

Beschlussvorlage Nr. 125/2025

Dez/Amt: II / 60.

Bearbeiter: Berthel, Holger

Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	06.11.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	27.11.2025	Beschlussfassung

Betreff:**Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park,, – Satzungsbeschluss****Beschlusstext:**

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ in der Fassung vom 26.09.2025 gemäß der Anlagen 125/2025-1 und 125/2025-2, mit allen vorgenommenen redaktionellen Änderungen vom 26.09.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
2. Der Stadtrat billigt die dem Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ beigefügte Begründung mit Umweltbericht entsprechend Anlage 125/2025-3, in der Fassung vom 26.09.2025 mit allen vorgenommenen redaktionellen Änderungen vom 26.09.2025 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

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

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Der Satzungsbeschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

Erläuterung:

Planverfahren:

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan M 13/1 „Ehemalige Maschinenfabrik“ gemäß §§ 1, 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 8 BauGB neu aufzustellen (Vorlagen-Nr. 107/2020). Mit Stadtratsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 24.06.2021 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert bei gleichzeitigem Wechsel der Bezeichnung in Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ (Vorlagen-Nr. 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 und Thomas-Mann-Straße in Gänze und die Fritz-Weber-Straße sowie die Mühlenstraße jeweils anteilig, in den Geltungsbereich integriert. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung.

In der öffentlichen 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 von Informationsveranstaltungen im Jahr 2021, die an mehreren Terminen im MAFA-Areal selbst durchgeführt wurden, 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 ermöglicht. Überdies wurden die Öffentlichkeit, die Nachbarkommunen und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) 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).

Die Inhalte des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung konkretisiert und mündeten in dem Bebauungsplanentwurf. Der Entwurf zum Bebauungsplan i.d.F.v. 07.07.2023 wurde vom Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2023 gebilligt und zur Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung 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 beschlossen (Beschlussvorlage 086/2023/1).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf hat im Zeitraum vom 30.10.2023 bis einschließlich 04.12.2023 stattgefunden. Die digitalen Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf waren sowohl auf der Internetseite der Stadt Heidenau unter „www.heidenau.de“ unter der „Rubrik Planen, Bauen und Fördern“, „Aktuelle Mitteilungen des Bauamtes“ als auch im Zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen im vorgenannten Zeitraum einsehbar. Darüber hinaus lagen die Unterlagen im selbigen Zeitraum in analoger Form zur Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Heidenau aus.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbarkommunen, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2023/23.10.2023 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert sowie über die Beteiligung der Öffentlichkeit (Zeitraum: 30.10.2023 bis einschließlich 04.12.2023) unterrichtet. Zugleich wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 20.10.2023/23.10.2023 gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB erneut beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sind insgesamt 36 Stellungnahmen eingegangen.

Aus der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführten Abwägung erfolgten geringfügige Plananpassungen. Eine erneute Auslegung war nicht notwendig, da die Grundzüge der Planung durch die Anpassungen nicht berührt wurden. Sonstige vorgenommene Nacharbeiten waren redaktioneller Art. Alle Änderungen und Ergänzungen der Satzungsunterlagen lagen den Ratsmitgliedern im Zuge der Beschlussfassung zur Abwägung vor.

Der Beschluss über die Abwägung der Inhalte zum Entwurf wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 27.11.2025 mit Beschluss-Nr. 124/2025 gefasst.

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 stadtzerschneidend 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, Dresden,
- 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.

Planungsfortgang:

Nach dem Satzungsbeschluss ist dieser öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

Anlage 125/2025-1: MAFA Park Satzung Rechtsplan

Anlage 125/2025-2: MAFA Park Satzung Textliche Festsetzungen

Anlage 125/2025-3: MAFA Park Satzung Begründung mit Umweltbericht

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.: 125/2025			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			