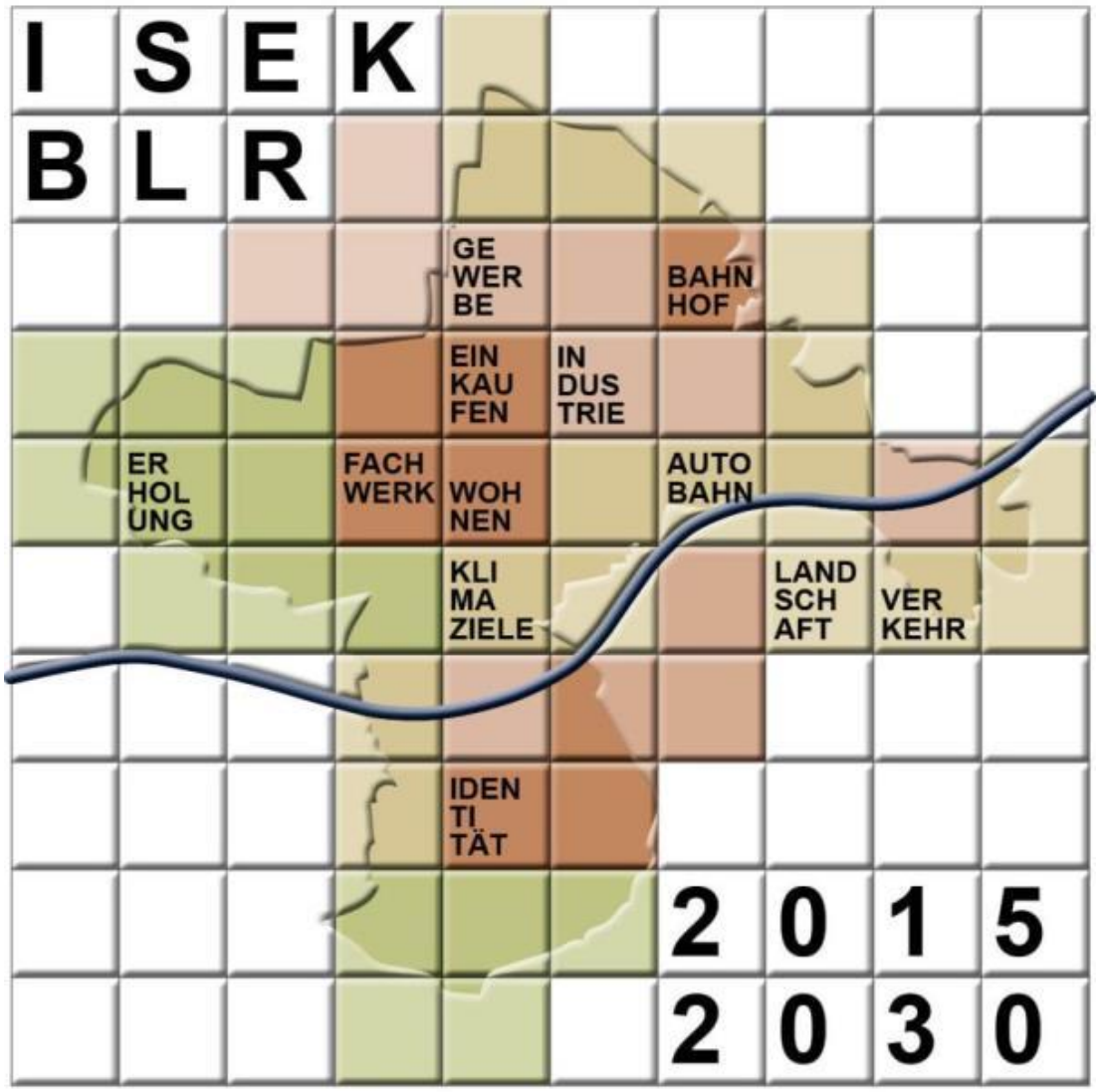

ISEK
BLR
GE WER BE
BAHN HOF
EIN KAU FEN
IN DUS TRIE
ER HOL UNG
FACH WERK
WOH NEN
AUTO BAHN
KLI MA ZIELE
LAND SCH AFT
VER KEHR
IDEN TI TÄT
2015
2030

BLEICHERODE entwickelt sich

Auftraggeber

Stadt Bleicherode
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode

Auftragnehmer:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Büro Nürnberg, Ötterichweg 7, 90411 Nürnberg

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH), Stadtplaner Felix Boenigk,
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Siegried Zimny

Stand: September 2016

Inhaltsverzeichnis

Vorwort **5**
1. Einleitung **7**
1.1 Ausgangslage 8
1.2 Zielstellung (Zweck des ISEK) 9
1.3 Methodik und Ablauf 9
2. Gesamtstädtische Situation **13**
2.1. Übergeordnete räumliche Planungen 13
2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 13
2.1.2 Regionalplan Nordthüringen vom 27.06.2012 15
2.2 Flächennutzung 20
2.2.1 Übersicht der Flächennutzungen 20
2.2.2 Siedlungsflächennutzung im Stadtgebiet 22
2.2.3. Bebauung 23
2.3 Verkehrssituation 25
2.3.1 Straßenanbindung 25
2.3.2 Schienen- und Personennahverkehrsanbindung 26
3. Demografie und Wohnungsmarkt **29**
3.1 Bevölkerungsprognose 29
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2014 29
3.1.2 Bevölkerungsprognose 29
3.1.3 Beschäftigte und Wirtschaftsentwicklung 32
3.1.4 Haushalte 33
3.1.5 Wohnungsbestand und Baufertigstellungen 34
3.1.6 Leerstände 35
3.2 Wohnungsmarktprognose 38
3.2.1 Haushalts- und Wohnflächenentwicklung 38
3.2.1 Leerstandsprognose 39
4. Bisheriger Stadtentwicklungsprozess **41**
4.1 Bisherige Beteiligungsprozesse 41
4.1.1 Lokale Agenda 21 (1997 – 2003) 41
4.1.2 Bleicheröder Stadtgespräche (2003) 42
4.1.3 Bürgerbefragung (2010) 43
4.2 Bisherige Konzepte 45
4.2.1 Vorbereitende Untersuchungen „Bleicherode – Kernstadt“, 1992 45

4.2.2 Sanierungsgebiet „Bleicherode – Stadtkern“, 1993 45
4.2.3 Regionales Entwicklungskonzept (REK), 2002 46
4.2.4 Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, 2004 48
4.2.5 Fortschreibung Rahmenplan, 2008 50
4.2.6 Nutzung städtischer Freiflächen für erneuerbare Energien, 2009 52
4.2.7 Integrierte Entwicklungsstrategie, 2010 53
4.2.8 Leerstandserfassung, 2014 53
4.3 Vorhandene Bebauungspläne, aktuelle Bauleitplanung 54
4.3.1 Industrie- und Gewerbegebiet Kirchhagenscher Weg 55
4.3.2 Entwurf „Harzer Stielwerke“ 55
5. Akteurs- und Bürgerbeteiligung 57
5.1 Akteursbeteiligung 57
5.1.1 Akteursgespräche 57
5.1.2 Behördenbeteiligung 57
5.2 Bürgerbeteiligung 59
5.2.1 Öffentlichkeitsarbeit 59
5.2.2 Tag der Städtebauförderung am 09. Mai 2015 61
5.2.3 Bürgerbefragung im Juli 2015 62
5.2.4 Fachwerktriennale am 23.10.2015 63
6. Gesamtstädtische Bewertung 65
6.1 Siedlungsentwicklung 65
6.1.1 Gebietstypologien und Teilbereiche 65
6.1.2 Vertiefungsgebiet 66
6.1.3 Perspektivische Vertiefungsgebiete 68
6.1.4 Weitere Teilräume 75
7. Gesamtstädtische Entwicklung 96
7.1 Empfehlung zur Siedlungsentwicklung 96
7.2 Wohnen und Arbeitsmarkt 97
7.2.1 Tendenzen in der Nachfrageentwicklung 97
7.2.2 Problemsituationen auf dem Immobilienmarkt 98
7.2.3 Entwicklung des Arbeitsmarktes 99
7.3 Verkehr 100
7.3.1 Straßenräume 100
7.3.2 Fuß- und Radwegeverkehr 102
7.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr 103
7.4 Bildung und Erziehung 103

7.4.1 Staatliche Grundschule Prof. Dr. A.H. Petermann, Postweg 11 104
7.4.2 Staatliche Regelschule Bleicherode, Löwentorstraße 32..... 104
7.4.3 Staatliches Gymnasium Friedrich Schiller, Gartenstraße 67 105
7.4.4 Albert-Schweitzer-Schule, Staatliches regionales Förderzentrum, Bahnhofstraße 50 106
7.5 Tourismus und Freizeit, Natur und Landschaft 106
7.6 Technische Infrastruktur 108
7.6.1 Wasserversorgung 108
7.6.2 Abwasserbeseitigung 109
7.6.3 Wärmversorgung 110
7.6.4 Gas- und Stromversorgung 112
7.6.5 Telekomunikation 113
7.7 Soziales 113
7.8 Finanzen 115
8. Vertiefungsgebiet Stadtkern 117
8.1 Ausgangsanalyse (nur Sanierungsgebiet) 117
8.2. Stadtumbau-Rahmenplan 120
8.3. Entwurfsskizzen Stadtumbau Altstadt 123
8.4. Perspektivische Baulandmobilisierungen 132
9. Umsetzung 135
9.1 Gremienarbeit 135
9.1.1 Stadtratssitzungen 135
9.1.2 Gremienworkshop am 12.11.2015 135
9.2 Priorisierung der Maßnahmen, Ansätze und Ideen 139
9.2.1 Gebäudepotenziale 139
9.2.2 Freiraumpotenziale 139
9.2.3 Initiativen / Akteure 140
9.2.4 Quartierskonzepte 141
9.3. Umsetzungskonzept 141
9.3.1 Liegenschaftsmanagement 141
9.3.2 Eigentümerberatung 142
9.3.3 Fördermittelmanagement 142
10. Fazit 145
10.1 Fazit 145
10.2 Visionen 146
10.3 Umsetzungsfokus 147

Abbildungsverzeichnis.....148

Anlagen 151

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

eine der wichtigsten Aufgaben der Kommunalpolitik ist es, bestmögliche Voraussetzung dafür zu schaffen, damit die Bürgerinnen und Bürger in einer lebenswerten Umgebung wohnen und arbeiten können – gestern, heute und auch in Zukunft.

Dabei steht die Stadt Bleicherode, wie viele anderen Gemeinden auch, vor großen Herausforderungen, um in Zeiten des demografischen Wandels gewachsene Qualitäten im Stadtbild zu sichern und neue Anforderungen durch planvolle Weiterentwicklung des Siedlungskörpers zu bewältigen.

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept nimmt in diesem Spannungsfeld eine herausragende Rolle ein: Es ist ein Leitfaden, der Chancen und Entwicklungspotenziale unserer Stadt Bleicherode aufzeigt, Handlungsfelder definiert, aber auch Schwachstellen benennt, die es in den kommenden Jahren zu optimieren gilt.

Schon immer sind Entscheidungen zur Stadtentwicklung in Bleicherode auf Basis fundierter Planungsgrundlagen getroffen worden. Für unterschiedliche Teilbereiche hat es planerische Überlegungen gegeben, die jedoch auf Grund veränderter Rahmenbedingungen zu präzisieren sind. Denken wir nur an die unstrittig in unserer Kernstadt erkennbaren Leerstandsprobleme, gleichzeitig aber auch an einen ablesbaren Trend der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die Rückbesinnung vieler Bürgerinnen und Bürger auf die Qualitäten innerstädtischen Wohnens, Lebens und Arbeitens bietet die Chance, unsere Innenstadt entsprechend zu reaktivieren.

So war es uns wichtig, auf Basis einer aktuellen Bevölkerungs- und Wohnbedarfsprognose die zukünftigen Flächenbedarfe der Kernstadt und in den Ortsteilen klar zu definieren. Vorhandene Potenziale sollen auf Basis einer soliden Gebietsbewertung und schlüssiger Typologien dazu dienen, zukunftsfähige Entwicklungsvorschläge abzuleiten. Unsere Stadt Bleicherode soll als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort auf eine stabile Basis gestellt werden.

Bewusst wird mit der vorliegenden komplexen Bearbeitung der städtebaulichen Entwicklungsfragen in Form dieses integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ein Bekenntnis zur Kernstadt auf der einen Seite und zu den Ortsteilen Elende und Obergebra auf der anderen Seite abgegeben. Unterschiedliche Wohnbedürfnisse unserer Mitbürgerinnen und Mitbürger und auch gewünschter neuer Bewohner unserer Stadt Bleicherode müssen durch variable Angebote bedient werden können.

Für die Erfüllung dieser Anforderungen soll das nun vorliegende integrierte Stadtentwicklungskonzept den nötigen Rahmen bieten. Dem Leitbild der Nachhaltigkeit und den aktuellen Anforderungen der energetischen Stadtentwicklung verpflichtet, nimmt es insbesondere auch aktuelle Herausforderungen und Tendenzen auf und führt uns produktiv in die Zukunft – für die heutigen und die künftigen Generationen.

Ich bin fest davon überzeugt, dass das integrierte Stadtentwicklungskonzept eine gute Grundlage für unsere Stadt darstellt, um in vielfältiger Weise fit für die Zukunft zu sein. Mit Hilfe der zuständigen Thüringer Behörden und Städtebauförderungsmitteln von Bund, Land und EU will die Stadtverwaltung mit Ihren Partnern auch künftig dafür sorgen, dass Bleicherode attraktiv und lebenswert bleibt. Wir wollen unsere Heimatstadt weiterentwickeln, um Erreichtes zu bewahren und Erforderliches zu gewährleisten.

Die Umsetzung der in dem vorliegenden integrierten Stadtentwicklungskonzept enthaltenen Projekte und Ideen soll immer von einem wachen und kritischen Handeln der Öffentlichkeit begleitet werden. Die intensive Beteiligung im Rahmen der durchgeführten Veranstaltungen während der Erarbeitung dieses Konzeptes haben mich ermutigt und in der Auffassung bestätigt, dass transparente Abarbeitung von Planungsprozessen wesentliche Voraussetzung für deren spätere Akzeptanz durch die Bevölkerung ist. So wird es uns gelingen, den schon in den vergangenen Jahren erfolgreich beschrittenen Weg der weiteren Entwicklung unserer Stadt Bleicherode zukunftsfähig zu gestalten.

Den zahlreichen an der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes beteiligten Akteuren aus Verwaltung und externen Beauftragten danke ich recht herzlich für Ihre konstruktive Mitwirkung und vorausschauende Gestaltung des Stadtentwicklungsprozesses der Stadt Bleicherode. Ein besonderer Dank gilt dem Thüringer Landesverwaltungsamt, welches durch Bereitstellung entsprechender Städtebaufördermittel die Erstellung erst ermöglicht hat.

Frank Rostek
Bürgermeister

1. Einleitung

Bleicherodes bisherige Stadtentwicklung ist geprägt von langen, prosperierenden Entwicklungsphasen und kurzen, prägnanten Einschnitten, die noch heute im Stadtbild zu erkennen sind. Die Identität des kompakten, mittelalterlichen Stadtbildes, die Baukultur aus den Zeiten der Industrialisierung und des Kali-Bergbaus und nicht zuletzt das Geschick der Bleicheröder Kaufleute zu Zeiten der DDR prägen das Selbstverständnis der Bleicheröder Bürger.

Der Prozess der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde daher von der DSK als „bewusstseinsbildende Imagekampagne“ aufgefasst. Durch eine aktive Ansprache der Bürger und durch eine positiv besetzte Diskussion über die Altstadt soll die Stagnation und der teilweise vorhandene Niedergang seit der Wende aufgehalten werden.

Die wichtigsten Ziele der Stadt sind die Leerstandsminderung und sukzessive Aufwertung des Stadtkerns. Das ISEK soll die Eigentümer der Altstadt zur Mitwirkung bewegen und die Bürger Bleicherodes für Ihren Stadtkern sensibilisieren.

Die durch den gesellschaftlichen Wandel bedingten Veränderungen der Rahmenbedingungen haben zu anhaltenden strukturellen Problemen geführt, die die räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung der einzelnen Städte und Gemeinden nachhaltig beeinflusst haben und noch weiter belasten werden. Der Erhalt, aber auch die Modernisierung und Anpassung der städtischen Infrastruktur an den aktuellen und zukünftigen Bedarf verursachen erhebliche Kosten.

Die Belastung der kommunalen Haushalte durch die ständig steigenden sozialen Transferleistungen minimiert bei vielen Kommunen den Investitionsspielraum. Städtische Teilbereiche, wie die Altstadt Bleicherodes, drohen ihre Funktion und Attraktivität zu verlieren, soziale und bauliche Verfallsprozesse sind die Folge, die das Erscheinungsbild einzelner Straßen und der Gesamtstadt prägen und negativ beeinflussen. Bleicherode ist laut dem Thüringer Wohnungsmarktbericht von 2012 eine „Schrumpfungsinsel“ im Landkreis Nordhausen. Unter Aufbringung und Bündelung aller gesellschaftlichen Kräfte innerhalb der Stadt kann die Abwärtsspirale gestoppt werden. Es gilt, die Konsequenzen gewandelter Nutzungsansprüche an den Raum anzunehmen, zukunftsbeständige Stadtentwicklungsstrategien zu entwickeln und behutsam umzusetzen.

Voraussetzung für eine dauerhafte Leerstandsbeseitigung und die erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbaus ist eine auf die jeweiligen Bedarfe angepasste Stadtentwicklungsplanung. Eine wichtige Funktion nimmt die Erarbeitung und Fortschreibung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte in den Kommunen ein. Als informelle Planungsinstrumente zielen sie darauf ab, Maßnahmen des Stadtumbaus in eine langfristige, auf die Gesamtstadt ausgerichtete Strategie einzubinden. Damit soll zum einen eine nachhaltige Stadtentwicklung ermöglicht und zum anderen eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes erreicht werden.

Wichtige Bestandteile integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte sind eine fundierte Situationsanalyse, wie auch eine Abschätzung der künftigen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung und -prognose sowie darauf aufbauend, eine Beschreibung der Ziele für die gesamtstädtische Entwicklung und eine Festlegung von Schwerpunktgebieten.

Die Stadt Bleicherode stellt sich mit dem vorliegenden integrierten Stadtentwicklungskonzept diese Aufgaben und schafft eine Grundlage, die zukünftig den Prozess der Stadtentwicklung optimierter steuern lässt.

1.1 Ausgangslage

Der Bevölkerungsrückgang in den vergangenen Jahren wurde vor allem durch eine Abwanderung der jungen mobilen Bevölkerungsgruppen verursacht. Die zurückgehende Geburtenrate verringerte sich dadurch noch mehr, so dass die Bevölkerungsentwicklung neben der Abnahme der Einwohnerzahl insbesondere durch einen grundlegenden Wandel der Altersstruktur geprägt wird.

Die veränderten Nachfrage- und Bedarfsstrukturen haben im Bereich des Wohnungsmarktes zu einer erheblichen Divergenz zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage geführt. Es gibt nicht nur zu viele Wohnungen, sie entsprechen auch in vielen Fällen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen und sind daher schwer vermietbar. Folge ist ein struktureller Wohnungsleerstand, der den Wohnungsmarkt destabilisiert und die Wohnungsunternehmen in ihrem Fortbestand gefährdet.

Der Rückgang der Bevölkerungszahlen vor allem im Bereich der Erwerbsfähigen stellt auch die Kommunen vor erhebliche Herausforderungen. Die geringe Auslastung der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur macht den Weiterbetrieb vieler Einrichtungen unrentabel. Sie sind aus Gründen der Attraktivität der Kommunen als Wohn- und Wirtschaftsstandort jedoch in aller Regel unverzichtbar. Der Erhalt, aber auch die Modernisierung und Anpassung der städtischen Infrastruktur an den aktuellen und zukünftigen Bedarf, verursachen erhebliche Kosten.

Diese Forderung bedeutet nicht weniger als ein vollständiges Umdenken von Planungsprozessen – es geht heute häufig um die Steuerung von Schrumpfungsprozessen und zwar in allen Bereichen des städtischen Lebens. Der Erfolg und die Akzeptanz solcher Strategien hängen davon ab, wie dieser Wandel nicht als Verlust, sondern als Gewinn von Lebensqualität und örtlicher Attraktivität erkennbar wird. Hierfür gilt, es die Bürger zu informieren und zu sensibilisieren. Eine öffentliche Diskussion muss die notwendigen Veränderungen durch Schaffung eines gesellschaftlichen Bewusstseins zur Notwendigkeit dieser Aufgabe vorbereiten. Den Bürgern müssen Möglichkeiten zur Beteiligung an den Prozessen und zur Übernahme von Verantwortung geboten werden. Der breite Konsens wäre eine solide Basis des Stadtumbaus.

In die Entscheidung über die erforderlichen Umstrukturierungsmaßnahmen sollten alle Akteure der Stadt (Stadtpolitik, Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, Ver- und Entsorger, Öffentlichkeit) möglichst frühzeitig einbezogen werden. Die Erarbeitung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten stellt deshalb nicht nur vom Inhalt, sondern auch vom Verfahren her einen äußerst komplexen Prozess dar. Aufgrund der realen Entwicklungen müssen die Kommunen ihre generellen Leitlinien und Planungen immer wieder aktualisieren bzw. neu überprüfen. Eine Erfolgskontrolle und Fortschreibung der Konzepte ist daher wesentliche Voraussetzung für eine wirksame Steuerung und Umsetzung des Stadtumbaus.

Die Stadt Bleicherode will sich diesen benannten Aufgaben stellen und mit der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes die Grundlage schaffen, um zukünftig den Prozess der Stadtentwicklung optimiert steuern zu können. Hierbei soll im inhaltlichen Aufbau auf die Vorgaben im Leitfaden für die Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) zurückgegriffen werden, der als Anlage 8 zur Thüringer Städtebauförderrichtlinie im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 03/2013 veröffentlicht wurde. So wird das ISEK nicht nur der Stadt und den Akteuren Planungssicherheit geben, sondern auch die Voraussetzungen für die Beantragung von Fördermitteln – insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung und weiterer Förderkulissen – schaffen.

1.2 Zielstellung (Zweck des ISEK)

Neben der Überprüfung der Stadtentwicklungsziele unter Bedingungen des sozialen Wandels und der Bestimmung eines zukünftigen Stadtleitbildes, besteht die Kernaufgabe des ISEK in der Festlegung von räumlichen und sachlichen Handlungsschwerpunkten auf Quartiers- und Blockebene. Vorhandene Planungen und Konzepte sollen – unter Berücksichtigung der ebenfalls zu erarbeitenden Bevölkerungs- und Wohnbedarfsprognose – hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit bewertet werden.

Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung der historischen Altstadt als funktionaler Stadtkern und die Entwicklung von umsetzbaren Ansätzen und Perspektiven, um den voranschreitenden Leerstand und Verfall aufzuhalten. Die erschöpflichen finanziellen und personellen Ressourcen der Stadtverwaltung und der engagierten Eigentümer und Bürger sollen zielführend und wirksam eingesetzt werden.

1.3 Methodik und Ablauf

Ein Schwerpunkt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes liegt in der Darstellung des Bestandes und der Entwicklung verschiedener Rahmenbedingungen der Zukunft Bleicherodes. Die Darstellung und Aufbereitung demographischer Daten sowie die Erfassung der Stadtstruktur und des Wohnungsbestandes (Leerstand, Sanierungsbedarf, Sanierungsstau) sind Voraussetzung für die Bewertung einzelner Stadtteile hinsichtlich ihrer Potenziale, Defizite und des zu erwarteten Handlungsbedarfs (Stadttypologie).

Auf Grundlage der stadttypologischen Bewertung der Teilbereiche und unter Berücksichtigung ermittelter Potenziale und Defizite sind Entwicklungsziele zu formulieren, die sich an den sich verändernden Rahmenbedingungen orientieren. Das ISEK gliedert sich folgend in die Darstellung eines Gesamtkonzeptes mit teilbereichsbezogenen Umsetzungsstrategien sowie der Darstellung von Einzelmaßnahmen.

Abbildung 1: Perspektiven der integrierten Herangehensweise (Quelle: DSK, 2015)

Die Umsetzung der formulierten zentralen Aufgabenstellungen des ISEKs Bleicherode ergibt sich aus unserer Sicht wie folgt:

Die demographischen Rahmenbedingungen sind detailliert zu berücksichtigen. Die Steuerung des Rückbaus setzt die Analyse und Bewertung der Wohnquartiere voraus. Dies erreicht man durch die Erarbeitung einer Stadtgebietstypologisierung, die dann über eine Bewertung zur Feststellung von Gebieten und Quartieren mit besonderen Entwicklungsanforderungen führt.

Dazu bedarf es vor allem auch der Auswertung neuester statistischer Daten zur Bevölkerungsentwicklung und dem daraus herzuleitenden zukünftigen Wohnraumbedarf:

- Aufgrund des Vorrangs der Erhaltung und Entwicklung der historischen Ortskerne kann der perspektivisch erforderliche Rückbau nicht der zufälligen Entwicklung einzelner Eigentümer überlassen werden, sondern es werden Strategievorstellungen erwartet, die die Entwicklung des Rückbaus planungspolitisch steuern.
- Die Vergabe von Fördermitteln wird vom Nachweis einer nachhaltigen Stadterneuerungspolitik abhängig gemacht. Das ISEK muss nachvollziehbare Ansätze liefern, um eine auch zukünftig optimale Förderung der geplanten Projekte aus den unterschiedlichsten Förderkulissen zu ermöglichen. Dieser Aspekt gewinnt unter dem Ansatz einer sich zunehmend ausdifferenzierenden Förderkulisse besondere Bedeutung.
- Es sind Konzepte für die Entwicklung aller räumlichen Teillagen der Stadt Bleicherode zu überprüfen, ein gemeinsames Leitbild ist zu entwickeln, gegebenenfalls neu zu formulieren.
- Es sind die zukünftigen Handlungsschwerpunkte auf Ebene ausgewählter Quartiere in Form von Teilkonzepten zu bestimmen und in Form einer begründeten Dringlichkeitsliste darzustellen.

Das integrierte Herangehen in der Stadt Bleicherode bedeutet in diesem Zusammenhang:

- die stadträumliche Integration der wichtigsten vier Teilbereiche Verkehrserschließung, bauliche Nutzungen, Grün- und Landschaftsräume sowie die Stadtgestalt im Zusammenwirken und in ihren gegenseitigen Abhängigkeiten zu betrachten,
- die Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen der Akteure mit ihren unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an den Stadtraum, die bisweilen auch untereinander konkurrieren und/oder sich gegenseitig beeinträchtigen können,
- die Abstimmung wohnungswirtschaftlicher Belange im Hinblick auf die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Einkommensgruppen der Bewohner und um die Probleme sozial schwächerer Bewohner, also um die Bereitstellung und Aufrechterhaltung von preiswertem Wohnraum.

Entsprechend der Empfehlungen des Leitfadens zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten soll neben einem gesamtstädtischen Konzept auch die Erarbeitung von Teilkonzepten erfolgen. Hier wird der Bereich des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ mit dem abgeschlossenen energetischen Quartierskonzept als ein Teilkonzept verwendet. Der besondere Blick auf die energetische Stadterneuerung erscheint insbesondere auch deshalb geboten, da die aktuelle EU-Förderperiode 2014-2020 einen Schwerpunkt auf Projekte mit energetischem Hintergrund legt. Klimaschutz und die Notwendigkeit zur Steigerung der Energieeffizienz sind gesamtgesellschaftliche Themen.

Die Diskussion dieses Sachverhaltes gehört in jedes integrierte Stadtentwicklungskonzept. Durch ein konzertiertes Vorgehen von Stadt, Wohnungsunternehmen, Einzeleigentümern sowie der Ver- und Entsorgungswirtschaft sollen auf Quartiersebene CO_2-Emmissionen reduziert und die dafür nötigen Maßnahmen

gleichzeitig mit städtebaulichen Ansätzen gekoppelt werden. Als zweites Teilkonzept wird die vertiefende Bearbeitung des vom Geschosswohnungsbau geprägten Areals der sogenannten „Nördlichen Kernstadt“ empfohlen. Auch hierfür ist 2015/2016 ein energetisches Quartierskonzept erarbeitet worden.

Grundsätzlich sollte eine Konzentration auf die Kernstadt Bleicherode mit Ihrer historischen Altstadt erfolgen, von daher wird eine vertiefende Analyse der beiden kleinen Ortsteile als nicht Ziel führend erachtet. Gleichwohl erfahren diese eine angemessene Berücksichtigung in der Datenanalyse und im Gesamtkonzept.

2. Gesamtstädtische Situation

2.1. Übergeordnete räumliche Planungen

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

„Thüringen im Wandel“, Herausforderungen annehmen - Vielfalt bewahren - Veränderungen gestalten; 15. Mai 2014

Das LEP Thüringen 2025 löst den Landesraumordnungsplan von 2004 ab. Schon der Titel lässt erkennen, dass es sich nicht um einen Plan, sondern um ein allgemein formuliertes Programm handelt, das die Zukunftsaufgaben der Raumordnung des Landes formuliert. In der Präambel sind die Herausforderungen zusammengefasst:

- Bevölkerungsrückgang von 2,2 Mio. auf 1,9 Mio. EW,
- jeder dritte (!) Einwohner wird im Rentenalter sein,
- Verknappung der natürlichen Ressourcen wird fortschreiten (Energetischer Wandel),
- Reduzierung der nationalen und europäischen Fördermittel,
- Individualisierung der Lebensstile und Flexibilisierung der Planungen,
- Polyzentrische Stadtvernetzung als Herausforderung der Zukunftsplanung.

Unter diesen Problemstellungen besteht die Aufgabe, die Thüringer Kulturlandschaft in ihrer Reichhaltigkeit und Vielfalt auch unter Bedingungen des sozialen Wandels, der ökologischen Probleme und der Globalisierung der Wirtschaft zu erhalten und nachhaltig weiter zu entwickeln. Die ländlich geprägten Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden. Ihre Attraktivität als Natur-, Kultur,- und Erholungsraum soll erhalten und qualitativ entwickelt werden.

Nach der Darstellung der Raumstrukturgruppen und Raumstrukturtypen liegt Bleicherode am nordwestlichen Rand eines Raums mit besonderen Entwicklungsaufgaben („Raum mit besonderen wirtschaftlichen Handlungs- und demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage - Raum um den Kyffhäuser“). Entlang des Entwicklungskorridors der A 38 ist der Bereich um Bleicherode der einzige „nicht stabile Raum“, der aufgrund seiner hochwertigen Verkehrsinfrastruktur (A 38, Schienenverbindung Kassel/Göttingen – Halle), der relativ dichten Folge höherstufiger Zentraler Orte sowie bereits vorhandenen bzw. in Entwicklung befindlichen Gewerbe- und Industrie(groß)-flächen dennoch über gute Entwicklungschancen verfügt. (LEP, S. 59, 4.4.2 G)

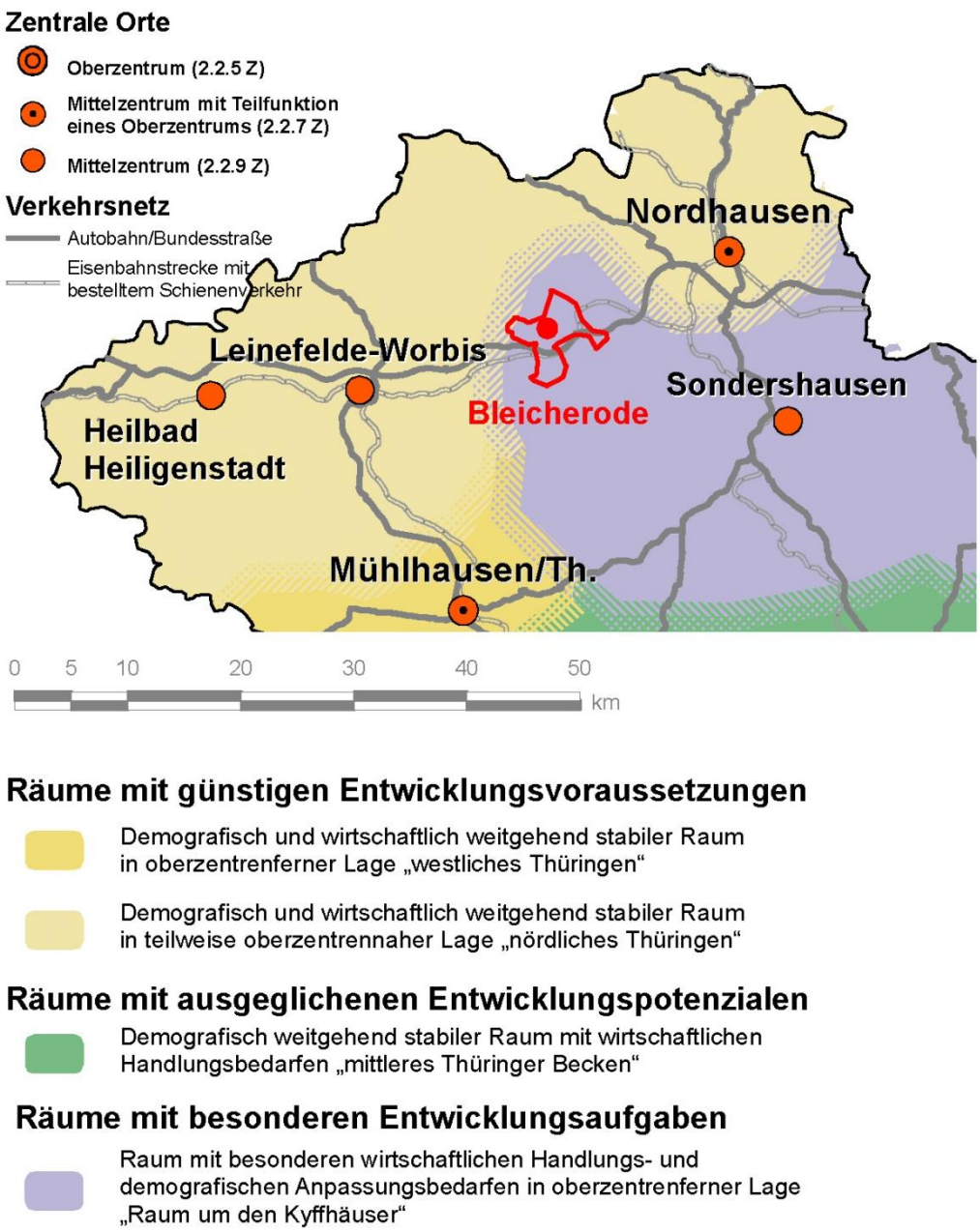


Abbildung 2: Auszug Raumstrukturkarte [Karte 2] (Quelle: LEP Thüringen)

Mit den westlichen Kleinstädten Leinefelde-Worbis und Heiligenstadt, die bereits durch die Nähe zum niedersächsischen Raum Göttingen profitieren und Nordhausen, welcher der zentrale Ort Nordthüringens und des Südharzes ist, kann Bleicherode in der Entwicklung nur schwer konkurrieren. Durch den Attraktivitätsverlust sind Kaufkraftabflüsse und vereinzelt auch Wegzüge nach Nordhausen zu beobachten.

<u>Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung</u>

Die Weiterentwicklung der vorhandenen Vielfalt und Kleinteiligkeit wird - auch unter den oben beschriebenen gesellschaftlichen Veränderungen – zukünftig als Ziel vorangestellt. Vorrang haben der Erhalt der gebietstypischen ländlichen Kultur und des Landschaftsbildes durch eine entsprechend angemessene Bauweise (Erhaltung der Maßstäblichkeit). Dabei sollen Funktionstrennungen überwunden,

Flächenneuinanspruchnahmen für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert und die Erzeugung erneuerbarer Energien auf Freiflächen und im Gebäudebereich ermöglicht werden.

Betont wird unter Pkt. 2.4.1 (LEP S.32) die Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung und unter Pkt. 2.4.2 die gemeindebezogene, bedarfsorientierte Flächeninanspruchnahme. Damit verbunden sind zum einen die Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen und zum anderen die Notwendigkeit der vorlaufenden Bedarfsprüfung bei Investitionen in kommunale Infrastruktureinrichtungen.

Leitvorstellungen zum Wohnen und zur wohnungsnahen Infrastruktur
Wohnformen sind Ausdruck sozialer Beziehungen und gesellschaftlicher Verhältnisse im Wandel. Sie sind diesen Verhältnissen in sozial verträglicher und umweltschonender Weise anzupassen:

- vielfältige und barrierefreie Wohnformen in gemischten Quartieren,
- Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- Berücksichtigung des demographischen Wandels,
- Berücksichtigung von Umwelt- und Klimaschutz,
- urbaner flächensparender Wohnungsbau,
- Diversifizierung der Förderung in Mietwohnungsbau, Wohneigentum und Wohnraummodernisierung,
- flächendeckende und wohnraumnahe medizinische Versorgung, Betreuung und Pflege.

Leitvorstellungen zur interkommunalen Kooperation
Vor dem Hintergrund beschränkter kommunaler Haushalte bei Zunahme des Standortwettbewerbs liegt das Bündeln von “regionalen Potenzialen“ durch Kooperation und Abstimmung von Planungs- und Handlungskonzepten benachbarter Gemeinden und Städte nahe. Räumlicher Bezug sind die „mittelzentralen Funktionsräume“.

Fazit für das ISEK:
Bleicherode sollte zukünftig im Sinne der „Bündelung von regionalen Potenzialen“ eine konsequente interkommunale Zusammenarbeit mit den zentraleren Orten Nordhausen und Leinefelde-Worbis anstreben, um von deren Entwicklung zu profitieren. Die vorhandenen Versorgungsfunktionen müssen hierbei zur Verhinderung weiterer Bewohner- und Kaufkraftabflüsse jedoch behalten werden.

2.1.2 Regionalplan Nordthüringen vom 27.06.2012

Der Landesentwicklungsplan legt fest, dass in den Regionalplänen Grundzentren und deren Versorgungsbereiche auszuweisen sind. Der Richtwert für die Versorgungsbereiche sind 7.000 Einwohner (davon möglichst 2.000 im Siedlungs- und Versorgungskern). Des Weiteren wird festgelegt, dass Grundzentren über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie umfassende Angebote bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes verfügen sollen. Eine zu-

sätzliche Bündelungsfunktion wird durch die Ausweisung von Siedlungs- und Versorgungskernen der Grundzentren erreicht.

Raumstruktur

Bleicherode ist ein Grundzentrum. Die Grundzentren erfüllen die Versorgungsfunktionen für ihre Einwohner sowie die Einwohner ihres Verflechtungsbereiches. Sie erfüllen zudem alle qualitativen Ausstattungskriterien für die Grundversorgung, wie Ärzte, Kindereinrichtungen, Schulen, Freizeit- und Kultureinrichtungen.
In der Karte 1-1 Raumstruktur wird Bleicherode als Grundzentrum der landesbedeutsamen Entwicklungsachse Halle - Göttingen zugeordnet. Die Karte 3-1 Verkehr verdeutlicht die Einbindung von Bleicherode in das überregionale Verkehrsnetz BAB und DB und stellt die Funktion als Verknüpfungspunkt Bahn-Bus heraus. Aufgrund der besonderen natur-, bzw. kulturräumlichen Lage und zentralörtlichen Funktion für Gesundheit, Erholung und Freizeitgestaltung wird Bleicherode in der Karte 4-1 Tourismus als regional bedeutsamer Tourismusort dargestellt. Westlich von Bleicherode liegt das „Eichsfeld“ und südlich die „Hainleite“ – beide sind Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung.

Abbildung 3: Auszug Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Nordthüringen)

Raumnutzung

Die Raumnutzungskarte des RPO gibt Auskunft über die zukünftigen Nutzungsarten im Landschaftsraum der Gemarkung außerhalb des Siedlungsbereichs.

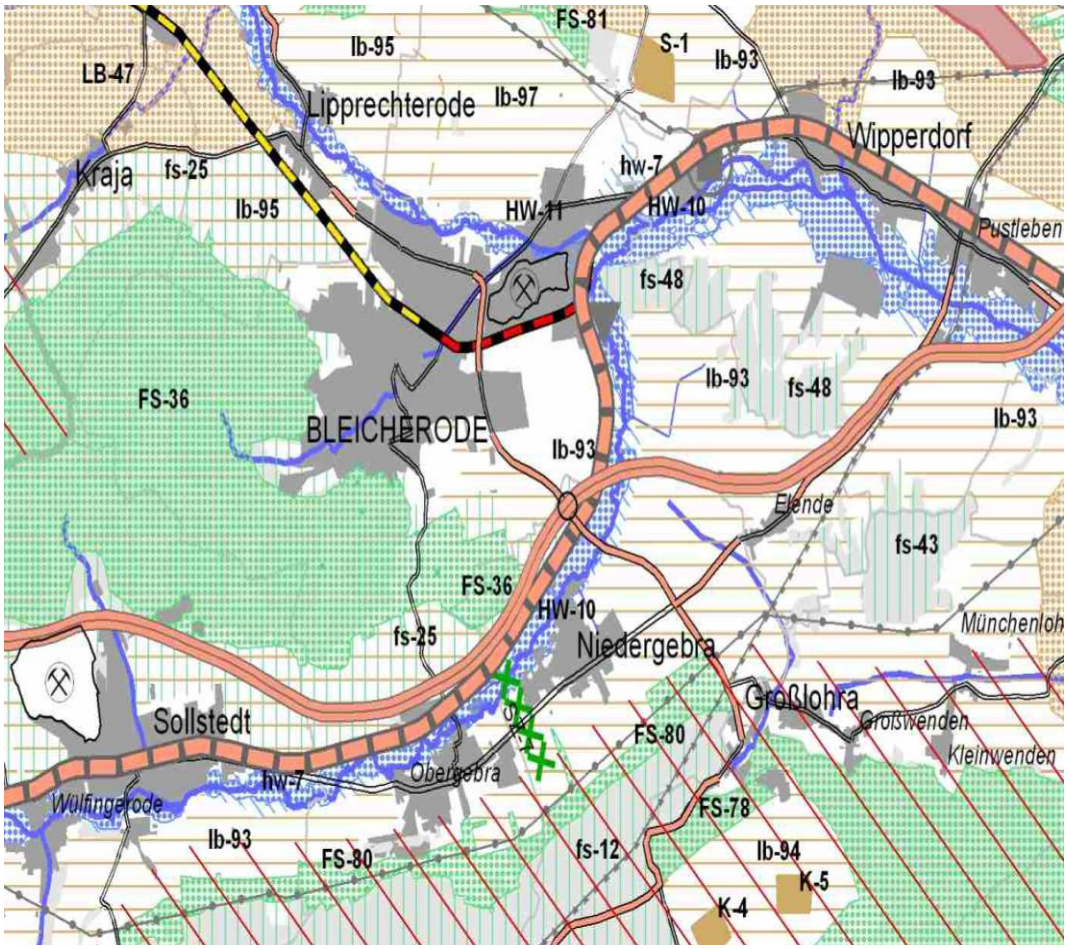


Abbildung 4: Auszug Raumnutzungskarte (Quelle: Regionalplan Nordthüringen)

Vorranggebiete Freiraumsicherung[1]

Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Die Vorranggebiete Freiraumsicherung dienen der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung von schutzwürdigen und schutzbedürftigen Naturraumpotenzialen und sind Kernbereiche vorhandener oder zu schaffender regionaler und überregionaler ökologischer Verbundsysteme, insbesondere unter Einbeziehung unzerschnittener Räume und der Natura-2000-Gebietskulisse. Ihr multifunktionaler Charakter ergibt sich aus den überörtlichen, regionalen und zum Teil landesweit bedeutsamen ökologischen Funktionen.

- FS-36 – Bleicheröder Berge/Haarburg/Hubenberg

[1] Der Unterschied zwischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiet besteht darin, dass im Rahmen der vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung (FNP, B-Plan) Vorranggebiete im Unterschied zu Vorbehaltsgebieten, nicht in den Abwägungsprozess hineingenommen werden dürfen.

- FS-80 – Triften nördlich Niedergebraer Wald

Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung

In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung sind großräumig übergreifende Gebiete zur Sicherung der für eine nachhaltige Entwicklung notwendigen, ökologisch intakten Freiraumstruktur. Sie dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft in der Region.

- fs-12 – Landschaftsschutzgebiet Dün-Helbetal
- fs-25 – Bleicheröder Berge und Hasenburg
- fs-48 – Waldgebiet um den Galgenberg

Vorranggebiete Hochwasserschutz

Die Vorranggebiete Hochwasserschutz sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Die Ausweisung der Vorranggebiete Hochwasserschutz außerhalb von Siedlungen erfolgt mit der Zielstellung der Sicherung und Rückgewinnung von natürlichen Überschwemmungsflächen sowie der Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen.

- HW-10 – Wipper vom Landkreis Sömmerda bis zur Quelle
- HW-11 – Bode bis zur Mündung in die Wipper

Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz

In den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

- hw-7 – Wipper vom Landkreis Sömmerda bis zur Quelle

Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung

Die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung ergänzt die Vorranggebiete bei der Sicherung eines quantitativen und qualitativen Flächenpotenziales für die langfristige landwirtschaftliche Nutzung. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

- lb-93 – entlang der Bahnstrecke Leinefelde – Wolkramshausen
- lb-95 – zwischen Lipprechterode und Bleicherode
- lb-97 – westlich Kehmstedt

Siedlungszäsuren

Entsprechend dem LEP, 3.1.5 sollen siedlungsnahe Freiräume und Areale gesichert und als Siedlungszäsuren ausgewiesen werden. In den Siedlungszäsuren sind naturschutzfachlich wertvolle, für die Naherholung bedeutende oder für die Landwirtschaft wichtige siedlungsnahe Freiräume und Areale zu sichern. Siedlungsflächenerweiterungen über die mittels Siedlungszäsuren begrenzten Siedlungsbereiche hinaus sind ausgeschlossen.

- SZ-7 – Obergebra/Niedergebra

Fazit für das ISEK:
Die dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind für die Siedlungsentwicklung Bleicherodes maßgebend, aufgrund des Bevölkerungsrückgangs sind Siedlungsflächenerweiterungen für Wohnflächen jedoch nicht zu erwarten. Bleicherode, Obergebra und Elende verfügen über Leerstände, Brachen, Baulücken und Gartenflächen, die jedweden zukünftigen Bedarf nach Wohnflächen ausreichend decken.

Für eine bedarfsgerechte, östliche Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets „Kirchhagenscher Weg“ bis zur Bahnlinie ist keine Abwägung gegenüber dem Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung „Ib-93 – entlang der Bahnstrecke Leinefelde – Wolkramshausen“ zu treffen.

2.2 Flächennutzung

2.2.1 Übersicht der Flächennutzungen

Das Stadtgebiet von Bleicherode erstreckt sich ca. 8 km in Nord-Süd-Richtung und 8,5 km in West-Ost-Richtung und hat eine Gesamtfläche von rd. 28 km² (2.832 ha).

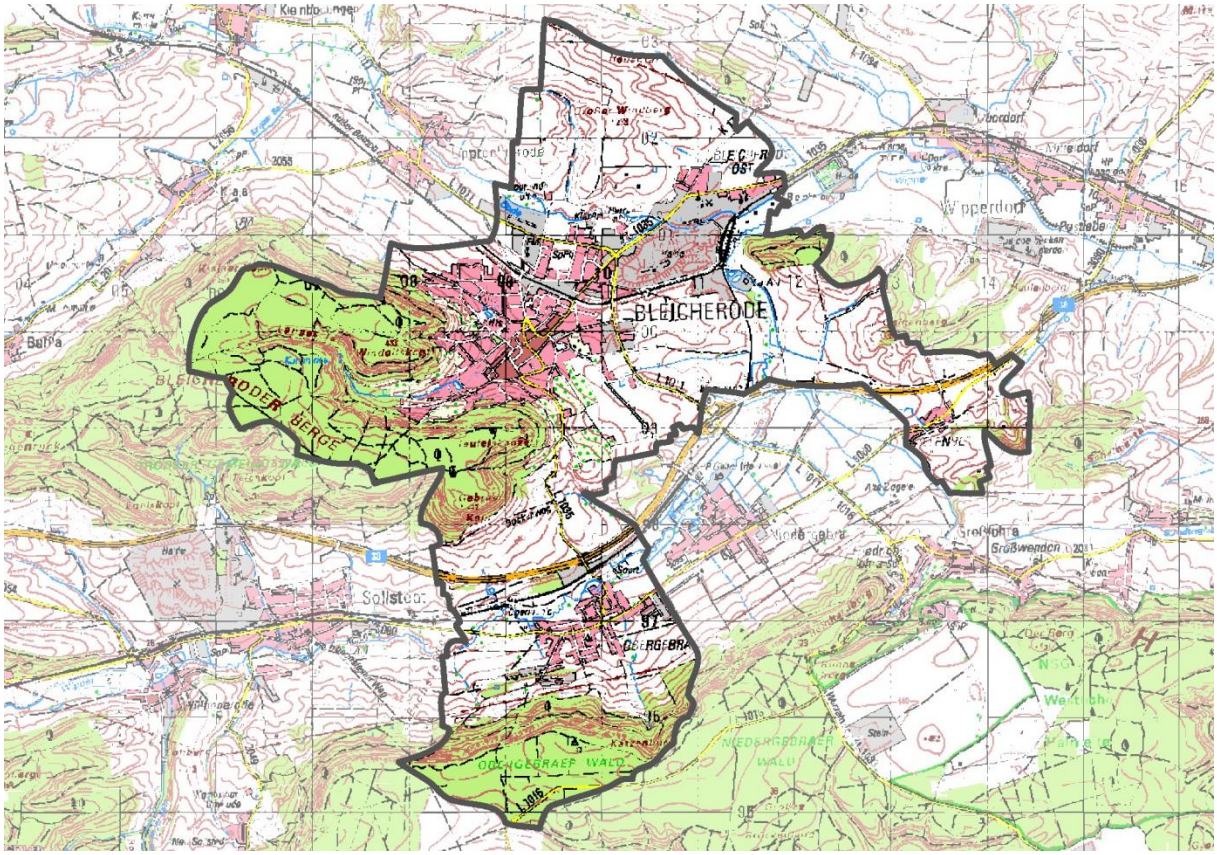


Abbildung 5: Ausschnitt topografische Karte (Quelle: Geoproxy Thüringen, DSK; 2015)

Tabelle 1: Flächenbilanz (Flächen nach Art der tatsächlichen Nutzung, Stand 31.12.2014)

Merkmal			ha	in Prozent
Bodenfläche			**2832**	100,0%
Siedlungs- und Verkehrsfläche			**530**	18,7%
davon	**Gebäude- und Freifläche**		**241**	8,5%
	darunter	**Wohnen**	**144**	5,1%
		Gewerbe, Industrie	**46**	1,6%
	Betriebsfläche		**51**	1,8%
	Verkehrsfläche		**196**	6,9%
	darunter	**Straße, Wege, Plätze**	**176**	6,2%
	Grün- und Freiflächen		**41**	1,4%
	darunter	**Erholungsfläche**	**36**	1,3%
		Friedhöfe	**5**	0,2%
Landwirtschaftsfläche			**1374**	48,5%
Waldfläche			**872**	30,8%
Wasserfläche			**26**	0,9%
Unland			**30**	1,1%

Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt

Die Siedlungsflächen sind rd. 5,3 km² (530 ha) bzw. betragen 18,7 % des gesamten Stadtgebietes. Hierzu gehört auch die durch das Stadtgebiet verlaufende A38, die eine erhebliche Zäsur des Landschaftsraumes des Wippertals darstellt.

Die Gewerbe- und Industrieflächen (46 ha), die Betriebsflächen (51 ha) und Unland (30 ha, vermutlich stillgelegtes Abbauland) umfassen rd. 1,3 km². In Relation zur gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche von 5,3 km² ist diese Flächeninanspruchnahme ein deutliches Zeichen des Industriestandortes Bleicherodes und der früheren Kalibergbaunutzung.

Demgegenüber sind knapp die Hälfte des Stadtgebiets landwirtschaftlich genutzt (13,7 km², 48,5 %) und knapp ein Drittel Waldfläche (8,7 km², 30,8 %).

2.2.2 Siedlungsflächennutzung im Stadtgebiet

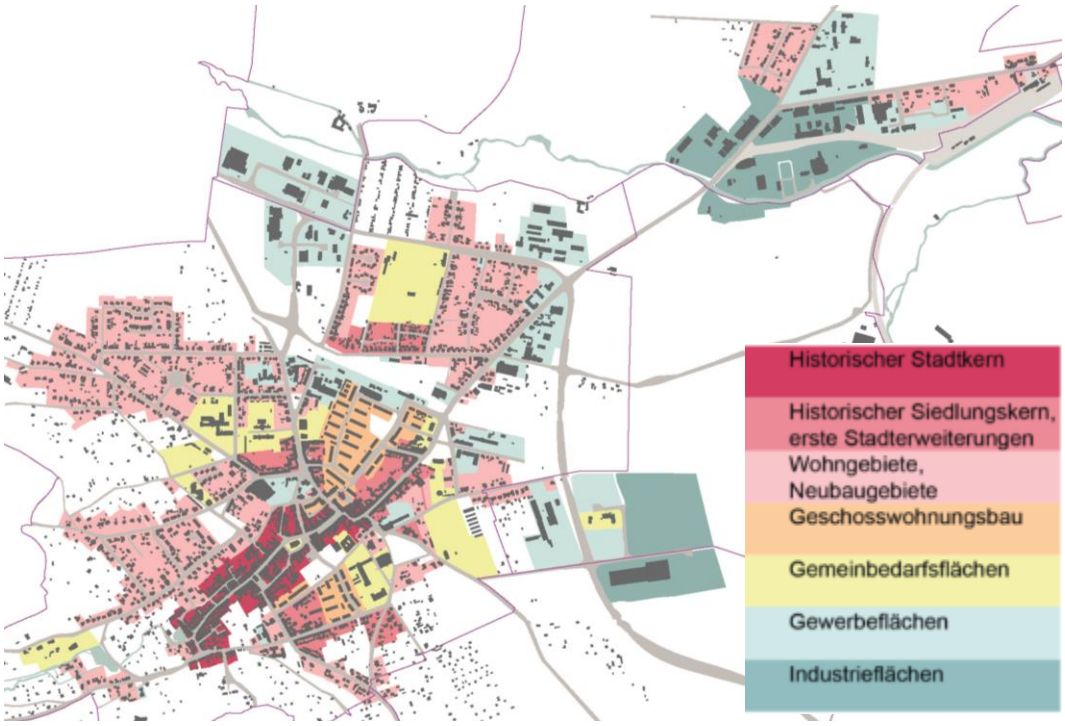


Abbildung 6: Übersicht Siedlungsflächennutzung Bleicherode (Quelle: DSK; 2015)

Das Siedlungsgefüge Bleicherodes weist ein klares Zentrum auf und zeichnet sich durch zusammenhängende, in sich geschlossene Siedlungserweiterungen aus. Die städtebauliche Erweiterung im 19. Jahrhundert hatte, ausgehend vom Stadtzentrum, zunächst an den Ortsverbindungsstraßen stattgefunden und gegen Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts auch die Halbhöhenlagen der Bleicheröder Berge und mit der Errichtung der Bahnstrecke nach Herzberg auch nördlichen Bereich des Bahnhofes erreicht. Der Beginn des Kalibergbaus im Jahre 1899 forcierte die Schaffung von Wohnraum zunehmend und ermöglichte dem Stadtzentrum eine Erweiterung der Funktionalität als Geschäftszentrum und kultureller Mittelpunkt.

Die beiden Siedlungsteile an der Schachtanlage und am Bahnhof Bleicherode-Ost sind die einzigen Wohngebiete, die unmittelbar an emittierende Industriebetriebe angrenzen.

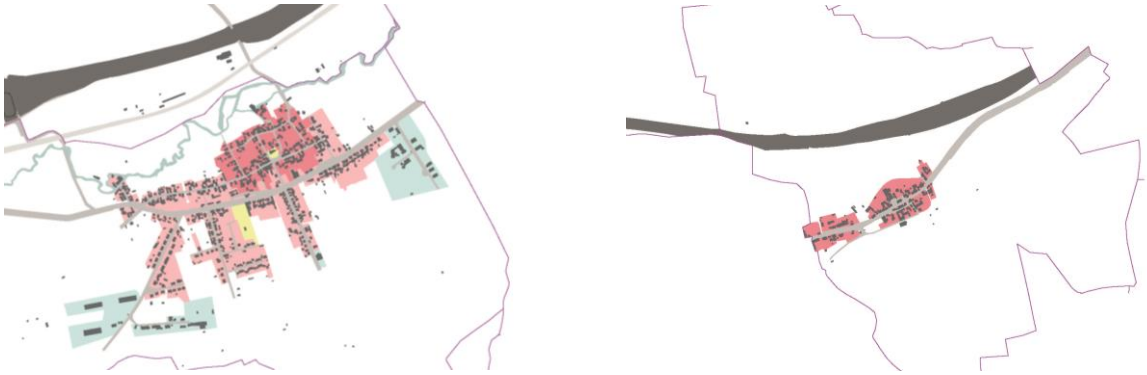


Abbildung 7: Übersicht Siedlungsflächen Obergebra und Elende (Quelle: DSK; 2015)

Obergebra ist ein homogener Wohnort mit einem kleinen Ortskern um die historische Kirche. Der Wallfahrtsort Elende ist ein klassisches Straßendorf um die Rosenkirche. Beide Ortsteile sind von der Ortsdurchfahrt der L3080 (ehemalige B80) geprägt bzw. durchschnitten.

2.2.3. Bebauung

Abbildung 8: Schwarzplan, Ausschnitt Stadtkern (Quelle: DSK; 2015)

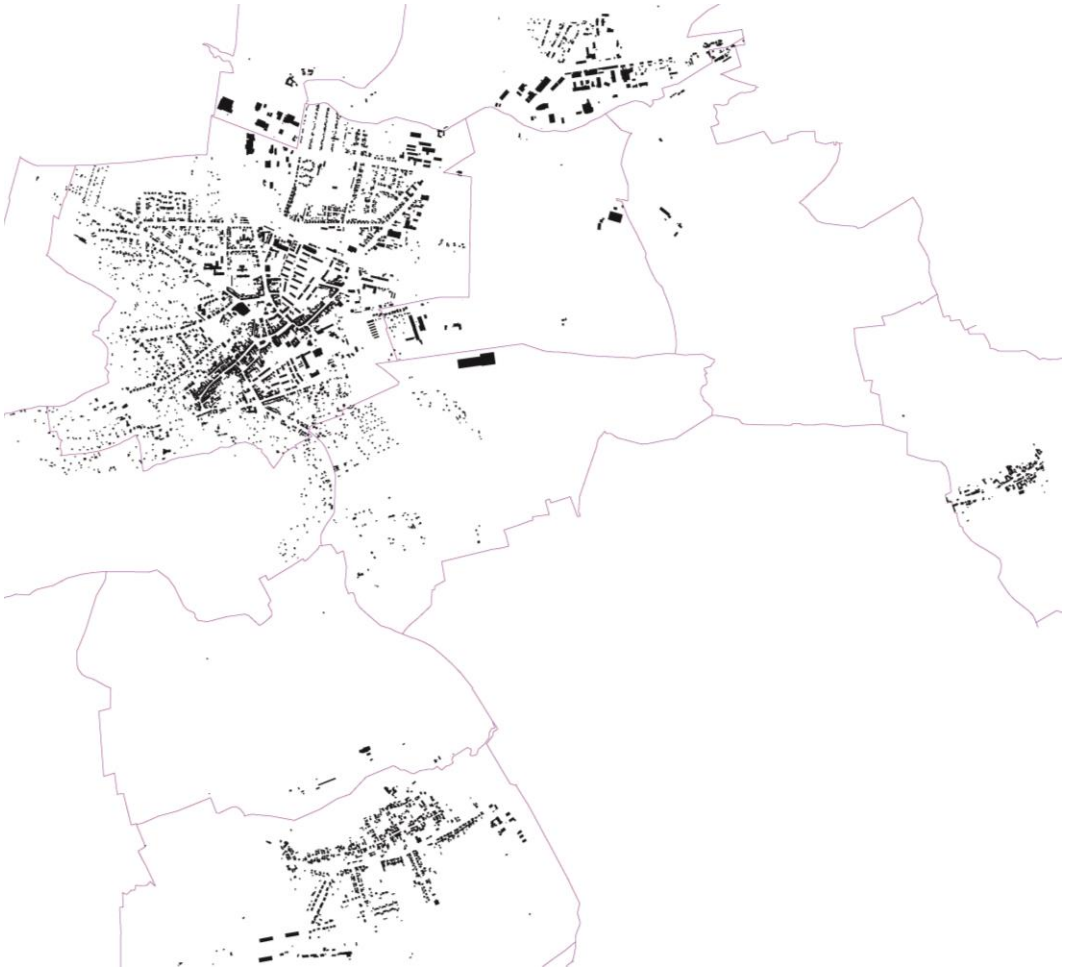


Abbildung 9: Schwarzplan Gesamt (Quelle: DSK; 2015)

Fazit für das ISEK:
Der Hauptort Bleicherode zeigt in punkto Immissionskonflikte bis auf die Siedlungsteile an der Schachtanlage eine durchweg positive Nutzungstrennung. Die Industrieflächen und größeren Gewerbestandorte sind außerhalb der neuen Ortsumfahrung und somit nicht störend. Entlang der Hauptverkehrswege und an der ehemaligen Bahntrasse liegen sämtliche Mischgewerbe und Nahversorgungsstandorte, so dass eine gute Zuwegung und individualverkehrliche Erreichbarkeit gegeben ist. Die Erholungs- und landwirtschaftlichen Grünflächen der Bleicheröder Berge liegen zusammenhängend im Westen und umschließen den Stadtkern, so dass sie von vielen Wohnorten schnell und ohne große verkehrliche Barrieren zu erreichen sind.

Obergebra hat ein solides Ortsbild als Wohnort. Die Lärm- und Verkehrsbelastungen durch die L3080 und A38 sind moderat. Durch den gewachsenen Ortskern nördlich der L3080 und das bestehende und erweiterbare Erschließungsraster südlich der L3080 und durch die kleine Gewerbegebietsnutzung am östlichen Ortsausgang können zukünftige Bedarfe problemlos erfüllt werden. Der kleine Ortsteil Elende hingegen wird durch den Verkehr und den Lärm der L3080 und A38 erheblich belastet, so dass aufgrund der geringen Größe des Elender Siedlungskörpers eine weitere Wohnflächennutzung nicht zu erwarten ist bzw. nur aus einer endogenen Nachfrage zu erwarten wäre.

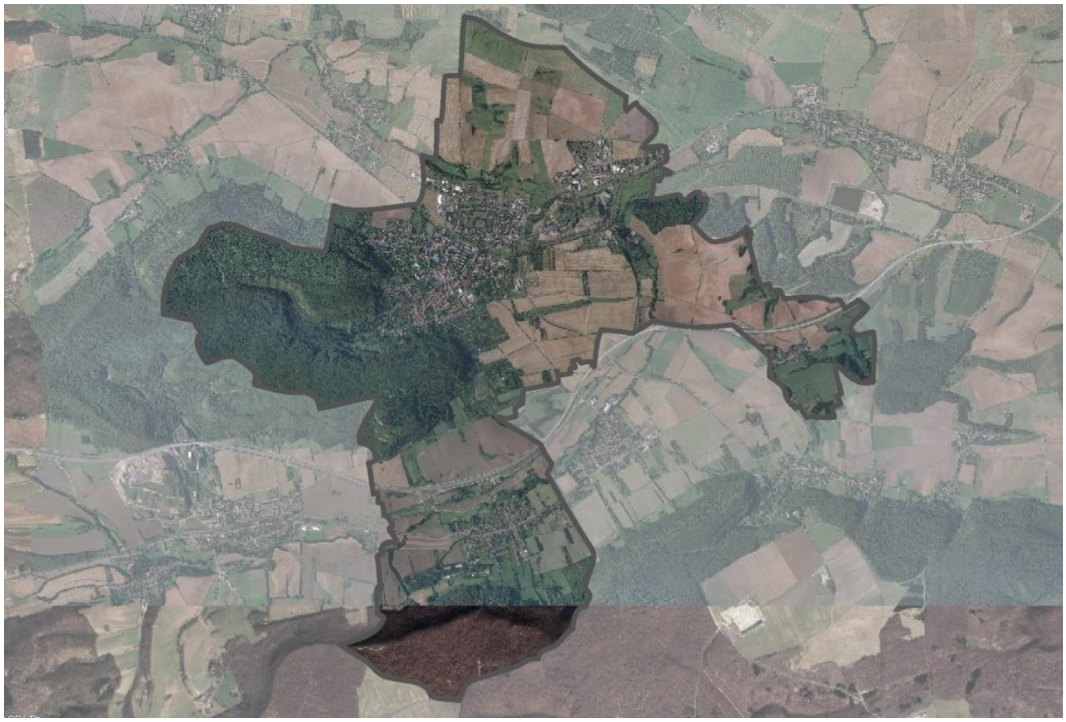


Abbildung 10: Ausschnitt Luftbild (Quelle: Geoproxy Thüringen, DSK; 2015)

2.3 Verkehrssituation

2.3.1 Straßenanbindung

Bleicherode ist über die L1011neu unmittelbar an die A38 Halle-Göttingen angebunden. Diese L1011 nach Lipprechterode stellt die Ortsumfahrung Bleicherodes dar und kreuzt in einem großen Kreisverkehr die Nordhäuser Straße. Die Löwentorstraße von Lipprechterode, die Nordhäuser Straße und in Verlängerung die Bahnhofstraße von Wipperdorf und die Niedergebraer Straße mit der Querspange des Kirchhagenscher Weg stellen mit der Obergebraer Straße die vier Zuwegungen zum Stadtkern dar.

Die beiden Teilorte sind über die L3080 (Leinefelde-Worbis–Nordhausen) sehr gut angebunden. Obergebra ist zudem über die direkte Landstraße L1035 von Bleicherode zu erreichen. Elende ist nur über die L1011neu und Niedergebra zu erreichen.

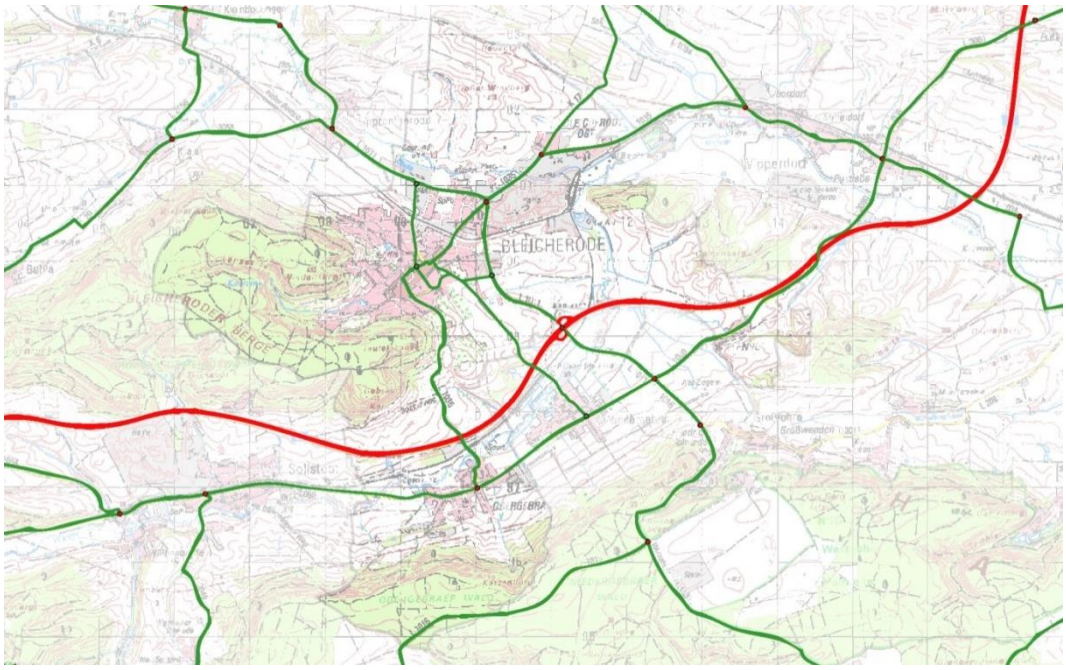


Abbildung 11: Ausschnitt mit Hauptstraßen (Quelle: Geoproxy Thüringen, DSK; 2015)

2.3.2 Schienen- und Personennahverkehrsanbindung

Abbildung 12: Bahnhof Bleicherode-Ost (Quelle: DSK)

Der Bahnhof Bleicherode Ost liegt rd. 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Anbindung erfolgt mit der Buslinie 27 Großbodungen–Nordhausen und 271 Bleicherode–Trebra der Stadtwerke Nordhausen stündlich und in morgendlichen Stoßzeiten zu Schulzeiten auch öfter, abends hingegen nur sporadisch. Die werktägliche Bahnverbindung nach Nordhausen (Fahrtzeit: 0:17 h) ist vormittags halbstündlich, die Bahnfernanbindung nach Halle (1:40 h) stündlich. Nach Erfurt gibt es eine halbstündliche Anbindung (1:30-2:00 h), es muss jedoch in Wolkramshausen oder Leinefelde umgestiegen werden. Göttingen (1:00 h) ist stündlich mit Umstiegen in Eichenberg oder Leinefelde zu erreichen.

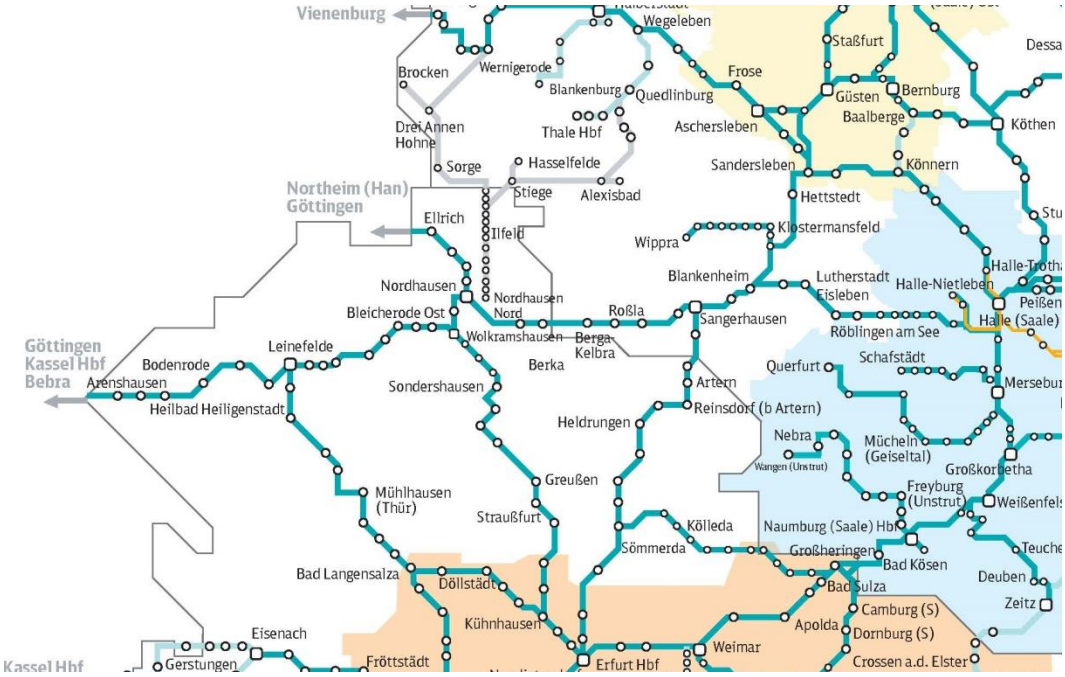


Abbildung 13: Ausschnitt Schienennetz Thüringen (Quelle: www.bahn.de)

Die direkte Busverbindung vom Stadtzentrum nach Nordhausen mit den Linien 27 und 29 (und zurück) ist werktags vormittags stündlich, ansonsten zweistündlich und abends nur noch um 22:00 Uhr. Am Wochenende fahren vormittags und nachmittags jeweils zwei Busse. Nach Sollstedt über Nieder- und Obergebra (Linie 28) fährt werktags bis 18:30 Uhr stündlich ein Bus hin und zurück, am Wochenende nur sporadisch. In Elende fährt nur einmal schultäglich der Schulbus. Kehmstedt und Hohenstein werden mit der Linie 271 siebenmal am Vor- und Nachmittag angefahren. Friedrichsrode wird einmal täglich um 6:36 Uhr (ohne Rückfahrt) sowie dienstags und donnerstags noch zwei weitere Male vormittags angebunden.

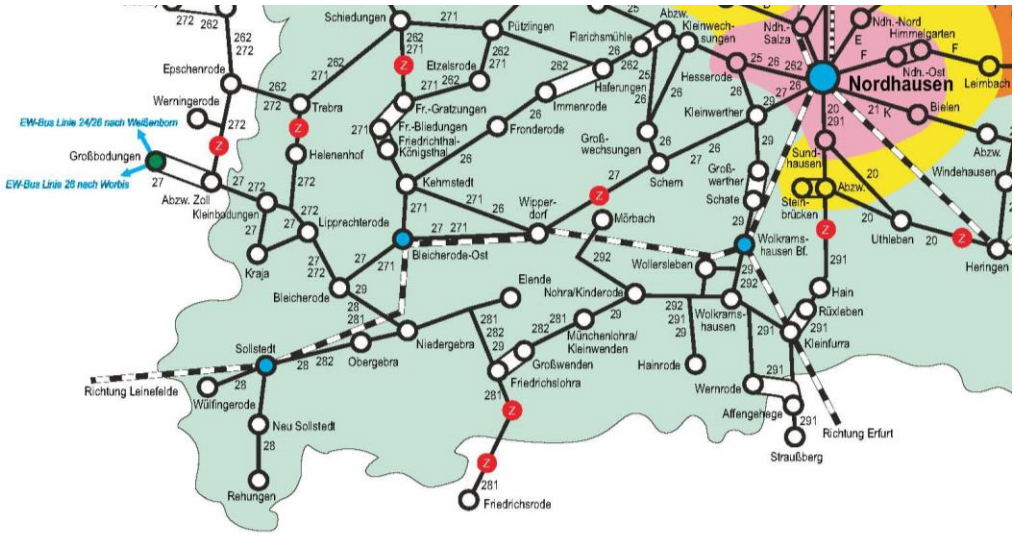


Abbildung 14: Ausschnitt Busverbindungen (Quelle: Stadtwerke Nordhausen; 18.11.2015)

Fazit für das ISEK:
Bleicherode liegt abseits großer Verdichtungsräume, dies fällt auch bei den Fahrtzeiten zu den ausgewählten Zielen auf. Eine gute Anbindung vom Bahnhof Bleicherode-Ost zum Bahnhof Nordhausen ist mit 15-20 Minuten und einer halbstündlichen Taktung zu Berufsverkehrszeiten zwar vorhanden, doch über die A38 ist hier eine Tür-zu-Tür-Anbindung innerhalb von 20 Minuten möglich. Daher ist auch nicht verwunderlich, dass es an den Bahnhöfen in Bleicherode-Ost und Niedergebra tagsüber augenscheinlich kaum Park+Ride-Nutzer gibt.

Die heutigen Fahrtziele und –-z~~Z~~eiten sind auf den Schulstandort Bleicherode ausgelegt. Neben den Schülern werden jedoch auch immer mehr ältere Bürger das Bus- und Zugangebot nutzen bzw. aufgrund der Aufgabe des eigenen Fahrzeugs nutzen müssen. Hier ist über ein lokales Angebot zur Anbindung der stadtzentrumsfernen Wohngebiete (Obere Altstadt, Heerweg, Johann-Sebastian-Bach-Straße, Obere Barbarastraße, Talstraße) und Teilorte nachzudenken.

3. Demografie und Wohnungsmarkt

3.1 Bevölkerungsprognose

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2014

Bleicherode hat in der vergangenen Dekade sukzessive an Einwohnern verloren. So nahm die Bevölkerungszahl zwischen dem 31.12.1994 (7.364 EW), dem 30.06.2000 (6.923 EW) und dem 30.06.2014 (6.297 EW) in knapp 20 Jahren um rd. 14,5 % ab (-1.067 EW). Die männliche Bevölkerung ist hierbei um ca. 11,5 %, die weibliche Bevölkerung um knapp 17 % zurückgegangen – dies spiegelt die Tatsache wider, dass gerade junge Frauen mobil sind.

Abbildung 15: Räumliche Bevölkerungsbewegung 2007-2015 (Quelle: TLA, DSK; 2015)

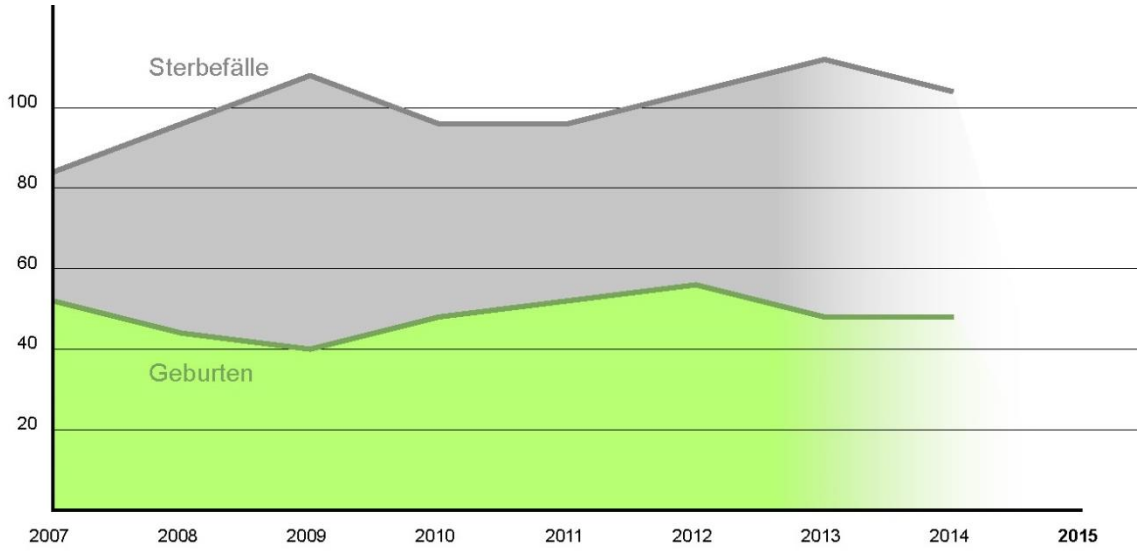


Abbildung 16: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2007-2015 (Quelle: TLA, DSK; 2015)

3.1.2 Bevölkerungsprognose

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist seit 2000 eine Beruhigung bzw. Stabilisierung sichtbar. Dennoch sieht man deutlich eine

stete Abnahme. Unter Berücksichtigung der Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik wird unter Zugrundelegung der Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit mit folgenden Bevölkerungszahlen gerechnet:

2010	2015	2020	2025	2030	
6.678	**6.255**	**5.942**	**5.673**	**5.447**	Einwohner

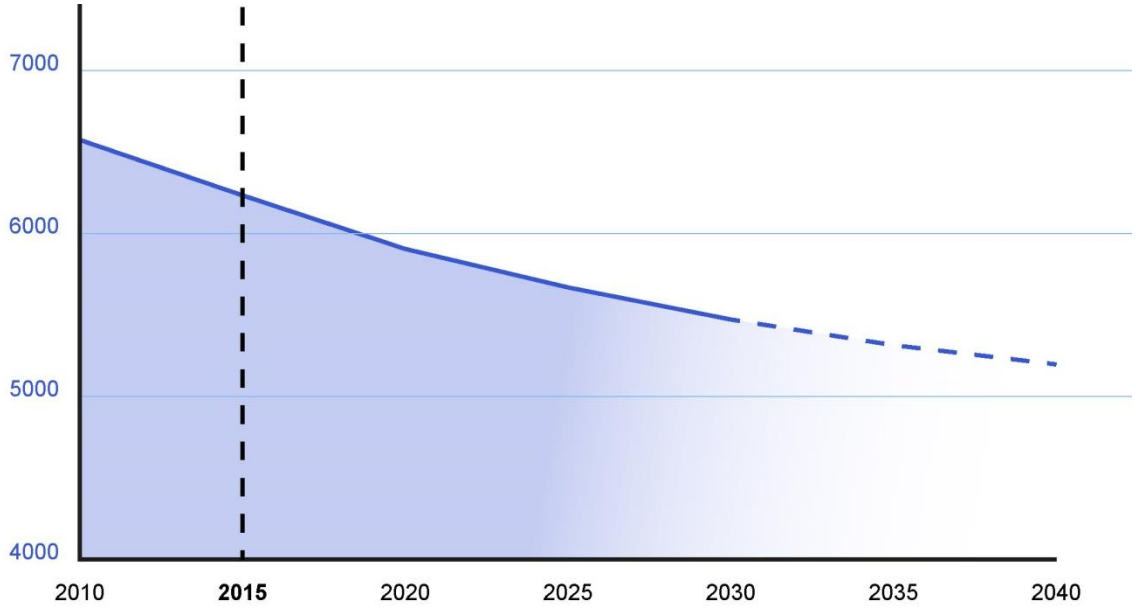


Abbildung 17: Bevölkerungsprognose (Quelle: TLS, DSK; 2015)

Der Bevölkerungsverlust von 2010 bis 2020 beläuft sich auf 736 Personen und würde in den nächsten fünf Jahren von 2015 bis 2020 mit 313 Personen nochmals insgesamt 5,0 % der Gesamtbevölkerung betragen. Von 2020-2025 ist von einem Bevölkerungsrückgang um 269 Personen bzw. 4,5 % und von 2025-2030 von 226 Personen bzw. 4,0 % zu rechnen.

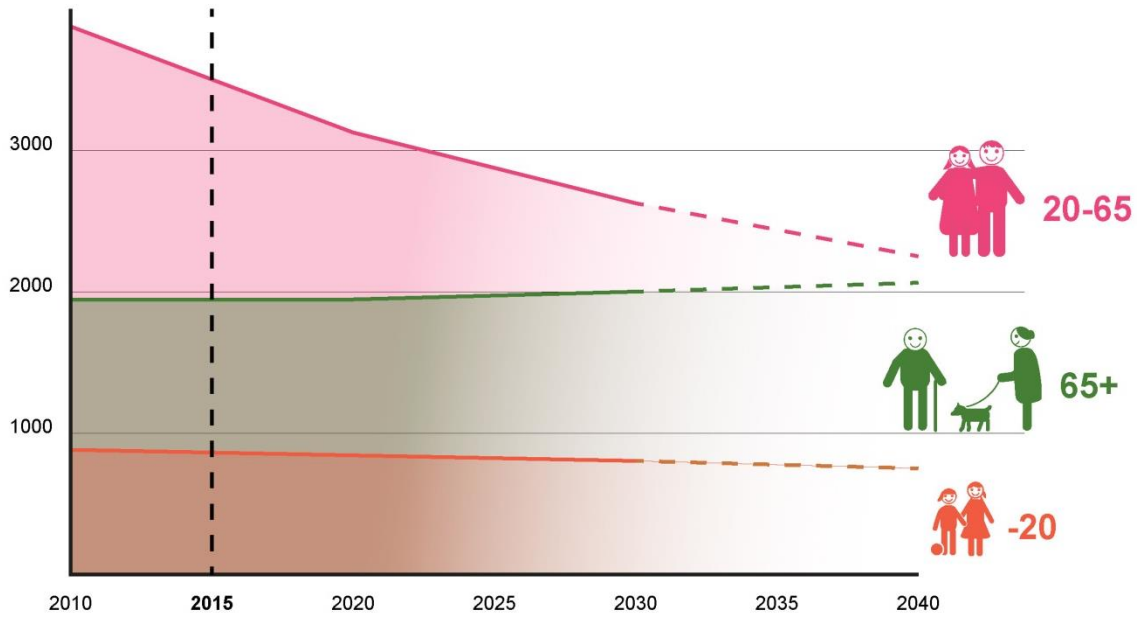


Abbildung 18: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen (Quelle: TLS, DSK; 2015)

Aus dem Demographiebericht 2011 der Bertelsmann Stiftung[2] für Bleicherode geht zudem hervor, dass insbesondere die Altersgruppe der über Achtzigjährigen stark zunehmen wird, währenddessen alle anderen Altersgruppen abnehmen.

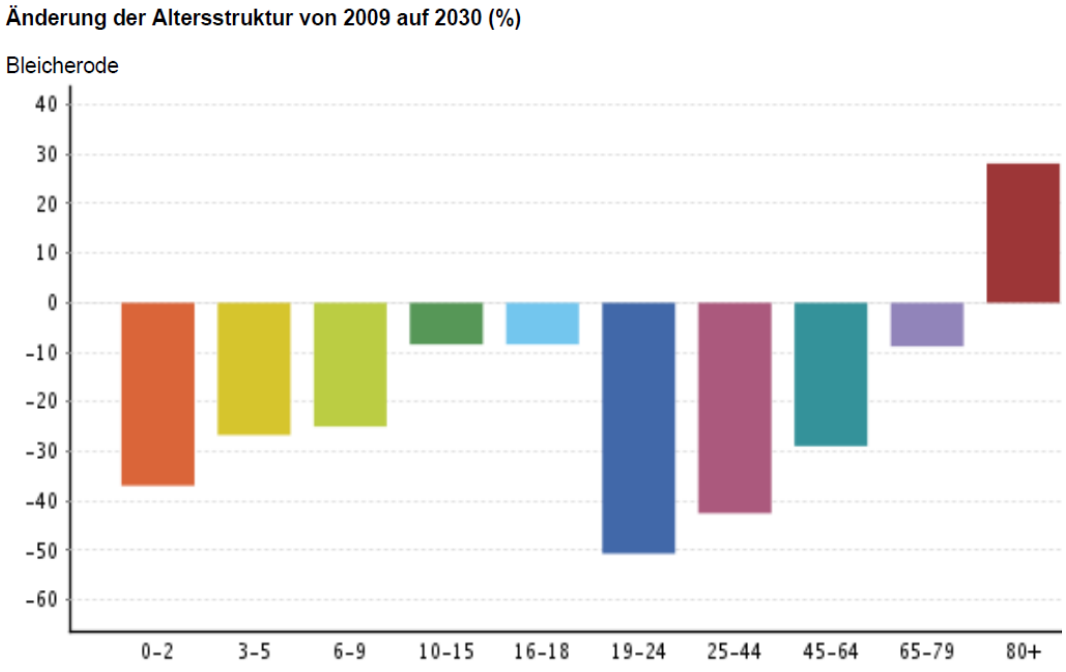


Abbildung 19: Prognose zur Altersstruktur 2009 zu 2030 (Quelle: Demographiebericht; 2011)

2 www.wegweiser-kommune.de

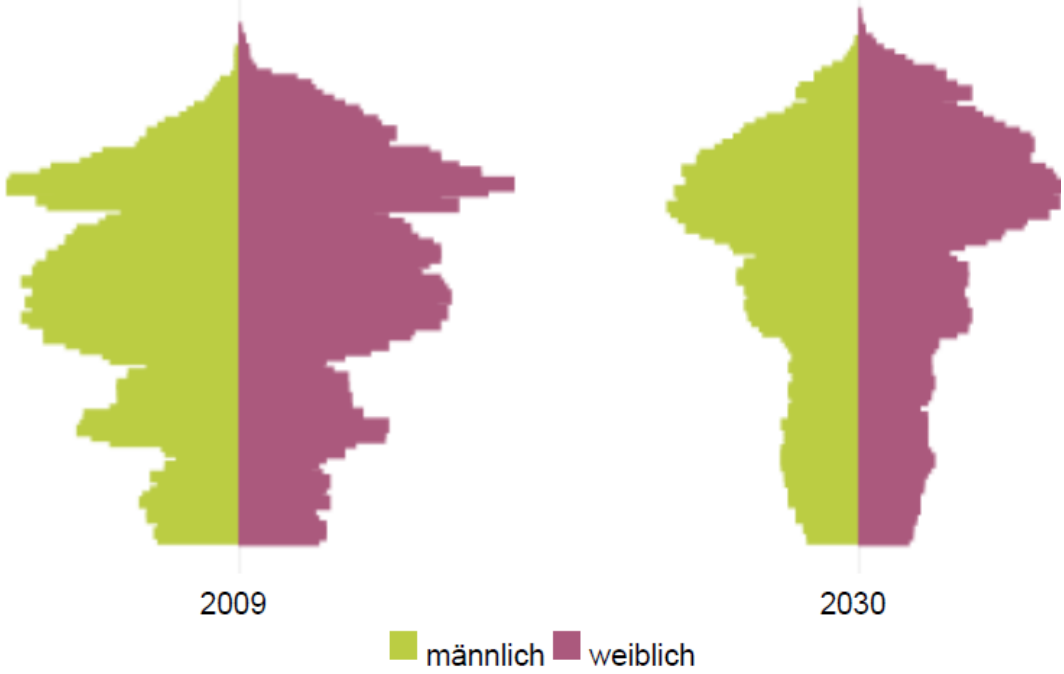


Abbildung 20: Alterspyramide 2009 und 2030 (Quelle: Demographiebericht; 2011)

Die voraussichtliche natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung für Bleicherode stellt sich bis 2030[3] wie folgt dar:

	Geborene	Gestorbene	Natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo	Gesamt
2015-2020:	192	566	- 374	+ 61	- 313
2020-2030:	352	1.026	- 672	+177	- 495

3.1.3 Beschäftigte und Wirtschaftsentwicklung

Um Potenziale und Risiken für die Beschäftigungsentwicklung einzuschätzen, betrachtet die Statistik die Entwicklung der Gewerbebetriebe an Hand von Neuerrichtungen und Betriebsaufgaben. Im Zeitraum von 2007 bis 2014 ist die Anzahl an Betriebsneuerrichtungen leicht schwankend und auf einem stabilen Niveau. Die Betriebsaufgaben überwiegen jedoch die Neueinrichtungen, so dass die Gewerbezahl rückläufig war. Ein Grund für den Rückgang bei gleichzeitig positiver Wirtschaftsentwicklung liegt in der rasanten Entwicklung des technischen Fortschritts mit seiner Tendenz zur Rationalisierung von Arbeitsprozessen und der damit verbundenen höheren Effektivität der pro Kopf Produktivität.

[3] Ergebnisse der 12. Koordinierenden Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamts für Statistik

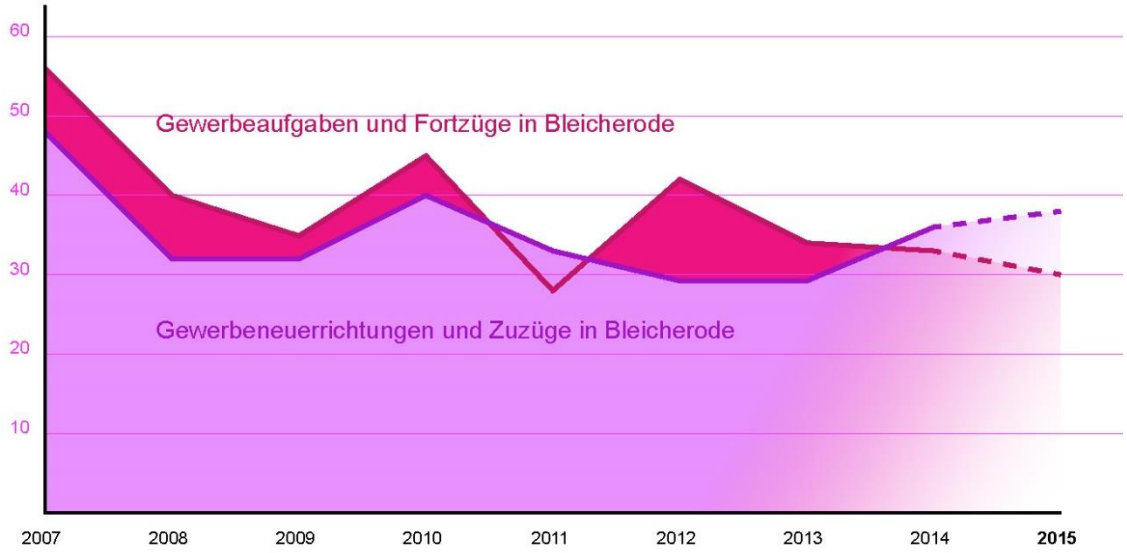


Abbildung 21: Gewerbean- und -abmeldungen 2007-2015 (Quelle: TLA, DSK; 2015)

Im Jahresdurchschnitt 2014 betrug die Arbeitslosenquote im Landkreis Nordhausen 10,7 %, für den Unstrut-Hainich Kreis 11,2 % und den Landkreis Eichsfeld 6,2 %.[4] Im Oktober betrug die Quote jahreszeitbedingt für den Kreis Nordhausen 8,1 %.[5]

3.1.4 Haushalte

Für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung sind die sozialen Veränderungen des Zusammenlebens der Menschen von besonderer Bedeutung. Im Zuge des „Sozialen Wandels“ zeichnet sich seit längerem der Trend ab, dass einerseits die Zahl der Haushalte ansteigt und andererseits die Haushaltsgröße weiter abnimmt.

Zum 09. Mai 2011 (Zensus 2011) betrug die Anzahl der Haushalte in Bleicherode 3.164, davon mit … Personen:

1	2	3	4	5	6 und mehr
1.104	1.122	567	280	77	14
(34,9 %)	(35,5 %)	(17,9 %)	(8,8 %)	(2,4 %)	(0,4 %)

Die Anzahl der Einpersonenhaushalte lag 2011 bei rd. 34,9 %, die Zahl der Zweipersonenhaushalte bei rd. 35,5 %, dies ergibt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,1 Personen. Bei der Haushaltsgröße ist eine rückläufige Entwicklung (Landestrend) zu erwarten.

4 Presse Info 009/2015 der Agentur für Arbeit Nordhausen, 29.01.2015
5 Presse Info 063/2015 der Agentur für Arbeit Nordhausen, 29.10.2015

Die Haushalte nach Familientyp stellten sich 2011 wie folgt dar (Summe: 3.164):

Einpers.-h.	Paare o. Ki.	Paare m. Ki.	Alleinerzieh.	Mehrpers.-h. o. Fam.
1.104	919	785	297	59
(34,9 %)	(29,0 %)	(24,8 %)	(9,4 %)	(1,9 %)

Der Seniorenstatus der Haushalte am 09. Mai 2011 (Summe: 3.164):

ausschließlich Senioren	Senioren u. Jüngere	ohne Senioren
854	355	1.955
(27,0 %)	(11,2 %)	(61,8 %)

Durch die Überalterung ist eine Zunahme der Seniorenhaushalte und auch der Senioren-Einpersonenhaushalte zu erwarten.

3.1.5 Wohnungsbestand und Baufertigstellungen

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit … Wohnräumen einschließlich Küche (Summe der Wohnungen 3.601) zum 31.12.2014:

1	2	3	4	5	6	7 und mehr
109	496	916	752	565	423	340
(3,0 %)	(13,8 %)	(25,4 %)	(20,9 %)	(15,7 %)	(11,7 %)	(9,4 %)

Dies ergibt insgesamt 14.872 Wohnräume mit einer Gesamtwohnfläche von 298.600 m². Im Durchschnitt sind dies 82,9 m² je Wohnung und 47,4 m² je Einwohner. Die Wohnfläche je Einwohner hat seit 2011 jährlich um 0,6 m² zugenommen. 46 % der Wohnungen wurden 2011 vom Eigentümer bewohnt und ebenso 46 % wurden zu Mietzwecken vermietet, rd. 8 % der Wohnungen standen leer.

Tabelle 2: Wohnungen in Gebäuden nach Wohnfläche (Quelle: Zensus 2011)

Wohnfläche von...bis...unter (in m²)	unter 40	Anzahl	121
	40 – 60	Anzahl	915
	60 – 80	Anzahl	936
	80 – 100	Anzahl	590
	100 und mehr	Anzahl	1.031

Zum 31.12.2014 betrug die Gebäudezahl der reinen Wohngebäude 1.808 mit einer Wohnfläche von 282.600 m² in 3.407 Wohnungen. Die Anzahl der Wohngebäude stellt sich wie folgt dar:

1	2	3 oder mehr Whg.	Wohnheime
1.262	279	266	1
136.800 m²	47.500 m²	97.600 m²	800 m²
1.262 Whg.	558 Whg.	1.572 Whg.	15 Whg.

Tabelle 3: Bauweise und Anzahl der Wohnungen (Quelle: Zensus 2011)

Bauweise	Freistehend	Anzahl	866
	Doppelhaushälfte	Anzahl	393
	Gereihtes Haus	Anzahl	579
	Sonstige	Anzahl	44
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	1 Wohnung	Anzahl	1.278
	2 Wohnungen	Anzahl	304
	3 – 6 Wohnungen	Anzahl	214
	7 – 12 Wohnungen	Anzahl	79
	13 und mehr Wohnungen	Anzahl	7

Die Zahl der Baufertigstellungen ist in den letzten Jahren konstant auf niedrigem Niveau. So wurden von 2010 bis 2014 durchschnittlich jährlich 3,4 „Einfamilienhäuser“ neu errichtet und insgesamt nur 71 Baumaßnahmen (darunter auch Umbauten und Sanierungen) fertiggestellt.

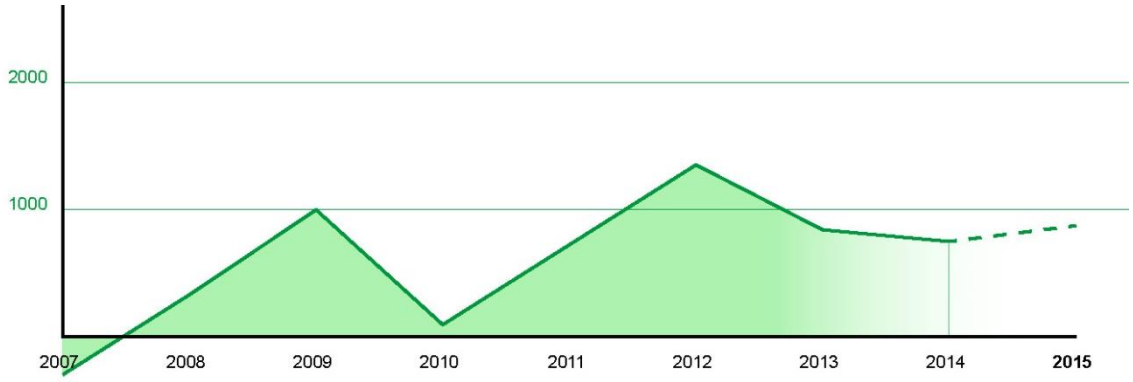


Abbildung 22: Baufertigstellungen (m²/Jahr) 2007-2015 (Quelle: TLA, DSK; 2015)

Bleicherode hat in den vergangenen 10 Jahren keine Neubaugebiete ausgewiesen, sondern bestehende Baulücken geschlossen oder in kleinem Umfang nachverdichtet. Insofern wurde hier im Sinne der Stabilisierung historisch gewachsener Siedlungsstrukturen durch Vermeidung neuer Flächenausweisungen in der Peripherie eine nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungskörpers betrieben.

Wie das vorige Kapitel zur Haushaltsentwicklung zeigt, wird zukünftig ein breiteres Spektrum an Wohnformen nachgefragt werden. Zur Stabilisierung des historischen Stadtzentrums besteht die Notwendigkeit der städtebaulichen Steuerung der Innenentwicklung – auch um eine Zersiedlung des wertvollen Landschaftsraumes zu vermeiden. In Bleicherode gibt es ein differenziertes Wohnraumangebot. So beabsichtigt die WBG-Südharz die Entwicklung kleinteiliger, barrierearmer Wohnformen für Senioren mit kleinem Budget.

3.1.6 Leerstände

Ausgehend von einer Gebäudezahl von ca. 1.800 stellt sich die Leerstandsquote wie folgt dar:

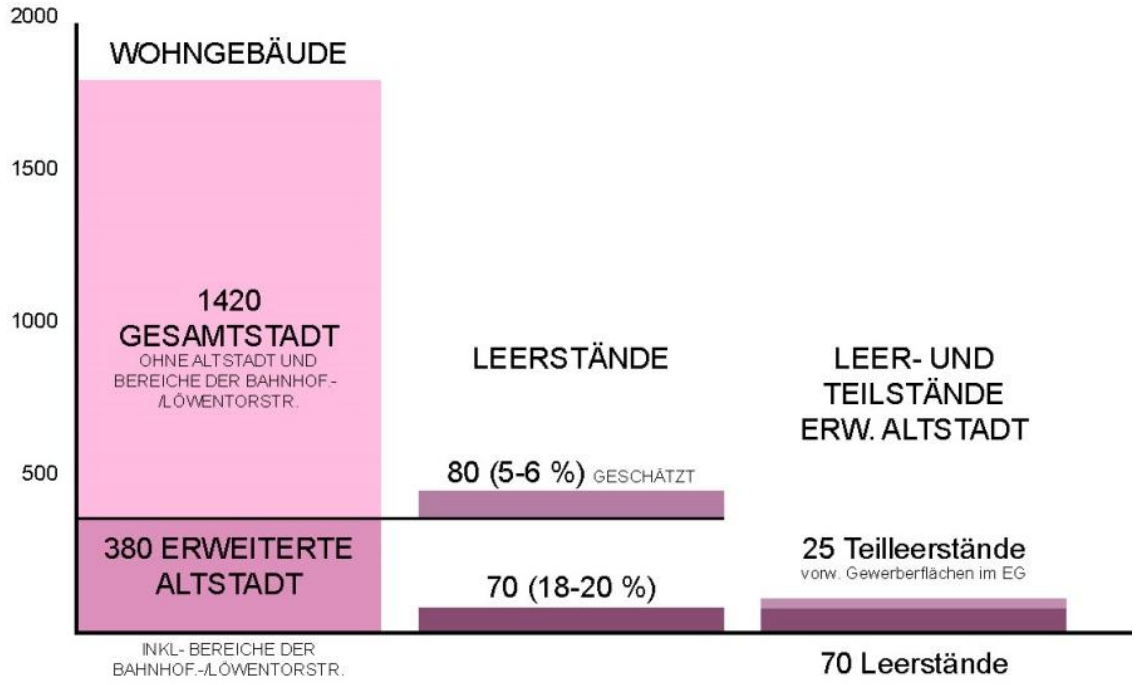


Abbildung 23: Leerstandsquote zum 31.12.2014 (Quelle: DSK)

Für die Altstadt und die angrenzenden Straßen der Bahnhofstraße und Brückenstraße sowie der Löwentor- und Freiheitsstraße bildet sich ein Leerstand von 18-20 % der Wohngebäude ab. Für das restliche Stadtgebiet inkl. der beiden Teilorte wird ein durchschnittlicher Leerstand von 5-6 % angenommen. Als weiterer Aspekt der Leerstandsanalyse für die Innenstadt sind ca. 25 Teilleerstände, vorwiegend in den Ladengeschäften in den Erdgeschossen, zu erwähnen, die nachteilig auf das städtebauliche Bild und die funktionale Struktur der Innenstadt wirken.

Fazit für das ISEK

Die Prozentsätze des Bevölkerungsverlustes zeigen, dass der Bevölkerungsrückgang kritisch zu beobachten ist, sich jedoch mit 5,0 % und später bis zu 4,0 % nicht dramatisch darstellt, zumal die Stadt bis zu einem gewissen Grad Einfluss nehmen kann. Von Bedeutung wird sein, wie zukünftig Anreize für den weiteren Zuzug geschaffen werden können. Es kommt also darauf an, die Attraktivität des Wohnens und der Wohnfolgefunktionen zu halten und gezielt weiter zu entwickeln, sodass die vorhandene Bevölkerungszahl stabilisiert werden kann.

Durch die Überalterung der Bevölkerung besteht generell die Tendenz, dass ältere Bewohner aus den Dörfern und Teilorten in zentrale Lagen abwandern, da sich dort die Einrichtungen zur speziellen Versorgung Älterer und die entsprechenden Wohnformen (Aufzug, behindertengerechte Bäder etc.) befinden. Hierfür sollten insbesondere für den Stadtkern Bleicherodes Rahmenbedingungen geschaffen werden. Durch die weiter zu erwartende Verteuerung der Energie ist auch zukünftig eine Verteuerung der Mobilität zu erwarten, d. h., dass nicht nur ältere Bewohner sondern auch Familien näher an die Versorgungszentren rü-

cken. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Bleicherode hier mit Nordhausen um Wohnnachfrage konkurriert und deshalb mit noch attraktiveren und individuell ausgelegten Wohnraumangeboten und weiteren lokalen Standortfaktoren und Alleinstellungsmerkmalen Werbung betrieben werden muss. Zusammenfassend ist festzustellen, dass Bleicherode mit seinem Bevölkerungsrückgang im Trend der Thüringer Entwicklung liegt.

Die allgemeine wirtschaftliche Konsolidierung Bleicherodes hat zu moderateren Abwanderungsquoten geführt und im Jahr 2011 erstmalig ein positives Wanderungssaldo bewirkt. Für die Stadtentwicklung bedeutet das weiterhin die Entwicklung Bleicherodes als Arbeits- und Wohnort bei gleichzeitiger Reduzierung der Attraktivitätsverluste in der Altstadt und unter Berücksichtigung der Entwicklung der „weichen Standortfaktoren“ und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten der öffentlichen Stadträume. Attraktive und moderne Arbeitsplätze, Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen, Einrichtungen der Gesundheit und der Freizeit, ein guter Mix aus Handel und Dienstleistungsangeboten und vor allem ein differenziertes und nachfrageorientiertes Wohnraumangebot, sowohl für den einfachen als auch den gehobenen Bedarf sind wichtige Voraussetzungen, auch zukünftig das lokale Dienstleistungszentrum zwischen Nordhausen und Leinefelde-Worbis zu bleiben. Die Erfahrungen in anderen Städten haben jedoch gezeigt, dass sich eine Wirtschaft nur dann positiv weiterentwickeln kann, wenn die sogenannten „weichen Standortfaktoren“ permanent ausgebaut bzw. die Grunddaseinsfunktionen gleichermaßen entwickelt werden.

Durch die anzunehmende Entwicklung der Haushaltsgrößen ist bei Einfamilienhäusern und Wohngebäuden mit einem hohen Anteil größerer Wohnungen von zunehmenden Leerständen auszugehen, so dass hier der Rückbau dieser leerstehenden Objekte erforderlich wird. Dies geht jedoch nicht immer mit den idealtypischen Vorstellungen der Stadtentwicklung und den Wertvorstellungen der Eigentümer zusammen.

3.2 Wohnungsmarktprognose

3.2.1 Haushalts- und Wohnflächenentwicklung

Neben quantitativen und qualitativen Grundlagendaten des Wohnungsmarktes stellt die Bevölkerungsentwicklung den zentralen Bestimmungsfaktor für eine Einschätzung der zukünftigen Nachfrage nach Wohnungen in Bleicherode dar.

Tabelle 4: Haushalts- und Wohnflächenprognose 2015-2030 (Quelle: DSK)

Jahr	**2015**	**2020**	**2025**	**2030**	
Bevölkerungsprognose	6.255	5.942	5.673	5.447	
abzüglich Personen in Anstalten	*50*	*100*	*150*	*200*	*eigene Annahme*
	6.205	*5.842*	*5.523*	*5.247*	
geteilt duch Personen/Haushalt	*2,05*	*2,00*	*1,96*	*1,92*	*eigene Annahme*
Prognose der Privathaushalte	**3027**	**2921**	**2818**	**2733**	*Ausgangswert 2011 = 3164*
Prognose der über 65-Jährigen:	*31,1%*	*32,6%*	*35,0%*	*36,9%*	*Ausgangswert 2010 = 28,7%*
Prognose der Haushalte mit Senioren	886	896	928	949	*Ausgangswert 2011: 854*
Prognose der generationsübergr. Haush.	368	372	386	394	*Ausgangswert 2011: 355*
Prognose der Haushalte ohne Senioren	1773	1653	1504	1390	*Ausgangswert 2011: 1955*
Prognose der unter 20-Jährigen	*14,3%*	*14,8%*	*14,8%*	*14,9%*	*Ausgangswert 2010 = 13,6%*
Pro-Kopf-Wohnflächenzunahme	*1,000*	*1,035*	*1,072*	*1,110*	*Annahme: 0,7% pro Jahr*
Prognose der Haush. mit Paare mit Kinder	789	787	761	742	*Ausgangswert 2011: 785*
	82.651 m²	85.291 m²	85.377 m²	86.214 m²	*Ausgangswert 2014: 104,7 m²*
Prognose der Haush. mit Alleinerz.	299	298	288	281	*Ausgangswert 2011: 297*
	24.968 m²	25.766 m²	25.792 m²	26.045 m²	*Ausgangswert 2014: 83,6 m²*
Prognose der Einpersonenhaushalte	1028	974	938	907	*Ausgangswert 2011: 1104*
	68.982 m²	67.668 m²	67.513 m²	67.577 m²	*Ausgangswert 2014: 67,1 m²*
Prognose der Haush. mit Paare o. Kinder	856	811	781	755	*Ausgangswert 2011: 919*
	74.024 m²	72.615 m²	72.448 m²	72.517 m²	*Ausgangswert 2014: 86,5 m²*
Prognose der Mehrpersonenhaushalte	55	52	50	48	*Ausgangswert 2011: 59*
	4.615 m²	4.527 m²	4.517 m²	4.521 m²	*Ausgangswert 2014: 84,0 m²*
Wohnflächenbedarf	255.240 m²	255.868 m²	255.647 m²	256.874 m²	
Wohnflächenangebot	298.680 m²	301.986 m²	304.465 m²	306.945 m²	*eigene Annahme, 3-4 Neubauten jährlich*
Wohnflächenüberschuss	43.440 m²	46.118 m²	48.818 m²	50.071 m²	

Auf Basis der Bevölkerungsprognose nach den Altersklassen der über 65-Jährigen und unter 20-Jährigen und unter Annahme einer Reduzierung der Haushaltsgrößen wurde in der obigen Tabelle die Haushaltsaufteilung fortgeschrieben.

3.2.1 Leerstandsprognose

Als wesentliche Einflussgrößen der Leerstandsprognose für Bleicherode sind folgende Parameter zu benennen:

- die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte,
- der Wohnflächenverbrauch,
- herausfordernde, aufwendige Bestandssituation im Altbau.

Die Prognose der Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung basiert dabei im Wesentlichen auf einer Einschätzung der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Unter der Annahmen der Fortführung der bisherigen Neubautätigkeit und mit einer gleichbleibenden Wohnflächenzunahme von 1 % pro Jahr würde sich die Leerstandsquote ohne Rückbau wie folgt fortschreiben:

Tabelle 5: Leerstandsprognose 2015-2030 (Quelle: DSK)

Jahr	**2015**	**2020**	**2025**	**2030**	
Wohnungen	3.407	3.445	3.473	3.501	*Ausgangswert 31.12.2014: 3.407, 3-4 Neub. jährlich*
Prognose der Privathaushalte	3027	2921	2818	2733	*eigene Annahme*
Wohnungsüberschuss zu Haushalten	*380*	*524*	*655*	*768*	statisch, ohne Rückbau
Pro-Kopf-Wohnflächenzunahme	*1,000*	*1,035*	*1,072*	*1,110*	*Annahme: 0,7% pro Jahr*
Prognose zu Wohnungsleerständen	**380**	**506**	**611**	**692**	*statisch, ohne Rückbau*
Gebäude ohne Wohnheime	1.807	1827	1842	1857	*eigene Annahme, 3-4 Neubauten jährlich*
Prognose der Gebäudeleerstände	*202*	*268*	*324*	*367*	*Annahme anhand Gebäudeaufteilung 2015*
Prognose der Leerstandsquote	*11,2%*	*14,7%*	*17,6%*	*19,8%*	
Abzüglich Mobilitätsreserve	*9,2%*	*12,7%*	*15,6%*	*17,8%*	*Annahme: 2%*

In der erweiterten Altstadt stehen heute bereits 70 Gebäude (18,4 %) komplett leer und 25 weitere Objekte sind von Teilleerständen, insbesondere Ladenleerständen, betroffen. Über 43 % der gesamten Leerstände befinden sich somit in der erweiterten Altstadt. Werden die angeführten Leerstandsprognosen auf die 380 Altstadtgebäude übertragen, so ist 2020 von 80 Leerständen, 2025 von 83 Leerständen und 2030 von 116 bzw. 30 % Leerstand auszugehen.

Fazit für das ISEK:
Durch die voraussichtlich großen Leerstandszahlen der Leerstandsprognose ergibt sich für die Gesamtstadt ein erheblicher Rückbaubedarf. Gemäß der hier folgend definierten Schwerpunktgebiete der künftigen Stadtentwicklung und zentralen Innenentwicklungsbereiche, stellt insbesondere die historische Altstadt eines der bedeutendsten Stadtquartiere Bleicherodes dar. Flankiert durch ein gesamtstädtisch abgestimmtes Rückbau- und Leerstandsmanagement ist die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen u. a. auf den zentralen Stadtkern zu lenken. Für die historische Altstadt ist durch eine Kombination von gesamtstädtischer Nachfragesteuerung sowie bedarfsgerechter und zeitgemäßer Bestandsanpassung der vorhandene Leerstand bzw. Mindernutzungen und der erhebliche Sanierungsstau in der Form abzubauen, als dass quartiersverträgliche Nutzungen den historischen Altstadtkern wieder beleben. Vor dem Hintergrund bereits veränderter und sich künftig wandelnder Anforderungen an den Woh-

nungsbestand (familienfreundliche und/oder altersgerechte Gestaltung; sowohl im Innen- wie auch im unmittelbar umgebenden Außenbereich der Gebäude sowie im öffentlichen Raum) stellen sich erhebliche Herausforderungen für die umfassende Sanierung und weitestgehende Wiederbelebung der Altstadt dar. Unter Maßgabe der baulichen Anforderungen des wertvollen historischen Bestandes sowie den denkmalpflegerischen Aspekten soll es ein Ziel sein den Gebäudebestand an die aktuellen und künftigen Bedarfsanforderungen anzupassen. So sollen nachfragegerechte (Wohnraum-)Angebote geschaffen bzw. vorbereitet werden und der langfristige Erhalt der historischen, überwiegend denkmalgeschützten Gebäudesubstanz in der Altstadt gesichert werden. Das Instrumentenspektrum möglicher Anpassungsmaßnahmen umfasst sowohl qualitative (bspw. Sicherungsmaßnahmen am Bestand) wie auch quantitative Ansätze (bspw. [Teil-]Rückbau von Nebengebäuden) und ist je nach Relevanz objekt- bzw. einzelfallspezifisch mit den relevanten Akteuren (Fördermittelstellen, Denkmalpflege, u. U. verantwortlicher Ausschuss oder Stadtrat, etc.) zu beraten und abzustimmen. So sollen verträgliche Lösungen für baukulturelle und denkmalpflegerische Anforderungen (Einzeldenkmal wie auch Denkmalensemble) gefunden werden und gleichzeitig Impulse für die Innenstadtrevitalisierung gesetzt und letztlich verstetigt werden. Wichtige Felder bei der Bestandsentwicklung im Allgemeinen und der Altstadtsanierung im Speziellen sind:

- *nachbarschaftliche/wohnraumnahe Freiraumpotenziale am Gebäudebestand,*
- *Nutzungsmöglichkeiten von Hofbereichen,*
- *Einordnung des ruhenden Verkehrs,*
- *bauphysikalische verträgliche, denkmalgerechte und ökonomisch tragbare Bestandssanierung,*
- *bestandsverträgliche Einordnung von Neubauten (wo möglich)*
- *klimafolgenverträgliche und demografieangepasste Bestandssanierung.*

4. Bisheriger Stadtentwicklungsprozess

4.1 Bisherige Beteiligungsprozesse

4.1.1 Lokale Agenda 21 (1997 – 2003)

Leitsätze zur Stadtentwicklung bis 2015

1. Wir sind eine saubere und gepflegte Stadt.
   1. Imageverbesserung der Stadt
   2. Einbeziehung der Bürger (Pflegekonzept)
2. Wir sind eine gastfreundliche und kundenorientierte Stadt.
   1. Imagestärkung des Hotel- und Gaststättenwesens
   2. Erlebnisgastronomie
   3. umfangreiche Beratung von Gästen in Zusammenarbeit mit der Touristinformation
3. Wir sind eine kinderfreundliche Stadt mit ausreichenden Kindergartenplätzen und einer vollständigen Schulstruktur.
   1. Erhalt des Bildungsstandortes Bleicherode mit der Gesamtheit der vorhandenen Bildungsangebote
4. Bleicherode ist eine lernende Stadt, die vielfältige und interessante Bildungs-, Kultur- und Sportangebote für alle Bürger und Gäste fördert.
   1. Erhalt der Freizeiteinrichtungen wie Freizeittreff, Kino und Freibad;
   2. Bewahrung des kulturellen Erbes und der regionalen Identität durch Nutzung der kulturellen Potentiale und vorhandenen traditionellen Ressourcen
5. Wir entwickeln und fördern Gewerbe und Dienstleistung in der Stadt und den Gewerbegebieten mit einer abgestimmten Verwaltungsstruktur.
   1. Stärkung der Zentralortfunktion der Stadt Bleicherode als Zentrum im ländlichen Raum
   2. Durchsetzung der Stadtentwicklungskonzepte unter Einbeziehung aller vorhandenen Fördermöglichkeiten bzw. Durchsetzung der bestehenden Förderprogramme unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten
   3. Vermarktung vorhandener Gewerbeflächen und Nutzung angebotener Förderungen
   4. Verbesserung der Attraktivität des Innenstadtbereiches
   5. Rückbau von Wohnungen
   6. Stabilisierung und Ausbau der Standortentwicklung
   7. Sicherung und Neuansiedlung von Arbeitsplätzen
6. Bleicherode unternimmt alles um die natürliche Umwelt auf höchstem Niveau zu erhalten.
   1. Keine Eingriffe in Fauna und Flora als Standortmerkmal für den Erholungsort
7. Bleicherode fördert und entwickelt Initiativen zur Gesunderhaltung und Genesung aller Bürger und Gäste. Bleicherode achtet aktiv die Bedürfnisse der Behinderten.
   1. aktive Seniorenpolitik unter Beachtung der demographischen Entwicklung der Stadt
   2. Aktive Jugendpolitik
8. Bleicherode erkennt den untrennbaren Zusammenhang von Ökonomie, Ökologie, Tourismus, Bildung und Gesundheit.
   1. Förderung des intelligenten Tourismus (Verknüpfung von Erholung, Gesundheit, Ökologie)
   2. Erarbeitung eines Tourismuskonzeptes
   3. Erhalt und Ausbau der Rad- und Wanderwege
9. Bleicherode gestaltet moderne Verkehrsverbindungen, die Bürger und Gäste in das Zentrum der Stadt orientieren.
   1. Erreichbarkeit und Ausschilderung der Stadt verbessern
10. Bleicherode hat eine zukunftsorientierte, innovative Stadtverwaltung, die alle Entscheidungen transparent macht und bürgerorientiert kommuniziert.
   1. Erhalt und Stärkung der Stadt Bleicherode als Zentrum für die Umlandgemeinden unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten und Interessen, insbesondere der Orte der erfüllenden Gemeinde
   2. Nutzung der vorhandenen Ressourcen der Bürgerbeteiligung
   3. Würdigung hervorragender Leistungen von Bürgern der Stadt

Abbildung 24: Leitsätze zur Stadtentwicklung bis 2015 (Quelle: René Fiedler; 2002)

Lokale Agenda 21
Bleicherode

Agenda 21 - Maßnahmeprogramm
Stadt Bleicherode 2003

Thema	Maßnahme	Verantwortlich	Termin
Stadtverschönerung	Revitalisierung des touristischen Altstandortes "Vogelsberg" Wald- und Abenteuerspielplatz unter Einbeziehung verschiedener lokaler Akteure	Stadtverwaltung Bleicherode Sozialausschuß	2003
Tourismus	Projekt "Markt und Kultur auf'm Hof" unter Beteiligung von touristischen und kulturellen Akteuren der Stadt und Beteiligung von Gewerbetreibenden der Region	Heimat- und Fremdenverkehrs verband	2003
Sport und Freizeit	Um- bzw. Neugestaltung der Sportanlage in der Jahnstrasse	SV "Glückauf" Bleicherode	2003
Stadtverschönerung	Projekte zur Fördenung des Angebotes für Jugendliche der Stadt Bleicherode	Stadtverwaltung Bleicherode Sozialausschuß	2003
Stadtverwaltung	Weiterführung des Agenda- Beirates	Stadtverwaltung Agendabeauftragter	monatlich 2003
Kultur	Weiterführung des Stammtisches der Kulturvereine der Stadt	Agendabeauftragter	monatlich 2003
Kultur/Freizeit/Tourismus	Einrichtung eines Vereinsstammtisches der Stadt Bleicherode	Kultur-/Tourismus/ Freizeitausschuß Agendabeauftragter	2003
Öffentlichkeitsarbeit	Weiterführung der Publikation "Der Schneckenhengst"	Heimat- und Fremden-verkehrsverband Handels- u. Gewerbe-verein	Quartalsweise 2003
Öffentlichkeitsarbeit	Veränderung der Internetpräsentation der Stadt Bleicherode	Stadtverwaltung	2003

Abbildung 25: Maßnahmenprogramm Lokale Agenda 21 (Quelle: Stadt Bleicherode; 2003)

4.1.2 Bleicheröder Stadtgespräche (2003)

2003 wurden durch das Planungsbüro Meißner aus Nordhausen vier Workshops („Stadtgespräche“) betreut. Die Ergebnisse wurden in einer Dokumentation zusammengefasst.
In dem abschließenden vierten Stadtgespräch wurden folgende Handlungsfelder (Projekte) herausgestellt und als Aufgaben der künftigen Kommunalentwicklung festgehalten:

Tabellen 6: Handlungsfelder aus dem 4. Stadtgespräch (Quelle: Stadtplanungsbüro Meißner; 2003)

Themenschwerpunkt „Verkehr und Infrastruktur“:

(A) wichtige Sanierungsmaßnahmen (Sanierung Straßenoberfläche, Verkehrsberuhigung) für: - Naumannstraße - Talstraße - Hauptstraße - Freiheitsstraße - Barbarastraße - K.-Liebknecht-Straße	**(D)** behindertengerechter ÖPNV - Gleisübergänge behindertengerecht - Busverkehr, Buseinsatz, feste Taktzeiten - Straßenbahn **(E)** Werbung an der A38
(B) Verkehrsführung <u>in</u> die Stadt - Autobahnhinweise - innerstädtische Verkehrsführung	**(F)** Parkplätze in Innenstadt - Kurzzeitparken - fehlende Parkplätze
(C) Informationssysteme / Beschilderung - Bahnhofsplatz Ost	

Themenschwerpunkt „Arbeit und Wohnen“

(A) Verbesserung des Stadtbildes - Gebäudesanierung - Obere Hauptstraße **(B)** Sauberkeit der Innenstadt verbessern - Organisieren - ordnungsamtliche Präsenz - Durchsetzen - Satzungen **(C)** Verschönerung der Stadt - Blumen ins Stadtzentrum - Zusammenarbeit mit Schulen	**(D)** behindertengerechte Wohnungen - ausbauen, neu schaffen (im Rahmen Stadtumbau) **(E)** Bildung, Ausbildung, Arbeitsplätze für die Jugend - Schulstandort erhalten **(F)** Imagestärkung als Wirtschaftsstandort - Zusammenarbeit Unternehmen und Behörden, Stadtverwaltung

Themenschwerpunkt „Tourismus und Fremdenverkehr“

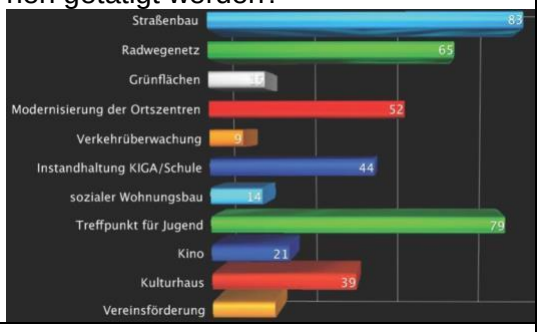
(A) Bekanntheitsgrad erhöhen, überregionale Anbindung - Südharz, A38 - einheitliches Logo (Schule) - Schneckenhengstfest - historischer Stadtkern „Fachwerkstraße“	**(B)** Fremdenverkehr organisieren - Veranstaltungskalender - einheitliche Broschüre - Informationssysteme nutzen, Homepage Stadt Bleicherode regional! **(C)** Wegenetze beschildern + pflegen

4.1.3 Bürgerbefragung (2010)

Weiterführend erfolgte eine umfassende Bürgerbefragung, die auch für die aktuelle ISEK-Fortschreibung interessante und relevante Auszüge in ihrer Auswertung zusammenträgt:

Welches Bild verbinden Sie heute in erster Linie mit Bleicherode?

In welchen Bereichen sollen Investitionen getätigt werden?



Welches Entwicklungsleitbild 2020 sehen Sie für Bleicherode?

Abbildung 26: Auswertung Bürgerbefragung 2010, S. 16, 65, 71 (Quelle: Stadt Bleicherode; 2011)

Fazit für das ISEK:
Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung sind Grundbestandteile einer auf Akzeptanz aufbauenden Stadtentwicklung. Die wichtige Funktion transparenter Beteiligungsprozesse als Mittler zwischen Verwaltung, Politik und Bürgerschaft hat sich grundsätzlich auf ein Niveau gehoben, wie es noch vor wenigen Jahren nicht denkbar gewesen wäre. Insofern ist es bemerkenswert, dass die Stadt Bleicherode schon sehr frühzeitig in unterschiedlichster Form und bei vielerlei Anlässen die Bürgerschaft intensiv in die Diskussion des Stadtentwicklungsprozesses mit

einbezogen hat. Die Teilnehmerzahlen an entsprechenden Veranstaltungen und die Vielfalt der behandelten Themen sowie der gegebenen Hinweise und Anregungen zeigen auf, dass in Bleicherode eine gute Beteiligungskultur besteht. Diese ist aufzugreifen, um im Rahmen der weiteren Umsetzung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes dessen Inhalte zu vermitteln und für die Umsetzung Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu schaffen.

Gleichwohl gilt es auch darauf zu verweisen, dass neben der reinen Information über geplante Vorhaben und Projekte und aktiver Beteiligung der Bürger bei der konzeptionellen Ausarbeitung und Diskussion in entsprechenden Veranstaltungen insbesondere eine Überführung in greifbare Handlungserfolge, d. h. in der Regel investive Projekte gelingen muss. Die bisher schon intensiv erfolgten Beteiligungsprozesse bergen nämlich auch die Gefahr, dass bei nicht gegebener Umsetzung des gemeinsamen Diskutierten die grundsätzlich positive Grundeinstellung einem Tenor der Resignation weicht.

Als Fazit für das ISEK muss deshalb abgeleitet werden, dass auf der erfolgten Institutionalisierung von Beteiligungsprozessen in Bleicherode aufgebaut wird, dennoch die Handlungsfähigkeit der Stadt und damit gegebenen Möglichkeiten der Umsetzung konkreter Projekte mit dem Umfang der Beteiligung korrespondieren müssen. Es ist deshalb in der weiteren Begleitung des Stadtentwicklungsprozesses abzuwägen, welche Vorhaben in welchen Veranstaltungen präsentiert werden und mit welcher Zeitschiene diese zu hinterlegen sind. Es wird empfohlen, sich hierbei auf ausgewählte, wiederkehrende und damit Identität stiftende Veranstaltungen zu konzentrieren (z. B. jährlich stattfindender Tag der Städtebauförderung). So kann Akzeptanz für die Ideen des Stadtentwicklungsprozesses an Hand letztlich Erreichtem und Gebautem manifestiert werden und eine solide Grundlage für die auch zukünftig engagierte Mitarbeit der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bleicherode an den Aufgaben der Stadtentwicklung gesichert werden.

4.2 Bisherige Konzepte

4.2.1 Vorbereitende Untersuchungen „Bleicherode – Kernstadt“, 1992

Der Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes wurde im Februar 1992 durch die Gesellschaft für Landeskultur GmbH, Bad Hersfeld, vorgelegt.

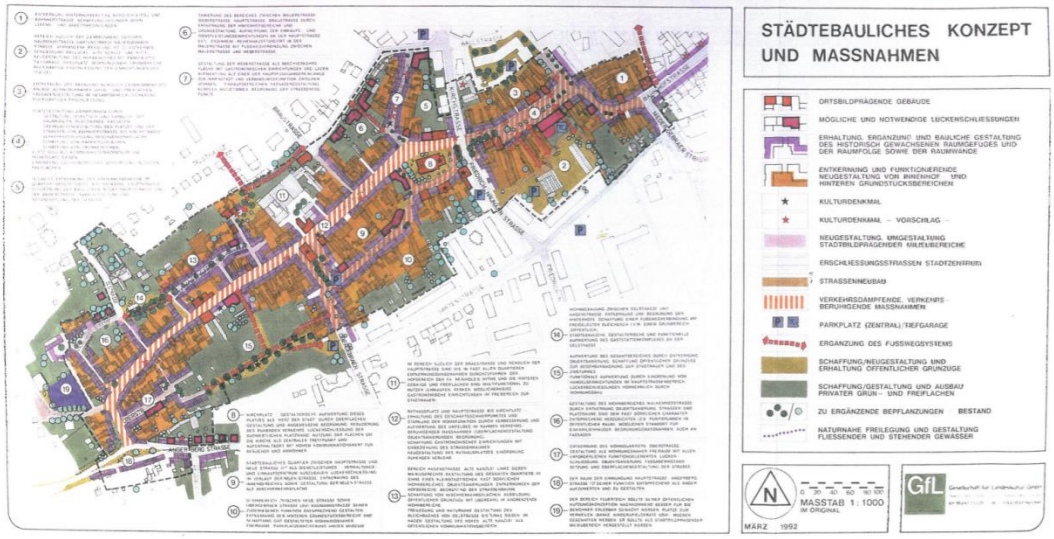


Abbildung 27: Städtebauliches Konzept und Maßnahmen (Quelle: GfL GmbH; 1992)

4.2.2 Sanierungsgebiet „Bleicherode – Stadtkern“, 1993

Der Rahmenplan für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes wurde im November 1993 durch die Gesellschaft für Landeskultur GmbH, Weimar, vorgelegt.

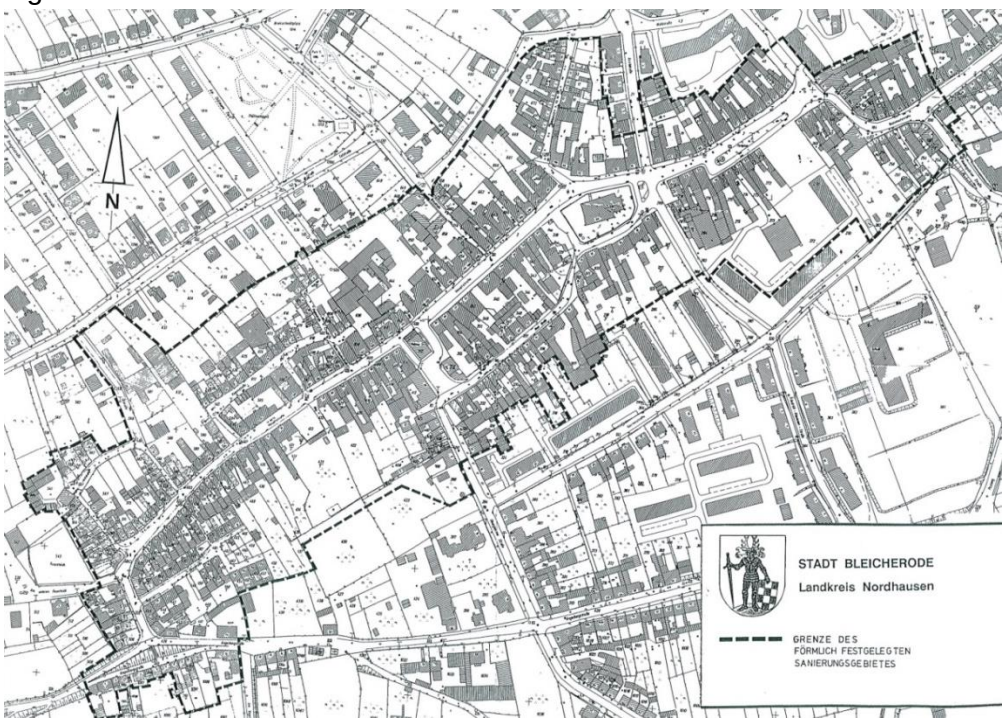


Abbildung 28: Abgrenzung des Sanierungsgebietes, 1993

4.2.3 Regionales Entwicklungskonzept (REK), 2002

Die Kommunale Arbeitsgemeinschaft REK Westlicher Landkreis Nordhausen hat die Büro-Arbeitsgemeinschaft des Stadtplanungsbüros Wilke (Erfurt) und des Planungsbüros Meißner (Nordhausen) beauftragt. Die wichtigsten Ergebnisse und Maßnahmenvorschläge für Bleicherode werden im Folgenden angeführt.

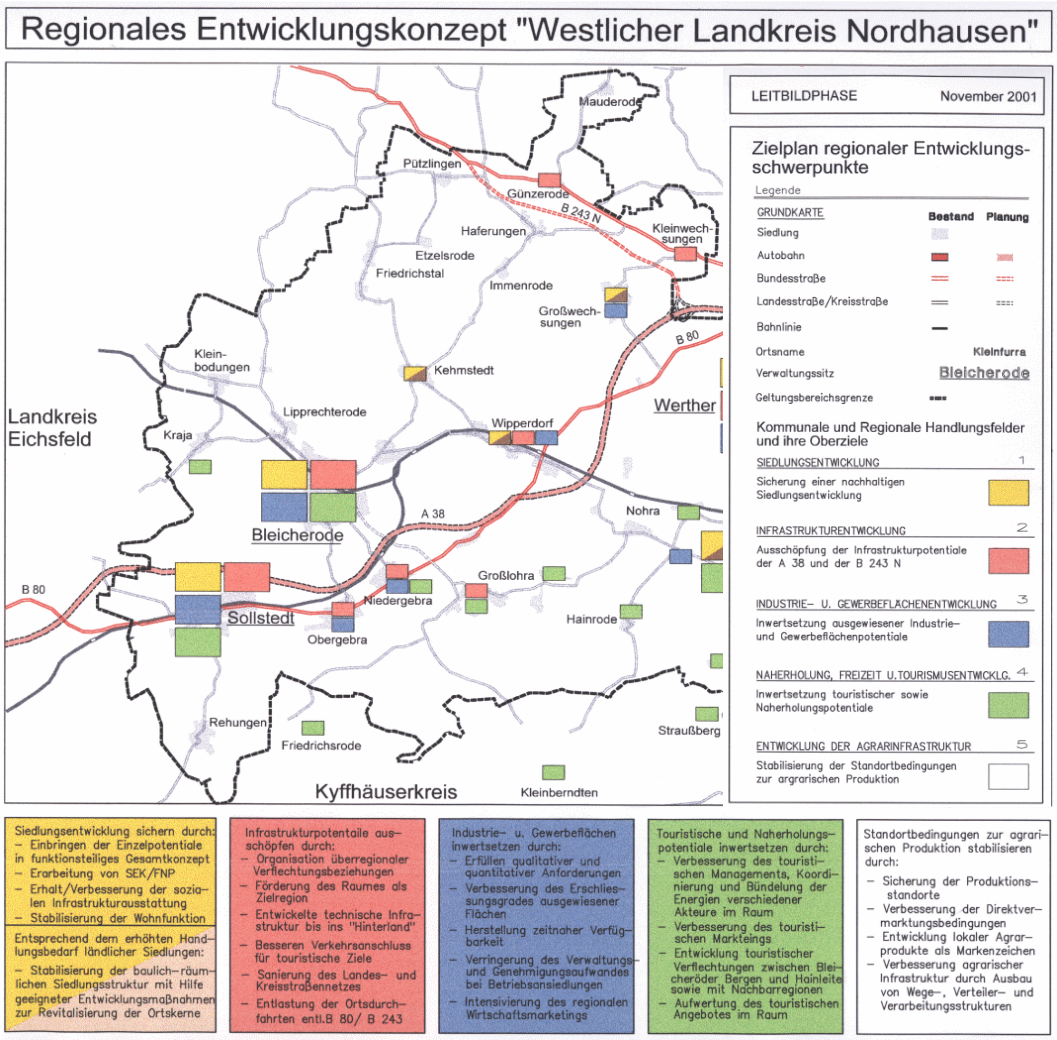


Abbildung 29: Zielplan regionaler Entwicklungsschwerpunkte (Quelle: REK, 2001)

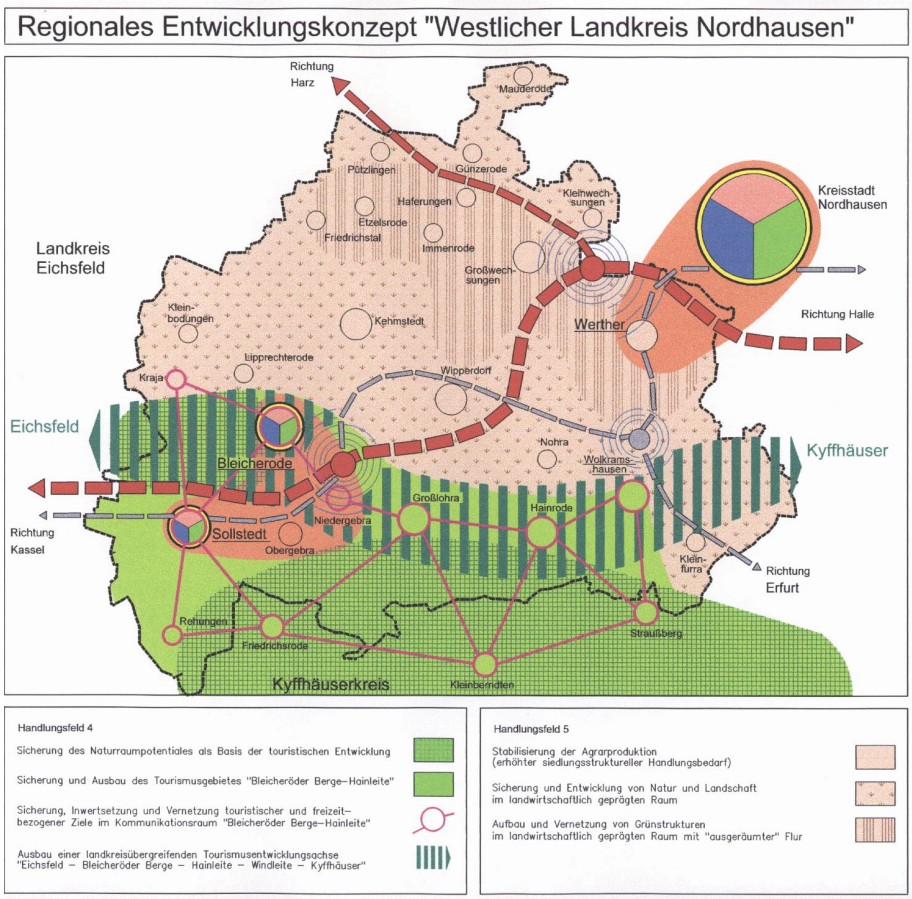


Abbildung 30: Leitbild regionaler Entwicklungsschwerpunkte (Quelle: REK, 2001)

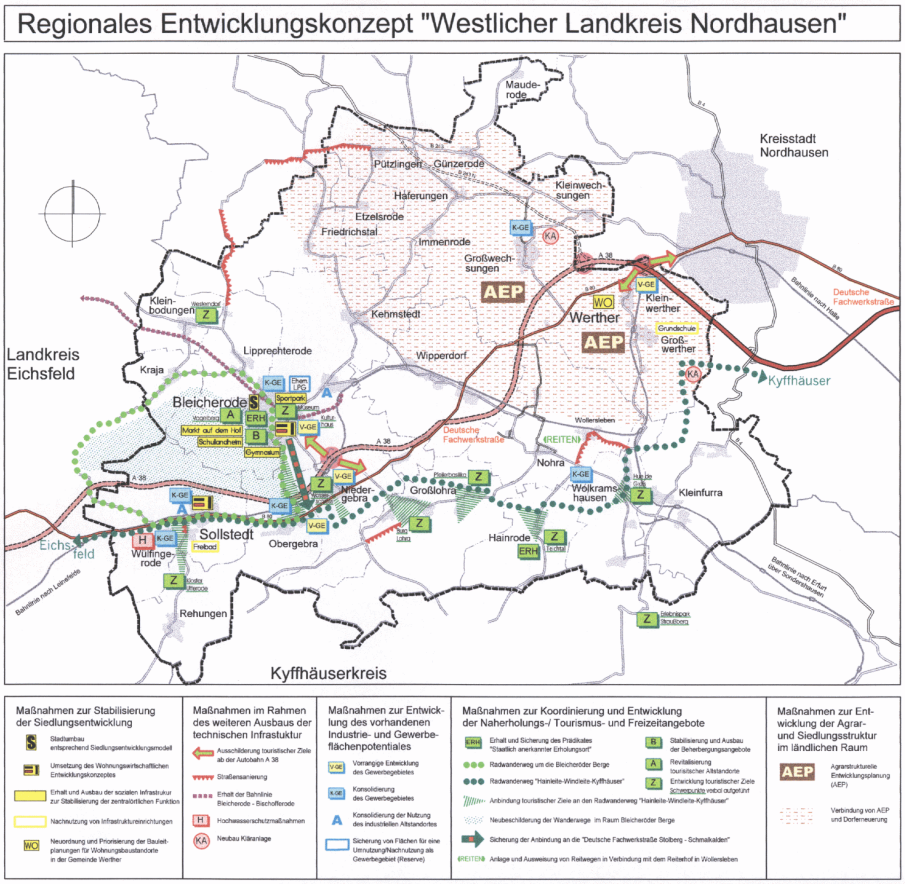


Abbildung 31: Maßnahmenplan (Quelle: REK, 2002)

REK-Entwicklungsziele in der Siedlungsentwicklung:

Oberziel	**Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Herausarbeitung siedlungsstruktureller Entwicklungsmodelle und Organisation ihrer schrittweisen Umsetzung**
Unterziele	· Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur durch Einbeziehung der Potenziale der Einzelorte in ein funktionsteiliges Gesamtkonzept · Sicherung der Siedlungsentwicklung durch Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten und Übernahme wesentlicher Inhalte in die Flächennutzungspläne für den Raum Sollstedt/Bleicherode · Erhalt und qualitative Verbesserung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastrukturausstattung · Stabilisierung der Wohnfunktion in den Ortskernen sowie in den Geschoss-Wohnungsbausiedlungen durch Umbau, Rückbau, Abriss, Wohnumfeldgestaltung · Bedarfsgerechte Strukturierung des Wohnungsmarktes · Beseitigung der regional unterschiedlichen technischen Infrastrukturausstattungen in den Kommunen zur bedarfsgerechten Versorgung der Wohnbevölkerung · Erhalt der ländlichen Siedlungen als Standort für nachgefragte Wohnformen · Stabilisierung der baulich – räumlichen Siedlungsstruktur mit Hilfe geeigneter Entwicklungsmaßnahmen zur Revitalisierung brachliegender Dorfkerne

Für Bleicherode werden insgesamt über alle Themenfelder folgende Einzelmaßnahmen vorgeschlagen:

- Umsetzung des wohnungswirtschaftlichen Entwicklungskonzeptes
- Antrag zur Aufnahme in das Bund-Länderprogramm „Stadtumbau Ost“
- Sicherung und Ausbau der sozialen Infrastruktur; Stabilisierung der zentralörtlichen Funktionen:
  - Sportpark Bleicherode
  - Schullandheim
  - Projekt Markt auf dem Hof
  - Gymnasialstandort Bleicherode
- Vorrangige Entwicklung Gewerbegebiet „Kirchhagenscher Weg“
- Erlangung und nachhaltige Sicherung des Prädikates „Staatlich anerkannter Erholungsort“
- Sicherung der weiteren Anbindung an die „Deutsche Fachwerkstraße“ (Abschnitt Stolberg – Schmalkalden)
- Stabilisierung und Ausbau der Beherbergungsangebote
- Revitalisierung des touristischen Altstandortes „Vogelsberg“
- Neubeschilderung der Wanderwege im Raum der Bleicheröder Berge

4.2.4 Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, 2004

Das Stadtplanungsbüro Meißner, Nordhausen, hat 2004 ein SEK erstellt. Für die Bereiche südlich der Altstadt (Gartenstraße/Naumannstraße) und nördlich der Altstadt (Karl-Liebknecht-Straße/Käthe-Kollwitz-Straße) wurden folgende Stadtumbauvorschläge getroffen:

Abbildung 32: Stadtumbauvorschlag Südliche Altstadt (Quelle: SEK, 2004)

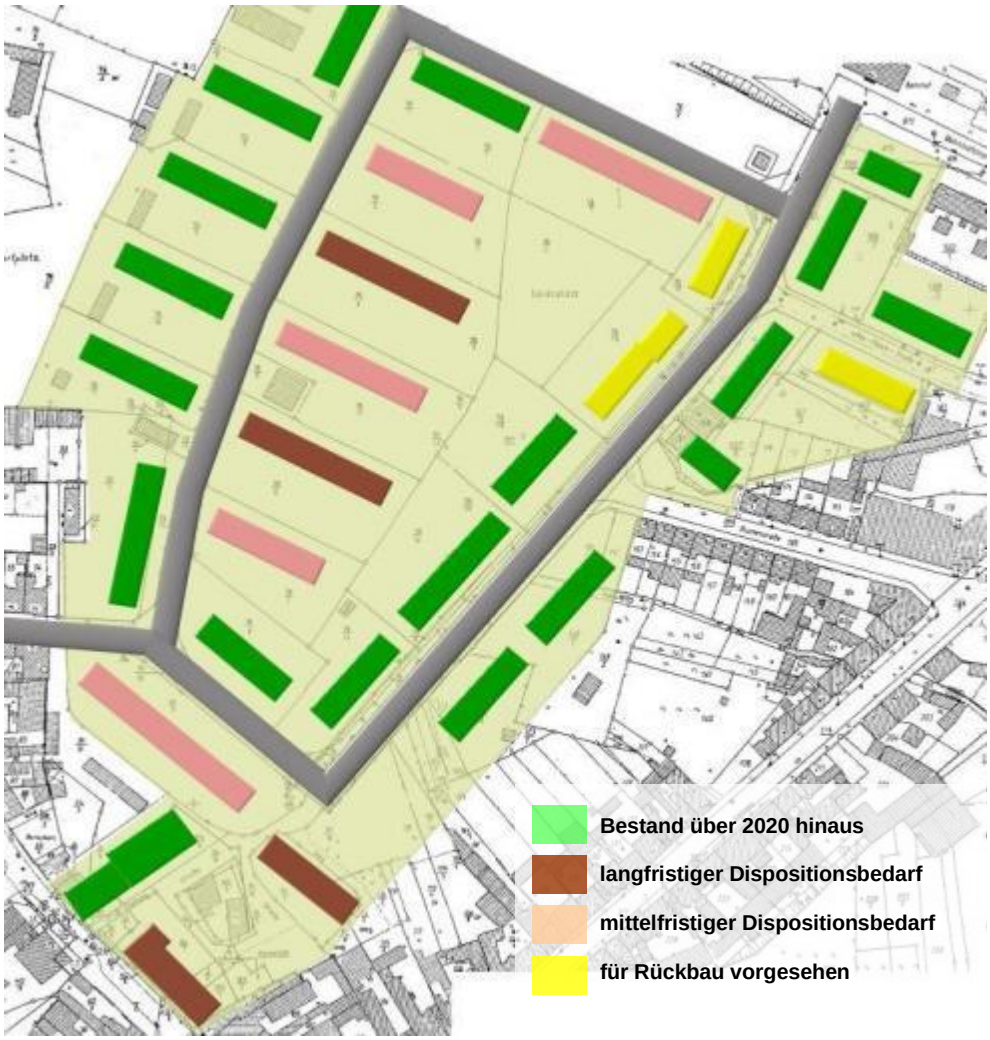


Abbildung 33: Stadtumbauvorschlag Nördliche Altstadt (Quelle: SEK, 2004)

Gemeinsam mit einem dritten Gebiet im Ortsteil Bleicherode Ost wurde für diese maßgeblichen Wohnbereiche ein wesentlicher Umbaubedarf im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung festgestellt. Diese Wohnstandorte sind durch eine besonders hohe (potenzielle) Einwohnerdichte gekennzeichnet, aktuell und perspektivisch jedoch von einer besonders hohen Leerstandsquote betroffen.

4.2.5 Fortschreibung Rahmenplan, 2008

Das Stadtplanungsbüro Meißner, Nordhausen, hat 2008 den Rahmenplan aus den Vorbereitenden Untersuchungen für die Festlegung des Sanierungsgebietes von 1992 fortgeschrieben. Anlässe der Fortschreibung waren:

- die veränderten gesamtvolkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Entwicklung der Wirtschaft, Bevölkerungsentwicklung und -prognose) und den damit einhergehenden stadtstrukturellen Problemfeldern
- der zwingenden Notwendigkeit für Stadtumbaumaßnahmen durch z. T. vollkommen neue strategische Grundsatzüberlegungen und Herangehensweisen auf Grund des wachsenden Leerstandes, des fortschreitenden baulichen Verfalls sowie des sich aus den Prognosen abzeichnenden Rückbaubedarfs in Bleicherode insgesamt sowie mitunter im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (in erster Linie bezogen auf rückwärtige Nebengebäude in den Innenbereichen der Altstadtblöcke)
- der Erfassung des bislang erreichten Sanierungsstandes und der daraus resultierenden Feststellung des noch bestehenden Sanierungsbedarfes
- der Erforderlichkeit einer konsequenten Priorisierung auf Grund der künftig weniger werdenden zur Verfügung stehenden Fördermittel und kommunalen Eigenanteile (Sicherung der Gesamtfinanzierung)
- Konsequenzen für die „übrige“ städtebauräumlichen Entwicklung des Stadtgebietes

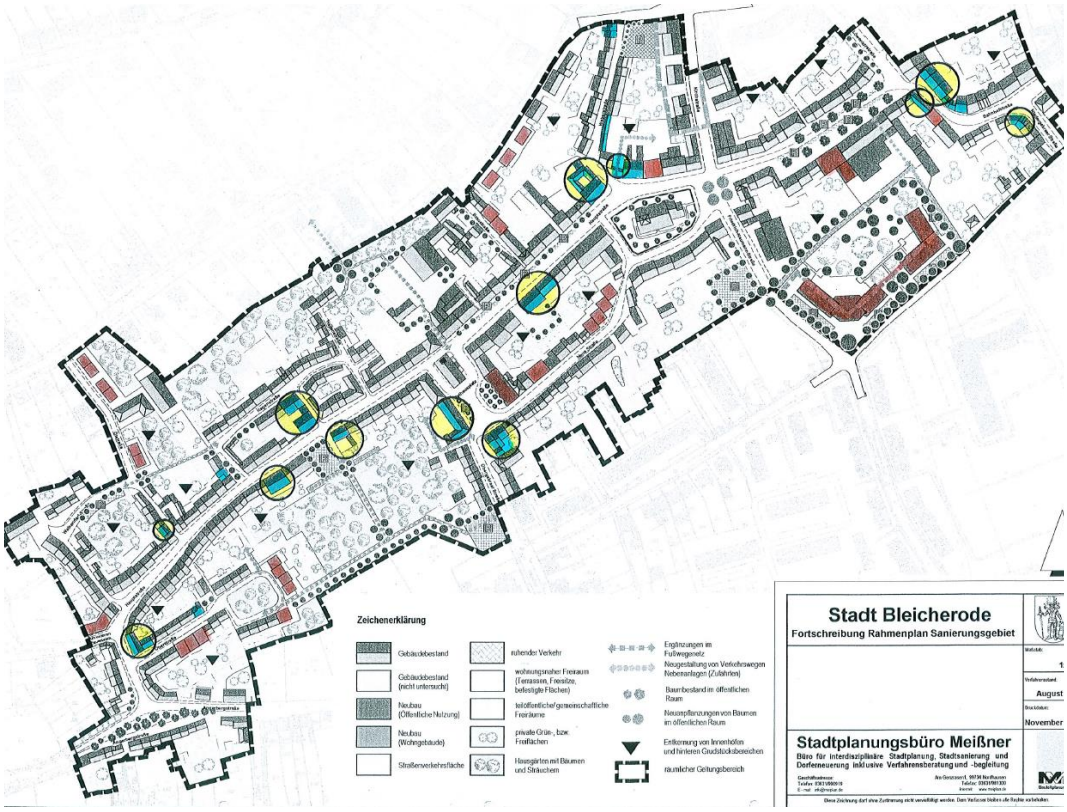


Abbildung 34: städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: Stadt Bleicherode; 2008)

Der angeführte „Arbeitsplan“ aus den Verwaltungsabstimmungen der Jahre 2010-2013 zeigt die wichtigsten Stadtbildreparaturansätze und die Nachverdichtungsvorschläge. Zur Verbesserung der Wohnqualität ist dabei nicht nur der bauliche Zustand sowie der Sanierungs- und Ausstattungsgrad der Wohngebäude maßgebend, sondern zunehmend auch die Gestaltung und Verbesserung des angrenzenden Wohnumfelds.

- Dazu sind die Quartiersinnenbereiche von nicht mehr genutzten und teilweise baulich desolaten Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sukzessiv aber konsequent zu entkernen.
- Auf Grund der besonderen Situation der Stadt Bleicherode als Fachwerkstadt ist der Sanierung/Instandsetzung der vorhandenen Fachwerkgebäude gegenüber dem Ersatzneubau der Vorrang einzuräumen.
- Es sind bauliche Möglichkeiten zu prüfen, um den individuellen ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.
- Im Zuge des Ausbaus und der Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie öffentlicher Einrichtungen ist bereits bei der Planung das Prinzip der „Barrierefreiheit“ grundsätzlich zu beachten.

Grundsätzlich sollten die Rahmenbedingungen für die Erhaltung und die Sicherung des Wohnens im gesamten Sanierungsgebiet von Bleicherode flächendeckend geschützt und verbessert werden, da folgende Standortvorteile für das Wohnen im Stadtzentrum mittel- und langfristig sprechen:

- keine Neuinanspruchnahme von Natur- bzw. Freiraumflächen außerhalb des Siedlungsgebietes,
- bereits vorhandene Anlagen der technischen Infrastruktur effizient auslasten,
- kurze Wege zur Inanspruchnahme von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen.
- Erhalt und Pflege baukulturell, denkmalpflegerisch bedeutender und identitätsstiftender Altbaubestände.

Der Hauptgeschäftsbereich sollte sich auch künftig auf die Achse vom sanierten Hauptmarkt bis zum Rathausplatz konzentrieren. Gebäudeleerstände und Gebäudemängel und der zum Teil schlechte Zustand der Stadträume bedingen oft einander. Auch aus diesem Grund ist die Herrichtung und Gestaltung qualitätsvoller Stadträume von besonderer Wichtigkeit. Durch diese öffentlichen Maßnahmen sollen private Investitionen motiviert werden. Es geht also nicht allein um touristische Aspekte und Aspekte der Werbewirksamkeit einer Altstadt beim Thema Stadtbild, sondern vor allem um die Stabilisierung der vorhandenen Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktionen. Aus diesem Grund lag und liegt auch noch zukünftig ein strategischer Schwerpunkt der Stadtsanierung in Bleicherode in der Gestaltung der öffentlichen Räume (Schwerpunkt hier: die mittlere und obere Hauptstraße). Vor dem Hintergrund der vorhandenen und weiter fortschreitenden Leerstandentwicklung ist zur Sicherung des Stadtkerns als Wohnstandort die Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen unabdingbar. Als Ansatz dafür ist eine bestandsverträgliche und mit den Belangen der Denkmalpflege abgestimmte Aufwertung der Immobilien durch Entkernung und Begrünung der hinteren, inneren Blockbereiche zielführend. Unter modellhafter Realisierung einzelner Impulsvorhaben ist ein solches Verfahren objektbezogen zu prüfen und abzustimmen (siehe zuvor benannte Akteure).

4.2.6 Nutzung städtischer Freiflächen für erneuerbare Energien, 2009

Im Jahre 2009 analysierte die Fachhochschule Nordhausen (Dr.-Ing. Dieter D. Genske, Thomas Jödecke, Ariane Ruff) im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) städtische Räume im Hinblick auf die Umstrukturierung der Energieversorgung durch Effizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien. Bleicherode war hier Modellstadt einer schrumpfenden Region.

Im Fazit überwiegen in Bleicherode ländliche Strukturen, geprägt durch Einfamilienhausgebiete sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Trotzdem ist das Potenzial der diffusen Energieerzeugung hoch, insbesondere über die Gebäudehülle. Dazu kommt das Potenzial der Wärmebereitstellung aus den Schächten des Kalibergbaus. Die Nutzung des dort anfallenden Abwetters erhöht das Potenzial an der Erzeugung von Wärmeenergie um etwa 10 %. Allerdings geht dies mit einem beträchtlichen Stromverbrauch einher. Durch die 84 % landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächenanteile kann ein vergleichsweise hoher Energieertrag aus Biomasse erreicht werden.

4.2.7 Integrierte Entwicklungsstrategie, 2010

Im Jahre 2010 wurde für den Einsatz von ELER-Fördermitteln für die Beräumung der Brache der Harzer Stielwerke das Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts ergänzt:

- Noch vorhandene, leerstehende ehemalige Produktionsstätten im Innenstadtbereich, insbesondere der ehemaligen Harzer Stielwerke, sollen beräumt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Nach Abriss der alten Gebäudesubstanz werden Siedlungszusammenhänge wieder hergestellt und es erfolgt eine Aufwertung der Fläche sowie des gesamten Umfeldes. Hierzu sind die Aufstellung eines B-Planes und die Erschließung eines Wohngebietes vorgesehen. Mit der Beräumung der Fläche wird ein massiver städtebaulicher Missstand im Stadtgebiet beseitigt.

4.2.8 Leerstandserfassung, 2014

Das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn erfasste 2014 im Auftrag der Stadt die Leerstände im Sanierungsgebiet der Bleicheröder Altstadt. Die Erfassung ergab 76 leerstehende Wohn- und Geschäftshäuser.

Zusammenhängende, sich örtlich häufende Leerstände sind insbesondere im Bereich der unteren Hagenstraße – Hauptstraße, in der Hauptstraße gegenüber und neben dem Bauamt und in der Weberstraße vorzufinden. Für das Stadtbild sind die Leerstände der Hauptstraße 74, 98-99 und 3 besonders mangelhaft.

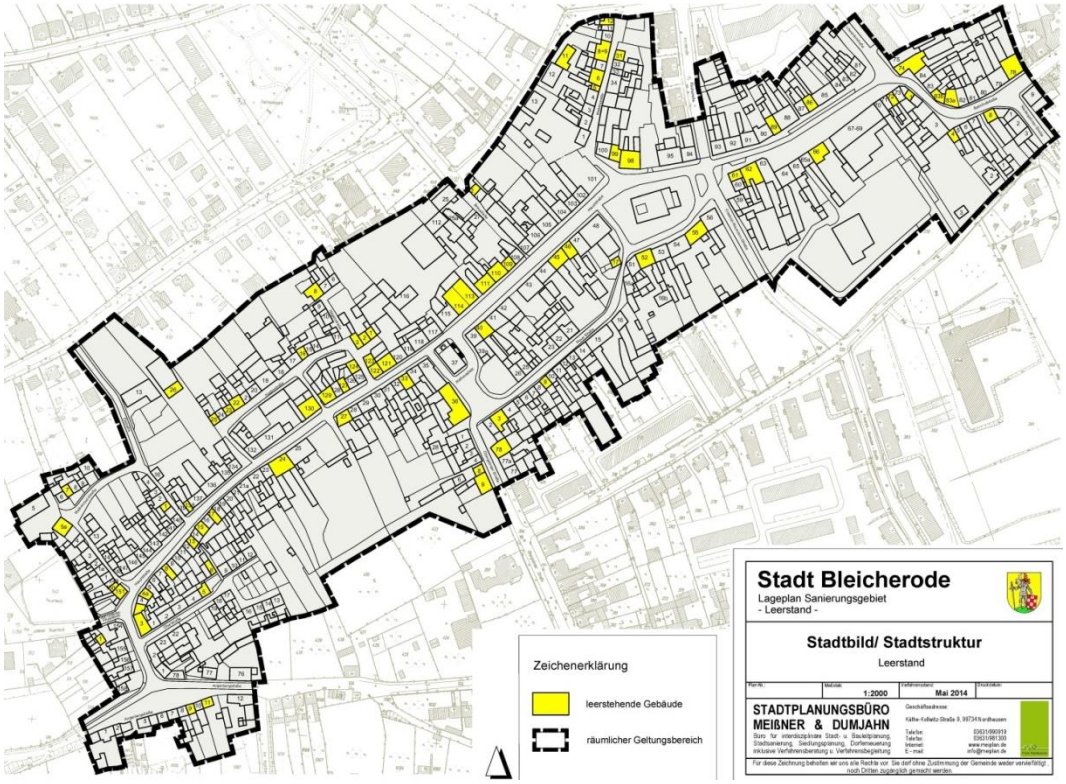


Abbildung 35: Leerstandserfassung (Quelle: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn; 2014)

Fazit für das ISEK
Für die Entwicklung der Innenstadt Bleicherodes wurden seit Beginn der Sanierung 1991 vielfältigste Konzepte für das gesamte Sanierungsgebiet oder darin enthaltene, teilweise auch darüber hinausgehende Teilräume der Kernstadt erarbeitet. Das ISEK hatte hier die wesentliche Funktion, im Sinne einer Bündelung dieser Vielfalt an informeller Planung einen Überblick zu ermöglichen. Gleichwohl muss die Schwerpunktaufgabe auch darauf liegen, als zukünftigen Handlungsleitfaden eine fokussierte und komprimierte Zusammenschau zu liefern. Ziel ist die Erarbeitung einer zusammengefassten informellen Planungsgrundlage, die bisherige Analysen berücksichtigt, mit den aktuellen demografischen Entwicklungen und siedlungsstrukturellen Herausforderungen abgleicht und zu einem Leitdokument für die zukünftige Umsetzung von Maßnahmen in der Innenstadt Bleicherodes zusammenführt. Insofern bildet das ISEK neben der Rückschau und Zusammenfassung insbesondere die Grundlage für eine abgestimmte und vorausschauende informelle Planungskonzeption, die an ausgewählten Stellen der Altstadt Bleicherodes mittels entsprechender städtebaulicher Konzepte vertieft wird. Wesentlich ist dabei, dass der erhebliche städtebauliche Sanierungs- und Ordnungsbedarf in den zentralen Ortslagen der Stadt nur in Ansätzen beseitigt werden konnte. Eine leitbildorientierte Stadtsanierung und insbesondere ein daraus folgender intensiver kontinuierlicher Prozess des Stadtumbaus sind dabei essenziell für die nachhaltige Sicherung Bleicherodes als attraktiver Wohn- und Lebensort.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne, aktuelle Bauleitplanung

Weite Teile der Altstadt und Stadterweiterungen aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg sind ohne Bauleitpläne entstanden und bilden heute Innenbereiche im Sinne des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Für jüngere Siedlungserweiterungen, insbesondere Baugebietsentwicklungen nach der Wende, gibt es bauleitplanerische Festsetzungen bzw. Bebauungspläne gemäß §10 BauGB.

Hierzu gehören:

- Wohngebiet Albin-Wille-Straße, Schleifrasen
- Gewerbegebiet Gemeindemühlenweg
- Wohnstiche am Schützenhaus (Gemeindemühlenweg)
- Industrie- und Gewerbegebiet Kirchhagenscher Weg
- Gewerbegebiet Obergebra
- Wohngebiet Gartenweg, Obergebra

Für Bleicherode gibt es keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Eine Aufstellung ist in Planung. In den bestehenden Neubaugebieten der vergangenen 25 Jahre sind nur noch wenige Baulücken vorhanden. Eine Ausnahme bildet hierbei das Industrie- und Gewerbegebiet „Kirchhagenscher Weg“, da dort noch größere Flächen verfügbar sind und so eine mögliche Neuordnung bzw. Parzellierung sowie eine Erschließungserweiterung in Betracht gezogen werden kann.

4.3.1 Industrie- und Gewerbegebiet Kirchhagenscher Weg

Das Industrie- und Gewerbegebiet verfügt über noch freie Gewerbeflächen an der Landesstraße, westlich der Nord-Süd-Achse neben der Feuerwehr und Rettungswache. Die noch verfügbaren Industrieflächen befinden sich auf dem großen Baufeld im Nordosten. Auf dem südlich der Erschließungsstraße gelegenen Baufeld („Flur 5“) hat sich mittlerweile eine industrielle Großbäckerei mit Erweiterungsflächen im Osten angesiedelt.

Abbildung 361: freie Industriefläche neben Großbäckerei (Quelle: DSK; 2015)

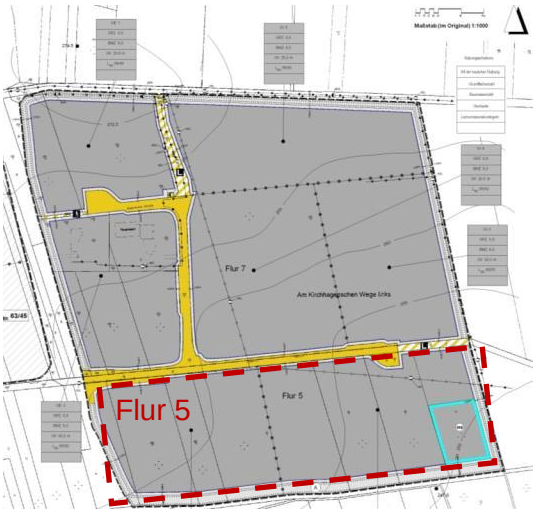


Abbildung 372: Zeichnerische Festsetzungen (Quelle: Stadtplanungsbüro Meißner; 2008)

4.3.2 Entwurf „Harzer Stielwerke“

Der Stadtrat fasste in seiner Sitzung am 23.07.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „ehemalige Harzer Stielwerke“ und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB. Der Bebauungsplan ist nunmehr bestätigt.

Abbildung 38: Bebauungsplanentwurf "Harzer Stielwerke" (Quelle: Stadt Bleicherode; 2015)

Fazit für das ISEK:
Während die Stadt Bleicherode im Bereich der informellen Planung über eine Vielzahl von Handlungsgrundlagen und Konzepten verfügt, ist sie im Bereich der formellen Bauleitplanung weniger gut aufgestellt. Dies zeigt sich ursächlich an dem Nichtvorhandensein eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie auch der im Vergleich mit Kommunen ähnlicher Größenordnungen geringen Anzahl qualifizierter Bebauungspläne. Die historische Siedlungsentwicklung der Stadt Bleicherode hat bisher die Situation begünstigt, dass auf Grund der in aller Regel möglichen Beurteilung von baulichen Entwicklungen unter Nutzung der Bestandsinstrumente des BauGB der zugegebenermaßen hohe Verfahrensaufwand bei der Aufstellung von Bauleitplänen weitestgehend vermieden werden konnte und dennoch eine geordnete Stadtentwicklung möglich war. Perspektivisch ist es jedoch dringend geboten, durch die Aufstellung eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes die formelle Voraussetzung für eine zukünftig ggf. auch gemeindegrenzen übergreifende Planungsgrundlage zu schaffen. Nicht ohne Grund wurden im Rahmen der Aufstellung des Baugesetzbuches den Gemeinden als Träger der kommunalen Planungshoheit zur Erfüllung ihrer Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten, verschiedene Rechtsinstrumente zur Verfügung gestellt. Die wichtigsten Planungsinstrumente der Kommunalplanung sind eben der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan. Insbesondere der Flächennutzungsplan soll die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde in den Grundzügen abbilden. Auch die Vielzahl informeller Planungen kann diese rechtskräftige Rahmengrundlage als verbindliches Planungsinstrument nicht ersetzen.

5. Akteurs- und Bürgerbeteiligung

5.1 Akteursbeteiligung

5.1.1 Akteursgespräche

Zwischen dem September 2014 und 2015 wurden mit verschiedenen Schlüsselakteuren vertiefende Gespräche geführt. Die Interviews tragen als Fach- bzw. Expertenperspektiven dazu bei, die Situation und die Entwicklung der Stadt als breites, umfassendes Bild zusammenzutragen. So können Handlungsschwerpunkte und besondere Herausforderungen identifiziert und realistisch abgewogen werden.

Fr. Apitius (Bleicheröder Wohnungsbau) Hr. Dörmann (Vorstand WBG Südharz) Hr. Loup (Vorstand WBG Südharz) Hr. Eisentraut (Vorstand WBG Südharz)	Hr. Dr. Landsiedel (Heimat- und Fremdenverkehrsverband) Fr. Randel (Heimat- und Fremdenverkehrsverband) Fr. Schieke (Handels- und Gewerbeverein) Fr. Srocke-Werny (Handels- und Gewerbeverein) Fr. Burghardt (Handels- und Gewerbeverein) Fr. Henning-Jacob (Ing.-Büro Henning-Jacob) Hr. Degener (Eigentümer) Hr. Fiedler (Eigentümer) Hr. Landsiedel (Landsiedel | Müller | Flagmeyer)
Hr. Garzke (Kreissparkasse Nordhausen) Fr. Stürmer (Nordthüringer Volksbank) Fr. Ahrend (Nordthüringer Volksbank) Fr. Ludwig (Nordthüringer Volksbank)	Fr. Weißer (AWO Kreisverband Nordhausen) Fr. König (AWO Kreisverband Nordhausen) Hr. Kästner (Volksolidarität Kreisverband Nordhausen) Hr. Weigel (Jugendsozialwerk Nordhausen)
Hr. Dr. Ferber (Projektgruppe Stadt + Entwicklung)	

Die entsprechend gewichteten Einzelmeinungen wie auch daraus folgende Themenfelder sind in den Prozess der Konzeptentwicklung eingegangen und finden sich in der abgestimmten Maßnahmenliste wieder.
Folgende drei Themenfelder konnten aus den Einzelstandpunkten herausgearbeitet werden:

- Rahmenbedingungen zur Stadtentwicklung,
- Wohnungsnachfrage,
- Städtebauliche Ansätze/Nutzungen.

5.1.2 Behördenbeteiligung

Als besonders wesentliche Stellen wurden vertiefende Gespräche und Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden sowie Verkehrsbehörden für die künftige Entwicklung in Bleicherode geführt.

Mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Hr. Dr. Liesenberg, wurde in zwei Arbeitssitzungen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege mit denen der Stadtsanierung bzw. des Stadtumbaus in Bleicherode abgestimmt (11.032015/02.09.2015). Als wesentliche Ergebnisse der Arbeitstreffen sind festzuhalten:

- Die aktuelle Fortschreibung des Denkmalschutzensembles erfolgt in Abstimmungen mit den Entwicklungszielen der Stadt Bleicherode, insbesondere unter Maßgabe des nunmehr aktualisierten ISEK, in dem wiederum die Anforderungen der denkmalpflegerischen Besonderheiten (quartiersspezifisch) aufgenommen wurden.
- Innerhalb des Denkmalschutzensembles bleibt jede Veränderung/Planung an Gebäuden sowie am Stadtgrundriss ggü. der zuständigen Denkmalschutzbehörde (hier: Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordhausen) anzeige- und erlaubnispflichtig (auch Einsatz von erneuerbaren Energien)
- Innerhalb des Ensembles können keine pauschalen Anpassungsempfehlungen gegeben werden, sowohl für Haupt- wie auch Rück- und Nebengebäude. Abrisse müssen stets im Einzelfall abgestimmt geprüft werden.
- Eine spätere öffentlichkeitswirksame Dokumentation (Informationen zur Historie) durch Gebäudetafeln (bspw. mit QR-Codes) ist denkbar und u. U. förderfähig.
- Die denkmalpflegerische Charakteristik von Bleicherode ist die beidseitige Bebauung der Hauptstraße. Der Erhalt der Raumkanten für die Hauptstraße 122/123, 129, 132 und 13/14 ist wünschenswert, daher ist hier bei einem Rückbau des bestehenden Objektes ggf. ein Ersatzbau zu errichten.[6]
- Das weitere Vorgehen am BleiWoBau-Objekt „Löwentorstraße 1, 1a-c“ ist aufgrund der zentralen und stadtbildprägenden Bedeutung am Zierbrunnenplatz abzustimmen (Varianten: Sanierung, kompletter oder teilweiser Rückbau).

Zusammenfassung der Abstimmung mit dem Straßenbauamt Leinefelde/Worbis, Herr Ludolph und der Verkehrsbehörde des Landratsamts Nordhausen, Frau Daniel, am 02.09.2015:

- Zunächst ist für die L1035 die Sanierung von drei maroden Brückenbauwerken in den Budgetplanungen berücksichtigt. Eine Übergabe der Ortsverbindung Bleicherode–Obergebra in die Straßenbaulast der Stadt Bleicherode erfolgt erst nach der Sanierung bzw. Fahrbahninstandsetzung.
- Für 2017/2018 sollte zumindest der grundhafte Ausbau der Angerbergstraße zwischen der Naumannstraße und Obergebraer Straße vorgesehen werden.
- Die Nordhäuser Straße ist zwischen dem Kaliwerk und dem Ortsausgang Bleicherode-Ost sanierungsbedürftig.
- Für die Verbesserung der Parkierung in der Altstadt sollte eine rückseitige Parkierung mit kurzen, fußläufigen Stichen angestrebt werden (bspw. Stadt Ellrich)

[6] Dies gilt sinngemäß auch für: Südseite Neue Straße, Hauszeilen in der Hagenstraße, Westseite Walkenriedstraße, Westseite Weberstraße, Hauszeilen in der Oberstraße (nachträgliche Anmerkung durch das TLDA).

5.2 Bürgerbeteiligung

5.2.1 Öffentlichkeitsarbeit

Ein wesentliches Ziel des Stadtentwicklungsprozesses ist die Bleicheröder Bürger und insbesondere die Bewohner der Altstadt für die Entwicklung Ihrer Gebäude und umgebenden Stadträume zu interessieren und zu mobilisieren. Die begleitende Öffentlichkeitsarbeit des ISEK ist daher auch als „Imagekampagne“ zu verstehen, um eine Aufbruchstimmung zu erzeugen. Die Bewohner sollen nachhaltig mobilisiert werden, damit verstetigende Beteiligungsprozesse, nachbarschaftliche Interessensgemeinschaften und bspw. auch Bürgerfonds für Erwerb und Sanierung leerstehender Objekten dauerhaft eingeführt werden können.

Wichtiges Anliegen einer Stadtentwicklungsinitiative ist die lokale Außenwirkung im Stadtbild. Hierzu wurden am Tag der Städtebauförderung (2015) vier Hausbanner an stadtbildprägenden und zukünftigen Sanierungsobjekten öffentlichkeits- und pressewirksam eingeweiht. Durch die teils provokanten Aussagen wurden die Stadtentwicklung und insbesondere die Sanierung der Altstadt zum Gesprächsthema in der Stadt.

Abbildung 39: Hausbanner an der Hauptstraße 109-110 (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 40: Abbildung 48: Hausbanner an der Hauptstraße 74 (Quelle: DSK; 2015)

Seit Mai 2015 können sich interessierte Bleicheröder Bürger und Gäste zudem auch im Internet über Prozesse und aktuelle Projekte zur Stadtentwicklung und (energetischen) Stadtsanierung informieren. Die Internetplattform informiert zunächst regelmäßig über die Stadtsanierung, die energetischen Quartierskonzepte „Stadtkern“ und „Nördliche Kernstadt“ und das Stadtentwicklungskonzept. Alle Ergebnisse der Gutachten mitsamt der Abschlussberichte und Pläne werden unter www.bleicherode-entwickelt-sich.de zeitnah zum Download angeboten.

Eine spätere Erweiterung für andere „Entwicklungsprozesse“ ist jederzeit möglich. So wurde für die Neue Straße 3 ein Immobilienverkaufsexposé entworfen und auf einer Übersichtskarte (Gebäudepotenziale) der Altstadt als Popup zum Gebäude zum Download angeboten. Hier sollen weitere, veräußerungswillige Eigentümer ebenso die Möglichkeit erhalten, für Ihre Objekte zu werben.

Grundsätzlich soll die benannte Plattform die Aktivitäten und Anstrengungen des gesamten Stadtsanierungs- und Stadtumbauprozesses bündeln und öffentlichkeitswirksam präsentieren.

Abbildung 41: www.bleicherode-entwickelt-sich.de (Quelle: DSK; 2015)

Die Besucher haben die Möglichkeit sich einen Überblick zu verschaffen, in Kontakt mit den städtebaulichen Gutachern zu treten und untereinander über aktuelle Fragen zu diskutieren. Sämtliche Ergebnisse werden zum Download zur Verfügung gestellt. Die Internetseite mit den Unterseiten soll dem zukünftigen Stadtsanierungs- und Stadtentwicklungsprozess als zusätzliches Instrument der Bürgeraktivierung und –Beteiligung zur Verfügung stehen.

Im Zuge der Bearbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde auf der entsprechenden Unterseite das aktuelle Konzept (in der unten stehenden Abbildung bspw. die Ideen für den Altstadtumbau) zur Diskussion gestellt.

Abbildung 42: http://bleicherode-stadtentwicklung.de/plaene/ (Auszug, Quelle: DSK; 2015)

Die Unterseiten sind variabel erweiterbar und können zeitnah aktualisiert werden. Auf vielen Seiten wird den Besuchern eine direkte Kommentarfunktion angeboten.

Parallel zu den online Angeboten an Information und Austausch wurde die Konzepterarbeitung von öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen begleitet, die das Interesse am Stadtentwicklungsprozess direkt vor Ort weckten und auf große Resonanz stießen.

5.2.2 Tag der Städtebauförderung am 09. Mai 2015

Abbildung 43: Information im Haus 2 (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 44: Stadtspaziergang, Hausbanner an Hauptstraße 27 (Quelle: DSK; 2015)

Die Stadt Bleicherode und die DSK haben in das erst kürzlich sanierte Verwaltungsgebäude „Haus 2“ an der Hauptstraße geladen, um die Bürger über die Aufgaben, die Herangehensweise und die geplante Bürgerbeteiligung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts zu informieren. Dem Aufruf sind rd. 60 interessierte Bürger gefolgt, so dass die Veranstaltung ein Erfolg darstellte. Im Rah-

men des anschließenden Stadtrundgangs wurden an Sanierungsobjekten Hausbanner enthüllt, die öffentlichkeitswirksam über die Veränderung informieren und motivieren sollen.
Für die Zuhörer der Informationsveranstaltung im Haus 2 gab es zudem die Möglichkeit, Stärken und Schwächen von Bleicherode auf Karten mitzuteilen. Aus den Rückläufern kann folgendes Ergebnis zusammengefasst werden:

Stärken

- Natur, Erholung, landschaftlich gut gelegen
- Altstadt-Potenzial, erhaltungswürdige Bausubstanz
- Interesse der Stadt an Stadtentwicklung
- Wohneigentum
- Energetische Maßnahmen (Solar/Photovoltaik)
- Kultureinrichtungen
- Stadt mit Geschichte
- Chancen für Belebung der Stadt sind vorhanden

Schwächen

- Kulturelle Einöde, Drogen
- Kriminalität, Einbrüche
- Rechtsextremismus
- Berufliche Chancenlosigkeit
- Die Finanzierbarkeit von privaten Sanierungsmaßnahmen wird durch Arbeitslosigkeit, Straßenausbaubeiträgen, rückwirkende Kanalabgaben und ständige Änderungen der Förderrichtlinien unterbrochen
- Kleinere Geschäfte im Innenbereich der Kernstadt
- Barrierefreiheit in der Innenstadt
- Sportliche Anlagen defizitär
- Zustand der Innenstadt (Straßen, Häuser)
- Gastronomie

Die Bürger nutzten vielfach die Gelegenheit zur direkten Kontaktaufnahme und äußerten mehrfach den Wunsch einer Sanierung oder Umgestaltung Ihrer Objekte. Die aktive Teilnahme der örtlichen Banken und Versorgungsunternehmen und das umfangreiche Kinderprogramm rundeten den Tag der Städtebauförderung ab.

5.2.3 Bürgerbefragung im Juli 2015

Im Juli 2015 wurde den Bewohnern der Altstadt und Nördlichen Kernstadt von der Stadtverwaltung ein Fragebogen mit allgemeinen Fragen zur Stadtentwicklung und speziellen Fragen zum Gebäudezustand und Gebäudesanierung zugesandt. Aus den fünfzehn eingereichten Fragebögen konnte ein Meinungsbild über die bisherige Entwicklung der Stadt und ein aktuelles Zwischenfazit zum laufenden Prozess der Stadtsanierung aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger gewonnen werden. So konnten Meinungsbilder heraus aus der tatsächlichen Quartiersnutzung mit in die Erarbeitung des hier vorliegenden Konzeptes einfließen.
Folgende allgemeine Einschätzungen wurden aufgenommen:

1. Image der Stadt
2. Potenziale der Altstadt & der Gesamtstadt
3. Persönliche Interessen mit Bezug zur Stadtentwicklung
4. Bewertung der bisherigen Stadtentwicklung (allgemein/im persönlichen Umfeld)
5. Perspektive der Stadt (in 10 bis 20)
6. Gestaltungsanforderungen des öffentlichen Raumes (allgemein/konkret)
7. Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als Wohnstandort (allgemein/für ältere Menschen)
8. Beteiligung an einem Arbeitskreis (welchen?) im Rahmen der ISEK Erarbeitung
9. Zufriedenheit mit dem Wohnstandort (Viertel)

5.2.4 Fachwerktriennale am 23.10.2015

Am 23.10.2015 hatte die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. mit der Fachwerktriennale 15 in Bleicherode Station gemacht. Die Referenten Prof. Manfred Gerner, Dr. Bertram Schiffers (IBA Thüringen), Sabine Pönicke (Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal) und Dr. Uwe Ferber hoben folgende Stichpunkte für den Stadtentwicklungsprozess heraus:

- Die IBA Thüringen wird als ein wichtiger Impulsgeber für kreative und innovative Ansätze bei der Stadtsanierung/dem Stadtumbau hervorgehoben. Die Maßnahmenauswahl potenzieller IBA-Standorte zielt auf Ko-Produktionen von Verwaltung, Bürgern und Unternehmen ab. Im Rahmen der IBA sollen Projekte oder Prozesse zum Strukturwandel herausgehoben werden. Der Klimaschutz ist ein ebenso wichtiger Aspekt.
- „Die Stadtzentren sind Teil der Landschaft“
- „Fachwerk kann man nicht neu bauen“. Die Pflege und Werterhaltung der Fachwerkstadt ist daher wichtig.
- „Fachwerk ist das Kapital der Stadt“
- „Bürger müssen die Veränderungen der Förderlandschaft ausgleichen“
- „Sanierungen können auch in Abschnitten durchgeführt werden, beginnend mit der Fassade“
- „Fachwerk ist Lebensqualität“
- Die Stiftung Trias unterstützt „Bürgerfonds“ beim Erwerb und bei der Entwicklung alter Fachwerkobjekte. Es fehlt in Bleicherode jedoch noch ein geeignetes „Demonstrationsobjekt“
- Bleicherode könnte für die nächste Fachwerktriennale 2018 ein Modellquartier für den Klimaschutz darstellen.

Fazit für das ISEK:
Die durchgeführten umfassenden Beteiligungsprozesse haben ein vielfältiges Repertoire der Interessenslage der lokalen Akteure geliefert. Auf diesem kann bei der weiteren Umsetzung der im ISEK formulierten Zielstellungen aufgebaut werden. Es ist zwischen den aus persönlichen Interessenlagen vorgetragenen Einzelaspekten und solchen Themenfeldern zu differenzieren, die im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Stadt Bleicherode als Wohn- und Wirtschaftsstandort in nordthüringischen Grenzraum zu benachbarten Landesteilen von Relevanz sind. Hierbei sind insbesondere Aspekte der interkommunalen Verflechtung, aber auch der Landesgrenzen übergreifenden Zusammenarbeit herauszustellen. Diese sind mit identifizierbaren Identitätsmerkmalen zu koppeln, die sich in Bleicherode beispielsweise über den Begriff der „Fachwerkstadt“ definieren. Die umfassende Akteursbeteiligung über eine Vielzahl eingebundener Bürgerinnen und Bürgern aus allen Wirtschafts- und Lebensbereichen der Stadt Bleicherode in Kopplung mit der erfolgreichen Behördenbeteiligung bietet eine breite Basis der Stadtgesellschaft, auf der auch zukünftige Beteiligungsprozesse aufgesetzt bzw. ergänzt verankert werden können. Mit der Einrichtung der Internetseite www.bleicherode-entwickelt-sich.de wurde ein Medium geschaffen, welches bisherige Formen der analogen Beteiligung mit einer zeitgemäßen digitalen Beteiligungskultur vernetzt. Die hohe Anzahl von Teilnehmern bei traditionellen Veranstaltungen, wie z. B. Stadtrundgängen und Bürgerinformationen zeigen aber auch, dass gerade im Zusammenspiel traditioneller und moderner Formen

der Beteiligung ein erhebliches Potenzial für die aktive Mitnahme der Bürgerschaft in die zukünftigen Stadtentwicklungsprozesse hinein liegt. Insofern wird empfohlen, an einem ausgewogenen Mix unterschiedlicher Formate der Beteiligungskultur im Rahmen der weiteren Begleitung des Stadtentwicklungsprozesses festzuhalten.

6. Gesamtstädtische Bewertung

6.1 Siedlungsentwicklung

6.1.1 Gebietstypologien und Teilbereiche

Gemäß dem Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten[7] sind die einzelnen städtischen Teilbereiche nach sinnvollen Kriterien gegeneinander abzugrenzen und zu kategorisieren. Als Gebietskategorien kommen für Bleicherode folgende Abstufungen in Betracht:

- konsolidierte und stabile Gebiete ohne Förderpriorität,
- Gebiete mit Mängeln und Sanierungsrückständen sowie vereinzelten Leerständen mit mittelfristiger Förderbedürftigkeit für Aufwertungsmaßnahmen,
- Gebiete mit flächendeckenden, stadtbildprägenden Mängeln bzw. Leerständen und hoher stadtstrukturellen Bedeutung mit dringender Förderpriorität für Aufwertungs-/Stadtumbaumaßnahmen.

Im Rahmen einer ersten Priorisierung des erforderlichen Handlungsbedarfs folgt eine dreistufige Untergliederung der Teilgebiete nach:

- Vertiefungsgebiete,
- perspektivische Vertiefungsgebiete,
- weitere Teilräume.

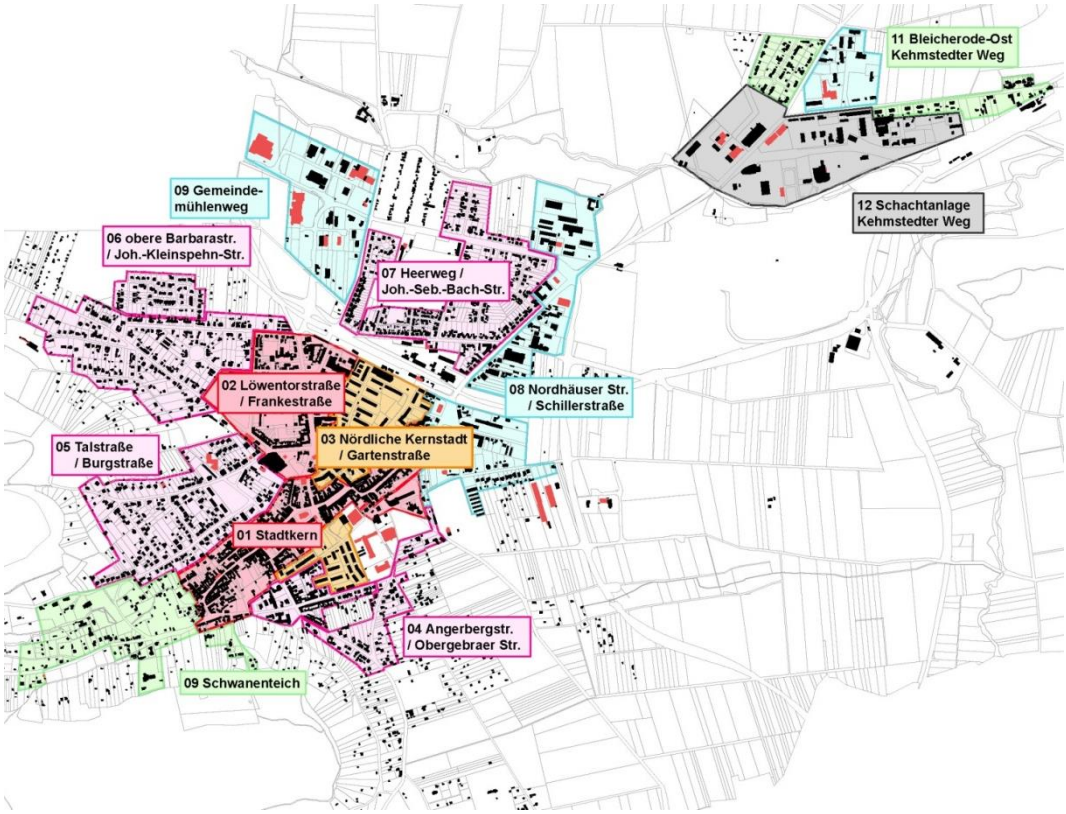


Abbildung 45: Übersicht Teilbereiche Bleicherode (Quelle: DSK; 2015)

7 Thüringer Staatsanzeiger Nr. 3/2013

6.1.2 Vertiefungsgebiet

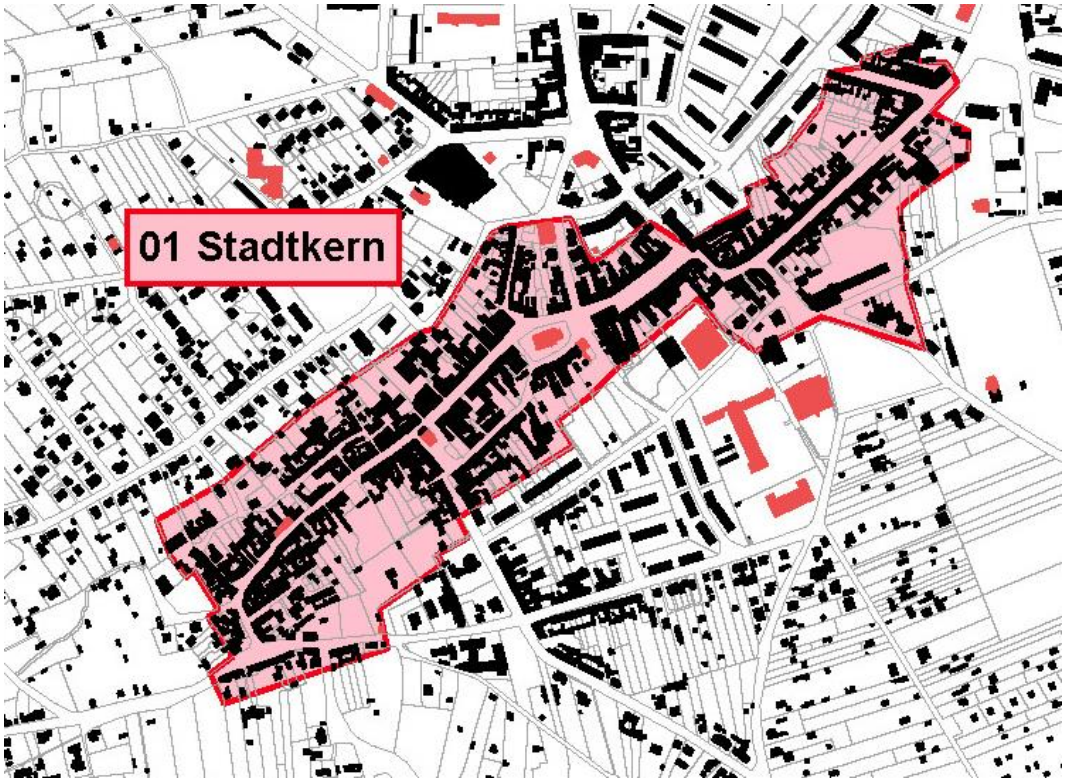


Abbildung 46: Vertiefungsgebiet Stadtkern (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff:	„Historische Altstadt“, Sanierungsgebiet „Stadtkern“, u. a. Bahnhofstraße bis zum Bürgerhof, Brückenstraße, Niedergebraer Straße
Charakter:	Historischer Stadtkern, stadtbildprägende Fachwerkgebäude, Denkmalensemble
Bebauung:	verdichtet, geschlossen (bis auf Niedergebraer Straße)
Nutzungen:	Wohnen im Bereich Obere Hauptstraße, sonst Mischnutzung, einzelne Gemeinbedarfsnutzungen (u. a. Verwaltung)
Funktionen:	Administratives Zentrum, Marktplatz, Banken- und Dienstleistungen, (Fach-)Einzelhandel und Gastronomie
Missstände:	Marode, stadtbildwirksame Gebäude; zusammenhängende Leerstände (20 % der Gebäude); schlechte Belichtung und wenig Gartenflächen durch Hofbebauungen; örtlich häufende Sanierungsrückstände; nicht-barrierefreie Stadträume; ungeordnete Grundverhältnisse und ungeklärte Eigentumsverhältnisse
Analyse:	Viele Grundstücke weisen großzügige Gartenflächen auf, einzelne Bereiche sind jedoch historisch bedingt zu dicht für eine attraktive Wohnnutzung mit Gartenflächen. Die zunehmenden Leerstände sorgen für Substanzverluste und quartiersbezogene Abwertungen. Es sind kurze Wege zur Naherholung, Betreuung & Bildung, Nahversorgung und zur Verwaltung.

Abbildung 47: Obere Hauptstraße (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 48: mittlere Hauptstraße (Quelle: DSK; 2014)

Abbildung 49: Rückseite Hauptstraße (Walkenriedstraße) (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 50: Bahnhofstraße (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 51: Löwentorstraße/Zierbrunnenplatz (Quelle: DSK; 2015)

6.1.3 Perspektivische Vertiefungsgebiete

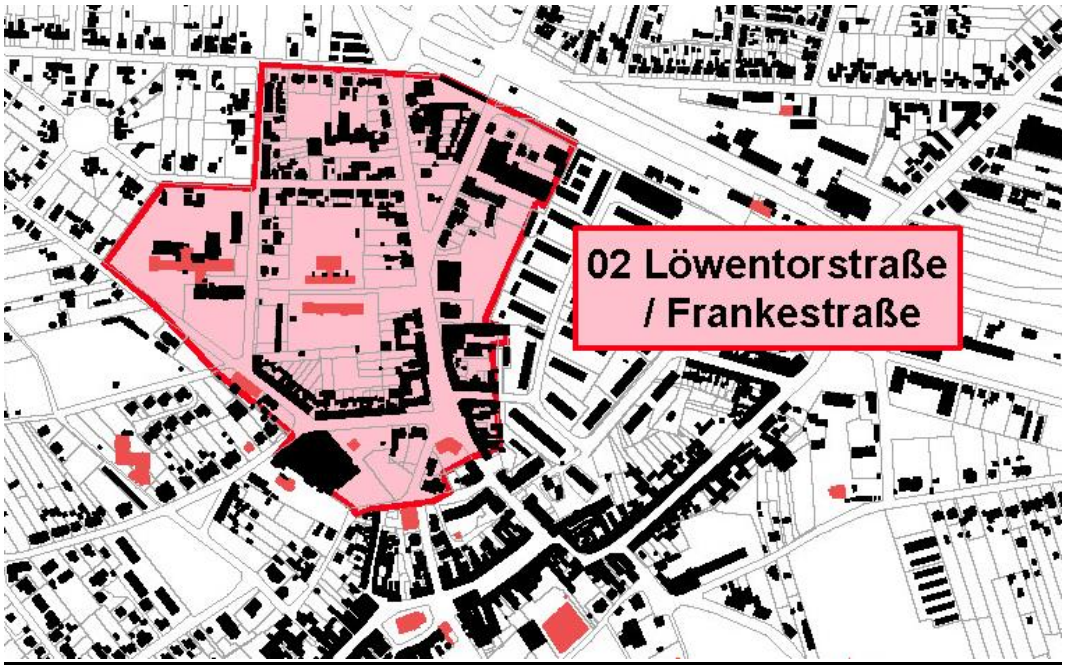


Abbildung 52: perspekt. Vertiefungsgebiet Löwentorstraße / Frankestraße (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff:	„Nördlicher Stadteingang“, u. a. Löwentorstraße, vordere Freiheitsstraße, Vom-Stein-Str., untere Johannes-Kleinspehn-Straße, Merxstraße, Frankestraße, Lindenstraße, nördliche Kirchstraße
Charakter:	Stadterweiterung, stadtbildprägende Gebäude
Bebauung:	verdichtet, teils geschlossen (Lindenstraße, mittlere Löwentorstraße, vordere Freiheitsstraße); offene Bebauung in der Frankestraße und Nachbarstraßen; rückversetzte, solitäre Sonderbaukörper
Nutzungen:	Wohnen im Bereich Lindenstraße und obere Frankestraße, sonst Mischnutzung; einzelne Gemeinbedarfsnutzungen (u. a. Kino, Regelschule, Fachkrankenhaus für Orthopädie); Einkaufsmarkt
Funktionen:	Versorgungszentrum, Busbahnhof, Verkehrsknotenpunkt „Postkreuzung“
Missstände:	Marode, stadtbildwirksame Gebäude und Leerstände vor allem in der Freiheitsstraße und Löwentorstraße neben dem Kino; gewerblicher Teilleerstand in der Vom-Stein-Str., schlechte Belichtung und wenig Gartenflächen durch Hofbebauungen entlang der Löwentorstraße; örtlich häufende Sanierungsrückstände; nicht-barrierefreie Stadträume; fehlende Straßenraumordnung auf der Postkreuzung
Analyse:	Bis auf den Bereich Löwentorstraße/Freiheitsstraße sind keine zusammenhängende Leerstände oder Brachen vorhanden. Die Sonderbaukörper der Schule, des Klinikums und des Einkaufsmarktes lösen die Quartiersstruktur auf. Ein Großteil der Bebauung ist energetisch sanierungsbedürftig. Die Postkreuzung mit dem Postamt ist ein wichtiges Entrée in die Stadt. Der Teilbereich liegt zentral und hat eine gute Anbindung an die Altstadt.

Abbildung 53: Postkreuzung (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 54: Lindenstraße (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 55: Frankestraße (Quelle: DSK; 2015)

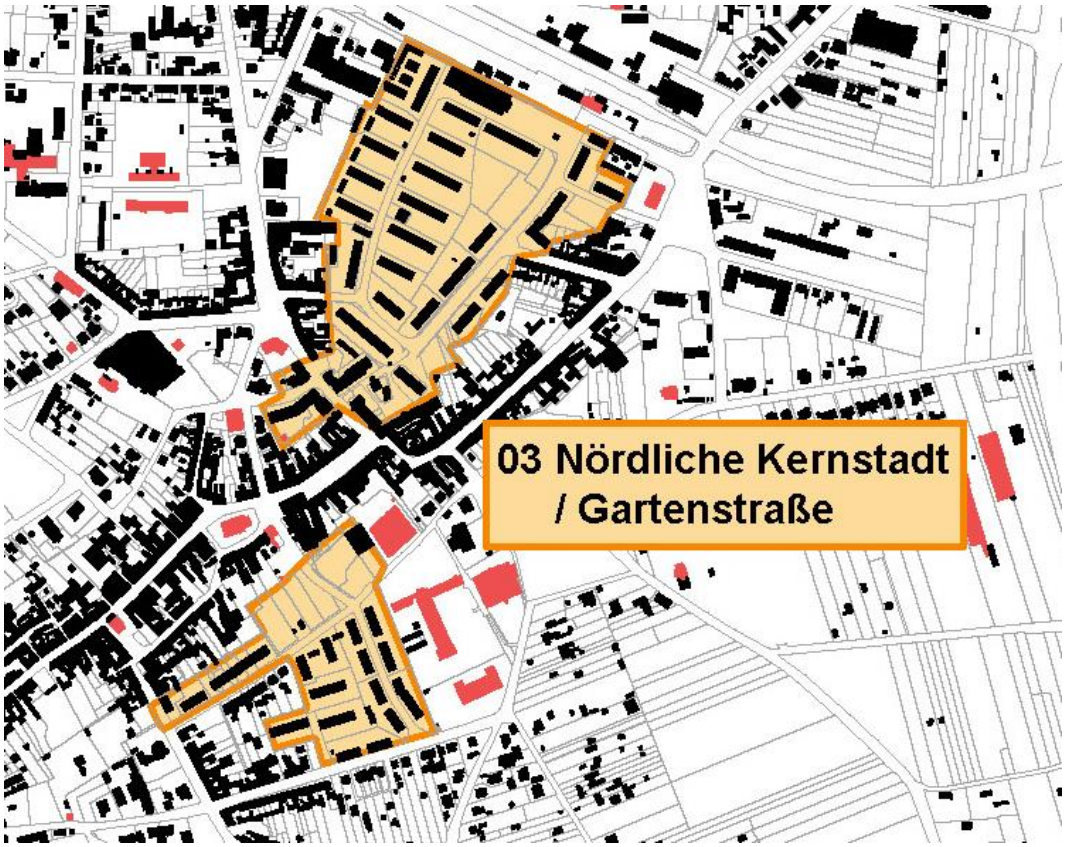


Abbildung 56: perspekt. Vertiefungsgebiet Nördliche Kernstadt/Gartenstraße (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff:	Geschosswohnungsgebäude der WohnungsBauGenossenschaft eG Südharz (wgb-Südharz) und Bleicheröder Wohnungsbau GmbH (BleiWoBau) im ehem. AWG-Quartier (Käthe-Kollwitz-Straße, Karl-Liebknecht-Straße), u. a. Löwentorstraße/Wallstraße und Gartenstraße/Naumannstraße
Charakter:	Arbeiterunterkünfte, DDR-Geschosswohnungsbau und „Platte“
Bebauung:	verdichtet, aufgelockerte, mehrgeschossige Bebauung
Nutzungen:	Wohnen, private Freiflächen
Funktionen:	Durchgangs- und Busverkehr durch Freiheitsstraße/Karl-Liebknecht-Straße zwischen Postkreuzung und „Schillerplatz“, Lebensmittelmarkt am Bahnhof, wilder Parkplatz an der „Untermühle“
Missstände:	Leerstand an der Freiheitsstraße (Rückbauvorhaben der wgb-Südharz), Sanierungsrückstand der Plattenbauten der Bleicheröder Wohnungsbau an der Löwentorstraße/Wallstraße und der Mietshäuser an der Naumannstraße; stadtbildprägende Mängel an der Naumannstraße; keine Querungshilfe an der Löwentorstraße in Richtung Wallstraße/“Zierbrunnenplatz“; ungeordnete private Parkierung auf der Brachfläche an der Karl-Liebknecht-Straße.
Analyse:	Durch die geringen finanziellen Mittel der BleiWoBau ist eine Sanierung der Objekte an der Löwentorstraße, Wallstraße und Naumannstraße nur langfristig umsetzbar. Daher ist auch ein bedarfsgerechter Rückbau einzelner Gebäude oder die Veräußerung seitens der BleiWoBau an die wbg-Südharz in Betracht zu ziehen.

Nördliche Kernstadt:
Die Objekte der wgb-Südharz sind größtenteils saniert und teilweise ebenso barrierearm ausgebaut. Die Freiräume und Gartenflächen sind in einem gepflegten Zustand. Das sanierungsbedürftige Objekt an der Freiheitsstraße wird 2016 abgerissen. Die private Parkierung entlang der Käthe-Kollwitz-Straße und in den Hinterhöfen ist noch zu optimieren. In der sanierten Löwentorstraße 2 wird ein Quartiersmanagement-Büro die umliegenden Bewohner betreuen, dieses Büro sollte mit entsprechender Unterstützung der Stadt oder des Freistaates Thüringen auch weitere Personen betreuen können.

Gartenstraße/Naumannstraße:
Die Naumannstraße wurde 2015 zwischen der Hauptstraße und der Angerbergstraße saniert. Der Bereich an der Gartenstraße/Naumannstraße könnte bei einem Rückbau ebenso für eine Erweiterung der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen verwendet werden.

Die Eigentumsverhältnisse der wgb-Südharz (grün) und BleiWoBau (blau) für die Bereiche der Löwentorstraße und der Naumannstraße stellen sich wie folgt dar.

Abbildung 57: Eigentumsverhältnisse Löwentorstraße (Quelle: wbg-Südharz; 2015)

Abbildung 58: Eigentumsverhältnisse Naumannstraße (Quelle: wbg-Südharz; 2015)

Abbildung 59: Karl-Liebknecht-Straße (Quelle: DSK; 2014)

Abbildung 60: Käthe-Kollwitz-Straße (Quelle: DSK; 2014)

Abbildung 61: BleiWoBau-Gebäude Naumannstraße (Quelle: DSK, 2014)

Abbildung 62: Überblick Geschosswohnungsbauten (Quelle: DSK; 2014)

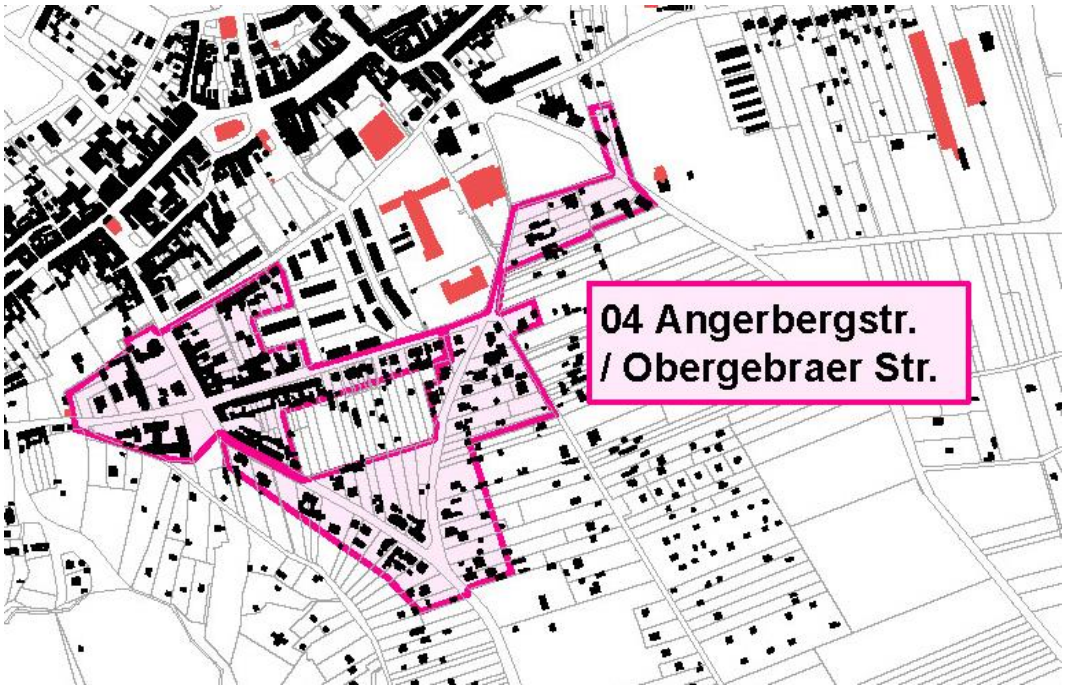


Abbildung 63: perspekt. Vertiefungsgebiet Angerbergstraße/Obergebraer Straße (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff:	„Südlicher Stadteingang“, u. a. Obergebraer Straße bis Niedergebraer Straße, Postweg, Angerbergstraße
Charakter:	historische Stadterweiterung entlang Obergebraer Straße und Angerbergstraße, stadtbildprägende Gebäude, aufgelockerte Stadtrandlage
Bebauung:	geschlossene Reihenbebauung nur zu Beginn der Obergebraer Straße und Angerbergstraße, aufgelockerte Bebauung mit großen Gartenflächen
Nutzungen:	Wohnen
Funktionen:	Stadteingang aus Obergebra und Niedergebra
Missstände:	Erheblicher Instandsetzungsbedarf der Straßenräume der Obergebraer Straße und Angerbergstraße, südlicher Postweg mit „erstmaligem“ Herstellungsbedarf; verkehrliche Engstelle an der Kreuzung Niedergeraer Straße/Postweg; häufige Sanierungsrückstände an Gebäuden
Analyse:	Eine weitere Siedlungsraumerweiterung und somit Zersiedelung des Landschaftsraumes ist zu vermeiden. Die Sanierung der Ortsverbindung nach Obergebra ist eine dringende Maßnahme. Ebenso könnte über eine neue Verkehrsführung in direkter Verbindung der Angerbergstraße zum Kirchhagenschen Weg nachgedacht werden, um die Einmündungen am Postweg und Kirchhagenschen Weg in die Niedergebraer Straße zu entlasten bzw. zu entschärfen.

Abbildung 64: Angerbergstraße (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 65: Obergebraer Straße/Postweg (Quelle: DSK; 2015)

6.1.4 Weitere Teilräume

Die weiteren Teilräume werden aufgrund Ihrer Lage im Stadtgebiet, den weitgehenden homogenen und intakten Nutzungsstrukturen und der geringeren funktionalen Bedeutung für die Gesamtstadt – trotz Ihrer teilweise vorhandenen substanziellen und strukturellen Schwächen und örtlichen Handlungsbedarfe – für die Betrachtungsperspektive des ISEKs bis 2030 nicht vertieft. Die aktuellen und mittelfristig erkennbaren Handlungsspielräume der Stadt sollten für die Entwicklung des historischen Stadtkerns verwendet und durch dieses Konzept erweitert werden.

Die folgenden Bereiche werden daher im Hinblick auf heutige Missstände und mögliche Maßnahmen zur Substanzsicherung und Werterhaltung sowie Entwicklungsziele und Perspektiven betrachtet, ohne auf konkrete Maßnahmen oder Akteure näher einzugehen. Sollten sich dennoch Möglichkeiten zur Investition oder neue Rahmenbedingungen in den Teilräumen ergeben, so kann hierauf zur Orientierung und für eine Abwägung zurückgegriffen werden.

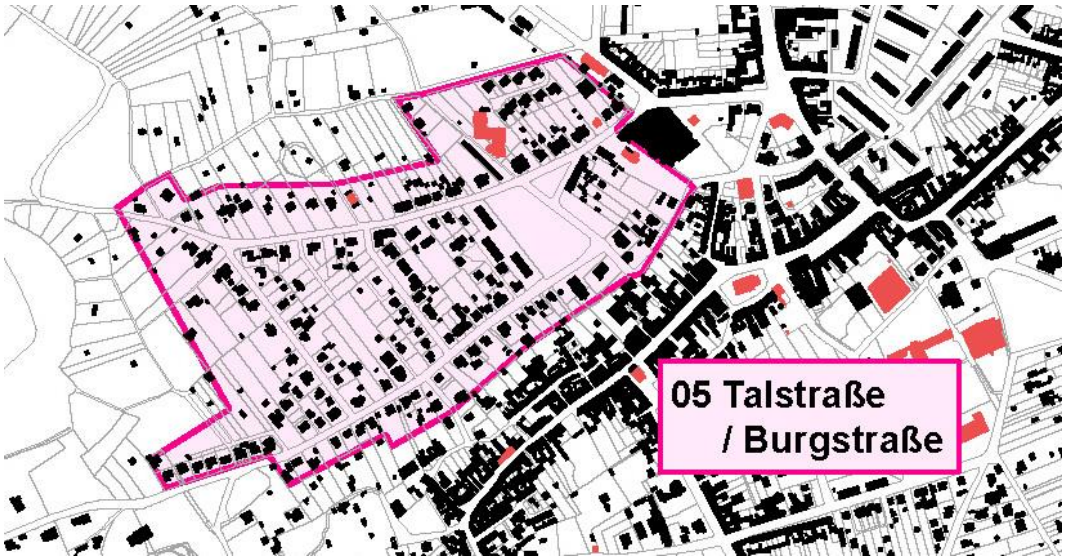


Abbildung 66 weiterer Teilraum Talstraße/Burgstraße (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff:	„Halbhöhenlage nördlich der Altstadt“, u. a. Talstraße, Burgstraße, Braustraße, Danielstraße, Petermannstraße
Charakter:	Intakte und ruhige Wohnsiedlung mit teils großzügigen Gartengrundstücken
Bebauung:	aufgelockerte Wohnbebauung
Nutzungen:	Wohnen, Seniorenwohnheim, Stadtpark
Missstände:	geringe Sanierungsrückstände an Gebäuden in der Talstraße; Barrierearmut bei Gehwegen eingeschränkt mit entsprechendem Optimierungsbedarf (insb. Talstraße)
Analyse:	Einige Bergmannsvillen, die unmittelbare Lage an den Bleicher- öder Bergen und die Nähe zum Einkaufsmarkt und zur Altstadt verleihen dem Gebiet seine nachgefragte Wohnnutzung.

Abbildung 67: Talstraße (Quelle: DSK; 2014)

Abbildung 68: Burgstraße (Quelle: DSK; 2014)

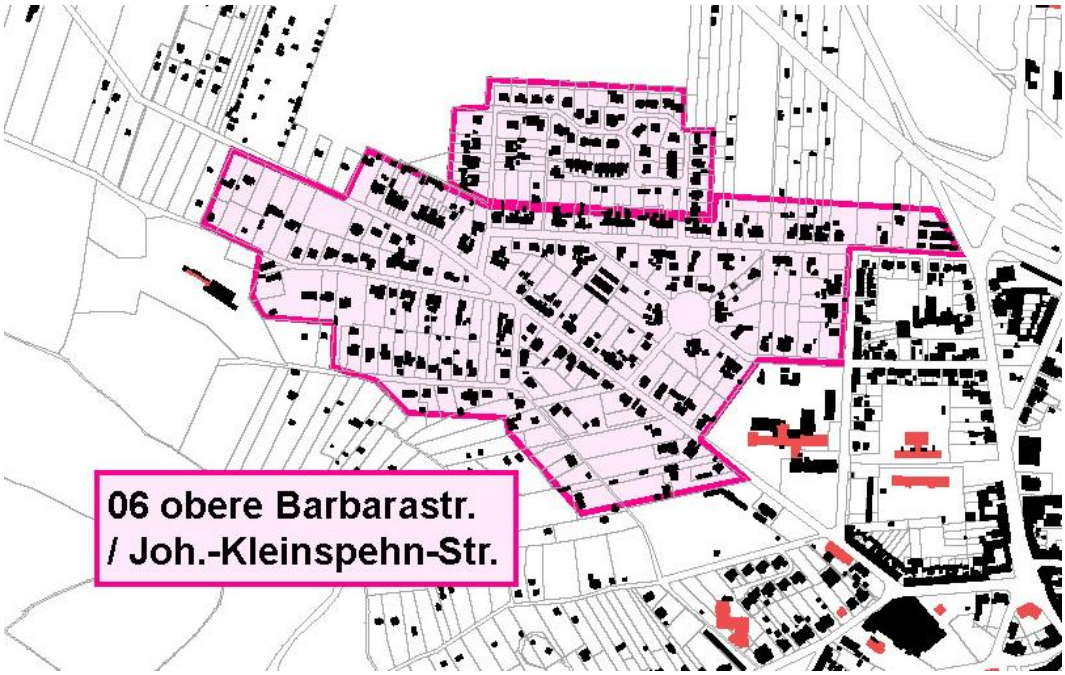


Abbildung 69: weiterer Teilraum Barbarastraße/Joh.-Kleinspehn-Straße (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff:	„Halbhöhenlage oberhalb der Helios-Klinik“, u. a. Obere Barbarastraße, Goetheweg, Japanweg, Johannes-Kleinspehn-Straße, Weidenhof, Neubaugebiet Albin-Wille-Straße
Charakter:	Intakte und ruhige Wohnsiedlung mit teils großzügigen Gartengrundstücken (zurückgesetzte Straßenbebauung), dichteres Neubaugebiet
Bebauung:	aufgelockerte Wohnbebauung; Doppel- und Reihenhäuser im Neubaugebiet
Nutzungen:	Wohnen
Missstände:	geringe Sanierungsrückstände; Barrierearmut bei Gehwegen eingeschränkt (auch Gehwegbreite teilweise bei Straßenräume zu gering)
Analyse:	Die ruhige, unmittelbare Lage an den Bleicheröder Bergen ist nachgefragt. Die Neunutzung und Neuinanspruchnahme solcher potenziellen attraktiven Wohnlagen ist vor dem Hintergrund des Innenentwicklungsgebotes sowie der vorhandenen innerstädtischen Leerstände abzuwägen.

Abbildung 70: obere Barbarastraße (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 71: Schleifrasen (Quelle: DSK, 2014)

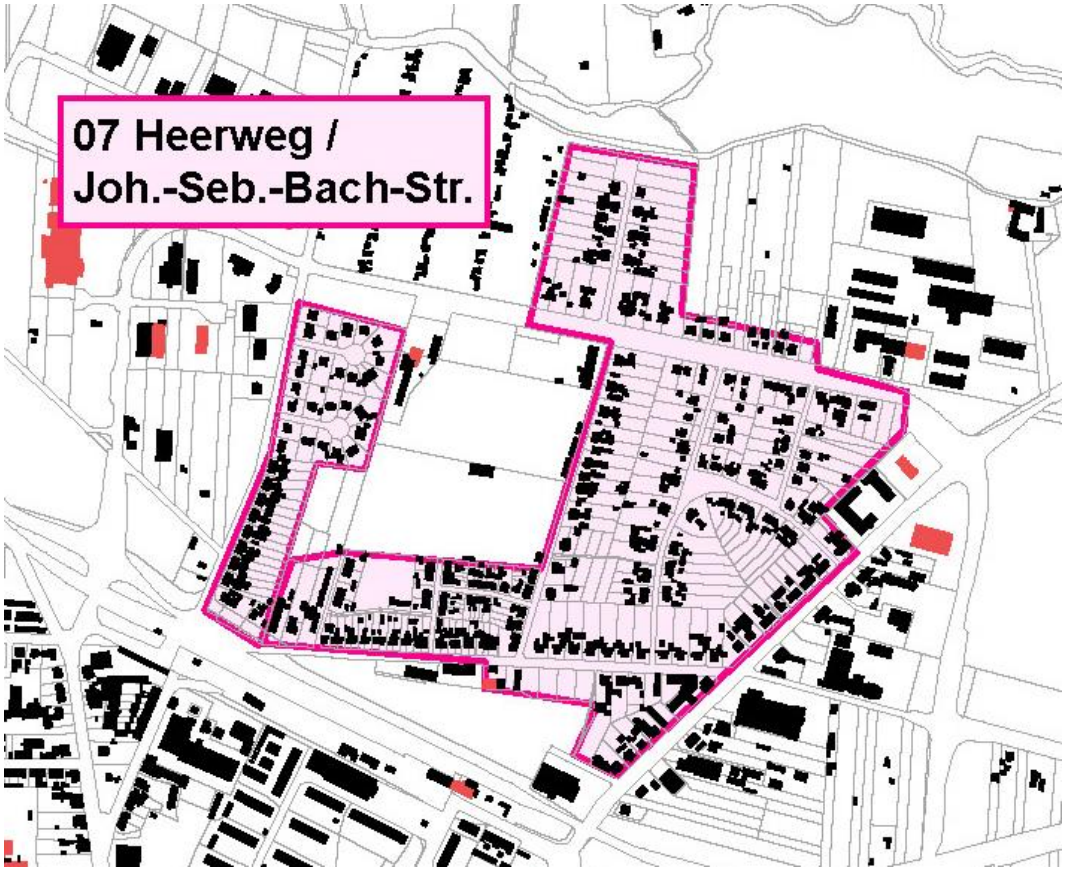


Abbildung 72: weiterer Teilraum Heerweg/Joh.-Seb.-Bach-Straße (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff:	„Nördlich des Bahnhofs - Heerweg“, u. a. südlicher Gemeindemühlenweg, Johann-Sebastian-Bach-Straße, Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, westliche Nordhäuser Straße, Ringstraße und Friesenstraße
Charakter:	Alte Arbeitersiedlung im Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Str./ Titaniastr./Vienenburger Straße/Querstraße; dichteres Neubaugebiet mit den beiden Wohnstichen am Gemeindemühlenweg. Intakte und ruhige Wohnsiedlung mit teils ausgebauten Gartenhäusern und großzügigen Gartengrundstücken (zurückgesetzte Straßenbebauung),
Bebauung:	aufgelockerte Wohnbebauung mit großzügigen Gärten, Einfamilienhäuser im Neubaugebiet, Doppelhäuser entlang Johann-Seb.-Bach-Straße
Nutzungen:	Wohnen, teilweise Kleingärten
Missstände:	Teilweise Sanierungsrückstände und vermutlich untergenutzte zugebaute Hof- und Gartenbereiche, keine ausgebaute und beleuchtete fußläufige Anbindung an den Bahnhof (Altstadt)
Analyse:	Der Bereich ist durch die L1011neu einerseits hervorragend angebunden, andererseits auch „zerschnitten“. Die Arbeitersiedlung an der Johann-Sebastian-Bach-Straße weist Sanierungsrückstände auf, die Schwierigkeiten in der zukünftigen Wohnnachfrage machen werden.

Abbildung 73: Verbindungsweg zur Titaniastraße (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 74: Vienenburger Straße (Quelle: DSK; 2014)

Abbildung 75: Ringstraße (Quelle: DSK; 2014)

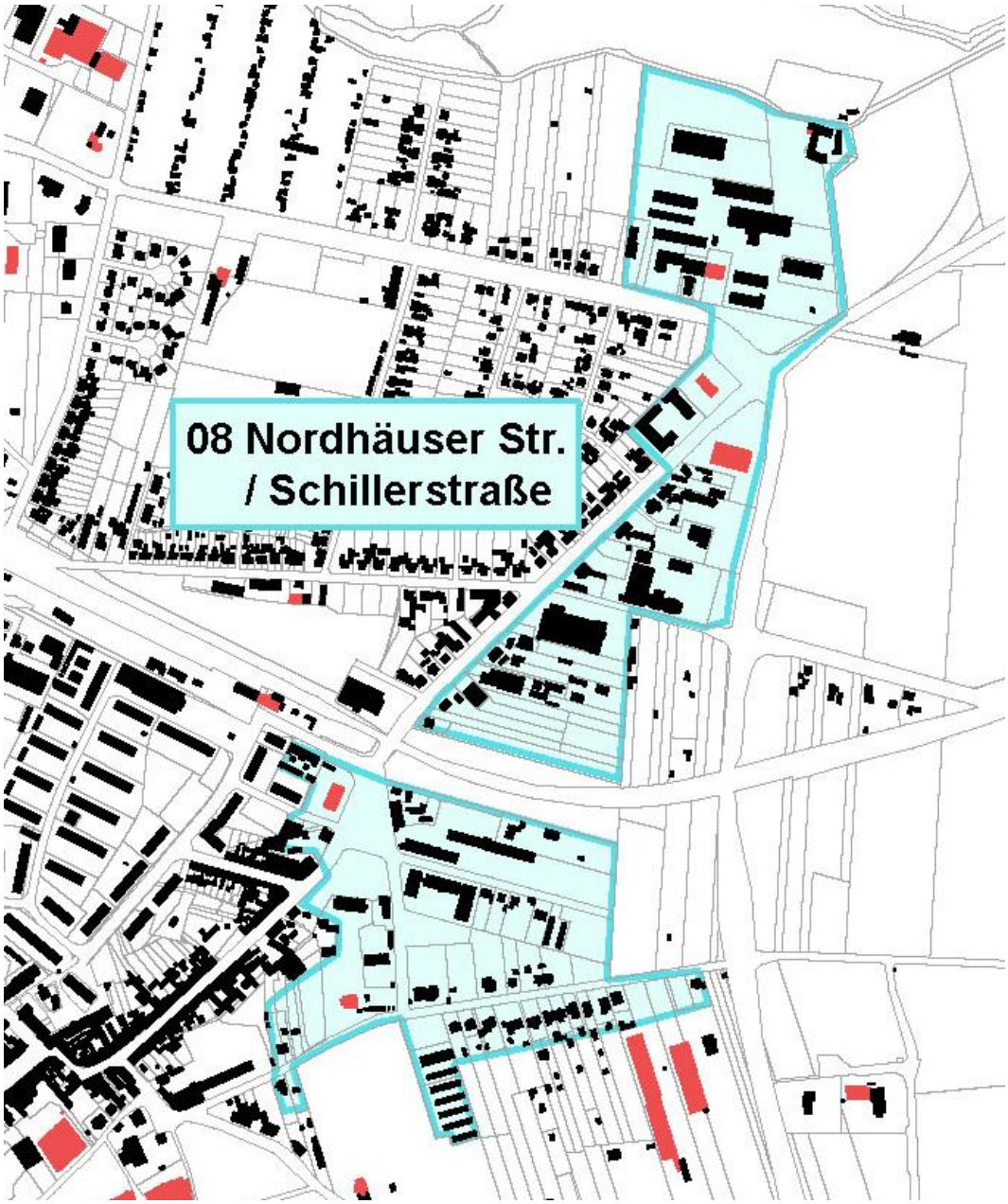


Abbildung 76: weiterer Teilraum Nordhäuser Straße/Schillerstraße (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff:	„Östlich Nordhäuser Straße"; Erzbergerstraße, Uthemannstraße, Schillerstraße, „Herrenmühle"
Charakter:	Ungeordnetes, „gewachsenes" Mischgebiet
Bebauung:	Einfamilienhäuser in aufgelockerter Wohnbebauung, Einzelhandels-, Gewerbe- und Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen
Nutzungen:	Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gärtnerei, Tankstelle, Kindergarten
Missstände:	Leerstand des Discounters am Kreisverkehr, geringe Sanierungsrückstände, leerstehende Büroflächen und Lagerhallen
Analyse:	Isolierte Wohnlagen, wie in der Erzberger Straße, sind mittel- bis langfristig von Leerständen betroffen. Die Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen erzeugt Nutzungskonflikte, wie Ruhestörungen oder Veränderungs- bzw. Erweiterungseinschränkungen für Gewerbebetriebe.

Abbildung 77: Nordhäuser Straße (Quelle: DSK; 2014)

Abbildung 78: Erzberger Straße (Quelle: DSK; 2014)

Abbildung 79: Nordhäuser Straße, am Bahnübergang (Quelle: DSK; 2014)

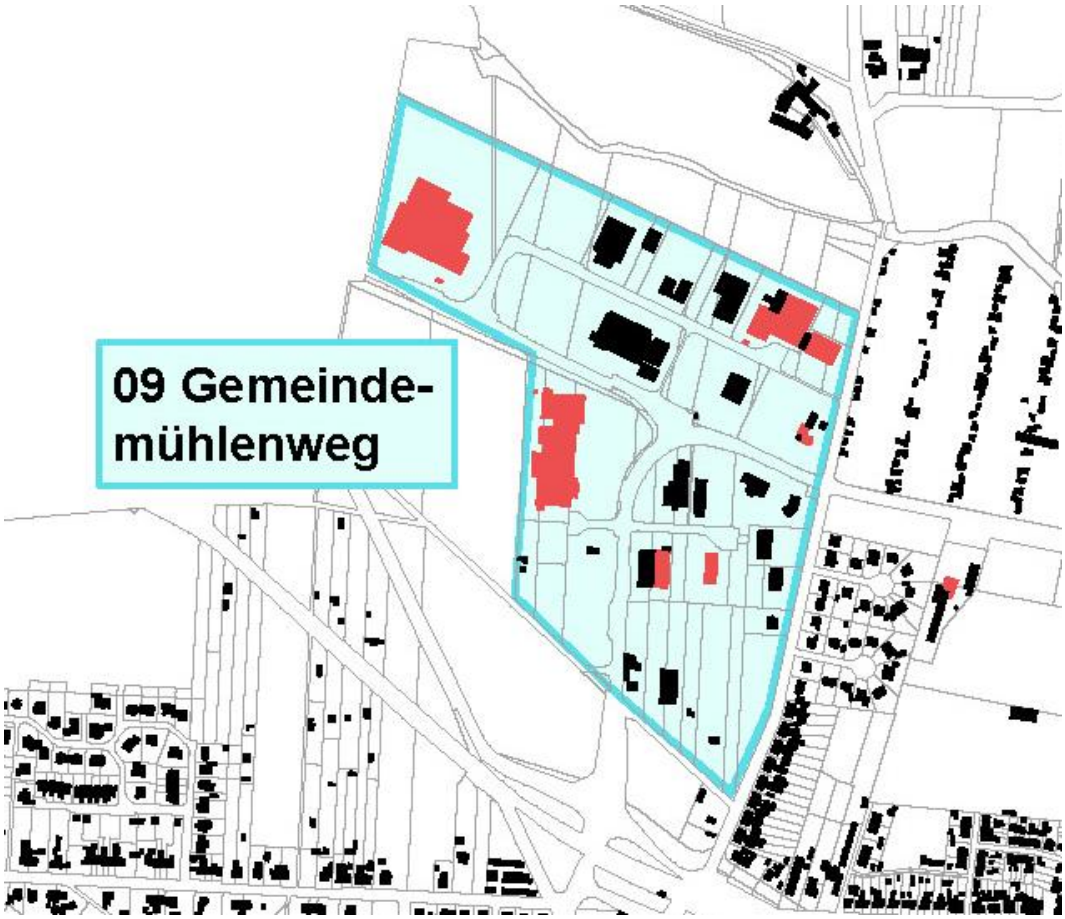


Abbildung 80: weiterer Teilraum Gemeindemühlenweg (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff:	„Gewerbegebiet Gemeindemühlenweg"; Löwentorstraße, Heerweg, Industrie- und Gewerbestraße
Charakter:	geordnetes Gewerbegebiet, Fachmarktzentrum
Bebauung:	Produktionshallen, Bürogebäude, Einzelhandelsmärkte
Nutzungen:	Gewerbe, Einzelhandel
Funktionen:	Teil der Ortsumfahrung (L1101neu)
Missstände:	geringe Leerstände bei Büroflächen
Analyse:	Solides Gewerbegebiet mit Erweiterungsmöglichkeiten für die angesiedelten Unternehmen.

Abbildung 81: Fachmarktzentrum (Quelle: DSK; 2015)

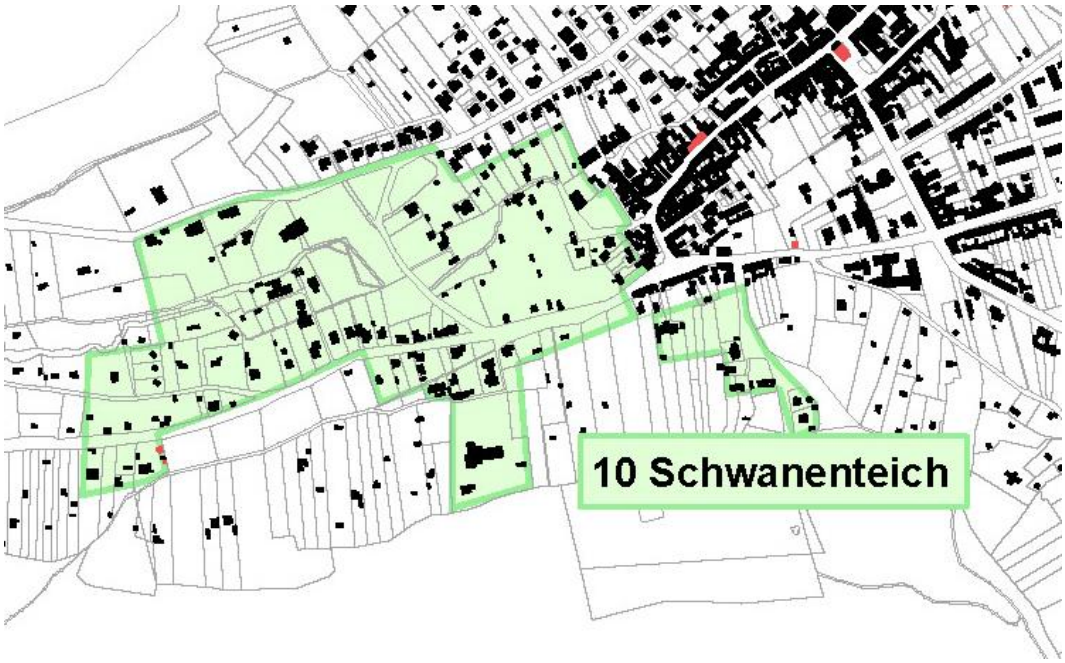


Abbildung 82: weiterer Teilraum Schwanenteich (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff:	„Waldrand-Schwanenteich"; An der Bleiche, obere Talstraße, Vogelberg und Förster-Genzel-Straße
Charakter:	aufgelöster Ortsrand, Erholungsgebiet
Bebauung:	verstreute Einfamilienhäuser, Sonderbaukörper
Nutzungen:	Seniorenheim, Schullandheim, Bildungseinrichtungen, Fischteich
Funktionen:	Innenstadtnahe Erholung
Missstände:	teilweise mangelhafte Erschließung (Straßenzustand, Wegeführung), einzelne Häuser mit Sanierungsrückständen
Analyse:	Der „bebaute Außenbereich" ist durch seine naturnahe und ruhige Lage durchaus nachgefragt, eine weitere Zersplitterung des Siedlungskörpers und Zurückdrängung des Naturraumes der Bleicher- öder Berge ist jedoch nicht anzustreben.

Abbildung 83: Schwanenteich (Quelle: DSK; 2015)

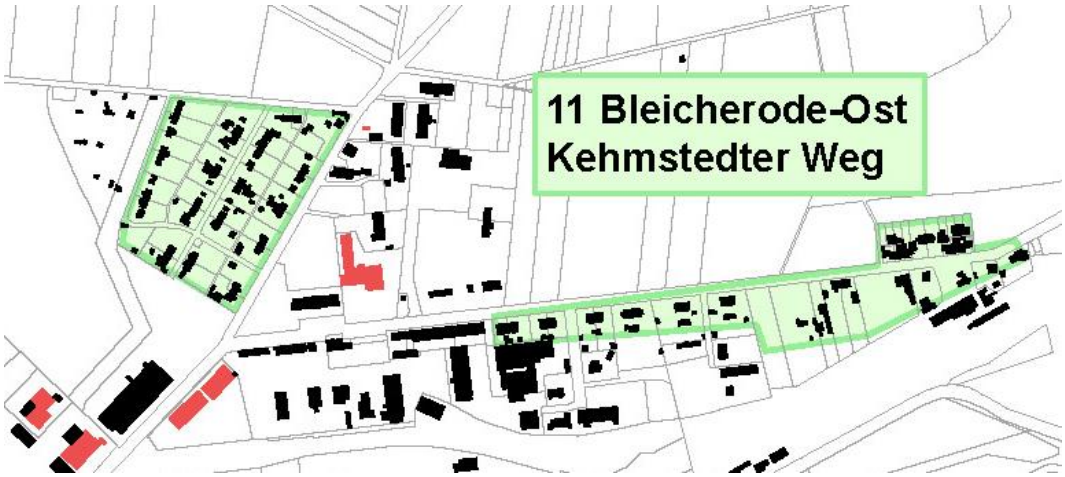


Abbildung 84: weiterer Teilraum Bleicherode-Ost/Kehmstedter Weg (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff: „Siedlung Ost und Nordhäuser Straße“
Charakter: Splittersiedlung, historische Eisenbahnersiedlung
Bebauung: Doppel- und Einzelhäuser
Nutzungen: Wohnen
Denkmalbestand: Schachtsiedlung (Nordhäuser Str. 71-74, 81-84)
Missstände: teilweise mangelhafte Erschließung (Straßenzustand, Zustand Infrastruktur elektr. Versorgung), viele Häuser mit Sanierungsrückständen, Immissionsbelastung durch angrenzende industrielle Nutzungen und Verkehr
Analyse: Aufgrund der Distanz zum Hauptort und der sanierungsbedürftigen Gebäude ist in den nächsten Jahren mit einem zunehmenden Leerstand zu rechnen.

Abbildung 85: Westseite "Siedlung-Ost" (Quelle: DSK; 2014)

Abbildung 86: Bleicherode-Ost, Nordhäuser Straße (Quelle: DSK; 2014)

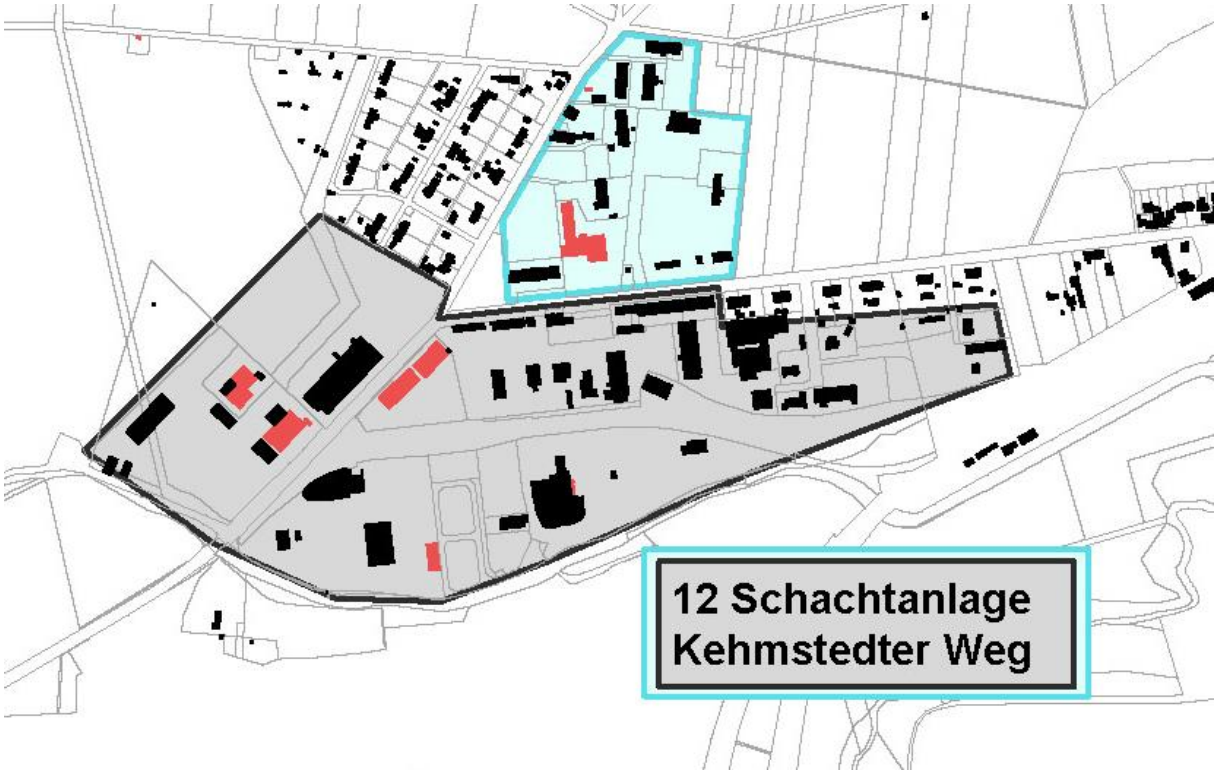


Abbildung 87: weiterer Teilraum Schachtanlage Kehmstedter Weg (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff: „Schachtanlage“, Nordhäuser Straße, Kehmstedter Weg, Justus-von-Liebig-Straße

Charakter: Industrieareal einer Schachtanlage, Gewerbegebiet

Bebauung: Industriearchitektur, DDR-Nutzgebäude

Nutzungen: Kali-Bergbau, Industrie, Gewerbe, Lebensmittel-Einzelhandel, Tankstelle

Denkmalbestand: Schachtanlage (Nordhäuser Str.)

Missstände: teilweise mangelhafte Erschließung (Straßenzustand), viele Häuser mit Sanierungsrückständen, Immissionsbelastung durch angrenzende industrielle Nutzungen und Verkehr

Analyse: Aufgrund der Distanz zum Hauptort und dem Umfang an sanierungsbedürftigem Gebäudebestand ist in den nächsten Jahren mit einem zunehmenden Leerstand zu rechnen.

Abbildung 88: Schachtanlage (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 89: Schachtanlage, Justus-von-Liebig-Straße (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 90: Justus-von-Liebig-Straße (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 91: Nördlich Nordhäuser Straße (Quelle: DSK; 2014)

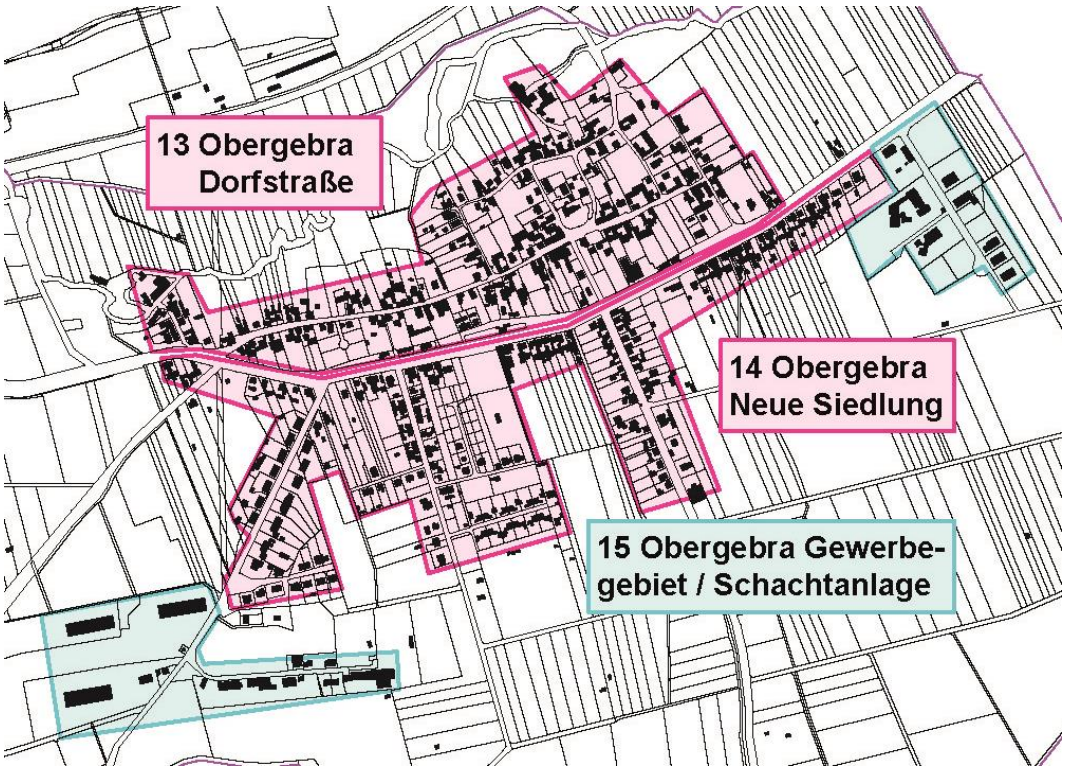


Abbildung 92: weitere Teilräume Obergebra (Quelle: DSK; 2015)

Umgriff: Obergebra

Charakter: Straßendorf entlang der L3080, gut erhaltener Dorfkern, Arbeitersiedlung, insgesamt homogenes Ortsbild

Bebauung: Im Dorfkern verdichtet, entlang der Kasseler Straße, Kurze Trift und Tutenstieg teilweise Doppelhäuser, sonst offene Einfamilienhausbebauung, entlang Schachtstraße auch Geschosswohnungsbau. Auf der ehem. Schachtanlage größere Einzelgebäude

Nutzungen: Überwiegend Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus), Gewerbegebiet am östlichen Ortseingang und auf der ehemaligen Schachtanlage

Funktionen: Teilort, Fahrradwegeverbindung Leinefelde/Worbis – Nordhausen

Denkmalbestand: Dorfstr. 56, 75; Pfarrgasse 79, Kirche

Missstände: einige Häuser, insbesondere im historischen Ortskern, mit Sanierungsrückständen, wenig Leerstände; Immissionsbelastung durch Verkehr (L3080 und A38); schlechter Straßenzustand im alten Ortskern

Analyse: Der als eigenständig wahrzunehmende Teilort hat eine stabile Einwohnerentwicklung, die sich auch im Stadtbild zeigt (Dorfwettbewerb 2014-2016, „Unser Dorf Obergebra hat Zukunft“). Einzelne Baulücken oder noch zusammenhängende Bauplätze am Gartenweg liegen im Innenbereich und werden den Bedarf in den nächsten 15 Jahren decken.

Abbildung 93: Obergebra (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 94: Obergebra, Kurze Tritt (Quelle: DSK; 2014)

Abbildung 95: Obergebra, Bleicheröder Straße (Quelle: DSK; 2014)

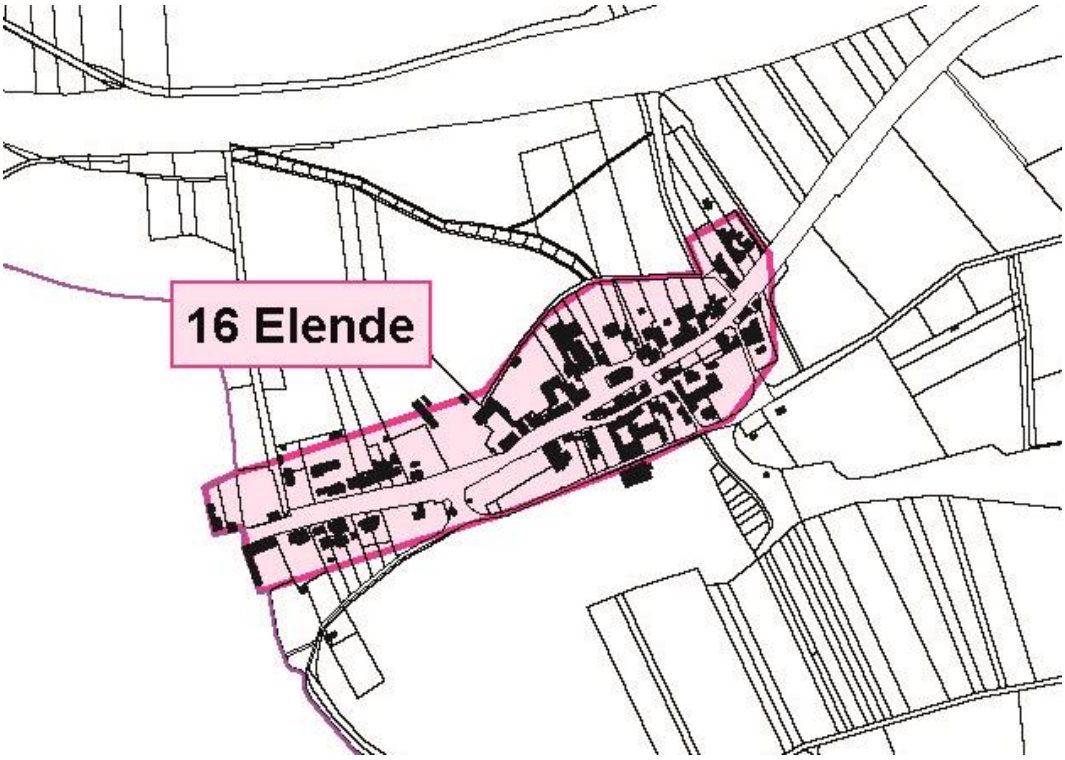


Abbildung 96: weiterer Teilraum Elende (Quelle: DSK; 2015

Umgriff: Elende
Charakter: Straßendorf entlang der L3080, Dorfanger um die Wallfahrtskirche
Bebauung: verdichtet, teils geschlossen
Nutzungen: Wohnen
Funktionen: Wallfahrtsort
Denkmalbestand: Halle-Kasseler-Str. 1, 46; Schulstr. 27; Wegekapelle; Rosenkirche
Missstände: viele Häuser mit Sanierungsrückständen, einige Leerstände bzw. untergenutzte Häuser; Immissionsbelastung durch Verkehr der L3080 und A38; schlechter Straßenzustand der Nebenstraßen
Analyse: Der kleine Teilort wird durch den voraussichtlichen geringen, endogenen Wohnbedarf mit weiteren Leerständen und Nutzungsaufgaben von Gebäuden zu kämpfen haben und somit auch die Erschließungsinfrastruktur nicht aufrechterhalten können. Dieser Prozess ist kritisch zu verfolgen. Die Fuß- und Radwegeanbindung nach Bleicherode ist zu verbessern bzw. grundsätzlich herzustellen.

Abbildung 97: Ortsdurchfahrt Elende (Quelle: DSK; 2014)

Abbildung 98: Elende (Quelle: DSK; 2015)

7. Gesamtstädtische Entwicklung

7.1 Empfehlung zur Siedlungsentwicklung

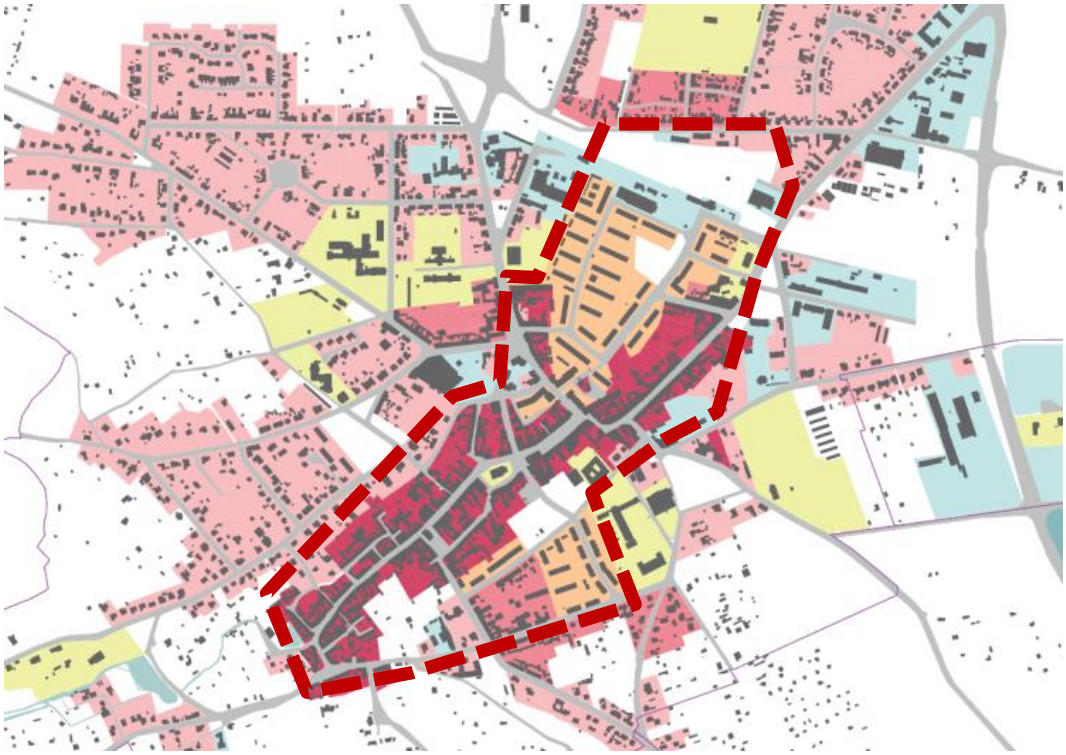


Abbildung 99: Fokussierung der Wohnentwicklung in Bleicherode (Quelle: DSK; 2015)

Der rot gestrichelte Bereich umreißt einen „Innenentwicklungsbereich“, der zukünftig die Baurechtsschaffung und Baulandentwicklung in Bleicherode auf den Stadtkern und die Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungspotenziale

- ehemalige Harzer Stielwerke,
- Bahnhof mit Güterschuppen,
- ehemalige Möbelfabrik an der Erzberger Straße,
- Kreuzung Naumannstraße/Gartenstraße,
- rund um den Zinsturm

begrenzen soll. Die Innenentwicklungspotenziale stellen städtebauliche Missstände, wie Brachflächen oder größere Leerstände, aber auch perspektivische, attraktive Wohnlagen auf Freiflächen dar. Der Überplanung und Bebauung dieser Flächen sollte jedoch eine fundierte Prüfung zur Wiedernutzung von Leerständen und Baulücken in der Altstadt vorausgehen.

Im Ortsteil Obergebra sollen die begonnen Baugebietsentwicklungen, im Wesentlichen am Gartenweg, noch „aufgefüllt“ werden. Im Vordergrund steht auch hier die Schließung von Baulücken und der Wiedernutzung von Leerständen.

Abbildung 100: Empfehlung zur Wohnentwicklung für Obergebra (Quelle: DSK; 2015)

Für den restlichen Siedlungszusammenhang außerhalb der Innenentwicklungsbereiche sollte es keine Baugebietsentwicklungen geben und ebenso keine Baugenehmigungen erteilt werden, die den planungsrechtlichen Außenbereich weiter „aufweichen“. Damit Eigentümer oder Käufer der Flächen am heutigen Siedlungsrand hierzu eine baurechtlich verbindliche Aussage erhalten, sollte zumindest für besonders sensible Bereiche oder Bereiche mit akuten baurechtlichen Regelungserfordernissen eine Abgrenzungssatzung zwischen dem faktischen Innenbereich nach §34 BauGB und dem Außenbereich nach §35 BauGB beschlossen werden.

Die Nachfrage nach Wohnflächen soll so in die historischen Siedlungskerne gelenkt und gleichzeitig damit eine weitere Zersiedelung in den Naturraum der Bleicheröder Berge und die sonstigen hochwertigen Landschaftsräume verhindert werden. Hierfür müssen allerdings in den verdichteten Siedlungskernen städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine attraktive Wohnlage darstellen.

7.2 Wohnen und Arbeitsmarkt

7.2.1 Tendenzen in der Nachfrageentwicklung

Die statistischen Trends zur Bevölkerungsentwicklung Bleicherodes lassen den Schluss zu, dass zukünftig vorrangig der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum zunehmen wird. Hier werden sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen in geeigneter Form (Ausstattung, Barrierearmut), Größe (2-3 Zimmer) und Lage (Einkaufs- und Versorgungsnähe) nachgefragt werden.
Die zunehmende Zahl der älteren Hauseigentümer wird auch die Sanierungsrückstände in noch bewohnten Häusern erhöhen, da keine großen Investitionen mehr getätigt werden.

Die nahezu gleichbleibende prognostizierte Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren und die stark schrumpfende Zahl der 20-65-Jährigen lassen dar-

aus schließen, dass die Zahl der Familien stabil bleiben wird und die kinderlosen Ehepaare und Singlehaushalte abnehmen bzw. älter werden. Der Bedarf an Einfamilienhäusern wird daher die Zahl der vorhandenen Einfamilienhäuser deutlich unterschreiten. Gebäude mit Leerständen oder Sanierungsrückständen, ungünstigen Flächen- oder Raumaufteilungen oder schlechteren Lageeigenschaften werden daher nur schwer einen Käufer finden.

Um dauerhaft einer attraktiven Wohnnutzung zu entsprechen, fehlen im Stadtkern – naturgemäß durch die historische Entwicklung – oftmals die erforderlichen Voraussetzungen. Zu diesen Nachfragekriterien gehören:

- Barrierearme, zeitgemäße Hausgrundrisse und Raumaufteilungen
- Ausreichende Besonnung und Belüftung des Gebäudes
- Sanierte Gebäudehüllen und moderne Heizungen bzw. Energieversorgung
- Private Gartenflächen bzw. von der Straße abgewandte Rückzugsräume
- Wohnungsnahe Stellplätze bzw. Carports oder Garagen auf dem eigenen Grundstück oder innerhalb von 20-30 m zur Haustür

Für Einzelhandelsflächen oder Gastronomie-Angebote sind folgende Kriterien nachgefragt:

- Attraktives Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. des Ladengeschäfts
- Ausreichende Möglichkeiten der Außendarstellung, Werbung
- Gut anfahrbare, komfortable und geschäftsnahe Parkplätze
- Attraktiver öffentlicher Raum (Straßen, Plätze), barrierearmer Zugang
- Bündelung mehrere Angebote bzw. Besorgungen

7.2.2 Problemsituationen auf dem Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Bleicherode, insbesondere in der Altstadt, leidet an zu hohen Erlöserwartungen der Eigentümer. Dies führt dazu, dass „städtebauliche Schlüsselgrundstücke“ oder straßen- bzw. quartiersprägende Leerstände nicht entwickelt werden. Hierbei spielt auch eine Rolle, dass die Wertverluste in den letzten Jahren, Jahrzehnten für einzelne finanzierte Objekte sehr dramatisch gewesen sind. Betroffene Eigentümer könnten mit den Veräußerungserlösen nicht einmal die restliche Tilgung leisten. Dies hält die Eigentümer von einer Veräußerung zurück, da sie hierfür gegenüber der kreditgebenden Bank die restliche Schuldenlast ohne einen Nutzen der Immobilie begleichen müssten.

Für einzelne Grundstücke sind die Eigentumsverhältnisse noch immer ungeklärt. So hat die Vertreibung und Deportation der jüdischen Familien im Nationalsozialismus und die mangelnde Aufarbeitung in der DDR dafür gesorgt, dass es für die Rechtspfleger und die Stadtverwaltung sehr schwierig ist, den Ansprüchen möglicher Hinterbliebener im Falle eines Kaufinteresses gerecht zu werden. Ebenso hat die Abwanderung nach der Wende dazu geführt, dass Erben und Erbengemeinschaften heutzutage nicht mehr ausfindig gemacht werden können oder kein Interesse an einer Mitwirkung haben und sich somit „Grundstücksangelegenheiten“ hinziehen.

7.2.3 Entwicklung des Arbeitsmarktes

Die Ausnutzung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen sowie die Ansiedlung der Industriebäckerei im Gewerbe- und Industriegebiet „Kirchhagenscher Weg“ tragen dazu bei, dass der Arbeitsmarkt aktuell stabil ist. Die guten strukturellen Gegebenheiten durch die Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote, das breite Betreuungs- und Bildungsangebot, die medizinische und ärztliche Versorgungsituation und die Autobahn tragen zu einem vielseitigen Arbeitsangebot. Besonders die Ansiedlung von Unternehmen mit Fachkräftebedarf wird in Bleicherode trotz den vorgenannten Kriterien nur durch ein differenziertes und passendes Angebot möglich sein. Der Bestandspflege der örtlichen Arbeitgeber kommt daher eine große Bedeutung zu.

Die verfügbaren Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten decken den endogenen Bedarf bei Weitem. Im „Kirchhagenschen Weg“ sind rund die Hälfte der erschlossenen Flächen noch verfügbar (9 ha) und werden vermutlich in den nächsten Jahren an regionale und überregionale Interessenten veräußert.

Im Arbeitsmarktsegment der Gesundheit und Pflege wird es weiteren Arbeitsbedarf geben. Der Bevölkerungsrückgang im Gesamten und besonders in der Gruppe der 20-65-Jährigen wird sich jedoch reduzierend auf die Kaufkraft auswirken, so dass für den Einzelhandel und in lebensnahen Dienstleistungsbranchen weitere Schließungen und Arbeitsmarktverluste zu erwarten sind.

Die Zuwanderung durch Flüchtlinge aus Krisenregionen stellt zum aktuellen Zeitpunkt keine merkliche Auswirkung auf dem Arbeitsmarkt dar.

7.3 Verkehr

7.3.1 Straßenräume

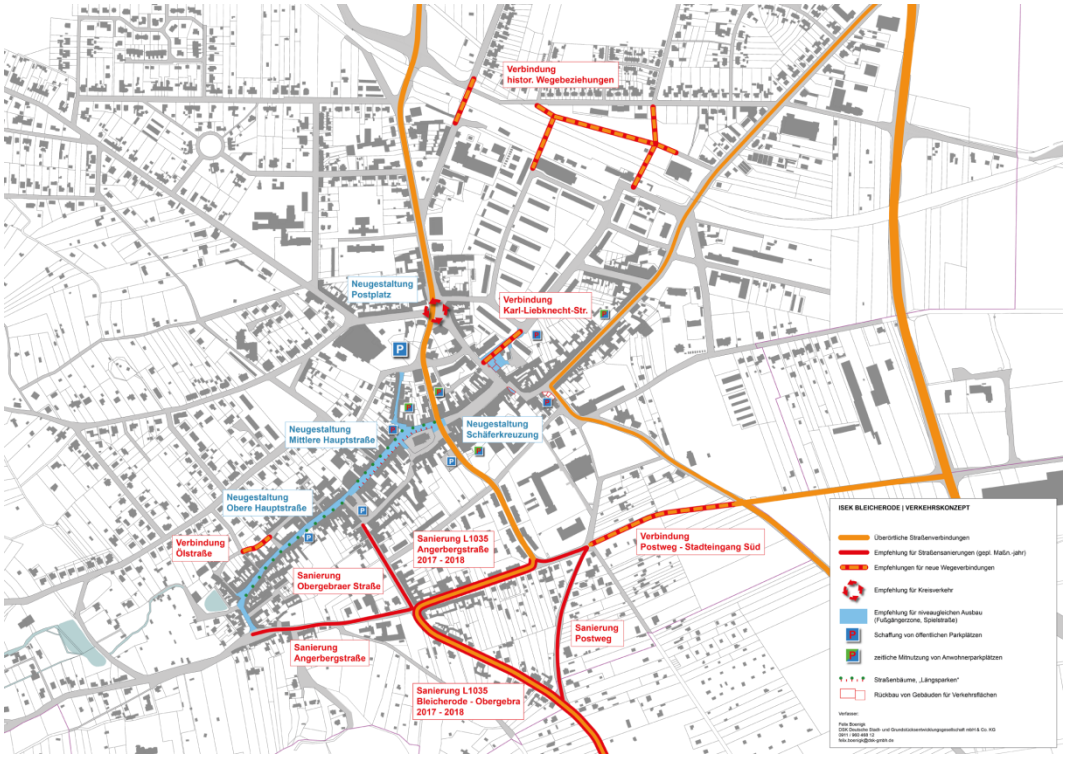


Abbildung 101: Verkehrskonzept Stadtkern (Quelle: DSK; 2015)

In der Skizze (*Anlage 1: Verkehrskonzept Stadtkern)* sind einerseits verkehrstechnische und verkehrsplanerische Aussagen enthalten und andererseits werden Vorschläge zur Verbesserung der Gestaltung der Straßen- und Freiräume gemacht.

Die Obergebraer Straße und die innerörtliche Verbindungsspange der Angerbergstraße zur Naumannstraße haben aufgrund ihrer Funktion als Ortsverbindungsstraße (L1035) einen dringenden Sanierungsbedarf. Ebenso sind die Angerbergstraße bis zum Beginn der Hauptstraße in der Oberstadt und die Verlängerung der Obergebraer Straße bis zum Rathausplan sanierungswürdig. Der Postweg zwischen der Obergebraer Straße und Angerbergstraße stellt einen gravierenden Missstand dar. Die Kreuzung von Löwentorstraße, Lindenstraße, Freiheitsstraße und Kirchstraße ist ein „Dauer-Provisorium" und bietet dem Verkehrsteilnehmer keine klare Orientierung und zügig zu erkennende andere Verkehrsteilnehmer. Hier wäre entweder eine Entflechtung des Verkehrsknotens oder die Anlage eines Kreisverkehrs anzustreben. Durch einen Kreisverkehr bestünde zudem die Möglichkeit, mit dem markanten Gebäude des Postamtes und der Unternehmervilla an der Ecke Lindenstraße/Kirchstraße eine gestalterische Aufwertung des (Kern-)Stadteingangs zu erreichen. Bei weitergehenden Planungen bzw. einer tatsächlichen Umsetzung ist eine zusätzliche Beteiligung (u. a. Denkmalpflege) durchzuführen, die den hier vorliegenden technischen Entwurf erweitern und bereichern (vgl. Abbildung 102).

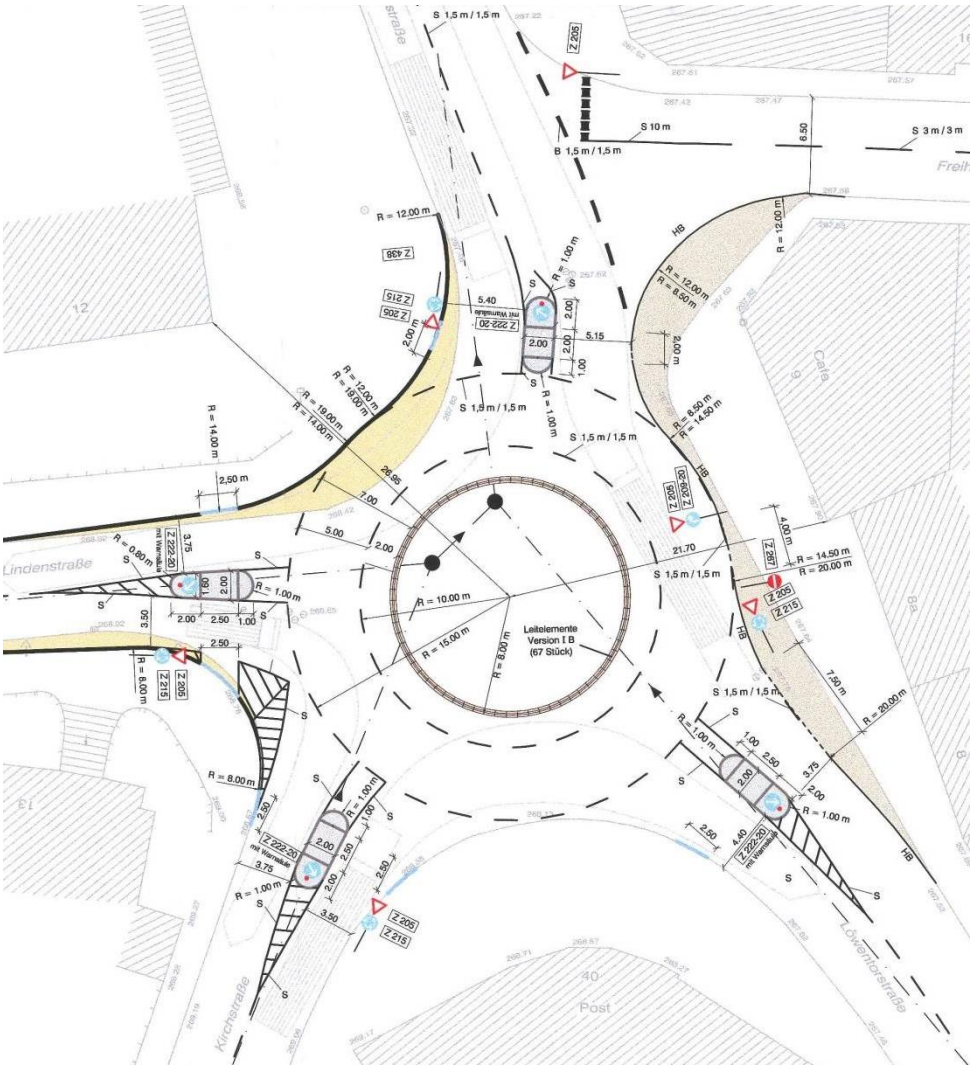


Abbildung 102: Kreisverkehrsentwurf Postplatz (technische Machbarkeit), genordet (Quelle: Stadt Bleicherode)

Die Verkehrswege der Bahnhofsstraße durch den „Kittel“ und die Umfahrungen über die Karl-Liebknecht-Straße – Freiheitsstraße zur Postkreuzung sind hierbei ebenso zu betrachten. Eventuell kann auch über eine direkte Öffnung der Karl-Liebknecht-Straße zur Löwentorstraße nachgedacht werden.

Für den südlichen Stadteingang von der Autobahn und aus Niedergebra kommend ist, vorbehaltlich der Mitwirkung durch die betroffenen Eigentümer, eine neue Verbindung denkbar. Hier könnte durch eine neue Wegeverbindung zwischen östlicher Angerbergstraße und westlichem Kirchhagenscher Weg eine nutzerfreundlichere Verbindung schwerpunktmäßig für den Fuß- Radverkehr entstehen. Durch diese neue Verbindung wäre eine direkte Zufahrt in die Innenstadt über die Angerbergstraße und die Naumannstraße möglich.

Die Hauptstraße im Bereich zwischen „Schäferkreuzung“ und Rathaus sollte barrierearm, also wenn möglich niveaugleich, umgebaut werden und durch regelmäßige Straßenbäume ein attraktives Erscheinungsbild erfahren. Je nach angrenzender Nutzung sind straßenbegleitende „Längsparkplätze“ in Parkzonen zwischen den Bäumen vorzusehen.

Für den als „Wohngebiet“ vorgesehenen Bereich der Oberstadt, oberhalb des Rathauses ist ein mit wechselseitigen Straßenbäumen versehener, niveaugleicher „shared space“-Bereich ohne Parkvorgaben anzustreben, um auch eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen. Für die Weberstraße sollte eine barrierearme Gestaltung den Fußweg zum Einkaufsmarkt verbessern. Denkbar wäre hier auch aus Kostengründen einen schmalen Bereich als Mehrzeiler zu pflastern, der die Nutzung durch Fußgänger hervorhebt. Die Weberstraße ist eine der letzten Gassen, die mit ihrem städtebaulichen Charakter dem mittelalterlichen Ursprung entspricht.

Rund um den Bereich zwischen Zierbrunnenplatz und Rathaus sind gut anfahrbare Möglichkeiten einer rückseitigen öffentlichen Parkierung zu erörtern, die durch eine kurze fußläufige Wegeverbindung zur Hauptstraße führen.

Als Wiederherstellung der historischen Wegebeziehungen zwischen Altstadt und den nördlichen Ausläufern des Stadtgebietes soll die Barrierewirkung des noch vorhandenen Bahnareals überwunden werden. Dazu sind drei neue Verbindungen angedacht, die über das ungenutzte Bahngelände gespannt werden sollen. Die noch erkennbaren Verbindungslinien der Vom-Stein-Straße zum Gemeindemühlenweg und der Karl-Liebknecht-Straße zur Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sollen wieder hergestellt werden. Zudem soll die nördliche Verlängerung der Käthe-Kollwitz-Straße als zusätzliche Anbindung in das Baugebiet „Harzer Stielwerke“ dienen.

7.3.2 Fuß- und Radwegeverkehr

Die Straßenkreuzung Hauptstraße/Naumannstraße und Kirchstraße („Schäferkreuzung) stellt sich optimierungsbedürftig dar. Dies betrifft insbesondere die bisherige räumliche und funktionale Trennung von Fußgängerverkehr und motorisiertem Verkehr. Die Absperrungen, die hier zum Schutz von Fußgängern installiert wurden, ergeben funktional und gestalterisch ein eher negatives Bild. Eine Gefahrenminimierung kann in diesem Bereich auch durch andere Maßnahmen – ggf. auch baulicher Art – der Geschwindigkeitsreduzierung für den motorisierten Verkehr erreicht werden.

Abbildung 103: Schäferkreuzung (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 104: Querung Löwentorstraße (Quelle: DSK; 2015)

Die Situation von nicht vorhandenen Querungshilfen der stark befahrenen Löwentorstraße auf Höhe des Toilettenhäuschens entspricht nicht der Frequentie-

rung durch die Bewohner des „AWG-Areals“ an der Karl-Liebknecht-Straße/Käthe-Kollwitz-Straße. Diese Straßenquerung der Fußwegeverbindung, die sich dort in Richtung Zierbrunnenplatz und Wallstraße (Einkaufsmarkt) aufgabelt, ist eine der meist frequentierten Stellen im Stadtgebiet. Daher ist hier ein entsprechend niveaugleicher Ausbau mit einem Wechsel des Fahrbahnbelags zur Verbesserung der Aufmerksamkeit oder eventuell ein Zebrastreifen als weitere Querungshilfe empfehlenswert. Sollten sich die wesentlichen Fußgängerbewegungen zukünftig bereits im Bereich der Untermühle im Sinne der oben erwähnten Gabelung trennen, sind zwei Querungen zu verbessern.

Darüber hinaus sind viele Gehwege im Stadtgebiet nicht barrierearm, manche Abschnitte sogar in bedenklichem Zustand, was die grundsätzliche Begehbarkeit betrifft. Weitere wichtige, fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen sind die Anbindung der Johann-Sebastian-Bach-Straße an den Bahnhof bzw. Supermarkt, die Anbindung des Bahnhofes Bleicherode-Ost und die Verbindungen von Bleicherode zu den Ortsteilen Obergebra und Elende. Letzteres wäre durch die Ertüchtigung der Verbindung nach Niedergebra am einfachsten zu realisieren.[8]

7.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr ist durch den Schulstandort und die Schülerbeförderung geprägt. Eine Erweiterung des Linienangebots oder eine Erhöhung der Verbindungen ist unter Maßgabe realistischer Bedarfszahlen unwirtschaftlich und wird daher an dieser Stelle nicht weiter verfolgt.

Daher kommt nur noch ein selbstgetragener Bürgerbus in Betracht. Dieser Minibus mit ehrenamtlichen Fahrern könnte dem Bedarf entsprechend eingesetzt werden und neue Routen oder Haltepunkte zügig berücksichtigen. Hier wären insbesondere die Bereiche der oberen Barbarastraße, Burg- und Talstraße, Angerberg und Obere Hauptstraße, Erzbergstraße sowie die Johann-Sebastian-Bach-Straße und der Heerweg. Die Anbindung der Gewerbe- und Industriegebiete und des Fachmarktzentrums ist ebenso sinnvoll. Die Knotenpunkte des Bürgerbusses mit dem weiteren ÖPNV-Angebot könnten an der Schäferkreuzung und am Bahnhof Bleicherode-Ost sein. Die Kosten einer Testphase sind überschaubar, mögliche Sponsoren könnten aus dem Fachmarktzentrum am Gemeindemühlenweg kommen.

7.4 Bildung und Erziehung

Demografischer Wandel, Integration, Inklusion, Digitalisierung, Individualisierung, lebenslanges Lernen - das deutsche Bildungssystem steht vor zahlreichen Herausforderungen und gravierenden Veränderungen. Bildung bedeutet in diesem Zusammenhang heute längst nicht mehr nur das Erfüllen von festgelegten Lernzielen, vielmehr sind Bildungschancen für Jeden auch Lebenschancen. Dieser

8 Für weitere Ideen zum Radverkehr kann auf das „Energetische Quartierskonzept Stadtkern“ verwiesen werden, welches unter www.bleicheorde-entwickelt-sich.de zum Download angeboten wird.

Herausforderung hat sich der Landkreis Nordhausen aktiv gestellt, in dem die vorliegende Schulnetzplanung aktuell für den Zeitraum 2015-2021 fortgeschrieben wurde. Dies ist insofern für das integrierte Stadtentwicklungskonzept bedeutend, als in diesem Zusammenhang eine detaillierte Analyse der Bildungs- und Erziehungseinrichtungen in der Stadt Bleicherode erfolgt ist. Gerade bei der Standortwahl jüngerer Familien spielen vorhandene Bildungsangebote im Sinne der Möglichkeiten der Qualifizierung der Kinder eine mitunter wichtige Standortentscheidung. Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich positiv festzuhalten, dass in Bleicherode alle Schularten für eine umfassende Bildung der Kinder und Jugendlichen in der Stadt angesiedelt sind. Exemplarisch wird mit Blick auf das Qualifizierungsprofil der Stadt Bleicherode deshalb aus dem Schulnetzplan des Landkreises Nordhausen eine zusammenfassende Übersicht geliefert.

7.4.1 Staatliche Grundschule Prof. Dr. A.H. Petermann, Postweg 11

Die Schule wurde 1992 auf einem 5.750 m² großem Grundstück errichtet und bietet eine Gesamtnutzungsfläche von 1.965 m². In 19 Klassen und Unterrichtsräumen sowie einem 150 m² großem Sportraum unterrichten 14 Lehrer und 9 Erzieher derzeit 230 Schüler. Profilierungsschwerpunkte der Schule liegen in den Arbeiten mit offenen Unterrichtsformen, Vorsorgeaktivitäten für gewaltfreies Miteinander und Problemlösungen ohne Gewaltanwendungen sowie Förderung der gesunden Entwicklung aller Kinder durch ausreichende Bewegung, bewusstes hygienisches Handeln und ausgewogene Ernährung.

Die Vernetzung im Sozialraum ist insbesondere mit den Kindergärten durch gemeinsame Nutzung der Turnhalle, die Verzahnung mit Vereinen und Volkshochschule im Bereich der Turnhallennutzung, die Verbindung mit der Musikschule durch Nutzung von Klassenräumen und auch die Einbindung externer Honorarkräfte in Form der Hort-AG gegeben. Die seitens des Landkreises Nordhausen durchgeführte Prognose geht davon aus, dass nach einem leichten Absinken der Schülerzahl auf etwa 215 im Jahr 2017 bis in das Jahr 2021 eine deutliche Stabilisierung mit ca. 290 Schülern erreicht wird. Dann folgt allerdings perspektivisch ein deutlicher Rückgang bis ins Jahr 2024 auf ca. 180 Schülerinnen und Schüler, auf dieser Basis jedoch nach der Prognose ein relativ konstanter weiterer Fortbestand bis in das Jahr 2030 und darüber hinaus. Für den Stadtentwicklungsprozess ist insofern als bedeutend festzuhalten, dass die Grundschule als wichtiges Element eines aktiven Bildungs-und Erziehungsangebotes vor Ort trotz perspektivisch rückläufiger Auslastung vom Grundsatz her als dauerhaftes Schulangebot in Bleicherode existieren wird.

7.4.2 Staatliche Regelschule Bleicherode, Löwentorstraße 32

Das Gebäude wurde 1973 errichtet und in den Jahren 2009 und 2010 energetisch saniert. Auf einer Grundstückgröße von 9.542 m² besteht eine Gesamtnutzfläche von 2.999 m². In 28 Klassen- und Unterrichtsräumen unterrichten derzeit 26 Lehrer ca. 300 Schülerinnen und Schüler. Der Schulbezirk umfasst die Grundschule in Bleicherode und Niedergebra sowie in Sollstedt.

Profilierungsschwerpunkte der Schule liegen im integrativen Unterricht, der Spitzenförderung im Bereich Naturwissenschaft, eines aktiven Fördervereines, länderübergreifender Partnerschaften, Weiterentwicklung der Schulsozialarbeit und der allgemeinen Zielvereinbarungslegung für ein gutes Schulklima.

Vernetzung im Sozialraum bestehen in schulbezogener Jugendarbeit in Kooperation mit dem Gymnasium sowie der Förderschule, in gemeinsamer Planung von sozialen Aktivitäten mit dem Freizeitzentrum und ortsansässigen Vereinen sowie in der engen Kooperation mit Firmen der Region bezüglich einer Berufsorientierung. Die Regelschule Bleicherode wird entsprechend der vorliegenden Prognose im Rahmen des Schulnetzplanes des Landkreises Nordhausen auch bis in das Jahr 2021 hinein gut ausgelastet sein und sich weiter im Bereich von 330 bis 350 Schülern bewegen. Auch in der weiteren Vorausschau ergibt sich innerhalb einer gewissen Schwankungsbreite eine bis in das Jahr 2030 hinein perspektivisch gute Auslastung im Bereich von ca. 300 Schülerinnen und Schüler. Die Stabilität des Regelschulangebotes in Bleicherode ist somit mittel – und langfristig gegeben.

7.4.3 Staatliches Gymnasium Friedrich Schiller, Gartenstraße 67

Das Staatliche Gymnasium Friedrich Schiller umfasst als Einzugsbereich die Grundschulen in Bleicherode, Sollstedt, Niedergebra, Wipperdorf und Nohra. Für rund 380 Schüler steht auf dem 15.000 m² großen Grundstück eine Gesamtnutzfläche von 5.578 m² zur Verfügung. In 37 Klassen und Unterrichtsräumen unterrichten derzeit 40 Lehrer. Die verfügbare Sporthalle ist 1.229 m² groß.

Profilierungsschwerpunkte der Schule liegen im Bereich der naturwissenschaftlichen Bildung, der Sportförderung, der Kooperation mit Betrieben und Einrichtungen der Region sowie des angestrebten Ausbaus der Entwicklung eines Seminarschulverbundes mit dem Schulamt Nordthüringen.

Vernetzungen im Sozialraum sind insbesondere durch gemeinsame Freizeitangebote mit allen anderen Bleicheröder Schulen gegeben, insbesondere aber auch in einer engen Kopplung mit dem Freizeittreff Horizont e. V. zugrunde gelegt. Das Gymnasium kooperiert mit der Heliosklinik Bleicherode, der Fachhochschule Nordhausen, dem Bildungswerk Bau Hessen Thüringen, dem Bildungswerk der Thüringen Wirtschaft sowie dem Institut für kreatives Lernen Nordhausen. Derzeit werden rd. 450 Schülerinnen und Schüler unterrichtet, diese Schülerzahl wird mit geringen Rückgängen auch in das Jahr 2021 als aktuell detailliertem Prognosezeitraum der Schulnetzplanung weiterhin erwartet. In der weiteren Vorausschau bis in das Jahr 2030 ergibt sich zunächst ein leichter Anstieg auf etwa 450 Schülerinnen und Schüler im Jahr 2025, danach jedoch wieder ein Rückgang auf den Bereich von 400 Schülerinnen und Schülern. Dennoch stellte diese Auslastungsprognose eine gesicherte Basis für einen dauerhaften Fortbestand des Friedrich-Schiller- Gymnasiums Bleicherode dar und ist somit im Hinblick auf den Stadtentwicklungsprozess als Positivfaktor eines entsprechend höheren Bildungsangebotes zu werten.

7.4.4 Albert-Schweitzer-Schule, Staatliches regionales Förderzentrum, Bahnhofstraße 50

Mit der Albert-Schweitzer-Schule verfügt die Stadt Bleicherode neben den bekannten klassischen Schularten auch über ein staatlich regionales Förderzentrum mit sonderpädagogischen Förderschwerpunkten. Hierbei sollen insbesondere Aspekte der emotionalen und sozialen Entwicklung, der körperlichen und motorischen Entwicklung sowie der Sprach- und Hörschulung gefördert werden. Der Einzugsbereich beträgt die Grundschulen aus Bleicherode, Sollstedt, Niedergebra, Wipperdorf, Nohra und Klettenberg. Auf einem 2.650 m² großem Grundstück steht eine Gesamtnutzfläche von 1.347 m² zur Verfügung. In 19 Klassen- und Unterrichtsräumen werden derzeit knapp 100 Schülerinnen und Schüler von 34 Lehrern unterrichtet.

Profilierungsschwerpunkte der Schule liegen in der angestrebten Weiterentwicklung zum regionalen sonderpädagogischen Kompetenz- und Beratungszentrum sowie als Lernort im Ganztagsbereich. Hierbei sollen die Bildungsgänge der Grund- und Regelschule mit entsprechender Lernförderung beim Bedarf von der Einschulung bis zum Abschluss eines Bildungsganges begleitet werden. Die Beschulung und Förderung erfolgt im Klassenstufen übergreifenden Unterricht in gestuften Fördersystemen, Fächer übergreifend und Projekt orientiert, entsprechend dem jeweiligen individuellen sonderpädagogischen Förderbedarf in Klassen oder anderen Formen der Förderung. Die Schule ist hierbei auch als Ausbildungsstätte für Studenten im Bereich Förderpädagogik sowie sonderpädagogische Fachkräfte aktiv.

Vernetzungen im Sozialraum bestehen mit allen staatlichen Schulen des Einzugsgebietes im Interesse einer angemessenen sonderpädagogischen und pädagogischen Förderung, in der engen Kooperation mit anderen Hilfsangeboten auf kommunaler Ebene (u. a. mit Einrichtung der Jugendhilfe und nicht staatlichen Angeboten für Kinder und Jugendliche), mit Logopäden und Ergotherapeuten und Motopäden sowie mit mehr als 30 Vereinen und Partnern der Stadt Bleicherode. Die enge Verzahnung mit der Wirtschaft ist durch die intensive Zusammenarbeit mit der Agentur für Arbeit und über 70 Betrieben zur Realisierung von Berufspraktika sowie Kooperationsansätze mit verschiedenen Bildungsträgern gegeben. Insofern steht hier ein ergänzendes Bildungsangebot zur Verfügung, welches ebenfalls positiv im Sinne der Bildungs- und Erziehungsoptionen in der Stadt Bleicherode benannt werden kann.

7.5 Tourismus und Freizeit, Natur und Landschaft

Die Umgebung der Stadt Bleicherode kann mit einer Vielzahl von landschaftlichen Reizen aufwarten. Rund ein Drittel der Fläche des Stadtgebietes von Bleicherode (etwa 650 ha) gehört zum Landschaftsschutzgebiet der „Bleicheröder Berge“. Auf den Muschelkalkböden der Bleicheröder Berge stehen imposante Buchenwälder und zahlreiche Kiefernbestände. Trockengraswiesen bieten Pflanzen und Tieren eine Heimstatt, insbesondere auch ausgefallenen, seltenen Sträuchern und Pflanzenarten, darunter 14 Orchideenarten. Die Bleicheröder

Berge sind zudem nördlichster Standort von Felsenbirnen und es gibt dendrologisch botanisch interessante Vorkommen weiterer seltener Mischholzarten, wie Linde, Bergulme und Eibe. Mairitterlinge, Steinpilze, Maronen und andere Pilzarten bereichern das Pflanzenangebot. Reh- und Schwarzwild, Fuchs, Hase, Bunt- und Grünspecht sowie verschiedene Raubvogelarten sind ebenfalls vorhanden. Insofern bildet der Naturraum, in dem die Stadt Bleicherode eingebettet ist, ein erhebliches touristisches Potenzial, welches für eine aktive Bewerbung im Rahmen der weichen Standortfaktoren der Stadt Bleicherode von Bedeutung ist. Die Stadt hat dies aufgegriffen, in dem auf der stadteigenen Internetseite dem Tourismus umfangreicher Raum eingeräumt wird.

Insbesondere wird hierbei auch auf das gut ausgebaute und gut ausgeschilderte Wandernetz verwiesen, dass auf Einzelrouten von 4 bis 28 km Länge Wandermöglichkeiten für unterschiedlichste Ansprüche bietet und auch an umgebende Wanderwegenetze angeschlossen ist.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende, teilweise überregionale bedeutsame Wanderwege:

- Harz- Hainleite- Wanderweg
- Wanderweg der ehemals innerdeutschen Grenze
- Barbarossaweg
- Thüringer Fernwanderweg Wernigerode- Rennsteig
- Fernwanderweg Harz- Eichsfeld- Thüringen
- Eichsfeld- Wanderweg
- Karst-Wanderweg
- Europäischer Fernwanderweg E6

Die Stadt hat sich in der Tourist- und Stadtinformation schon auf entsprechende Nachfragen eingestellt und bietet dort ein umfassendes Set aktueller Wanderkarten an.

Touristisch bedeutsam ist ebenfalls, dass die Stadt Bleicherode mit ihrer Lage am Harzrand entsprechend attraktive Möglichkeiten und einen guten Startpunkt für Tagestouren mit Fahrrad oder Motorrad bietet. Man kann in alle Himmelsrichtungen viele interessante und landschaftlich reizvolle Ausflüge unternehmen. Exemplarisch sei auf die über kurvenreichen Strecken zu erreichende Okertalsperre, den Romkerhaller Wasserfall oder die Stadt Wernigerode mit ihrem Schloss und dem historischen Rathaus in nördlicher Lage von Bleicherode hingewiesen. Auch der Brocken als höchster Gipfel des Harzes ist mit den bekannten ergänzenden touristischen Angeboten günstig zu erreichen.

Nicht zuletzt verfügt die Stadt Bleicherode über wesentliche Merkmale einer touristisch attraktiven Stadt, wesentlich bedingt durch ihre 100jährige Bergwerkstradition. Der sanierte oberirdische Gebäudekomplex des Kalibergwerkes steht als Industriedenkmal unter Denkmalschutz und zeugt von der traditionsreichen Geschichte dieses Werkes in seiner Bedeutung für die gesamte Region. Besondere Attraktivität in touristischer Sicht erfährt die Stadt Bleicherode auch dadurch, dass Kultur und Brauchgut als Lebenselixier der Stadt in einer Vielzahl von Vereinen gepflegt wird. Aktuell engagieren sich die Bürgerinnen und Bürger der

Stadt Bleicherode in 66 Vereinen, die einerseits besondere historische Aspekte verkörpern (Bergbautradition, Fachwerkstadt), anderseits aber auch klassische Beteiligungsformate wiedergeben (Anglerverein, Feuerverein, Sportvereine etc.).

Als konkretes Entwicklungspotenzial bietet sich das Areal rund um die Sport- und Freizeiteinrichtungen der „Goldenen Kugel“ an (Jahnallee 19). Derzeit sind das gleichnamige Restaurant und die integrierte Kegelanlage sowie die unmittelbar benachbarte Tennisanlage geschlossen. Weitere un- bzw. mindergenutzte Freiflächen schließen sich an, u. a. eine Wiesenflächen sowie eine Asphaltfläche für die Nutzung als Skateanlage und Basketballplatz. Diese Flächen könnten als neueinzurichtender Caravanstellplatz in Kombination mit der Wiederbelebung der gastronomischen und sportlichen Einrichtungen als „Freizeitzentrum Goldene Kugel“ ein ideales Angebot für den schonenden, naturnahen Tourismus in Verbindung mit den weiteren touristischen Potenzialen der Stadt bilden. Für die Skater-/Basketballfläche ist in diesem Falle ein adäquater Ersatzstandort zu realisieren.

Die naturräumlichen Gunstfaktoren werden auch durch ein vielfältiges Angebot an Freizeiteinrichtungen in der Stadt Bleicherode unterstützt. Hierzu zählen Freibad, Stadtbibliothek, Sportplätze, Bühnentheater, Outdoor-Skaterbahn, Dorfgemeinschaftshaus im Ortsteil Obergebra sowie das Filmtheater, und zudem auch vielfältige gastronomische Angebote.

Zusammenfassend lässt sich deshalb festhalten, dass durch die naturräumliche Lage und insbesondere die bestehenden Verflechtungen zu umgebenden Landschaftsräumen, wie dem Harz, eine günstige Ausgangsposition für die Bewerbung weicher Standortfaktoren als wesentliches Instrument eines positiv zu beeinflussenden Stadtentwicklungsprozesses vorhanden sind. Zudem stellt die historische Altstadt Bleicherodes mit dem wertvollen Fachwerkbestand ein besonderes Potenzial für die touristische Vermarktung der Stadt sowie im Verbund mit der Deutschen Fachwerkstraße e. V. dar.
Die entsprechenden Qualitäten sind im Sinne eines gezielten Stadtmarketings in Verbindung mit den im vorliegenden ISEK schwerpunktmäßig analysierten städtebaulichen Aspekten zu kombinieren und für die weitere Stadtentwicklung zu nutzen.

7.6 Technische Infrastruktur

7.6.1 Wasserversorgung

Der Wasserverband Nordhausen (WVN) versorgt 76.000 Menschen des Landkreises Nordhausen auf einer Fläche von 600 km² mit Trinkwasser. Das Unternehmen beschäftigt über 50 Mitarbeiter und ist als Zweckverband auch für die Stadt Bleicherode zuständig. Bei der Wassergewinnung des WVN wird sauberes, unbelastetes Grund- und Oberflächenwasser mit Hilfe von Brunnen, Quellen und Talsperren gewonnen. Dieses sogenannte Rohwasser wird erst nach entsprechender Aufbereitung bzw. Desinfektion zu Trinkwasser. Zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers werden für die Einzugsgebiete von Trinkwasser-Fassungsanlagen spezielle Wasserschutzgebiete angelegt. Die Wassergewin-

nung ist einer der wichtigsten Bausteine für die Bereitstellung von Trinkwasser in ausreichender Menge.

Die Wasserverteilung erfolgt über ein Rohrleitungsnetz (ca. 978 km) direkt zu jedem Abnehmer innerhalb eines Versorgungsgebietes. Die Leitungen mit bis zu 500 mm Durchmesser bestehen aus unterschiedlichen Materialien. Zur Sicherung von Verbrauchsspitzen dienen zusätzliche Hochbehälter. Weiterhin sind an das Rohrleitungsnetz zahlreiche Hydranten angeschlossen, die im Brandfall Löschwasser zur Verfügung stellen. Die Finanzierung des AWZV erfolgt im Wesentlichen über Gebühren und Beiträge sowie über Fördermittel.

Eine zunehmend sinkende Nachfrage, wie in Bleicherode, bewirkt in Trinkwassernetzen längere Verweilzeiten des Wassers im Netz und erhöht damit das Risiko einer Verkeimung. Darüber hinaus führt die geringere Auslastung durch rückläufige Nutzerzahlen zu höheren Betriebskosten, da sich die Unterhaltskosten der Netze auf weniger Verbraucher umlegen. Generell sollte im Zuge des Stadtumbaus von Bleicherode darauf hingewirkt werden, dass Rückbaumaßnahmen so konzentriert werden, dass die Stilllegung von Teilnetzen möglich wird. Bei einem Brachfallen linearer Strukturen sollte die Kappung von Leitungen als Alternative zum aufwendigen Rückbau geprüft werden. Darüber hinaus ergeben sich folgende Maßnahmenbereiche für Bleichrode respektive den WVN:

- Fortschreibung der Generalplanung Wasserversorgung im WVN-Gebiet,
- Priorisierung des kurz-, mittel- und langfristigen Investitionsprogrammes in Bleicherode,
- Entwicklung von Instandhaltungskonzepten für den Betrieb des Rohrnetzes und der wasserwirtschaftlichen Anlagen im Bereich Bleicherode,
- Controlling in den Bereichen Technik und Betrieb zur effizienteren Nutzung der Leitungen.

7.6.2 Abwasserbeseitigung

Der Abwasserzweckverband (AWZV) Bode-Wipper erfüllt als gesetzliche Aufgabe nach der Thüringer Kommunalordnung die Abwasserbeseitigungspflicht für die Mitgliedsgemeinden. Dabei werden ca. 36.000 Einwohnerwerte entsorgt.

Der überwiegende Teil ist zentral an die Verbandskläranlage Wipperaue beziehungsweise die Kläranlagen in Nohra - Schafsgasse, Wollersleben und Kleinfurra – Rüxleben angeschlossen. Die restlichen Grundstücke müssen ihr Abwasser noch über Kleinkläranlagen vorreinigen und entwässern entweder direkt oder über Teilortskanalisationen in die bestehenden Vorfluter (vorhandene Gewässer). Der anfallende Fäkalschlamm wird über die mobile Fäkalschlammentsorgung des Verbandes abgefahren und in der Verbandskläranlage in Bleicherode behandelt.

Neben der regelmäßigen Abwasserentsorgung hat der AWZV die Aufgabe, die notwendigen Investitionen zu planen, vorzubereiten, auszuführen und abzurechnen. Für die Planung und Ausführung der Investitionen werden Fachbüros durch den AWZV beauftragt. Die Ausführung obliegt fachlich geeigneten Baufirmen, die

diese Investitionen im Auftrag des Verbandes nach öffentlichen Ausschreibungen ausführen. Die Investitionen basieren auf einem Abwasserbeseitigungskonzept (ABK). Dieses ist mit der Unteren Wasserbehörde und dem Thüringer Landesamt abgestimmt.
Ziel ist es, das Abwasser zeitnah einer vollbiologischen Abwasserreinigung zuzuführen.

Das ABK des Verbandes wird laufend, spätestens alle 6 Jahre überarbeitet bzw. auf Aktualität überprüft. Hier wird v. a. Augenmerk darauf gelegt, wie die schadlose Abwasserbeseitigung in den Gemeinden unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Kriterien, wie den Schutz der Gewässer und des Trinkwassers, zukünftig am sichersten und kostengünstigsten erfolgen soll. Dabei ist nicht immer die Höhe der Investitionen maßgeblich. Oft entscheiden die Betriebskosten, ob eine Kläranlage errichtet wird oder eine Leitung zum Nachbarort ökonomischer ist. Die Finanzierung des AWZV erfolgt im Wesentlichen über Gebühren und Beiträge sowie über Fördermittel.

Die Stadt Bleicherode baute die Friedrich-Naumann-Straße von der "Schäferkreuzung" bis zur Angerbergstraße grundhaft aus. An dieser Maßnahme beteiligen sich alle Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die feierliche Übergabe erfolgte am 18. Dezember 2015. Im Folgenden wird nunmehr die Angerbergstraße grundhaft saniert werden. Der AWZV Bode-Wipper wird in die Tiefbauarbeiten frühzeitig einbezogen, sodass die Straßensanierung und Sanierungsarbeiten am Kanalnetz kombiniert ablaufen können.
Darüber hinaus gilt es, bestehende Instandhaltungskonzepte für den Betrieb des Kanalnetzes und der wasserwirtschaftlichen Anlagen fortzuschreiben.

7.6.3 Wärmversorgung

Aufgrund der bestehenden Klimaquartierskonzepte „Stadtkern“ und „Nördliche Kernstadt“ kann für weite Teile des Stadtgebietes von Bleicherode eine qualifizierte Aussage zur bestehenden Wärmeversorgung getroffen werden.

Stadtkern

Die Wärmeversorgung des Gebäudebestandes wird zu 91 % über zentrale Heizungsanlagen realisiert. Dabei wurde 75 % dieser Heizungsanlagen in den 1990iger Jahren in Betrieb genommen. Diese Heizungsanlagen sind somit älter als 15 Jahre. Für diesen Anlagenbestand ist von einem technisch bedingten energetischen Sanierungsbedarf auszugehen. Die hauptsächliche Wärmeerzeugung im Gebiet erfolgt zu 81 % mittels Erdgas als fossiler Energieträger. Davon wird bereits bei 12,7 % der Gebäude die energieeffiziente Gasbrennwerttechnik genutzt, nur ein geringer Teil der Gebäude (9,2 %) verfügt noch über dezentrale Kohle-Holzheizungen in Form von Einzelöfen. Insbesondere für die enge kleinteilige Bebauung tragen Emissionen durch Rauchgas zu einer wesentlichen Verschlechterung des Stadtklimas bei. Öl-Zentralheizungen sind mit 7,1 % im Untersuchungsgebiet kaum verbreitet. Der Heizungsanteil mit Holzvergasertechnik liegt bei 2,4 %.

Nördliche Kernstadt

Die Wärmeversorgung des Quartieres wird insgesamt zu 40 % über zwei Blockheizkraftwerke und zu 49 % durch gebäudezentrale Heizungsanlagen, bezogen auf den Gebäudebestand, realisiert. Die Beheizung des DDR-Blockbestandes erfolgt derzeit überwiegend zu 70 % durch Fernwärme aus den Blockheizkraftwerken und zu 30 % über gebäudezentrale Öl- oder Gasheizungen. Dabei ist davon auszugehen, dass sowohl die Anlagen der Blockheizungen als auch die Anlagen der Zentralheizungen zu 90 % in den 1990er Jahren bzw. vor 2000 in Betrieb genommen wurden. Der überwiegende Teil aller Heizungsanlagen ist somit älter als 15 Jahre. Für den Anlagenbestand ist von einem technisch bedingten energetischen Sanierungsbedarf auszugehen.

Brennstoffverteilung:
Die hauptsächliche Wärmeerzeugung der Zentralheizungen im Gebiet erfolgt zu 81 % mittels Erdgas als fossiler Energieträger. Energieeffiziente Gasbrennwerttechnik wurde i.d.R. in den nach 2009 komplett sanierten Gebäuden eingebracht und macht maximal 10 % des Bestandes aus. Festbrennstoffzentralheizungen sind gemäß Befragung nicht vorhanden. Ein geringer Teil ca.1 % wird dezentral über Nachtspeicherheizung mit Gebäudewärme versorgt. Öl-Zentralheizungen sind mit 5 % im Untersuchungsgebiet kaum verbreitet. Ein Heizungsanteil mit Holzvergasertechnik oder Holzschwerkraftheizung ist im Rahmen der Befragung nicht angegeben worden.
Vorhandene Blockheizkraftwerke - Nahwärmenetze im Quartier:
Die zwei Blockheizwerke befinden sich in den Kellergeschossen der Wohnblockbebauungen der WBG Südharz. Sie bestehen jeweils aus einer Öl- bzw. Gaskomponente und werden derzeit durch die Firma Kalo Urbana Energiedienste GmbH betrieben. Derzeit sind die Anlagen für den reinen Heizungs- und Warmwasserbetrieb ausgelegt.
Das Heizkraftwerk 1 befindet sich in der Löwentorstr. 43. Es versorgt aktuell ca. 370 WE der Blöcke im Wohngebiet Mitte und Wohngebiet Nord sowie das historische Gebäude Ölmühle (Leerstand Freiheitsstraße 3-8 nicht mitgerechnet). Das entspricht einer Ausgangsgröße von ca. 1,39 GWh/a (Endenergiebedarf) Dabei wird der Energiebedarf zu 80 % mit Erdgas und 20 % mit Heizöl abgedeckt.
Die Anlage 2 ist ein Heizkraftwerk, das in der Käthe-Kollwitz-Straße 37 und 33 gesplittet untergebracht ist. Die Ölkomponente befindet sich in Nr. 37, die Gaskomponente in Nr. 33. Das Blockheizkraftwerk versorgt derzeit ca. 204 WE. Das entspricht einer Ausgangsgröße von ca. 1,48 GWh/a (Endenergiebedarf). Dabei wird die Wärmeenergie zu 98 % mit Erdgas und 2 % mit Heizöl erzeugt.

Potenziale für Bleicherode

In Bleicherode wird ein Kalischacht betrieben. Hier wurden bereits Untersuchungen hinsichtlich der Energienutzung aus Abluftwetterschächten betrachtet. Dieses Konzept stellt sich in seiner Realisierung jedoch auf Grund der Umgebungsaggressivität und des hohen Anteiles an Kohlensäure als schwierig dar.
Eine weitere Möglichkeit der Nutzung der Erdwärme besteht in der Verlegung von Erdsonden in den vorhandenen Stollen. Technologisch ist diese Variante

auszuarbeiten und zu vertiefen. Ein hohes Potenzial besteht in der Eigennutzung des Schachtes durch die NDH Entsorgungsbetreibergesellschaft mbH in Verbindung mit der Nutzung vorhandener Fernwärmenetze in Bleicherode. Dabei ist jedoch die Zuleitung zu diesen inselbetriebenen Wärmenetzen zu berücksichtigen. Notwendige Fernwärmeleitungen sollten aus Wirtschaftlichkeitsgründen - wenn möglich - im Bestand optimiert werden. Aus wirtschaftlichen Gründen ist der Ausbau eines neuen Fernwärmenetzes in Bleicherode nicht sinnvoll. Die Nutzung der Abwasserwärme zur Wärmeerzeugung ist an eine Mindestabwassermenge gebunden. Diese wird in den durch Wohnnutzung geprägten Innenstadtbereichen nicht erreicht.
Abgeleitet aus den bestehenden Strukturen ergeben sich folgende Schlussfolgerungen für Bleichrode

Prozess-, Umgebungs- und Abwärme

- Aufgrund der geringen Industrialisierung (überwiegend ländlicher Bereich) fällt in Bleicherode keine nennenswerte Prozesswärme an.
- Umgebungswärme stellt ein Potenzial insbesondere für private Anwender in Verbindung mit der Nutzung zur Wärmeversorgung im Gebäude durch den Einsatz von Luftwärmepumpenanlagen dar.

Biomasse

- Die kommunalen Forst- und Grünflächenbestände können als Potenzial für eine thermische Verwertung der dort anfallenden Biomasse dienen.
- Im Rahmen von Einzellösungen für öffentliche Einrichtungen oder kleinen Nahwärmenetzen wäre die Nutzung lokaler/regionaler Biomassepotenziale zu prüfen.

Biogas/Biogasanlagen

- Eine Konzentration der regulär anfallenden Biomasse in Biogasanlagen ist für das ländliche Gebiet Bleicherode nicht sinnvoll.
- Der Grünschnitt der Gemeinde ist für eine stetige Verwertung allein nicht ausreichend.

Energiegemeinschaften

- Die Bildung kleiner Energiegemeinschaften wird auf Grund der Kleinteiligkeit der Solarpotenzialdachflächen im Quartier als nicht sinnvoll angesehen.
- Stattdessen wären auf Nahwärmenetze basierende gemeinschaftliche Versorgungslösungen zu prüfen.

7.6.4 Gas- und Stromversorgung

In Bleicherode ist ein Gasleitungssystem zur Wärmeerzeugung vorhanden. Netzbetreiber ist die TEN. Für den Bereich GAS sind Netzbaumaßnahmen an der Mitteldruckgasleitung in der Haupt- und Naumannstraße geplant.
Das Niederspannungsnetz wurde seitens der TEN bereits in großen Teilen rekonstruiert. Gemäß Stellungnahme vom 09.01.2015 plant die TEN verschiedene Netzbaumaßnahmen inkl. MS Versorgung und Errichtung Trafo-Station im Ortskern.

Derzeit wirbt der TEN-nahe EON Konzern mit der Umstellung auf sogenannte "intelligente" Trafos in Vorbereitung von SMART GRID (Intelligentes Stromnetz). Das intelligente Stromnetz kann zukünftig in Verbindung mit entsprechenden Zähleinrichtungen in den Haushalten für eine Lastregelung in den Stromnetzen sorgen. Ziel ist es, die Energieverbräuche energiearmer Zeiten und Überschusszeiten im Netz zu optimieren, um den erneuerbaren Strom netzstabil einspeisen zu können.

7.6.5 Telekomunikation

Trotz erzielter Verbesserungen in den letzten Jahren haben immer noch nicht alle Bürger der Region Bleicherode die Möglichkeit, das schnelle Internet zu nutzen. Daher soll hier die Etablierung leistungsfähiger Teilnehmerzugangsnetze weiter entsprechend verbessert werden.

Um die Versorgung optimal planen und hierfür Netzanbieter gewinnen zu können, muss der aktuelle Bedarf der Haushalte an Breitband-Internet ermittelt werden. Je mehr Bürger einen entsprechenden Bedarf signalisieren, umso wirtschaftlicher kann der Breitbandausbau erfolgen. Im Rahmen einer Befragung wurden im Februar 2016 entsprechende Daten erhoben. Ergebnisse lagen zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch nicht vor.

7.7 Soziales

Im Rahmen der Daseinsvorsorge für ihre Bürger hat die Stadt Bleichrode die Pflicht, die Versorgung mit notwendigen Einrichtungen des Gemeinbedarfes zu sichern. Zu den Grundbedürfnissen der Bevölkerung zählen u. a. die soziale Fürsorge, die medizinische Versorgung, schulische und außerschulische Bildung, Sicherheit und Hilfe im Notfall, ebenso die Möglichkeit zur Teilnahme an Gemeinschaft und Kultur, zur Freizeitgestaltung sowie zur Religionsausübung.

Nach der Wirtschafts- und Währungsunion im Jahr 1990 und mit dem tief greifenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel fanden in den 1990er Jahren gravierende soziale Veränderungen statt, die auch die Stadtgesellschaft Bleicherodes betrafen. Bis dato hatte es in der öffentlichen Wahrnehmung offiziell keine Arbeitslosigkeit, nur vergleichsweise geringe Einkommensunterschiede und kaum soziale „Problemgruppen“ gegeben. Segregationserscheinungen waren weitgehend unbekannt. Bis zur Jahrtausendwende und in den vergangenen Jahren hat sich diese Situation gewandelt. Die Lebenslagen und Lebensstile haben sich generell und dementsprechend auch in Bleicherode ausdifferenziert. Die Entwicklungen der letzten Jahre im Sozialbereich zeigen auf der einen Seite eine Erhöhung des Wohlstandsniveaus und wachsendes Erwerbseinkommen. Auf der anderen Seite jedoch gibt es immer mehr Menschen, die kurz- oder längerfristig in Not geraten und ihren Lebensunterhalt nur mit fremder Hilfe bestreiten können. Die Situation am Arbeitsmarkt, die geringen Arbeitsmarktchancen für eine große Gruppe Arbeitsloser und steigende Einkommensunterschiede wirken sich in Bezug auf die Situation und Perspektive der Bewohner in den verschiedenen Teil-

räumen der Stadt auch in unterschiedlichen Maße aus. Dies hat Auswirkungen auf die Teilnahme und Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben in der Stadt, die sich u. a. im Sozial- und Jugendhilfebereich niederschlagen.

Auch in Bezug auf Lebensstile setzte ein Wandlungsprozess ein. Das klassische Modell von verheirateten Eltern mit mehreren Kindern ist im Rückzug begriffen. Dagegen ist die Zunahme von Ledigen im heiratsfähigen Alter, eheähnlichen Gemeinschaften und allein erziehenden Mütter oder Vätern zu beobachten. Damit geht eine Änderung der Bedarfsanforderungen nach sozialen Einrichtungen und Netzwerken sozialer Dienstleistungen einher. Die seit 1990 zunächst sehr stark rückläufigen und inzwischen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau angestiegenen Geburtenzahlen zeigen erhebliche Auswirkungen im Bereich der Kinderbetreuung.

Bleicherode verfügt über ein solides Netz an sozialen Infrastruktureinrichtungen für alle Alters- und Zielgruppen. Dies ist die grundlegende Voraussetzung für eine familienfreundliche Stadt. Im Hinblick auf den demografischen Wandel und dem damit einhergehenden Bevölkerungsverlust gilt es, die bestehenden Einrichtungen zu erhalten sowie qualitativ weiterzuentwickeln. Auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung und für die Milderung der demografischen Veränderungen ist die Qualität der Versorgung mit sozialer Infrastruktur ein Schlüsselfaktor. Die hohe Priorität, die die Infrastrukturen in Bleicherode genießen, muss im Interesse der Wettbewerbsfähigkeit der Stadt in der interkommunalen und regionalen Konkurrenz um Wirtschaftskraft und Beschäftigung erhalten bleiben. Um die Entwicklung der Bedarfe zeitnah nachvollziehen zu können, muss das kommunale Monitoring intensiviert werden
Im Rahmen der Aktion „Bleicherode Hilft“ hat der Sozialausschuss vor dem Hintergrund der gestiegenen Zahl geflüchteter Menschen in Deutschland einen dreitägigen Workshop zum Thema „Willkommenskultur in Bleicherode etablieren“ organisiert. Hierfür konnte die renommierte Referentin Kathrin Schuchardt (Diplomlehrerin, Mediatorin/Konfliktmanagerin) gewonnen werden. Die Durchführung fand an drei Samstagen im Januar und Februar 2016 in der Zeit von 10.00 bis 14.00 Uhr (23.01./13.02./27.02.16) für interessierte Bürger/innen und Vereine in Bleicherode statt.

Bleicherode verfügt über eine Grundschule, eine Regelschule, ein Gymnasium, eine Förderschule, eine Außenstelle der Kreisvolkshochschule und der Kreismusikschule sowie ein Schullandheim. Daneben verfügt die Stadt über Kindertagesstätten, Kindergärten, Senioren- und Pflegeheime und eine Sozialstation. Mehrere Kinderspielplätze sind im Stadtgebiet vorhanden. Die ärztliche Versorgung in Bleicherode wird von niedergelassenen Ärzten, einem Fachkrankenhaus für Orthopädie, drei Apotheken und einer Rettungswache gewährleistet.

Institutionen: Bildung	**Kontakt**
Staatliches Gymnasium "Friedrich Schiller"	Gartenstraße 67 Tel.: 036338 42348
Staatliche Regelschule "Löwentorschule"	Löwentorstraße 32 Tel.: 036338 42234
Staatliche Grundschule August Petermann	Postweg 11 Tel.: 036338 63534

Förderzentrum "Dr. Albert Schweitzer"	Bahnhofstraße 50 Tel.: 036338 42324
Schulvorbereitende Einrichtung	Löwentorstraße 33 Tel.: 036338 42980
Musikschule "Fröhlich" Kulturhaus "Glückauf" Bleicherode	Bahnhofstraße 56 Tel.: 036338 42329
Schullandheim "Schneckenhengst" Träger "Horizont" e.V. Nordhausen	Talstraße 53 Tel.: 036338 42650
Spektrum des Wissens – Förderunterricht und Lernberatung –	Hauptstraße 115 Tel.: 036338 32233

Institutionen: Soziale Träger	**Kontakt**
Kindertagesstätte Löwentorstraße	Gartenstraße 67 Tel.: 036338 42348
Kindertagesstätte "Am Festplatz"	Löwentorstraße 32 Tel.: 036338 42234
Internationales Bildungs- und Sozialwerk	Postweg 11 Tel.: 036338 63534
St. Marien-Hospital	Burgstraße 11 Tel.: 036338 340
Seniorenzentrum Glückauf	Gartenstraße 4 Tel.: 036338 45090
AWO-Sozialstation	Braustraße 4 Tel.: 036338 42447
Volkssolidarität e.V., Beratungsstelle Bleicherode	Löwentorstraße 2 Tel./Fax 036338 48298

Institutionen: Turn und Sportstätten	**Kontakt**
Sportstätte "Friedrich-Ludwig-Jahn	Fr.-Ludwig-Jahn-Straße Tel.: 036338 63645
Georgenbergsporthalle	Gartenstraße 78 Tel.: 036338 42340
Kegelbahn "Goldene Kugel" (derzeit Geschlossen)	Jahnstraße 19 Tel.: 036338 42870
Tennisplatz "Goldene Kugel“ (derzeit Geschlossen)	Jahnstraße 19 Tel.: 036338 42870
Turnhalle Löwentorschule	Löwentorstraße 32 Tel.: 036338 42234

7.8 Finanzen

Viele Kommunen in Deutschland und so auch Bleicherode müssen extrem sparsam haushalten, um nicht in finanzielle Schieflage zu geraten. Die Haushaltssituation ist durch die seit Jahren rückläufigen Einnahmen gepaart mit stetig steigenden Ausgaben geprägt. Diese Entwicklung ist dabei nur in geringem Maße durch die Kommune steuerbar. Einnahmeverlusten aufgrund der schlechten Wirtschaftslage und sinkenden Einwohnerzahlen stehen Mehrbelastungen u. a. aufgrund der Übertragung von Bundes- und Landesaufgaben ohne entsprechende Ausgleichsregelungen gegenüber.

Die Jahreshaushaltsrechnung 2014 fiel trotz definierter Sparziele positiv aus. Die Stadt Bleicherode konnte sogar ein wenig mehr sparen als ursprünglich vorgesehen und dennoch notwendige Investitionen tätigen. Betrug der Sollfehlbetrag am 01.01.2014 noch 698.224 Euro, waren es am 31.12.2014 noch 236.792,32 Euro.

Nennenswerte Kosten ergeben sich durch Personal und Investitionen. Der Bauhof wurde nach dem bezuschussten Eigenbetrieb wieder unter die Leitung der Verwaltung gegeben. Notwendige Grundstückskäufe wurden getätigt, Sanierungsmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Stilwerke durchgeführt, Bauarbeiten im Stadtkern, an der Naumannstraße und der Hauptstraße begonnen. Darüber hinaus wurden neue Sitzgruppen und Spielgeräte angeschafft.

Eine Rücklagenbildung war in diesem Kontext nicht möglich. Die Schuldenlast der Stadt betrug zu Beginn des Jahres 2014 7,7 Mio. Euro, was einer Pro-Kopf-Verschuldung von 1.208 Euro gleichkam. Am Ende des Jahres 2015 betrug der Schuldenstand noch rund 7,4 Mio. Euro, oder 1.158 Euro pro Kopf. Darin enthalten sind auch 1,5 Mio. Euro Altschulden.

Trotzdem wird der nach § 53 Abs. 3 ThürKO geforderte Haushaltsausgleich weiterhin sinkende Investitionen und Ausgabenkürzungen notwendig machen, was zu drastischen Einschnitten in allen Bereichen führen wird. Insofern sind sämtliche Überlegungen zur Stadtentwicklung sowie zum Stadtumbau vor dem Hintergrund knapper Haushaltskassen zu betrachten. Dieser Umstand hebt den dringenden Unterstützungsbedarf durch zusätzliche Fördermittel deutlich hervor.

8. Vertiefungsgebiet Stadtkern

8.1 Ausgangsanalyse (nur Sanierungsgebiet)[9]

Bei dem Stadtkern handelt es sich um den am stärksten verdichteten Bereich im Stadtgebiet Bleicherodes. Außer diesem historisch gewachsenen Stadtkern sind nur die unmittelbar im Norden und Nord-Osten anschließenden Bereiche (Lindenstraße, südliche Löwentorstraße und Bahnhofstraße) in ähnlicher Weise bebaut. Es dominieren historische und vielfach denkmalgeschützte Gebäude, darunter das historische Rathaus, die evangelische Kirche St. Marien oder das Gebäude der heutigen Stadtbibliothek.

In der „Oberstadt“ dominieren zum Straßenraum hin Gebäude mit Fachwerkfassaden sowohl in der Hauptstraße als auch in den rückwärtig liegenden Straßenräumen wie der Hagenstraße. Die direkten rückwärtigen Bereiche dieser Bebauungsformen sind heterogen gewachsene, kleinteilige Strukturen, die zu großen Teilen mindergenutzt sind und eine sehr hohe Dichte aufweisen. Diverse Anbauten unterschiedlicher Form geben diesen „Rückseiten“ einen teilweise unübersichtlichen und häufig unzugänglichen Charakter, der eine Sanierung oder Umnutzung der rückwärtigen Bereiche erschwert. In den Randbereichen sowie auch beispielhaft in der Walkenriedstraße zeigen sich die privaten Flächen zudem als Garten- bzw. Hinterhofflächen mit eher dörflichem Charakter, den der Betrachter von der Gebäudefront im Straßenraum kaum erwartet.

Die „Mittelstadt“ stellt sich ähnlich dar, hat jedoch mit der mehrgeschossigen Bebauung im Bereich der Hauptstraße bereits deutlich zentren- bzw. stadttypischen Charakter. Zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit deutlich höheren Raum- bzw. Geschosshöhen und gemischter Nutzung reihen sich entlang der Hauptstraße auf. In der Seitenstraße (Neue Straße) zeigt sich die Bebauung ähnlich der Obertstadt mit kleinteiligerer Bebauung auf schmalen Parzellen.

Durch die temporärere Marktplatznutzung ist die „Unterstadt“ der belebteste Raum im Quartiersumgriff. Die Bebauung gleicht in groben Zügen der Bebauung in der Mittelstadt. Mehrgeschossige Gebäude mit Mischnutzung (Wohnen und Einzelhandel) dominieren den Straßenraum. Die Gebäude in der Bahnhofstraße am nördlichen Ende des Zierbrunnenplatzes sind teilweise leer und zudem stark sanierungsbedürftig. Im rückwärtigen Bereich an der Gartenstraße befindet sich noch ein altes sanierungsbedürftiges Fabrikgebäude, das die angrenzenden Freiflächen, die durch den Rückbau der Geschosswohnungsbauten entstanden sind, optisch dominiert.

[9] Auszug aus dem integrierten energetischen Quartierskonzept „KlimaQuartier Stadtkern“ der DSK in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Holz aus Naumburg, 2014.

Abbildung 105: Hauptstraße (Quelle: DSK; 2014)

Gänzlich und über einen längeren Zeitraum leer stehende Gebäude oder teilweise leerstehende Immobilien sind im Quartiersumgriff ein sichtbares Problem. Die Leerstandsquote liegt bei rd. 20 %. Dabei wird von 302 „Hauptgebäude-Einheiten“ ausgegangen, Nebengebäude bleiben unberücksichtigt. Nicht hinzugerechnet sind Teilleerstände (z. B. einzelne leer stehende Wohnungen in ansonsten überwiegend genutzten Gebäuden). Dies gilt sowohl für Wohnimmobilien als auch für andere Nutzungen, insbesondere für Ladenleerstand. Auch in energetischer Hinsicht kann eine über den temporären Leerstand hinausgehende Unternutzung auf Dauer am betroffenen Gebäude selbst wie auch an benachbarten Gebäuden zu Schäden führen oder zumindest eine mit der Zeit immer aufwendigere Sanierung nach sich ziehen.

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Nutzungen und leerstehenden Immobilien (gelb) und die Gebäudezustände im Mai 2014:

Anlage 2: *Nutzungsstruktur Altstadt*
Anlage 3: *Gebäudestruktur Altstadt*

Ein Alleinstellungsmerkmal Bleicherodes ist der hohe Bestand erhaltener Fachwerkbauten. Knapp 82 % aller betrachteten Gebäude im Sanierungsgebiet sind Fachwerkkonstruktionen. Das Baualter verhält sich entsprechend: 102 der Fachwerkbauten stammen vermutlich aus dem 17. und 18. Jahrhundert sowie 147 aus der Zeit von 1830-1948.

Kennzeichnend für das Fachwerk des 17. und 18. Jahrhundert sind deutliche Auskragungen der Geschosse mit teils verzierten Konsolen und Füllhölzern. In Bleicherode sind Gebäudestrukturen dieser Zeit insbesondere in der Hagenstra-

ße und der unteren Hauptstraße, Höhe Marktplatz, vorzufinden. Eine Besonderheit der Hagenstraße ist zudem die repräsentative Geschlossenheit und einheitliche Erscheinung. Verzierungen und Bauweise des Fachwerkes sind in Bleicherode schlichter und nicht so üppig wie z.B. in Quedlinburg – dennoch mit zeitgenössischen, erhaltenswerten Details an Holzzierelementen und Gestaltung von Ladenbereichen, zurück gesetzten Eingangsbereichen, Torhäusern und Erkern.

Bleicherode ist von einer Vielzahl der Fachwerkhäuser des 19. Jahrhunderts geprägt. So finden sich in Bleicherode häufig Fachwerkgebäude mit Drempelgeschoss. In der Zeit der aufstrebenden Industrialisierung und des wachswenden Wohlstandes fand sich auch in Industriebauten die Fachwerkbauweise wieder.

Viele Fachwerkgebäude in Bleicherode verfügen über Zierelemente, z. B. des Historismus und der Gründerzeit, wie Fensterbekrönungen oder Sichtklinker. Eine große Anzahl des Fachwerkes insbesondere des Klassizismus und Spätbarock ist aufwendig verputzt und mit Gesimsen, Fensterbekrönungen und Bossenputz ausgestattet.

Die häufigste Erscheinungsform in Bleicherode stellt jedoch das Sichtfachwerk mit verputzten Gefachen dar. Es zieht sich über alle Zeitepochen. Eben diese Fassadenverzierungen, der Denkmalschutz und insbesondere das möglichst zu erhaltene Sichtfachwerk stellen besondere Herausforderungen für Dämmmaßnahmen dar.

Die historische Blendschieferornamentik ist in Bleicherode ebenso anzutreffen. Diese Fassadengestaltung ist typisch für witterungsgezeichnete Lagen und dient als Wetterschutz. In Bleicherode sind teilweise sehr aufwendige Zierfassaden vertreten. Die Schieferverblendung wurde an allen Seiten oder nur der hauptsächlich dem Wind zugewandten Seite angebracht. Einzelne Objekte zeigen zudem deutlich erkennbare Auskragungen des verputzten Fachwerkes. Hier ist eine nähere Klärung im Rahmen energetischer Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich.

Die Gebäude weisen die verschiedensten Sanierungsstände auf. Der größte Teil der Bebauungsstruktur wird durch den historischen Bestand geprägt. Von den 302 Gebäuden wurden nur zehn Gebäude nach 1991 neu errichtet, davon vier mit einem Wärmeschutzniveau ab 2009. Somit macht der Neubauanteil im Quartier nur einen Anteil von ca. 3 % aus. Dabei handelt es sich zum einen um größere Wohn- und Geschäftshäuser, ein Seniorenheim und zum anderen um überwiegend freistehende Einfamilienhäuser.

45 Komplettsanierungen fanden zwischen 1993 bis 2008 nach den entsprechenden Standards statt. Viele von diesen Objekten wurden mit Mitteln der Stadtsanierung gefördert; ab 2009 unter der Maßgabe der Energie- und Wärmeschutzverordnung. 2009 erfolgten 15 Komplettsanierungen. Diese Sanierungen entsprechen etwa 20 % des Gesamtgebäudebestandes im Quartier und halten sich mit dem potenziellen Leerstand die Waage. Bezogen auf die Entwicklungsziele für die Altstadt genügen diese Aktivitäten nur sehr begrenzt, um wirklich Impulse

zu setzen. Die energetische Bewertung der Altstadtbereiche stellt entsprechend einen erhöhten Handlungsbedarf heraus.

Parallel dazu erfolgte die Analyse der Teilsanierung von Einzelbauteilen, wie Fenster, Fassade und Dach in dem Zeitraum von 1991 bis heute. Von den 302 in der Typologie bewerteten Objekten erfolgte bei 119 Gebäuden die Sanierung – Dach und bei 200 Objekten die Erneuerung der Fenster (Ersatz WS-Glas) (160 WS Niveau 1993-2008, 40 WS Niveau ab 2009).

Etwa 32 % der Gebäude (95 Stück) in Bleicherode sind energetisch unsaniert, d. h. weder die Fenster sind mit Wärmedämmglas ausgerüstet noch sind andere Dämmmaßnahmen, wie Dämmung der Dachschrägen oder der oberen Geschossdecke, durchgeführt. Man kann davon ausgehen, dass bei diesen Gebäuden gleichzeitig ein allgemeiner Instandhaltungsrückstau besteht. Im September 2014 befinden sich 4 weitere Gebäude im Umbau (Obergebraer Straße 8, Angerbergstraße 12 und Oberstraße 5 und 16.)

Bleicherode verfügt über großflächige Sichtfachwerkbereiche sowohl als geschlossene Straßenzüge (wie Hagenstraße und Hauptstraße 81-93) als auch über wichtige baukulturelle Details, wie Fachwerkzierelemente des 17. und 18. Jahrhunderts. Die entsprechende denkmalpflegerische Ensembleschutzausweisung für die Altstadt wird durch ca. 70 Einzeldenkmale konkretisiert – im erweiterten Umgriff mit den angrenzenden Quartieren. Zusammenfassend lassen sich folgende Merkmale für die Ausgangssituation nennen:

- Die historischen Details des Bestandes stellen eine besondere Attraktivität dar.
- Das Fachwerk mit seinen örtlichen Besonderheiten und der Umfang des Fachwerkbestandes stellen Alleinstellungsmerkmale dar.
- Durch erhaltenswerte oder denkmalschutzgebundene Fassadenelemente entstehen Einschränkungen und erhöhte Aufwendung bei der Sanierung der Gebäude, insbesondere bei der energetischen Sanierung der Gebäudehüllflächen.
- Der Umfang der Komplettsanierungen im Gebiet von 1991 bis heute ist mit ca. 20 % eher gering.
- 32 % des Bestandes sind energetisch unsaniert.

8.2. Stadtumbau-Rahmenplan

Die beschriebenen Gebäudezustände und die Leerstände sind zum Teil auch stadtbild- oder zumindest quartiersprägend. Für diese Gebäude und Gebäudekomplexe müssen nachhaltige und langfristige Nutzungskonzepte entwickelt und nach Möglichkeit bedarfsorientierte Bestandsanpassungen und -aufwertungen als vorbereitende Maßnahmen umgesetzt werden.
Die Einzelhandelslagen der Hauptstraße vom „Kittel“ bis zum Rathaus sollen gezielt gestärkt werden, für den Bereich der Oberstadt ab dem Rathaus soll die Wohnnutzung in den Vordergrund gerückt werden.

Das Ziel des Einsatzes von Städtebaufördermitteln und kommunalen Mitteln ist es, private Investitionen zu ermöglichen und so den weiteren Verfall und Leerstand zu verzögern und zu verhindern. Durch die umfassenden Mängel im Stadtkern ist eine Priorisierung von Quartiersbereichen bzw. Blöcken mit dringendem Handlungsbedarf und mittelfristigen Handlungsbedarf zu erstellen. Nur so können die begrenzten öffentlichen Mittel für die Stadtentwicklung möglichst zielführend und effektiv eingesetzt werden.

Diese „Blöcke mit dringendem Handlungsbedarf“ stellen Bereiche des Stadtkerns dar, die derzeit besonders negativ in der Wahrnehmung der Altstadt Bleicherodes wirken. Dort sind teilweise zusammenhängende Leerstände und massive Störungen des Stadtbildes zu finden. Zudem zeigen der öffentlichen Raum und die Erschließung bzw. Wegeanbindung der Gebäude funktionale Mängel. Hier werden Projekte und Maßnahmen auch eine positive Wirkung für die Gesamtstadt entfalten und so das Image nachhaltig beeinflussen.

Die für den Erhalt des Stadtbildes besonders prägenden Stadtstrukturen oder Gebäude sollen möglichst erhalten werden (dunkelrot mit schwarzer Außenlinie). Hierbei handelt es sich um Eckgebäude oder platz- und straßenraumprägende Gebäude, die den historischen Stadtraum und Stadtgrundriss darstellen. Diese Objekte haben meistens mit ihrer früheren Nutzung auch eine emotionale oder persönliche Bindung zu vielen Bleicherödern. Für einige Flächen oder Nebengebäude sollte die heutige Nutzung aufgewertet und der Nachbarschaft angepasst werden (hellblau).

Der Rahmenplan sieht zudem eine einzelfallbezogene Entdichtung der überwiegend eng bebauten und stark versiegelten Innenhöfe und rückseitigen Flächen vor (gelb). Durch den jeweils zu prüfenden Rückbau bzw. Teilrückbau der zahlreichen, kleinteiligen Nebengebäude können in den rückwärtigen Hofbereichen attraktive Freiraum- bzw. Gartennutzungen ermöglicht sowie die Belichtung und Besonnung der Hauptgebäude, gerade in den Erdgeschossen, verbessert werden. Derartige Ansätze sind blockweise abzustimmen und mit vertiefenden Blockkonzepten als konkretisiertes städtebauliches Teilkonzept zu fixieren. Darin sind Nutzungsperspektiven, Flächenfunktionen sowie gemeinsam abgestimmte kleinzeilige Zielformulierungen zu treffen (Eigentümer, Denkmalpflege, etc.). Die Entdichtung der Hinterhöfe und Blockinnenbereiche könnte „Block für Block“ umgesetzt werden. Vorausgehen sollte eine Anpassung bzw. freiwillige Bodenordnung der Grundstücke. Zielführend wäre ein blockweiser Zusammenschluss der Eigentümer zu einer Eigentümergemeinschaft, um eine möglichst günstige Ausschreibung der Bauleistungen erzielen zu können.

<u>Anlage 4:</u> *Stadtumbau-Rahmenplan*

Aus städtebaulicher Sicht kommen neben dem zunächst zu erstrebenden Gesamterhalt der Gebäudestruktur auch noch weitere Ansätze in Frage. So wäre auch die Bedarfsanpassung durch einen geschossweisen Rückbau mit Modernisierung oder durch einen kompletten Rückbau mit anschließendem reduziertem Ersatzbau mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern zu erörtern. Ebenso sollten

den Bedürfnissen von Familien im Hinblick auf eine großzügige Gartenfläche und eine eigenen Stellplatz Rechnung getragen werden und nachfrageorientierte Lösungen entwickelt werden. Die folgenden Prinzipskizzen (vgl. Abbildung 106, Abbildung 107) verbildlichen unterschiedliche Ansätze zur Bestandsgestaltung.

Abbildung 106: Prinzipskizze - Städtebauliche Ansätze zum Stadtumbau (Quelle: DSK; 2015)

Seitens der Nutzung der Gebäude ist oftmals eine innere bauliche Veränderung zur Verbesserung der Raumaufteilung und Belichtung erforderlich oder eine barrierearmen Gestaltung der Wohnflächen und Treppen empfehlenswert. Ebenso sollten die heutigen Wohnangebote in der Altstadt erweitert, um zukünftige, differenziertere Nachfragen durch ältere Mitbürger bedienen zu können. Hierbei sollten alternative Wohnformen geschaffen werden:

- Seniorenwohngemeinschaften für alleinstehende ältere Menschen, die selbstbestimmt leben und sich gegenseitig im Alltag unterstützen. Eine ergänzende Betreuung und Pflege könnte in einer „Senioren-WG“ reduziert werden und würde somit die Bewohner auch finanziell entlasten.
- Mehrgenerationenwohnen ohne Familienbezug. Durch eine zweite Wohnung im Gebäude (gelb), die nicht zwingend barrierearm sein muss, könnte der Wohnraum für eine Betreuungsperson oder Pflegekraft geschaffen werden. Diese Wohnung wäre ebenso bspw. als Ferienwohnung nutzbar.
- Umbau eines barrierearm zugänglichen (Erdgeschoss-)Bereichs und bedarfsgerechte Anpassung der Gebäudenutzung bzw. der genutzten Gebäudefläche.

Abbildung 107: Prinzipskizze - Wohnungswirtschaftliche Ansätze zum Stadtumbau (Quelle: DSK, 2015)

8.3. Entwurfsskizzen Stadtumbau Altstadt

Durch den Bevölkerungsrückgang und die zunehmenden Leerstände nehmen die Nachfragen nach Wohn- oder Gewerbeflächen kontinuierlich ab. Dies führt dazu, dass das Angebot zielgruppen- und nachfrageorientiert ausgerichtet und aufbereitet werden muss. Der Wiedernutzung eines Leerstandes sollte in der Abwägung gegenüber denkmalpflegerischen und städtebaulichen Belangen ein hohes Gewicht beigemessen werden. So sind die konkreten städtebaulichen Zielstellungen und Rahmenbedingungen für einzelne Objekte möglichst nach den Bedürfnissen und Wünschen von Bauherren auszurichten, sofern es die städtebauliche und denkmalpflegerische Rahmenplanung zulässt. Ebenso sollte in diesen Ermessens- und Abwägungsentscheidungen auch ein Rückbau eines maroden Objektes ohne Nutzungsperspektive zu Gunsten einer attraktiveren und langfristigen Nachbarnutzung in Betracht gezogen werden. Der Stadtkern, als zentraler Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Bleicherode und vorrangiger Revitalisierungsbereich, stellt einen wichtigen räumlichen Bestandteil des gesamtstädtischen Leerstandsmanagements dar. Durch städtebaulich und denkmalpflegerisch verträgliche Anpassungen, sowohl am Bestand (vordergründig Bestand an Nebengebäuden in den Hof- und Blockinnenbereichen) als auch im (öffentlichen) Freiraum sind gezielt Ansiedlungs- und Wiedernutzungsanreize für die Revitalisierung der Altstadt zu setzen.
Die hier folgenden Stadtumbauentwürfe stellen eine Auswahl (quantitativ sowie qualitativ) möglicher konkreter Umbaubereiche dar. Sie sind als prioritäre Maßnahmen im Zuge der Rahmenplanerarbeitung sowie des Beteiligungsprozesses in Bleicherode entwickelt worden. Die als Entwurfsskizze verbildlichten möglichen Umbauperspektiven dienen der Veranschaulichung der im Text beschriebenen veränderten Bedarfsprofile, die sich durch potenzielle Nutzer an den vorhandenen Altbaubestand stellen. Die Entwürfe stellen lediglich eine mögliche Perspektive der teilweise konkretisierten Stadtumbau- und auf die Altstadt konzentrierte Stadtentwicklungsstrategie dar. Entsprechende Abstimmungs- und Organisationsverfahren (u. a. mit den Eigentümer, Stellen der Denkmalpflege, etc.) müssen je Vorhaben und objektspezifisch erfolgen. Insbesondere sind die besonderen Auflagen des Denkmalschutzensembles (einschließend die Haupt- und die Nebengebäude) mit den Sanierungs- und Nutzungsbedarfen potenzieller Nach- bzw. Wiedernutzer abzuwägen. Die gemachten Vorschläge sind als Bestanteil entwicklungskonkretisierender Blockkonzepte zu integrieren (als Übernahme oder angepasst).
Die nun aufgeführten Entwürfe zeigen Lösungsvorschläge zur Schaffung von Gartenflächen und wohnungsnahen oder nutzungsbezogenen Stellflächen. Ebenso sind Ideen zur Erschließung oder Neuordnung von Grundstücken und Konzepte für eine gestalterische Anpassung von Straßenräumen oder Plätzen angeführt. Für alle Entwürfe gilt, dass die konkreten, örtlichen Ansätze auch auf andere Grundstücke oder Quartiere transferiert werden können.
Die erstellten Entwurfsskizzen sollen die Eigentümer dazu anregen ihre eigenen aktuellen und zukünftigen Bedarfe zu erörtern, um dann mit Nachbarn, Kaufinteressenten, Mietern, der Stadt und den Genehmigungsbehörden oder anderen Akteuren ins Gespräch zu kommen. Eine Umsetzung der Ideen ist nur unter Mit-

wirkung der Eigentümer, der Stadt und der verantwortlichen Denkmalpflege möglich.

Anlage 5: *Übersicht Entwurfsskizzen Stadtumbau Altstadt*

Im Folgenden werden neun priorisierte Teilvorhaben der Stadtumbaustrategie für die Altstadt detailliert vorgestellt. Die Entwurfsskizzen stellen keine formellen Plan- oder Entwicklungsvorgaben dar, sondern dienen der Verbildlichung möglicher Gestaltungsperspektiven.

Oberstraße - Hauptstraße

Abbildung 108: Gasse neben Hauptstraße 13 (Quelle: DSK; 2015)

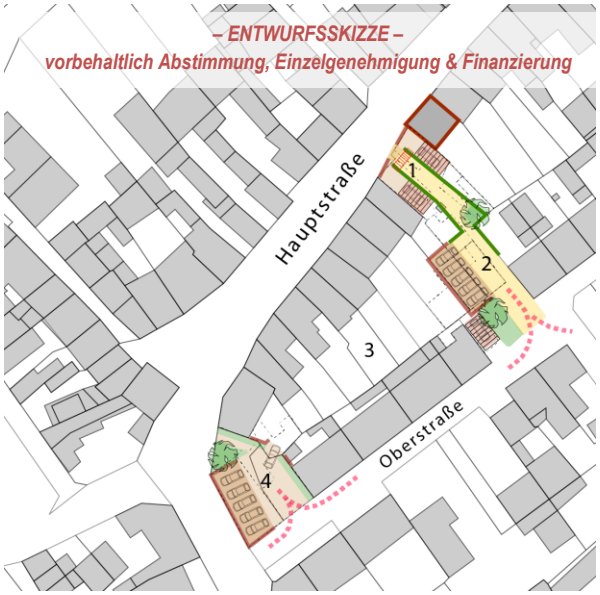


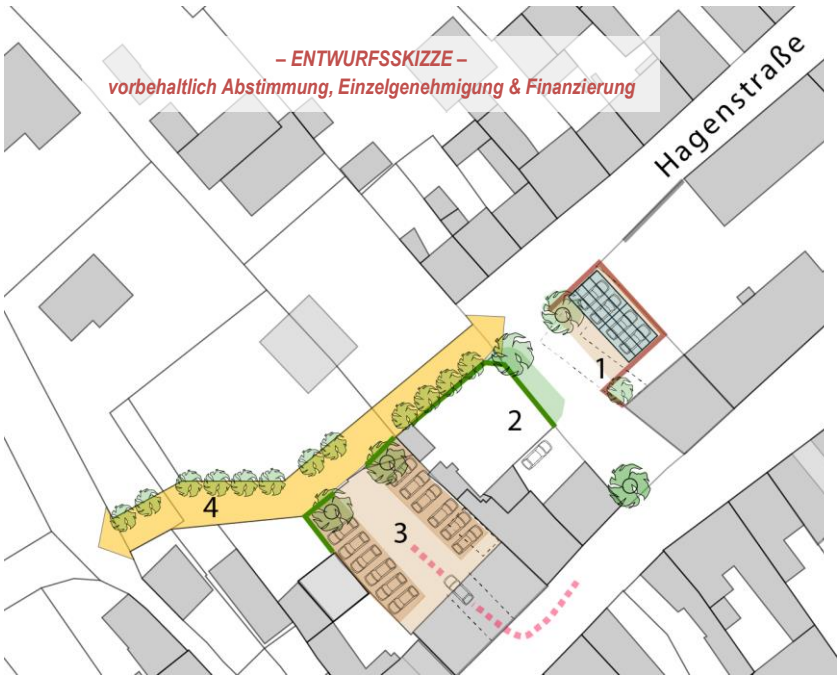
Abbildung 109: Entwurf Oberstraße - Hauptstraße (Q

1 Abbruch der maroden Wohngebäude und Errichtung von zwei raumbildenden Carports (Blockkantenschluss); dazwischen Ranktor als Eingang zur Fußgängerpassage Richtung Oberstraße
2 Abbruch der maroden Nebengebäude und Errichtung einer PKW-Stellplatzanlage
3 Abbruch für Grüngestaltung der Innenhöfe
4 Abbruch und Errichtung einer PKW-Stellplatzanlage mit Zufahrtsmöglichkeit zum Innenhof; Arrondierung durch Natursteinmauer (Herstellung Raumkante)

Hinweis: Die Legende gilt für alle Entwurfsskizzen.

Ölstraße - Hagenstraße

Abbildung 110: Verlängerung Hagenstraße zur Ölstraße (Quelle: DSK; 2015)



1 Abbruch der Nebengebäude und Errichtung einer mit Natursteinmauern gefassten Carportanlage zur Arrondierung des öffentlichen Straßenraums
2 Arrondierung des Grundstücks durch Hecke h=1,8 m mit Zufahrtsmöglichkeit zum Hof
3 Abbruch der vorhandenen Garagen (Option) und Errichtung einer zweihüftigen PKW-Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Hauptstraße
4 Ausbau der öffentlichen Erschließungsfläche zur Mischverkehrsfläche

Abbildung 111: Entwurf Hagenstraße - Ölstraße (Quelle: Zimny, DSK; 2015)

Untere Hagenstraße

Abbildung 112: Hagenstraße 1 und 2 (Quelle: DSK; 2015)

1 Teilabbruch und Neugestaltung des Grünbereichs durch Bachoffenlegung
2 Abbruch und Freilegung des rückwärtigen Gartens sowie Errichtung eines Carports
3 Erhalt des maroden Zwischengebäudes
4 Erweiterung des vorhandenen Carports, Fassung durch Bäume
5 Rückbau auf Kerngebäude für rückwärtige Gartenfreiflächen
6 Abbruch und Errichtung von Freiflächen/PKW-Stellplätzen, Herstellung Raumkante zur Hauptstr. & Hagenstr.

Abbildung 113: Entwurf untere Hagenstraße (Quelle: Zimny, DSK; 2015)

Hauptstraße - Braustraße

Abbildung 114: Braustraße, Rückseite Hauptstraße 109-110 (Quelle: DSK; 2015)

1 Abbruch, Zugang zum Hof und Errichtung von Carports
2 Errichtung von Carports und Abbruch der Garagen
3 Entkernung des Innenhofs mit Zugangsmöglichkeit
4 Abbruch und Errichtung von Stellplätzen - Natursteinmauer und Hecken
5 Abbruch und Errichtung von raumbildenden Carports; offener Bachlauf als Gestaltungselement der Grundstücksbegrenzung; Fußgängerpassage und mit Hecke gefasste PKW-Stellplätze

Abbildung 115: Entwurf Hauptstraße - Braustraße (Quelle: Zimny, DSK; 2015)

Hauptstraße - Weberstraße

Abbildung 116: Hauptstraße 95 – 100 (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 117: Entwurf Hauptstraße - Weberstraße (Q

1 Sanierung Scheunen- & Stallgebäude zur Werkstattscheune mit Werkstatthof (Erhalt Fachwerkkonstruktion)
2 Sanierung Wohngebäude (Rückbau DG Hauptstr. 99/Abriss Nebengebäude), Nutzung als Verwaltung/Büro & Lehrräume
3 Sanierung Wohngebäude, Nutzung für gem. Verpflegung (mit Außenbereich) & Gemeinschaftsräume, Fassadenbegrünung zur Baulücke, Abschluss zur Hauptstraße mit Natursteinmauer
4 Entkernung Innenhof als zusätzl. Werkstattflächen sowie gem. Freizeitnutzung
5 Sanierung Wohngebäude, Herrichtung als Gemeinschaftsunterkunft (Wohngruppen), Fassadenbegrünung zur Baulücke
6 Abbruch nicht mehr vermarktbarer Hofanlagen und Errichtung PKW-Stellplatzanlage - zur Weberstraße mit Natursteinmauer & zu Nachbarn mit immergrüner Hecken (h=1,8 m) begrenzt
7 Einheitliche Gestaltung der rückwärtigen Grundstückszugänge)
8 Abbruch marodes Eckgebäude, Zuordnung zum Nachbarn; Arrondierung durch Hecke (h=1,8 m)
9 Klassenzimmer „Fachwerkstraße“, Gebäude der Weberstraße als Anwendungsobjekte der Ausbildungseinrichtung
10 Errichtung einer Stellplatzanlage unter Verwendung der vorhandenen Natursteinmauern, Sanierung des Bachlaufs und Gestaltung der Randfläche für Aufenthaltszwecke
11 Fußweg entlang der Giebelfläche zu den rückwärtigen Wohngebäuden

Löwentorstraße - Untermühle

Abbildung 118: Löwentorstraße aus Richtung Zierbrunnenplatz (Quelle: DSK; 2015)

Abbildung 119: Entwurf Löwentorstraße 1-1a (Quelle: Architekturbüro Holz; 2015)

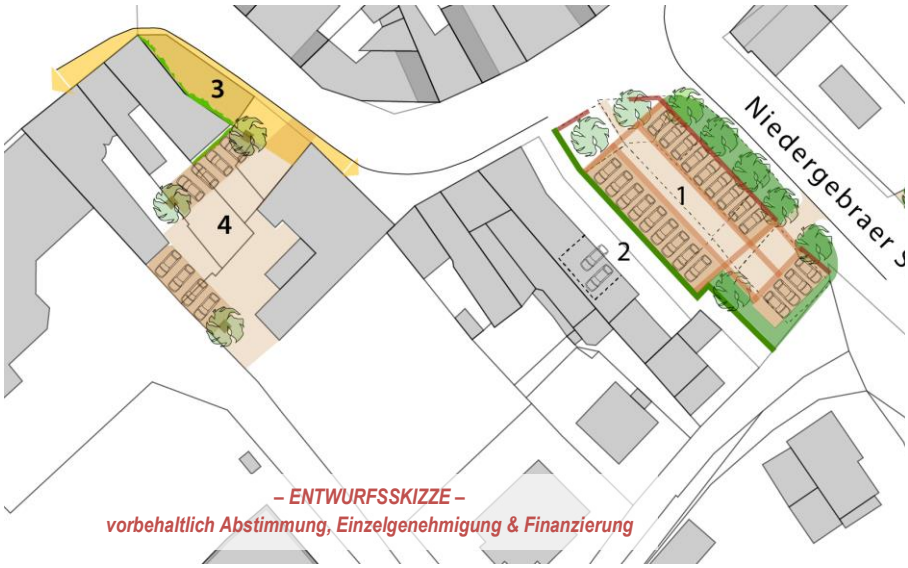
1 Abbruch der Plattenbauten Nr. 1b & 1c, Sanierung & Entkernung des südöstlich angrenzenden Innenhofs
2 Barrierearmer Umbau der Plattenbauten 1 & 1a, Erhalt der städtebaulichen Perspektive aus der Hauptstraße
3 Ausbau der Fußwegebeziehung Richtung Hauptstraße mit hoher Aufenthaltsqualität: Sitzgruppe, Spielplatz, Begrünung
4 PKW-Stellplatzanlage mit raumbildender Funktion und Zufahrten zu den Innenhofgrundstücken
5 Begrünte Carportanlage

Hinweis: Hinsichtlich des weiteren Bevölkerungsrückgangs ist der Abbruch von Geschosswohnungen effektiver & städtebaulich sinnvoller als der Rückbau von Wohngebäuden im Blockrand der histor. Altstadt

Abbildung 120: Entwurf Löwentorstraße - Untermühle (Quelle: Zimny, DSK; 2015)

Bahnhofstraße am „Kittel“

Abbildung 121: Bahnhofstraße 8 -3 (Quelle: DSK; 2015)



1 Abbruch, Stellplätze mit Arrondierung durch Bäume, Herstellung Raumkante
2 Verbreiterung des Grundstücks für PKW-Zufahrt mit Begrenzung durch Hecke
3 Abbruch des schmalen Eckgebäudes und Aufwertung des Fußgängerbereichs mit Fassadenbegrünung
4 Abbruch und Gestaltung des Innenhofs mit Bäumen und

Abbildung 122: Entwurf Bahnhofstraße (Quelle: Zimny, DSK; 2015)

8.4. Perspektivische Baulandmobilisierungen

Neben dem Stadtumbau und Rückbau werden auch weitere Potenzialflächen zur Nachverdichtung der Innenstadt in Betracht gezogen, die langfristig entwickelt werden könnten. Die Entwürfe sind daher als Ideenskizzen zu verstehen, um für den Fall einer konkreten Bedarfs- bzw. Nachfragesituation oder eventuell auch einer Fördermittelperspektive vorbereitet zu sein. Ebenso sollen die Ansätze zur Diskussion mit den Eigentümern dienen und die Stadt auf einen möglichen „strategischen Grunderwerb“ einzelner Flurstücke hinweisen.

Rund um den Zinsturm

Der Zinsturm ist das letzte, größere Relikt der Stadtbefestigung und soll daher öffentlich zugänglich gemacht werden. Der mittelalterliche Stadtgrundriss und die historische Entwicklung Bleicherodes sollen durch die Nutzung des Geländes um den Zinsturm ins Bewusstsein der Bewohner und Besucher gebracht werden. Hierfür wäre eine generationsübergreifende Spiel- und Erlebnisfläche mit dem thematischen Schwerpunkt des „Schneckenhengstes“ wünschenswert. Um diesen Quartiers(spiel)-platz kann durch eine Zufahrt von der Obergebraer Straße oder Hauptstraße eine Wohnbebauung realisiert werden, die „grünes Wohnen“ inmitten der Stadt ermöglicht. Ebenso könnte eine betreute Wohneinrichtung realisiert werden.

Abbildung 123: Zinsturm im Garten der Hauptstraße 25 (Quelle: DSK; 2014)

Variante 1 - Einfamilienhäuser
1 Spiel- und Aufenthaltsfläche rund um die Zinsturmruine und Stadtmauerreste; Sanierung & Hervorhebung der histor. Befestigung
2 Einfamilienhausgrundstücken auf heutigen Gartenflächen
3 Erschließung von der Hauptstraße

Abbildung 124: Neubebauung am Zinsturm, Variante 1 (Quelle: DSK; 2015)

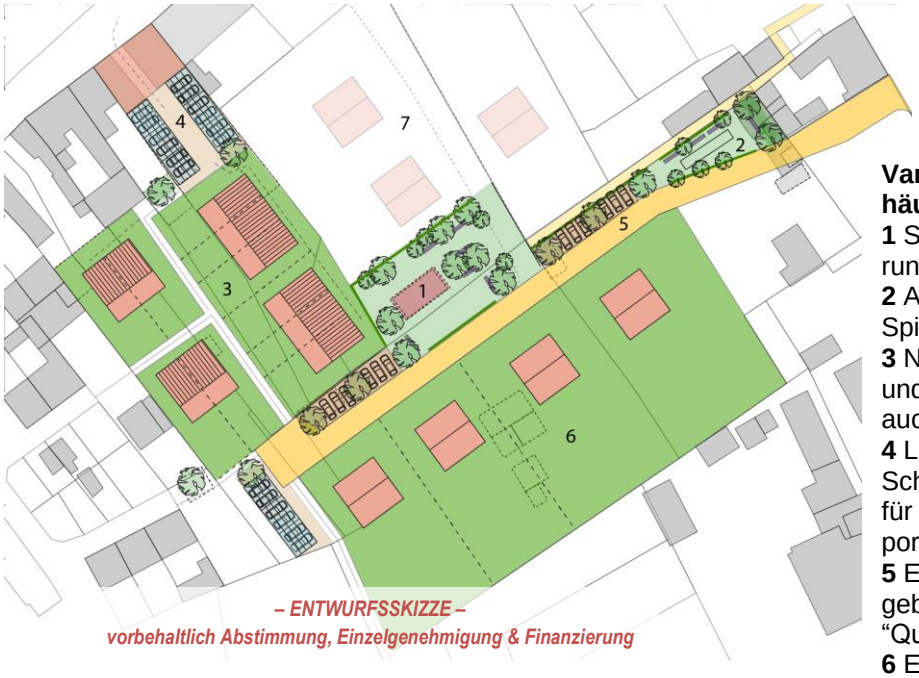


Abbildung 125: Neubebauung am Zinsturm, Variante 2 (Quelle: DSK; 2015)

Variante 2 – Doppel-/Reihenhäuser
1 Spiel- und Aufenthaltsfläche rund um die Zinsturmruine
2 Aufenthaltsflächen mit Boule-Spielfeld
3 Nachverdichtung mit Doppel- und Reihenhäusern (Alternativ auch Betreutes Wohnen)
4 Leerstandsnutzung und Schaffung einer Hofdurchfahrt für private Stellflächen (Carports)
5 Erschließung von der Obergebraer Straße mit öffentlichen "Querparkern"
6 Einfamilienhausgrundstücke auf heutigen Gartenflächen
7 Mögliche Bauplätze mit optionaler Anbindung an die Hauptstraße

Alte Möbelfabrik

Das Fachwerkgebäude der ehemaligen Möbelfabrik an der Ecke Niedergebraer Straße / Erzberger Straße ist ein markanter Missstand am Stadteingang. Durch Beräumung der rückseitigen, innenliegenden Fabrikräume kann ein hochwertiges Bauland- oder Gartenpotenzial geschaffen werden.

Abbildung 126: Alte Möbelfabrik, Niedergebraer Straße (Quelle: DSK; 2015)

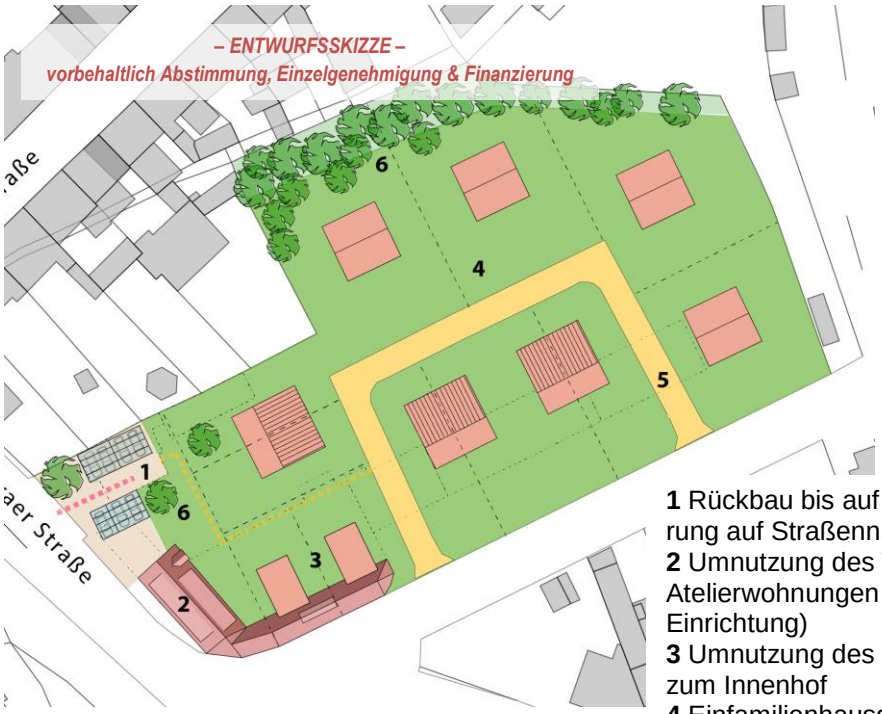


Abbildung 127: Neubebauung Möbelfabrik (DSK; 2015)

1 Rückbau bis auf Fachwerkgebäude und Parkierung auf Straßenniveau
2 Umnutzung des Westflügels als Werkstatt- oder Atelierwohnungen (alternativ durch gemeinnützige Einrichtung)
3 Umnutzung des Ostflügels zu Lofts mit Anbauten zum Innenhof
4 Einfamilienhausgrundstücken oder Doppelhäuser auf Gewerbeflächen (Entsiegelung)
5 Ringerschließung (alternativ auch private Zufahrten/Dienstbarkeiten)
6 Erhalt der Bäume

9. Umsetzung

9.1 Gremienarbeit

9.1.1 Stadtratssitzungen

Die kontinuierliche „Mitnahme“ des Stadtrates zum Prozess des ISEKs mit der gleichzeitigen, öffentlichkeitswirksamen Information der lokalen Presse ist nur durch eine regelmäßige Gremienarbeit im Stadtrat zu erzielen.

- Am 29.01.2015 wurden die Bearbeitungsdimensionen bzw. die Gliederung, die geplante Zeitschiene und die Idee einer Internetplattform aufgezeigt.
- Am 29.04.2015 wurden eine angepasste Zeitschiene, die vorgesehenen Beteiligungsmöglichkeiten und die Internetplattform vorgestellt.
- Am 25.09.2015 wurden erste Ergebnisse zu den demografischen Rahmenbedingungen, Empfehlungen für Entwicklungsbereiche, städtebauliche Ansätze zum Altstadtumbau und das weitere Vorgehen in der Gremien- und Bürgerbeteiligung erläutert.

9.1.2 Gremienworkshop am 12.11.2015

Die Stadt Bleicherode hatte alle ihre Ausschüsse und zudem ausgewählte, berufene Bürger zu einem nicht öffentlichen Gremienworkshop in das Haus 2 der Stadtverwaltung eingeladen.

Von Seiten der DSK wurde zu Beginn der aktuelle Stand in der ISEK-Bearbeitung vorgestellt und grundsätzliche Ansätze, städtebauliche Ziele, Handlungsbedarfe und allgemeine Zielstellungen vorgeschlagen sowie ausführlich erläutert. Für den Vertiefungsbereich der Altstadt wurde die grundsätzliche Herangehensweise des behutsamen, denkmalgerechten Stadtumbaus dargelegt und eine Unterteilung der einzelnen Quartiere in „kurzfristig handlungsbedürftig“ und „mittelfristig handlungsbedürftig“ erläutert. Für die Quartiere mit dringenden, stadtbildprägenden Handlungsbedürfnissen wurden städtebauliche Quartierskonzepte vorgestellt.

Die zweite Phase der Veranstaltung war die Ideensammlung. Hierzu wurden

- Ideen zur Bestandssicherung/Leerstandsbeseitigung (bspw. Sanierung, Rückbau, Zukauf, Umnutzung, besondere Wohnformen…),
- Ideen für Freiraum- und Straßengestaltung, Verkehr (bspw. Anwohnerstellplätze, Spielplätze, Barrierearmut, Bäume,…),
- Ansätze für nicht-investive Projekte, Tourismus (bspw. ehrenamtliches Engagement, Fördervereine, Naherholungsideen)

gesammelt und auf den Plakaten in Unterkategorien sortiert.

Abbildung 128: Gremienworkshop am 12.11.2015, Ideensammlung (Quelle: DSK)

Abbildung 129: Gremienworkshop am 12.11.2015, Priorisierung (Quelle: DSK)

Der letzte Schritt war die Priorisierung der einzelnen Ideen und Vorschläge je Unterkategorie durch die Teilnehmer mit Hilfe von Klebepunkten. Zusätzlich wurde auf einem vierten Plakat die dringlichste städtebauliche Maßnahme ausgewählt.

Damit sich die Teilnehmer bei investiven Maßnahmen ein Bild über die Kosten und somit auch über mögliche Auswirkungen für die öffentlichen und privaten Haushalte machen können, wurde eine Übersicht mit einer aktuellen Kostenschätzung für bauliche Maßnahmen und Grunderwerbe verteilt.

ISEK BLEICHERODE 2030

KOSTENANSÄTZE 2015

Brutto inkl. Honorare und Nebenkosten
Baukosten hiervon ca. 2/3

TIEF- UND STRASSENBAU

Kanal und Wasserleitung im Mischsystem			1.150 € / m
Kanal und Wasserleitung im Trennsystem			2.450 € / m
Wohnstraße, 5 m breit, ohne Gehweg			1.150 € / m
Hauptstraße, 12 m breit, 2 Gehwege			2.150 € / m
Stellplatz inkl. Fahrgasse, 25 qm			4.000 €
einfacher Platz	350 € / qm	aufwändiger Platz	1.000 € / qm

LANDSCHAFTSBAU

einfache Grünfläche			50 € / qm
kleiner Baum	1.000 €	großer Baum	2.500 €
Kleinkinder-Spielecke			50.000 €
kleiner Spielplatz	150.000 €	großer Spielplatz	300.000 €

HOCH- UND RÜCKBAU

Komplettsanierung, denkmalgerecht	3.000 - 3.500 € / qm
Instandsetzung, denkmalgerecht	2.000 - 2.500 € / qm
Sicherungsmaßnahmen	100.000 - 150.000 € / Objekt
(Ersatz-)Neubau	2.000 - 3.000 € / qm (+ 100.000 € Gründung)
Abriss	15-20 € / cbm
2 Geschosse	15.000 € + 5.000 € je Giebelw. + 5.000 € Klr.
4 Geschosse	30.000 € + 10.000 € je Giebelw. + 10.000 € Klr.

GRUNDERWERB

Kaufpreis Altstadt, unbebaut/beräumt	20-25 € / qm
kleines Fachwerkhaus, unsaniert, leerst.	10.000 - 25.000 €
mittleres Fachwerkhs., unsaniert, leerst.	20.000 - 35.000 €
großes Fachwerkhaus, unsaniert, leerst.	25.000 - 50.000 €

Abbildung 130: Gremienworkshop am 12.11.2015, Kostenansätze (Quelle: DSK)

Im Ergebnis auf den nächsten Seiten wurden klare Prioritäten getroffen, die eine Empfehlung für die kommunalen Städtebau- und Wohnungspolitik abbilden. Für die abschließende Zielstellung und Priorisierung der Maßnahmen in diesem Konzept, aber auch für das zukünftige Verwaltungshandeln, können so klare Aufträge abgeleitet werden.

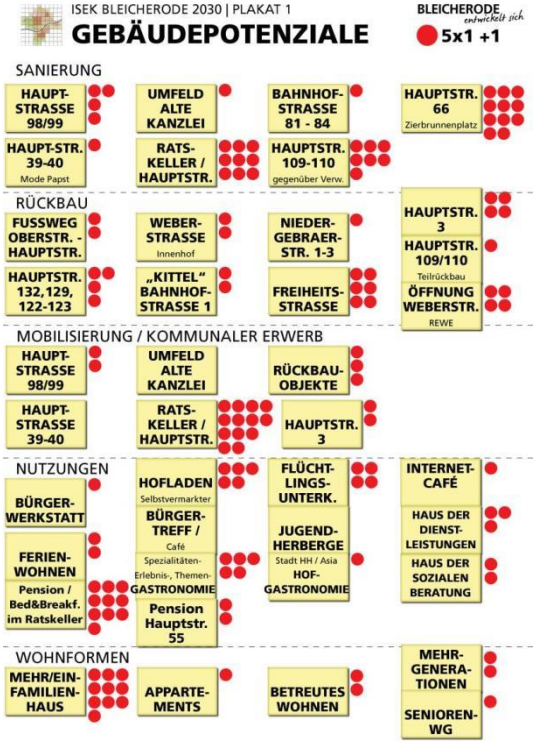


Abbildung 131: Gremienworkshop am 12.11.2015, Gebäudepotenziale (Quelle: DSK)

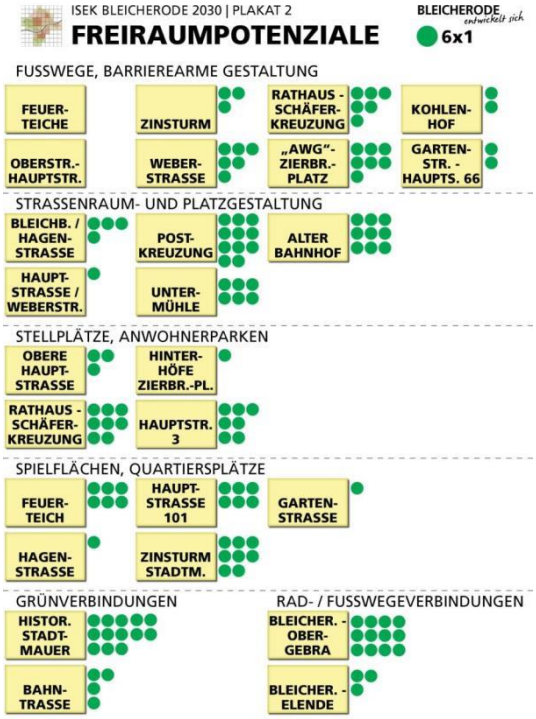


Abbildung 132: Gremienworkshop am 12.11.2015, Freiraumpotenziale (Quelle: DSK)

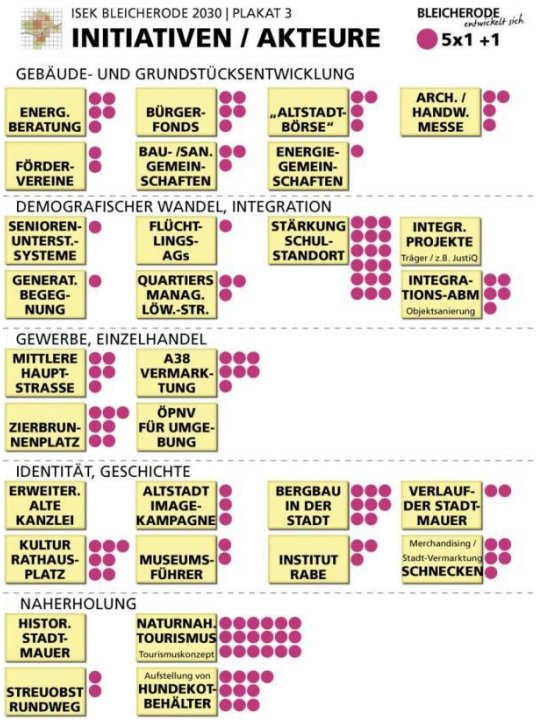


Abbildung 133: Gremienworkshop am 12.11.2015, Initiativen/Akteure (Quelle: DSK)

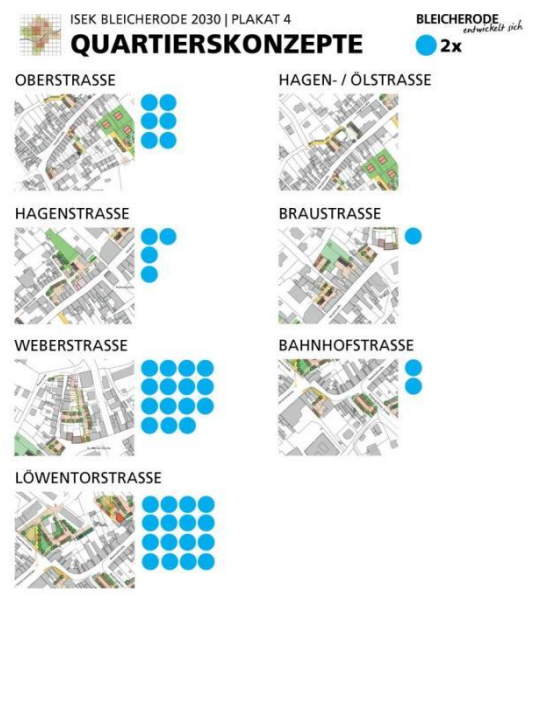


Abbildung 134: Gremienworkshop am 12.11.2015, Quartierskonzepte (Quelle: DSK)

Maßgebend für die Priorisierung der Quartierskonzepte waren nicht die einzelnen Vorschläge des städtebaulichen Entwurfs, die Kosten oder der Umfang der Konzepte, sondern die grundsätzliche Handlungsbedürftigkeit an diesem Stadtraum bzw. Wegebeziehung.

9.2 Priorisierung der Maßnahmen, Ansätze und Ideen

Die hier abgebildete Priorisierung wurde im Rahmen des Gremienworkshops am 12.11.2015 vorgeschlagen. Zur Abgrenzung deutlicher Abstände in der Auswahlhäufigkeit der Teilnehmer sind leere Zeilen angeführt.

9.2.1 Gebäudepotenziale

Dringende Sanierungsaufgaben

1. Hauptstraße 66 am Zierbrunnenplatz
2. Gebäudekomplex des Ratskellers und der Hauptstraße 33
3. Hauptstraße 109-110 gegenüber der Verwaltung in „Haus 2“
4. Hauptstraße 98/99 mit rückseitigem Hof
5. Hauptstraße 39-40 (Mode Papst)
   Umfeld der Alten Kanzlei (Hauptstraße 130, 132)
   Bahnhofstraße 81-84 mit rückseitigen Hofbereichen

Mögliche Rückbauobjekte

1. Leerstände in der Freiheitsstraße 1, 2 und Löwentorstraße 9
2. Hauptstraße 122-123, 129, 132 als ensembleuntypische Gebäude
   Hauptstraße 3 (baufälliges Eckgebäude an der Oberstraße)
   Öffnung der Weberstraße zum Einkaufsmarkt
5. Fußwegverbreiterung zw. Oberstraße und Hauptstraße
   Weberstraße, gegenüber 3, 4 (Innenhof Hauptstraße 98/99)
   Bahnhofstraße 1 (Verbreiterung des „Kittel“)
8. Niedergebraer Straße 1-3 (evtl. Errichtung von Parkplätzen)
   Teilrückbau Hauptstraße 109/110

Anzustrebende Mobilisierung (evtl. kommunaler Grunderwerb)

1. Gebäudekomplex des Ratskellers und der Hauptstraße 33
2. Hauptstraße 98/99
   Hauptstraße 3

keine Gewichtung: Hauptstraße 39-40; Umfeld Alte Kanzlei

Nutzungsideen für Leerstände

1. Pension/Bed&Breakfast im Ratskeller
2. Hofladen für lokale Erzeugnisse, Selbstvermarktung (Hauptstraße 98/99)
   Erlebnis-, Spezialitäten-, Themengastronomie (Angebote für Jüngere)
4. Flüchtlingsunterkunft
5. „Haus der Dienstleistungen“ (Pflege und Versorgung)
6. „Haus der sozialen Beratung“
   Pension in der Hauptstraße 55 (Heimatmuseum)
   Ferienwohnungen
9. Bürgerwerkstatt (gemeinschaftlich organisierte Werkräume mit Schulungen)
   Hofgastronomie (Biergarten) in der Hauptstraße 45
   Internet-Café

Keine Gewichtung: Bürgertreff mit Café, Jugendherberge

Wohnformen

1. Einfamilien-/Mehrfamilienhaus
2. Mehrgenerationen-Wohnen ohne Familienzusammenhang
   Betreutes Wohnen
4. 1- 2-Zimmer-Appartements
   Senioren-WG (selbstbestimmtes Leben mit gegenseitiger Unterstützung)

9.2.2 Freiraumpotenziale

Verbesserungsbedarf bei Fußwegeverbindungen, barrierearme Gestaltung

1. Verbindung des „AWG-Areals“ mit dem Zierbrunnenplatz
2. Fußwegeverbindung zw. Rathaus und Schäferkreuzung (Aufwertung)
   Weberstraße (barrierearme Gestaltung, u. a. Neupflasterung Fußwegbereich)
4. Anbindung Zinsturm, Wegeverbindung Oberstraße – Obergebraer Straße
5. „Kohlenhof“, Verbindung Bahnhof – Vom-Stein-Straße
   Durchgang Gartenstraße – Hauptstraße 66

Keine Gewichtung: Verbindung Feuerteich – Schwanenteich am Bleichbach; Barrierearme Gestaltung und Verbreiterung der Gasse zw. Hauptstraße und Oberstraße

Dringender Aufwertungsbedarf im Straßenraum- und Platzgestaltung

1. Postkreuzung, Umgestaltung/Aufwertung

2. Alter Bahnhof, Umfeldaufwertung
3. „Untermühle“, Neugestaltung als öffentlicher Platzraum
4. Hagenstraße, Offenlegung Bleichbach und Straßenraumaufwertung
5. Hauptstraße 101, Platzgestaltung an der Ecke Weberstraße - Hauptstraße

Optimierungsbedarf bei Stellplätzen, Anwohnerparken
1. Bereich zw. Schäferkreuzung und Rathaus
2. Hauptstraße 3
3. Obere Hauptstraße
4. Umgebung des Zierbrunnnenplatz, Gebäuderückseiten (Hinterhöfe)

Standortempfehlung für Spielflächen/Quartiersplätze
1. Rund um den Zinsturm
2. Hauptstraße 101
   Feuerteich
4. Gartenstraße, Freifläche an Naumannstraße
5. Hagenstraße, Eckgrundstück zur Hauptstraße

Empfehlung zum Erhalt/Herstellung von Grünverbindungen
1. Historischer Stadtmauerverlauf
2. Bahntrasse

Dringlichkeit in der Errichtung von überörtlichen Rad- und Fußwegeverbindungen
1. Bleicherode – Obergebra
2. Bleicherode – Elende

9.2.3 Initiativen / Akteure

Wichtige Initiativen in der Gebäude- und Grundstücksentwicklung
1. Energetische Sanierungsberatung durch DSK (EKP)
2. „Bürgerfonds“ (Kooperation von Privatpersonen und Geschäftsleuten durchgeführte und durch lokale Banken oder Immobilienfirmen gestützte revolvierende Investitionsvorhaben zur schrittweisen Leerstandbeseitigung)
3. Altstadtbörse (Immobilienbörse für die Eigentümer und Interessenten der Altstadt zur Veräußerung oder Aktivierung von Leerständen)
4. Architekten- und Handwerkermesse für die interessierten Eigentümer, insbesondere bei denkmalgeschützter Bausubstanz
5. Bau- und Sanierungsgemeinschaften mehrerer Eigentümer (Nachbarschaften), um Kosten zu sparen
6. Fördervereine zur Heimatpflege, Denkmalpflege, Geschichtspflege (Institut Rabe), die Objekte erwerben und entwickeln
7. Energiegemeinschaften (private Nahwärmenetze oder Dachflächenphotovoltaik-Energienetze)

Wichtige Initiativen zum Umgang mit dem Demografischen Wandel, Integration
1. Stärkung des Schulstandortes
2. „Integrations-ABM“ für Flüchtlinge zur Sanierung/Entwicklung eines Leerstandes in der Altstadt (IBA-Projekt)
3. Quartiersmanagement in der Löwentorstraße 2 für ältere oder eingeschränkte Menschen (Soziale Stadt-Förderung)
4. „Demografiefeste“ Seniorenunterstützungssysteme für ein selbstbestimmtes und unabhängiges Leben bis ins hohe Alter
   Generationenbegegnung in dem alten Fabrikgebäude neben dem Seniorenwohnheim „Glück auf“ (Werkstatt für ältere Männer, Handarbeitsraum für ältere Damen – Besuch von Jugendlichen, Schulklassen)
   Flüchtlingsarbeitskreise der Bleicheröder Bürger

Wichtige Initiativen zum Gewerbe und Einzelhandel
1. Verbesserung des Vermarktungsauftritts und der Ansiedlungsberatung des Gewerbe- und Industriegebiets „Kirchhagenscher Weg“
   Herausstellung des Zierbrunnenplatzes als „gute Stube“ und Treffpunkt
3. Geschäftsstraßen- und Leerstandsinitiative der mittleren Hauptstraße

Keine Gewichtung: Ausbau der ÖPNV-Anbindung für die Umgebung

Wichtige Initiativen zur Stärkung der Identität und Erhaltung der Geschichte
1. Darstellung des Kalibergbaus im heutigen Stadtbild (Verwaltungsgebäude und Villen in der Innenstadt)
2. Laien-Sommertheater auf dem Rathausplatz (vor dem Ostgiebel des Rathauses) durch Bleicheröder Bürger mit bspw. historischen Anekdoten; Belebung des Rathausplatzes als „kulturelles Ensemble“
3. Ausbau der Vermarktung/Merchandising der Schnecken/Schneckenhengst
4. Unterstützung des „Institut Rabe“
   Imagekampagne für die Altstadt (evtl. mit Unterstützung durch die Deutsche Fachwerkstraße)
6. Darstellung des historischen Verlaufs der Stadtmauer im Stadtbild
   Erstellung eines Museumsführers aller öffentlichen und privaten Museen in Bleicherode (auch Schachtgebäude)

Keine Gewichtung: Erweiterung der Alten Kanzlei auf die Nachbargebäude

Wichtige Aspekte der Naherholung, des Tourismus
1. Ausbau des naturnahen Tourismus
2. Aufstellung von Hundekottütenbehälter
3. Einrichtung eines Streuobstrundwegs

Keine Gewichtung: Errichtung eines Spazierweges am historischen Verlauf der Stadtmauer

9.2.4 Quartierskonzepte

Bereiche mit dem dringendstem Handlungsbedarf
1. Löwentorstraße 1-1c, Untermühle (Anbindung Karl-Liebknecht-Straße)
2. Weberstraße (Hauptstraße 101, Innenhof Hauptstraße 98/99)
3. Oberstraße – Hauptstraße (Hauptstraße 3, Fußwegeverbindung)
4. Untere Hagenstraße
5. Bahnhofstraße („Kittel“ bis Ecke Niedergebraer Straße)
6. Hauptstraße – Braustraße (Rückseite Hauptstraße, Ecke Mauerstraße)

Keine Gewichtung: Verbindung Hagenstraße – Ölstraße

9.3. Umsetzungskonzept

9.3.1 Liegenschaftsmanagement

Gegenüber den Eigentümern sollte eine Nutzungs- und Bedarfsabfrage durchgeführt und in einer zentralen Datenbank bei der Stadtverwaltung erfasst werden. Diese Eigentümerbefragung sollte folgende Punkte bzw. Themen – ergänzend zur vorhandenen Katasterauskunft – klären bzw. in einer Datenbank erfassen, um bei Nachfragen Dritter (Kauf- oder Mietinteressenten) schnell und auf die städtebaulichen Zielstellungen hin optimiert zu reagieren.

- Aktuelle Kontaktdaten (Anschrift, Ansprechpartner, E-Mail. Telefon)
- Aktuelle Nutzung, Leerstände, freie Wohnungen oder Flächen
- Voraussichtliche Nutzungsabsicht/-dauer
- Wunsch nach Vermietung oder Verkauf
- Wunsch nach (teilweisem) Gebäuderückbau, Wohnraumverkleinerung
- Wunsch nach Beräumung von Nebengebäuden, Freilegung Gartenflächen
- Wunsch nach weiterem Grunderwerb
- Wunsch nach Gartenzukauf bzw. -veräußerung
- Wunsch nach privaten, wohnortnahen Stellplätzen, Carports, Garagen
- Wunsch nach besonderer Wohnform (betreutes Wohnen, Senioren-WG)

Bei den „Wunsch-Fragestellungen“ ist der voraussichtliche Zeitpunkt ebenso zu erfassen. Der Fragebogen kann bis auf die Kontaktdaten als multiple-choice ausgefertigt werden und ebenso im Internet als Online-Fragebogen oder Download angeboten werden.

Es ergeben sich so „Schnittmengen“, die einen akuten, städtebaulichen Entwicklungsbedarf aufzeigen, der von Privateigentümern oder Initiativen getragen wird. Für die Stadt Bleicherode ermöglicht diese Datenbank den Altstadtumbau strategisch vorzubereiten und somit eine bedarfsgerechte, effiziente und effektive Stadtplanung zu betreiben.

9.3.2 Eigentümerberatung

Durch das durch die KfW geförderte energetische Sanierungsmanagement im Sanierungsgebiet werden die entwicklungsbereiten Eigentümer der Altstadt bereits angesprochen und erfasst. Diese Leistungen sollten langfristig und bedarfsorientiert auch für größere Personenkreise zugänglich sein. Zur Wahrnehmung und örtlichen Verankerung ist ein bekanntes Haus (Leerstand) in der Altstadt für ein „Sanierungsbüro“ zu verwenden, an dem auch Pläne und Informationen ausgehängt werden können.

Neben einer kontinuierlichen Ansprache der Altstadteigentümer sollten auch in regelmäßigen Abständen (evtl. der jährlich stattfindende „Tag der Städtebauförderung“) alle Bürger Bleicherodes angesprochen werden. Für den nächsten Tag der Städtebauförderung sollten einige bereits durchgeführte Privatmaßnahmen in die Wahrnehmung des öffentlichen Interesses gerückt werden, um mögliche Bedenken seitens Sanierungswilliger oder -unentschlossener durch Praxisbeispiele und Umsetzungsberichte aufzulösen.

9.3.3 Fördermittelmanagement

Die Stadt Bleicherode befindet sich in schwieriger kommunaler Finanzlage. Mit der erfolgten dritten Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes bis 2022 ist einerseits ein Konsolidierungsrahmen aufgezeigt, andererseits verdeutlicht dieses Konzept aber die nur sehr geringen Möglichkeiten der Kofinanzierung notwendiger Investitionen mit kommunalen Eigenmitteln. Folglich muss ein Schwerpunkt des Fördermittelmanagements im Sinne der Umsetzungsorientierung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes darauf liegen, dass insbesondere solche verfügbaren Förderoptionen in Anspruch genommen werden, die eine Zuschussgewährung mit möglichst geringen kommunalen Eigenanteilen zulassen.

Die Stadt Bleicherode hat in den vergangenen zwei Jahren mit einer gestaltenden Reaktivierung des Stadtsanierungsprozesses durch gezielte Fördermittelinanspruchnahme genau diesen Prozess eingeleitet.

Exemplarisch sei auf die umfassende Antragstellung in die unterschiedlichen Förderkulissen der Städtebauförderung hingewiesen. Die Städtebauförderung ist ein differenziertes Förderprogramm des Bundes und der Länder, welches in unterschiedlichsten Förderkulissenoptionen die Bezuschussung von kommunalen und privaten Vorhaben regelt. Details sind neben den allgemeinen Förderrahmenbedingungen des Bundes insbesondere der Thüringer Städtebauförderrichtlinie, letztmalig modifiziert und veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 3/2016 zu entnehmen. Die Stadt Bleicherode nutzt die Budgets der Städtebauförderung insbesondere für planerisch und begleitende Aktivitäten des Stadtsanierungs- und Stadtumbauprozesses, insbesondere aber auch im Programm Stadtumbau Ost für die Gewährung von Sicherungs- und Rückbaumitteln zur Umsetzung einer aktivierenden Strategie bei der Inwertsetzung privater Grundstücke. Hier wurden anhand ausgewählter Einzelfallobjekte mit entspre-

chender Fördermittelgewährung erste erfolgreiche Ansätze in den vergangenen zwei Jahren realisiert, die auch zukünftig in dieser Förderkulisse weiter ausgebaut werden sollen. Weiterhin bemüht sich die Stadt Bleicherode nach Auslaufen des Programms der Bund-Länder-Städtebauförderung „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ um eine Zuschussgewährung in anderen Fördersäulen. Aktuell kommen hierbei Mittel aus der Programmkulisse „Aktive Stadt-und Ortsteilzentren“ zum Einsatz. Für geplante Maßnahmen der Neugestaltung des öffentlichen Raumes liegen entsprechende Verpflichtungsrahmen vor, weitere wurden und werden laufend im Jahr im Rahmen der Jahresprogrammantragstellungen beantragt. Insofern ist hier eine solide Finanzausstattung im Rahmen der Städtebauförderung gegeben und weiter zu verfolgen. Dies ist eine Kernaufgabe des beauftragten Sanierungsträgers, insbesondere auch eine weitere Kopplung dieser Kulissen mit anderen Förderoptionen mit dem Ziel der weiteren Absenkung kommunaler Mitleistungsanteile (z. B. europäische Fördermittel).

Konsequent hat die Stadt Bleicherode die zusätzlichen Förderoptionen der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur konzeptionellen Bearbeitung des Themenfeldes „energetische Stadterneuerung“ genutzt. Seit 2011 bietet die KfW mit dem Programm 432 die Chance, im Rahmen der Erarbeitung energetischer Quartierskonzepte komplexe städtebauliche Fragestellungen mit Analyse wohnungswirtschaftlicher, sozialer, ökologischer und baulicher Aspekte zu kombinieren. Bisher wurden in der Stadt Bleicherode zwei solcher energetischer Quartierskonzepte für den Bereich des Stadtkerns und der nördlichen Kernstadt erarbeitet, im Bereich des Stadtkerns bereits ein energetisches Sanierungsmanagement angeschlossen. Es bietet die Möglichkeit, insbesondere private Bauherren durch eine intensive Beratung bei der weiteren Sanierung und Ertüchtigung ihrer Immobilien zu unterstützen. Durch die gegebene Möglichkeit seitens der KfW den nachzuweisenden kommunalen Eigenanteil in Höhe von 35 % der förderfähigen Gesamtkosten durch Personal- und Sachkostenersatz aufzubringen, besteht die Chance, hier auch ohne kommunale Barmittel die konzeptionellen Grundlagen und konkreten Förderoptionen für private Bauherren zu vertiefen. Auf dieser Basis ist beabsichtigt, auch in den kommenden Jahren durch Erarbeitung weiterer Quartierskonzepte und sich anschließenden Sanierungsmanagements eine breite Beratungs- und Förderbasis insbesondere für die privaten Hauseigentümer in den jeweiligen Quartieren zu schaffen.

Auf Grund der spezifischen Konstellation der Stadt Bleicherode als Fachwerkstadt mit denkmalgeschütztem Ortskern liegt das Interesse auch darauf, für ausgewählte Einzelvorhaben Förderbudgets anderer Geldgeber, wie z. B. der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, der Denkmalförderung allgemein oder auch weiterer Stiftungsförderungen zu generieren. Hierbei zielt das komplexe Fördermittelmanagement darauf ab, Budgets in ausgewählten Einzelvorhaben zu konzentrieren und durch die Kumulation unterschiedlicher Geldgeber ein insgesamt für die Stadt Bleicherode leistbares Finanzierungskonzept im jeweiligem Einzelvorhaben aufzustellen.

Grundsätzlich sind ergänzende Finanzierungsinstrumente dann zu nutzen, wenn sie in Kombination mit verfügbaren Förderbudgets oder auch als besondere Einzelförderung eine günstige Finanzoption zur Verfolgung und Erreichung der im integrierten Stadtentwicklungskonzept definierten Zielstellungen bieten. Exemplarisch sei hier auf die Förderoptionen im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative hingewiesen, die in Form ausgewählter investiver Vorhabenförderung im Rahmen der sogenannten Kommunalrichtlinie jährlich wechselnder Förderoptionen für ausgewählte Einzelvorhaben bieten. Hier ist insbesondere im Abgleich mit den in den energetischen Quartierskonzepten erarbeiteten Projekten eine Fördermitteleinwerbung zu prüfen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass über die jeweiligen Jahresprogrammantragstellungen in die Städtebauförderung und Zusammenführung der in den unterschiedlichen energetischen Quartierskonzepten formulierten Ziele eine jährlich zu konkretisierende kommunale Finanzplanung für die geplanten städtebaulichen Investitionen erfolgt. Realistisch muss unter Berücksichtigung der angespannten kommunalen Finanzlage der Stadt Bleicherode hierbei davon ausgegangen werden, dass eine Konzentration auf ausgewählte Schwerpunktprojekte zwingend nötig ist. Nur so kann die dann auch mögliche Umsetzung bei entsprechender Fördermittelzuweisung dem Anspruch genügen, dass die im integriertem Stadtentwicklungskonzept definierten Projekte auch sukzessive in die Umsetzung überführt werden.

Die wichtigste Aufgabe des vorzunehmenden Fördermittelmanagements liegt deshalb in der Stadt Bleicherode darin, unter möglichster Optimierung der Förderquoten aus einer Vielzahl notwendiger Vorhaben ausgewählte Schlüsselprojekte zu identifizieren und diese in überschaubaren Zeitfenstern auch zu realisieren. Nur durch gebaute Projekte wird es gelingen, die derzeit vorhandene Akzeptanz bei den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Bleicherode für einen langfristig orientierten Stadtentwicklungsprozess auf Basis kleiner, aber eben sichtbarer Schritte im Stadtraum aufrechtzuerhalten.

10. Fazit

10.1 Fazit

Die Stadt Bleicherode erlebt seit 1990 durch den Bevölkerungsverlust starke Einschnitte in ihrer Geschichte und wird sich voraussichtlich erst in ca. 20 Jahren auf einem dann niedrigeren Niveau stabilisiert haben. Das vorliegende integrierte Stadtentwicklungskonzept soll daher die prognostizierte Schrumpfung der Stadt steuern und die Stadtstrukturen auf die geringere und zudem ältere Bevölkerung vorbereiten. Es soll hier aber auch im positiven Sinne Grundlagen für die künftige Weiterentwicklung des Siedlungskörpers als Raum des gesellschaftlichen Lebens schaffen. Das ISEK hat damit einen deutlich programmatischen Ansatz, soll jedoch auch die pragmatische Umsetzung durch konkrete Einzelvorhaben vorbereiten.

Mit der gewählten Definition des Leitbildes in Form der Kernaussage „Bleicherode entwickelt sich“ ist schon ein wesentliches Ergebnis des Konzeptes zusammengefasst. Es bildet ab, dass trotz schwieriger Rahmenbedingungen auf Grund diverser Gunstfaktoren Bleicherode auch zukünftig für ältere Menschen und für Familien eine funktionale und attraktive Stadt bleiben soll, die sich auch durch ein gutes Freizeit- und Kulturangebot von umliegenden Gemeinden abgrenzt und abheben kann. Insofern muss besonderes Augenmerk auch der Strukturerhaltung gewidmet werden. Entscheidend für den Erfolg wird der zielgerichtete Einsatz der begrenzten finanziellen Mitteln sein, und dies nicht nur aus thematisch-fachlicher sondern vor allem auch aus räumlicher Sicht. Die aus der Analyse und Bewertung der Rahmenbedingungen für die einzelnen Teile der Gesamtstadt und der Abschätzung der jeweiligen Potenziale und Defizite erfolgte Zuordnung bildet somit wichtige Grundlagen für den zukünftigen Fördermitteleinsatz.

Schwerpunkte werden in solchen Bereichen liegen müssen, die eine Finanzierung mit möglichst geringen kommunalen Eigenanteilen zulässt. Hierbei kann in der Umsetzung auf Grund vorhandener bewährter Verfahren und Instrumente auf eine intensive Öffentlichkeitsinformation und Bürgerbeteiligung zurückgegriffen werden, um alle Akteure zur weiteren Teilnahme am Stadtentwicklungsprozess zu motivieren, gleichwohl auch Verständnis für notwendige Einschnitte oder entsprechend längere Zeitfenster zu erreichen und somit perspektivisch dennoch günstige Rahmenbedingungen für künftiges Leben, Wohnen und Arbeiten mit entsprechenden Qualitäten in Bleicherode aufzuzeigen.

Konsequent und richtig ist es auch, neben der Betrachtung der städtischen Erfordernisse die Entwicklungsprozesse der Region zu analysieren und sich durch aktive interkommunale Kooperation gegenüber konkurrierenden Regionen zu positionieren. Die sollte zum Einen durch gezielte Evaluierung und Monitoring der stattfindenden Prozesse erfolgen, konkret aber auch durch enge Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen und grenzüberschreitenden Aktivitäten im Sinne einer Verflechtung des Wirtschaftsraumes Bleicherode mit angrenzenden Arbeitsplatz- und Wirtschaftsangeboten.

Die stadträumlich günstige Konfiguration insbesondere der historischen Altstadt bietet im Zusammenspiel einer behutsamen Stadterneuerung mit modernen Formen der Stadtgestaltung und Brachflächeninwertsetzung ein erhebliches Entwicklungspotenzial für die Stadt Bleicherode. Dieses gilt es sukzessive zu nutzen. Die im Folgenden aufgezeigten „Visionen“ für ausgewählte Einzelfälle bieten hier gedankliche Anstöße, die keinesfalls als abschließend, vielmehr als Anregung zu bewerten sind.

10.2 Visionen

- „Schneckenhengstlaube“
  Der Zinsturm wird öffentlicher Spiel- und Erlebnisort, an dem die Geschichte Bleicherodes erlebbar und begreifbar ist.
- „Fachwerk-Lofts“
  In dem alten Eckgebäude der Möbelfabrik an der Niedergebraer Straße entstehen durch einige junge Bleicheröder Familien großzügige Wohnungen, die einen rückseitigen Garten auf den beräumten Flächen der Fabrikhallen haben.
- „Playa de Bleiche“
  Die jungen Erwachsenen der Stadt errichten an dem offenen Bleichbach auf dem Grundstück 101 einen improvisierten Treffpunkt für die Sommermonate, füllen die beräumte Fläche hierzu mit Sand auf und stellen Liegestühle und Sonnenschirme auf. Für die Wintermonate wird daraus ein Glühweinstand mit kleiner Eisbahn oder Weihnachtsbaumverkauf.
- „Altstadtfest“
  An einem Wochenende wird während der Spielzeit des Sommertheaters auf dem Rathausplatz die ganze Altstadt ins Mittelalter geholt. Damit das Flair stimmig ist machen alle Einzelhändler thematisch mit. Zudem werden mit Baugerüsten durch die lokale Wirtschaft gesponserte Torbögen in historischer Lage (Obertor, Kanzleitor, Mitteltor, Löwentor, Georgentor, Obergebraer Tor) in Mauersteinoptik errichtet. Die Altstadt wird so als historisches Ensemble erlebbar und identifiziert.
- „Industrie-Lightning“
  Die markante Industriearchitektur der Schachtanlage und die Stadtbildprägenden Gebäude an der Postkreuzung (Postamt und Unternehmervilla an der Ecke Kirchstraße/Lindenstraße) werden in den wesentlichen Formen und Kanten als „LED-Strichzeichnung“ akzentuiert. Dies erzeugt eine positive Wahrnehmung der Industrieepoche und verbessert die Identifikation mit dem Kalibergbau.
- „Bleicheröder Berge“
  Die Bleicheröder Berge mit der Fachwerkstadt Bleicherode (inzwischen auch auf dem Ortsschild benannt) werden als alleinstehendes Naherholungsziel bekannt und trennen sich in der Werbung und Wahrnehmung vom „Südharz“. Als wanderfreudige Zielgruppe werden u. a. betagte oder leicht eingeschränkte Senioren entdeckt.
- „Industriepark BLR38“

Der „Kirchhagensche Weg“ wird durch ein Vermarktungsslogan ersetzt. Zudem wird auch die Vermarktung der Flächen an der Justus-von-Liebig-Straße bzw. Wilhelm-Kolbe-Straße hierunter angeführt. Die großen Flächen gegenüber der Backfabrik werden als Vermarktungsvorschläge vorparzelliert, die Alleinstellungsmerkmale (Flächengröße, Wasserversorgung, usw.) werden herausgearbeitet und auf sämtlichen Werbekanälen dargestellt. Die Werbung und Vermarktung wird selbst in die Hand genommen, die Wirtschaftsförderung des Landkreises läuft parallel weiter.

10.3 Umsetzungsfokus

Das hier vorliegende ISEK dient als gesamtstädtisches Entwicklungsleitbild für die nächsten Jahre. In ihm sind die verschiedenen Interessen und Perspektiven der lokalen Akteure ebenso enthalten wie die Anforderungen übergeordneter Vertretungen (bspw. Natur-, Landschaft-, Denkmalschutz, etc.). Als Hauptanliegen des ISEK gilt es, die aktuellen und die künftigen Bedarfe der Bevölkerung nachhaltig abzubilden. Dazu wurden Bedarfsermittlungen in unterschiedlichen Fachebenen durchgeführt, u. a. demografisch, städtebaulich, wohnraumbezogen, verkehrsbezogen, sozial etc.

Als grundsätzliche Herausforderung ist der große städtebauliche Umbau- und Anpassungsbedarf hervorzuheben, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in Bleicherode mit weiterhin rückläufigen Einwohnerzahlen und steigendem Durchschnittsalter.

Für eine nachhaltige Kommunalentwicklung ist auf diesen Bedarf dringend zu reagieren und mit Fokus auf den im ISEK besonders hervorgehobenen Innenentwicklungsbereich als Siedlungskern der Stadt konkret in Maßnahmen zu übersetzen.

Die beschriebenen besonderen städtebaulichen Bedingungen (historisches Fachwerk, Denkmalschutz, Kleinteiligkeit, Dichte etc.) erfordern einen immensen Einsatz an Kapazitäten und privaten wie öffentlichen Mitteln. Die hier entworfenen Ideen und Teilkonzepte liefern erste, weiter zu vertiefende Ansätze mit diesen Bedingungen umzugehen – unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Bedarfe. Gleichwohl zeigen sie auf, welch großer Aufwand und pragmatischer Umgang dafür erforderlich sein wird.

Der zielgerichtete Einsatz der öffentlichen Mittel soll auf den Siedlungskern der Stadt Bleicherode konzentriert werden, um dort eine optimale Ausnutzung und Einsatzeffizienz zu erreichen. Die Unterstützung durch eine verlässliche und kontinuierliche Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung, wie bspw. dem Programm Stadtumbau (Ost), ist für eine solche mittelfristige Aufgabe unabdingbar, sowohl für eine plan- und steuerbare Kommunalentwicklung wie auch für die Aktivierung privater Eigentümer/Immobilien.

Die Aufnahme in ein solches verlässliches Programm der Städtebauförderung stellt daher eine grundsätzliche Voraussetzung für den erfolgreichen Stadtentwicklungs- und Stadtumbauprozess in Bleicherode dar.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Perspektiven der integrierten Herangehensweise (Quelle: DSK, 2015) 10
Abbildung 2: Auszug Raumstrukturkarte [Karte 2] (Quelle: LEP Thüringen) 14
Abbildung 3: Auszug Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Nordthüringen) 16
Abbildung 4: Auszug Raumnutzungskarte (Quelle: Regionalplan Nordthüringen) 17
Abbildung 5: Ausschnitt topografische Karte (Quelle: Geoproxy Thüringen, DSK; 2015) 20
Abbildung 6: Übersicht Siedlungsflächennutzung Bleicherode (Quelle: DSK; 2015) 22
Abbildung 7: Übersicht Siedlungsflächen Obergebra und Elende (Quelle: DSK; 2015) 22
Abbildung 8: Schwarzplan, Ausschnitt Stadtkern (Quelle: DSK; 2015) 23
Abbildung 9: Schwarzplan Gesamt (Quelle: DSK; 2015) 24
Abbildung 10: Ausschnitt Luftbild (Quelle: Geoproxy Thüringen, DSK; 2015) 25
Abbildung 11: Ausschnitt mit Hauptstraßen (Quelle: Geoproxy Thüringen, DSK; 2015) 26
Abbildung 12: Bahnhof Bleicherode-Ost (Quelle: DSK) 26
Abbildung 13: Ausschnitt Schienennetz Thüringen (Quelle: www.bahn.de) 27
Abbildung 14: Ausschnitt Busverbindungen (Quelle: Stadtwerke Nordhausen; 18.11.2015) 27
Abbildung 15: Räumliche Bevölkerungsbewegung 2007-2015 (Quelle: TLA, DSK; 2015) 29
Abbildung 16: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2007-2015 (Quelle: TLA, DSK; 2015) 29
Abbildung 17: Bevölkerungsprognose (Quelle: TLS, DSK; 2015) 30
Abbildung 18: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen (Quelle: TLS, DSK; 2015) 31
Abbildung 19: Prognose zur Altersstruktur 2009 zu 2030 (Quelle: Demographiebericht; 2011) 31
Abbildung 20: Alterspyramide 2009 und 2030 (Quelle: Demographiebericht; 2011) 32
Abbildung 21: Gewerbean- und -abmeldungen 2007-2015 (Quelle: TLA, DSK; 2015) 33
Abbildung 22: Baufertigstellungen (m²/Jahr) 2007-2015 (Quelle: TLA, DSK; 2015) 35
Abbildung 23: Leerstandsquote zum 31.12.2014 (Quelle: DSK) 36
Abbildung 24: Leitsätze zur Stadtentwicklung bis 2015 (Quelle: René Fiedler; 2002) 41
Abbildung 25: Maßnahmenprogramm Lokale Agenda 21 (Quelle: Stadt Bleicherode; 2003) 41
Abbildung 26: Auswertung Bürgerbefragung 2010, S. 16, 65, 71 (Quelle: Stadt Bleicherode; 2011) 43
Abbildung 27: Städtebauliches Konzept und Maßnahmen (Quelle: GfL GmbH; 1992) 45
Abbildung 28: Abgrenzung des Sanierungsgebietes, 1993 45
Abbildung 29: Zielplan regionaler Entwicklungsschwerpunkte (Quelle: REK, 2001) 46
Abbildung 30: Leitbild regionaler Entwicklungsschwerpunkte (Quelle: REK, 2001) 47
Abbildung 31: Maßnahmenplan (Quelle: REK, 2002) 47
Abbildung 32: Stadtumbauvorschlag Südliche Altstadt (Quelle: SEK, 2004) 49
Abbildung 33: Stadtumbauvorschlag Nördliche Altstadt (Quelle: SEK, 2004) 49
Abbildung 34: städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: Stadt Bleicherode; 2008) 51
Abbildung 35: Leerstandserfassung (Quelle: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn; 2014) 53
Abbildung 361: freie Industriefläche neben Großbäckerei (Quelle: DSK; 2015) 55
Abbildung 372: Zeichnerische Festsetzungen (Quelle: Stadtplanungsbüro Meißner; 2008) 55
Abbildung 38: Bebauungsplanentwurf "Harzer Stielwerke" (Quelle: Stadt Bleicherode; 2015) 55
Abbildung 39: Hausbanner an der Hauptstraße 109-110 (Quelle: DSK; 2015) 59
Abbildung 40: Abbildung 48: Hausbanner an der Hauptstraße 74 (Quelle: DSK; 2015) 59
Abbildung 41: www.bleicherode-entwickelt-sich.de (Quelle: DSK; 2015) 60
Abbildung 42: http://bleicherode-stadtentwicklung.de/plaene/ (Auszug, Quelle: DSK; 2015) 61
Abbildung 43: Information im Haus 2 (Quelle: DSK; 2015) 61
Abbildung 44: Stadtspaziergang, Hausbanner an Hauptstraße 27 (Quelle: DSK; 2015) 61
Abbildung 45: Übersicht Teilbereiche Bleicherode (Quelle: DSK; 2015) 65
Abbildung 46: Vertiefungsgebiet Stadtkern (Quelle: DSK; 2015) 66
Abbildung 47: Obere Hauptstraße (Quelle: DSK; 2015) 67
Abbildung 48: mittlere Hauptstraße (Quelle: DSK; 2014) 67
Abbildung 49: Rückseite Hauptstraße (Walkenriedstraße) (Quelle: DSK; 2015) 67
Abbildung 50: Bahnhofstraße (Quelle: DSK; 2015) 67
Abbildung 51: Löwentorstraße/Zierbrunnenplatz (Quelle: DSK; 2015) 67
Abbildung 52: perspekt. Vertiefungsgebiet Löwentorstraße / Frankestraße (Quelle: DSK; 2015) 68
Abbildung 53: Postkreuzung (Quelle: DSK; 2015) 69
Abbildung 54: Lindenstraße (Quelle: DSK; 2015) 69
Abbildung 55: Frankestraße (Quelle: DSK; 2015) 69
Abbildung 56: perspekt. Vertiefungsgebiet Nördliche Kernstadt/Gartenstraße (Quelle: DSK; 2015) 70
Abbildung 57: Eigentumsverhältnisse Löwentorstraße (Quelle: wbg-Südharz; 2015) 71
Abbildung 58: Eigentumsverhältnisse Naumannstraße (Quelle: wbg-Südharz; 2015) 71
Abbildung 59: Karl-Liebknecht-Straße (Quelle: DSK; 2014) 71
Abbildung 60: Käthe-Kollwitz-Straße (Quelle: DSK; 2014) 72
Abbildung 61: BleiWoBau-Gebäude Naumannstraße (Quelle: DSK, 2014) 72
Abbildung 62: Überblick Geschosswohnungsbauten (Quelle: DSK; 2014) 72
Abbildung 63: perspekt. Vertiefungsgebiet Angerbergstraße/Obergebraer Straße (Quelle: DSK; 2015) 73

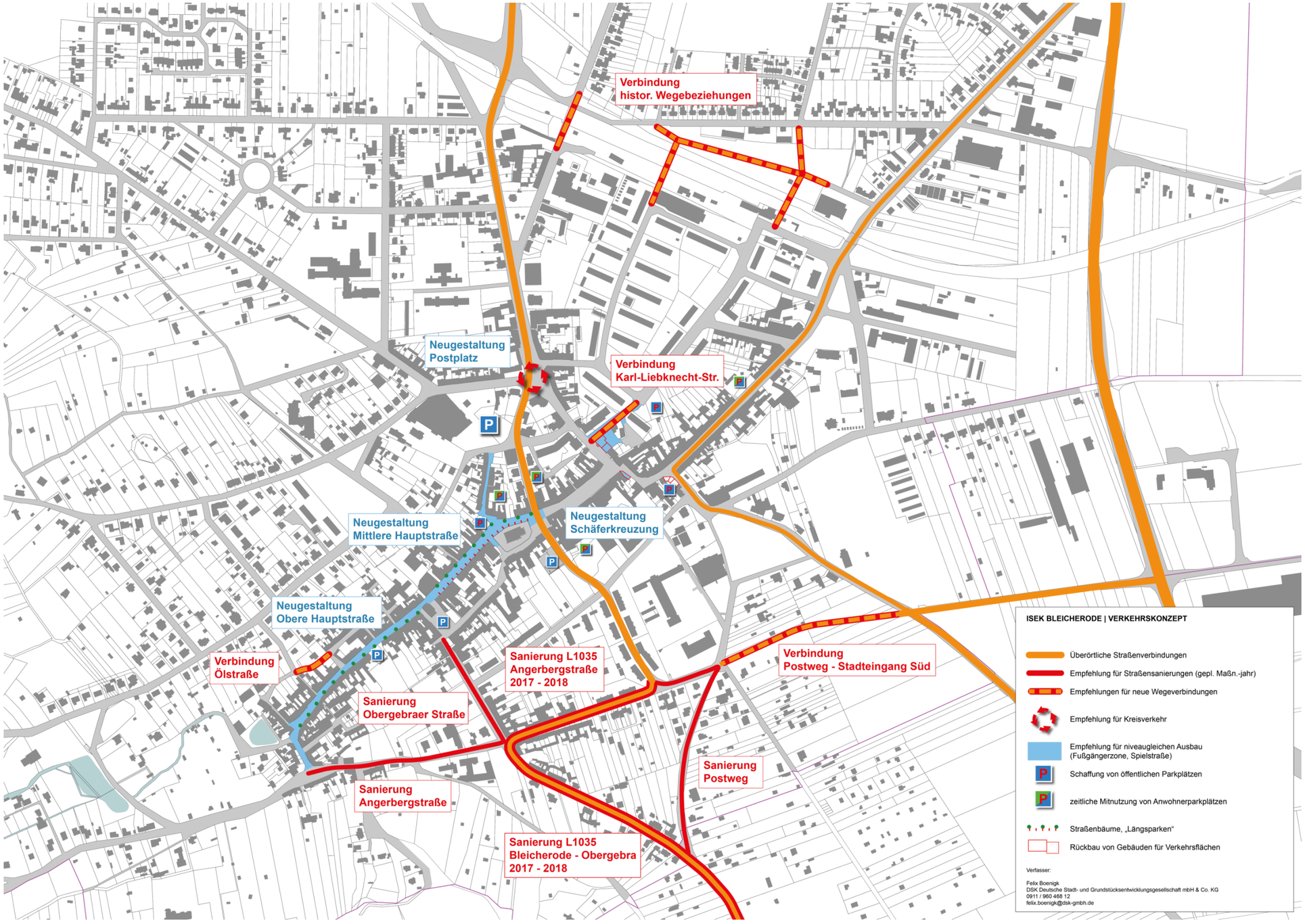
Abbildung 64: Angerbergstraße (Quelle: DSK; 2015) 74
Abbildung 65: Obergebraer Straße/Postweg (Quelle: DSK; 2015) 74
Abbildung 66 weiterer Teilraum Talstraße/Burgstraße (Quelle: DSK; 2015) 76
Abbildung 67: Talstraße (Quelle: DSK; 2014) 77
Abbildung 68: Burgstraße (Quelle: DSK; 2014) 77
Abbildung 69: weiterer Teilraum Barbarastraße/Joh.-Kleinspehn-Straße (Quelle: DSK; 2015) 78
Abbildung 70: obere Barbarastraße (Quelle: DSK; 2015) 79
Abbildung 71: Schleifrasen (Quelle: DSK, 2014) 79
Abbildung 72: weiterer Teilraum Heerweg/Joh.-Seb.-Bach-Straße (Quelle: DSK; 2015) 80
Abbildung 73: Verbindungsweg zur Titaniastraße (Quelle: DSK; 2015) 81
Abbildung 74: Vienenburger Straße (Quelle: DSK; 2014) 81
Abbildung 75: Ringstraße (Quelle: DSK; 2014) 81
Abbildung 76: weiterer Teilraum Nordhäuser Straße/Schillerstraße (Quelle: DSK; 2015) 82
Abbildung 77: Nordhäuser Straße (Quelle: DSK; 2014) 83
Abbildung 78: Erzberger Straße (Quelle: DSK; 2014) 83
Abbildung 79: Nordhäuser Straße, am Bahnübergang (Quelle: DSK; 2014) 83
Abbildung 80: weiterer Teilraum Gemeindemühlenweg (Quelle: DSK; 2015) 84
Abbildung 81: Fachmarktzentrum (Quelle: DSK; 2015) 85
Abbildung 82: weiterer Teilraum Schwanenteich (Quelle: DSK; 2015) 86
Abbildung 83: Schwanenteich (Quelle: DSK; 2015) 87
Abbildung 84: weiterer Teilraum Bleicherode-Ost/Kehmstedter Weg (Quelle: DSK; 2015) 88
Abbildung 85: Westseite "Siedlung-Ost" (Quelle: DSK; 2014) 89
Abbildung 86: Bleicherode-Ost, Nordhäuser Straße (Quelle: DSK; 2014) 89
Abbildung 87: weiterer Teilraum Schachtanlage Kehmstedter Weg (Quelle: DSK; 2015) 90
Abbildung 88: Schachtanlage (Quelle: DSK; 2015) 91
Abbildung 89: Schachtanlage, Justus-von-Liebig-Straße (Quelle: DSK; 2015) 91
Abbildung 90: Justus-von-Liebig-Straße (Quelle: DSK; 2015) 91
Abbildung 91: Nördlich Nordhäuser Straße (Quelle: DSK; 2014) 91
Abbildung 92: weitere Teilräume Obergebra (Quelle: DSK; 2015) 92
Abbildung 93: Obergebra (Quelle: DSK; 2015) 93
Abbildung 94: Obergebra, Kurze Tritt (Quelle: DSK; 2014) 93
Abbildung 95: Obergebra, Bleicheröder Straße (Quelle: DSK; 2014) 93
Abbildung 96: weiterer Teilraum Elende (Quelle: DSK; 2015 94
Abbildung 97: Ortsdurchfahrt Elende (Quelle: DSK; 2014) 95
Abbildung 98: Elende (Quelle: DSK; 2015) 95
Abbildung 99: Fokussierung der Wohnentwicklung in Bleicherode (Quelle: DSK; 2015) 96
Abbildung 100: Empfehlung zur Wohnentwicklung für Obergebra (Quelle: DSK; 2015) 97
Abbildung 101: Verkehrskonzept Stadtkern (Quelle: DSK; 2015) 100
Abbildung 102: Kreisverkehrsentwurf Postplatz (technische Machbarkeit), genordet (Quelle: Stadt Bleicherode) 101
Abbildung 103: Schäferkreuzung (Quelle: DSK; 2015) 102
Abbildung 104: Querung Löwentorstraße (Quelle: DSK; 2015) 102
Abbildung 105: Hauptstraße (Quelle: DSK; 2014) 118
Abbildung 106: Prinzipskizze - Städtebauliche Ansätze zum Stadtumbau (Quelle: DSK; 2015) 122
Abbildung 107: Prinzipskizze - Wohnungswirtschaftliche Ansätze zum Stadtumbau (Quelle: DSK, 2015) 122
Abbildung 108: Gasse neben Hauptstraße 13 (Quelle: DSK; 2015) 125
Abbildung 109: Entwurf Oberstraße - Hauptstraße (Quelle: Zimny, DSK; 2015) 125
Abbildung 110: Verlängerung Hagenstraße zur Ölstraße (Quelle: DSK; 2015) 126
Abbildung 111: Entwurf Hagenstraße - Ölstraße (Quelle: Zimny, DSK; 2015) 126
Abbildung 112: Hagenstraße 1 und 2 (Quelle: DSK; 2015) 127
Abbildung 113: Entwurf untere Hagenstraße (Quelle: Zimny, DSK; 2015) 127
Abbildung 114: Braustraße, Rückseite Hauptstraße 109-110 (Quelle: DSK; 2015) 128
Abbildung 115: Entwurf Hauptstraße - Braustraße (Quelle: Zimny, DSK; 2015) 128
Abbildung 116: Hauptstraße 95 – 100 129
Abbildung 117: Entwurf Hauptstraße - Weberstraße (Quelle: Zimny, DSK; 2015) 129
Abbildung 118: Löwentorstraße aus Richtung Zierbrunnenplatz (Quelle: DSK; 2015) 130
Abbildung 119: Entwurf Löwentorstraße 1-1a 130
Abbildung 120: Entwurf Löwentorstraße - Untermühle (Quelle: Zimny, DSK; 2015) 130
Abbildung 121: Bahnhofstraße 8 -3 (Quelle: DSK; 2015) 131
Abbildung 122: Entwurf Bahnhofstraße (Quelle: Zimny, DSK; 2015) 131
Abbildung 123: Zinsturm im Garten der Hauptstraße 25 (Quelle: DSK; 2014) 132
Abbildung 124: Neubebauung am Zinsturm, Variante 1 (Quelle: DSK; 2015) 133
Abbildung 125: Neubebauung am Zinsturm, Variante 2 (Quelle: DSK; 2015) 133
Abbildung 126: Alte Möbelfabrik, Niedergebraer Straße (Quelle: DSK; 2015) 134
Abbildung 127: Neubebauung Möbelfabrik (DSK; 2015) 134
Abbildung 128: Gremienworkshop am 12.11.2015, Ideensammlung (Quelle: DSK) 136

Abbildung 129: Gremienworkshop am 12.11.2015, Priorisierung (Quelle: DSK) 136
Abbildung 130: Gremienworkshop am 12.11.2015, Kostenansätze (Quelle: DSK) 137
Abbildung 131: Gremienworkshop am 12.11.2015, Gebäudepotenziale (Quelle: DSK) 138
Abbildung 132: Gremienworkshop am 12.11.2015, Freiraumpotenziale (Quelle: DSK) 138
Abbildung 133: Gremienworkshop am 12.11.2015, Initiativen/Akteure (Quelle: DSK) 138
Abbildung 134: Gremienworkshop am 12.11.2015, Quartierskonzepte (Quelle: DSK) 138

Anlagen

1. Verkehrskonzept
2. Nutzungsstruktur Altstadt
3. Gebäudestruktur Altstadt
4. Stadtumbau-Rahmenplan
5. Übersichtsplan Entwurfsskizzen Stadtumbau Altstadt
6. Vorschlag Stadtumbaugebiet „Altstadt“
7. Vorschlag Stadtumbaugebiet „Nördliche Altstadt“
8. Vorschlag Stadtumbaugebiet „Naumannstraße“
9. Maßnahmenkatalog

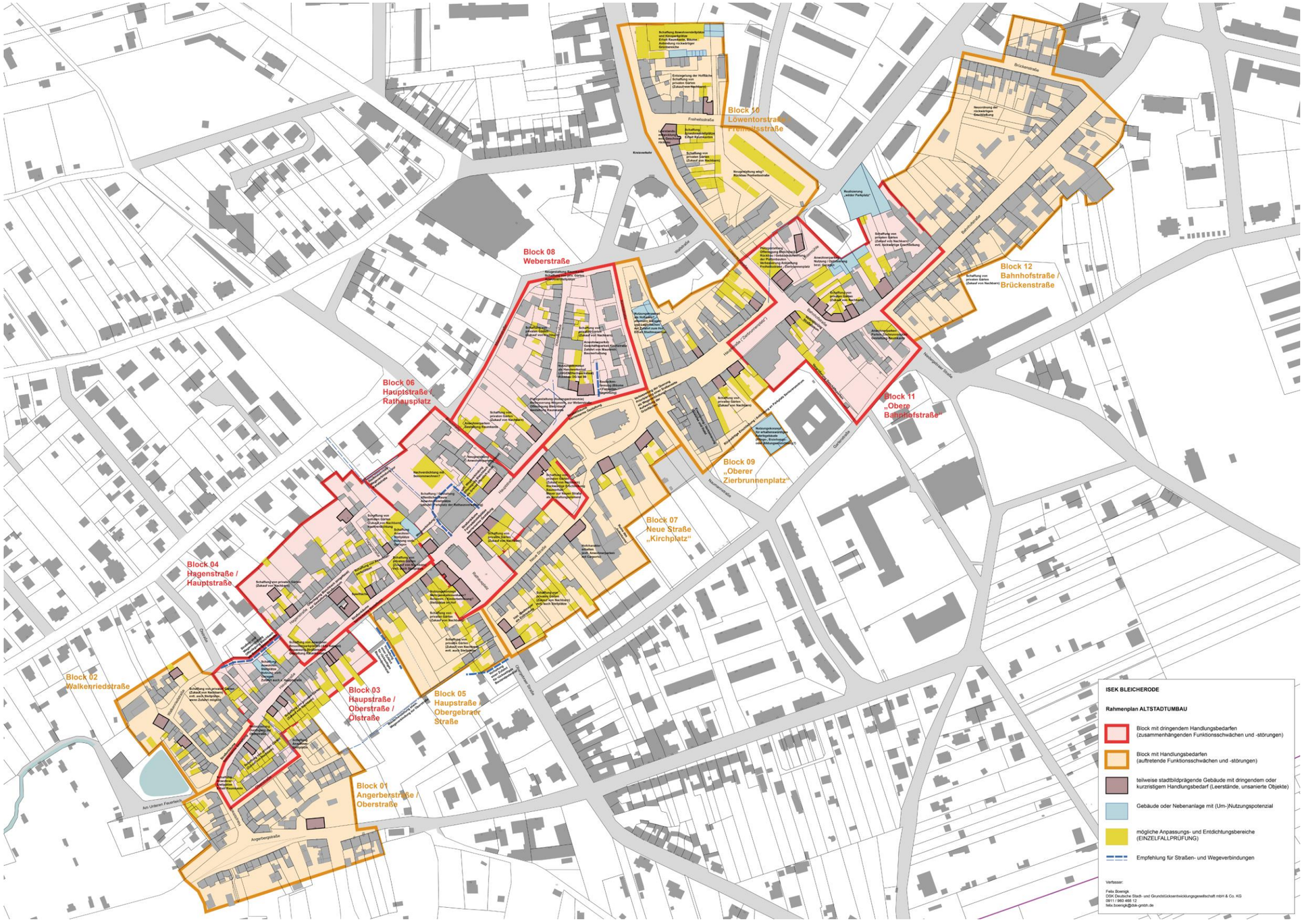
Anlage 1 Verkehrskonzept



Anlage 2 Nutzungsstruktur Altstadt

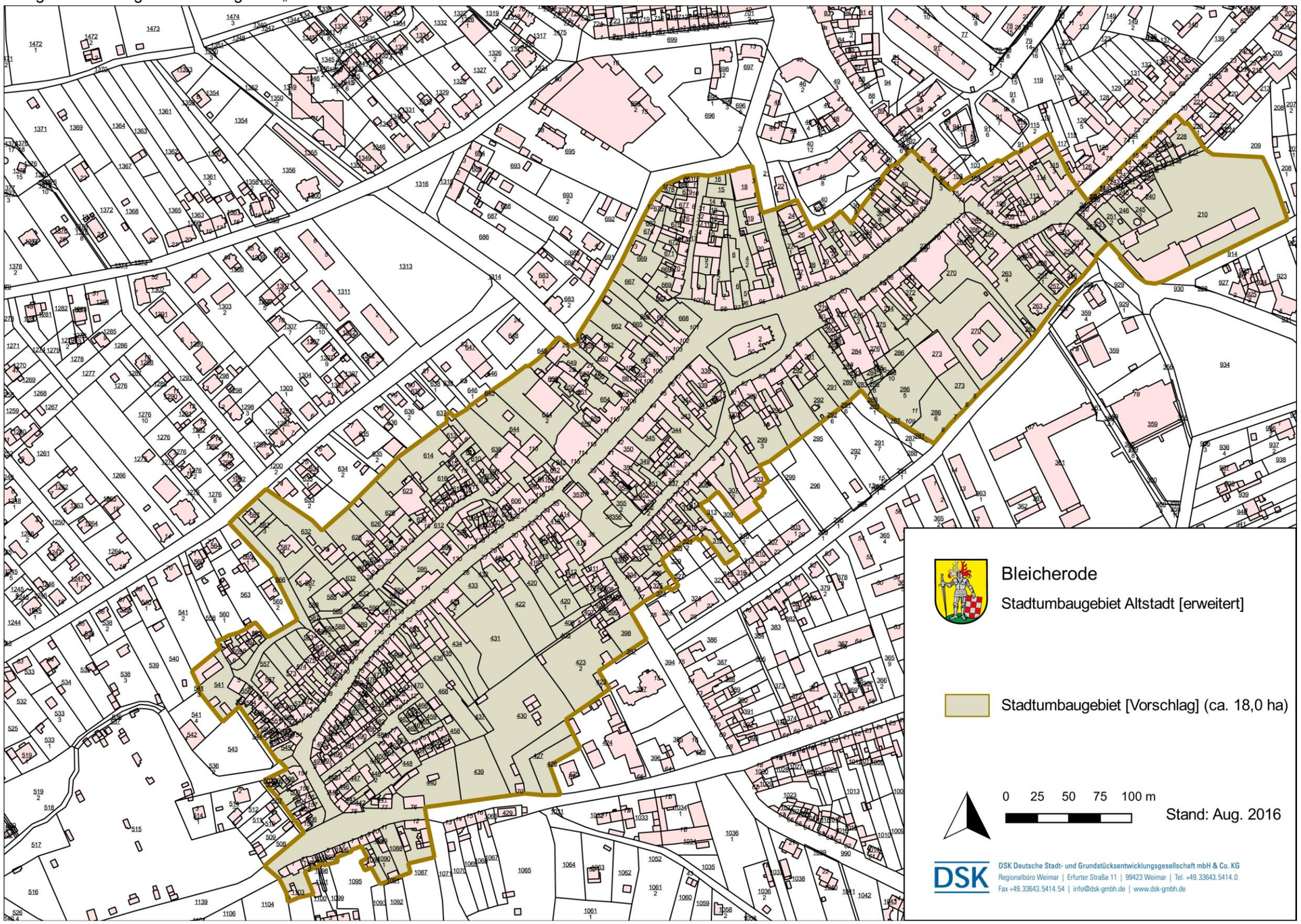
Anlage 3 Gebäudestruktur Altstadt

Anlage 4 Stadtumbau-Rahmenplan

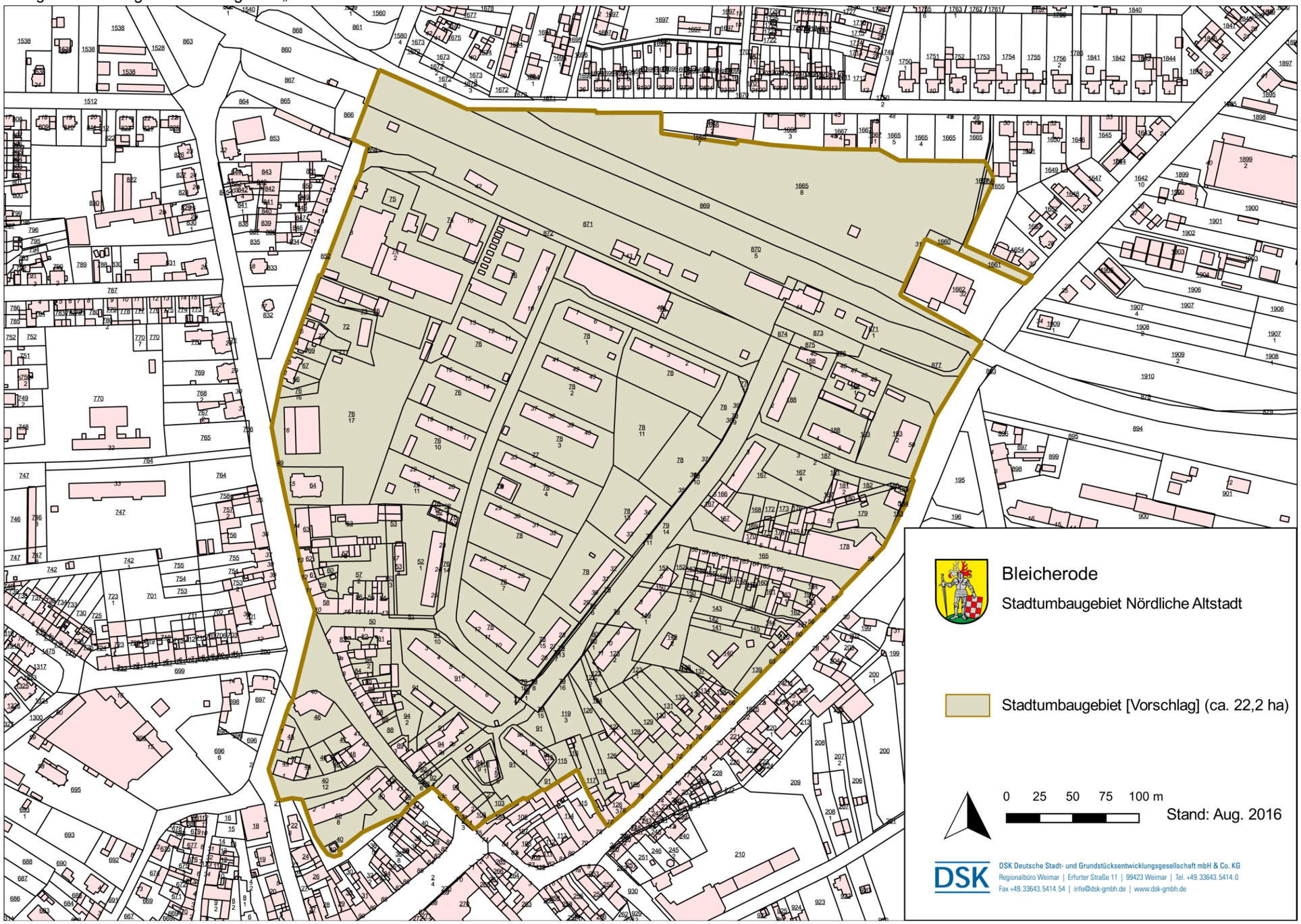


Anlage 5 Übersichtsplan Entwurfsskizzen Stadtumbau Altstadt

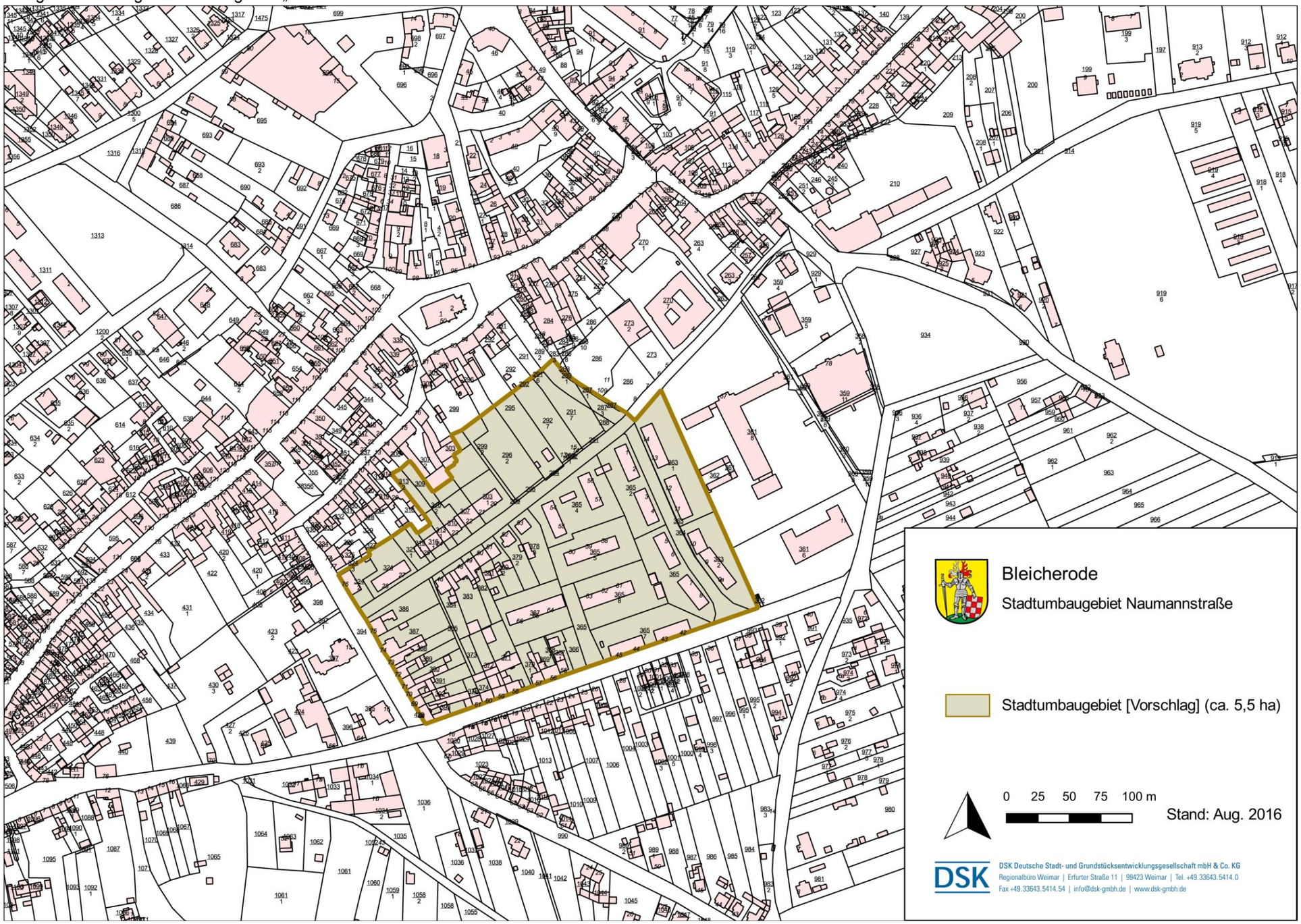
Anlage 6 Vorschlag Stadtumbaugebiet „Altstadt“



Anlage 7 Vorschlag Stadtumbaugebiet „Nördliche Altstadt“



Anlage 8 Vorschlag Stadtumbaugebiet „Naumannstraße“



Anlage 9 Maßnahmenkatalog

Nr.	Priorität		Bezeichnung	ausführliche Maßnahmebeschreibung	Verortung	Zielbereich | Handlungsfeld
1	1		Stadtumbau Altstadt auf Grundlage städtebaulicher Rahmenplan	allgemeines Entwicklungsleitbild für den Altstadtbereich Bleicherodes	Stadtkern	**Wohnstandort**
2	1		Aufnahme in Stadtumbau Programm - Bereich Altstadt	Beantragung Herbst 2016 für Programmjahr 2017	Stadtkern	**Wohnstandort**
3	1		Aufnahme in Stadtumbau Programm - Bereich Nördliche Kernstadt	Beantragung Herbst 2016 für Programmjahr 2017	Nördliche Kernstadt	**Wohnstandort**
4	2		Aufnahme in Stadtumbau Programm - Bereich Naumannstraße	Beantragung Herbst 2018 für Programmjahr 2019	Südliche Altstadt	**Wohnstandort**
5	2		Erarbeitung Blockkonzepte gem. Stadtumbau-Rahmenplan	vertiefende Blockkonzepte für konkreten Stadtumbauprozess auf Blockebene - unter Berücksichtigung der vorliegenden Stadtumbau-Entwürfe des ISEK-Prozesses	Stadtkern	**Wohnstandort**
6	1		Sicherung und Vermarktung stadtbildprägender Gebäude	Sicherung, bedarfsgerechte Herrichtung und Vermarktung historischer Bestandsbauten (insbesondere Blockrand, Kennzeichnung/Übersicht entsprechend Rahmenplan)		**Wohnstandort**
7	1		Stadtumbau Ecke Hauptstraße-Oberstraße	Umbau und Neugestaltung gemäß Städtebauliche Konzeption	Stadtkern	**Wohnstandort / Verkehr**
8	2		Stadtumbau Hauptstraße Süd	Umbau und Neugestaltung gemäß Städtebauliche Konzeption	Stadtkern	**Wohnstandort / Verkehr**
9	2		Stadtumbau Hagenstraße	Umbau und Neugestaltung gemäß Städtebauliche Konzeption	Stadtkern	**Wohnstandort / Verkehr**
10	2		Stadtumbau Bereich Hauptstraße Mitte	Umbau und Neugestaltung gemäß Städtebauliche Konzeption	Stadtkern	**Wohnstandort / Verkehr**
11	1		Stadtumbau Bereich Weberstraße	Umbau und Neugestaltung gemäß Städtebauliche Konzeption (JUGENDfachwerkstatt)	Stadtkern	**soziale Infrastruktur**
12	1		Stadtumbau Bereich Untermühle	Umbau und Neugestaltung gemäß Städtebauliche Konzeption	Nördliche Kernstadt	**Wohnstandort / Verkehr**
13	2		Umbau Ecksituation Hauptstraße-Bahnhofstraße	Umbau und Neugestaltung gemäß Städtebauliche Konzeption	Stadtkern	**Verkehr**
14	2		Umbau Ecksituation Bahnhofstraße-Niedergebraer Straße	Umbau und Neugestaltung gemäß Städtebauliche Konzeption	Stadtkern	**Verkehr**
15	3		Stadtumbau Bereich "Möbelmarkt"	Umbau und Neugestaltung gemäß Städtebauliche Konzeption	Stadtkern	**Wohnstandort**
16	3		Stadtumbau Bereich "Am Zinsturm"	Umbau und Neugestaltung gemäß Städtebauliche Konzeption	Stadtkern	**Wohnstandort**
17	1		Einbindung vertiefender Fachkonzeptionen	Das ISEK stellt den Rahmen für die abgestimmte Stadtentwicklungsstrategie mit einer Auswahl an realistisch umsetzbaren Maßnahmen. Weitere konzeptionelle und strategische Vertiefungen (bspw. Integrierte Quartierskonzepte etc.) bereichern den Stadtentwicklungsprozess insgesamt. Aus solchen Vertiefungen entwickelte und abgestimmte Maßnahmen werden Bestandteil der Gesamtstrategie sowie des konkretisierten Maßnahmkataloges.	gesamtes Stadtgebiet	**integriert**
18	2		Neugestaltung Postplatz	Um- und Neugestaltung als Kreisverkehr	Nördliche Kernstadt	**Verkehr**
19	3		Neugestaltung Weberstraße	Niveaugleicher Ausbau (Mischverkehrsfläche mit Hervorhebung für Fußgängerfläche)	Stadtkern	**Verkehr**
20	2		Neugestaltung Mittlere Hauptstraße	Niveaugleicher Ausbau, Einordnung Straßenbäume & Längsparken	Stadtkern	**Verkehr**
21	2		Neugestaltung Obere Hauptstraße	Niveaugleicher Ausbau, Einordnung Straßenbäume	Stadtkern	**Verkehr**
22	3		Neugestaltung Schäferkreuzung	Niveaugleicher Ausbau, Optimierung Fuß- und Radverkehr	Stadtkern	**Verkehr**
23	3		Wegeverbindung Karl-Liebknecht-Straße	Wegeverbindung in Verlängerung der Karl-Liebknecht-Straße zur Löwentorstraße	Nördliche Kernstadt	**Verkehr**
24	3		Wegeverbindung Ölstraße	Wegeverbindung in Verlängerung der Hagenstraße bis zur Ecke Ölstraße	Stadtkern	**Verkehr**

Nr.	Priorität		Bezeichnung	ausführliche Maßnahmebeschreibung	Verortung	Zielbereich | Handlungsfeld
25	3		Mischverkehrsflächen im Inneren der Stadtumbaublöcken	Umgestaltung der Straßenräume als niveaugleicher „shared space"-Bereich ohne Parkvorgaben (Geschwindigkeitsreduzierung), Einordnung von Straßenbäumen	Stadtkern	**Verkehr**
26	2		Erweiterung öffentlich nutzbarer PKW Stellplätze	Einordnung zusätzlicher gut anfahrbarer Möglichkeiten für öffentliches Parken im nahen Umfeld der Hauptstraße; mitunter zeitlich begrenzte Mitnutzung von Anwohnerstellplätzen ermöglichen	Stadtkern	**Verkehr**
27	2		Sanierung L1035 - Angerbergstraße		südl. Stadtkern	**Verkehr**
28	2		Sanierung L1035 - Bleicherode-Obergebra		südl. Stadtkern	**Verkehr**
29	2		Sanierung Obergebraer Straße	nördlicher Straßenabschnitt ab Angerbergstraße	südl. Stadtkern	**Verkehr**
30	2		Sanierung Angerbergstraße	westlicher Straßenabschnitt ab Obergebraer Straße	südl. Stadtkern	**Verkehr**
31	2		Sanierung Postweg	Straßenabschnitt zwischen Obergebraer Straße und Angerbergstraße	südöstl. Stadtkern	**Verkehr**
32	3		Neubau Wegeverbindung Angerbergstraße-Kichhagenscher Weg	neue Wegeverbindung (Fuß- und Radverkehr) als östliche Verlängerung der Angerbergstraße bis zum Kirchhagenscher Weg	südöstl. Stadtkern	**Verkehr**
33	1		Neugestaltung Querung Löwentorstraße	Umgestaltung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger über die Löwentorstraße im Bereich zwischen Wallstraße und Hauptstraße/Zierbrunnenplatz	Nördliche Kernstadt	**Verkehr**
34	2		Anbindung Bahnhof Bleicherode Ost	Herstellung Fuß- und Radwegeverbindungenzwischen Bahnhof Bleicherode Ost und Stadtgebiet	Bleicherrode Ost	**Verkehr**
35	2		Anbindung OT Obergebra	Herstellung Fuß- und Radwegeverbindungenzwischen Obergebra und Stadtgebiet	OT Obergebra	**Verkehr**
36	2		Anbindung OT Elende	Herstellung Fuß- und Radwegeverbindungenzwischen Elende und Stadtgebiet	OT Elende	**Verkehr**
37	3		Ausbau ÖPNV-Angebot	Einrichtung eines Bürgerbusses zur Netz- du Angebotserweiterung	gesamtes Stadtgebiet	**Verkehr**
38	3		Wegeverbindung Vom-Stein-Straße - Gemeindemühlenweg	Wiederherstellung historischer Wegebeziehung, Abbau Trennwirkung Bahnanlage	Nördliche Kernstadt	**Verkehr**
39	3		Wegeverbindung Käthe-Kollwitz-Straße - Johann-Sebastian-Bach-Straße	Anschluss nördliche Wohnlagen an Stadtkern, Abbau Trennwirkung Bahnanlage	Nördliche Kernstadt	**Verkehr**
40	3		Wegeverbindung Karl-Liebknecht-Straße - Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße	Wiederherstellung historischer Wegebeziehung, Abbau Trennwirkung Bahnanlage	Nördliche Kernstadt	**Verkehr**
41	3		Erhalt Grundschule Petermann	Sicherung Schulstandort bei dauerhafter Bedarfsprognose		**soziale Infrastruktur**
42	3		Erhalt Regelschule Bleicherode	Sicherung Schulstandort bei dauerhafter Bedarfsprognose		**soziale Infrastruktur**
43	3		Erhalt Gymnasium Schiller	Sicherung Schulstandort bei dauerhafter Bedarfsprognose		**soziale Infrastruktur**
44	3		Erhalt Albert-Schweitzer-Schule	Sicherung Schultstandort als bedeutendes regionales Förderzentrum		**soziale Infrastruktur**
45	3		Erhalt Volkshochschule	Sicherung Standort der Kreisvolkshochschule		**soziale Infrastruktur**
46	3		Erhalt Musikschule	Sicherung Standort der Kreismusikschule		**soziale Infrastruktur**
47	2		Erhalt Kinderbetreuungsangebot	Sicherung der beiden Kita Einrichtungen		**soziale Infrastruktur**
48	3		Erhalt Krankenhaus	Sicherung Krankenhausstandort		**soziale Infrastruktur**
49	2		Ausbau Altenpflege	Sicherung vorhandener Angebot und Erweiterung auf verschiedenen Pflege- und Betreuungsniveaus		**soziale Infrastruktur**

Nr.	Priorität		Bezeichnung	ausführliche Maßnahmebeschreibung	Verortung	Zielbereich | Handlungsfeld
50	3		Tourismusmarketing	Verstärkte Vermarktung der touristischen Potenziale der Stadt und der Umgebung auf den Internetseiten der Stadt - Nutzung Potenziale Naturraum und Kulturdenkmale/Industriegeschichte		Tourismus/Wirtschaft
51	3		Wiederbelegung Freizeitzentrum "Goldene Kugel"	Wiederbelebung und Wiedernutzung der Sport- und Freizeitanlagen um den Bereich "Goldene Kugel" (Restaurant derzeit geschlossen, ebenso wie Tennis- und Kegelanlage; in Kombination mit Neueinrichtung einer Caravan Stellplatzanlage		Tourismus/Wirtschaft / soziale Infrastruktur
52	3		Vermarktung Potenzial "Fachwerkstraße"	gezielte Vermarktung der Auszeichnung als "Fachwerkstraße" als besondere touristische Attraktion		Tourismus/Wirtschaft
53	2		Infrastrukturanpassung Wasserversorgungsnetz	Abstimmung des Stadtumbauprozesses mit den Konzeptionen und Planungen der Trinkwasserversorgung		techn. Infrastruktur
54	2		Infrastrukturanpassung Abwasserentsorgungsnetz	Abstimmung des Stadtumbauprozesses mit den Konzeptionen und Planungen der Abwasserentsorgung		techn. Infrastruktur
55	2		Alternative Energieversorgung	Konzeption und bedarfsgerechte Realisierung alternativer, nachhaltiger Energieversorgungssysteme; Vertiefung durch Quartierskonzepte (bspw. entsprechend Quartier Stadtkern, Quartier Nördliche Kernstadt)		techn. Infrastruktur
56	2		Ausbau Breitbandversorgung	Flächenhafter Ausbau und Anschluss des Stadtgebietes an leistungsstarkes Breitbandinternet (derzeit in Umsetzung durch Thüringer Netkom GmbH für Stadtgebiet Bleicherode und OT Elende, voraussichtlich Abschluss bis April 2017)		techn. Infrastruktur
57	1		Einrichtung Bürgerfonds	in Kooperation mit Stiftung trias Modell zur Aktivierung privates Kapital für die Sanierung des historischen Gebäudebestandes		Finanzen/Identität
58	2		Einrichtung kommunales Förderprogramm	Einrichtung kommunales Förderprogramm zur Unterstützung privater Bauherren durch Förderung "kleiner" Sanierungsvorhaben		Finanzen
59	1		Entwicklungsfokus Innenentwicklungsgebiet	Das definierte Innenentwicklungsgebiet stellt den primären Entwicklungsraum der Stadtentwicklung und des Stadtumbauprozesses dar. Dieses Gebiet ist als Innenbereich der Stadt Bleicherode hervorzuheben. Für das Innenentwicklungsgebiet ist dazu eine Abgrenzungssatzung zu erarbeiten.		integriert