

Satzungsbeschluss über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Blankenburg“ nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB.

Vom 29. Mai 1991, zuletzt geändert am 09.09.2004.

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke innerhalb der im beigefügten Lageplan abgegrenzten Fläche (Lageplan in Anlage 1 zur Satzung und Auszug der Gebietserweiterung in Anlage 2 zur Satzung). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Sanierungsgebiet wird nun, im Norden beginnend über Osten, Süden und Westen wie folgt abgegrenzt:

- ab der Kreuzung Neue Halberstädter Straße entlang der südlichen Seite der Friedensstraße bis zur Einmündung Regensteinsweg
- östlich des Grundstückes Friedensstraße 5 und nördlich der Grundstücke Friedensstr. 5 - 20 sowie Weinbergstraße 3
- westliche Seite der Weinbergstraße bis zur Kreuzung Friedensstraße
- südliche und östliche Seite der Bahnhofstraße bis zur Kreuzung Mühlen-/ Herzogstraße
- nördliche Seite der Mühlenstraße bis östlich des Grundstückes Mühlenstraße 27
- östlich und südlich der Zimmermannsmühle
- südlich entlang des Mühlengrabens bis zur Oststraße und weiter südlich der Grundstücke Mühlenstraße 50 a bis 60
- östlich des Grundstückes Hospitalstraße 2
- nördliche Seite der Hospitalstraße bis in Höhe Hospitalstraße 26
- östlich der Grundstücke Hospitalstraße 26 und Georgstraße 3 b
- südliche Seite der Georgstraße bis in Höhe Westerhäuser Straße 9
- östlich der Grundstücke Westerhäuser Straße 9 und Helsunger Straße 62 a
- nördliche Seite der Helsunger Straße bis Helsunger Straße 41 (Kirche)
- östlich der Grundstücke Helsunger Straße 41, Lindestraße 1 und 4 a sowie Hasselfelder Straße 6
- östliche Seite der Hasselfelder Straße bis in Höhe des Grundstückes Hasselfelder Straße 7
- nordöstlich der Grundstücke Hasselfelder Straße 7 und 8 sowie Teufelsmauer 1
- südliche und dann östliche Seite der Teufelsmauer bis zur Einmündung Großvaterweg
- nördliche Seite des Großvaterweges bis in Höhe des Grundstückes Hasselfelder Straße 10 b
- Querung der Hasselfelder Straße
- südöstlich entlang des Flst. 101/27, Flur 18, Gemarkung Blankenburg
- südliche und westliche Seite des Weges zum Schloss
- südlich des Flst. 27/57, Flur 18, Gemarkung Blankenburg
- südlich des Weges vom Schloss zum Schieferberg
- nordwestliche Seite des Schieferberges bis zur Einmündung Welfenstraße
- westliche Seite der Welfenstraße bis zur Einmündung Schleinitzstraße
- westliche Seite der Schleinitzstraße bis zur Einmündung Gartenstraße
- südwestliche Seite der Gartenstraße bis zum Grundstück Gartenstraße 7
- nordwestliche Grenze des Grundstückes Gartenstraße 7

- westlich des Flst. 1173/510, Flur 21, Gemarkung Blankenburg (Stadtpark) und des Grundstückes Klosterstraße 26
- nördlich der Grundstücke Klosterstraße 26 - 30
- östliche Seite der Neuen Halberstädter Straße

Dieses Gebiet wird gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Innenstadt Blankenburg“.

Das bisherige Sanierungsgebiet mit einer Größe von 104,95 ha wird um ca. 1,32 ha erweitert.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt.

§ 3 Inkrafttreten

(Die Änderung der Satzung trat am 01.11.2004 in Kraft.)

gez. Frank Schade
Bürgermeister

L.S.

Begründung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Die in diesem Bericht zusammengefassten vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass das Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB aufweist.

Substanzschwächen

Das gesamte Untersuchungsgebiet entspricht nach seiner vorhandenen Bebauung und nach seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Funktionsschwächen

Daneben zeigt das Untersuchungsgebiet erhebliche Beeinträchtigungen bei der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion als Stadtkern der Stadt Blankenburg zukommt.

Der gegenwärtige Zustand weist hier vor allem im Bereich des ruhenden und fließenden Verkehrs erhebliche Mängel in der Stadtqualität auf.

Zwischen beiden - der Funktionsschwäche und der unterlassenen Gebäudeanpassung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - besteht ein Kausalzusammenhang. Diese Mängel können durch ein abgestimmtes Zusammenwirken öffentlicher und privater Aktivitäten behoben werden.

Blankenburg soll als Grundzentrum mit Tendenz zum Mittelzentrum die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs für die eigene Bevölkerung bereitstellen und darüber hinaus Anlagen und Einrichtungen für die Erholung nicht nur der eigenen Bevölkerung sichern und entwickeln und so ein attraktives Kur- und Naherholungsziel darstellen.

Konzept

Die sanierte Innenstadt soll zukünftig alle an sie gestellten Aufgaben erfüllen können. Wichtig ist neben einer Planungssicherung vor allem die erkennbare einheitliche Vorbereitung und zügige Realisierung einer aus den folgenden Leitzielen entwickelten Erneuerung:

- Der gesamte historische Stadtkern Blankenburgs muss als Denkmal der Baukunst erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.
- Erscheinungsbild, Stadterlebnis, Wohnbedingungen und Handelseinrichtungen müssen vorrangig so entwickelt werden, dass sie für die ganze Stadt wirksam werden (Erlebnissache Bahnhof/Thie/Altstadt/Kurpark bis in die westlich anschließenden Villengebiete und über den Schlossberg in die Naturlandschaft Harz), das heißt grundlegende, tiefgreifende Revitalisierung und Entwicklung der Altstadt.
- Wecken der sozialökonomischen Faktoren, um sie wirksam zu machen für die Revitalisierung (private Investitionen, Entwicklung des Geschäftslebens) und Umdrehen des bis heute anhaltenden Trends der sozialen Verödung durch Perspektivlosigkeit.

- Stärkung des zentralen Dienstleistungs-, Geschäfts-, Wohn- und Erlebnisbereiches durch städtebauliche, verkehrliche und bauliche Maßnahmen.
- Entlastung dieses Bereiches vom nicht zielgerichteten Durchfahrverkehr (Verlegung der B 6/81/27) aus den bisherigen Straßenzügen.
- Schaffung von Parkmöglichkeiten. Konzentrierung des Kfz-Stellplatzangebotes an geeigneten Standorten unter Bäumen.
- Schaffung von Spiel- und Freiräumen, von Flaniermöglichkeiten und durchgehenden Wanderwegen, Reaktivierung und Erlebbarmachen ehemaliger Bachläufe.

Eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Maßnahmen zur Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Missstände liegen im besonderen öffentlichen Interesse (§ 136 (1) BauGB).

Die Voraussetzung zur Behebung der oben genannten städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 (2) BauGB ist die förmliche Festlegung des 1. Sanierungsabschnittes als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit ca. 78 ha sind die folgenden Gesichtspunkte:

- Die in den vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Gesamtkonzeption für das Untersuchungsgebiet kann in ihrem Zusammenhang und bei Berücksichtigung intensiver Wechselbeziehungen zwischen den Bereichen Altstadt, Bahnhofsvorstadt, Wohngebiete sowie der Gemengelage und ungenügend genutzten Bereichen nur durch die Abgrenzung eines ausreichend bemessenen Maßnahmegebietes verwirklicht werden.
- Zwar können nicht im gesamten Sanierungsgebiet flächendeckend und mit gleich hoher Intensität alle städtebaulichen Missstände behoben werden, doch liegt die Abgrenzung im Sinne der Erhaltung einer einheitlichen, sich ergänzenden Stadtstruktur.
- An der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der aus dem Kapitel 6 (Leitziele) entwickelten Sanierungsmaßnahmen (Kapitel 7) besteht wesentliches öffentliches Interesse.
- Die Sanierungsmaßnahmen können unter Beteiligung anderer Förderungsprogramme in absehbarem Zeitraum durchgeführt und finanziert werden.

Die Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet sowie die Stadt Blankenburg selbst sind angesichts der im Maßnahmenkatalog der vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigten Kosten nicht in der Lage, die städtebaulichen Missstände ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel in absehbarer Zeit zu beheben. Deshalb wird die Realisierung der Leitziele für das Sanierungsgebiet Innenstadt nur unter Einbeziehung in die Städtebauförderung möglich sein.

- Verbesserung der Sicherheit und freien Beweglichkeit der Fußgänger durch verkehrsberuhigende Maßnahmen. Integration der Grün- und Freiräume in die Stadt.
- Ökologische Weiterentwicklung der Stadt. Anhebung der Wohnqualität durch Wohnungs-

modernisierung und Wohnumfeldverbesserung (Stellplätze, Begrünung). Verbesserung der Luftqualität, Verbesserung der technischen Infrastruktur (Gas, Wasser, Elektrizität, Abwasser, Müll).

- Erhöhung des Fremdenverkehrsaufkommens durch Ausarbeitung, Verdeutlichung und Weiterentwicklung des einzigartigen Stadtbildes.
 1. Schlossberg/St. Bartholomäus/Rahaus/Altstadt unter maximalem denkmalpflegerischen Gestaltungsansatz entwickln.
 2. Bahnhofsvorstadt entsprechend ihrer Bedeutung unter größtmöglicher Erhaltung weiterentwickeln. Entwicklung zum modernen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum.
 3. Entwicklung von Thie, Kurpark, Villen- und Einfamilienhausgebieten zur grünen bzw. durchgrüneten Lunge als Ausgleichsfläche zu den dicht besiedelten Bereichen der Altstadt und Bahnhofsvorstadt.
- Motivierung der Bürger im Rahmen einer Gestaltentwicklung in der Stadt, Verbesserungen an ihren Gebäuden vorzunehmen. Erstellung einer Gestaltungsfibel, Beratung, städtebauliche Wettbewerbe.

Zweistufiges Konzept

Eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Maßnahmen zur Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Missstände liegen im besonderen öffentlichen Interesse (§ 136 (1) BauGB).

Die Voraussetzung zur Behebung der städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 (2) BauGB ist die förmliche Festlegung eines Großteils als Untersuchungsgebiet nach § 142 BauGB.

Die im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen erfolgten Abwägungen haben zu einer Stufenlösung der Sanierung geführt. Maßgeblich für die Abgrenzung des 1. Sanierungsabschnittes mit ca. 78 ha sind die folgenden Gesichtspunkte:

1. Die in den vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Gesamtkonzeption für das Untersuchungsgebiet kann in ihrem Zusammenhang und bei Berücksichtigung intensiver Wechselbeziehungen zwishen den Bereichen Altstadt, Bahnhof sowie den Gemengelagen, Wohngebieten und ungenügend genutzten Bereichen nur durch die Abgrenzung eines ausreichend bemessenen Maßnahmegebietes verwirklicht werden.
2. Aus Gründen der Finanzierbarkeit und der politischen Durchsetzbarkeit können nicht im gesamten Untersuchungsgebiet flächendeckend und mit gleich hoher Intensität alle städtebaulichen Missstände gleichzeitig behoben werden.

Die aus förderungstechnischen Gesichtspunkten zutreffende Festlegung einer ersten Sanierungsstufe (78 ha) auf den eng bebauten Altstadtbereich mit der angrenzenden Bahnhofsvorstadt und den Kur- und Krankenhausbereich mit Thie und Kurpark und den für die Stadt problematischen Verkehrsknoten Lühnertorplatz, Friedensstraße und Gartenstraße/

B 6 umfasst zwar die wichtigsten Problembereiche der Stadt, wird aber nicht sämtliche Probleme der Innenstadt lösen können.

Wenn die genannten Vorschläge zur Erneuerung und die darauf entwickelte Maßnahmenkoordination (Kapitel 6 und 7) greifen sollen, darf es nicht bei der Sanierungsstufe 1 bleiben, die zwar Schwerpunktmaßnahmen beinhaltet, aber durch ihre abgegrenzte Lage in der Gesamtstadt nicht zur entscheidenden Lösung der anstehenden Problematik führen kann.

Deshalb sollten - sobald die Förderungsvoraussetzungen vorliegen - in einer zweiten Sanierungsstufe die in den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten und außerhalb der 1. Stufe liegenden Bereiche mit in die Sanierung aufgenommen werden und so ein umfassendes Sanierungsgebiet mit ca. 188 ha bilden.

Aus den vorbereitenden Untersuchungen geht hervor, dass die privaten und öffentlichen Belange bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gerecht gegeneinander abgewogen werden. In den vorbereitenden Untersuchungen wird u.a. dargelegt, dass neben den übergeordneten Gesichtspunkten auch die Bedürfnisse und Vorstellungen der Bevölkerung mit in die weitere Planung einzubeziehen sind.

Die Bürger hatten Gelegenheit, sich frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung und durch Presseberichte über den Stand des Sanierungsvorhabens, über Ziele und Vorschläge zur Erneuerung sowie Rechtswirkungen der förmlichen Festlegung zu informieren. Die Vorschläge zur Erneuerung der Innenstadt werden hierbei auf breiter Basis positiv aufgenommen.

Da sich bei dem geplanten Vorhaben einer Innenstadterneuerung potentielle nachteilige Auswirkungen für Betroffene der Sanierung noch nicht konkret genug definieren lassen und der auch der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes aufzustellende Sozialplan zur Vermeidung möglicher nachteiliger Auswirkungen ausreichen wird (§ 180 BauGB), ist die Aufstellung allgemeiner Grundsätze für den Sozialplan zu diesem Zeitpunkt verzichtbar.

Die allgemeinen Grundsätze können zweckmäßiger nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes - auf bestimmte Problemsituationen individuell zugeschnitten - entwickelt werden.