

Begründung

zur 3. Änderung

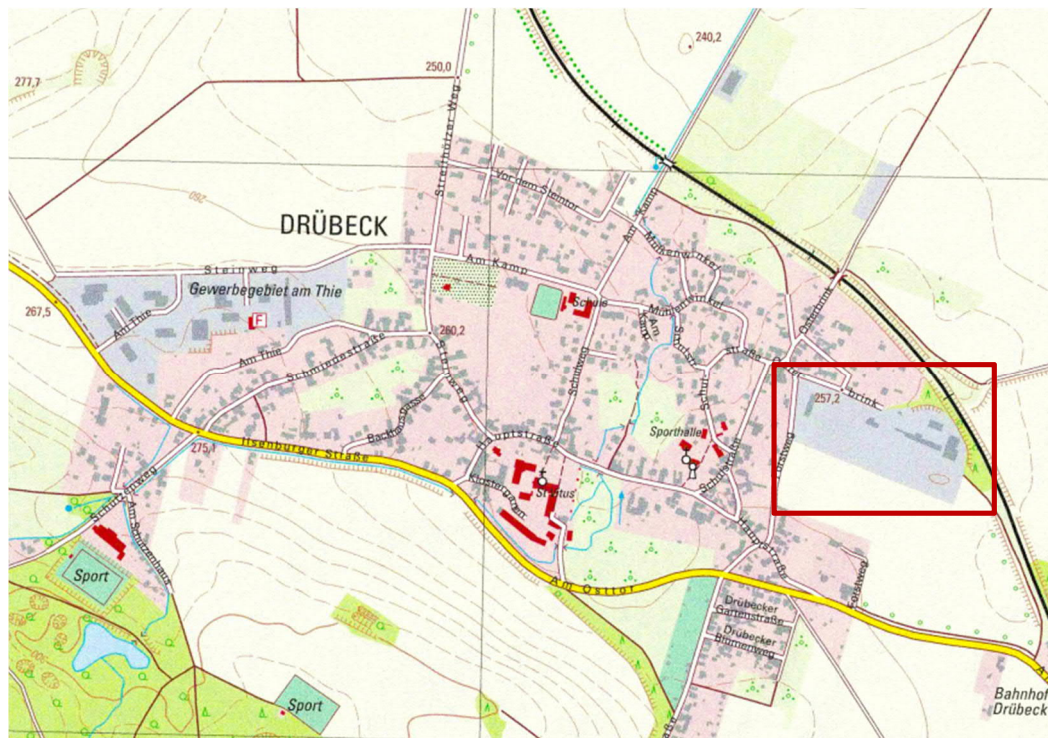
Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg (Harz)

Stand: 24.02.2021

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

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

Geltungsbereich:



Begründung

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg (Harz) für das Wohngebiet "Holzplatz" im OT Drübeck

1. Ausgangslage

1.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe

Lage

Drübeck als Ortsteil der Stadt Ilsenburg liegt zwischen Wernigerode (Mittelzentrum im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt) und in der Stadt Ilsenburg (Harz) am nördlichen Harzrand.

Räumlicher Geltungsbereich

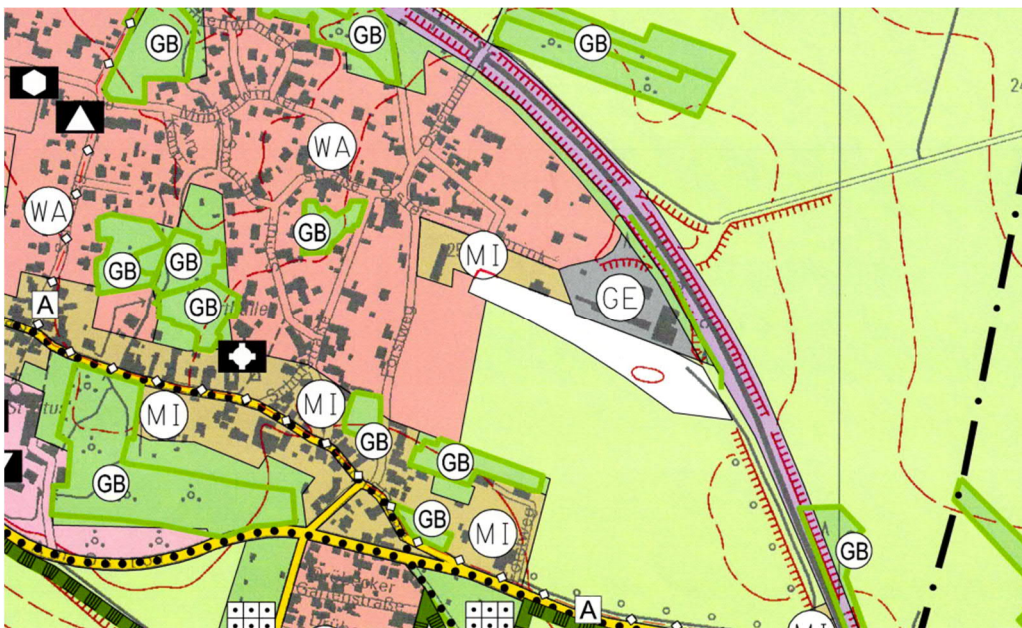
Das Gebiet befindet sich im OT Drübeck und zwar am östlichen Ortsrand. Es umfasst in der Gemarkung Drübeck, Flur 5, die Flurstücke

209, 210, 211/1, 211/3
409/227, 648/227, 649/227,

Größe

Die flächenmäßige Ausdehnung des Änderungsbereiches beträgt

- 11.959 m² für die Entwidmungsfläche (Weißfläche)
- 6.835 m² für die Änderung des Mischgebietes MI in ein allgemeines Wohngebiet WA



Ist-Zustand: [Auszug aus dem FNP Stand 24.09.2019]

1.2 Bestandssituation

Die langjährigen Überlegungen, gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet „Am Thie“ zu konzentrieren und das zweite Gewerbegebiet am „Holzplatz“ aufzugeben, schlägt sich in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus 2019 nieder. Die GE-Fläche wurde auf die vorhandenen kleineren Holzbetriebe im östlichen Bereich des Osterbrinks reduziert und in ihrem Bestand gesichert, die Fläche entlang der bereits bestehenden Erschließungsstraße am Forstweg hingegen als Wohnbaufläche dargestellt (Potentialfläche Dr. 2 laut Wohnbauflächenanalyse).

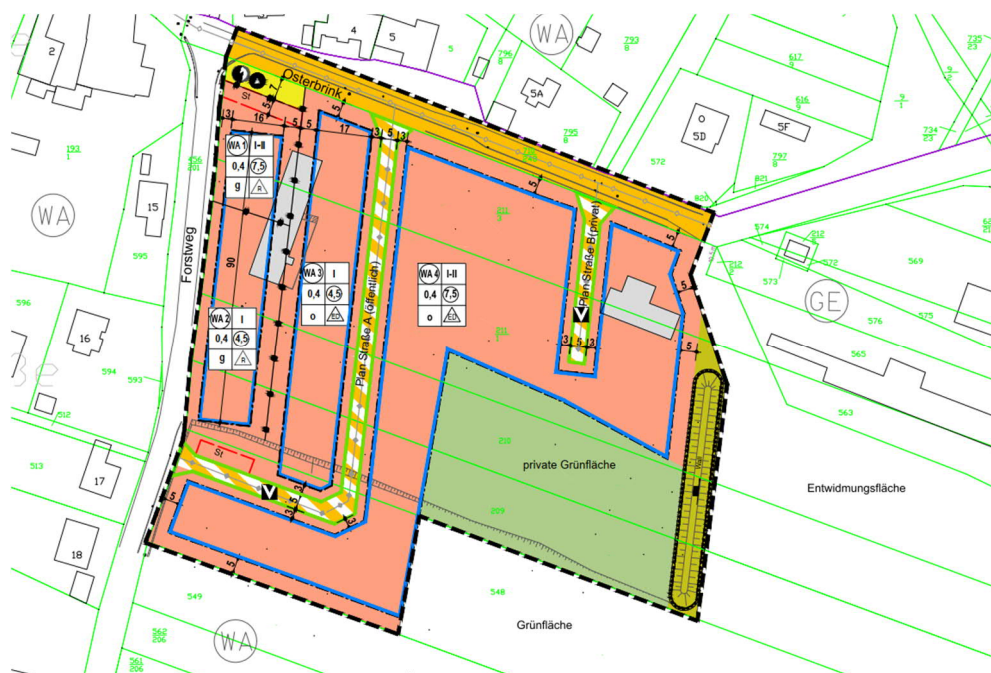
Im derzeit gültigen *Flächennutzungsplan (FNP) Ilseburg (Harz)*, wirksam seit 24.09.2019, sind im Änderungsbereich Mischgebiet und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nordöstlich schließt ein Gewerbegebiet an.

Im FNP ist die Entwidmungsfläche noch weiß (alte Bahnanlagen) dargestellt. Es wurde mit Schreiben vom 02.02.2021 beim LVwA LSA ein "Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG" gestellt.

2. Ziele und Zweck der Änderung

Die Änderung des FNP ist Voraussetzung für die Aufstellung des B-Planes "Holzplatz", denn der Geltungsbereich des B-Planes umfasst das Mischgebiet und Teile der Entwidmungsfläche (Weißfläche). Die Änderung des FNP soll im Parallelverfahren erfolgen.

Der B-Plan setzt in den Flächen "Mischgebiet" und "allgemeines Wohngebiet" des FNP ein allgemeines Wohngebiet fest und in den "Flächen für die Landwirtschaft" des FNP zukünftig "allgemeines Wohngebiet (1.800 m²) bzw. private Grünflächen 3.785 m²).



Geltungsbereich B-Plan "Holzplatz"

[ALK/08/2020] LVermGeo LSA (www.lvermergeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

3. Planinhalt

3.1 Entwicklung

Die im FNP dargestellte Weißfläche umfasst ehemalige Bahnbetriebsflächen. Dort unterhielt der "Staatliche Forstbetrieb Wernigerode" ein Holzlager und entsprechende Behandlungs- und Umschlaganlagen. Vom heute nicht mehr bestehenden Bahnhof Drübeck wurde damals die nicht-öffentlicher Anschlussbahn bedient. Heute gibt es auf den betreffenden Grundstücken keine bahnbetrieblichen Anlagen mehr.



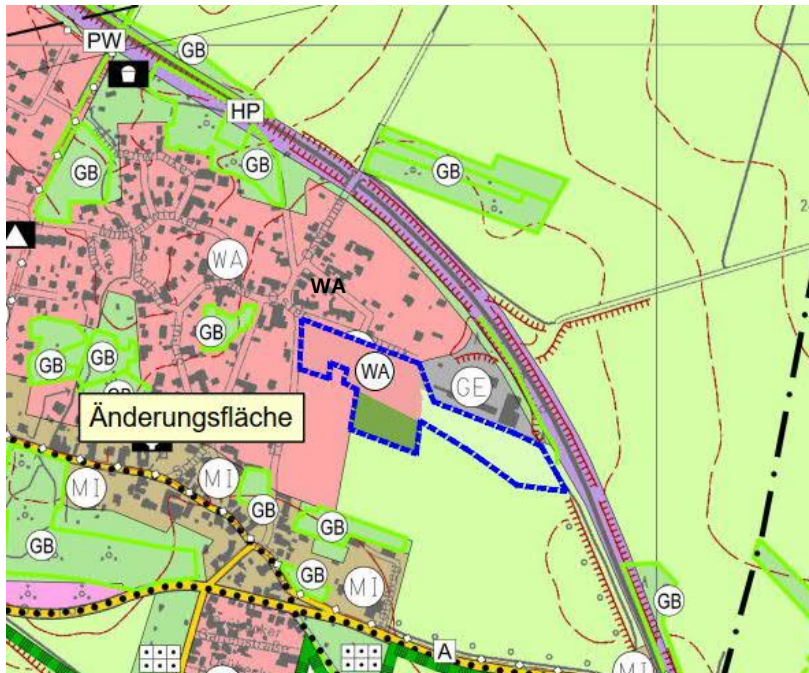
Mit der Entfernung der Weißfläche werden im FNP die Festsetzungen Mischgebiet (MI) und "Flächen für die Landwirtschaft" darunter sichtbar.



3.2 Änderung MI in WA

Mit der Aufstellung des B-Planes "Holzplatz" in Drübeck soll nun auch an der Straße Osterbrink ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Um eine wirtschaftliche Bebaubarkeit herzustellen, sollen von den im FNP festgesetzten "Flächen für die Landwirtschaft" ca.

- 1.700 m² als WA
- 3.600 m² als private Grünflächen festgesetzt werden.



4. Auswirkungen der Änderung

Umweltverträglichkeit:

Im Geltungsbereich des B-Planes sollen die alten Gebäude, Einbauten und Bbauungsreste entsorgt und das Gebiet somit von diesen schädlichen Umwelteinflüssen / Ablagerungen befreit werden. Flächen, die sich im Mischgebiet und auf den als "Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzten Flächen befinden, werden entsiegelt und beräumt.

Hinzukommende schädliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten. Es erfolgt aber eine Neuversiegelung durch Bbauung und Befestigung, die aber geringer ist (ca. 45%) als im Bestand (67%).

An der östlichen Grenze des WA soll ein Erdwall aufgeschüttet werden, der bepflanzt wird. Dadurch soll das Wohngebiet vor Emissionen aus dem angrenzenden Gewerbe (GE) und den landwirtschaftlich genutzten Flächen geschützt werden.

Es soll ein Gutachten erstellt werden, in dem die möglichen Konflikte zwischen der geplanten Wohnbbauung und dem bestehenden Gewerbegebiet geklärt werden.

Im übrigen Bereich der Weißfläche wird es keine Änderungen und keine Eingriffe in den Bestand geben.