

Stadt Blankenburg (Harz)
Landkreis Harz

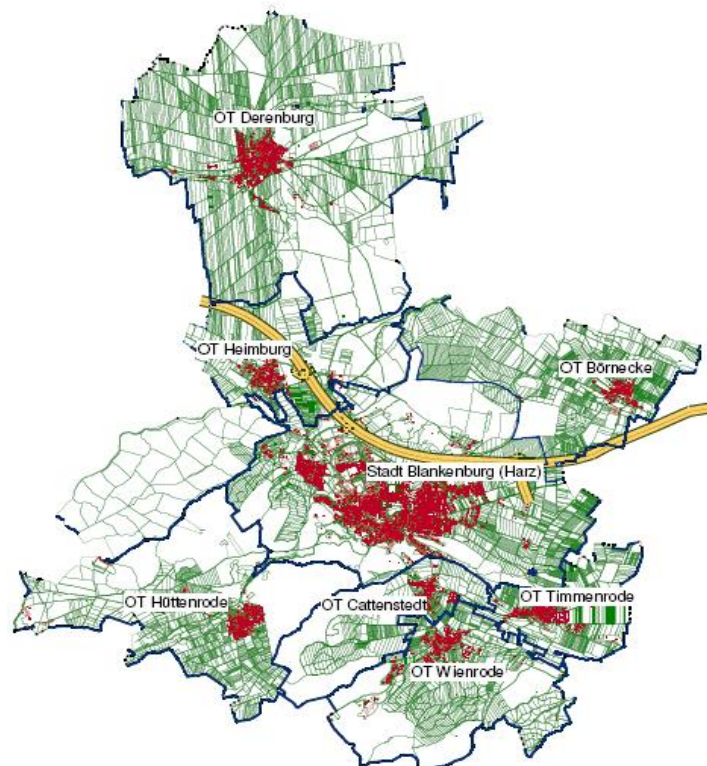
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz)

**bestehend aus der Kernstadt Blankenburg (Harz) und den Ortsteilen Börnecke,
Cattenstedt, Derenburg, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 i.V.m. § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB)
und **UMWELTBERICHT**
gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung

Stand: Januar 2013



erstellt durch die
Stadt Blankenburg (Harz)
Fachbereich III/ Team Planung

Inhalt

Teil I – Begründung

1. Einleitung	Seite 3
1.1. Anlass	Seite 3
1.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	Seite 4
1.3. Verfahren	Seite 5
1.4. Planunterlage	Seite 6
2. Städtebauliche Situation	Seite 7
2.1. Lage im Raum und bisherige Entwicklung	Seite 7
2.2. Übergeordnete Planungen	Seite 11
2.3. Entwicklungsziele der Stadt Blankenburg (Harz)	Seite 15
3. Planungsinhalt der Neuaufstellung	Seite 17
3.1. Bauflächenentwicklung	Seite 18
3.1.1. Bestand	Seite 19
3.1.2. Weiterentwicklungen	Seite 27
3.2. Wohnflächenentwicklung	Seite 28
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung	Seite 29
3.2.2. Nachweis der Wohnraumentwicklung und des Wohnflächenbedarfes	Seite 33
3.2.3. Wohnbauflächen	Seite 40
3.3. Gemischte Bauflächen	Seite 44
3.4. Gewerbliche Bauflächen	Seite 47
3.5. Sonderbauflächen	Seite 55
3.6. Weitere Bauflächen	Seite 61
3.6.1. Flächen für den Gemeinbedarf	Seite 61
3.6.2. Straßenverkehr	Seite 62
3.7. Freiflächendarstellungen sowie weitere nachrichtliche Übernahmen	Seite 64

Teil II – Umweltbericht

Teil I - Begründung

1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blankenburg (Harz) ist seit 31.03.2000 wirksam. Er beinhaltet die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für Blankenburg (Harz) und den Ortsteil Börnecke.

Diese Planung wurde zwischenzeitlich viermal geändert:

Die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan beinhaltet die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft südwestlich des Kallendorfer Weges in Wohnbaufläche sowie die Anpassung des Standortes einer Kleingartenanlage. Sie ist am 26.05.2001 wirksam geworden.

Die 2. Änderung ist seit dem 26.04.2003 wirksam. Sie hat die Umwandlung einer Fläche im Bereich der Harlippenstraße von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und deren Ausgleich zum Inhalt.

Mit der 3. Flächennutzungsplanänderung wurden einige kleinere Flächen an den tatsächlichen Bestand angepasst. Schwerpunkt bildete die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für einen Ersatzwohnungsbau aufgrund des Neubaus der B 6n. Diese Änderung ist am 19.06.2004 wirksam geworden.

Durch die 4. Änderung erfolgte eine Fortschreibung der Entwicklungsabsichten insbesondere hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Blankenburg (Harz). Sie ist seit 29.10.2005 wirksam.

Zur weiteren Umsetzung der Entwicklungsabsichten von Blankenburg (Harz) wurde eine 5. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Das Verfahren ist jedoch im Hinblick auf eine geplante Neuaufstellung im Ergebnis der Gebietsreform nicht abgeschlossen worden.

Für die weiteren Ortsteile der Stadt Blankenburg (Harz) liegen folgende vorbereitende Bauleitplanungen vor:

Gemeinde/ Ortsteil	Flächennutzungsplan	Änderungen
Cattenstedt	seit 29.04.2006 wirksam	
Derenburg	seit 19.07.2006 wirksam	
Heimburg	kein Flächennutzungsplan	
Hüttenrode	seit 21.12.2002 wirksam	1. Änderung vom 19.12.2009
Timmenrode	seit 26.10.2001 wirksam	
Wienrode	seit 24.06.2006	

1.1. Anlass

Die Stadt Blankenburg (Harz) beabsichtigt eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet.

Seit dem Zusammenschluss durch die Gebietsreform am 01.01.2010 besteht die Stadt Blankenburg (Harz) aus der Kernstadt und den Ortsteilen Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode.

Das Erfordernis zur Neuaufstellung ergibt sich aus dem 2010 beschlossenen Leitbild (Entwicklungsziel), das Grundlage und Planungsrahmen der Stadt Blankenburg (Harz) bildet.

Die Neuaufstellung macht sich auch erforderlich, weil sich die raumordnerischen, städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben seit der Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungspläne hinsichtlich der damaligen Grundsätze geändert und weiterentwickelt haben (geänderte Rahmenbedingungen).

Bei der Planerarbeitung zur Neuaufstellung ist auf die vorhandenen Flächennutzungspläne aufgebaut worden.

Da für Heimburg noch kein Flächennutzungsplan vorliegt, wird dieser Ortsteil in der Begründung sowie im Umweltbericht ausführlicher betrachtet.

Im Laufe der letzten Jahre unterlag der Flächennutzungsplan vielfältigen Einflüssen, wie z.B.:

- neuen abstimmungspflichtigen Landes-, Regional- und Landschaftsrahmenplanungen,
- der Implementierung grenzübergreifender Regelungen in der Europäischen Union, Wirtschaftsförderungsmaßnahmen,
- entstandener und sich weiterentwickelnder Verflechtungen zwischen Ökonomie und Ökologie, Fach-/ Hoheitsbelangen und Selbstverwaltungsbelangen,
- der verstärkten Einbeziehung von Umweltgesichtspunkten in qualitativer Hinsicht, z.B. durch die Einführung der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung,
- der Veränderung der Sozialstruktur in der Bevölkerung
- dem demographischen Wandel (negative Einwohnerentwicklung infolge der ungünstigen Wanderungsbewegungen und geringeren Geburtenraten).

Daraus ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Blankenburg (Harz) auf die tatsächlichen Gegebenheiten, die zukünftigen Erfordernisse der Bauleitplanung sowie die fortgeschriebenen Entwicklungsziele der Stadt abgestimmt werden muss.

Im Mittelpunkt des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes steht weiterhin die Entwicklung der Stadt Blankenburg (Harz) als Heilbad (Kur, Gesundheit und Erholung), Tourismus- und Wirtschaftsstandort im verträglichen Miteinander sowie attraktiver, zukunftsfähiger Wohnstandort auf der Basis einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Mit dem Flächennutzungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgenannten Ziele geschaffen werden.

1.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Städte und Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Flächennutzungsplan ist dabei gemäß § 5 BauGB für das ganze Stadt- bzw. Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen.

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Bodennutzung für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren dar.

Die Städte und Gemeinden haben - im Rahmen der Planungshoheit der weisungsfreien gemeindlichen Selbstverwaltung - die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Dieser Grundsatz gemeindlicher Planungshoheit umfasst nicht nur das Planungsrecht, sondern stellt auch eine Planungsverpflichtung dar.

Sie soll gewährleisten, dass:

- die Stadt städtebaulich geordnet entwickelt wird,
- der Boden dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend sozialgerecht genutzt wird,
- eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird,
- die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Gemäß § 2a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan "richtungsweisend". Er besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung, bindet aber alle an seiner Aufstellung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

1.3. Verfahren

Da mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) die Grundzüge der Planung berührt sind, wird das Aufstellungsverfahren auf der Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Der Verfahrensstand wird entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt:

- Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) am **25.02.2010**
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) am **27.02.2010**
- Billigung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) am **28.04.2011**
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom **09.05.2011 bis 20.05.2011**
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom **29.04.2011**
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit sowie Billigung des Entwurfes durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) am **27.10.2011**
- ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung (mit Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung) im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) am **05.11.2011**
- öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom **14.11.2011 bis 23.12.2011**
- landesplanerische Stellungnahme von der zuständigen Raumordnungsbehörde vorliegend mit Schreiben vom **09.12.2011**

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom **28.10.2011**
- Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden sowie abschließende Beschlussfassung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) am 03.05.2012
- Anhörung am 13.08.2012 beim Landesverwaltungsamt Sachsen- Anhalt zu den zur Genehmigung eingereichten Planunterlagen
- ortsübliche Bekanntmachungen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) am 25.08.2012 und 24.11.2012
- verkürzte öffentliche Auslegungen des Planes in der Zeit vom 03.09. bis 17.09.2012 sowie vom 03.12.2012 bis 10.01.2013
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.08.2012, 05.10.2012, 17.10.2012 und 22.11.2012
- Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie abschließende Beschlussfassung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) am
- Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Landesverwaltungsamt Sachsen- Anhalt am
- Mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) am wird der neu aufgestellte Flächennutzungsplan Blankenburg (Harz) wirksam.

1.4. Planunterlage

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne wird eine Planunterlage für den Flächennutzungsplan in der Regel auf Grundlage des topografischen Landeskartenwerkes im Maßstab 1: 10.000 hergestellt.

Abweichend vom Regellaßstab können auch andere Maßstäbe gewählt werden, wenn die Darstellungen hinreichend genau erkennbar bleiben.

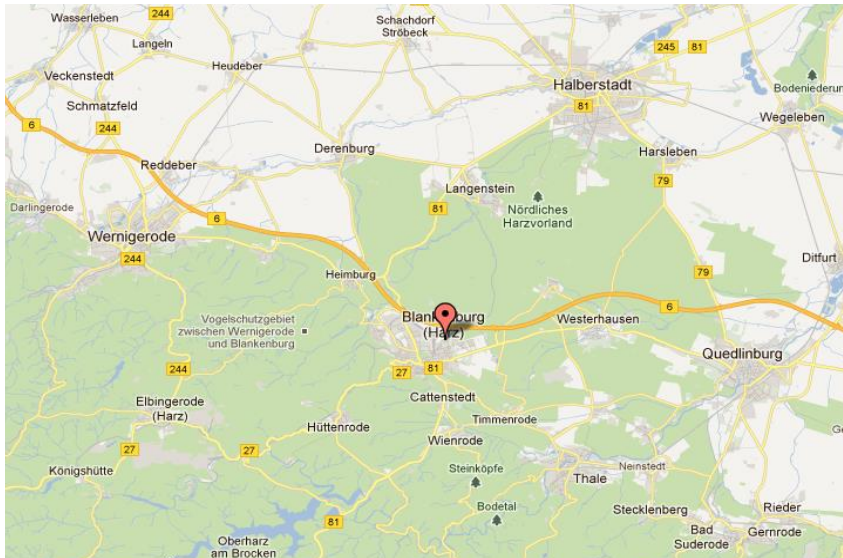
Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) wird als Planunterlage die Automatische Liegenschaftskarte (ALK) in der aktuellen Fassung verwendet. Diese genügt lt. Aussage der Genehmigungsbehörde, dem Landesverwaltungsamt Sachsen- Anhalt, vom 20.04.2006 den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV). Verwendete Maßstäbe der Planzeichnungen sind M 1: 20.000 für den Gesamtplan, M 1: 10.000 für den Teilplan 1 (Kernstadt) und M 1: 5.000 jeweils für die Teilpläne 2 bis 8 (Ortsteile).

Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung ist durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt am 09.12.2009 erteilt (Az.: A18-18810/09). Ein entsprechender Vermerk wird jeweils auf allen Planzeichnungen ergänzt.

2. Städtebauliche Situation

2.1. Lage im Raum und bisherige Entwicklung

- zur Lage im Raum



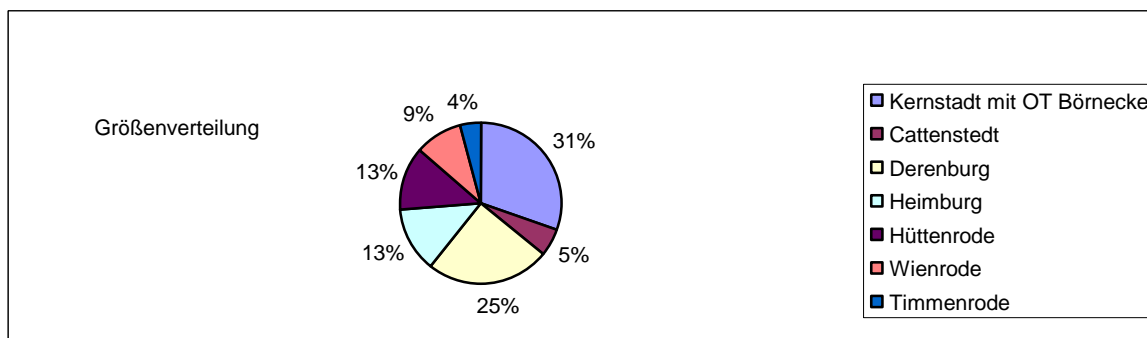
Kartenausschnitt aus Google earth

Die Stadt Blankenburg (Harz) bildet geographisch gesehen den Mittelpunkt zwischen den Städten Wernigerode, Halberstadt und Quedlinburg (jeweils 15 km entfernt).

Sie ist Verwaltungssitz der seit 01.01.2010 gebildeten „Stadt Blankenburg (Harz)“, zu der neben der Kernstadt die Ortsteile Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Heimbürg, Hüttenrode, Wienrode und Timmenrode gehören.

Die Gesamtgröße der neu gebildeten Stadt Blankenburg (Harz) ist 14.890 ha.

Gemarkung	Gemarkungsgröße in ha
Kernstadt mit OT Börnecke	4.523
Cattenstedt	801
Derenburg	3.724
Heimbürg	1.962
Hüttenrode	1.863
Wienrode	1.389
Timmenrode	628
gesamt	14.890



Der Kur- u. Erholungsort Blankenburg (Harz) liegt in einer reizvollen Lage am Nordrand des Harzes, angeschmiegt an bewaldete Gebirgshänge (durchschnittliche Höhe ist 220 m ü. NN).

Östlich davon befindet sich Heimburg, ebenfalls an die Gebirgsausläufer unmittelbar angrenzend. Die Ortsteile Hüttenrode, Cattenstedt, Wienrode und Timmenrode reihen sich südlich des Kernstadtgebietes in die Landschaft ein. Derenburg und Börnecke sind nördlich gelegen und geprägt durch die vorgelagerte Hügellandschaft.

Es herrscht im gesamten Stadtgebiet ein mildes Klima, die Jahresniederschlagsmenge ist relativ gering (600 mm im Jahr).

- bisherige Entwicklung und Standortvoraussetzungen

Mit der Fertigstellung der B 6n (Autobahnverbindung zur A 395, A 7 u. A 14) ist die Stadt Blankenburg (Harz) an das bundesweite Autobahnnetz optimal angeschlossen (3 Auffahrten). Durch die weiteren Bundesstraßen B 27 und B 81 sowie Landes- und Kreisstraßen sind alle Ortsteile in ein funktionierendes Straßennetz integriert.

Zur weiteren Entlastung des Kernstadtgebietes sowie der Ortsteile Hüttenrode und Cattenstedt vom Schwerlast- und Durchgangsverkehr sind geplant, die B 81 Ortsumgehung Blankenburg (mit Untertunnelung der Teufelsmauer) und die Teilortsumgehung Hüttenrode zu realisieren. Blankenburg (Harz) ist ebenfalls an das überregionale Schienennetz angebunden und fungiert als Verknüpfungspunkt von Bus und Bahn (Bahnhof).

Die Entfernung zu den internationalen Flughäfen Leipzig u. Hannover beträgt ca. 120 km.

Die Entwicklung des Gewerbes in der Kernstadt Blankenburg (Harz) ist in den letzten Jahren insgesamt positiv (2001: 838 Gewerbeanmeldungen, 2010: 921 Anmeldungen). Diese Gewerbezahlen lassen jedoch keinen Rückschluss auf die Wirtschaftsentwicklung zu, da hierzu die Anzahl der Arbeitsplätze und Angaben zur Wirtschaftskraft der Betriebe nicht vorliegen.

Dennoch ist die Ausgangssituation nach der Wende nicht zu vergessen. Mit dem Wegbrechen von drei großen Gewerbebetrieben (Harzer Werke, FEW und MLK) und dem damit verbundenen hohen Arbeitsplatzverlust (ca. 5.000) entstand eine schwierige Situation. Bei der Industrie- und Gewerbeentwicklung sind daraufhin in den letzten Jahren wieder Erfolge zu verzeichnen z.B. durch die Großbetriebe STRATIE Bau GmbH, U & W GmbH, die neuen Harzer Werke Motorentchnik GmbH, aber auch neue Unternehmen wie Microvista und weitere Betriebe in den Ortsteilen (z.B. Glasmanufaktur Harzkristall Derenburg) zählen heute zu den bedeutenden Betrieben der Stadt.

Fünf größere Gewerbegebiete sowie Revitalisierungs- und Potentialflächen (z.B. Bereich der ehem. Harzer Werke) stehen für gewerbliche Ansiedlungen, dabei sind derzeit noch 39,5 ha von insgesamt 122,8 ha in der Kernstadt Blankenburg (Harz) verfügbar.

Die Anzahl der arbeitslosen Bürger ist insgesamt zurückgegangen (2010: 843 Arbeitslose). Auch der Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2010: 4.098) ist im Zusammenhang mit den sinkenden Einwohnerzahlen zu sehen.

Die Stadt Blankenburg (Harz) ist infrastrukturell gut ausgestattet. Soziale-, Schul- und Sporteinrichtungen können ausreichend vorgehalten werden.

Insgesamt gibt es 13 Kindertagesstätten und 8 Schulen (4 Grund-, 1 Sekundar-, 1 Förderschule und ein langfristig gesicherter Gymnasialstandort), das Aus- und Fortbildungsinstitut des Landes Sachsen-Anhalt, das international bekannte Musikinstitut für Aufführungspraxis im Kloster Michaelstein sowie weitere private und sonstige Bildungsträger.

Für die allgemeine medizinische Versorgung sind u.a. der ausgebaute Standort der Harz-Klinikum Wernigerode-Blankenburg GmbH mit seiner Spezialisierung auf Geriatrie und Psychiatrie, die neu erbaute Teufelsbad Fachklinik GmbH (Rehabilitationseinrichtung) und

weitere verschiedene ambulante Versorgungsstationen mit entsprechenden Fachärzten zuständig.

Weiterhin verfügt die Stadt über zahlreiche kulturelle und Freizeiteinrichtungen. Die überregional bedeutendsten touristischen Ziele sind die Barocken Gärten (Landesinitiative Gartenträume), das Kleine Schloss und das Große Schloss sowie die historische Altstadt von Blankenburg (Harz), die Burgruine Regenstein und das Kloster Michaelstein.

Aber auch die historische Altstadt von Derenburg und weitere Sehenswürdigkeiten in den Ortsteilen bilden eine gute Grundlage zur touristischen Entwicklung.

- Zur Stadtgeschichte der Stadt Blankenburg (Harz) und seiner Ortsteile

Blankenburg (Harz)

Die Stadt Blankenburg (Harz) wurde bereits im 12. Jahrhundert planmäßig im Schutze der Burg Blankenstein (Standort des jetzigen Großen Schlosses) angelegt.

Das Stadtbild drückt, noch heute einzigartig, die damals vorherrschende Ständehierarchie aus: oben auf dem Berg das Schloss, darunter die Hauptkirche St. Bartholomäi, und wiederum darunter das Rathaus mit Marktplatz für das Bürgertum.

Durch das damals aufblühende höfische Leben begann für Blankenburg (Harz) im 17./18. Jahrhundert eine Entwicklung als Kultur- und Kunstzentrum.

Zum Ende des 19. Jahrhunderts begründeten die hier vorherrschenden günstigen klimatischen Verhältnisse bereits die Ausprägung zum Kurort und zur Pensionärsstadt (Villenviertel).

Mit Beginn der industriellen Entwicklung im 20. Jahrhundert erfuhr die Stadt Blankenburg (Harz) weitere großflächige Stadtausdehnungen. Neben den Großbetrieben entstanden in zeitgemäßen Bauformen (u.a. Gründerzeitbauten) Arbeiterwohnviertel, Siedlungen und Plattenneubauten.

Auch nach der Wende (ab 1990) ist insgesamt eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Genannt werden können z.B. die neuen Gewerbegebiete, die Verbesserung der Infrastruktur sowie ein attraktives Angebot an Touristik- und Erholungseinrichtungen.

Ortsteil Börnecke

Die Geschichte von Börnecke besagt, dass durch die heilende Schwefelquelle (der kleine Born) sich immer mehr Menschen hier ansiedelten. Das Dorf wurde erstmals in einer Urkunde König Heinrich des II im Jahr 1006 erwähnt.

Börnecke war immer ein Dorf des Acker- und Obstanbaues und auch der Leineweber.

Es hat sich seine Eigenheit und Ursprünglichkeit bis heute bewahrt. Viele Einwohner sind Mitglied in einem der örtlichen Vereine, wie dem Schützen-, Angler-, Pferdesport-, Garten-, Fußballverein, Kirchenchor, der Ortsfeuerwehr und dem Heimatverein.

Ortsteil Cattenstedt

Cattenstedt wurde erstmals 1199 urkundlich erwähnt.

Die erste Siedlung entstand am Jordanbach als einfacher Hof, der allmählich zum Herrenhof wurde. 1717 wurde das Gutshaus in seiner heutigen, barocken Form auf alten Fundamenten errichtet.

Als besonderes Bauwerk des Ortes ist die Kirche zu erwähnen. Sie ist dem heiligen St. Martin geweiht. Der älteste Teil des Baus - der Turm - soll schon 1204 errichtet worden sein.

Neben Landwirtschaft und Forstarbeit waren nur kleinere Handwerksbetriebe im Ort. So blieb der Charakter eines idyllischen Dorfes erhalten.
Ein reges Freizeit- und Vereinsleben macht den Ort auch heute noch lebendig.

Ortsteil Derenburg

Im Jahre 937 erstmals urkundlich erwähnt, zählt Derenburg zu den ältesten bewohnten Siedlungen der Region. Bereits im 10. Jahrhundert soll im Zuge der Grenzsicherung in der Holtemmeniederung eine befestigte Anlage errichtet worden sein.

Die ursprünglich romanische, mehrfach umgebaute Pfarrkirche St. Trinitatis gehört zu den Sehenswürdigkeiten des Ortes. Das heutige Rathaus ist ebenfalls ein sehr sehenswertes Bauwerk. Es wurde im Jahre 1789 in Fachwerkbauweise errichtet. Rings um den Marktplatz befinden sich noch viele schöne Fachwerkhäuser.

Derenburg war überwiegend eine Ackerbürgerstadt. Einige Handwerke und das Braurecht sorgten jedoch bereits zu früher Zeit für den städtischen Charakter. Im 19./ 20. Jahrhundert kamen weitere Betriebe insbesondere zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte hinzu. Zu den bedeutendsten Einrichtungen des Ortes gehören heute die Glasmanufaktur „Harzkristall“ mit dem gestalteten Freigelände, das Derenburger Tierheim und das Sommerbad.

Ortsteil Heimburg

Am nordwestlichen Ortsrand von Heimburg erhebt sich die Altenburg, die erstmalig 1073 urkundlich erwähnt wurde. Die erste schriftliche Erwähnung des Dorfes bezieht sich auf das Jahr 1256. Es gehörte seit 1265 zum Herrschaftsbereich der Regensteiner Grafen.

Der Domänenbereich entstand als Wirtschaftshof zur Burganlage. Die ersten Strukturen des Altdorfes mit Kirche entwickelten sich entlang eines Fernweges über den Harz.

Während des 30-jährigen Krieges kam es 1638 zu besonders starken Zerstörungen. Auch die Kirche wurde bei diesem Feuer beschädigt. Sie wurde 1724 im Barockstil umgebaut.

Derzeit besteht der Ort aus ca. 320 Wohnhäusern, Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben und weiteren gesellschaftlichen Einrichtungen.

Früher überwog in Heimburg die Landwirtschaft, heute eher die Wohnortentwicklung.

Zur Erweiterung als attraktiven Wohnstandort wurden zwei Baugebiete ausgewiesen. Davon ist das Gebiet „Schustergasse/ Graseweg“ zwischenzeitlich ausgelastet und das Gebiet „Am Schulgarten“ für den zukünftigen Eigenbedarf vorgesehen.

Auch der Tourismus entwickelte sich im Ort.

Ortsteil Hüttenrode

1133 wird Hüttenrode erstmals urkundlich in einem Schenkbrief des Halberstädter Bischofs Otto genannt. Das ehemals blankenburgische Dorf wurde dann im 14. Jahrhundert erwähnt.

Der Bergbau war bis Mitte des 20. Jahrhunderts von entscheidender wirtschaftlicher Bedeutung. Neben dem Eisenerzbergbau nahm ab dem 15. Jahrhundert die Landwirtschaft ebenfalls einen hohen Stellenwert ein. Um 1800 lieferten die Gruben am "Hartsonnenberg", am "Mühlweg" und in der "Hagenbreite" vorwiegend Eisenstein.

Der Bau der Rübelandbahn in den Jahren 1885/86 brachte die Industrialisierung und somit den wirtschaftlichen Aufschwung.

Damit gab es auch gute Voraussetzungen, um den Tourismus zu entwickeln. Besonders für Wanderer bietet diese Gegend heute noch reizvolle Ziele, wie z.B. den Blauen See westlich der Ortslage.

Ortsteil Timmenrode

Timmenrode wurde am 25. Mai 1199 erstmalig urkundlich erwähnt. Während des 30-jährigen Krieges wurde der Ort und Umgebung stark verwüstet, so dass das wirtschaftliche Leben zum Erliegen kommt.

In den letzten Jahrzehnten prägte die Landwirtschaft und das Kleinhandwerk Timmenrode. Hinzu kam die kulturelle Entwicklung und Orientierung auf den Fremdenverkehr. Dazu bietet die landschaftlich reizvolle Umgebung u.a. mit dem Hamburger Wappen und auch das Wegenetz ideale Voraussetzungen.

Zahlreiche Bautätigkeiten erfolgten zur Verbesserung der Wohnsituation im Ort.

Ortsteil Wienrode

Bereits im 12. Jahrhundert wurde Wienrode erstmalig urkundlich erwähnt.

Die Grundmauern der alten Kirche im Ort stammen bereits aus dem 9. Jahrhundert. 1144 ist hier eine Kirche errichtet worden, die 1701 erneuert worden ist.

Neben Land- und Forstwirtschaft betrieben die Einwohner bis etwa 1950 einen Braunkohletagebau östlich des Ortes (heutige Schachteiche). Zwei Kilometer südwestlich vom Ortskern entfernt wurde dann eine große Trinkwasseraufbereitungsanlage in Betrieb genommen (aus der Rappbodetal Sperre gespeist).

Touristisch bietet Wienrode in seiner Umgebung zahlreiche Sehenswürdigkeiten und auch Wandermöglichkeiten.

2.2. Übergeordnete Planungen

- Vorgaben der Raumordnung und Landesentwicklungsplanung:

Die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) geregelt.

Der LEP 2010 enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Diese sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Dabei gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die im LEP 2010 und im Regionalen Entwicklungsplan Harz festgeschriebenen Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sind im Entwurf des FNP darzustellen und es ist sich mit ihnen auseinander zu setzen. Dabei hat sich der Planer mit dem gesamten Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Stadt Blankenburg (Harz) sowie mit den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Zentrale Orte, auseinander zu setzen.

Gemäß zentralörtlicher Gliederung wurde die Stadt Blankenburg (Harz) im LEP 2010 nicht mehr als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt (G 17). Sie ist nun als Grundzentrum, aber aufgrund ihrer „Versorgungspotenziale für eine hochwertige Grundversorgung“ als Ortschaft mit „besonderer Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum“ eingestuft.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu

sichern und zu entwickeln. Blankenburg (Harz) übernimmt darüber hinaus mittelzentrale Einzelfunktionen.

Im neu aufgestellten LEP 2010 sind weiterhin die folgend genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die vollständig oder teilweise im Planungsgebiet liegen:

- innerhalb des Wachstumsraumes Nordharz (WR-HBS-QLB)
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft:
Teile des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrandes
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung:
Kalkstein Elbingerode/Rübeland
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:
Waldinseln im nördlichen Harzvorland und Teile des Harzes
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung:
hier ist u. a. das Gebiet des Harzes aufgeführt.
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:
Nördliches Harzvorland
- überregionale Schienen- und Straßenverbindungen:
lt. Bundesverkehrswegeplan festgelegte Maßnahmen des vordringlichen und weiteren Bedarfes (u.a. B 6n, B 81 OU Blankenburg)

Der Leitgedanke des LEP ist eine nachhaltige Raumentwicklung. Insbesondere zum sparsamen Umgang mit dem Boden werden hier eine Vielzahl klarer Aussagen getroffen. Dabei gilt u.a.: „Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“
Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn sie unvermeidbar sind, das öffentliche Interesse begründet ist und der Verbrauch möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.

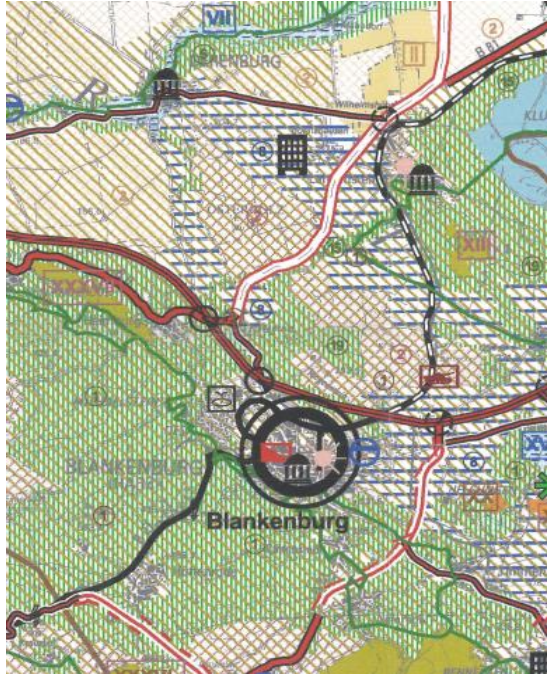
Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Der REP Harz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde am 21.04.09 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt.

Im REP Harz wurde Blankenburg (Harz) seinerzeit als Übernahme aus dem LEP- LSA von 1999 als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgeschrieben. Im nun gültigen LEP 2010 erhielt die Stadt diesen Status nicht mehr. Somit ist die Festlegung der mittelzentralen Teilfunktion im REP Harz nichtig.
Das Verfahren zur Anpassung des grundzentralen Systems des REP Harz an die im LEP 2010 genannten Kriterien wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Regionalversammlung vom 08.12.2011 zur Fortschreibung des REP Harz „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“ eingeleitet.

Im Bereich des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) sind entsprechend REP Harz vor allem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung betroffen:

- Allgemeine Grundsätze der Raumordnung
- Ländliche Räume
- Zentralörtliche Gliederung

- Vorranggebiete:
 Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Holtemme“
 Vorranggebiete für Natur und Landschaft „Ziegenberg bei Heimbürg“ und „Bodetal und Steinköpfe“
 Vorranggebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“
 Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „Torflagerstätte Helsunger Bruch“
- Regional bedeutsame Vorrangstandorte:
 Regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe „Blankenburg“
 Vorrangstandort für Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung) „Wasserwerk Wienrode“
 Vorrangstandort für Ver- und Entsorgung (Abwasserbehandlung) „Blankenburg“
 Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen
 Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege „Blankenburg mit Altstadt, Schlössern und Schlossgärten sowie Burgruine Regenstein und Kloster Michaelstein“ sowie „Derenburg mit historischem Stadtkern“
 Vorrangstandort für militärische Anlagen (Sanitätsdepot Blankenburg)
 Vorrangstandort für Gesundheits- u. Sozialwesen (Gesundheitsvorsorge bzw. Rehabilitation)
- Vorbehaltsgebiete:
 Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Holtemme“
 Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Derenburg-Blankenburg-Westerhausen“
 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“, „Aue der Holtemme“, „Sandsteingebiet zwischen Halberstadt und Quedlinburg“ und „Goldbachaue zwischen Blankenburg und Wegeleben“
 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“
 Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
 Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft „Osterholz-Heers“ und „Waldgebiete des Harzes“
- Landes- und regionalbedeutsamer Verkehr:
 Allgemeine Ziele und Grundsätze zur Verkehrsentwicklung
 Bahnstrecken: „Halberstadt-Blankenburg“ u. „Blankenburg-Rübeland“
 Straßenverkehr: B 6n, Ausbau B 81 Magdeburg- Halberstadt- Blankenburg (Nord)
 Orts- bzw. Teilortsumfahrungen TOU Hüttenrode, B 81 OU Blankenburg (mit Tunnel)
 Überregional und regional bedeutsame Rad- und Wanderwege: „Europaradweg R 1“, „Harzvorlandweg“, „Holtemme- Radwanderweg“ und „Internationaler Wanderweg E 11“
 ÖPNV-Schnittstelle Blankenburg
- Regional bedeutsame Trassen und Leitungen:
 Energieversorgung
 Wasserversorgung
 Gas-, Erdöl- und Produktenleitungen
 Nachrichtenverkehr/Telekommunikation
- Weitere einzelfachliche Grundsätze.



Auszug aus der Karte 1- Zeichnerische Darstellung- zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz ummaßstäblich (Planzeichenerklärung auf der Originalkarte)

Zu den allgemeinen und weiteren einzelfachlichen Grundsätzen

Generell kann lt. Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz festgestellt werden, dass die o.g. Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Aus der Planung heraus sind derzeit keine erheblichen Konflikte zu diesen grundsätzlichen Festlegungen erkennbar.

Zur zentralörtlichen Herabstufung beabsichtigt die Stadt Klage zu erheben. Ein Beschluss dazu hat der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) bereits gefasst.

Im Ergebnis der Auseinandersetzung mit den Vorgaben der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung kann aus Sicht der Stadt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) den Zielen der Raumordnung als vereinbar gesehen werden.

Die aktuelle landesplanerische Stellungnahme beinhaltet, dass das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Zur Lösung des gesehenen raumordnerischen Konfliktes der beiden bestehenden Sondergebiete Einkaufszentrum werden diese Darstellungen wie folgt angepasst: Aufgrund der lt. Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 festgelegten zentralörtlichen Herabstufung der Stadt Blankenburg (Harz) zum „Grundzentrum“ ist die Ausweisung Sonderbaufläche Einkaufszentrum Lerchenbreite und Sonderbaufläche Einkaufszentrum Passagenmarkt nicht mehr möglich. Auch wenn es sich hier nur um einen Bestand handelt, widerspricht sie dem LEP 2010. Dieser lässt eine Darstellung von Sonderbauflächen gem. Z 52 erst nach Anpassung des grundzentralen Systems durch die regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien des LEP zu. Daher wird vom Landesverwaltungsamt für die betroffenen Kommunen folgende einheitliche Verfahrensweise festgesetzt:

- die betreffenden Bereiche werden vorläufig bis zum Inkrafttreten eines neuen Regionalen Entwicklungsplanes als „Weißfläche“ dargestellt.

Nach Entscheidung bzw. Abschluss des Verfahrens der Regionalen Planungsgemeinschaft kann die Darstellung dann als eine Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Die Neuausweisung der Bauflächen wurde der aktuellen Entwicklung angepasst.

- Weitere zu berücksichtigende Gesetze, Erlasse, Verordnungen und Fachplanungen öffentlicher Planungsträger u.a.:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
 - Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt
 - Bundesimmissionsschutzgesetz
 - Bundesbodenschutzgesetz
 - Europäische Wasserrahmenrichtlinie (EU- WRRL)
 - Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt (WG LSA)
 - Verordnung des Landkreises Wernigerode über das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ im Landkreis Wernigerode, in Kraft seit 01.04.2000
 - Plan des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV- Plan LSA), Nahverkehrsplan (NVP)

2.3. Entwicklungsziele der Stadt Blankenburg (Harz)

- Leitbild als Grundlage des planerischen Konzeptes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gesamtstadt Blankenburg (Harz)

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist vom Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) in seiner Sitzung am 28.10.2010 ein Leitbild als Planungsrahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung beschlossen worden. Dieses Leitbild beinhaltet, dass das Entwicklungsziel der Stadt Blankenburg (Harz), bestehend aus der Kernstadt und den Ortsteilen Cattenstedt, Derenburg, Heimbürg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode, wie folgt fortgeschrieben werden soll:

- Entwicklung der Stadt Blankenburg (Harz) als Heilbad (Kur und Erholung), Tourismus- und Wirtschaftsstandort im verträglichen Miteinander sowie attraktiver, zukunftsfähiger Wohnstandort innerhalb des vorhandenen Kernstadtgebietes
 - Konzentration auf die Innenstadt unter Berücksichtigung der Leitlinien zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes und zum Altstadtplan, im Ergebnis dessen sollen keine neuen Wohngebiete am Stadtrand ausgewiesen werden
 - Erhalt der Ortsteile als Wohnstandorte mit Heimatgefühl im Rahmen der jeweils vorhandenen Struktur, Stärkung des sanften Tourismusangebotes, Sicherung des vorhandenen Gewerbes bzw. der Landwirtschaft sowie Berücksichtigung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten z.B. für Photovoltaik.
- Stadtentwicklung der Kernstadt Blankenburg (Harz)

Bereits seit 1991 sind durch das Förderprogramm des Städtebaulichen Denkmalschutzes verstärkt Innenstadtsanierungen in der Kernstadt Blankenburg (Harz) durchgeführt worden. Weiterhin liegt ein Stadtentwicklungskonzept von 2002 vor. Damit wurden die strategischen Grundlinien der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus formuliert.

Zur Fortschreibung dieses Stadtentwicklungskonzeptes wurden im Jahr 2009 Leitlinien zusammengestellt. Sie basieren auf aktuellen Erfassungen zur Bevölkerungsentwicklung, zum Wohnungsbestand und Leerstand sowie weiteren Daten der wirtschaftlichen, sozialen und touristischen Entwicklung.

Leitlinien zur Stadtentwicklung:

- Die Stärkung der Innenstadt hat oberste Priorität. Unabdingbar dazu ist die Steuerung der Neubebauung vorwiegend als innerstädtische Verdichtung sowie die Schrumpfung an der Peripherie (z.B. durch Unterstützung Rückbau). Das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ ist hier vorrangig zu nutzen.
- Das historische Ortsbild der Altstadt und seiner typischen Strukturen und Bauelemente ist zu bewahren. Dazu wird die Gestaltungssatzung überarbeitet. Sie ist konsequent umzusetzen.
- Die touristischen Attraktionen wie das Große Schloss und das Kleine Schloss mit den Barocken Gärten, die historische Altstadt, das Kloster Michaelstein und die Burg Regenstein prägen den Charakter der Stadt. Die weitere Entwicklung der historisch bedeutsamen Bauten, insbesondere des Großen Schlosses und des Kleinen Schlosses, ist vollends zu unterstützen.
- Zur Verbesserung der Wirtschaftskraft sind vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und weitere zu schaffen. Dazu werden weitere Flächen zur Ansiedlung für Industrie und Gewerbe vorbereitet und den Investoren angeboten. Die Revitalisierung der Gewerbegebiete (insbesondere Industrie und Gewerbegebiet Oesig) ist voranzutreiben. Gerade das Vorhalten von Arbeitsplätzen sichert der Stadt eine wachstumsorientierte Zukunft.
- Eine weitere Säule der Stadtentwicklung ist die endgültige Erreichung des Heilbadstatus. Alle Maßnahmen und Planungen, die sich aus der Machbarkeitsstudie „Vorbereitung der Errichtung touristischer Infrastrukturen der Stadt Blankenburg (Harz)“ ergeben, sind unter diesem Ziel umzusetzen.
- Das Tourismusangebot ist attraktiver zu gestalten und die Stadt im Verbund mit den benachbarten Städten zu vermarkten. Die kulturellen und touristischen Einrichtungen und Anlagen sind zu erhalten und auszubauen. Auch das Rad- und Wanderwegenetz ist kontinuierlich zu entwickeln.
- Das Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist zumindest auf dem derzeitigen Stand zu halten. Potentiale zur Weiterentwicklung und Ausbau der Liniennetze sind voranzutreiben. Die entsprechenden Einrichtungen und Anlagen (z.B. Bahnhof als Schnittstelle zwischen Bus und Bahn, Bushaltestellen usw.) sind zur Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV weiter auszubauen.
- Die soziale Infrastruktur muss mindestens in ihrer Grundversorgung erhalten bleiben. Sie ist zukünftig weiter auszubauen. Dazu ist das Angebot an Einrichtungen für alle Altersgruppen und sozialen Schichten weiter auszugestalten. Die Stärkung der Kinder- und Jugendarbeit (u.a. durch Vereinsarbeit) bildet in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Bestandteil. Weiterhin ist die Ansiedlung insbesondere junger Familien in der Innenstadt zu unterstützen.

- Entsprechend der steigenden Lebenserwartung ist besonders für diese Altersgruppe das Angebot zu erweitern. In Ergänzung zu den bereits ausreichend zur Verfügung stehenden Altersheimen sollen weiterhin angepasste Kultur-, Sport- und Freizeitangebote vorgehalten werden. Öffentliche Anlagen und Einrichtungen sind auch zukünftig alten- bzw. behindertengerecht auszubauen.
- Die aufgrund der Lage und historischen Entwicklung ausgeprägte Grünstruktur im Stadtgebiet ist weiter zu entwickeln. Dazu gehört als Erstes die Sicherung und Pflege des Straßenbegleitgrünes sowie der vorhandenen Parks und Gärten. Dabei ist der Thiepark als Kurpark (z.B. mit Kneipp-Becken) und der Stadtpark als Freizeit- und Erholungspark aufzuwerten. Des Weiteren soll ein Bürgerpark in der Oesig als weiteres Angebot geschaffen werden.

- Kurentwicklung der Stadt Blankenburg (Harz)

Wie bereits in den vorgenannten Leitlinien angeführt, ist eine weitere Säule der Stadtentwicklung die endgültige Erreichung des Heilbadstatus.

Anknüpfend an die über 150-jährige Tradition als Kurort wurde für Blankenburg (Harz) bereits die vorläufige Prädikatisierung als Heilbad anerkannt. Das vorhandene Potential an Einrichtungen und Freiflächen wie z.B. die neu errichtete Teufelsbad Fachklinik in Michaelstein, Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen (Ausbau der Kurachsen u.s.w.) bilden eine gute Basis für die weitere Kurentwicklung.

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie „Vorbereitung der Errichtung touristischer Infrastrukturen der Stadt Blankenburg (Harz)“ wird nun das Vorhaben zum Bau eines Kurgastzentrums mit Kurmittelhaus geplant. Zur Umsetzung dieses Vorhabens wurde von der Stadt eine Förderung beantragt.

3. Planungsinhalt der Neuaufstellung

Die Stadt Blankenburg (Harz) hat sich in der Planzeichnung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes überwiegend auf die Darstellung von Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung beschränkt, um sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. Bebauungsplan) Entwicklungsfreiheiten einzuräumen.

Die Darstellung der Bauflächen erfolgt gemäß § 1 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Dabei dienen die „Wohnbauflächen“ überwiegend der Unterbringung des Wohnens.

Die „Gewerblichen Bauflächen“ sind für Industrie und Gewerbe vorgesehen.

Bei den „Gemischten Bauflächen“ handelt es sich um Flächen, bei denen neben einer Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzung u.a. die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben möglich ist.

Als „Sonderbauflächen“ werden Flächen dargestellt, die sich von anderen Bauflächen wesentlich unterscheiden. Dies können Flächen z.B. für großflächigen Einzelhandel aber auch Flächen für Erholungs- und Freizeit- sowie Touristikeinrichtungen sein.

In der abschließenden Planzeichnung (Gesamtplan und Teilpläne) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) erfolgt bei der Darstellung der Bauflächen eine Unterscheidung in Bestandsflächen und Potentialflächen. Damit ist ein besserer Überblick und somit eine bessere Lesbarkeit gegeben.

Im Flächennutzungsplan werden ergänzend weitere Flächen gemäß § 5 Baugesetzbuch dargestellt, gekennzeichnet bzw. nachrichtlich übernommen.

Weiterentwickelte Planzeichen und Symbole sind in der Planzeichenerklärung entsprechend gekennzeichnet.

Zu den Entwicklungsschwerpunkten der Stadt Blankenburg (Harz) zählen u.a.:

- die Ausweisung von Flächen für eine attraktive Wohnstandortentwicklung
- Gewerbe- und Industrieentwicklung zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Entwicklung des Kur- und Gesundheitswesens sowie der Funktionen Naherholung, Freizeit, Sport und Tourismus.

Um diese Entwicklungsschwerpunkte erfolgreich umzusetzen, muss insbesondere an einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen gearbeitet werden. Dies ist einerseits durch die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung zu erreichen, um eine Abwanderung zu minimieren. Hierbei sollen besonders die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen berücksichtigt werden z.B. bei der Schaffung von weiteren Freizeitangeboten. Diese Generation stellt die Zukunft dar und daher ist in die Verbundenheit zum Ort zu investieren.

Andererseits kann die Schaffung von Anreizen die Ansiedlung neuer Einwohner bewirken. Dazu sind neben dem Erhalt und der Sanierung der bestehenden Bausubstanz in der Innenstadt sowie den Ortskernen der Ortsteile auch Flächen für den Neubau von Wohnhäusern in angemessenem Umfang zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Blankenburg (Harz) stellt als Wohnstandort bereits ein entsprechendes Potential dar.

Weiterhin sind die Industrie- und Gewerbestandorte zu sichern und auszubauen. Gleiches gilt für die vorhandenen infrastrukturellen- und touristischen Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet.

3.1. Bauflächenentwicklung

Bei den Planungsgrundsätzen zur Bauflächenentwicklung spielt die nachhaltige städtebauliche Entwicklung eine bedeutende Rolle.

Grundlagen für die Planerarbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) bildeten die bereits vorhandenen Flächennutzungspläne, die rechtskräftigen verbindlichen Bauleitpläne (vorhabenbezogene- und Bebauungspläne) sowie der bauliche Bestand.

Dabei wurde geprüft, inwieweit die darin getroffenen Aussagen mit den aktuellen Planungsgrundsätzen vereinbar sind.

Die Planungs- bzw. Entwicklungsabsichten sind mit den Ortschaftsräten jeweils intensiv diskutiert worden. Im Ergebnis dessen wurde mehrere Flächendarstellungen an den zwischenzeitlich tatsächlichen Gebietscharakter angepasst. Weiterhin wurden Flächen für bauliche Erweiterungen sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen erheblich reduziert. Dargestellt werden aber noch einige Flächen, die zur Realisierung perspektivischer Planungen von der Stadt als relevant und vertretbar angesehen bzw. mit den einzelnen Orten abgestimmt sind.

Eine großflächige Neuausweisung von Wohnbauflächen findet nicht statt.

Einzelne bauliche Anlagen und Splittersiedlungen im Außenbereich haben Bestandsschutz. Sie werden jedoch nicht als Bauflächen dargestellt, da hier eine weitere Entwicklung nicht angestrebt wird, sondern die Stärkung der Ortskerne im Mittelpunkt steht.

3.1.1. Bestand

Im Ergebnis der Prüfung zur Vereinbarkeit der Darstellungen von den bereits vorhandenen, bisher gültigen Flächennutzungsplänen mit den geänderten Rahmenbedingungen sowie mit dem neuen Leitbild der Stadt Blankenburg (Harz) wurde festgestellt, dass **der bauliche Bestand** in den Ortslagen der Kernstadt sowie der Ortsteile weitestgehend **unverändert** und somit die **Darstellung** auch für die nächsten 10 bis 15 Jahre entsprechend der derzeitigen tatsächlichen Nutzung **beibehalten** bleibt.

Der bauliche Bestand stellt sich wie folgt dar:

Kernstadt Blankenburg:

Aufgrund der vorhandenen Durchmischung von Wohnen, Dienstleistungen und Handel sowie Kleingewerbe ist der Innenstadtbereich mit der historischen Altstadt als Gemischte Baufläche dargestellt.

Diese Darstellung ist mit dem Leitbild zur Stärkung der Innenstadt vereinbar. Somit kann auf Grundlage der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) die weitere Entwicklung der Altstadt im Sinne der Attraktivitätssteigerung und weiteren Belegung gesteuert werden. Die Belange des Denkmalschutzes werden dabei berücksichtigt.

In den östlich und westlich angrenzenden Stadtbereichen (Villen- und Gründerzeitviertel), wo das Wohnen überwiegt, ist die Darstellung als Wohnbaufläche gerechtfertigt.

Auch die Wohnflächenausweisungen des nördlich der Innenstadt gelegenen Wohngebietes Regenstein sowie der Siedlungen Oesig und Gehren werden so begründet.

Das industrielle Gewerbe hat sich in der Kernstadt historisch im nördlichen und westlichen Bereich angesiedelt. Diese, nach der Wende teilweise brachliegenden Gewerblichen Bauflächen wurden und werden revitalisiert. Die vorhandenen Industriebetriebe sollen an ihren Standorten gestärkt und weiterentwickelt werden.

An die Gewerblichen Bauflächen angrenzende, sich im Laufe der Zeit mit Wohnnutzung und teilweise Kleingewerbe durchsetzte Flächen sind auch wieder in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Gemischte Bauflächen dargestellt. Ergänzend sind hierzu die Gemischten Bauflächen im Bereich des sogenannten Stadtteilzentrum an der ehemaligen Poliklinik und im Bereich des Bahnhofes sowie der Stadtwerke Blankenburg GmbH zu nennen.

Weiterhin ist der Bestand von Bauflächen, der keiner von o.g. Nutzungen zugeordnet werden konnte, als Sonderbaufläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Dazu zählen z.B. die Sonderbauflächen Einkaufszentrum „Lerchenbreite“ und „Passagenmarkt“, die Sonderbaufläche Kur „Fachklinik Teufelsbad“, die Sonderbaufläche „Wochenendsiedlung Eichenberg“, mehrere Sonderbauflächen Tourismus z.B. „Wilhelm- Raabe- Warte“, „Ziegenkopf“ und „Vogelherd“. Aber auch die Sonderbaufläche des Großen Schlosses, Sonderbaufläche „Kloster Michaelstein“ sowie die Sonderbaufläche Bund „Harzkaserne“ sind hier zu nennen. Die Sonderbaufläche „Kurgastzentrum“ ist über Jahre hin entwickelt worden. Zwischenzeitlich entstand auf der zentral gelegenen Teilfläche nördlich des Thieparkes ein

Biologisches Freibad. Weitere derzeitige Freiflächen werden als Potential zur Kurortentwicklung vorgehalten.

Zu den dargestellten Flächen für Gemeinbedarf zählen folgende Einrichtungen: Kitas, Schulen, Verwaltungen, das soziokulturelle Zentrum Georgenhof, das Harz- Klinikum und das Sportforum.

Innerhalb des Stadtgebietes wurden die vorhandenen Grünflächen mit ihrer Zweckbestimmung (Dauerkleingärten, Parks, Friedhof, Sportanlagen und sonstige Grünflächen) aufgeführt. Hierzu gehören auch die Rekultivierungsflächen z.B. die ehemalige Deponie Heidelberg. Weiterhin ist der kürzlich errichtete Kletterpark am Heidelberg in der Planzeichnung aufgenommen worden.

Die südöstlich der Ortslage Blankenburg (Harz) gelegene Siedlung „Helsungen“ ist aufgrund der dörflich geprägten Struktur als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Entwicklung über den Bereich hinaus ist aber nicht vorgesehen.

Weitere Splittersiedlungen und bauliche Anlagen im Außenbereich wie z.B. Goldbachmühle, Helsunger Krug oder auch die Schweinemastanlage (östlich des Stadtgebietes) sind ohne Bauflächen dargestellt. Der Bestand bleibt gesichert, eine weitere Entwicklung ist auch hier nicht vorgesehen.

In Ergänzung des oben aufgeführten Bestandes sind Potentialflächen, die bereits mit einem rechtsgültigen verbindlichen Bauleitplan überplant sind und sich teilweise in Umsetzung befinden, entsprechend dargestellt.



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LvermGeo), Vervielfältigungserlaubnis: A18-18810/09

Ortsteil Börnecke

Die Durchmischung von Wohnen und landwirtschaftlich geprägten Wirtschaftsstellen sowie Kleingewerbe und einzelne Dienstleistungen konzentriert sich in der Ortslage Börnecke auf den historischen Ortskern sowie den südwestlich gelegenen bebauten Bereich (Bahnhofstraße). Daher entspricht hier die Darstellung der Gemischten Baufläche der tatsächlichen Nutzung sowie auch dem Entwicklungsziel.

In den Ortsrandbereichen überwiegt das Wohnen. Dieser Bestand wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) entsprechend übernommen.

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb am südlichen Ortseingang ist als Sonderbaufläche „Landwirtschaft“ dargestellt. Auch der von Wochenendhäusern geprägte Bereich entlang des Kirchberges ist als Sonderbaufläche „Wochenendhäuser“ ausgewiesen. Diese Nutzung soll zukünftig beibehalten werden.

Südwestlich der Ortslage befindet sich eine Sonderbaufläche als Potentialfläche für die touristische Entwicklung. Bestrebungen einer Campingplatzumsetzung scheiterten. Vorstellbar ist hier, einen Zeltplatz mit geringer Ausstattung und direkter Anbindung an die Natur zu errichten.

Als Flächen für Gemeinbedarf sind die Kindertagesstätte, das Dorfgemeinschaftshaus und das Schützenhaus in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Kirche und die Feuerwehr sind nur symbolisch aufgeführt.

Der rechtsgültige B- Plan „Gartenstraße“ ist unter Berücksichtigung der Teilaufhebung als Wohnbaufläche mit Potential für die Eigenentwicklung des Ortes dargestellt.

Weiter entfernt südwestlich der Ortslage befindet sich im Außenbereich eine vereinzelte Bebauung mit Wohnhaus, Lagerhallen, Stellplätzen u.s.w.. Dieser Bereich ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht als Baufläche ausgewiesen, da eine weitere Entwicklung aus städtebaulicher und umweltrechtlicher Sicht an dieser Stelle nicht erwünscht ist.

Ein Alternativstandort wird derzeit abgestimmt. Vorstellbar ist, die Potentialfläche für das eingeschränkte Gewerbe am südlichen Ortseingang zu nutzen.



Ortsteil Cattenstedt

Die vorhandene bauliche Struktur der Ortslage Cattenstedt ist geprägt von der Konzentration der Durchmischung aus Wohnen und Kleingewerbe/ Dienstleistung entlang der Durchfahrtsstraße B 81 und der Haupterschließungsstraße nach Wienrode sowie um die Bereiche des Rittergutes und der Kirche (historischer Ortskern). Diese Flächen sind daher in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Gemischte Bauflächen übernommen worden. Sie ist auch mit dem Entwicklungsziel, der Stärkung des Ortskernes, vereinbar.

Die weiteren Ortsrandbereiche sind bestimmt durch eine vorhandene Wohnbebauung und daher als Wohnbaufläche dargestellt. Der in Aufstellung befindliche B- Plan „Baugebiet Bohlweg“ ist dabei als Potentialwohnbaufläche berücksichtigt.

Der Ortsteil Cattenstedt hat außer dem Fuhrunternehmen und dem Hausmeisterservice keine weiteren Gewerbe- bzw. Industriebetriebe und keinen größeren landwirtschaftlichen Betrieb als darzustellende Gewerbliche- oder Sonderbauflächen.

Die öffentlichen Einrichtungen, wie Kindertagesstätte, Gemeindeverwaltung, Kirche, Feuerwehr und Sportlerheim sind im Flächennutzungsplan entsprechend aufgenommen worden und als Flächen für Gemeinbedarf bzw. symbolisch dargestellt.

Seit längerer Zeit wird ein Gesamtkonzept im Rahmen der touristischen sowie therapeutischen Entwicklung des Reitsportes entwickelt, das neben der Umnutzung des Rittergutes die Errichtung einer Reithalle nordwestlich der Ortslage beinhaltet. Das Aufstellungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für diese Reithalle ist noch nicht abgeschlossen. Die Fläche ist aber im Flächennutzungsplan bereits entsprechend ausgewiesen und somit gesichert.



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LvermGeo), Vervielfältigungserlaubnis: A18-18810/09

Ortsteil Derenburg

Der historische Altstadtkern einschließlich seiner östlichen und südlichen Randbereiche, der neben der Wohnnutzung auch kleingewerbliche Nutzung, Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen u.s.w. beinhaltet, ist als Gemischte Baufläche in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen worden. Dies entspricht den Vorgaben der Darstellung gemäß der Baunutzungsverordnung. Auch perspektivisch soll damit der Ortskern gestärkt werden.

Das südwestlich angrenzende Quartier, das ähnliche Nutzungen vorweist, ist ebenfalls in der Planzeichnung als Gemischte Baufläche dargestellt.

Daran schließt sich weiter westlich ein Bereich für die Gewerbliche Nutzung an. Hier haben sich beidseitig der Wernigeröder Straße diverse Betriebe wie z.B. Palettenbau Koch, Starkstrom- und Signal- Baugesellschaft mbH, Autohandel etc. angesiedelt. Eine kleinere Potentialfläche der Gewerblichen Baufläche (0,3 ha) kann dabei noch geboten werden.

Die überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Bereiche befinden sich am südlichen und nordwestlichen Ortsrand. Sie sind in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt und beinhalten sowohl den Bestand als auch die gemäß B- Plan ausgewiesenen Baugebiete. Dabei sind im Bebauungsplangebiet „Meerenstieg II“ noch freie Baugrundstücke (Potentialflächen) vorhanden.

Weiterhin erfolgt in Derenburg die Darstellung mehrerer Sonderbauflächen z.B. im Bereich des Reitplatzes sowie der Landwirtschaftlichen Anlagen. Eine Schweinemast- und eine Milchviehanlage, **die Landtechnik sowie eine weiterer Landwirtschaftlicher Betrieb** befinden sich nördlich des Ortes. Östlich der Ortslage ist eine weitere Schweinemastanlage vorhanden.

Die an die Schlossvilla angrenzende gewerbliche Brachfläche ist für eine sinnvolle Nachnutzung als Sonderbaufläche Photovoltaik dargestellt.

Desweiteren sind alle vorhandenen öffentlichen Einrichtungen aufgeführt und als Gemeinbedarfsflächen oder durch die Darstellung der Symbole gesichert (Grundschule mit Sporthalle, Kindertagesstätte, Feuerwehr, Verwaltung und weitere kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen).

Das Freibad südwestlich der Ortslage ist ebenfalls entsprechend dargestellt. Die Ausweisung des angrenzenden Parkplatzes ist so erfolgt, dass eine Entwicklung als saisonell genutzter Caravanplatz möglich ist.

Im Außenbereich befindet sich der Standort der Glasmanufaktur Harzkristall GmbH & Co. KG. Dieser traditionelle Betrieb, der sich auch der touristischen Erschließung öffnet, ist gemäß seiner Hauptnutzung als Gewerbliche Baufläche in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Weitere bauliche Anlagen im Außenbereich, wie das Tierheim Derenburg und die Jugendherberge sind jeweils in ihrem Bestand gesichert.



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LvermGeo), Vervielfältigungserlaubnis: A18-18810/09

Ortsteil Hüttenrode

Der Ortskern, rund um die Teichstraße, Lange Straße, Reeken und Brink, ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche dargestellt. Hier befinden sich Wohn-, kleingewerbliche-, eine landwirtschaftliche- und weitere Nutzungen in einem verträglichem Miteinander. Die gemäß Baunutzungsverordnung zugeordnete Darstellung entspricht auch der perspektivischen Entwicklung zur Stärkung des Ortskernes.

Südlich und östlich des Ortskernes grenzen Wohnbauflächen an. Ein weiterer Bereich am westlichen Ortsrand ist auch als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Größere Gewerbe- bzw. Industriebetriebe, die eine Darstellung als Gewerbliche Baufläche erfordern, gibt es in Hüttenrode nicht und sind auch zukünftig nicht geplant. Die gewerblich genutzten Teilbereiche des ehemaligen Holzhofes haben Bestandsschutz. Das Vorhalten der **gesamten** verbleibenden Freifläche als Potentialfläche für eine weitere Entwicklung kann nicht begründet werden. Daher ist nur eine Teilfläche als **Gemischte Baufläche und eine Teilfläche als Wohnbaufläche**, die für den der Wohnraumbedarf nachgewiesen werden kann, im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das E- Werk am südwestlichen Ortsausgang ist der Fläche für Versorgungsanlagen zugeordnet. Die vorhandenen Bahnanlagen nordwestlich der Ortslage sind ebenfalls lt. Planzeichenverordnung als solche ausgewiesen.

Die öffentlichen Einrichtungen: Kindertagesstätte, ehemalige Schule, Dorfgemeinschaftshaus, Kirche und Feuerwehr sind in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan als Flächen für Gemeinbedarf bzw. symbolisch entsprechend gekennzeichnet.

Etwas entfernt vom Ort befindet sich eine Landwirtschaftliche Tierproduktionsanlage, die der Ausweisung einer Sonderbaufläche „Landwirtschaft“ zugeordnet ist.

Sowohl die Wochenendhausbebauung des Gebietes Eggeröder Brunnen/ Jasperode (Sonderbaufläche) als auch das Kalksteinabbaugebiet mit den bebauten Gewerbeflächen im

Bereich Mühlental/ Kaltetal liegen an der Gemeindegrenze. Die weitere Entwicklung erfolgt hier jeweils in Abstimmungen mit den Nachbargemeinden.



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LvermGeo), Vervielfältigungserlaubnis: A18-18810/09

Ortsteil Timmenrode

Der historische Ortskern südlich der Durchgangsstraße (L 92) ist entsprechend der tatsächlich durchmischten Nutzung zu großen Teilen als Gemischte Baufläche dargestellt. Sie ist auch mit dem Entwicklungsziel, der Stärkung des Ortskernes, vereinbar.

Der überwiegende Bereich der Ortslage Timmenrode, der durch Wohnbebauung geprägt ist, wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Südlich der Ortslage befindet sich das Bebauungsplangebiet „Ziegelhütte“. Dieses Gebiet beinhaltet die für die Eigenentwicklung mögliche vorzuhaltende Potentialfläche.

Als Sonderbaufläche werden entsprechend ihrer Eigenart mehrere verschiedene Flächennutzungen ausgewiesen. Dazu zählt die Darstellung der Tierproduktionsanlage mit Reiterhof am südöstlichen Ortsrand (Sonderbaufläche Landwirtschaft). Die durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplante Fläche am Angelteich ist als Sonderbaufläche Tourismus übernommen worden. Die Darstellung der Wochenendhaussiedlung „Am Stadtweg“ soll den Bestand sichern. Weiterhin ist der im Rahmen des Bergbaufeldes „Warnstedt- Timmenrode“ liegende Kiestagebau „Steinberg“ als Sonderbaufläche Kies ausgewiesen.

In der Planzeichnung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind alle vorhandenen öffentlichen Einrichtungen als Gemeinbedarfseinrichtungen aufgeführt (Grundschule, Kindertagesstätte, Gemeindebüro, Feuerwehr und Dorfgemeinschafts- sowie Schützenhaus).

Die im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet liegende Fläche der gewachsenen Gartenanlage „Am Hengstweg“ soll nicht weiter entwickelt werden. Nur die rechtlich nachweisliche Bebauung hat ihren Bestandsschutz.

In einer gewissen Entfernung südöstlich des Ortes Timmenrode an der Gemarkungsgrenze befindet sich eine Gewerbliche Baufläche. Hier ist der Betrieb RST Thale GmbH angesiedelt. Erweiterungsflächen für die perspektivische betriebliche Entwicklung sowie die Entwicklungsmöglichkeit eines benachbarten Gewerbebetriebes runden die Darstellung der Gewerblichen Baufläche ab.



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LvermGeo), Vervielfältigungserlaubnis: A18-18810/09

Ortsteil Wienrode

Die vorhandene bauliche Struktur des Ortskernes von Wienrode rund um die Kirche sowie entlang der Ortsdurchfahrtsstraßen ist geprägt durch die Durchmischung aus Wohnen und Kleingewerbe/ Dienstleistungseinrichtungen. Diese Bereiche werden als Gemischte Baufläche dargestellt und somit auch für die dörfliche Entwicklung gesichert. Da die für den Ort typischen großen Hausgärten in ihrem Bestand beibehalten bleiben sollen, sind sie entsprechend als Grünfläche untergliedert.

Wohnbauflächen liegen schwerpunktmäßig nord- und südwestlich des Ortskernes. Hier befindet sich auch das Bebauungsplangebiet „Am Kampe“, das bereits einen Bestand sowie auch Teilflächen als Potentialflächen vorhält. Durch den Bebauungsplan „Ginsterkopf“ sind die Voraussetzungen für das bereits entwickelte Wohnen geschaffen worden.

Die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen sind in der Planzeichnung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Baunutzungsverordnung (Flächen für Gemeinbedarf) aufgeführt. Dazu zählen die Sonderschule, die Kindertagesstätte, das Gemeindebüro, die Feuerwehr und das Dorfgemeinschafts- sowie das Schützenhaus.

Vereinzelte Bebauungen im Außenbereich wie z.B. Forsthaus Eggerode sind nicht extra als Bauflächen dargestellt. Sie behalten Bestandsschutz. Eine weitere Entwicklung ist nicht vorgesehen.

Die beiden im Außenbereich befindlichen Wochenendhausgebiete sollen weiterhin nur zu Erholungszwecken und nicht zum ständigen Wohnen dienen. Daher sind sie jeweils als Sonderbauflächen Wochenendhäuser ausgewiesen.



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LvermGeo), Vervielfältigungserlaubnis: A18-18810/09

Darstellungen aus den bereits vorhandenen, bisher gültigen Flächennutzungsplänen, die aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und des neuen Leitbildes neu ausgewiesen wurden, konzentrieren sich auf Flächenreduzierungen.

3.1.2. Weiterentwicklungen

Die Änderungen bzw. Umwandlungen von einzelnen Teilflächen gegenüber den bisherigen Flächennutzungsplänen von Blankenburg (Harz) mit Ortsteil Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode stellen Weiterentwicklungen dar.

Sie werden in den nachfolgenden Punkten jeweils kurz beschrieben und entsprechend begründet. Eine Übersicht dazu ist im Anhang beigefügt.

Die betreffenden Teilflächen beinhalten Neuerungen bzw. Anpassungen sowie Klarstellungen. Der Bestand wurde weitestgehend in seiner Darstellung belassen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blankenburg (Harz) ist eine Neuaufstellung mit dem Ziel, ein Planwerk für die Gesamtstadt Blankenburg (Harz) zu erhalten.

Da für Heimburg noch kein Flächennutzungsplan vorlag, ist der gesamte Bereich neu dargestellt worden.

Als Entwicklungsschwerpunkte des Ortsteiles Heimburg wird, neben dem Erhalt des vorhandenen Wohnstandortes mit der notwendigen Infrastruktur, Folgendes gesehen: Entwicklung des sanften Tourismus unter Ausnutzung der exponierten landschaftlichen Lage und Berücksichtigung von Natur und Landschaft (z.B. Rad-, Wander- und Reitwegenetze schaffen), Stärkung des örtlichen Gewerbes und der noch vorhandenen Landwirtschaft. Baulandausweisungen in Heimburg sind bereits in den 90-er Jahren erfolgt. Weitere Entwicklungspotentiale z.B. für Industrie- und Gewerbeflächen werden aufgrund der vorhandenen Situation nicht gesehen.

Einzigste Entwicklungsflächen sind die bereits durch verbindliche Bauleitplanungen ausgewiesenen Bereiche „Am Schulgarten“ und „Autohof am Pfeifenkrug“:

Der Bebauungsplan „Am Schulgarten“ (1,25 ha) wurde 2003 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsneubau im Rahmen des Eigenbedarfes aufgestellt (seinerzeit ca. 16 WE geplant).

Das Gebiet ist noch nicht erschlossen. Der vorab erforderliche Abriss des seit Jahren leerstehenden Schulgebäudes ist nicht erfolgt.

Im Rahmen der bisherigen Entwicklung des Gebietes wurde auf einer Teilfläche von ca. 0,3 ha ein Spielplatz errichtet. Diese Fläche wird derzeit aus dem B-Plan-Gebiet herausgelöst. Für die zukünftige Entwicklung könnten somit maximal 10 WE vorgehalten werden. Derzeit werden Planungen zu alternativen Umsetzungsmöglichkeiten erarbeitet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohof am Pfeifenkrug“ hat der Investor auf den Neubau der B 6n als überregional bedeutsame Verkehrsachse zwischen der A 7 und A 14 und die Notwendigkeit der bisher mangelnden Versorgungsfunktion der Verkehrsteilnehmer entlang dieser Verbindung reagiert.

Das Landschaftsbild ist durch den Bau der B 6n im Bereich des Pfeifenkruges bereits stark verändert worden. Bei der Anordnung der Planfläche für das Vorhaben erfolgte eine effektive Bodenausnutzung zwischen der Achse der geplanten Umverlegung der L 84 und der B 81. Weiterhin sind umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den notwendigen Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen. Auch sind die baulichen Anlagen so konzipiert und festgesetzt (z.B. Höhen- und Bebauungsbegrenzung), dass sie sich harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild einfügen.



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LvermGeo), Vervielfältigungserlaubnis: A18-18810/09

3.2. Wohnflächenentwicklung

Die Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau der Stadt Blankenburg (Harz) ergeben sich aus der prognostizierten Einwohnerzahl, der zukünftigen Wohnungsdichte und dem daraus ermittelten Wohnflächenbedarf.

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung

bisherige Einwohnerentwicklung

Seit dem 01.01.2010 besteht die Stadt Blankenburg (Harz) aus der Kernstadt und den Ortsteilen Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode.

Historische Daten (bis 2008) waren noch gemeindespezifisch verfügbar. Die Daten ab 2009 können vom Statistischen Landesamt (StaLA) Sachsen- Anhalt nur noch bezogen auf die neu gebildete Stadt Blankenburg (Harz) eingeholt werden. Für die Betrachtung der bisherigen Einwohnerentwicklung wird daher der Stichtag: 31.12.2008 als maßgeblich herangezogen.

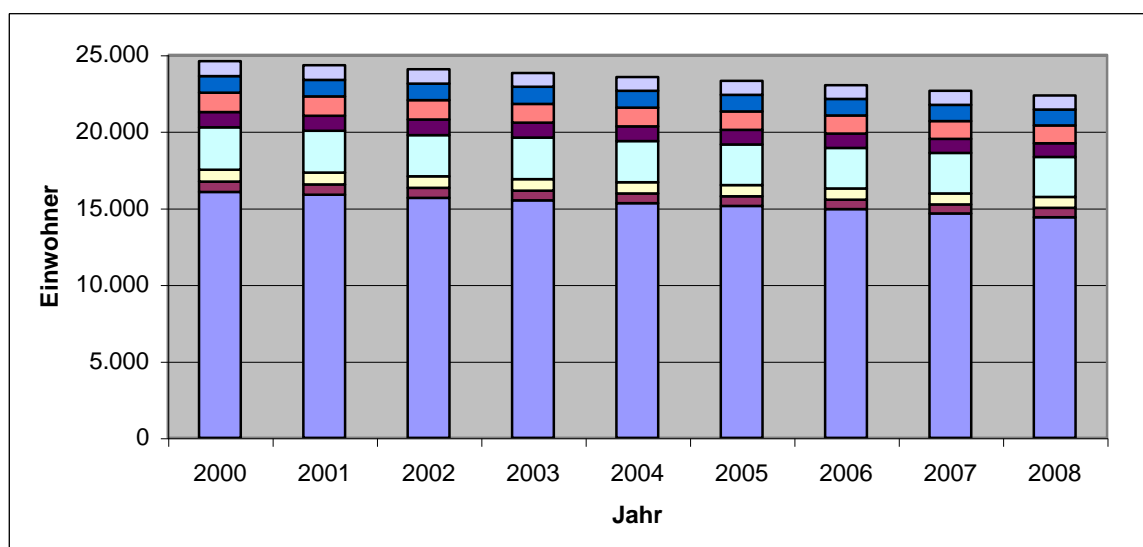
Stadt/ Ortsteil	Einwohnerzahl am Stichtag 31.12.2000 (Angabe StaLA)	Einwohnerzahl am Stichtag 31.12.2008 (Angabe StaLA)	Bevölkerungsrückgang von 2000 bis 2008 in %
Kernstadt	16.053*	14.414*	10,21
Börnecke	669*	598*	10,61
Cattenstedt	772	711	7,91
Derenburg	2.772	2.609	5,88
Heimburg	1.003	908	9,47
Hüttenrode	1.265	1.156	8,62
Timmenrode	1.088	1.044	4,04
Wienrode	970	911	6,08
Gesamtstadt	24.592	22.351	9,11

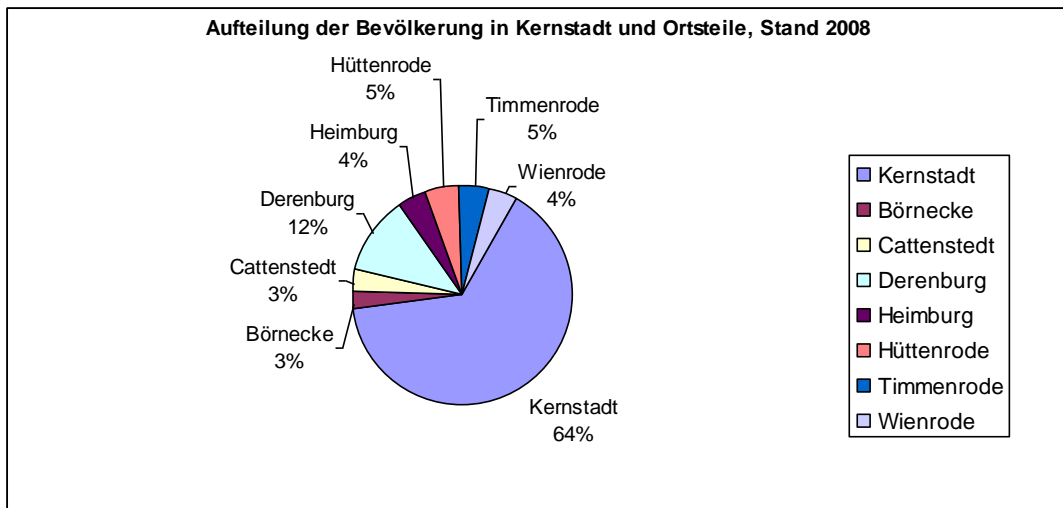
* Angaben aus dem Einwohnermeldeamt, da der OT Börnecke (seit 1994 eingemeindet) im StaLA nicht mehr separat aufgeführt wurde.

Im Zeitraum von 2000- 2008 beträgt der Bevölkerungsverlust in der Summe der Kernstadt und der Ortsteile von Blankenburg (Harz) 9,11 %. Dies entspricht einem durchschnittlichem jährlichen Verlust von 1,14 %.

Der Rückgang in der Kernstadt sowie den Ortsteilen ist dabei prozentual unterschiedlich. Auch ist eine differenzierte Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen zu verzeichnen.

Diagramme zur Bevölkerungsentwicklung und Aufteilung der Einwohner:





Gemäß Angaben des StaLA weist die Stadt Blankenburg (Harz) per 31.12.2008 eine Bevölkerung von 22.351 Einwohnern auf. Davon leben in der Kernstadt mit 64 % ca. 2/3 der Bevölkerung der Stadt Blankenburg (Harz).

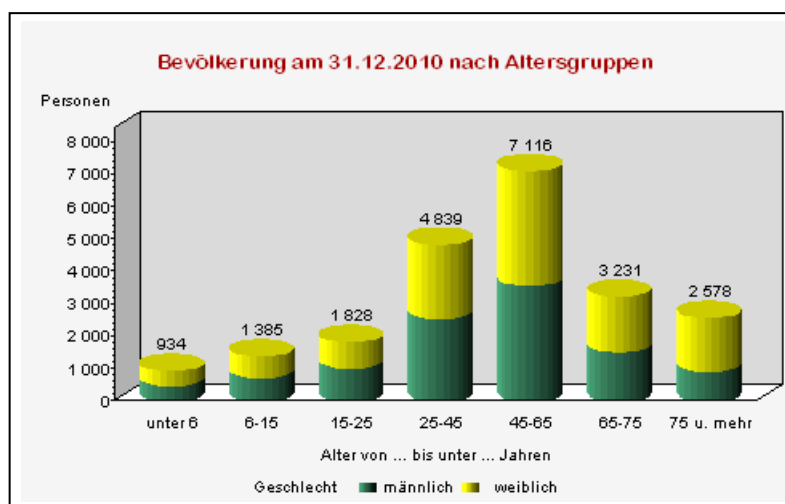
Aktuell leben lt. StaLA 21.911 Einwohner per 31.12.2010 in Blankenburg (Harz). Im Vorjahr waren es noch 22.128 per 31.12.2009.

Bei der Bevölkerungsentwicklung der Stadt ist ein stetiger Rückgang zu verzeichnen. Dies entspricht jedoch dem landes- und bundesdurchschnittlichen Trend der demographischen Entwicklung.

Bevölkerungsveränderungen

Die Bevölkerungsentwicklung ist von der Altersstruktur und den Bevölkerungsveränderungen (Entwicklung der Geburten- und Sterbezahlen und Wanderungsbewegungen) abhängig.

Die Altersstruktur in der Stadt Blankenburg (Harz) teilt sich wie folgt auf:



Über die Hälfte der Einwohner (55 %) sind in einem Alter zwischen 25 und 65 Jahren, wobei anteilig mehr Ältere sind, bereits ein Viertel (26 %) über 65 Jahre und nur 11 % Kinder bis 15 Jahren sowie 8 % Jugendliche zwischen 15 und 25 Jahren.

Auch hier ist die Altersstruktur in der Kernstadt sowie den einzelnen Ortsteilen leicht differierend.

Lt. Angaben des StaLA ergab sich für die Stadt Blankenburg (Harz) in den letzten Jahren insgesamt eine negative Veränderung. Diese beruht auf dem negativen Wanderungssaldo (Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen) und dem Geburtendefizit (Differenz zwischen Lebendgeborenen und Gestorbenen). Dabei hatte Wienrode als einziger Ortsteil in den Jahren 2007 und 2008 einen geringfügigen Einwohnerzuwachs durch Zuzug zu verzeichnen.

Jahr	Bevölkerungsveränderung	Wanderungssaldo	Geburtendefizit
2001	- 268	- 153	- 115
2002	- 254	- 111	- 143
2003	- 242	- 88	- 154
2004	- 279	- 154	- 125
2005	- 249	- 95	- 154
2006	- 281	- 141	- 140
2007	- 371	- 204	- 167
2008	- 297	- 138	- 158
2009	- 223	- 106	- 113
2010	-217	-36	-184

Bei Analyse der Bevölkerungsveränderungen zwischen dem Jahr 2000 und 2010 ist ein durchschnittlicher Rückgang von 268 EW pro Jahr zu verzeichnen.

Diese Veränderung in Blankenburg (Harz) im Jahr 2010 ergab sich wie folgt: 789 Zuzüge und 825 Fortzüge sowie 136 Lebendgeborene und 320 Gestorbene.

Bevölkerungsprognose

Um möglichst realistisch Entwicklungsflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung einer Stadt bzw. Gemeinde darstellen zu können, sind diese mit Hilfe von Prognosen zu begründen. Ein entscheidendes Instrument bildet die Bevölkerungsprognose.

Dazu gibt es verschiedene Berechnungsmethoden von unterschiedlichen Institutionen. Im Vergleich ergeben diese Prognosen eine gewisse Spannbreite. Hier ist im Einzelfall der bisherige Entwicklungstrend zu beleuchten und daraus entsprechende Schlussfolgerungen für die Prognose zu ziehen.

Zur prognostischen Einwohnerentwicklung der Stadt Blankenburg (Harz) wurden die Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen- Anhalt (StaLA) herangezogen (www.stala-sachsen-anhalt.de).

Als Prognosehorizont zur Bevölkerungsentwicklung wird das Jahr 2020 gewählt.

Ein längerer Zeitabschnitt wie z.B. beim StaLA (2025) erscheint - vor dem Hintergrund der steigenden Mobilitätsbereitschaft und nicht vorhersehbaren sozialpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen – schwer prognostizierbar.

Lt. StaLA wurden bis zum Jahr 2009 prognostische Einwohnerzahlen für die einzelnen Gemeinden angegeben.

Seit 2010 stehen lt. StaLA jedoch keine gemeindespezifischen Daten mehr zur Verfügung. Die Bevölkerungsprognose wurde erneut angepasst (5. regionalisierte Bevölkerungsprognose) und gibt einen insgesamt höheren Einwohnerverlust für die Stadt Blankenburg (Harz) als bisher für die Summe der Kernstadt und der Ortsteile vor.

So ist für Blankenburg (Harz) im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von 19.083 EW angegeben. Dies würde einem relativ hohen Bevölkerungsverlust von 14,62 % entsprechen.

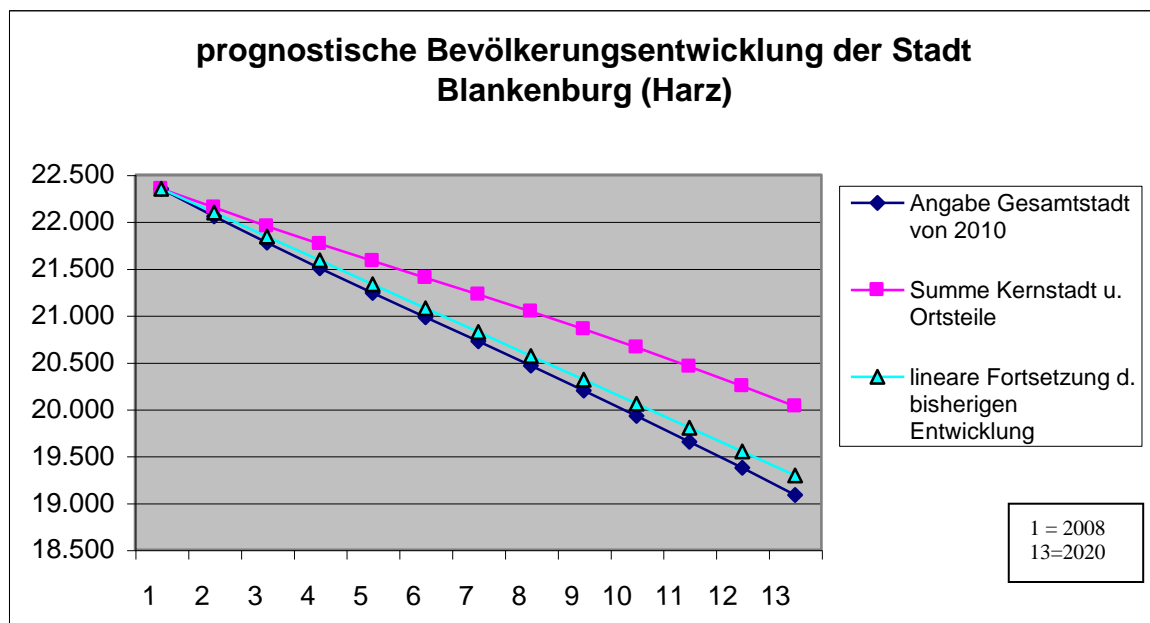
Jahr	Einwohner
------	-----------

Basisjahr 2008	22.351
2009	22.055
2010	21.777
2011	21.504
2012	21.239
2013	20.979
2014	20.725
2015	20.465
2016	20.196
2017	19.927
2018	19.652
2019	19.374
2020	19.083

Prognosevarianten jeweils auf Grundlage der Angaben des StaLA:

Bezogen auf den Einwohnerstand im Basisjahr 2008: 22.351 EW werden verschiedene Varianten der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 betrachtet:

- 1) nach aktuellem Gebietsstand 01.08.2011 (weiterer Rückgang um 14,62 % - siehe auch obenstehende Tabelle): 19.083 EW
Hier liegt die Prognosezahl für 2010 (21.777 EW) unterhalb der aktuellen Erfassung (21.911 EW).
- 2) Berechnung auf Grundlage der gemeindespezifischen Angaben von 2009 (Summe aus den EW der Kernstadt und der Ortsteile): 20.030 EW
Dabei liegt die Prognosezahl für 2010 (21.949 EW) leicht über der aktuellen Erfassung (21.911 EW).
- 3) Berechnung gemäß linearer Fortsetzung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung (d.h. jährlicher Verlust um 1,14 % für die nächsten 12 Jahre): 19.293 EW



Bei den Prognosevarianten liegen zwar differierende Ergebnisse vor, die Grundaussage ist jedoch gleich. Es ist von einer weiteren „Schrumpfung“ der Bevölkerungszahlen für Blankenburg (Harz) auszugehen. Für die weitere Entwicklung der Stadt Blankenburg (Harz) wird nun ein Mittelwert von 19.469 EW gebildet.

Eine positive Beeinflussung der Zahlen durch die geplante Kur-, Tourismus- und Wirtschaftsentwicklung sowie das Vorhalten von günstigen Wohn- und Arbeitsbedingungen einschließlich einer intakten Infrastruktur (z.B. bereits bestehende Wohngebiete, geplante Gewerbeansiedlungen) wird von der Stadt Blankenburg (Harz) natürlich weiterhin angestrebt.

Daher wird im Ergebnis der Bevölkerungsprognose für die Stadt Blankenburg (Harz) im Jahr 2020 mit einer voraussichtlichen Einwohnerzahl von rund 19.600 EW gerechnet.

3.2.2. Nachweis der Wohnraumentwicklung und des Wohnflächenbedarfes

bisherige Wohnraumentwicklung

Lt. Statistischen Bericht des StaLA zur Fortschreibung des Gebäude- u. Wohnungsbestandes Sachsen- Anhalt (Stand: 31.12.2008) wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude- und Wohnungsfortschreibung eine statistische Aufbereitung der Daten aus der jeweils letzten Gebäude- und Wohnraumzählung (1995) und der laufenden Bautätigkeitsstatistik (Wohnungsabgang und Wohnungszugang durch Neubau oder andere Baumaßnahmen) ist.

Die Entwicklung der Wohnverhältnisse für das gesamte Stadtgebiet Blankenburg (Harz) ist lt. Angaben des StaLA mit Gebietsstand vom 01.08.2011 nachfolgend aufgeführt:

Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (entspricht WE)	Wohnfläche gesamt in 100 m ²
2000	4.915	12.166	9.168
2005	5.034	12.355	9.368
2006	5.044	12.377	9.385
2007	5.088	12.399	9.413
2008	5.087	12.423	9.446
2009	5.094	12.407	9.429
2010	5.109	12.433	9.459

Weiterhin erfolgten Erfassungen des Wohnraumes in Blankenburg (Harz) durch Vor- Ort-Zählungen, wobei der Wohnungsbestand und auch der Leerstand ermittelt wurde. In der Kernstadt sind diese Zählungen bereits seit einigen Jahren durchgeführt worden.

Diese Angaben werden wiederum als Grundlage für das jährliche Monitoring im Rahmen des Stadtumbau Ost verwendet. So können die Bewegungen durch Abriss und Wohnungsneubau verglichen werden.

Ergänzend wurde auch in den Ortsteilen erstmals eine Bestandserfassung durchgeführt. Diese Erfassungen (11.971 WE) weichen jedoch von denen des StaLA (12.433 WE) deutlich ab.

Stadt/ Ortsteil	Anzahl Wohnungen lt. Erfassung 2010 (Angabe in WE)
Kernstadt	8.455
Börnecke	275
Cattenstedt	307
Derenburg	1.149

Heimburg	425
Hüttenrode	477
Timmenrode	475
Wienrode	408
gesamt	11.971

Für die Berechnung des Wohnflächenbedarfes werden die Erfassungen zur Kernstadt und zu den Ortsteilen Blankenburg (Harz) herangezogen, da diese, entgegen der Aufbereitung bzw. Aufrechnung des StaLA, eine Ermittlung des tatsächlichen Bestandes zum aktuellen Zeitpunkt darstellen und somit aus Sicht der Stadt für verlässlicher gehalten werden. Weiterhin kann aus dieser Vor- Ort- Erfassung der konkrete Leerstand bei der Berechnung mit berücksichtigt werden (beim StaLA wurde der Wohnungsleerstand nicht mit angegeben). Der aktuelle Leerstand beträgt in der Stadt Blankenburg (Harz) 1.232 WE. Dies entspricht 10,3 % des gesamten Wohnungsbestandes. Dabei ist der Leerstand in den Ortsteilen geringer als in der Kernstadt.

Berechnung des Wohnflächenbedarfes

Lt. Aussage des Statistischen Landesamtes Sachsen- Anhalt werden keine Prognosen für den Bereich des Wohnbedarfes bzw. die Ermittlung erstellt bzw. vorgegeben!

Gestützt auf die bisherige Wohnraumerfassung ist im Rahmen der prognostischen Entwicklung eine Reduzierung von Wohneinheiten insbesondere durch Abriss Wohnraumzusammenlegungen sowie auch Nutzungsänderungen vorgesehen. Dies ist auch im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Blankenburg (Harz) einschließlich dessen Fortschreibung festgeschrieben.

Aufgrund der trendmäßigen Bevölkerungsentwicklung und der Auswirkungen durch den gesellschaftlichen Wandel (Anstieg des Seniorenanteiles, Abnahme der Zahl der Familien mit Kindern, Zunahme der Anzahl von Singles sowie Alleinerziehender) entsteht einerseits eine Verkleinerung der Zahl der im Haushalt lebenden Personen. Dem gegenüber ändern sich aber die Wohnverhältnisse, indem sich der Anspruch an Wohnfläche pro Person erhöht.

<u>Übersicht zur Prognose der Stadt Blankenburg (Harz):</u>	<u>2010</u>	<u>2020</u>
Bevölkerungsentwicklung (in EW):	21.911	19.600
Anzahl der Wohnungen (WE):	11.971	10.900
Belegungsdichte (in EW/ WE):	2,04	1,8
durchschnittliche Wohnfläche (in m ² pro WE):	79,0	89,9*
durchschnittliche Wohnfläche (in m ² pro Person):	42,7	42,9*

* Angaben aus dem Statistischen Monatsblatt Sachsen- Anhalt 5/ 2008 (Prognose in Richtung der Durchschnittswerte für Deutschland)

Zur Ermittlung des aktuellen Bestandes an bewohnten WE wird von der Gesamtanzahl der Wohnungen der Leerstand abgezogen (11.971 - 1.232 = 10.739 WE). Für die Berechnung werden somit 10.739 WE zugrunde gelegt.

Begründet wird die Wohnraumentwicklung durch das o.g. Stadtentwicklungskonzept und das darauf aufbauende Stadtumbauprogramm. Darin wurde der Schwerpunkt auf den Abriss ungenutzter, dauerhaft leerstehender Wohnungen gesetzt.

Der Leerstand in den Plattenbauwohnungen in der Oesig und auch im Wohngebiet Regenstein wird derzeit gesteuert durch Stilllegung der oberen Etagen. Diese Stilllegung wird als eine Zwischenlösung gesehen. Perspektivisch ist von einem Rückbau bzw. Teilrückbau

auszugehen. Weiterhin kalkulieren die Wohnungsunternehmen (als größte Unternehmen) eine Umzugsreserve zur Steuerung des Wohnungsmarktes mit 7 %.

Das größte Problem stellt der Leerstand innerhalb der Altbausubstanz in Blankenburg (Harz) (ca. 30 % in der Innenstadt) dar. Gerade in der Altstadt ist es schwierig, den Leerstand zu reaktivieren. Hier wird auch auf Grundlage der Leitlinien zur Stadtentwicklung verstärkt nach Lösungen gesucht.

Tatsache ist, dass die Wohnungen in dieser Bausubstanz zu den Schwervermietbaren zählen. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass erst nach einer grundlegenden Sanierung und Schaffung moderner Wohngrundrisse (z.B. individuelle Lösungen, Maisonettewohnungen) eine Nachfrage nach diesen WE besteht. Erforderlich ist dabei auch die Verbesserung des Wohnumfeldes u.a. durch Entkernung der Innenhofbebauungen. Die Schaffung von PKW-Stellplätzen und gestalteten Freiflächen wertet diese Quartiere auf und erhöht die Vermietungschancen.

Auch der gesellschaftliche Wandel (Anstieg des Seniorenanteiles, der Singlehaushalte und kleinere Familien mit höheren Wohnflächenansprüchen) werden bei den Bemühungen zur Lösung der Leerstandsproblematik berücksichtigt sowie aktuelle Nutzungsänderungen z.B. in Ferienwohnungen oder saisonelle Nutzungen.

Erste positive Einzelprojekte können vorgewiesen werden z.B. Ecke Tränkestraße/ Lange Straße oder Löbbeckestraße 9. Dies stellt aber einen umfassenden Prozess dar, der sich über Jahre erstreckt (aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse, der Finanzierung im Verhältnis zu den Denkmalschutzaufgaben u.s.w.).

Daher wird der vorhandene Wohnungsleerstand bei der Berechnung des zukünftigen Wohnflächenbedarfes zumindest zu einem gewissen Anteil berücksichtigt.

Auch der Mietspiegel und somit die Vermarktungs-/ Vermietungsmöglichkeit in der Stadt Blankenburg (Harz) bildet ein wichtiges Kriterium bei der Entwicklung des Wohnraumes.

Bei der derzeitigen Bevölkerungszahl von 21.911 EW in der Stadt Blankenburg (Harz) ergibt sich eine Belegungsdichte von 2,04 EW/ WE. Dies entspricht rund 2,0 EW/ WE.

Berechnungsweg

- Grundlage der Berechnung bildet die Prognose der Einwohnerzahl der Stadt Blankenburg (Harz) für das Jahr 2020. Dazu wird die ermittelte voraussichtlich Bevölkerungszahl von 19.600 Einwohnern herangezogen.
- Diese Einwohnerzahl wird ins Verhältnis zum Prognosewert der Wohndichte gesetzt, dadurch ergibt sich der zukünftige Bedarf an Wohneinheiten.

$$\text{Prognose} \quad : \quad \frac{19.600 \text{ EW}}{x} \quad \frac{1,8 \text{ EW}}{1 \text{ WE}} \quad x = \underline{10.889 \text{ WE}}$$

Somit werden 2020 rund 10.900 Wohneinheiten in Blankenburg (Harz) benötigt.

- Bei Gegenüberstellung des Ergebnisses der Prognoseberechnung und des Bestandes an bewohnten WE ergibt sich eine Differenz, die den Wohnflächenbedarf darstellt.

$$10.900 \text{ WE} - 10.739 \text{ WE} = \underline{161 \text{ WE}}$$

- Dabei sind die bereits ausgewiesenen Baugebiete in der Stadt Blankenburg (Harz) und die Baulücken sowie ein nutzbarer Anteil des Leerstandes zu berücksichtigen und von dem errechneten Bedarf (161 WE) abzuziehen.

- Übersicht Baugebiete in der Kernstadt (rechtskräftige Bebauungsplangebiete)

Nr.	Gebiet	Größe in ha	durchschnittliche Grundstücksgröße	Anzahl WE gesamt	Anzahl WE frei, Stand: 09/ 2011
1	„Sonnenbreite I“ (erschlossen, Stadt und Privateigentum)	24,0	400 – 700 m ²	140	36
2	“Bergeshang Süd” (erschlossen über privat. Erschließungsträger)	1,35	600 – 700 m ²	16	11
3	“Am Lindenberg” (erschlossen über privat. Erschließungsträger)	1,52	400 – 500 m ²	25	12
					gesamt: 59 WE

- Übersicht Baugebiete in den Ortsteilen (rechtskräftige Bebauungsplangebiete)

Nr.	Gebiet	Größe in ha	durchschnittliche Grundstücksgröße	Anzahl WE gesamt	Anzahl WE frei, Stand: 09/ 2011
7	„Gartenstraße- 1.BA“, OT Börnecke (erschlossen über privat. Erschließungsträger)	1,2	500 – 800 m ²	9	7*
8	„Meerenstieg II“, Derenburg (erschlossen über privat. Erschließungsträger)	4,3	400- 700 m ²	42	ca. 15
9	„Am Schulgarten“, Heimburg (n.n. erschlossen aber potentieller Investor)	1,25	500 – 600 m ²	16	ca. 10*
10	„Ziegelhütte“, Timmenrode (teilweise erschlossen über privat. Erschl.-träg.)	2,0	ca. 500 m ²	24	ca. 17
11	„Am Kampe“, Wienrode (erschlossen, Stadteigentum)	3,1	individuell (500- 800 m ²)	29	ca. 7
					gesamt: 56 WE

*Anmerkung: Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Teilaufhebung zum B- Plan durchgeführt.

161 WE – 115 WE (59+ 56 siehe Übersichten Baugebiete) = 46 WE

- Weiterhin sind die, sich nach § 34 Baugesetzbuch ergebenden Baulücken abzuziehen. Sie sind im Anhang dargestellt. Aber von den 75 Baulücken werden nur maximal 1/3 (entspricht 25 WE) angerechnet. Eine gewisse Rolle spielt dabei die hohe Unsicherheit über die Verfügbarkeit (über 95 Prozent insbesondere in den Ortsteilen im Privateigentum).

46 WE - 25 WE in Baulücken = 21 WE

- Bei einem weiteren Abzug eines noch heranziehbaren Anteiles aus dem derzeit vorhandenen Leerstand (durch Um- bzw. Ausbau) würde sich ein Überhang an Wohneinheiten ergeben.

Somit kann festgestellt werden, dass rein rechnerisch kein Wohnflächenbedarf erforderlich ist.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ist durch die Reserven in den B- Plan- Gebieten und die Baulücken bei einer Annahme von ca. 15 WE jährlich bis 2020 theoretisch abgedeckt. Abwägbarkeiten bei einigen Flächen, die sich z.B. aufgrund ihrer Lage (Eckgrundstücke, an Gebietszufahrten u.s.w.) nicht schnell vermarkten lassen, sind zu berücksichtigen. Dies führt dazu, dass die Stadt Blankenburg (Harz) nicht immer ihrer zentralörtlichen Funktion gerecht werden könnte. Hinzu kommt, dass der Flächennutzungsplan für einen Zeitraum von 10- 15 Jahren vorausschauend aufgestellt werden soll. Deshalb werden auf der Grundlage der bisherigen Erfahrungen und unter Berücksichtigung des zu erwartenden weiteren Bedarfes an Bauland weitere Flächen (die nach § 34 Baugesetzbuch zu groß sind) als Wohnbaupotentialflächen ausgewiesen, insbesondere zur Verdichtung der Orte.

Die Bautätigkeit im Wohnungsneubau der letzten Jahre hat gegenüber den davorliegenden Jahren zwar abgenommen. Es wird aber auch zukünftig erforderlich sein, weitere Bauflächen zur Vorsorge vorzuhalten. Dabei entstand seit 1990 allein aus den umgesetzten Baugebieten ein Zugang von insgesamt rund 300 WE und ca. weiteren 100 WE nach § 34 Baugesetzbuch (entspricht durchschnittlich 20 WE pro Jahr).

Aufgrund der ermittelten Wohnungsneubauzugänge des letzten Jahres (2009) von 11 WE in der Kernstadt sowie 5 WE in der Summe der Ortsteile wird trotz trendmäßigem weiteren leichten Rückgang prognostisch bis 2020 noch eine Anzahl von insgesamt ca. 70 weiteren WE als zusätzlichen Bedarf angenommen.

Dies entspricht ungefähr einem Drittel des Wohnungsneubaues des letzten Jahres (Quelle: Baugenehmigungsstatistik vom Bauordnungsamt des Landkreises Harz).

Für die weitere Berechnung wird daher dieser Bedarfswert von 70 WE verwendet.

- Von diesem ermittelten prognostischen Bedarf an 70 WE sollen entsprechend des Entwicklungstrendes in Blankenburg (Harz) nur Einfamilienhäuser (EFH) vorgesehen werden. Bei einer durchschnittlichen Wohndichte von 15 WE/ ha für EFH wird die Flächengröße für eine Neuausweisung in ha ermittelt. Die Wohndichte ergibt sich aus der durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 670 m² sowie der erforderlichen Erschließungsfläche. Dabei finden die u.a. besondere topographische Lage der Stadt und die in den Ortsteilen größeren Grundstückszuschnitte Berücksichtigung.

$$\frac{15 \text{ WE}}{1 \text{ ha}} \qquad \frac{70 \text{ WE}}{x} \qquad x = 4,66 \text{ ha}$$

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Blankenburg (Harz), bestehend aus der Kernstadt sowie den Ortsteilen Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode, ein Gesamtbedarf an Wohnflächen von rund 4,7 ha wofür weitere Potentialflächen ausgewiesen werden können.

- Ausweisung von Wohnungsbaupotentialflächen in der Kernstadt Blankenburg (Harz) sowie in den Ortsteilen

	Gebiet	anrechenbare Fläche in ha	Bemerkungen	mögliche WE
A	Bereich Weinbergsiedlung, Kernstadt	0,8	bereits im wirksamen FNP als Wohnbaufläche enthalten, abschnittsweise Umsetzung entsprechend tatsächlichem Bedarf geplant, die Hinweise zu immissionsschutzrechtlichen Belangen werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt	8
B	Grüne Gasse (Lattmannsches Grundst.), Kernstadt	0,7	Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche (ehem. Gärtnerei) als Potentialfläche für Wohnen	8
C	Bereich Bohlweg, OT Cattenstedt	0,4	Einzige Potentialfläche innerhalb der Ortslage zur weiteren Entwicklungsmöglichkeit (derzeit erfolgt eine B- Plan- Aufstellung)	6
D	Bereich An der Kegelhalle, Derenburg	0,3	Potentialfläche innerhalb der Ortslage im kommunalen Eigentum	5
E	Rübeländer Str., Hüttenrode	0,2	bereits im wirksamen FNP als Gemischte Baufläche enthalten	2
F	Bereich Friedensstraße, Hüttenrode	0,3	Potentialfläche am nordwestlichen Ortsrand, die ursprünglich für eine gemischte Bebauung vorgesehen war (hier ist bereits ein potentieller Investor vorhanden)	6
		gesamt: 2,7		35

Weiterhin werden die gemischten Bauflächen, die als Potentialflächen dargestellt sind, zur Hälfte mit in den Flächenbedarf einbezogen. Dies sind die Flächen:

- Fläche westlich des ehem. MLK- Geländes: hier besteht lt. rechtsgültigen B-Plan „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“ bereits Baurecht (0,75 ha zur Anrechnung)
- Bereich der ehemaligen Ziegelei Michaelsteiner Straße: nachdem die desolante Bausubstanz abgerissen wurde, steht das Gelände zur erneuten Bebauung als Verdichtung zur Verfügung (0,4 ha, zur Anrechnung)
- Bereich südwestlich des Finkenweges: die Flächenausweisung an der Zufahrtsstraße zum Gehren dient sowohl der Bestandssicherung als auch als Potentialfläche zur weiteren Entwicklung z.B. für eine mögliche Tankstelle im östlichen Stadtgebiet (0,7 ha zur Anrechnung)
- Bereich des Holzhofes an der Bahnhofstraße im Ortsteil Hüttenrode: neben der Bestandssicherung wird eine Teilfläche für die An- bzw. Umsiedlung des örtlichen Kleingewerbes, die innerhalb der Ortslage keine weitere Entwicklungsmöglichkeit haben, vorgehalten (0,15 ha der 0,3 ha großen Teilfläche zur Anrechnung)

Somit werden 2,7 ha der Wohnbauflächen und ein Anteil von 2,0 ha der Gemischten Bauflächen als Potentialflächen für den Wohnungsbedarf ausgewiesen. Dies ergibt den, im Ergebnis der vorgenannten Berechnung, ermittelten Gesamtbedarf von 4,7 ha für die Gesamtstadt Blankenburg (Harz).

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) wurden die Bauflächen sowohl in der Kernstadt als auch in allen Ortsteilen erheblich reduziert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allein im ursprünglichen Flächennutzungsplan Blankenburg (Harz) für die jetzige Kernstadt und Börnecke 34,9 ha Wohnbaufläche neu ausgewiesen waren. Dies bedeutet einen Rückgang um über 90 % ! Dabei sind Potentialflächen am östlichen Stadtrand und in Börnecke in Größenordnungen gestrichen worden. Auch die innerhalb dieser Flächen bereits entwickelten, noch nicht umgesetzten Bebauungspläne wie z.B. „Sonnenbreite II“ und „Kallendorfer Weg“ wurden zwischenzeitlich aufgehoben.

Bei dieser Neuaufstellung sind somit die Wohnbaupotentialflächen an die prognostische Bevölkerungsentwicklung angepasst worden. Sie bietet jedoch weiterhin der Stadt Blankenburg (Harz) einschließlich ihrer Ortsteile die Möglichkeit, jeweils für ihren Eigenbedarf Wohnbauflächen vorzuhalten.

Zusammenfassende Übersicht über das Wohnflächenpotential (in WE) im Ergebnis der Abstimmung mit den Ortsteilen:

Ortsteil	Baugebiet = B- Plan- Gebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	Potentialflächen (größere Flächen als Baulücken)	mögliche WE gesamt
Kernstadt	59	25	13	97
Börnecke	7	5	-	12
Cattenstedt	-	9	6	15
Derenburg	15	6	6	27
Heimburg	10	7	-	17
Hüttenrode	-	7	10	17
Timmenrode	17	9	-	26
Wienrode	7	7	-	14
gesamt	115	75	35	225

Abhängig von der bereits erwähnten Verfügbarkeit der Baulücken und der Umsetzbarkeit der weiteren Potentialflächen kann mit dem hier ausgewiesenen Wohnflächenpotential der zukünftige Bedarf der Stadt Blankenburg (Harz) im Rahmen der Flächennutzungsplanung auf die nächsten 10- 15 Jahre hin ausreichend abgedeckt werden.

Dabei wird es im Jahr 2020 nur noch einen Leerstandsanteil geben, der vertretbar ist.

Fazit:

Im Ergebnis der Betrachtung zum Nachweis des Wohnflächenbedarfes wird festgestellt, dass Blankenburg (Harz) auch zukünftig Baugrundstücke in den Baugebieten, innerhalb kleinerer Entwicklungsflächen sowie als Baulücken in den Ortslagen für den Bedarf vorhält, aber keine weiteren Wohnbaupotentialflächen gegenüber den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen neu ausweist.

Dies entspricht dem beschlossenen Entwicklungsziel der Stadt Blankenburg (Harz).

Weiterhin kann das vorgehaltene Wohnflächenpotential nach Abwägung mit den Zielen der Raumordnung als vereinbar betrachtet werden.

3.2.3. Wohnbauflächen

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) sind die vorhandenen (Bestand) und die geplanten Wohnbauflächen (Potential) dargestellt. Bei der

Standortwahl erfolgte die Prüfung der Flächeneignung nach städtebaulichen Kriterien wie z.B. räumliche Anbindung, Erschließung, ökologische Verträglichkeit u.s.w..

Die Potentialflächen dienen dem vorsorglichen Planungsaspekt. Dabei spielen u.a. die Eignung und Verfügbarkeit der Flächen sowie der sich zukünftig entwickelnde Bedarf an Wohnraum eine Rolle.

Maßgeblich für die von jedem Haushalt beanspruchte Wohnfläche sind die finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Haushalte. Weiterhin spielen jedoch auch die individuellen Wohnwünsche sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen eine Rolle.

Für die Zukunft vorsorglich zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch die angestrebte Kurortentwicklung und außerdem der zunehmende Bedarf nach altersgerechtem Wohnen im Rahmen des demographischen Wandels.

Im Rahmen der zentralörtlichen Funktion, der Lage und der Position der Stadt Blankenburg (Harz) ist, angepasst an die Bedürfnisse der Bevölkerung, ein entsprechendes Angebot an Wohnungen vorzuhalten.

Steigende Ansprüche an bedarfsgerechtem Wohnraum, Wohnungsstandard und die Verringerung der Haushaltsgrößen erfordern eine Ausweisung von zusätzlichen Flächen zur Vorsorge für die ansässige Bevölkerung.

Die angestrebte Siedlungsentwicklung der Stadt Blankenburg (Harz) beschränkt sich weitgehend auf Abrundungen der Siedlungsfläche im Osten des Kernstadtgebietes und den Ortsrändern der Ortsteile sowie kleinere Verdichtungsgebiete. Auch Umnutzungen von Brachflächen innerhalb der bebauten Bereiche sind dabei berücksichtigt.

Die Kernstadt kann sich aufgrund der vorhandenen Topographie nur in östliche Richtung entwickeln. Darüber hinaus sind in diesem Bereich relativ gute Baugrundverhältnisse und keine Konflikte zu sensiblen Naturräumen zu erwarten.

Da Heimburg noch keinen Flächennutzungsplan hat, sind die Wohnbauflächen hier im Rahmen des Bestandes dargestellt worden. Die bereits durch verbindliche Bauleitplanung ausgewiesene Potentialfläche des Wohnbaugebietes „Am Schulgarten“ ist für den zukünftigen Bedarf vorgesehen und in der vorangegangenen Berechnung bereits berücksichtigt. Die derzeitige Teilaufhebung und weiteren Planungsabsichten wurden dabei beachtet.

Aus dem bisherigen Flächennutzungsplan Wienrode wurde die Wohnbaufläche am Ginsterkopf übernommen. Die bereits bebaute Fläche der ehemaligen Bungalowsiedlung entwickelte sich zunehmend in Richtung einer Wohnnutzung.

Derzeit wird hierzu eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das bereits vorhandene Wohnen zu schaffen.

Aufgrund einer Anfrage im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist die Darstellung östlich der Kuxburgstraße geprüft worden. Die beiden bebauten Grundstücke (Gärtnergebäude sowie mit Bungalows) wurden daraufhin teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier handelt es sich um eine Klarstellung. Hinzu kommt, dass auch der Landkreis Harz die angrenzende Trauerhalle als sogenannte Nebenanlage zur Hauptnutzung d.h. zum Gemeinwesen und damit zum Ortsteil zugehörig zählt.

Auf dem Bungalowgrundstück besteht die Möglichkeit für eine einzelne straßenbegleitende Bebauung einer Wohneinheit im ländlichem Raum.

Die geringfügige Fläche von 0,07 ha ist bereits im Rahmen der Baulückenerfassung (eine der 9 Baulücken in Timmenrode) in der Wohnflächenberechnung enthalten. Es handelt sich daher nicht um eine Potentialfläche. Darüber hinaus ist keine bauliche Erweiterung der an den Friedhof angrenzenden Fläche möglich.

Die Änderungen bzw. Weiterentwicklungen der Wohnbauflächen gegenüber den bisherigen Flächennutzungsplänen von Blankenburg (Harz) mit Ortsteil Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode werden, wie bereits unter Pkt. 3.1. angeführt, nun erläutert:

➔ **Zu den einzelnen Wohnbauflächenumwandlungen:**
(siehe auch Übersicht im Anhang):

Die Wohnbauflächen der Kernstadt Blankenburg (Harz) sowie des Ortsteiles Börnecke sind in den Ortsrandbereichen an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“ angepasst worden. Hier war diese Grenze im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 noch nicht enthalten. Weiterhin erfolgten auch kleinere Regulierungen.

Änderungen in Form von Reduzierungen von Flächen, die im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan jeweils als Wohnbauflächen dargestellt sind:

- Kernstadt Blankenburg (Harz)

Bereich (Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
Bereiche Am Lindenberg (1)	Grünfläche	3,24	Auf der westlichen Teilfläche erfolgte durch das Jugendwaldheim eine Freiflächengestaltung. Die Gärtnerei hat Bestandsschutz. Die nördlich angrenzende Teilfläche wird als Übergang zur Landschaft unbebaut belassen. Auf den Grünflächen können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.
Bereich Park der Generationen Oesig (6)	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	4,16	Hintergrund ist neben der Reduzierung der Wohnbaufläche die Entwicklung eines Parkes der Generationen zur Erholung und Freizeitgestaltung sowie auch zur Grünflächen- und Wegevernetzung. Die angrenzende Fläche für Gemeinbedarf wird umgewandelt, da das Mehrgenerationshaus auch innerhalb von Wohnbauflächen möglich ist.
südwestlicher Ortsrand Oesig (7)	Grünfläche und teilweise Wald	1,66	Die Flächen werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung geändert. Eine Bebauung in zweiter Reihe soll unterbunden und so ein harmonischer Übergang zur Natur geschaffen werden.
südöstliche Oesig (8)	Grünfläche	2,87	Der Bereich ist aufgrund seiner topographischen Lage für eine Bebauung nur eingeschränkt möglich. Auf den Grünflächen können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Diese bieten wiederum zusätzlichen Schutz zwischen dem geplanten Gewerbe und der vorhandenen Wohnbebauung.
Frei- und Stadtrandflächen im westlichen Villenviertel (14)	Grünfläche/ Wald	4,84	Im westlichen Villengebiet werden kleinere Wohnbauflächen am Ortsrand und innerhalb des Gebietes in Grünfläche bzw. Wald umgewandelt. Die aufgelockerte Einzelhausbebauung, die dieses Gebiet prägt, soll beibehalten bleiben. Damit werden auch mögliche Wohnbebauungen reduziert.
nordwestlich der Alten Halberstädter Straße (23)	Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche	4,21	Aufgrund der ungünstigen Standortkriterien eignet sich dieser Ortsrandbereich nicht als Potentialfläche für Wohnbebauung und wird daher gestrichen.
südöstlich der Alten Halberstädter Straße (24)	Grünfläche	0,67	Hier ist eine seit Jahren angedachte Planung für ein Baugebiet nicht weiter verfolgt worden. Daher erfolgt an diesem relativ ungünstigen Standort nun eine Reduzierung möglicher Wohnbebauung.
südlich der Börnecker Straße (28)	Grünfläche	0,35	Eine Wohnbebauung wird an diesem Standort im Bereich des Hinterlandes nicht mehr dargestellt. Die seit Jahren gärtnerisch genutzte Fläche bleibt.
Zwischen Mühlen- und Westerhäuser Straße (29)	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten	2,07	Der Bereich der Gartenanlage soll entsprechend dem tatsächlichen Bestand (Gartennutzung) beibehalten bleiben. Eine perspektivische Wohnbebauung ist hier nicht vorgesehen.
südlich der Lindestraße (30)	Fläche für Wald	1,39	Für die im ursprünglichen FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche erfolgt eine Klarstellung entsprechend des vorhandenen Waldes.
nördlich der Hasselfelder Straße (31)	Grünfläche	0,59	Diese unbebaute Fläche einschließlich des querenden Weges bildet eine erhaltenswerte Freifläche innerhalb der lockeren Bebauung und fällt aus dem Wohnflächenpotential heraus.
nördlich der Helsingener Straße (32)	Grünfläche	0,61	Die Flächen am Ortsrand werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung geändert. Eine mögl. Bebauung in zweiter Reihe soll unterbunden werden.
verlängerte Husaren- und Westerhäuser Landstr. (34)	Grünfläche	1,44	Auf diesen Flächen soll keine weitere Wohnbebauung ermöglicht werden. Die vorhandenen Gebäude entlang der Westerhäuser Landstraße haben Bestandsschutz.
Bereich Sonnenbreite II und östlich des Finkenweges (35)	Fläche für die Landwirtschaft	14,53	Hier wird die Darstellung der Wohn- und teilweise gemischter Baufläche im Rahmen der erforderlichen Verringerung des Wohnflächenpotentials geändert. Der B- Plan „Sonnenbreite II“ ist bereits aufgehoben.
zwischen Westerhäuser Landstraße und Kallen-	Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft	14,98	Es erfolgt auch hier eine Reduzierung möglicher Wohnbebauung und teilweise gemischter Baufläche, da der Bedarf für eine derart große

dorfer Weg (36)			Potentialfläche momentan nicht nachgewiesen werden kann. Auch wenn die Verkehrsbelastung zukünftig geringer wird, bleibt die Westerhäuser Landstraße eine wichtige Erschließungsachse des Stadtgebietes. Der vbB-Plan „Kallendorfer Weg“ wurde aufgehoben.
nördlich des Helsingener Weges (37)	Grünfläche	1,09	Die am Ortsrand befindliche Fläche wird entsprechend des tatsächlichen Bestandes geändert. Dadurch bleibt ein harmonischer Übergang zur Natur.
Timmenröder Straße (38)	Grünfläche	1,10	Auf dieser Fläche soll keine Wohnbebauung mehr dargestellt werden. Die vorhandenen Gebäude an der Timmenröder Str. haben Bestandsschutz.

- Ortsteil Börnecke

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
Baugebiet Gartenstraße 2. Bauabschnitt (1)	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten und teilw. Sonderbaufläche Sport und Freizeit	1,53	Für den betreffenden Bereich des 2. BA wird der B- Plan teilaufgehoben. Dadurch kann auch im FNP eine Anpassung an derzeitige Gartennutzung erfolgen. Für den Bedarf sind noch ausreichend Flächen im 1. BA vorhanden. Eine Teilfläche von 0,3 ha wird für eine geplante Reithalle vorgehalten.
Bereich Ziester- östlicher Ortsrand (2)	Fläche für die Landwirtschaft und teilweise Grünfläche	6,63	Die Flächen werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung geändert. Es erfolgt eine Reduzierung möglicher Wohnbebauung da der Bedarf für eine derart große Fläche nicht nachgewiesen werden kann.
Flächen an der Timmenröder und Westerhäuser Straße (3)	Fläche für die Landwirtschaft	2,99	Diese ursprünglich großräumig dargestellten Flächen am südöstlichen Ortsrand sollen nicht mehr als Potentialfläche für eine Wohnbebauung herangezogen und daher gestrichen werden.

- Ortsteil Cattenstedt

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
südwestlicher Ortsrand u. Bereich Teichwiese (3)	Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft	1,25	Hier erfolgt eine Reduzierung möglicher Wohnbebauung durch Wegfall der Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand
Innenbereich Bohlweg/ Schlossweg (7)	Grünfläche	0,23	Es erfolgt eine Reduzierung einer innenliegenden Teilfläche im Rahmen der Begrenzung der vorderen Bebauungsmöglichkeit durch den B- Plan.

- Ortsteil Hüttenrode

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
Gartenanlage „Brockenblick“ (3)	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten	1,67	Diese Fläche wird an die derzeitige Gartennutzung angepasst, da der Wohnungsbedarf für diese große Fläche nicht nachgewiesen werden kann. Auch ist der Standort am westlichen Ortsrand ungünstig (Hauptwindrichtung).
nördlicher Ortsrand (9)	Grünfläche	0,88	Auch hier werden die Flächen am Ortsrand entsprechend der tatsächlichen Nutzung geändert. Eine mögliche Bebauung in zweiter Reihe soll somit unterbunden und ein harmonischer Übergang zur Natur belassen werden.
südöstlich der Langen Straße (10)	Grünfläche	0,78	Die Flächen sind entsprechend der tatsächlichen Nutzung (private Gärten) geändert. Es erfolgt eine Reduzierung möglicher Wohnbebauung da der Bedarf nicht nachgewiesen werden kann.

- Ortsteil Timmenrode

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
westlicher Ortsrand (1)	Fläche für die Landwirtschaft	1,96	Im Rahmen der Prüfung des Bedarfes für Wohnbebauung wird diese Fläche reduziert. Sie wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt. Hier ist seit Jahren keine Entwicklungsabsicht zu verzeichnen.
südlich und westlich des Baugebietes Ziegelhütte (2)	Fläche für die Landwirtschaft	2,46	Nach Prüfung einer möglichen Reduzierung des B- Plan- Gebietes soll das im 1.BA bereits erschlossene und für den 2.BA vorbereitete Baugebiet „Ziegelhütte“ als Potentialfläche zur individuellen Teilungs-/ Bebaubarkeit für den Eigenbedarf erhalten bleiben. Die restlichen Flächen südl. und westl. des Baugebietes werden gestrichen.
nordwestlicher Ortsrand (3)	Grünfläche	0,63	Hier ist eine vor Jahren angedachte Planung für ein Baugebiet nicht weiter verfolgt worden. Daher erfolgt an diesem relativ ungünstigen Standort nun eine Reduzierung der Wohnbaufläche.
nördlich der Warnstedter Straße und südlich der	Grünfläche	1,10	Diese mögliche Wohnbebauung wird ebenfalls nicht mehr dargestellt. Es wird auf das Potential im Bereich der Ziegelhütte verwiesen.

Westerhäuser Straße (4)			
-------------------------	--	--	--

Im Verhältnis zu den o.g. Reduzierungen wurden weitere Flächen entsprechend des Bestandes klargestellt (Neudarstellung als eine andere Fläche oder als Wohnbaufläche lt. Bestand):

- Kernstadt Blankenburg (Harz)

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
Bereich Westend (zwischen Hüttenstraße und Grefestraße) (13)	Gemischte Baufläche	1,70	Dieser Bereich wird an den tatsächlichen Gebietscharakter (Durchmischung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe) angepasst. Der Hauptteil der Fläche wird bereits gewerblich genutzt (U&W- Gelände)
Garagenkomplex Wohngebiet Regenstein (16)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Garagen)	2,86	Die Änderung erfolgte als Klarstellung in Anpassung an den tatsächlichen Bestand bzw. die Nutzung als großflächige Garagenanlage.
südlich der Straße Am Hang (25)	Wohnbaufläche	0,46	Hier erfolgt eine Klarstellung von ursprüngl. Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung.
Bereiche Bergeshang (26)	Grünfläche mit Biotop und teilw. Wohnbaufläche	3,31	Die bisher fälschlicherweise dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird gemäß tatsächlicher Nutzung überwiegend als Grünfläche ausgewiesen. Dies entspricht der Entwicklungsabsicht für den Bereich am Hang.
Bereich des Netto- und Lidl- Marktes (41)	Gemischte Baufläche	0,93	Diese Änderung stellt eine Klarstellung des Bestandes entsprechend der Gebietstypik (Wohnen und Handelseinrichtungen) dar.

- Ortsteil Börnecke

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
Gemeindezentrum (6)	Fläche für Gemeinbedarf	0,25	Für den Bereich des Gemeindezentrums erfolgt eine Klarstellung entsprechend der tatsächlichen und auch zukünftig geplanten Nutzung.

- Ortsteil Derenburg

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
Altenheim Hospitalstraße (8)	Wohnbaufläche	0,48	Die bisherige Fläche für Gemeinbedarf wird umgewandelt, da das Altenheim als tatsächliche Nutzung auch innerhalb von Wohnbauflächen möglich ist.
Bereich Minslebener Str. (10)	Gemischte Baufläche	0,27	Für die bisher als Wohnbaufläche in der Ortslage dargestellte Splitterfläche erfolgt auf Hinweis eines TÖB eine Klarstellung des Bestandes entsprechend der vorhandenen Gebietstypik.
Bereich Promenade (11)	Wohnbaufläche	0,22	Auch für diese Splitterfläche in der Ortslage ist aufgrund des Hinweises eines TÖB eine Klarstellung des Bestandes entsprechend der vorhandenen Gebietstypik erfolgt.

- Ortsteil Timmenrode

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
Östlich der Kuxburgstraße	Wohnbaufläche	0,7	Die bisherige Grünfläche wird in Wohnbaufläche umgewandelt, da es sich um eine Klarstellung bzw geringfügige Ortsabrundung (Baulücke) handelt.

An zwei Standorten ist jeweils eine Wohnbaufläche als Potential neu ausgewiesen worden, dabei handelt es sich um bereits für andere Nutzungen dargestellte Bauflächen:

- Kernstadt Blankenburg (Harz)

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
--	----------------------------------	-------------------	-------------

Bereich Albert-Schneider-Straße und Grüne Gasse (21)	Wohnbaufläche	2,50	Die ursprüngliche Sonderbaufläche Kur und teilweise Gemischte Baufläche wird nun als Wohnbaufläche dargestellt. Neben der Klarstellung des Bestandes für einen Teilbereich zwischen der Dr.- Jasper- Str. und Lühnergasse erfolgt auf einer weiteren Teilfläche eine Anpassung zur Entwicklungsmöglichkeit für eine attraktive Wohnbebauung. Diese Neudarstellung entspricht dem Entwicklungsziel zur Stärkung der Innenstadt.
--	---------------	------	--

- Ortsteil Hüttenrode

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
nördlich der Friedensstraße (5)	Wohnbaufläche	0,67	Der Bereich des ehemaligen Holzhofes war bisher als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Zuge der weiteren Entwicklung sollen an diesem Standort die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Der Bedarf dafür ist gegeben. Dazu hat der Vorhabenträger einen entsprechenden Nachweis vorgelegt. Die Umsetzung des Vorhabens wird derzeit vorbereitet. Daher erfolgt eine Änderung in Wohnbaufläche.

3.3. Gemischte Bauflächen

Die Gemischten Bauflächen übernehmen hier die Funktion zur Bestandssicherung der traditionell vorhandenen Nutzungsvielfalt und zur Versorgung der Bevölkerung.

Die in den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen der Stadt Blankenburg (Harz) mit Ortsteil Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode enthaltenen Gemischten Bauflächen werden auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend dargestellt. Sie werden ergänzend zu Pkt. 3.1.1. an dieser Stelle nochmals wie folgt erläutert:

Im Innenstadtdistrikt der Kernstadt Blankenburg (Harz) sind die bereits bebauten Flächen (Wohn- und Gewerbebebauung) weitestgehend ausgelastet.

In den o.g. Ortsteilen sowie Heimbürg ist die dörfliche Struktur gesichert und die Standorte der landwirtschaftlichen bzw. vorhandenen Betriebe gewährleistet. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft können somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan sind auch einige noch nicht bebaute Flächen als Gemischte Bauflächen dargestellt, die hinsichtlich der zukünftigen Art ihrer baulichen Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind. Diese Flächen haben die Funktionen der städtebaulichen Abrundung und Potentialflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe.

→ **Zu den einzelnen Umwandlungen der Gemischten Bauflächen gegenüber den ursprünglichen Flächennutzungsplänen (siehe auch Übersicht im Anhang):**

Da auch Gemischte Bauflächen teilweise als Potentialflächen für den Wohnflächenbedarf mit heranzuziehen sind, erfolgten auch hier im Ergebnis der Flächenprüfungen entsprechende Reduzierungen.

Desweiteren erfolgten Klarstellungen und einige wenige Neuausweisungen.

Insbesondere beim Übergang zu Wohngebieten kann durch diese Darstellung ein verträglicher Übergang von einer Nutzung zur anderen geschaffen werden.

- Kernstadt Blankenburg (Harz)

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
östlich des ehem. MLK-Geländes (4)	Gemischte Baufläche	1,55	Hier erfolgt eine Anpassung an den B- Plan (MI). Die südlich des Parkplatzes Mönchenbreite liegende, gut erschlossene Freifläche wird daher von Sonderbaufläche in Gemischte Baufläche geändert. Aufgrund der Lage ist nur eine Bebauung für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich.
Fläche im Bereich am Mönchenfelde (11)	Gemischte Baufläche	0,46	Im Bereich zwischen der Neuen Halberstädter Straße und Am Mönchenfelde erfolgt eine Änderung von Grünfläche in Gemischte Baufläche als mögliche Verdichtung der vorhandenen Bebauung. Somit kann das Gebiet städtebaulich abgerundet werden. Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung wird in der weiteren Planung geklärt.
Bereich Westend (zwischen U&W und Kita) (12)	Grünfläche	0,75	Diese potentielle Gemischte Baufläche soll nun reduziert werden. Sie ist eingeschlossen von der umgebenen Bebauung und bietet einen guten naturschutzrechtlichen Ausgleich bei Beibehalt der Grünnutzung.
Bereich Westend (zwischen Hüttenstraße und Grefestraße) (13)	Gemischte Baufläche	1,70	Wie bereits unter den Änderungen zur Wohnbaufläche aufgeführt, erfolgt hier eine Anpassung an den Gebietscharakter des vorhandenen Gebietes.
Weinbergstraße (19)	Gemischte Baufläche	0,55	Westlich der Weinbergstraße wird eine kleinere Teilfläche (vorher Grünfläche) umgewandelt. Sie wird damit an den tatsächlichen Bestand der vorhandenen Wohn- und Gewerbebebauung angepasst.
nördlich der Albert-Schneider- Straße (20)	Gemischte Baufläche	1,72	Die bisher dargestellte Sonderbaufläche Kur wird zugunsten der multilateraleren Entwicklungsmöglichkeit des teilweise bebauten Gebietes als gemischte Baufläche neu ausgewiesen.
Bereich Albert-Schneider-Straße und Grüne Gasse (21)	Wohnbaufläche	2,50	Wie bereits unter den Änderungen zur Wohnbaufläche aufgeführt, erfolgt hier eine Anpassung von bisher teilweise dargestellter Gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche.
Georgenhof (22)	Fläche für Gemeinbedarf	0,40	Für diesen Bereich ist eine Klarstellung entsprechend der öffentlich wirksamen Nutzung vorgesehen.
Alte Halberstädter Straße/ Börnecker Straße (27)	Grünfläche	0,19	Entsprechend der tatsächlich vorhandenen Grünnutzung wird die Gemischte Baufläche in Grünfläche geändert.
Bereich Sonnenbreite II und östlich des Finkenweges (35)	Fläche für die Landwirtschaft	14,53	Wie bereits unter den Änderungen zur Wohnbaufläche aufgeführt, wird eine Teilfläche (östlich des Finkenweges), die bisher als Gemischte Baufläche dargestellt ist, für eine mögliche Bebauung reduziert.
zwischen Westerhäuser Landstraße und Kallendorfer Weg (36)	Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft	14,98	Für den, bereits unter den Änderungen zur Wohnbaufläche mit aufgeführten Bereich südlich der Westerhäuser Straße kann perspektivisch der Bedarf für eine Mischnutzung nicht nachgewiesen werden. Somit wird er entsprechend der tatsächlichen Nutzung neu dargestellt.
Bereich „Kaufhalle Ost“	Gemischte Baufläche	0,63	Hier wird der Bestand entsprechend der Gebietstypik klargestellt, da der VEP nicht rechtsgültig ist.

- Ortsteil Börnecke

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
östlicher Ortseingang (Blankenburger Straße) (4)	eingeschränkte Gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet) und Fläche für die Landwirtschaft	(1,4+1,3) 2,70	Die bisher als Gemischte Baufläche (M) dargestellte Potentialfläche für eine mögliche gewerbliche Entwicklung wird entsprechend geändert (die GRZ soll analog eines M in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden). Nach Prüfung erfolgte hier eine Reduzierung auf ein Mindestmaß der erforderlichen Entwicklungsfläche für das ortsansässige Gewerbe. Die Flächen innerhalb der Ortslage sind ausgelastet, sodass die örtlichen Handwerks- /Kleinbetriebe, Unternehmen sowie auch landwirtschaftliche Betriebszweige auf externe Zweigstellen zurückgreifen müssten.
westlicher Ortseingang (Blankenburger Str.) (5)	Gemischte Baufläche	0,61	In diesem Bereich wird die bereits bebaute Fläche entsprechend der vorhandenen Nutzung (Wohnen und Gärtnerei) angepasst.
Bereich der Tierproduktionsanlage am Ortseingang (8)	Sonderbaufläche Landwirtschaft	5,56	Für den Bereich der Tierproduktionsanlage erfolgte auf Hinweis eines TÖB eine Klarstellung des Bestandes nach der Gebietstypik.

- Ortsteil Cattenstedt

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
nördlich der Oberdorfstr. (Kita/ Gemeinde/ Feuer-	Fläche für Gemeinbedarf	0,34	Für diesen Bereich erfolgt eine Klarstellung entsprechend der tatsächlichen gemeinnützigen Nutzung.

wehr) (2)			
nördlich der Wienröder Straße und der Straße Am Teichkopf (4)	Fläche für die Landwirtschaft	1,06	Im Rahmen des Nachweises zum Wohnflächenbedarf wird hier eine Reduzierung der möglichen Bebauung am Ortsrand vorgenommen.

- Ortsteil Derenburg

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
westlicher Ortsrand (südlich der Wernigeröder Straße) (1)	Gemischte Baufläche	1,22	Der Bereich wird entsprechend der tatsächlichen Wohn- und Gewerbenutzung von Gewerblicher Baufläche in Gemischte Baufläche geändert.
nördlich der Holtemmenstraße (4)	Grünfläche	0,31	Gemäß der derzeitigen Grünnutzung soll diese Fläche (bisher Gemischte Baufläche) geändert dargestellt werden.
Bereich Marktplatz/ Rathaus (5)	Fläche für Gemeinbedarf	0,24	Hier erfolgt eine Klarstellung entsprechend der öffentlich wirksamen Nutzung.
Bereich Minslebener Str. (10)	Gemischte Baufläche	0,27	Wie bereits angeführt, erfolgt für die bisher als Wohnbaufläche in der Ortslage dargestellte Splitterfläche auf Hinweis eines TÖB eine Klarstellung des Bestandes entsprechend der vorhandenen Gebietstypik.
Bereich Promenade (11)	Wohnbaufläche	0,22	Wie ebenfalls bereits angeführt, ist auch für diese Splitterfläche in der Ortslage aufgrund des Hinweises eines TÖB eine Klarstellung des Bestandes entsprechend der vorhandenen Gebietstypik erfolgt.
Schlossvilla (12)	Gemischte Baufläche	0,16	Für die bisher ohne bauliche Nutzung dargestellte Fläche der vorhandenen Gebäude (Schlossvilla) soll der Bestand entsprechend der vorhandenen Gebietstypik klargestellt werden.

- Ortsteil Hüttenrode

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
Bereich Holzhof (1)	Grünfläche	1,34	Die ursprünglich im FNP dargestellte Gemischte Baufläche wird im Rahmen des Nachweises zum Wohnflächenbedarf reduziert. Eine mögliche Wohnbebauung ist noch eingeschränkt möglich (nördlich der Friedensstraße). Desweiteren bleibt eine Teilfläche als Gemischte Baufläche dargestellt.
nordöstlich der ehemaligen Deponie (2)	Sondergebiet Photovoltaik	3,03	An diesem Standort ist die Nutzung für eine Solaranlage geplant. Daher wird die bisherige Darstellung als Gemischte Baufläche entsprechend geändert.
südwestlicher Ortsrand (4)	Fläche für die Landwirtschaft	0,81	Es erfolgt hier eine Reduzierung der möglichen Bebauung einer noch unerschlossenen Freifläche am Ortsrand, da perspektivisch der Bedarf nicht nachgewiesen werden kann.
nördlich der Friedensstraße (5)	Wohnbaufläche	0,67	Wie bereits unter Änderungen zur Wohnbaufläche und unter (1) erwähnt, wird eine Teilfläche zur Entwicklung einer Wohnbebauung geändert.
ehemaliger Gutspark (7)	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	0,25	Auf dieser Fläche soll die derzeitige Parknutzung erhalten werden. Daher wird die Darstellung entsprechend angepasst.
ehemalige Schule (8)	Fläche für Gemeinbedarf	0,26	Es erfolgt eine Klarstellung entsprechend der gemeinnützigen Nutzung.

- Ortsteil Timmenrode

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
Reiterhof/ Tierproduktionsanlage	Sonderbaufläche Landwirtschaft	3,16	Für den Bereich des Reiterhofes und der Tierproduktionsanlage erfolgte auf Hinweis eines TÖB eine Klarstellung des Bestandes nach der Gebietstypik.

- Ortsteil Wienrode

Bereich(Darstellung auf der Übersicht)	geplante Änderung/ Neuausweisung	Größe in ha (ca.)	Bemerkungen
Bereich Kampstr. (Schule/ Kita/ Dorfgemeinschaftshaus/ Feuerwehr) (1)	Fläche für Gemeinbedarf	1,23	Der betreffende Bereich wird entsprechend der vielseitigen gemeinnützigen Nutzung klargestellt.
Bereich Schachtweg (2)	Gemischte Baufläche	0,04	Eine geringfügige bereits bebaute Teilfläche, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, wird zur Abrundung geändert. Die Anpassung der LSG- Grenze ist in Aussicht gestellt.

3.4. Gewerbliche Bauflächen

In Verbindung mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist es erforderlich, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Beschäftigungsmöglichkeiten für die Bürger zu schaffen. Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen dient zur Sicherung sowie zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur weiteren Deckung der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen im gesamten Stadtgebiet. Dadurch können positive Effekte in mehrfacher Hinsicht erzielt werden.

Zur primären Sicherung des Arbeitsplatzstandortes wurde z.B. die Glasmanufaktur Harzkristall Derenburg als Gewerbliche Baufläche dargestellt, auch wenn die touristische Vermarktung ein wichtiges Standbein des Betriebes ist.

Bereits im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) erfolgte eine Prüfung der ausgewiesenen und geplanten Gewerblichen Bauflächen hinsichtlich des Bedarfes. Dabei wurde auf Grundlage der Flächeneignung und städtebaulichen Kriterien, wie z.B. Verfügbarkeit von Grund und Boden, räumliche Anbindung und städtebauliche Verträglichkeit (Nähe zu anderen Nutzungen) eine Standortauswahl durchgeführt. Diese Angaben sind nun **aktuell angepasst** und auf das Gesamtstadtgebiet erweitert worden.

- Auslastung bzw. Verfügbarkeit der Gewerbeflächen in der Kernstadt:

Im Flächennutzungsplan sind neben den Gewerbegebieten I- III sowie dem Industrie- und Gewerbegebiet Oesig weitere Bereiche als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Während die Gewerbegebiete I und II fast vollständig ausgelastet sind, gibt es in den anderen Gewerbegebieten noch freie Flächen. Dabei ist auf der noch unbebauten Fläche innerhalb des Gewerbegebietes III- Mönchenfelde bereits eine optionale mittelfristige Erweiterung der Harzer Mineralquellen vorgesehen.

Die betreffenden Bereiche der zu prüfenden verfügbaren Gewerblichen Bauflächen wurden im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet und nummeriert.



Tabelle zur Auslastung der Gewerbegebiete

Bezeichnung des Gebietes	Art der baul. Nutzung	Bruttofläche in ha	Nettofläche in ha	belegte Fläche in ha	freie Fläche in ha	Gesamtauslastung in %	Anzahl Arbeitskräfte	Bemerkungen
Gewerbegebiet I „Gartenhöhe“	GE	8,7	6,0	5,6	0,4	100	122	Das Gebiet ist ausgelastet.
Gewerbegebiet II „Lerchenbreite“	GE	23,8	14,1	13,3	0,8	95	246	Innerhalb des Gebietes befindl. großfl. Einzelhandel, Regenrückhaltebecken (RRB), Grün und Mehrzweckplatz nicht in Nettofläche einbezogen.
Gewerbegebiet III „Mönchenbreite“	GI MI	18,8	15,7	6,2	9,5	40	75	Großparkplatz innerhalb des Gebietes, RRB, Grün und unwegsames Gelände nicht in Nettofläche einbezogen.
Industrie- und Gewerbegebiet (GI/GE) Oesig	GI/GE	14,6	6,0	0	6,0	5	-	Grün mit A+E, RRB und unwegsames Gelände nicht in Nettofläche einbezogen.

Quellen: Statistik zur Stadt- Umland- Betrachtung 2002,
 Daten für den Standortatlas der Industrie und Handelskammer 2004,
 Angaben für die Standortdatenbank der Wirtschaft des Landes Sachsen- Anhalt „IMPOSA“ 2004, aktualisiert 2013

Fläche 1:

Die für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesene Fläche ist insgesamt 11 ha groß. Auf diesem Gelände der ehemaligen MLK befinden sich u.a. Gewerbehallen, die von unterschiedlichen Firmen nachgenutzt werden. So sind z.B. die Heli Nova AG, die Hersa Gesellschaft für Dienstleistungen mbH, ein Gebäudeservice, eine Autoverwertungswerkstatt, die Ton- und Lichtfabrik, die MWG Eloxal GmbH u.s.w. angesiedelt. Dabei ist die große Werkhalle (ca. 3,19 ha groß) nicht vollständig ausgelastet. Weitere einzelne Splitterflächen innerhalb der Fläche 1 sind noch frei. Insgesamt ergibt sich eine gewerblich verfügbare Fläche von maximal **3 ha**.

Diese Splitterflächen könnten unter gewissem Aufwand (baulich und erschließungstechnisch) für kleinere gewerbliche Nachnutzungen genutzt werden.

Fläche 2:

Die gesamte Fläche 2 befindet sich im Revitalisierungsgebiet. Sie ist insgesamt ca. 9,1 ha groß. In diesem Bereich ist lt. Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend Gewerbliche Baufläche dargestellt Die Gesamtfläche 2 reduziert sich um den Grünstreifen entlang der Michaelsteiner Straße (1,16 ha), der nicht gewerblich überbaut werden kann. Weitere Einschränkungen entstehen durch die angrenzende Wasserschutzzone. Die Gewerbliche Baufläche 2 unterteilt sich in 2a und 2b.

Auf der Fläche 2a (5 ha) befinden sich einige bauliche Anlagen, darunter auch das ehemalige Heizwerk einschließlich Schornstein. Dieses an das MLK angrenzende Gelände wird von der Heli Nova AG als Erweiterungsfläche für die bevorstehende Ausweitung ihres Produktionsbetriebes der Metallverarbeitung vorgehalten. Daher ist für weitere gewerbliche Ansiedlungen tatsächlich keine Fläche mehr verfügbar.

Auf der Fläche 2b (3 ha) nimmt eine geplante Holzzwischenlagerung und –verarbeitung 2/3 des Bereiches ein. Auf der Restfläche befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb. Daher ist auch hier keine Fläche mehr verfügbar, die für eine gewerbliche Bebauung herangezogen werden kann.

Fläche 3:

Die Fläche 3 unterteilt sich in 3a, 3b und 3c.

Die Teilfläche 3a ist insgesamt 16 ha groß. Sie ist lt. FNP überwiegend als Gewerbliche Baufläche (ca. 13 ha) dargestellt. Die Restfläche ist Fläche für Bahnanlagen. Innerhalb der Gewerblichen Baufläche befinden sich bereits gewerbliche Ansiedlungen z.B. ein Großhandel, Elektroverteilerstation. Eine Teilfläche von ca. 3 ha ist noch unbebaut. Hier befinden sich unterirdische Gasspeicher, die nicht überbaut werden dürfen. Daher stehen für eine gewerbliche Nutzung tatsächlich nur **2,7 ha** zur Verfügung.

Die Fläche 3b hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Sie ist bereits vollständig genutzt. Auf dieser Fläche befinden sich derzeit unterschiedliche gewerbliche Einrichtungen u.a. Autohandel- und -reparatur, Metallbau, Baustelleneinrichtung. Verfügbare Flächen sind daher auf diesem Gelände nicht mehr vorhanden.

Die Fläche 3c schließt sich südöstlich an die Fläche 3a an. Sie hat eine Größe von ca. 9 ha und wurde bisher als Potentialfläche für weitere Gewerbliche Ansiedlungen, mit einem größeren Flächenbedarf als innerhalb des Stadtgebietes verfügbar, vorgesehen.

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Belangen *wurden in* Blankenburg (Harz) die Potentialflächen nochmals aktuell geprüft und sich mit deren Begründung zur Ausweisung auseinandergesetzt. Dabei sind u.a. die unterschiedlichen Flächenansprüche für gewerbliche Ansiedlungen und die möglichen Firmenprofile berücksichtigt worden.

Weiterhin spielt die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und die zu erwartenden Einschränkungen aufgrund infrastruktureller und Umweltbelange eine wichtige Rolle.

In der abschließenden Fassung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) wird daher im Ergebnis o.g. Prüfung die Darstellung der „Gewerblichen Baufläche“ im Bereich nördlich des Stadtgebietes bis zur B6n (bezeichnet als Fläche 3c) gestrichen. Sie ist nun entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit entfallen 9 ha potentielle gewerbliche Baufläche in der Übersicht der frei verfügbaren Gewerbeflächen.

Fläche 4:

Das gesamte Gebiet, mit einer Größe von insgesamt 28 ha, umfasst die Teilflächen 4a, 4b, 4c und 4d.

Eine kleinere Fläche (4a) befindet sich im westlichen Bereich entlang des Regensteinsweges und hat eine Größe von 2,87 ha. Hier sind bereits einige kleinere gewerbliche Ansiedlungen, ein Baustoffhandel und Wohnbebauung vorhanden. Die Flächen sind vollständig ausgelastet.

Einen weiteren Teil des o.g. Gebietes nehmen die Bahnanlagen ein (Fläche 4b, ca. 9 ha groß), die ebenfalls für gewerbliche Ansiedlungen nicht nutzbar sind.

Verhandlungen zwischen der Deutschen Bahn AG und dem FEW zur möglichen Übernahme der Flächen durch das FEW sind erst angelaufen.

Somit kann tatsächlich innerhalb der Fläche 4 nur eine Gewerbliche Baufläche von ca. 16,1 ha herangezogen werden. Sie ist in die Flächen 4c und 4d gegliedert.

Fläche 4 c: Eine Vielzahl unterschiedlicher gewerblicher Nachnutzungen hat sich im Bereich des ehemaligen Werksgeländes der FEW östlich der Weinbergstraße entwickelt u.a.

Baufirmen, Dienstleistungsbetriebe u.s.w. Einrichtungen der Deutschen Reichsbahn (DB) sind ebenfalls weiterhin ansässig.

Fläche 4 d: Der Stammbetrieb der FEW hat sich auf dem Gelände westlich der Weinbergstraße niedergelassen. Dort befindet sich auch noch das Heizhaus mit Schornstein. Von den noch freien Restflächen hat sich der Eigentümer für seine Betriebserweiterung einen Teil vorbehalten.

Daher sind im Bereich 4c maximal **1,1 ha** für eine gewerbliche Nutzung verfügbar.

Fläche 5:

Die Fläche 5 mit einer Größe von ca. 4 ha ist bereits vollständig ausgelastet.

Auch hier ist eine Vielzahl von Firmen angesiedelt (18 Firmen lt. Adressdatei der Stadt Blankenburg (Harz)), z.B. Firmen der Landmaschinenteknik, Metallbau, KFZ- und Autohandel.

Daher sind in diesem Bereich keine verfügbaren Flächen vorhanden.

Fläche 6:

Innerhalb der Gesamtfläche der ehemaligen Harzer Werke sind Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Auf Grundlage des vorliegenden Projektes zur „Sicherung und Renaturierung der Betriebsdeponie der Harzer Werke“ wird nun das östlich angrenzende Gebiet der ehemaligen Tongrube rekultiviert und daher als Grünfläche dargestellt.

Der nordöstlich angrenzende Schlackeberg wird entsprechend seiner neuen Nutzung als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen.

Der Bereich der tatsächlich nutzbaren Gewerblichen Baufläche mit einer Größe von 11,1 ha (Fläche 6a) ist das heutige Betriebsgelände der Neuen Harzer Werke mit seiner Produktionsstätte und den freizuhaltenden Erweiterungsflächen.

Verfügbare Flächen für gewerbliche Ansiedlungen sind daher hier nicht vorhanden.

Übersicht zur Auslastung der vorhandenen Gewerblichen Bauflächen in Blankenburg (Harz):

Gebiet	gewerblich nutzbare Fläche in ha	davon frei verfügbare Fläche in ha
Fläche 1	11,0	3,0
Fläche 2	8,0	-

Fläche 3	14,3	2,7
Fläche 4	16,1	1,1
Fläche 5	4,0	-
Fläche 6	11,1	-
Gewerbegebiet I	6,0	0,4
Gewerbegebiet II	14,1	0,8
Gewerbegebiet III	15,7	9,5
Industrie- und Gewerbegebiet Oesig	6,0	6,0
Potentialfläche nördlich der Straße Hasenwinkel (ehem. Harz- Therme)	7,5	7,5
Potentialfläche in Börnecke	1,4	1,4
Industrie- und Gewerbegebiet Timmenrode	25,4 (15,6+8,3+1,5)	8,3
gesamt	139,8	40,2

Der Bedarf an Gewerblichen Bauflächen in Blankenburg (Harz) begründet sich nicht allein daher, dass die Stadt Blankenburg (Harz) lt. der bisher im Regionalen Entwicklungsplan Harz genannten zentralörtlichen Funktion gehalten ist, die wirtschaftliche Entwicklung zu stärken und voranzutreiben.

Der Bedarf ist auch mit den aktuellen raumordnerischen Vorgaben als regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe zu begründen. Somit können dringend benötigte Arbeitsplätze geschaffen und ein Synergieeffekt erreicht werden.

Da in Blankenburg (Harz) u.a. die Großbetriebe in den 90- er Jahren (nach der Wende) weggebrochen sind, steht ein hohes Arbeitskräftepotential zur Verfügung.

Durch die unmittelbare Nähe zur B 6n sowie drei direkten Anschlussstellen (nördlich und östlich des Stadtgebietes sowie Heimbürg) besitzt Blankenburg (Harz) einen wesentlichen Standortvorteil, der im Sinne einer positiven wirtschaftlichen Stadtentwicklung genutzt werden soll.

Mit dem Neubau der B 6n werden verstärkt Anfragen sowohl nach größeren als auch nach kleineren Gewerbeflächen gestellt. Dabei hat die Revitalisierung vorrangige Priorität. Sie ist wirtschaftlich zwar schwer umsetzbar, aber aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die Stadt Blankenburg (Harz) ist daher weiterhin um die kontinuierliche Umsetzung der Gewerbebetriebe (-brachen) bemüht.

Um die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe zu schaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung in Blankenburg (Harz) zu stärken, sind daher zukünftig auch weitere Flächen neu auszuweisen.

Am nördlichen Ortsrand der Kernstadt wird dazu der bisher als Sonderbaufläche dargestellte Bereich nach Prüfung der Standortvoraussetzungen und Entwicklungschancen neu als Gewerbliche Baufläche ergänzt.

Das Verfahren zur Aufhebung des B-Planes „Harz- Therme“ wird parallel zu dem der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Derzeit wird die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorbereitet.

Das Leitbild der Stadt hat sich geändert. Eine Darstellung der Sonderbaufläche Tourismus ist an diesem Standort nicht mehr vorgesehen. Die konkrete Entwicklungsabsicht einer Therme war seinerzeit Bestandteil eines Großprojektes, das nicht umgesetzt wurde. Lediglich der bereits errichtete Parkplatz wird auch zukünftig für die touristische Erschließung genutzt und benötigt (Ausgangspunkt für Wanderungen, Shuttle für Großveranstaltungen z.B. Ritterfest auf der Burg Regenstein, Klosterfest im Kloster Michaelstein u.s.w.).

Nach Prüfung ist die betreffende Baufläche von ca. **7,5 ha**, die nicht im LSG liegt, für eine industrielle bzw. gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Daher ist sie bereits im Planentwurf zur Neuausweisung des Flächennutzungsplanes als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Als ein wesentlicher Standortvorteil gilt die unmittelbare Nähe zur Anschlussstelle der B 6n. Für die, an einer voll erschlossenen Straße angrenzende Fläche liegt ein Bedarf für gewerbliche Ansiedlungen vor. Investorenanfragen z.B. zum Bau einer Biogasanlage, eines LKW- und Traktorenwerkes sowie einer Edelstahlproduktion wurden über die IMG, die Harz AG und auch direkt bereits gestellt. Ein weiterer Vorteil ist die Größe der Fläche sowie das Vorhandensein von Gewerbe auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Am Hasenwinkel. Der Hinweis, vor Inanspruchnahme der betreffenden Flächen Alternativstandorte zu prüfen, wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Auch werden dabei die umweltbezogenen Belange mit betrachtet.

Weiterhin wurden die Gewerblichen Bauflächen am westlichen Ortsrand von Derenburg geprüft. Gemäß des Hinweises auf die Einschränkungen des Hochwasserschutzes für das betroffene kommunale Grundstück (Schreiben von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz vom 23.08.2012) sind neue Bauflächen wie diese Potentialfläche in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht erlaubt. Eine Ausnahmegenehmigung wird in diesem Fall nicht in Aussicht gestellt. Daher wird die Darstellung der „Gewerblichen Baufläche“ (0,3 ha) in der abschließenden Fassung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) gestrichen. Sie ist nun entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In Börnecke wird eine Potentialfläche für die Gewerbliche Entwicklung vorgehalten. Im Hinblick auf die zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen war die Fläche am östlichen Ortseingang Börnecke bisher als eingeschränkte gewerbliche Baufläche ausgewiesen worden. Lt. Hinweis im Rahmen der Anhörung beim Landesverwaltungsamt am 13.08.2012 ist hier aber nur die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ mit der „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes“ zulässig, zumal kein Immissionsgutachten vorliegt. Daher erfolgte eine Konkretisierung bzw. Klarstellung der Darstellung in der Planzeichnung.

Nach wie vor ist diese **1,4 ha** große Fläche für die örtliche Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen des Eigenbedarfes, nämlich für das ortsansässige Gewerbe vorgesehen. Beispielhaft sind dafür die Autowerkstatt und die Tischlerei zu nennen. Diese Handwerks- bzw. Kleinbetriebe können jeweils am jetzigen Standort nicht expandieren wollen sich aber vor Ort erweitern.

Auch ist bekannt, dass die Saatgutwirtschaft Interesse an der Gewerblichen Baufläche Börnecke für ihre perspektivische Erweiterung als Logistik-/ Dienstleistungsunternehmen zeigt (Stärkung im ländlichen Raum). Die Vernetzung mit dem örtlich bereits vorhandenen Betrieb begründet diese Flächenauswahl.

Derzeit ist lt. Aussage des TAZV Blankenburg und Umgebung kein Schmutzwasseranschluss vorhanden. Die Anschlussmöglichkeit wird in der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Die Standortprüfung für einen neuen Gewerbestandort des Mineralölhandel Kötzing läuft derzeit noch. Die Stadt Blankenburg (Harz) unterstützt dabei das Unternehmen entsprechend ihrer Möglichkeiten.

Als erste Variante wurde die Umsiedlung vor Ort auf o.g. Fläche untersucht. Hier sind einerseits die Vorzüge der bleibenden Ortsverbundenheit und optimalen Vernetzung zum bestehenden Betrieb gegeben. Andererseits ist bereits im Rahmen der Vorbereitung der

verbindlichen Bauleitplanung auf die Beeinträchtigung mehrerer Belange (z.B. Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung) hingewiesen worden.

Die Suche nach einem Standort in der Kernstadt wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht abgeschlossen sein. Daher kann auch kein Nachweis zur endgültigen Entscheidung der Firmenansiedlung vorgelegt werden. Für die Schaffung von Baurecht zur Umsiedlung des Mineralölhandel Kötzing erfolgt eine Prüfung sämtlicher Belange entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Timmenrode soll ebenfalls eine Erweiterungsmöglichkeit für das dort ansässige Unternehmen erhalten.

Im Bereich des vorhandenen, bereits erschlossenen Industriestandortes Timmenrode/ Thale bieten sich Potentialflächen für die weitere gewerbliche Entwicklung.

Als Hauptnutzer nimmt die Firma RST (Recycling Sanierung Thale GmbH) hier den bereits verbindlich überplanten Bereich ein (B- Plan- Gebiet von 15,6 ha einschl. Erweiterung durch 1. Änderung). Weitere Entwicklungsflächen nördlich dieses Areals (**8,3 ha** Potential) werden für die Lagerung und mineralische Aufbereitung zukünftig noch benötigt. Aufgrund der Ressourcenknappheit und der gesetzlichen Vorgaben für Recycling besteht dieser hohe Bedarf für das flächenintensive Unternehmen. Derzeit kauft RST die entsprechenden Flächen auf und schafft somit die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die bevorstehende verbindliche Bauleitplanung auf dieser nördlichen Potentialfläche.

In einem Gespräch am 14.11.2012 bestätigte RST ihre Entwicklungsabsicht und den bestehenden Bedarf.

Die Notwendigkeit der Potentialfläche südlich des RST- Geländes begründet sich konkret durch die Entwicklungsabsicht (Betriebserweiterung) der angrenzend, bereits auf Thalenser Gemarkung, niedergelassenen Firma ThaWa, die das Grundstück bereits erworben hat (beantragter Flächentausch von 1,5 ha im Rahmen einer Gebietsänderungsvereinbarung). Daher ist das Grundstück nicht mehr frei verfügbar.

Im Ergebnis der aktuellen Prüfung zur Auslastung bzw. Verfügbarkeit der Gewerbeflächen in der Gesamtstadt Blankenburg (Harz) stellte sich ein Bedarf an Gewerblichen Bauflächen heraus. Die Gesamtsumme der potentiellen Gewerblichen Bauflächen ist, unter Berücksichtigung aller genannten Flächen, rund 40 ha (siehe auch Übersicht S. 51). Daher wurden auch Gewerblichen Bauflächen neu ausgewiesen.

➔ **Zu den einzelnen Umwandlungen der Gewerblichen Bauflächen gegenüber den ursprünglichen Flächennutzungsplänen (siehe auch Übersicht im Anhang):**

- Kernstadt Blankenburg (Harz)

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
Bereich Schlackeberg (9)	Fläche für Abgrabungen und Gewerbliche Baufläche	Sondergebiet Photovoltaik und Grünfläche	8,61	Anpassung an vbB- Plan für gerade errichteten Photovoltaikpark
ehemalige Tongrube (10)	Fläche für Abgrabungen und Gewerbliche Baufläche	Grünfläche	5,50	Klarstellung entsprechend der erfolgten Rekultivierung
Bereich des ehem. GHG (15)	Gewerbliche Baufläche	Sondergebiet Photovoltaik und Grünfläche	3,59	Anpassung an geplante Nutzung für eine Solaranlage (vbB- Plan), für Gewerbe ungeeignet
Bereich Harz- Therme (39)	Sonderbaufläche Tourismus	Gewerbliche Baufläche	7,48	Änderung nach Standortprüfung und optimale Nutzungsmöglichkeit

Bereich nördlich des Stadtgebietes zwischen Bahn und B 6n	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	9,0	Reduzierung der Potentialfläche aufgrund ungünstiger Standortbedingungen
---	-----------------------	-------------------------------	-----	--

- Ortsteil Börnecke

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
östlicher Ortseingang (Blankenburger Straße) (4)	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche mit Nutzungseinschränkung aufgrund des Immissionsschutzes	1,40	Wie bereits erwähnt, Änderung zur Potentialfläche für eine beabsichtigte gewerbliche Entwicklung örtlicher Unternehmens, begrenzt auf erforderlichen Bedarf

- Ortsteil Derenburg

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
westlicher Ortsrand (südlich der Wernigeröder Straße) (1)	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche	1,22	Klarstellung entsprechend der tatsächlichen Wohn- und Gewerbenutzung
östlicher Ortsrand (Hahnberg) (7)	Gewerbliche Baufläche	Sondergebiet Photovoltaik	4,86	Änderung für geplante Nutzung einer Solaranlage
Westlicher Ortsrand (nördlich der Wernigeröder Straße)	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	0,3	Reduzierung der Potentialfläche aufgrund des Hochwasserschutzes

- Ortsteil Timmenrode

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
nördlich des Industrie- und Gewerbegebietes (5)	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	8,31	Änderung entsprechend der Entwicklungsperspektive des Standortes, nach abschließender Prüfung/ Abstimmung mit dem Hauptnutzer des Gebietes (RST Thale) ist diese weitere Potentialfläche erforderlich (Neuausweisung)
Bereich zwischen L 92 und ehemaliger Bahnlinie (6)	Gewerbliche Baufläche	Grünfläche	4,34	Änderung entsprechend der aktuellen Entwicklung i. V.m. Nr. 5 (hier Reduzierung) dabei bleibt eine Betriebserweiterung der THAWA möglich

3.5. Sonderbauflächen

Der Bedarf an Sonderbauflächen soll durch die Ausweisung neuer Flächen in günstiger Lage und ausreichendem Umfang für die nächsten Jahre gedeckt werden. Hierdurch wird die Infrastruktur der Kernstadt Blankenburg (Harz) sowie der Ortsteile im Wesentlichen gesichert und teilweise sogar verbessert.

Die Sonderbauflächen unterscheiden sich von den zuvor genannten Bauflächen dahingehend, dass die Zweckbestimmung jeder einzelnen Fläche definiert werden muss. Die einzelnen Sonderbauflächen können sich daher in ihrer Nutzung stark unterscheiden. Diese Nutzungen werden eindeutig hinsichtlich ihrer zulässigen Zweckbestimmung festgesetzt z.B. in Sonderbaufläche: großflächiger Einzelhandel, Wochenendhäuser, Kur, Tourismus, Bundeswehr u.s.w..

➔ **Zu den einzelnen Sonderbauflächenumwandlungen:**

(siehe auch Übersicht im Anhang):

Die Sonderbauflächen in den Stadtrandbereichen der Kernstadt Blankenburg sowie des Ortsteiles Börnecke sind an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“ angepasst worden. Dadurch hat sich die Darstellung teilweise reduziert.

Die Bereiche Ziegenkopf, Vogelherd und Burgruine Regenstein sind jeweils nur begrenzt auf den Bestand dargestellt. Sie liegen im LSG „Harz und nördliches Harzvorland“. Eine Entwicklung dieser „Außenbereiche“ ist nur über ein Herauslöse- bzw. Befreiungsverfahren in Verbindung mit einem Bauleitplanverfahren möglich.

Die Fläche der Wilhelm- Raabe- Warte ist entsprechend des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen worden. Für diesen Planungsbereich liegt eine Befreiung vom LSG vor.

In der Stukenbreite ist die Darstellung der Sonderbaufläche Tourismus aus dem bisherigen Flächennutzungsplan Blankenburg (Harz) übernommen worden. Neben der Sicherung des Bestandes der Ferienhausanlage soll diese einzige für die zukünftige touristische Entwicklung vorgesehene Potentialfläche in der landschaftlich reizvollen Lage vorgehalten werden. Interessenten haben sich für eine mögliche Entwicklung bereits mehrfach erkundigt. Das Gelände soll über eine verbindliche Bauleitplanung für eine touristische Nutzung vorbereitet werden. Dabei werden insbesondere die Belange des Bodenschutzes (möglichst geringe Versiegelung) berücksichtigt.

Einzelne weitere Bereiche wurden aufgrund ihrer tatsächlichen sowie geplanten Nutzung ergänzend als Sonderbaufläche dargestellt. Dabei sind die Flächen des Kloster Michaelstein und des ehem. Jugendgästehauses Heidelberg (jetzt Haus der Naturfreunde) jeweils umgewandelt worden.

Die Einkaufszentren Lerchenbreite und Passagenmarkt waren bisher im Bestand entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Sonderbaufläche Einkaufszentrum dargestellt. Für den Bereich der Lerchenbreite liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Da Blankenburg (Harz) lt. zentralörtlicher Gliederung im LEP 2010 als Grundzentrum eingestuft wurde, sollte bei o.g. Flächen die Sonderregelung (Z 52 des LEP 2010) zur „Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen“ herangezogen werden.

Zur Lösung des gesehenen raumordnerischen Konfliktes der beiden bestehenden Sondergebiete Einkaufszentrum wird vom Landesverwaltungsamt folgende Verfahrensweise festgesetzt: die betreffenden Bereiche werden vorläufig bis zum Inkrafttreten eines neuen Regionalen Entwicklungsplanes als „Weißfläche“ dargestellt.

Nach Entscheidung bzw. Abschluss des Verfahrens der Regionalen Planungsgemeinschaft kann die Darstellung dann als eine Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst werden (siehe auch Pkt 2.2.).

- Kernstadt Blankenburg (Harz)

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
Parkplatz Mönchenbreite (2)	Sonderbaufläche Tourismus	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	3,51	Klarstellung entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung
östlich des ehem. MLK-Geländes (4)	Sonderbaufläche Tourismus	Gemischte Baufläche	1,55	Wie bereits unter Gemischte Bauflächen

				angeführt Anpassung an B- Plan- Ausweisung (MI) zur möglichen Bebauung
Bereich Mönchenmühle und nördl. der Harz-Thermen-Fläche (5)	Sonderbaufläche Tourismus	Grünfläche	9,62	Reduzierung gemäß B-Plan- Ausweisung und LSG- Grenze (für begrenzte mögliche Bebauung)
Bereich Schlackeberg (9)	Fläche für Abgrabungen und Gewerbliche Baufläche	Sondergebiet Photovoltaik und Grünfläche	8,61	Anpassung an vbB- Plan für gerade errichteten Photovoltaikpark
Bereich des ehem. GHG (15)	Gewerbliche Baufläche	Sondergebiet Photovoltaik und Grünfläche	3,59	Anpassung an geplante Nutzung für eine Solaranlage (vbB- Plan)
Bereich nördlich des Sportforums (17)	Grünfläche	Sonderbaufläche Sport und Freizeit	1,19	Änderung der ehem. Bolzplatzfläche zur vielfältigen Entwicklungsmöglichkeit, angestrebt wird derzeit konkret die Errichtung einer BMX-Anlage
nördlich der Albert-Schneider- Straße (20)	Sonderbaufläche Kur	Gemischte Baufläche	1,72	Wie bereits unter Gemischte Bauflächen angeführt Änderung zur Entwicklungsmöglichkeit des bebauten Gebietes
Bereich Albert-Schneider-Straße und Grüne Gasse (21)	Sonderbaufläche Kur und teilweise Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	2,50	Wie bereits unter Wohnbau- und Gemischte Bauflächen angeführt Anpassung zur Entwicklungsmöglichkeit einer Teilfläche für eine Wohnbebauung
Bereich der Harzkaserne (33)	Sonderbaufläche Bund	Wald	15,84	Reduzierung gemäß LSG- Grenze und tatsächlicher Nutzung
Bereich Harz- Therme (39)	Sonderbaufläche Tourismus	Gewerbliche Baufläche	7,48	Wie bereits erwähnt, Änderung nach Standortprüfung und optimale Nutzungsmöglichkeit
Bereich „Kaufhalle Ost“ (40)	Sonderbaufläche Einkaufszentrum	Gemischte Baufläche	0,63	Wie bereits erwähnt, Klarstellung entsprechend des Bestandes, da VEP nicht gültig ist
Einkaufszentrum Lerchenbreite	Sonderbaufläche Einkaufszentrum	Weißfläche	7,5	Aufgrund des Konfliktes mit den Vorgaben der Raumordnung
Passagenmarkt im Wohngebiet Regenstein	Sonderbaufläche Einkaufszentrum	Weißfläche	2,8	Aufgrund des Konfliktes mit den Vorgaben der Raumordnung

- Ortsteil Börnecke

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
Baugebiet Gartenstraße 2. Bauabschnitt (1)	Wohnbaufläche	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten und teilw. Sonderbaufläche Sport und Freizeit	1,53	Reduzierung und Anpassung an derzeitige Gartennutzung sowie Teilfläche von 0,3 ha für geplante Reithalle
Entwicklungsfläche westlich des Ortseinganges (7)	Sonderbaufläche Tourismus	Fläche für die Landwirtschaft	2,81	Reduzierung auf tatsächlich erforderliche touristische Entwicklungsfläche, nach Prüfung wird dieser Standort für einen Zeltplatz als städtebaulich geeignet gesehen, die verbleibende Sonderbaufläche mit einer Größe von 0,7 ha stellt eine Mindestgröße dar
Bereich der Tierproduktionsanlage am Ortsteingang (8)	Gemischte Baufläche	Sonderbaufläche Landwirtschaft	5,56	Klarstellung des Bestandes nach der Gebietstypik

- Ortsteil Cattenstedt

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
ehemalige Deponie (5)	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche Photovoltaik	1,77	Änderung entsprechend der möglichen Nutzung der stillgelegten Deponie
Entwicklungsflächen an der Worth (6)	Sonderbaufläche Sport und Freizeit	Grünfläche	1,21	Reduzierung auf tatsächlich erforderliche Entwicklungsfläche für die geplante Reithalle, nach Prüfung/ Abstimmung mit dem Investor wird das Vorhaben der Reithalle weiter verfolgt und das begonnene Verfahren über den vbB-Plan zum Abschluss gebracht

- Ortsteil Derenburg

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
östlicher Ortsrand (Hahnberg) (7)	Gewerbliche Baufläche	Sondergebiet Photovoltaik	4,86	Änderung für geplante Nutzung einer Solaranlage
Bereich des Reitplatzes (9)	Sonderbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	5,32	Reduzierung auf den Bestand
Teilfläche im Bereich der Deponie Derenburg (13)	Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche Photovoltaik	5,39	Änderung entsprechend der möglichen Nachnutzung im Bereich der Deponie
Nördlich der Ortslage	Grünfläche	Sonderbaufläche Landwirtschaft	0,6	Klarstellung des vorhandenen Betriebes

- Ortsteil Hüttenrode

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
nordöstlich der ehemaligen Deponie (2)	Gemischte Baufläche	Sondergebiet Photovoltaik	3,03	Änderung für geplante Nutzung einer Solaranlage
Bereich Johannisholz (11)	Sonderbaufläche Ferienhäuser und teilweise Wohnbaufläche	Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft	5,44	Änderung der Darstellung entsprechend der aktuellen Entwicklungsabsicht (Aufhebung des B- Planes zum geplanten Ferienpark ist bereits erfolgt)

- Ortsteil Timmenrode

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
Westlicher Bereich des Stadtweges (7)	Sonderbaufläche Tourismus	Grünfläche	0,97	Reduzierung auf den Bestand ohne weitere Entwicklungsabsicht
Ehemalige Deponie Timmenrode (8)	Grünfläche	Sonderbaufläche Photovoltaik	4,26	Änderung entsprechend der möglichen Nutzung der stillgelegten Deponie
Reiterhof/ Tierproduktionsanlage (9)	Gemischte Baufläche	Sonderbaufläche Landwirtschaft	3,16	Klarstellung des Bestandes nach der Gebietstypik

Das bereits über einen rechtskräftigen vorhabenbezogenen B- Plan geplante Vorhaben „Autohof am Pfeifenkrug“, Heimburg ist in seiner Ausdehnung (Gesamtfläche: 8,7 ha) in den neu aufgestellten Flächennutzungsplan aufgenommen worden, da das Projekt auch weiterhin vom Vorhabenträger verfolgt wird.

An solch einem verkehrsgünstigen Standort ist eine entsprechende Infrastrukturanlage für den Straßenverkehr sinnvoll.

Ein Grund zur Streichung der Darstellung der Sonderbaufläche Autohof liegt daher nicht vor.

Standortanalyse für Photovoltaikanlagen im Gesamtgebiet der Stadt Blankenburg (Harz)

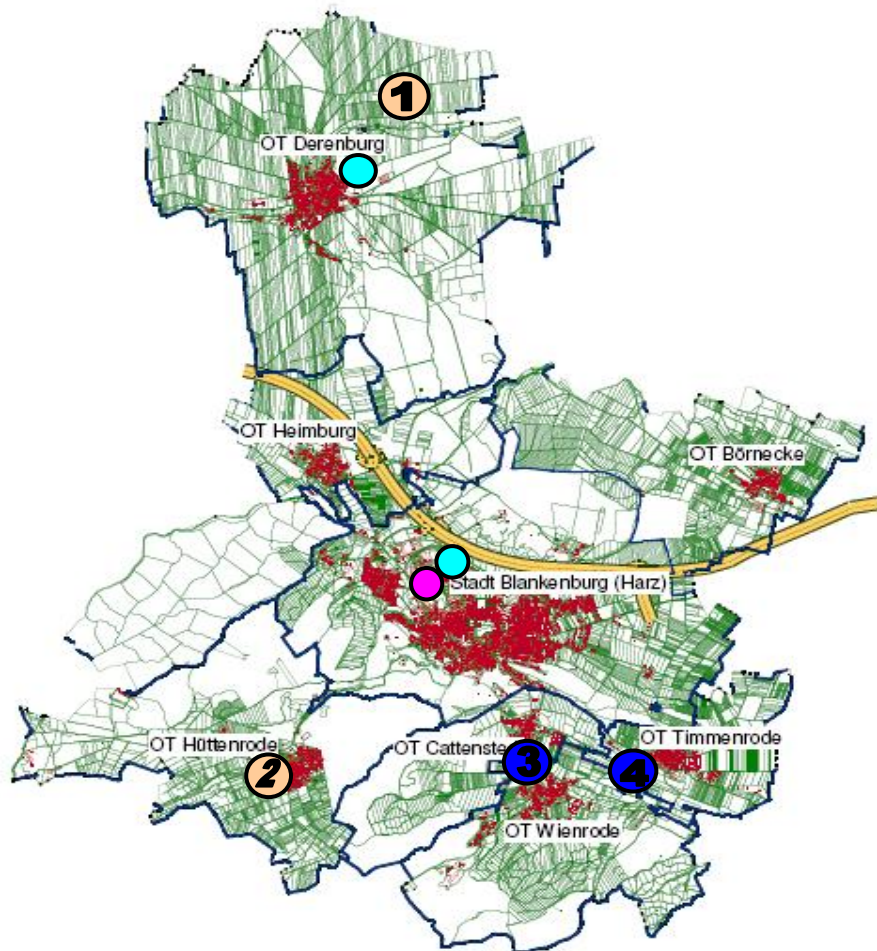
Die Thematik der erneuerbaren Energie gewinnt immer mehr an Bedeutung. Daher wurde dieser Aspekt auch in der Flächennutzungsplanung mit betrachtet.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine erste Prüfung der Flächeneignung nach städtebaulichen Kriterien wie z.B. räumliche Anbindung, Erschließung bzw. Einspeisemöglichkeit, ökologische Verträglichkeit (z.B. Einfügung in das Landschaftsbild), weitere Nutzungsmöglichkeiten u.s.w..

Im REPHarz sind für ehemalige Deponien, d.h. durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen lt G 4 des Pkt. 5.9. (Energie) beschrieben: „Die Errichtung großflächiger Photovoltaik-Freilandanlagen im Außenbereich soll an vorhandene Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung, Deponien und anderen, durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden werden.“

Neben den bereits umgesetzten bzw. in Umsetzung stehenden Flächen (Schlackeberg und Regenstein (Kernstadt) sowie Hahnberg (Derenburg) wurden daher folgende Flächen untersucht: die bereits im Vorentwurf aufgenommenen Fläche in Hüttenrode, Wienrode, weitere Flächen in Cattenstedt, Derenburg und Timmenrode.

Eine Übersicht zu den Standorten für Freiflächenphotovoltaikanlagen im Gesamtgebiet der Stadt Blankenburg (Harz), Stand: August 2011 ist nachfolgend dargestellt.



Legende zur Übersicht Photovoltaikanlagen:

- | | |
|--|---|
| ● bereits umgesetzte Standorte | ● noch entwickelbare Standorte (nicht im LSG) |
| ● Standorte in Planung | ● noch entwickelbare Standorte (im LSG) |

Ergebnis:

Der Bereich südlich des Sonnenberges in Wienrode wird aufgrund der naturschutzrechtlich zu erwartenden Konflikte als Sonderbaufläche Photovoltaik wieder gestrichen.

Die Standorte der ehemaligen Deponien in Cattenstedt, Derenburg und Timmenrode werden hingegen im Entwurf des Flächennutzungsplanes ergänzend aufgenommen. Für die weitere Entwicklung ist ein verbindliches Bauleitplanverfahren (bei Cattenstedt und Timmenrode in Verbindung mit einem Herauslöseverfahren aus dem LSG) erforderlich.

Auf der vorgesehenen Teilfläche im Bereich der ehemaligen Kiesgrube Derenburg liegt noch das lt. Bergrecht genehmigte Kiessandabbaugelände. Die bereits mit Erdstoff verfüllte Kiesgrube ist im Sinne einer Deponie zu betrachten. In Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergwesen sowie allen weiteren Betroffenen besteht die Möglichkeit, hier zukünftig eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die Vorbereitung/ Planung erfolgt unter Berücksichtigung des derzeit erstellten Abschlussbetriebsplanes.

Übersicht der Sonderbauflächen der Gesamtstadt Blankenburg (Harz), wie sie in der Planzeichnung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellt werden:

S/ WH Sonderbaufläche Wochenendhäuser

1. Wochenendsiedlung Eichenberg
2. Wochenendsiedlung Am Kirchberg, Börnecke
3. Wochenendsiedlung „Eggeröder Brunnen/ Jasperode“, Hüttenrode
4. Wochenendhäuser am Stadtweg, Timmenrode
5. Wochenendsiedlung Waldesruh, Wienrode
6. Wochenendhäuser Unter dem Tappenstieg, Wienrode

S/ S+F Sonderbaufläche Sport und Freizeit

1. ehem. Bolzplatz Sportforum
2. geplante Reithalle Börnecke
3. geplante Reithalle Cattenstedt
4. Fläche Reitplatz Derenburg
5. Gelände Reiterhof Heimbürg

S/ Tour Sonderbaufläche Tourismus

1. Stukenbreite
2. Wilhelm-Raabe-Warte
3. Ziegenkopf
4. Regenstein
5. Vogelherd
6. Haus der Naturfreunde
7. gepl. Zeltplatz Börnecke
8. Freizeitpark Timmenrode

S/ Kur Sonderbaufläche Kur

1. Fachklinik Teufelsbad II
2. Kurgastzentrum

S/ Schloss Großes Schloß

S/ Kloster Kloster Michaelstein

S/ Bund Sonderbaufläche Bund Harzkaserne

S/ LW Sonderbaufläche Landwirtschaft

1. Tierproduktionsanlage südl. der Ortslage Börnecke
2. Tierproduktionsanlage nördl. der Ortslage Derenburg
3. Tierproduktionsanlage östl. der Ortslage Derenburg
4. Tierproduktionsanlage auf der ehem. Rindermastanlage Hüttenrode
5. Tierproduktionsanlage östl. der Ortslage Timmenrode
6. Tierproduktionsanlage am nördl. Ortsrand Derenburg

S/ Auto Sonderbaufläche Autohof Pfeifenkrug

S/ Kies Kiesabbau Timmenrode

SO/ Photo Sondergebiet Photovoltaik

1. Photovoltaikpark Schlackeberg
2. Photovoltaikpark Regenstein
3. geplante Photovoltaikanlage auf der ehem. Deponie Cattenstedt
4. Photovoltaikanlage Hahnberg Derenburg
5. geplante Photovoltaikanlage im Bereich der ehem. Deponie am Löwenberg Derenburg
6. geplante Photovoltaikanlage neben der ehem. Deponie Hüttenrode
7. geplante Photovoltaikanlage im Bereich der ehem. Deponie Timmenrode

3.6. weitere Bauflächen

3.6.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan der Kernstadt Blankenburg (Harz) sowie der Ortsteile Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode sind flächenhaft größere Anlagen bzw. Stätten der für die Versorgung mit wichtigen sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Einrichtungen sind darüber hinaus auf der Planzeichnung durch entsprechende Symbole gekennzeichnet. Aufgrund der bisherigen und zukünftigen Entwicklung der Stadt Blankenburg (Harz) werden daher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) diese öffentlichen- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen entsprechend übernommen sowie einige Bereiche geändert dargestellt.

→ **Zu den einzelnen Umwandlungsbereichen der Gemeinbedarfsflächen**
(siehe auch Übersicht in Anhang):

Folgende Bereiche werden ergänzend als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen: Gebäudekomplex des Sportforum und Soziokulturelles Zentrum im Georgenhof. Diese Anlagen werden von der derzeitigen infrastrukturellen Nutzung her den Flächen für Gemeinbedarf zugeordnet. Sie sollen auch zukünftig als bedeutende Standorte des Sport-, Freizeit- und Gemeindelebens im Stadtgebiet erhalten bleiben.

Dagegen sind die Bereiche des ehemaligen Kinderheimes Bährstraße (derzeit als Seniorenwohnheim der Wohnungsgenossenschaft Blankenburg genutzt) und das ehem. Jugendgästehaus Heidelberg (bereits unter Sonderbaufläche aufgeführt) entsprechend ihrer aktuellen Nutzung einer anderen Darstellung zugeordnet.

- Kernstadt Blankenburg (Harz)

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
Bereich Park der Generationen Oesig (6)	Wohnbaufläche und teilweise Fläche für Gemeinbedarf	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	4,16	Reduzierung möglicher Wohnbebauung und Grundlage für geplanten Park der Generationen
Sportforum (18)	Grünfläche	Fläche für Gemeinbedarf	0,66	Klarstellung entsprechend der Nutzung für Vereins- bzw. Breitensport und weitere öffentliche Veranstaltungen
Georgenhof (22)	Gemischte Baufläche	Fläche für Gemeinbedarf	0,40	Klarstellung entsprechend der öffentlich wirksamen Nutzung

- Ortsteil Börnecke

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
Gemeindezentrum (6)	Wohnbaufläche	Fläche für Gemeinbedarf	0,25	Klarstellung entsprechend der gemeinnützigen Nutzung

- Ortsteil Cattenstedt

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
nördlich der Oberdorfstraße (Kita/ Gemeinde/ Feuerwehr) (2)	Gemischte Baufläche	Fläche für Gemeinbedarf	0,34	Klarstellung entsprechend der gemeinnützigen Nutzung

- Ortsteil Derenburg

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
Bereich Marktplatz/ Rathaus (5)	Gemischte Baufläche	Fläche für Gemeinbedarf	0,24	Klarstellung entsprechend der öffentlich wirksamen Nutzung
Altenheim Hospitalstraße (8)	Fläche für Gemeinbedarf	Wohnbaufläche	0,48	Klarstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung

- Ortsteil Hüttenrode

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
ehemalige Schule (8)	Gemischte Baufläche	Fläche für Gemeinbedarf	0,26	Klarstellung entsprechend der gemeinnützigen Nutzung

- Ortsteil Wienrode

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
Bereich Kampstraße (Schule/ Kita/ Dorfgemeinschaftshaus/ Feuerwehr) (1)	Gemischte Baufläche	Fläche für Gemeinbedarf	1,23	Klarstellung entsprechend der gemeinnützigen Nutzung

3.6.2. Straßenverkehr

Durch den Plangeltungsbereich der o. g. Planung werden die Bundesstraßen B 6 (ehem. B 6n), B 27 und B 81 sowie die Landesstraßen L 82, L 84, L 85 (B 6alt), L 92, L 93 und L 94 berührt.

Die B 81 Ortsumgehung (OU) Blankenburg und B 27 Teilortsumgehung (TOU) Hüttenrode sind als neue Vorhaben mit vordringlichem Bedarf in den Bundesverkehrswegeplan (BVWP) eingeordnet worden.

Für die B 81 OU Blankenburg ist das Raumordnungsverfahren (ROV) mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung mit der Landesplanerischen Beurteilung vom 26.02.2007 abgeschlossen worden. Mit dieser Unterlage wurde festgestellt, dass das beantragte Vorhaben entsprechend der eingebrachten Vorzugsvariante 2.1. unter Beachtung von Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung einschließlich der Umweltbelange vereinbar ist.

Die Linienbestätigung ist mit Erlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV) am 07.05.2007 erfolgt.

Der Abschluss der Entwurfsplanung wird nach derzeitigem Kenntnisstand im Jahr 2012 erwartet.

Die bisher im Rahmen der Entwurfsplanung vorliegenden Arbeitsergebnisse wurden als Grundlage zur nachrichtlichen Übernahme in die Planzeichnung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) verwendet.

Das ROV mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung für die B 27 TOU Hüttenrode ist mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 26.06.2007 abgeschlossen worden.

Die Linienbestätigung ist mit Erlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV) am 28. 09. 2007 erfolgt.

Der Abschluss der Entwurfsplanung wird nach derzeitigem Kenntnisstand Mitte 2012 erwartet. Die bisher im Rahmen der Entwurfsplanung vorliegenden Arbeitsergebnisse wurden ebenfalls als Grundlage zur nachrichtlichen Übernahme in die Planzeichnung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) verwendet.

Weitere Hinweise des Landesbetriebes Bau Sachsen- Anhalt, Niederlassung West, die im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt werden:

- Planungen des Landes bezüglich der L 82 Teilortsumgehung (TOU) Derenburg:
Die L 82 TOU Derenburg ist im Landesverkehrswegeplan (LVWP) – Teil: Straße (Stand: Januar 2004) im weiteren Bedarf enthalten und wurde auch zur Fortschreibung des LVWP 2009 angemeldet. Unterlagen zur Vorplanung bzw. raumordnerisch relevante Unterlagen zu dieser Neubaumaßnahme des Landes sind noch nicht erarbeitet worden.

- Planungen des Landes im Zuge der L 94 Hüttenrode – Almsfeld (B 81):
Hier ist im Zusammenhang mit der perspektivischen Verlegung bzw. Widmung dieses Streckenabschnittes der L 94 als B 27n der bedarfsgerechte Um- und Ausbau in der BK III auf ca. 23.000 m Länge mit einem RQ 10,5 (nach RAS Q) vorgesehen. Der Abschluss der Entwurfsplanung ist derzeit im 3. Quartal 2012 geplant.

Der Winterdienststützpunkt Almsfeld wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Winterdienststützpunkt“ in der Planzeichnung dargestellt.

Für die Strecke 6863 Blankenburg (Harz), W 66 – Quedlinburg, Abschnitt Blankenburg – Timmenrode, km 2,08 – 7,62, liegt mit Schreiben des Eisenbahnbundesamtes vom 06.04.2011 für diverse Flurstücke in den Gemarkungen Timmenrode und Blankenburg die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG vor.

Der Trassenbereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „touristische Nutzung“ in der Planzeichnung geändert dargestellt. Zukünftig könnte hier ein möglicher Radweg als weitere Verbindung im Radwegenetz entstehen.

Perspektivisch ist von der Bundesstraße 6 neu zu dem Bundeswehrsaniätsdepot eine Bundeswehrzu- bzw. -abfahrt geplant.

Richtig ist, dass wenn diese Planung eine gewisse Verbindlichkeit im Planungszeitraum haben soll, sie (zumindest als Trassenkorridor) dargestellt werden sollte. Doch dazu galt es, erst die Grundsatzentscheidung zum dauerhaften Verbleib des Bundeswehrstandortes abzuwarten.

Diese Entscheidung ist zwischenzeitlich gefallen. Der Planungsprozess zur neuen Bundeswehrzufahrt beginnt derzeit.

Nach der Planung erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Verlaufes der Zufahrt in die Planzeichnung.

Bis dahin wird nur eine Aussage zum aktuellen Sachstand in der Begründung aufgenommen.

Entsprechend der möglichen Entwicklung ist auf der derzeit genutzten Parkplatzfläche des Freibades die Ausweisung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit den Zusätzen Parkplatz und Caravanparkplatz dargestellt worden. Da sich dieser Bereich im Überschwemmungsgebiet befindet, soll maximal die Möglichkeit einer saisonellen bzw. temporären Nutzung zum Parken von Caravanmobilen für 1-3 Übernachtungen ohne weitere bauliche Herrichtung eingeräumt werden,

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte am 22.08.2012 eine einvernehmliche Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zum Hochwasserschutz. Im Ergebnis ist u.a. für den Bereich des geplanten Caravanparkplatzes

o.g. Nutzungseinschränkung festgelegt worden, damit kein Konflikt mit dem Hochwasserschutz bereits in dieser Planungsphase entsteht. Vor weiteren Planungsschritten wird ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz gestellt. Bei der weiteren Entwicklung des Caravanparkplatzes ist zu beachten, dass das Grundstück keinen zentralen Wasser- und Abwasseranschluss hat und auch nicht dafür vorgesehen ist.

Die Fläche ist auch in der Tabelle unter Pkt. 3.7. aufgeführt.

3.7. Freiflächendarstellungen sowie weitere nachrichtliche Übernahmen

Grünflächen werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) meist entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt. Sie ergeben sich aus Reduzierungen von Wohnbauflächen heraus, Gestaltungsmaßnahmen (z.B. der Park der Generationen in der Oesig) oder zur nachhaltigen Nutzung.

Eine Zweckbestimmung wie z.B. „Sportplatz“, „Spielplatz“, „Parkanlage“ oder „Dauerkleingärten“ ist weitestgehend zugeordnet worden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) sind die zweckgebundenen Grünflächen insbesondere für „Dauerkleingärten“ sowie „Friedhof“ ebenfalls auch in Bezug auf die perspektivische Bevölkerungsentwicklung hin geprüft worden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass ausreichend Flächen dargestellt sind.

Umwandlungsbereiche gegenüber den bisherigen Flächennutzungsplänen entstanden aus Klarstellungen heraus:

- Kernstadt Blankenburg (Harz)

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
ehemalige Tongrube (10)	Fläche für Abgrabungen und Gewerbliche Baufläche	Grünfläche	5,50	Klarstellung entsprechend der erfolgten Rekultivierung
Waldumwandlungsfläche (43)	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Wald	1,41	Änderung im Ergebnis des Waldumwandlungsverfahren

- Ortsteil Cattenstedt

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
östlich des Sportplatzes (1)	Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche	0,85	Klarstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung, da keine weitere Sonderbaufläche zur Entwicklung erforderlich ist

- Ortsteil Derenburg

Bereich	derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	geplante Änderung	Größe in ha (geschätzt)	Bemerkungen
Fläche westlich des Freibades (2)	Grünfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz mit temporärer Caravannutzung)	0,60	Änderung der Darstellung im Bereich des vorhandenen Parkplatzes für das Freibad (entsprechend der Gebietstypik), für eine mögliche Entwicklung als temporärer Caravanstellplatz in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz
Fläche südlich des Freibades (westlich der	Fläche für die Landwirtschaft	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,25	Änderung, um zukünftig für das Freibad erforderliche Stellplätze vorhalten zu

Blankenburger Straße) (3)		(Parkplatz)		können
---------------------------	--	-------------	--	--------

Weitere Erläuterungen werden im Rahmen der weiteren Flächennutzungsplanung ergänzt.

Ergänzung der LSG- Grenze:

Die Verordnung des Landkreises Wernigerode über das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ im Landkreis Wernigerode ist seit dem 01.04.2000 in Kraft. Es erfolgte hier eine nachrichtliche Übernahme des höherrangigen Rechtes (Verordnung über die LSG- Grenze).

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (z.B. FFH- Gebiet, Flächennaturdenkmal, Naturschutzgebiet, Geschütztes Biotop) sind entsprechend des derzeitigen Kenntnisstandes in die Planzeichnung zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes Blankenburg (Harz) nachrichtlich übernommen worden und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

Gleiches gilt für Altlastenstandorte, Archäologische Bodendenkmale und andere schutzrechtliche Festsetzungen (z.B. Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet) sowie auch überörtlich bedeutende Leitungsverläufe.

- zu den Altlasten:

In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan (FNP) wurde der Bestand nachrichtlich aus dem Raumordnungskataster übernommen. Die Altlastenverdachtsflächen sind symbolhaft dargestellt.

- zu den Trinkwasserschutzgebieten (TWSG):

Im FNP sind nachrichtlich folgende Gebiete übernommen worden: das TWSG Oesig mit der Trinkwasserschutzzone II (kreisartig) rund um den Trinkwasserbrunnen an der Michaelsteiner Straße/ Oesig und das TWSG Kallendorfer Weg mit den Trinkwasserbrunnen im Bereich zwischen dem Kallendorfer Weg und der Westerhäuser Landstraße und umgeben von der Trinkwasserschutzzone II.

Weiterhin ist das Trinkwasserschutzgebiet „Eggeröder Brunnen“, Jasperode in die Planzeichnung zum FNP übernommen worden.

- zu den Archäologischen Kulturdenkmalen:

In der Planzeichnung zum FNP erfolgte eine nachrichtliche Übernahme der bekannten archäologischen Kultur- bzw. Bodendenkmale. Die Darstellungen geben nur die etwaige Ausdehnung der Denkmalobjekte wieder. Die genaue Ausdehnung der meisten archäologischen Kulturdenkmale kann ohne archäologische Ausgrabung nicht mit Sicherheit festgelegt werden. Darüber hinaus ist ständig mit der Auffindung weiterer archäologischer Kulturdenkmale zu rechnen.

Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Archäologie vom 08.06.2011 sind außer dem historischen Stadtkern von Blankenburg (Harz) auch die historischen Ortskerne von Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Heimbürg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode als archäologische Flächendenkmale mit aufzuzählen, da sich hier Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmale überwiegend von der Urgeschichte bis zur Neuzeit befinden.

Weiter wird darauf verwiesen, dass außer den in der Karte gekennzeichneten archäologischen Kulturdenkmalen weitere Objekte unabhängig von ihrem Alter, wie Hohlwege, Flurformen,

Ackerterrassen, Steinbrüche, Halden, Pingen, Produktionsstätten, Be- und Entwässerungsanlagen, Grenz-, Wegweiser- und Meilensteine u.a. dem gesetzlichen Schutz unterliegen (DenkmSchG LSA § 2,2).

Auf Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 01.07.2011 wird der derzeit ausgewiesene Denkmalbestand (u. a. Denkmalbereiche, Baudenkmale) konkret aufgeführt, indem er als Anhang zur Begründung ergänzt wird.

- Überschwemmungsgebiet:

Im Flächennutzungsplan ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Holtemme dargestellt, da in diesem Bereich besondere Schutzvorschriften zu beachten sind. Bezüglich Änderungen der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes in Derenburg ist eine Überprüfung bei den zuständigen Behörden zu beantragen.

Weitere Hinweise der Fachämter des Landkreises Harz

zum ÖPNV:

Die Stadt Blankenburg (Harz) ist über fünf Regional- sowie eine Stadtbuslinie nach Wernigerode, Quedlinburg, Thale (einschließlich Bodetal), den Oberharz sowie ihrer Ortsteile montags bis freitags mindestens stündlich, an Wochenenden zweistündlich angebunden. Eine stündliche SPNV- Verbindung besteht nach Halberstadt. In Halberstadt und Wernigerode bestehen wiederum Anbindungen an den Schienenverkehr Richtung Magdeburg, Halle und Goslar/ Hannover.

Defizite gibt es derzeit lediglich in der ÖPNV- Anbindung des zur Stadt Blankenburg (Harz) gehörenden Ortsteiles Derenburg, wofür perspektivisch eine allseitig zufrieden stellende Lösung gefunden werden muss.

zum Brand- und Katastrophenschutz:

Die Hinweise der Kampfmittelbehörde zu den Teilverdachtsflächen (Bombenabwurfgebiete) in Blankenburg (Harz) sowie in Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Heimburg und Hüttenrode werden im Rahmen der weiteren Planung beachtet. Lediglich in Wienrode und Timmenrode liegen keine Verdachtsgebiete vor.

zu den Rad- und Wanderwegen:

In der Planzeichnung sind die überregional bedeutenden Rad- und Wanderwege nachrichtlich übernommen worden. Dazu zählen der Europaradweg R1, der Holtemmeradweg, der Aller-Harz- Radweg (ehem. Harzvorlandradweg), die Mobi- Harz- Routen und Oberharzradwege sowie der Wanderweg E 11 und weitere.

zur Schmutzwasserbeseitigung:

Das Gebiet der Stadt Blankenburg ist abwasserseitig drei Abwasserverbänden zugeordnet, denen die ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Abwässer obliegt.

Die Kernstadt Blankenburg mit den Ortsteilen Börnecke, Heimburg, Hüttenrode, Cattenstedt und Wienrode gehört flächenmäßig zu dem Trink- und Abwasserzweckverband Blankenburg und Umgebung (TAZV).

Der Ortsteil Derenburg gehört zum Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme – Bode.
Der Ortsteil Timmenrode ist Mitglied im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO).

**Anhang: Übersicht zu den einzelnen Änderungsbereichen bestehend aus Karte 1- 7
Denkmallisten**

Blankenburg (Harz), den

.....

Siegel

.....

Der Bürgermeister