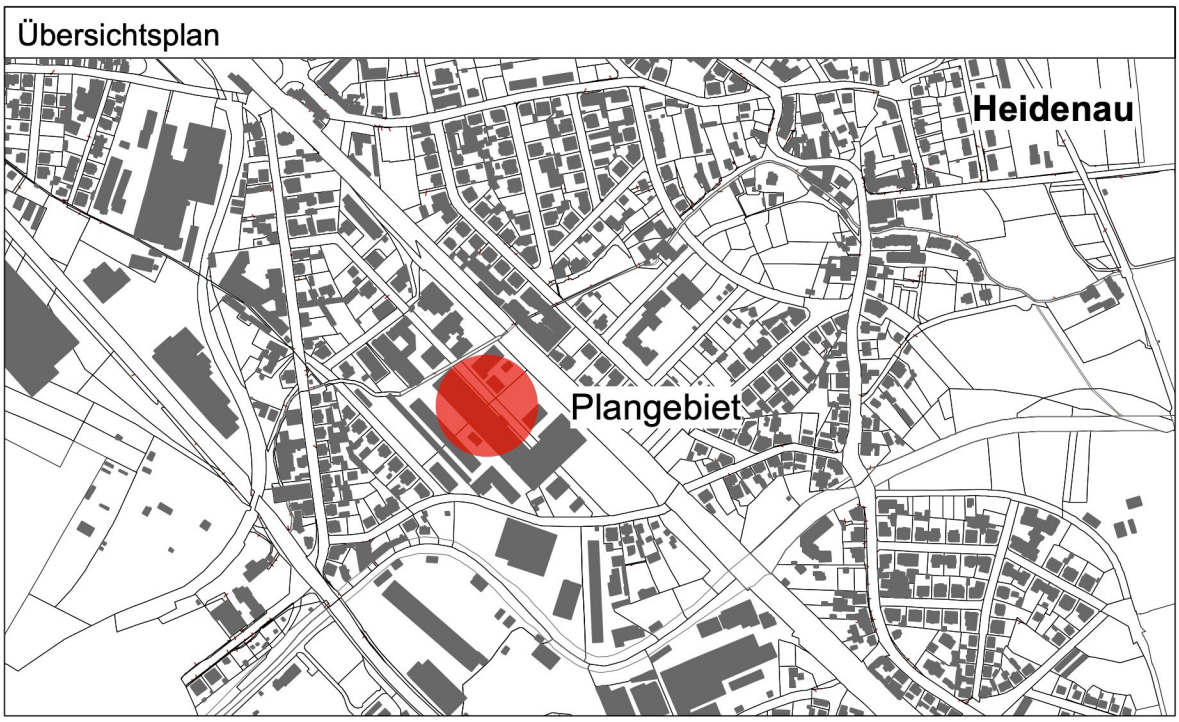
Stadt Heidenau

Bebauungsplan M 13/1
“MAFA - Park“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zur Satzung
in der Fassung vom 26. September 2025



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

1. Ziel der Planaufstellung

Das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik (MAFA) in Heidenau entwickelte sich nach Einstellung der Produktion im Jahr 1999 sukzessiv zur Industriebrache mit nur noch partieller Nutzung durch unterschiedliche Betriebe. Wesentliche Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz verfielen, bis das Anwesen im Jahr 2019 zwangsversteigert wurde.

Um ein Konzept für eine angemessene Nachnutzung für das Areal zu finden, wurde im Jahr 2020 ein kooperatives städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt. 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. Als Ergebnis 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 und als Masterplan weiter zu qualifizieren.

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 ohne Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

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 brachliegenden Areals, insbesondere auch zur Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau,
- 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,
- Entwicklung einer verdichteten Bebauung mit attraktiven Freiräumen und einer angemessenen stadträumlichen Verknüpfung mit angrenzenden Quartieren,
- Umsetzung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes unter Berücksichtigung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan hat bei seiner Aufstellung vielfältige Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen, um einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu entsprechen in der die Auswirkungen auf Mensch und Natur angemessen berücksichtigt werden.

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil der Begründung (Teil B) ist.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Zudem erfolgen Angaben zur Berücksichtigung dieser Auswirkungen in den grünordnerischen und den sonstigen umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen. Die umweltfachliche Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des Ausgangszustandes des Plangebietes, wie es Ende 2020 zum Untersuchungszeitpunkt geprägt war. Die faunistischen Erfassungen wurden 2020 im Zuge des begonnenen Abrisses von Altgebäuden begonnen und 2021 unter Berücksichtigung des mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Untersuchungsprogramms fortgesetzt. Durch die festgesetzten umweltbezogenen und grünordnerischen Maßnahmen ist eine Minimierung von Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich. Wertvolle Einzelbäume und Gehölzgruppen im Plangebiet werden so weit wie möglich erhalten und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Verfahrensbegleitend wurden folgende Fachplanungen und Gutachten erstellt:

- Grünordnungsplan mit folgenden Anlagen:
  - Karte 1: Grünordnerische Bestandsaufnahme
  - Karte 2: Baumkarte
  - Karte 3: Grünordnerische Maßnahmen
  - Karte 4: Lageplan der Ersatzquartiere für Fledermäuse und Ersatznistkästen für Vögel im Plangebiet
  - Karte 5: Lageplan der Ersatzquartiere für Fledermäuse und Ersatznistkästen für Vögel am Friedhof Heidenau Süd,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
- Baugrunduntersuchungen einschließlich Gefährdungsabschätzung (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) sowie nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung (Wirkungspfad Boden-Mensch),
- Schalltechnische Untersuchung,
- Betrachtungen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Zur Wahrung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden auf Grundlage der vorgenannten Unterlagen für den Bebauungsplan M 13/1, "MAFA - Park" in Heidenau folgende Festsetzungen getroffen:

- Vorgaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Regenwasser soll vorzugsweise ortsnah den belebten Bodenzonen zugeführt oder genutzt werden),
- Verbot von baulichen und technischen Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen,
- Vorgabe zur wasserdurchlässigen Ausführung von PKW-Stellplätzen (z.B. Dränpflaster, Rasenpflastersteine, Natursteinpflaster mit Rasenfugen),
- Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel, Reptilienschutzzaun zur angrenzenden Bahntrasse vor Baubeginn, Verbot von baulichen Aktivitäten in der Wochenstubenzeit von gebäudebewohnenden Fledermäusen, ökologische Baubegleitung),

- dauerhafter Erhalt des festgesetzten Baumbestands einschl. Schutz vor Beschädigungen während der Bauphase, abgängige Bäume sind zu ersetzen,
- Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen im Plangebiet,
- Strauchpflanzungen zwischen Baumneupflanzungen entlang der Heinrich-Heine-Straße,
- Erhalt und Neuanlage von zusammenhängenden Grünflächen,
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm,
- Berücksichtigung der Immissionsbelastung von der Bahntrasse durch Anordnung von Lärmschutzwänden zwischen der Bebauung in Richtung Bahnlinie,
- bauliche Schallschutzmaßnahmen an bestimmten Fassaden (Ausführung der Außenbauteile entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche, Grundrissorientierung, ggf. Einbau von Lüftungseinrichtungen),
- Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Festsetzungen zum Umgang mit kontaminiertem Bodenmaterial (Nutzung von Teilflächen erst nach Bodenaustausch bzw. Überdeckung mit unbelastetem Oberboden),
- Beräumung des Mühlgrabens von Sediment und Müll (nachfolgende Freimessung der Gewässersohle),
- Ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation der Arbeiten zur Altlastensanierung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der bilanzierte Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. durch die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Ersatznistkästen für Vögel am Friedhof Heidenau Süd ausgeglichen.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan Hinweise zu folgenden umweltrelevanten Themen:

- Archäologische Bodenfunde,
- Altlasten und Bodenschutz,
- Schutz vor zu hohen Radonimmissionen,
- Gehölzschutz,
- Artenschutz,
- Hochwasserschutz

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans vom 26. Juli bis einschließlich 03. September 2021 öffentlich ausgelegt. Damit wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die künftige Bebauung des Gebietes zu informieren und Stellungnahmen vorzubringen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 16. Juli 2021 im Heidenauer Journal Nr. 13/2021 öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung, die im MAFA-Areal selbst durchgeführt wurde, ist der Öffentlichkeit zusätzlich Gelegenheit gegeben worden, sich im Plangebiet umzuschauen und die bereits vorhandenen Fortschritte beim Abriss und der Bereinigung des Geländes zu besichtigen. Auch Einblicke in die Gebäude wurden ermöglicht.

Mit Bezug auf § 3 Abs. 2 BauGB konnten die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes im Zeitraum vom 30. Oktober bis einschließlich 04. Dezember 2023 auf der Internetseite der Stadt Heidenau sowie im Zentralen Landesportal Bauleitplanung digital eingesehen werden. Darüber hinaus wurde der Bebauungsplanentwurf im Rathaus der Stadt Heidenau zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Während der Veröffentlichungsfrist konnten Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden. Zusätzlich hat die Stadtverwaltung Heidenau am 02. November 2023 die Öffentlichkeit zu einer Informationsveranstaltung in die Aula des Pestalozzi-Gymnasiums eingeladen in der über den Stand der Planung berichtet sowie Fragen beantwortet wurden. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Heidenauer Journal Nr. 20/2023.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes sind zwei Stellungnahmen eingegangen, die in die Abwägung einbezogen wurden. Änderungen der Planunterlagen wurden jedoch nicht notwendig.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbarkommunen wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 01.07.2021 frühzeitig über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 43 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, abwägungsrelevante Belange wurden in die nachfolgende Planung des B-Plan-Entwurfs aufgenommen.

Mit Schreiben vom 20.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom 07.07.2023 aufgefordert. Zur Abstimmung mit Nachbargemeinden wurden diese gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Belange:

- Immissionen,
- Umwelt- und Naturschutz,
- Erschließung einschließlich des ruhenden Verkehrs,
- Art und Maß der baulichen Nutzung und
- Denkmalschutz.

Es sind insgesamt 36 Stellungnahmen eingegangen. 24 Beteiligte gaben an, dass durch die Planung keine Belange ihres jeweiligen Aufgabenbereichs berührt sind bzw. sie keine Hinweise oder Bedenken zur Planung haben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen bedurfte es keiner Änderungen des Entwurfs zum Bebauungsplan, eine nochmalige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit war nicht erforderlich.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Darlegung der Gründe, aufgrund dessen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau entwickelt. Darin wird ausgeführt, dass mit dem Bebauungsplan M 13/1 "MAFA-Park" (…)"*die Revitalisierung der Flächen unter Berücksichtigung der wesentlichen Teile denkmalgeschützter Bausubstanz sowie die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Bereich verschiedener aufeinandertreffender städtebaulicher Strukturen mit klarer Raumbildung entlang der Straßen und sonstiger öffentlicher Flächen verfolgt"* wird.

Angestrebt wurde daher die Entwicklung eines gemischt genutzten urbanen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität, das in ambitionierter Ausprägung geeignet ist, die unzulänglich ausgebildete Stadtmitte Heidenaus zu kompensieren. Dazu soll 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.

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. Geplant sind verschiedene parkähnliche öffentliche Grünräume u.a. auch 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.

Die vorliegende Planung dient dazu, brachliegende Flächen in zentraler Lage zu aktivieren, diese nachhaltig zu entwickeln und für Wohn- und Geschäftsnutzungen, wie auch für soziale und kulturelle Einrichtungen, verfügbar zu machen. Die Qualifizierung von Frei- und Platzräumen hat für das Quartier einen hohen Stellenwert.

Alternative Planungsansätze wurden aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen nicht untersucht. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde die Fläche der ehemaligen Maschinenfabrik weiter brach fallen und so mittelfristig einen städtebaulichen Missstand darstellen. Die denkmalgeschützte Bausubstanz könnte nicht erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden, sondern würde weiter verfallen. Auch aufgrund der bestehenden äußeren Erschließung ist das Areal für eine bauliche Entwicklung gut geeignet und wird das Stadtbild Heidenaus insgesamt positiv beeinflussen.