

# Bebauungsplan „Holzplatz“ OT Drübeck in Ilsenburg (Harz)

## Begründung nach § 9 Abs.8 BauGB

Stand: 25.08.2020

Aufsteller:: Stadt Ilsenburg (Harz)  
Harzburger Straße 24  
38871 Ilsenburg (Harz)

Planverfasser: GBP  
Gesellschaft für Bauüberwachung und  
Planung mbH  
Unterm Ratskopf 53  
38855 Wernigerode

Geltungsbereich:





---

## 2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Am Standort des künftigen Baugebietes "Holzplatz" besteht zurzeit eine seit vielen Jahren ungenutzte Brachfläche mit leeren Gebäuden und alten baulichen Anlagen sowie versiegelten Flächen. Die Revitalisierung an der Stelle des alten Sägewerkes wird die Entwicklung des OT Drübeck und das Ortsbild sehr positiv verändern.

Es ist beabsichtigt, am Forstweg eine Anlage für betreutes Wohnen zu errichten. In Vorgesprächen wurde der Bedarf dafür ermittelt und die Betreuung durch Pflegedienste abgestimmt. Es sollen 10 Reihenhäuser mit ca. 60 m<sup>2</sup> Grundfläche entstehen und angrenzend eine Begegnungsstätte.

Der Alterungsprozess der Bevölkerung und Erfahrungen aus anderen Ortsteilen geben die Sicherheit, dass auch eine Seniorenwohnanlage mit 10 WE sowie einer dazugehörigen Begegnungs- und Versorgungsstätte von Kunden / vom Markt angenommen werden.

Für den Bedarf an Bauplätzen, der sich aus der großen Nachfrage im Ort und den Ortsteilen ableitet, sollen Grundstücke für die Bebauung mit Wohnhäusern bereitgestellt werden. Die sehr gute Lage zu den Städten Ilsenburg und Wernigerode bietet die Gewähr, dass ein Angebot von ca. 15 Eigenheimgrundstücken in dieser Lage nachgefragt wird.

Die Anlage und die Erschließung von Baugrundstücken entsprechen somit dem Bedarf und der Ortsentwicklung.

Zur Schaffung von Baurecht ist ein Verfahren nach § 10 BauGB erforderlich. Als Planart kommt ein qualifizierter Bebauungsplan zur Anwendung.

## 3. Ausgangslage

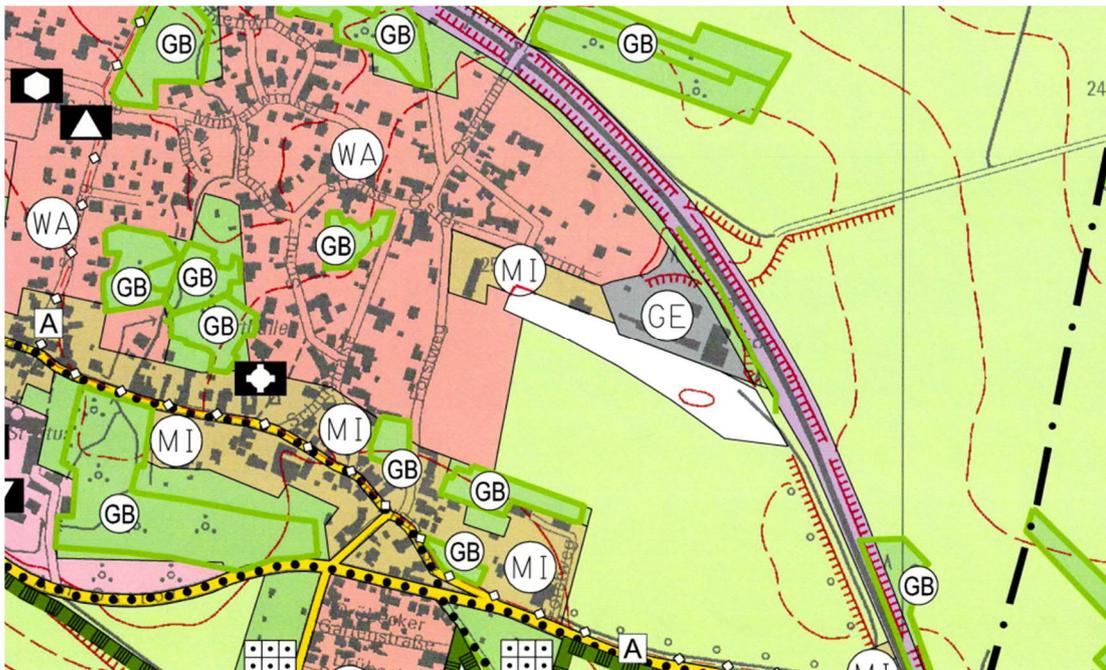
Gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im derzeit gültigen *Flächennutzungsplan (FNP) Ilsenburg (Harz)*, wirksam seit 24.09.2019, sind im Planungsbereich Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete dargestellt. Östlich schließt ein Gewerbegebiet an.

Im FNP ist noch eine Entwidmungsfläche weiß (alte Bahnanlagen) dargestellt, die aber mit der nächsten Änderung des FNP (Parallelverfahren) entfernt werden soll.

Das geplante Vorhaben gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Schaffung von Baurecht ist für das Vorhaben am geplanten Standort die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich. Das Aufstellungsverfahren soll nach § 10 BauGB erfolgen.



[Auszug aus dem FNP Stand 24.09.2019]

## 4. Planinhalt

### 4.1 Bebauung

Die mögliche Bebaubarkeit in Art, Größe und Form wird in Teil A und Teil B festgesetzt, und zwar

1. an der Straße "Forstweg" als Anlage für betreutes Wohnen
  - 10 Reihenhäuser ca. 7,0 x 8,0 m mit Pultdach, eingeschossig
  - Traufhöhe max. 3,8 m über OK FFB EG
  - Begegnungsstätte ca. 9,0 x 11,0 m mit Pultdach, zweigeschossig
  - Stellplätze je Wohneinheit und für den Pflegedienst
  - Terrasse je Wohneinheit an der Ostseite
2. im übrigen Gebiet
  - 15 Einzel- oder Doppelhäuser mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm oder Pultdach, eingeschossig.

## 4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von den Straßen "Forstweg" und "Osterbrink". Es soll eine öffentliche Straße (Planstraße A) durch das Gebiet führen. Eine private Stichstraße (Planstraße B) dient der Erschließung von 4 Baugrundstücken.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Bereitstellung von Löschwasser sollen aus der in der Straße "Osterbrink" vorhandenen TW-Leitung erfolgen. Die Entsorgung von Schmutzwasser kann über den in der Straße "Osterbrink" vorhandenen Schmutzwasserkanal erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll in den Grünflächen versickert werden. Eine Einleitung des Überlaufs von Regenwasserversickerungsanlagen in den Kanal in der Straße "Osterbrink" wird geprüft. Der wassertechnische Nachweis erfolgt mit dem Antrag im Genehmigungsverfahren.

Gasleitungen der Harzenergie liegen sowohl in der Straße "Osterbrink" als auch "Forstweg". Ebenso Stromkabel der avacon.

Von der Telekom liegt noch keine Stellungnahme vor.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Abholung vom öffentlichen Entsorger in den angrenzenden Straßen bzw. aus der geplanten Durchgangsstraße.

## 5. Auswirkungen der Planung

Umweltverträglichkeit:

Die alten Gebäude, Einbauten und Bebauungsreste sollen entsorgt und das Gebiet somit von diesen schädlichen Umwelteinflüssen / Ablagerungen befreit werden. Flächen werden entsiegelt und beräumt.

Hinzukommende schädliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten.

Es erfolgt aber eine Neuversiegelung durch Bebauung und Befestigung.

Mit der Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet.

Umweltschutz und grünordnerische Maßnahmen:

1. Baubedingter Schadstoffeintrag ist insbesondere durch Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften für Boden und Wasser während der Baumaßnahme zu vermeiden. Bedienung der Maschinen von geschultem Fachpersonal, keine Lagerungen von gefährdenden Stoffen bzw. Sicherung dieser Flächen, kein Betanken von Baumaschinen/-fahrzeugen auf ungesicherten Flächen sowie ordnungsgemäße Entsorgung von Abbruchmaterialien (gem. § 9 BauGB (1) Nr. 20).

2. Boden-, flächenschonende und flächensparende Bauweise ist durch Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme und ausschließliche Nutzung der befestigten Flächen für Baustelleneinrichtung, Bauverkehr usw.(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) zu gewährleisten.
3. Sicherung des Oberbodens ist durch fachgerechten Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederverwendung bzw. Abtransport zu gewährleisten. Es hat die fachgerechte Entsorgung nichtverwertbarer Aushubmassen (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) zu erfolgen.
4. Sicherung von Brut-, Nist- und Lebensstätten ist durch Durchführung der notwendigen Baufeldberäumungsarbeiten (Abtrag Oberboden, Grasnarbe, Vegetationsbestände, Gebüsche usw.) außerhalb der Brutperiode der Avifauna (März bis September) (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) vorzunehmen.
5. Festlegungen zum Flächenanteil von Garten- und Grünflächen, zur Bepflanzung und Begrünung sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Verfahren getroffen.

## 6. Hinweise

### *Bodenschutz:*

Der Beginn der Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde LK Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetz LSA hingewiesen.

### *Ordnungsamt / Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde:*

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

Die örtliche Feuerwehr ist ebenfalls zu informieren.

### *Kampfmittel:*

Sollten bei erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der LK Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzleitstelle des LK Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.