

Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
für das Quartier Regenstein in der Stadt Blankenburg (Harz)



Quelle: GeoBasis-DE / LVemGeo 2021

Herausgeber:

Stadt Blankenburg (Harz)

Harzstraße 3

38889 Blankenburg (Harz)

Bearbeitet durch:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

www.baubeconstadtsanierung.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen.....	1
2	Gesamtstädtische Betrachtung	6
2.1	Einordnung im regionalen Kontext	6
2.2	Übergeordnete planerische Rahmenbedingungen	8
2.2.1	Landesentwicklungsplan 2010	8
2.2.2	Regionaler Entwicklungsplan Harz (2009) und Teilfortschreibung um den Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (2016).....	9
2.2.3	Klimaschutzkonzept 2015.....	11
2.2.4	Biodiversitätsstrategie Blankenburg	12
2.2.5	Baumschutzsatzung.....	12
2.2.6	Einzelhandelskonzept.....	12
2.2.7	Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungs-/Regionalkonzeptes 2019.....	13
2.2.8	Kreisentwicklungskonzept Harz.....	13
2.3	Übersicht der historischen Entwicklung.....	14
2.4	Versorgung	15
2.4.1	Einzelhandel, Nahversorgung, Kaufkraft	15
2.4.2	Wirtschaftsstruktur	16
2.4.3	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, Erwerbssuchende, Pendelstruktur.....	17
2.4.4	Medizinische Versorgung (Ärzte, Krankenhaus, Pflegeeinrichtungen).....	18
2.4.5	Bildungs- und Betreuungsangebote (Kinderbetreuung, Schulen, Berufliche Schulen). 18	
2.4.6	Freizeit- und Kulturangebote (Freizeit, Sport, Naherholung).....	19
3	Das Untersuchungsgebiet – Quartier Regenstein	21
3.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	21
3.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	22
3.2.1	Flächennutzungsplan 2013.....	22
3.2.2	Bebauungspläne	25
3.2.3	Exkurs: Bachelorarbeit „Quartiersentwicklung ‚Am Regenstein‘ in Blankenburg/Harz- Potenziale eines Sozialraums und seiner Nachbarschaft“	26
3.3	Entstehungsgeschichte des Untersuchungsgebietes	28

3.4	Demografische Entwicklung	30
3.5	Bestandsanalyse	33
3.5.1	Nutzungsstrukturen.....	33
3.5.2	Architektur und Bauweise	37
3.5.3	Öffentlicher Raum (Plätze, Grün- und Freiflächen).....	40
3.5.4	Verkehrsinfrastruktur (Straßen, Rad- und Fußwege, ruhender Verkehr, ÖPNV).....	41
4	Nachweis der städtebaulichen Missstände.....	43
4.1	Städtebauliche Missstände im Gebäudebestand	44
4.2	Städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum.....	49
5	SWOT-Analyse	64
6	Sanierungsziele	65
7	Erneuerungskonzept	66
7.1	Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen	67
7.2	Schaffung sicherer und barrierefreier Verkehrsräume	68
7.3	Erhalt und Ausbau Grün- und Freizeitflächen und Verbesserung des Stadtklimas	69
7.4	Städtebauliche Aufwertung durch Flächengestaltung und Umnutzung	71
8	Beurteilung der Durchführbarkeit.....	73
9	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	74
10	Kosten- und Finanzierungsübersicht	75
11	Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes	79
12	Umsetzung des Verfahrens und Ausblick	80
13	Quellenverzeichnis	81
14	Anhang.....	83
14.1	Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	83
14.2	Kartographische Darstellungen	98

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Landkreis Harz	6
Abbildung 2: Gliederung der Einheitsgemeinde Stadt Blankenburg	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus REP Harz 2009 ohne Berücksichtigung der Teilfortschreibung 2018	10
Abbildung 5: Ausschnitt Zentralörtliche Gliederung 2016	11
Abbildung 6: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	21
Abbildung 7: Ausschnitt von Regenstein aus dem FNP der Stadt 2013	22
Abbildung 8: Übersichtsplan FNP der Änderungsbereiche 3 und 4 in der Kernstadt (vor und nach der geplanten Änderung).....	23
Abbildung 9: Übersichtsplan FNP der Änderungsbereiche 5 und 6 in der Kernstadt (vor und nach der geplanten Änderung).....	24
Abbildung 10: Auszug aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Blankenburg (Harz)	26
Abbildung 11: Luftbild des Untersuchungsgebiets mit dem Kasernengelände, militärische Aufnahme von 1944	29
Abbildung 12: Einwohnerzahlen im Vergleich von 2001-2013 und 2013 -2020	30
Abbildung 13: Durchschnittsalter im Vergleich von 2013 -2020	31
Abbildung 14: Altersgruppen im Quartier Regenstein: Die Entwicklung von 2013 – 2020	31
Abbildung 15: Wanderungsprofil 2009 - 2012	32
Abbildung 16: Darstellung der Gebäudenutzung.....	33
Abbildung 17: Versorgungsbereich Karl-Zerbst-Straße 28.....	34
Abbildung 18: Versorgungsbereich Karl-Zerbst-Straße 28e.....	34
Abbildung 19: Kita "Am Regenstein" Käthe-Kollwitz-	35
Abbildung 20: Ersatzneubau der Turnhalle Regensteinsweg.....	35
Abbildung 21: Ehemalige Turnhalle Karl-Zerbst-Straße 29	35
Abbildung 22: Grundschule "Am Regenstein" Karl-Zerbst-Straße 29	35
Abbildung 23: Südlicher Gebäudeteil Sportforum Regensteinsweg 12	36
Abbildung 24: Nördlicher Gebäudeteil Sportforum Regensteinsweg 12.....	36
Abbildung 25: Garagenhöfe östlich Karl-Zerbst-Straße	37
Abbildung 26: Leerstehende Gewerbehallen Regensteinsweg 23A-D.....	37

Abbildung 27: Leerstehendes Gebäude Karl-Zerbst-	37
Abbildung 28: Leerstehendes Gebäude Karl-Zerbst-Straße.....	37
Abbildung 29: Geschosswohnungsbau Am Regenstein 5A-D	38
Abbildung 30: Geschosswohnungsbau Robert-Koldewey-Straße 1-3.....	38
Abbildung 31: Bungalow Am Regenstein 9	38
Abbildung 32: Neubauten Am Regenstein 9a-f.....	38
Abbildung 33: Darstellung der Geschossigkeit.....	39
Abbildung 34: Darstellung Öffentlicher Raum	40
Abbildung 35: Grünfläche Am Regenstein	41
Abbildung 36: Grünfläche Geschwister-Scholl-Straße	41
Abbildung 37: E-Ladesäule am Regensteinsweg	42
Abbildung 38: Darstellung des Sanierungszustandes der Gebäude.....	45
Abbildung 39: Geschwister-Scholl-Straße 1-9	46
Abbildung 40: Unbewohnbares Wohngebäude Bertolt-Brecht-Straße 1-3	46
Abbildung 41: Vergleich Wohnungsleerstand 2001 und 2014	47
Abbildung 42: Darstellung des Leerstandes der Wohngebäude 2021	48
Abbildung 43: Darstellung der Missstände im öffentliche Raum.....	49
Abbildung 44: Straßen und Fußweg mit Sanierungsbedarf und fehlender abgesenkter Bordstein	50
Abbildung 45: Fehlende abgesenkte Bordsteine im Einmündungsbereich Bertolt-Brecht-Straße/ Karl-Zerbst-Straße	50
Abbildung 46: Verbindungsweg zwischen Neuer Halberstädter Straße und Versorgungsbereich.....	51
Abbildung 47: Querverbindungen zwischen Weinbergstraße und Sportforum	51
Abbildung 48: Innenhof Robert-Koldewey und Geschwister-Scholl-Straße	52
Abbildung 49: Grünflächen Am Regenstein	53
Abbildung 50: Grünflächen zwischen Wohnblöcken Am Regenstein	53
Abbildung 51: Am Regenstein	54
Abbildung 52: Robert-Koldewey-Straße.....	54
Abbildung 53: Ungeordnete Stellplatzsituation Am Regenstein.....	54
Abbildung 54: Ungeordnete Stellplatzsituation Bertolt-Brecht-Straße	54
Abbildung 55: Substanz- und Gestaltungsdefizite Karl-Zerbst-Straße/ Am Regenstein	56

Abbildung 56: Karl-Zerbst-Straße	56
Abbildung 57: Substanz- und Gestaltungsdefizite Karl-Zerbst-Straße/ Am Regenstein	56
Abbildung 58: Karl-Zerbst-Straße 23	56
Abbildung 59: Lieferservice an der Käthe-Kollwitz-Straße.....	57
Abbildung 60: Grünfläche Karl-Zerbst-Straße/Käthe-Kollwitz-Straße.....	57
Abbildung 61: Brachliegende Grünflächen am Regensteinsweg	58
Abbildung 62: Freizeitfläche mit Sanierungs- und Gestaltungsbedarf an der fußläufigen Verbindung zur Weinbergstraße.....	58
Abbildung 63: Parkplatz mit Substanz- und Gestaltungsdefiziten	59
Abbildung 64: Bushaltestellenhäuschen der Haltestelle „Regensteinschule“ mit Instandsetzungsbedarf	60
Abbildung 65: Marode Bank auf der nördlichste Grünfläche (Am Regenstein).....	60
Abbildung 66: Platz mit Gestaltungs- und Erneuerungsbedarf.....	60
Abbildung 67: Mülleimer mit Instandsetzungsbedarf.....	60
Abbildung 68: Darstellung der Eingeschränkten Barrierefreiheit	61
Abbildung 69: Barriere an der Karl-Zerbst-Straße/ Höhe Grundschule	62
Abbildung 70: Schmäler und sanierungsbedürftiger Fußweg Querverbindung Karl-Zerbst-Straße	62
Abbildung 71: Stolperstelle straßenbegleitender Fußweg entlang der Karl-Zerbst-Straße.....	62
Abbildung 72: Fußweg ohne Fortführung im Einmündungsbereich Robert-Koldewey-Straße und Karl-Zerbst-Straße	62
Abbildung 73: Hauseingang mit Treppe	63
Abbildung 74: Rampe im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße.....	63
Abbildung 75: Darstellung des Erneuerungskonzeptes	66
Abbildung 76: Darstellung des Vorschlages zur Abgrenzung des Fördergebietes	79

Hinweise:

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

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

1 Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2020 haben sich Bund und Länder auf eine Programmreform der Städtebauförderung verständigt, in deren Rahmen die bisherigen sechs Städtebauförderungsprogramme auf drei konzentriert wurden. Das Nachfolgeprogramm für den Stadtumbau lautet „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“. Demnach werden die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind, unterstützt. Die Städte und Gemeinden sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Ziel ist das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern.¹

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

¹ vgl. Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021

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

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

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

- städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen,
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen einschließlich Nutzungsänderungen,
- Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
- die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes,
- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes,
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur (Rückbau von Wohnungen in den neuen Ländern gemäß Absatz 4).

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Gesamtstädtische Betrachtung

Die Siedlung Regenstein ist ein Quartier in der Kernstadt der historischen Stadt Blankenburg. Zur historischen und sozio-geografischen Einordnung von „Regenstein“ wird nachfolgend ein kurzer Überblick über die Gesamtstadt Blankenburg gegeben.

2.1 Einordnung im regionalen Kontext

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



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

Im gesamten Stadtgebiet Blankenburgs leben 20.110 Einwohner (Stand 2020)², von denen ein Großteil in der Kernstadt wohnen. Zusammen mit den Ortsteilen Börnecke, Cattenstedt, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode sowie der Stadt Derenburg erstreckt sich Blankenburg auf einer Fläche von 14.890 ha.

² Stadt Blankenburg 2021: Daten & Fakten. URL: <https://www.blankenburg.de/meine-stadt/stadtportrait/daten-fakten/> (letzter Zugriff am 01.09.2021).

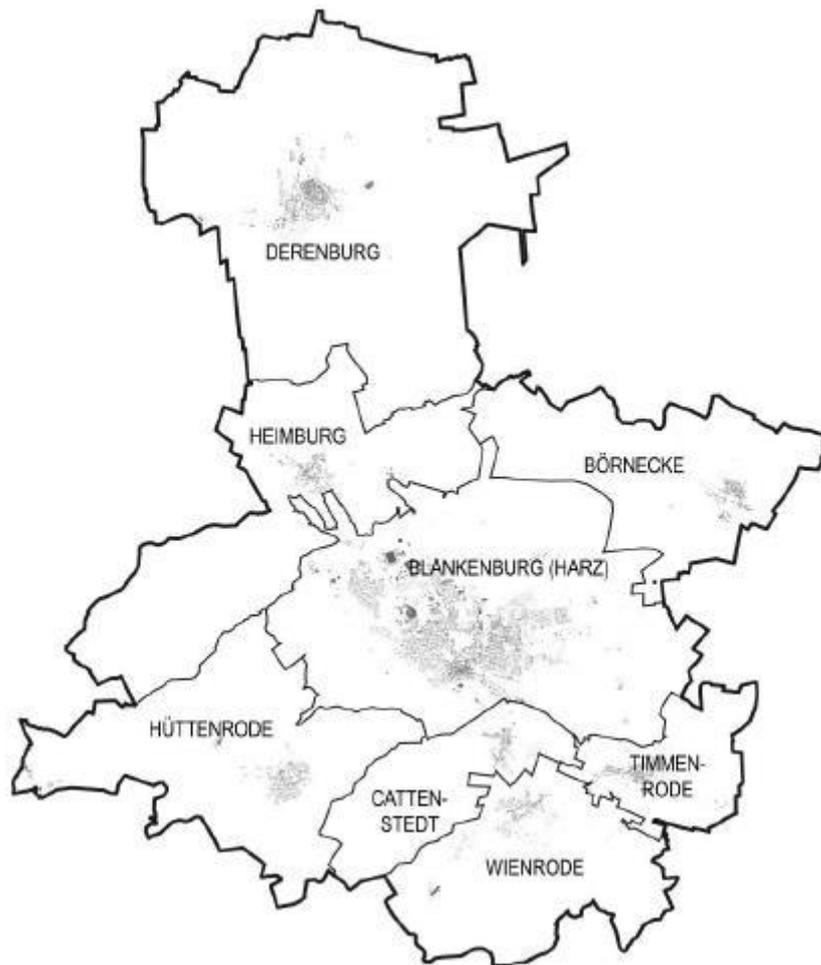


Abbildung 2: Gliederung der Einheitsgemeinde Stadt Blankenburg (Quelle: ISREK 2015 Teil A, S. 13)

Nördlich des Blankenburger Stadtgebiets verläuft seit dem 1. Januar 2019 in Ost-West-Richtung die Bundesautobahn A36, welche die Autobahnen A39 bei Braunschweig und A14 bei Berndorf (Saale) verbindet. Zuvor war dieser Abschnitt nur eine Bundesstraße, jedoch als gelbe Autobahn bekannt. Von dieser führen die zwei Abfahrten, Blankenburg-Mitte und Blankenburg-Ost, in die Stadt. Zudem ist Blankenburg mit der B27 und B81 an das überregionale Bundesstraßennetz angeschlossen.³

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

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

³ Landkreis Harz (o. J): Einheitsgemeinde Stadt Blankenburg (Harz).

2.2 Übergeordnete planerische Rahmenbedingungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) dient der räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Er ist die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Der LEP aus dem Jahr 2010 ist weiterhin gültig.⁴

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

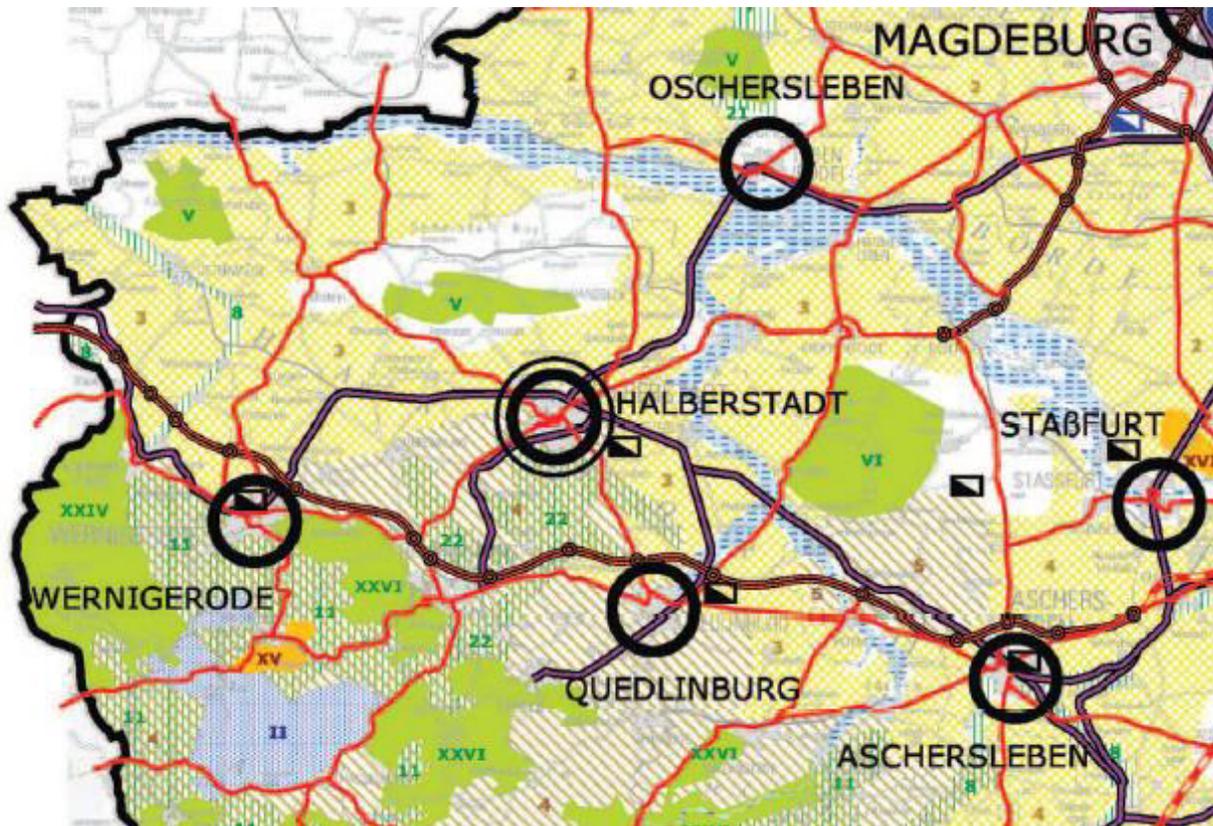


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010 (Quelle: Zeichnerische Darstellung LEP LAS 2010)

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

⁴ Sachsen-Anhalt (2010): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Weitere wesentliche Vorgaben seitens des LEPs sind die folgenden Festsetzungen:⁵

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Nr. 3
- Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 22 und Nr. 11
- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 4
- Vorranggebiet Natur und Landschaft Nr. XXVI

Weitere Ziele und Grundsätze:

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

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

2.2.2 Regionaler Entwicklungsplan Harz (2009) und Teilfortschreibung um den Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (2016)

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

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

⁵ ISREK 2015 Teil A, S. 10f

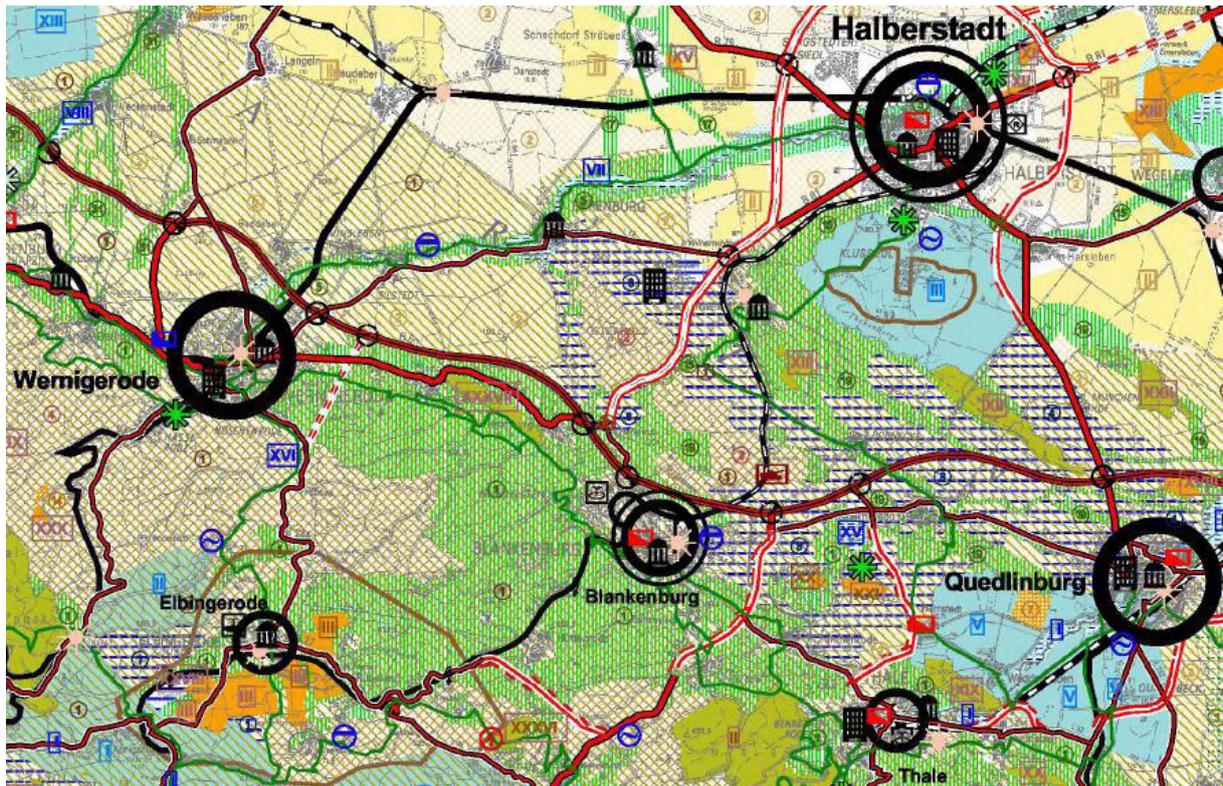


Abbildung 4: Ausschnitt aus REP Harz 2009 ohne Berücksichtigung der Teilfortschreibung 2018

Der Regionale Entwicklungsplan Harz trifft folgende weiteren wesentlichen Aussagen in Bezug auf die Funktionszuweisungen:⁶

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

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

⁶ ISREK 2015 Teil A, S. 12

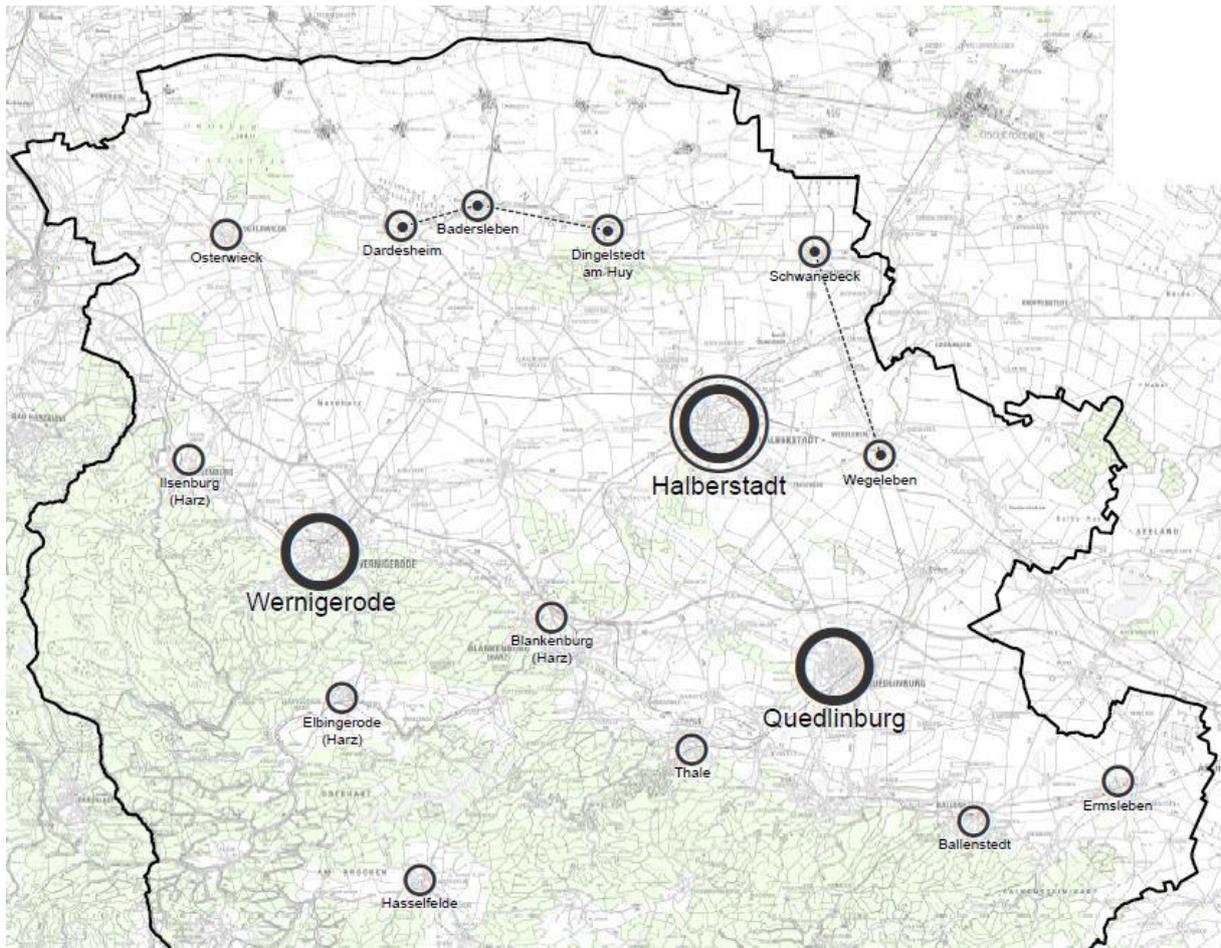


Abbildung 5: Ausschnitt Zentralörtliche Gliederung 2016 (Quelle: Zeichnerische Darstellung „Sachlicher Teilplan - Zentralörtliche Gliederung“ der Teilfortschreibung REP Harz)

2.2.3 Klimaschutzkonzept 2015

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

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

2.2.4 Biodiversitätsstrategie Blankenburg

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

2.2.5 Baumschutzsatzung

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

Nach § 1 der Baumschutzsatzung dient der Schutz des Baumbestandes der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbilds, der Abwehr schädlicher Einwirkungen und dem Schutz der Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Die Satzung regelt die Rechte und Pflichten zur Erhaltung und Erneuerung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Blankenburg (Harz) und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Ausgenommen sind Waldflächen nach dem Landeswaldgesetz (§ 2). Nach § 3 Abs. 1 ist es nicht gestattet geschützte Bäume zu entfernen, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Wird einem Antrag auf Entfernung eines geschützten Baumes stattgegeben, kann dies mit der Beauflagung einer Ersatzpflanzung auf dem betreffenden Grundstück erfolgen (§ 7).

2.2.6 Einzelhandelskonzept

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

die Stadt integrierte und für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ausgelegte „Nordharzcenter“ große Parts der Nahversorgung übernimmt. Die folgenden drei abschließenden Ansiedlungsleitsätze wurden entwickelt:⁷

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

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

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

Im Quartier Regenstein ist lt. Einzelhandelskonzept ein Gebiet östlich der Neuen Halberstädter Straße als „Zentraler Versorgungsbereich“ eingestuft worden.

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

2.2.7 Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungs-/Regionalkonzeptes 2019

Blankenburg soll als Wirtschafts- und Tourismusstandort im verträglichen Miteinander zum attraktiven, zukunftsfähigen Wohnstandort entwickelt und gestärkt werden.⁸ Im Dezember 2019 wurde das ISREK 2015 mit dem Schwerpunkt der nachhaltigen Innenstadtentwicklung fortgeschrieben, da geänderte Rahmenbedingungen, übergeordnete Grundlagen, neue Konzepte und städtebauliche Maßnahmen diesen Schritt erforderlich machten. In der Fortschreibung wurden auch das 2018 entwickelte Einzelhandelskonzept und das Touristische Entwicklungskonzept Schlösser und Schlossgärten Blankenburg (Harz) aus dem Jahr 2019 sowie die weiterhin sinkenden Einwohner*innenzahlen für die Gesamtstadt berücksichtigt. Ziele der Fortschreibung waren die Überprüfung der 2015 im ISREK erarbeiteten Leitsätze auf ihre Aktualität, die beständige Konzeptfortschreibung mit der Bündelung verschiedener Handlungsfelder und die Überführung in ein maßnahmenuntersetztes ISREK 2019. Die seit 2015 geltenden Leitsätze „Profilierung als Mitte im Harzkreis“, „Stabilisierung der Wirtschaftsstruktur“, „Touristische Profilierung / Kooperation und Marketing“, „Belebung und Stärkung der Altstadt“, „Räumliche Schwerpunktsetzung in den Ortsteilen“ und „Identifikation mit der Stadt und Bündelung aller Kräfte“ haben nach der Überprüfung weiterhin Bestand und wurden um spezifische Maßnahmen und ihre Kosten und Finanzierung ergänzt.

2.2.8 Kreisentwicklungskonzept Harz

Im Jahr 2015 beschloss der Kreistag des Landkreises Harz in Zusammenarbeit mit zahlreichen Akteuren und Multiplikatoren ein Kreisentwicklungskonzept, bearbeitet von der Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co KG. Das Konzept hat den Charakter eines Leitbildes, ohne dabei die inhaltliche Tiefe der Fachplanungen zu erreichen. Dennoch werden Handlungsmöglichkeiten zur

⁷ Einzelhandelskonzept 2018, S. 99-101

⁸ ISREK Fortschreibung 2019, S. 2

gleichwertigen und nachhaltigen Entwicklung der Teilräume des Landkreises Harz sowie die Verbesserung der Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Region formuliert. Das informelle Instrument des Kreisentwicklungskonzeptes wirkt als Richtschnur zur gewünschten Entwicklung des Kreises und kann zur Begründung von Einzelplanungen und Einzelkonzepten genutzt werden. Die Leitziele des Konzeptes forcieren eine leistungsstarke Wirtschaftsregion und den Ausbau der Spitzenposition des Kreises bezüglich Tourismus mit dem Fokus auf die Kultur- und Naturlandschaft sowie die Stärkung der Digitalisierung und das Erreichen einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur im Angesicht des demographischen Wandels. Im Anschluss an die Entwicklung der Leitbilder und strategischen Ziele, werden in Konzept Handlungsvorschläge zur Verbesserung der Wirtschaftsregion, der Tourismus- und Kulturregion, der digitalen und sozialen Infrastruktur entwickelt.

2.3 Übersicht der historischen Entwicklung⁹

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

Die Bevölkerung Blankenburgs lebte bis zum Dreißigjährigen Krieg von 1618 bis 1648 von der Landwirtschaft, dem Handwerk und dem Verkauf von Harzerzeugnissen. Bis dahin überstand Blankenburg zudem einen Bauernaufstand und das Aussterben des Grafengeschlechts Poppo, womit die Burg an das Welfenhaus zurückfiel. Nach Ende des von verschiedenen Besatzungsphasen geprägten Krieges kämpfte die zuvor wirtschaftlich aufstrebende Stadt mit den Auswirkungen der langen Kriegsjahre und die Bevölkerung verarmte zusehends. Mit der Jahrhundertwende änderte sich jedoch die wirtschaftliche Lage Blankenburgs. So wurde 1707 die Grafschaft Blankenburg unter der Herrschaft Ludwig Rudolfs zum Herzogtum erhoben, der Blankenburg zur vorzeigbaren barocken Residenzstadt ausbaute und dazu den fürstlichen Lustgarten mit Lustschlösschen und das welfische Große Schloss errichten ließ. Auch der Bergbau und das Hüttenwesen blühten in der von bald 2.500 Menschen bewohnten Stadt durch die fürstliche Förderung auf; es wurden Eisenerz, Sandstein, Farberden und Kalk abgebaut. Bereits 1788 wurde die Teufelsmauer, eine aus hartem Sandstein bestehende Felsformation, touristisch erschlossen.

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

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

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

In den Jahrzehnten der DDR wuchs das Stadtgebiet weiter an. Insbesondere im Quartier Regenstein erfolgte abschnittsweise der Industrielle Wohnungsbau, der noch heute an den Gebäuden ablesbar ist.

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

2.4 Versorgung

2.4.1 Einzelhandel, Nahversorgung, Kaufkraft

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

Einzelhandel

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

Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsflächen) konzentriert sich mit 96 % fast ausschließlich, bis auf den Ortsteil Derenburg, auf die Kernstadt.¹⁰

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

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

Kaufkraft

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

Nahversorgung

Blankenburg (Harz) weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 13.900 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,66 m² je Einwohner entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Blankenburg (Harz) im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,41 m²/ EW. Auch im Vergleich zur Planungsregion Harz ist die VKF-Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Blankenburg (Harz) deutlich überdurchschnittlich (0,51 m² VKF/EW)¹³

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

2.4.2 Wirtschaftsstruktur

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

¹⁰ Einzelhandelskonzept 2018, S. 32-33

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

¹² Einzelhandelskonzept, 2018, S. 39

¹³ Einzelhandelskonzept 2018, S. 45

¹⁴ Einzelhandelskonzept 2018, S. 45

in der Stadt verfügen insgesamt über 555 Betten. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Ferienwohnungen.¹⁵

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

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

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

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

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

2.4.3 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, Erwerbssuchende, Pendelstruktur

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

	2016	2018	2020
Einpendler	2.223	2.348	2.302
Auspendler	4.571	4.518	4.500

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

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

¹⁵ Büro Stephan Westermann (2021): Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet

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

¹⁷ Statistik der Bundesagentur für Arbeit

¹⁸ Statistik der Bundesagentur für Arbeit

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

2.4.4 Medizinische Versorgung (Ärzte, Krankenhaus, Pflegeeinrichtungen)

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

Im Blankenburger Stadtgebiet befinden sich sechs Apotheken.

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

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

Blankenburg ist zudem Standort vieler Pflegeeinrichtungen und Altersresidenzen. Das im Jahr 2006 eröffnete Seniorenzentrum „Haus am Thielpark“ der AWO bietet 70 Plätze und das AZURIT Pflegezentrum Blankenburg seit 2010 73 Plätze für die vollstationäre, Kurzzeit- und Verhinderungspflege sowie spezialisierte Pflege für dementiell Erkrankte an. Die Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH (GBS) bieten 67 Pflegeplätze in ihrer Wohnanlage „Haus am Stadtpark“ an und der Gemeinnützige Verein für Sozialeinrichtungen Blankenburg (Harz) e.V (GVS) betreibt ein Mehrgenerationenhaus und ein Seniorenzentrum sowie den Service „Essen auf Rädern“, wodurch sie zum Erhalt der Eigenständigkeit von Senioren und körperlich beeinträchtigter Personen beitragen. Zudem trägt die PROKLIN Medical Care GmbH seit 2002 das Pflegeheim „Schlossblick“ mit 50 Plätzen, welches den Schwerpunkt auf schwierige Patienten gelegt hat, die in anderen Einrichtungen weniger zurechtkommen.

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

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

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

Die Stadt verfügt außerdem über zwei Bibliotheken.

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

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

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

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

Im Sommer können zwei Freibäder genutzt werden. Das biologische Freibad Am Thie ist direkt am Thienpark gelegen und bietet aufgrund einzigartiger biologischer Aufbereitungstechnik eine chlorfreie Wasserqualität. Ein weiteres Freibad befindet sich im Ortsteil Derenburg. Zusätzlich bieten Teiche und Talsperren im Harz neben Bademöglichkeiten in der Natur auch Wassersportmöglichkeiten an.

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

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

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

Erlebnisführungen und geführte Wanderungen, Theatervorführungen, Walpurgis- und Osterfeuer und noch einiges mehr.¹⁹

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

3.2 Planerische Rahmenbedingungen

3.2.1 Flächennutzungsplan 2013

Der für das Quartier Regenstein gültige Flächennutzungsplan (FNP) wurde 2013 durch den Fachbereich III/ Team Planung der Stadt Blankenburg (Harz) neu aufgestellt und ist mit seiner 2. Änderung seit dem Januar 2018 gültig. Die 3. Änderung liegt derzeit (2021) im Vorentwurf vor. Am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes verläuft die B 81/L 85. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Untersuchungsgebietes Regenstein als Wohngebiete, als gemischte Bauflächen im Osten sowie als Grünflächen im Südosten ausgewiesen. Im Norden von Regenstein befindet sich zudem der ausgewiesene „Garagenkomplex Regenstein“. Darüber hinaus sind diverse Flächen und Einrichtungen für die Allgemeinheit ausgewiesen, darunter eine Sporthalle, ein Sportplatz, ein Tennisplatz, eine Schule, eine Kita und eine Parkanlage. Im Südwesten des Gebietes sind zudem zwei Altlasten verzeichnet. Angrenzend an die Grünflächen im Südosten ist eine Sonderbaufläche für Sport und Freizeit auf dem „ehemaligen Bolzplatz Sportforum“ geplant und bereits verzeichnet. Im Nordosten wird die Fläche für den „Photovoltaikpark Regenstein“ ausgewiesen. Der zuvor genannte 3. Änderungsantrag für den FNP betrifft mit ihrem Änderungsbereich 4 die Fläche östlich der Neuen Halberstädter Straße, die nun als Sonderbaufläche Einzelhandel im Bestand ausgewiesen werden soll und mit dem Änderungsbereich 6 einen Teil der östlichen Grünflächen, der nun als Wohnbebauung entwickelt werden soll (siehe folgende Abbildungen).

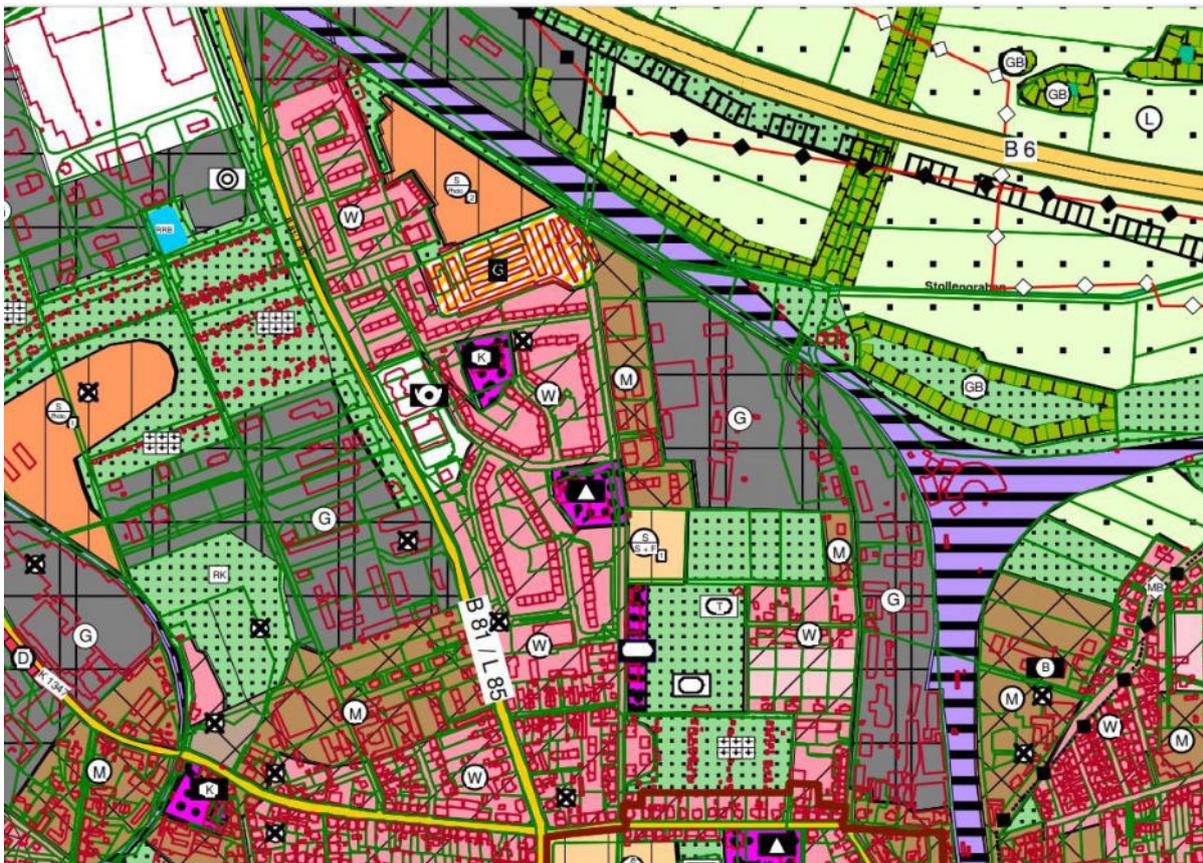


Abbildung 7: Ausschnitt von Regenstein aus dem FNP der Stadt 2013

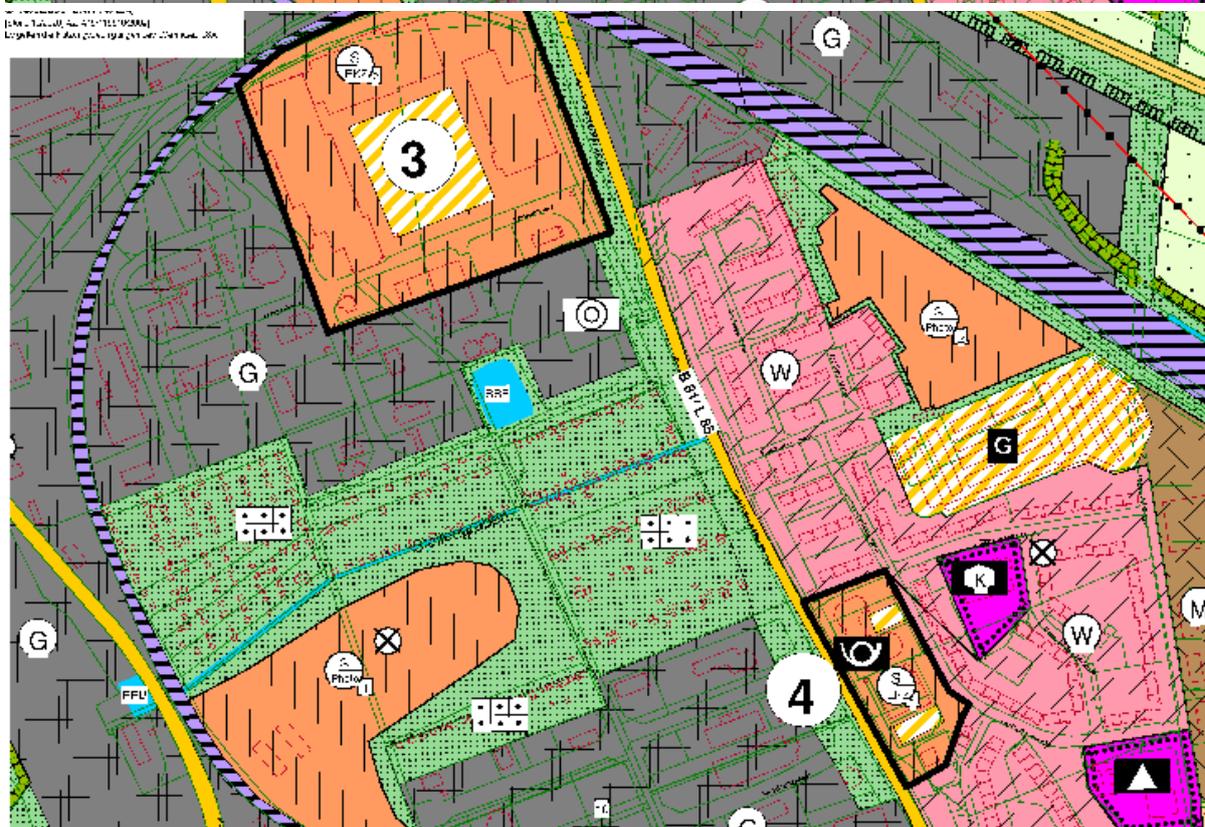
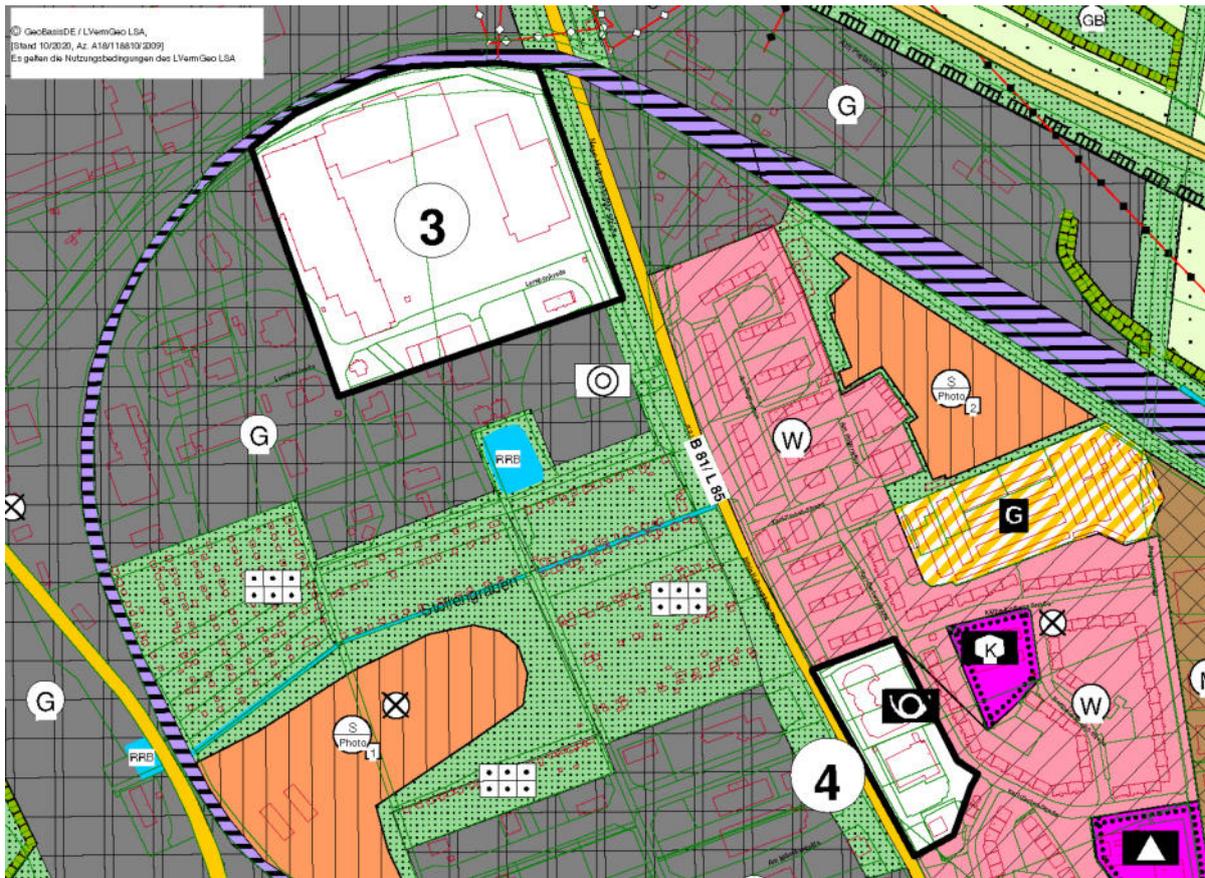


Abbildung 8: Übersichtsplan FNP der Änderungsbereiche 3 und 4 in der Kernstadt (vor und nach der geplanten Änderung)

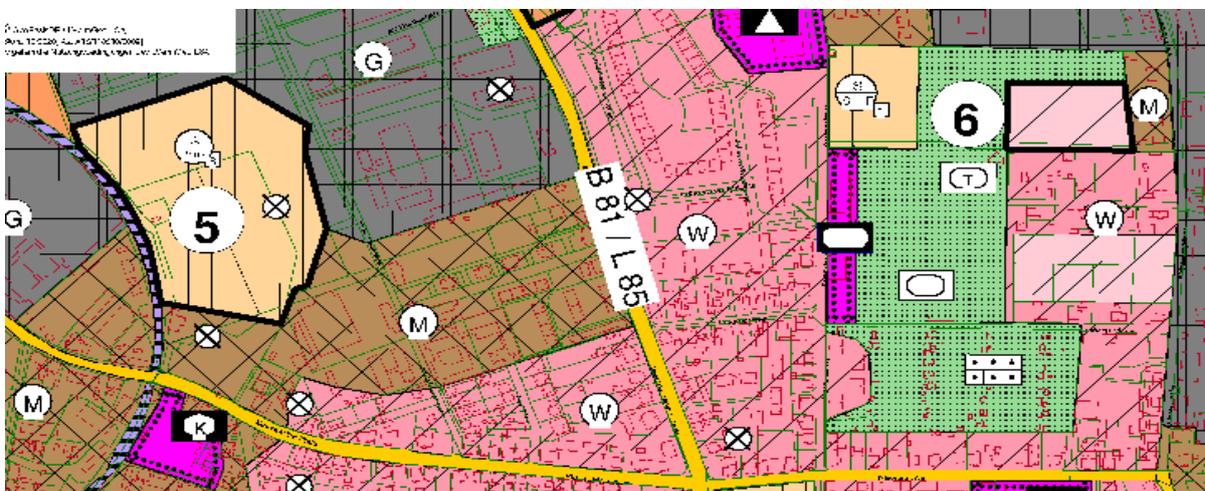
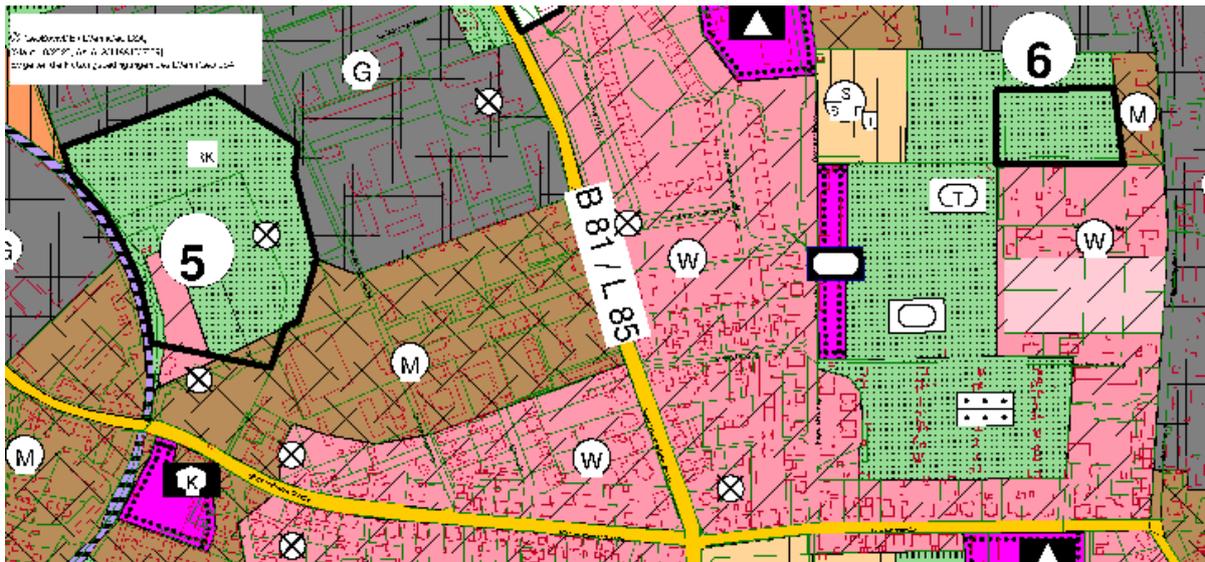


Abbildung 9: Übersichtsplan FNP der Änderungsbereiche 5 und 6 in der Kernstadt (vor und nach der geplanten Änderung)

3.2.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Untersuchungsgebietes in Regenstein gelten die drei nachfolgend gelisteten Bebauungspläne. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Gewerbegebäude mit Wohnungen, Regensteinsweg 24“ trat 1994 in Kraft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Am Regenstein 9, Blankenburg (Harz)“ im Jahr 2009 und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaikanlage am Regenstein, Blankenburg (Harz)“ im Jahr 2011. Für letzteren mussten Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt werden.

Nr.	Bezeichnung B-Plan	In Kraft getreten
1	VEP Nr. V 04/93 „Erweiterung Gewerbegebäude mit Wohnungen, Regensteinsweg 24“	06.07.1994
16	vbB-Plan Nr. 27/09 „Wohnpark Am Regenstein 9, Blankenburg (Harz)“	19.12.2009
18	vbB-Plan Nr. 29/10 „Photovoltaikanlage am Regenstein, Blankenburg (Harz)“	25.06.2011

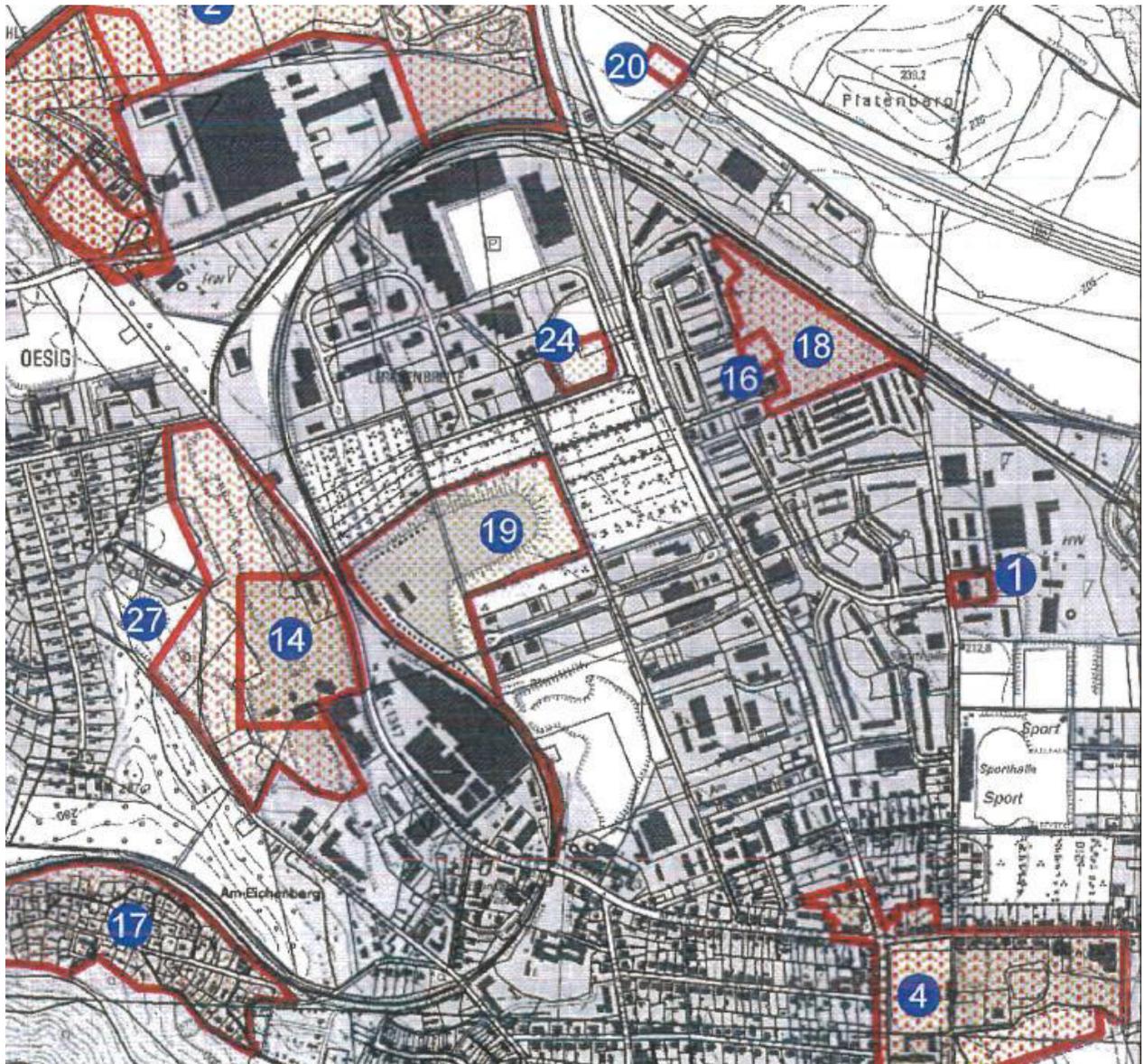


Abbildung 10: Auszug aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Blankenburg (Harz)

3.2.3 Exkurs: Bachelorarbeit „Quartiersentwicklung ‚Am Regenstein‘ in Blankenburg/Harz- Potenziale eines Sozialraums und seiner Nachbarschaft“

Im Jahr 2020/2021 ist eine Bachelorarbeit über das Quartier Regenstein geschrieben worden, in welcher u. a. die Bedarfe der Bewohnenden sowie die Potenziale der Entwicklung des Quartiers im Rahmen einer Sozialraumanalyse ermittelt wurden. „Ziel war es, anhand wissenschaftlicher Methoden zu eruieren was die Bewohner*innen benötigten, um die Lebensqualität zu steigern und der scheinbar fortschreitenden negativen Entwicklung der Wohn- und Lebenssituation entgegenzuwirken.“ (Fahrtmann 2021, S. 1). Als Ergebnis der Sozialraumanalyse wurde ein Quartiersmanagement beantragt (vgl. Fahrtmann 2021, S. 29).

In dieser Arbeit wurden zum einen wichtige Quartiersanlaufpunkte ermittelt. Folgende Bereiche wurden von den Befragten am meisten benannt (vgl. Fahrtmann 2021, S. 14-17):

- das Quartierszentrum in der Karl-Zerbst-Straße mit den Verbrauchermärkten und Geschäften / Dienstleistern sowie den Markttagen, welche zwei Mal wöchentlich stattfinden
- der Thiepark als Aufenthaltsort mit Sitzmöglichkeiten
- das Einkaufszentrum in der Lärchenbreite
- das Sportforum im Regensteinsweg als Spielstätte des Blankenburger FV und Blankenburger Handballvereins sowie zur Nutzung weiterer Sportvereine, ausgestattet mit Stadion, Hallenanbau, Hotel und Gaststätte

Das geplante Quartiersbüro soll in unmittelbarer Nähe zum Quartierszentrum und der Kita Am Regenstein in der Käthe-Kollwitz-Straße entstehen (vgl. Fahrtmann 2021, S. 14).

Wie zu sehen ist befinden sich zwei der genannten Bereiche nicht in dem vorliegenden Untersuchungsgebiet. Der Thiepark ist der größte Blankenburger Park, welcher nördlich der Thiestraße und somit südlich des Untersuchungsgebietes gelegen ist. Wiederrum nördlich angrenzend im Gewerbegebiet Lärchenbreite bietet das Nordharzcenter Blankenburg ein vielfältiges Angebot von u.a. Gastronomie, Dienstleistern und Einkaufsmärkten (vgl. Fahrtmann 2021, S. 15-17). Sowohl das Nordharzcenter als auch der Thiepark stellen nach den Ergebnissen der Bachelorarbeit wichtige Anlaufpunkte für die Bewohner des Regensteins dar. Auch wenn sie nicht im Untersuchungsgebiet liegen sind sie als Bereiche des Einzugsgebietes rund um den Regenstein zu klassifizieren und spielen demnach eine wichtige Rolle für die Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet.

Neben den genannten Quartiersanlaufpunkten wurden in verschiedenen Verfahren die Problemlagen und Bedarfe der Bewohner ermittelt. Dabei sind vor allem die schlechten Fußwege sowie ein Mangel an Treff- und Aufenthaltsorten als Gründe genannt wurden, die die Lebensqualität beeinträchtigen (vgl. Fahrtmann 2021, S. 17-18).

Die Verkehrsinfrastruktur wird an vielen Stellen als nicht barrierefrei und ohne geführte Straßenübergänge betitelt. Treppen und Bordsteine erschweren die Bewegung im Quartier insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen. Der Ausbau des ÖPNV wird als gut beschrieben, wobei die bauliche Qualität der Haltestellen verbesserungswürdig ist. An den Haltestellen fehlt es an Mobiliar, wie Sitzbänken oder Überdachungen (z.B. am Sportforum) und die Lesbarkeit der Fahrpläne kann nicht immer gewährleistet werden (ebd., S. 23-27).

Neben der mangelhaften Infrastruktur wird ein erschwerter Zugang zur Nachbarschaft festgehalten. „Einer der häufigsten Wünsche war die Schaffung von Treffpunkten unter freiem Himmel in Wohnortnähe“ (Fahrtmann 2021, S. 24).

An vielen Stellen fehlen Sitzgelegenheiten zum Verweilen. Im Freizeitbereich wird der Wunsch nach mehr Angeboten sowie nach einem Cafétreffpunkt geäußert. Mit dem Bedarf nach Aufenthaltsmöglichkeiten wird die Ausweitung des Quartiers auf den Thiepark erklärt (ebd., S. 20, 22, 28).

Weiter wünschen sich die befragten Bürger mehr Beratungsangebote, insbesondere im Bereich Kranken- und Pflegekassen sowie im Gesundheitsbereich, der Familienhilfe und Selbsthilfegruppen. Ergänzend gibt es Unterstützungsbedarfe in der Haushaltsführung, im Umgang mit Computern (ebd., S. 22).

Abschließend werden der demographische Wandel und der ansteigende Leerstand als Problemlagen im Quartier „Am Regenstein“ festgehalten. Erwähnenswert ist hingegen die geringe Bereitschaft der Bewohnenden das Quartier bei Pflegebedürftigkeit zu verlassen. Daraus wird geschlussfolgert, dass eine Quartiersarbeit Potenzial hat den entsprechenden Beratungsbedarfen sowie den Wunsch nach einem gemeinsamen Treffpunkt nachzukommen (vgl. Fahrtmann 2021, S. 26-28).

„Dieser Treffpunkt könnte dann wieder ein partizipativer Ausgangspunkt von gemeinsamen Aktivitäten und Veranstaltungen sein und bei der Entwicklung des Quartiers die Menschen mit einbeziehen, die im Quartier leben und dieses auch gestalten wollen. Das erhöht die Identifikation mit dem Sozialraum und stärkt die Demokratie. Nicht zuletzt hat dieser Prozess einen Entscheidenden Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen im Quartier“ (Fahrtmann 2021, S. 28).

3.3 Entstehungsgeschichte des Untersuchungsgebietes

Regenstein wurde in den 1960er bis 1980er Jahren zur Schaffung von Wohnraum für Arbeitskräfte der großen Industriebetriebe, namentlich die Harzer Werke und das Forschungs- und Entwicklungswerk der Deutschen Reichsbahn, gegründet ²⁰.

Somit war das Areal der heutigen Regensteinsiedlung bis nach dem 2. Weltkrieg weitestgehend unbebaut. Nur im äußersten Norden befand sich eine Kaserne. Nach dem 2. Weltkrieg wurde nach und nach, von Norden her das Areal mit Wohnblöcken bebaut. Die Einzelhandelseinrichtungen angrenzend an die Neue Halberstädter Str. wurden in den 1990er Jahren errichtet.

²⁰ ISREK 2015 Teil B, S. 25



Abbildung 11: Luftbild des Untersuchungsgebiets mit dem Kasernengelände, militärische Aufnahme von 1944 (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/KZ-Außenlager_Blankenburg-Regenstein)

Mit der Wende fielen viele Arbeitsplätze der großen Industriebetriebe weg, wodurch es zu einer starken Abwanderung der Bevölkerung kam und Wohnraum weniger nachgefragt war. Seit 2001 steigt

der Wohnungsleerstand in Blankenburg weiter an, weshalb Wohnungsunternehmen als Gegenstrategien Sanierungen und Gestaltungen des Wohnumfeldes durchführen.²¹

3.4 Demografische Entwicklung

Einwohnerzahlen			
	Gesamtstadt	Kernstadt	Quartier 9
	Blankenburg (Harz)	Blankenburg (Harz)	Regensteinsiedlung
2001	24.324	15.956	3.417
2013	21.690	14.077	2.671
Veränderung 2001 - 2013 absolut	-2.623	-1.879	-746
Veränderung 2001 - 2013 in %	-10,8%	-11,8%	-21,8%
2020	19.374	13.044	2.289
Veränderung 2013 - 2020 absolut	-2.316	-1.033	-382
Veränderung 2013 - 2020 in %	-12%	-8%	-17%

Abbildung 12: Einwohnerzahlen im Vergleich von 2001-2013 und 2013 -2020 (Quellen: WENZEL & DREHMANN PEM GmbH [2], Stadt Blankenburg, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)

Hinweis: Ab 2020 war das Untersuchungsgebiet Regenstein leicht vergrößert.

Bereits zwischen 2001 und 2013 schrumpfte die Bevölkerung in der Gesamtstadt von Blankenburg um 10,8 %. Diese Entwicklung hat sich in den Jahren 2013 - 2020 nochmals verstärkt. In diesen Jahren lag der Bevölkerungsrückgang bei -12%. Demgegenüber steht die Entwicklung der Kernstadt von Blankenburg, welche einen großen Teil der Gesamtstadt abbildet. Der starke Bevölkerungsrückgang in den Jahren 2001-2013 (-11,8%) flaute zwischen 2013 und 2020 leicht ab (-8%). Dies gilt ebenso für das Quartier Regenstein, welches zur Kernstadt zählt. Hier ist der Hinweis zu geben, dass das Untersuchungsgebiet im Jahr 2020 leicht vergrößert wurde. Zwischen 2013 und 2020 ist im Quartier weiterhin ein stärkerer Bevölkerungsrückgang als in der Kernstadt und in der Gesamtstadt zu verzeichnen (-17%).

²¹ ISREK 2015, Teil B, S. 25

Durchschnittsalter			
	Gesamtstadt	Kernstadt	Quartier 9
	Blankenburg (Harz)	Blankenburg (Harz)	Regensteinsiedlung
2013	48,1	48,8	51,0
2020	50,2*	50,0	52,5
Veränderung 2013 - 2020 absolut	2,1	1,2	1,5
Veränderung 2013 - 2020 in %	4%	2%	3%

Abbildung 13: Durchschnittsalter im Vergleich von 2013 -2020 (Quellen: WENZEL & DREHMANN PEM GmbH [2], Stadt Blankenburg, Bertelsmann Stiftung)

Hinweise: Ab 2020 war das Untersuchungsgebiet Regenstein leicht vergrößert. *abweichendes Jahr: 2019

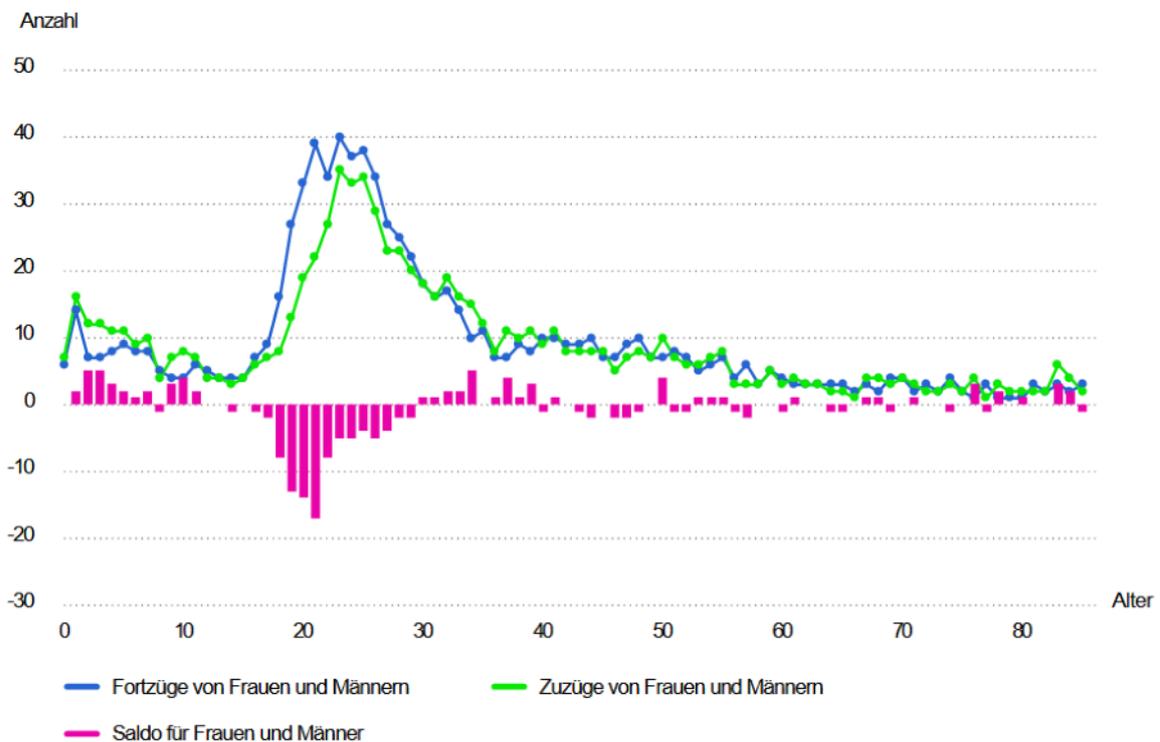
Das Durchschnittsalter in der Bevölkerung der Gesamtstadt und in der Kernstadt Blankenburgs ist von 2013 - 2020 mit 4 % bzw. 2 % leicht gestiegen. Auch im Quartier Regenstein ist mit 3 % ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Insgesamt ist das Durchschnittsalter im Jahr 2020 im Quartier Regenstein mit 52,5 Jahren geringfügig höher als in der Kernstadt (50 Jahre) und in der Gesamtstadt Blankenburg (50,2 Jahre).

Altersgruppen in Regenstein				
	0 bis 19 Jahre	20 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	Ab 65- Jahren
2013	327	602	817	925
Anteil in %	12,3%	22,5%	30,6%	34,6%
2020	314	486	577	912
Anteil in %	13,7%	21,2%	25,2%	39,8%
Veränderung 2013 - 2020 in %	1,42%	-1,27%	-5,39%	5,24%

Abbildung 14: Altersgruppen im Quartier Regenstein: Die Entwicklung von 2013 – 2020 (Quelle: Stadt Blankenburg)

Hinweis: Ab 2020 war das Untersuchungsgebiet Regenstein leicht vergrößert.

Im Quartier Regenstein hat sich der relative Anteil der Gruppe der über 65-Jährigen in den Jahren 2013 bis 2020 um 5,24 % erhöht. Auch die Gruppe der 0 bis 19-Jährigen hat sich mit 1,42 % leicht erhöht. Dahingegen haben sich die Gruppen der 20 bis 44-Jährigen und der 45- 64-Jährigen relativ gesehen mit -1,27 % bzw. -5,39 % verkleinert.



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

Abbildung 15: Wanderungsprofil 2009 - 2012 (Quelle: Bertelsmann Stiftung, S. 6)

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

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

3.5 Bestandsanalyse

3.5.1 Nutzungsstrukturen

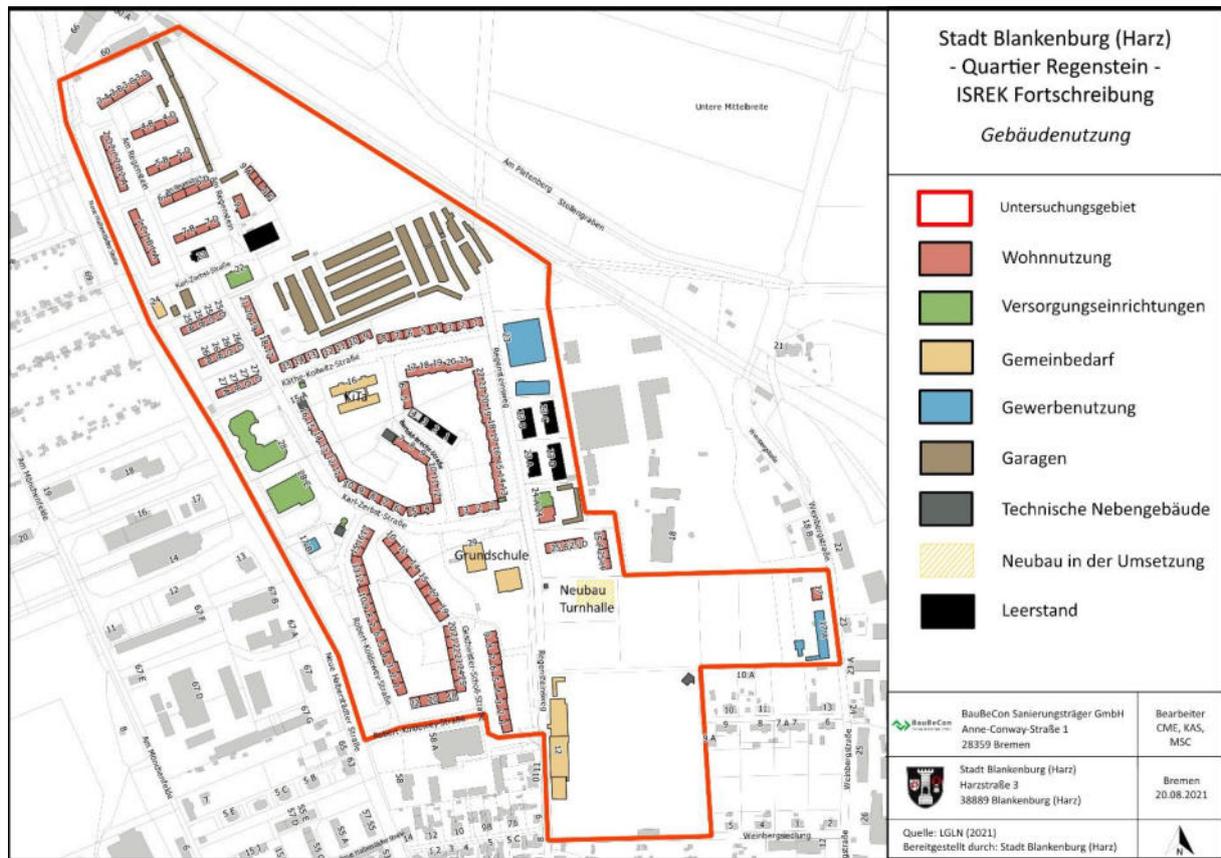


Abbildung 16: Darstellung der Gebäudenutzung

Wie aus der kartographischen Darstellung der Nutzungsstrukturen auf Gebäudeebene erkenntlich wird, überwiegt im Quartier Regenstein die Wohnnutzung. In der Karl-Zerbst-Straße und im Regensteinsweg sind die Strukturen durchmischer, die Wohnnutzung wird durch gewerbliche Betriebe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen ergänzt.

Entlang der Karl-Zerbst-Straße gibt es zwei große Versorgungsbereiche, die zur nachhaltigen Absicherung des täglichen Bedarfs der Bewohner im Regenstein beitragen. Neben den beiden Lebensmittelhändlern gibt es dort auch eine Bankfiliale, eine Apotheke, einen Bäcker, eine Postfiliale, einen Zeitschriftenladen mit Lottoannahmestelle, einen Versicherungsdienstleister sowie einen ambulanten Pflegedienst und einen Optiker. Ergänzend gibt es weitere Versorgungseinrichtungen im nördlichen Bereich der Karl-Zerbst-Straße (Gebrauchtwarenladen), Ecke Karl-Zerbst-Straße/ Robert-Koldewey-Straße (Blumengeschäft), Regensteinsweg (Friseur sowie Kosmetikstudio) und in der Käthe-Kollwitz-Straße (Lieferdienst). Abgesehen von der letztgenannten Pizzeria gibt es im Regenstein kein gastronomisches Angebot.



Abbildung 17: Versorgungsbereich Karl-Zerbst-Straße 28



Abbildung 18: Versorgungsbereich Karl-Zerbst-Straße 28e

Vier Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich im Regenstein. Die Kita „Am Regenstein“ in der Käthe-Kollwitz-Straße sowie die Grundschule „Am Regenstein“ mit angrenzendem Turnhallengebäude, für welches bereits ein Ersatzbau in unmittelbarer Nähe im Regensteinsweg geplant ist. Die Grundschule „Am Regenstein“ mit Hort ist ein Erneuerungsbau im Passivhausstandard. Die Sanierung des Sportforums wurde im Jahr 2011 im Rahmen des Innovationspaktes 2009 gefördert. In diesem Zusammenhang wurde ein Wärmeverbundsystem an die Außenwände angebracht, Schlosser-, Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten durchgeführt sowie eine solarthermische Anlage eingebaut. Außerdem wurde ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit einer thermischen Leistung von 34 kW (19 kWel) eingebaut sowie die Beleuchtung der Turnhalle auf LED Leuchtstoffröhren umgestellt.²²

Auch im Regensteinsweg befindet sich das Sportforum mit Sitz verschiedener Sportvereine, Sporthalle, Sporthotel sowie einer Gaststätte. Im nördlichen Bereich der Karl-Zerbst-Straße gibt es ein Ärztehaus.

²² Integriertes Klimaschutzkonzept 2015, S. 23-24



Abbildung 19: Kita "Am Regenstein" Käthe-Kollwitz-Straße 16



Abbildung 20: Ersatzneubau der Turnhalle Regensteinsweg



Abbildung 21: Ehemalige Turnhalle Karl-Zerbst-Straße 29



Abbildung 22: Grundschule "Am Regenstein" Karl-Zerbst-Straße 29



Abbildung 23: Südlicher Gebäudeteil Sportforum Regensteinsweg 12



Abbildung 24: Nördlicher Gebäudeteil Sportforum Regensteinsweg 12

Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Versorgungssektors sind nur vereinzelt in den Randbereichen des Quartiers im Regensteinsweg, an der Weinbergstraße sowie in der Robert-Koldewey-Straße zu finden.

Erwähnenswert ist der große Garagenkomplex nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße sowie mehrere leerstehende Gebäude, die das Stadtbild prägen. Vor allem ehemals gewerblich genutzte Leerstände fallen hier auf. Im Regensteinsweg stehen vier Gewerbehallen leer, die einst gewerblich bzw. zu Lagerzwecken genutzt wurden. An der Karl-Zerbst-Straße befinden sich zwei weitere leerstehende Gebäude. Das Gebäude Nr. 23 ist ein ehemaliges Versorgungsgeschäft, welches seit einigen Jahren leer steht. Östlich dieses Gebäudes ist ein brachliegendes Gebäude sowie Grundstück vorzufinden, welches als Lagerhalle diente. Neben den genannten ehemals gewerblich genutzten Leerständen, ist das Wohngebäude an der Bertolt-Brecht-Straße 1-3 zu nennen, welches aufgrund einer Explosion nicht mehr bewohnbar ist und aktuell abgerissen wird.



Abbildung 25: Garagenhöfe östlich Karl-Zerbst-Straße



Abbildung 26: Leerstehende Gewerbehallen
Regensteinsweg 23A-D



Abbildung 27: Leerstehendes Gebäude Karl-Zerbst-
Straße 23



Abbildung 28: Leerstehendes Gebäude Karl-Zerbst-Straße

3.5.2 Architektur und Bauweise

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend geprägt von vier- bis sechsgeschossigen Wohnblöcken in Großblock- und Plattenbauweise, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden. Von Norden nach Süden verlaufend wird eine Tendenz zu einer höheren Geschossigkeit erkennbar. Während Am Regensteinsweg viergeschossige Bauten dominieren, prägen im Bereich Käthe-Kollwitz-Straße, Karl-Zerbst-Straße sowie Bertolt-Brecht-Straße bereits fünfgeschossige Wohngebäude das Stadtbild und im südlichen Teilbereich um die Robert-Koldewey-Straße und Geschwister-Scholl-Straße sogar eine sechsgeschossige Bauweise. Die bereits genannten Nicht-Wohngebäude weisen eine geringere Geschossigkeit als die Wohngebäude auf.

Neben der dominierenden Geschosswohnbauweise fallen Am Regensteinsweg 9 und 9A-9F die eingeschossige Wohnbebauung in Reihenhausstruktur, sowie ein Einfamilienhaus in der Weinbergstraße auf.



Abbildung 29: Geschosswohnungsbau Am Regenstein 5A-D



Abbildung 30: Geschosswohnungsbau Robert-Koldewey-Straße 1-3



Abbildung 31: Bungalow Am Regenstein 9



Abbildung 32: Neubauten Am Regenstein 9a-f

Des Weiteren wird aus der kartographischen Darstellung eine deutliche Tendenz zu Leerstand in den höher geschossigen, südlicher gelegenen und jüngeren Plattenbauten sichtbar. Vor allem in der Robert-Koldewey-Straße und Geschwister-Scholl-Straße herrscht in allen Gebäuden im jeweils obersten Geschoss (6. Etage) ein Leerstand von über 50 % bis zu 100 % Komplettleerstand. Ähnliche leerstehende Wohnbestände im obersten Geschoss finden sich in der Karl-Zerbst-Straße und Bertolt-Brecht-Straße sowie in Teilbereichen der Käthe-Kollwitz-Straße.

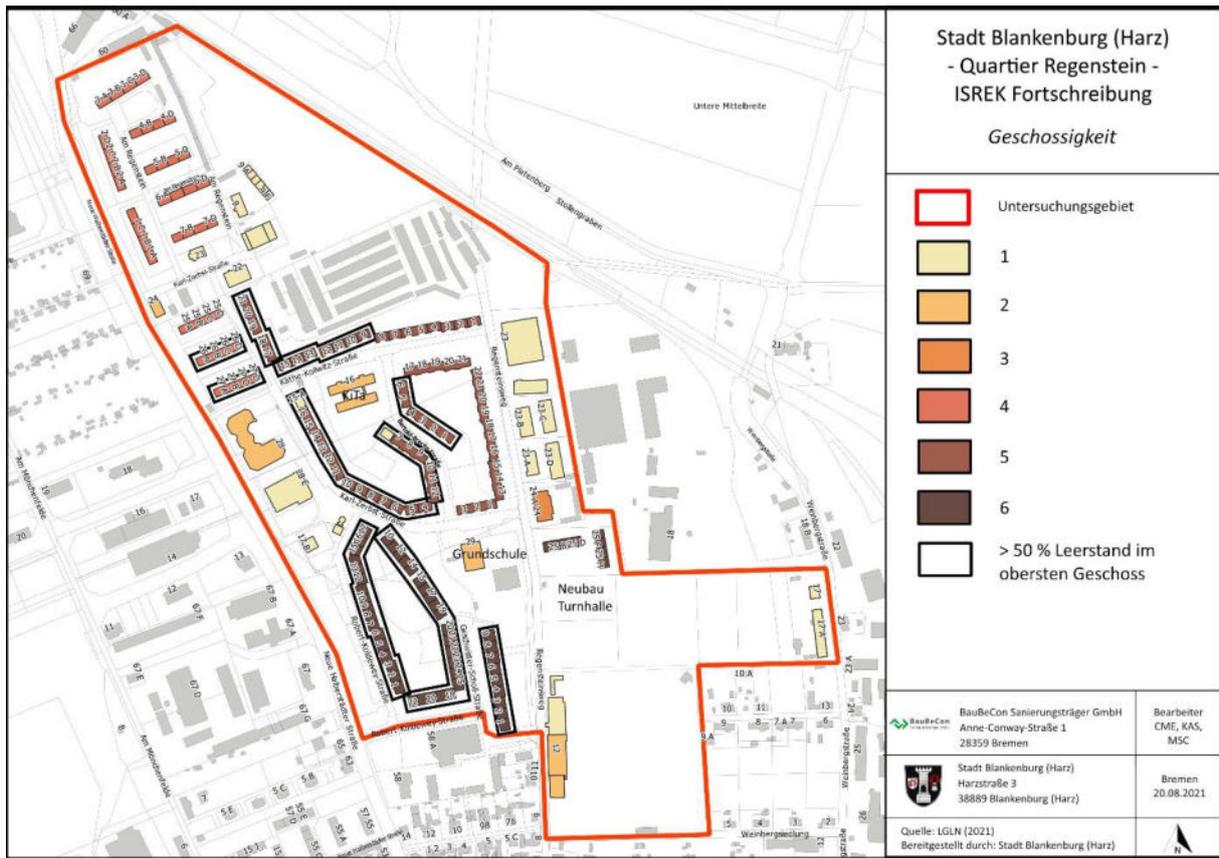


Abbildung 33: Darstellung der Geschossigkeit

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

3.5.3 Öffentlicher Raum (Plätze, Grün- und Freiflächen)

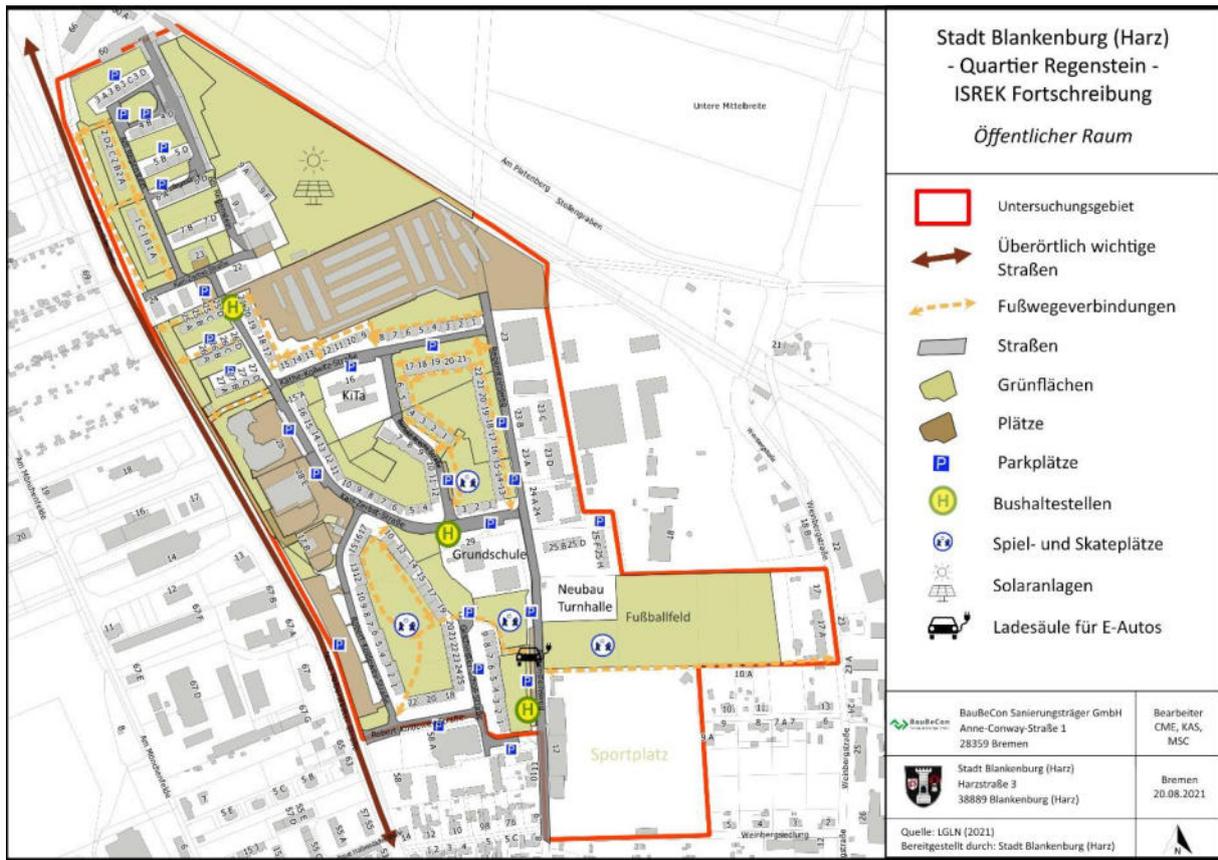


Abbildung 34: Darstellung Öffentlicher Raum

Im westlichen Bereich wird das Untersuchungsgebiet von einem fast durchgehenden Grünstreifen bzw. Grünflächen von der Neuen Halberstädter Straße abgegrenzt. Diese Pufferzone hin zur stark frequentierten Hapterschließungsachse der Stadt ist zum großen Teil fußläufig erschlossen und dient mit den zahlreichen Fußwegen als Querverbindung zwischen dem Untersuchungsgebiet und der Neuen Halberstädter Straße. Das Umfeld der Wohnblockbebauung wird von größtenteils ungestalteten Grünflächen gebildet, die teilweise von wertvoller Baumbestand geprägt sind. Gleiches gilt für die Innenhöfe der Wohnblockbebauung im südlichen Untersuchungsgebiet. Auffällig sind die zahlreichen Wäscheleinen, die viele der Grünflächen des Wohnumfeldes prägen. Im Bereich der beiden Innenhöfe Robert-Koldewey-Straße/Geschwister-Scholl-Straße und Bertolt-Brecht-Straße/Regensteinsweg befinden sich zwei für die Öffentlichkeit zugängliche Spielplätze, die mit zahlreichen Spielgeräten ausgestattet sind. Der Blockinnenbereich zwischen Bertolt-Brecht- und Karl-Zerbst-Straße wird überwiegend von der Kita Regenstein als eingezäunter Außenbereich genutzt. Auf der rückwertigen Grünfläche der Wohnbebauung Geschwister-Scholl-Straße Nr. 1-9 befindet sich ein Fußballfeld und eine Halfpipe für Skater.



Abbildung 35: Grünfläche Am Regenstein



Abbildung 36: Grünfläche Geschwister-Scholl-Straße

Größere Grünflächen befinden sich im Nordosten und im Bereich östlich des Sportforums Blankenburg (u. a. Skateanlage, Fußballfeld). Die Grünfläche im Nordosten des Gebiets ist nicht frei zugänglich und ist mit Solaranlagen ausgestattet. Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet nur sehr wenige kleinere öffentliche Grünflächen. Gewässer gibt es keine.

Der großzügige Außenbereich des Sportforums bietet u. a. drei Fußballfelder, eine Kunststoffbahn und weitere Flächen für die Ausübung von verschiedenen Sportarten.

Weitere größere stark versiegelte Flächen sind die Parkplätze der beiden großen Versorgungsbereiche sowie der südlich angrenzende (Markt-) Platz und der private Parkplatz westlich der Robert-Koldewey-Straße und die beiden Garagenhöfe im Nordosten. Zahlreiche, teilweise private Parkplätze und einige kleine versiegelte Fläche verteilen sich im gesamten Untersuchungsgebiet.

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

Über die Karl-Zerbst-Straße und die Robert-Koldewey-Straße ist das Untersuchungsgebiet an die Neue Halberstädter Straße (B 81) angebunden und damit insgesamt verkehrlich gut an das übrige Stadtgebiet und den regionalen Verkehr angeschlossen. Die innere Erschließung wird durch die Straße Am Regenstein, Karl-Zerbst-Straße, Bertolt-Brecht-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße, Robert-Koldewey-Straße, Geschwister-Scholl-Straße und den Regensteinsweg hergestellt. Die Straßen sind miteinander verbunden und ermöglichen eine Ringschließung. An den meisten Straßen und vor einem Großteil der Wohnblöcke sind Stellplätze vorhanden. Darüber hinaus ist an der Robert-Koldewey-Straße ein großer Platz mit 86 Stellplätzen zum Anmieten gelegen - 55 sind derzeit fest vermietet. Im Nordosten des Untersuchungsgebietes liegt ein Garagenhof. Die Weinbergstraße ist über eine fußläufige

Verbindung an das übrige Untersuchungsgebiet angeschlossen. Im Bereich der westlichen Grünfläche sind zahlreiche fußläufige und mit dem Rad befahrbare Querverbindungen zur Neuen Halberstädter Straße gegeben. Zwischen den Innenhöfen gibt es fußläufige Verbindungen. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind straßenbegleitenden Fußwege vorhanden, exklusive Radwege oder Fahrradstraßen gibt es nicht.



Abbildung 37: E-Ladesäule am Regensteinsweg

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich drei Bushaltestellen der Harzer Verkehrsbetriebe GmbH: die Haltestelle Karl-Zerbst-Straße, Regensteinschule und Sportforum mit den Buslinien 232, 250 und 261.

Es gibt im gesamten Gebiet nur am Regensteinsweg eine Ladesäule für zwei E-Autos.

4 Nachweis der städtebaulichen Misstände

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

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

- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“.²³

²³ vgl. § 136, Abs. 3 BauGB vom 11.06.2013 m.W.v. 20.09.2013

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

Für das Untersuchungsgebiet konnten zusammenfassend folgende städtebauliche Missstände festgestellt werden:

- Gebäude mit Sanierungsbedarf
- Prozentual hoher Leerstand in einigen Wohngebäuden, insbesondere in den oberen Geschossen
- Brachliegende ehemalige Gewerbeflächen
- Straßen, Fußwege und Nebenanlagen mit hohem Sanierungsbedarf
- Überalterte Infrastruktur (bspw. geschädigte Kanalisation)
- Fehlendes Radwegenetz im gesamten Gebiet
- Barrieren im öffentlichen Raum, eingeschränkte Barrierefreiheit
- Gebäudezugänge mit Barrieren
- Unter-, fehl- und ungenutzte Frei- und Grünflächen

4.1 Städtebauliche Missstände im Gebäudebestand

Bausubstanz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere private und wirtschaftlich genutzte Gebäude in einem teilsanierten bzw. unsanierten Zustand.

Zur Feststellung des Sanierungszustandes der Gebäude wurde auf Basis äußerlich erkennbarer Merkmale eine Bewertung der Gebäude durchgeführt und dadurch eine Einstufung der Gebäude vorgenommen. Der Zustand der Bausubstanz wurde durch eine augenscheinliche Betrachtung der äußeren Aspekte, wie Zustand des Daches, der Fassade und der Fenster bewertet. Der Sanierungszustand der einzelnen Gebäude im Untersuchungsgebiet ist in der nachfolgenden Abbildung verortet dargestellt.

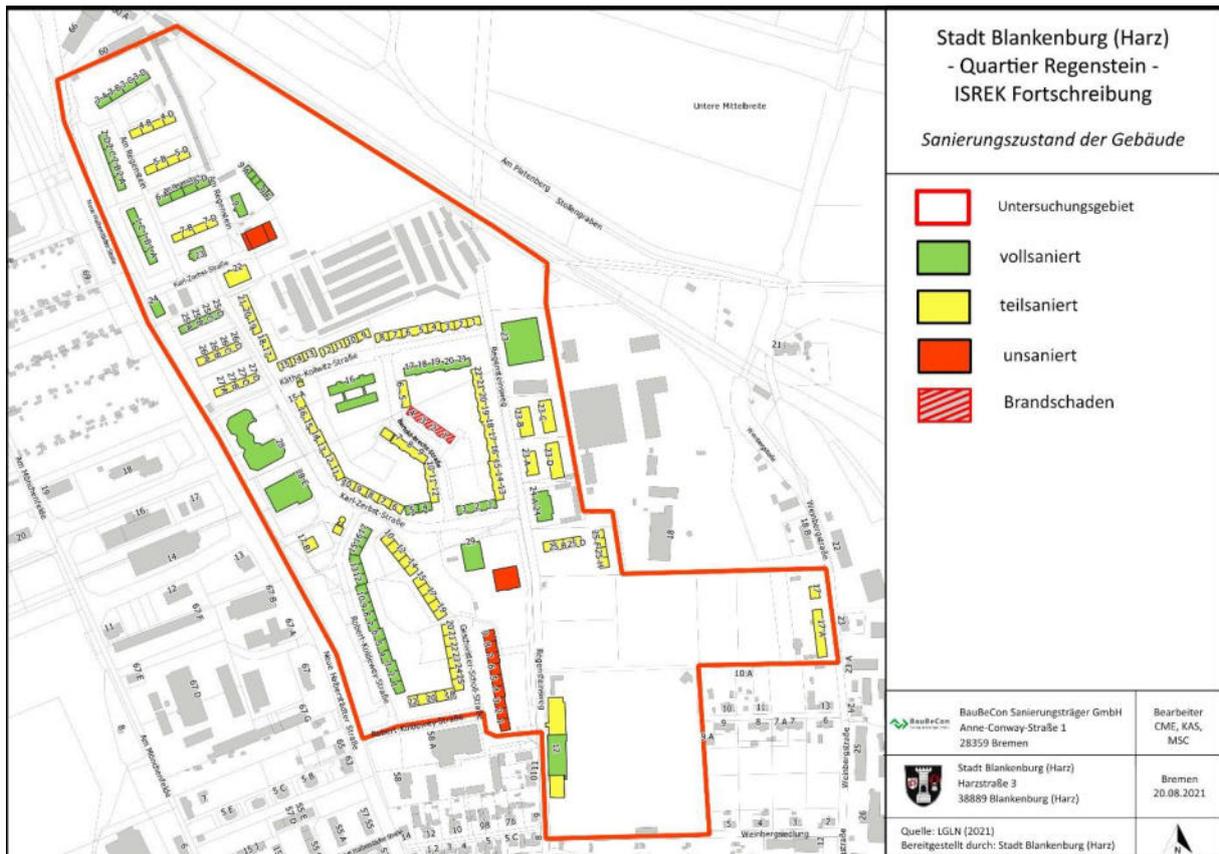


Abbildung 38: Darstellung des Sanierungszustandes der Gebäude

Auffällig sind die wenigen unrenovierten Gebäude im Untersuchungsgebiet:

- Geschwister- Scholl-Straße 1-9
- Ehemaliges Turnhallegebäude
- Leerstehendes ehemals gewerblich genutztes Gebäude nördlich der Karl-Zerbst-Straße

In der Bertolt-Brecht-Straße 1-4 gab es im Dezember 2019 eine Explosion mit anschließendem Brand, sodass das Gebäude seither unbewohnbar ist. Aktuell wird das Gebäude abgerissen, eine Planung für eine erneute Bebauung besteht auf Seiten der Blankenburger Wohnungsgesellschaft mbH (BWG), dem aktuellen Eigentümer der Flächen.



Abbildung 39: Geschwister-Scholl-Straße 1-9



Abbildung 40: Unbewohnbares Wohngebäude Bertolt-Brecht-Straße 1-3

In dem bestehenden ISREK (2015) wurde zuletzt der Sanierungszustand in der Regensteinsiedlung festgehalten. Zu dem Zeitpunkt der Datenerfassung von 2014 wurde bei lediglich 8% der Gebäude ein teilsanierter Zustand festgestellt. 92 % der Gebäude waren demnach 2014 vollsanziert.

Somit hat sich der Sanierungszustand von 2014 bis zum aktuellen Zeitpunkt deutlich verschlechtert. Das ehemalige Turnhallegebäude sowie das leerstehende ehemals gewerblich genutztes Gebäude nördlich der Karl-Zerbst-Straße wurden bereits 2014 als unsaniert eingestuft.

Nutzungsdefizite / Leerstand

Im ISREK von 2015 wurde im Teil B u. a. für das Gebiet 9 Regenstein, die Entwicklung des Gebäudeleerstandes vom Jahr der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes Blankenburg 2001 bis zur neuerlichen Bestandserfassung im Jahr 2014 betrachtet.

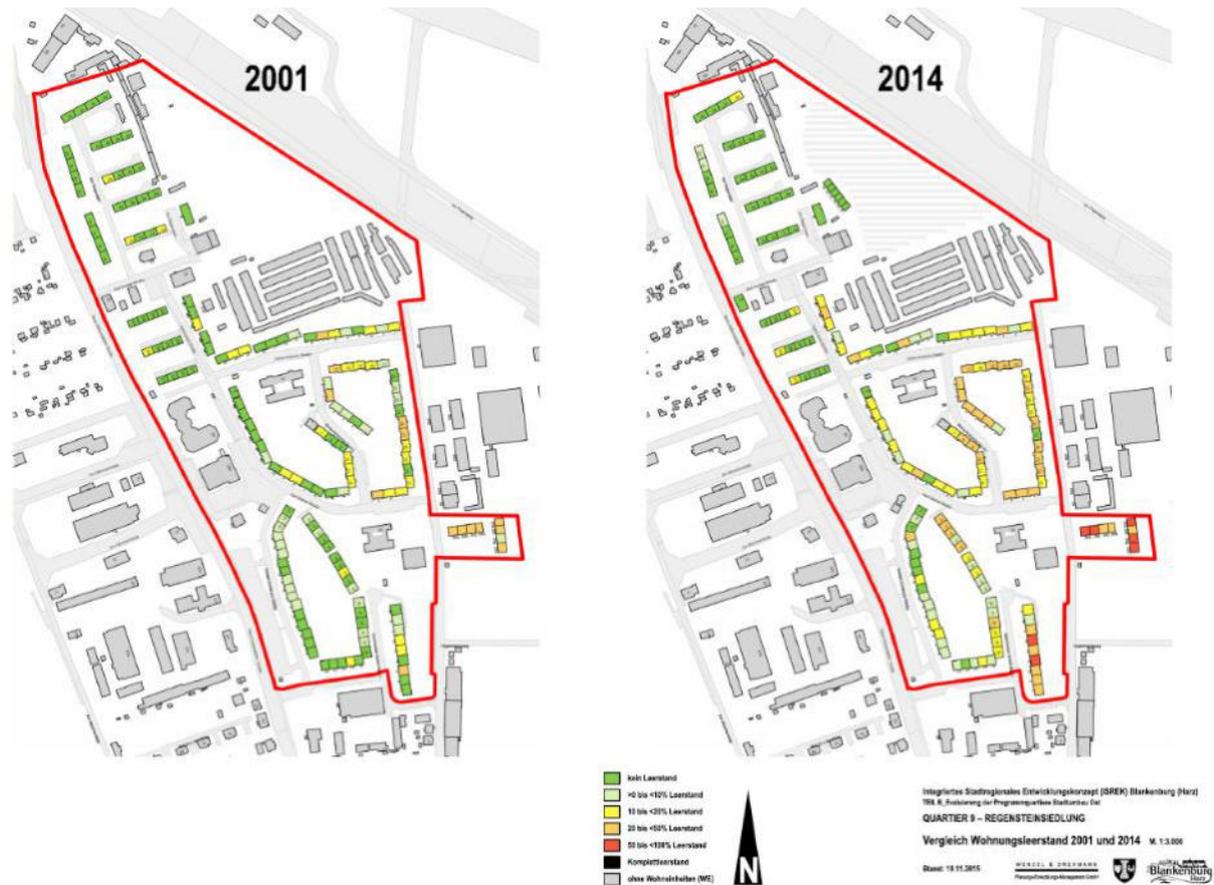


Abbildung 41: Vergleich Wohnungsleerstand 2001 und 2014 (Quelle: ISREK 2015, Teil B)

In der Gegenüberstellung der Leerstandskarten aus dem Jahr 2001 und 2014 wird deutlich, dass sich der Gebäudeleerstand in mehreren Teilbereichen verfestigt und intensiviert hat. Im Südosten ist der Leerstand am stärksten angestiegen. Insgesamt hat sich die „Leerstandsquote bei etwa gleichbleibender Wohnungsanzahl mehr als verdoppelt“ (ISREK 2015, Teil B, S. 28).

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

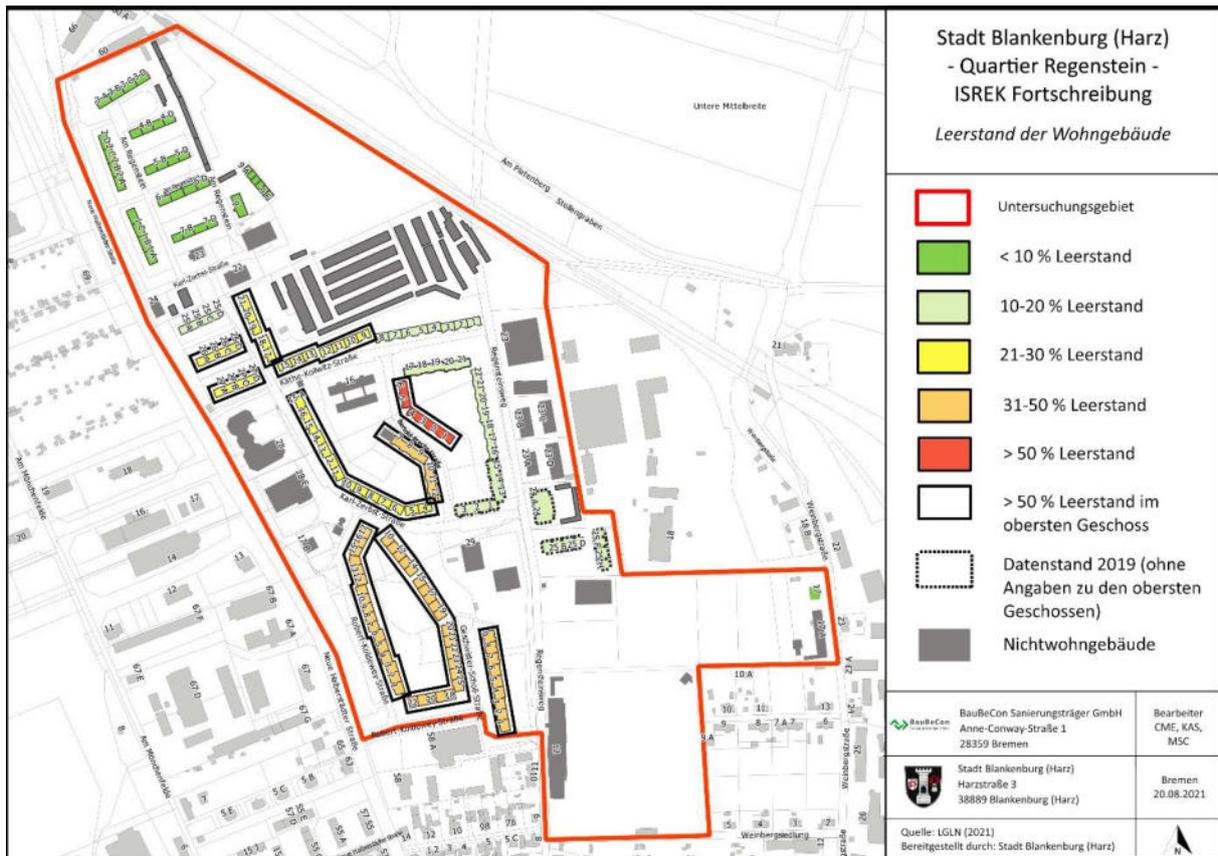


Abbildung 42: Darstellung des Leerstandes der Wohngebäude 2021 (Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LGLN 2021)

In der kartographischen Gegenüberstellung wird deutlich, dass sich der Leerstand in fast allen Bereichen des Untersuchungsgebietes verfestigt und überwiegend intensiviert hat. Am gravierendsten ist ein Anstieg des Leerstands im Südosten des Gebietes an der Geschwister-Scholl-Straße und an der Robert-Koldewey-Straße sowie an der Bertolt-Brecht-Straße zu verzeichnen. Lediglich in den Gebäuden an der Straße Am Regenstein und am Regensteinsweg 25b-h hat sich der Leerstand nicht vergrößert. Im letztgenannten Bereich ist er sogar zurückgegangen.

Zudem wird aus der Karte ersichtlich, dass bei der überwiegenden Mehrheit der Gebäude das oberste Geschoss zu über 50% leer steht. Teilweise stehen die obersten Geschosse komplett leer. Da die meisten Wohnblöcke keine Aufzugsanlagen besitzen, ist die Attraktivität der Wohnungen oberhalb des 3. Geschosses gering. Insbesondere auch für die alternde Bevölkerung des Wohngebietes. Bei einigen Gebäuden ist zudem zwischen hohem Leerstand und Sanierungstau eine kausale Verknüpfung erkennbar. Diese Kausalität ist jedoch nicht durchgehend zutreffend. Daher lässt sich eine erhöhte Leerstandsquote nicht in allen Fällen auf einen unsanierten Gebäudebestand zurückführen.

Der Leerstand von Nicht-Wohngebäuden ist der Nutzungskarte zu entnehmen.

4.2 Städtebauliche Misstände im öffentlichen Raum

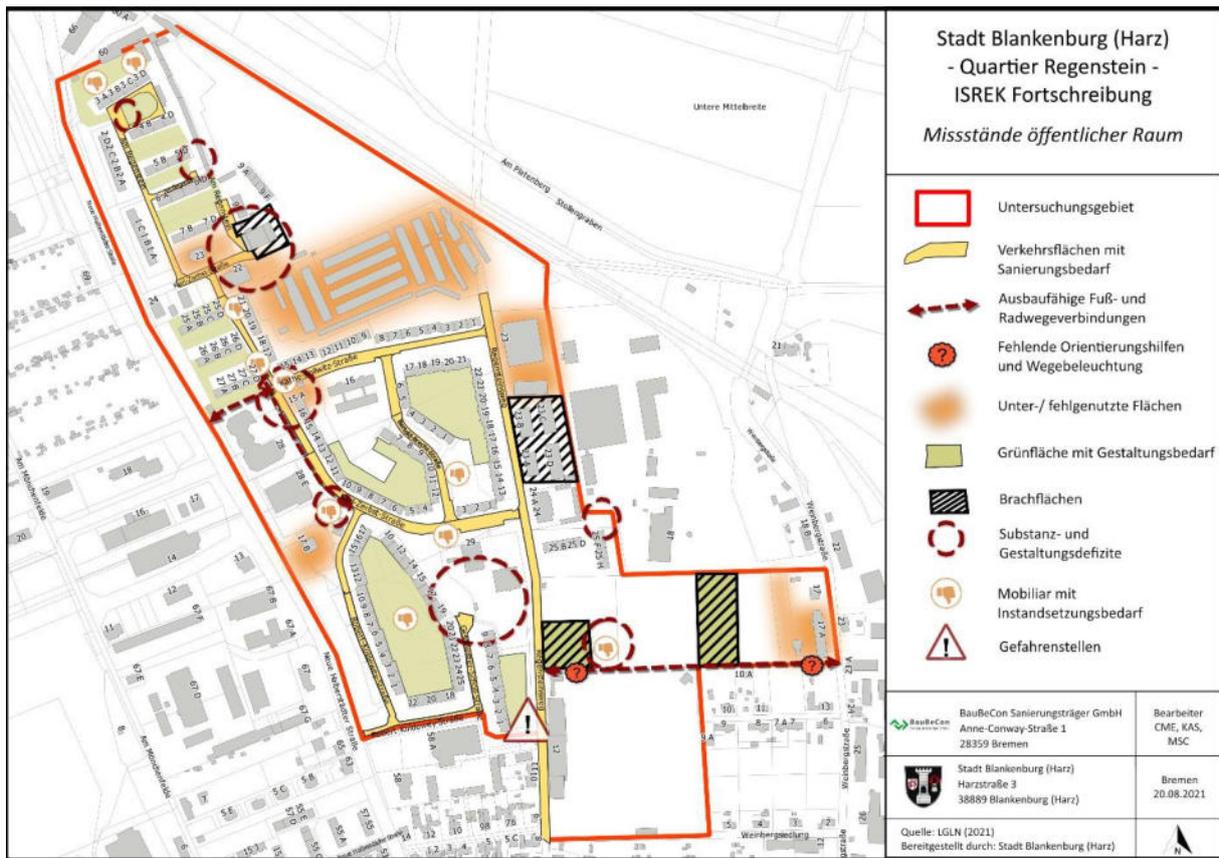


Abbildung 43: Darstellung der Misstände im öffentliche Raum

Verkehrsflächen

Der Oberflächenbelag einiger Straßen (Am Regenstein, Karl-Zerbst-Straße und Regensteinsweg) und vieler der straßenbegleitenden Fußwege weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Dieser äußert sich durch Abnutzungserscheinungen wie Schlaglöcher und Risse, Vertiefungen und Unebenheiten - stellenweise wurden diese durch Asphalt bereits ausgebessert. Darüber hinaus sind einige Fußwege mit Gras zugewachsen, erschweren die Benutzung zusätzlich und machen insgesamt einen ungepflegten Eindruck. Zusätzlich enden einige der Fußwege abrupt bzw. die weitere Fortführung ist unklar. An diesen Stellen ist eine sichere und intuitive Überquerung für die Fußgänger nicht möglich. Gleiches gilt für die fehlenden abgesenkten Bordsteine und Kennzeichnungen von Fußgängerüberwegen an zahlreichen Straßenüberquerung. Diese Bereiche stellen u. a. für mobilitäteingeschränkte Menschen, Personen mit Kinderwagen oder Kinder schwer überwindbare Barrieren dar. Unübersichtliche Stellplatzanordnungen an unterbrochenen Fußwegen und zum Teil in direkter Nachbarschaft zu Spielplätzen (Bspw. Bertolt-Brecht-Str.) sind für insbesondere für Kinder, aber auch für alle anderen Fußgänger erhebliche Gefahrenstellen. Der individuelle Zubringerverkehr zur Kita Regenstein, stellt zu den Bringe- und Abholzeiten eine enorme Beeinträchtigung im Vorbereich der Kita dar und erzeugt zu diesen Zeiten eine starke Verkehrsbelastung der Käthe-Kollwitz-Straße. In dem Bereich der Schule gibt es verschiedene Trampelpfade, die einen Erneuerungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen, um der Nutzung als qualifizierte Wegeverbindung zur Schule gerecht zu werden.



Abbildung 44: Straßen und Fußweg mit Sanierungsbedarf und fehlender abgesenkter Bordstein



Abbildung 45: Fehlende abgesenkte Bordsteine im Einmündungsbereich Bertolt-Brecht-Straße/ Karl-Zerbst-Straße

Die fußläufigen Verbindungen zur Weinbergstraße sowie zwischen der Hausnr. 27A bis 27D Karl-Zerbst-Straße und dem Versorgungsbereich sind stark sanierungsbedürftig bzw. teilweise unbefestigt und daher besonders anfällig für Löcher und Vertiefungen. Zusätzlich sind die Wege schlecht ausgeleuchtet, sodass diese insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu einem Angstraum für die Nutzer werden kann. Die Wege wirken darüber hinaus ungestaltet und werden der Funktion als fußläufiger bzw. mit dem Fahrrad befahrbarer Querverbindungen zwischen Weinbergstraße und Sportforum bzw. Neuer Halberstädter Straße und Versorgungsbereich nicht gerecht. Ergänzend zu dem genannten fehlenden Ausbau sind im Bereich des Verbindungswegs zwischen Weinbergstraße und Sportforum Orientierungshilfen zur inneren Erschließung des Gebietes notwendig.



Abbildung 46: Verbindungsweg zwischen Neuer Halberstädter Straße und Versorgungsbereich



Abbildung 47: Querverbindungen zwischen Weinbergstraße und Sportforum

Der Einmündungsbereich Robert-Koldewey-Straße zum Regensteinsweg ist aufgrund fehlender Fahrbahnmarkierungen und Beschilderung sowie bestehender Bäume und Büsche unübersichtlich gestaltet und stellt eine Gefahrenstelle dar. Der schwer einsehbare Bereich birgt eine erhöhte Unfallgefahr zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

Bezüglich der Verkehrsinfrastruktur insgesamt ist aufgefallen, dass in der Robert-Koldewey-Straße ein hoher Durchgangsverkehr vorhanden ist, wodurch es aufgrund der geringen Breite der Straße, fehlenden Fahrbahnmarkierungen und den vorhandenen Parkbuchten zu Unfallrisiken und Nutzungskonflikten kommt. Aus Eigentümergesprächen wurde deutlich, dass seit einer geänderten Einbahnstraßenregelung im Regensteinsweg der Verkehr durch die Robert-Koldewey-Straße geführt wird. Vorab gab es eine direkte Verbindung zur südlich gelegenen Innenstadt über den Regensteinsweg. Dies ist nun nicht mehr möglich, da der Regensteinsweg auf Höhe des Sportforums nicht in südliche Richtung befahren werden kann. Seit einigen Jahren steht dem ÖPNV und motorisierten Individualverkehr nur noch die Möglichkeit das Quartier südlich über die Robert-Koldewey-Straße oder nördlich über die Karl-Zerbst-Straße zu verlassen, wodurch es zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen in den entsprechenden Straßen kommt.

Öffentlicher Raum

Öffentliche Grün- und Freiräume spielen in einem lebendigen Quartier eine zentrale Rolle, ihnen kommt eine besondere Aufgabe als Räume der Begegnung und Vernetzung zu. Eine wichtige Aufgabe der nachhaltigen Stadtentwicklung ist es daher erlebbare, attraktive und beispielbare Grün- und Freiflächen als soziale Orte zu schaffen und zu gestalten. Die Gestaltung ökologisch qualifizierter Freiflächen erhöht außerdem die Qualität städtischer Umfeldler, stärkt die Klimaresilienz auf der lokalen Ebene, fördert nachhaltige Lebensstile und stellt außerdem ein Potenzial für das positive

Erleben von Naturräumen dar, was wiederum für die Bewusstseinsbildung im Sinne des Natur- und Klimaschutzes wichtig ist.

Das Umfeld und die Innenhöfe der Wohnblockbebauung ist zwar, wie bereits beschrieben, von größtenteils gepflegten Grünflächen umgeben. Diese weisen aber gestalterische Missstände auf, wirken ungeordnet und die wenig vorhandenen Verweilmöglichkeiten sind marode. Viele der wohnraumnahen Grünflächen sind mit Wäscheleinen ausgestattet, in zwei Innenhöfen sind Spielplätze angelegt, weitere Funktionen lassen sich nicht ablesen. Insgesamt wird ihr Potential als wichtiger erlebbarer wohnraumnaher Natur- und Erholungsraum und Ort der Begegnung derzeit nicht ausgeschöpft. Positiv hervorzuheben ist der wertvolle Baumbestand in den Blockinnenbereichen.



Abbildung 48: Innenhof Robert-Koldewey und Geschwister-Scholl-Straße



Abbildung 49: Grünflächen Am Regenstein



Abbildung 50: Grünflächen zwischen Wohnblöcken Am Regenstein

Das Wohnumfeld im gesamte Untersuchungsgebiet ist geprägt von diversen Containeranlagen zur Entsorgung von Müll, Glas und Sondermüll. Die wenigsten sind ausreichend eingehaust oder verdeckt, weshalb sie ein negatives Ortsbild erzeugen und die Harmonie stören.



Abbildung 51: Am Regenstein



Abbildung 52: Robert-Koldewey-Straße

Auch die stellenweise ungeordnete Stellplatzsituation erzeugt ein negatives Gesamtbild.



Abbildung 53: Ungeordnete Stellplatzsituation Am Regenstein



Abbildung 54: Ungeordnete Stellplatzsituation Bertolt-Brecht-Straße

Im gesamten Quartier verteilen sich Flächen mit Substanz- und Gestaltungsdefiziten.

Davon sind das nördliche Ende der Straße Am Regenstein und der Einfahrtsbereich zu den Garagen am Regenstein betroffen. Diese beiden Bereiche sind städtebaulich ungeordnet, die Oberflächen bestehen aus unterschiedlichen Materialien und weisen gleichzeitig einen hohen Sanierungsbedarf auf. Durch die zahlreichen zumeist freistehenden Müllcontainer wird außerdem ein negatives Gesamtbild erzeugt. Im Zufahrtsbereich der Garage besteht darüber hinaus eine ungeordnete Stellplatzsituation.

Der Bereich um die Gebäude der Karl-Zerbst-Straße 22 (Gebrauchtwarenhandel) und 23 (leerstehendes Gebäude), Straßenraum vor Am Regenstein Nr. 9 sowie das leerstehende brachliegende Gebäude weist ebenfalls Substanz- und Gestaltungsdefizite auf. Auf Grund der zahlreichen Missstände wird die Karl-Zerbst-Str. hier nicht ihrer Funktion als Quartierseingang gerecht. Die Straßenaufweitung mit Platzcharakter setzt sich aus diversen Oberflächenmaterialien zusammen und weist aufgrund ihrer schlechten Substanz erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Die negative gestalterische Wirkung wird zusätzlich durch die aufgestellten Glascontainer und den ungepflegten Zustand der Grünflächen verstärkt. Insgesamt fehlt an dieser Stelle für die unter- und fehlgenutzten Flächen eine klare Nutzungsdefinition und Gestaltung.



Abbildung 55: Substanz- und Gestaltungsdefizite Karl-Zerbst-Straße/ Am Regenstein



Abbildung 56: Karl-Zerbst-Straße



Abbildung 57: Substanz- und Gestaltungsdefizite Karl-Zerbst-Straße/ Am Regenstein



Abbildung 58: Karl-Zerbst-Straße 23

Auch die Grün- und Freifläche am Kreuzungsbereich Karl-Zerbst-Straße/Käthe-Kollwitz weist Substanz- und Gestaltungsdefizite auf. Die Fläche ist ungeordnet, untergenutzt und birgt enormes Um- bzw. Nachnutzungspotential. Das Gebäude des Lieferservice fügt sich nicht in die Umgebung ein und hat einen negativen Einfluss auf das Gesamtbild.



Abbildung 59: Lieferservice an der Käthe-Kollwitz-Straße



Abbildung 60: Grünfläche Karl-Zerbst-Straße/Käthe-Kollwitz-Straße

Auch für einen Teil der Grün- und Freiflächen, die nördlich an die Flächen des Sportforums grenzen und als Sport- und Freizeitflächen dienen, bestehen Substanz- und Gestaltungsdefizite. Einiger dieser Flächen liegen brach. Hier besteht dringender Neuordnungsbedarf im Rahmen der Entwicklung eines Nutzungskonzeptes.



Abbildung 61: Brachliegende Grünflächen am Regensteinsweg



Abbildung 62: Freizeitfläche mit Sanierungs- und Gestaltungsbedarf an der fußläufigen Verbindung zur Weinbergstraße

Auch das Fußballfeld und die Halfpipe für Skater auf der rückwertigen Grünfläche der Wohnbebauung Geschwister-Scholl-Straße Nr. 1-9 sind in die Jahre gekommen und bieten nur sehr geringe Nutzungsanreize. Dabei muss insbesondere für Kinder und Jugendliche ausreichend Bewegungsmöglichkeit geboten werden. Ihnen wird dadurch u. a. die Chance geboten, ihren Körper im Spiel kennen zu lernen, ihre Sinne zu trainieren, Freude an der Bewegung zu finden und dadurch auch Selbstbewusstsein zu entwickeln.



Abbildung 63: Parkplatz mit Substanz- und Gestaltungsdefiziten

Der für die Bewohner des Wohnblockes Regensteinsweg Nr. 25A-H dienliche Parkplatz ist unzureichend befestigt. Dies gilt auch für den Garagenhof im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Ergänzend weist der Parkplatz an der Robert-Koldewey-Straße sowie die Stellplatzsituation Am Regensteinsweg (insbesondere für Nutzer des Sportforums) Neuordnungsbedarf auf.

Auffällig sind die im Gebiet verteilten unter- und fehlgenutzten Flächen. Die für gewerbliche Zwecke genutzte Flächen an der Weinbergstraße, Robert-Koldewey-Straße und am Regensteinsweg werden den Nutzungsansprüchen des hauptsächlich zu Wohnzwecken und der Versorgung der Bewohner dienenden Untersuchungsgebietes nicht gerecht. Diese Flächen bergen enormes Um- bzw. Nachnutzungspotential.

Im Gebiet bestehen an zahlreichen Stellen Verweilmöglichkeiten. Ein Großteil der Bänke ist allerdings marode und auch weiteres städtisches Mobiliar weist Instandsetzungsbedarf auf (z. B. Mülleimer oder Wartehäuschen der Haltestellen). Es besteht Ergänzungsbedarf von Sitzgelegenheiten und Mülleimern im gesamten Untersuchungsgebiet. Insgesamt gibt es kein einheitlich gestaltetes Mobiliar oder Gestaltungskonzept. Auch für den einzigen Platz im Quartier, dem Vorplatz vor dem Nahversorgungszentrum zwischen Robert-Koldewey-Str. und Karl-Zerbst-Str., fehlt eine einheitliche gestalterische Konzeption. Der Platz bietet zwar ausreichend Verweilmöglichkeiten, durch die mangelhafte Gestaltung wird der Platz seiner Funktion als Quartiersmittelpunkt nicht gerecht, es fehlt ein einheitliches Gestaltungskonzept. Außerdem ist die Fahrzeugquerung durch den dahinter angeordneten Parkplatz ungünstig, hier durch entstehen gefährliche Situationen zwischen Passanten und motorisiertem Verkehr.



Abbildung 64: Bushaltestellenhäuschen der Haltestelle „Regensteinschule“ mit Instandsetzungsbedarf



Abbildung 65: Marode Bank auf der nördlichste Grünfläche (Am Regenstein)



Abbildung 66: Platz mit Gestaltungs- und Erneuerungsbedarf



Abbildung 67: Mülleimer mit Instandsetzungsbedarf

Eingeschränkte Barrierefreiheit

Das Gebiet verfügt wie bereits beschrieben über zahlreiche Grundversorgungseinrichtungen (u. a. Supermarkt, Schule, Kita, Sportverein, Dienstleistungseinrichtungen) in fußläufiger Entfernung. Wodurch optimale Bedingungen gegeben sind, die alltäglichen Wege zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad zurückzulegen.

Aufgrund vielfältiger Barrieren im öffentlichen Raum wird die Fortbewegung insbesondere von mobilitätseingeschränkten Menschen, aber auch von Fahrradfahrern stark beeinträchtigt. Im gesamten Untersuchungsgebiet verteilen sich straßenbegleitende Fußwege, die in ihren Breiten stark variieren, an einige Stellen abrupt enden oder durch Hindernisse (Treppen, Laternenmaste, o.ä.) verengt werden. Auch die Vertiefungen, Unebenheiten und Löcher an den sanierungsbedürftigen Fußwegen erschweren die Fortbewegung erheblich. Auch durch fehlende Fußgängerüberwege zum sicheren Queren von Straßenräumen zur Erreichung der Versorgungseinrichtungen und Bushaltestellen wird die Fortbewegung nicht nur für mobilitätseingeschränkte Personen erschwert. Beispielsweise fehlen im Bereich der Grundschule und in Höhe des Versorgungsbereiches sichere Überquerungsmöglichkeiten.

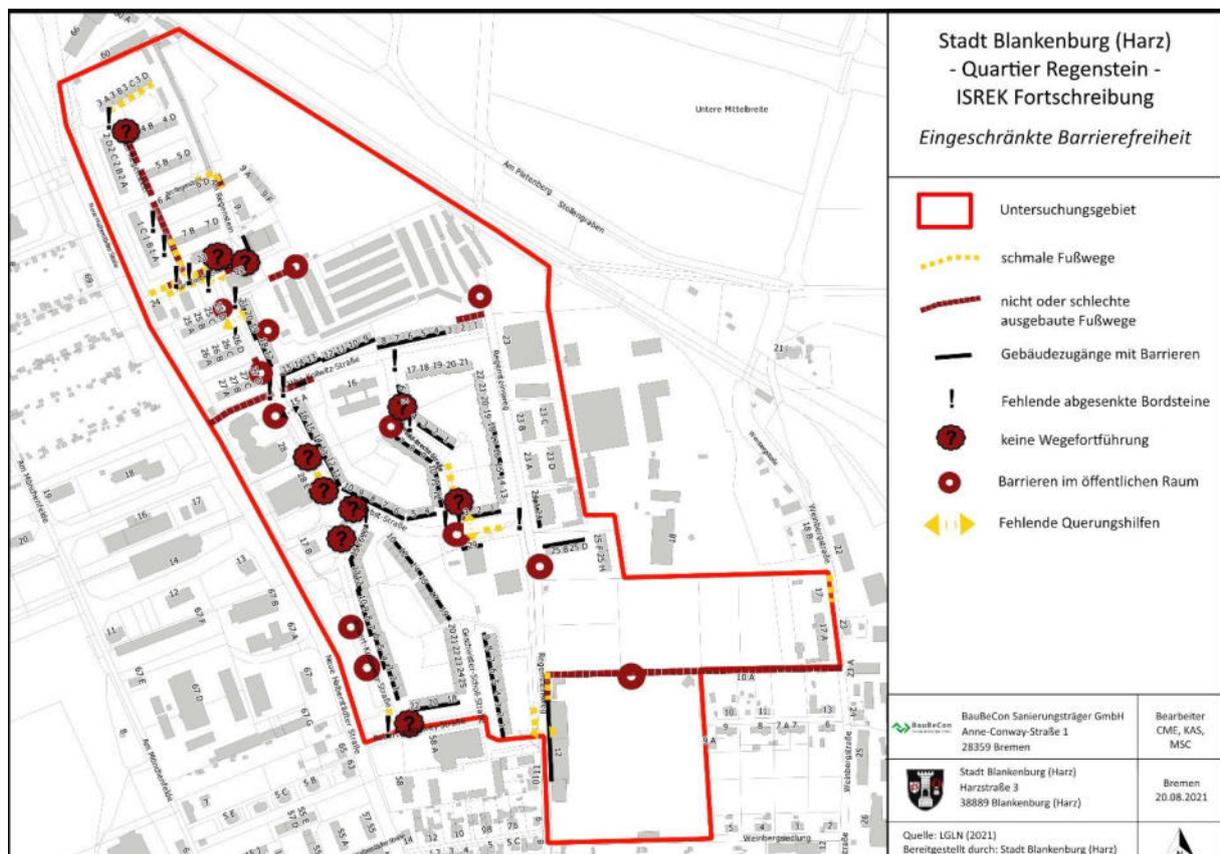


Abbildung 68: Darstellung der Eingeschränkten Barrierefreiheit

Die unbefestigten Wege zwischen der Hausnr. 27A bis 27D Karl-Zerbst-Straße und dem Versorgungsbereich sowie die fußläufige Verbindung zur Weinbergstraße sind zwar begehbar, aber insbesondere mit einem Rollator oder Rollstuhl, mit einem Kinderwagen, sowie für Menschen mit Einschränkungen im Sehvermögen nur schwer passierbar.



Abbildung 69: Barriere an der Karl-Zerbst-Straße/ Höhe Grundschule



Abbildung 70: Schmäler und sanierungsbedürftiger Fußweg Querverbindung Karl-Zerbst-Straße



Abbildung 71: Stolperstelle straßenbegleitender Fußweg entlang der Karl-Zerbst-Straße



Abbildung 72: Fußweg ohne Fortführung im Einmündungsbereich Robert-Koldewey-Straße und Karl-Zerbst-Straße

Exklusive Fahrradwege oder Fahrradschutzstreifen gibt es im gesamten Untersuchungsgebiet keine. Aufgrund des stellenweise erheblichen Substanzschäden der Straßenoberfläche, ist die Nutzung durch Fahrradfahrer in vielen Bereichen ungeeignet und sie weichen auf die teilweise schmalen Fußwege aus. Im gesamten Gebiet und verstärkt an besonders engen Stellen entstehen dadurch Nutzungskonflikte zwischen Fahrradfahrern und Fußgängern. Aufgrund Ihrer körperlichen Einschränkung und eventuellen Gehhilfen wie Rollatoren können hier insbesondere für gehbehinderte Menschen verstärkt unangenehme bis hin zu gefährlichen Situationen entstehen.

An zahlreichen Straßenüberquerungen fehlen abgesenkte Bordsteine, wodurch auch hier die Fortbewegung für mobilitätseingeschränkten Menschen erschwert wird. Dabei tragen abgesenkte Bordsteine einen wichtigen Teil zur Barrierefreiheit bei, denn ihr Maß bestimmt die Überwindbarkeit und kann damit Bewegungs- und Handlungsräume erweitern.



Abbildung 73: Hauseingang mit Treppe



Abbildung 74: Rampe im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße

Im Zusammenhang mit einer alternden Bevölkerung nehmen Maßnahmen zum Abbau von Barrieren für diese Zielgruppen einen zunehmend höheren Stellenwert ein. In diesem Zusammenhang wurden an vielen Wohnungseingangsbereichen anmietbare Unterstellboxen für Rollatoren geschaffen. Im Rahmen der bereits durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurde im Bereich der Gebäudezugänge an einigen wenigen Stellen Rampen geschaffen (z. B. Käthe-Kollwitz-Straße) und die barrierefreie Erreichbarkeit verbessert. Dennoch ist ein Großteil der Wohngebäude nicht barrierefrei zugänglich und stellen insbesondere für mobilitätseingeschränkten Menschen aufgrund von Treppen oder Stufen und fehlenden Aufzugsanlagen erhebliche Barrieren dar.

5 SWOT-Analyse

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

Stärken

- Attraktive Lage in unmittelbarer Nähe der Kernstadt
- Gute über- und regionale Verkehrsanbindung: direkte Lage an der B 81
- ÖPNV-Anbindung: Bushaltestellen an frequentierten Stellen im Quartier
- Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs direkt im Quartier
- Attraktiver Wohnstandort u. a. durch kurze Wege und hohen Anteil an Grünstrukturen
- Gemeinbedarfseinrichtungen im Quartier: Grundschule mit Turnhalle, KiTa und Sportforum
- Lademöglichkeiten für E-Autos
- Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien durch großzügige Grünflächen und Freizeiflächen (Spielplätze, Skateplätze, Sportplätze, Fußballfeld)
- Zentraler Quartierplatz als Begegnungsort
- Stellenweise Nachrüstung der Wohngebäude mit Aufzügen
- Sichtachse zum Großen Schloss Blankenburg

Schwächen

- Sanierungsbedarf im Gebäudebestand
- Hohe Leerstandsquote der Wohngebäude (im obersten Geschoss)
- Gewerbebrachen und weitere leerstehende Gebäude mit neg. Ortsbildwirkung
- Substanz- und Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
- Unter- und fehlgenutzte Grün- und Freiflächen erzeugen negative Brachflächenwirkung
- Verkehrsflächen mit Sanierungsbedarf (Straße und Fußwege)
- Vorrang des motorisierten Individualverkehrs, keine exklusiven Radwege
- Eingeschränkte Barrierefreiheit (sowohl im Gebäudebereich als auch im öffentlichen Raum)
- Fehlende Verweilmöglichkeiten, wenig attraktive Treffpunkte im Freien
- geringes gastronomisches Angebot, keine kulturellen Angebote und wenig medizinische Versorgungseinrichtungen
- Abschnittsweise fehlende Beleuchtung
- Fehlende Stellplätze insbesondere im Bereich Sportforum/ Turnhalle

Chancen

- Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen durch (Teil-)Rückbau
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum
- Brachflächenentwicklung mit Potenzial zur Integration von Klimamaßnahmen
- Schaffung von qualitativen öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie Erholungsräumen
- Nutzung bzw. Integration bestehender Ansätze von Freizeitnutzung mit neuen Gegebenheiten o.ä. (Vereine, Schulen)
- Flächenrecycling und Entsiegelungspotenzial zur Steigerung der Klimaanpassungsfähigkeit
- Bedarfsgerechtes Verkehrskonzept zum Aus- und Umbau des Fuß- und Radwegenetzes, Sanierung von Straßen inkl. Beleuchtung
- Beseitigung von Barrieren im öffentlichen Raum
- Steigerung der Flächeneffizienz im Sinne des Klimaschutzes
- Einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes zur Steigerung der Aufenthaltsqualität

Risiken

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

6 Sanierungsziele

Die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) 2001 prognostizierten und im ISREK 2015 bestätigten strukturellen Probleme in Form von rückläufigen Bevölkerungszahlen bestehen für das Regenstein-Quartier weiterhin. Die Anzahl der im Quartier Wohnenden ist weiter geschrumpft, wodurch sich die Anzahl von Wohnungsleerstände weiter erhöht hat. Die Entwicklungsziele für das Regenstein-Quartier aus dem ISREK 2015 bestehen teilweise weiterhin, sie wurden im Rahmen des vorliegenden ISEKs auf ihre Aktualität geprüft ggf. angepasst und ergänzt.

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

1. Erhöhung des Wohnstandard und bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungen
2. Rückbau oder Teilrückbau und Umbau der vorhandenen Gebäude
3. Aufwertung des Wohnumfeldes
4. Erneuerung der verkehrlichen Infrastruktur

7 Erneuerungskonzept

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

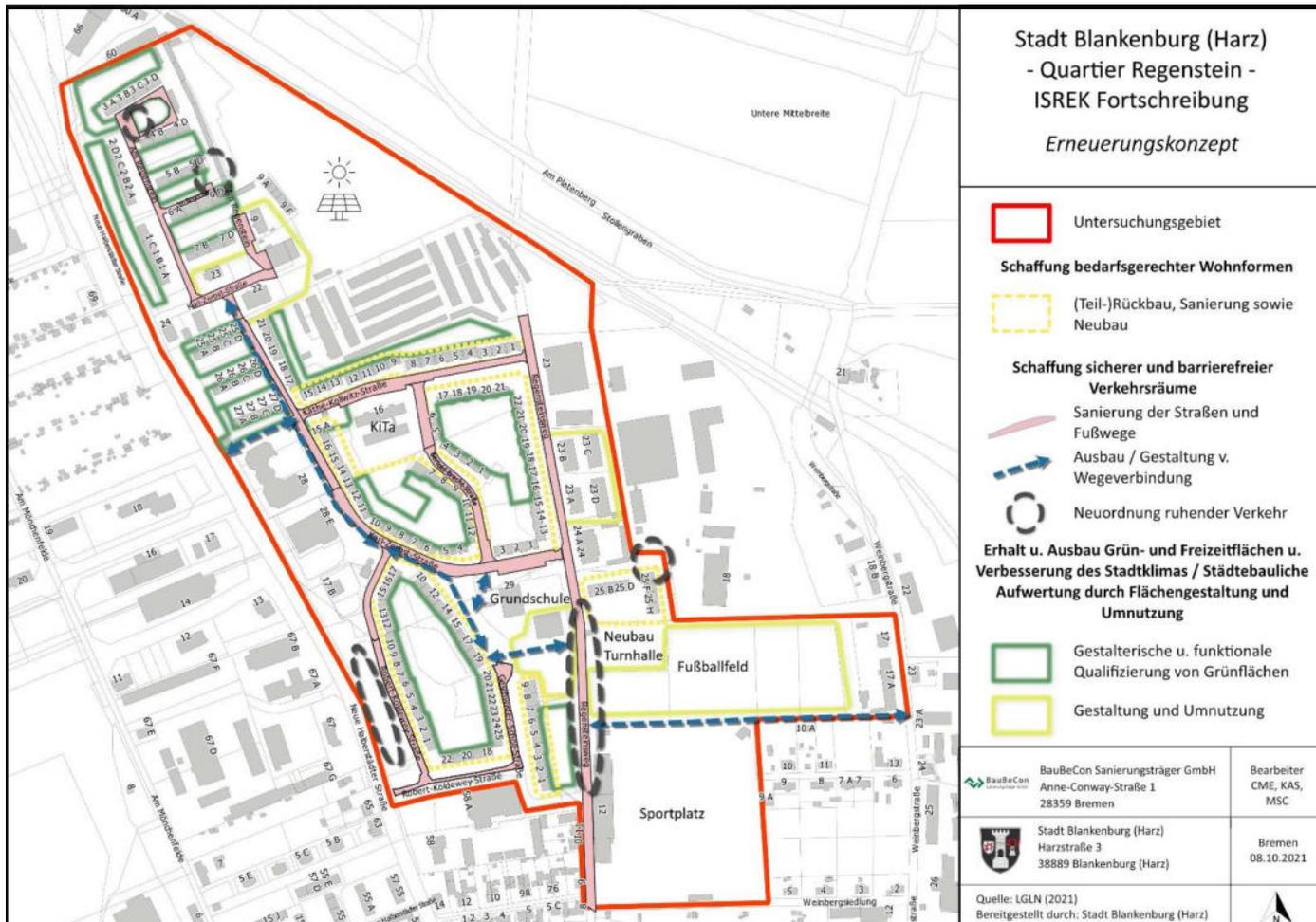


Abbildung 75: Darstellung des Erneuerungskonzeptes

7.1 Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen

Umsetzungsstrategie

Die Stadt Blankenburg (Harz) und auch das Quartier Regenstein sind seit vielen Jahren von Bevölkerungsrückgängen, einem steigenden Anteil an über 65-Jährigen Personen und einer hohen Leerstandsquote gekennzeichnet. Aus diesen typischen Auswirkungen des demographischen Wandels ergeben sich u. a. neue Wohnraumbedarfe und somit vielfältige Anpassungserfordernisse an die bestehenden Wohnformen. Sowohl die Verfügbarkeit von barrierefreien Wohnungen als auch bedarfsgerechter Wohnungsgrößen sind wichtige Indikatoren zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnstandortes Regenstein. Des Weiteren gilt es, mögliche neue Flächenversiegelungen im gesamtstädtischen Kontext zu vermeiden, wenn erforderlich, möglichst gering zu halten und somit die Belange des Klimaschutzes, der Klimafolgenanpassungsfähigkeit und der grünen Infrastruktur zu berücksichtigen. Im Rahmen der Gesamtmaßnahmen werden zuerst die Bedarfe erfasst, um daraus ableitend entsprechende Maßnahmen des (Teil-)Rückbaus, der Gebäudemodernisierung auch im Hinblick auf eine energetische Sanierung sowie barrierefreien und altengerechten Ausgestaltung durchzuführen sowie Neubauvorhaben umzusetzen. Insgesamt wird im Quartier Regenstein ein aktueller Leerstand von über 20 % der Wohneinheiten angenommen. Abgeleitet aus der Leerstandsentwicklung sowie der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und den Prognosen wird eine Reduktion von 25 % der bestehenden Wohneinheiten aus städtebaulicher Sicht empfohlen. Mögliche Rückbaumaßnahmen sowie die Zusammenlegung von Wohnungen sollen im Rahmen der Wohnbedarfsanalyse ermittelt werden. Auf Eigentümerseite (Wohnungswirtschaftliche Akteure) sind bereits einige Maßnahmen konzeptioniert, die in der folgenden Maßnahmenliste mit aufgeführt sind.

Maßnahmen

1. Zur Bedarfsermittlung und Vorbereitung:

- Wohnbedarfsanalyse für die Gesamtstadt Blankenburg (Harz)
- Konzept zur Bedarfsermittlung zum gebietsweiten (Teil-)Rückbau
- Planungswettbewerb Rückbau und Nachnutzung Geschwister-Scholl-Straße/ Regensteinsweg (inklusive Bereich der ehemaligen Turnhalle)
- Voruntersuchung Teilrückbau, Modernisierung und energetische Sanierung Bertolt-Brecht-Straße 7-12
- Ermittlung von Potenzialflächen für Klimamaßnahmen, u.a. Dachbegrünung, PV –Anlagen und E-Ladestationen

2. Entsprechend der Konzepte und ermittelten Bedarfe:

- Maßnahmen des (Teil)-Rückbaus (v.a. bei leerstehenden oberen Geschossen), der (energetischen) Gebäudemodernisierung, des Rückbaus von sanierungsbedürftige Wohngebäuden sowie Neubauvorhabens von Wohngebäude (u.a. mit Dienstleistungsanteil)
- Anreizförderung für Photovoltaik und Gründächer auf Flachdächern

Folgende Maßnahmen sind bereits durch die Eigentümer konkretisiert und werden hier beispielhaft, jedoch nicht als vollständige Auflistung aller Maßnahmen angeführt:

- Geschwister- Scholl-Straße 1-9: Abriss inkl. Schaffung von Stellplätzen mit E-Ladeinfrastruktur, die freiwerdende Fläche kann für eine spätere Wohnbebauung genutzt werden
- Geschwister-Scholl-Straße 10-19: Fassadenmodernisierung, Modernisierung Fußwege/ Barrierefreiheit
- Geschwister-Scholl-Straße 20-22: Fassadenmodernisierung, Modernisierung Fußwege/ Barrierefreiheit
- Bertolt-Brecht-Straße 1-3: Neubau einer Sozialstation/ Begegnungsstätte und barrierefreier Wohnungen nach erfolgter Abbruchmaßnahme aufgrund einer Brandexplosion (inkl. Schaffung von Parkplätzen mit E-Ladeinfrastruktur)
- Bertolt-Brecht-Straße 5-6: Aufzugsanbau, Herstellung Barrierefreiheit Fassadenmodernisierung, Errichtung PV-Anlage (Mieterstrom)
- Bertolt-Brecht-Straße 7-12: Teilrückbau obere Geschosse, Modernisierung und energetische Sanierung
- Käthe-Kollwitz-Straße 1-5: Aufzugsanbau, Herstellung Barrierefreiheit Fassadenmodernisierung, Errichtung PV-Anlage (Mieterstrom)
- Regensteinsweg 19-22: Fassadenmodernisierung, Modernisierung Fußwege/ Barrierefreiheit, Errichtung PV-Anlage (Mieterstrom)

7.2 Schaffung sicherer und barrierefreier Verkehrsräume

Umsetzungsstrategie

Zur Qualifizierung unterschiedlicher Mobilitätsformen und zur Verbesserung der Erschließungssituation innerhalb des Quartiers ist die Schaffung von bedarfsgerechten, barrierearmen sowie sicheren Verkehrsräumen für alle Nutzer Ziel des Erneuerungskonzeptes. Dabei liegt der Fokus auf der Schaffung einer stadtverträglichen und sicheren Mobilität, welche die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer gleichermaßen berücksichtigt. Insgesamt sollen die Aufenthaltsqualität der Verkehrsflächen und die Erschließung des Quartiers mit allen Verkehrsmitteln verbessert werden. Hier ist insbesondere auch der Rad- und Fußgängerverkehr zu berücksichtigen. Eine Erhöhung des Anteils des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen wirkt sich nicht nur positiv auf das Stadtklima aus (Reduktion der Schadstoff- und Lärmbelastung), sondern erhöht auch die Aufenthaltsqualität und leistet somit einen Beitrag zur Verbesserung der Nutzbarkeit des unmittelbaren Wohnumfeldes. Dies kann nur durch den Abbau von Barrieren und Gefahrenstellen erreicht werden. Des Weiteren sollen bei allen Erschließungsmaßnahmen die Berücksichtigung der

Belange von Menschen mit Behinderungen (auch Sehbehinderungen) einfließen und bei der Ausführung berücksichtigt werden.

Maßnahmen

- Entwicklung eines quartiersweiten Verkehrskonzeptes für Regenstein u.a. zur Förderung des Fuß- und Radwegenetzes, zur Steigerung der Barrierefreiheit, zur Verbesserung der inneren Erschließung des Quartiers und der Wohnblöcke sowie zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr, zur Steigerung des ÖPNV und der Anbindung an die Stadtmitte
- Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes zur Beseitigung von Angsträumen insbesondere bei den fußläufigen Wegeverbindungen und Garagenhöfen
- Ermittlung von Standorten zur Förderung einer nachhaltigen Stadtmobilität (u. a. E-Ladesäulen)
- Erneuerung der Straßenoberflächen: Am Regenstein, Karl-Zerbst-Straße, Regensteinsweg, Geschwister-Scholl-Straße, Bertolt-Brecht-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße, Robert-Koldewey-Straße
- Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Erschließungsanlagen hinsichtlich Querungserleichterungen, Nutzung und Zugänglichkeiten
- Erneuerung der straßenbegleitenden Fußwege unter Berücksichtigung des Aspektes der Barrierefreiheit (siehe Misstandskarte „Eingeschränkte Barrierefreiheit“)
- Gestaltung und Ausbau von Wegeverbindungen durch Erneuerung der Oberfläche, Schaffung von Beleuchtung (entsprechende des Beleuchtungskonzeptes) und Beschilderung zur inneren Orientierung: Verbindungsweg zur Weinbergstraße, Verbindungsweg zwischen Karl-Zerbst-Straße 27A-D und 28, Verbindungswege zur Grundschule)
- Maßnahmen zur Gestaltung, Sanierung und/ oder Neuordnung des ruhenden Verkehrs: Parkplatzes Regensteinsweg 25 A-H, nördliches Ende Am Regenstein, Zufahrtbereich der Garagen Am Regensteinsweg, Parkplatz Robert-Koldewey-Straße, Regensteinsweg (Stellplatzsituation Sportforum), Anlage von Parkplätzen mit E-Ladestationen (nach Prüfung passender Standorte)

7.3 Erhalt und Ausbau Grün- und Freizeitflächen und Verbesserung des Stadtklimas

Umsetzungsstrategie

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

trägt dadurch zu einer stärkeren Belebung öffentlicher Räume bei. Ein großes Gestaltungspotenzial bieten demnach zum einen die angelegten Grünflächen rund um die Wohnblockbebauung und zum anderen die großflächigen teilweise brachliegenden Grünflächen nördlich des Sportforums. Ergänzend zur Grünflächenqualifizierung liegt der Fokus auf dem Ausbau und der Aufwertung der bestehenden Sport-, Spiel- und Freizeitflächen im Quartier. Insbesondere der östliche Bereich des Regensteinsweg nördlich des Sportforums birgt ein enormes Potenzial zur Gestaltung des öffentlichen Raumes für verschiedene Nutzergruppen, indem durch die verschiedenen Sport- und Spielflächen bereits vielfältige Sport- und Freizeitnutzungen vorhanden sind. Auch durch punktuelle Umgestaltungsmaßnahmen der bestehenden Grün- und Freiflächen soll das gesamte Erscheinungsbild des Quartiers aufgewertet werden. Durch die Maßnahmen sollen nicht nur für die Bewohner durchgrünte Bereiche zum Verweilen, Naturerleben und Bespielen geboten und dadurch die Aufenthaltsqualität gesteigert, sondern auch ein Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt sowie zur Steigerung der Klimaresilienz geleistet und damit insgesamt zur Erreichung der nationalen und regionalen Klimaschutzziele beigetragen werden. Durch den Erhalt und der Schaffung neuer Grünflächen kann die Biodiversität in besiedelten Gebieten erhalten und geschützt, die Umweltgefahren wie Luftverschmutzung oder Lärmbelastung verringert und die negativen Auswirkungen extremer Wetterereignisse wie Hitzewellen, Starkregen oder Hochwasser abgeschwächt werden. Dadurch wird maßgeblich zur Steigerung der Lebensqualität in der Stadt beigetragen sowie die Gesundheit und die Wohnzufriedenheit der Bewohner verbessert. Als ganzheitliche Zielstellung ist neben der qualitativen Aufwertung von Orten für Aufenthalt und Naherholung, die Verbindung der Themen Barrierefreiheit, Umweltbildung und Förderung der Biodiversität zu sehen.

Maßnahmen

- Gestalterische Aufwertung und funktionale Qualifizierung der Grünflächen der Wohnblockbebauung in Abstimmung mit den Eigentümern
 - Umgestaltung des Innenhofes Bertolt-Brecht-Straße/ Regensteinsweg/ Käthe-Kollwitz-Straße zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Umnutzung bzw. Beseitigung der ungenutzten Wäscheleinen
 - Schaffung einheitlicher Mülleinhausungen und Stadtmobiliars
 - Entwicklung von Mietergärten zur Förderung von Gemeinschaftssituationen
- Gestaltungs- und Nutzungskonzept der Flächen nördlich des Sportforums zur Schaffung von qualitativen Sport-, Spiel und Freizeitflächen
- Punktuelle Aufwertungsmaßnahmen der Sport- und Freizeitfläche zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Regensteinsweg
- Umgestaltung von bestehenden Grün- und Freiflächen
 - Kreuzungsbereich Karl-Zerbst-Straße/Käthe-Kollwitz
- Städtebauliche Planung: Energetisches Quartierskonzept (mit Teilbereich „Grüne Infrastruktur“)

- Integration von Klimamaßnahmen wie z.B. Regenversickerung in Grünanlagen über Rigolen und die Anlage von Regenwasserzisternen zur Grünflächenbewässerung

7.4 Städtebauliche Aufwertung durch Flächengestaltung und Umnutzung

Umsetzungsstrategie

Die Gestaltung und Umnutzung von brachliegenden und untergenutzten (Gewerbe-) Flächen birgt ein großes städtebauliches Potenzial für das Quartier Regenstein. Aufgrund ihrer Flächengröße stellen sie für verschiedene Nutzungen ideale Standorte dar. Insbesondere der Bereich Karl-Zerbst-Straße 22 und 23 mit teilweise brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäude birgt aufgrund der Lage in der Eingangssituation zum Quartier sowie als Verbindungselement zwischen der Wohnbebauung im Norden/Am Regenstein und dem restlichen Gebiet enorme Entwicklungspotentiale. Hier gilt es, die Nutzung der Flächen entsprechend der exponierten Lage zu gestalten. Zusätzlich verteilen sich im gesamten Gebiet unter- und fehlgenutzten (Gewerbe-) Flächen, die entweder von leerstehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen geprägt sind oder den Nutzungsansprüchen des hauptsächlich zu Wohnzwecken und der Versorgung der Bewohner dienenden Untersuchungsgebietes nicht gerecht werden. Bislang ist zwar nicht absehbar, ob die Nutzungen aufgegeben werden, dennoch ist das Aufzeigen von Entwicklungspotentiale aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen. Insgesamt sind potentielle Entwicklungen als erste Ideen in den Nachnutzungskonzepten aufzuzeigen. Neben städtebaulichen Neustrukturierungen sind in den Konzepten auch Maßnahmen für die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu integrieren.

Auch hier sind bei weiteren Planungen mögliche neue Flächenversiegelungen im gesamtstädtischen Kontext möglichst zu vermeiden, wenn erforderlich, möglichst gering zu halten und somit die Belange des Klimaschutzes, der Klimafolgenanpassungsfähigkeit und der grünen Infrastruktur zu berücksichtigen.

Maßnahmen

- Städtebauliche Entwürfe zur Aufwertung, Nachnutzung und/ oder Umgestaltung:
 - Bereich Karl-Zerbst-Straße 22 und 23, Am Regenstein 9 sowie der Bereich des angrenzenden brachliegenden Gebäudes
 - Grundstück der ehemaligen Turnhalle (siehe Leitbild 1)
 - Freifläche Weinbergstraße (ggf. Entwicklung von Wohnbauflächen)
- Nachnutzungskonzepte für die unter- und fehlgenutzten (Gewerbe-) Flächen und entsprechend ggf. Freilegung von Grundstücken und Umnutzung:
 - Karl-Zerbst-Straße 23
 - Nebengebäude Karl-Zerbst-Straße
 - Regensteinsweg 23 A-D (4 Gebäude)
 - Ehemaliges Turnhallengebäude

- Weitere potentielle Flächen: Weinbergstraße (Autohändler), Robert-Koldewey-Straße (Dienst- und Handwerksbetrieb), Regensteinsweg (Baustoffhändler) und Garagenhöfe

8 Beurteilung der Durchführbarkeit

Öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierung

In den vorangegangenen Kapiteln wurde die Notwendigkeit der Sanierung des Untersuchungsgebietes „Regenstein“ in Blankenburg (Harz) dargelegt. Das öffentliche Interesse begründet sich aus der Erhebung der städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste im Untersuchungsgebiet in Verbindung mit der Bedeutung des Gebietes als wichtiger Wohnstandort für die Gesamtstadt und als Versorgungsstandort für den täglichen Bedarf und sozialer Infrastruktur (Grundschule, KiTa, Sportverein) für das Quartier.

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

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

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

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

9 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

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

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

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

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

Ergänzend zur Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden u.a. die wohnungswirtschaftlichen Akteure als Eigentümer der zahlreichen Gebäude separat angeschrieben und auf die Möglichkeit der Beteiligung am Verfahren hingewiesen. Dies nutzten sie und gaben entsprechende Stellungnahmen zu den Planungen ab.

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

10 Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

	Maßnahmenübersicht	Eigentums- verhältnis	Gesamt- kosten (€)	Menge	Einheit	EP
	AUSGABEN					
5.	Maßnahmen der Vorbereitung		860.000			
	Städtebauliche Planung: Verkehrskonzept Regenstein (Fuß-, Radwege, Barrierefreiheit, Straßen, interne Erschließung Wohnblöcke, ruhender Verkehr, ÖPNV, Anbindung an die Stadtmitte)		90.000	1	pschl.	90.000
	Städtebauliche Planung: Beleuchtungskonzept zur Beseitigung von Angsträume		24.000	1	pschl.	24.000
	Städtebaulicher Wettbewerb: Nachnutzung Geschwister-Scholl-Str./ Regensteinsweg		75.000	1	pschl.	75.000
	MVU Voruntersuchung Teilrückbau, Modernisierung und energetische Sanierung Bertolt-Brecht-Str. 7-12		75.000	1	pschl.	50.000
	MVU Konzept für Rückbau oberster leerstehender Geschosse (Gebietsweit)		21.000	1	pschl.	21.000
	Städtebauliche Planung: Energetisches Quartierskonzept und Grüne Infrastruktur		75.000	1	pschl.	75.000
	Städtebauliche Planung: Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Flächen nördlich des Sportforums		25.000	1	pschl.	25.000
	Städtebauliche Planung: Städtebaulicher Entwurf für die Flächen Karl-Zerbst-Straße 22 u. 23, Am Regenstein Nr. 9 u. brachliegendes Gebäude		50.000	1	pschl.	50.000
	Städtebauliche Planung: Städtebaulicher Entwurf Freifläche Weinbergstraße (Wohnbebauung)		50.000	1	pschl.	50.000
	Städtebauliche Planung: weitere Nachnutzungskonzepte (für unter- und fehlgenutzte Flächen)		100.000	4	pschl.	25.000
	Städtebauliche Planung: Wohnbedarfsanalyse		50.000	1	pschl.	50.000
	Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung (Bürgerveranstaltungen, Flyer, Fotodokumentation, Pressearbeit, Quartiersfest zum Tag der Städtebauförderung, Mieterbefragung)		225.000	15	jährlich	15.000
6.	Ordnungsmaßnahmen		12.437.900			

6.1 Bodenordnung einschl. Erwerb		801.600			
Karl-Zerbst-Straße 22 (ca. 1.780 m ² Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 30 €/m ²)	privat	53.400	1.780	m ²	30
Karl-Zerbst-Straße 23 (ca. 1.530 m ² Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 30 €/m ²)	privat	45.900	1.530	m ²	30
Regensteinweg 23 A-D (ca. 7.460 m ² Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 30 €/m ²)	privat	223.800	7.460	m ²	30
Flurstück 1438/298 (ca. 750 m ² Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 30 €/m ²)	privat	22.500	750	m ²	30
Flurstück 1459, 1460, 1455, 1454 (ca. 15.200 m ² Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 30 €/m ²)	privat	456.000	15.200	m ²	30
6.2 Freilegung v. Grundstücken		169.800			
Karl-Zerbst-Straße 23	privat	9.200	230	m ²	40
Nebengebäude Karl-Zerbst-Straße		32.600	815	m ²	40
Regensteinweg 23 A-D (4 Gebäude)	privat	96.000	2.400	m ²	40
Ehemaliges Turnhallegebäude	städtisch	32.000	800	m ²	40
Stadumbaubedingten Rückführung der technischen städtische Infrastruktur im Fördergebiet		360.000	1	pschl.	360.000
6.3 die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen / Anpassung der städtischen Infrastruktur, im Einzelnen		9.711.500			
<i>6.3 Planung und grundhafte Sanierung von Straßen, Wegen, Plätzen</i>		<i>4.203.000</i>			
Planung und grundhafter Ausbau inkl. aller Medien der Straße Am Regenstein und Erneuerung der straßenbegleitenden Fußwege	städtisch	500.000	2.000	m ²	250
Planung und grundhafter Ausbau der Karl-Zerbst-Straße (inkl. Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit) und Erneuerung der straßenbegleitenden Fußwege	städtisch	1.125.000	4.500	m ²	250
Planung und grundhafter Ausbau der Straße Regensteinsweg und Erneuerung der straßenbegleitenden Fußwege	städtisch	750.000	3.000	m ²	250
Planung und Sanierung der Geschwister Scholl-Straße und Erneuerung der straßenbegleitenden Fußwege	städtisch	375.000	1.500	m ²	250
Planung und Sanierung Bertolt-Brecht-Straße und Erneuerung der straßenbegleitenden Fußwege	städtisch	225.000	900	m ²	250
Sanierung Käthe-Kollwitz-Straße und Erneuerung der straßenbegleitenden Fußwege	städtisch	212.500	850	m ²	250
Sanierung der Fahrbahnoberfläche Robert-Koldewey-Straße (inkl. Verkehrsordnerische Maßnahmen im Einmündungsbereich zum Regensteinweg) und Erneuerung der straßenbegleitenden Fußwege	städtisch	500.000	2.000	m ²	250

Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Erschließungsanlagen hinsichtlich Querungs- erleichterungen, Nutzung und Zugänglichkeiten	städtisch	150.000	1	pschl.	150.000
Gestaltung und Ausbau von Wegeverbindungen durch Erneuerung der Oberfläche, Beleuchtung, Beschilderung zur inneren Orientierung (Verbindungsweg zur Weinbergstraße, Verbindungsweg zwischen Karl-Zerbst-Straße 27A-D und 28, Verbindungswege zur Grundschule)	städtisch	150.000	1	pschl.	150.000
Gestaltung und Sanierung der Oberfläche Parkplatz Regensteinsweg Nr. 25 A-H	privat	78.000	520	m ²	150
Gestaltung und Neuordnung ruhender Verkehr (Am nördlichen Ende Am Regenstein, Zufahrtsbereich der Garagen Am Regensteinsweg, Parkplatz Robert-Koldewey-Straße, Regensteinsweg)	privat	127.500	1	pschl.	127.500
Punktuelle Aufwertungsmaßnahmen der Sport- und Freizeitfläche zw. Geschwister-Scholl-Straße u. Regensteinsweg	privat	10.000	1	pschl.	10.000
<i>6.3.2 Grünanlagen</i>		<i>1.638.500</i>			
Aufwertung der Flächen Nördlich an die Flächen des Sportforums grenzende Sport- und Freizeitflächen	privat	1.216.000	15.200	m ²	80
Umgestaltung Grün- und Freifläche am Kreuzungsbereich Karl-Zerbst-Straße/Käthe-Kollwitz	städtisch	112.500	750	m ²	150
Umgestaltung des Innenhofes Bertolt-Brecht-Str./Regensteinsweg/Käthe-Kollwitz-Straße zum Verweilen	privat	210.000	1	pschl.	210.000
Gestalterische Aufwertung und funktionale Qualifizierung der Grünflächen der Wohnblockbebauung in Abstimmung mit den Eigentümern (Mülleinhausung, einheitliches Stadtmobiliar, Umgang mit ungenutzten Wäscheleinen, Mietergärten zur Schaffung von Gemeinschaftssituationen)	städtisch /privat	100.000	1	pschl.	100.000
<i>6.3.1. Klimamaßnahmen</i>		<i>3.870.000</i>			
Anreizförderung für Photovoltaik & Gründächer auf Flachdächern		900.000	1	pschl.	900.000
Regenversickerung in den Grünanlagen über Rigolen		180.000	1	pschl.	180.000
Anlage Regenwasserzisternen zur Grünflächenbewässerung		360.000	20	Stk.	18.000
Anlage Parkplätze mit E-Ladestationen		2.430.000	135	Stk.	18.000

	6.4 der Abriss / Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile, im Einzelnen, die physische Beseitigung vorhandenen Wohnraums		1.755.000	450	WE	3.900
	Rückbau Geschwister-Scholl-Str. 1-9					
	Teilrückbau oberer Geschosse (gebietsweit)					
7	Baumaßnahmen		16.000.000			
	7.1 Modernisierung und Instandsetzung		15.000.000			
	7.2 Neubaumaßnahmen		1.000.000			
	Neubau von barrierefreien Wohnungen nebst Begegnungsstätte, inkl. Schaffung von Parkplätzen mit E-Ladeinfrastruktur (Bereich Bertolt-Brecht-Straße 1-3) (insofern Förderfähigkeit gegeben ist)	privat	1.000.000			1.000.000

<i>Summe</i>	<i>Zwischensumme Positionen 5-7</i>		30.812.900			
--------------	-------------------------------------	--	------------	--	--	--

8	Sonstige Maßnahmen		1.515.000			
	8.1 Vergütung der Beauftragten (max. 5 v. H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwendungen)		1.515.000			
	Projektbegleitung (Träger Beauftragter)		1.515.000			

	EINNAHMEN		0			
	1. Zweckgebundene Einnahmen					

Summe	DURCH EINNAHMEN NICHT GEDECKTE KOSTEN		32.327.900			
	davon 2/3 - Bund / Land		21.551.933			
	davon 1/3 Stadt Blankenburg (Harz) (zzgl. nicht förderfähige Kosten)		10.775.967			

11 Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes

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

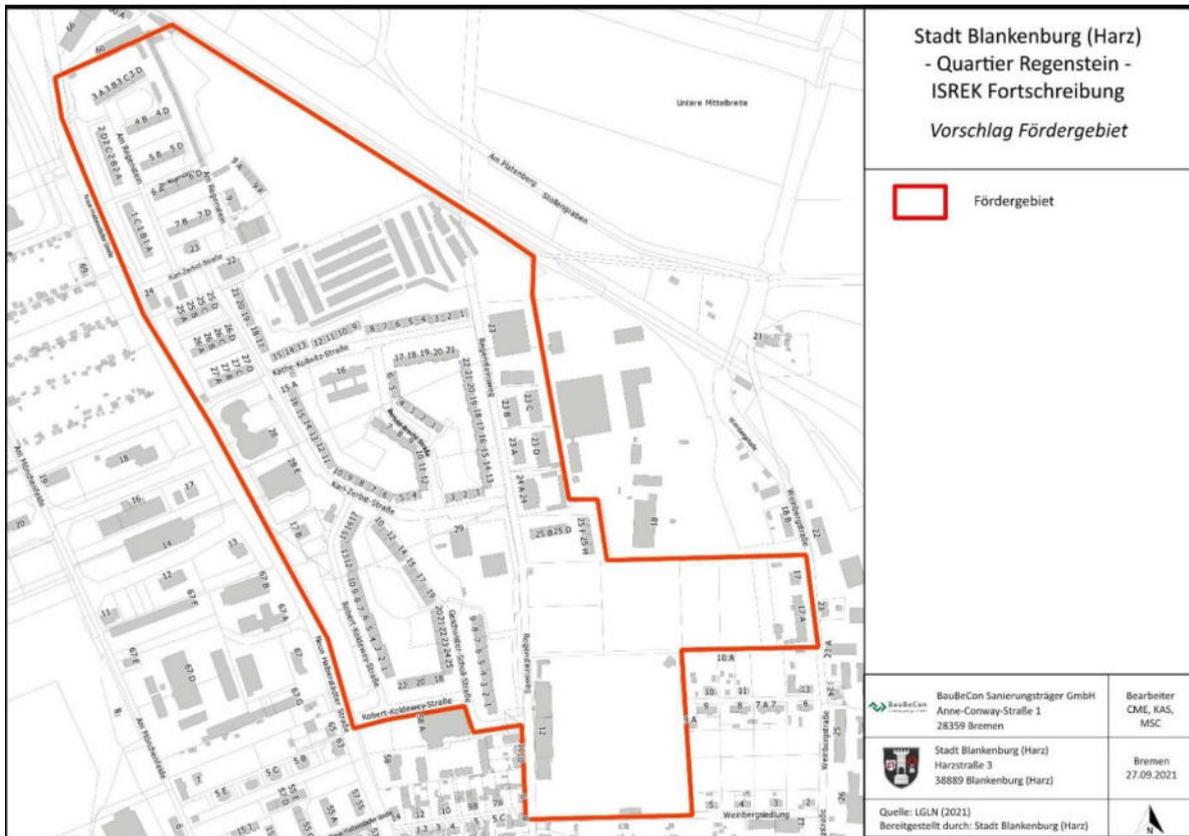


Abbildung 76: Darstellung des Vorschlages zur Abgrenzung des Fördergebietes

12 Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

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

Zusammenfassend wurden folgende Substanz- und Funktionsschwächen festgestellt:

Prozentual hoher Leerstand in einigen Wohngebäuden, insbesondere in den oberen Geschossen

Brachliegende ehemalige Gewerbeflächen

Straßen, Fußwege und Nebenanlagen mit hohem Sanierungsbedarf

Überalterte Infrastruktur (bspw. geschädigte Kanalisation)

Fehlendes Radwegenetz im gesamten Gebiet

Barrieren im öffentlichen Raum, eingeschränkte Barrierefreiheit

Gebäudezugänge mit Barrieren

Unter-, fehl- und ungenutzte Frei- und Grünflächen

Insbesondere der sich abzeichnende zunehmende Leerstand u. a. verursacht durch den demographischen Wandel und die brachliegenden Gewerbeflächen im dem vorrangig von Wohnnutzung geprägten Quartiers, legt eine Beantragung von Fördermitteln aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ nahe.

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

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

13 Quellenverzeichnis

- BERTELSMANN STIFTUNG: „Demografiebericht Blankenburg (Harz)“, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0. URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> (letzter Zugriff 24.08.2021)
- BÜRO STEPHAN WESTERMANN (2021): Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet. Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)
- BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2021): Arbeitsmarkt kommunal.
- FLORIAN FAHRTMANN (2021): Bachelorthesis: Quartiersentwicklung „Am Regenstein“ in Blankenburg/Harz-Potenziale eines Sozialraums und seiner Nachbarschaft“. Wie lassen sich Bedarfe von Bewohner*innen im Quartier „Am Regenstein“ erfassen und welche Potentiale ergeben sich daraus für die älter werdende Nachbarschaft?
- INFAS ENERMETRIC (2015): Integriertes Klimaschutzkonzept für die Kernstadt Blankenburg (Harz) & ihre sieben Ortsteile.
- LANDKREIS HARZ (o. J.): Einheitsgemeinde Stadt Blankenburg (Harz). URL: <https://www.kreis-hz.de/de/gemeindestrukturen/einheitsgemeinde-stadt-blankenburg-20003741.html> (letzter Zugriff am 02.09.2021).
- MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES SACHSEN-ANHALT (2021): Stabstelle für demografische Entwicklung und Prognosen: Demografie-Monitor, Stand: Juli 2021 (letzter Zugriff am 24.08.2021).
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (2009): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz.
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (2016): Zentrale-Orte-Konzeption der RPGHARZ unter besonderer Berücksichtigung der Grundzentren als Grundlage für die Teilfortschreibung der REPHarz „Sachlicher Teilplan - Zentralörtliche Gliederung“.
- SACHSEN-ANHALT (2010): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, rechtskräftig seit dem 12.03.2011.
- STADT BLANKENBURG (2013): Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) bestehend aus der Kernstadt Blankenburg (Harz) und den Ortsteilen Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Heimbürg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode.
- STADT BLANKENBURG (2019): Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungs-/Regionalkonzeptes (ISREK 2019) in Blankenburg (Harz).
- STADT BLANKENBURG (2021a): Biodiversitätsstrategie der Stadt Blankenburg (Harz).
- STADT BLANKENBURG (2021b): Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Blankenburg (Harz) – Baumschutzsatzung.
- STADT BLANKENBURG (o.J.): Wirtschaftsstandort. URL: <https://www.blankenburg.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/> (letzter Zugriff am 07.10.2021).
- STADT BLANKENBURG (o.J.): Chroniken der Stadt Blankenburg (Harz). URL: <https://www.blankenburg.de/meine-stadt/stadtportrait/chronik-der-stadt/> (letzter Zugriff am 07.10.2021).
- STADT BLANKENBURG (o.J.): Daten & Fakten. URL: <https://www.blankenburg.de/meine-stadt/stadtportrait/daten-fakten/> (letzter Zugriff am 01.09.2021).

STADT + HANDEL BECKMANN UND FÖHRER STADTPLANER PARTGMBB (2018): Einzelhandelskonzept für die Stadt Blankenburg (Harz).

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

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

14 Anhang

14.1 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

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

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

		<p>Für die Deponien der Klassen 0 und I ist die untere Abfallbehörde des Landkreises zuständig (§ 32 AbfG LSA).</p> <p>Für die Belange des Bodenschutzes ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zuständig (§ 18 Abs. 1 BodSchAG LSA).</p>	
4. Regionale Planungsgemeinschaft Harz	13.09.2021	<p>Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.15 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und</p> <p>der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und</p> <p>der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr.</p> <p>Für unseren Zuständigkeitsbereich sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung</p> <p>im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.

		<p>Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REP Harz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./ 30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. Am 06.07.2021 hat die Regionalversammlung den Entwurf dieses Sachlichen Teilplanes mit Umweltbericht für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Damit haben die im Entwurf des Teilplanes enthaltenden in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung den Charakter von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG.</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung wird das Vorhaben, Antragstellung zur Aufnahme der Quartiere Oesig- Neubau und Regenstein in das Städtebauförderprogramm, begrüßt. Somit kann innerstädtischer Wohnraum</p> <p>lukrativer gemacht werden und die „Flucht“ in Außenbereichsflächen vermieden werden. Auch die</p> <p>Sanierung der Infrastruktur schafft ein besseres Wohnumfeld und dient der Erhaltung dieser Wohngebiete.</p>	
5. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Referat Abwasser	20.09.2021	Durch das geplante Vorhaben werden keine Belange in Zuständigkeit des Referates Abwasser des Landesverwaltungsamtes berührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Stadtwerke Blankenburg GmbH	24.09.2021	Grundsätzlich bestehen von Seiten der Stadtwerke Blankenburg GmbH keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7. Landkreis Harz	04.10.2021	<p>Grundsätzlich bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung der Förderbereiche. Bei der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm können Fördermittel beantragt werden, welche bei einem sinnvollen Stadtumbau bzw. einer Aufwertung der Quartiere von Nutzen sein können.</p> <p>Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (i.K.s. 08.06.2013, 2. Änderung i.K.s. 30.06.2018) liegt für die Stadt Blankenburg vor.</p> <p>Im Bereich Regenstein ist der westliche Bereich des Geltungsbereiches überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im östlichen Bereich sind von Nord nach Süd verschiedene Nutzungen wie Sondergebiet Photovoltaik, Verkehrsflächen mit besonderer Nutzung (Garagen), Mischgebiet, Sondergebiet Sport und Freizeit sowie Grünflächen dargestellt. Vereinzelt sind im Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Das Einkaufszentrum Regenstein ist derzeit als Weißfläche dargestellt. Eine entsprechende Ausweisung einer Nutzung als Sonderbaufläche Einkaufszentrum soll mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Bebauungspläne VEP Nr. V 04/93 „Erweiterung Gewerbegebäude mit Wohnungen, Regensteinweg 24 der Stadt Blankenburg“ und im Norden vbB Nr. 27/09 „Wohnpark am Regenstein 9, Blankenburg (Harz)“ und vbB Nr. 29/10 „Photovoltaikanlage am Regenstein, Blankenburg (Harz)“.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt. Der Landkreis Harz wird im Planungsprozess weiterhin beteiligt.

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

		<p>Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.</p> <p>Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.</p> <p>7.2. Amt für Kreisstraßen, Straßenaufsicht</p> <p>Beide zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm vorgesehenen Quartiere befinden sich innerhalb der Ortsdurchfahrt in Blankenburg.</p> <p>Das Areal am Regenstein ist bereits am öffentlichen Straßennetz (B 81 sowie Gemeindestraßen außerhalb wie auch innerhalb des geplanten Gebietes) erschlossen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt und die Straße in der Lage ist, den von dem Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen.</p> <p>Inwieweit der Straßenabschnitt, der Teil der Ortsdurchfahrt ist, auch dazu bestimmt ist, die anliegenden Grundstücke zu erschließen, bestimmt sich nach tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkten. Dazu müssen die entsprechenden Straßenabschnitte in funktionaler Weise die Aufgabe einer ortstraßenmäßigen Netzverknüpfung verkehrlich mittragen. Weiterhin kann die Gemeinde in einem B-Plan Festsetzungen über den Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsfläche festsetzen. Da beide Areale großzügig die Flächenbebauung erlauben, und weitreichend an ein bereits vorhandenes Straßennetz angebunden sind, gibt es aus Sicht des Amtes für Kreisstraßen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>7.3. Umweltamt / untere Wasserbehörde</p> <p><u>SG Wasser</u></p> <p>Seitens der unteren Wasserbehörde, SG Wasser bestehen keine Bedenken zur Aufnahme des Stadtteils Regenstein in ein Städtebauförderungsprogramm. Wasserrechtliche Belange sind in der Karl-Zerbst-Straße und auf der Grünfläche südlich des Wohnblocks Am Regenstein 1a – 1D berührt. Hier verläuft in der Straße der verrohrte Stollengraben, ein Gewässer 2. Ordnung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>Der Stollengraben beginnt am Mundloch des Walter Hartmann Stollen im Bereich des Baumschulenweg/ Weststraße. Westlich der „Neuen Halberstädter Straße“ mündet der offene Bach in die Verrohrung, quert die „Neue Halberstädter Straße“ und dann über die Grünfläche südlich der Bebauung „Am Regenstein“ weiter in der „Karl-Zerbst-Straße“ in Richtung Garagenkomplex. Danach verläuft das Gewässer östlich der Garagen und südlich des Solarparks bis zur Eisenbahn.</p> <p>Die Unterhaltung für das Gewässer „Stollengraben“ obliegt dem Unterhaltungsverband Selke Obere Bode. Angaben zur genauen Lage und baulichen Zustand können bei dem Unterhaltungsverband Selke Obere Bode erfragt werden.</p> <p>Es wird empfohlen, bei geplanten Sanierungen an den Grünflächen und der Karl Zerbst Straße vorher die genaue Lage des Gewässers und deren baulichen zu untersuchen. Zusätzliche Einleitungen von Oberflächenwasser in das Gewässer bedürfen einer Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und dem baulichen Zustand der Verrohrung.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Errichtung baulicher Anlagen in, an und über dem Gewässer der Genehmigung der unteren Wasserbehörde bedarf. Es wird empfohlen die untere Wasserbehörde und den Unterhaltungsverband Selke Obere Bode rechtzeitig in die fortführenden Planungen einzubeziehen.</p> <p><u>SG Abwasser</u></p> <p>Gemäß § 55 WHG Abs. 1 sind Abwässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit und Dritter nicht beeinträchtigt wird. Das Quartier wird schmutz- und niederschlagswasserseitig im Trennsystem über private und öffentliche Abwasseranlagen entwässert. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Abwasseranlagen des TAZV Vorharz. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt teilweise noch über ein Kanalsystem der Wohnungsbaugesellschaft.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

		<p>Vorfluter für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der im Quartier verlaufende, verrohrte Stollengraben. Es bestehen nur sehr geringe Versickerungsmöglichkeiten. Der TAZV Vorharz hat für die Überprüfung und Überarbeitung seiner wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Niederschlagswassereinleitungen in Gewässer ein Planungsbüro beauftragt. Zwischen den Grundstücksrechtsträgern im Quartier und dem TAZV Vorharz besteht das Ziel, Kanalsanierungen durchzuführen und eine Übernahme der Kanäle in öffentliche Rechtsträgerschaft herbeizuführen. Die Niederschlagswassereinleitungen sind als Gewässerbenutzungen erlaubnispflichtig nach §§ 8 – 10 WHG. Die Antragstellung, Planung und Bewertung ist gemäß RdErl. des MLU 23.5.2013 – 23.4-62551 und des DWA-Regelwerks durchzuführen. Im Planungsgebiet sind erforderliche Flächen für Regenwasserrückhaltung/-behandlung vorzuhalten. Eine nachhaltige Siedlungsbebauung und -entwässerung wird durch eine Kombinationen direkter Gewässerbenutzungen mit naturnahen Varianten zur Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Renaturierung des Stollengrabens, Gründächer, offene Gräben, wasserdurchlässige Gestaltung von Straßen, Wegen und Stellflächen) und Regenwassernutzungen erreicht.</p> <p>7.4.</p> <p>Umweltamt / untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>SG Artenschutz</u></p> <p>Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zum Naturschutz. Zur erforderlichen Ergänzung können folgende Hinweise gegeben werden:</p> <p>1. Beleuchtung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen mitberücksichtigt.</p>
--	--	--	---

		<p>Für beide Quartiere wird in der Bestandsanalyse auf fehlende Wegebeleuchtung hingewiesen. Hier ist der neue § 41a BNatSchG zu beachten. Danach sind neue Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen geschützt sind. Dies soll nach Maßgabe einer Rechtsverordnung erfolgen, die gegenwärtig noch nicht vorliegt. Im Kern wird es darauf hinauslaufen, dass Leuchtmittel mit langwelligem insektenfreundlichem Licht zu verwenden und die Leuchten so zu gestalten sind, dass (nur) der Weg ausgeleuchtet und das Licht nicht nach oben in den Himmel abgestrahlt wird. Darüber hinaus sollte versucht werden, auch vorhandene Beleuchtungen tierfreundlich umzugestalten, zumal es realistisch erscheint, dass angesichts der Aktualität des Themas Lichtverschmutzung dafür auch Fördermittel zur Verfügung stehen werden.</p> <p>2. Gebäudebrüter</p> <p>Bei vorgesehenem Abriss leergezogener Wohnblöcke ist der spezielle Artenschutz gemäß</p> <p>§ 44 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. So unterliegen dauerhafte Lebensstätten z. B. von Fledermäusen, Rauch- und Mehlschwalben, Turmfalken oder Mauerseglern einem ganzjährigen Schutz. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Gebäudebrüter oder Fledermausarten an alten Neubaublöcken ist relativ hoch. Den Anträgen auf Abriss sind daher Artenschutzrechtliche Fachbeiträge beizufügen, in denen die</p>	
--	--	--	--

	<p>Vereinbarkeit der Vorhaben mit dem Artenschutz darzustellen ist. Ggf. sind jahreszeitliche Vorgaben für bestimmte Arbeitsschritte zu treffen (Abriss außerhalb von Brutzeiten). Auch können CEF-Maßnahmen (vorgezogene Kompensationsmaßnahmen) erforderlich sein, um bei Verlust von Brutplätzen die Kontinuität der Lebensstätten zu gewährleisten.</p> <p>3. Grünflächen</p> <p>In der Analyse wird Gestaltungsbedarf für vorhandene Grünflächen gesehen. Hier sollte für Wiesenflächen neben der Erschließung für die Bevölkerung auch ein Pflegeregime entwickelt werden, das die Entwicklung arten- und blütenreicher Grünlandflächen als Nahrungsraum für blütenbesuchende Insekten wie Schmetterlinge und Bienen fördert. Hierfür ist besonders die große Grünfläche im Nordosten des Planungsraumes Oesig-Neubau (Ecke Michaelsteiner Straße – Am Lindenberg) geeignet.</p> <p>7.5. Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Dem Vorhaben wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Hinweise (bodenschutzrechtlich):</p> <p>Im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen erfasst. Aus Sicht der UBB sollte neben der Prüfung zu ev. möglichen Flächenentsiegelungen auch multifunktionale</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

	<p>Maßnahmen im Sinne des Naturschutz und der Landschaftsgestaltung geprüft werden.</p> <p>7.6.</p> <p>Umweltamt / untere Forstbehörde</p> <p>Laut vorliegenden Planungsunterlagen soll für das vorliegende Bauvorhaben kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz des Landes Sachsen Anhalt (LWaldG-LSA) in Anspruch genommen werden. Damit sind Inhalte dieser Rechtsnorm von dem Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) der Abstand der geplanten Bebauung zur Waldkante beträgt in etwa 8m. Damit könnten Verkehrssicherungspflichten entstehen, die dem Waldbesitzer nicht zugelasst werden dürfen. 2) der Waldbesitzer darf durch die Baumaßnahme nicht in seiner forstwirtschaftlichen Tätigkeit eingeschränkt werden. Eine Nichtbeachtung dieses Hinweises könnte zivilrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. 3) der Bauherr sollte sich deshalb zeitnah mit dem Waldbesitzer über sein Vorhaben ins Benehmen setzen. <p>Keine Bedenken oder sonstige Hinweise hatten:</p> <p>7.7.Amt f. Gebäudemanagement u. Zentrale Dienste, kreisl. Liegenschaften</p> <p>7.8.Amt für Schulverwaltung und Bildung</p> <p>7.9.Amt für Investitionen und Bauen / SG Kreisentwicklung u. Wirtschaftsberatung / ÖPNV</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

		7.10.Umweltamt / untere Abfallbehörde	
		7.11.Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde	
8. Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen Anhalt	01.10.2021	Die Gemeinden als öffentliche Stellen sind gemäß § 13 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) verpflichtet, ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig der obersten Landesentwicklungsbehörde mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die oberste Landesentwicklungsbehörde entscheidet dann innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Einreichung der hierfür erforderlichen Unterlagen, ob zur landesplanerischen Abstimmung der mitgeteilten raumbedeutsamen Planung die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens oder eine landesplanerische Stellungnahme geboten ist. Der obersten Landesentwicklungsbehörde obliegt jedoch gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen nur im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren für raumbedeutsame Planungen. Die geplante Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm als informelle städtebauliche Planung ohne bindende Außenwirkung durchläuft kein gesetzlich vorgeschriebenes öffentlich-rechtliches Verfahren und erreicht auch bei Durchführung eines Beteiligungsverfahrens durch Beschluss der Einheitsgemeinde keine rechtliche Verbindlichkeit. Entsprechend wird von Seiten der obersten Landesentwicklungsbehörde zur o. g. geplanten Antragstellung der Stadt Blankenburg (Harz) keine landesplanerische Stellungnahme ergehen. Da bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen sind und somit auch Gegenstand der Abwägung zur Bauleitplanung wird, unterliegt es der landesplanerischen Abstimmung der nach § 13 Abs. 1 LEntwG LSA vorzulegenden Bauleitplanung. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wird daher zu gegebener Zeit im Rahmen des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

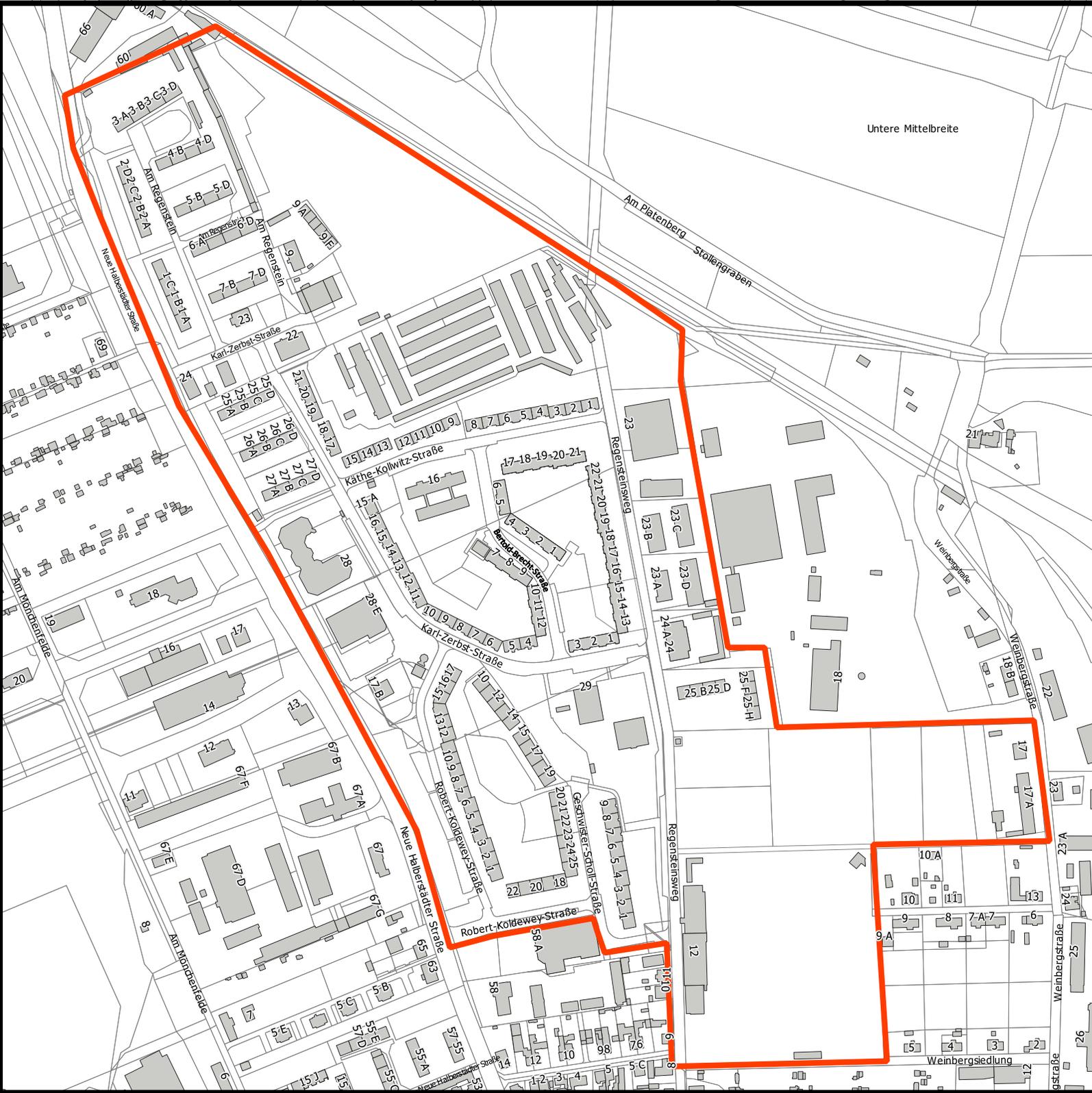
		Beteiligungsverfahrens zu Bauleitplanungen jeweils entsprechende landesplanerische Stellungnahmen abgeben.	
9. Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV)	13.10.2021	<p>Der TAZV ist in beiden Gebieten mit allen Medien (Hauptkanäle und Anschlussleitungen) betroffen. In beiden Gebieten hat der TAZV Sanierungsbedarf festgestellt. Ggfs. kann auch die Umverlegung oder auch Stilllegung einiger Leitungen erforderlich werden. Ggfs. sollte eine Abstimmung des Vorhabens der Stadt mit den erforderlichen Leistungen des Verbandes erfolgen.</p> <p>Regenstein:</p> <p>Weiterhin ist auch die Gewässerführung Stollengraben im Regensteinsgebiet betroffen (Stadt Blkbg).</p> <p>Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Kanäle im Bereich des „alten Regenstein – nördlich der Karl-Zerbst-Straße“ gab es Abstimmungen mit der Wohnungsgenossenschaft Blankenburg. Dort wird eine konsequente Trennung von SW und RW erfolgen. Weitere Einleitstellen für RW in den Stollengraben sollen geschaffen werden.</p> <p>Die Kamerabefahrung der Kanäle und Leitungen ist durch den TAZV erfolgt bzw. erfolgt derzeit. Es besteht Sanierungsbedarf, der mit der Stadt abzustimmen ist.</p> <p>Eine Sanierung der Abwasseranlagen im Regensteingebiet wird vom TAZV vorbereitet.</p> <p>Auch die Trinkwasserleitungen sind davon betroffen.</p> <p>Der TAZV muss deshalb bei der weiteren Planung einbezogen werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der TAZV wird in die weiterführende Planung einbezogen.

14.2 Kartographische Darstellungen

Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Regenstein - ISREK Fortschreibung *Gebietsabgrenzung*



Untersuchungsgebiet



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Bearbeiter
CME, KAS,
MSC



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

Bremen
27.09.2021

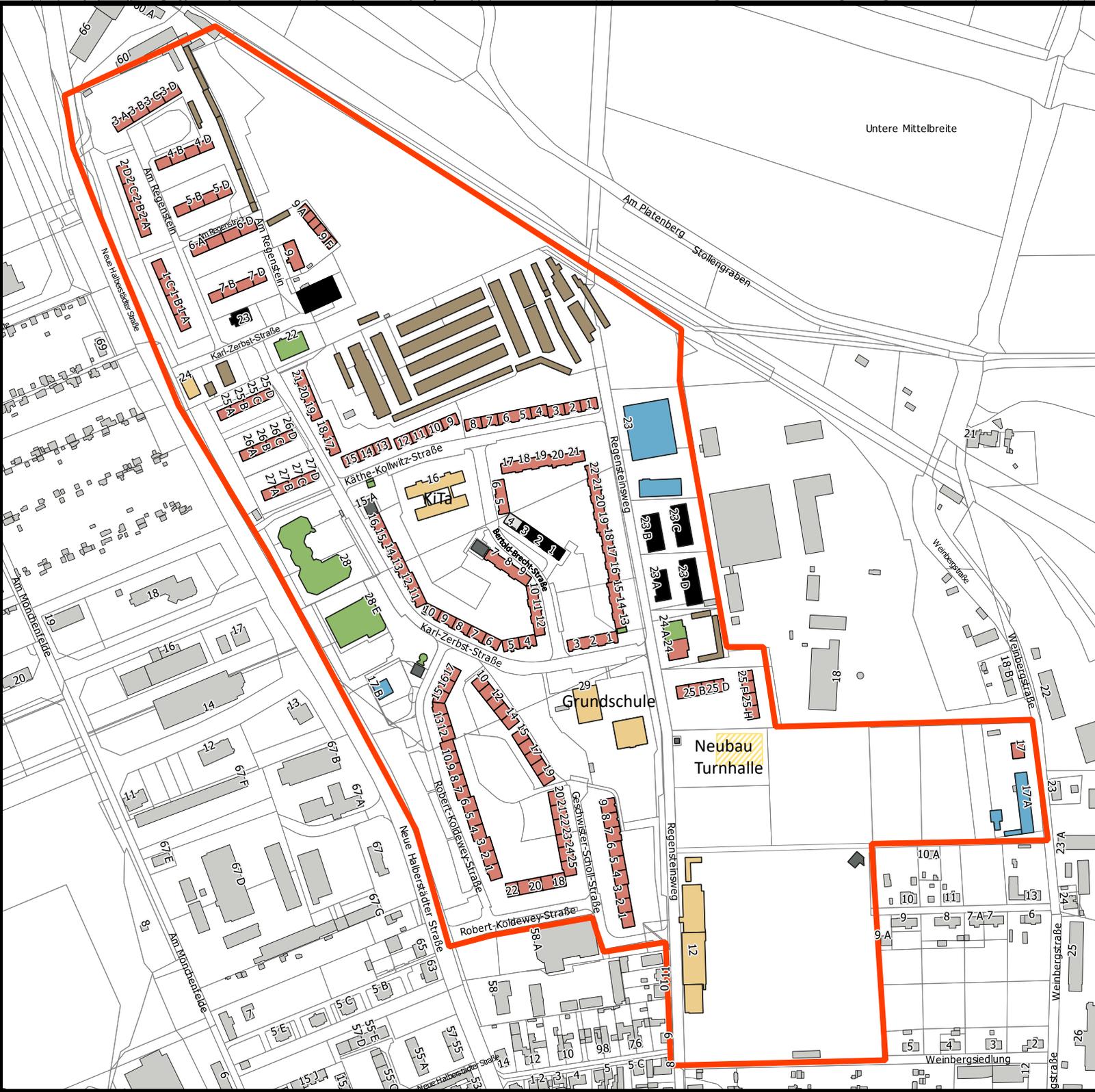
Quelle: LGLN (2021)
Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)



Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Regenstein - ISREK Fortschreibung

Gebäudenutzung

-  Untersuchungsgebiet
-  Wohnnutzung
-  Versorgungseinrichtungen
-  Gemeinbedarf
-  Gewerbenutzung
-  Garagen
-  Technische Nebengebäude
-  Neubau in der Umsetzung
-  Leerstand



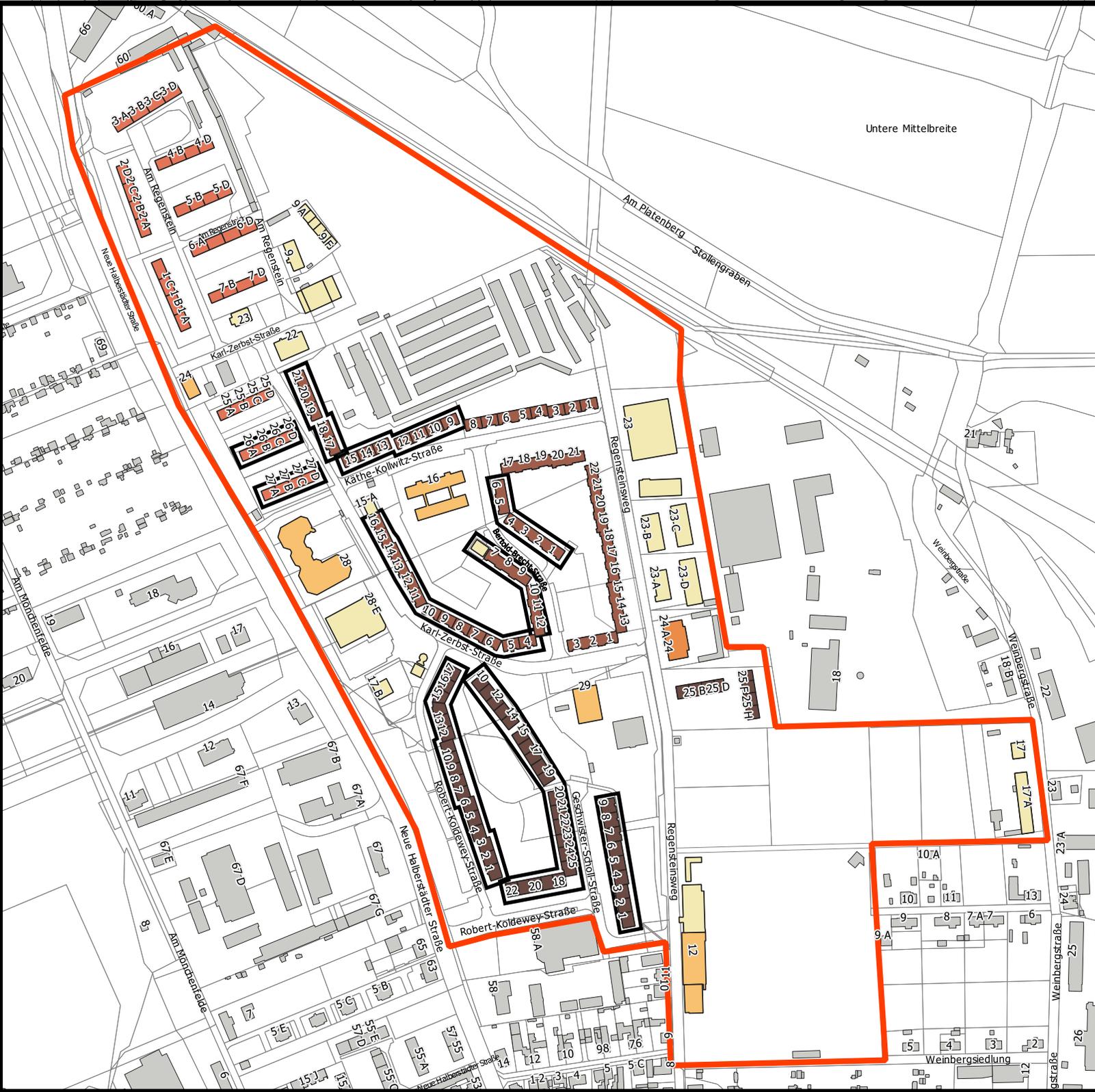
	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen	Bearbeiter CME, KAS, MSC
	Stadt Blankenburg (Harz) Harzstraße 3 38889 Blankenburg (Harz)	Bremen 27.09.2021

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



Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Regenstein - ISREK Fortschreibung

Geschossigkeit



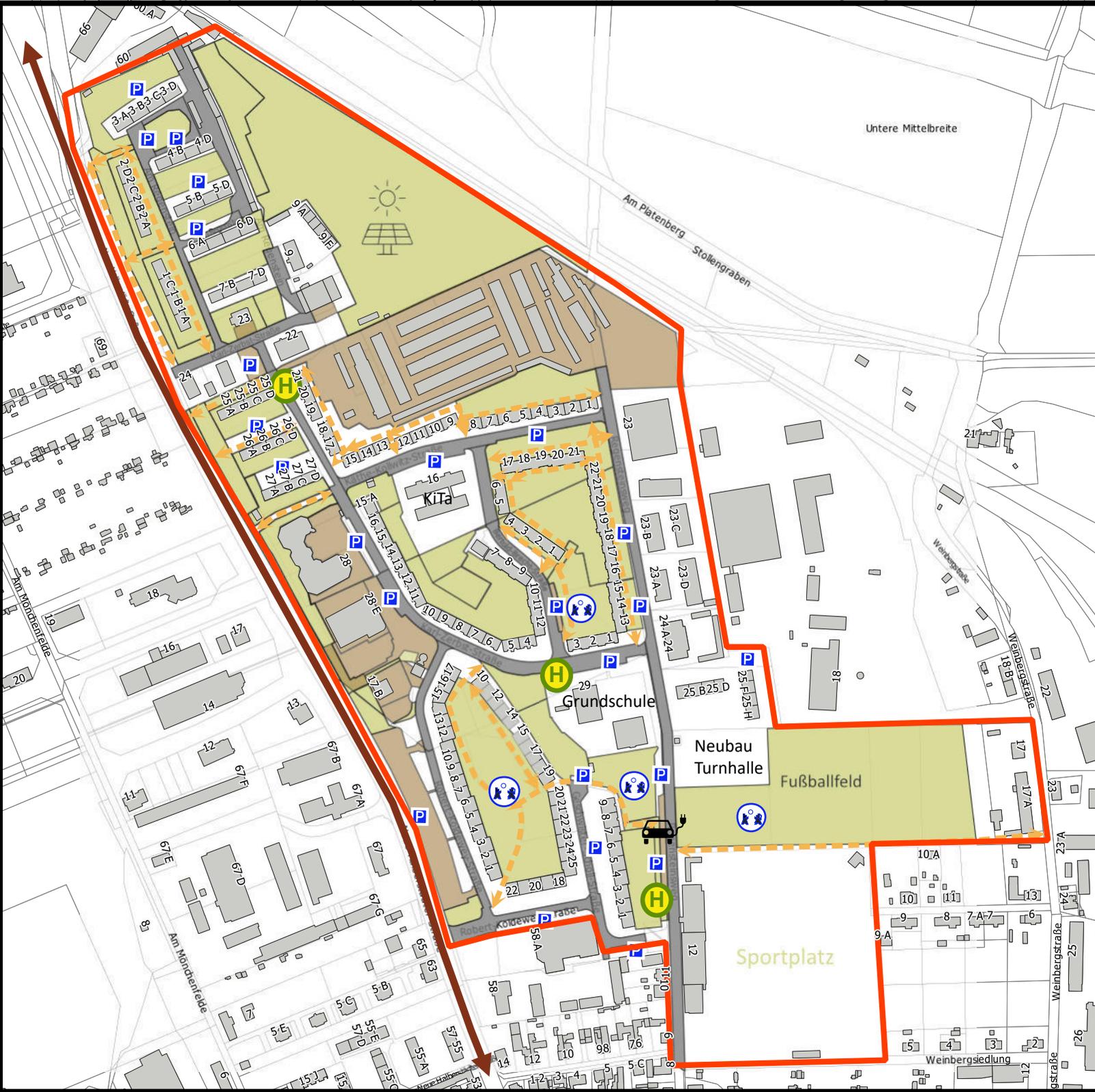
	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen	Bearbeiter CME, KAS, MSC
	Stadt Blankenburg (Harz) Harzstraße 3 38889 Blankenburg (Harz)	Bremen 27.09.2021

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



Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Regenstein - ISREK Fortschreibung

Öffentlicher Raum



-  Untersuchungsgebiet
-  Überörtlich wichtige Straßen
-  Fußwegeverbindungen
-  Straßen
-  Grünflächen
-  Plätze
-  Parkplätze
-  Bushaltestellen
-  Spiel- und Skateplätze
-  Solaranlagen
-  Ladesäule für E-Autos

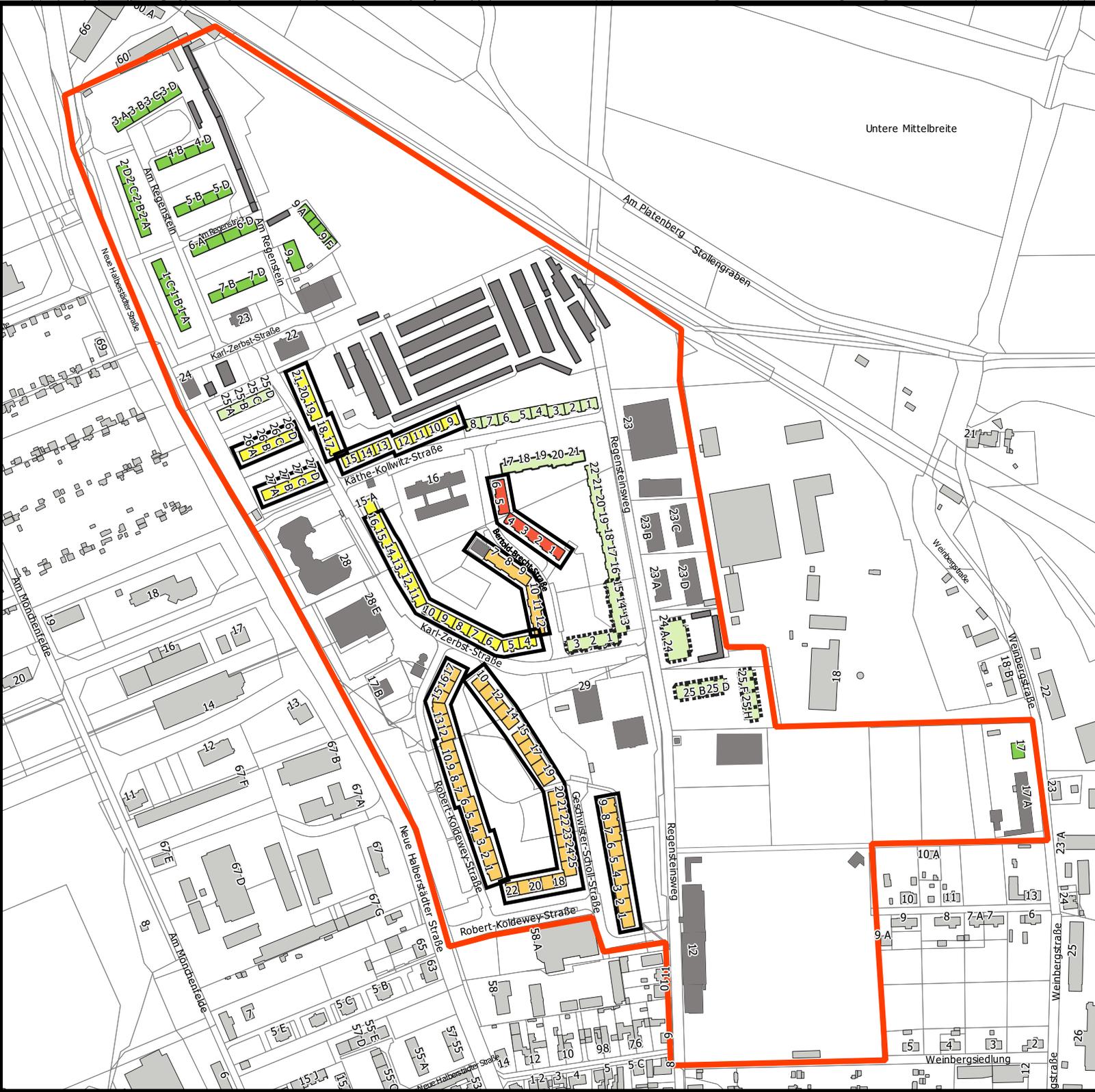
	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen	Bearbeiter CME, KAS, MSC
	Stadt Blankenburg (Harz) Harzstraße 3 38889 Blankenburg (Harz)	Bremen 27.09.2021

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



Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Regenstein - ISREK Fortschreibung

Leerstand der Wohngebäude



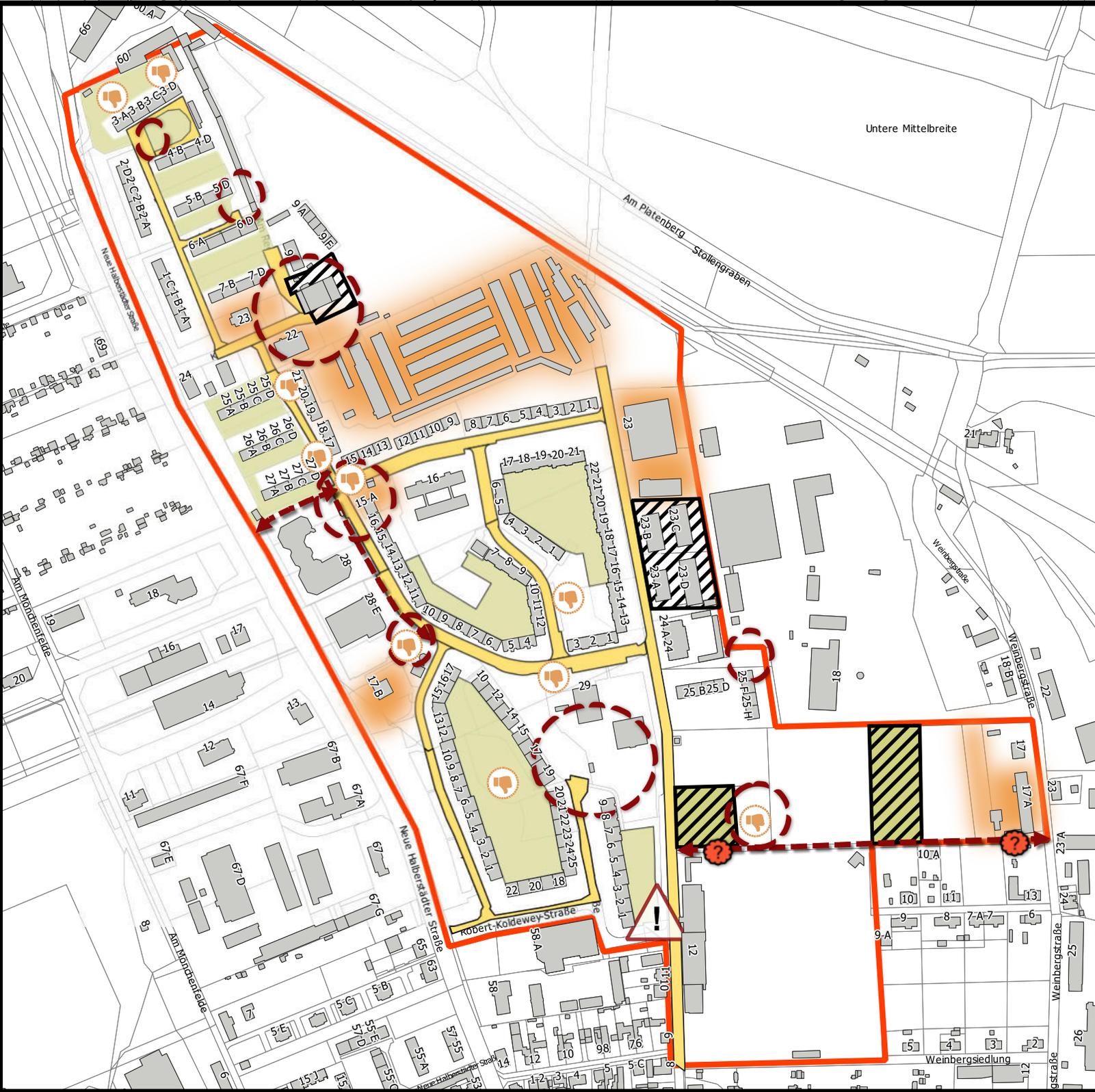
-  Untersuchungsgebiet
-  < 10 % Leerstand
-  10-20 % Leerstand
-  21-30 % Leerstand
-  31-50 % Leerstand
-  > 50 % Leerstand
-  > 50 % Leerstand im obersten Geschoss
-  Datenstand 2019 (ohne Angaben zu den obersten Geschossen)
-  Nichtwohngebäude

	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen	Bearbeiter CME, KAS, MSC
	Stadt Blankenburg (Harz) Harzstraße 3 38889 Blankenburg (Harz)	Bremen 27.09.2021
Quelle: LGLN (2021) Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)		



Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Regenstein - ISREK Fortschreibung

Misstände öffentlicher Raum

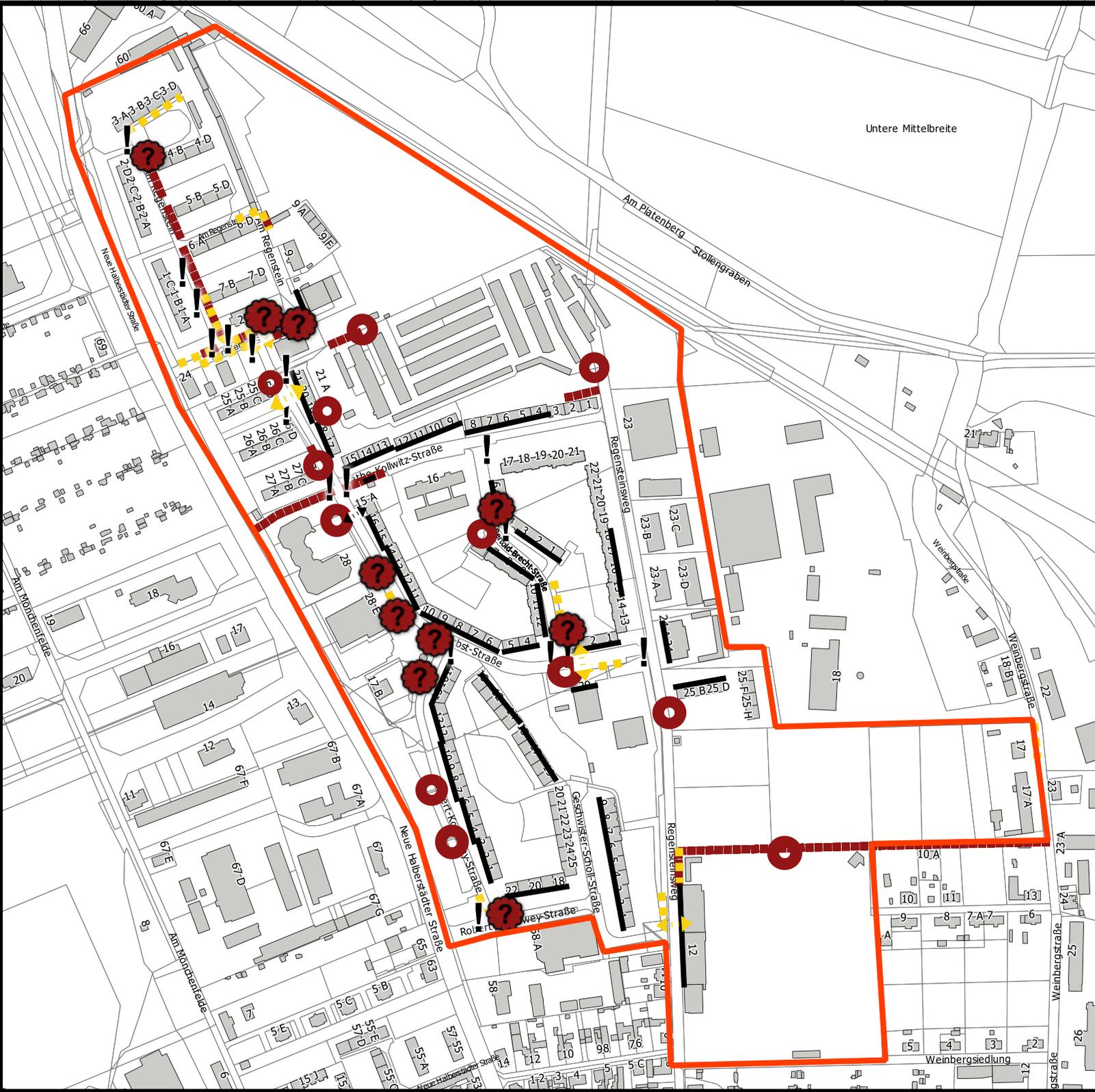


-  Untersuchungsgebiet
-  Verkehrsflächen mit Sanierungsbedarf
-  Ausbaufähige Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Fehlende Orientierungshilfen und Wegebeleuchtung
-  Unter-/ fehlgenutzte Flächen
-  Grünfläche mit Gestaltungsbedarf
-  Brachflächen
-  Substanz- und Gestaltungsdefizite
-  Mobiliar mit Instandsetzungsbedarf
-  Gefahrenstellen

	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen	Bearbeiter CME, KAS, MSC
	Stadt Blankenburg (Harz) Harzstraße 3 38889 Blankenburg (Harz)	Bremen 27.09.2021
Quelle: LGLN (2021) Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)		

Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Regenstein - ISREK Fortschreibung

Eingeschränkte Barrierefreiheit



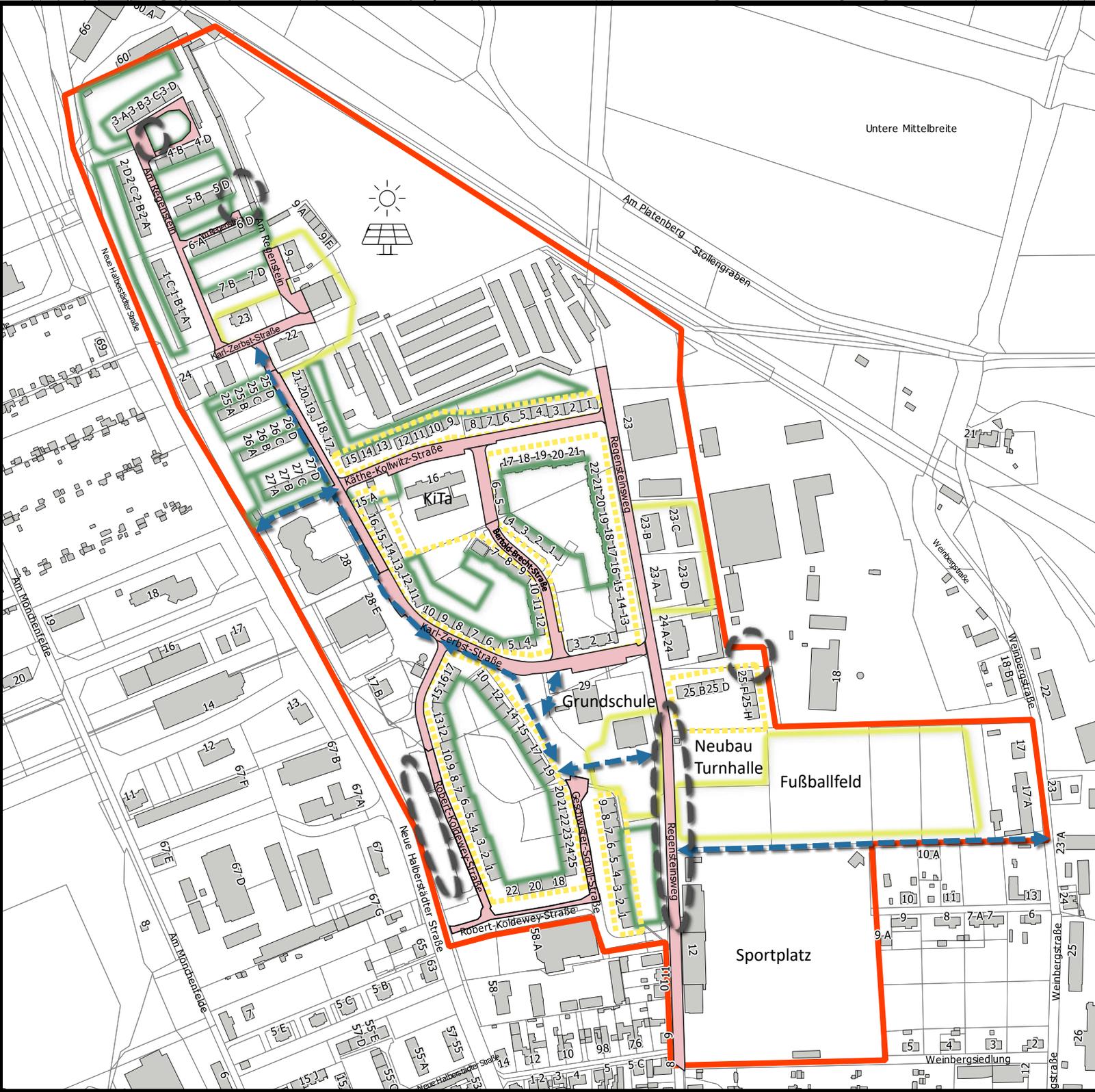
-  Untersuchungsgebiet
-  schmale Fußwege
-  nicht oder schlechte
ausgebaute Fußwege
-  Gebäudezugänge mit Barrieren
-  Fehlende abgesenkte Bordsteine
-  keine Wegefortführung
-  Barrieren im öffentlichen Raum
-  Fehlende Querungshilfen

	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen	Bearbeiter CME, KAS, MSC
	Stadt Blankenburg (Harz) Harzstraße 3 38889 Blankenburg (Harz)	Bremen 27.09.2021

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



Stadt Blankenburg (Harz) - Quartier Regenstein - ISREK Fortschreibung Erneuerungskonzept



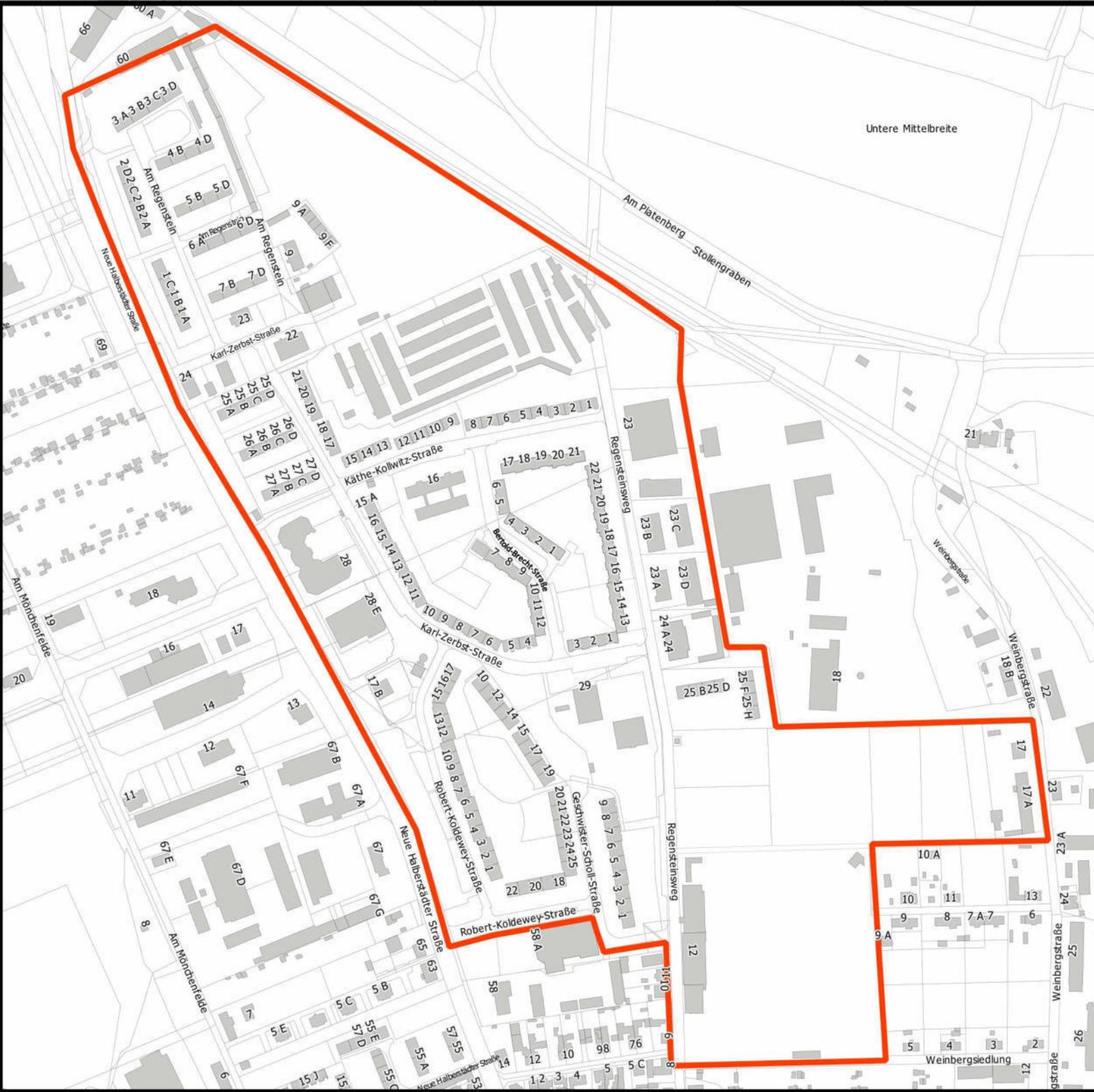
-  Untersuchungsgebiet
- Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen**
-  (Teil-)Rückbau, Sanierung sowie Neubau
- Schaffung sicherer und barrierefreier Verkehrsräume**
-  Sanierung der Straßen und Fußwege
-  Ausbau / Gestaltung v. Wegeverbindung
-  Neuordnung ruhender Verkehr
- Erhalt u. Ausbau Grün- und Freizeitflächen u. Verbesserung des Stadtklimas / Städtebauliche Aufwertung durch Flächengestaltung und Umnutzung**
-  Gestalterische u. funktionale Qualifizierung von Grünflächen
-  Gestaltung und Umnutzung

	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen	Bearbeiter CME, KAS, MSC
	Stadt Blankenburg (Harz) Harzstraße 3 38889 Blankenburg (Harz)	Bremen 08.10.2021
Quelle: LGLN (2021) Bereitgestellt durch: Stadt Blankenburg (Harz)		

Stadt Blankenburg (Harz)
 - Quartier Regenstein -
 ISREK Fortschreibung
 Vorschlag Fördergebiet



Fördergebiet



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
 Anne-Conway-Straße 1
 28359 Bremen

Bearbeiter
 CME, KAS,
 MSC



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

Bremen
 27.09.2021

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

