

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
für das Quartier Oesig-Neubau in der Stadt Blankenburg (Harz)



Quelle: GeoBasis-DE / LVemGeo 2021

Herausgeber:

Stadt Blankenburg (Harz)
Harzstraße 3
38889 Blankenburg (Harz)

Bearbeitet durch:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
www.baubeconstadtsanierung.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen.....	1
2	Gesamtstädtische Betrachtung	5
2.1	Einordnung im regionalen Kontext	5
2.2	Übergeordnete planerische Rahmenbedingungen	7
2.2.1	Landesentwicklungsplan 2010	7
2.2.2	Regionaler Entwicklungsplan Harz (2009) und Teilfortschreibung um den Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (2018).....	8
2.2.3	Klimaschutzkonzept 2015.....	10
2.2.4	Biodiversitätsstrategie Blankenburg	10
2.2.5	Baumschutzsatzung.....	10
2.2.6	Einzelhandelskonzept.....	11
2.2.7	Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungs-/Regionalkonzeptes.....	11
2.2.8	Kreisentwicklungskonzept Harz.....	12
2.3	Übersicht der historischen Entwicklung.....	12
2.4	Versorgung	14
2.4.1	Einzelhandel, Nahversorgung, Kaufkraft	14
2.4.2	Wirtschaftsstruktur	15
2.4.3	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, Erwerbssuchende, Pendelstruktur.....	16
2.4.4	Medizinische Versorgung (Ärzte, Krankenhaus, Pflegeeinrichtungen).....	16
2.4.5	Bildungs- und Betreuungsangebote (Kinderbetreuung, Schulen, berufliche Schulen). ..	17
2.4.6	Freizeit- und Kulturangebote (Freizeit, Sport, Naherholung).....	17
3	Das Untersuchungsgebiet – Oesig-Neubau.....	19
3.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	19
3.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	19
3.2.1	Flächennutzungsplan 2013.....	19
3.2.2	Bebauungspläne	20
3.3	Entstehungsgeschichte.....	21
3.4	Demografische Entwicklung	22
3.5	Bestandsanalyse	24
3.5.1	Nutzungsstrukturen.....	24

3.5.2	Architektur und Bauweise	27
3.5.3	Öffentlicher Raum	28
3.5.4	Verkehrsinfrastruktur	30
4	Nachweis der städtebaulichen Missstände	31
4.1	Städtebauliche Missstände im Gebäudebestand.....	32
4.2	Städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum.....	37
5	SWOT-Analyse	45
6	Sanierungsziele.....	46
7	Erneuerungskonzept	47
7.1	Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen	47
7.2	Schaffung sicherer und barrierefreier Verkehrsräume	48
7.3	Schaffung qualitativer öffentlicher Grün- u. Freiräume u. Verbesserung des Stadtklimas ..	49
7.4	Städtebauliche Aufwertung und Nachnutzungen von Nicht-Wohngebäuden	50
8	Beurteilung der Durchführbarkeit.....	52
9	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	53
10	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	54
11	Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes.....	57
12	Umsetzung des Verfahrens und Ausblick.....	58
13	Quellenverzeichnis	59
14	Anhang.....	61
14.1	Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	61
14.2	Kartographische Darstellungen	74

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Landkreis Harz	5
Abbildung 2: Gliederung der Einheitsgemeinde Stadt Blankenburg.....	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010.....	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus REP Harz 2009 ohne Berücksichtigung der Teilfortschreibung 2018	8
Abbildung 5: Ausschnitt Zentralörtliche Gliederung 2018.....	9
Abbildung 6: Abgrenzung des Untersuchungsgebiet	19
Abbildung 7: Ausschnitt FNP 2013	20
Abbildung 8: Auszug aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Blankenburg (Harz)	21
Abbildung 9: Einwohnerzahlen im Vergleich von 2001-2013 und 2013-2020.....	22
Abbildung 10: Durchschnittsalter im Vergleich von 2013-2020	22
Abbildung 11: Altersgruppen im Quartier Oesig: Die Entwicklung von 2013-2020.....	23
Abbildung 12: Wanderungsprofil 2009-2012.....	24
Abbildung 13: Darstellung der Gebäudenutzung.....	25
Abbildung 14: Wohngebäude Adolf-Ledebur-Ring 14	26
Abbildung 15: Wohngebäude Adolf-Ledebur-Ring 3	26
Abbildung 16: Ehemalige Kaufhalle Adolf-Ledebur-Ring 25	26
Abbildung 17: Abbruchsfläche ehemals Adolf-Ledebur-Ring 6-13	26
Abbildung 18: Mehrgenerationenhaus Am Lindenberg 1.....	26
Abbildung 19: Seniorenwohnanlage Waldfriedenstraße 1b.....	26
Abbildung 20: Vereinsheim Zur Alten Schule Am Lindenberg 1a.....	27
Abbildung 21: Gewerbeeinrichtung Waldfriedenstraße	27
Abbildung 22: Darstellung der Geschosse.....	28
Abbildung 23: Prägende Grünfläche	29
Abbildung 24: Darstellung des öffentlichen Raumes	29
Abbildung 25: Spielplatz.....	30
Abbildung 26: Grünfläche vom GVS	30
Abbildung 27: Darstellung des Sanierungszustandes der Gebäude und Barrieren	32
Abbildung 28: Unsanierter Zustand Adolf-Ledebur-Ring 3-5.....	33

Abbildung 29: Unsanierter Zustand Vereinsheim Zur Alten Schule.....	33
Abbildung 30: Keine barrierefreien Gebäudezugänge Adolf-Ledebur-Ring 14-25	34
Abbildung 31: Bau von Aufzügen Adolf-Ledebur-Ring 21-24.....	34
Abbildung 32: Vergleich des Wohnungsleerstandes 2001 und 2014.....	35
Abbildung 33: Leerstand der Wohngebäude 2021	36
Abbildung 34: Darstellung der Missstände im öffentlichen Raum	37
Abbildung 35: Sanierungsbedürftige Waldfriedenstraße	38
Abbildung 36: Sanierungsbedürftige Bäckerstraße mit einseitigem Fußweg	38
Abbildung 37: Unterbrechung befestigter Fußweg an der Waldfriedenstraße	39
Abbildung 38: schlecht ausgebauter, unbefestigter Fußweg Am Lindenberg	39
Abbildung 39: Fußweg mit Erneuerungsbedarf der Oberfläche entlang der Michaelsteiner Straße ...	39
Abbildung 40: Fehlende Fußweg im ersten Abschnitt der Waldfriedenstraße.....	39
Abbildung 41:Fehlende Orientierungshilfe und Beleuchtung, Verbindungsweg durch die Grünfläche	40
Abbildung 42: Unbefestigter und schmaler Fußweg; Verlängerung der Bäckerstraße	40
Abbildung 43: Gefahrenstelle Am Lindenberg in Höhe Nr. 1.....	40
Abbildung 44: Fehlende Querungshilfe Kreuzungsbereich Am Lindenberg/Michaelsteiner-Straße	40
Abbildung 45: Schwer einsehbarer Einmündungsbereich Bäckerstraße/Am Lindenberg	41
Abbildung 46: Schlechte Einsehbarkeit am Adolf-Ledebur-Ring.....	41
Abbildung 47: Grünfläche an der Bäckerstraße	42
Abbildung 48: Große Grünfläche mit Gestaltungsbedarf	42
Abbildung 49: Freigelegte Fläche am Adolf-Ledebur-Ring.....	43
Abbildung 50: Parkplatz mit Gestaltungsbedarf am Adolf-Ledebur-Ring Nr. 22-24	43
Abbildung 51: Freifläche im Innenhof des Adolf-Ledebur-Ring	43
Abbildung 52: Darstellung des Erneuerungskonzeptes	47
Abbildung 53: Vorschlag zur Abgrenzung eines Fördergebietes.....	57

Hinweise:

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen; entsprechende Textstellen gelten selbstverständlich gleichwertig für beide Geschlechter.

Alle Fotos (wenn nicht gesondert gekennzeichnet): BauBeCon Sanierungsträger GmbH

1 Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen

Die Stadt Blankenburg (Harz) hat im Jahr 2015 in Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren ein Integriertes Städtebauliches Regionales Entwicklungskonzept (ISREK) für die Gesamtstadt erarbeitet. Im Jahr 2019 erfolgte die Fortschreibung des ISREKs.

Durch die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau" konnten in den vergangenen Jahren bereits wichtige Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt und der Wohngebiete Oesig und Regenstein umgesetzt und dem drohenden Funktionsverlust entgegengewirkt werden.

Bis heute konnte die Stadt Blankenburg (Harz) ihre damaligen Probleme in den Wohngebieten nicht vollständig beheben. Einige verstärkten sich aufgrund neuen demografischen und sozialstrukturellen Entwicklungen in den letzten Jahren weiter. Der Klimawandel stellt die Stadt zudem vor neue Herausforderungen, die zu bewältigen sind. Demnach sind weitere und angepasste städtebauliche Maßnahmen in den Quartieren Oesig-Neubau und Regenstein erforderlich.

Im Jahr 2020 haben sich Bund und Länder auf eine Programmreform der Städtebauförderung verständigt, in deren Rahmen wurden die bisherigen sechs Städtebauförderungsprogramme auf drei reduziert. Das Nachfolgeprogramm für das Programm "Stadtumbau" lautet „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“. Demnach werden die Städte und Gemeinden durch Finanzhilfen bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind, unterstützt. Die Städte und Gemeinden sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Ziel ist das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern.

Die beiden Quartiere Oesig-Neubau und Regenstein wurden im Rahmen der Neustrukturierung der Städtebauförderprogramme nicht in die neue Programmkulisse überführt. Daher ist nun eine Neuanmeldung für ein Städtebauförderprogramm erforderlich. In diesem Zuge wird die Gebietsabgrenzung an die aktuellen Entwicklungsmöglichkeiten angepasst und erweitert.

Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 14.10.2021 für die beiden Quartiere Regenstein und Oesig-Neubau die Antragstellung zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie die jeweilige Gebietsabgrenzung der beiden Quartiere beschlossen.

Gemäß Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung von 2021 ist die Grundvoraussetzung zur Anmeldung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm die Vorlage eines unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen dargestellt werden. Weitere Fördervoraussetzungen sind neben der räumlichen Abgrenzung eines Fördergebietes Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur.

Die beiden Stadtquartiere Oesig-Neubau und Regenstein sollen durch verschiedene Maßnahmen und unter Zuhilfenahme von Fördermitteln entsprechend den heutigen Bedürfnissen und Standards

weiterentwickelt und städtebaulich aufgewertet werden. Durch die Eigentümer erfolgten hierzu bereits erste konkrete Planungen.

Die Ergebnisse des ISREK sowie die Programmanmeldung werden am 09.12.2021 durch den Stadtrat beschlossen. Dieser Beschluss wird für die Antragstellung bis zum 30.11.2021 nachgereicht.

Das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“

2002 wurde das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ zur Unterstützung nachhaltiger Entwicklungen von Kommunen in den neuen Ländern eingeführt. Ausgangspunkt für das Programm waren der demographische und wirtschaftliche Strukturwandel in den 1990er Jahren und der in der Folge entstandene erhebliche Wohnungsleerstand. Im Mittelpunkt stand die Stabilisierung städtischer Strukturen durch den Abriss leerstehender, dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen sowie die gezielte Aufwertung von Innenstädten und erhaltenswerten Stadtquartieren. Im Jahr 2004 erfolgte vor dem Hintergrund damals zunehmend zu beobachtender Stagnations- und Schrumpfungsprozesse auch in Regionen in Westdeutschland die Einführung des Programmes „Stadtumbau West“. Eine bedeutsame Folge dieser Prozesse war eine steigende Anzahl von Militär-, Bahn- und Industriebrachen. Zur Revitalisierung dieser Brachflächen wurde den Kommunen im Stadtumbau West die Förderung der städtebaulichen Neuordnung sowie der Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen sowie für Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen angeboten. 2008 wurde dieser Fördergegenstand auch im Förderprogramm Stadtumbau Ost aufgenommen. Beide wurden im Jahr 2017 zu einem gemeinsamen Stadtumbauprogramm zusammengeführt.

2020 haben sich Bund und Länder auf eine Programmreform der Städtebauförderung verständigt, in deren Rahmen die bisherigen sechs Städtebauförderungsprogramme auf drei konzentriert wurden (vgl. VV Städtebauförderung 2020). Das Nachfolgeprogramm für den Stadtumbau lautet „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“. Demnach werden die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind, unterstützt. Die Städte und Gemeinden sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Ziel ist das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern.

Fördervoraussetzung ist neben der räumlichen Abgrenzung eines Fördergebietes die Erstellung eines unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten. Die Aktualität des Entwicklungskonzeptes ist sicherzustellen, zudem sind darin Aussagen zur langfristigen Verstetigung erfolgreicher Maßnahmen über den Förderzeitraum hinaus zu treffen. Weitere Voraussetzung für die Förderung sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur.

Die folgenden Maßnahmen sind nach Art. 4 der VV Städtebauförderung 2021 in allen Programmen förderfähig:

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme einschließlich vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB sowie Erarbeitung und Fortschreibung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte,
- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen Infrastruktur (u. a. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerstand (z.B. Zwischenerwerb),
- Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümern/Eigentümerinnen,
- interkommunale Maßnahmen, insbesondere von kleineren Städten und Gemeinden, sowie Stadt-Umland-Kooperationen einschließlich Maßnahmen zur Bildung interkommunaler Netzwerke und Kooperationsmanagement,
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität,
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter in außerordentlichen Stadtentwicklungsformaten,
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“).

Gemäß Art. 8 Abs. 3 der VV Städtebauförderung 2021 können die Fördermittel programmspezifisch für die folgenden Maßnahmen eingesetzt werden:

- städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen,
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen einschließlich Nutzungsänderungen,
- Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
- die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes,

- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes,
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur (Rückbau von Wohnungen in den neuen Ländern gemäß Absatz 4).

Nach Art. 8 Abs. 3 der VV Städtebauförderung 2021 gelten für die neuen Länder folgende abweichende Regelungen:

Die neuen Länder stellen im Rahmen des Programmes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sicher, dass mindestens 60 v. H. der in Artikel 5 Absatz 5 ausgewiesenen Bundesfinanzhilfen für die Förderung der Aufwertung von Stadtquartieren eingesetzt wird. Dabei können die neuen Länder die für Maßnahmen der Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung sowie zur Rückführung der städtischen Infrastruktur eingesetzten Mittel anrechnen.

Das Landesprogramm führt bei den einzelnen Gesamtmaßnahmen auf, welche Bundesmittel für die Aufwertung und für den Rückbau von Wohnungen, für die Rückführung der städtischen Infrastruktur und für Sanierung und Sicherung (einschließlich Erwerb) von Altbauten eingesetzt werden.

Mittel des Rückbaus von Wohngebäuden können eingesetzt werden für Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen, den Rückbau unmittelbar (Abrisskosten) und eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung, dazu zählt insbesondere die Begrünung.

Der Rückbau von vor 1919 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäusern) oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden ist nicht förderfähig. Vorstehender Satz findet auf Antrag eines Landes keine Anwendung, wenn auf der Grundlage eines quartiersbezogenen städtebaulichen Konzepts aus Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen insgesamt ein Beitrag zur Stadterhaltung geleistet wird und das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat dem zustimmt. Hinsichtlich des Rückbaus von denkmalgeschützten Gebäuden gilt Artikel 5 Absatz 7.

Die Einzelheiten der Förderung des Rückbaus von Wohnungen regeln die neuen Länder in ihren Förderungsrichtlinien unter Beachtung folgender Eckwerte: Gewährt wird ein Zuschuss je Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche bis zur Höhe der nachgewiesenen Kosten. Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung des Zuschusses mit bis zu 55 Euro je Quadratmeter. Ein höherer Anteil des Bundes ist zulässig, wenn auf Grund der besonderen Umstände des Einzelfalls erheblich über dem Durchschnitt liegende Rückbaukosten anfallen; auch dabei darf die Gesamtförderung die Höhe der nachgewiesenen Kosten nicht überschreiten. Der Anteil des Bundes darf den durchschnittlichen Betrag von 55 Euro je Quadratmeter nicht überschreiten.

Mittel für Sanierung und Sicherung können eingesetzt werden für die Sanierung und Sicherung von Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (Altbauten) sowie den Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung.

Förderfähig ist die stadumbaubedingte Rückführung der städtischen Infrastruktur im Fördergebiet, sowohl im Bereich der sozialen als auch der technischen Infrastruktur. Dazu gehören auch Vorhaben, die auf Grund des Stadtumbaues erforderlich sind, um die Funktionsfähigkeit zu sichern.

2 Gesamtstädtische Betrachtung

Oesig ist ein Quartier am nordwestlichen Stadtrand von der historischen Stadt Blankenburg (Harz). Zur regionalen und sozio-geografischen Einordnung von „Oesig“ wird nachfolgend ein kurzer Überblick über die Gesamtstadt Blankenburg gegeben.

2.1 Einordnung im regionalen Kontext

Der staatlich anerkannte Erholungsort Blankenburg liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt am Nordrand des Harzes. Der Landkreis Harz befindet sich im Westen Sachsen-Anhalts am Dreiländereck Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Thüringen.

Im gesamten Stadtgebiet Blankenburgs leben 20.110 Einwohner (Stand 2020)¹, von denen ein Großteil in der Kernstadt wohnen. Zusammen mit den Ortsteilen Börnecke, Cattenstedt, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode sowie der Stadt Derenburg erstreckt sich Blankenburg auf einer Fläche von 14.890 ha.



Abbildung 1: Lage im Landkreis Harz (Quelle: ISREK Teil A, 2015: S. 5)

¹ Stadt Blankenburg 2021: Daten & Fakten. URL: <https://www.blankenburg.de/meine-stadt/stadtportrait/daten-fakten/> (letzter Zugriff am 01.09.2021).

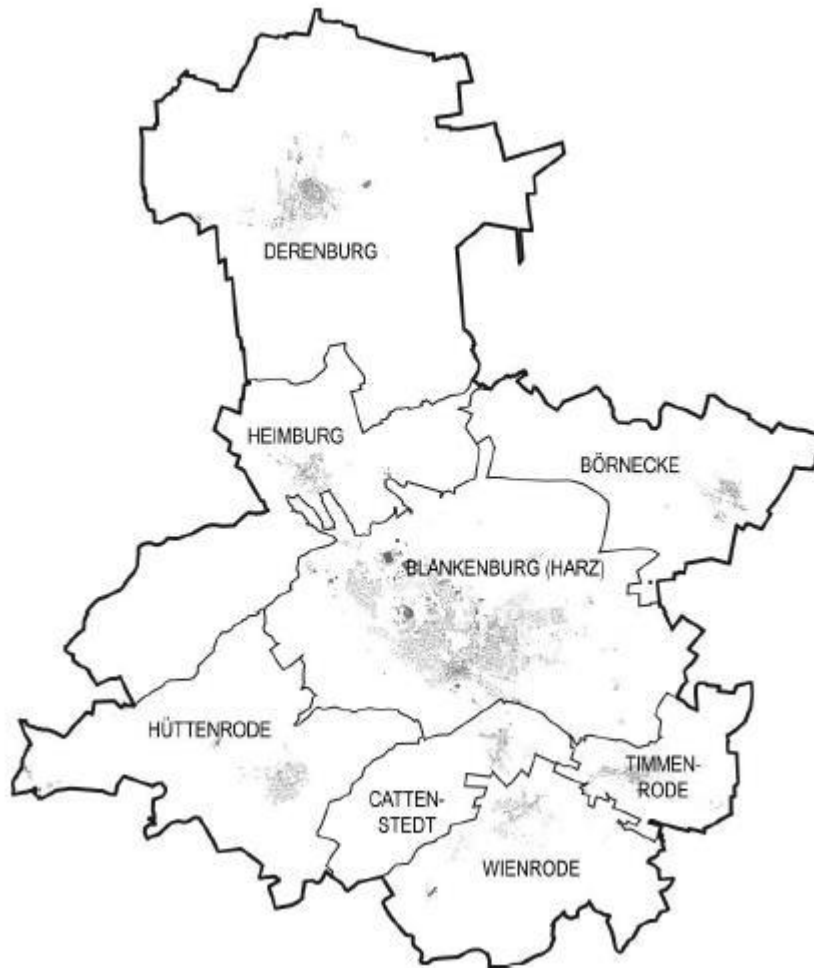


Abbildung 2: Gliederung der Einheitsgemeinde Stadt Blankenburg (Quelle: ISREK 2015 Teil A, S. 13)

Nördlich des Blankenburger Stadtgebiets verläuft seit dem 1. Januar 2019 in Ost-West-Richtung die Bundesautobahn A36, welche die Autobahnen A39 bei Braunschweig und A14 bei Berndorf (Saale) verbindet. Zuvor war dieser Abschnitt nur eine Bundesstraße, jedoch als gelbe Autobahn bekannt. Von dieser führen die zwei Abfahrten, Blankenburg-Mitte und Blankenburg-Ost, in die Stadt. Zudem ist Blankenburg mit der B27 und B81 an das überregionale Bundesstraßennetz angeschlossen.²

Die Stadt Blankenburg besitzt einen Kopfbahnhof von dem im Stundentakt Personenzüge der Abellio Rail AG nach Halberstadt und zweistündlich Personenzüge nach Magdeburg fahren. Zusätzlich besteht für den Güterverkehr eine Verbindung nach Elbingerode, auch als Rübelandbahn bekannt.

An den internationalen Flugverkehr angebunden ist Blankenburg über die Flughäfen Hannover und Leipzig, die jeweils etwa in 120 km Entfernung liegen.

² Landkreis Harz o. J.: Einheitsgemeinde Stadt Blankenburg (Harz). URL: <https://www.kreis-hz.de/de/gemeindestrukturen/einheitsgemeinde-stadt-blankenburger-20003741.html> (letzter Zugriff am 02.09.2021)

2.2 Übergeordnete planerische Rahmenbedingungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) dient der räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Er ist die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Der LEP aus dem Jahr 2010 ist weiterhin gültig.³

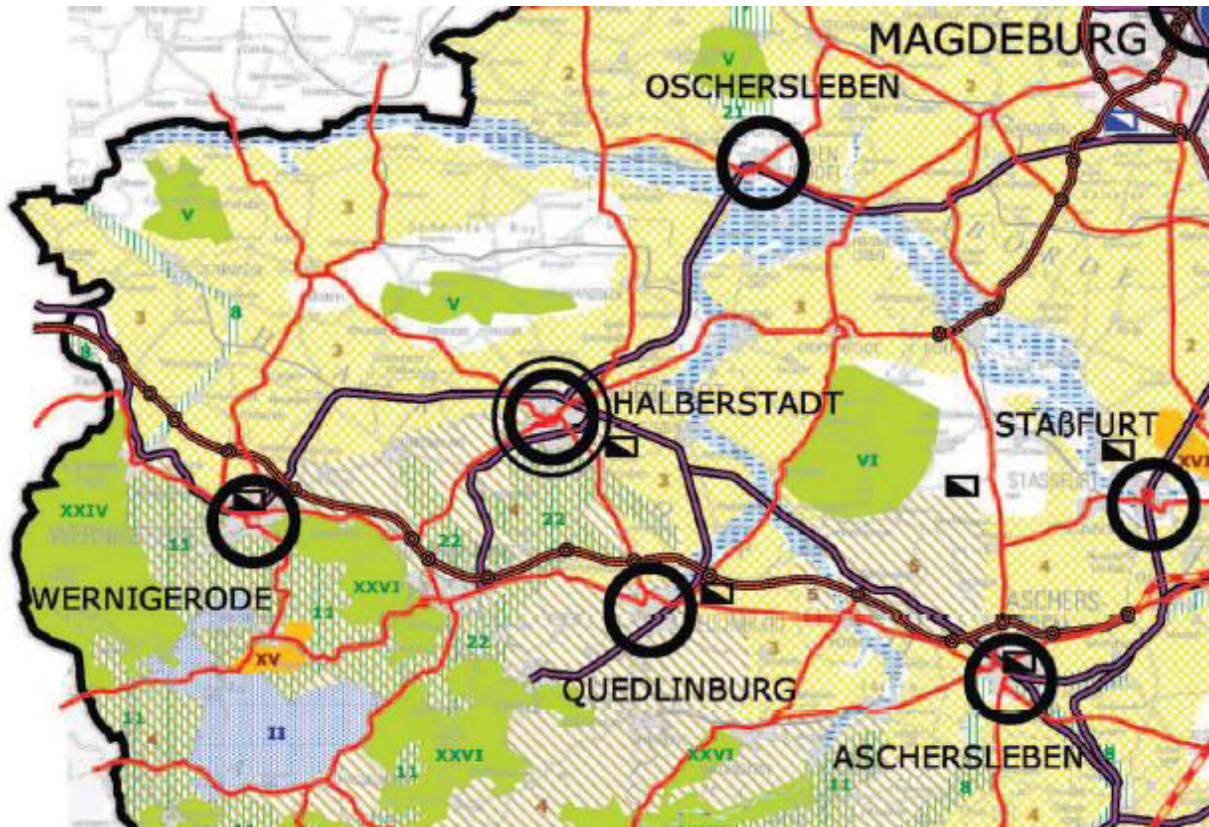


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010 (Quelle: Zeichnerische Darstellung LEP LAS 2010)

Die Stadt Blankenburg wird nach dem LEP nicht als Zentraler Ort festgelegt. Mit dem LEP LSA erfolgte eine Änderung in Bezug auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Blankenburg (Harz). Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich wird ist Blankenburg nicht mehr als Grundfunktion mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dargestellt.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Quedlinburg in östlicher und Wernigerode in westlicher Richtung in 14 km Entfernung. In nördlicher Richtung ca. 15 km entfernt liegt das Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Halberstadt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Magdeburg in 65 km Entfernung in nordöstlicher Richtung.

Weitere wesentliche Vorgaben seitens des LEPs sind die folgenden Festsetzungen:⁴

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Nr. 3
- Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 22 und Nr. 11

³ LEP LSA 2010, rechtskräftig seit dem 12.03.2011

⁴ ISREK 2015 Teil A, S. 10f

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 4
- Vorranggebiet Natur und Landschaft Nr. XXVI

Weitere Ziele und Grundsätze:

- Z 107 Neubaumaßnahmen 110kV Leitungen (Blankenburg – Wernigerode)
- Z 149 Truppenübungsplätze – Bundeswehrstandort Blankenburg
- G 17 besondere Bedeutung für die Versorgung des ländlichen Raumes

Die besondere Bedeutung für die Versorgung des ländlichen Raums der Stadt Blankenburg (Harz) ist mit den vorhandenen Versorgungspotenzialen begründet, die für die langfristige Sicherung der qualitativ hochwertigen Grundversorgung im ländlichen Raum wichtig sind. Im Sinne der Festlegung der Zentralen Orte im LEP nimmt die Stadt Blankenburg (Harz) keine Entlastungsfunktion der umliegenden Mittelzentren ein.

2.2.2 Regionaler Entwicklungsplan Harz (2009) und Teilfortschreibung um den Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (2018)

Die Stadtregion Blankenburg (Harz) gehört zusammen mit dem gesamten Landkreis Harz und Teilen des Landkreises Mansfeld Südharz zur Planungsregion Harz.

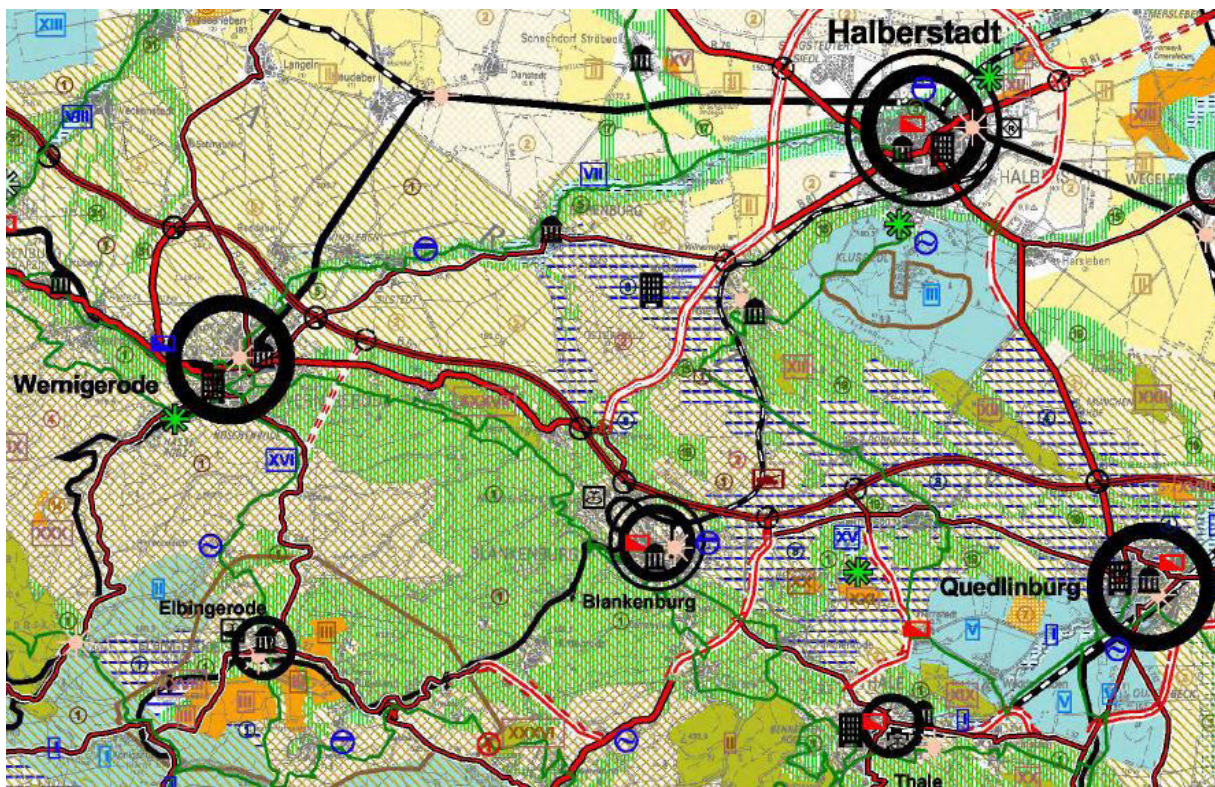


Abbildung 4: Ausschnitt aus REP Harz 2009 ohne Berücksichtigung der Teilfortschreibung 2018

„Ziel des [...] Regionalen Entwicklungsplanes ist es, einen solchen raumordnerischen Rahmen für die künftige Entwicklung der Planungsregion Harz zu setzen, dass die regionalen Potenziale und Stärken optimal und dauerhaft tragfähig erschlossen werden können, eine ausreichende Wettbewerbsfähigkeit der Region im gesamtdeutschen und europäischen Maßstab mittel- bis langfristig erreicht und gewährleistet wird und sich letztendlich die Planungsregion zu einem attraktiven Lebens-, Wirtschafts-, Kultur-, und Erholungsraum mit hoher Umwelt- und Lebensqualität entfalten kann“ (REP 2009, S. 1).

Der Regionale Entwicklungsplan Harz trifft folgende weiteren wesentlichen Aussagen in Bezug auf die Funktionszuweisungen⁵:

- Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe,
- Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege,
- Vorrangstandort für Gesundheits- und Sozialwesen,
- Vorrangstandort für militärische Anlagen – Sanitätshauptdepot Blankenburg,
- Regional bedeutsamer Standort für Gesundheitsvorsorge bzw. Rehabilitation,
- Regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle,
- Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung Derenburg-Blankenburg-Westerhausen,
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Goldbachaue zwischen Blankenburg und Wegeleben.

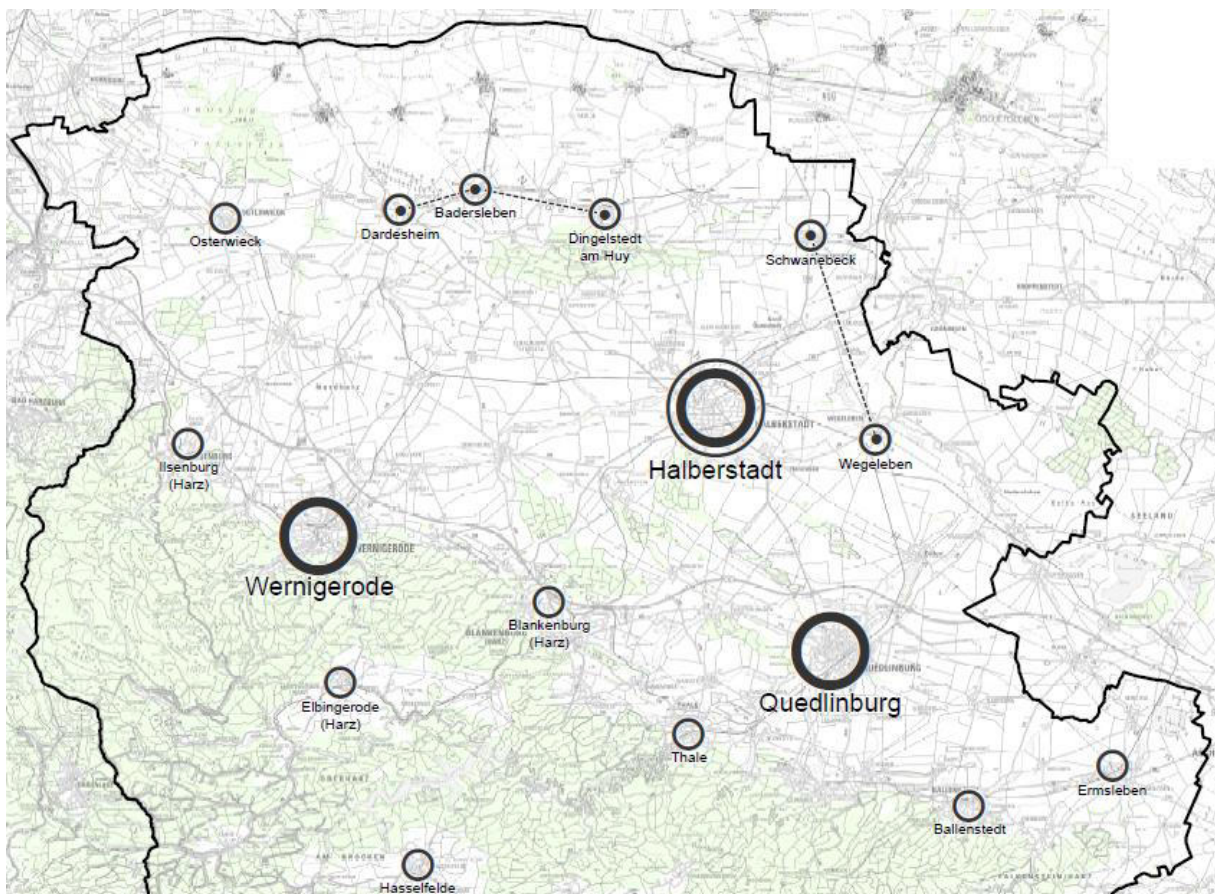


Abbildung 5: Ausschnitt Zentralörtliche Gliederung 2018 (Quelle: Zeichnerische Darstellung „Sachlicher Teilplan - Zentralörtliche Gliederung“ der Teilfortschreibung REP Harz)

⁵ ISREK 2015 Teil A, S. 12

Die Ausweisung des Grundzentrums Blankenburg erfolgte mit der (Teil-)Fortschreibung des REP Harz (Beschlussfassung 2018).

2.2.3 Klimaschutzkonzept 2015

Das „Integrierte Klimaschutzkonzept der Kernstadt Blankenburg (Harz) & ihrer sieben Ortsteile“ aus dem Jahr 2015 befasst sich mit den Strategien für ein klimaverträglicheres Blankenburg.

Dabei konzentriert es sich auf die Erstellung einer Energie- und CO₂-Bilanz für die Stadt Blankenburg (Harz) sowie eines Maßnahmenkatalogs zur Reduktion des Energieverbrauchs und der Bildung der Bürger Blankenburgs. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen zielt das Konzept darauf ab, die CO₂-Emissionen der Stadt Blankenburg (Harz) von 2012 bis 2030 um 20 % zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen soll der Zuwachs von Elektro- und Erdgasfahrzeugen, die Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden und die Steigerung von Klimaschutzaktivitäten ansässiger Betriebe forciert werden. Dabei deckt das Konzept das gesamte Stadtgebiet ab und versucht die erforderlichen Akteure zu mobilisieren und aktiv einzubinden. Das Konzept bildet die Grundlage für künftige Energie- und Klimaschutzaktivitäten zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur Verbesserung der energierelevanten Strukturen auf dem gesamten Stadtgebiet, also in der Kernstadt und in den Ortsteilen.

2.2.4 Biodiversitätsstrategie Blankenburg

Die Blankenburger Biodiversitätsstrategie aus dem Jahr 2021 ist die strategische Grundlage für die Erhaltung und den Ausbau von Lebensräumen und Nahrungsquellen für Tiere, die Verbindung von Lebensraum-Korridoren sowie die Herstellung sich selbst tragender Ökosysteme. Zentrale Punkte der Strategie sind die Wahl regionaler und pflegeextensiver Bepflanzungen für das Stadtgrün sowie der Verzicht auf biodiversitätsschädigende Pflegepraktiken. Die Biodiversitätsstrategie ist ein flächenunspezifisches Handbuch für das Grünflächenmanagement, die Pflege und die Neuplanung von Stadtgrün. Sie ist bei allen künftigen Vorhaben von Seiten der Stadtverwaltung verbindlich zu beachten.

2.2.5 Baumschutzsatzung⁶

Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Blankenburg (Harz) beschlossen.

Nach § 1 der Baumschutzsatzung dient der Schutz des Baumbestandes der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbilds, der Abwehr schädlicher Einwirkungen und dem Schutz der Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Die Satzung regelt die Rechte und Pflichten zur Erhaltung und Erneuerung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Blankenburg (Harz) und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Ausgenommen sind Waldflächen nach dem Landeswaldgesetz (§ 2). Nach § 3 Abs. 1 ist es nicht gestattet geschützte Bäume zu entfernen, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu

⁶ Baumschutzsatzung der Stadt Blankenburg (Harz), 2021

verändern. Wird einem Antrag auf Entfernung eines geschützten Baumes stattgegeben, kann dies mit der Beauftragung einer Ersatzpflanzung auf dem betreffenden Grundstück erfolgen (§ 7).

2.2.6 Einzelhandelskonzept

Im August 2018 beschloss die Stadt Blankenburg (Harz) ein Einzelhandelskonzept für ihr Stadtgebiet, das ausgearbeitet wurde vom Leipziger Stadtplanungsbüro Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner Stadtplaner PartGmbH. Mit dessen Hilfe sollen in Blankenburg die zentralen Versorgungsbereiche gestärkt sowie die Nahversorgung gestärkt und gesichert werden. Um diese Ziele zu erreichen, beinhaltet das Konzept eine ausführliche Markt- und Standortanalyse mit Daten aus dem Jahr 2017. Außerdem wurden aus Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung konkrete Empfehlungen für ein Zentrenkonzept, ein Nahversorgungskonzept sowie Ansiedlungsleitsätze für den Einzelhandel abgeleitet. Zudem wurde eine zentrenrelevante Liste des Blankenburger Sortiments erstellt. Der Fokus liegt beim Zentrenkonzept des Grundzentrums Blankenburg (Harz) auf der Verzahnung von Tourismus und Einzelhandel und der damit verbundenen Spezialisierung auf regionale Produkte sowie der Profilierung des Wochenmarktes, der Sicherung und Stärkung kleinerer Fachgeschäfte und dem Ausbau einer multifunktionalen Innenstadt. Zudem soll die Aufenthaltsqualität in der Stadt verbessert, Öffnungszeiten angepasst, ein Stadtmarketing eingeführt und an der Außenpräsentation des Einzelhandels gearbeitet sowie ein aktives Flächen- und Leerstandmanagement betrieben werden. Das Nahversorgungskonzept sieht als Priorität für Blankenburg (Harz) vor, den Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken sowie die wohnortnahe Versorgung zu sichern und weiterzuentwickeln, da bisher das nicht in die Stadt integrierte und für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ausgelegte „Nordharzcenter“ große Parts der Nahversorgung übernimmt. Die folgenden drei abschließenden Ansiedlungsleitsätze wurden entwickelt:⁷

„Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.“

„Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an städtebaulich integrierten Standorten zur Sicherung der fußläufigen bzw. der verbrauchernahen Versorgung anzusiedeln oder auszubauen.“

„Leitsatz III: Eine Ansiedlung von sondergebietspflichtigem, großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist gemäß LEP Sachsen-Anhalt in Blankenburg (Harz) nicht möglich.“

Das Konzept schlägt zudem eine Fortschreibung der Grundlagenermittlung alle 5 Jahre vor.

2.2.7 Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungs-/Regionalkonzeptes (ISREK) 2019

Blankenburg soll als Wirtschafts- und Tourismusstandort im verträglichen Miteinander zum attraktiven, zukunftsfähigen Wohnstandort entwickelt und gestärkt werden.⁸ Im Dezember 2019 wurde das ISREK 2015 mit dem Schwerpunkt der nachhaltigen Innenstadtentwicklung fortgeschrieben,

⁷ Einzelhandelskonzept 2018, S. 99-101

⁸ ISREK Fortschreibung 2019, S. 2

da geänderte Rahmenbedingungen, übergeordnete Grundlagen, neue Konzepte und städtebauliche Maßnahmen diesen Schritt erforderlich machten. In der Fortschreibung wurden auch das 2018 entwickelte Einzelhandelskonzept und das Touristische Entwicklungskonzept Schlösser und Schlossgärten Blankenburg (Harz) aus dem Jahr 2019 sowie die weiterhin sinkenden Einwohnerzahlen für die Gesamtstadt berücksichtigt. Ziele der Fortschreibung waren die Überprüfung der 2015 im ISREK erarbeiteten Leitsätze auf ihre Aktualität, die beständige Konzeptfortschreibung mit der Bündelung verschiedener Handlungsfelder und die Überführung in ein maßnahmenuntersetztes ISREK 2019. Die seit 2015 geltenden Leitsätze „Profilierung als Mitte im Harzkreis“, „Stabilisierung der Wirtschaftsstruktur“, „Touristische Profilierung / Kooperation und Marketing“, „Belebung und Stärkung der Altstadt“, „Räumliche Schwerpunktsetzung in den Ortsteilen“ und „Identifikation mit der Stadt und Bündelung aller Kräfte“ haben nach der Überprüfung weiterhin Bestand und wurden um spezifische Maßnahmen und ihre Kosten und Finanzierung ergänzt.

2.2.8 Kreisentwicklungskonzept Harz

Im Jahr 2015 beschloss der Kreistag des Landkreises Harz in Zusammenarbeit mit zahlreichen Akteuren und Multiplikatoren ein Kreisentwicklungskonzept, bearbeitet von der Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co KG. Das Konzept hat den Charakter eines Leitbildes, ohne dabei die inhaltliche Tiefe der Fachplanungen zu erreichen. Dennoch werden Handlungsmöglichkeiten zur gleichwertigen und nachhaltigen Entwicklung der Teilräume des Landkreises Harz sowie die Verbesserung der Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Region formuliert. Das informelle Instrument des Kreisentwicklungskonzeptes wirkt als Richtschnur zur gewünschten Entwicklung des Kreises und kann zur Begründung von Einzelplanungen und Einzelkonzepten genutzt werden. Die Leitziele des Konzeptes forcieren eine leistungsstarke Wirtschaftsregion und den Ausbau der Spitzenposition des Kreises bezüglich Tourismus mit dem Fokus auf die Kultur- und Naturlandschaft sowie die Stärkung der Digitalisierung und das Erreichen einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur im Angesicht des demographischen Wandels. Im Anschluss an die Entwicklung der Leitbilder und strategischen Ziele, werden in Konzept Handlungsvorschläge zur Verbesserung der Wirtschaftsregion, der Tourismus- und Kulturregion, der digitalen und sozialen Infrastruktur entwickelt.

2.3 Übersicht der historischen Entwicklung⁹

Erstmals urkundlich erwähnt wurde die auf Kalkstein errichtete Festung „Blankenburg“ im Jahr 1123. Im selben Jahrhundert wurden die ersten klerikalen Bauten errichtet, wie das Kloster Michaelstein und die Bergkirche St. Bartholomäus. Anfang des 13. Jahrhunderts entstand eine Siedlung – der Ursprung der Stadt Blankenburg – am Fuße der höhergelegenen Burg, die von dem Adelsgeschlecht des Grafen Poppo bewohnt wurde. In den folgenden Jahren wurde um Blankenburg eine etwa 1,5 km lange Stadtmauer errichtet, deren Überreste noch heute das Stadtbild prägen.

Die Bevölkerung Blankenburgs lebte bis zum Dreißigjährigen Krieg von 1618 bis 1648 von der Landwirtschaft, dem Handwerk und dem Verkauf von Harzerzeugnissen. Bis dahin überstand Blankenburg zudem einen Bauernaufstand und das Aussterben des Grafengeschlechts Poppo, womit die Burg an das Welfenhaus zurückfiel. Nach Ende des von verschiedenen Besatzungsphasen geprägten Krieges kämpfte die zuvor wirtschaftlich aufstrebende Stadt mit den Auswirkungen der langen Kriegsjahre und die Bevölkerung verarmte zusehends. Mit der Jahrhundertwende änderte sich

⁹ <https://www.blankenburg.de/meine-stadt/stadtportrait/chronik-der-stadt/>

jedoch die wirtschaftliche Lage Blankenburgs. So wurde 1707 die Grafschaft Blankenburg unter der Herrschaft Ludwig Rudolfs zum Herzogtum erhoben, der Blankenburg zur vorzeigbaren barocken Residenzstadt ausbaute und dazu den fürstlichen Lustgarten mit Lustschlösschen und das welfische Große Schloss errichten ließ. Auch der Bergbau und das Hüttenwesen blühten in der von bald 2.500 Menschen bewohnten Stadt durch die fürstliche Förderung auf; es wurden Eisenerz, Sandstein, Farberden und Kalk abgebaut. Bereits 1788 wurde die Teufelsmauer, eine aus hartem Sandstein bestehende Felsformation, touristisch erschlossen.

Ab den 1860ern wurde die erste Kureinrichtung, das Kiefernadelbad, in Betrieb genommen. Mit der 1871 erfolgten Deutschen Reichsgründung verbesserte sich auch die wirtschaftliche Situation weiter, so wurden bald die Aktiengesellschaft „Harzer Werke zu Rübeland und Zorge“ und die Central-Fischzuchtanstalt gegründet. Zudem siedelten sich immer mehr kleinere Betriebe, Hotels, Pensionen und Ausflugslokale an. Auch wurde Blankenburg in dieser Zeit an das Eisenbahnnetz angeschlossen, welches die Sektoren Tourismus und Industrie weiter gedeihen ließen. Zur Jahrhundertwende wohnten bereits 10.000 Einwohner in der Harzstadt, von denen das wohlhabende Bürgertum sich gründerzeitliche Villen errichtete, die noch heute Blankenburg prägen und eine touristische Besonderheit sind.

Unter der Herrschaft der Nationalsozialisten erhielt Blankenburg 1937 den Status eines Kurbades, ein Jahr später wurde das Teufelsbad gegründet, auf das die regierungsamtliche Anerkennung als Heilbad „Rheumabad Blankenburg (Harz)“ folgte. Ab 1943 wurde die geheime U-Boot-Produktion der NS-Kriegsmarine in von Zwangsarbeitenden geschaffenen unterirdischen Höhlensysteme unter Blankenburg verlagert. Die Zwangsarbeitenden wurden in KZ-Außenlagern in Blankenburg Oesig und Regenstein sowie in einem Arbeitslager der Gestapo gefangen gehalten. Kurz vor Ende des II. Weltkrieges wurde ein bedeutender Teil des Stadtzentrums von amerikanischen Jagdbomber-Angriffen, Panzer- und Artilleriebeschuss zerstört, wobei ein Teil der Zivilbevölkerung ums Leben kam. Blankenburg wurde daraufhin nacheinander von amerikanischen, britischen und sowjetischen Truppen besetzt und anschließend einer willkürlichen Grenze nach in zwei Zonen aufgeteilt. Die herzogliche Familie, die bis dato noch das Schloss bewohnte, verließ mit den britischen Truppen Blankenburg und nahm dabei beinahe das gesamte Inventar des Schlosses mit. Im Zuge der Umsiedlungen fanden etwa 3.500 Menschen bis 1946 eine neue Heimat in Blankenburg, das Teil der neu gegründeten DDR wurde. Administrativ wurde Blankenburg dem Kreis Quedlinburg angegliedert und 1952 aufgrund der Kreisreform der DDR dem Kreis Wernigerode zugeordnet.

Das in der DDR als Erholungsheim und anschließend als Fachschule genutzte Große Schloss steht seit 1991 leer, ihr Erhalt wird jedoch seit 2008 von einem Verein forciert. Ab 1991 wurde die Altstadt als Teil der Städtebauförderung Stadtumbau Ost saniert und im Jahr später die Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg (Harz) mit den Orten Cattenstedt, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode gegründet. Auch militärisch wird das Stollensystem Blankenburgs weiterhin genutzt, jetzt für die Lagerung von Medikamenten und Sanitätsmaterial. Im Jahr 1992 wurde Börnecke eingemeindet und das Programm „kurörtliche Infrastruktur“ wurde 1997 umgesetzt. 2007 wurde Blankenburg dem Landkreis Harz zugeordnet und erhielt 2009 den Titel „Ort der Vielfalt“, verliehen von der Bundesregierung. Die letzte Verwaltungsumstrukturierung erfuhr Blankenburg im Jahr 2010, als Cattenstedt, Derenburg, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode eingemeindet wurden.

2.4 Versorgung

2.4.1 Einzelhandel, Nahversorgung, Kaufkraft

Als Grundzentrum hat Blankenburg (Harz) eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum.

Einzelhandel

Im Stadtgebiet von Blankenburg (Harz) wurden im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 insgesamt 129 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 59.500 m² erfasst. Mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von rd. 2,83 m² liegt Blankenburg (Harz) deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,51 m² VKF/Einwohner. Blankenburg (Harz) verfügt insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment und Möbel für ein Grundzentrum vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung. Das u. a. auf den ehemaligen Status als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zurückzuführen ist. Der Einzelhandelsbestand hinsichtlich der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe bzw. die Verkaufsflächen – 96 % – konzentriert sich fast ausschließlich – bis auf den Ortsteil Derenburg, auf die Kernstadt.¹⁰

In Blankenburg (Harz) wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes drei strukturprägenden Standortbereiche differenziert: Das Innenstadtzentrum, die Neue Halberstädter Straße und das Nordharzcenter

In der Altstadt befindet sich mit der Lange Straße der zentrale Versorgungsbereich der Stadt. Der Verkaufsflächenanteil beträgt 8 % des gesamtstädtischen Angebotes. Im Sommer 2020 wurden hier 39 Betriebe und 16 leerstehende Ladenlokale gezählt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 41 %.¹¹

Kaufkraft

Blankenburg (Harz) verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft i. H. v. rd. 109,2 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.197 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa 2.141 Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/ Fleischwaren und Getränke) entfällt. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 90,0 % liegt Blankenburg leicht unterhalb des Landesdurchschnitts des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, aber deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100 %.¹²

Nahversorgung

Blankenburg (Harz) weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 13.900 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,66 m² je Einwohner entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Blankenburg (Harz) im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,41 m²/ EW. Auch im

¹⁰ Einzelhandelskonzept 2018, S. 32-33

¹¹ Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadt kern mit Schloss Blankenburg (Harz) 2021, S. 29

¹² Einzelhandelskonzept 2018, S. 39

Vergleich zur Planungsregion Harz ist die VKF-Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Blankenburg (Harz) deutlich überdurchschnittlich (0,51 m² VKF/EW)²⁷.¹³

Im Stadtgebiet sind acht Lebensmitteldiscounter und zwei Supermärkte sowie ein SB-Warenhaus elf größere (über 400 m² VKF) Lebensmittelmärkte vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Getränkemärkte sowie 31 kleinflächige Fachgeschäfte.¹⁴

2.4.2 Wirtschaftsstruktur

Der Tourismus bildet ein wesentlicher Wirtschaftsbaustein für Blankenburg. Im Jahr 2010 belief sich die jahresdurchschnittliche Auslastung in der Hotellerie in Blankenburg 43 % und damit 10 % über dem Landesdurchschnitt. Die Zahl der Gästeankünfte in den Blankenburger Hotels und Pensionen hatte sich 2019 gegenüber dem Vorjahr um 13 % erhöht, die Zahl der Übernachtungen um 11 %. Die Altstadt von Blankenburg (Harz) hat allerdings ihr Potential als Baustein regionalen und lokalen Tourismus bei weitem nicht ausgereizt. Nur 14 % der Wirtschaftsbetriebe im Sanierungsgebiet gehören zum Gastgewerbe. Von der Ferienwohnung über den Imbiss bis zum Hotel. Die neun Hotels- und Pensionen in der Stadt verfügen insgesamt über 555 Betten. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Ferienwohnungen.¹⁵

Neben dem Tourismus sind auch Einrichtungen des Kur- und Gesundheitswesens sowie klein- und mittelständische Unternehmen und die Landwirtschaft wichtige Wirtschaftsfaktoren der Stadt. Das Fahrzeug- und Entwicklungswerk Blankenburg GmbH ist mit ca. 100 Mitarbeitern das größte Industrieunternehmen, gefolgt von den Harzer Werke Motorentechnik GmbH mit 60 Beschäftigten.¹⁶

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zwischen 2016 und 2020 nach Wirtschaftszweigen.

Zur Analyse der Wirtschaftsstruktur wurden Statistiken der Bundesagentur für Arbeit ausgewertet.¹⁷

Wirtschaftszweig	2016	2018	2020
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	104	88	81
Produzierendes Gewerbe	1.598	1.537	1.411
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	1.114	1.178	1.144
Sonstige Dienstleistungen	1.783	1.977	1.921

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass nur die Beschäftigten der sonstigen Dienstleistungen zugenommen haben. Alle anderen waren rückläufig.

¹³ Einzelhandelskonzept 2018, S. 45

¹⁴ Einzelhandelskonzept 2018, S. 45

¹⁵ Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz) 2021, S. 30

¹⁶ [https://de.wikipedia.org/wiki/Blankenburg_\(Harz\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Blankenburg_(Harz))

¹⁷ Statistik der Bundesagentur für Arbeit

2.4.3 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, Erwerbssuchende, Pendelstruktur

Zur Betrachtung des Arbeitsmarktes wurden ebenfalls Statistiken der Bundesagentur für Arbeit herangezogen.¹⁸

	2016	2018	2020
Einpendler	2.223	2.348	2.302
Auspendler	4.571	4.518	4.500

Charakteristisch für den Arbeitsmarkt in Blankenburg (Harz) ist der Auspendlerüberschuss, die Anzahl der Auspendler überwiegt die Einpendler.

	2016	2018	2020
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	4.599	4.780	4.557
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	6.661	6.689	6.521
Arbeitssuchende (Jahresdurchschnitte)	692	495	528

Die Tabelle zeigt einen Zuwachs bei den Arbeitssuchenden Personen sowie einen leichten Rückgang an Personen die in Blankenburg (Harz) arbeiten und der Person die sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind.

2.4.4 Medizinische Versorgung (Ärzte, Krankenhaus, Pflegeeinrichtungen)

Die Stadt Blankenburg (Harz) verfügt insgesamt über eine gute medizinische Versorgung, insbesondere im Kerngebiet der Stadt. In der Kernstadt praktizieren zehn Allgemeinmediziner, zwei Augenärzte, zwei Chirurgen, zwei Gynäkologen, zwei Hautärzte, ein Hals-Nasen-Ohren-Arzt, fünf Internisten, zwei Kinderärzte, drei Ärzte der Nervenheilkunde, ein Psychiater, ein Urologe und sieben Zahnmediziner. Zusätzlich haben sich zwei Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt in der Stadt Derenburg angesiedelt sowie ein weiterer Zahnmediziner in Wienrode.

Im Blankenburger Stadtgebiet befinden sich sechs Apotheken.

Auch verfügt die Stadt über therapeutischen Angebote. Es praktizieren jeweils ein Therapeut für Orthopädie und Psychotherapie in Blankenburg sowie zwei Ergotherapeuten und 13 Physiotherapeuten.

Die zwei Kliniken in Blankenburg, das Harzklinikum Dorothea Christiane Erxleben GmbH mit dem Schwerpunkt Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik sowie die Rehaklinik Celenus Teufelsbad Fachklinik, bieten zudem ein spezialisiertes Angebot. Das nächste Krankenhaus mit einer Notfallambulanz befindet sich jedoch ca.13 km entfernt, in Halberstadt.

Blankenburg ist zudem Standort vieler Pflegeeinrichtungen und Altersresidenzen. Das im Jahr 2006 eröffnete Seniorenzentrum „Haus am Thielpark“ der AWO bietet 70 Plätze und das AZURIT

¹⁸ Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Pflegezentrum Blankenburg seit 2010 73 Plätze für die vollstationäre, Kurzzeit- und Verhinderungspflege sowie spezialisierte Pflege für dementiell Erkrankte an. Die Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH (GBS) bieten 67 Pflegeplätze in ihrer Wohnanlage „Haus am Stadtpark“ an und der Gemeinnützige Verein für Sozialeinrichtungen Blankenburg (Harz) e.V (GVS) betreibt ein Mehrgenerationenhaus und ein Seniorenzentrum sowie den Service „Essen auf Rädern“, wodurch sie zum Erhalt der Eigenständigkeit von Senioren und körperlich beeinträchtigter Personen beitragen. Zudem trägt die PROKLIN Medical Care GmbH seit 2002 das Pflegeheim „Schlossblick“ mit 50 Plätzen, welches den Schwerpunkt auf schwierige Patienten gelegt hat, die in anderen Einrichtungen weniger zurechtkommen.

2.4.5 Bildungs- und Betreuungsangebote (Kinderbetreuung, Schulen, berufliche Schulen)

Die Betreuungsangebote für Kinder in Blankenburg sind breit gefächert. 13 verschiedene Kindertagesstätten bieten mit unterschiedlichen Konzepten und langen Öffnungszeiten anregende Angebote für Kinder und damit die Möglichkeit für Eltern ihrer Arbeit nachzukommen. Auch für die Betreuung von Kindern im Grundschulalter ist mit den an den drei verschiedenen Grundschulen „Am Regensteins“, „Martin Luther“ und der Diestelstein-Grundschule in Derenburg angeschlossenen Horten gesorgt. Zusätzlich befindet sich noch eine Grundschule in Timmenrode. In Blankenburg sind jeweils eine Sekundarschule (August-Bebel-Schule) mit dem Profil einer Europa- und Ganztagschule, ein Gymnasium und eine Förderschule angesiedelt. Berufliche Schulen, Fachhochschulen sowie Universitäten gibt keine, sie sind erst in den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren zu finden.

Neben den vielfältigen Musikschulangeboten der Kloster Michaelstein-Musikakademie, der Kreismusikschule Harz und der Musikschule Schicker, bietet auch die Kreisvolkshochschule Harz Kurse in Blankenburg an. Auch befinden sich das Aus- und Fortbildungsinstitut des Landes Sachsen-Anhalt sowie die Akademie Überlingen – „Stabil Harz“ in Blankenburg.

Die Stadt verfügt außerdem über zwei Bibliotheken.

2.4.6 Freizeit- und Kulturangebote (Freizeit, Sport, Naherholung)

Nicht nur für Touristen, sondern auch für die Bewohner Blankenburgs hat der Harz viel zu bieten. Neben der großartigen Naturkulisse und der vielfältigen Möglichkeiten zum Wandern und Erholen im Harz, bietet auch die Stadt Blankenburg einige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

In Blankenburg hat sich ein breit gefächertes Vereinsleben mit unterschiedlichsten Richtungen etabliert. Es gibt u. a. Feuerwehrvereine Gartenvereine, historisch interessierte Vereine, musikalische Vereine, Vereine zum Thema regionale Kultur- und Heimatpflege, Schul- und Bibliotheksfördervereine, Schützen- und Jagdgesellschaften, soziale Vereine, Sportvereine, Tier- und Zuchtvereine und weitere.

Insgesamt verfügt Blankenburg über sechs Turnhallen, die zumeist an die örtlichen Schulen angeschlossen sind. Außerdem gibt es mit dem Sportforum ein sportliches Zentrum u. a. mit Rollrasenplatz, Kunststofflaufbahn und 6-Bahnen-Anlage mit internationalen Niveau. Im Mai 1995 war das Sportforum Austragungsort der Deutschen Meisterschaften über 10.000 m und 2013 fanden die Wettkämpfe zur Sportabzeichentour statt.

Im Sommer können zwei Freibäder genutzt werden. Das biologische Freibad Am Thie ist direkt am Thienpark gelegen und bietet aufgrund einzigartiger biologischer Aufbereitungstechnik eine chlorfreie

Wasserqualität. Ein weiteres Freibad befindet sich im Ortsteil Derenburg. Zusätzlich bieten Teiche und Talsperren im Harz neben Bademöglichkeiten in der Natur auch Wassersportmöglichkeiten an.

Für Jugendliche bietet Blankenburg sechs Jugendclubs und Jugendfreizeitzentren an, von denen sich zwei in der Kernstadt befinden und die weiteren vier in den verschiedenen Ortsteilen Derenburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode. Alle bieten Hausaufgabenunterstützung, Bewerbungstraining, Nachhilfe, persönliche Beratung, Internetnutzung und Freizeitgestaltung beispielsweise Billard und Tischtennis an.

In den Sommerferien gibt es für Kinder und Jugendliche den Blankenburger Ferien(S)pass. Durch die Teilnahme an dem Sommerferienprogramm mit Betreuung wird den Kindern und Jugendlichen das Besuchen von Freizeitparks, Freibädern oder Kunstkursen ermöglicht.

Weitere Freizeitmöglichkeiten bietet der Kletterwald und der Stadtpark Blankenburg sowie das dort jährlich stattfindende Bürger-Picknick und Freiluftkino. Weitere Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten bieten unter anderem das Altstadtfest, die Fête de la musique, das Löwenstarke Kinderfest während des Kindermonats, mittelalterliche Feste auf dem Regenstein, das Bürgerfrühstück, Weihnachtsmärkte, Karnevalsessions, Sportveranstaltungen wie das Hüttenröder Volleyballturnier, das Michaelsteiner Klosterfest, Konzerte und Vorträge im Kloster Michaelstein oder im Großen Schloss, kreative Angebote der Glasmanufaktur Harzkristall (mit Abenteuerspielplatz), Erlebnisführungen und geführte Wanderungen, Theatervorführungen, Walpurgis- und Osterfeuer und noch einiges mehr.¹⁹

¹⁹ <https://www.blankenburg.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/>

3 Das Untersuchungsgebiet – Oesig-Neubau

3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt am äußersten nordwestlichen Stadtrand, rund 3 km außerhalb des Stadtzentrums der Kernstadt von Blankenburg (Harz) und umfasst eine Fläche von ca. 11,5 ha. Das Gebiet wird von der Michaelsteiner Straße, Waldfriedenstraße, Bäckerstraße und der Straße Am Lindenberg eingefasst und östlich von Grünflächen (mit dahinterliegender Industrie) und nördlich, südlich sowie westlich von Einfamilienhaussiedlungen flankiert.

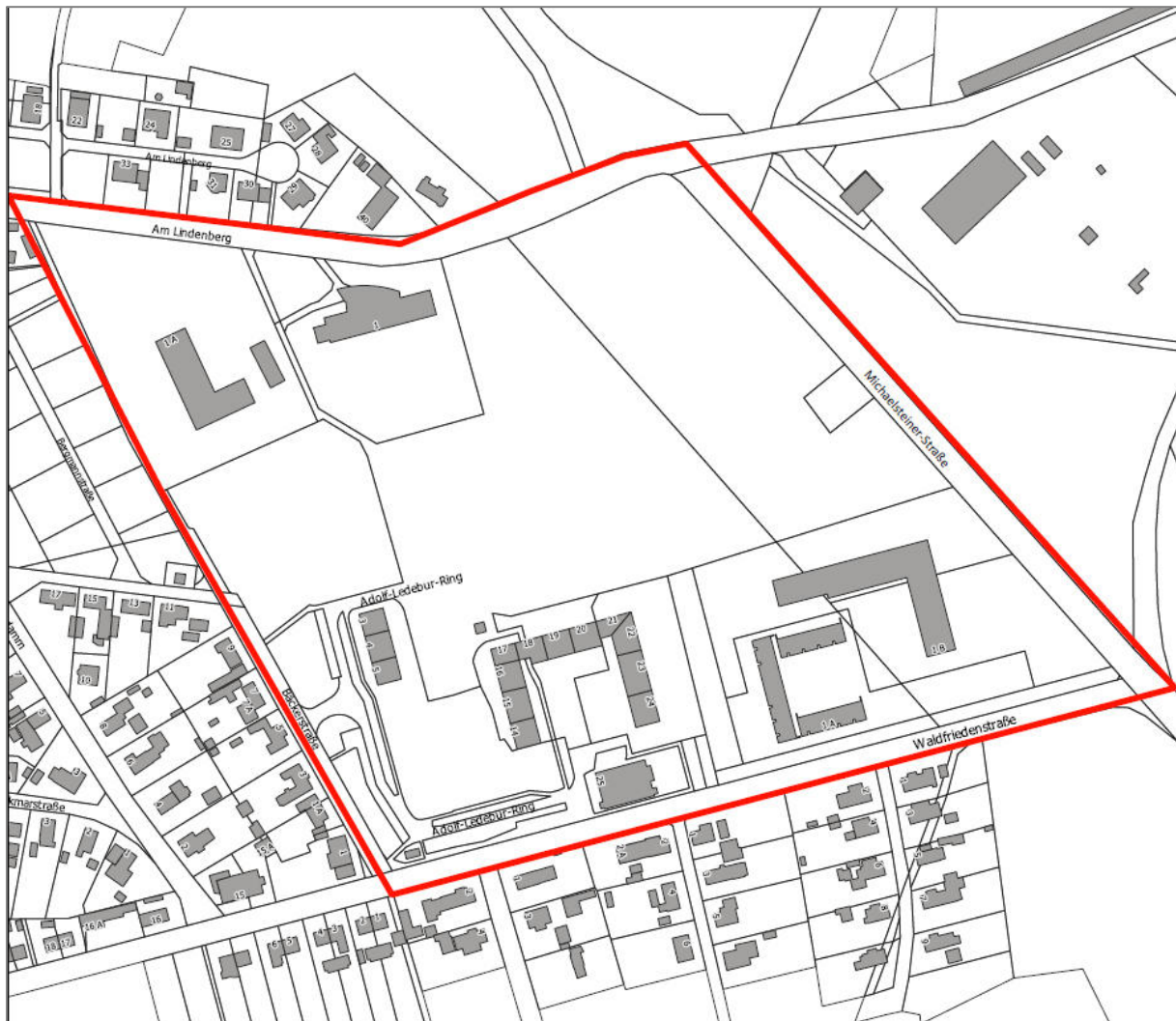


Abbildung 6: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

3.2 Planerische Rahmenbedingungen

3.2.1 Flächennutzungsplan 2013

Der für das Untersuchungsgebiet Oesig-Neubau gültige Flächennutzungsplan (FNP) wurde 2013 durch den Fachbereich III/ Team Planung der Stadt Blankenburg (Harz) neu aufgestellt und ist mit seiner 2. Änderung seit dem Januar 2018 gültig. Die 3. Änderung liegt derzeit (2021) im Vorentwurf vor, betrifft jedoch das Untersuchungsgebiet nicht. Das Gebiet ist geprägt durch die Ausweisung als Wohnbebauung, die zudem ein Altenheim und ein Mehrgenerationenhaus beinhaltet, sowie die als

Parkanlage gestaltete Grünfläche im Nordosten. Dort befindet sich zudem ein Brunnen, um den die Wasserschutzzone II liegt. Auch im Park, jedoch außerhalb der Wasserschutzzone, befindet sich eine Altlastengemarkung. Die Wasserschutzzone ist zwischenzeitlich aufgehoben.



Abbildung 7: Ausschnitt FNP 2013

3.2.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Untersuchungsgebietes Oesig-Neubau gibt es keinen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan 17/19 „Wohnbebauung Beiersdamm“, welcher 2019 in Kraft trat, grenzt westlich an – In der Abbildung 8 mit der Nr. 28 dargestellt.

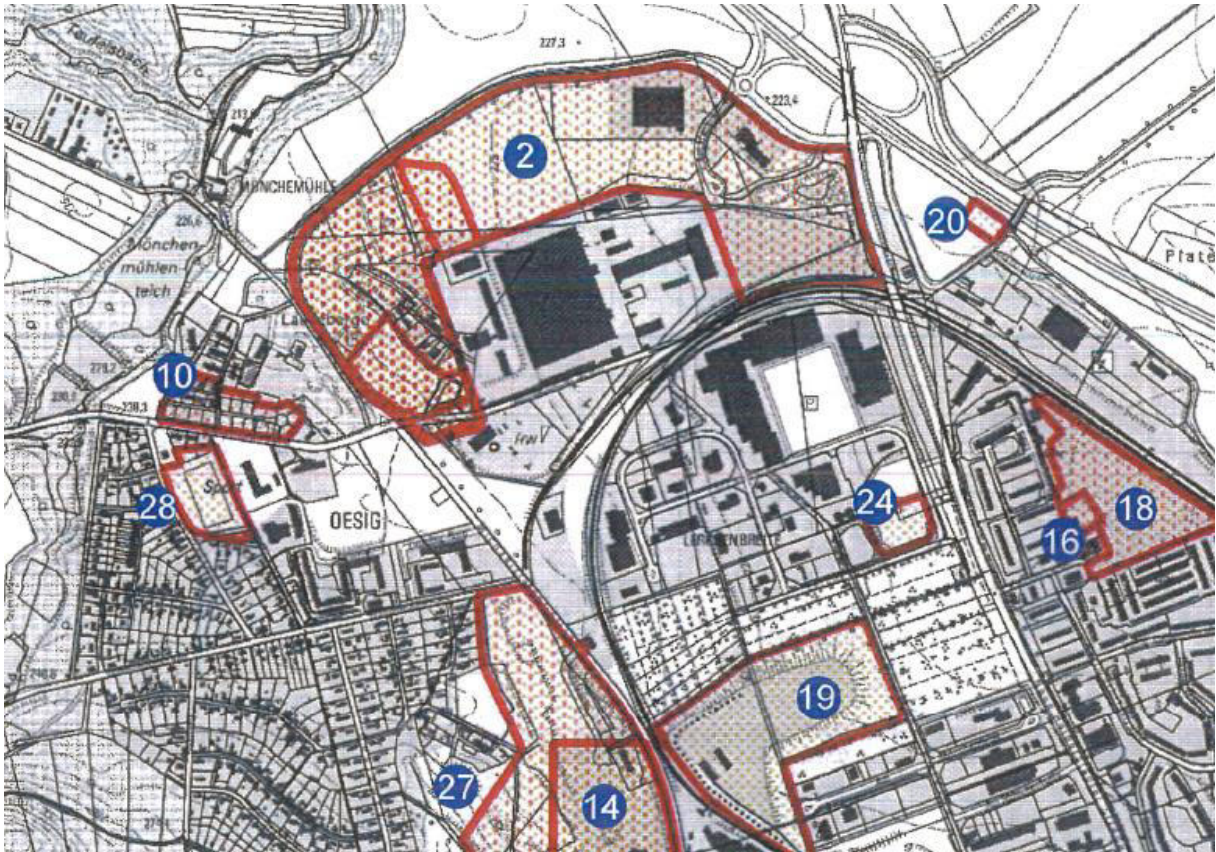


Abbildung 8: Auszug aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Blankenburg (Harz)

3.3 Entstehungsgeschichte

Die Einfamilienhaussiedlung entstand ab 1936 als Anreiz für neue Siedler für den Eisenerzabbau in der ‚Grube Braunesumpff‘. Mehrere Zwangsarbeiterlager und KZ-Außenlager befanden sich während der NS-Zeit im unmittelbaren Umfeld des Gebietes und des weiteren Stadtgebietes Blankenburgs. Seit 1943 hatte die Kriegsmarine die geheime U-Boot- Konstruktion nach Blankenburg verlagert. Die Rüstungsbetriebe sollten in unterirdischen Höhlensystemen errichtet werden, die unter unmenschlichen Bedingungen von den KZ-Häftlingen und Zwangsarbeitern geschaffen wurden. In den erzverhüttenden Betrieben Klosterwerke (Harzer Werke) und Oda-Werke wurden ebenfalls Zwangsarbeiter und KZ-Häftlinge zur Schwerstarbeit gezwungen. Die Harzer Werke bestehen bis heute fort und befinden sich im südöstlich zur Oesig angrenzenden Industriegebiet. Zur Versorgung ihrer Arbeiterschaft mit Wohnraum wurden in den 1980er Jahren im nordöstlichen Bereich der Siedlung Geschosswohnungsbauten in Fertigbauweise errichtet. Deindustrialisierung und die daraus resultierende Abwanderung der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter führten in Blankenburg seit 1990 zu stetem Bevölkerungsrückgang, mit dem Wohnraumleerstand und Funktionsverlust, vor allem in Plattenbaugebieten, einhergeht. Dies betrifft auch das Untersuchungsgebiet Oesig-Neubau.²⁰

²⁰ <https://www.rabaranowski.de/blankenburg-klosterwerk-gmbh/>

3.4 Demografische Entwicklung

Einwohnerzahlen			
	Gesamtstadt	Kernstadt	Quartier 12
	Blankenburg (Harz)	Blankenburg (Harz)	Oesig
2001	24.324	15.956	714
2013	21.690	14.077	357
Veränderung 2001 - 2013 absolut	-2.623	-1.879	-357
Veränderung 2001 - 2013 in %	-10,8 %	-11,8 %	-50,0 %
2020	19.374	13.044	284
Veränderung 2013 - 2020 absolut	-2.316	-1.033	-73
Veränderung 2013 - 2020 in %	-12 %	-8 %	-26 %

Abbildung 9: Einwohnerzahlen im Vergleich von 2001-2013 und 2013-2020 (Quellen: WENZEL & DREHMANN PEM GmbH [2], Stadt Blankenburg, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)

Hinweis: Ab 2020 war das Untersuchungsgebiet Oesig-Neubau leicht vergrößert. In das vergrößerte Gebiet fällt ab 2020 ein Seniorenwohnheim.

Bereits zwischen 2001 und 2013 schrumpfte die Bevölkerung in der Gesamtstadt von Blankenburg um 10,8 %. Diese Entwicklung hat sich in den Jahren 2013-2020 nochmals verstärkt. In diesen Jahren lag der Bevölkerungsrückgang bei -12 %. Demgegenüber steht die Entwicklung der Kernstadt von Blankenburg, welche einen großen Teil der Gesamtstadt abbildet. Der starke Bevölkerungsrückgang in den Jahren 2001-2013 (-11,8 %) flaute zwischen 2013 und 2020 leicht ab (-8 %). Dies gilt ebenso für das Quartier Oesig. Hier ist der Hinweis zu geben, dass das Untersuchungsgebiet im Jahr 2020 leicht vergrößert wurde. Zwischen 2013 und 2020 ist im Quartier weiterhin ein stärkerer Bevölkerungsrückgang als in der Kernstadt und in der Gesamtstadt zu verzeichnen (-26 %).

Durchschnittsalter			
	Gesamtstadt	Kernstadt	Quartier 12
	Blankenburg (Harz)	Blankenburg (Harz)	Oesig
2013	48,1	48,8	49,0
2020	50,2*	50,0	68,0
Veränderung 2013-2020 absolut	2,1	1,2	19,0
Veränderung 2013-2020 in %	4 %	2 %	28 %

Abbildung 10: Durchschnittsalter im Vergleich von 2013-2020 (Quellen: WENZEL & DREHMANN PEM GmbH [2], Stadt Blankenburg, Bertelsmann Stiftung)

Hinweise: Ab 2020 war das Untersuchungsgebiet Oesig leicht vergrößert. In das vergrößerte Gebiet fällt ab 2020 ein Seniorenwohnheim. *abweichendes Jahr: 2019

Das Durchschnittsalter in der Bevölkerung der Gesamtstadt und in der Kernstadt Blankenburgs ist von 2013-2020 mit 4 % bzw. 2 % leicht gestiegen. Im Quartier Oesig ist ein starker Anstieg von 28 % auf den vergrößerten Gebietsumriss zurückzuführen, der ab 2020 auch ein Seniorenwohnheim umschließt. Im Quartier Oesig liegt das Durchschnittsalter aufgrund des Seniorenwohnheims mit 68 Jahren weit über dem Durchschnitt.

Altersgruppen in Oesig				
	0 bis 19 Jahre	20 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	Ab 65- Jahren
2013	46	98	112	101
Anteil in %	12,9 %	27,4 %	31,4%	28,3 %
2020	18	28	58	180
Anteil in %	6,3 %	9,9 %	20,4 %	63,4 %
Veränderung 2013-2020 in %	-6,56 %	-17,54 %	-10,98 %	35,08 %

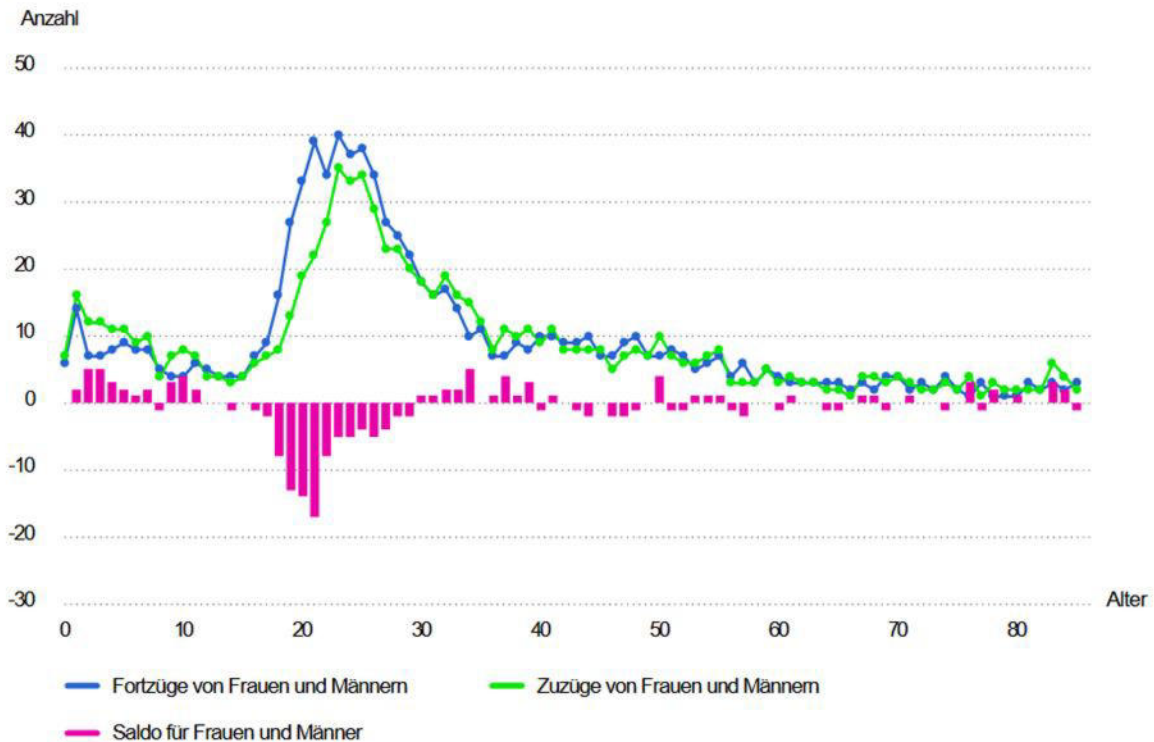
Abbildung 11: Altersgruppen im Quartier Oesig: Die Entwicklung von 2013-2020 (Quelle: Stadt Blankenburg)

Hinweis: Ab 2020 war das Untersuchungsgebiet Oesig leicht vergrößert. In das vergrößerte Gebiet fällt ab 2020 ein Seniorenwohnheim.

Im Quartier Oesig hat sich der relative Anteil der Gruppe der über 65-Jährigen in den Jahren 2013 bis 2020 um 35,08 % erhöht. Der starke Anstieg ist auch auf den vergrößerten Gebietsumriss zurückzuführen, der ab 2020 zusätzlich ein Seniorenwohnheim umschließt. Dahingegen haben sich die Gruppen der 0 bis 19-Jährigen, 20 bis 44-Jährigen und der 45- 64-Jährigen relativ gesehen mit -6,56 %, -17,54 % bzw. -10,98 % verkleinert.

Für Blankenburg wird in den Jahren 2012-2030 ein Einwohnerrückgang von -14,6 % prognostiziert (WENZEL & DREHMANN PEM GMBH [1], S. 16 nach Bertelsmann Stiftung).

„Wesentlicher Grund ist neben der von Überalterung gekennzeichneten natürlichen Bevölkerungsentwicklung das negative Wanderungssaldo aus der räumlichen Bevölkerungsentwicklung. Betrachtet man das Wanderungsprofil der Stadt Blankenburg (Harz), zeigen sich die höchsten Abwanderungstendenzen im Alter der beruflichen und familiären Orientierungsphase. Eine grafische Darstellung dieses Sachverhaltes bietet das Wanderungsprofil der Stadt Blankenburg (Harz) von der Bertelsmann-Stiftung.“ (WENZEL & DREHMANN PEM GMBH [1], S. 16)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen

Abbildung 12: Wanderungsprofil 2009-2012 (Quelle: Bertelsmann Stiftung, S. 6)

3.5 Bestandsanalyse

3.5.1 Nutzungsstrukturen

Wie aus der kartographischen Darstellung der Nutzungsstrukturen auf Gebäudeebene erkenntlich wird, gibt es im Quartier Oesig verschiedene Nutzungen. Im Adolf-Ledebur-Ring herrscht eine reine Wohnnutzung der Gebäude 3-5 und 14-24 vor. Die Gebäudeteile 6-13 wurden erst vor kurzem durch die Blankenburger Wohnungsgesellschaft mbH (BWG) abgerissen. Vorher wurden die Gebäude ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Das Mehrgenerationenhaus Am Lindenberg sowie ein Seniorenzentrum des Gemeinnützigen Verein für Sozialeinrichtungen Blankenburg (Harz) e.V. (GVS) an der Waldfriedenstraße sind Gemeinbedarfseinrichtungen. Am Lindenberg 1A befindet sich das Vereinsheim Zur Alten Schule mit Sitz des Heimatvereins Oesig e.V. Ergänzend betreibt die Wille GmbH Sanitär- und Heizungsbau eine Badezimmersausstellung im Quartier.

Die einzige gastronomische Versorgungseinrichtung befindet sich im Vereinsheim des Heimatvereins Oesig e.V. in der Straße Am Lindenberg mit der Gaststätte „Zur Alten Schule“ inkl. Kegelbahn. Die ehemaligen Kaufhalle Konsum im Adolf-Ledebur-Ring 25 wird aktuell von einer Spezialautowerkstatt für IFA Fahrzeuge (zwischen-)genutzt. Im Untersuchungsgebiet sowie im Quartier Oesig befindet sich kein Lebensmittelgeschäft.

Das Vereinsheim „Zur Alten Schule“ und die Gaststätte „Zur Alten Schule“ sind sozialer und kultureller Treffpunkt der Oesig. Von wöchentlichen Kursen (u.a. Kinder- und Seniorensport, Tanzschule) über monatliche Vereinsitzungen bis hin zu Festen und Veranstaltungen. Folgende ergänzende Angebote und Nutzungen befinden sich dort:

- Beratungsstelle des Sozialverbandes Deutschland
- Ortsgruppe Blankenburg
- Erste-Hilfe-Schulungen
- Wahllokal
- Tagungen

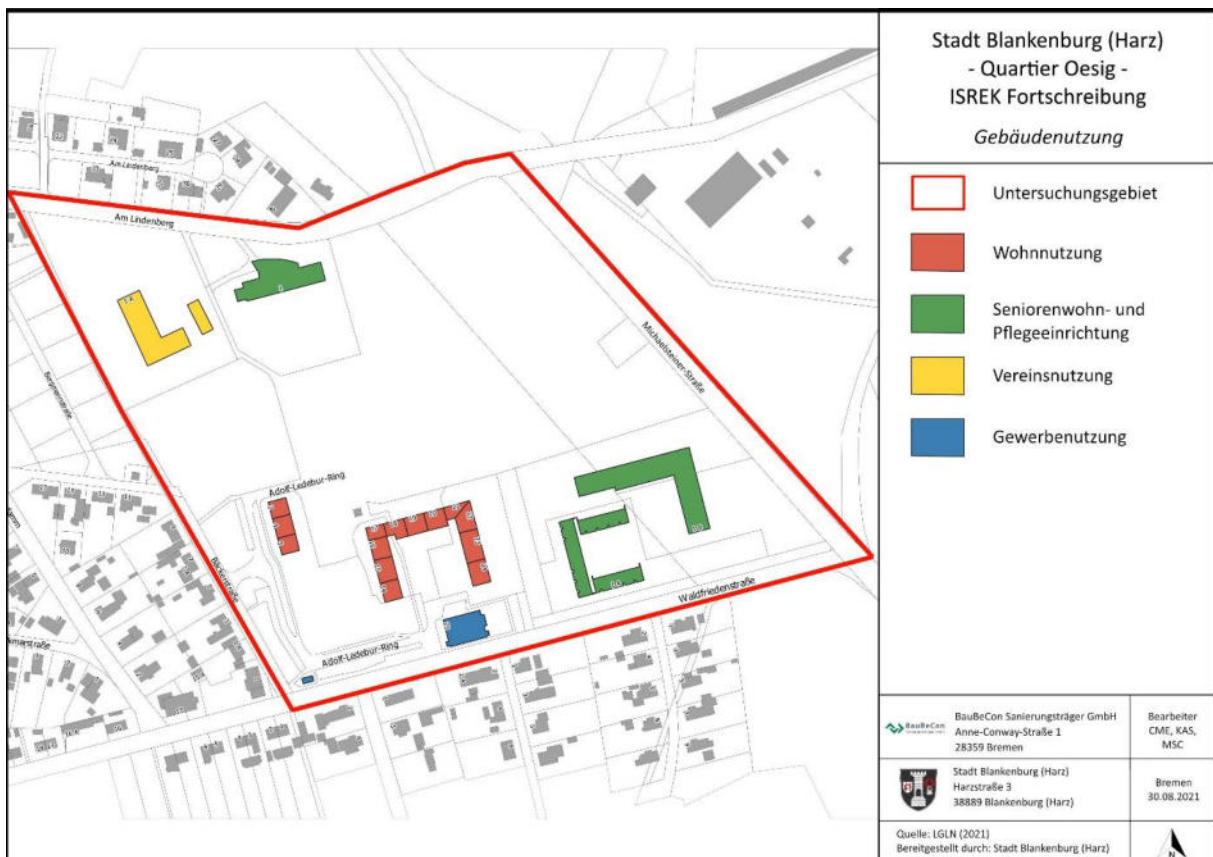


Abbildung 13: Darstellung der Gebäudenutzung



Abbildung 14: Wohngebäude Adolf-Ledebur-Ring 14



Abbildung 15: Wohngebäude Adolf-Ledebur-Ring 3



Abbildung 16: Ehemalige Kaufhalle Adolf-Ledebur-Ring 25



Abbildung 17: Abbruchfläche ehemals Adolf-Ledebur-Ring 6-13



Abbildung 18: Mehrgenerationenhaus Am Lindenberg 1



Abbildung 19: Seniorenwohnanlage Waldfriedenstraße 1b



Abbildung 20: Vereinsheim Zur Alten Schule Am Lindenberg 1a



Abbildung 21: Gewerbeeinrichtung Waldfriedenstraße

3.5.2 Architektur und Bauweise

Die Wohngebäude im Untersuchungsgebiet sind fünf- bis sechsgeschossige Wohnblöcke in Plattenbauweise, die in den 1980er Jahren errichtet wurden.

Die bereits genannten Nicht-Wohngebäude weisen eine geringere Geschossigkeit als die Wohngebäude auf. Die Wohn- und Pflegeeinrichtung des Gemeinnützigen Vereins für Sozialeinrichtungen (GVS) an der Waldfriedenstraße wurde zwischen 1999 und 2000 errichtet und ist zwei bis viergeschossig. Das viergeschossige Mehrgenerationenhaus wurde 2007 eröffnet und ist ein Umbau einer ehemaligen Kindertagesstätte in Plattenbaustil aus den 1980er Jahren. Das Vereinsheim Zur Alten Schule und die Gewerbeeinrichtung eingeschossig gebaut. Die ehemalige Kaufhalle ist ebenfalls eingeschossig gebaut und im Stil der 80er Jahre Plattenbauten errichtet. Die Gewerbeeinrichtung der Firma Wille GmbH ist ein Neubau (ehemals Kiosk), welcher aktuell zur direkt angrenzenden Firma Wille GmbH Sanitär- und Heizungsbau Am Oesigweg 2 gehört.

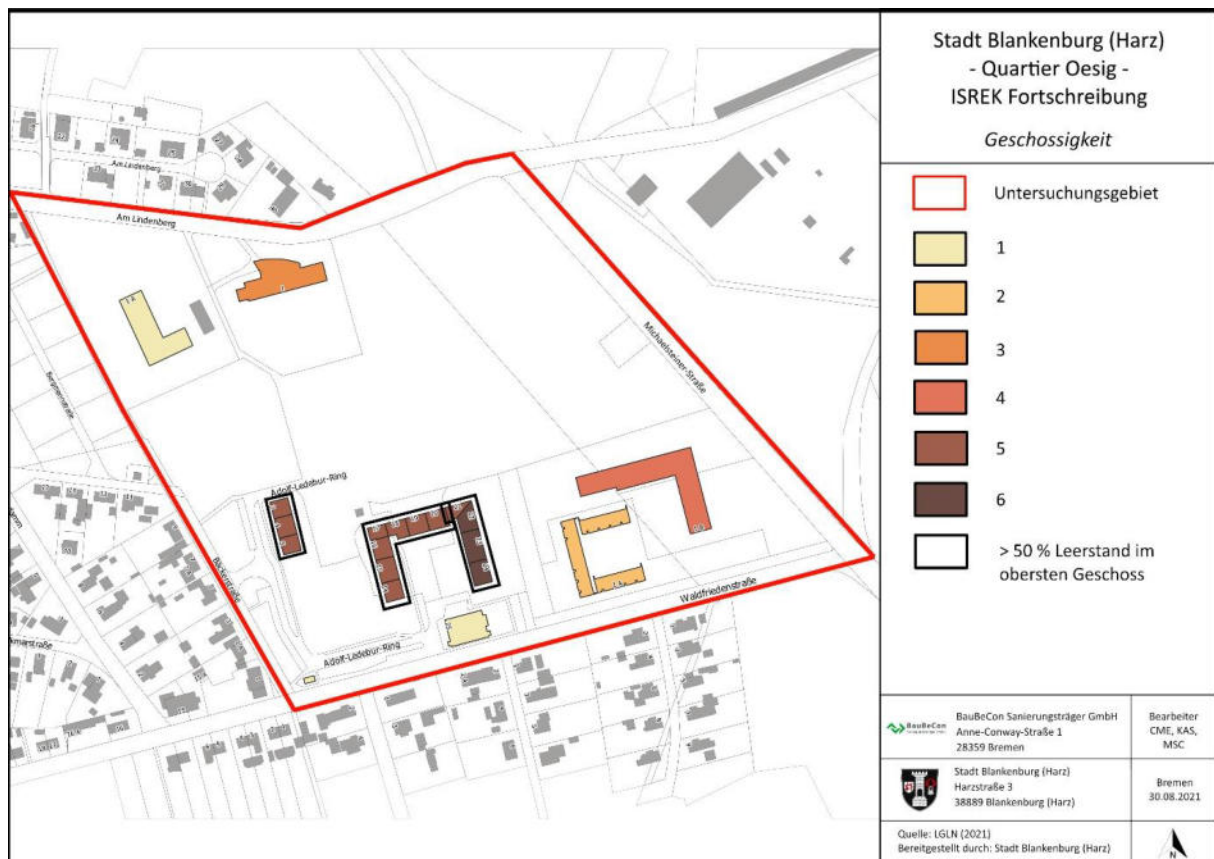


Abbildung 22: Darstellung der Geschosse

In den verbliebenen Wohnblöcken des Adolf-Ledebur-Ringes herrschen große Leerstände insbesondere in den oberen Geschossen, während die Seniorenwohnanlage sehr gut ausgelastet ist.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Allerdings wäre im Zuge der Betrachtung ggf. die Einrichtung einer würdigen Gedenkstätte an den Überresten des nahe gelegenen KZ-Außenlagers erstrebenswert.

3.5.3 Öffentlicher Raum

Das Gebiet wird von einer großen naturnahen und weitestgehend ungestalteten Grünfläche geprägt. Hier gibt es zahlreiche Bäume und Sträucher. Die Grünfläche trennt die beiden Bebauungsstrukturen im Norden und Süden des Gebietes räumlich voneinander. Neben den eingezeichneten Fußwegeverbindungen gibt es weitere Trampelpfade, die Wegeverbindungen innerhalb der Grünstrukturen schaffen, diese sind jedoch teilweise nur wenig einsehbar und genutzt.



Abbildung 23: Prägende Grünfläche

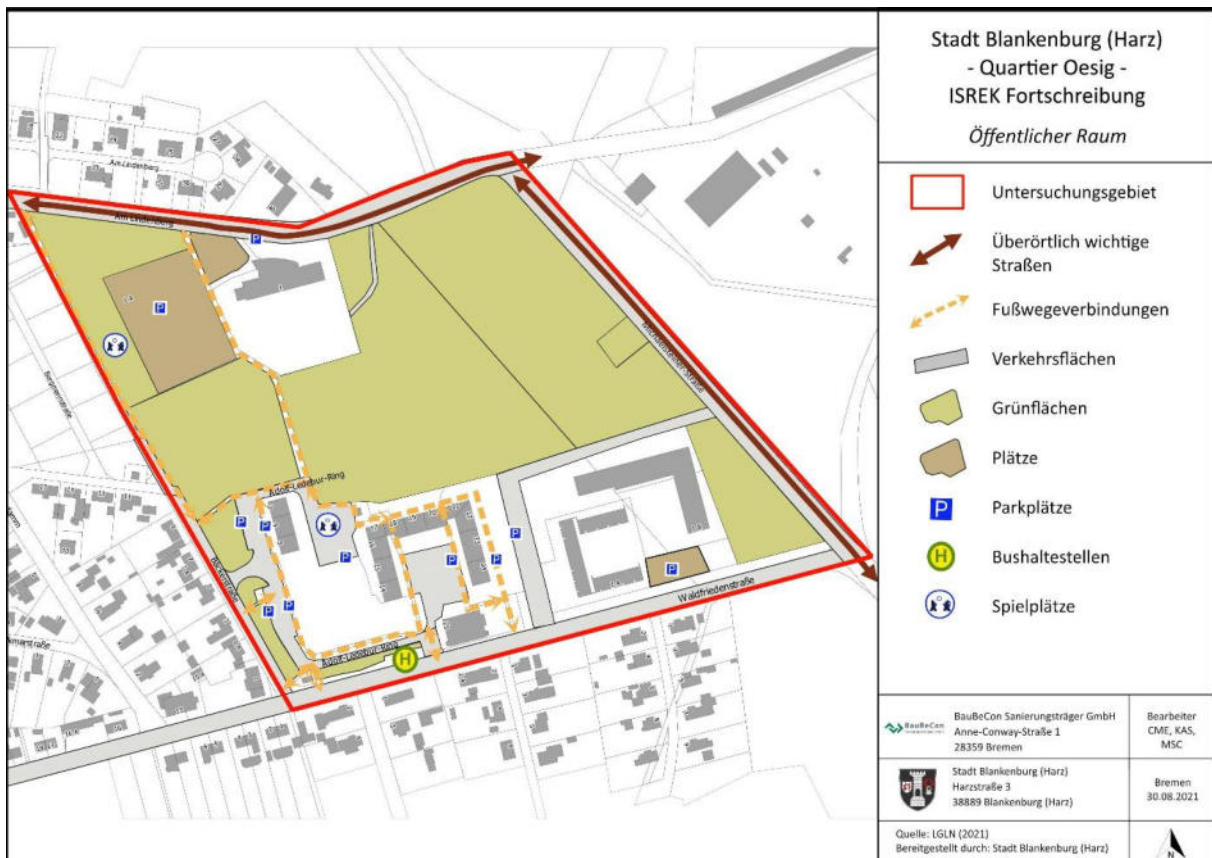


Abbildung 24: Darstellung des öffentlichen Raumes

Auch der öffentlich zugängliche Spielplatz vom Vereinsheim Zur Alten Schule ist in ein grünes Umfeld eingebettet. Der Spielplatz bietet u. a. eine Schaukel, ein Klettergerüst, eine Seilbahn und Verweilmöglichkeiten sowie zahlreiche Bäume, die Schatten spenden. Ein weiterer Spielplatz befindet

sich im Innenbereich des Adolf-Ledebur-Ring. Dieser weist in seiner Gestaltung und Substanz Erneuerungsbedarf auf.



Abbildung 25: Spielplatz



Abbildung 26: Grünfläche vom GVS

Zwischen der Straße Am Lindenberg und dem Spielplatz gibt es eine nicht frei zugängliche Grünfläche, die ebenfalls mit Baumbeständen gewachsen ist. Eine weitere Grünfläche gehört zur Seniorenpflege- und Wohneinrichtung an der Waldfriedenstraße. Weitere Grünstrukturen befinden sich zwischen Adolf-Ledebur-Ring und Waldfriedenstraße/Bäckerstraße. Diese sind mit Büschen bewachsen und bieten einen Sichtschutz zwischen Adolf-Ledebur-Ring und Waldfriedenstraße. Größere versiegelte Flächen sind die Parkplätze an der Waldfriedenstraße und Am Lindenberg sowie die Verkehrsflächen mit angrenzenden Stellplätzen.

3.5.4 Verkehrsinfrastruktur (Straßen, Rad- und Fußwege, ruhender Verkehr, ÖPNV)

Das Gebiet ist aufgrund der direkten Lage an der Michaelsteiner Straße, Am Lindenberg und Waldfriedenstraße – die sich alle auch innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden – gut an das übrige Stadtgebiet von Blankenburg angeschlossen. Die Bäckerstraße stellt eine Verbindung mit dem westlich angrenzenden Wohngebiet her. Die innere Erschließung wird ausschließlich durch den Adolf-Ledebur-Ring hergestellt. Im direkt Umfeld aller Gebäude stehen PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Straßenbegleitenden Fußwege fehlen an vielen Stellen gänzlich oder sind für mobilitätseingeschränkte Menschen nicht nutzbar, exklusive Radwege gibt es nicht. Die nördliche Verlängerung der Bäckerstraße stellt eine fußläufige und mit dem Rad befahrbare Verbindung zwischen Vereinsheim Zur Alten Schule und der Wohnbebauung im Süden des Untersuchungsgebietes her. Das nördliche Ende dient gleichzeitig als Einmündungsbereich für das angrenzende Privatgrundstück auf die Straße Am Lindenberg. Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung verläuft zwischen der großen Grünfläche und verbindet die beiden Bebauungsstrukturen miteinander.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich die Bushaltestelle Blankenburg Oesigsiedlung (Buslinien 230 und 250) der Harzer Verkehrsbetriebe GmbH.

4 Nachweis der städtebaulichen Missstände

Das Baugesetzbuch (BauGB) unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Defizite zielen: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen [...] Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g. die vorhandene Erschließung,
 - h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“.²¹

Die folgende Bestandsanalyse zeigt auf, dass im betrachteten Bereich städtebauliche Missstände vorliegen. Die vorhandenen Defizite und Funktionsverluste verdeutlichen den bestehenden Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet.

²¹ vgl. § 136, Abs. 3 BauGB vom 11.06.2013 m.W.v. 20.09.2013

Für das Untersuchungsgebiet konnten zusammenfassend folgende städtebauliche Misstände festgestellt werden:

- Gebäude mit Sanierungsbedarf
- Prozentual hoher Leerstand in einigen Wohngebäuden, insbesondere in den oberen Geschossen
- Verkehrsflächen und Nebenanlagen mit Sanierungsbedarf
- Fehlende Wegeverbindungen und ausgebaute Fuß- und Radwege
- Barrieren im öffentlichen Raum
- Gefahrenstellen im Verkehrsraum
- Frei- und Grünflächen mit Funktions- und Gestaltungsdefiziten

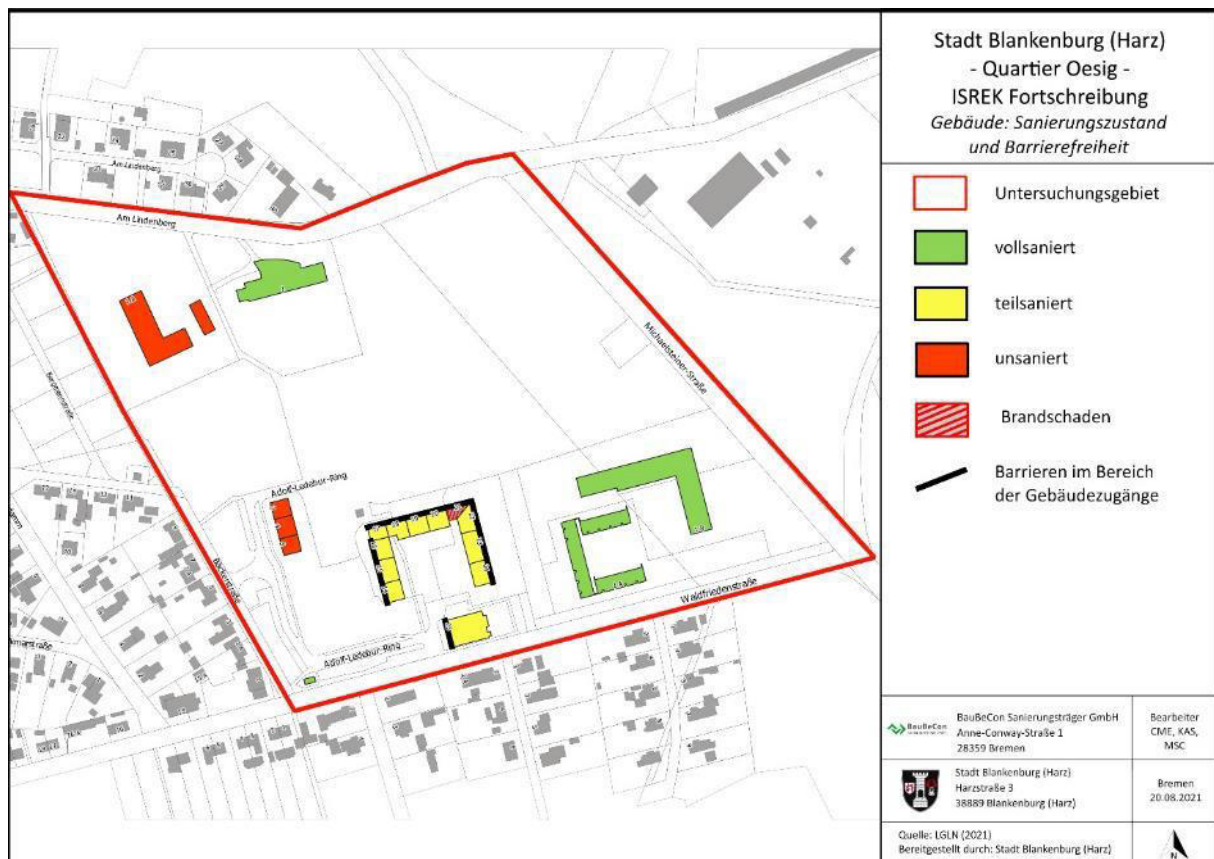


Abbildung 27: Darstellung des Sanierungszustandes der Gebäude und Barrieren im Bereich der Gebäudezugänge

4.1 Städtebauliche Misstände im Gebäudebestand

Bausubstanz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere private und wirtschaftlich genutzte Gebäude in einem teilsanierten bzw. unsanierten Zustand. Zur Feststellung des Sanierungszustandes der Gebäude wurde auf Basis äußerlich erkennbarer Merkmale eine Bewertung der Gebäude durchgeführt und dadurch eine Einstufung der Gebäude vorgenommen. Der Zustand der Bausubstanz wurde durch eine augenscheinliche Betrachtung der äußeren Aspekte, wie Zustand des Daches, der Fassade und der Fenster bewertet. Der Sanierungszustand der einzelnen Gebäude im Untersuchungsgebiet sind in der Abbildung auf der vorherigen Seite verortet dargestellt.

Folgende Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen unsanierten Zustand auf:

- Vereinsheim „Zur Alten Schule“ (undichtes Dach/Asbest, fehlende Wärmedämmung, korrodierte Fensterumrandung, marode Eingangstüren, nicht barrierefreie Gehwege)
- Wohngebäude Adolf-Ledebur-Ring 3-5
- Wohngebäude Adolf-Ledebur-Ring 21

Das Vereinsheim hat als wichtiger Kommunikationspunkt zum gegenseitigen Austausch der Bewohner des Oesig-Quartiers eine besondere Bedeutung. Zur nachhaltigen Sicherung dieser Funktion besteht dringender Handlungsbedarf die baulichen Missstände zu beseitigen und den baulichen Zustand zu verbessern.

Im Adolf-Ledebur-Ring 21 gab es vor mehreren Jahren einen Brand, sodass das gesamte Gebäude seitdem nicht mehr bewohnbar ist.



Abbildung 28: Unsaniertes Zustand Adolf-Ledebur-Ring 3-5



Abbildung 29: Unsaniertes Zustand Vereinsheim Zur Alten Schule

In dem bestehenden ISREK (2015) wurde zuletzt der Sanierungszustand u.a. in dem Quartier Oesig festgehalten. Zu dem Zeitpunkt der Datenerfassung von 2014 waren die meisten Gebäude in einem teilsanierten bis vollsanierten Zustand.

Somit hat sich der Sanierungszustand von 2014 bis zum aktuellen Zeitpunkt deutlich verschlechtert. Die Wohngebäude Adolf-Ledebur-Ring 14-24 sind aktuell in einem teilsanierten Zustand sowie das leerstehende ehemals gewerblich genutztes Gebäude am Adolf-Ledebur-Ring 25. Das Mehrgenerationenhaus befindet sich nach wie vor in einem vollsanierten Zustand, analog zu der Seniorenwohnanlage, welche durch die Gebietserweiterung zum Untersuchungsgebiet zählt.

Ergänzend wurde die Barrierefreiheit der Gebäudeeingänge erfasst, um mögliche Bedarfe in der entsprechenden Schaffung barrierearmer Zugänge für alle Bewohner zu ermitteln. Hier fallen

Barrieren im Bereich der Gebäudezugänge, z.B. durch Stufen, in den Gebäuden Adolf-Ledebur-Ring 14-25 auf. Im Adolf-Ledebur-Ring 21-24 ist von Seiten der Eigentümer bereits der Bau von Aufzügen geplant, die Umsetzung ist aktuell durch ein Gerichtsverfahren gestoppt.



Abbildung 30: Keine barrierefreien Gebäudezugänge Adolf-Ledebur-Ring 14-25



Abbildung 31: Bau von Aufzügen Adolf-Ledebur-Ring 21-24

Nutzungsdefizite / Leerstand

Im ISREK von 2015 wurde im Teil B u. a. für das Gebiet 12 Oesig, die Entwicklung des Gebäudeleerstandes vom Jahr der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes Blankenburg – 2001 – bis zur neuerlichen Bestandserfassung im Jahr 2014 betrachtet.

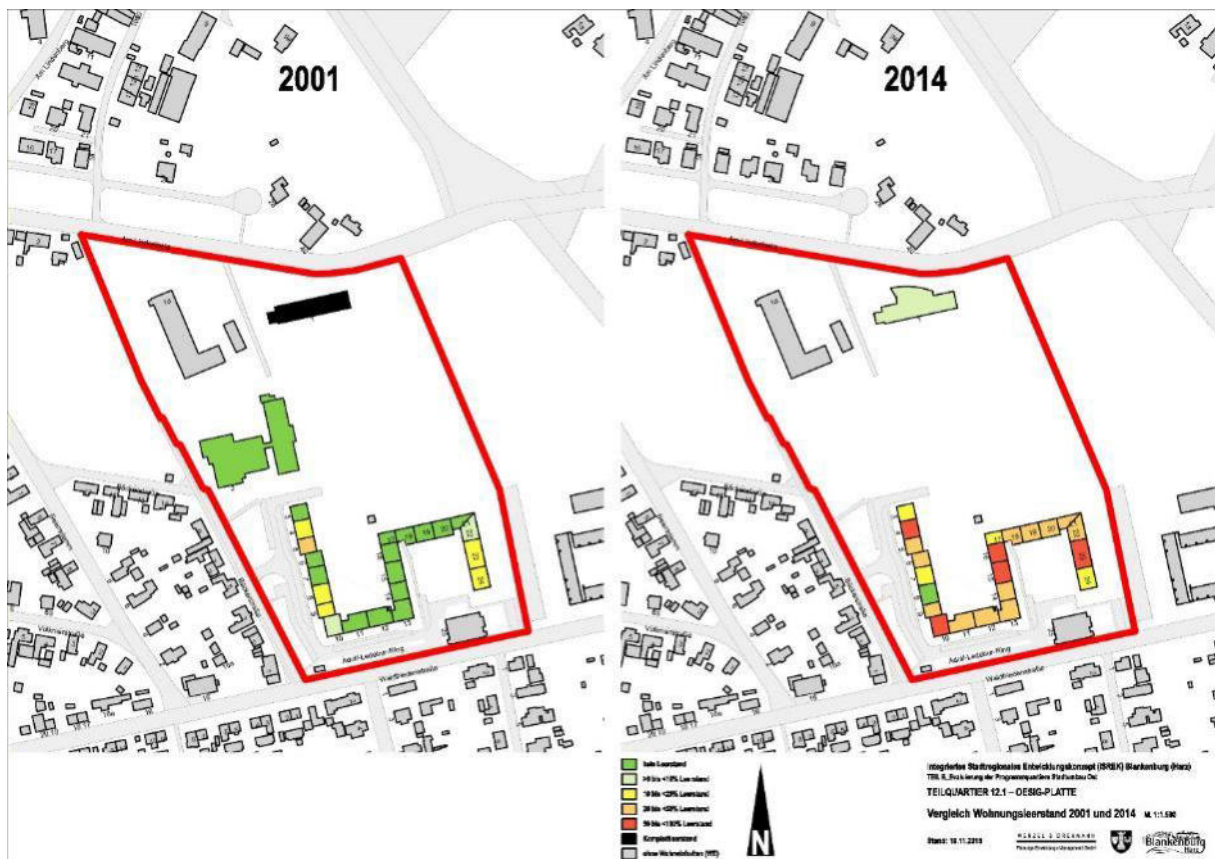


Abbildung 32: Vergleich des Wohnungsleerstandes 2001 und 2014 (Quelle: ISREK 2015, Teil B)

In der Gegenüberstellung der Leerstandskarten aus dem Jahr 2001 und 2014 wird deutlich, dass sich der Gebäudeleerstand im südlichen Gebäudekomplex verfestigt und intensiviert hat. „Obwohl sich die Wohnungsanzahl reduziert hat, stehen heute deutlich mehr Wohnungen leer“ (ISREK 2015, Teil B, S. 27).

Ein Blick auf den Vergleich des Sanierungsstandes 2001 und 2014 (Abbildung 27) zeigt, dass sich die Leerstandsquote trotz einer zwischenzeitlichen (Teil-)Sanierung aller Gebäude im Quartier Oesig gesteigert hat.

Im Zuge der vorliegenden Fortschreibung des ISREK wurde der Gebäudeleerstand nicht – wie im ISREK 2015 – gebäudescharf aufgenommen. Aufgrund einer eingeschränkten Datenlage wurde der Durchschnitt des Leerstandes aller Gebäude eines Eigentümers an einer Straße errechnet und kartographisch abgebildet.

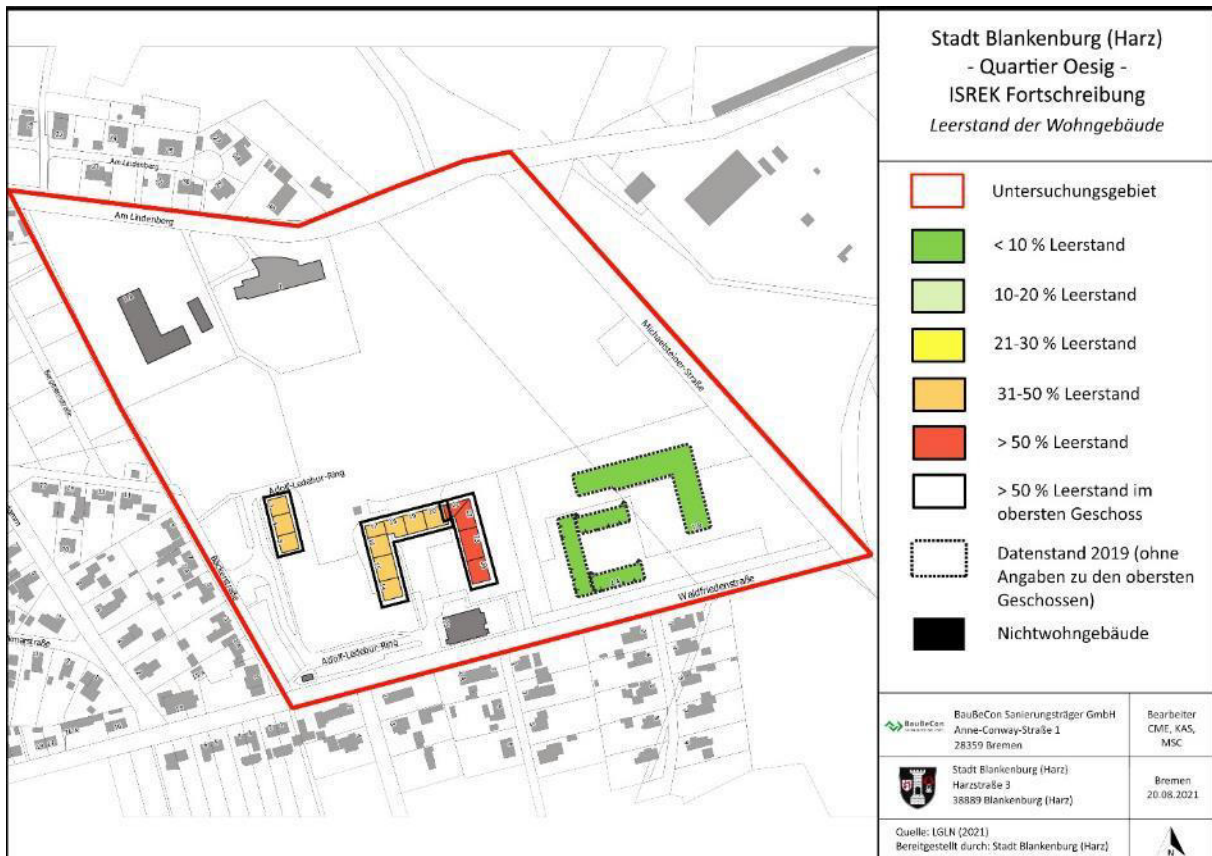


Abbildung 33: Leerstand der Wohngebäude 2021 (Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LGLN)

In der kartographischen Gegenüberstellung wird deutlich, dass sich der Leerstand im südlichen Bereich des ursprünglichen Gebietes verfestigt und intensiviert hat. Im östlich gelegenen Seniorenwohnheim ist kein Leerstand zu verzeichnen.

Zudem wird aus der Karte ersichtlich, dass ein Teil der Gebäude im obersten Geschoss zu über 50 % leer steht. Die Mehrheit der obersten Geschosse steht komplett leer.

4.2 Städtebauliche Misstände im öffentlichen Raum

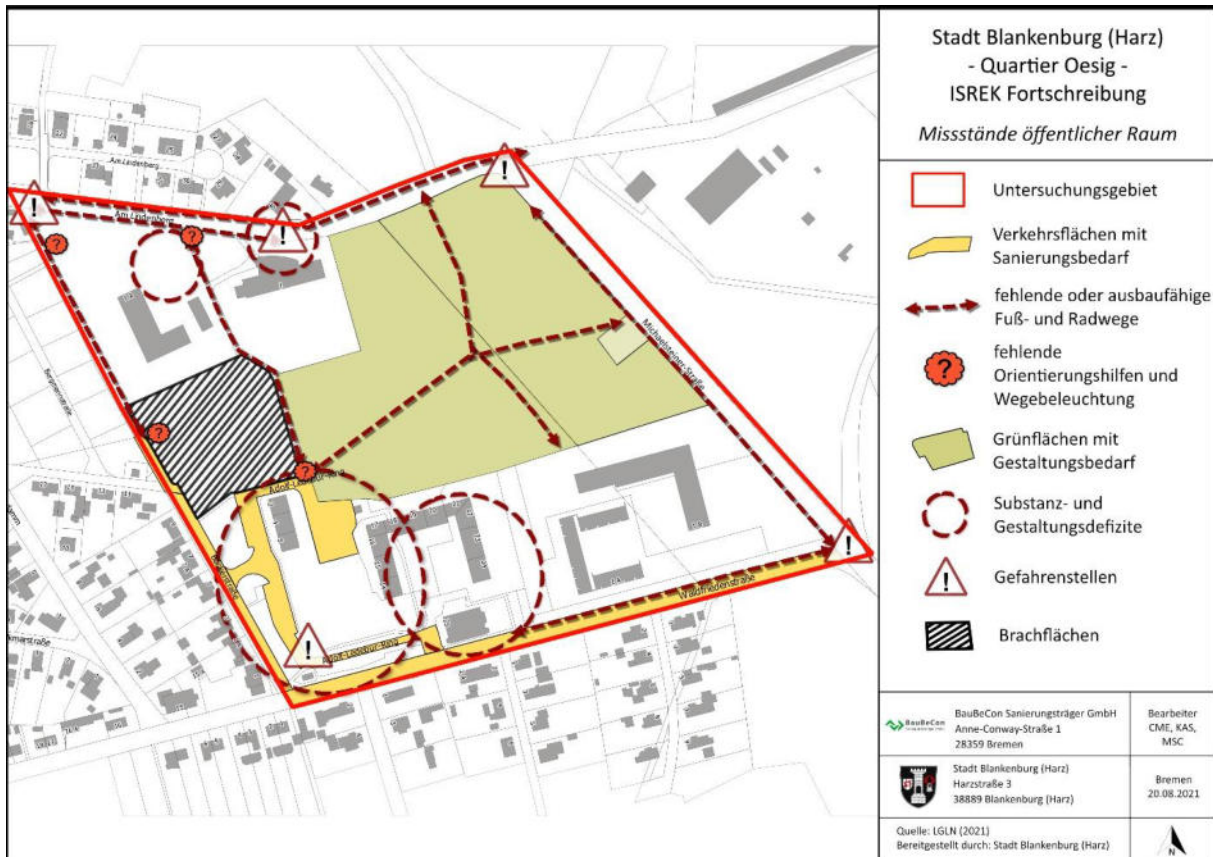


Abbildung 34: Darstellung der Misstände im öffentlichen Raum

Verkehrsflächen

Der Oberflächenbelag der Waldfriedenstraße, Bäckerstraße und Adolf-Ledebur-Ring sowie deren Nebenanlagen weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Dieser äußert sich durch diverse Abnutzungserscheinungen wie Schlaglöcher und Risse, Vertiefungen und Unebenheiten sowie die Verwendung unterschiedlicher Materialien.



Abbildung 35: Sanierungsbedürftige Waldfriedenstraße



Abbildung 36: Sanierungsbedürftige Bäckerstraße mit einseitigem Fußweg

Fußwege sind im gesamten Untersuchungsgebiet nur einseitig oder gar nicht vorhanden. Die hergestellten Fußwege sind teilweise unbefestigt, verfügen über eine geringe Breite und der Oberflächenbelag ist stark sanierungsbedürftig. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen (auf einen Rollstuhl und Gehhilfen angewiesene oder ältere Personen) und Kinder können gefährliche Situationen entstehen. Auch die unbefestigten Oberflächen der Fußwegeverbindungen u. a. der Bäckerstraße und stellenweise entlang der Straße Am Lindenberg und Waldfriedenstraße – besonders anfällig für Löcher und Vertiefungen – stellen insbesondere für mobilitätseingeschränkten Personen aufgrund der Stolpergefahr erhebliche Nutzungsschwierigkeiten dar. Im Zusammenhang mit einer alternden Bevölkerung und den Wohn- und Betreuungseinrichtungen für Senioren im Untersuchungsgebiet nehmen Maßnahmen zum Abbau von Barrieren einen hohen Stellenwert ein. Die Waldfriedenstraße dient der südlichen Erschließung des Untersuchungsgebietes und der weiter westlich und südlich gelegenen Einfamilienhaussiedlungen. Die Straße ist auf ihrer gesamten Länge und Breite von Unebenheiten durchzogen. Ein Befahren ist für den motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr nicht ohne erhebliche Beeinträchtigungen möglich. Fehlende Fuß- und Radwege stellen auf der gesamten Länge der Straße eine erhebliche Gefahr und mangelnde Zuwegung dar.



Abbildung 37: Unterbrechung befestigter Fußweg an der Waldfriedenstraße



Abbildung 38: schlecht ausgebauter, unbefestigter Fußweg Am Lindenberg



Abbildung 39: Fußweg mit Erneuerungsbedarf der Oberfläche entlang der Michaelsteiner Straße



Abbildung 40: Fehlende Fußweg im ersten Abschnitt der Waldfriedenstraße

Die beiden vorhandenen Wegeverbindungen zwischen Adolf-Ledebur-Ring und Am Lindenberg sind besonders ausbaufähig. Hier zeichnen sich nicht nur aufgrund des mangelhaften Oberflächenbelags städtebauliche Missstände ab, sondern auch aufgrund der geringen Breite und fehlenden Orientierungshilfen. Aufgrund der geringen Breite können sich an diesen engen Stellen Radfahrer und Nutzer der Gehwege nicht begegnen und es entstehen Nutzungskonflikte. Zusätzlich sind die Wege

schlecht ausgeleuchtet, sodass diese in den Abend- und Nachtstunden zu einem Angstrum für seine Nutzer werden kann.



Abbildung 41: Fehlende Orientierungshilfe und Beleuchtung, Verbindungsweg durch die Grünfläche



Abbildung 42: Unbefestigter und schmaler Fußweg; Verlängerung der Bäckerstraße



Abbildung 43: Gefahrenstelle Am Lindenberg in Höhe Nr. 1



Abbildung 44: Fehlende Querungshilfe am Kreuzungsbereich Am Lindenberg/Michaelsteiner-Straße



Abbildung 45: Schwer einsehbarer Einmündungsbereich Bäckerstraße/Am Lindenberg



Abbildung 46: Schlechte Einsehbarkeit am Adolf-Ledebur-Ring

Der individuelle Zubringerverkehr zum Mehrgenerationenhaus, stellt zu den Bringe- und Abholzeiten eine enorme Beeinträchtigung Am Lindenberg dar und erzeugt zu diesen Zeiten eine starke Verkehrsbelastung. Der gänzlich fehlende Fußweg und die ungeordnete Stellplatzsituation macht die fußläufige Erschließung fast unmöglich und erzeugt eine erhebliche Gefahrenstelle für alle Nutzer und Besucher des Gebäudes. Die räumliche Neuordnung dieses Bereichs ist von höchster Dringlichkeit, da die Straße überdies als Zubringer zur Teufelsbadklinik und zum Kloster Michaelstein fungiert und deshalb ohnehin deutlich stärker als eine reine Anwohnerstraße frequentiert ist.

Der Einmündungsbereich Bäckerstraße zur Straße Am Lindenberg ist aufgrund fehlender Fahrbahnmarkierungen und Beschilderung sowie bestehender Bäume und Büsche unübersichtlich gestaltet und schlecht einsehbar. Der Bereich stellt aufgrund der erhöhten Unfallgefahr zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmer eine Gefahrenstelle dar. Auch der Adolf-Ledebur-Ring ist aufgrund von Bäume und Büsche an einer Stelle schwer einsehbar. Die Stellplatzsituation vor dem Mehrgenerationenhaus stellt aufgrund der direkt an der Straße quer angelegten Stellplätze und der intuitiven Fortführung der unterbrochenen Fußwegeverbindung hinter den Stellplätzen eine weitere gefährliche Stelle dar. Auch die beiden Kreuzungsbereiche Am Lindenberg/Michaelsteiner-Straße und Michaelsteiner-Straße/ Waldfriedenstraße sind Gefahrenstellen. Aufgrund fehlender Wegefortführung und Fahrbahnmarkierungen ist die Überquerungssituation unklar und es fehlen konkrete Überführungsmöglichkeiten wie abgesenkte Bordsteine, Fahrbahnmarkierungen, Zebrastreifen, Fußgängerampeln, o.ä. Aktuell ist eine sichere und intuitive Überquerung sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer nicht gegeben.

Insgesamt werden die Straßen und Nebenanlagen den heutigen Ansprüchen insbesondere der Mitbenutzung von Fahrradfahrern und Fußgängern einschließlich Aufenthaltsfunktion sowie

Barrierefreiheit nicht gerecht. Es besteht ein besonders hoher Sanierungs- und Ausbaubedarf des öffentlichen Raumes.

Öffentliche Raum (Grün- und Freiflächen)

Zwar verfügt das Untersuchungsgebiet über große Grünstrukturen und Freiflächen, diese weisen aber über gestalterische Missstände auf, liegen brach oder sind nicht öffentlich zugänglich. Dabei kommen städtischen Grün- und Freiflächen eine besondere Aufgabe als Räume der Begegnung und Vernetzung zu. Eine wichtige Aufgabe der nachhaltigen Stadtentwicklung ist es daher erlebbare, attraktive und beispielbare Grün- und Freiflächen als soziale Orte zu schaffen und zu gestalten. Die Gestaltung der Grün- und Freiräume stellt außerdem ein Potenzial für das positive Erleben von Naturräumen dar, was wiederum für die Bewusstseinsbildung im Sinne des Natur- und Klimaschutzes wichtig ist.



Abbildung 47: Grünfläche an der Bäckerstraße



Abbildung 48: Große Grünfläche mit Gestaltungsbedarf

Die große Grünfläche im Untersuchungsgebiet weist Gestaltungsbedarf auf. Zusätzlich fehlen Verweilmöglichkeiten und Wegeverbindungen zur inneren Erschließung der Grünfläche und des übrigen Quartiers. Der westliche Teil (angrenzend an die Bäckerstraße) liegt brach und verfügt über keine erkennbare Nutzung. Insgesamt fehlt ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept. Für die Umgestaltung liegt bereits ein Konzept und konkrete Planungen vor. Demnach soll die Grünfläche zu einem „Park der Generationen“ entwickelt werden. Die Planung sieht unter anderem die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Schaffung neuer Wegeverbindungen vor.



Abbildung 49: Freigelegte Fläche am Adolf-Ledebur-Ring



Abbildung 50: Parkplatz mit Gestaltungsbedarf am Adolf-Ledebur-Ring Nr. 22-24



Abbildung 51: Freifläche im Innenhof des Adolf-Ledebur-Ring

Im Untersuchungsgebiet verteilen sich größere und kleiner Bereiche mit Substanz- und Gestaltungsdefiziten. Letzteres betrifft den Parkplatz des Vereinsheims Zur Alten Schule sowie den

bereits unter dem Punkt Verkehrsfläche ausführlich dargestellten Bereich vor dem Mehrgenerationenhaus.

Der Parkplatz des Vereinsheims ist mit einer groben Asphaltdecke befestigt, jedoch ist die Zufahrt an die Straße Am Lindenberg unbefestigt. Außerdem fehlen Parkplatzmarkierungen für ein geordnetes Abstellen der Fahrzeuge unter Beachtung der Straßenverkehrsordnung.

Die Bereiche um die Wohnblöcke am Adolf-Ledebur-Ring weisen besonders starke substanziellen und gestalterischen Defiziten auf. Insgesamt fehlt an dieser Stelle eine klare Nutzungsdefinition und Gestaltung. Die Verkehrsflächen sind ungeordnet, setzen sich auch diverse Oberflächenmaterialien zusammen und verfügen über eine schlechte Substanz. Die fußläufigen Verbindungen weisen aufgrund ihrer schlechten Substanz, geringen Breite und fehlenden Barrierefreiheit ebenfalls einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf.

Zusätzlich ist auch die Stellplatzsituation ungeordnet. Die Oberfläche des Stellplatzes am Adolf-Ledebur-Ring Nr. 22-24 ist darüber hinaus unbefestigt und weist substanzielle Mängel auf. Auch ist dieser nur über eine Treppe direkt an den Wohnblock angebunden. Die Nutzung wird insbesondere mobilitätseingeschränkten Personen erschwert und ist nur über Umwege erreichbar.

Der Innenhof der Hausnr. 14-24 ist unansprechend gestaltet und keiner erkennbaren Funktion zugeordnet. Er wird in seiner Gestaltung und seiner Funktion nicht den Anforderungen als Raum der Begegnung und Vernetzung gerecht.

Das ehemalige Kaufhalle (Adolf-Ledebur-Ring 25) und die bereits freigemachte Fläche südlich der Hausnr. 3-5 haben einen negativen Einfluss auf das Ortsbild, sind derzeit untergenutzt und weisen einen hohen Neuordnungsbedarf auf, analog zu dem dort befindlichen Spielplatz.

5 SWOT-Analyse

Mit einer SWOT-Analyse (Strengths = Stärken, Weaknesses = Schwächen, Opportunities = Chancen und Threats = Risiken) werden die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken im Untersuchungsgebiet zusammenfassend gegenübergestellt. Ziel ist das schnelle Erkennen der wesentlichen und vorrangigen Handlungsbedarfe und die Bewertung möglicher Handlungsoptionen. Hieraus leiten sich Empfehlungen für die Erarbeitung eines Leitbildes ab.

Stärken

- Überörtliche Anziehung durch Betreuungs- und Wohnangebote für alle Generationen (Mehrgenerationenhaus und Seniorenzentrum)
- Grünes naturnahes Quartier außerhalb des nicht weit entfernten Stadtzentrums
- Hoher kommunaler Anteil an Grün- und Freiflächen
- Verfügbarkeit von PKW-Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude
- Anbindung an den regionalen Busverkehr
- Gute verkehrliche Anbindung an das Stadtgebiet
- Große zusammenhängende Grünfläche
- Vereinsheim „Zur alten Schule“ als Quartierstreffpunkt

Schwächen

- Sanierungsbedarf im Gebäudebestand
- Hohe Leerstandsquote der Wohngebäude (im obersten Geschoss)
- Untergenutzte ehemalige Kaufhalle
- Keine Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs
- Substanz- und Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
- Unter- und fehlgenutzte Grün- und Freiflächen mit fehlender Wegeführung/ negative Brachflächenwirkung
- Verkehrsflächen mit Sanierungsbedarf sowie fehlende und ausbaufähige Fußwege und fehlende exklusive Radwege -> Nutzungskonflikte zwischen Radfahrern, Fußgängern und Autofahrern
- Vorrang des motorisierten Individualverkehrs
- Eingeschränkte Barrierefreiheit (sowohl im Gebäudebereich als auch im Fuß- und Radwegenetz)
- Abschnittsweise fehlende Orientierungshilfen und Wegebeleuchtung

Chancen

- Nutzung bzw. Integration bestehender Ansätze von Freizeitnutzung mit neuen Gegebenheiten o.ä. (Vereine, Schulen)
- Schaffung weiterer bedarfsgerechter und barrierefreier bzw. altengerechter Wohnformen durch (Teil-)Rückbau und Sanierung
- Fortschreibung Konzept „Park der Generationen“
- Verkehrs- und Wegekonzept zum Aus- und Umbau des Fuß- und Radwegenetzes und Steigerung der inneren Erschließung
- Integration von Klimafolgenanpassungsmaßnahmen und Steigerung der Flächeneffizienz im Sinne des Klimaschutzes
- Kooperationsmöglichkeiten der ansässigen Betreuungsstätten und gemeinnützigen Institutionen
- Einbindung der wachsenden jüngeren Bevölkerung aus angrenzenden neuen Baugebieten

Risiken

- Negative städtebauliche Wirkung durch leerstehende Gewerbe- und Wohnflächen -> Verfall
- Weitere Zunahme der leerstehenden Wohngebäude
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen bei einer Nutzungsintensivierung
- Versickerungsproblematik durch hohen Versiegelungsgrad (insb. bei Starkregenereignissen)
- Eingeschränkte Klimaanpassungsfähigkeit
- Unfallgefahren im Verkehrsraum durch fehlendes/gering ausgebautes Fuß- und Radwegenetz
- Abwanderungstendenzen der Bevölkerung
- Zunahme der älteren Bevölkerung
- Verdrängung der einkommensschwächeren Bevölkerung
- Funktionsverlust als Wohnquartier

6 Sanierungsziele

Im Rahmen des STEK (Stadtentwicklungskonzept) 2001 wurden zwar eine gute Auslastung der Wohnungen beschrieben, allerdings auch prognostiziert, dass entwickelnde soziale Problemlagen durch Segregation mittelfristig zu wesentlich höherem Leerstand führen. Im ISREK 2015 wurde bereits ein angestiegener Leerstand im Geschosswohnungsbau festgestellt, der auf eine veränderte Nachfrage nach Wohnungstypen ist zurückzuführen war. Der Leerstände haben sich weiterhin verschärft, wodurch auch die Entwicklungsziele für das Oesig-Quartier auch im Rahmen des vorliegenden ISEKs weiter Fortbestand haben. Sie wurden auf ihre Aktualität geprüft ggf. angepasst und ergänzt.

Mit der Erneuerung des Oesig-Quartiers werden folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

1. Bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungen und (Teil-)Rückbau
2. Verbesserung des Wohnumfeldes
3. Neugestaltung der Grünflächen
4. Erneuerung der verkehrlichen Infrastruktur

7 Erneuerungskonzept

Aus den dargelegten städtebaulichen Missständen und Sanierungszielen hat sich ein umfassender Maßnahmenkatalog ergeben, der nachstehend zu einem Erneuerungskonzept, bestehend aus vier Leitbildern, zusammengeführt wird. Mit der Umsetzung der hier entwickelten Maßnahmen können die Sanierungsziele erreicht und das Quartier Oesig im Sinne des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt werden.

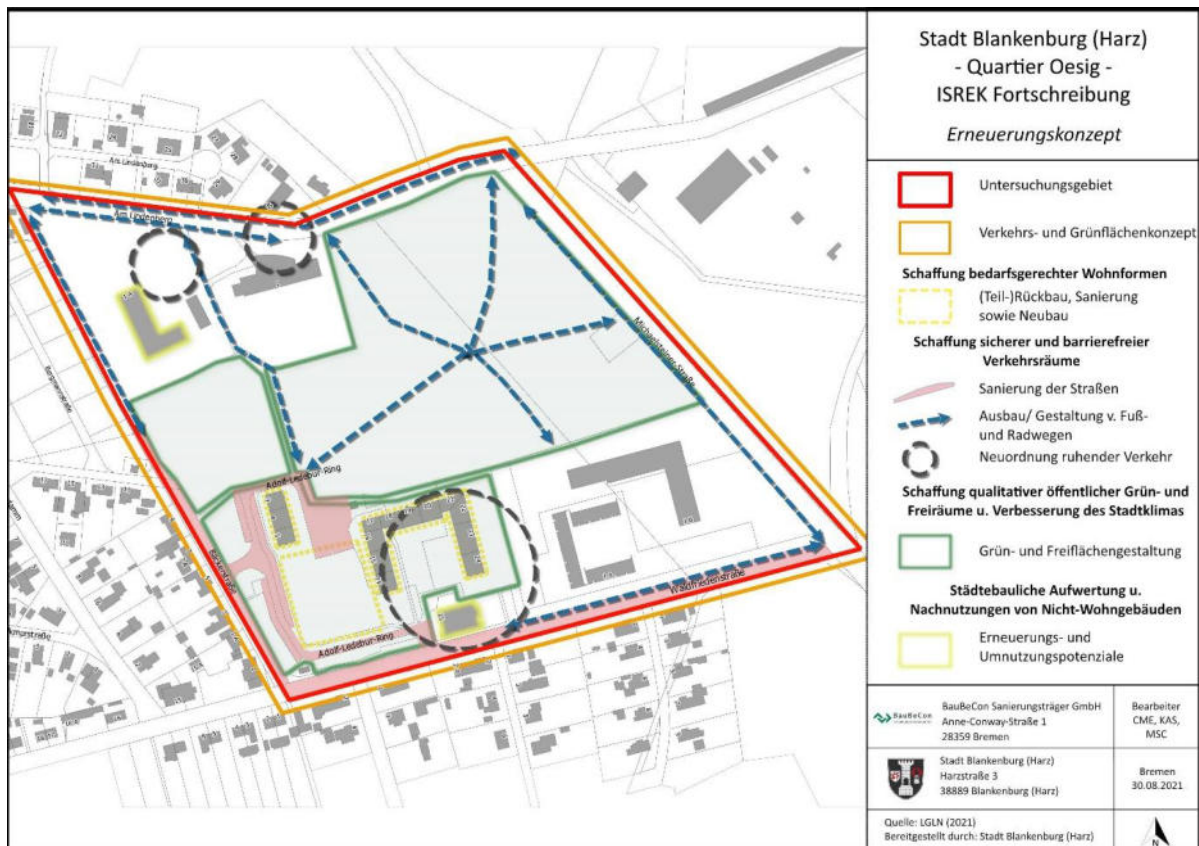


Abbildung 52: Darstellung des Erneuerungskonzeptes

7.1 Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen

Umsetzungsstrategie

Die Stadt Blankenburg (Harz) und auch das Quartier Oesig-Neubau sind seit vielen Jahren von Bevölkerungsrückgängen, einem steigenden Anteil an über 65-Jährigen Personen und einer hohen Leerstandsquote gekennzeichnet. Aus diesen typischen Auswirkungen des demographischen Wandels ergeben sich u.a. neue Wohnraumbedarfe und somit vielfältige Anpassungserfordernisse an die bestehenden Wohnformen. Sowohl die Verfügbarkeit von barrierefreien Wohnungen als auch bedarfsgerechter Wohnungsgrößen sind wichtige Indikatoren zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnstandortes Oesig-Neubau. Des Weiteren gilt es, mögliche neue Flächenversiegelungen im gesamtstädtischen Kontext zu vermeiden, wenn erforderlich, möglichst gering zu halten und somit die Belange des Klimaschutzes, der Klimafolgenanpassungsfähigkeit und der grünen Infrastruktur zu berücksichtigen. Im Rahmen der Gesamtmaßnahmen werden zuerst die Bedarfe erfasst, um daraus ableitend entsprechende Maßnahmen des (Teil-)Rückbaus, der Gebäudemodernisierung auch im Hinblick auf eine energetische Sanierung sowie barrierefreien und altengerechten Ausgestaltung

durchzuführen sowie Neubauvorhaben umzusetzen. Hierbei sind bereits auf Eigentümerseite (wohnungswirtschaftliche Akteure) einige Maßnahmen konzeptioniert, die in der folgenden Maßnahmenliste mit aufgeführt sind.

Maßnahmen

- Konzept zur Bedarfsermittlung zum gebietsweiten (Teil-)Rückbau
- Ermittlung von Potenzialflächen für Klimamaßnahmen, u.a. Dachbegrünung, PV –Anlagen und eine entsprechende Anreizförderung für Photovoltaik und Gründächern auf Flachdächern
- Maßnahmen des (Teil)-Rückbaus (v.a. bei leerstehenden oberen Geschossen), der (energetischen) Gebäudemodernisierung sowie des Neubaus von Wohngebäuden entsprechend der Konzepte und ermittelten Bedarfe

Folgende Maßnahmen sind bereits durch die Eigentümer konkretisiert:

- Adolf-Ledebur-Ring 3-5 sowie 14-24: Teilrückbau der oberen Geschosse sowie Modernisierung und energetische Sanierung der Wohngebäude
- Freigelegte Fläche am Adolf-Ledebur-Ring: Neubau von 38 barrierearmen und -freien Wohnungen nebst Arztpraxis und Tagespflege

7.2 Schaffung sicherer und barrierefreier Verkehrsräume

Umsetzungsstrategie

Zur Qualifizierung unterschiedlicher Mobilitätsformen und zur Verbesserung der Erschließungssituation innerhalb des Quartiers und darüber hinaus ist die Schaffung von bedarfsgerechten, barrierearmen sowie sicheren Verkehrsräumen für alle Nutzer Ziel des Erneuerungskonzeptes. Dabei liegt der Fokus auf der Schaffung einer stadtverträglichen und sicheren Mobilität, welche die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer gleichermaßen berücksichtigt. Insgesamt sollen die Aufenthaltsqualität der Verkehrsflächen und die Erschließung des Quartiers mit allen Verkehrsmitteln verbessert werden. Hier ist insbesondere auch der Rad- und Fußgängerverkehr zu berücksichtigen. Eine Erhöhung des Anteils des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen wirkt sich nicht nur positiv auf das Stadtklima aus (Reduktion der Schadstoff- und Lärmbelastung), sondern erhöht auch die Aufenthaltsqualität und leistet somit einen Beitrag zur Verbesserung der Nutzbarkeit des unmittelbaren Wohnumfeldes. Dies kann nur durch den Abbau von Barrieren und Gefahrenstellen erreicht werden. Somit gilt es vorrangig in dem Quartier Oesig-Neubau die wenig vorhandenen Fuß- und Radwege quartiersweit auszubauen, um sichere und nutzbare Verkehrswege zu schaffen. Des Weiteren sollen bei allen Erschließungsmaßnahmen die Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen (auch Sehbehinderungen) einfließen und bei der Ausführung berücksichtigt werden.

Maßnahmen

- Quartiersweites Verkehrs- und Grünflächenkonzept mit folgenden Themenschwerpunkten: Fuß- und Radwege, Barrierefreiheit, Straßen, Durchwegung Grünzonen, ruhender Verkehr, ÖPNV, Anbindung an die Stadt
- Ermittlung von Standorten zur Förderung einer nachhaltigen Stadtmobilität (u. a. E-Ladesäulen)
- Planung über den grundhaften Ausbau der Straße Adolf-Ledebur-Ring
- Erneuerung der Straßenoberflächen und Ausbau von Fuß- und Radwegen:
 - Bäckerstraße (inkl. Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich Bäckerstraße/ Am Lindenberg und Ausbau Fuß- und Radweg)
 - Waldfriedenstraße (inkl. Ausbau Fuß- und Radweg)
 - Adolf-Ledebur-Ring (inkl. E-Ladeinfrastruktur)
- Ausbau der straßenbegleitenden Fußwege (Am Lindenberg und Michaelsteiner Straße) unter Berücksichtigung des Aspektes der Barrierefreiheit
- Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit/ Schaffung von Querungerleichterungen: Kreuzungsbereich Am Lindenberg/ Michaelsteiner Straße und Einmündungsbereich Michaelsteiner Straße/ Waldfriedenstraße
- Neuordnung und Gestaltung des ruhenden Verkehrs:
 - Im Bereich der Stellplatzsituation vor dem Gebäude Am Lindenberg 1 mit einer Oberflächenerneuerung
 - Adolf-Ledebur-Ring 14-24 und 25: Gestalterische Aufwertung und funktionale Qualifizierung des Bereichs mit punktuellen Entsiegelungen und Anpflanzungen
 - Parkplatz des Vereinsheim Zur Alten Schule: Gestaltung und Sanierung der Oberfläche
 - Anlage von Parkplätzen mit E-Ladestationen (nach Prüfung passender Standorte)
- Punktuelle Gestaltungsmaßnahmen der beiden vorhandenen Wegeverbindungen östlich und westlich des Vereinsheim Zur Alten Schule durch Beleuchtung und Beschilderung zur inneren Erschließung und entsprechende Orientierung im Quartier

7.3 Schaffung qualitativer öffentlicher Grün- und Freiräume und Verbesserung des Stadtklimas

Umsetzungsstrategie

Zur Schaffung eines grünen und nachhaltigen Quartiers ist sowohl eine Qualifizierung der bestehenden als auch die Schaffung zusätzlicher Grün- und Freiräume sinnvoll. Eine intensivere Bepflanzung des Stadtraums wertet nicht nur den Lebensraum von Insekten und Vögeln auf, sondern wirkt sich zudem positiv auf die Wahrnehmung von öffentlichen Räumen als Aufenthalts- und Begegnungsorte aus und

trägt dadurch zu einer stärkeren Belebung öffentlicher Räume bei. Das Quartier Oesig-Neubau besteht zum großen Anteil aus Grünflächen, die es zu erschließen und aufzuwerten gilt. Insbesondere der großflächige Planungsbereich „Park der Generationen“ birgt ein enormes Gestaltungspotenzial. Neben dieser Fläche sind u.a. die Grün- und Freiräume angrenzend an die Wohnbebauung zur Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes aufzuwerten.

Durch das vorhandene Mehrgenerationenhaus und das Seniorenpflegeheim ist eine Ausgestaltung der Flächen für verschiedene Nutzergruppen zu beachten. Durch die Maßnahmen sollen nicht nur für die Bewohner durchgrünte Bereiche zum Verweilen, Naturerleben und Bespielen geboten und dadurch die Aufenthaltsqualität gesteigert, sondern auch ein Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt sowie zur Steigerung der Klimaresilienz geleistet und damit insgesamt zur Erreichung der nationalen und regionalen Klimaschutzziele beigetragen werden. Durch den Erhalt und der Schaffung neuer Grünflächen kann die Biodiversität in besiedelten Gebieten erhalten und geschützt, die Umweltgefahren wie Luftverschmutzung oder Lärmbelastung verringert und die negativen Auswirkungen extremer Wetterereignisse wie Hitzewellen, Starkregen oder Hochwasser abgeschwächt werden. Dadurch wird maßgeblich zur Steigerung der Lebensqualität in der Stadt beigetragen sowie die Gesundheit und die Wohnzufriedenheit der Bewohner verbessert. Als ganzheitliche Zielstellung ist neben der qualitativen Aufwertung von Orten für Aufenthalt und Naherholung, die Verbindung der Themen Barrierefreiheit, Umweltbildung und Förderung der Biodiversität zu sehen.

Maßnahmen

- Quartiersweites Verkehrs- und Grünflächenkonzept mit folgenden Themenschwerpunkten: Fuß- und Radwege, Barrierefreiheit, Straßen, Durchwegung Grünzonen, ruhender Verkehr, ÖPNV, Anbindung an die Stadtmitte
- Umsetzung des vorhandenen Konzeptes "Park der Generationen" zur Neugestaltung der großen Grün- und Freifläche mit der Schaffung von qualifizierten Wegeverbindungen, Grünstrukturen und der Anlage eines Rodelbergs
- Gestalterische Aufwertung und funktionale Qualifizierung der bestehenden Grün- und Freiräume: Grünfläche an der Bäckerstraße sowie die Grün- und Freiflächen direkt angrenzend an die Wohnbebauung
- Integration von Klimamaßnahmen wie z.B. Regenversickerung in Grünanlagen über Rigolen und die Anlage von Regenwasserzisternen zur Grünflächenbewässerung

7.4 Städtebauliche Aufwertung und Nachnutzungen von Nicht-Wohngebäuden

Umsetzungsstrategie

Das Quartier Oesig-Neubau ist neben den Wohngebäuden auch von Nicht-Wohngebäuden geprägt, welche aufgrund der aktuellen Nutzung oder des Sanierungszustandes das Ortsbild negativ beeinflussen. Sie sollen im Rahmen der Gesamtmaßnahme aufgewertet oder einer neuen Nutzung zugeführt werden. Punktuelle Umgestaltungsmaßnahmen und städtebauliche Neustrukturierungen werten die Bausubstanz sowie das Quartiersbild insgesamt auf. Analog zu den Wohngebäuden gilt es

auch hierbei im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung Potenzialflächen u.a. für Dachbegrünungen und PV-Anlagen zu prüfen.

Maßnahmen

- Sanierung des Vereinsheim Zur Alten Schule zur Steigerung und Sicherung der Aufenthaltsqualität und der öffentlichen Nutzung (nach Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung)
- Prüfung einer möglichen perspektivischen Umnutzung des mindergenutzten Gebäudes am Adolf-Ledebur-Ring 25 (ehemalige Kaufhalle) zur Schaffung einer Einkaufsmöglichkeit
- Ermittlung von Potenzialflächen für Klimamaßnahmen, u.a. Dachbegrünung, PV –Anlagen und eine entsprechende Anreizförderung für Photovoltaik und Gründächern auf Flachdächern

8 Beurteilung der Durchführbarkeit

Öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierung

In den vorangegangenen Kapiteln wurde die Notwendigkeit der Sanierung des Untersuchungsgebietes „Oesig-Neubau“ in Blankenburg (Harz) dargelegt. Das öffentliche Interesse begründet sich aus der Erhebung der städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste im Untersuchungsgebiet in Verbindung mit der Bedeutung des Gebietes als wichtiger Wohnstandort und als Standort für soziale Infrastruktur (Mehrgenerationenhaus, betreute Wohnangebote) für die Gesamtstadt.

Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentrale planerische Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessen der einzelnen Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt. Auch die Entwicklung von städtischen Grün- und Freiflächen haben eine gesamtstädtische Bedeutung und sind ein wichtiger Teil der gemeinsamen Angebote, die von der Kommune bereitgestellt werden. Sie stellen ein gesundheitsförderndes Umfeld für alle Mitglieder einer Siedlungsgemeinschaft dar und bieten Entwicklungspotenziale zur Erhöhung der Qualität des Umfeldes, zur Stärkung der Klimaresilienz sowie zur Förderung nachhaltiger Lebensstile. Darüber hinaus kommt städtischen Grün- und Freiflächen eine besondere Aufgabe als Räume der Begegnung und Vernetzung zu.

Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche und ökologische Standards insbesondere unter Berücksichtigung des Aspektes der Barrierefreiheit und Schaffung seniorenrechter Wohnangebote aufzuzeigen. Durch die Schaffung eines generationsübergreifenden Wohnstandortes wird die Bevölkerungsentwicklung positiv unterstützt.

Ebenso wird mit der Verbesserung der erheblich sanierungsbedürftigen Verkehrsinfrastruktur insbesondere für Fuß- und Radfahrer ein zukunftsorientierter Ansatz verfolgt. Mit der Schaffung einer stadtverträglichen Mobilität unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer werden Barrieren abgebaut. Neben der Erleichterung der Fortbewegungsmöglichkeiten von mobilitätseingeschränkten Menschen wird auch ein positiver Beitrag für das Stadtklima geleistet. Durch die Schaffung vielfältiger Anreize, auf das Fahrrad umzusteigen sowie kurze Wege zu Fuß zurückzulegen, wird durch die Verbesserung der Fahrrad- und Fußgängerinfrastruktur der Anteil des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs am gesamtstädtischen Verkehrsaufkommen erhöht.

Die Erneuerung des Oesig-Quartiers dient dem Gemeinwohl der Stadt Blankenburg (Harz) insgesamt, da der Bereich grundlegende Wohnversorgungsfunktionen für die Gesamtstadt erfüllt. Unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln wird die Stadt Blankenburg (Harz) bei der wichtigen Aufgabe gleichwertiger Lebensverhältnisse zu erreichen und zu sichern, unterstützt.

9 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger wurde gemäß §§ 137 und 139 BauGB frühzeitig durchgeführt. In Rahmen der Erarbeitung der Programmanmeldung wurden die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Wohnungsgesellschaften, als größte Eigentümer in beiden Gebieten, beteiligt.

Einschätzungen zu Brennpunkten und Entwicklungsbedarfen aus Interessensvertretersicht wurden bereits am 01.07.2021 im Rahmen einer Begehung der beiden Gebiete gemeinsam mit der Stadt eingeholt. Die Gespräche und Einbeziehung der Akteure wird fortlaufend fortgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte parallel zur TÖB-Beteiligung vom 06.09.2021 bis zum 08.10.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung sowie der Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt, die vorab im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekanntgemacht wurde. Dabei wurden aus dem vorliegenden ISEK die Ergebnisse der Bestandsanalyse sowie die daraus abgeleiteten städtebaulichen Missstände ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der ersten Planungsergebnisse haben bis zum 08.10.2021 insgesamt 20 öffentliche Aufgabenträger eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Aufgabenträgern, die nicht geantwortet haben, wird davon ausgegangen, dass diese keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens vorbringen werden. Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich grundsätzlich die Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Eine tabellarische Auswertung der Trägerbeteiligung befindet sich im Anhang des Berichtes.

Ergänzend zur Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden u.a. die wohnungswirtschaftlichen Akteure als Eigentümer von zahlreichen Gebäuden sowie der Heimatverein Oesig e.V. separat angeschrieben und auf die Möglichkeit der Beteiligung am Verfahren hingewiesen. Dies nutzten sie und gaben entsprechende Stellungnahmen und Anmerkungen zu den Planungen ab, die in den vorliegenden Bericht eingearbeitet und berücksichtigt worden.

Neben den genannten Akteuren haben sich keine Bürger oder weitere Eigentümer auf die öffentliche Auslegung gemeldet. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass von Seiten der Öffentlichkeit das geplante Vorhaben begrüßt und angenommen wird.

10 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Mit dem vorliegenden ISEK wurde die Grundlage zur Ermittlung der finanziellen Fördermittel geschaffen. Für eine zügige Durchführbarkeit ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostensätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt, beziehen sich auf das Untersuchungsgebiet Oesig-Neubau und sind den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

	Maßnahmenübersicht	Eigentumsverhältnis	Gesamtkosten (€)	Menge	Einheit	EP
	AUSGABEN					
5.	Maßnahmen der Vorbereitung		140.000			
	Städtebauliche Planung: Verkehrs- und Grünflächenkonzept Oesig (Fuß-, Radwege, Barrierefreiheit, Straßen, Durchwegung Grünzonen, ruhender Verkehr, ÖPNV, Anbindung an die Stadtmitte)		45.000	1	pschl.	45.000
	MVU Prüfung möglicher perspektivischer Umnutzung mindergenutzter Gebäude: Adolf-Ledebur-Ring 25		15.000	1	pschl.	15.000
	MVU Vereinsheim		30.000	1	pschl.	30.000
	Ermittlung von Potenzialflächen für Klimamaßnahmen, u.a. Dachbegrünung, PV-Anlagen, E-Ladesäulen		15.000	1	pschl.	15.000
	Konzept für Rückbau oberster leerstehender Geschosse		25.000	1	pschl.	25.000
	Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung (Bürgerveranstaltungen, Flyer, Fotodokumentation, Pressearbeit, Mieterbefragung)		10.000	1	pschl.	10.000
6.	Ordnungsmaßnahmen		4.417.400			
	6.1 Bodenordnung einschl. Erwerb		204.000			
	Flurstück 64/8 (brachliegende Grünfläche) (ca. 6.800 m ² Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 30 €/m ²)	privat	204.000	6.800	m ²	30
	6.3 die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen / Anpassung der städtischen Infrastruktur, im Einzelnen		3.800.000			

	<i>6.3 Planung und grundlegende Sanierung von Straßen, Wegen, Plätzen</i>		2.122.000			
	Planung und grundlegende Sanierung der Bäckerstraße (inkl. Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich Bäckerstraße/ Am Lindenberg und Ausbau Fuß- und Radweg)	städtisch	250.000	1.000	m ²	250
	Planung und grundlegende Sanierung der Waldfriedenstraße (inkl. Ausbau Fuß- und Radweg)	städtisch	575.000	2.300	m ²	250
	Planung und grundlegender Ausbau inkl. aller Medien der Straße Adolf-Ledebur-Ring	städtisch	660.000	1	pschl.	660.000
	Ausbau der straßenbegleitenden Fußwege (Am Lindenberg und Michaelsteiner Straße)	städtisch	202.500	1.350	m ²	150
	Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit/ Schaffung von Querungerleichterungen (Kreuzungsbereich Am Lindenberg/Michaelsteiner Straße und Einmündungsbereich Michaelsteiner Str./Waldfrieden-Str)	städtisch	27.000	1	pschl.	27.000
	Neuordnung ruhender Verkehr, Oberflächenerneuerung (Stellplatzsituation vor Am Lindenberg 1)	städtisch	75.000	300	m ²	250
	Punktueller Gestaltungsmaßnahmen der beide Wegeverbindungen, Schaffung einer Beleuchtung und Beschilderung zur inneren Orientierung des Quartiers	städtisch	10.000	1	pschl.	10.000
	Gestalterische Aufwertung und funktionale Qualifizierung des Wohnumfeldes	privat	300.000	1	pschl.	300.000
	Gestaltung und Sanierung der Oberfläche (Parkplatz Vereinsheim Zur Alten Schule)	städtisch	22.500	150	m ²	150
	<i>6.3.2 Grünanlagen</i>		544.000			
	Gestalterische Aufwertung und funktionale Qualifizierung der Grünflächen und Schaffung "Park der Generationen": Neugestaltung, Anpflanzungen, Schaffung von Wegeverbindungen, Anlage eines Rodelbergs	städtisch	544.000	6.800	m ²	80
	<i>6.3.8 Klimamaßnahmen</i>		1.134.000	1	pschl.	
	Anreizförderung für Photovoltaik & Gründächer auf Flachdächern		300.000	1	pschl.	300.000
	Regenversickerung in den Grünanlagen über Rigolen		60.000	1	pschl.	60.000
	Planung und Bau von Regenwasserzisternen zur Grünflächenbewässerung		144.000	8	Stk.	18.000
	Anlage Parkplätze mit E-Ladestationen		360.000	20	Stk.	18.000
	Verbesserung der Erreichbarkeit der Stadt mit dem Fahrrad		270.000	1	pschl.	270.000

	6.4 der Abriss / Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile, im Einzelnen, die physische Beseitigung vorhandenen Wohnraums		413.400			
	Teilrückbau obere Geschosse Adolf-Ledebur-Ring 14-24 (96 WE)	privat	374.400	96	WE	3.900
	teilweise Abriss von 1-2 Etagen Adolf-Ledebur-Ring 3-5 (1-2 Geschosse) 10 WE	privat	39.000	1	pschl.	39.000
7	Baumaßnahmen		4.280.000			
	7.1 Modernisierung und Instandsetzung		780.000			
	Vereinsheim Zur alten Schule	städtisch	210.000	1	pschl.	210.000
	Modernisierung und energetische Sanierung , Adolf-Ledebur-Ring 14-24 (50 WE)	privat	1.500.000	50	WE	30.000
	Modernisierung und energetische Sanierung , Adolf-Ledebur-Ring 3-5 (19 WE)	privat	570.000	19	WE	30.000
	7.2 Neubaumaßnahmen		3.500.000	1	pschl.	8750000
	Neubau von 38 barrierearmen und -freien Wohnungen nebst Arztpraxis und Tagespflege (insofern förderfähigkeit gegeben ist)	privat	3.500.000			3.500.000

<i>Summe</i>	<i>Zwischensumme Positionen 5-7</i>		<i>8.837.400</i>			
--------------	-------------------------------------	--	------------------	--	--	--

8	Sonstige Maßnahmen		465.000			
	8.1 Vergütung der Beauftragten (max. 5 v. H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwendungen)		465.000			
	Projektbegleitung (Träger Beauftragter)		465.000			

	EINNAHMEN		0			
	1. Zweckgebundene Einnahmen					

Summe	DURCH EINNAHMEN NICHT GEDECKTE KOSTEN		9.302.400			
	davon 2/3 - Bund / Land		6.201.600			
	davon 1/3 Stadt Blankenburg (Harz) (zzgl. nicht förderfähige Kosten)		3.100.800			

11 Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes

Das Fördergebiet wird in Anbetracht der geplanten Maßnahmen mit dem Zuschnitt des Untersuchungsgebietes identisch sein. Das aufgestellte Erneuerungskonzept mit dem ausführlichen Maßnahmenkatalog kann innerhalb der Gebietsgrenzen verwirklicht werden. Eine Herausnahme von Siedlungsteilen wird als nicht sinnvoll erachtet.

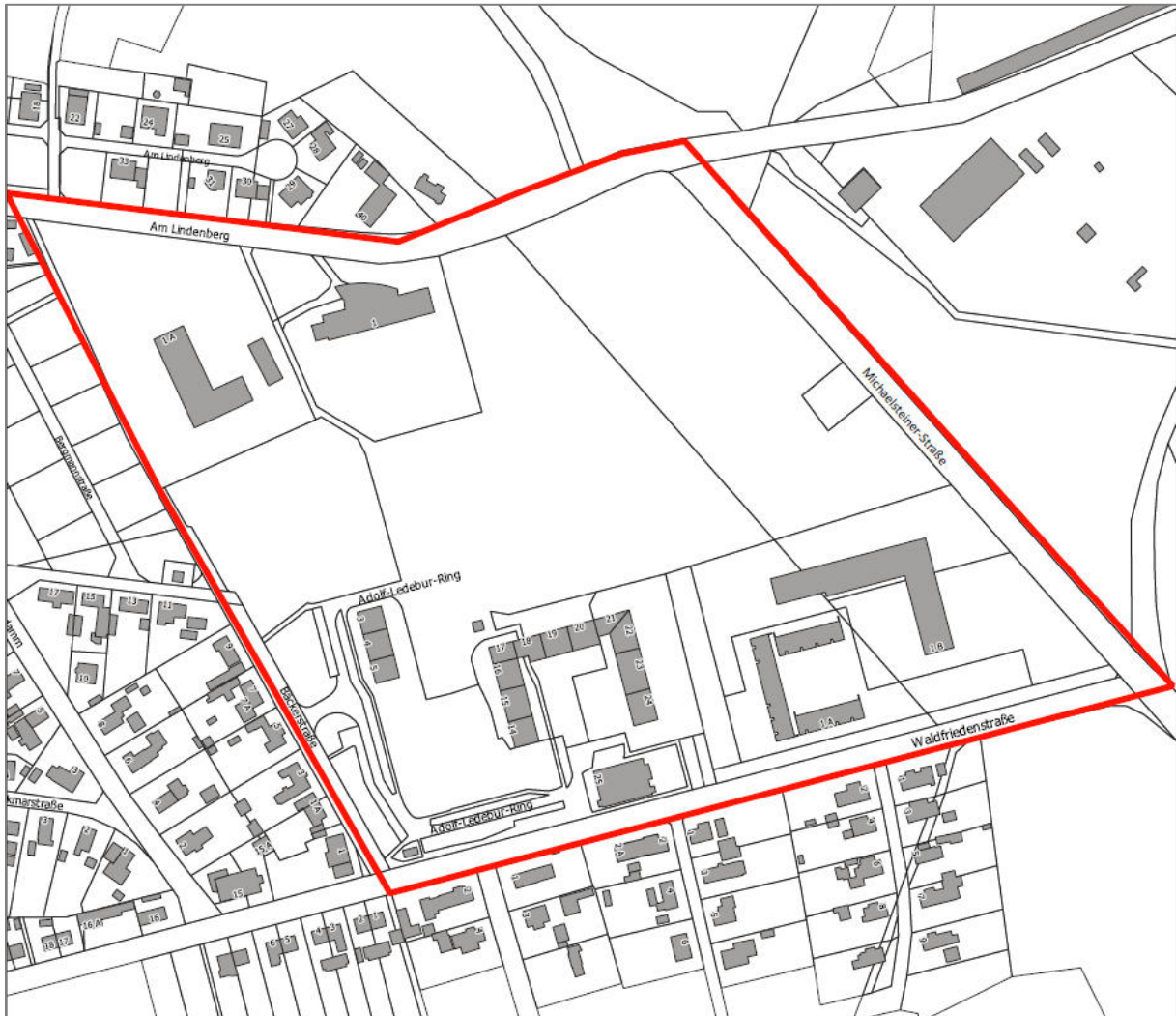


Abbildung 53: Vorschlag zur Abgrenzung eines Fördergebietes

12 Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

Mit dem vorliegenden ISEK wurden gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Oesig-Neubau“ städtebauliche Missstände in Form von substanziellen baulich-städtebaulichen und funktionale Defiziten nachgewiesen. Die Behebung bzw. Verminderung der städtebaulichen Missstände unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit (gem. § 142 BauGB) ist für die Stadt Blankenburg (Harz) aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastungen nur unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln möglich.

Zusammenfassend wurden folgende Substanz- und Funktionsschwächen festgestellt:

- Gebäude mit Sanierungsbedarf
- Prozentual hoher Leerstand in einigen Wohngebäuden, insbesondere in den oberen Geschossen
- Verkehrsflächen und Nebenanlagen mit Sanierungsbedarf
- Fehlende Wegeverbindungen und ausgebaute Fuß- und Radwege
- Barrieren im öffentlichen Raum
- Gefahrenstellen im Verkehrsraum
- Frei- und Grünflächen mit Funktions- und Gestaltungsdefiziten

Insbesondere der sich abzeichnende zunehmende Leerstand u. a. verursacht durch den demographischen Wandel und das unattraktive Umfeld des vorrangig von Wohnnutzung und Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen geprägten Quartiers, legt eine Beantragung von Fördermitteln aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ nahe.

Aus den festgestellten städtebaulichen Missständen und den daraus entwickelten Sanierungszielen hat sich ein umfassender Maßnahmenkatalog ergeben, der zu einem Erneuerungskonzept zusammengeführt wurde. Durch die Umsetzung der Maßnahmen können die Sanierungsziele erreicht und das Quartier Oesig-Neubau im Sinne des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ nachhaltig erneuert und zu einem lebenswerten und attraktiven (Wohn-)Quartier entwickelt werden.

Es ist zu erwarten, dass die positiven Impulse infolge der Realisierung öffentlicher Maßnahmen gemäß Erneuerungskonzept geeignet sind, um Investitionsanreize für private Investoren auszulösen.

13 Quellenverzeichnis

- BERTELSMANN STIFTUNG: „Demografiebericht Blankenburg (Harz)“, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0. URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> (letzter Zugriff 24.08.2021)
- BÜRO STEPHAN WESTERMANN (2021): Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet. Altstadt kern mit Schloss Blankenburg (Harz)
- BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2021): Arbeitsmarkt kommunal.
- Frank Baranowski (o.J.): Blankenburg, Klosterwerke GmbH („Porphyrr“).
- INFAS ENERMETRIC (2015): Integriertes Klimaschutzkonzept für die Kernstadt Blankenburg (Harz) & ihre sieben Ortsteile.
- LANDKREIS HARZ (o. J.): Einheitsgemeinde Stadt Blankenburg (Harz). URL: <https://www.kreis-hz.de/de/gemeindestrukturen/einheitsgemeinde-stadt-blankenburger-20003741.html> (letzter Zugriff am 02.09.2021).
- MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES SACHSEN-ANHALT (2021): Stabstelle für demografische Entwicklung und Prognosen: Demografie-Monitor, Stand: Juli 2021 (letzter Zugriff am 24.08.2021).
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (2009): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz.
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (2016): Zentrale-Orte-Konzeption der RPGHARZ unter besonderer Berücksichtigung der Grundzentren als Grundlage für die Teilfortschreibung der REPHarz „Sachlicher Teilplan - Zentralörtliche Gliederung“.
- SACHSEN-ANHALT (2010): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, rechtskräftig seit dem 12.03.2011.
- STADT BLANKENBURG (2013): Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) bestehend aus der Kernstadt Blankenburg (Harz) und den Ortsteilen Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode.
- STADT BLANKENBURG (2019): Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungs-/Regionalkonzeptes (ISREK 2019) in Blankenburg (Harz).
- STADT BLANKENBURG (2021a): Biodiversitätsstrategie der Stadt Blankenburg (Harz).
- STADT BLANKENBURG (2021b): Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Blankenburg (Harz) – Baumschutzsatzung.
- STADT BLANKENBURG (o.J.): Wirtschaftsstandort. URL: <https://www.blankenburg.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/> (letzter Zugriff am 07.10.2021).
- STADT BLANKENBURG (o.J.): Chroniken der Stadt Blankenburg (Harz). URL: <https://www.blankenburg.de/meine-stadt/stadtportrait/chronik-der-stadt/> (letzter Zugriff am 07.10.2021).
- STADT BLANKENBURG (o.J.): Daten & Fakten. URL: <https://www.blankenburg.de/meine-stadt/stadtportrait/daten-fakten/> (letzter Zugriff am 01.09.2021).
- STADT + HANDEL BECKMANN UND FÖHRER STADTPLANER PARTGMBB (2018): Einzelhandelskonzept für die Stadt Blankenburg (Harz).

WENZEL & DREHMANN PEM GMBH [1], Integriertes Stadtentwicklungs-Regionalkonzept (ISREK)
Blankenburg Harz | Teil A_ Gemeindliches Entwicklungskonzept, Arbeitsstand 17.11.2015,
aufgerufen am 24.08.2021

WENZEL & DREHMANN PEM GMBH [2], Integriertes Stadtentwicklungs-Regionalkonzept (ISREK)
Blankenburg Harz | Teil B_ Evaluierung der Programmquartiere Stadtumbau Ost, Soziale Stadt
und Städtebaulicher Denkmalschutz, Arbeitsstand 17.11.2015 (letzter Zugriff am 24.08.2021).

14 Anhang

14.1 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange (TÖB) haben eine Stellungnahme abgegeben:

1. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung
2. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Referat Wasser
3. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Referat Kreislauf- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz
4. Regionale Planungsgemeinschaft Harz
5. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Referat Abwasser
6. Stadtwerke Blankenburg GmbH
7. Landkreis Harz
 - 7.1 Ordnungsamt, SG Katastrophenschutz
 - 7.2 Amt für Kreisstraßen, Straßenaufsicht
 - 7.3 Umweltamt / untere Wasserbehörde
 - 7.4 Umweltamt / untere Naturschutzbehörde
 - 7.5 Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde
 - 7.6 Umweltamt / untere Forstbehörde
 - 7.7 Amt für Gebäudemanagement und Zentrale Dienste, kreisl. Liegenschaften
 - 7.8 Amt für Schulverwaltung und Bildung
 - 7.9 Amt für Investitionen und Bauen / SG Kreisentwicklung u. Wirtschaftsberatung / ÖPNV
 - 7.10 Umweltamt / untere Abfallbehörde
 - 7.11 Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde
8. Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen Anhalt
9. Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV)

10.

Beteiligte Behörde/ Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft	Berücksichtigung / Abwägung/ Kenntnisnahme
1. Landesverwaltungs- amt Sachsen-Anhalt: Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung	07.09.2021	Das Referat 407 des Landesverwaltungsamtes nimmt zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden vom Landkreis Harz als zuständiger TÖB vertreten. Artenschutz Ich weise darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) einzuhalten sind. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.
2. Landesverwaltungs- amt Sachsen-Anhalt: Referat Wasser	08.09.2021	Ich teile Ihnen mit, dass durch die geplante Aufnahme der Quartiere Oesig-Neubau und Regenstein der Stadt Blankenburg (Harz) in das Städtebauförderungsprogramm keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referates 404 — Wasser — berührt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
3. Landesverwaltungs- amt Sachsen-Anhalt: Referat Kreislauf- und Abfall- wirtschaft, Bodenschutz	09.09.2021	Als Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde nehme ich wie folgt Stellung: Die Prüfung der beigebrachten Unterlagen ergibt, dass keine Belange meines Aufgabenbereichs berührt sind. Im relevanten Gebiet befindet sich keine Deponie, welche in meiner Zuständigkeit liegt. Hinweise:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		<p>Für die Deponien der Klassen 0 und I ist die untere Abfallbehörde des Landkreises zuständig (§ 32 AbfG LSA).</p> <p>Für die Belange des Bodenschutzes ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zuständig (§ 18 Abs. 1 BodSchAG LSA).</p>	
4. Regionale Planungs- gemeinschaft Harz	13.09.2021	<p>Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.15 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr. Für unseren Zuständigkeitsbereich sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REP Harz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./ 30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. Am 06.07.2021 hat die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.</p>

		<p>Regionalversammlung den Entwurf dieses Sachlichen Teilplanes mit Umweltbericht für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Damit haben die im Entwurf des Teilplanes enthaltenden in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung den Charakter von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG.</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung wird das Vorhaben, Antragstellung zur Aufnahme der Quartiere Oesig- Neubau und Regenstein in das Städtebauförderprogramm, begrüßt. Somit kann innerstädtischer Wohnraum lukrativer gemacht werden und die „Flucht“ in Außenbereichsflächen vermieden werden. Auch die Sanierung der Infrastruktur schafft ein besseres Wohnumfeld und dient der Erhaltung dieser Wohngebiete.</p>	
5. Landesverwaltungs- amt Sachsen-Anhalt: Referat Abwasser	20.09.2021	Durch das geplante Vorhaben werden keine Belange in Zuständigkeit des Referates Abwasser des Landesverwaltungsamtes berührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
6. Stadtwerke Blankenburg GmbH	24.09.2021	Grundsätzlich bestehen von Seiten der Stadtwerke Blankenburg GmbH keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7. Landkreis Harz	04.10.2021	<p>Grundsätzlich bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung der Förderbereiche. Bei der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm können Fördermittel beantragt werden, welche bei einem sinnvollen Stadtumbau bzw. einer Aufwertung der Quartiere von Nutzen sein können.</p> <p>Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (i.K.s. 08.06.2013, 2. Änderung i.K.s. 30.06.2018) liegt für die Stadt Blankenburg vor.</p> <p>Im Bereich Oesig sind im Nord-Westen und im Süden des Geltungsbereiches Wohnbauflächen dargestellt. Alle übrigen Flächen weisen eine Grünfläche, teilweise als Parkanlage aus.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt. Der Landkreis

		<p>Die Bebauungspläne Nr. B 17/19 „Wohnbebauung am Beiersdamm“ und Nr. vbB 20/05 „Lindenberg Blankenburg (Harz)“ grenzen im Westen und Norden an den Geltungsbereich an. Im Süd-Osten grenzt der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Oesig“ an.</p> <p>Die übrigen Flächen der beiden Quartiere befinden sich überwiegend im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Dies schließt aber nicht aus, dass bei einer großflächigen Umgestaltung oder Bebauung für deren Genehmigungsfähigkeit eine Bauleitplanung benötigt wird.</p> <p><u>Hinweis für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenburg (Harz)</u></p> <p>Auf dem Flurstück 64/4 der Flur 44, Stadt Blankenburg ist ein Brunnen mit einer umschließenden Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen im Flächennutzungsplan dargestellt. Lt. Aussage der unteren Wasserbehörde wurde dieser Brunnen im Jahre 2016 zurückgebaut. Eine genaue Aussage zur weiteren Nutzung dieser Fläche ist vom Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV) einzuholen, ggf. kann die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden. Nach vorliegenden Angaben ist der TAZV Eigentümer dieser Fläche.</p> <p>Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.</p> <p>Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren.</p> <p>7.1. Ordnungsamt, SG Katastrophenschutz</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde keine Bedenken.</p>	<p>Harz wird im Planungsprozess weiterhin beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

		<p>Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.</p> <p>Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.</p> <p>7.2. Amt für Kreisstraßen, Straßenaufsicht</p> <p>Beide zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm vorgesehenen Quartiere befinden sich innerhalb der Ortsdurchfahrt in Blankenburg.</p> <p>Das vorgesehene Gebiet in der Oesig ist aufgrund seiner direkten Lage an der Michaelsteiner Straße (Kreisstraße 1347), Am Lindenberg und Waldfriedenstraße an ein bereits befindliches öffentliches Straßennetz angebunden. Auch innerhalb des Gebietes befindet sich bereits eine erschlossene öffentliche Straße (Adolf-Ledebur-Ring).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

		<p>Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt und die Straße in der Lage ist, den von dem Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen.</p> <p>Inwieweit der Straßenabschnitt, der Teil der Ortsdurchfahrt ist, auch dazu bestimmt ist, die anliegenden Grundstücke zu erschließen, bestimmt sich nach tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkten. Dazu müssen die entsprechenden Straßenabschnitte in funktionaler Weise die Aufgabe einer ortstraßenmäßigen Netzverknüpfung verkehrlich mittragen. Weiterhin kann die Gemeinde in einem B-Plan Festsetzungen über den Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsfläche festsetzen. Da beide Areale großzügig die Flächenbebauung erlauben, und weitreichend an ein bereits vorhandenes Straßennetz angebunden sind, gibt es aus Sicht des Amtes für Kreisstraßen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>7.3. Umweltamt / untere Wasserbehörde</p> <p><u>SG Wasser</u></p> <p>Seitens der unteren Wasserbehörde, SG Wasser bestehen keine Bedenken zur Aufnahme des Stadtteils Oesig in ein Städtebauförderungsprogramm. Wasserrechtliche Belange sind in der Bäckerstraße und Waldfriedenstraße berührt. Hier verläuft in der Straße der verrohrte Mittelbach, ein Gewässer 2. Ordnung.</p> <p>Der Mittelbach entspringt im Waldgebiet südlich des „Oesigweges“, fließt dann zwischen den privaten Grundstücken teils als offener, teils als verrohrter Graben, quert die Straße</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

		<p>„Waldfriedenstraße“ verläuft danach als Verrohrung in der Bäckerstraße, quert den Lindenweg und dann die Straße „Am Lindenberg“ bis zur Einmündung in den „Mönchenmühlenteich“.</p> <p>Die Unterhaltung für das Gewässer „Mittelbach“ liegt aufgrund der Grenze des Verbandsgebietes von der Quelle bis zur Straße „Am Lindenberg“ in der Zuständigkeit des Unterhaltungsverbandes Selke Obere Bode. Von der Straße „Am Lindenberg“ bis zur Einmündung in den „Mönchenmühlenteich“ beim Unterhaltungsverband Ilse/Holtemme.</p> <p>Angaben zur Lage und baulichen Zustand können bei dem jeweils betroffenen Unterhaltungsverband erfragt werden.</p> <p>Es wird empfohlen, bei geplanten Sanierungen an den Straßen „Bäckerstraße“ und „Am Lindenberg“ den baulichen Zustand der Verrohrung des Gewässers zu untersuchen. Zusätzliche Einleitungen von Oberflächenwasser in das Gewässer bedürfen einer Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und dem baulichen Zustand der Verrohrung.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Errichtung baulicher Anlagen in, an und über dem Gewässer der Genehmigung der unteren Wasserbehörde bedarf. Es wird empfohlen die untere Wasserbehörde und den jeweils zuständigen Unterhaltungsverband rechtzeitig in die fortführenden Planungen einzubeziehen.</p> <p><u>SG Abwasser</u></p> <p>Gemäß § 55 WHG Abs. 1 sind Abwässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit und Dritter nicht beeinträchtigt wird. Das Quartier ist im Trennsystem an die öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen des Trink- und Abwasserverbandes Vorharz (TAZV) angeschlossen. Der TAZV Vorharz hat für die Überprüfung und Überarbeitung seiner wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Niederschlagswassereinleitungen in Gewässer ein Planungsbüro beauftragt. Eine Nutzungsintensivierung bedarf hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung einer Überplanung der Entwässerung und erfordert Investitionsbedarf für die Entwässerungsanlagen. Die Möglichkeit der dezentralen Versickerung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>von Niederschlagswasser wurde auf einer benachbarten Fläche hydrogeologisch geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass nur sehr geringe Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser bestehen. Die Niederschlagswassereinleitungen in die Oberflächengewässer Mittelkopfgraben (temporär wasserführendes Kleinstgewässer) und Mönchemühlenteich (stehendes Gewässer) sind als Gewässerbenutzungen erlaubnispflichtig nach §§ 8 – 10 WHG. Die Antragstellung, Planung und Bewertung ist gemäß RdErl. des MLU 23.5.2013 – 23.4-62551 und des DWA-Regelwerks durchzuführen. Im Planungsgebiet sind erforderliche Flächen für Regenwasserrückhaltung/-behandlung vorzuhalten. Eine nachhaltige Siedlungsbebauung und -entwässerung wird durch Kombinationen direkter Gewässerbenutzungen mit naturnahen Varianten zur Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Gründächer, offene Gräben, wasserdurchlässige Gestaltung von Straßen, Wegen und Stellflächen) und Regenwassernutzungen erreicht.</p> <p>7.4. Umweltamt / untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>SG Artenschutz</u></p> <p>Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zum Naturschutz. Zur erforderlichen Ergänzung können folgende Hinweise gegeben werden:</p> <p>1. Beleuchtung</p> <p>Für beide Quartiere wird in der Bestandsanalyse auf fehlende Wegebeleuchtung hingewiesen. Hier ist der neue § 41a BNatSchG zu beachten. Danach sind neue Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen geschützt sind. Dies soll nach Maßgabe einer Rechtsverordnung erfolgen, die gegenwärtig noch nicht vorliegt. Im Kern wird es darauf hinauslaufen, dass Leuchtmittel mit langwelligem</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen mitberücksichtigt.</p>
--	--	--	---

		<p>insektenfreundlichem Licht zu verwenden und die Leuchten so zu gestalten sind, dass (nur) der Weg ausgeleuchtet und das Licht nicht nach oben in den Himmel abgestrahlt wird. Darüber hinaus sollte versucht werden, auch vorhandene Beleuchtungen tierfreundlich umzugestalten, zumal es realistisch erscheint, dass angesichts der Aktualität des Themas Lichtverschmutzung dafür auch Fördermittel zur Verfügung stehen werden.</p> <p>2. Gebäudebrüter</p> <p>Bei vorgesehenem Abriss leergezogener Wohnblöcke ist der spezielle Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. So unterliegen dauerhafte Lebensstätten z. B. von Fledermäusen, Rauch- und Mehlschwalben, Turmfalken oder Mauerseglern einem ganzjährigen Schutz. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Gebäudebrüter oder Fledermausarten an alten Neubaublöcken ist relativ hoch. Den Anträgen auf Abriss sind daher Artenschutzrechtliche Fachbeiträge beizufügen, in denen die Vereinbarkeit der Vorhaben mit dem Artenschutz darzustellen ist. Ggf. sind jahreszeitliche Vorgaben für bestimmte Arbeitsschritte zu treffen (Abriss außerhalb von Brutzeiten). Auch können CEF-Maßnahmen (vorgezogene Kompensationsmaßnahmen) erforderlich sein, um bei Verlust von Brutplätzen die Kontinuität der Lebensstätten zu gewährleisten.</p> <p>3. Grünflächen</p> <p>In der Analyse wird Gestaltungsbedarf für vorhandene Grünflächen gesehen. Hier sollte für Wiesenflächen neben der Erschließung für die Bevölkerung auch ein Pflegeregime entwickelt werden, das die Entwicklung arten- und blütenreicher Grünlandflächen als Nahrungsraum für blütenbesuchende Insekten wie Schmetterlinge und Bienen fördert. Hierfür ist besonders die</p>	
--	--	---	--

		<p>große Grünfläche im Nordosten des Planungsraumes Oesig-Neubau (Ecke Michaelsteiner Straße – Am Lindenberg) geeignet.</p> <p>7.5. Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Dem Vorhaben wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Hinweise (bodenschutzrechtlich):</p> <p>Im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen erfasst.</p> <p>Aus Sicht der UBB sollte neben der Prüfung zu ev. möglichen Flächenentsiegelungen auch multifunktionale Maßnahmen im Sinne des Naturschutz und der Landschaftsgestaltung geprüft werden.</p> <p>7.6. Umweltamt / untere Forstbehörde</p> <p>Laut vorliegenden Planungsunterlagen soll für das vorliegende Bauvorhaben kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz des Landes Sachsen Anhalt (LWaldG-LSA) in Anspruch genommen werden. Damit sind Inhalte dieser Rechtsnorm von dem Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Hinweise:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>1) der Abstand der geplanten Bebauung zur Waldkante beträgt in etwa 8m. Damit könnten Verkehrssicherheitspflichten entstehen, die dem Waldbesitzer nicht zugelastet werden dürfen.</p> <p>2) der Waldbesitzer darf durch die Baumaßnahme nicht in seiner forstwirtschaftlichen Tätigkeit eingeschränkt werden. Eine Nichtbeachtung dieses Hinweises könnte zivilrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.</p> <p>3) der Bauherr sollte sich deshalb zeitnah mit dem Waldbesitzer über sein Vorhaben ins Benehmen setzen.</p> <p>Keine Bedenken oder sonstige Hinweise hatten:</p> <p>7.7.Amt f. Gebäudemanagement u. Zentrale Dienste, kreisl. Liegenschaften</p> <p>7.8.Amt für Schulverwaltung und Bildung</p> <p>7.9.Amt für Investitionen und Bauen / SG Kreisentwicklung u. Wirtschaftsberatung / ÖPNV</p> <p>7.10.Umweltamt / untere Abfallbehörde</p> <p>7.11.Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen Anhalt</p>	<p>01.10.2021</p>	<p>Die Gemeinden als öffentliche Stellen sind gemäß § 13 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) verpflichtet, ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig der obersten Landesentwicklungsbehörde mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die oberste Landesentwicklungsbehörde entscheidet dann innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Einreichung der hierfür erforderlichen Unterlagen, ob zur landesplanerischen Abstimmung der mitgeteilten raumbedeutsamen Planung die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens oder eine landesplanerische Stellungnahme geboten ist. Der obersten Landesentwicklungsbehörde obliegt jedoch gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen nur im Rahmen von öffentlich-rechtlichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

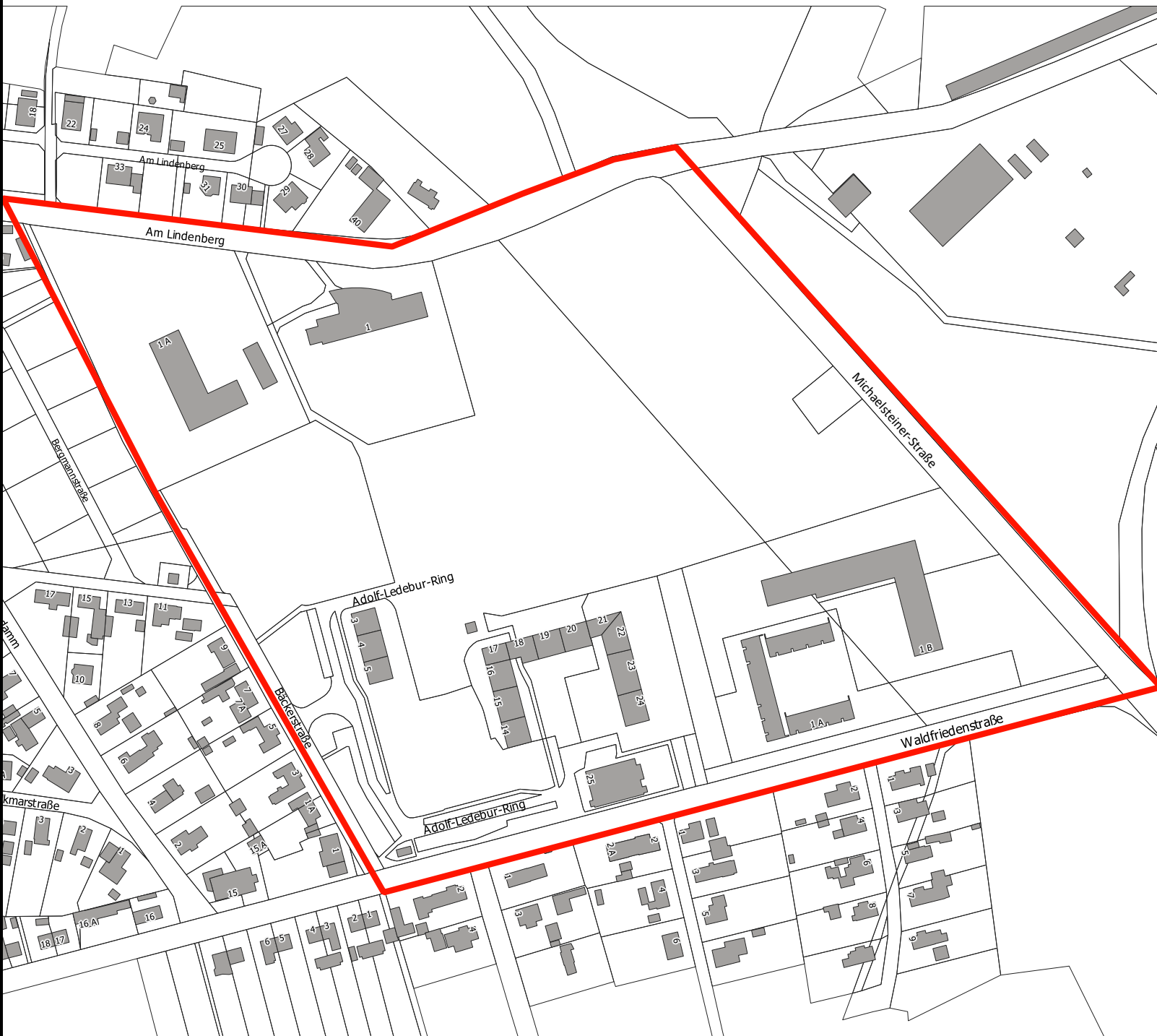
		<p>Verfahren für raumbedeutsame Planungen. Die geplante Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm als informelle städtebauliche Planung ohne bindende Außenwirkung durchläuft kein gesetzlich vorgeschriebenes öffentlich-rechtliches Verfahren und erreicht auch bei Durchführung eines Beteiligungsverfahrens durch Beschluss der Einheitsgemeinde keine rechtliche Verbindlichkeit. Entsprechend wird von Seiten der obersten Landesentwicklungsbehörde zur o. g. geplanten Antragstellung der Stadt Blankenburg (Harz) keine landesplanerische Stellungnahme ergehen. Da bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen sind und somit auch Gegenstand der Abwägung zur Bauleitplanung wird, unterliegt es der landesplanerischen Abstimmung der nach § 13 Abs. 1 LEntwG LSA vorzulegenden Bauleitplanung. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wird daher zu gegebener Zeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu Bauleitplanungen jeweils entsprechende landesplanerische Stellungnahmen abgeben.</p>	
<p>9. Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV)</p>	<p>13.10.2021</p>	<p>Der TAZV ist in beiden Gebieten mit allen Medien (Hauptkanäle und Anschlussleitungen) betroffen. In beiden Gebieten hat der TAZV Sanierungsbedarf festgestellt. Ggfs. kann auch die Umverlegung oder auch Stilllegung einiger Leitungen erforderlich werden. Ggfs. sollte eine Abstimmung des Vorhabens der Stadt mit den erforderlichen Leistungen des Verbandes erfolgen.</p> <p>Oesig:</p> <p>Im Bereich der Oesig hat es umfangreiche Abstimmungen vor dem Abriß der Wohngebäude mit dem Eigentümer gegeben.</p> <p>Die Kamerabefahrung der Kanäle und Leitungen ist durch den TAZV erfolgt. Es besteht Sanierungsbedarf, der mit der Stadt abzustimmen ist.</p> <p>Der TAZV muss deshalb bei der weiteren Planung einbezogen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der TAZV wird in die weiterführende Planung einbezogen.</p>

14.2 Kartographische Darstellungen

Stadt Blankenburg (Harz)
- Quartier Oesig -
ISREK Fortschreibung
Gebietsabgrenzung



Untersuchungsgebiet



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Bearbeiter
CME, KAS,
MSC



Stadt Blankenburg (Harz)
Harzstraße 3
38889 Blankenburg (Harz)

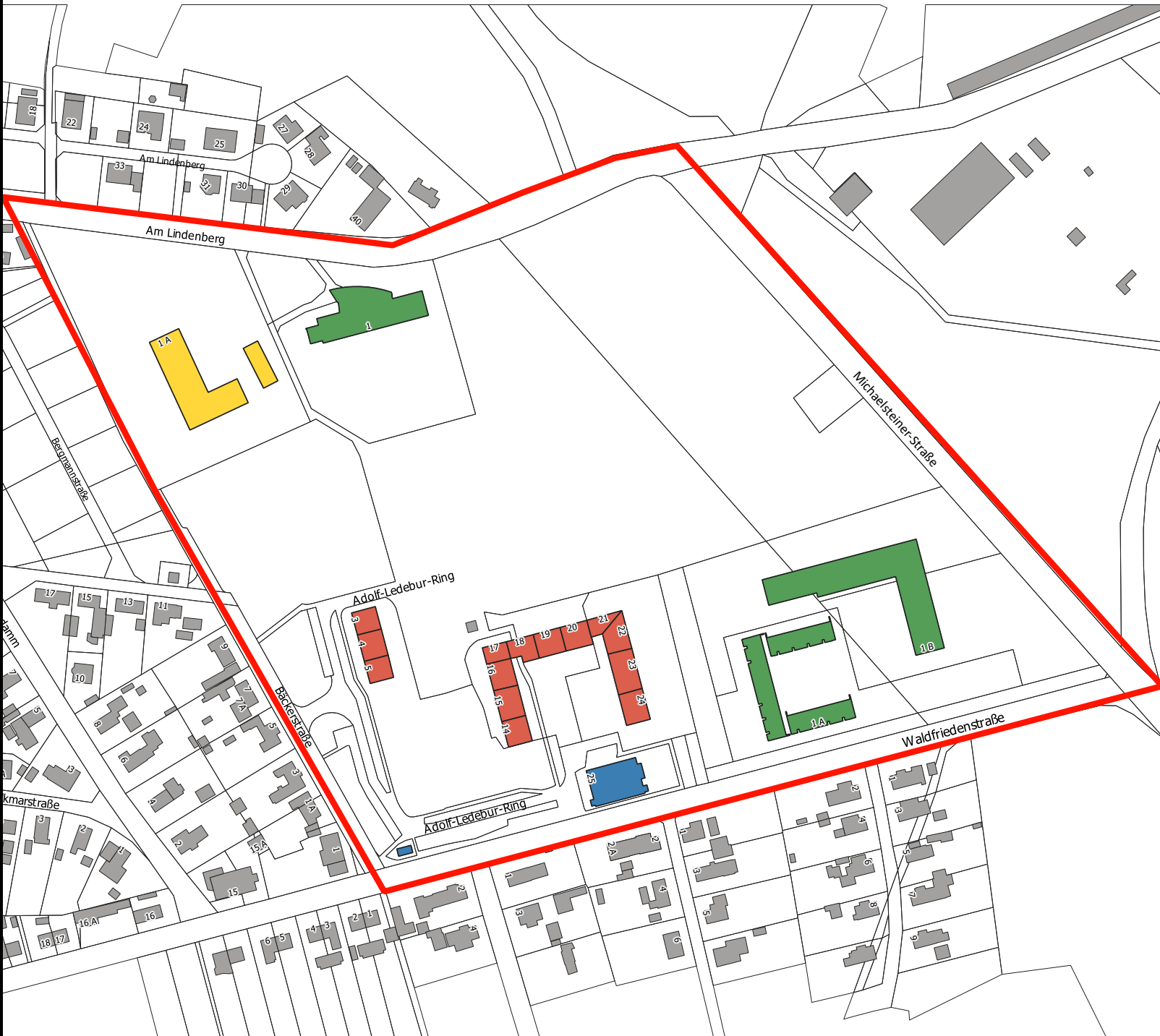
Bremen
20.08.2021






Quelle: LGLN (2021)
Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)



Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Oesig - ISREK Fortschreibung

Gebäudenutzung



-  Untersuchungsgebiet
-  Wohnnutzung
-  Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung
-  Vereinsnutzung
-  Gewerbenutzung



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Bearbeiter
CME, KAS,
MSC



Stadt Blankenburg (Harz)
Harzstraße 3
38889 Blankenburg (Harz)

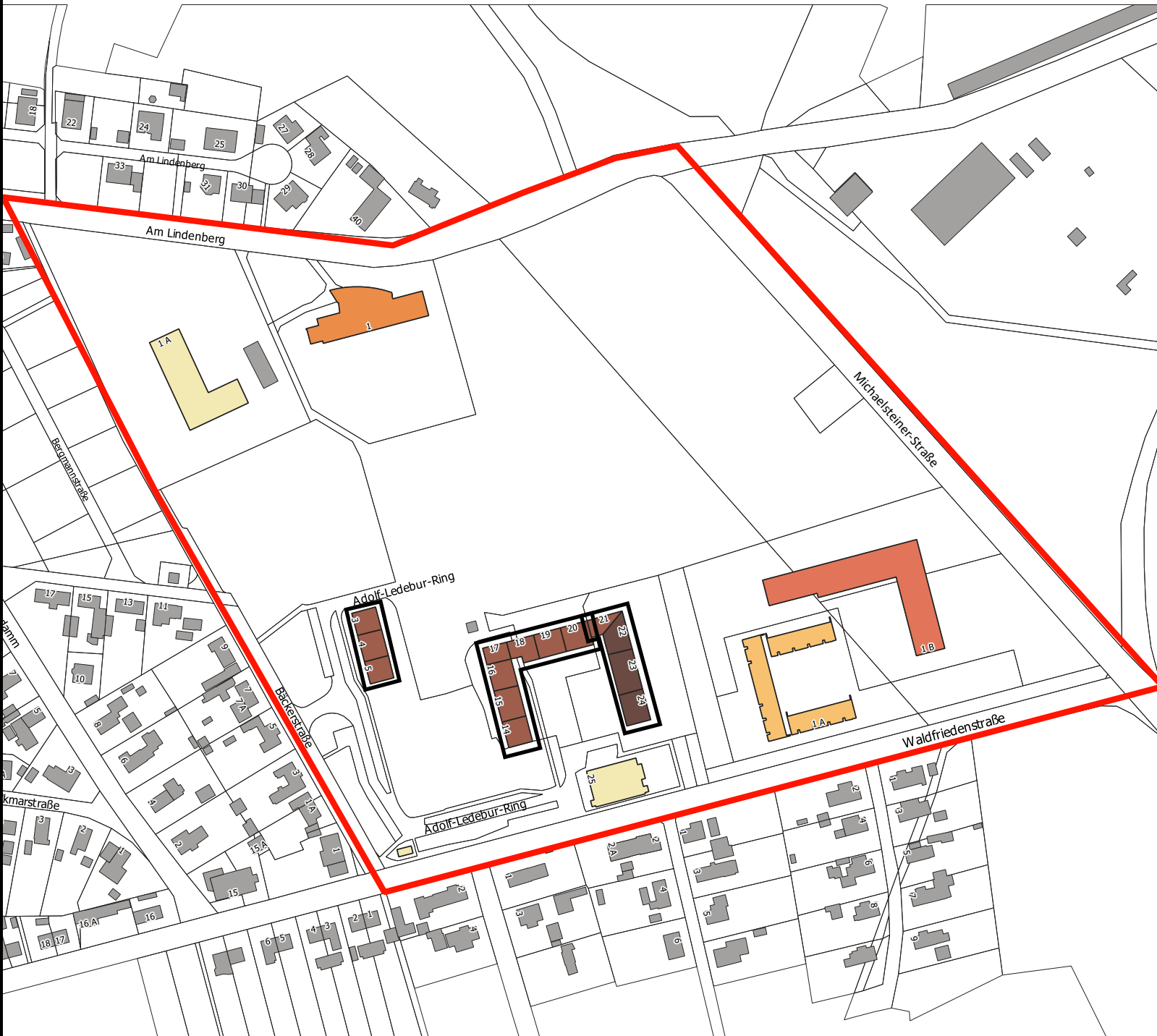
Bremen
30.08.2021

Quelle: LGLN (2021)
Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)



Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Oesig - ISREK Fortschreibung

Geschossigkeit



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Bearbeiter
CME, KAS,
MSC



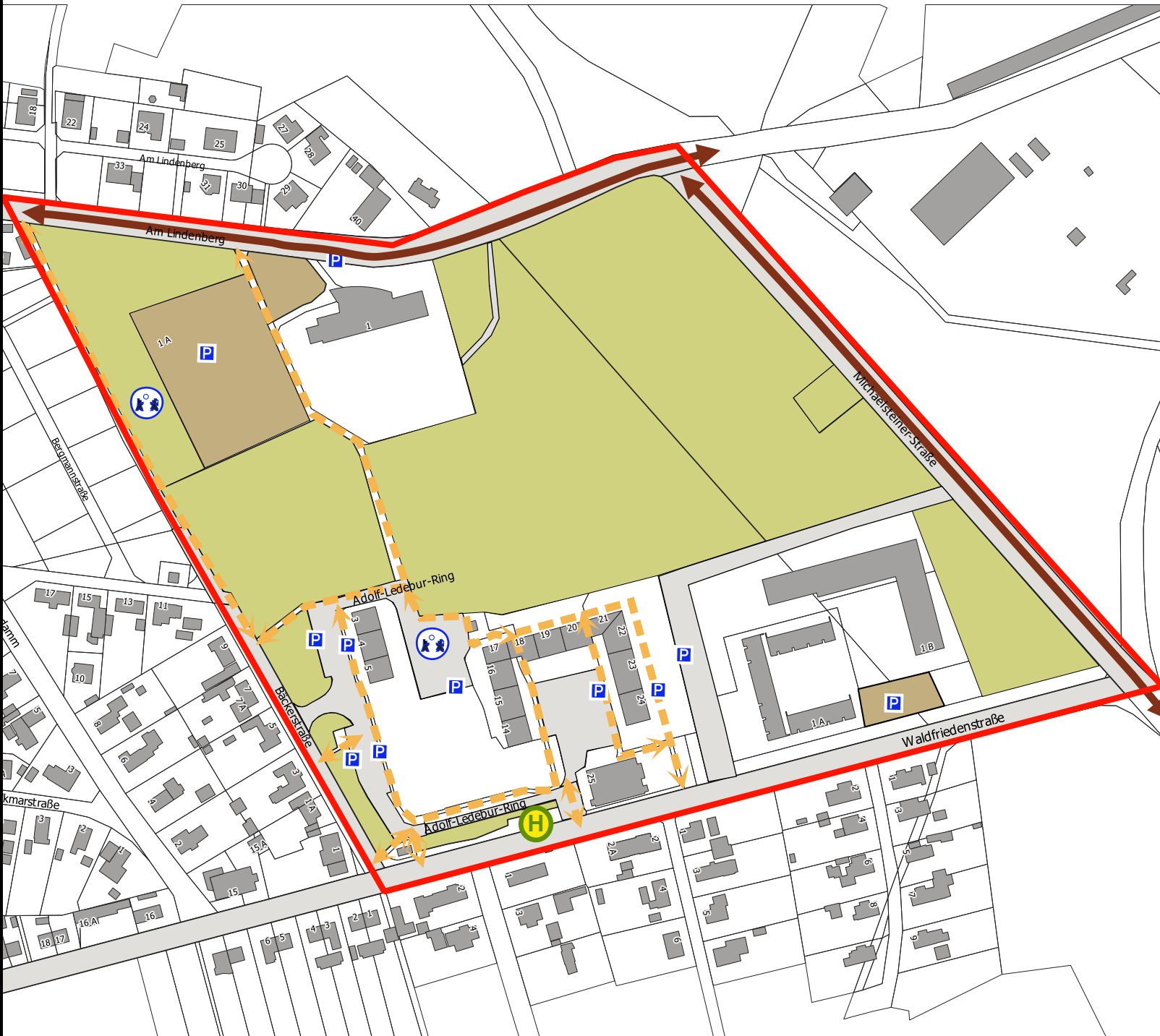
Stadt Blankenburg (Harz)
Harzstraße 3
38889 Blankenburg (Harz)

Bremen
30.08.2021

Quelle: LGLN (2021)
Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)



Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Oesig - ISREK Fortschreibung *Öffentlicher Raum*



-  Untersuchungsgebiet
-  Überörtlich wichtige Straßen
-  Fußwegeverbindungen
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Plätze
-  Parkplätze
-  Bushaltestellen
-  Spielplätze



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Bearbeiter
CME, KAS,
MSC



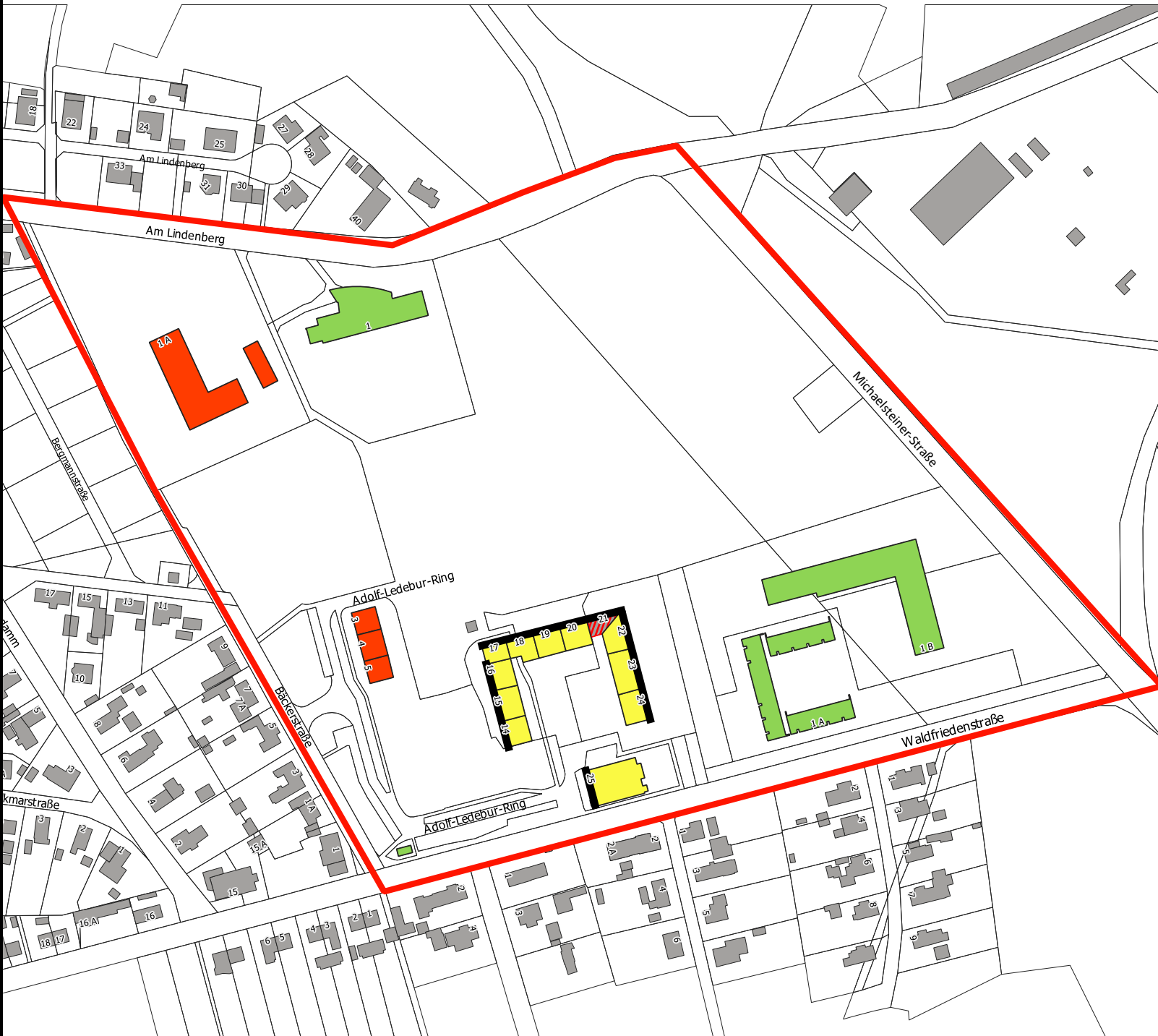
Stadt Blankenburg (Harz)
Harzstraße 3
38889 Blankenburg (Harz)

Bremen
30.08.2021

Quelle: LGLN (2021)
Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)



Stadt Blankenburg (Harz)
- Quartier Oesig -
ISREK Fortschreibung
Gebäude: Sanierungszustand
und Barrierefreiheit



-  Untersuchungsgebiet
-  vollsaniert
-  teilsaniert
-  unsaniert
-  Brandschaden
-  Barrieren im Bereich der Gebäudezugänge



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
 Anne-Conway-Straße 1
 28359 Bremen

Bearbeiter
 CME, KAS,
 MSC



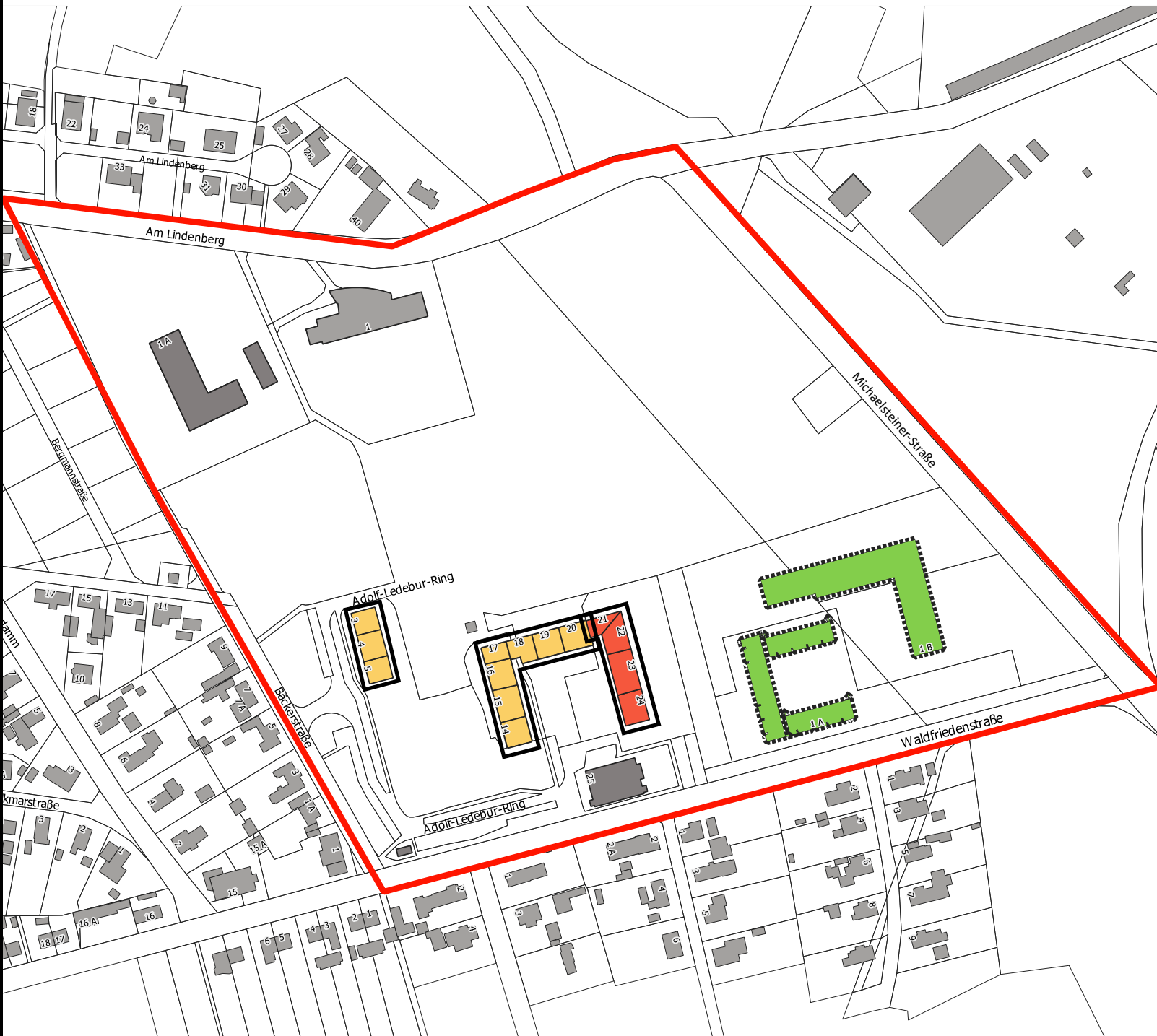
Stadt Blankenburg (Harz)
 Harzstraße 3
 38889 Blankenburg (Harz)







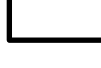


Bremen
 20.08.2021

Quelle: LGLN (2021)
 Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)



Stadt Blankenburg (Harz)
 - Quartier Oesig -
 ISREK Fortschreibung
 Leerstand der Wohngebäude



-  Untersuchungsgebiet
-  < 10 % Leerstand
-  10-20 % Leerstand
-  21-30 % Leerstand
-  31-50 % Leerstand
-  > 50 % Leerstand
-  > 50 % Leerstand im obersten Geschoss
-  Datenstand 2019 (ohne Angaben zu den obersten Geschossen)
-  Nichtwohngebäude



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
 Anne-Conway-Straße 1
 28359 Bremen

Bearbeiter
 CME, KAS,
 MSC



Stadt Blankenburg (Harz)
 Harzstraße 3
 38889 Blankenburg (Harz)

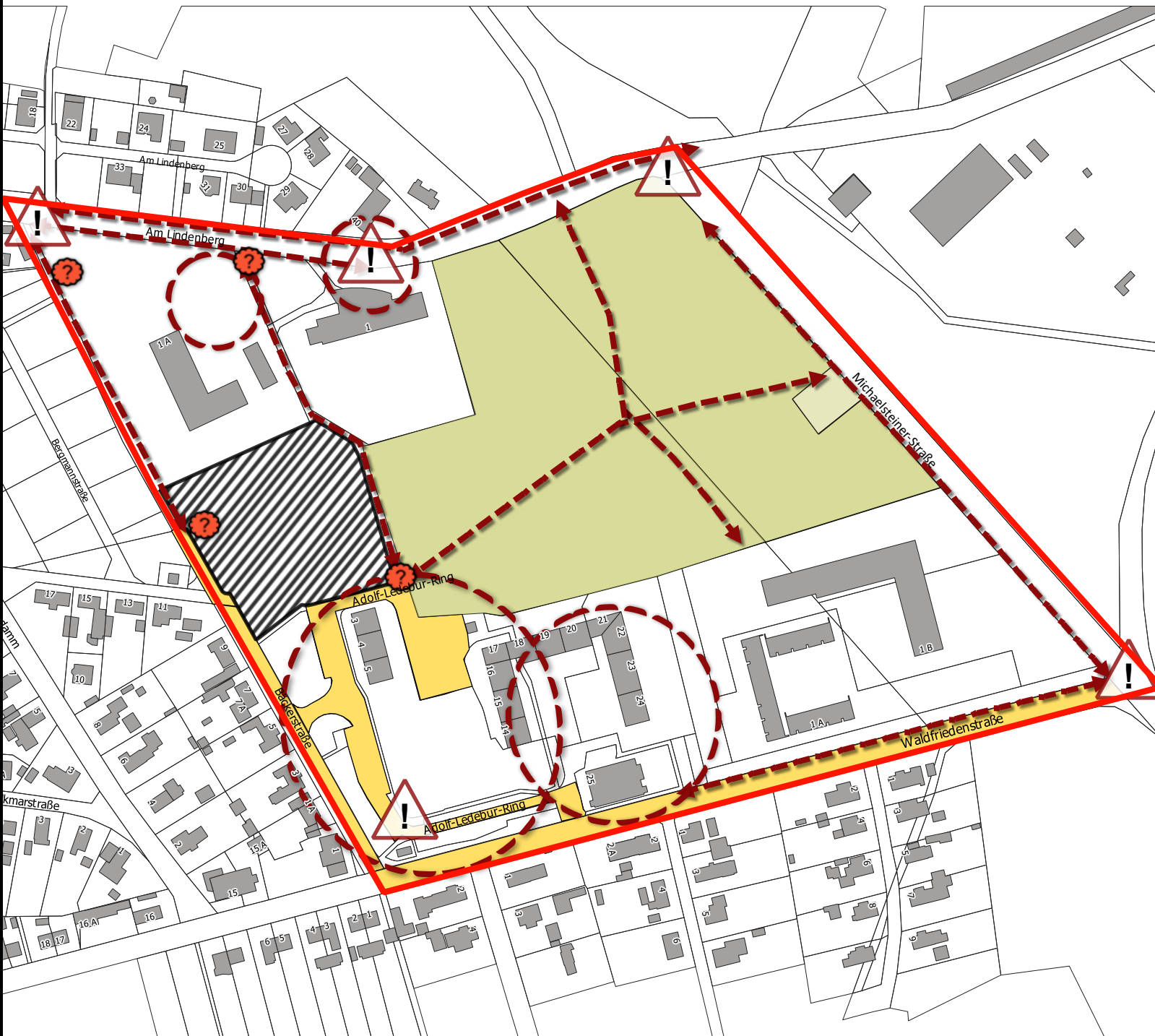
Bremen
 20.08.2021









Quelle: LGLN (2021)
 Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)



Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Oesig - ISREK Fortschreibung

Misstände öffentlicher Raum



-  Untersuchungsgebiet
-  Verkehrsflächen mit Sanierungsbedarf
-  fehlende oder ausbaufähige Fuß- und Radwege
-  fehlende Orientierungshilfen und Wegebeleuchtung
-  Grünflächen mit Gestaltungsbedarf
-  Substanz- und Gestaltungsdefizite
-  Gefahrenstellen
-  Brachflächen



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Bearbeiter
CME, KAS,
MSC



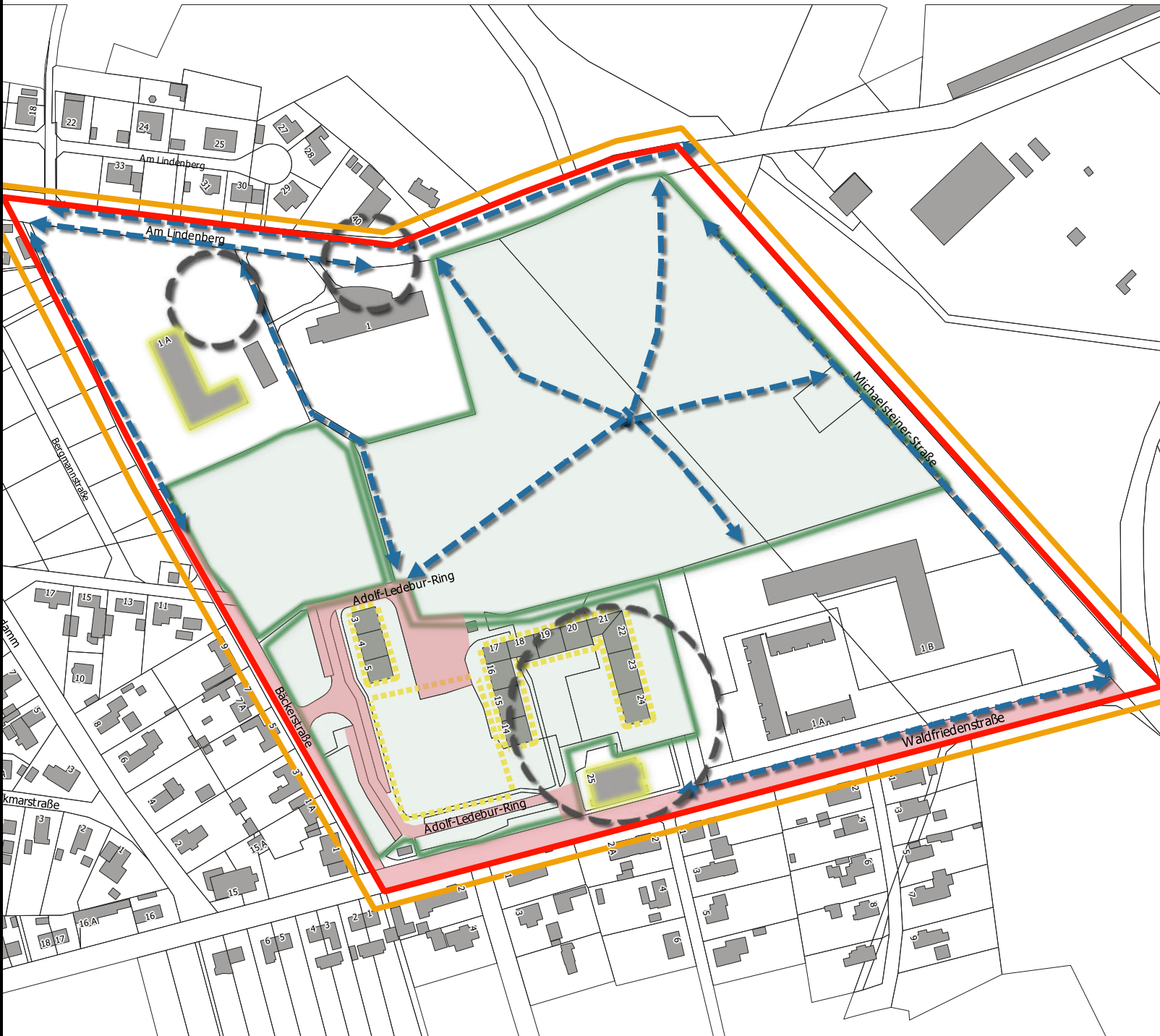
Stadt Blankenburg (Harz)
Harzstraße 3
38889 Blankenburg (Harz)









Bremen
20.08.2021

Quelle: LGLN (2021)
Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)



Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Oesig - ISREK Fortschreibung *Erneuerungskonzept*



-  Untersuchungsgebiet
-  Verkehrs- und Grünflächenkonzept
- Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen**
(Teil-)Rückbau, Sanierung sowie Neubau

- Schaffung sicherer und barrierefreier Verkehrsräume**
 Sanierung der Straßen
 Ausbau/ Gestaltung v. Fuß- und Radwegen
 Neuordnung ruhender Verkehr
- Schaffung qualitativer öffentlicher Grün- und Freiräume u. Verbesserung des Stadtklimas**
 Grün- und Freiflächengestaltung
- Städtebauliche Aufwertung u. Nachnutzungen von Nicht-Wohngebäuden**
 Erneuerungs- und Umnutzungspotenziale



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Bearbeiter
CME, KAS,
MSC



Stadt Blankenburg (Harz)
Harzstraße 3
38889 Blankenburg (Harz)

Bremen
30.08.2021

Quelle: LGLN (2021)
Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)

