

SCHRADER HAUS GmbH, Nachtweide 95, 39124 Magdeburg

Stadt Ilsenburg (Harz)
Fachbereich Ordnung und Bauen – Bauverwaltung
z.Hd. Frau Dumke-Fischer
Harzburger Str. 24
38871 Ilsenburg (Harz)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
LMN

Name
L. Nordt

Magdeburg
08.02.2022

Ilsenburg: Am Tiergarten 2. BA Hier: Entwicklungskonzept

Sehr geehrte Frau Dumke-Fischer,

seit mehr als 14 Jahren steht das Unternehmen für die Entwicklung von Grundstücken sowie die Errichtung von Eigenheimen in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in Magdeburg, aber auch überregional. So möchten wir auch in der Stadt Ilsenburg (Harz) ein attraktives, naturnahes Wohngebiet schaffen, in dem sich unterschiedlichste Interessensgruppen wiederfinden.

Die Firma Schrader Haus GmbH ist Eigentümer der Flurstücke 122 und 135 der Flur 7 in Ilsenburg. Mit einer Flächengröße von rund 1,3 ha kann das Konzept dieses Areals, in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Ilsenburg (Harz), durch ein beschleunigtes Bebauungsverfahren (§13b Abs. 1 BauGB) realisiert werden.

Bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilsenburg (Harz) wurde die aktuell landwirtschaftlich genutzte Weidefläche als Wohnbauland ausgewiesen. Im Rahmen des damaligen B-Planverfahrens Nr. 28 „Am Tiergarten“ wurden Maßnahmen zur Erweiterung des Gebietes entsprechend berücksichtigt. Die ungenutzte Fläche südwestlich der bestehenden Einfamilienhaussiedlung „Am Tiergarten“ soll zu einem allgemeinen Wohngebiet (§4 BauNVO) entwickelt werden, um damit eine Abrundung des gesamten Wohngebietes darstellen. Südlich angrenzend zur Planungsfläche befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Harz. Mit der Conterra Planungsgesellschaft mbH haben wir ein regional ansässiges Unternehmen mit der Planung beauftragt, welches in Zusammenarbeit mit den Ämtern den notwendigen Bebauungsplan bis zur Satzung entwickelt.

Die technisch infrastrukturelle Erschließung des Areals erfolgt durch die Anbindung an den vorhandenen Bestand der Straße „Am Tiergarten“. Die Bewirtschaftung der westlich angrenzenden Weidefläche wird durch eine separate Zuwegung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauungen werden separat mit den Versorgungsträgern und dem Wasser-/Abwasserverband geklärt und im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung sichergestellt.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wollen wir die Bebauung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in Form einer offenen Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) realisieren.

Flachgeneigte Dächer werden gemäß den Abstimmungen nicht gestattet. Die Einfamilienhäuser sollen sich hauptsächlich im nördlichen Bereich des Plangebietes ansiedeln. Maßgebend ist dabei die durch das Bauamt der Stadt Ilsenburg (Harz) geforderte Geschossflächenzahl mit dem Faktor 0,7 bei 1-2 Vollgeschossen. Die Reihenhäuser sind im südlichen Bereich mit 2-3 Geschossen geplant. Aufgrund der festgelegten Waldgrenze von 25 m können wir trotz der einhergehenden Grundstückskonstellation in Verbindung mit der Errichtung von Reihenhäusern Wohnraum für ein erweitertes Spektrum bieten. Östlich und westlich der Reihenhäuseranlage runden Einfamilien- und Doppelhäuser, nach den vorgenannten Maßgaben, das Gesamtbild des Gebietes ab. Die Begutachtung und Bewirtschaftung des an dem Plangebiet angrenzenden Waldes durch Dritte wird im Rahmen der Kaufverträge gesichert.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Nordt".

Nordt