STADT HEIDENAU
- Die Bürgermeisterin -

Heidenau, 02.09.2025

Beschlussvorlage Nr. 094/2025

Dez/Amt: II / 60.
Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	11.09.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	25.09.2025	Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park„ - Städtebaulicher Vertrag Belange der Baukultur gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

Beschlusstext:

1.
Der Stadtrat nimmt das Gestaltungshandbuch für das Areal „MAFA-Park Heidenau - Revitalisierung der ehemaligen Maschinenfabrik“ des Büros Peter Kulka Architektur GmbH, Dresden gemäß Anlage 094/2025-1 zur Kenntnis und billigt es als Basis für die bauliche Umsetzung des Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“, welche mit dem Grundstückseigentümer in einem separaten städtebaulichen Vertrag Belange der Baukultur vereinbart werden soll.

2.
Der Stadtrat der Stadt Heidenau ermächtigt die Bürgermeisterin mit der BEST MARK Projektgesellschaft GmbH & Co. KG, vertreten durch die BEST MARK Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Bertram, Am Kanal 2a, 15864 Wendisch Rietz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 13/1 „MAFA-Park“ einen Städtebaulichen Vertrag Belange der Baukultur (Stand: 29.08.2025) nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Anlage 094/2025-2 (nicht öffentlich) abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

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

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Billigung des Gestaltungshandbuchs für das Areal „MAFA-Park Heidenau - Revitalisierung der ehemaligen Maschinenfabrik“ des Büros Peter Kulka Architektur, Dresden gemäß Anlage 094/2025-1 als Grundlage für die bauliche Umsetzung des Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

Erläuterung:

Planungsanlass und -erfordernis:
Das zentral in Heidenau gelegene Gelände der ehemalischen Maschinenfabrik Heidenau ist als innerstädtische Brachfläche registriert.

Grundstückseigentümer und die Stadt Heidenau möchten gemeinsam ein hochwertiges Stadtquartier entwickeln. Diesbezüglich ist der Grundstückseigentümer frühzeitig auf die Stadt zugekommen, um das Vorgehen bei der städtebaulichen Entwicklung der Flächen eng abzustimmen. Gemeinsam wurde sich im Frühjahr darauf 2020 verständigt, die zukünftige Bebauung in Form eines kooperativen städtebaulichen Werkstattverfahrens untersuchen zu lassen. Hierfür konnten drei renommierte Architekturbüros: Knerer und Lang Architekten (Dresden), ZDR Architekten (Dresden) und Peter Kulka Architektur (Dresden) gewonnen werden. Das zweistufig angelegte Verfahren (Zwischenpräsentation, Endpräsentation) wurde im zweiten Quartal 2020 durchgeführt. Im Ergebnis überzeugte der Entwurf des Architekturbüros Peter Kulka Architektur, Dresden, der in Form eines städtebaulichen Entwurfs/Masterplan (Beschlussvorlage-Nr. 105/2021) die Grundlage für den Vorentwurf zum Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ bildet.

Das Gestaltungshandbuch für das Areal „MAFA-Park Heidenau - Revitalisierung der ehemaligen Maschinenfabrik“ des Büros Peter Kulka Architektur, Dresden wurde auf Grundlage des Masterplanes entwickelt und ist die Grundlage für die bauliche Umsetzung des Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“. Das Gestaltungshandbuch begründet die Basis für die Gestaltung Gebäude und baulicher Anlagen im Plangebiet.

Um die städtebauliche Qualität des Architekturentwurfs abzusichern, wird mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag zu Belangen der Baukultur für den Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ abgeschlossen.

Anlagen:

Anlage 094/2025-1: Gestaltungshandbuch
Anlage 094/2025-2: Vertrag-Baukultur (nicht öffentlich)

Bürgermeisterin

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

Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 094/2025			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			