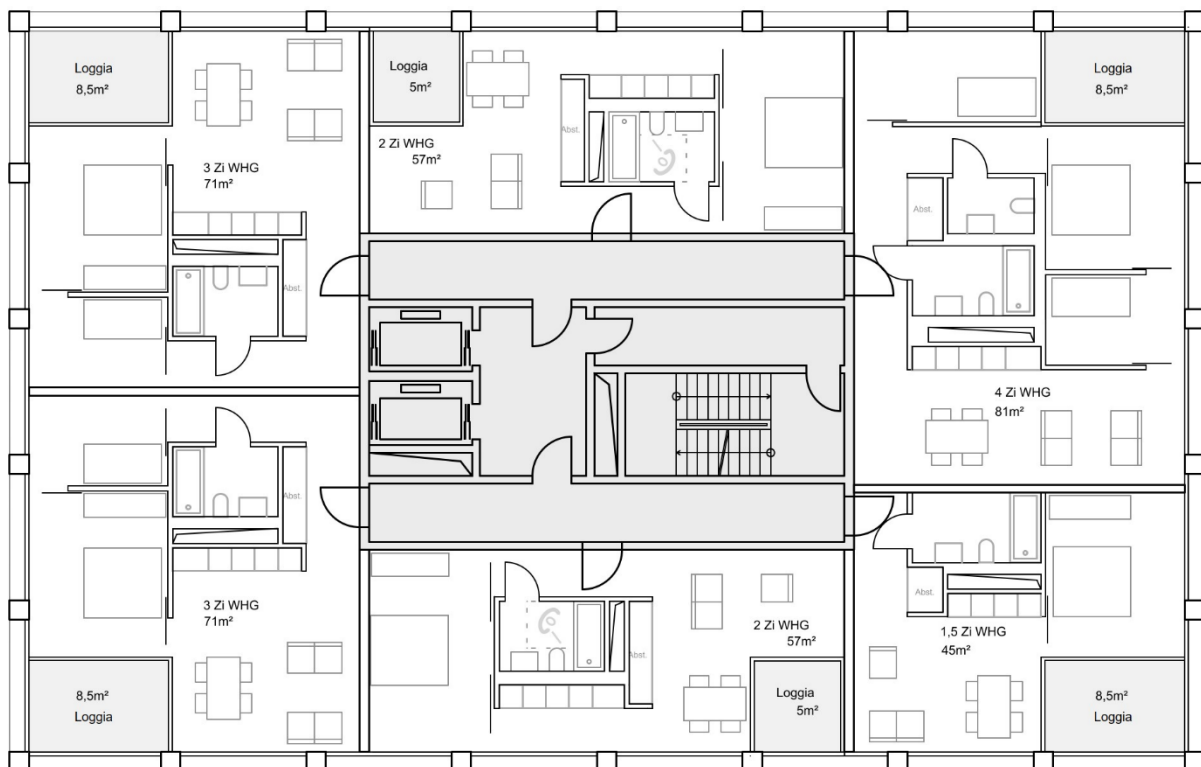


Abb. 13 | Quartier 10 - Hochhaus: möglicher Grundriss eines Wohngeschosses

## Freiraumbezug

Ziel sämtlicher Planungen ist, möglichst alle entstehenden Wohnungen mit einem privaten Außenraum zu versehen. Somit erhalten die Wohnungen im Erdgeschoss nach Möglichkeit einen eigenen Gartenanteil. Wohnungen in den oberen Geschossen könnten mit Balkonen, Loggien oder Dachterrassen geplant werden. Außenräume sind schwellenlos an die Wohnräume anzuschließen.

## MATERIALITÄT UND ERSCHEINUNGSBILD

Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes für den MAFA-Park in Heidenau ist eine vielfältige und lebendige Bebauung, die in Symbiose mit den geschichtsträchtigen Bestandsbauten steht, oberstes Ziel. Um Vielfalt, aber kein Durcheinander zu erreichen und dem Areal ein wohltuendes Maß an Homogenität zu verleihen, welches die geschichtlichen Zeugnisse wertschätzt, werden einige Regeln durch dieses Handbuch festgeschrieben.

### Fassadenmaterial

Für die straßenseitigen Fassaden der Häuser kommen vor allem klassische Baumaterialien wie Putz und Ziegel in Frage. Auch Metallfassaden, Natur- und Kunststeinverkleidungen, Holz und Keramik sowie Sichtbeton sind zulässig. Es ist auf die Verwendung von stark spiegelnden oder grellen Materialien mit metallisch glänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen zu verzichten. Die vollverglasten Flächen der Dachgewächshäuser sind in ästhetischem Maß gegen Vogelschlag zu sichern. Insbesondere bei Ziegelfassaden ist darauf zu achten, dass die Farbigkeit in der großen Fläche homogen und ruhig wirkt. Unruhige Fassaden sind zu vermeiden.

### Farben

Für das Gesamtgebiet gilt ein Farbkonzept, welches sämtliche Fassadenmaterialien umfasst. Grundprämissen der Material-, Lack- und Anstrichwahl sind Zurückhaltung und Natürlichkeit. Außerdem ist der Aspekt der Nachhaltigkeit bei jeglicher Entscheidung einzubeziehen. Denkbar dafür sind Naturtöne, aber auch dunklere Farbtöne mit niedriger Sättigung sowie Grautöne. Grelle und satte Farben sowie Neonfarben sind auszuschließen.

### Fassadeneinteilung und -struktur

Die Fassadeneinteilung, Wahl der Fensterformate und strukturierender Elemente können im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes von Haus zu Haus variieren. Ist der Abstand von Fenster zu Fenster größer als 5,00 m, ist der Zwischenraum zu begrünen. Fensterlose sind davon nicht ausgeschlossen. Dabei ist freigestellt, ob die Pflanzen selbstklimmend sind oder mit Rankhilfen wachsen.

Durch die Festlegung einer erhöhten Erdgeschosshöhe wird eine subtile Strukturierung der Erdgeschosszone erreicht. Eine zusätzliche Differenzierung von Erd- und Obergeschossen ist nicht vorzusehen. Sockelzonen können durch Oberflächendifferenzierung hervorgehoben werden, müssen aber im Gesamtkontext mit den oberen Geschossen eine Einheit bilden. Es ist auf gute Proportionen zwischen Fenstern, Fassaden und anderen gestaltenden Elementen zu achten.

## BESCHREIBUNG DER QUARTIERE

Aufgrund der Gesamtgröße und der vorhandenen bzw. gewünschten Baustrukturen, wurde das Areal in 14 Quartiere aufgeteilt, welche unterschiedliche Strukturen haben und verschiedenste Aufgaben erfüllen müssen, um einen lebensnahen Ort zu schaffen. Nachfolgend kurze Erläuterungen und gestalterische Festsetzungen zu den Funktionen und Qualitäten der einzelnen Quartiere.

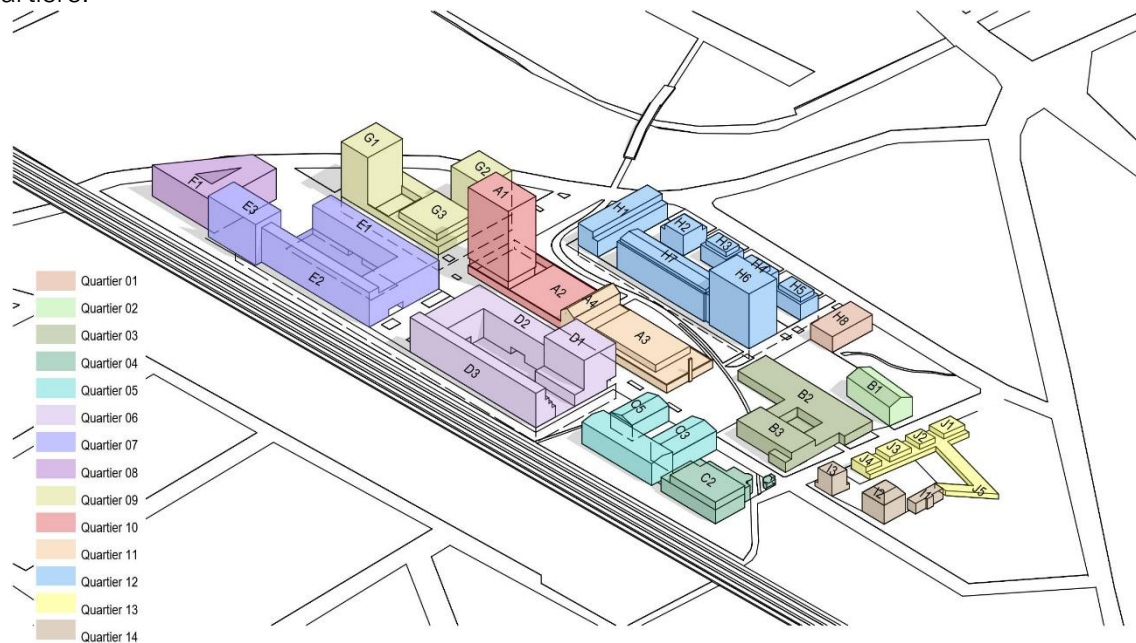


Abb. 14 | Gesamtareal, Isometrie der Quartiere

### Quartier 10 und 11 | Das Kommunikationszentrum des MAFA- Parks

Die noch bestehenden und erhaltenswerten Fabrikbauten der ehemaligen Maschinenfabrik wurden überwiegend in Ziegelbauweise errichtet, wobei das Kontorgebäude (ehemals Haus 2) - im Zentrum des MAFA-Parks, gebaut im Stil der Moderne der 1920er Jahre, in seiner Klarheit heraussticht. Der städtebauliche Masterplan sieht vor, dass die Außenmauern inklusive des Schornsteins stehen bleiben. Inmitten dieser alten Mauern werden neue Gebäude errichtet, die zum identitätsstiftenden Zentrum des MAFA- Parks werden.

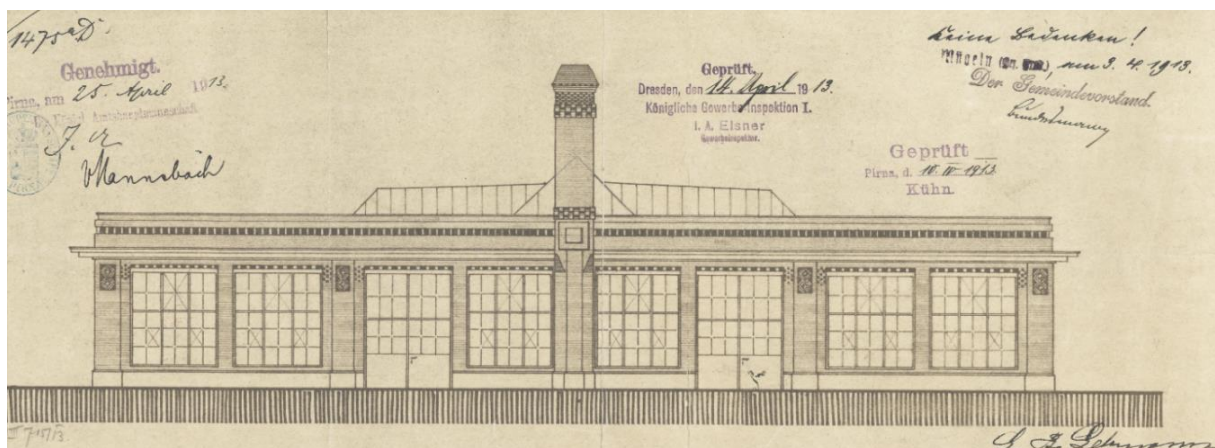


Abb. 15 | Ansicht ehemaliges Haus 2



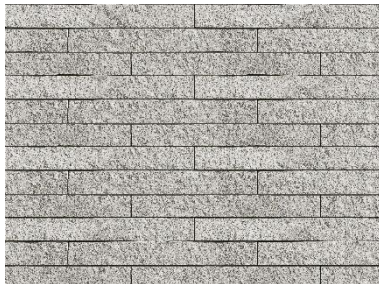
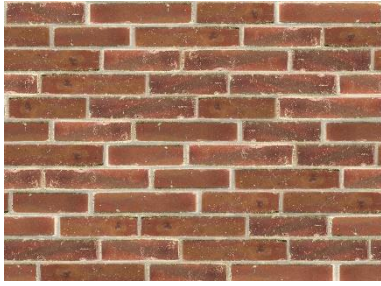


Abb. 16 | Ziegelfassaden - Collage mit möglicher Farbigkeit und Struktur

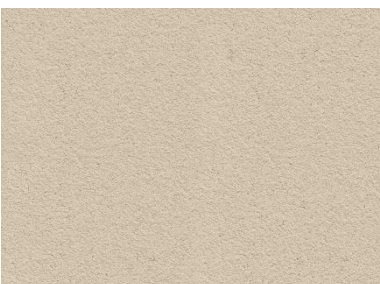
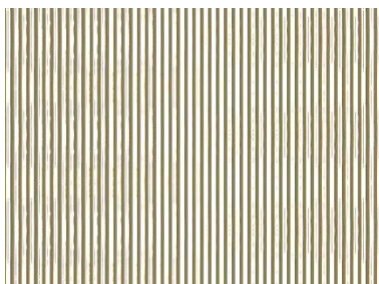
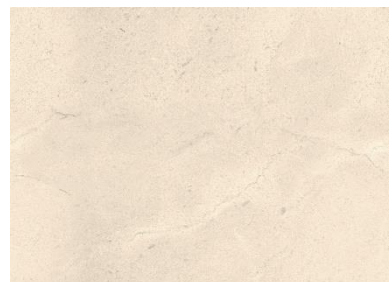
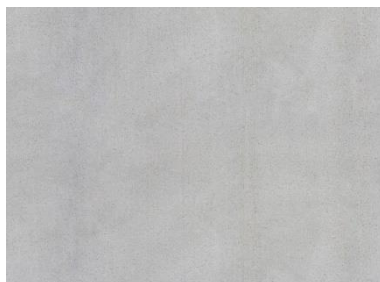


Abb. 17 | Monolithische oder verputzte Fassaden - Collage mit möglicher Farbigkeit und Struktur



Abb. 18 | Holzfassaden - Collage mit möglicher Farbigkeit und Struktur



Abb. 19 | Metalfassaden - Collage mit möglicher Farbigkeit und Struktur

Dieses sogenannte „kommunikative Zentrum“ wächst wortwörtlich aus den alten Mauern heraus und erweckt sowohl die Quartiersmitte als auch das abgestandene Gemäuer zu neuem Leben. Deswegen ist eine öffentliche Nutzung in Richtung Fabrikplatz wünschenswert.

An der südöstlichen Stirnseite der ehemaligen mechanischen Fertigungshalle steigt ein 15-geschossiges Wohnhochhaus aus den Mauern empor. Der auf dem Dach des Hochhauses angelegte Dachgarten mit intensiver Begrünung und weithin sichtbaren Bäumen lädt zum Verweilen und zur Aussicht über Heidenau und das Elbtal ein.

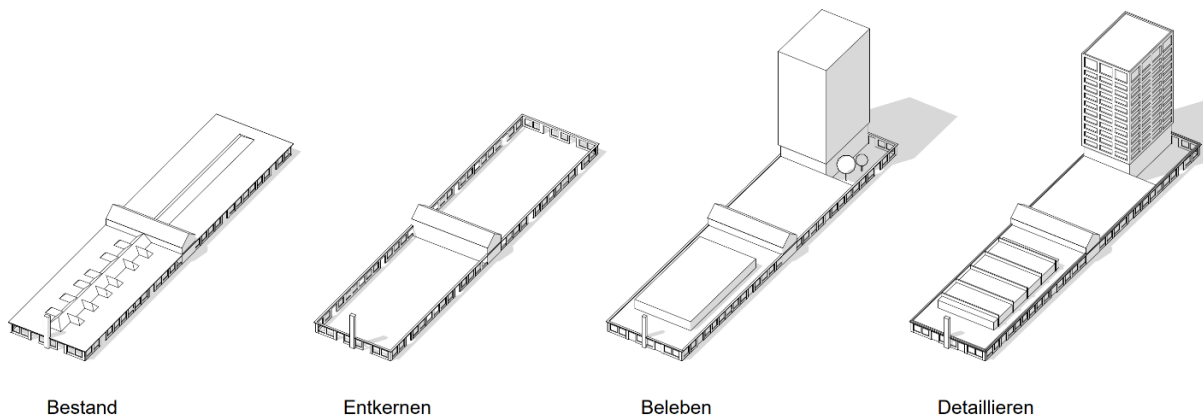


Abb. 20 | Quartier 10 und 11, Haus 2, Transformation zum kommunikativen Zentrum

## Fabrikplatz

Ein weiterer Anziehungspunkt liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Kontorgebäudes: der Fabrikplatz. Umrahmt von größtenteils bauzeitlichen Gebäuden, verbindet er historische Elemente mit modernen Nutzungen.

Die bestehenden Birken werden zu einer zentralen Baumgruppe ergänzt, während der unterirdische Verlauf des Mühlgrabens durch ein Wasserspiel sichtbar und erfahrbar gemacht wird.

Dieser Bereich dient als Anziehungspunkt für Platzbesucher jeden Alters und bietet mit integrierten Sitzelementen Raum zum Verweilen.

Entlang der historischen Fassade belebt ein gastronomischer Außenbereich den Platz und schafft Raum für Begegnung und Geselligkeit. Die einstige Gleisanlage wird in den Platzbelag integriert und zugleich als Promenadenweg weitergeführt, wodurch die historische Bedeutung der Anlage bewahrt wird. Die Grenzen zwischen privater und öffentlicher Fläche werden mit eingelassenen Bodenindikatoren dargestellt und haben keinen Belag Wechsel zur Folge. Sie können sowohl als kreisförmige Bolzen, als auch in Linienform ausgebildet werden.



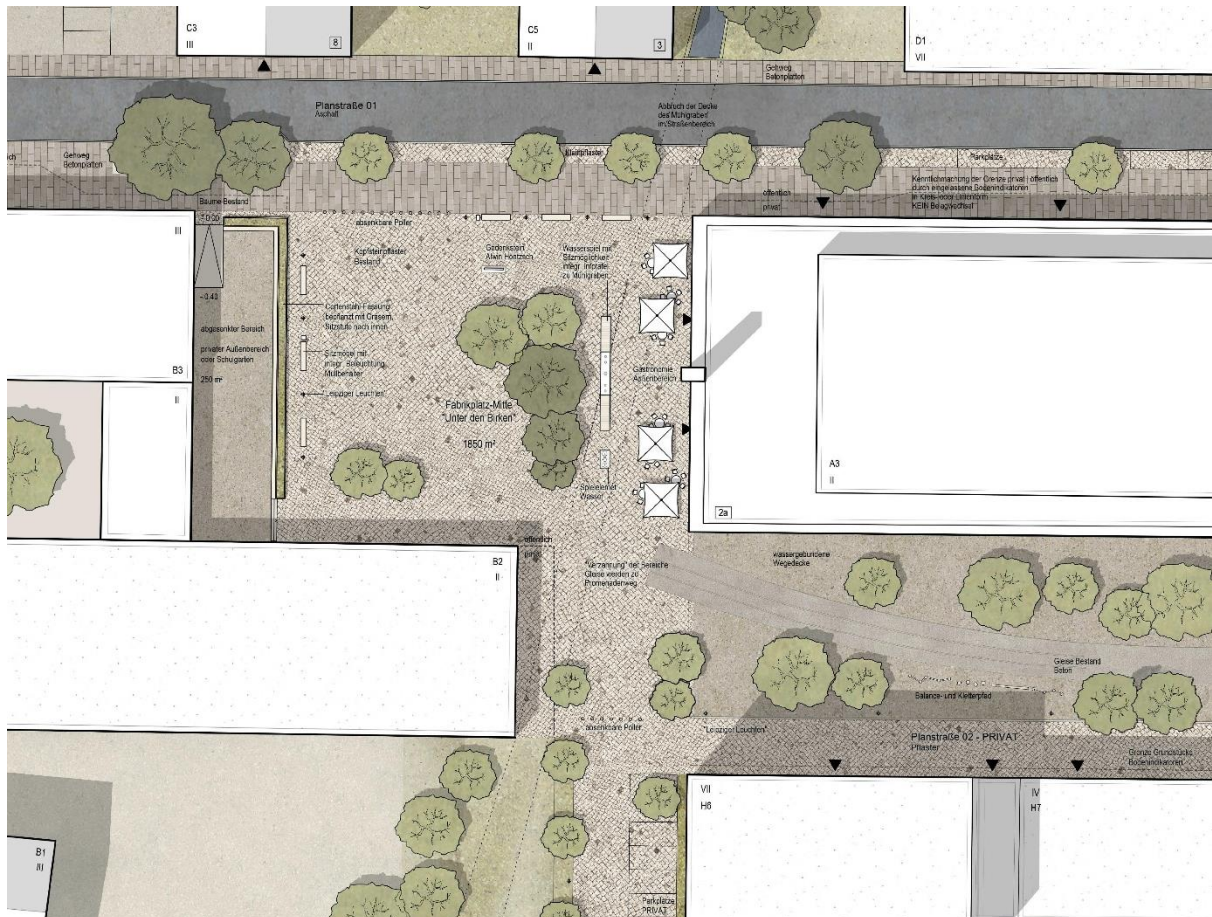


Abb. 21 | Ausschnitt Gestaltungsplan Fabrikplatz (Stand 01/2025)

Die Übergänge zu den angrenzenden Anliegerstraßen (Planstraße A und Planstraße 1) sind fließend gestaltet, wodurch ein offener, zusammenhängender Raum entsteht. Der Fabrikplatz wird zudem als neuer Standort für den Gedenkstein des antifaschistischen Widerstandskämpfers Alwin Höntzsch vorgesehen.



Abb. 22 | ehemals Haus 02, Großteilbearbeitung



Abb. 23 | Gedenkstein Alwin Höntzsch



## Quartier 02 und 03 | Gemeinbedarf und Wohnen

Das Brandereignis zum Jahreswechsel 2021/22 führte zu einer vollständigen Zerstörung der Halle zur mechanischen Großteillfertigung (Haus 1) an der Thomas-Mann-Straße. Hier entsteht ein moderner kubischer Bau aus drei unterschiedlichen Kuben, der sowohl für Schulnutzung, aber auch für Wohnnutzung denkbar ist.

Die denkmalgeschützte ehemalige Hutfabrik (Haus 13) wird saniert und schirmt den Freiraum zur Thomas-Mann-Straße ab. Die Freifläche soll als Gemeinbedarfsfläche nicht allein Erlebnisraum für direkt angrenzende Gebäude, sondern einen Mehrwert für das gesamte Quartier bringen, indem



Abb. 24 | Fassadenausschnitt ehem. Hutfabrik



Abb. 25 | ehemals Haus 13, Hutfabrik

sie zugänglich und nutzbar für alle ist. Sie ist zu gleichen Teilen aus versiegelten und unversiegelten Bereichen auszubilden und bietet sowohl offene und weite als auch Rückzugsbereiche.



Abb. 26 | ehemals Haus 03, Gebäude für Großteilmontage



Abb. 27 | ehemals Haus 08 Verwaltung

Die Fuß- und Radverbindung zwischen Ernst-Thälmann- Straße und Thomas-Mann-Straße, dem Anschluss zur Ortsmitte Heidenaus, soll in Hinblick auf das im Quartier vorgesehene verkehrsberuhigte und moderne Mobilitätskonzept ausgebaut und dadurch dessen Nutzungsattraktivität gesteigert werden.

Das Eingangsensemble an der Thomas-Mann-Straße bleibt größtenteils erhalten. Die Kombination aus Service-Haus (Haus 10), in dem der ehemalige Speisesaal lag und dem noch vorhandenen Pförtnerhäuschen bildet den verkehrsberuhigten Auftakt in den neuen MAFA-Park. Zusätzlich fordert der Fabrikplatz in seiner anmutigen Einbettung, der sich direkt dahinter erstreckt, praktisch zu einer fußläufigen Fortbewegung auf.

Die beiden gut erhaltenen, denkmalgeschützten Gebäude an der Bahnlinie (Häuser 3 + 8) werden um einen dritten Baukörper ergänzt. Dieser neue Baukörper ist derzeit als hybrides Gebäude mit Büroeinheiten im Erdgeschoss und Wohneinheiten in den Obergeschossen vorgesehen. Als oberstes Geschoss und damit auch Gebäudeabschluss ist ein Gewächshaus für „urban gardening“ vorgesehen. Dieses könnte zugleich gewerblich genutzt werden, als auch sozialer Treffpunkt der Bewohnenden, zum gemeinsamen Gärtnern und Austausch.

## Quartier 06 und 07 | Großstruktur und schallabsorbierender Rücken

Die städtebauliche Struktur der Quartiere 06 und 07 folgt der Historie des Geländes. Die ehemalige Werksstraße (Planstraße 01) bleibt parallel zu den Gleisen bestehen. Sie zoniert und unterstützt gleichzeitig den schallabsorbierenden Rücken an den Bahngleisen.

Um die Geräuschkulisse der vorbeifahrenden Züge vom Quartier abzuschirmen, sind Maßnahmen wie etwa eine Verdichtung des Areals parallel und in direkter Nachbarschaft zu den Gleisen durch zwei blockartige Quartiere. Außerdem sind durchsichtiger Lärmschutzwände direkt an den Gleisen durch den Investor auszubilden.



Abb. 28 | Lageplanausschnitt Quartier 06 + 07

Die Quartiere 04 - 08 fungieren somit als Puffer zwischen höchst unterschiedlichen Räumen, weswegen besonders Durchwegungen, Vernetzungen, die akustische Abschirmung und die Maßstäblichkeit der Bebauung zu den angrenzenden Stadträumen von großer Bedeutung sind. Zwischen Quartier 05 und 06 öffnet sich das Areal im Bereich des historischen Mühlgrabens und ermöglicht somit die Ausbildung eines Grünraums und Blickbeziehungen über die Bahntrasse hinaus.

Zur vorteilhaften Abschirmung des Bahngeräusches, sind die baulichen Anlagen in Richtung der Gleise höher auszubilden und sensible Nutzungsbereiche den Gleisen abgewandt auszurichten. Eine Heterogenität innerhalb der Blöcke wird durch Staffelgeschosse zur Hofseite und durch einen ausgewählten Hochpunkt pro Block erzeugt.

Die quartierszugewandten Bereiche im Erd- und ersten Obergeschoss beider Blockrandbebauungen sind für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In den Erdgeschosszonen beider Riegel am Bahndamm sind Bereiche für Fahrradabstellräume, zur Unterbringung der gebäudezugehörigen Mülltonnen und Stellplatzflächen vorgesehen. Außerdem verfügen beide Quartiere über Tiefgaragen, die über die zwischen den Quartieren liegende Straße zu erschließen sind.

Die Innenhöfe beider Quartiere sind zur Stärkung und Belebung der Erdgeschossnutzung als verkehrsberuhigte befestigte Flächen auszubilden. Sie sind halböffentliche Platzanlagen, die zur Durchquerung und als gemeinsamer Treffpunkt von Anwohnenden und Arbeitenden fungieren. Für eine verbesserte Aufenthaltsqualität und zukunftsfähige und dauerhafte Nutzung sind sie teilweise als biodiverse Grünflächen auszubilden und mit Sitz- und Verweilmöglichkeiten

auszustatten. Diese Aufenthaltsmöglichkeiten sind barrierefrei und für alle zugänglich und nutzbar zu gestalten.

Alle vorgesehenen Wohnungen sind zwingend so anzulegen, dass der zweite Rettungsweg nicht über Anleitern der Feuerwehr im Innenhof erfolgen muss. Dies hat den Zweck, dass die Innenhöfe nicht für eine Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ausgelegt sein müssen und die Flächen frei begrünt werden können.

In den Längsriegeln an den Gleisen erhält jede Wohnung eine private Terrasse durch die abgestaffelte Geschossigkeit der Gebäude.

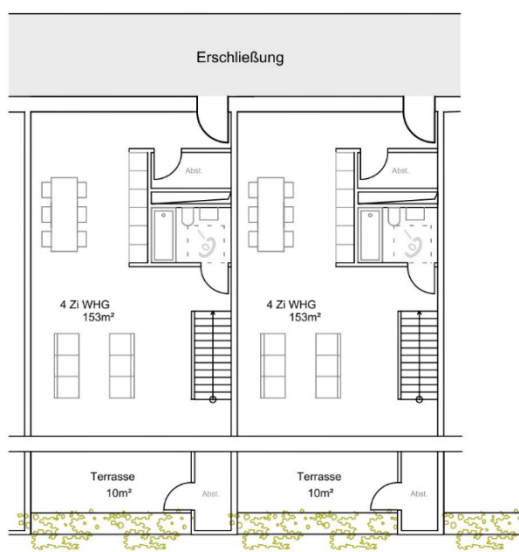


Abb. 29 | Quartier 06: Beispielgrundriss Maisonette (unten)

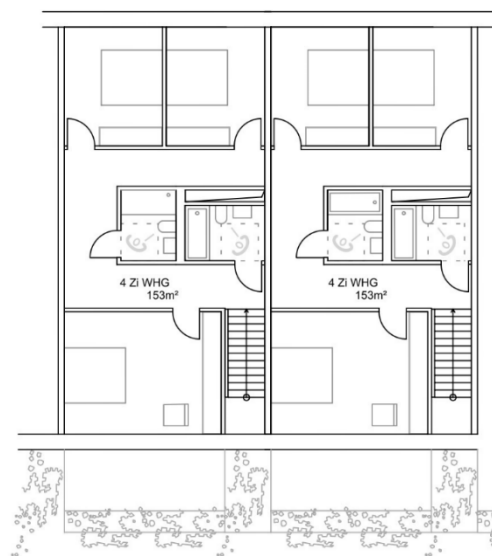


Abb. 30 | Quartier 06: Beispielgrundriss Maisonette (oben)



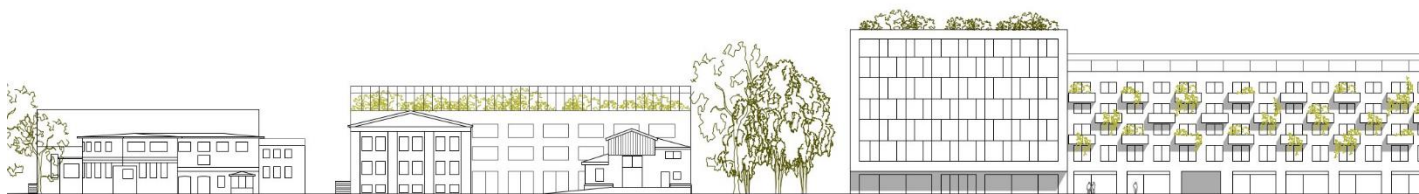
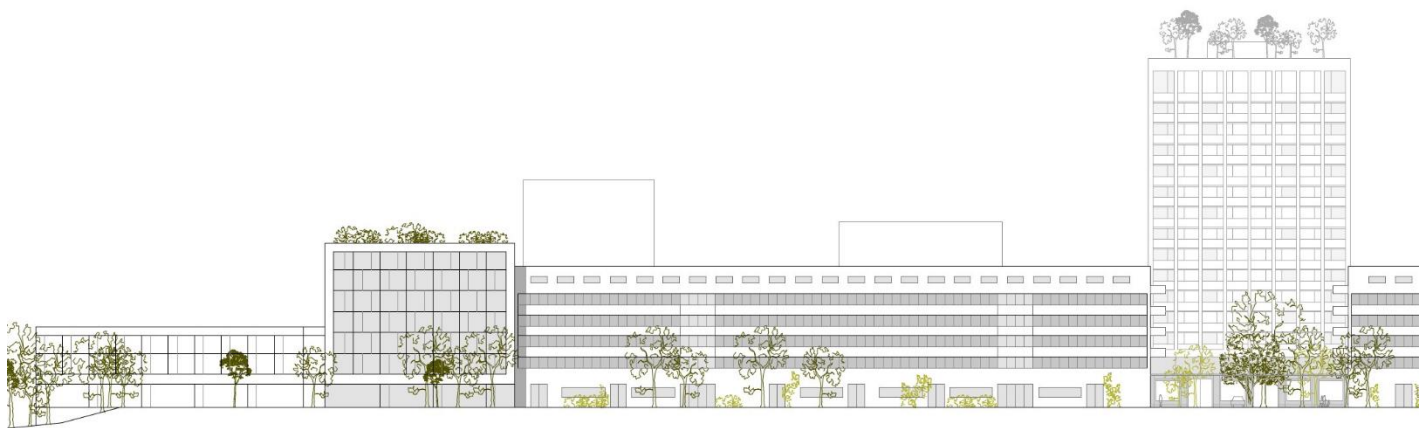




Abb. 31 | Ansicht Nord - Quartier 06 + 10 + 11 + 12

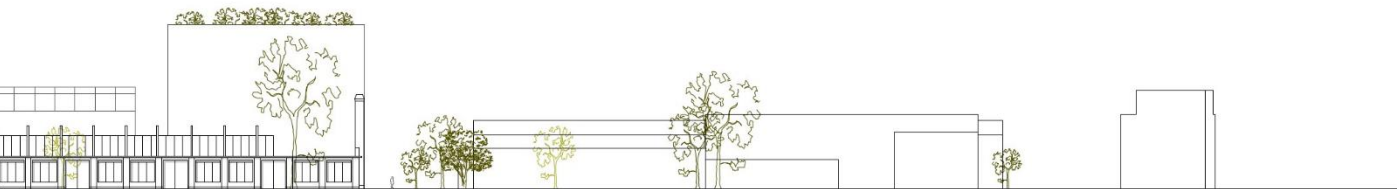


Abb. 32 | Ansicht Ost – Quartier 10 + 11



Abb. 33 | Ansicht Ost - Quartier 04 - 08



Abb. 34 | Ansicht West - Quartier 04 - 08

## Quartier 09 | Cluster

Das weitere Umland im Süden von Heidenau soll durch eine Brücke über die Müglitz erreichbar werden. Diese Anbindung mündet in einem repräsentativen Quartierszugang zwischen Heinrich-Heine-Straße und Mühlenstraße. Das Cluster gegenüber der südöstlichen Stirnseite des kommunikativen Zentrums (Quartier 10 + 11) wird durch drei miteinander verbundene Solitäre ausgebildet. Zwei davon sind acht- bzw. zehngeschossige Hochhäuser, zwischen denen sich ein flacherer Baukörper, der ggf. einen Biomarkt oder anderen kleinen Einzelhandel beherbergt, eingliedert.

Die Hochhäuser schaffen im Arrangement mit den Hochpunkten der Quartiere 06, 07, 10 und 11 eine heterogene städtische Silhouette. Sie sind als Wohngebäude vorgesehen. Die Dächer der Hochhäuser sind intensiv zu begrünen und sollen als Dachgärten genutzt werden. Gegebenenfalls kann ebenso das Dach des Ladens als gemeinschaftlicher Grünraum angelegt werden.

## Quartier 12 | Wohnbebauung, Solitäre und Zeilen

Im Quartier 12 ist die Wohnbebauung an der Heinrich-Heine-Straße bewusst auf die gegenüberliegende, 2- bis 3-geschossige vorhandene Bebauung abgestimmt. Die neuen kubischen Häuser präsentieren sich mit Abstand zur Straße, sodass im Inneren ein sensibler Nutzungsraum als privater Grünraum entsteht. In Richtung Heinrich-Heine- und Mühlenstraße bildet sich dadurch eine stark begrünte Zone, die den vorhandenen Baumbestand teilweise bestehen lässt. Vielfältigkeit und Individualität der einzelnen Solitäre wird auch hier durch Staffelgeschosse geschaffen. Diese sind möglichst als Terrassen für die Wohnungen zu gestalten.



Abb. 35 | Quartier 12 mit Solitär- und Zeilenbebauung



Den Übergang zum revitalisierten Bestand des Quartiers 10 und 11 - mit der sich durch die Mischnutzung ergebenden belebten Umgebung – bildet eine heterogene Wohnzeilenbebauung mit einem Hochpunkt an der nordwestlichen Stirnseite. Der lang gezogene Riegel schließt nach oben mit einem Gewächshaus ab, welches, wie auch das Gewächshaus im Quartier 05, den Gemeinschaftsgeist durch das Teilen von Beeten sowohl im privaten als auch im kommerziellen Sinn stärken kann und gleichzeitig den Grünraum des Gebietes vergrößern soll. Alle Gewächshäuser sind mit einem gläsernen Dach nach oben hin abzuschließen.

Die nordwestliche Parzellierung der Zeile gliedert nicht allein das Gebäude, sondern ist als sechster Hochpunkt des Gebietes eine maßgebende Stelle für die vielschichtige Silhouette des neuen Gebietes. Das Dach des Hochpunktes ist als Dachgarten intensiv zu begrünen.



Abb. 36 | MAFA-Promenade zum kommunikativen Zentrum

Zum neuen Arealzugang an der Mühlenstraße wird Quartier 12 durch eine weitere Zeile abgegrenzt. Auch dieser Riegel ist von den verkehrsbelasteten Straßen in den Grünraum zurückversetzt. Die Staffelung des obersten Geschosses bewirkt zudem eine zusätzliche Rahmung des sensiblen Quartiers. Durch die Staffelung werden die Wohnungen der obersten Geschosse mit privaten Terrassen geplant. Allen Erdgeschosswohnungen des Quartiers ist ein eigener Gartenanteil als privater Außenraum zuzuordnen.

Zwischen Quartier 12 und dem zentralen Kommunikationsort entsteht parallel zur Hauptstraße ein bewegter, parkähnlicher, öffentlicher Grünraum, die sogenannte „MAFA-Promenade“. Sie bildet das Gegenstück zur Planstraße 01, die geprägt ist durch Geschäfte und Geschäftigkeit. Die Promenade soll die geplante Brücke über die Müglitz mit der Fuß- und Radunterführung zum Stadtzentrum Heidenau auf kürzestem Wege entlang der ehemaligen Gleisanlage des einstigen Industriegeländes verbinden und wird dadurch ein bedeutsamer Ort des Gebiets. Gleichzeitig passiert sie alle historischen Bauten, überquert den Fabrikplatz und wird somit zu einem mannigfaltigen Pfad zwischen Entspannung und Bewegung im grünen Stadtraum.

## Quartier 13 und 14 | Kita und Wohnen

Das herausstechende der beiden Gebäude in Quartier 14, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, ist die Villa mit ihrem Eckturm mit Schmuckfachwerk. Derzeit ist dieses Quartier Standort für einen Kindergarten. Die historischen Bauten sind für diese Einrichtung jedoch zu klein, weswegen es einen temporären Erweiterungsbau in einfacher Bauweise an der Thomas-Mann-Straße gibt.

Da die Zerstückelung und Geschossigkeiten der drei Baukörper für Kindertagesstätte in vielerlei Dimensionen nachteilig sind, sieht der städtebauliche Masterplan einen Kita-Neubau als größtenteils eingeschossiges Gebäude auf dem benachbarten Quartier 13 vor. Vier separate Staffellungen auf dem Flachbau sorgen für mehr Heterogenität des Gebäudes und gleichzeitig eine bessere Einbindung des Baus in die umliegende, mehrgeschossige Nachbarschaft. Die Ebenerdigkeit und der schwellenlose Zugang der Kindertagesstätte führen zu einer besseren und inklusiveren Erreichbarkeit der Außenfläche. Die Freiflächen am neuen Kita-Standort sollten nach aktuellen pädagogischen Erkenntnissen als Spiel-, Lern- und Erlebnisflächen für Kinder gestaltet werden.

Im Quartier 14 sieht der Bebauungsplan den Abriss des derzeitigen temporären Kita- Baus vor und stattdessen den Bau eines Solitärs mit einem abgestaffelten Obergeschoss. Sowohl die historischen Bauten als auch der Neubau sollen der Wohnnutzung dienen. Im Rahmen des modernen Mobilitätskonzepts, das für das gesamte Areal gilt, ist auch für Quartier 13 und 14 nur die mindestmögliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen im Außenbereich vorgesehen.



Abb. 37 | Erika-Mann-Straße, Visualisierung Peter Kulka Architektur

## GESTALTUNGSPRINZIPIEN NEBENANLAGEN

### Fahrradständer und -boxen

Um das Fahrradfahren auch in Heidenau attraktiver zu gestalten, sollen im Planungsgebiet ausreichend Fahrradstellplätze angeboten werden. Diese sollen möglichst sicher und komfortabel angeordnet werden. Im urbanen Baugebiet sind vor Gebäuden mit gewerblichen Nutzungseinheiten ausreichend Fahrradbügel vorzusehen, die sich den jeweiligen Eingangsbereichen zuordnen lassen.

Für Anwohnende und Besuchende müssen neben den geschützten Fahrradstellplätzen in den Tiefgaragen oder in den einzelnen Häusern weitere Stellplätze an geeigneten Orten im öffentlichen Raum vorgesehen werden. Sie sind ebenerdig zu erreichen sein und sollen sich gleichmäßig über das gesamte Plangebiet verteilen. Nach Möglichkeit sind diese in den Gebäuden direkt zu integrieren und nur in Ausnahmefällen zusätzlich im Freiraum zu verorten.

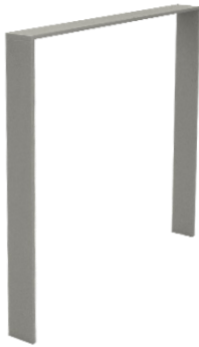


Abb. 38| Fahrradbügel, eckig,  
Farbton DB 702



Abb. 39| Fahrradbox, eckig, Farbton DB 702 mit Eisenglimmer

### Abfall- und Wertstoffbehälter

Die erforderlichen Wertstoffcontainer werden dezentral über das gesamte Planungsgebiet verteilt. Da konventionelle Wertstoffsammelboxen häufig Probleme wie Lärmbelästigung oder ein ungepflegtes Erscheinungsbild mit sich bringen, sind im Boden zu versenkende Anlagen vorgesehen. In den öffentlichen Bereichen des MAFA-Areals sind ausreichend Standpapierkörbe in einheitlicher Form und Farbigkeit zu platzieren.



Abb. 40 | Standpapierkorb  
Stahlblech, Farbton DB 702



Abb. 41 | Einfüllschächte Modell H&G, Europa Typ 1



## Private Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den einzelnen Gebäuden zu integrieren und zentral pro Haus zu lagern. Von öffentlichen Verkehrsflächen sind sie verdeckt zu arrangieren und die Einhausungen sind so zu gestalten, dass diese das öffentliche Erscheinungsbild nicht stören.

## Einfriedungen

Übergangszonen von privaten Grundstücken zu öffentlichen Grünflächen sollen besonders sorgfältig ausgestaltet werden. Für die Einfriedung privater Bereiche sind gemäß Pflanzliste einheimischen Pflanzen und Schnitthecken vorstellbar. Gezielt können klare Trennungen durch Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,50 m im Farbton DB 702 (oder ähnlich) geschaffen werden. Ziel ist es, den Grünraum als Einheit und gestalterischen Gegenpol zur harten, lärmschützenden Grenze an der Bahn zu etablieren und eine grüne Raumkante zu schaffen, die sich ins Quartier einwebt.

## Terrassentrennwände und Einfriedungen zwischen den Grundstücken

Um eine Privatsphäre zwischen den Terrassen der Staffelgeschosse und Gartenteilen zu gewährleisten und eine angenehme Atmosphäre ohne Einblicke und Geräusche zu schaffen, können benachbarte Räume durch begrünte Grenzen getrennt werden. Diese Barrieren schließen mit maximalen Abmessungen von 2,00m x 4,00 m unmittelbar an die Bebauung an. Der Sichtschutz hat sich der Gestaltung des Gebäudes unterzuordnen. Individuelle Abtrennungen sind unzulässig.

## Werbeanlagen

Werbeanlagen der Gebäudenutzenden sind nur innerhalb des Brüstungsbereiches vom 1. OG bis 2. OG im urbanen Gebiet als hinterleuchtete Logis oder Einzelbuchstaben zulässig. Leuchtreklamekästen und deren Positionierung im Außenraum sind nur in Abstimmung mit der Stadt Heidenau und den Architekten zulässig. Die Farbigkeit der Grundgestelle richtet sich hierbei nach der Farbigkeit des übrigen Stadtmobiliars im Farbton DB 702 (oder ähnlich).

Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbung ist nur zulässig, wenn diese nicht mehr als 1 Meter ausragt und nicht als leuchtendes vertikales Element höher als ca. 1,50 m ist. Der tiefste Punkt ist die Unterkante der Brüstung im 1. OG. In besonderen Fällen sind Ausnahmen möglich.

## IV. GESTALTUNGSPRINZIPIEN STRAßEN- UND FREIFLÄCHEN

### STRAßENRÄUME

Um ein zeitgerechtes Stadtbild zu generieren, in dem ungestörtes Spielen auf der Straße und die Vermeidung von Verkehrslärm Vorrang haben und um möglichst viele begrünte Freiflächen zu gewinnen, erfolgt die straßenseitige Erschließung im gesamten Gebiet verkehrsberuhigt und orientiert sich an aktuellen Erkenntnissen der Stadt- und Verkehrsplanung. Dadurch entsteht eine Balance zwischen verkehrsberuhigtem Wohnen und den Anforderungen an ein zeitgemäßes Gebiet. Es wird bewusst auf die Erreichbarkeit jeder Haustür mit dem privaten PKW verzichtet. Gleichwohl ist die Straßenführung so angelegt, dass eine optimale Erschließung ohne Umwege für die Bewohnenden und Nutzenden gewährleistet wird.

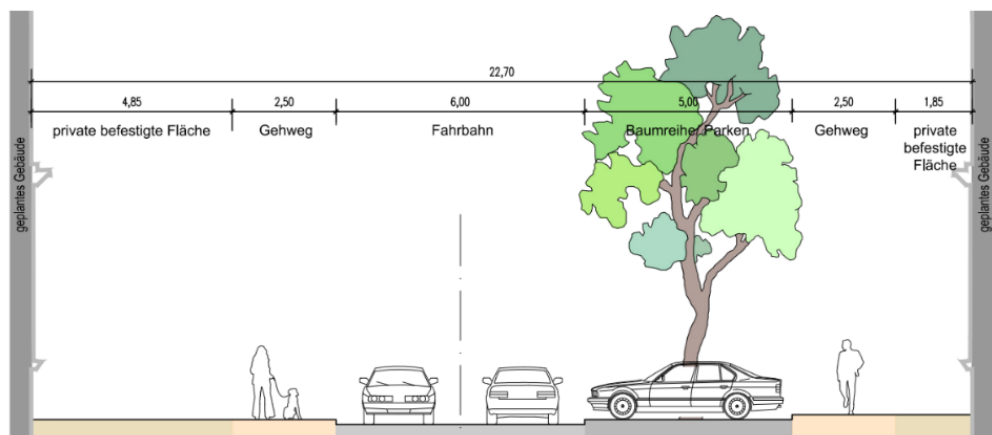


Abb. 42 | Regelquerschnitt Heinrich-Heine-Straße und Mühlenstraße

Der repräsentative Ein- und Ausgang für motorisierten Verkehr wird zwischen Heinrich-Heine-Straße und Mühlenstraße ausgebildet. Davon sind alle weiteren Haupteerschließungsstraßen auf kürzestem Weg erreichbar, von denen aus alle Quartiersgaragen erschlossen werden können. Die Zufahrten zu den Garagen erfolgen über im Bebauungsplan festgesetzte Gebäude. Diese sind lärmgedämmt auszuführen und Ein- und Ausfahrten entsprechend in den Gebäudeentwurf zu integrieren.

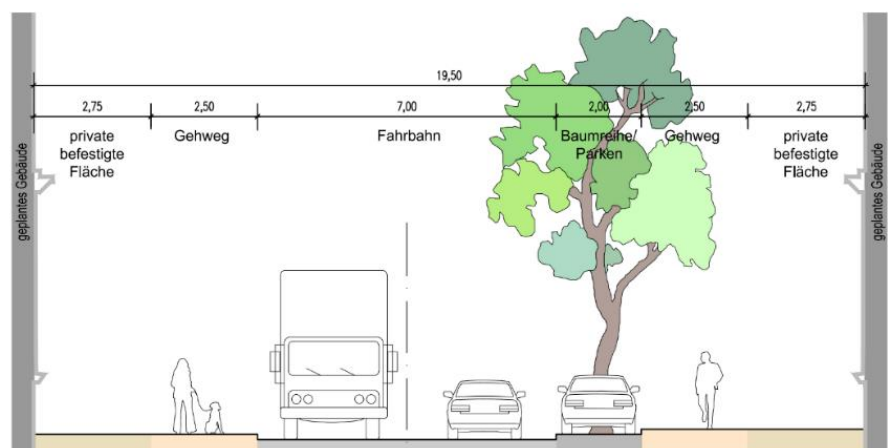


Abb. 43 | Regelquerschnitt Erika-Mann-Straße

Die Straßenräume des MAFA-Parks unterscheiden sich je nach Frequentierung und Nutzung und sind als Übergangszonen zwischen Bebauung und umliegenden Anlagen wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Durch kleinstmögliche Lärmbelästigung durch Kfz-Verkehr werden eine größtmögliche Belegung und Belebung der Erdgeschosszonen mit Gastronomie und Einzelhandelsflächen sowie eine lebendige Straße ermöglicht.

#### Mobilitätskonzept

Das durch aktuelle Stadt- und Verkehrsplanung entwickelte moderne Mobilitätskonzept stärkt die Adressbildung des MAFA-Parks. Als Bausteine hierfür sind eine Carsharing-Station, ein Mobilitätspunkt mit verschiedenen Angeboten und eine zentrale Annahme von Paketen im Service-Haus (Haus 10 in Quartier C) denkbar.

#### Quartiersgarage

Gemäß Bebauungsplan (Stand 07/2023) wird es in Quartier 08 eine Quartiersgarage geben. Diese kann direkt von der Mühlenstraße aus angefahren werden und stellt ausreichend Stellplätze für das gesamte Areal zur Verfügung. Gleichzeitig müssen dadurch weniger Tiefgaragen geschaffen werden.

### FREIFLÄCHEN

#### Quartiershöfe

Innenliegende Höfe können frei und lebendig gestaltet werden. Sie sollen von einer Bepflanzung mit mittelgroßen bis großen Bäumen, Büschen und Sträuchern geprägt werden. Um größere Bepflanzungen auf den Hofflächen zu ermöglichen, dürfen mindestens 5 - 10 % dieser Flächen nicht unterbaut werden.

#### Stadtmobiliar

Im gesamten öffentlichen Raum des MAFA-Areals ist ein einheitliches Stadtmobiliar in kubischer Form zu verwenden, um die Identität und Außenwirkung zu stärken.

#### Spielplätze

Spielplätze für Kinder sind auf dem vorgesehenen Schulgelände und südlich des neuen kommunikativen Zentrums (Quartier 10 + 11), also auf der MAFA-Promenade, vorgesehen. Die genaue Lage der Spielplätze sollte so gewählt werden, dass auch im Winter eine ausreichende Besonnung möglich ist. Außerdem ist anzustreben, dass sie teilweise von Wohnungen einsehbar und in verkehrsberuhigten oder KFZ-verkehrsfreien Bereichen anzulegen sind, um ein sorgloses und freies Spielen und Toben zu generieren.

Die Flächen sollten so gestaltet werden, dass sie die Sinneswahrnehmung und Bewegung von Kindern fördern und einen Raum für Kreativität, Kommunikation und Sozialkontakt bieten.



## GESTALTUNG VERKEHRSFLÄCHEN

Die Straßen definieren die öffentlichen Bereiche und dienen in erster Linie der Erschließung. Die Haupteerschließungsstraßen, Planstraße 01 und Planstraße B, werden mit einer Asphaltdecke ausgeführt. Die privaten Straßen, Planstraße 02 und Planstraße A, erhalten hingegen denselben Belag wie der angrenzende Fabrikplatz. Dadurch entsteht ein nahtloser Übergang zwischen Fabrikplatz und Zuwegungen. Der Belag besteht aus Natursteinpflaster oder Granitstrukturplatten und wird in Grau- oder Beigetönen gestaltet. Im Gegensatz zur natürlichen Umgebung prägen die Freiflächen entlang der Straßen eine urbane, geometrische Formensprache, die sich durch eine reduzierte Gestaltung zurücknimmt.

Die bestehenden Gleise werden in die Wegeführung der MAFA-Promenade einbezogen, indem ihr Zwischenraum mit Ort beton als Weg ausgebildet wird. Beidseitig der Schienen wird der Weg, ebenfalls mit Beton, auf eine Mindestbreite von 3 m erweitert. Eingebunden wird der Promenadenweg in eine wassergebundene Decke mit eingelassenen Pflanzkästen für Bäume, Sträucher und Gräser aus Cortenstahl. Am Übergang zwischen Promenade und Fabrikplatz verzahnt sich der Beton mit dem Platzbelag, bevor die Gleise vollständig in den Platzbelag integriert werden.

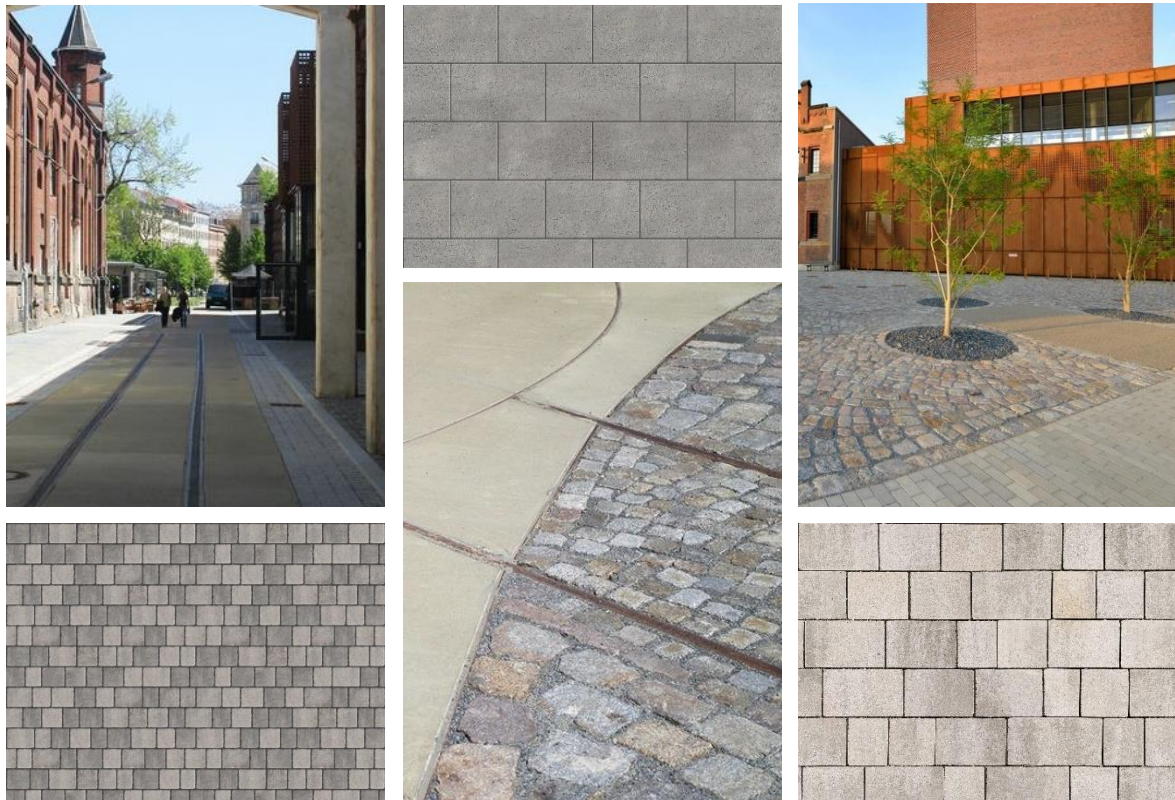


Abb. 44 | Verkehrs- und Gehwegflächen - Collage

## ANHANG

### BILDNACHWEIS

		Seite
Abb. 1	Werk Heidenau, 1912	5
Abb. 2	Mügel (Heidenau- Mügel), Stadtteilansicht mit Fabrikgebäude vor 1919	6
Abb. 3	Luftbild MAFA-Gelände	Google Maps, 2020
Abb. 4	Entwurfsskizze Prof. Peter Kulka	Peter Kulka Architektur
Abb. 5	Luftperspektive	Peter Kulka Architektur
Abb. 6	Masterplan, Stand 2023	Peter Kulka Architektur
Abb. 7	Visualisierung Fabrikplatz	Peter Kulka Architektur
Abb. 8	Quartiere mit Bestand und Neubau	Peter Kulka Architektur
Abb. 9	Visualisierung Blick von der Müglitz	Peter Kulka Architektur
Abb. 10	Bebauungsplan M 13/1 (Ausschnitt)	Bielenberg Architekten
Abb. 11	Visualisierung Blick in Richtung Fabrikplatz	Peter Kulka Architektur
Abb. 12	Quartier 06: Querschnitt	Peter Kulka Architektur
Abb. 13	Quartier 10 + 11 - Hochhaus: möglicher Grundriss eines Wohngeschosses	Peter Kulka Architektur
Abb. 14	Gesamtareal, Isometrie der Quartiere	Peter Kulka Architektur
Abb. 15	Ansicht ehemaliges Haus 2	
Abb. 16	Collage Ziegelfassaden	Peter Kulka Architektur
Abb. 17	Collage Monolithische oder verputzte Fassaden	Peter Kulka Architektur
Abb. 18	Collage Holzfassaden	Peter Kulka Architektur
Abb. 19	Collage Metallfassaden	Peter Kulka Architektur
Abb. 20	Quartier 10 + 11, Haus 2, Transformation zum kommunikativen Zentrum	Peter Kulka Architektur
Abb. 21	Ausschnitt Gestaltungsplan Fabrikplatz	Peter Kulka Architektur
Abb. 22	Fotografie ehemals Haus 02 Gebäude für Großteilmontage	Peter Kulka Architektur
Abb. 23	Gedenkstein Alwin Höntzsch	
Abb. 24	Fotografie Fassadenausschnitt ehem. Hutfabrik	Peter Kulka Architektur
Abb. 25	Fotografie ehemaliges Haus 13, Hutfabrik	Peter Kulka Architektur
Abb. 26	Fotografie ehemals Haus 03 Gebäude für Großteilmontage	Peter Kulka Architektur
Abb. 27	Fotografie ehemals Haus 08 Verwaltung	Peter Kulka Architektur
Abb. 28	Lageplanausschnitt Quartier 06 + 07	Peter Kulka Architektur
Abb. 29	Quartier 06: Grundriss Maisonette (unten)	Peter Kulka Architektur
Abb. 30	Quartier 06: Grundriss Maisonette (oben)	Peter Kulka Architektur
Abb. 31	Ansicht Nord - Quartier 06 + 10 + 11 + 12	Peter Kulka Architektur
Abb. 32	Ansicht Ost - Quartier 10 + 11	Peter Kulka Architektur
Abb. 33	Ansicht Ost - Quartier 04 - 08	Peter Kulka Architektur
Abb. 34	Ansicht West - Quartier 04 - 08	Peter Kulka Architektur
Abb. 35	Quartier 12 mit Solitär- und Zeilenbebauung	Peter Kulka Architektur
Abb. 36	Visualisierung MAFA- Promenade zum kommunikativen Zentrum	Peter Kulka Architektur
Abb. 37	Visualisierung Erika- Mann- Straße	Peter Kulka Architektur
Abb. 38	Fahrradbügel, eckig, Farbton DB 702	Dresdner Standard Gestaltungshandbuch öffentlicher Raum (2013) Dresden
Abb. 39	Fahrradbox, eckig, Farbton DB 702 mit Eisenglimmer	Dresdner Standard Gestaltungshandbuch öffentlicher Raum (2013) Dresden
Abb. 40	Standpapierkorb Stahlblech, Farbton DB 702	Dresdner Standard Gestaltungshandbuch öffentlicher Raum (2013) Dresden
Abb. 41	Einfüllschächte Modell H&G, Europa Typ 1	Dresdner Standard Gestaltungshandbuch öffentlicher Raum (2013) Dresden
Abb. 42	Regelquerschnitt Straße neuer Ein- und Ausgang zum Quartier im Bereich Heinrich-Heine-Straße und Mühlenstraße	Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme
Abb. 43	Regelquerschnitt Erika- Mann- Straße	Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme
Abb. 44	Collage Verkehrs- und Gehwegflächen	Peter Kulka Architektur, UKL, Indra Wegener

## QUELLEN

AKuBiZ (01.11.2022), Maschinenfabrik J. M. Lehmann.

<https://www.gedenkplaetze.info/zwangsarbeit/maschinenfabrik-j-m-lehmann-heidenau> (abgerufen am: 02.10.2023).

Stadt Heidenau (2023). Detailansicht: 25 Maschinenfabrik J. M. Lehmann Heidenau.

<https://www.heidenau.de/Planen-Bauen-F%C3%B6rdern/F%C3%B6rdern/Aktives-Stadtzentrum/Freiraumkonzept/Industriebetriebe/index.php?ModID=9&object=tx%7C2458.36&FID=2458.222.1&NavID=2458.134&La=1> (abgerufen am: 02.10.2023).

Stadt Heidenau (2023), Geschichte.

<https://www.heidenau.de/Stadt-Rathaus/Stadt/Stadtportrait/Geschichte> (abgerufen am: 02.10.2023).

Stadt Heidenau (2023). Stadtportrait.

<https://www.heidenau.de/Stadt-Rathaus/Stadt/Stadtportrait/> (abgerufen am 02.10.2023).

Topography of the modern movement (2023), Erweiterung Maschinenfabrik J. M. Lehmann.

<https://topomomo.eu/standorte-2/erweiterung-maschinenfabrik-j-m-lehmann> (abgerufen am: 02.10.2023).

## ANSPRECHPARTNER

### Stadt Heidenau

Dresdner Straße 47

01809 Heidenau

+49 352 95 71 0

info@heidenau.de

### Bauherr | Projektentwicklung

BEST MARK Projektgesellschaft mbH & Co. KG

Frank Bertram und Dr. iur. Thomas Stern

Am Kanal 2A

15864 Wendisch Rietz

### Städtebauliches Konzept + Architektur

Peter Kulka Architektur

Werner- Hartmann- Straße 1

01099 Dresden

+49 351 81 18 70

atelier@peterkulka.de

www.peterkulka.de

### Bebauungsplan

Bielenberg Architekten

Böhmische Straße 28

01099 Dresden

+49 351 858 43 45

info@bielenberg-architekten.de

### Umweltplanung

Schulz UmweltPlanung

Schössergasse 10

01796 Pirna

+49 3501 460 05 12

info@schulz-umweltplanung.de