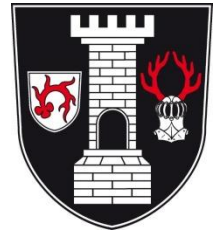


Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)



Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)



Juni 2021

Auftraggeber

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

Auftragnehmer

Büro Stephan Westermann
Stadt- und Landschaftsplaner

Eckard Reinke-Nobbe
Simon Schulz
Dr. Wolfram Wallraf
Stephan Westermann

Elberfelder Straße 31 D-10555 Berlin
FON 030 – 21 89 447 FAX 030 – 23 62 98 70

Hegelstraße 39 D-39104 Magdeburg
FON 0391 – 59 82 209 FAX 0391 – 59 82 100

www.stephan-westermann.de
info@stephan-westermann.de



Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird im vorliegenden Konzept überwiegend die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	1
1. Sanierungsgebiet und Stadtentwicklung	3
1.1 Historische Stadtentwicklung.....	3
1.2 Vorliegende Konzepte	7
▪ Vorbereitende Untersuchungen (1991)	7
▪ Städtebaulicher Rahmenplan (1991/2004)	8
▪ Gestaltungssatzung (2010/2014)	9
▪ Erhaltungssatzung (1992/2004)	9
▪ ISREK (2015/2019)	10
▪ Integriertes Klimaschutzkonzept (2015)	11
▪ Flächennutzungsplan (2018)	11
▪ Einzelhandelskonzept (2018)	13
▪ Klimaschutzkonzept Altstadt kern	14
▪ Bebauungspläne innerhalb des Sanierungsgebiets	14
2. Das Sanierungsgebiet heute	17
2.1 Stadtstruktur und Stadtgestalt	17
2.2 Einwohnerentwicklung	20
2.3 Wohnungsbestand und -struktur	22
2.4 Gemeinbedarf	27
2.5 Handel, Dienstleistung und Tourismus	29
2.6 Mobilität und Stadttechnik	33
2.7 Parkanlagen und Grünflächen	39
2.8 Zusammenfassende SWOT-Analyse	43
3. Leitbild und Entwicklungsziele	45
3.1 Aktualität und Umsetzungsgrad bisheriger Leitbilder	45
3.2 Ziele für das Sanierungsgebiet 2035	47
3.3 Handlungsfelder und Schlüsselmaßnahmen	48
I. Das geschlossene historische Stadtbild erhalten	48
II. Innerstädtisches Wohnen fördern	51
III. Touristische Angebote profilieren	54
IV. Handel und Dienstleistungen ausbauen	57
V. Stadtmitte als Standort stärken	61
3.4 Städtebauförderung	67
3.5 Monitoring	69
3.6 Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht	69

Vorbemerkung

Die Stadt Blankenburg (Harz) hat in einem gut einjährigen Verfahren den Rahmenplan ‚Sanierungsgebiet Altstadt kern mit Schloss Blankenburg (Harz)‘ fortgeschrieben. Mit der Fortschreibung des Rahmenplans von 1991 bilanziert Blankenburg den erreichten Sanierungsstand und reflektiert die aktuellen Herausforderungen der Mitte der Stadt.

Die Fortschreibung fußt auf der Sichtung und Analyse der vorliegenden Fachkonzepte mit inhaltlichem Bezug zum Sanierungsgebiet, auf Begehungen und systematischer Erhebung des Bauzustandes und der Nutzung aller Hauptgebäude sowie der Kartierung von Brachen und des augenscheinlichen Ausbaustandes von Straßen, Wegen, Plätzen und Grünflächen.

Eine Beteiligung der Blankenburgerinnen und Blankenburger war aufgrund der Corona-Pandemie nur eingeschränkt möglich. Präsenzveranstaltungen in geschlossenen Räumen wurden aus Gründen der Infektionsgefahr nicht durchgeführt. Alternativ wurde zwischen dem 18.09.2020 und dem 19.10.2020 eine Onlinebefragung zur Nutzung und Wahrnehmung des Sanierungsgebietes über die Homepage der Stadt Blankenburg (Harz) durchgeführt, an der sich 253 Bürgerinnen und Bürger beteiligten.

Freiraumveranstaltungen mussten in der Teilnehmeranzahl begrenzt und zur Sicherung einer eventuellen Kontaktnachverfolgung auf ausgewählte Akteure beschränkt werden. Mit Vertretern aus der Stadtpolitik, der Verwaltung, verschiedener Institutionen und Investoren sowie der Presse fanden zwei Stadtspaziergänge statt.

Ein erster Spaziergang am 21.9.2020 führte vom Markt über den Faktorenhof zur Ecke Krumme Straße / Bäuersche Straße, entlang der Tränke- und Katharinenstraße zum Tummelplatz und abschließend zur Badegasse. Entlang der Strecke wurden die jeweiligen Nutzungs- und Gestaltungsstärken und -schwächen sowie mögliche Entwicklungsoptionen diskutiert.¹



Altstadtspaziergang
am 21.9.2020

Ein zweiter Rundgang am 28.10.2020 führte vom ehemaligen Bahnhofshotel zur Herzogstraße, zum ehemaligen Hotel ‚Alt Blankenburg‘, zur ehemaligen Teufelsbadklinik, zur Alten Post, zur Mauerstraße 15/16, zum ehemaligen E-Werk, zur Gartenstraße 1 sowie zum Stadtpark und zur Brachfläche am ehemaligen Jahn- Sportplatz.²



Spaziergang rund um
den Thiepark am
28.10.2020

¹ s.a. Artikel in der Harzer Volkstimme „Stadtplaner auf Innenstadt-Tour“ vom 28.9.2020

² s.a. Artikel in der Harzer Volkstimme „Neue Hoffnung für alte Kurachse“ vom 2.11.2020

In weiteren Einzelgesprächen, u.a. mit Vertretern des Trink- und Abwasserzweckverbandes Vorharz und den Stadtwerken, des Vereins Rettung Schloss Blankenburg e.V., dem Sanierungsträger und der Stadtverwaltung wurden sektorale Themen der Sanierungsgebietsentwicklung erörtert.

Auf Basis der Datenerhebung und -analyse, der analogen und digitalen Beteiligung sowie der durchgeführten Gespräche wurden für das Sanierungsgebiet fünf Entwicklungsziele und Strategien sowie Handlungsfelder definiert und ein Maßnahmenkatalog erstellt. Ausgewählte Maßnahmen wurden am 9.3.2021 im Rahmen einer Videokonferenz mit Vertretern der Stadtpolitik, der Verwaltung, mit Investoren und Trägern öffentlicher Belange mit Blick auf die Sinnhaftigkeit, die Umsetzbarkeit und mögliche Modifizierung diskutiert.

Der Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplans ‚Sanierungsgebiet Altstadt kern mit Schloss Blankenburg (Harz)‘ stand vom 13. April bis zum 11. Mai 2021 auf der städtischen Webseite zum Download bereit. Über die Presse waren Bürgerinnen und Bürger, Institutionen und Interessengruppen eingeladen, den Entwurf zu kommentieren und Ergänzungs- oder Änderungsvorschläge zu unterbreiten. Gleichzeitig wurde der Entwurf 13 Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt.

18 schriftliche Kommentare zum Entwurf gingen ein und wurden in einem Protokoll abgewogen. Der auf Basis der Stellungnahmen überarbeitete Entwurf wird am 20. Juli 2021 dem Rat der Stadt Blankenburg zum Beschluss vorgelegt.

1. Sanierungsgebiet und Stadtentwicklung

Das 110 ha große Sanierungsgebiet „Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)“ ist das funktionale und emotionale Herzstück der Stadt Blankenburg (Harz). Es umfasst die Mitte der Stadt und prägt das Blankenburger Stadtbild und ihr Image.

1.1 Historische Stadtentwicklung

Die Burg als ältester Teil der Stadt nahm im 11./12. Jahrhundert nur einen kleinen Teil der heutigen Schlossanlage ein und bestand zunächst im Kern aus einem hölzernen Bau, der auf einem Steinfundament ruhte. An die Burg lagerte sich eine Siedlung an, die in manchen Chroniken bereits als Stadt bezeichnet wird. Am Thie befand sich seit dem 11. Jahrhundert eine Gerichtsstätte.

Im Jahr 1182 wurden Burg und ‚Stadt‘ durch Kaiser Friedrich Barbarossa verwüstet, weil die Grafen von Blankenburg im Konflikt zu Heinrich dem Löwen hielten. Im Zuge des Wiederaufbaus entstand gegen Ende des 12. Jahrhunderts ein Siedlungsgefüge, das sich halbmondförmig an die Nordseite des Schlosses anlehnt. Aus dem Jahr 1203 stammt eine Erwähnung von „Blankenburg und die Stadt unter der Burg“. Im Jahr 1212 wurde Blankenburg erstmals urkundlich als Stadt bezeichnet.

Bereits in dieser Zeit bildeten sich die prägenden Elemente von Stadtstruktur und Stadtgestalt heraus, die bis heute Bestand haben: die hierarchische Struktur von weltlicher Herrschaft (Burg/Schloss), Kirche (St. Bartholomäus) und Bürgertum (Rathaus) sowie der planmäßig angelegte Stadtgrundriss mit seinem Straßennetz und Plätzen. Die Stadtbefestigung hat die Zeiten nur bruchstückhaft überdauert.

Der Bau der bis heute stadtbildprägenden romanischen Kirche St. Bartholomäus begann 1186. Um 1252 wurde das Kloster St. Bartholomäus errichtet, das bis zur Reformationszeit bestand und im Bauernkrieg 1525 zerstört wurde. Ein weiterer mittelalterlicher Kirchenbau war die Gemeindekirche St. Katharinen, welche 1836 gänzlich abbrannte. Kirchenglocken und Baumpflanzungen auf den Grundrisseckpunkten der Kirche erinnern an den Standort auf dem heutigen Tummelplatz.

Das erste Rathaus wurde 1233 erbaut, seine heutige Gestalt erhielt es zur Zeit der Renaissance. In den „Goslarschen Statuten“ aus dem frühen 14. Jahrhundert sind u.a. das Rathaus als „Kauf-, Spiel- und Tanzhaus“, das Kloster St. Bartholomäus, die Badestube an der „badeflippen“ (Badegasse) sowie mehrere Handwerkerhäuser vermerkt.³ Vor allem das Böttcherhandwerk war wegen des damals florierenden Weinbaus verbreitet. Innungsrechte (Erlaubnis zur Bildung von Handwerkszünften) wurden erstmals um 1380 vergeben. Die mittelalterliche Stadt wies keine durchgängig dichte Bebauung entlang der angelegten Straßenzüge auf. Nach Bränden und in wirtschaftlicher Not wurden oftmals Brachen zurückgelassen, die an die Stadt zurückfielen.

Ungeachtet des Landfriedensbunds der Harzgrafschaften von 1358 litt die Gegend unter pausenlosen Fehden und Raubzügen, sodass im 15. Jahrhundert viele Bauern in das befestigte Blankenburg flohen. Zu dieser Zeit wurde die ‚Byersche Strate‘ (Bäuersche Straße) angelegt. Die Fachwerkbauten Nr. 16 und 17 aus dem Jahr 1431 gelten als die ältesten erhaltenen Wohngebäude der Stadt.

³ „Geschichte der Grafschaft – bzw. des Fürstentums Blankenburg, der Grafschaft Regenstein und des Klosters Michaelstein“, Rudolf Steinhoff, Blankenburg a. H./Quedlinburg 1891, S. 44-45.

Im Jahr 1383 wurde die Burg im Zuge einer Fehde erneut zerstört. Um 1540 wurde neben der Burg ein Renaissance-Schloss errichtet und in der Folgezeit als Dreiflügelanlage ausgebaut, die nach der Regierungsübernahme durch die Herzöge von Braunschweig-Wolfenbüttel ab 1599 als Nebenresidenz genutzt wurde. Die alte Burg selbst war 1546 abgebrannt.

Im Jahr 1616 wurden in Blankenburg 255 Häuser gezählt, von denen heute noch wenige erhalten sind (u.a. Harzstraße 6, Vincentstraße 1). Der dreißigjährige Krieg hinterließ Blankenburg in großen Teilen zerstört. „Viele Häuser waren niedergebrannt, manche standen leer; die noch vorhandenen Gebäude waren elende, mit Stroh gedeckte Hütten an tiefen Hohlwegen ohne Pflaster; die Armut muss bedeutend gewesen sein: noch 1690 bittet die Landschaft um Steuererlass.“⁴

Kupferstich um 1708⁵



Nach dem Regierungsantritt von Herzog Ludwig Rudolf im Jahr 1714 setzte eine wirtschaftliche und kulturelle Blütezeit ein, nicht zuletzt durch die Belebung des Berg- und Hüttenwesens. Viele der im 30-jährigen Krieg entstandenen Baulücken wurden geschlossen, wenn auch eine vollständige Bebauung innerhalb der Stadtmauern erst Mitte des 19. Jahrhunderts entstand. Das Große Schloss wurde zur barocken Residenz umgebaut. Unterhalb davon wurde ein Terrassengarten angelegt mit dem ‚Kleinen Schloss‘, 1725 als Fachwerkbau und 1765-72 als Massivbau aus Sandstein errichtet, als Endpunkt. 1715 wurde mit dem Bau des Georgenhofes begonnen, der als Hospital und Armenhaus diente, später Altersheim war und heute von der Diakonie genutzt wird. In der Tränkestraße wurde ein ehemaliges Klostergut zur herzoglichen Domäne umgebaut (1711-13). Die Anlage wurde im vergangenen Jahrzehnt grundhaft saniert und ist heute Sitz des TAZV Vorharz. Im Jahr 1717 wurde das Palais Behrens erbaut, das heute Sitz der Stadtverwaltung ist.

Nach dem Tode von Ludwig Rudolf verlor Blankenburg seine Funktion als Regierungssitz und versank in Provinzialität. Der Reiseschriftsteller Freiherr von Pöllnitz schrieb: „Die Stadt Blankenburg ist klein, die Häuser sind schlecht gebaut und wenig

⁴ ebenda, S. 159/160.

⁵ [https://www.wikiwand.com/de/Blankenburg_\(Harz\)](https://www.wikiwand.com/de/Blankenburg_(Harz)), aufgerufen am 26.11.2020.

wohlich. Der Herzog hat alles getan, was er hat tun können, um die Einwohner zum Bauen zu bewegen. Er hat ihnen das Material umsonst angeboten; mehr noch, er hat ihnen Geschmack für Künste einzuflößen versucht. Alles vergeblich. Ich habe in meinem Leben kein indolerenteres und gröberes Volk gesehen, als das von Blankenburg.“⁶

Unter der napoleonischen Fremdherrschaft wurde Blankenburg zwischen 1807 und 1813 Verwaltungssitz eines Distrikts im Saaledepartement des Königreichs Westphalen, was eine kurzzeitige Belebung mit sich brachte. Nach Auflösung des Königreiches fiel das Schloss leer, der Park verwilderte, die Gebäudesubstanz in der Stadt verfiel. Aus klassizistischer Zeit sticht vor allem der Bau an der Herzogstraße 4 hervor (1806), der heute als Polizeirevier dient.

1831 wurde Blankenburg Kreisstadt. Unter Herzog Wilhelm von Braunschweig wurden Um- und Anbauten am Schloss durchgeführt, u.a. Schlosstheater, Ahnensaal sowie neue Wohn- und Gästezimmer. Es blieb bis 1915, als die Galerie im Innenhof aufgestockt und ein turmartiger Verbindungsbau zwischen den Flügeln errichtet wurde, der größte bauliche Eingriff in das Schlossensemble.

Im Zuge der Industrialisierung und besonders nach der Reichsgründung 1871 erlebte Blankenburg einen wirtschaftlichen Aufschwung und städtebaulichen Entwicklungsschub. Zwischen 1829 und 1884 verdoppelte sich die Einwohnerzahl auf 6.024. Viele Straßen wurden neu gepflastert und mit Wasserleitungen versehen. Im Jahr 1873 eröffnete die Halberstadt-Blankenburger Eisenbahn ein repräsentatives Bahnhofsgebäude im neoklassizistischen Stil. 1886 wurde die Harzbahn (Rübelandbahn) fertiggestellt. Sie diente neben dem Personenverkehr als Transportmittel für den Erz- und Kalkabbau in den Bergwerken um Elbingerode.

1877 zog das herzogliche Gymnasium vom Bartholomäikirchhof in den spätklassizistischen Neubau am Thie um. 1892 wurde die Architektur- und Tischlerfachschule in der Kuno-Rieke-Straße eröffnet. Das historistische Bauwerk ist bis heute eine Bildungseinrichtung.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts nahm das Kurwesen einen Aufschwung. Es entstanden Sanatorien, Hotels und Pensionen. Vor allem nördlich des Stadtkerns und um den Thiepark herum entwickelten sich von Jugendstilvillen geprägte Wohnviertel. 1882 wurde der neoromanische Neubau der katholischen Kirche St. Josef in der Helsingstraße geweiht. 1905 wurde in der Löbbeckestraße ein neues Postamt im Gründerzeitstil erbaut. 1911 eröffnete das Hotel Fürstenhof, das auch wegen seines Theatersaals zum Mittelpunkt des kulturellen Lebens der Stadt wurde. 1938 wurde das Teufelsbad in Betrieb genommen, das den Status eines Heilbads erhielt.

⁶ ebenda, S. 180.

Plan der Stadt Blankenburg (Harz) von 1891, Quelle: Blankenburger Adressbuch 1891, Urheber: F. Bindseil.⁷



Durch einen Bombenangriff am 20. April 1945 wurden Teile der Innenstadt zerstört. Später kam es in der DDR-Zeit zu Verfallserscheinungen der historischen Bausubstanz. Einige alte Gebäude mussten wegen Baufälligkeit abgerissen werden. Die Lücken durch Krieg und Verfall konnten baulich nur teilweise geschlossen werden, u.a. durch den Neubau des Bormannschen Hauses (Lange Straße) im Heimatstil oder die Ersatzbauten am Rathaus im Stil der Nachkriegsmoderne (Markt 5, Harzstraße 5). In der Thiestraße wurde 1947 die damalige Kuranstalt zum Städtischen Krankenhaus umgewandelt. Der Standort wurde nach 1990 mehrfach erweitert und gehört heute zum ‚Harzkl. Dorothea Christiane Erleben‘.

Nach 1990 setzte eine komplexe städtebauliche Sanierung ein, die sowohl die Bausubstanz als auch den öffentlichen Raum und die Infrastruktur umfasst und bis heute nicht vollständig abgeschlossen ist. Die meisten Wohn- und Funktionsgebäude sind saniert. Dies gilt auch für Straßen und Plätze, den Stadtpark und den Park am Thie. Vereinzelt wurden Ergänzungsbauten errichtet (u.a. der Einzelhandelskomplex am Schnappelberg) oder Baulücken geschlossen (u.a. Marktstraße/Töpferstraße).

Andererseits sind durch die wirtschaftlichen Umbrüche nach 1990 auch einige stadtbildprägende Gebäude leer gefallen, u.a. das Große Schloss, die Teufelsbadklinik, das Hotel Stadt Blankenburg und die Gaststätte Alt Blankenburg am Thie-Park, das Postamt in der Löbbeckestraße und das Bahnhofshotel in der Kuno-Rieke-Straße.

Das Große Schloss wird auf Initiative eines 2005 gegründeten Bürgervereins mittlerweile schrittweise gesichert und teilgenutzt. Seit 2008 ist die ‚Großes Schloss Blankenburg‘ gGmbH, deren einziger Gesellschafter der Verein ‚Rettung Schloss Blankenburg e.V.‘ ist, Eigentümerin des Schlosses.

Blankenburg (Harz) erhielt im Jahr 2016 die Auszeichnung ‚Staatlich anerkannter Erholungsort‘.

⁷ https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/5b/Blankenburger_Stadtplan_1891.jpg, [https://www.wikiwand.com/de/Blankenburg_\(Harz\)](https://www.wikiwand.com/de/Blankenburg_(Harz))

1.2 Vorliegende Konzepte

Vorbereitende Untersuchungen⁸ (1991)

Die Untersuchungen bereiteten die Aufnahme der Blankenburger Innenstadt in das Förderprogramm städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vor. Das Gutachten konstatierte einen erheblichen Erneuerungsbedarf. Rund 30 % aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet boten kein innliegendes WC, 20 % kein Bad. Der Bauzustand stellte bisweilen eine akute Gefährdung von Menschen dar. Hotels fehlten gänzlich; Gastronomie, Dienstleistungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Handel entsprachen nicht den Erwartungen an eine innerstädtische Lage. Der öffentliche Raum, die Grünflächen und Straßenräume zeigten einen „erschreckenden“ Zustand. Der motorisierte Individualverkehr stellte eine „behindernde Belastung“ der Stadtentwicklung dar.

Als Leitziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden definiert:

- Der Erhalt des gesamten historischen Stadtkerns als Denkmal der Baukunst.
- Ausbau der Lebens- und Versorgungsqualitäten für Besucher wie Anwohner.
- Aktivierung der Privatinitiative durch positive Entwicklungsperspektiven, Bürgerbeteiligung, Beratungsleistungen und Wettbewerbe.
- Entlastung vom Durchgangsverkehr, Verkehrsberuhigung, Schaffung zentraler Parkmöglichkeiten.
- Schaffung von Spiel- und Freiräumen, Reaktivierung ehemaliger Bachläufe, Integration der Grünflächen in die Stadt.
- Verbesserung der technischen Infrastruktur sowie der Luft- und Wasserqualität.

Die unrentierlichen Sanierungskosten wurden auf 126 Mio. DM geschätzt. Aufgrund der Dimension der Aufgabe wurde eine erste, prioritäre Sanierungsstufe für 78 ha der Altstadt, der Bahnhofsvorstadt und des Kur- und Krankenhausbereiches mit Thie definiert. Sobald entsprechende Voraussetzungen vorliegen, sollte eine zweite Sanierungsstufe das Gebiet auf 188 ha erweitern und vor allem die Wohnquartiere östlich und westlich der Altstadt mit umfassen. Die Erweiterung kam nicht.

Konkrete Vorhaben des Erneuerungskonzeptes umfassten u.a.:

- Entwicklung eines Geschäftszentrums entlang der Herzogstraße und zwischen Dr.-Jasper-Straße und Lühnertorplatz.
- Umbau der Verkehrsknoten Lühnertorplatz, Mauerstraße/Gartenstraße und Schleinitzstraße / Welfenstraße.
- Schließung der Baulücken Westseite Lühnertorplatz sowie Neue Halberstädter Straße zwischen Garten- und Krumme Straße.
- Wiederöffnung des Mühlengraben.
- Bau von Sammelparkplätzen am Schnappelberg, am südlichen Stadtpark, am Bahnhof sowie an der Einmündung Dr.-Jasper-Straße/Herzogstraße.
- Grünflächengestaltung Stadtpark, Freibad, Bahnhofstraße und Schnappelberg.

Mit Satzungsbeschluss vom 29.05.1991, zuletzt geändert am 09.09.2004, wurde das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und die Maßnahme unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB begonnen.

⁸ „Innenstadtsanierung Blankenburg – vorbereitende Untersuchungen“, Neue Heimat Niedersachsen, Bremen, April 1991.

Städtebaulicher Rahmenplan⁹ (1991, zuletzt geändert 2004)

Der Städtebauliche Rahmenplan von 1991 gliedert sich in ein Nutzungskonzept, ein Gestaltungskonzept und ein Verkehrskonzept und enthält einen Zeit- und Maßnahmenplan.

Zielsetzung des Nutzungskonzepts sind die Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns, die Stärkung der zentralen Dienstleistungs-, Geschäfts-, Erholungs-, Kur- und Wohnbereiche sowie die Entwicklung von Thie, Kurpark, Villen- und Einfamilienhausgebieten zur durchgrünten „Lunge“ der Innenstadt. Im Plan zum Nutzungskonzept sind im wesentlichen Mischgebiete mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und allgemeine Wohngebiete, eine funktionale Straßenhierarchie (Hauptgeschäftsstraßen, Einkaufsstraßen, übrige Straßen) sowie Sondergebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen dargestellt.

Das Gestaltungskonzept verfolgt das Ziel, die historische Baustruktur und das überlieferte Stadtbild in Übereinstimmung mit dem Nutzungskonzept als Denkmal der Baukunst zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Die Maßnahmen in der Altstadt konzentrieren sich auf die Schließung von Raumkanten sowie Gestaltung der Straßen, Plätze und Torsituationen. Die gründerzeitliche Stadterweiterung nach Nordosten sollte als verkehrsberuhigter Geschäfts- und Bummelboulevard den Bahnhof/Busbahnhof mit der Altstadt verbinden. Thie und Kurpark sollten besser mit dem Landschaftsgrün des Vorharzes und der Teufelsmauer verbunden werden, auch durch die Anlage weiterer Alleen. Thie und Kurpark sollten von störenden Bauwerken befreit werden, die Villenviertel ihren gediegenen und parkähnlichen Charakter bewahren.

Das Verkehrskonzept orientierte sich an den Zielvorgaben eines „stressfreien Kurorts“ sowie einer „gut erreichbaren, attraktiven, autoarmen Innenstadt“. Eine Reduzierung der Verkehrsmengen, Emissionen und Flächenansprüche des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sollte durch die Anlage von Fußgängerzonen mit eingeschränkter Befahrbarkeit im nahezu gesamten Straßennetz der Altstadt erreicht werden. Angestrebt wird eine Verkehrsberuhigung und völlige Herausnahme des Durchfahrtverkehrs in der Mauerstraße (B81). Eine verbesserte Distributionsorganisation für den Einzelhandel, die Reduzierung der öffentlichen Stellplätze, die Verlagerung des Langzeitparkens an den Stadtrand und des Kurzzeitparkens in Parkhäuser, kombiniert mit einem City-Bus zur Verbindung der Parkplätze mit dem Stadtkern sollten weiter zur Verkehrsberuhigung beitragen. Der Busbahnhof sollte in Richtung des Bahnhofs verlagert werden.

⁹ „Innenstadtsanierung Blankenburg, Städtebaulicher Rahmenplan“, ‚Stadtwerkstatt, Stadtplaner, Architekten‘, Bremen 1991.

Gestaltungssatzung (Juli 2010, zuletzt geändert am 11.12.2014)

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Werbeanlagen für die „Innenstadt mit angrenzenden Villenbereichen“ (Gestaltungssatzung) umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet, geht jedoch vor allem im Osten und Westen erheblich darüber hinaus und erfasst nahezu alle Wohnquartiere der Kernstadt, mit Ausnahme der Plattenbausiedlung Oesig. Anliegen der Satzung ist, den mittelalterlichen denkmalgeschützten Altstadtkern sowie die ebenfalls stadtbildprägenden Stadterweiterungen zu sichern. Die Festsetzungen gelten für öffentliche Plätze, Straßen, Gassen, Grünflächen sowie Privatwege, die öffentlich genutzt werden.

Bauliche Veränderungen und Neubauten müssen sich in das Gesamterscheinungsbild einfügen.

- Die großen geschlossenen und weit sichtbaren Dachflächen sollen erhalten bleiben. Regelungen betreffen die Form, das Material und die Farbgestaltung der Dacheindeckungen sowie die Gestaltung von Gauben. Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne an der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Im Altstadtkern sind Solaranlagen auf Dächern unzulässig.
- Fachwerk- und Holzfassaden, insbesondere Harzer Brettbehänge, sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Außenwände sind nur verputzt, mit Sichtfachwerk oder -mauerwerk herzustellen. Grobstrukturierte Putze sind unzulässig. Als Verkleidungen sind nur Holzbehänge, Naturstein- und Ziegelverkleidungen zulässig. Die Gestaltung soll sich auf wenige, traditionell übliche Materialien beschränken.
- Vordächer und Markisen im Altstadtkern sind nur im Erdgeschoss zulässig und dem Farbton und Material der Fassade anzupassen. Korbmarkisen sind unzulässig. Wintergärten, Balkone, Terrassen und Loggien müssen sich in die nähere Umgebung einfügen und sind schriftlich bei der Stadt zu beantragen.
- Fenster sind als stehende Formate auszuführen. Fensterbänder sind unzulässig. Historisch vorhandene farbige Verglasungen, Fensterteilungen, Profilierungen, Fensterläden und Schmuckelemente sind zu erhalten. In Fachwerkgebäuden sind Sprossenfenster zu verwenden.
- Ein- und Durchfahrten in Bauten und Grundstückseinfriedungen sowie Holztüren und Holztore sind zu erhalten bzw. zu ersetzen.
- Vorhandene historische Mauern und Zäune sind zu erhalten bzw. in vorgegebenen Höhen und Materialien wiederherzustellen.

Weitere Bestimmungen betreffen die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports, Werbeanlagen und Spruchbänder, Schaufenstergestaltung sowie das Anbringen von Symbolen, Emblemen und Wappen.

Erhaltungssatzung (25. März 1992, zuletzt geändert am 09.09.2004)

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist weitgehend mit dem Sanierungsgebiet identisch. Ziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Satzungsbereich müssen genehmigt werden. Ebenso Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes oder eines Gebäude(-teils) von mehr als einem Jahr. Ausgenommen hiervon sind Wohnungsmietverträge.

Integriertes Stadtentwicklungs-/ Regionalkonzept ISREK Blankenburg (Harz) (2015, letzte Fortschreibung Oktober 2019)¹⁰

Das stadträumliche Entwicklungsleitbild in Teil A des ISREK „Gemeindliches Entwicklungskonzept“ formuliert als zentrales Ziel eine Profilierung als Mitte im Harzkreis. Eckpunkte des Leitbilds sind die Stabilisierung der Wirtschaftsstruktur, die touristische Profilierung, die Belebung und Stärkung der Altstadt, räumliche Schwerpunktsetzungen in den Ortsteilen sowie die Identifikation mit der Stadt und Bündelung aller Kräfte.

Im ‚Leitbildsatz 3‘ wird die Altstadt als Wohn- und Lebensort sowie zentraler Ausgangspunkt für touristische Aktivitäten in und um die Stadtregion beschrieben. Charme und Vielfalt der Altstadt bieten insbesondere für junge Familien gute Bedingungen für Arbeiten, Wohnen und Urlaub. Die regionaltypische Bausubstanz wird zunehmend für attraktives Ferienwohnen in Wert gesetzt. Die nachfrageorientierte Schaffung von Wohn- und Geschäftsräumen sowie der innovative Umgang mit ungenutzten Gebäuden und Stadträumen tragen zu einer Belebung der Altstadt bei. Bewohner und Gewerbetreibende identifizieren sich zunehmend mit dieser Standortfunktion der Altstadt und transportieren dies als Selbstverständnis gegenüber Gästen und Besuchern und entfalten eine fördernde Willkommenskultur.

Im Leitprojekt C „lebendige Altstadt“ kommt die Situationsanalyse zum Ergebnis, dass der 1990 vorgefundene immense Sanierungsstau mit Hilfe der verfügbaren städtebaulichen Förderprogramme zwar deutlich reduziert, aber nicht überwunden werden konnte. Als primäre Zielstellung wird die Leerstandbekämpfung in Wohnungen und Geschäften formuliert. Um die Sanierung, Gestaltung und Entdichtung von Innenbereichen voranzutreiben, wird die Erarbeitung und Umsetzung von Quartierskonzepten vorgeschlagen (Katharinenstraße, Tränkestraße, Markt und Marktstraße).

Im Leitprojekt F „Tourismus“ wird u.a. die touristische Markenbildung als Hochzeitsstadt, die Inwertsetzung des Großen Schlosses und die Umgestaltung des städtischen Kurbetriebs avisiert.

In Teil B des ISREK werden die städtebaulichen Programmquartiere, u.a. die Fördergebietskulissen Altstadt und Post/Thiepark erfasst.

Für die Altstadt wird festgestellt, dass die bislang formulierten grundlegenden Entwicklungsziele fortgelten. Schwerpunkte sind die Verringerung des hohen Wohn- und Gewerbeleerstands sowie die Steigerung der Einwohnerzahl. Das Wohnungsangebot soll qualitativ verbessert werden (Balkone, Freiraum / Grün, Stellplätze). Erfolgreich umgesetzte Sanierungsprojekte (Domäne, Objekte in der Tränkestraße, Lange Straße, Vincentstraße) sollen Beispielwirkung entfalten. Die Einsetzung eines Quartiersmanagers wird für erforderlich gehalten.

Für das Quartier Post/Thiepark wird festgestellt, dass seit 2001 der Wohnungsleerstand gesunken ist, der Sanierungsstau reduziert wurde und die Einwohnerzahl gestiegen ist. Die Errichtung von 3 Senioreneinrichtungen hat die Entwicklung positiv beeinflusst, in Teilbereichen besteht aber noch hoher Sanierungs- bzw. Handlungsbedarf. Die angestrebte Profilierung im Bereich Gesundheit und Daseinsvorsorge soll weiter vorangetrieben werden.

¹⁰ „Integriertes Stadtentwicklungs-/ Regionalkonzept ISREK Blankenburg (Harz)“. Wenzel & Drehmann PEM GmbH, Weißenfels 2015.

Integriertes Klimaschutzkonzept (2015)¹¹

Das Klimaschutzkonzept analysiert den energetischen Status quo der Stadt, ermittelt Klimaschutzpotenziale in den Sektoren Wirtschaft, Haushalte, Verkehr und Kommune, formuliert Handlungskonzepte und stellt einen Maßnahmenkatalog auf.

Das Klimaschutzkonzept setzt sich zum Ziel, die CO₂-Emissionen im Stadtgebiet bis 2030 um 20 % zum Basisjahr 2012 zu reduzieren. Zu den Aufgaben zählen eine Reduzierung des Bedarfs der Privathaushalte an Strom um rund 15 % sowie an Wärme um rund 18 % und eine Steigerung der regenerativen Strom- und Wärmeproduktion sowie den Ersatz fossiler durch regenerative Energieträger.

Das Konzept sieht die größten Potenziale zur Reduzierung der Wärmebedarfe im Gebäudebestand mit hohem Baualter. Der Baustein „Wohnen und Leben“ enthält Projekte und Instrumente zur Förderung der energetischen Sanierung im kleinteiligen Wohneigentum, für den Einsatz erneuerbarer Energien in kommunalen Liegenschaften, für Pilotprojekte und energetische Quartierskonzepte sowie für den Einsatz eines Klimaschutzmanagers, der auch für das Sanierungsgebiet zuständig wäre.

Auch die Vorschläge und Vorhaben zum Umstieg auf klimafreundliche Verkehrsmittel (ÖPNV, Rad, Fußgänger) sowie zur Fortsetzung der Umrüstung der Straßenbeleuchtung betreffen das Sanierungsgebiet.

Flächennutzungsplan (FNP)¹² (2010, 2. Änderung 2018)

Das Leitbild, das bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2010 formuliert wurde, sieht die Stadt als Heilbad mit Kur- und Erholungsangeboten sowie ein verträgliches Miteinander von Tourismus und Wirtschaft. Die Stadtentwicklung soll sich auf die Kernstadt und hier besonders die Innenstadt als attraktiven und zukunftsfähigen Wohnstandort konzentrieren. Es sollten keine neuen Wohngebiete am Stadtrand ausgewiesen werden.

Leitlinien zur Stadtentwicklung mit direkter Relevanz für das Sanierungsgebiet:

- Die Stärkung der Innenstadt hat oberste Priorität. Unabdingbar dazu ist die Steuerung der Neubebauung vorwiegend als innerstädtische Verdichtung sowie die Schrumpfung an der Peripherie.
- Das historische Ortsbild der Altstadt und seiner typischen Strukturen und Bauelemente ist zu bewahren. Dazu wird die Gestaltungssatzung überarbeitet. Sie ist konsequent umzusetzen.
- Die touristischen Attraktionen wie das Große Schloss und das Kleine Schloss mit den Barocken Gärten sowie die historische Altstadt prägen den Charakter der Stadt. Die weitere Entwicklung der historisch bedeutsamen Bauten ist vollends zu unterstützen.
- Eine weitere Säule der Stadtentwicklung ist die Erreichung des Heilbadstatus. Alle Maßnahmen und Planungen, die sich aus der Machbarkeitsstudie „Vorbereitung der Errichtung touristischer Infrastrukturen der Stadt Blankenburg (Harz)“ ergeben, sind unter diesem Ziel umzusetzen.

¹¹ „Integriertes Klimaschutzkonzept der Kernstadt Blankenburg (Harz) & ihrer sieben Ortsteile“, infas enermetric Consulting GmbH, Münster 2015

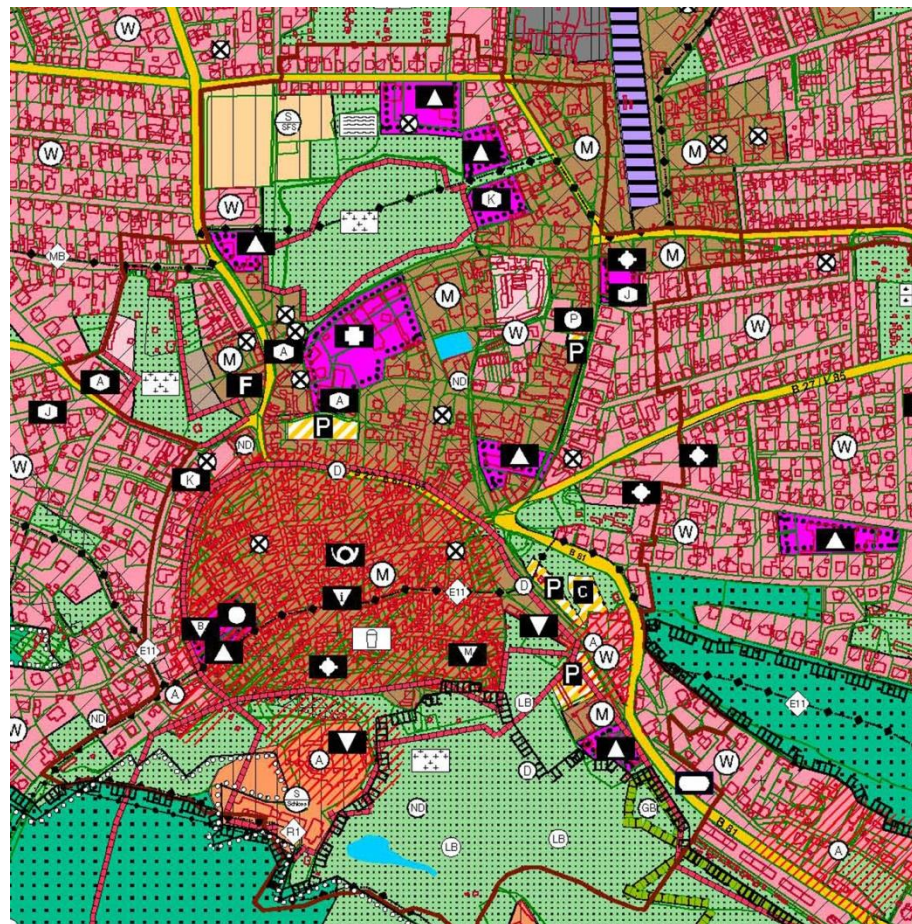
¹² Flächennutzungsplan der Stadt Blankenburg (Harz), Fachbereich III/ Team Planung, Blankenburg 2018.


Die 2. Änderung des FNP bestätigt die grundsätzlichen Entwicklungsziele als Erholungs- und Tourismusort sowie als Wirtschaftsstandort im verträglichen Miteinander zum attraktiven, zukunftsfähigen Wohnstandort. Die Änderungen betreffen Schlussfolgerungen aus den Festsetzungen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 sowie aus den Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Klimaschutzes.

Direkt betroffen ist das Sanierungsgebiet mit einer Fläche im Bereich nordwestlich des Thiepark. Die ursprüngliche „Sonderbaufläche Kur“ wurde zum größte Teil umgewidmet zur „Sonderbaufläche Sport, Freizeit und Soziales“.

In der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans (2. Änderung) ist der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes durch Planzeichen abgegrenzt.

FNP-Ausschnitt
Sanierungsgebiet



 Geltungsbereich des Sanierungsgebietes

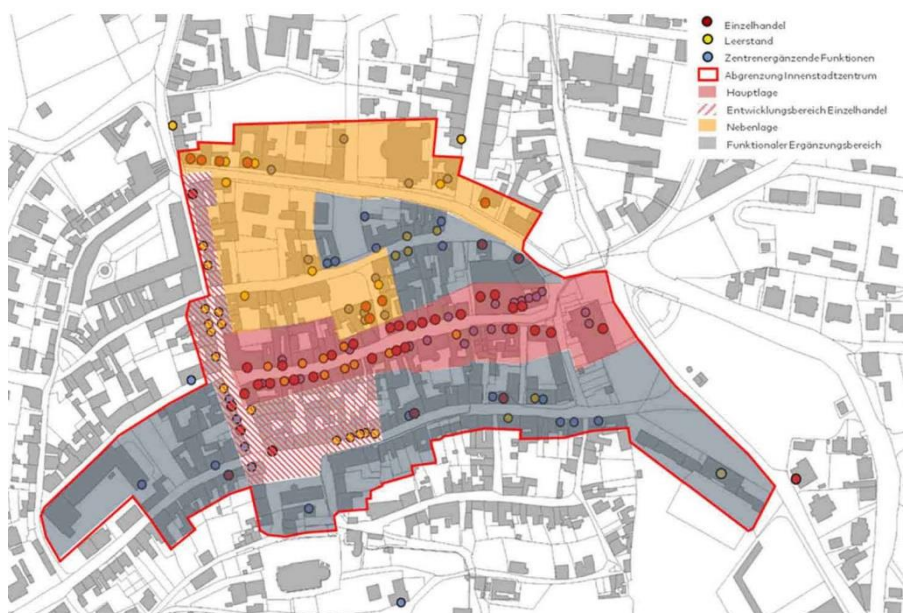
Das Sanierungsgebiet ist überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der Friedensstraße, westlich der Kuno-Rieke-Straße, im östlichen Abschnitt der Grünen Gasse sowie östlich der Herzogstraße sind Wohnbauflächen ausgewiesen.

Darüber hinaus finden sich in den Grenzen des Sanierungsgebietes Sonderbauflächen (Großes Schloss, eh. Jahnsportplatz und Freibad), Flächen für den Gemeinbedarf (Stadtverwaltung, Schulstandorte, Klinik, Kita), sowie Grünflächen (Thiepark, Stadtpark, Schlossgärten, Bereiche östlich und südlich Lühnertorplatz)

Im Süden berührt das Flora-Fauna-Habitat (FFH) ‚Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg‘ sowie das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ‚Harz und nördliches Harzvorland‘ das Sanierungsgebiet. Im LSG liegen der Berg- und der überwiegende Teile des Schlossgartens.

Einzelhandelskonzept (2018)¹³

Das Zentrenkonzept definiert einen zentralen Versorgungsbereich ‚Innenstadtzentrum‘ mit einer Hauptlage, einer Nebenlage, einem Ergänzungs- und einem Entwicklungsbereich.



Versorgungsbereich
‚Innenstadtzentrum‘.
Quelle: Einzelhandels-
konzept S. 58

In der Hauptlage ‚Lange Straße‘ sollen auch weiterhin die Einzelhandelseinrichtungen mit Magnetfunktion konzentriert werden. In der Nebenlage überwiegen gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungsangebote. Tränkestraße, Markt und Teilbereiche der Marktstraße sind als Entwicklungsbereich Einzelhandel mit der Zielstellung einer städtebaulichen Aufwertung klassifiziert, um die Einzelhandelsfunktion zu stärken und ansiedlungswillige Fachgeschäfte dorthin zu lenken. Die Ergänzungsbereiche haben einen höheren Anteil an zentrenergänzenden Funktionen (Rathaus, Stadtverwaltung, Touristinformation, ...).

Das Innenstadtzentrum soll (im Unterschied zu den Festlegungen des Rahmenplans von 1991) über ein eng verzweigtes Netz kleiner Straßen für den MIV erschlossen werden und auch straßenbegleitendes Parkplätze erhalten. Die Erschließung durch den ÖPNV sowie für Radfahrer und Fußgänger soll gestärkt werden.

Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich sind die Stärkung der multifunktionalen Innenstadt (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie), die Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Verkaufsflächen (auch durch Reaktivierung von Ladenleerstand) sowie die touristische Profilierung der Handels-, Gastronomieangebote und Dienstleistungen. Vorgeschlagen werden u.a. die Einrichtung eines City-Managers, die Aufstellung eines einheitlichen Marketing-Konzepts, ein Leerstandsmanagement sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

¹³ „Einzelhandelskonzept für die Stadt Blankenburg (Harz)“, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer, Stadtplaner Part GmbH, Leipzig 2018.

Klimaschutzkonzept Altstadt kern¹⁴ (2020)

Das Klimaschutzkonzept für den Altstadt kern benennt als energetisch-städtebauliche Zielsetzungen bis 2030 die „Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Bereich Wärmeversorgung (insbesondere Heizungsanlagen austausch im privaten Gebäudebestand)“ sowie „Erhalt und Weiterentwicklung der prägenden Bausubstanz: Zukunftsgerichtete Entwicklung des Gebäudebestandes u. a. durch Beratung zur energetischen Gebäudesanierung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes“.

Als konkrete Maßnahmen werden u.a. benannt:

- Veröffentlichung von Gebäudesteckbriefen sowie Best-Practice-Sanierungsmaßnahmen und Bewerbung steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, u.a. auf einer Online-Plattform.
- Werbung bei Hauseigentümern für Stromspar-Checks und Wärmebildaufnahmen, Beratungen zu energetischen Sanierungsmaßnahmen und Energieträgerwechsel.
- Aufbau einer Beratungsstelle im Altstadt kern.

Bebauungspläne innerhalb des Sanierungsgebietes

Innerhalb des Sanierungsgebietes bestehen vier rechtskräftige Bebauungspläne.

Kurgastzentrum - 2. Änderung (B01/97, 2003): Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um zwischen Thiepark und Friedensstraße den Bau einer ‚Sole-Therme mit Gesundheitszentrum‘ und entsprechende Verkehrsflächen zu ermöglichen. Eine Machbarkeitsstudie hat zwischenzeitlich ergeben, dass für einen neuen Kurstandort zusätzlich zu den bereits bestehenden regionalen Angeboten kein Markt mehr besteht, so dass sich der Inhalt des Bebauungsplans überholt hat. Eine Änderung des Bebauungsplans wird erst vorgenommen, wenn für die freien Flächen ein neues Projekt ansteht.

Innenstadt III – Lühnertorplatz, (B01/05, 2005): Der Bebauungsplan regelt die Neuausformung des Verkehrsknotens Marktstraße (B81), Herzogstraße (B27), Hasselfelder Straße (B81), Schnappelberg und Lange Straße und weist südwestlich des Knotens eine Mischgebietsfläche aus. Der Umbau des Knotens und die Entwicklung der Mischgebietsfläche (Aldi, Volksbank) sind abgeschlossen.

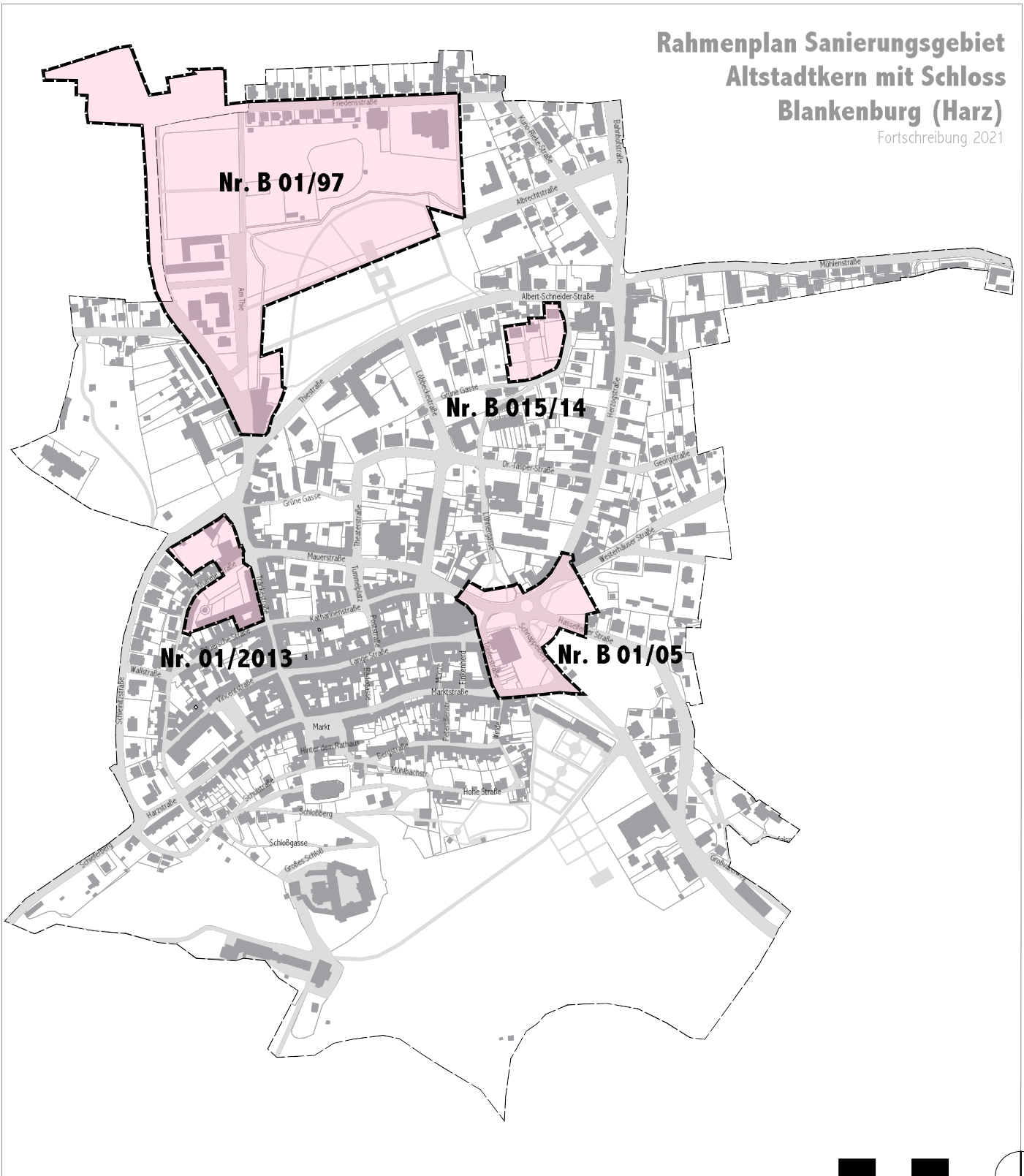
Domäne bis Gartenstraße (O1/2013, 2014): Der Bebauungsplan sichert in seinen Grenzen den Altbaubestand, die zugehörigen Freiflächen, den Domänenhof sowie die Veranstaltungsfläche nördlich des Kurstandortes „Altes E-Werk“. Die einbezogene Brache der ehemaligen Gärtnerei an der Gartenstraße ist für eine offene Bebauung mit Kleinhäusern als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die aktuellste Änderung des Bebauungsplans definiert das Allgemeine Wohngebiet zu Gunsten einer größeren Flexibilität in ein Mischgebiet um.

Wohnbebauung am Thiepark (B15/14, 2014): Der Einmündungsbereich der ‚Grünen Gasse‘ in die ‚Albert-Schneider-Straße‘, vormals mit Gewächshausanlagen besetzt, ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den bis zu neun Parzellen sind zwischenzeitlich drei mit Einfamilienhäusern bebaut und eines dauerhaft als „Naturgarten“ genutzt.

¹⁴ „Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für das Quartier „Altstadt kern“ in der Stadt Blankenburg (Harz)“, Energielenker Beratungen GmbH, Greneven August 2020.

Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)



Fortschreibung 2021



www.stephan-westermann.de

50m

Bebauungspläne

-  Bebauungsplan
-  Sanierungsgebietsgrenze

2. Das Sanierungsgebiet heute

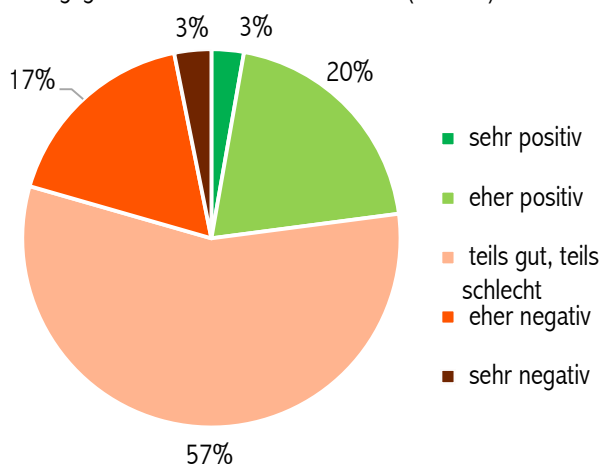
Die überwiegende Anzahl (57 %) der 253 Teilnehmer einer Onlineumfrage im September/Oktober 2020 bewertete die Entwicklung der letzten 30 Jahre im Sanierungsgebiet ambivalent, teils gut und teils schlecht.

Fast jeder 4. Teilnehmer sah die Entwicklung des Sanierungsgebietes seit den 1990er Jahren eher bzw. auch sehr positiv.

Für jeden 5. Teilnehmer ist die Entwicklung seit den 1990ern dagegen eher bzw. sehr negativ.

Auf die Frage nach dem im Sanierungsgebiet besonderes Gelungenen und Bewahrenswerten bzw. dem Misslungenen, Veränderungswürdigen wurden folgende konkrete Orte am häufigsten genannt (in Klammern Zahl der Nennungen):¹⁵

"Wie bewerten Sie die Entwicklung im Blankenburger Sanierungsgebiet seit den 1990er Jahren?" (n=253)



Positive Orte	Veränderungswürdige Orte
Schlossgärten / Barockgärten (37)	Lange Straße (25)
Großes Schloss (31)	Altstadt / Innenstadt allgemein (15)
Altstadt mit Fachwerkhäusern (29)	Markt und Marktstraße (7)
Stadtpark (17)	Thiepark (6)
Kleines Schloss (15)	Tummelplatz (4)

2.1 Stadtstruktur und Stadtgestalt

Das Sanierungsgebiet „Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)“ besteht aus mehreren städtebaulich abgrenzbaren Teilräumen.

Herzstück ist die mittelalterlich geprägte Altstadt am Fuße des Schlossberges. Der Topografie folgend verlaufen die Erschließungsstraßen in der Altstadt in der Regel in Ost-West-Richtung. In Nord-Süd-Richtung, bergan, bestehen kleinere, oft nur fußläufig nutzbare Gassen. Nur die Tränkestraße, vom ehemaligen Tränketor zum Markt, bildet hier eine Ausnahme. Die Altstadt von Blankenburg ist, trotz diverser Gebäudeabgänge, dicht bebaut, ihr historisches Stadtbild, trotz diverser Ersatzbauten aus verschiedenen Dekaden, weitgehend erhalten. 89 % der Gebäude der Altstadt sind vor 1918 erbaut. Prägende Platzräume sind der Markt, der Tummelplatz und der Faktoreihof.

Der Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigung stellt die Grenze des archäologischen Flächendenkmals ‚Altstadt Blankenburg‘ mit seinen archäologischen Kulturdenkmälern von der Neusteinzeit bis zur Neuzeit dar. Der Altstadtkern selbst ist zudem komplett als Denkmalbereich ausgewiesen.

¹⁵ Offene Fragen. „Was im Blankenburger Sanierungsgebiet finden Sie bewahrenswert? Was gelungen, was gut, was schön, was richtig?“ Stichworte aus 112 Antworten. „Was im Blankenburger Sanierungsgebiet finden Sie veränderungswürdig? Was ist nicht gelungen, was ist schlecht, was funktioniert nicht?“ Stichworte aus 105 Antworten.

Neben dem Großen Schloss hoch über der Altstadt prägen die Bergkirche St. Bartholomäus, das Rathaus und das Kleine Schloss als Einzelgebäude das städtische Erscheinungsbild. Die Rettung des Großen Schlosses vor Verfall und Vandalismus und die Wiedergewinnung als Kulturstätte ist einem ehrenamtlich engagierten Verein zu verdanken. Vom Schlossberg aus ziehen sich Barockgärten zwischen Altstadt und Harzausläufern bergab bis zum ‚Kleinen Schloss‘ und der ehemaligen Schlosskaserne, unmittelbar am Ostrand der Altstadt.

Zum Sanierungsgebiet gehören östlich und westlich der Altstadt je eine ‚Schale‘ gründerzeitlicher Villen, die den Wohlstand bürgerlicher Schichten zur ausgehenden Kaiserzeit repräsentieren.

Nördlich der Altstadt erstreckt sich bis zum Thiepark ein vielgestaltiger Bereich mit (ehemaligen) Kuranlagen und -gebäuden, der prächtigen Post, dem ‚Fürstenhof‘ sowie der ‚Harzlinik‘, aber auch mit schlichten Handwerker- und Gewerbehäusern verschiedenster Bauepochen, Brachstellen und neu entstehenden Einfamilienhäusern im vorstädtischen Stil.

Nördlich und östlich des Thieparks, Richtung Bahnhof, schließen sich wieder gründerzeitliche Villenstrukturen an, westlich des Parks dominieren das ehemalige ‚Gut Voigtländer‘ sowie die heutige Sekundarschule, erbaut als Herzogliches Gymnasium.

Den Nordostrand des Sanierungsgebietes bilden historische Stadterweiterungen mit oftmals eher einfacher Bebauung, aber auch herausragenden Einzelobjekten wie dem Barockbau der Stiftung Georgenhof.

Darüber hinaus zeugen acht Denkmalbereiche und rund 190 Einzeldenkmäler vom bauhistorischen Wert des Blankenburger Sanierungsgebietes. 36 der Baudenkmäler – fast jedes 5. – stehen leer, sind unsaniert und damit in ihrer Existenz potentiell gefährdet. Aufgrund ihrer exponierten Lage von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind:

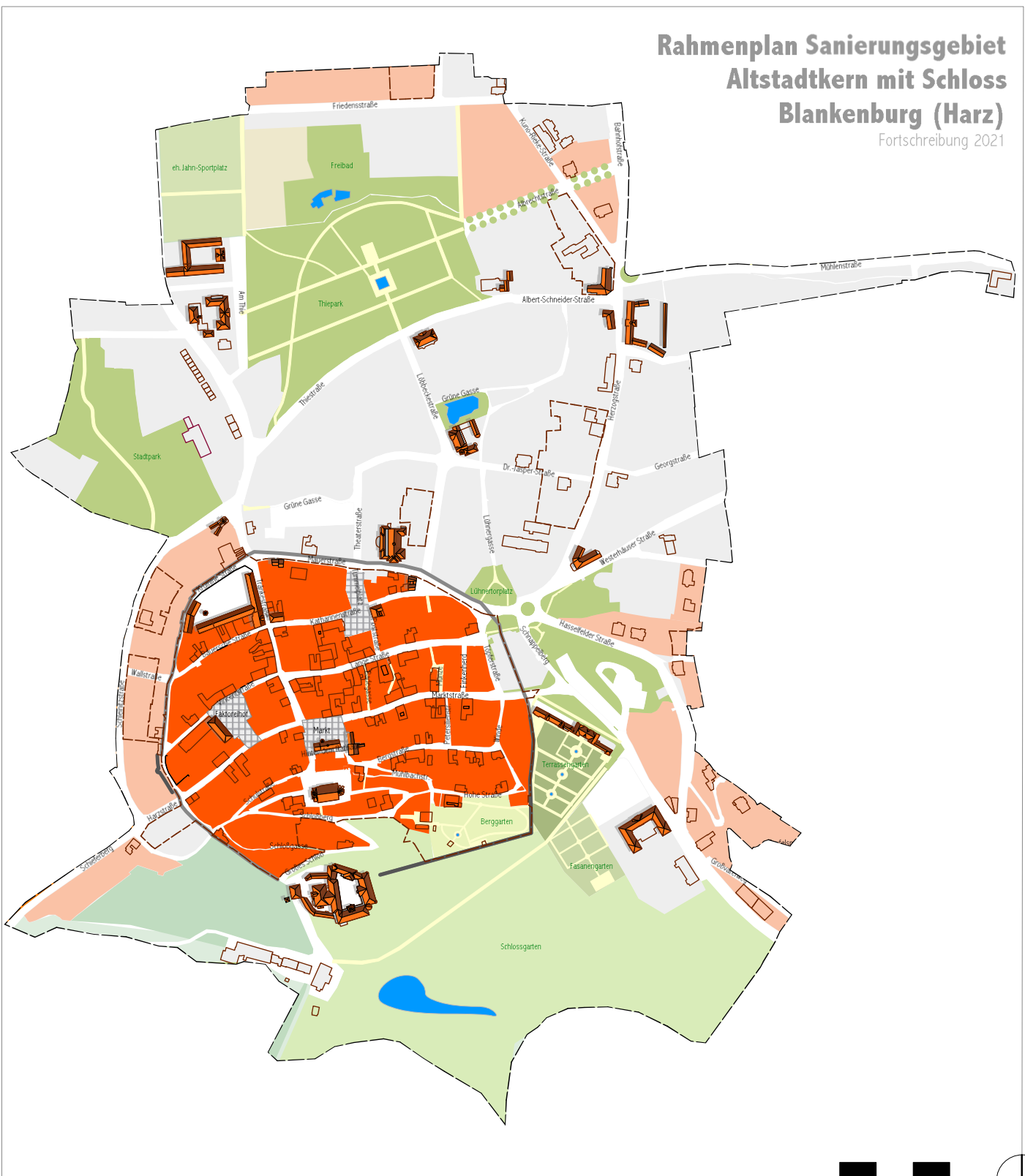
- Gartenstraße 1
- Poststraße 1
- Westerhäuser Straße 1 (eh. Hotel ‚Forsthaus‘)
- Katharinenstraße 1
- Tränkestraße 9
- Herzogstraße 14
- Thiestraße 4 (Teufelsbad) sowie
- Albert-Schneider-Straße 7, (eh. Hotel Blankenburg).

Von herausragender städtebaulicher Bedeutung sind darüber hinaus folgende leerstehende und gefährdete Denkmäler als Bestandteile von Denkmalbereichen:

- Kuno-Rieke-Straße 1 (eh. Bahnhofshotel)
- Mauerstraße 15/16,
- Katharinenstraße 14 und
- Markt 6-7.

Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)






Fortschreibung 2021





www.stephan-westermann.de

50m

Stadtstruktur und -gestalt

-  Altstadt / Villenbereich / sonstige Baustruktur
-  Schloss- und Barockgärten
-  Parkanlage / Sonderfreifläche
-  Wasserfläche / Brache
-  prägender Platz / Denkmalbereich

 Einzeldenkmal / prägendes Solitärgebäude

 Stadtmauer / historischer Verlauf

sonstige Planzeichen

 Straße / Fußweg

 Sanierungsgebietsgrenze

2.2 Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2019 wohnten 2.318 Menschen im Sanierungsgebiet, davon 904 in der historischen Altstadt. Somit lebten 18 % bzw. knapp jeder 5. Bewohner der Blankenburger Kernstadt im Sanierungsgebiet.

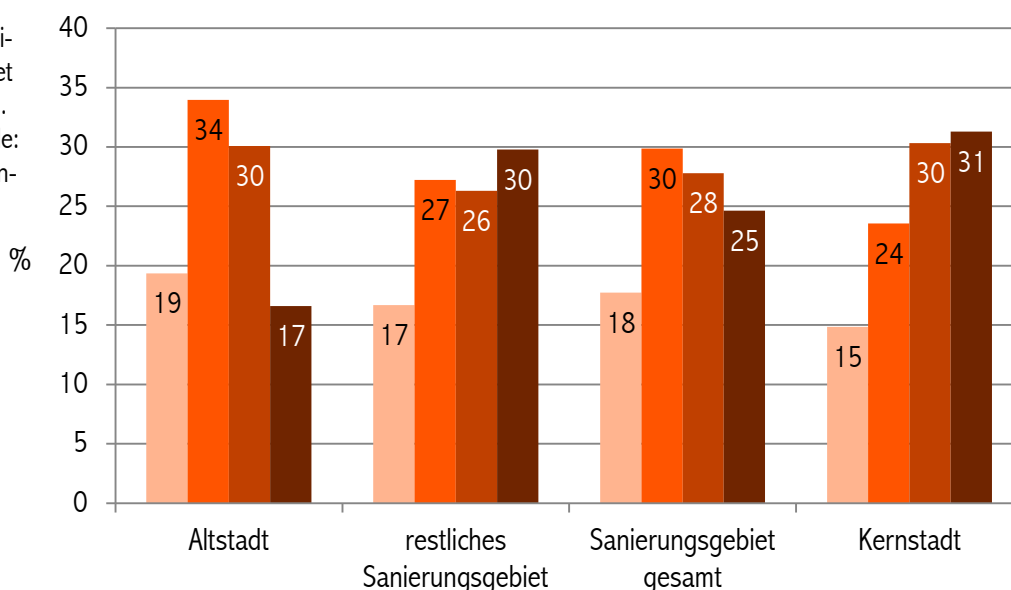
Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet hat sich innerhalb der letzten fünf Jahre um 66 Personen bzw. knapp 3 % reduziert. Der Einwohnerverlust der Kernstadt betrug im gleichen Zeitraum 56 Personen, so dass im Saldo die Einwohnerverluste der Kernstadt seit Jahresende 2014 komplett mit einer negativen demografischen Entwicklung im Sanierungsgebiet gleichzusetzen sind. Die Altstadt zeigt sich in einem etwas längeren Rückblick aber erfreulich stabil. 2001 wurden hier 887 Einwohner gezählt.¹⁶

Bezogen auf die Geschlechterverteilung (48 % weiblich), dem Ausländeranteil (3 %) und dem Anteil gebürtiger Blankenburger (15 %) entspricht die soziodemografische Zusammensetzung der Bewohnerschaft des Sanierungsgebietes der Kernstadt.

Allerdings sind die Bewohner des Sanierungsgebietes deutlich jünger als die der gesamten Kernstadt. 48 % der Bewohner sind jünger als 45 Jahre gegenüber einem entsprechenden Kernstadtanteil von 39 %. Dies gilt noch deutlicher für die historische Altstadt. Hier sind 53 % aller Bewohnerinnen und Bewohner jünger als 45 Jahre. Tendenziell steigt aber auch das Durchschnittsalter der Altstadtbewohner. Lag das 2013 bei knapp 40 Jahren¹⁷, liegt es heute bei 42 Jahre.

Altersgruppenvergleiche Sanierungsgebiet und Kernstadt 2019. Angaben in %. Quelle: Stadtverwaltung Blankenburg (Harz)

- 0-19
- 20-44
- 45-64
- >64

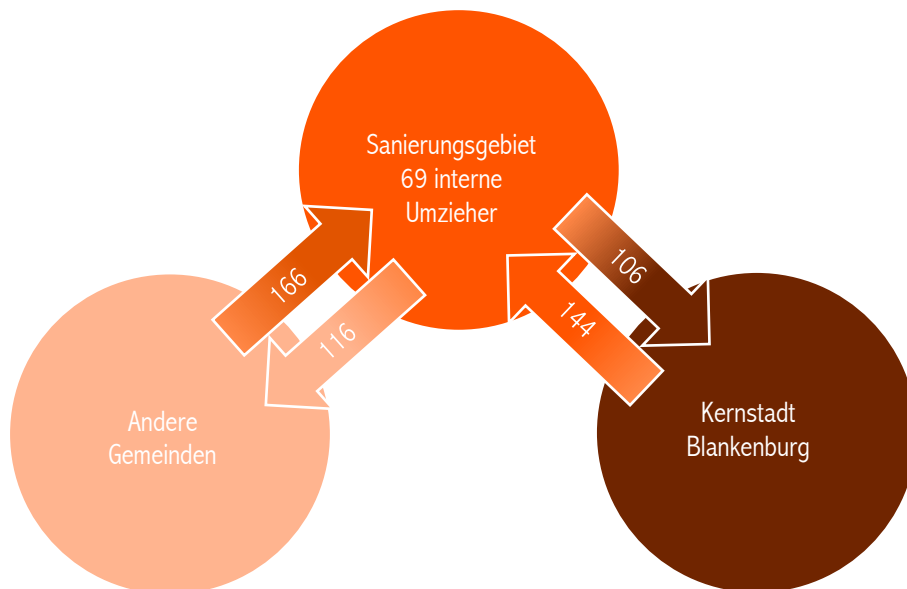


Mit dem Befund einer relativ jungen Bevölkerung korreliert die Wohndauer: Im Sanierungsgebiet beträgt die durchschnittliche Wohndauer in der aktuellen Wohnung 11 Jahre, in der Kernstadt 15 Jahre.

¹⁶ ISREK Blankenburg (Harz)“, Wenzel & Drehmann Pem GmbH, Weißenfels 2015, S. 42.

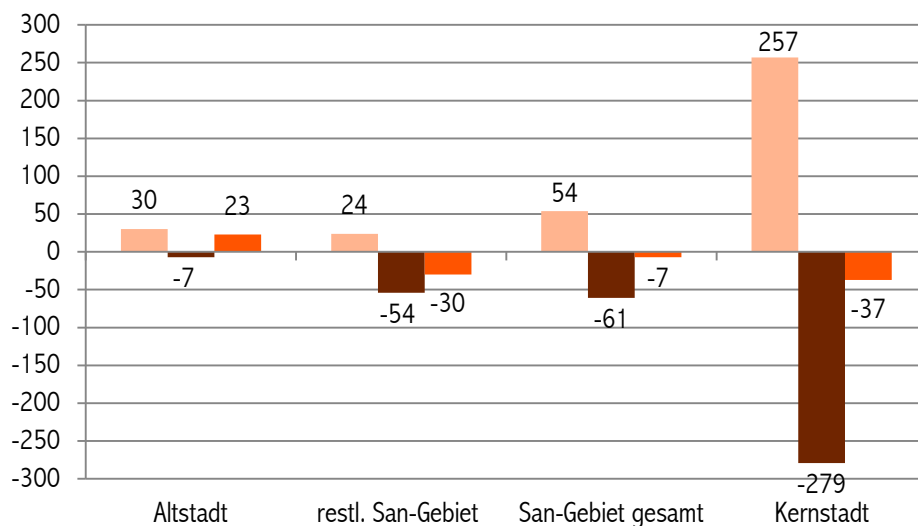
¹⁷ ISREK Blankenburg (Harz)“, Wenzel & Drehmann Pem GmbH, Weißenfels 2015, S. 42.

Anders als in den Jahren zuvor: das Jahr 2019 bescherte dem Sanierungsgebiet, wie der gesamten Kernstadt, einen Wanderungsgewinn von 88 Personen. 310 Menschen zogen neu in das Sanierungsgebiet, über die Hälfte von auswärts. Das waren 28 % aller Zuzieher in die Kernstadt. Mit 165 Personen zog gut die Hälfte dieser neuen Sanierungsgebietsbewohner in die Altstadt. Gleichzeitig zogen 222 Personen aus dem Sanierungsgebiet weg, wiederum gut die Hälfte davon kam aus der Altstadt.



Wanderungsbewegungen 2019. Quelle: Stadtverwaltung Blankenburg (Harz)

Der natürliche Saldo der Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2019 im Sanierungsgebiet war, anders als das Wanderungssaldo, negativ. Wie in der gesamten Kernstadt verstarben 2019 mehr Menschen als geboren wurden. Nur in der Altstadt war 2019 das Saldo aus Geburten und Sterbefällen positiv.



Natürliche Bevölkerungsveränderungen 2019. Quelle: Stadtverwaltung Blankenburg

2.3 Wohnungsbestand und -struktur

Im August 2019 bestanden im Sanierungsgebiet 579 Gebäude mit 1.830 Wohnungen. 47 % dieser Wohnungen (852 Wohnungen) lagen innerhalb der historischen Altstadt.

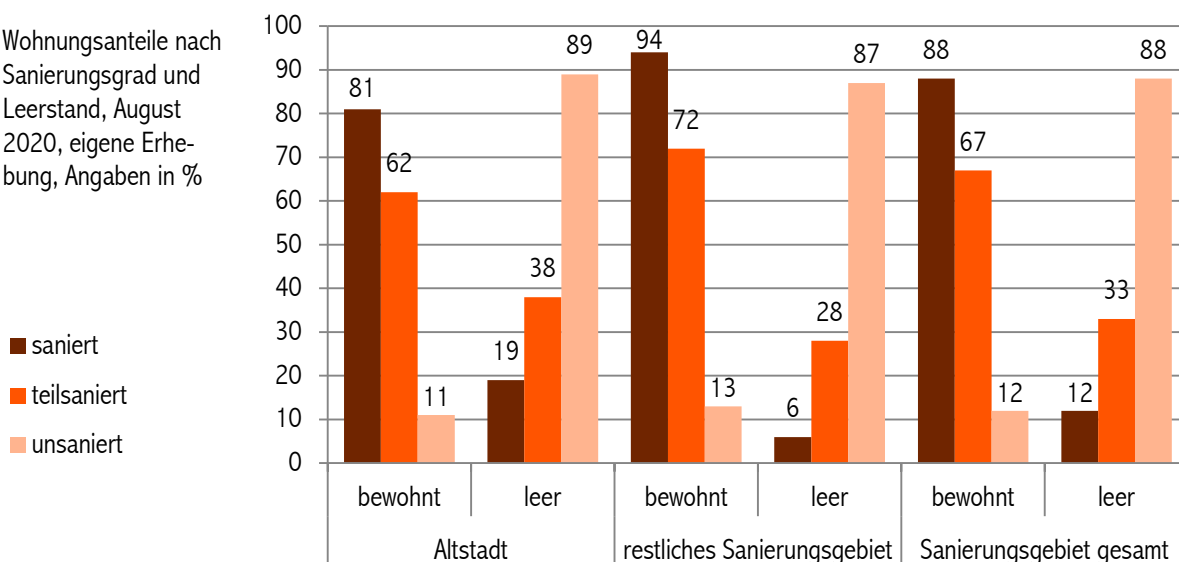
Zwei Drittel aller Gebäude (67 %) im Sanierungsgebiet werden als umfassend saniert eingeschätzt, jedes fünfte (21 %) als teilsaniert und 12 % als unsaniert.¹⁸ In der Altstadt lag der Anteil unsanierter Gebäude mit 14 % über dem Durchschnitt des Sanierungsgebietes und nur leicht unter den Erhebungen von 2014 (16 %¹⁹). Diese relativen Angaben zum Sanierungsgrad der Gebäude entsprechen in etwa den jeweiligen Wohnungsanteilen.

Insgesamt stand im August 2020 mit 465 Wohnungen jede vierte Wohnung leer. In den Grenzen der historischen Altstadt lag die Leerstandsquote mit 33 % deutlich höher. Insgesamt 83 Wohngebäude standen komplett leer, 57 davon in der Altstadt. 2/3 dieser Komplettleerstände können auf den schlechten Bauzustand des Gebäudes zurückgeführt werden.

Bezogen auf alle leeren Wohnungen und den jeweiligen Sanierungsgrad des Gebäudes zeigt sich allerdings ein differenziertes Bild. In der Altstadt ist der Anteil der Wohnungsleerstände in sanierten und in unsanierten Beständen mit jeweils 37 % gleich hoch, nahezu jede 5. Wohnung in sanierten Gebäuden der Altstadt steht leer.

Im Sanierungsgebiet außerhalb der Altstadt gibt es eine deutlichere Korrelation von Sanierungsgrad und Leerstand: 48 % der leer stehenden Wohnungen befinden sich in unsanierten Gebäuden, nur 6 % der Wohnungen in sanierten Gebäuden stehen leer.

Wohnungsanteile nach Sanierungsgrad und Leerstand, August 2020, eigene Erhebung, Angaben in %



Die Ursache für eine sanierungsunabhängigere Leerstandsverteilung in der Altstadt kann im Wohnungsangebot liegen, das im Durchschnitt deutlich älter und kleinteiliger ist als im restlichen Sanierungsgebiet. Für diese These spricht, dass sich der Wohnungsleerstand zu 93 % auf Gebäude mit Baujahr vor 1918 bezieht, bei einem Bestandsanteil von 84 %. Es kann aber auch am Wohnumfeld liegen, das in der

¹⁸ Kartierung nach Inaugenscheinnahme August 2020.

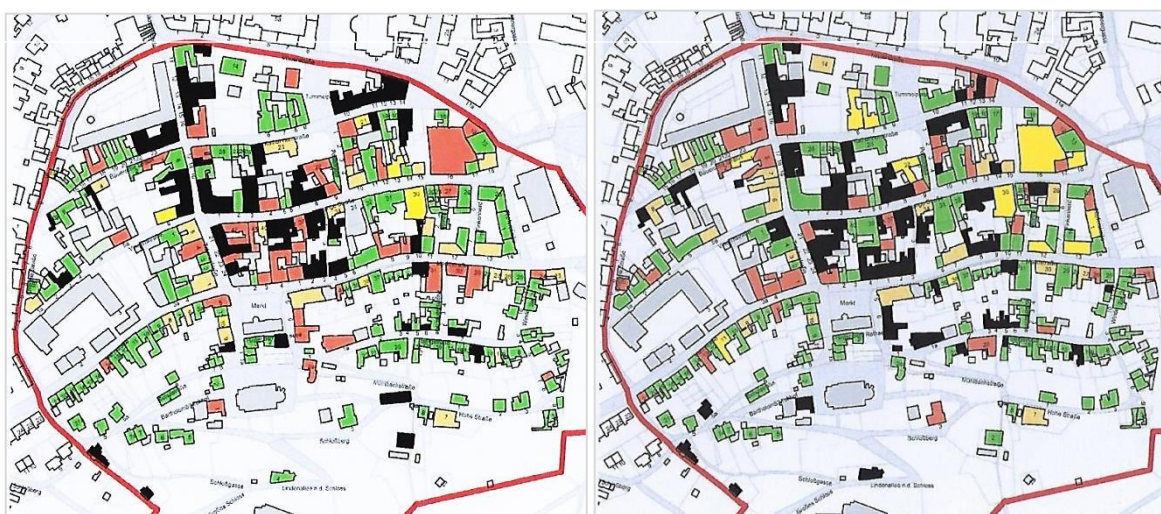
¹⁹ „ISREK Blankenburg (Harz)“, Wenzel & Drehmann Pem GmbH, Weißenfels 2015, S. 43.

mittelalterlich geprägten Altstadt mit Defiziten bezüglich Barrierearmut, Erschließung und Stellplätzen sowie wohnungsbezogenen Freiflächen einhergeht.

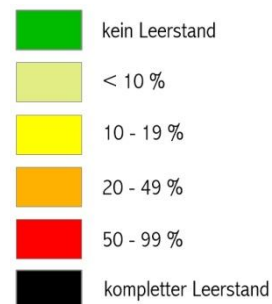
In der räumlichen Verteilung konzentriert sich der Leerstand, wie schon in den Kartierungen 2001 und 2014, auf die hochverdichteten Bereiche in und östlich der Tränkestraße. Die kleinteiligen Baustrukturen am südlichen und westlichen Altstadt- rand und die gründerzeitlichen Quartiere dagegen sind, abgesehen von Einzelobjekten, relativ gut in Nutzung.

Gegenüber der Leerstandsquote von 2014 mit 42 %²⁰ hat sich im Sanierungsgebiet vor allem der Leerstand in der Altstadt deutlich reduziert.

Ausschnitte Leerstandskartierung Altstadt 2001 2014. (Quelle: ISREK 2015, a.a.O.)



Altstadtausschnitt
Leerstand 2020



²⁰ „ISREK Blankenburg (Harz)“, Wenzel & Drehmann Pem GmbH, Weißenfels 2015, S. 44.

Qualitativ hochwertiger Wohnungsneubau ist sowohl im gesamten Sanierungsgebiet wie auch speziell in der Altstadt trotz des großen Angebotes leerer Wohnungen und einem entsprechend niedrigen Mietpreisniveau marktgängig. Es hat sich gezeigt, dass Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung u.a. moderne Wohnungsgrundrisse, Balkone und Parkplätze sind. Die nach 1990 im Sanierungsgebiet neu gebauten 166 Wohnungen weisen eine Leerstandsquote von 4 % auf, was als Vollvermietung gelten kann.

Investoren gehen allerdings davon aus, dass Neubauten wie auch hochwertige Sanierungen von Altbauten nur mit Hilfe von Fördermitteln realisierbar sind.²¹

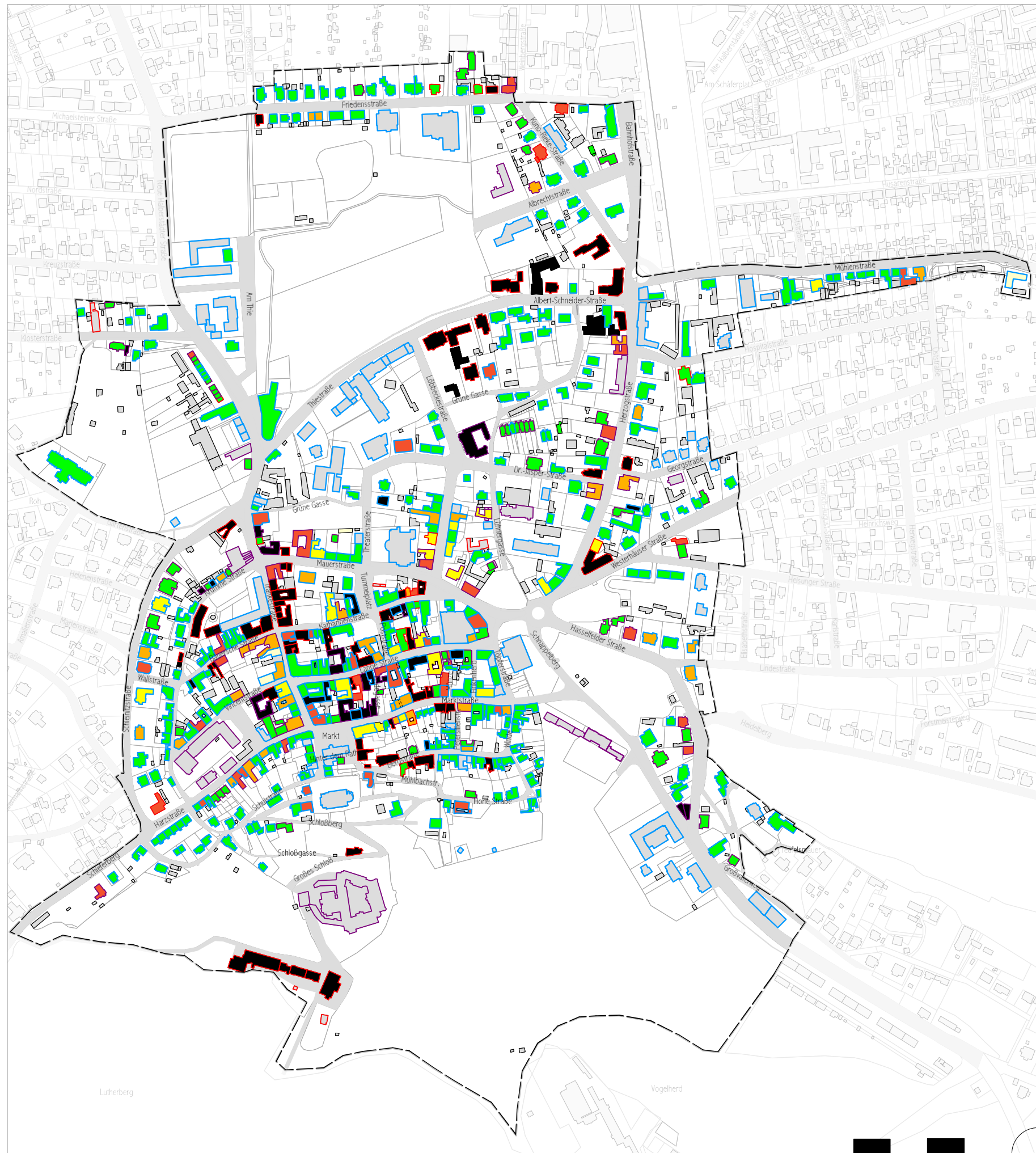
Im Sanierungsgebiet gibt es mehrere spezialisierter Wohnangebote und unterstützende Institutionen wie mobile Pflegedienste für Senioren.

Einrichtung	Träger	Adresse	Plätze
Seniorenzentrum ‚Haus am Thiepark‘	AWO ML Sozialdienste gGmbH	Thiestraße 11	70
Pflegeeinrichtung Schlossblick	PROKLIN Medical Care GmbH	Thiestraße 10	50
‚Haus Am Stadtpark‘	GBS Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH	Gartenstraße 7	67
Wohngemeinschaft ‚Senioren Oase‘	Sozial- und Krankenpflege-Service Ralph Gehrke	Bahnhofstraße 1	k.A.

²¹ Einschätzung auf dem Altstadtspaziergang zu abgeschlossenen und geplanten Bauvorhaben u.a. mit Akteuren der Wohnungswirtschaft am 21. September 2020.

Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)

Fortschreibung 2021



Gebäudebestand

nur Hauptgebäude
Inaugenscheinnahme 3.-4. August 2020

- vollsaniert
- teilsaniert
- unsaniert
- Gebäude leer

darunter Wohngebäude

- kein Leerstand
- < 10 %
- 10 - 19 %
- 20 - 49 %
- 50 - 99 %
- sonstige Gebäude

sonstige Planzeichen

- Sanierungsgebietsgrenze



2.4 Gemeinbedarf

Im Sanierungsgebiet sind die meisten zentralörtlichen und gesamtstädtischen Funktionen von Blankenburg konzentriert. Diese Konzentration von administrativen, kulturellen und Bildungseinrichtungen entspricht dem Innenstadtstatus des Sanierungsgebietes.

Einrichtung	Adresse	Sanierungsstand	Handlungsbedarf
Rathaus	Markt 8	saniert	
Ratsbüros	Hinter dem Rathaus 2	teilsaniert	
Großes Schloss	Großes Schloss 1	teilsaniert	laufende Sanierung
Zwingerturm	Großes Schloss 1	unsaniert	Kommunale Sicherungsmaßnahmen
Parkwärterhaus	Schloßberg	unsaniert	Kommunale Sicherungsmaßnahmen
Stadtverwaltung	Harzstraße 6	teilsaniert	Sukzessive Gebäudesanierung, Neugestaltung Freiflächen und Faktoreihof
Gymnasium , Am Thie'	Friedensstraße 26	saniert	
Sekundarschule , August Bebel'	Am Thie 1	saniert	
Grundschule ,Martin Luther'	Herzogstraße 3	saniert	
Kindertagesstätte	Albrechtstraße 4b	saniert	
Polizeirevier	Herzogstraße 11	teilsaniert	
Feuerwehr	Neue Halberstädter Straße 15	saniert	
Stiftung Georgenhof der Diakonie	Herzogstraße 1	saniert	
Kleines Schloss, Touristeninformation	Schnappelberg 1, 6	teilsaniert	laufende Sanierung
Bergkirche St. Bartholomäus	Schloßberg 3	saniert	
St.-Josef-Kirche, Gemeindehaus	Helsing Str. 41	saniert	
Aus- und Fortbildungsinstitut des Landes Sachsen-Anhalt	Hasselfelder Str. 31	saniert	
Bildungsstätte Akademie Überlingen	Kuno-Rieke-Str. 9	teilsaniert	
Zweigstelle der Kreismusikschule ,A. Werkmeister'	Harzstraße 3	teilsaniert	
Kulturhaus E-Werk	Neue Halberstädter Str. 1-5	teilsaniert	Energetische Sanierung Veranstaltungsaal
Herbergsmuseum	Bergstraße 14-15	teilsaniert	Kommunale Sanierungsarbeiten
Box- / Sporthalle	Hasselfelder Straße 11	saniert	
Vereinsheim	Hasselfelder Straße 31a	saniert	

Bibliothek	Tränkestr. 1	teilsaniert	
Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz	Tränkestr. 10	saniert	
Harzlinik ‚Dorothea Christiane Erxleben‘	Thiestraße 1-10	saniert	

Grundsätzlich wird vom Bestandserhalt der Einrichtungen ausgegangen. Der überwiegende Teil der genutzten Gebäude befindet sich in einem guten bautechnischen Zustand. Eventuell zieht die Stadtbibliothek an den Markt.

Die Stadt Blankenburg (Harz) verknüpft die Sanierung öffentlicher Gebäude mit einem hohen Anspruch an Energieeffizienz und Klimaschutz. So wurde mit der Sanierung des Großobjektes Domäne über eine Holzhackschnitzelheizung die Nutzung regenerativer Energie ermöglicht.

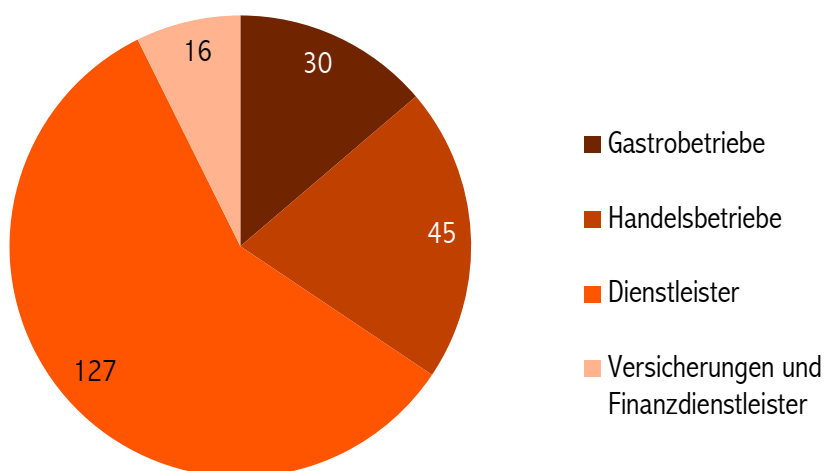
2.5 Handel, Dienstleistung und Tourismus

Blankenburg (Harz) ist Grundzentrum mit besonderer Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum. Die Stadt verfügt mit 2,83 m² Verkaufsfläche pro Einwohner über einen sehr hohen Ausstattungsgrad.²² Allerdings befinden sich 70 % der Verkaufsfläche in städtebaulich ‚nicht-integrierten‘ Lagen. Dies betrifft auch zentrenrelevante Sortimente.

In der Altstadt befindet sich mit der ‚Lange Straße‘ als „Hauptlage“ der zentrale Versorgungsbereich der Stadt. Der Verkaufsflächenanteil hier beträgt 8 % des gesamtstädtischen Angebotes. Im Sommer 2020 wurden in der ‚Lange Straße‘ 39 Betriebe sowie 16 leer stehende Ladenlokale gezählt, was einer Leerstandsquote von 41 % entspricht. Die Entwicklung in der Langen Straße ist aus Sicht vieler Bürgerinnen und Bürger der größte Misserfolg der Stadtsanierung.

Im gesamten Sanierungsgebiet wurden 63 leere Ladenlokale gezählt, 43 davon in der Altstadt. Die Corona-Pandemie wird zudem eine Leerstandsreduzierung in der Innenstadt nicht erleichtern.

Insgesamt sind im Sanierungsgebiet 218 Gewerbebetriebe gemeldet.²³ 58 % der Betriebe bieten Dienstleistungen an: vom Friseur über das Bauunternehmen bis zum Trauerredner oder Ingenieurbüro. Ein gutes Fünftel der Betriebe sind im Handel tätig, davon 6 als reine Online-Händler. 7 % der gemeldeten Wirtschaftsunternehmen vermitteln Versicherungen oder Geldanlagen.



Auszählung von 216 Stichworten auf die Frage der Online-Beteiligung: „Was im Blankenburger Sanierungsgebiet finden Sie veränderungswürdig? Was ist nicht gelungen, was ist schlecht, was funktioniert nicht?“ Je größer der Schriftzug desto häufiger die Nennung.



Gewerbebetriebe (Anzahl) im Sanierungsgebiet nach Branchen 2019. Quelle: Stadtverwaltung Blankenburg (Harz)

²² „Einzelhandelskonzept für Blankenburg (Harz)“, a.a.O. S. 32. Zum Vergleich wird dort eine Bundesdurchschnittliche Versorgung von 1,15 qm Verkaufsfläche pro Einwohner angegeben.

²³ Gewerbedaten der Stadt Blankenburg (Harz) 2019.

Ein wesentlicher Wirtschaftsbaustein für Blankenburg ist der Tourismus. Die Jahresdurchschnittliche Auslastung in der Hotellerie in Blankenburg belief sich im Jahr 2019 auf 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 %.²⁴

„Die Innenstadtentwicklung steht seit 30 Jahren im Schatten von Wernigerode und Quedlinburg. In ihrem Umfang nicht vergleichbar, kann Blankenburg dennoch mit seiner zentralen Lage, den schönen Gärten und der beeindruckenden Achse Altstadt-Bergkirche-Schloss punkten.“

Eintrag Online-Befragung 2020.

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. Von den neun Hotels- und Pensionen in der Stadt mit zusammen 555 Betten befinden sich fünf mit 161 Betten im Sanierungsgebiet. Im Sanierungsgebiet werden darüber hinaus 27 Ferienwohnungen angeboten.

Hotel/Pension	Zimmeranzahl	Tagungskapazitäten
Schlosshotel Blankenburg	67	200
Gut Voigtländer	47	120
Kurhotel Fürstenhof	23	100
Villa Victoria Louisa	12	0
Villa La Luna	12	0

Zumindest zu den Hauptreisezeiten für Städte- und Wandertourismus, im Frühling und Spätsommer, wird das Bettenangebot in stadtzentralen Lagen knapp. Gleiches gilt für die Gastronomie im Sanierungsgebiet, in der sowohl mittags als auch abends die Kapazitäten schnell ausgereizt sind.²⁵

Kloster Michaelstein an der Straße der Romanik, Festung Regenstein, Teufelsmauer und Schloss mit Barockgärten sind als Touristenattraktionen deutlich erfolgreicher als die zentral zwischen diesen Touristenzielen gelegene Altstadt.

Fußwegedistanzen vom Marktplatz zu lokalen touristischen Bausteinen.²⁶



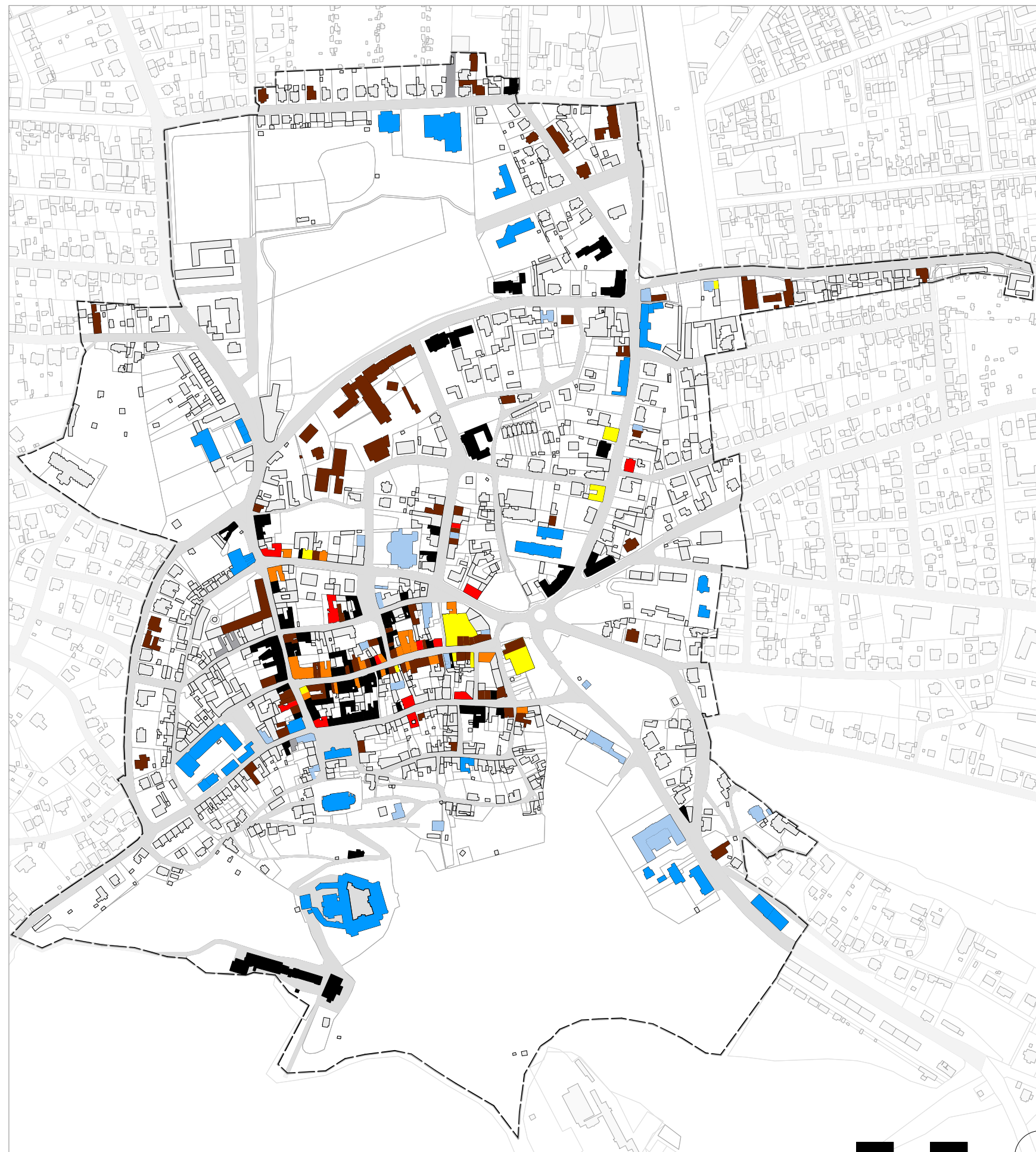
²⁴ Alle Daten gemäß: „Tourismus, Gastgewerbe - Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität. Januar bis Dezember 2019“, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2020.

²⁵ 3 Cafés (‚Bäckerei Koch‘, ‚Café Colonial‘, ‚Obere Mühle‘), 2 Restaurants mit Mittagstisch (‚Altdeutsches Kartoffelhaus‘, ‚Stadtgespräch‘) 2 Hotelrestaurants (‚Schlosshotel‘, ‚Vis-a-Vis‘) und 3 Restaurants mit Abendtisch (‚Altdeutsches Kartoffelhaus‘, ‚La Luna‘, ‚Kutscherplatz‘) sowie Imbisse.

²⁶ Wegedistanzen gemäß Google Maps.

Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)

Fortschreibung 2021





Erdgeschossbesatz Gewerbeeinheiten

Erhebung 3.-4. August 2020

-  überwiegend kurzfristiger Bedarf
(Lebensmittel, Zeitschriften, ...)
-  überwiegend mittelfristiger Bedarf
(Textilien, Bücher, ...)
-  überwiegend langfristiger Bedarf
(Elektro, Möbel, Schmuck, ...)
-  Dienstleister, Büro
-  Gastgewerbe
(Gastronomie, Hotellerie, ...)
-  Gemeinwesen, Kultur, Sport
(Verwaltung, Bildung, ...)
-  Leerstand

sonstige Planzeichen

-  Straße
-  Sanierungsgebietsgrenze

2.6 Mobilität und Stadttechnik

Mobilität

Das Sanierungsgebiet ist gut an überörtliche Verkehrswege angeschlossen. Der Blankenburger Bahnhof grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet an und bietet stündliche Verbindungen nach Halberstadt sowie eine Direktanbindung an die Landeshauptstadt Magdeburg alle zwei Stunden. Per Regionalbus erreicht man von der Bushaltestelle ‚Unterer Schnappelberg‘ Thale und Quedlinburg ohne Umstieg. Darüber hinaus bedient die Linie 232 mit Haltestelle ‚Markt‘ die Innenstadtanbindung aus den anderen Blankenburger Stadtteilen.

Die Bundesstraßen 81 und 27 queren das Sanierungsgebiet und erschließen die Innenstadt unmittelbar für Reisende aus den Richtungen Magdeburg und Nordhausen bzw. Göttingen. Beide Bundesstraßen führen zu Auffahrten der BAB 36, die unmittelbar nördlich der Kernstadt verläuft.

Der Erschließungsvorteil hat allerdings eine entsprechende Belastung der Innenstadtbereiche im Verlauf ‚Neue Halberstädter Straße‘, ‚Mauerstraße‘, ‚Lühnertorplatz‘, ‚Hasselfelder Straße‘ zur Folge. Im Bundesverkehrswegeplan 2030 ist der Neubau der B 81 als Ortsumfahrung für Blankenburg enthalten. Ein Vorentwurf liegt vor. Die Maßnahme wird als ‚weiterer Bedarf‘ bezeichnet und ist damit nicht vorrangig. Der Umsetzungszeitraum ist entsprechend langfristig einzuschätzen.

Elektrotankstellen für Pkw im Sanierungsgebiet gibt es an der Stadtverwaltung am Faktoreihof (AVACON AG) sowie am Thiepark (Am Thie 2), am Parkplatz Kleines Schloss (Schnappelberg 6) und am Parkplatz Theaterstraße (alle Stadtwerke Blankenburg GmbH). Das Schlosshotel am Schnappelberg ist Standort des europaweiten Netzes von ‚Tesla‘ Elektroladesäulen.

Die Stadt Blankenburg (Harz) sieht gemeinsam mit den Stadtwerken vor, die öffentliche Ladeinfrastruktur für Elektroautos sukzessive vor allem für Besucher auszubauen. Die erwartbar wachsende Nachfrage nach Lademöglichkeiten durch Blankenburgerinnen und Blankenburger wird sich in privaten Wallboxen niederschlagen.

In der Altstadt stehen im öffentlichen Straßenraum rund 170 Stellplätze zur Verfügung. Zahlreiche private Stellplätze, für Dritte in der Regel kostenpflichtig, finden sich in den Höfen sowie in Baulücken der Altstadtstraßen.²⁷ Am Rande der Altstadt in der ‚Neue Halberstädter Straße‘ (≥ 50 P), der Grünen Gasse (ca.100 P) und dem Schnappelberg (ca. 100 P Schlosshotel und ca. 50 P gegenüber dem Kleinen Schloss), wurden Sammelparkplätze gebaut, zum Teil mit Nutzerrestriktionen. Darüber hinaus gibt es Kunden- und Mitarbeiterparkplätze.²⁸

Trotz dieses Angebotes ist die Stellplatzverfügbarkeit in der Altstadt ‚gebietstypisch‘ knapp. Eine mittelalterliche Altstadt kann den Platzbedarfen des motorisierten Individualverkehrs nicht in dem Maße genügen, wie andere städtebauliche Strukturen dies vermögen. Das sehen die 253 Teilnehmer der Online-Umfrage ganz überwiegend genauso.

²⁷ U.a. 23 P Vincentstraße, 8 P Hohe Straße, 10 P Marktstraße Ecke Badgasse, > 20 P Katharinenstraße, 5 P Bäuersche Straße, 5 P Winde.

²⁸ z.B. im Hof der Domäne (20 P) oder auf dem Faktoreihof (25 P für Besucher, ca. 10 P für Mitarbeiter) und dem angrenzenden Areal der Stadtverwaltung (gut 20 Mitarbeiterstellplätze) sowie bei Aldi (> 70 P).

„In der Innenstadt zu leben ist komplizierter als auf der „grünen Wiese“, aber auch was Besonderes, das muss an alle positiv herangetragen werden“.

Eintrag Online-Befragung 2020.

Nennungen/Maßnahmevorschläge zum Thema Mobilität (Zahl der Nennungen)

- Eine auto- bzw. verkehrsfreie, zumindest eine verkehrsarme Innenstadt (16)
- Verkehrsarme, verkehrsberuhigte bzw. autofreie Einkaufsstraße (15)
- Eine fußgängerfreundliche Innenstadt (7)
- Mehr Parkplätze in der Innenstadt (6)
- Straßensanierung (5)
- Ausbau der Fahrrad-Infrastruktur (4)

Der Europaradweg R1 tangiert auf seinem Streckenabschnitt von Wernigerode nach Thale am Großen Schloss das Sanierungsgebiet. Auf diesem Abschnitt ist die Route deckungsgleich mit dem ‚Harz-Rundweg‘. Der R1 wird derzeit auf vier Abschnitten saniert.

Ausgebaute Radwege bestehen im Sanierungsgebiet lediglich entlang der Neuen Halberstädter Straße / B 81. Im verkehrsberuhigten Bereich der Altstadt sowie auf den Mischverkehrsflächen im Bereich des ehemaligen Kurzentrums ist der Radverkehr dem motorisierten Verkehr gleichrangig. Die Pflasterbeläge der Altstadt sind für Radfahrer, neben der Geländetopografie, allerdings nicht nutzerfreundlich.

An der Tourismusinformation stehen zwei von den Stadtwerken Blankenburg gesponsorte Elektrofahrräder zur Ausleihe bereit, am Bahnhof gibt es eine E-Bike-Tankstelle.

Blankenburg will auch mit dem Beitritt zur Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen Sachsen-Anhalt (AGFK LS) der zunehmenden Bedeutung des Radverkehrs Rechnung tragen.

Der Klosterwanderweg von Quedlinburg bis Goslar hat die Bergkirche St. Bartholomäus als Station. Die Route quert das Sanierungsgebiet über Markt, Tränkestraße, Lange Straße und Schnappelberg.

Rund 70 % der öffentlichen Straßen und Wege im Sanierungsgebiet sind ohne größere Mängel.²⁹ Zahlreiche Fußwege und Fußwegeabschnitte im Sanierungsgebiet weisen allerdings noch erhebliche Schäden auf oder sind nicht befestigt. In der Altstadt aufgrund geringer Straßenraumbreiten, an der Hasselfelder Straße aufgrund anstehenden Felsgesteins oder auch im ‚Kurviertel‘ als gewollte Mischung der Verkehrsarten fehlen separate Gehwegabschnitte gänzlich.

Aus Gesichtspunkten der Barrierearmut bzw. -freiheit ist neben der Topografie das oftmals in der Altstadt vorhandene historische Pflaster für Nutzer mit unsicherem Tritt oder Gehhilfen, Kinderwagen sowie Rollgepäck problematisch bzw. schränkt deren Nutzbarkeit deutlich ein.

²⁹ Abschätzung auf Basis eigener Erhebung. Angabe bezieht sich auf Fläche.

Stadttechnik

Anstehende Tiefbauarbeiten werden durch den Bauhof bzw. den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Blankenburg (Harz), die ‚Stadtwerke Blankenburg GmbH‘, den ‚Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz)‘ sowie weiteren Partnern in jährlichen Sitzungen abgeglichen und koordiniert.

Das Sanierungsgebiet wird durch die Stadtwerke Blankenburg GmbH flächendeckend mit Strom³⁰ und Gas versorgt, das Leitungsnetz befindet sich aufgrund umfassender Erneuerungen in den letzten 30 Jahren einem guten Zustand. Abgesehen von Hausanschlussarbeiten werden planmäßige Leitungserneuerungen in diesen Segmenten mittelfristig nur angesetzt, wenn Tiefbauarbeiten durch Dritte initiiert werden.

Im Sanierungsgebiet besteht bei ungefähr 2 km Kanalsystem ein kurzfristiger (Schadensklasse 4) bzw. sofortiger (Schadensklasse 5) Handlungsbedarf, wobei letzterer nur wenige punktuelle Stellen betrifft.³¹

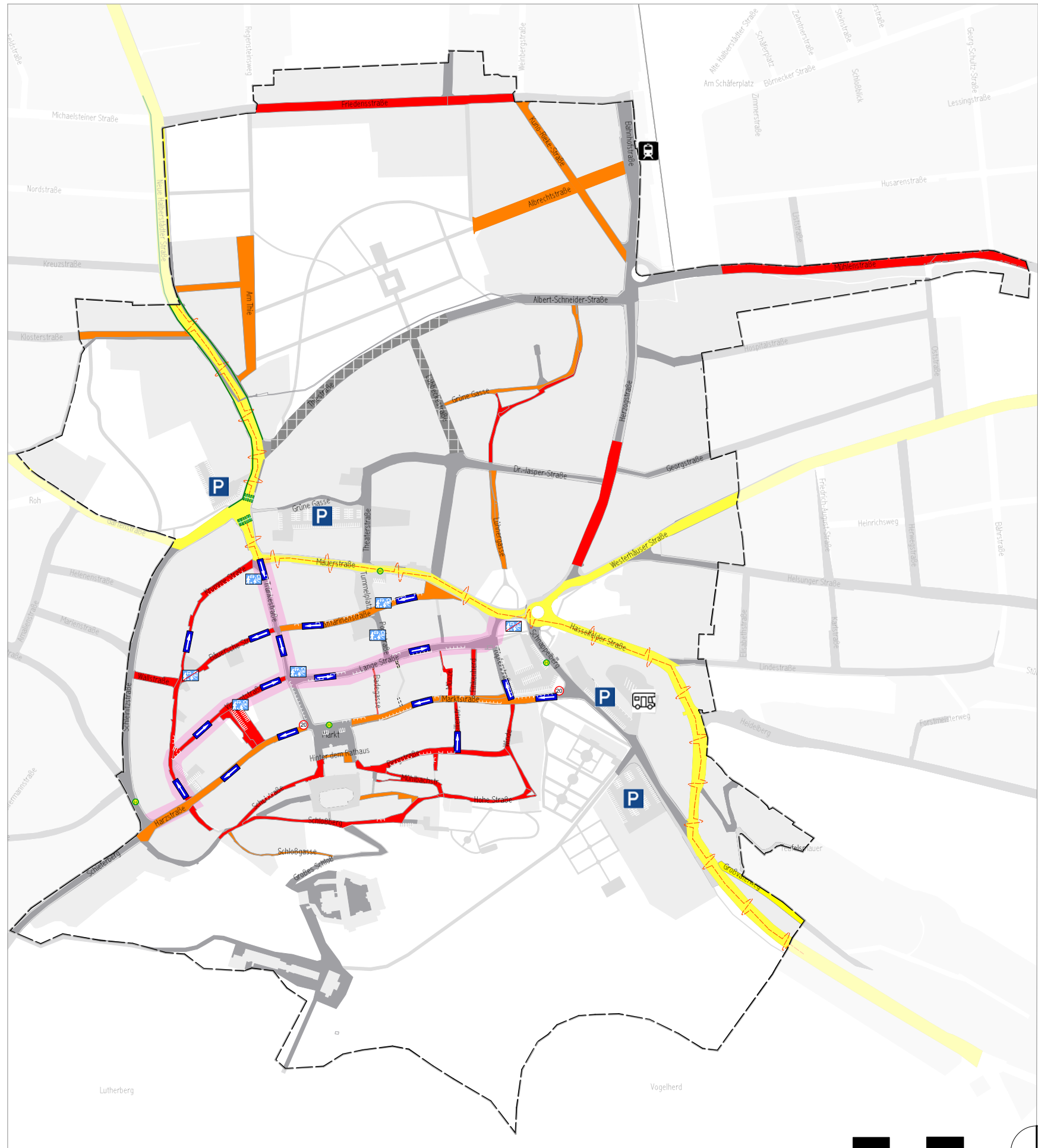
Im Sanierungsgebiet steht flächendeckend eine Breitband-Datenverfügbarkeit mit mindestens 16 Mbit/s zur Verfügung. In den meisten Quartieren auch bis 50 Mbit/s. Noch nicht optimal angebunden sind die Bereiche Kuno-Rieke-Straße, östliche Gartenstraße und Schloßberg.

³⁰ Private Haushalte und alle öffentlichen Einrichtungen werden in Blankenburg (Harz) durch die Stadtwerke mit 100 % Öko-Strom versorgt.












³¹ Auskunft des Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz.

Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)

Fortschreibung 2021



Verkehr

-  Bundesstraße / Sonstige Straße
-  Sanierungsbedarf Straßen und Wege hoch / mittel
-  hohe Verkehrsbelastung / unerwünschter Durchgangsverkehr
-  Fußweg / Fußverkehrsfläche
-  gesicherter Übergang / Radweg
-  Mischverkehrsfläche
-  Sammelstellplatz / Caravan-Stellplatz
-  Bushaltestelle / Bahnhof
-  Einbahnstraße
-  Spielstraße Anfang, Ende / Tempo 20
-  Sanierungsgebietsgrenze

2.7 Parkanlagen und Grünflächen

Das Sanierungsgebiet, das im Süden unmittelbar an die bewaldeten Harzhänge angrenzt, ist auch selber großzügig mit Grünflächen und Parkanlagen ausgestattet.

Zum Sanierungsgebiet gehören die rund 107 ha großen, denkmalgeschützten Schlossgärten Blankenburg (Harz), die sich gliedern in³²

- Terrassen- oder Barockgarten vor dem Kleinen Schloss.
- Berggarten mit Freitreppe, Brunnen, Teehaus und Prinzessinenturm, als Bindeglied zwischen Terrassengarten und Obermühle.
- Fasanengarten als Neuinterpretation des komplett überformten historischen Vorläufers.
- Schlosspark als weitläufige Parkanlage beim Großen Schloss mit Teich und Parkwärterhaus. Im Park finden sich als Naturdenkmale eingestufte Gehölzgruppen.
- Tiergarten außerhalb des Sanierungsgebietes, ursprünglich ein eingezäuntes Jagdrevier südlich des Großen Schlosses.

Die Schlossgärten befinden sich im Eigentum der Stadt Blankenburg (Harz) bzw. der Stiftung ‚Barocke Schlossgärten und Parks in Blankenburg (Harz)‘, bis auf den Tiergarten, der sich im Eigentum der ‚Stiftung Umwelt, Natur und Klimaschutz‘ (SUNK) des Landes Sachsen-Anhalt befindet.

Im Jahr 2000 wurden die Schlossgärten Baustein der touristischen Markensäule ‚Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt‘. Darüber hinaus ist Blankenburg (Harz) Mitglied im Bündnis ‚Kommunen für biologische Vielfalt e.V.‘ und hat sich um das Label ‚Stadt-Grün naturnah‘ beworben, welches vom Bündnis Kommunen für biologische Vielfalt e.V. verliehen wird.³³

Auch aus Sicht der Blankenburgerinnen und Blankenburger gehört die Sanierung der Schlossgärten, neben der Rettung des Großen Schlosses, zu den gelungensten Vorhaben der vergangenen 30 Jahre Stadtsanierung.



Auszählung von 195 Stichworten auf die Frage der Online-Beteiligung: „Was im Blankenburger Sanierungsgebiet finden Sie bewahrenswert? Was gelungen, was gut, was schön, was richtig?“ Je größer der Schriftzug desto häufiger die Nennung.

³² „Touristisches Entwicklungskonzept Schlösser und Schlossgärten Blankenburg (Harz)“; Denkmal Konzepte - Konzeption | Beratung | Realisierung, Huy 2018.

³³ Das Labeling-Verfahren mit der Erstellung der Bestandserfassung, des Maßnahmenplanes sowie der vom Stadtrat beschlossenen Biodiversitätsstrategie ist abgeschlossen. Die Label-Vergabe ist noch offen.

Das Sanierungsgebiet ist Standort weiterer bedeutender Grünanlagen der Stadt.

Der rund 5,8 ha große Thiepark, in seiner heutigen Ausformung vor allem in 19. Jahrhundert geprägt, hat den Charakter eines repräsentativen Kurparks mit Baumalleen und Wegeachsen, Springbrunnen und Schmuckbeeten. Nördlich grenzt das biologische Freibad der Stadt an, an dessen Standort Teiche verortet waren. Park und Freibad befinden sich in gutem Zustand.

Über eine markante Allee in der Albrechtstraße verlängert sich die Hauptachse im Thiepark bis zum Blankenburger Bahnhof. Nordwestlich des Thieparks liegt der ehemalige Jahn-Sportplatz. Die Rasenfläche dient als Veranstaltungs- und Jahrmartsgelände.

Unmittelbar nördlich an die Altstadt angrenzend befindet sich der 2,9 ha große, ebenfalls denkmalgeschützte Stadtpark, hervorgegangen aus einem privaten Sanatoriumsgarten. Kinderspielfeld, Aussichtshügel, Freilichtbühne und Tanzfläche zeugen von der traditionellen alltagskulturellen Nutzung des Parks. Derzeit wird der Park mit Hilfe des Städtebauförderprogramms ‚Zukunft Stadtgrün‘ und einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung umgebaut.

Zwischen Lühnertorplatz und der katholischen Kirche in der Helsunger Straße finden sich Reste eines ehemaligen Friedhofes und späteren Parks. Heute ist die Anlage östlich des Kreisverkehrs, in der 1945 die Toten der Blankenburger KZ-Außenlager Regenstein und Oesig umgebettet wurden, vor allem Gedenkstätte und Mahnmal. Der angrenzende Grünbereich südlich der Hasselfelder Straße besetzt dagegen überwiegend einen markanten Geländesprung.

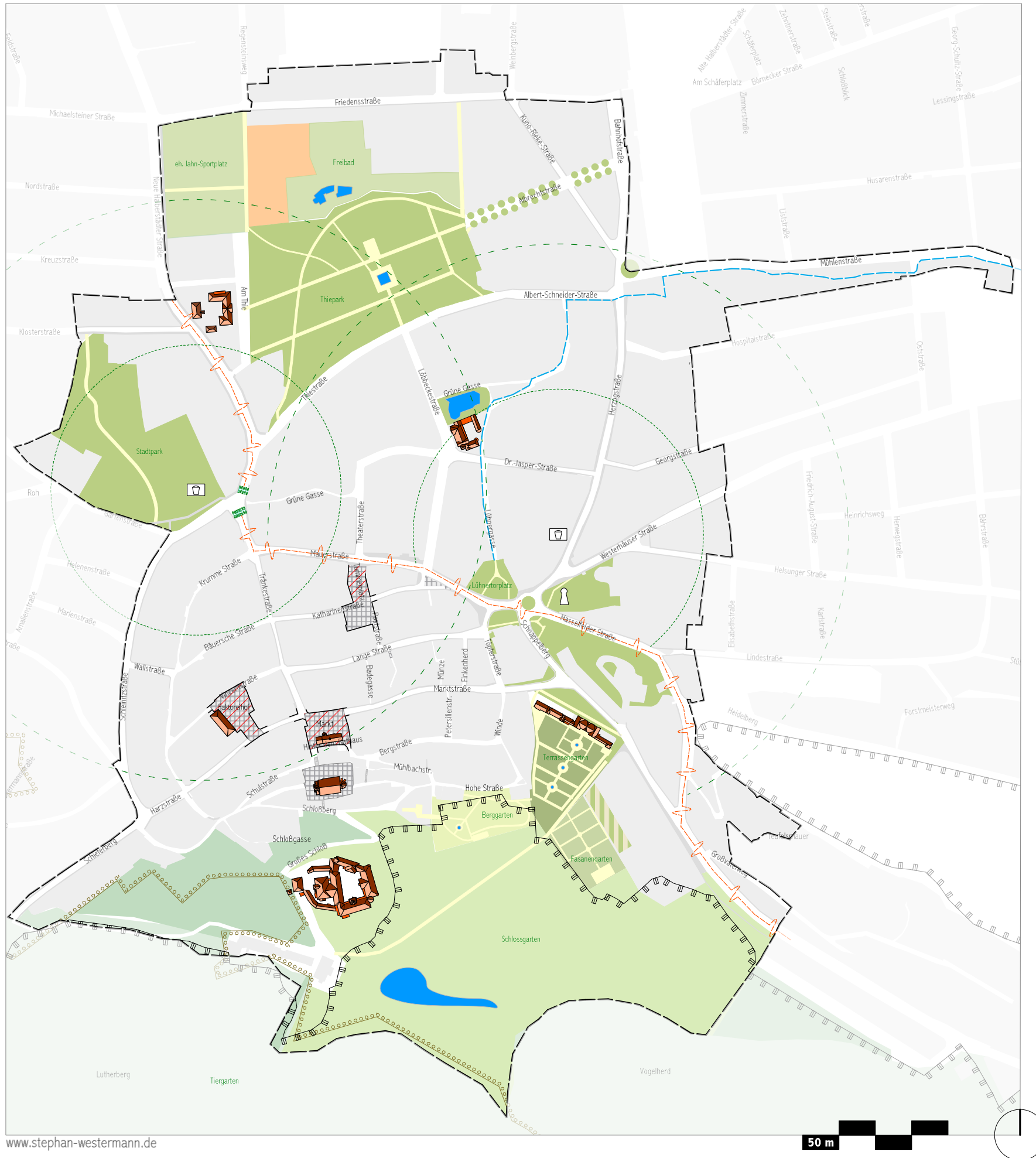
Der Lühnertorplatz weist nordwestlich des Kreisverkehrs eine weitere 0,26 ha große Grünfläche auf, bestehend aus Rasenflächen und Schmuckbeeten, ausgestattet mit Wegen und Bänken. Die Fläche war ursprünglich bebaut, entsprechend fehlt eine rahmensetzende bauliche Fassung des Grünbereiches.

Im Sanierungsgebiet finden sich, neben der sich im Bau befindlichen besonderen Ausstattung des Stadtparks (u.a. Wasserspielfeld, Kletterfelsen, Calasthenics Geräten) für verschiedene Ziel- und Altersgruppen, zwei öffentliche Spielplätze: einer an der Grundschule in der südlichen Herzogstraße sowie einer im südlichen Stadtpark. Orientiert an einem Einzugsradius von 200 m³⁴ gibt es in der Altstadt für Kinder bis 6 Jahre kein Spielplatzangebot. Der Spielplatz Stadtpark erreicht bei einem Radius von 400 m darüber hinaus nicht mehr die Altersgruppe der 6 bis 12 jährigen in der südöstlichen Altstadt. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße und einer entsprechenden Barrierewirkung wird der öffentlichen Spielplatz an der Grundschule für die Altstadt nicht wirksam.

³⁴ entsprechend der DIN 18034.

Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)

Fortschreibung 2021



Grün- und Freiflächen

-  Flora-Fauna-Habitat (FFH) /
Landschaftsschutzgebiet (LSG)
-  Schloss- und Barockgärten (Bestand)
-  sonstige Parkanlage /
Sonderfreifläche (Bestand)
-  Erweiterung Parkanlage /
sonstige Entwicklungsfläche
-  Hauptweg Grünfläche / Wegebarriere /
gesicherter Übergang
-  Spielplatz (Bestand) /
Einzugsradius 200/400m
-  Bachöffnung (Planung) /
Wasserfläche
-  Mahnmahl / raumprägende Allee
-  Freifläche prägendes Solitärgebäude
-  Platz, Raumkante / Gestaltungsbedarf
-  Sanierungsgebietsgrenze

2.8 Zusammenfassende SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
Einmaliges bauhistorisches und naturräumliches Ensemble	Hoher Anteil unsanierter historischer Bausubstanz
Zahlreiche Denkmale und Denkmalbereiche	Fehlende Barrierefreiheit durch Topografie und Wegebeläge
Großflächige und hochwertige Grünanlagen	Verkehrsbelastung B 81 und Durchgangsverkehre Altstadt
Großes Schloss als Landmarke	Weiter hoher Sanierungsbedarf und ungesicherte Nutzungsperspektive für das Große Schloss
Fußläufige Distanz zu anderen regional bedeutsamen Touristendestinationen	Quantitativ und qualitativ unzureichendes Gastgewerbe
Vielfältige Wohnangebote, vom mittelalterlichen Bürgerhaus, über gründerzeitliche Stadtvillen bis zu modernen Eigenheimen	Hoher Wohnungs- und Gewerberaumleerstand
Zahlreiche, zentralörtlich relevante Gemeinweseneinrichtungen	Bedeutungsverlust Einzelhandel, fehlender Wochenmarkt
In der Altstadt junge und leicht wachsende Bevölkerungszahl	
Chancen	Risiken
Junge Bewohnerschaft durch Ausbau der Familienfreundlichkeit binden	Abgang historischer und stadtbildprägender Bausubstanz
Besondere Wohnangebote über hochwertige Neubauten / Altbausanierungen	Unzureichende Fördermittelverfügbarkeit zur Stimulierung privater Investitionen
Mehr Anreize für touristische Altstadtbesuche	
Ladenleerstand für Start Ups, Kunstaktionen und regionale Saisonprodukte nutzbar	

3. Leitbild und Entwicklungsziele

3.1 Aktualität und Umsetzungsgrad bisheriger Leitbilder

Bisher formulierte Ziele und Leitbilder	Umsetzungsgrad und weitere Aktualität
<p>Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns (Erscheinungsbild, Stadterlebnis). (1)</p> <p>Die historische Baustruktur und das überlieferte Stadtbild sollen entsprechend den Leitzielen der Sanierung als Denkmal der Baukunst erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. (2)</p> <p>Das historische Ortsbild der Altstadt und seiner typischen Strukturen und Bauelemente ist zu bewahren. Dazu wird die Gestaltungssatzung überarbeitet. Sie ist konsequent umzusetzen. (4)</p>	<p>Der Sanierungsprozess ist bei weitem noch nicht abgeschlossen. Rund 30 % der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze weisen noch größere Mängel auf, 12 % der Gebäude sind unsaniert, weitere 21 % nur teilsaniert, knapp 80 Wohnhäuser stehen komplett leer. Unsaniert und leer sind auch die Attribute für rund jedes 5. der 190 Einzeldenkmäler im Sanierungsgebiet. Das ‚Stadterlebnis‘ im Blankenburger Sanierungsgebiet bleibt weit hinter seinen Möglichkeiten zurück. Das Sanierungsziel bleibt vollumfänglich aktuell.</p>
<p>Stärkung der zentralen Dienstleistungs-, Geschäfts-, Erholungs-, Kur- und Wohnbereiche, (1)</p>	<p>Mit der Verlagerung der Teufelsbadklinik und den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie, dass die Etablierung neuer Kureinrichtungen im Sanierungsgebiet nicht den Bedarfen entspricht, ist das Ziel einer Stärkung des Kurbereiches obsolet. Die anderen genannten Funktionen sind für die Mitte der Stadt weiter von Bedeutung, deren Stärkung bleibt die zentrale Herausforderung.</p>
<p>Entwicklung von Thie, Kurpark, Villen- und Einfamilienhausgebieten zur grünen, bzw. durchgrünten Lunge als Ausgleich zu den dichtbesiedelten Bereichen der Altstadt und Bahnhofsvorstadt. (1)</p> <p>Die aufgrund der Lage und historischen Entwicklung ausgeprägte Grünstruktur im Stadtgebiet ist weiter zu entwickeln. Dazu gehört als Erstes die Sicherung und Pflege des Straßenbegleitgrünes sowie der vorhandenen Parks und Gärten. Dabei ist der Thiepark als Kurpark (z.B. mit Kneipp-Becken) und der Stadtpark als Freizeit- und Erholungspark aufzuwerten. (4)</p>	<p>Dieses Ziel ist weitgehend erreicht. Die zentralen Grünanlagen werden mit Abschluss der Arbeiten im Stadtpark flächendeckend auf hohem Niveau saniert sein, sie stehen bei Anwohnern wie Touristen hoch im Kurs. Das Straßenbegleitgrün (z.B. die Kreisverkehre) ist i.d.R. niveauvoll und gepflegt.</p> <p>Die das Sanierungsgebiet umgebenden, durchgrüneten Villen- und Einfamilienhausgebiete haben sich als nachgefragte Lagen etabliert.</p>
<p>"stressfreier Kurort" und "gut erreichbare, attraktive, autoarme Innenstadt" durch Reduzierung der Verkehrsmengen, Hebung der Umweltqualität sowie Reduzierung der hohen Flächenansprüche der Autos. (3)</p>	<p>Die Altstadt ist durch die weitgehende Ausweisung von Einrichtungsverkehren und Spielstraßen sowie Sammelparkplätzen am Gebietsrand weitgehend verkehrsberuhigt. Dennoch sind die Zielattribute ‚stressfrei‘ und ‚verkehrsarm‘ nicht flächendeckend erreicht. Die Bundesstraßen sind weiterhin stark belastet, insbesondere in der Altstadt ist das Anwohnerparken problematisch und die historischen Pflasterbeläge erzeugen eine erhebliche Lärmentwicklung.</p>

<p>Die Stärkung der Innenstadt hat oberste Priorität. Unabdingbar dazu ist die Steuerung der Neubebauung vorwiegend als innerstädtische Verdichtung sowie die Schrumpfung an der Peripherie ... (4)</p>	<p>Das Sanierungsgebiet hat als Neubaustandort schon durch die nur begrenzten Bauflächen eine nachgeordnete Bedeutung. Nur 8 % der Gebäude bzw. 9 % der Wohnungen sind nach 1990 entstanden. Bedeutender als die Menge ist dafür die symbolische Bedeutung von Neubauten in der Stadtmitte, die i.d.R. technisch und gestalterisch hohe Anforderungen zu erfüllen haben.</p>
<p>Die touristischen Attraktionen wie das Große Schloss und das Kleine Schloss mit den Barocken Gärten, die historische Altstadt, das Kloster Michaelstein und die Burg Regenstein prägen den Charakter der Stadt. Die weitere Entwicklung der historisch bedeutsamen Bauten, insbesondere des Großen Schlosses und des Kleinen Schlosses, ist vollends zu unterstützen. (4)</p>	<p>Die touristische Profilierung der Blankenburger Attraktionen ist weit gelungen (Barocke Gärten, Kloster Michaelstein, Burg Regenstein) oder in Umsetzung (Großes Schloss, Kleines Schloss) – bis auf die historische Altstadt, die hinsichtlich Sanierungsgrad, touristischer Aufbereitung, Nutzungs- und Erlebnisdichte weit hinter den anderen lokalen und regionalen Orten touristischen Interesses zurückbleibt.</p>
<p>Die Altstadt von Blankenburg (Harz) ist Wohn- und Lebensort sowie zentraler Ausgangspunkt für touristische Aktivitäten in und um die Stadtregion. Charme und Vielfalt der Altstadt bieten insbesondere für junge Familien gute Bedingungen für Wohnen, Arbeiten und Urlaub. Die regionaltypische Bausubstanz wird zunehmend für attraktives Ferienwohnen in Wert gesetzt. Die nachfrageorientierte Schaffung von Wohn- und Geschäftsräumen sowie der innovative Umgang mit ungenutzten Gebäuden und Stadträumen tragen zu einer Belebung der Altstadt bei. Bewohner und Gewerbetreibende / Dienstleister identifizieren sich zunehmend mit dieser Standortfunktion der Altstadt und transportieren dies als Selbstverständnis gegenüber Gästen und Besuchern und entfalten eine fördernde Willkommenskultur. (5)</p>	<p>Das für den Altstadtteil des Sanierungsgebietes formulierte integrierte Leitbild benennt die aktuellen Herausforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Integration der historischen Altstadt in den Kanon der hochwertigen lokalen und regionalen Orte touristischen Interesses. ▪ Die Stärkung der Altstadt als Adresse für Wohnen und Arbeiten durch einen modernen Umbau der Altbausubstanz in Verbindung mit der zentralen Lage und kurzen Wegen. ▪ Die Entwicklung eines neuen Umgangs mit Leerstand und Unternutzung.

- (1) Nutzungskonzept des Städtebaulichen Rahmenplans 1991,
(2) Gestaltungskonzept des Städtebaulichen Rahmenplans 1991,
(3) Verkehrskonzept des Städtebaulichen Rahmenplans 1991,
(4) Stadtentwicklungskonzept, Fortschreibung 2009,
(5) ISREK Teil A 2015

3.2 Ziele für das Sanierungsgebiet 2035

Die Sanierung der **Altstadt** ist eine integrierte und flächendeckende Herausforderung, sie zu bewältigen das wichtigste Vorhaben der Stadtentwicklung sowie das größte lokale Potential einer identitätsstiftenden wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Nachhaltigkeit. Jedes Projekt mit stadtweiter Ausstrahlung sollte an der Frage gemessen werden: „Stärkt oder schwächt das die Altstadt?“

Im übrigen Sanierungsgebiet, dem **Bereich Thiepark und ehemalige Post**, besteht die Herausforderung in der (Re-)Aktivierung von Schlüsselimmobilien mit herausgehobener stadtbildprägender und/oder kulturhistorischer Bedeutung.

Die Stadt Blankenburg (Harz) fühlt sich dem Klimaschutz, der Förderung der biologischen Vielfalt und der vorrangigen Innenentwicklung, dem sozialen Zusammenhalt und der Teilhabemöglichkeit aller am gesellschaftlichen Leben verpflichtet. Darüber hinaus werden für die Entwicklung der Innenstadt von Blankenburg (Harz) sechs übergeordnete Entwicklungsziele und Strategien definiert:

Entwicklungsziele und Strategien	Altstadt	Thiepark
I. Das geschlossene historische Stadtbild erhalten . Den Verlust von Altbausubstanz vermeiden, bei Sanierungsvorhaben die historische Gestalt bewahren und zur Standortprofilierung nutzen. Initiierung und Unterstützung der Vermittlung von Schlüsselimmobilien an Investoren.	✓	✓
II. Innerstädtisches Wohnen , insbesondere mit Fokus Familien, sowie kombiniertes/nahräumliches Wohnen und Arbeiten fördern .	✓	
III. Touristische Angebote und Infrastruktur profilieren . Die vorhandenen regionalen und lokalen Touristenströme mittels entsprechender gastronomischer und kultureller Angebote in die Altstadt lenken.	✓	
IV. Innerstädtischen Handel, Dienstleistungen und Gewerbe ausbauen . Unterstützung bestehender und neuer Gewerbe bei der Sicherung und dem Ausbau wirtschaftlicher Aktivität.	✓	✓
V. Stadtmitte als Standort stärken . Das Netz der gesamtstädtisch relevanten Gemeinweseneinrichtungen bewahren und stärken.	✓	✓

3.3 Handlungsfelder und Schlüsselmaßnahmen

I. Das geschlossene historische Stadtbild erhalten

Sanierung Großes Schloss: Das weithin sichtbare Große Schloss ist in der Blankenburg Stadtentwicklung die Schlüsselimmobilie schlechthin. Das bürgerschaftliche Engagement von ca. 480 Mitgliedern des gemeinnützigen Vereins ‚Rettung Schloss Blankenburg‘ e.V. zum Erhalt und zur Inwertsetzung des Schlosses ist beispielhaft und mehrfach ausgezeichnet. Die Gesamtsanierungskosten für das Schloss wurden zu Beginn der Arbeiten auf rund 16 Mio. € geschätzt.³⁵ Während in den ersten Jahren bis 2010 vor allem Notsicherungsmaßnahmen umgesetzt wurden, steht seitdem die Dach- und Grundsanierung sowie die Wiederherstellung der Nutzbarkeit im Mittelpunkt der Bemühungen. Bis zum Jahr 2020 wurden bereits über 10 Mio. € in die Sanierung des Schlosses investiert und der Verfall des Denkmals gestoppt. Die Maßnahmen wurden bislang zu über 80 % über Bundes- und Landesmittel finanziert.

Innerhalb der nächsten fünf Jahre will der Verein die Sicherung des Torhauses und des Kirchenflügels, des Alten Flügels, des Küchenflügels, des Theaterflügels sowie des Post- und Kasernenflügels in Angriff nehmen. Geschätzt müssten dafür weitere rund 15 Mio. € sowie jährlich rund 340 T € Betriebskosten zur Unterhaltung des Schlosses aufgebracht werden.

Aktuell kann das Schloss für Betriebs- und Familienfeiern, Seminare und Konferenzen genutzt werden. Zudem befindet sich im Schloss eine Außenstelle des Standesamtes und die ‚Erik Neusch Bibliothek‘. Ziel des Vereins ist die Gewinnung weiterer Nutzer des Schlosses. Hierbei ist eine Komplettübernahme des Schloss-Ensembles durch einen Projektträger bzw. Investor ebenso denkbar, wie die Nutzung durch unterschiedliche Partner und Ankermieter.³⁶

Die Stadt Blankenburg (Harz) unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten weiterhin das ehrenamtliche Engagement des Vereins sowie dessen Ziele.

Sanierung kommunaler Bestandteile des ‚Blankenburger Bauensembles‘. Die Stadt Blankenburg (Harz) ist Eigentümerin bedeutender solitärer Gebäude, die zentrale Bausteine des herausragenden städtebaulich-architektonischen Erbes der Stadt darstellen. Dazu zählt das ‚Kleine Schloss‘, dessen aufwändige Sanierung bereits seit Jahren läuft, aber auch die maroden Objekte Zwingerturm und Parkwächterhaus. Blankenburg (Harz) bemüht sich um deren Sicherung, Sanierung und Nutzung durch Dritte.

Sanierungsförderung: Für die Sanierung von Altbauten auf ein zeitgemäßes Niveau hinsichtlich des Wohnkomforts und energetischer Standards wird i.d.R. von den Investoren eine öffentliche Unterstützung angefragt.³⁷ Die Stadt Blankenburg (Harz) bewertet bei einer Überzeichnung der Unterstützungsmöglichkeiten privater Investoren in den Programmjahren gleichwertige Förderanträge hinsichtlich programmatischer Ziele wie Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Nutzungskonzept etc. anhand der städ-

³⁵ „Touristisches Entwicklungskonzept ...“ a.a.O. S. 21.

³⁶ Interview mit André Gast, stellvertretender Vereinspräsident, am 23.02.2021.

³⁷ Bei entsprechend angespannter Haushaltslage können Investitionen des privaten Eigentümers soweit als kommunaler Eigenanteil anerkannt werden, dass die Gemeinde nur 10 % der förderfähigen Kosten zu tragen hat. S. Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020, Artikel 5 (5).

tebaulichen Bedeutung des Objektes. Je einen Wertungspunkt zur Festlegung von Prioritäten bei der Gebäudesanierungsförderung erhalten:

- Einzeldenkmale als „... gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. ...“³⁸
- Bestandteile von Denkmalbereichen „...als Mehrheiten baulicher Anlagen ... einschließlich deren Umgebung, (...) wenn das Bauwerk zu ihr in einer historischen, funktionalen oder ästhetischen Beziehung steht.“³⁹
- Objekte in den besonders stadtbildprägenden Altstadtstraßen Tränkestraße, Lange Straße, Markt/ Marktstraße und Mauerstraße
- Eckgebäude, die einerseits i.d.R. städtebauliche Anker für die sich anschließenden Gebäudezeilen bilden, andererseits hinsichtlich Belichtung und Erschließung oftmals besondere Herausforderungen darstellen.
- Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 200 qm. Unsanierte Altbauten mit einer Nutzfläche deutlich über der Nachfrage von Selbstnutzern sind im Blankenburger Sanierungsgebiet stadtbildprägend und gleichzeitig überaus herausfordernd.
- Sicherungsmaßnahmen, welche i.d.R. eine akute Gefährdung des Altbaus und eine entsprechende Dringlichkeit voraussetzen.⁴⁰

Vermarktungshilfen: Die Stadt Blankenburg (Harz) weist Eigentümer gefährdeter Altbauten im Sinne einer Eigentümerberatung proaktiv auf Unterstützungs- und Vermarktungshilfen⁴¹ hin, wenn durch den Eigentümer keine entsprechenden Aktivitäten erkennbar sind. In Absprache mit verkaufswilligen Eigentümern können Objekte auch über die kommunale Webseite angeboten werden.⁴²

Geprüft wird die Benennung eines „Immobilien-Lotsen“, der Kaufinteressierte über planerische Vorgaben der Stadt und Fördermöglichkeiten berät sowie bei Antragstellungen hilft.⁴³

Die Stadt unterstützt verkaufsbereite Eigentümer wie Kaufwillige bei der Erstellung von Sanierungsexposees, in denen ein grober Überblick über den Sanierungsbedarf und die Entwicklungsoptionen erarbeitet wird. Hierzu wird die Kofinanzierung der Exposees über die Städtebauförderung geprüft sowie ggf. ein Pool regional ansässiger Architekten mit entsprechenden Referenzen zusammengestellt und/oder die Kooperation mit einer Hochschule angestrebt.⁴⁴

Die Stadt informiert bei Kenntnis interessierte Lokalakteure über anstehende Objektveräußerungen (bspw. Zwangsversteigerungen), stellt auf Wunsch vorhandene Informationen zu Fördermöglichkeiten und zu möglichen Nutzungskonzepten bereit, fördert Kontakte und koordiniert den Austausch zwischen den Akteuren, mit dem

³⁸ § 2 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

³⁹ § 2 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

⁴⁰ ist gemäß der Verwaltungsvereinbarung im neuen Städtebauförderprogramm ‚Lebendige Zentren‘ (Altstadt) mit einer Förderquote von 90 % förderwürdig.

⁴¹ Denkmalbörse und Initiative „In liebevolle Hände abzugeben“ des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt.

⁴² S. z.B. „Altes Haus sucht Zukunft!“, eine Initiative der Stadt Burg (b. Magdeburg); Immobilienangebote auf der Webseite der Stadt Quedlinburg u.a.

⁴³ Vgl. Initiative „Immobilien-Lotse“ der Stadt Salzwedel.

⁴⁴ Vgl. „Hofheimer Allianz“ (BY) zur Förderung des Bauens in Ortskernen oder „Jung kauft Alt – junge Menschen kaufen alte Häuser“ der Gemeinde Hiddenhausen (NRW).

Ziel, lokale Kooperationen zum Erhalt und zur Nutzung von Leerstands- und Problemimmobilien zu fördern.

Kommunale Gebäudeankäufe: Die Kommune erwägt im Einzelfall, mit einem zeitlich befristeten Kaufangebot proaktiv an Eigentümer besonders wertiger Altbauten heranzutreten oder ihr Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB zu nutzen.⁴⁵ In einem zweiten Schritt werden deren Grundsicherung mit Hilfe von Fördermitteln und eine anschließende Weitervermarktung geprüft. Beim Verkauf stadtbildprägender Gebäude mit Sanierungsbedarf sollte eine Vertragsklausel eine Sanierungs- bzw. Investitionsfrist enthalten, um rein spekulative Ankäufe zu verhindern.⁴⁶

„Grüne Hausnummer“: Blankenburg (Harz) prüft die stadtweite Umsetzung der Idee einer „Grünen Hausnummer“⁴⁷ als Auszeichnung für eine effektive energetische Gebäudesanierung auch für die innerstädtische Altbausubstanz. Mit der Auszeichnung sollen Handlungsmöglichkeiten insbesondere einer energieeffizienten Sanierung von Denkmälern beworben werden. Mögliche Partner wären die organisierte Wohnungswirtschaft und die ‚Stadtwerke Blankenburg GmbH‘.

Ggf. lässt sich diese Initiative koppeln mit einer orts- und altbauspezifischen Ergänzung der ‚LENA Bauherrenmappe‘ der ‚Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt GmbH‘.⁴⁸

Bachläufe öffnen: Die Stadt Blankenburg (Harz) hält weiter an dem langfristigen Ziel der Öffnung der verrohrten Bachläufe / des Mühlengrabens in der Innenstadt als lokale Klimaanpassungsmaßnahme fest. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit, auch in Abschnitten, sowie eine Aufwands- und Kostenabschätzung ist Thema einer mittelfristig auszulösenden Machbarkeitsstudie.

Treppen- und Mauersanierung: Durch die besondere Topographie der Altstadt ist die Instandhaltung und Sanierung von Stützmauern sowie der charakteristischen, nord-süd-verlaufenden Treppenanlagen aufgrund der i.d.R. erforderlichen umfangreichen Gründungsmaßnahmen eine besondere und fortdauernde Herausforderung.

⁴⁵ Der Ankauf kann gemäß Artikel 5, Satz 5, Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020, im Programm ‚Wachstum und nachhaltige Erneuerung‘ mit bis zu 100 % gefördert werden, ohne kommunalen Eigenanteil. Eine eventuell konkretisierende Städtebauförderrichtlinie auf Landesebene liegt noch nicht vor.

⁴⁶ Z.B. Sanierungsbeginn innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages, Fertigstellung innerhalb von fünf Jahren. Im Falle der Nichteinhaltung kommunales Wiederkaufsrecht in Form einer im Grundbuch verankerten ‚Rückkauflassungsvormerkung‘.

⁴⁷ Vgl. Klimaschutzkonzept, a.a.O.

⁴⁸ „LENA Bauherrenmappe – Ein Leitfaden für energieeffizientes Bauen und Sanieren“, 3. Fassung, Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt GmbH, Magdeburg 2018. Die Mappe ist kostenfrei bei den Stadtwerken Blankenburg GmbH, bei der Energieagentur Sachsen-Anhalt GmbH sowie als Download im Netz verfügbar.

II. Innerstädtisches Wohnen fördern

Blockkonzepte: Die Stadt löst für die Altstadt integrierte Quartierskonzepte / Blockkonzepte oder KfW geförderte energetische Quartierskonzepte aus, in denen in einem dialogorientierten Verfahren mit den Immobilieneigentümern eine abgestimmte Blockentwicklung zu Gunsten nachhaltiger und zeitgemäßer Rahmenbedingungen für Wohnen und Arbeiten im historischen Kontext aufgezeigt werden. Eine kooperative Lösungsfindung für die Themen Grundstückserschließung, Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Hofentkernung und Begrünung, Energieoptimierung etc. soll Mehrwert für alle Eigner generieren.

Neubaupotentialflächen für hochwertige Angebotsergänzungen nutzen: Flächen für Neubauvorhaben sind im Sanierungsgebiet rar. Zurzeit können 1,2 ha als potentielles Bauland bezeichnet werden.



Baupotentialflächen

Umso wichtiger ist das Ziel, die wenigen möglichen Neubauten in hoher Qualität und bewusst als typologische Ergänzung zum bestehenden Angebot zu realisieren. Die Stadt Blankenburg (Harz) ermuntert und unterstützt private Investoren, die Ausformung von Neubauvorhaben über Wettbewerbe oder andere kreative Lösungsfindungen anzugehen.

Durch Gebäudeabgang entstehende Baulücken bleiben grundsätzlich Bauland. Um Investoren auf die vorhandenen Baulücken aufmerksam zu machen erstellt die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten ein Baulückenkataster gemäß § 200 BauGB.

Wohnumfeldverbesserung: Die Stadt Blankenburg (Harz) strebt insbesondere in der Altstadt die Verbesserung der Nutzerfreundlichkeit als Wohn- und Arbeitsstätte bzw. die Erhöhung der Verweildauer von Kunden und Gästen an und führt entsprechende Wohnumfeldmaßnahmen durch. Dazu zählen u.a.:

- verkehrsberuhigende Maßnahmen durch die Unterbindung von Durchfahrtsverkehr (s. Ziel V. Stadtmitte als Standort stärken).
- Minimierung von Verkehrslärm durch eine Verfüzung der historischen Pflasterbeläge (s. Ziel V. Stadtmitte als Standort stärken).
- Einbau von ‚Komfortbändern‘ (barrierearme Beläge) in gepflasterten Fußwegen wo möglich (s. Ziel V. Stadtmitte als Standort stärken).
- Bau eines Kinderspielplatzes in bzw. am Rand der südlichen Altstadt.
- Stärkung des Geschäftsbesatzes im Hauptzentrum (s. Ziel IV: Innerstädtischen Handel und Dienstleistungen ausbauen).
- Qualitativer und quantitativer Ausbau des Angebots an Sitzgelegenheiten, Spielangeboten und Orten der Begegnung für alle Altersgruppen.
- Im Rahmen der Blockkonzepte und durch Einzelmaßnahmen wird auch das Sanierungsgebiet Gegenstand der lokalen Biodiversitätsstrategie. Die Erhöhung der Artenvielfalt z.B. durch die Hofbegrünung, Flächenentsiegelung, dem Öffnen der Wasserläufe und der Begrünung von Mauern etc. erhöht gleichzeitig die Lebensqualität.⁴⁹

Faktoreihof. Plan von 1929.
Quelle: Archiv Stadt Blankenburg (Harz)



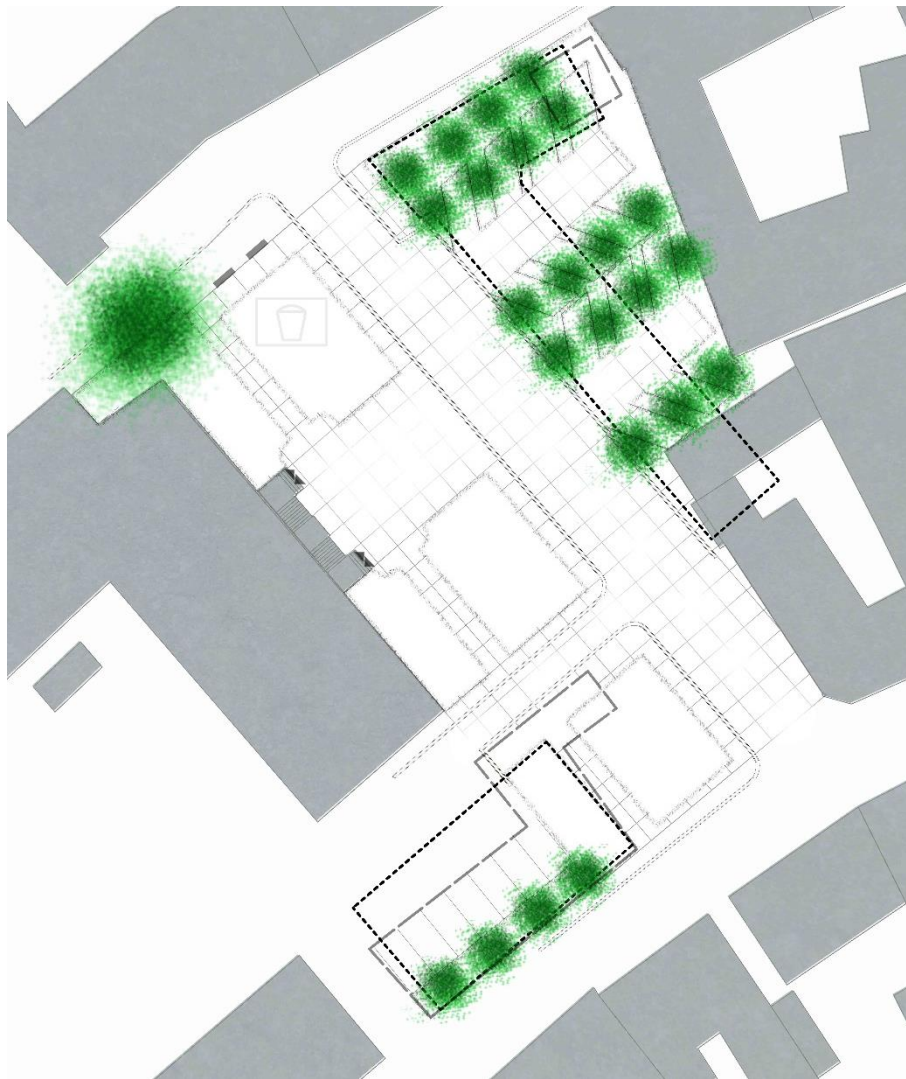
Neugestaltung Faktoreihof: Der Faktoreihof, ursprünglich begrünter Vorplatz eines repräsentativen Jagdhofes, heute Stadtverwaltung, dient aktuell vor allem als Parkplatz für Besucher und Mitarbeiter der Verwaltung.

Die Stadt Blankenburg (Harz) strebt eine Neugestaltung des Platzes an, so dass

- die langfristige Bestandperspektive der Garagen und technischen Gebäude im südlichen und östlichen Randbereich geklärt ist.
- eine Entsiegelung des Platzes sowie die Erhöhung des Grünanteils als Bausteine im Bereich Klimawandelanpassung und Biodiversitätsstrategie der Stadt wirken.
- der Sammelparkplatz im östlichen und südlichen Bereich konzentriert und mit einem Baumdach⁵⁰ sowohl optisch als auch kleinklimatisch in seiner Wirkung relativiert wird,
- vor dem historischen Palais eine repräsentative Grünfläche entsteht, die Richtung Vincentstraße einen Aufenthaltsbereich mit Sitzbank und Kleinkinderspiel aufnimmt, der den dort attraktiven Schlossblick erfahren lässt,
- der Platz durch eine vereinheitlichte Oberflächengestaltung als zusammenhängender Stadtraum wahrgenommen werden kann.

⁴⁹ Die Stadt Blankenburg bewirbt sich um das Label „StadtGrün naturnah“.

⁵⁰ Für die Bepflanzung des Parkplatzbereiches sind gemäß der aktuellen 'Straßenbaumliste' der GALK Stadtklima geeignet u.a. Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga' (Robinie, Scheinakazie), Alnus x spaethii (Erle, Purpurerle) oder Tilia cordata 'Rancho' (Amerikanische Stadtlinde).



Mögliche Neugestaltung des Faktoreihofs auf Grundlage bestehender Entwurfsvarianten aus dem Jahr 1997.⁵¹ Diese sahen neben Stellplätzen auch eine (Teil-) Bebauung des nordöstlichen und südwestlichen Bereiches vor, die als Langfristoption hier kenntlich gemacht sind. Der seinerzeit überplante Schlauchturm der ehemaligen Feuerwehr ist nach dessen erfolgter hochwertiger Sanierung obsolet. Bei einem städtebaulichen Entwurf zu beachten sind die bestehenden unter- wie oberirdischen Versorgungsleitungen und Betriebsanlagen (Trafostation im Norden).



Faktoreihof 2020. Ansicht von der Vincentstraße Richtung Süden

Hochgeschwindigkeitsdatennetz ausbauen: Ziel der Stadt Blankenburg ist der flächendeckende Ausbau des 5G-Netzes. Aktuell ist im Blankenburger Sanierungsgebiet eine Datenübertragung mit mindestens 16 Mbit/s möglich, in den meisten Quartieren auch bis 50 Mbit/s. Noch nicht entsprechend angebundene Bereiche (Kuno-Rieke-Straße, östliche Gartenstraße, Schloßberg) werden nachgerüstet, so dass sich das Sanierungsgebiet flächig für gewerbliche und andere digitale Aktivitäten eignet.

Einbau von Wallboxen unterstützen: Die Stadt Blankenburg (Harz) unterstützt zur Förderung der Elektromobilität und zur Stärkung des innerstädtischen Wohnstandortes die Installation individueller Elektroladepunkte/Wallboxen in Privathäuser.

⁵¹ s.a. die Entwurfsvarianten, Architekturbüro Dipl.-Ing. Bernd Bartl, 02.06.1997

III. Touristische Angebote profilieren

Stadtmarketing: Die Stadt Blankenburg (Harz) erstellt ein Stadtmarketingkonzept.

Altstadttourismus fördern: Zur Stärkung des Städtetourismus⁵² entwickelt die Stadt ein Konzept für stadhistorische Rundgänge.⁵³ Neben geführten Stadtrundgängen, Printprodukten und – in Abstimmung mit dem Denkmalschutz und den Gebäudeeignern – klassischen Vor-Ort-Schildern sollen auch Apps und QR-Codes stadtbilderklärend zur Entdeckung einladen.

Angebot an Ferienwohnungen erweitern: In Kooperation mit der Touristeninformation ermutigt die Stadt Eigentümer von Altstadtimmobilien zur Entwicklung von Ferienwohnungen in Objekten, die für ein dauerhaftes Wohnen wenig attraktiv erscheinen. Ein flankierendes Monitoring soll frühzeitig die Gefahr einer zu hohen Nutzungskonkurrenz zu dauerhaftem Wohnen offen legen.

Flächendeckendes W-LAN in der Altstadt: Perspektivisch stellt die Stadt flächendeckend W-Lan in der Altstadt und den angrenzenden touristischen Anlaufpunkten bereit, um digitale Informationen über die lokalen Attraktionen, den Handel und das Gastgewerbe jederzeit zugänglich zu halten.

Ladepunkte für Elektromobilität ausbauen: Mittelfristig baut die Stadt Blankenburg (Harz) in Kooperation mit den Stadtwerken ihr Netz an öffentlichen Elektroladesäulen aus bzw. unterstützt entsprechende privatwirtschaftliche Initiativen, insbesondere mit Blick auf die Bedarfe von Ausflüglern und Touristen. Dazu wird ein entsprechendes Standortkonzept erarbeitet.

Blütenstadt-Label ausweiten: Auch wenn die historische Bezeichnung „Blütenstadt am Harz“ von der Obstbaumzucht herrührt, strebt die Stadt Blankenburg (Harz) eine Übertragung bzw. Erweiterung des Marketingbegriffs „Blütenstadt“ entsprechend der ohnehin bestehenden touristischen Erwartung auf die historische Altstadt an. Dazu prüft die Stadt Unterstützungsmöglichkeiten bspw. von privaten Hauseigentümern in der Altstadt bei der saisonalen Anbringung bepflanzter Blumenkästen an den straßenzugewandten Hausfassaden, von Wettbewerben durch bzw. Würdigungen von privaten Initiativen, Beispielsetzungen an öffentlichen Gebäuden u.ä.

Im Rahmen der lokalen Biodiversitätsstrategie⁵⁴ können Kooperationen mit dem NABU und /oder dem Kloster Michaelstein bzgl. der Pflanzenauswahl, ggf. einer zentralen Vorzucht und Pflanzenabgabe insektenfreundlicher Sorten hilfreich sein, evtl. auch in Kooperation mit dem Verein „Blankenburg blüht auf“.

⁵² „Städtereisende – sind eine wichtige Zielgruppe des Kleinen Schlosses. Sie verbinden einen Besuch im Kleinen Schloss meist mit dem Besuch anderer Attraktionen der Stadt. Wenig Reisende kommen alleine wegen der Gärten. Diese werden bisher eher als Zusatzangebot wahrgenommen.“ Quelle: „Touristisches Entwicklungskonzept Schlösser und Schlossgärten Blankenburg (Harz)“, Denkmal Konzepte, Huy November 2018, S.26.

⁵³ Bspw. Aufenthaltsorte prominenter historischer Persönlichkeiten, Frauenorte in der Innenstadt, Rathausführungen u.ä. Referenzprojekt ‚Mühlenwanderweg‘.

⁵⁴ Die Stadt ist Mitglied im Bündnis Kommunen für biologische Vielfalt e.V.

Kunst trifft Leerstand 2.0: Die 2019 erstmals durchgeführte Aktion ‚Kunst trifft Leerstand‘ soll verstetigt und ausgeweitet werden. Dazu soll rund um die Tagesaktion ‚Kunst trifft Leerstand‘ eine längerfristige künstlerische Bespielung von innerstädtischen Ladenleerständen in der Lange Straße, der Tränkestraße, am Markt und in der Marktstraße stattfinden. Über Rauminstallationen, Malerei oder Illuminationen, z.B. in Zusammenarbeit mit Kunsthochschulen wie der Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle (Saale), könnte in der Hauptsaison der Makel des Leerstandes zur Touristen-Attraktion mutieren.

Zentral gelegene Radwanderstation: Blankenburg (Harz) prüft Möglichkeiten zum Ausbau der touristischen Radwanderinfrastruktur. Hierzu zählt u.a. die Installation zentral gelegener Radwanderstationen bspw. am Kleinen Schloss und am Bahnhof, die eine sichere Radbefestigung, Schließfächer für Gepäck, einen stadtweiten Ausschnitt einer Radwanderkarte sowie einen Bildschirm u.a. mit digitalen Informationen zu lokalen Attraktionen und zum lokalen Gastgewerbe bereithalten.⁵⁵

Gastronomen werben: Die Stadt erstellt einen Werbeauftrag für die Einrichtung neuer gastronomischer Betriebe in der Altstadt. Basis der Werbung ist die Gegenüberstellung der Entwicklung der Zahlen an Tagestouristen und Übernachtungsgästen und der innerstädtischen Platzzahlen in den bestehenden Gastronomieeinrichtungen. Zweiter Baustein sind Exposés geeigneter, zur Verfügung stehender Immobilien in der Altstadt.

Blankenburg (Harz) unterstützt die Etablierung außergastronomischer Angebote insbesondere am Markt, aber auch in anderen Altstadtlagen.⁵⁶ Blankenburg (Harz) erhebt bereits seit 2016 keine Sondernutzungsgebühren mehr für die gastronomische Nutzung öffentlicher Straße und Wege.⁵⁷

Aufwertung Tummelplatz: Der nördliche Abschnitt des Tummelplatzes wird in seiner räumlichen Qualität als Altstadteingang, Einblick von der Mauerstraße sowie möglicher Aufenthaltsort (Außergastronomie) durch Befahrung und Abstellung von Pkw beeinträchtigt.

Die Stadt Blankenburg (Harz) prüft eine Limitierung der befahrbaren Flächenanteile oder eine komplette bedarfsflexible Unterbindung der Befahrung außerhalb von Veranstaltungen/Marktbetrieb und Belieferungszeiten. In Abstimmung mit dem Marktbetreiber wird die Aufenthaltsqualität durch mehr Sitzgelegenheiten gesteigert und ein Begrünungskonzept erstellt.

Neugestaltung Markt: Der Markt bildet den Auftakt des stadträumlich-topografisch und gesellschaftshistorisch herausragenden Ensembles Rathaus – Bergkirche – Großes Schloss, wird dieser Rolle aber nicht gerecht. Gefragt ist ein ganzheitliches Konzept, das in Abstimmung mit der Denkmalpflege

- den Platz trotz der schwierigen topografischen Situation⁵⁸ bestmöglich für Veranstaltungen vorbereitet (Stadttechnik und Medien, Oberflächengestaltung),

⁵⁵ Vgl. zum Beispiel „Radstätte Bernburg“ oder „Radstätte Bad Harzburg“.

⁵⁶ S.a. Idee eines thematischen Cafés im Kleinen Schloss oder eines ‚Mühlencafés‘ in der Münzmühle.

⁵⁷ s. Sondernutzungsgebührensatzung vom 28. April 2016.

⁵⁸ Gestaltungsbeispiele zentraler Plätze mit starken Höhendifferenzen: Abtreppung des Marktes in Eppingen (BW), Beibehaltung der Schräge in Pößneck (TH).

- eine weitest möglich barrierearme Gestaltung mit den Ansprüchen des Denkmalschutzes verknüpft (Oberflächengestaltung),
- die Nutzung des Marktes für den fließenden und ruhenden motorisierten Verkehr im Kontext des altstädtischen Verkehrssystems einerseits und der Platzwertigkeit andererseits reflektiert (Lage der Fahrbahn, Stellplätze),
- die Innutzungnahme der rahmenden Bebauung unterstützt, (z.B. ergänzende Außenflächen für gewerbliche Erdgeschossnutzungen),
- Aufenthaltsangebote schafft (Sitzbänke, W-Lan-Spot) sowie die bestehenden gastronomischen Anbieter bei der Platznutzung unterstützt (,Kutscherplatz, ,Ratskeller'),
- Grundlage einer Ergänzung der Gestaltungssatzung sein kann, die bei der Nutzung des öffentlichen Raums Grundaussagen zur Möblierung trifft (z.B. keine Plastikmöbel oder werbefreie Sonnenschirme mit vorgegebener Farbskala o.ä.).

Die Stadt Blankenburg (Harz) prüft ein für diese Aufgabe geeignetes Planverfahren, z.B. die Auslobung eines Wettbewerbs mit vorgeschalteter Anlieger- und Bürgerbeteiligung.

Weiterentwicklung des gartenkünstlerischen Ensembles der historischen Schlossgärten: Der Komplex der historischen Gartenanlage mit den Teilbereichen Schlosspark, Terrassengarten mit Orangerieplatz, Berg- und Fasanengarten sowie Mühlen- und Tiergarten soll um einen Naturgarten mit Heilkräuter-, Duft- und Zauberpflanzen ergänzt werden. Hierzu wird eine Kooperation mit dem Kloster Michaelstein angestrebt.

Als Beitrag zur klimaangepassten Stadtentwicklung saniert die Stadt Blankenburg (Harz) den Schlossteich im Schlosspark und reaktiviert als vorbeugende Maßnahme gegen die Teicherlandung sowie zum Erhalt des wertvollen Natur- und Erholungsraums das mittelalterliche Wassergrabensystem im Park. Das Vorhaben wird im Rahmen des Programms ,Modellprojekte zur Klimaanpassung und Modernisierung in urbanen Räumen' gefördert.

Darüber hinaus prüft Blankenburg (Harz) eine mögliche weitere Ausgestaltung bzw. Ausbau des Elements Wasser in den Parkanlagen.

Rad- und Wanderwegnetz ausbauen: Die Stadt Blankenburg setzt sich für einen quantitativen und qualitativen Ausbau des lokalen Rad- und Wanderwegenetzes ein. Ergänzt um ein modernes Leit- und Orientierungssystem sollen die innerstädtischen Attraktionen wie Großes Schloss, Altstadt, Parkanlagen untereinander, aber auch mit Attraktionen der näheren Umgebung wie Festung Regenstein, Teufelsmauer und Kloster Michaelstein, besser vernetzt und für Besucher sichtbar werden.

IV. Handel und Dienstleistungen ausbauen

Citymanagement: Blankenburg (Harz) prüft im Rahmen des Städtebauförderprogramms ‚Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne‘ die Installation eines Citymanagements⁵⁹ zur Beförderung und Umsetzung der benannten altstadtstärkenden Maßnahmen, der Vernetzung der Altstadtakteure und der Aktivierung privaten Kapitals. Dem Citymanagement wird ein Verfügungsfonds eingeräumt.

Die Aufgaben des Citymanagements strukturieren sich in zwei Schwerpunktbereiche:

1. Das Management soll zum einen durch eine entsprechende „Vermarktung“ den Einkaufsstandort Innenstadt stärken. Hierzu zählen Werbe- und Lobbyarbeit, Akteursvernetzung, die Organisation von Veranstaltungen und öffentlichkeitswirksamen Aktionen sowie die Unterstützung privater und öffentlicher Investoren.
2. Zum anderen soll das Management das Förderprogramm ‚Lebendige Zentren‘ selbst umsetzen und steuern, also Maßnahmen initiieren und in der Umsetzung begleiten, die Abstimmung zwischen allen Beteiligten organisieren, die Maßnahmenliste pflegen und den Verfügungsfonds organisieren.

Im Einzelnen lassen sich folgende mögliche Aufgabenfelder benennen:

- Geschäftsstelle der Innenstadtakteure: Aktivierung, Koordination und Vernetzung der Innenstadtakteure, z.B. durch die Initiierung / Betreuung eines Händlerstammtisches.
- Lobbyarbeit für die Innenstadt in politischen und Verwaltungsgremien, in den Medien und der Öffentlichkeit.
- Organisation von Veranstaltungen bzw. Unterstützung Dritter bei Veranstaltungen.
- Entwicklung und Umsetzung von Marketingmaßnahmen wie Erstellung und Pflege einer Webseite, Printprodukte und Medienbetreuung etc.
- Leerstandsmanagement, z.B. Kartierung leerstehender Einheiten im Hauptgeschäftsbereich, Erstellung von Exposees für deren Vermarktung, aktive Ansprache potentieller Händler oder anderer Nutzer, Organisation von Zwischennutzungen oder Zwischengestaltungen, Unterstützung von Existenzgründern u.ä.
- Eigene Projektentwicklung bzw. Unterstützung Dritter bei der Projektentwicklung und Koordination von Maßnahmen.
- Erstellung, Abstimmung und Pflege des Maßnahme-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplans für die Fördermittelakquise und deren Verwendungsnachweis.
- Verwaltung des Verfügungsfonds, Ansprache möglicher Antragsteller, Unterstützung und fachliche Qualifizierung von Anträgen, Präsentation von Anträgen bzw. Vorhaben vor dem Entscheidungsgremium, Öffentlichkeitsarbeit etc.

⁵⁹ Gemäß Teil 2, Artikel 6 (3) der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 sind Citymanager förderfähig. In der bisherigen Städtebauförderpraxis des Landes Sachsen-Anhalt war der Fördermitteleinsatz für Managementaufgaben allerdings limitiert auf 5 % der Gesamtaufwendungen in der jeweiligen Maßnahme. Ob diese Regelung in den neuen Städtebauförderrichtlinien des Landes Bestand hat bleibt abzuwarten.

Das Citymanagement soll mit erfahrenem und professionellem Personal besetzt werden und seinen Sitz direkt im Hauptgeschäftsbereich haben, z.B. in einem leeren Ladenlokal mit einem für die Öffentlichkeitsarbeit nutzbaren Schaufenster.

Von zentraler Bedeutung wird sein, die begrenzten Kapazitäten eines Citymanagements punktgenau und ergebnisorientiert einzusetzen. Mit diesem Ziel soll das Citymanagement gemeinsam mit Innenstadtakteuren aus den oben benannten möglichen Aufgaben die Prioritären herausfiltern und eine entsprechende inhaltliche Schwerpunktsetzung verfolgen.

Verfügungsfonds:⁶⁰ Blankenburg (Harz) prüft im Rahmen des Städtebauförderprogramms ‚Lebendige Zentren‘ die Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Förderung des privaten Engagements bei der Zentrenentwicklung. Grundsätzlich können im Rahmen des Verfügungsfonds kurzfristig Projekte mit bis zu 50 % über Fördermittel finanziert werden. Die Mittel der Städtebauförderung sollen für Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen verwendet werden.⁶¹ Vorgeschlagen werden jährlich 3.000 € für Ausgaben im Rahmen eines Verfügungsfonds bereitzustellen.⁶²

Dazu erstellt die Stadt Blankenburg (Harz) eine kommunale Vergaberichtlinie. Die Richtlinie soll die Transparenz des Verfügungsfonds für potentielle Antragsteller und die politische Akzeptanz durch die Klärung von Verfahrensregeln erhöhen.

Vergaberichtlinie:

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die beantragte Maßnahme den Zielen des Programms allgemein sowie den lokalen Zielen der Altstadtentwicklung entspricht. Förderfähig sind

- Investitionsmaßnahmen wie Anschaffung, Ersatz oder Instandhaltung von Stadtmobiliar, die Ausstattung von öffentlich zugänglichen Räumen, Ausstattungsgegenstände zur gemeinsamen Nutzung (z.B. für Veranstaltungen), Beleuchtung oder Kunst im öffentlich zugänglichen Raum, Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit, kleinteilige bauliche Investitionen zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes, zur Substanzerhaltung und zur Verringerung des Ladenleerstandes und jeweils vorbereitende Konzepte.
- Veranstaltungen und Marketingaktionen z.B. in den Bereichen Kultur, Bildung, Sport, Aufräumaktionen, Aktionstage, Mitmachaktionen und zielgruppenspezifische Workshops (Jugendliche, Kinder, Senioren) oder gemeinsame Marketingmaßnahmen mehrerer Akteure.

Nicht förderfähig sind bereits begonnene Maßnahmen oder Maßnahmen, die nur eine einzelbetriebliche Wirkung erzielen.

⁶⁰ Bislang konnten in allen Städtebauförderprogrammen Verfügungsfonds zur Förderung der privat-öffentlichen Kooperation bei der Zentrenentwicklung eingerichtet werden. Da es zur neuen Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt noch keine Richtlinie gibt, ist eine Prüfung der zukünftigen Möglichkeiten für die Blankenburger Altstadtentwicklung derzeit nicht abschließend möglich.

⁶¹ Bisherige Praxis gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2013 - 6. Abschnitt: Verfügungsfonds. Eine neue Städtebauförderrichtlinie für Sachsen-Anhalt lag zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

⁶² Damit würde sich Blankenburg noch unterhalb der Ausstattung der Verfügungsfonds in der Mehrheit der Programmstädte bewegen, die zwischen 5 und 50 T € liegen. Quelle: „Transferwerkstatt „Verfügungsfonds in Stadt- und Ortsteilzentren“ 25. /26. September 2013, Aschaffenburg“; Bundestransferstelle.

Maßnahmen können bis zu 50 % unterstützt werden, wenn mindestens 50 % der Kosten durch Drittmittel außerhalb der Städtebauförderung übernommen werden (z.B. private Mittel, weitere öffentliche Mittel, Spenden, Einnahmen etc.).

Im Regelfall sollen die Maßnahmen einen Kostenumfang von 500 € bis 5.000 € haben. Die Kosten müssen angemessen und wirtschaftlich erscheinen und nachvollziehbar dargelegt werden. In der Regel sind drei Kostenangebote vorzulegen.

Anträge kann jeder stellen, also auch Einzelpersonen, Unternehmen, Vereine, Verbände, Schulen und Kinder- und Jugendgruppen. Wenn mehrere Akteure einen gemeinsamen Antrag stellen, muss eine vertretungsberechtigte Person benannt werden.

Die Anträge sind auf einem speziellen Formblatt schriftlich bei der Stadtverwaltung zu stellen. Dazu gehört eine kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen sowie eine Darstellung der Nutzen und Effekte für die Altstadtentwicklung.

Die eingereichten Anträge werden auf Sinnfälligkeit, Vollständigkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft. Bei einer positiven Bewertung wird der Antrag an ein lokales Gremium zur Diskussion und Abstimmung weitergeleitet. Mitglieder des Gremiums sind:

- Drei Händler und/oder Eigentümer im zentralen Geschäftsbereich
- Je ein Vertreter des Blankenburger Tourismusbetriebs und der Stadtverwaltung.
- Je ein Vertreter des Stadtentwicklungs-, des Wirtschafts- und Finanzausschusses und des Haupt- und Vergabeausschusses.

Bei einfacher Stimmmehrheit gilt der Antrag als bewilligt, ein entsprechendes Budget des Verfügungsfonds vorausgesetzt. Der Antragsteller erhält von der Stadt einen Zuwendungsbescheid, in dem auch die Pflichten des Antragstellers hinsichtlich eines Verwendungsnachweises und zur Veröffentlichung der Maßnahme enthalten sind.

Vier Wochen nach Abschluss der Maßnahme ist ein Nachweis über die Verwendung der Fördermittel einzureichen. Alle Einzelkosten sind per Original Rechnung nachzuweisen. Zur Dokumentation sind der Abrechnung ein Ergebnisbericht, Fotos und ein Nachweis der Öffentlichkeitsarbeit (Presseartikel o.ä.) beizufügen. Der Fördermittelanteil wird von der Stadt überwiesen.

Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie: Die Stadt Blankenburg (Harz) verfolgt langfristig das Ziel die Altstadt funktional zu verdichten.

- Mit Hilfe entsprechender Analysen aus dem Einzelhandelskonzept erstellt die Stadt ein Datenblatt zur lokalen Kaufkraft-, Angebots- und Bedarfsanalyse das, kombiniert mit Immobilienexposes, der konkreten Ansprache regionaler Händler für Filialgründungen in Blankenburg (Harz) dient.
- Die Stadt vermittelt lokalen oder regionalen Unternehmen⁶³ für zentral gelegene Warenpräsentationen oder temporäre/saisonale Verkaufsstellen leere Ladenlokale als Zwischennutzungen, vorrangig in der Langen Straße.

⁶³ Potentielle interessierte Partnerunternehmen könnten z.B. sein Glasmanufaktur Harzkristall mbH, Harzer Mineralquelle Blankenburg GmbH oder Landwirtschaftliche Dienstleistungen & Logistik GmbH.

- Die Stadt unterstützt weiterhin die Etablierung und Qualifizierung eines Wochenmarktes vorzugsweise mit regionalen Produkten im Altstadtbereich zwischen Tummelplatz, Lühnertorplatz und Lange Straße.

Ladenleerstandskataster: Die Stadt unterstützt Immobilieneigentümer bei der Vermarktung ihrer Gewerbeflächen in der Altstadt durch die laufende Aktualisierung, Digitalisierung und den inhaltlichen Ausbau des in Grundzügen vorhandenen Leerstandskatasters.⁶⁴ Das Kataster umfasst bestenfalls alle interessentenrelevanten Daten wie Ladenfläche, Nebenflächen, Angaben zur Barrierefreiheit, Kaltmiete, Nebenkosten, Fotos und Grundriss.

Als optionale Information wird die Bereitschaft der Vermieter, Zwischennutzungen zu ermöglichen, ergänzt sowie ggf. deren Voraussetzungen (Betriebskostenübernahme, Versicherungsnachweis u.ä.)

⁶⁴ Ein Grundstock entsprechender Daten liegt mit Erhebungszeitraum August 2020 vor. Für deren Ausbau und Ergänzung sowie öffentliche Nutzung als Leerstandskataster ist gemäß § 200 BauGB eine Vorabinformation der Eigentümer erforderlich.

V. Stadtmitte als Standort stärken

Institutionen in der Altstadt verorten: Die Stadt wirbt bei institutionellen Partnern wie der organisierten Wohnungswirtschaft – die Wohnungsgesellschaft betreibt bereits ein Altstadtbüro – der Volkshochschule etc. um Präsenzdependancen in der Altstadt mit beratenden oder vermittelnden Angeboten, Schulungsräumen u.ä.. Ein Büro der Stadtwerke in der Langen Straße ist in Planung.

Kunst im öffentlichen Raum: Die Stadt prüft, inwiefern eine künstlerische Gestaltung des öffentlichen Raums mit Plastiken, Skulpturen (bspw. eine Bronzefigur der heiligen Katharina auf dem Tummelplatz), Installationen u.ä. künstlerischen Elementen im Sanierungsgebiet gefördert werden kann, mit dem Ziel Besucherzahlen und Verweildauer zu erhöhen und das Flanieren in den Innenstadtstraßen attraktiver zu gestalten.

Energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften: Als lokalen Beitrag zum Klimaschutz aber auch zur ökonomischen Stabilisierung der zentralörtlichen Einrichtungen im Sanierungsgebiet optimiert die Stadt Blankenburg (Harz) deren Energiebilanz mittels Sanierung und der Umstellung der Energieträger auf regenerative Quellen oder entkarbonisierte Primärstoffe. Blankenburg (Harz) nutzt als „Region der guten Beispiele“⁶⁵ die zukünftige Sanierung öffentlicher Gebäude für die Schaffung energetisch innovativer Pilotprojekte.

Darüber hinaus prüft Blankenburg (Harz) Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das Nutzerverhalten. Die Stadt strebt mit den Schulen und Kitas im Sanierungsgebiet Vereinbarungen zur Erhöhung der verhaltensabhängigen Energieeffizienz an.⁶⁶

Straßenbeleuchtung auf LED umrüsten: Die Stadt Blankenburg (Harz) stellt ihre Straßenbeleuchtung sukzessive auf LED um. Im Sanierungsgebiet sind bislang ca. 10 % der Leuchten mit der CO₂ einsparenden Technik ausgestattet, z.B. in der ‚Langen Straße‘ und der ‚Tränkestraße‘. Entsprechend des denkmalpflegerischen Anspruchs bleibt der historische Leuchtenkopf erhalten. Dieses Verfahren wird fortgesetzt.

Gesundheits- und sozialwirtschaftliche Vorhaben unterstützen: Rund um den Krankenhausstandort und die ehemalige Teufelsbadklinik verdichten sich gesundheits- und sozialwirtschaftliche Angebote. Die Unterstützung dieser Entwicklung durch die öffentliche Hand ermöglicht synergetische Effekte mit zentralörtlicher Relevanz.

Verkehrsarten des Umweltverbundes fördern: Blankenburg (Harz) fördert die Fuß- und Radmobilität sowie die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs in die und in der Innenstadt. Der motorisierte Individualverkehr wird, soweit wie mit der gewollten Wohn- und Gewerbenutzung verträglich, limitiert und verlangsamt.

- Zu Förderung des Rad- und Fußverkehrs prüft Blankenburg (Harz) bei jeder Tiefbaumaßnahme die Möglichkeit zum Abbau von Barrieren und stimmt diese sowohl mit den anderen Tiefbauakteuren, dem Behindertenverband und der

⁶⁵ S. Klimaschutzkonzept, a.a.O., S. 76.

⁶⁶ Z.B. im Rahmen der Initiative ‚fifty fifty‘. „Bei dem Projekt fifty/fifty werden Schulen motiviert, durch eine Änderung ihres Nutzerverhaltens Energie im Schulalltag einzusparen.“ www.fifty-fifty.eu. Den beteiligten Schulen wird vom Schulträger die Hälfte der eingesparten Energiekosten ausgezahlt.

Denkmalpflege ab. (Bordsteinabsenkungen, Einbau gleichmäßig ebener Beläge in historischen Pflasterbelägen als ‚Komfortbänder‘⁶⁷, Querungshilfen ...)

- Blankenburg (Harz) weist weitere potentielle Standorte für E-Tankstellen aus.
- Blankenburg (Harz) prüft im Zuge der Erneuerung von Haltestellen die Nutzung von Photovoltaikanlagen zu deren Beleuchtung.⁶⁸
- Die Stadt prüft alle verkehrsrechtlichen Möglichkeiten mit dem Ziel, den Durchgangsverkehr durch die Altstadt zu unterbinden, aber gleichzeitig die Erreichbarkeit der anliegenden Geschäfte und Gastronomie zu gewährleisten. Ggf. werden alternative Maßnahmen wie eine Fahrtrichtungsänderung für die Lange Straße und Marktstraße mittels eines Verkehrskonzeptes geprüft.
- Die Stadt Blankenburg (Harz) bereitet sukzessive die Sanierung folgender Straßen bzw. Straßenabschnitte vor.

Sanierungsbedarfe
Straßen und Wege mit
hoher Dringlichkeit⁶⁹,
eigene Erhebung
Sommer 2020

Sanierungsbedarfe	Fahrbahn	Fußweg	Kommentar
Bäuersche Straße	(x)	x	
Bergstraße	x	x	
Finkenherd	x		
Friedensstraße		x	
Georgstraße	x	x	insbesondere Fußweg
Harzstraße		x	Frostschäden
Herzogstraße, 2. BA	x	x	in 2021/22
Hohe Straße	x	-	Kein Fußweg, SAN-Bedarf in Abschnitt Richtung Mühlbachstr.
Krumme Straße	x	x	
Lühnergasse, nördlich Jasper	x		Fußweg nur zw. Mauer- und Jasper-Straße vorhanden
Mühlenstraße		x	vor allem Bürgersteig Südseite
Münze	x	-	Kein Fußweg
Petersilienstraße	x	x	
Schlossberg	x	-	Ab 2024
Schlossgasse	x	-	kein Fußweg
Schulstraße	x	x	
Vincentstraße	x	x	
Wallstraße	x	x	
Winde	x	x	Fußweg nur bis Nr. 4

Sanierungsbedarfe
Straßen und Wege mit
mittlerer Dringlichkeit⁷⁰, eigene Erhebung
Sommer 2020

Sanierungsbedarfe	Fahrbahn	Fußweg	Kommentar
Albrechtstraße	x	x	
Grüne Gasse	x		SanBedarf ab Nr. 5, kein Fußweg
Hinter dem Rathaus	x		kein Fußweg
Katharinenstraße		x	
Klosterstraße		x	
Kuno-Rieke-Straße		x	in Abschnitten

⁶⁷ ... im Sinne einer gefahrlosen, komfortablen Fortbewegung für Nutzer von Rollatoren, Kinderwagen, Rollkoffern, Rollstühlen, Gehhilfen, ... analog der Beispiele Lange Straße oder Poststraße.

⁶⁸ S. Klimaschutzkonzept, a.a.O., S. 77.

⁶⁹ Einschätzung auf Basis des oberflächlichen Schadensbildes.

⁷⁰ s.o.

Lühnergasse südlich Jasper	x		Fußweg nur zw. Mauer- und Jasper-Straße vorhanden
Marktstraße		x	

Tiefbauarbeiten zur stadtechnischen Erneuerung nutzen: Bei Tiefbauarbeiten erfolgt eine vorbereitende Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Medien-trägern, so dass eine koordinierte Erneuerung der technischen Infrastruktur erfolgen kann. Bei entsprechenden Maßnahmen wird geprüft, ob bestehende Wegebarrieren abgebaut werden können. Insgesamt besteht im Sanierungsgebiet bei ca. 2 km Kanalsystem ein kurzfristiger (Schadensklasse 4) bzw. sofortiger (Schadensklasse 5) Handlungsbedarf, wobei letzterer nur wenige punktuelle Stellen betrifft.⁷¹

Sanierungsbedarfe (Abschnitte) ⁷²	Schadensklasse 4	Schadensklasse 5
Bergstraße (zwischen Nr. 16 und Nr. 18 und Nr. 20 und Mühlbachstraße)	x	
Finkenherd (zwischen Nr. 7 und Marktstraße)	x	
Finkenherd (zwischen Nr. 8 und Lange Straße)		x
Harzstraße (zwischen Nr. 14 und Welfenstraße)	x	
Harzstraße (zwischen Nr. 8 und Nr. 13)		x
Hasselfelder Straße (zw. Nr. 35 und Nr. 37)	x	
Hasselfelder Straße (zw. Nr. 37 und Lindestraße)		x
Katharinenstraße (zwischen Nr. 1 und Nr. 24 und Nr. 14 und Nr. 16)	x	
Kleines Schloss (zw. Nr. 6 und Marktstraße)	x	
Krumme Straße (zwischen Nr. 13 und Nr. 14 und Nr. 18 und Tränkestraße)	x	
Langestraße (zwischen Nr. 35 und Nr. 39)	x	
Lühnergasse (zw. Nr. 3 und Dr.-Jasper-Straße)	x	
Lühnertorplatz (zwischen Herzogstraße und Schnappelberg)	x	
Markt (zwischen Nr. 9 und Harzstraße und Nr. 7 und Bergstraße)	x	
Marktstraße (zw. Nr. 24 und Schnappelberg)	x	
Mauerstraße (zwischen Nr. 11 und Nr. 11a)	x	
Mühlbachstraße (zwischen Hohe Straße und Bergstraße Nr. 22)	x	
Petersilienstraße (zw. Nr. 2 und Marktstraße)	x	
Poststraße (zwischen Nr. 1 und Lange Straße)	x	
Schulstraße (zwischen Nr. 5a und Nr. 2)		x
Theaterstraße (zw. Nr. 1 und Tummelplatz)		x
Töpferstraße (zwischen Nr. 1 und Marktstraße)	x	
Tränkestraße (zwischen Nr. 1 und Nr. 13)	x	
Vincentstraße (zwischen Nr. 4 und Nr. 5a)	x	
Westerhäuser Straße (zw. Nr. 2 und Herzogstraße)		x

⁷¹ Auskunft des Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz.

⁷² Angaben Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz. Auswahl, kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Mischwasser- in Trennsystem Regen- und Abwassersystem umwandeln:

Im Sanierungsgebiet bestehen mit Misch-, Schmutz- und Regenwasser drei Ableitungssysteme, die kontinuierlich bedarfsorientiert erneuert werden. Eine Ablösung des Misch- in ein Trennsystem wird jeweils fallbezogen erörtert.⁷³

Regenwasserabführung auf Starkregenvorkommnisse vorbereiten:

Aktuelle Berechnungen weisen auf den theoretischen Fall einer geringen Überstauung des Kanalsystems bei Starkregenereignissen im Sanierungsgebiet hin. Ein Überstau ist bisher jedoch bei rückliegenden Starkregenereignissen nicht eingetreten. Bei zukünftigen Erneuerungen des Kanalsystems wird vorausschauend die hydraulische Auslastung sowie die Leistungsfähigkeit der Vorfluter bei Starkregen in der Planung mit berücksichtigt.⁷⁴

Nutzung CO₂-neutrale Energieträger:

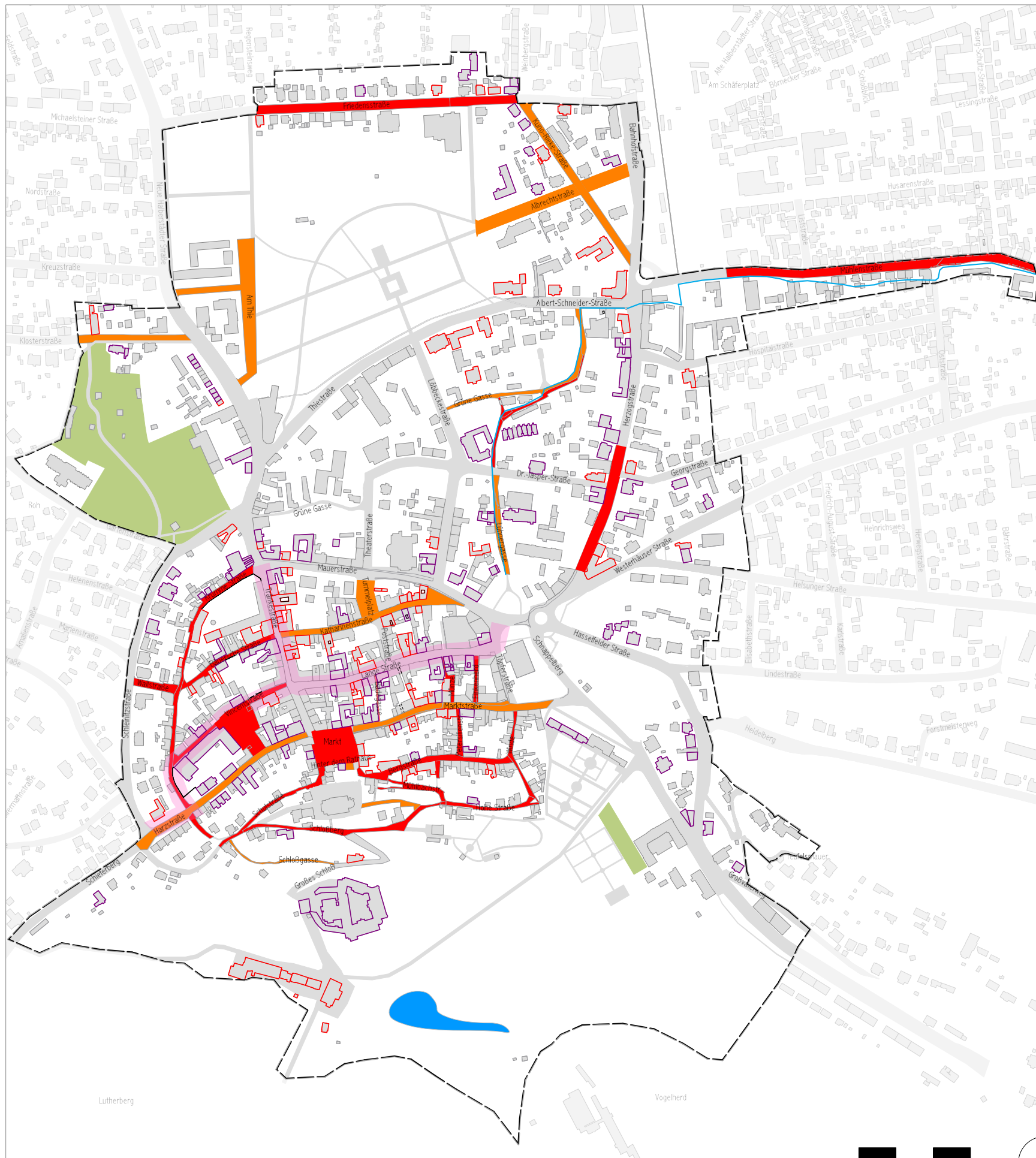
Die Stadt Blankenburg unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeit die Umstellung auf bzw. die Nutzung von klimaneutralen Energieträgern auch im Sanierungsgebiet.

⁷³ Auskunft des Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz.

⁷⁴ Auskunft des Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz.

Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadtkern mit Schloss Blankenburg (Harz)

Fortschreibung 2021



Maßnahmen

Gebäudesanierung
nur Hauptgebäude
Inaugenscheinnahme 3.-4. August 2020

-  Teilsanierungsbedarf
-  Vollsanierungsbedarf
- Öffentlicher Raum**
-  Sanierungsbedarf Straße, Weg und Platz hoch / mittel
-  Reduzierung Durchgangsverkehr
-  Entwicklung von Grünflächen
-  zu öffnender Bachlauf / Teichsanierung

sonstige Planzeichen

-  Sanierungsgebietsgrenze

3.4 Städtebauförderung

Die bisherigen Städtebauförderprogramme und -gebietskulissen wurden in die neue Struktur der Städtebauförderung überführt.⁷⁵

- Das Fördergebiet wurde komplett vom Programm ‚Städtebaulicher Denkmalschutz‘ in „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ übernommen.

Das Programm zielt auf die Entwicklung der Stadtzentren zu attraktiven, identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur ab. Unter anderem sollen historische Altstädte über Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt gestärkt und revitalisiert werden. Förderwürdige Maßnahmen sind z.B. der Erhalt des baukulturellen Erbes durch die Sicherung und Sanierung wertvoller Altbausubstanz, die Stärkung der zentralen Einkaufsbereiche und die Verringerung des gewerblichen Leerstandes, die Verbesserung der Mobilität, Erneuerung von Straßen und Plätzen oder auch die Installation eines Citymanagers.

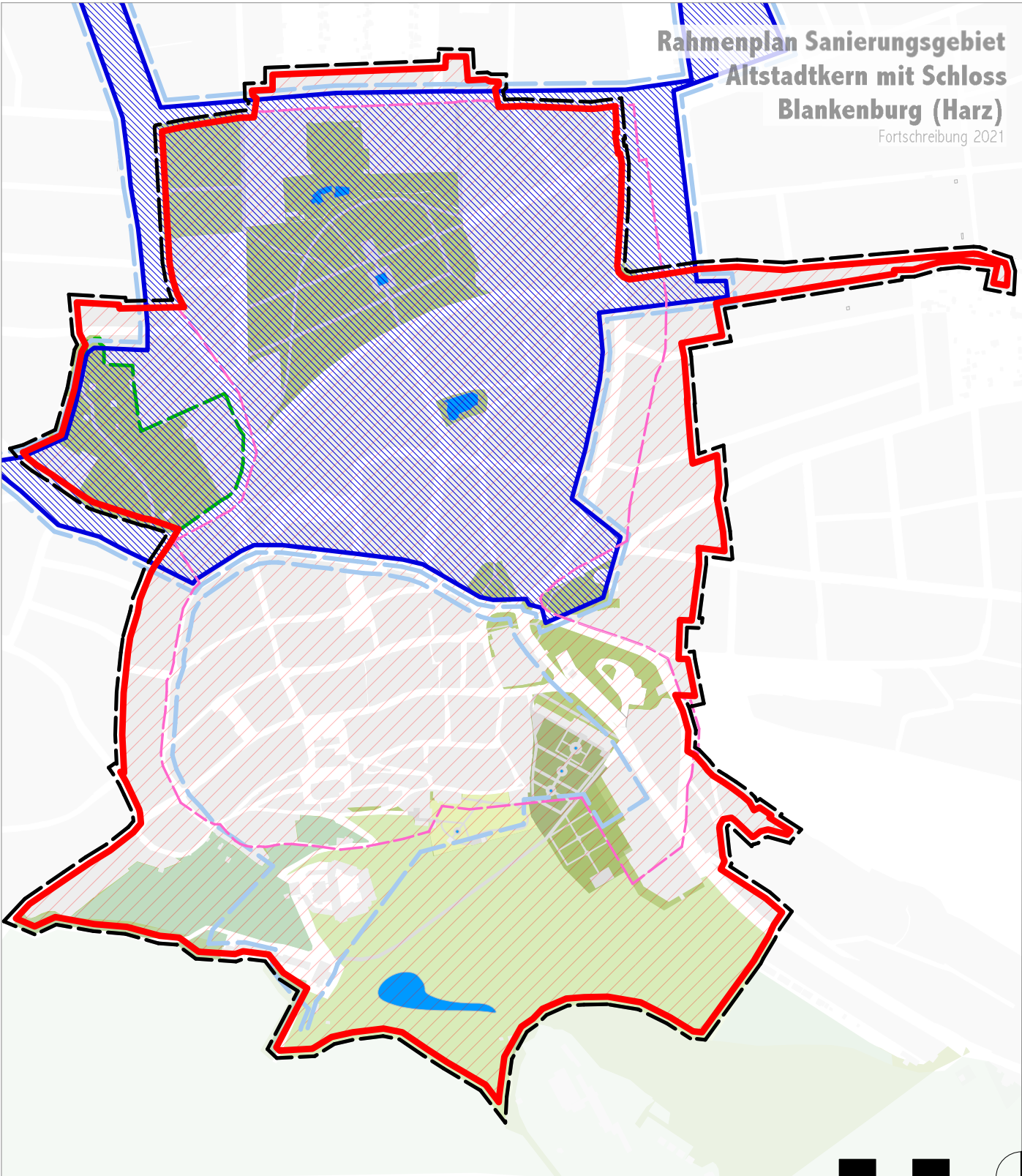
- Der nördliche Bereich des Fördergebietes, bislang flächig ganz überwiegend Städtebaufördergebietskulisse im Programm Stadtumbau, wurde in das neue Städtebauförderprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ überführt. Davon ausgeschlossen ist ein Teilbereich der Friedensstraße (siehe anliegende Karte).

Das Programm dient vor allem der Erneuerung von Quartieren, die im wirtschaftlichen und demografischen Wandel erhebliche städtebauliche Funktionsverluste erfahren haben. Förderwürdig sind insbesondere Zwischen- oder Neunutzungen von Brachen, die Erneuerung der über- und unterirdischen Infrastruktur, Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel und der Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude.

⁷⁵ Gemäß Bescheid des Landesverwaltungsamtes vom 16. April 2020.

**Rahmenplan Sanierungsgebiet
Altstadtkern mit Schloss
Blankenburg (Harz)**



Fortschreibung 2021







www.stephan-westermann.de

50m

Fördergebietsgrenzen (neu)

-  Lebendige Zentren
-  Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Fördergebietsgrenzen (alt)

-  Sanierungsgebiet / Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Soziale Stadt
-  Stadtumbau
-  Zukunft Stadtgrün

3.5 Monitoring

Wesentliche Eckwerte wie Leerstandsentwicklung, Einwohnerentwicklung, Fluktuation und Maßnahmenumsetzung werden in regelmäßigen Abständen erfasst. Im Sinne der Überleitung der Sanierungsmaßnahme in die neue Städtebauförderstruktur bilden die beiden Fördergebietskulissen die räumlichen Gliederungsebenen.

Nach Möglichkeit werden für das Sanierungsgebiet durch die Stadtverwaltung jährlich erfasst bzw. fortgeschrieben:

- Einwohnerentwicklung (Altersstruktur, natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsveränderung)
- Ladenleerstand (v.a. Erdgeschossbesatz)
- Gästeankunft und Übernachtungszahlen (Gesamtstadt. Quelle: Landesamt für Statistik)
- Maßnahmenumsetzung (s.a. GKFÜ)

Alle 5 Jahre werden für das Sanierungsgebiet nach Möglichkeit erfasst bzw. fortgeschrieben:

- Wohnungsleerstand
- Gebäudesanierungsstand
- Angebot an spezialisierten Wohnangeboten (u.a. Pflegeplätze, Seniorenwohnungen)
- Touristische Kennzahlen (u.a. Anzahl Betten, Hotel/ Pensionen, Ferienwohnungen, Tagungskapazitäten, Nutzung Touristeninformation)
- Anzahl privater und öffentlicher Parkplätze
- Wahrnehmung und Einschätzung zum Entwicklungsstand der Sanierungsmaßnahme sowie Handlungsbedarfe aus der Bevölkerung (bspw. durch eine Onlinebefragung)

3.6 Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gesamtkosten und Finanzierungsübersicht (extra Dokument) stellt die aus dem Kapitel 3 bzw. den jeweiligen Handlungsfeldern extrahierbaren Maßnahmen zusammen. Zusätzlich wurden die von der Stadtverwaltung oder anderen Akteuren benannten Maßnahmen gelistet, womit eine Prüfung auf die Passfähigkeit dieser Maßnahmen in den inhaltlichen Zielsetzungen des Rahmenplans verbunden war. Die Maßnahmen sind, soweit wie möglich, aufgeschlüsselt nach

- Ort: Räumlicher Bereich, Straße, Adresse.
- Maßnahme: Stichworte zum Inhalt der Maßnahme, die ggf. im zugehörigen Fachkapitel ausführlicher begründet oder auch dargestellt wird.
- Maßnahmeträger: der hauptverantwortliche Akteur.
- Zeit: Umsetzungsjahr gemäß Auskunft des Trägers. Maßnahmen, deren Umsetzung nach 2025 terminiert sind, werden als mittelfristig (Umsetzung bis 2030) bzw. als langfristig (Umsetzung bis 2035) gekennzeichnet.

- Kosten in Tausend €: Soweit die Maßnahme nicht durchkalkuliert ist handelt es sich um überschlägige Schätzungen. Die Angaben sind unverbindlich und ersetzen keine konkrete Kalkulation oder Einholung von Kostenvoranschlägen.
- Finanzierung: Grundsätzliche Einschätzung zur Förderwürdigkeit oder möglichen Kostenträgern.
- Hinweis: Hier werden Erläuterungen zum Hintergrund der Maßnahme, zur Kostenschätzung oder zur Finanzierung gegeben.

Die Nummerierung der Maßnahmen enthält keine Aussage zur Priorität.

Mit der Nennung der Maßnahmen in der GKFÜ alleine ist eine Umsetzung nicht verbindlich zugesagt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Umsetzung oder Förderung.

Die Maßnahmenliste versteht sich als Fundus aktuell sichtbarer Aufgaben, die z.B. eine Prioritätendiskussion ermöglicht. Die Maßnahmetabelle ist „naturgemäß“ einem permanenten Wandel unterworfen. Abgeschlossene Maßnahmen, neue Maßnahmen, neue Finanzierungsoptionen oder -restriktionen etc. werden eine kontinuierliche Veränderung der Liste erfordern.