

Anlage 1

Erste Satzung über die teilweise Aufhebung der
Sanierungssatzung

„Tangerhütte Nord-Ost“

für die Teilgebiete I und II

Abschlussbericht

Inhalt

0.	Vorbemerkung	2
1.	Die Gesamtmaßnahme	4
1.1.	Auszugsweise Darstellung der im Untersuchungsgebiet Tangerhütte „Nord-Ost“ zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände	4
1.2.	Wesentliche städtebauliche Ziele der Sanierungsmaßnahme „Nord-Ost“	7
2.	Die zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereiche	9
2.1.	Gebäudeliste und Plandarstellung	9
2.2.	Kurzbeschreibung und zu Beginn der Sanierung festgestellte Mängel und Missstände	10
2.3.	Beurteilung der Ergebnisse zum Abschluss der Sanierung In den zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereichen	12
2.4.	Kostenaufstellung	15
2.5.	Weitere Durchführung der Sanierung	15
3.	Abschließende Beurteilung der städtebaulichen Sanierung und Rechtfertigung der Teilaufhebung der Sanierungssatzung	16

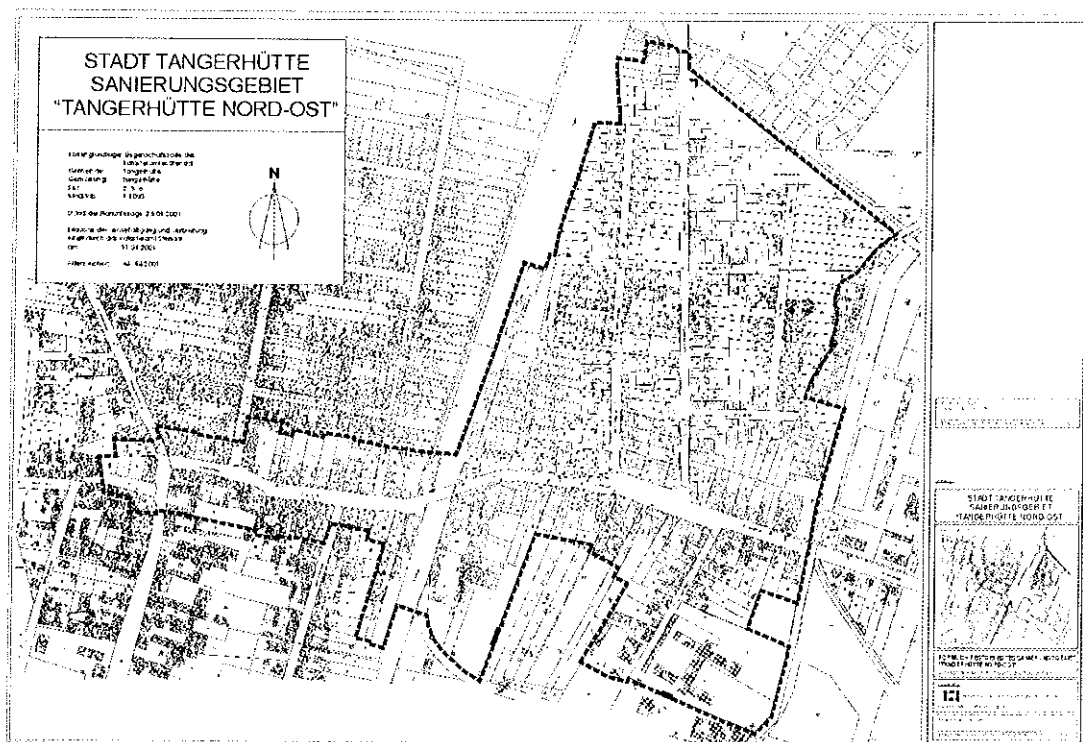
0. Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte beschließt am 04.09.1997 die Durchführung von "Vorbereitenden Untersuchungen" nach § 141 Abs. 3 BauGB (Beschluss Nr. 40/97). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.10.1997 im Amtsblatt des Landkreises Stendal. Am 28.10.1998 findet eine Bürgerversammlung statt.

Zum 01.01.1998 erfolgte die Aufnahme des Gebiets „NORD-OST“ der Stadt Tangerhütte in das Programm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich“.

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte beschließt nach Abstimmung mit dem MLV und dem damaligen Regierungspräsidium Magdeburg am 14.04.1999 die Erweiterung des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss Nr. 13/99). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt am 05.05.1999 im Amtsblatt des Landkreises Stendal.

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte beschließt am 26.04.2001 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Nord-West“ mit einer Fläche von 31,2 ha. Die Sanierungssatzung wird am 02.05.2001 rechtskräftig.



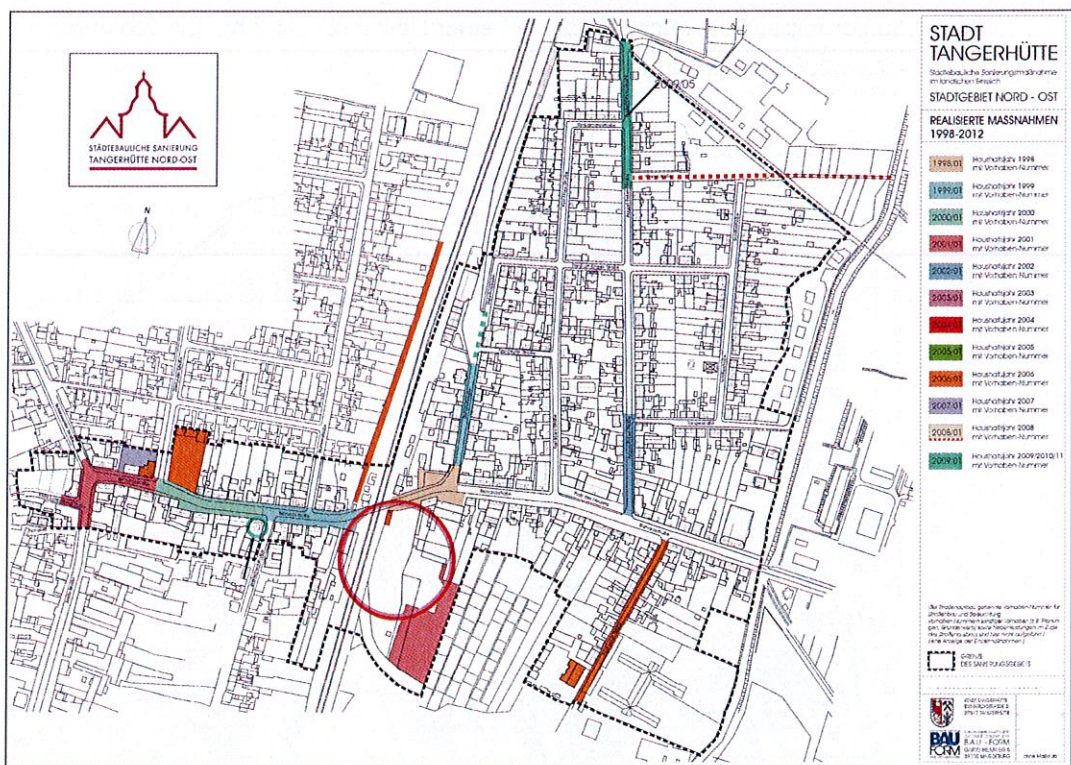
Plan 1
Plan des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Nord-Ost“, 2001

Die Förderung im Rahmen dieses Programms endete im Jahr 2008 mit dem Bewilligungsbescheid vom 29.08.2008 für das Programmjahr 2008 (Haushaltsjahre 2008 und 2009). Seitdem bemüht sich die Stadt zur Fortführung der Gesamtmaßnahme um Aufnahme in das Programm Stadtumbau-Ost.

Der Stadt standen im Zeitraum von 1998 bis 2015 bewilligte Fördermittel (Städtebauförderungs- und Eigenmittel) in Höhe von ~2,795 Mio. € zur Verfügung.

Weitere ~0,966 Mio. € konnten im Rahmen der Landeinitiative URBAN 21 sowie des Konjunkturpaketes II in Verbindung mit Städtebauförderungsmitteln für Einzelvorhaben eingesetzt werden. Die für die Revitalisierung des Stadtgebiets "Nord-Ost" verfügbaren Finanzmittel umfassen somit bisher ~3,768 Mio. €.

Davon wurden ~87% für Ordnungsmaßnahmen und ~5% für Baumaßnahmen eingesetzt. Auf vorbereitende Maßnahmen entfallen ~8%.



Plan 2
Darstellung der bis 31.12.2015 im Sanierungsgebiet „Nord-Ost“ realisierten Ordnungs- und Baumaßnahmen

1. Die Gesamtmaßnahme

1.1. Auszugsweise Darstellung der im Untersuchungsgebiet Tangerhütte „Nord-Ost“ zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden im Untersuchungsgebiet zahlreiche städtebauliche Missstände nachgewiesen (s. Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, B.A.U-FORM, März 2001).

Städtebauliche Mißstände struktureller, hygienischer und substanzieller Art

- Der Wohn-, Handels-, und Gewerbestandort erfüllt die Funktion als Stadtzentrum nicht in dem notwendigen Umfang; trotz der im Gebiet ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, der freiberuflich bzw. in vergleichbarer Art Tätigen sowie der gewerblichen und gastronomischen Einrichtungen.
- Die administrative Zentrumsfunktion wird unzureichend mit öffentlichen Einrichtungen ausgefüllt, die zugleich erhebliche Funktions- und Substanzschwächen aufweisen.
- Der Weiterbestand und die Neuansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind gefährdet, ihre überregionale Wirksamkeit wird zunehmend erschwert.
- Räume für die Betreuung älterer bzw. behinderter Einwohner sind nicht bedarfsentsprechend bzw. nicht vorhanden.
- Aufgrund der vorhandenen Defizite besteht ein Image-Problem.
- Die Erfüllung der ureigensten Aufgaben des Gebiets als Stadtzentrum im Verflechtungsbereich ist damit nicht bzw. in Teilbereichen nur ungenügend gegeben.
- Es liegt eine gefährdete Bausubstanz vor, da ca. 20 % der Gebäude mittlere Mängel und Schäden, ca. 33 % der Gebäude schwerwiegende Mängel und Schäden und ca. 8 % der Gebäude schwere Bauschäden aufweisen.
- Die Bausubstanz ist grundsätzlich überaltert, da ca. 91 % vor 1914 errichtet worden. Gleichzeitig sind jedoch nur 8 Baudenkmale ausgewiesen und für 4 Objekte Denkmalverdacht begründet worden.
- Es besteht teilweiser oder vollständiger Leerstand von Wohn- und Gewerberaum Hauptgebäuden und den Nebengebäuden.
- Für verschiedene Grundstücke ist eine grundlegende Neustrukturierung aufgrund veränderter Anforderungen oder zur städtebaulichen Entwicklung wahrscheinlich bzw. erforderlich.
- Unmittelbar östlich der Bahntrasse bestehen erhebliche, durch Leerstand hervorgerufene Mißstände.
- Die technische Infrastruktur ist in Teilbereichen überaltert oder/und entspricht häufig nicht den geltenden Anforderungen bzw. ist z.T. überhaupt nicht vorhanden. In der überwiegenden Anzahl der Straßen besteht kein Abwasserkanal. Die vorhandenen Abwassersysteme sind als Mischsystem ausgelegt und die Straßenbeleuchtung ist durchgängig zu erneuern.

Städtebauliche Mißstände funktioneller Art

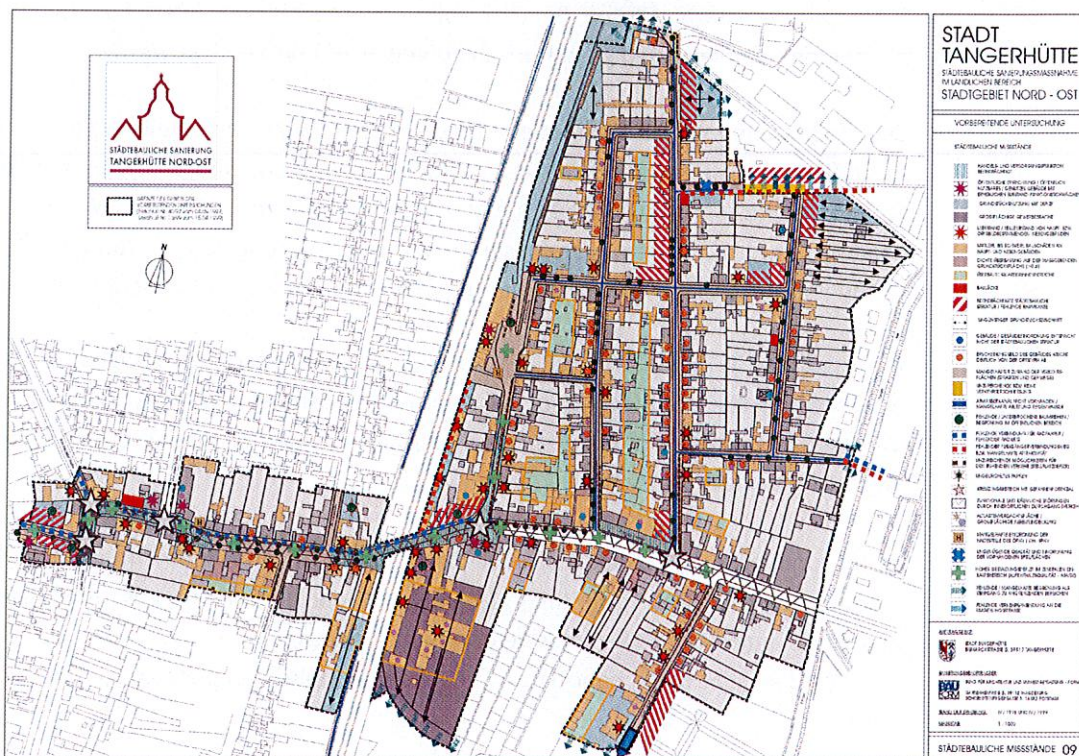
- Die Straßen und Gehwege des Untersuchungsgebietes weisen durchgängig schwere Schäden und funktionale Beeinträchtigungen auf (Ausnahme östlicher Abschnitt der Bismarckstraße und Teile der Tangerstraße).
- Die Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr sind unzureichend, verbunden mit Beeinträchtigungen der Wohn-, Handels- und Versorgungsfunktion in der Bismarckstraße und den unmittelbaren Anschlußbereichen der einmündenden Straßen.
- Unbebaute Grundstücke oder Teilflächen werden als ungeordnete Parkplätze genutzt.
- In der Bismarckstraße treten stärkere Belastungen hauptsächlich durch den erhöhten Ziel- und innerörtlichen Durchgangsverkehr auf.
- Für den östlichen Bereich des Gebiets besteht keine unmittelbare Anbindung an die Umgehungsstraße.
- Die Bushaltestellen und ihre Einordnung entsprechen nicht den Anforderungen.
- Die Anbindung des ÖPNV (Bus) und des SPNV (Bahn) an die Stadt und das Umfeld; einschließlich der Situation des Park + Ride sind unbefriedigend.
- An mehreren Kreuzungsbereichen besteht ein erhöhtes Gefahrenpotenzial aufgrund von Unübersichtlichkeit und unbefriedigender Verkehrsführung im Zusammenhang mit dem mangelhaften Straßenausbau.
- In der stark verkehrsbelasteten Bismarckstraße und den in westlicher Richtung weiterführenden Straßen ist die Sicherheit der Radfahrer aufgrund des fehlenden Radweges nicht gewährleistet.
- Es sind keine separaten und attraktiven Fußwegeverbindungen innerhalb des Untersuchungsgebietes, aus dem Untersuchungsgebiet in angrenzende Stadtgebiete sowie in den angrenzenden Landschaftsraum vorhanden.
- Es sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Städtebauliche Mißstände stadtgestalterischer Art

- Es besteht eine mangelhafte Gestaltung und geringe Attraktivität aller Straßen und Gehwege sowie des Straßenraumes insgesamt.
- Ergänzungsbedarf an Bäumen besteht grundsätzlich in den Straßen des Gebiets, wo die räumlichen Voraussetzungen bestehen. Darüber hinaus sind zahlreiche Ersatzmaßnahmen an überalterten bzw. geschädigten Bäumen erforderlich.
- Die aus dem historischen Kontext heraus realisierte Bebauung aus dem späten 19. und frühen 20. Jh. mit der differenzierten, typischen Gestaltung der straßenbegleitenden Hauptgebäude im Zusammenwirken mit den untergeordneten Nebengebäuden ist vielfach durch Umgestaltung oder Abbruch verändert worden.
- Die Übergänge in angrenzende Gebiete und Bereiche mit anderer Nutzung (z.B. Eisenwerk, Landschaft) entsprechen weitgehend dem Stand zu Beginn des 20. Jh. oder sind städtebaulich ungeordnet bzw. gestalterisch unbefriedigend.

Zusammenfassend war festzustellen, dass

- das Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Mißstände aufwies,
- die Mißstände umfassend und übergreifend waren, da das Gebiet insgesamt nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entsprach und das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt war, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
- überdurchschnittliche Konzentrationen von städtebaulichen Mißständen im mittleren und westlichen Bereich der Bismarckstraße und dem westlichen Randbereich des Untersuchungsgebiets sowie im Bereich der Bahnhof-, Bebel- und im Nordabschnitt der Schillerstraße auftraten.
- in den übrigen Bereichen die Mißstände überwiegend im Straßen- und Abwasserbereich, in der teilweise hohen Grundstücksüberbauung, im Leerstand sowie dem schlechten Bauzustand einer erheblichen Gebäudeanzahl lagen.



Plan 3
 Darstellung der städtebaulichen Mißstände im Untersuchungsgebiet „Nord-Ost“, 2001

1.2. Wesentliche städtebauliche Ziele der Sanierungsmaßnahme „Nord-Ost“ (Stand 2001)

Grundsätzliches Ziel der Sanierung

Das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Erneuerung des Stadtkerns von Tangerhütte bestand in der Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Entwicklung des Zentrumsbereiches der Stadt Tangerhütte.

Stadtgestalt

Hinsichtlich der Stadtgestalt galt es, die bestehenden Baufluchten und die Maßstäblichkeit der ein- bis dreigeschossigen Gebäude zu erhalten. Das Prinzip der Quartierstrukturen ist zu respektieren.

Die ortsbildprägende Fassadengestaltung mit Putzfassaden ist nicht durch weitere Verkleidungen mit Kunststoffoberflächen zu verunklären. Denkmale und ortsbildprägende Gebäude sollten im Mittelpunkt von Erhaltungsmaßnahmen stehen.

Nutzung

Das wesentliche Sanierungsziel bezogen auf die Nutzung ist die Stabilisierung und Entwicklung der Kernstadt. Dieser Bereich sollte mit seiner zentralen Funktion innerhalb der Gemeinde funktional und gestalterisch aufgewertet und gestärkt werden.

Die Maßnahmen sollten vorhandene Einzelhandelsstrukturen stabilisieren, Chancen für Neuan siedlungen von Einzelhandelsunternehmen verbessern und die Wohnnutzung im Gebiet festigen. Allerdings reduzierte sich hier in den ersten Jahren nach der Wende die Einwohnerzahl. Es galt, das Wohnen zu stabilisieren und die Schaffung neuen Wohnraums zu befördern. Dementsprechend musste der Sanierungsstau an der Bausubstanz abgebaut werden.

Die Attraktivität des Stadtbereiches und der zentralen Versorgungsachse sollte erhöht werden. Sie soll der vitale Standort von Handel, Dienstleistungen und Handwerk, öffentlicher Verwaltung und Büronutzungen, Gastronomie und des Wohnens in belebender Mischung werden (Hauptgeschäftszone).

Auch Funktions- und Substanzschwächen der öffentlichen Einrichtungen sollten beseitigt werden. Im Zuge der Kommunalreform wurde die Verwaltung zusammengelegt (Einheitsgemeinde) und das Rathaus musste erweitert werden.

Anstelle der nicht mehr benötigten Schule sollten eine Stellplatzanlage und eine Grünfläche entstehen.

Diese Ziele und die damit zunehmende Attraktivität sollen auch dazu beitragen, den Wohnungsleerstand zu beseitigen. Parallel sollte der Sanierungsstau an der Bausubstanz abgebaut werden.

Allerdings konnten Modernisierungen und Instandsetzungen der privaten Bausubstanz im Rahmen der Gesamtmaßnahme aufgrund der begrenzten Finanzmittel nicht gefördert werden.

Infrastruktur und Verkehr

Neben den funktionalen Schwerpunkten, wie z.B. die Sicherung und Ausbau der Zentrumsfunktion und die Erhaltung und Integration nichtstörender Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen zur Beibehaltung der Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten sind insbesondere Schwerpunkte die Verbesserung der Infrastruktur und der Verkehrssituation.

An erster Stelle und als Investitionsschwerpunkt steht daher der grundhafte Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen in Anlehnung an die ortsbildtypische Struktur und Gestaltung. Parallel sind die Ver- und Entsorgungssysteme zu erneuern.

Beim Straßenausbau der Bismarckstraße (innerstädtische Ost-West-Achse) sind die Erfordernisse des fließenden Verkehrs mit den Anforderungen des ruhenden Verkehrs der Haupteinkaufsstraße und die Belange der Anwohner zu berücksichtigen. Auf Grund des Verkehrsaufkommens sind in der Bismarckstraße Radwege anzulegen.

Die übrigen Straßen sind bezogen auf ihre Wohnfunktion auszubauen. Allerdings ist bei der Rudi-Arndt-Straße die Anbindung der Fa. Technoguss zu berücksichtigen und bei der Bebelstraße eine Erschließungsfunktion für den nördlich der Bismarckstraße gelegenen Teil des Stadtgebietes zwischen Bahnlinie und Tanger.

Die Situation des ÖPNV / SPNV ist zu verbessern, die Umsteigebeziehungen und die Anbindung an die Stadtstruktur sind zu optimieren. Dieses Vorhaben ist im Rahmen des Landesprogramms vorzubereiten und sollte im Schnittstellenprogramm (NASA) durchgeführt werden.

Grün-, Erholungs- und Spielflächen

Als Ziele im Bezug auf die Grün-, Erholungs- und Spielflächen sind zu nennen u.a. die Einordnung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen und die Pflege und Ergänzung des Baumbestandes.

Komplexität

Die Umsetzung dieser Vorhaben ist mit der Beseitigung von Brachflächen sowie Gebäudeabrissen verbunden und erfordert in Teilbereichen eine städtebauliche Neuordnung.

2. Die zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereiche

2.1. Gebäudeliste und Plandarstellung

In den zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereichen I und II befinden sich folgende Gebäude mit den dazugehörigen Grundstücken.

Straße	Hausnummer	Teilbereich
Bismarckstraße	1,1a,2,4,5,6,8-28, 30,30a,32	I
Breite Straße	1,2,4	I
Breitscheidstraße	1a	I
Rosa-Luxemburg-Straße	9	I
Sackgasse	1	I
Schönwalder Straße	1	I
Stendaler Straße	2	I
Rudi-Arndt-Straße	1,1a,2-6,6a,7-10,12-14	II

Tabelle 1: Gebäudeverzeichnis

Des Weiteren gehören zu den zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereichen I und II alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Plan des Geltungsbereichs mit einer durchgehenden Linie gekennzeichneten, vom übrigen Stadtgebiet abgegrenzten Flächen.



Plan 4
 Darstellung der zur Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehen Teilbereiche I und II des Sanierungsgebiets „Nord-Ost“

2.2. Kurzbeschreibung und zu Beginn der Sanierung festgestellte Mängel und Misstände

Die städtebauliche Struktur war bis auf den Übergang von der Rudi-Arndt-Straße zur Fa. Technoguss grundsätzlich intakt. Baulücken bestanden hier nicht.

In den zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereichen befanden sich 3 Baudenkmale (Bismarckstraße 5/ Rathaus und 16 sowie Rudi-Arndt-Straße 14). 25 Gebäude waren zwei- und 12 Gebäude dreigeschossig. Die übrigen Gebäude waren eingeschossig.

Bei einem Großteil der Gebäude bestand Modernisierungs- und Instandsetzungsstau, insbesondere bei Gebäuden im unmittelbaren Umfeld des Bahnübergangs, auf der Südseite der Bismarckstraße und in der Rudi-Arndt-Straße.

Typisch waren Putzfassaden. Lediglich 10 Gebäude hatten eine Klinkerfassade und in der Rudi-Arndt-Straße waren fünf Fassaden mit Kunststoffelementen verkleidet.

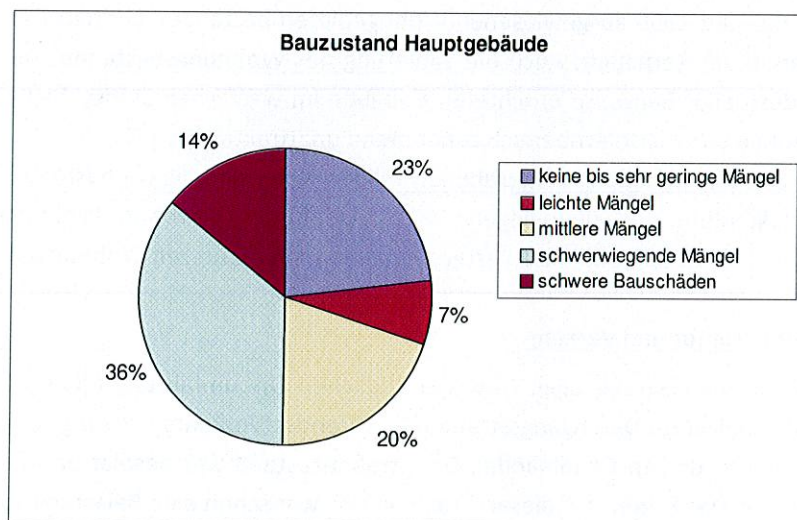


Diagramm 1: Baustand der Hauptgebäude

Nutzungsstruktur

Die Bismarckstraße ist beidseitig der Bahnlinie die Hauptgeschäftsstraße der Stadt. Die überwiegende Gebäudeanzahl hatte im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung. Wohnen ist in den oberen Geschossen anzutreffen.

Die Rudi-Arndt-Straße ist als eine reine Wohnstraße einzustufen, an deren südlichem Abschluss das Gelände der Fa. Technoguss angrenzt.

11 Gebäude standen zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen vollständig bzw. teilweise leer.

Die Grundstücke von 47 Gebäuden verfügten über eine Zufahrt/ Durchfahrt.

Mit den nach 1990 errichteten größeren Einzelhandelsflächen und Fachmärkten außerhalb des Kernbereiches entstand eine ernst zu nehmende Konkurrenz zum Einkaufen in der Kernstadt. Negative Folgen für den Einzelhandel, aber auch für die vorhandenen Gastronomiebetriebe, zeichneten sich bereits ab.

In den zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereichen bestanden in drei Gebäuden öffentliche Einrichtungen, in 30 Gebäuden Handels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen, in einem Gebäude eine gastronomische Einrichtung, in drei Gebäuden gewerbliche Einrichtungen in zwei Gebäuden waren freie Berufe ansässig und in einem Gebäude bestand eine soziale Einrichtung.

Das Rathaus allein führte kaum zur Belebung der Innenstadt, zumal im Umfeld kaum Parkplätze vorhanden waren. Der Standort war konzeptionell weiter zu entwickeln und das Umfeld zu ordnen.

Auf Grund zurückgehender Schülerzahlen musste der Schulstandort an der Bismarckstraße/ Stendaler Straße aufgeben werden. Das Gebäude der KVS, Außenstelle Tangerhütte, war sanierungsbedürftig.

Wohnen

In den seit 1990 ausgewiesenen Wohngebieten bestanden vermehrt Alternativen zum Wohnen in der Kernstadt. Auch die Sanierung des Wohnungsbestandes der in traditioneller und industrieller Bauweise errichteten Gebäude im westlichen Stadtgebiet führte dazu, dass das Wohnen im Stadtkernbereich zunehmend unattraktiver wurde.

In den zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereichen sind die Grundstücke fast vollständig in Privateigentum und überwiegend vom Eigentümer bewohnt. Wohnungsleerstand bestand jedoch in 10 teil- und unsanierten Gebäuden mit mehreren Wohnungen (Mietwohnungen).

Infrastruktur und Verkehr

Die Bismarckstraße blieb trotz der südlichen Ortsumfahrung (Südtangente) eine stark verkehrsbelastete Durchgangsstraße mit störender Verkehrsbelegung sowohl für die Anwohner als auch für den Einzelhandel. Der Straßenzustand war desolat und führte erhöhten Immissionen. Das Fahren auf dieser Straße an sich war schon eine Belastung sowohl für die Anlieger als auch die Fahrzeugführer. Die Vorfahrtsregelungen führten zur Beschleunigung des Verkehrs und Gefährdungen für Fußgänger.

Die Situation für parkende Autos war zumindest in Stoßzeiten unerträglich und die Anzahl der zur Verfügung stehenden Pkw-Stellplätze reichte nicht aus, um den vorhandenen sowie den noch zu erwartenden Bedarf abzudecken.

Die zum Bahnhof führenden Buslinien beeinträchtigten die Verkehrsabläufe im Kreuzungsbereich Bismarck- und Bahnhofstraße in Verbindung mit dem unmittelbar angrenzenden, nicht erneuerten Bahnübergang. Aufgrund nicht zu akzeptierender Schließzeiten stauten sich häufig die Fahrzeuge in beiden Richtungen durch „die halbe Stadt“.

Grün-, Erholungs- und Spielflächen

Baugeschichtlich bedingt besteht im Kernbereich eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung. Grünflächen befinden sich als private Gärten in den Innenbereichen. Städtebaulich prägende Begrünungen/ Großbäume bestanden rudimentär lediglich im Rathausumfeld. Vorhandene freie Flächen wurden als wilde Parkplätze oder für sonstige Nutzungen verwendet. Die Aufenthaltsqualität sowohl in der Bismarck- als auch der Rudi-Arndt-Straße war sehr gering.

2.3. Beurteilung der Ergebnisse zum Abschluss der Sanierung In den zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereichen

Die teilweise fachlich umfassenden und anspruchsvollen Sanierungsziele konnten In den zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereichen bis heute weitestgehend erreicht werden.

Stadtgestalt

Wie ein roter Faden zog sich die Umsetzung der Sanierungsziele zur Stadtgestalt durch alle im Gebiet realisierte Einzelvorhaben. Bei den Erschließungsmaßnahmen zum grundhaften Ausbau der Bismarckstraße und der Rudi-Arndt-Straße ist das abgestimmte und übergreifende Gestaltungskonzept hervorzuheben.

Der freigelegte ehemalige Schulstandort hat sich durch eine klare Gestaltung (Parkplatz und Grünanlage) als zentraler Platz etabliert, der auch für Stadtfeste genutzt wird. Dieses stärkt die überörtliche Funktion des Stadtzentrums.

Nutzung

Heute stellt sich die Bismarckstraße, insbesondere der westliche Teil, als wirtschaftlich vitaler Standort insbesondere des Einzelhandels und von Dienstleistungsunternehmen dar. Das Wohnen selbst konnte stabilisiert werden. Mit der Rathuserweiterung konnte der Bereich weiter gestärkt werden.

Einzelhandel

Im Aufhebungsgebiet wurde eine Reihe von Läden neu errichtet bzw. umgebaut. Neben den Läden mit innenstadtrelevanten Sortimenten entstand unmittelbar westlich angrenzend ein Einkaufsmarkt mit Artikeln für den täglichen Bedarf (Schönwalder Straße), insbesondere zur Versorgung der in dem Gebiet wohnenden Bevölkerung.

Wohnen

Die Gebäude im Aufhebungsgebiet sind überwiegend saniert und ehemals vorhandene Leerstände wurden weitgehend beseitigt. Vielfach entstand in den sanierten Gebäuden zusätzlicher Wohnraum, der insgesamt zur Stabilisierung des Wohnens im Stadtkern beiträgt.

Verkehr

Mit der durchgängig sanierten Bismarckstraße verfügt die Stadt über eine leistungsfähige Innenstadttrasse. Die veränderte Vorfahrtsregelung im Kreuzungsbereich zur Schönwalder und Breiten Straße ergibt ebenso eine Verkehrsberuhigung wie die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden in der Bismarckstraße Pkw-Stellplätze (Längsparker) angeordnet und nach dem Abbruch der Schule eine großzügige Stellplatzanlage an der Hauptgeschäftsstraße und in Rathausnähe geschaffen.

Beim Ausbau der Bismarckstraße Straße wurde je Richtungsfahrbahn ein Radweg für Radfahrer integriert.

Eine Vielzahl von Fahrradabstell- und Sitzmöglichkeiten wurde eingeordnet.

Die nunmehr breiten Gehwege ermöglichen es den Händlern, Waren im Freiraum zu präsentieren.

Die neu gestaltete Bismarckstraße hat eine insgesamt überaus positive, den kleinstädtischen Anforderungen entsprechende funktionale und gestalterische Gesamtqualität.

Die Gestaltung der Rudi-Arndt-Straße berücksichtigt sowohl die Belange des ruhenden und fließenden Verkehrs als auch die Belange der Fußgänger. Separate Radwege mussten auf Grund der Anliegerfunktion der Straße nicht angelegt werden.

Mit der Verlegung des Bahnhofes und der Bushaltestellen zum Bahnübergang an der Bismarckstraße und der erfolgten Neugestaltung der „Schnittstelle“ (NASA) wurde eine komplexe Verbesserung erreicht, die nicht nur Barrierefreiheit beinhaltet.

Die Erreichbarkeit der Bus- und Bahnsteige und die optimierten Umsteigebeziehungen, die Andienung der Bushaltestellen, die neuen Wartebereiche und die Stellplatzanlagen ergeben eine nicht genug hervorzuhebende Verbesserung gegenüber der Altsituation und tragen wesentlich zur Attraktivität des Kernbereiches bei.

Grün-, Erholungs- und Spielflächen

Mit dem Abbruch der Schule konnte außer dem Parkplatz auch eine attraktive Grünfläche, ein grüner Platz zum Verweilen angelegt werden.

Im Zuge des Straßenausbaus der Bismarckstraße wurden kleinkronige Bäume gepflanzt, die sich positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirken.

In der Rudi-Arndt-Straße konnten neben Stellflächen ebenfalls Grünflächen geschaffen werden.

Realisierte Vorhaben

a) In den zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereichen wurden realisiert:

Ordnungsmaßnahmen

- grundhafter Ausbau incl. Regenwasserkanal, Straßenbeleuchtung und Leitungsverlegung
 - 5. bis 8. Bauabschnitt Bismarckstraße
 - Rudi-Arndt-Straße
- Sanierung des Rathauses und Gestaltung des Umfeldes
- Abbruch der Schule (URBAN21 Projekt)
- Einordnung eines Parkplatzes und einer Grünanlage (URBAN21 Projekt)
- Ausbau Bahnseitengraben
- Ausbau der Schnittstelle (Teilflächen und Anlagen westlich der Bahnlinie, i.V.m Schnittstellenprogramm des Landes S-A)
- erforderlicher Grunderwerb im Zuge des Straßenausbaus

Baumaßnahmen:

- Bismarckstraße 20, Förderung kleinteiliger Maßnahmen - Turmsanierung (städtebauliches Interesse)
- Rudi-Arndt-Straße 14 (DRK-Zentrum) – Förderung kleinteiliger Maßnahmen - Dach, Fassade, Fenster (URBAN21 Projekt)

b) Neben diesen Vorhaben wurden im Sanierungsgebiet „Nord-Ost“ realisiert:

Ordnungsmaßnahmen

- grundhafter Ausbau, incl. Regenwasserkanal, Straßenbeleuchtung und Leitungsverlegung
 - 1. Bauabschnitt Bahnhofstraße,
 - 4. Bauabschnitt Bismarckstraße
 - 1. bis 3. Bauabschnitt Bebelstraße
- Bebelstraße, Ausbau Regenwasserkanal bis zum Vorfluter
- Bebelstraße, Weiterführung Straßenbeleuchtung
- Baufeldfreimachung "Schnittstelle" (überwiegend östlich der Bahnlinie)
- Bahnhofstraße Kanalsanierung
- erforderlicher Grunderwerb im Zuge des Straßenausbaus und des Ausbaus der Schnittstelle

Baumaßnahmen:

- Bismarckstraße 34 – Förderung kleinteiliger Maßnahmen - Fenster / Türen (URBAN21 Projekt)

c) Im Zuge der Gesamtmaßnahmen wurden vorbereitende Maßnahmen durchgeführt:

- Vorbereitende Untersuchungen
- Vorbereitung und Beschluss der Sanierungssatzung
- Luftbildaufnahmen
- Fotodokumentation
- Plangrundlage
- Öffentlichkeitsarbeit – Faltblätter
- Gesamtplanung „Regenwasserkanal Nord-Ost
- Verkehrsgutachten Bahn
- Städtebauliche Studie Bismarckstraße / Schnittstelle
- Entwurfsvermessung Sanierungsgebiet
- Fortschreibung SEK
- Tätigkeit des Sanierungsbeauftragten 1998-2015

2.4. Kostenaufstellung

Für die Ordnungs- und Baumaßnahmen wurden Städtebau- und sonstige Fördermittel eingesetzt im:

- Aufhebungsgebiet I (Bereich Bismarckstraße) ~ 1,72 Mio. €

und

- Aufhebungsgebiet II (Bereich Rudi-Arndt-Straße) ~ 0,49 Mio. €.

Die im Zuge des Ausbaus der Schnittstelle getätigten Ausgaben im Rahmen des Förderprogramms, des Landes (NASA) und der Bahn AG sind dabei nicht berücksichtigt.

Die im Zuge der Gesamtmaßnahme getätigten Ausgaben für vorbereitende Maßnahmen sind dabei ebenfalls nicht berücksichtigt.

2.5. Weitere Durchführung der Sanierung

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beabsichtigt, die Sanierungsmaßnahme weiterzuführen und dabei wie bisher grundsätzliche Ordnungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat wiederholt einen Aufnahmeantrag für das Bundesprogramm „Stadtumbau-Ost“ gestellt.

Der Antrag für das Programmjahr 2014 wurde bewilligt und umfasst einen Kostenrahmen von 615 T€. Mit diesen Mitteln soll ab 2017 der Ausbau der Bebelstraße abgeschlossen werden.

Der Antrag für das Programmjahr 2015 wurde nicht bewilligt.

Der Antrag für das Programmjahr 2016 wurde fristgemäß gestellt. Antragsgegenstand ist der Ausbau der Karl-Marx-Straße.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Tangerhütte die verbleibenden Straßen bzw. Straßenabschnitte im Rahmen der Gesamtmaßnahme auszubauen:

- 2. BA Bahnhofstraße
- Fritz-Reuter-Straße
- Friedrich-Engels-Straße
- Schillerstraße
- Tangerstraße
- Wiesenstraße
- Winkelmannstraße

Allerdings ist die Finanzierung dieser Maßnahmen bisher nicht gesichert.

3. Abschließende Beurteilung der städtebaulichen Sanierung und Rechtfertigung der Teilaufhebung der Sanierungssatzung

Die Sanierungsziele konnten erreicht werden, so dass aus städtebaulicher Sicht eine Aufhebung der Sanierungssatzung für die Teilgebiete I und II geboten ist.

Aus rechtlicher Sicht ist entsprechend Baugesetzbuch § 162 (1) die Sanierungssatzung, auch für Teilgebiete, aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Die sich aus den Vorschriften des Sanierungsrechts ergebenden Beschränkungen des Eigentums und anderer Rechtspositionen sind nicht mehr erforderlich.

Nach Abschluss der Sanierung ist durch die Eigentümer ein Ausgleichsbetrag nach BauGB §§ 154 ff. zu entrichten.

Dieser Ausgleichsbetrag steht wiederum der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen des verbleibenden Sanierungsgebietes zur Verfügung.

