STADT BERNBURG (SAALE)
Die Oberbürgermeisterin

Beschlussvorlage 0525/22

1. Änderung mit Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 58 mit dem Kennwort: "Wohngebiet "An der Strenge", Ortsteil Aderstedt" Aufstellungsbeschluss

Allgemeine Informationen

Datum	02.05.2022	Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Amt	Planungsamt	Aufgestellt von	Pietsch, Ute
Aktenzeichen	II/61	Beschlusskontrolle	30.06.2022

Mitzeichnung

Name	Amt	Name	Amt
Frank Wiemann	61		
Holger Dittrich	II		

_____

Dr. Silvia Ristow
Oberbürgermeisterin

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Ja	Nein	Enthaltungen
Ortschaftsrat Aderstedt	19.05.2022			
Planungs- und Umweltausschuss	31.05.2022			
Stadtrat	23.06.2022			

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein

Erläuterungen

1. Inhaltsangabe

Mit dem Bebauungsplan Nr. 58 wurde Baurecht für das Wohngebiet „An der Strenge“ geschaffen. Für das im Geltungsbereich liegende Grundstück Hauptstraße 8 hat sich nun Jahre nach Aufstellung des Bebauungsplanes eine andere als die damals geplante Mischgebietsnutzung ergeben, so dass der Bebauungsplan geändert werden muss. Mit der „Neuen Mitte Aderstedt“ soll das Gutshaus inklusive Gutshof zentrale Nutzungen vereinen und zu einem Dorfzentrum entwickelt werden.
Für dieses Vorhaben soll der Bebauungsplan mit erweitertem Geltungsbereich geändert werden, wofür hier der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll.

2. Begründung

Bisherige Beschlusslage:

	PUA	SR
Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 58, BV-Nr. 51/04	28.09.04	21.10.04

Begründung:
Der Bebauungsplan Nr. 58 Wohngebiet „An der Strenge“ wurde 2004 rechtskräftig und setzte entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet fest. Zwischen Mischgebiet und Strenge wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches heute nahezu vollständig bebaut ist.

Dominierendes Gebäude an der Hauptstraße ist das als Baudenkmal verzeichnete Gutshaus aus dem Jahre 1908. Als straßenseitiger Abschluss einer ausgedehnten Hofanlage prägt es den Straßenraum. Neben dem Gutshaus wird der Gutshof von dem vormals als Gaststätte „Aderstedter Hof“ genutzten Gebäude, einem ehemaligen Feuerwehrgerätehaus und Wohngebäuden (teils leerstehend) umschlossen. Um das Gebäude konzentrieren sich überwiegend die zentralen Nutzungen des Ortsteiles, u.a. das Gemeindebüro und die Kindertagesstätte. Angrenzend an das Gebäude wurde vor einigen Jahren die ehemalige

Scheune zur sogenannten Sommerscheune, einem beheizbaren, multifunktional verwendbaren Veranstaltungsraum, umgebaut und nutzbar gemacht.

Auf der Suche nach einem dörflichen Mittelpunkt i. S. eines Gemeindezentrums gab es bereits im Dorferneuerungsplan erste Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge zur neuen Aderstedter Mitte. Dabei soll der Gutshof in zwei Bereiche geteilt werden, in einen Zugangs-/ Zufahrts- und Parkplatzbereich für die Nutzungen sowie einen Veranstaltungsraum zum Aufenthalt.

Entgegen der ursprünglichen Absicht soll nun das Grundstück Hauptstraße 8 (Gutshaus) nicht mehr als Mischgebiet festgesetzt werden, angestrebt wird nun eine Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale und kulturelle Zwecke“.
Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der neuen Aderstedter Mitte soll der betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes deshalb geändert werden. Die Neuordnung und Neustrukturierung des Aderstedter Hofes erfordert gleichzeitig eine Ergänzung des Geltungsbereichs.

Da die Planänderung der Nachverdichtung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dient und die übrigen Voraussetzungen gegeben sind, soll das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren erarbeitet werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat Aderstedt/Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale), folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) beschließt die Aufstellung der 1. Änderung mit Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 58 mit dem Kennwort: „Wohngebiet „An der Strenge“, Ortsteil Aderstedt“ gemäß Beschlussformulierung auf der folgenden Seite.

Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung mit Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 58 mit dem Kennwort: „Wohngebiet „An der Strenge“, Ortsteil Aderstedt“

1. Der Bebauungsplan Nr. 58 soll auf einer Teilfläche geändert sowie um weitere Flächen ergänzt werden. Die Änderung beschränkt sich auf den südwestlichen Geltungsbereich. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Aderstedt der Stadt Bernburg (Saale) und wird im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 81, im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 81, 1024, 78, 76, 74 und 73, im Süden durch die Alte Dorfstraße und im Westen durch die Hauptstraße begrenzt. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 72/1, 72/3, 72/4, 73, 74, 75, 76, 78, 81, 1023 und 1024 der Flur 3 der Gemarkung Aderstedt. Der Geltungsbereich ist auf beiliegendem Übersichtsplan in der Anlage dargestellt.

2. Es werden folgende Planziele angestrebt:
   - Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch
   - Neuordnung und –strukturierung des Aderstedter Hofes,
   - Sicherung einer gesunden Siedlungsentwicklung und Steuerung der städtebaulichen Ordnung,
   - Gestaltung der Ortsmitte (Neue Aderstedter Mitte) an dieser Stelle,
   - Sicherung der erforderlichen Erschließung,

3. Das Änderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. Nach Erarbeitung des Entwurfes kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wird rechtzeitig bekannt gemacht.

4. Der Beschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen

Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung mit Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 58