



Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025

Bericht Stand 18. März 2014



Luftbild

DOP12/2009 © LVermGeoLSA www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de A 18 - T 37.739 09



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	3
Anlass, Ziel, Methodik	
2. Allgemeine Informationen	4
2.1. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt	4
2.2. Einbindung in regionale Planungen und Konzepte	6
2.3. Kommunale Planungen und Programme	7
2.4. Entwicklung und Gliederung der Stadt Tangermünde	9
2.4.1. Historische Entwicklung der Kernstadt Tangermünde	9
2.4.2. Gliederung des Stadtgebietes	12
2.5. Leitlinien der Stadtentwicklung der Stadt Tangermünde	15
3. Rahmenkonzept für das Gebiet der Kernstadt Tangermünde	17
3.1. Prognosen zur Einwohnerentwicklung und Entwicklung der Haushalte	17
3.1.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung	17
3.1.2. Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2025	24
3.2. Erfassung und Prognose des Wohnungsbestandes, der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsleerstandes	29
3.2.1. Wohnungsbestand nach Gebäudetyp, Gebäudealter und Modernisierungsstand	29
3.2.2. Wohnungsleerstand	32
3.2.3. Prognose der Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2025	34
3.3. Untersuchung der Baulandentwicklung der Stadt Tangermünde	37
3.4. Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung der Stadt Tangermünde	40
3.4.1. Bisherige Entwicklung	40
3.4.2. Prognose 2025	45
3.5. Erfassung und Prognose zu Beständen in technischer und sozialer Infrastruktur in Tangermünde	47
3.5.1. Soziale Infrastruktur	47
3.5.2. Ver- und Entsorgung	53
3.5.3. Verkehr / ÖPNV	55
3.6. Aspekte des Klimaschutzes in der Stadtentwicklung von Tangermünde	56
3.7. Schwerpunkte für den Stadtumbau (Gebietstypologien) sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten	57
4. Stadtteilkonzept Bereich Stadtkern mit Altstadt, Burg, Neustadt und Hünerdorf (prioritärer Bereich 1)	60
Schwerpunktgebiet Stadtsanierung und städtebaulicher Denkmalschutz	
4.1. Bevölkerungsentwicklung im Stadtkern Tangermünde	63
4.2. Gebäude- und Wohnungsbestand	66
4.3. Wirtschaftsstruktur	68
4.4. Infrastruktureinrichtungen	72
4.5. Städtebauliche Problembereiche	74
4.6. Städtebauliche Ziele für das prioritäre Stadtumbaugebiet	75



	Seite
4.7. Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen und Konzepte	77
4.8. Erarbeitung von Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten für das Gebiet	78
4.9. Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und die Gesamtstadt	81
5. Stadtteilkonzept Bereich Heerener Straße (prioritärer Bereich 6) Schwerpunktgebiet - Stadtumbau	82
5.1. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Prognose	83
5.2. Planungsziele für das Gebiet	89
5.3. Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Heerener Straße	90
5.4. Überprüfung und Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte	92
5.5. Maßnahmen- und Durchführungskonzept für das Gebiet	93
6. Stadtteilkonzept Bereich Friedensstraße, Ulrichsstraße, Meyersche Höfe (prioritärer Bereich 5) Schwerpunktgebiet Brachflächensanierung	94
6.1. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme	96
6.2. Gebäude- und Wohnungsbestand	98
6.3. Städtebauliches Entwicklungskonzept für das prioritäre Gebiet Friedensstraße, Ulrichsstraße, Meyersche Höfe	102
7. Entwicklung der ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde	104
7.1. Die ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde	104
7.2. Entwicklung nach Ortschaften	105
7.3. Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde	113
8. Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes	118
8.1. Abstimmungen und Zusammenarbeit bei der Aufstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes	118
8.2. Ziele für die gesamtstädtisch städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung gemäß den Prognosen des Stadtentwicklungskonzeptes	119
8.3. Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen	122
8.4. Kooperationspotentiale mit der Region	122
8.5. Indikatoren zur Prüfung der Wirksamkeit der empfohlenen Maßnahmen	123
 Anlage 1 Prioritäten für umzustrukturierende Stadtteile	
 Anlage 2 Zusammenstellung Maßnahmen und Kosten	



1. Einführung

Anlass, Ziel, Methodik

Die Stadt Tangermünde stellt mit 9.179 Einwohnern (Stand: 31.12.2011) im zentralen städtischen Ortsbereich den viergrößten Siedlungskern der Altmark dar. Aufgrund des Standortes an der einzigen Straßenbrücke über die Elbe im Elbabschnitt zwischen Magdeburg und Wittenberge verfügt die Stadt über eine zentrale Lage auch für den dünn besiedelten ostelbischen Bereich des Landkreises Stendal. Aufgrund der Nähe zum Mittelzentrum Stendal wurde Tangermünde trotz der Größe des Siedlungskerns nur als Grundzentrum im Regionalen Entwicklungsplan Altmark festgelegt. Hierdurch gehört Tangermünde bisher noch nicht zu den 44 Städten, die in Sachsen-Anhalt in das Programm Stadtumbau - Ost aufgenommen wurden. Gleichwohl treten die in anderen Städten zu verzeichnenden Probleme des demografischen Wandels auch in Tangermünde auf. Die Einwohnerzahl der Kernstadt Tangermünde sank von 11.728 Einwohnern im Jahr 1990 auf 9.179 Einwohner im Jahr 2011. Ein weiterer deutlicher Rückgang wird bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Die Nachfrage nach Wohnformen (Geschosswohnungsbau, Einfamilienhausbau) hat sich erheblich verändert. Ein erster Rückbau eines Wohnblockes im Wohngebiet Heerener Straße wurde bereits umgesetzt.

Der demografische Wandel hat tiefgreifende Konsequenzen auch auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen und der technischen Infrastruktur. Um weiterhin die grundzentralen Funktionen zu erfüllen, sind Strategien erforderlich, um auf den demografischen Wandel durch innovative Konzepte der Daseinsvorsorge reagieren zu können. Als Kleinstadt mit einem Einwohnerpotential von 9.000 Einwohnern im Siedlungskern bietet Tangermünde in der dünn besiedelten Altmark sehr gute Voraussetzungen weiterhin als zentraler Ort wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland zu übernehmen. Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist die dauerhafte Sicherung der Funktionsfähigkeit der Stadt Tangermünde als Grundzentrum unter den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels.

Die Grundlage der regionalen Einordnung dieses Stadtentwicklungskonzeptes bildet das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) für die Region Altmark 2006.

Das Stadtentwicklungskonzept verfolgt einen Ansatz, der neben der unmittelbaren Reaktion auf demografische Veränderungen auch die stadträumlichen und denkmalpflegerischen Aspekte und die Handlungsfelder der wirtschaftlichen Entwicklung, der Einzelhandels und Versorgungsstrukturen, der Bildung, der sozialen Betreuung, der Umwelt und des Klimaschutzes integriert. Es wird daher als integriertes Stadtentwicklungskonzept bezeichnet und entspricht den Anforderungen zur Entwicklung der nachhaltigen europäischen Stadt im Sinne der Leipziger Charta 2007.

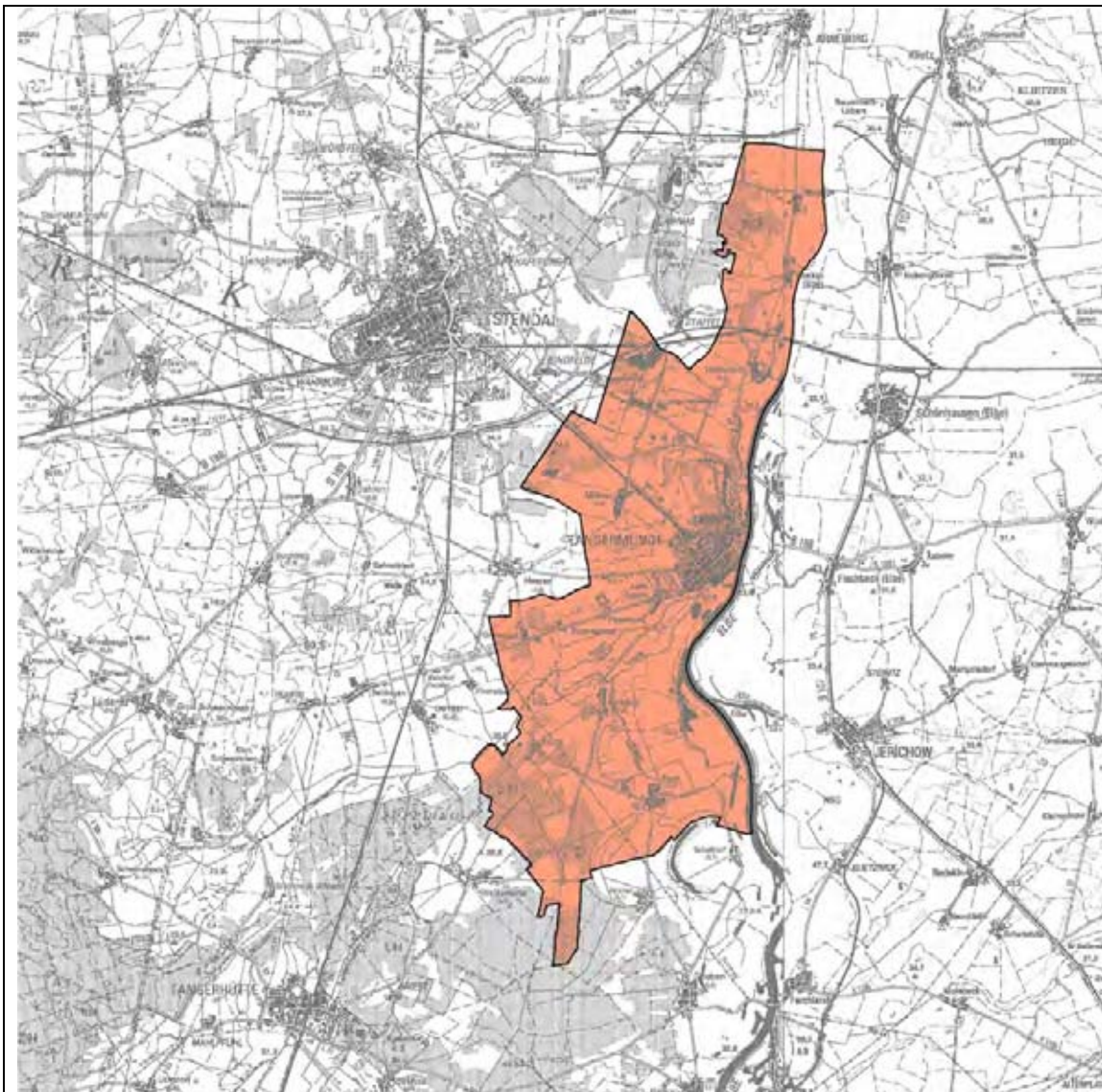
Als umsetzungsorientiertes Konzept bildet es eine wichtige Grundlage für die Prioritätensetzung kommunalpolitischer Entscheidungen bis 2025 und als Entscheidungsgrundlage für die zielorientierte Nutzung von Fördermöglichkeiten der Programme Stadtumbau Ost, städtebaulicher Denkmalschutz und Leader für den ländlichen Raum sowie ggf. weiterer Programme. Das vorliegende integrierte Stadtentwicklungskonzept stellt das erste Konzept dieser Art für die Stadt Tangermünde dar. Es steht damit am Anfang der prozessbegleitenden Kommunikation und der Mitwirkung der Bürger im Planverfahren. Aufgrund der für die Stadt Tangermünde bestehenden hohen Prognoseunsicherheit (erhebliche Differenzen zwischen unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen) sind für Tangermünde flexible Konzepte mit Evaluationszyklen erforderlich, die ein Nachsteuern durch laufende Zielanpassung erfordern.



2. Allgemeine Rahmenbedingungen und Ziele der Stadt

2.1. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt

Die Stadt Tangermünde befindet sich mit ihrem Stadtkern und Hauptsiedlungsgebiet ca. 7 Kilometer südöstlich der Hansestadt Stendal unmittelbar am Zufluss des Tanger in die Elbe. In Tangermünde befinden sich die wichtigen Elbquerungen der Bundesstraße B 188 und der Eisenbahnhauptstrecke Hannover- Stendal- Berlin. Im gesamten Stadtgebiet einschließlich der ländlichen Ortsteile wohnen 10.820 Einwohner (Stand 31.12.2011).



Lage im Raum



An das Stadtgebiet grenzen an:

im Süden, Westen, Norden und Nordosten im Bereich des Landkreises Stendal westlich der Elbe

- Stadt Tangerhütte mit den Ortsteilen Schelldorf, Jerchel, Weißewarte und Demker mit Elversdorf
- Hansestadt Stendal mit den Ortsteilen Heeren, Bindfelde und Staffelde
- Verbandsgemeinde Arneburg - Goldbeck
 - Gemeinde Hassel mit Wischer
 - Stadt Arneburg

östlich der Elbe

- Verbandsgemeinde Elbe-Havel-Land
 - Gemeinde Klietz
 - Gemeinde Schönhausen (Elbe)

im Südwesten im Bereich des Landkreises Jerichower Land

- Stadt Jerichow

Ein Anschluss an das bundesdeutsche Autobahnnetz ist derzeit erst in einer Entfernung von 60 Kilometern vorhanden. Die am besten erreichbaren Anschlussstellen sind Magdeburg (62 Kilometer) für die Bundesautobahn A 2 nach Westen und die Bundesautobahn A 14 nach Süden; Ziesar (60 Kilometer) für die Bundesautobahn A 2 nach Osten; Pritzwalk (95 Kilometer) für die Bundesautobahn A 24 nach Nordwest und Wittstock für die Bundesautobahn A 19 Nord (100 Kilometer). Tangermünde ist damit derzeit nur unzureichend an das Autobahnnetz angeschlossen. Eine erhebliche Verbesserung der Situation wird mit dem Neubau der Bundesautobahn A 14 eintreten.

Wesentliche Hauptnetzstraße in der Stadt Tangermünde ist die Bundesstraße B 188 im Abschnitt Stendal - Rathenow, die im Norden Tangermündes die Elbe quert. Über die Bundesstraße B 188 nach Stendal bzw. die Landesstraße L 30 nach Lüderitz erfolgt derzeit die Anbindung an die Bundesstraße B 189 als wichtige Nord-Süd-Verbindung.

Hauptwasserweg ist die Elbe, an die Tangermünde durch den Hafen und die Werft angeschlossen ist.

Über den Bahnhof Tangermünde und den Haltepunkt Tangermünde West ist die Stadt an das Schienennetz nach Stendal (Strecke Stendal - Tangermünde) angebunden. Weitere Anschlüsse bestehen über die Haltepunkte Miltern und Hämerten. Stendal ist ein wichtiger Schienennetzknäuel zwischen den Strecken Hannover - Berlin und Magdeburg - Wittenberge - Schwerin.

Landschaftsräumlich berührt das Stadtgebiet die Landschaftseinheit des Tangermünder Elbtales im Osten, des Tangergebietes im Südwesten und der östlichen Altmarkplatten im Nordwesten und Norden. Die höchste Erhebung befindet sich mit 70,8 m üNN in der Gemarkung Storkau (Elbe) im Norden der Stadt in den Waldbereichen nordwestlich Storkaus. Die Elbe im Norden bildet mit 28 m üNN den niedrigsten Punkt des Stadtgebietes.



2.2. Einbindung in regionale Planungen und Konzepte

Regionaler Entwicklungsplan

Tangermünde ist im Regionalen Entwicklungsplan Altmark als Grundzentrum festgesetzt. Es befindet sich benachbart zur Hansestadt Stendal, die im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen festgesetzt ist. Der grundzentrale Einzugsbereich umfasst zunächst die Ortschaften der Stadt Tangermünde selbst und den Ortsteil Heeren der Hansestadt Stendal, der grundschulseitig und bezüglich der Kinderbetreuung nach Tangermünde orientiert ist.

Der ostelbische Bereich des Landkreises Stendal verfügt neben Havelberg nur über das schwach ausgeprägte Grundzentrum Schönhausen. Die Orte im Einzugsbereich des Grundzentrums Schönhausen sind ergänzend auf Tangermünde orientiert. In Tangermünde befindet sich die Sekundarschule auch für den Schuleinzugsbereich Hohengören, Schönhausen, Wust und Fischbeck. Im Gymnasium Tangermünde - Havelberg und im Privatgymnasium Tangermünde werden Gymnasiasten der Städte Tangerhütte, Tangermünde und des gesamten ostelbischen Teiles des Landkreises Stendal unterrichtet.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage unmittelbar am Elbübergang nimmt Tangermünde wichtige zentralörtliche Funktionen auch über die grundzentrale Einstufung des Regionalen Entwicklungsplanes hinaus wahr.

Der Regionale Entwicklungsplan legt weiterhin fest:

- die Stadt Tangermünde ist Bestandteil des ländlichen Raumes der Altmark. (LEP LSA Pkt.1.4),
- die Elbaue auf den eingedeichten Flächen ist Vorranggebiet für den Hochwasserschutz,
- die Elsholzweiden und der Bölsdorfer Haken sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft,
- nordwestlich von Tangermünde im Bereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes befindet sich ein Vorranggebiet für die Wassergewinnung,
- Tangermünde ist ein regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege,
- die Kläranlage Tangermünde ist regional bedeutsamer Standort für die Abwasserbehandlung,
- die Elbfurt Storkau ist Vorrangstandort für militärische Anlagen,
- entlang der Elbe bestehen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems,
- westlich von Storkau und südwestlich von Buch sind Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstungen festgelegt.

Aussagen zum Schienennetz beinhalten den Grundsatz der Vermeidung von Streckenstilllegungen auch für die Bahnstrecke Stendal - Tangermünde. Im Straßennetz sind für Tangermünde keine neuen Ziele dokumentiert.

Von besonderer Bedeutung für Tangermünde ist der Elberadfernweg (Hamburg - Magdeburg - Dresden - Prag). Der linkselbische Radweg verläuft fast 20 Kilometer durch das Stadtgebiet von Tangermünde und quert die Ortschaften Buch, Hämerten und Storkau (Elbe).



Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)

Als weiteres regionales Planinstrument ist das integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) - Strategie für eine nachhaltige Entwicklung der Region Altmark von besonderer Bedeutung. Als wesentliche Standortstärke der Altmark werden im ILEK das Leistungspotential der natürlichen Reserven und die vielgestaltige Kulturlandschaft mit dem länderübergreifenden Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe dargestellt. Als Leitbild des ILEK wurde das Thema "Die Altmark mittendrin - wettbewerbsfähig und lebenswert." im Hinblick auf die als Stärke zu wertende zentrale Lage westlich der Bundeshauptstadt Berlin gewählt. Die Leitziele umfassen:

- die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Einkommen
- die Sicherung der Daseinsfürsorge durch Anpassung an den demografischen Wandel
- den Schutz der Umwelt, die nachhaltige Entwicklung von Naturraum und Kulturlandschaft

Im Rahmen des ILEK wird der regionalen Kooperation eine besondere Bedeutung eingeräumt. In diese regionale Kooperation ist die Stadt Tangermünde über das Städtetzwerk Altmark und das Städtedreieck Arneburg - Stendal - Tangermünde eingebunden. Insbesondere das Städtedreieck Arneburg - Stendal - Tangermünde fördert nachhaltig eine abgestimmte Standortentwicklungspolitik gewerblicher Flächen und ermöglicht durch die Bündelung der Kräfte der drei Standorte eine bessere Wahrnehmung der östlichen Altmark im europäischen Standortwettbewerb. Hierbei kann aufgrund der unterschiedlichen Stärken der Standorte (Arneburg - Flächenverfügbarkeit, Stendal - Infrastrukturausstattung, Tangermünde - weiche Standortfaktoren Erholung und Stadtbild) ein breites Angebot an Standortqualitäten angeboten werden.

Im Handlungsfeld III des ILEK wurde als Leitprojekt der vorbeugende und nachhaltige Hochwasserschutz festgelegt. Dieses Leitprojekt betrifft die Stadt Tangermünde. Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

2.3. Kommunale Planungen und Programme

Planungen

Auf kommunaler Ebene liegen in Tangermünde folgende Planungen vor:

gesamtstädtisch:

- Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.2012
- Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Tangermünde vom 16.11.2007

innerstädtische Fachplanungen

- Sanierungsgebiet "Stadtkern", Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
- städtebaulicher Rahmenplan - Fortschreibung Oktober 2000
- Erhaltungsgebiet "Altstadt"

für die Ortschaften:

- Dorferneuerungsplanungen für alle Ortschaften

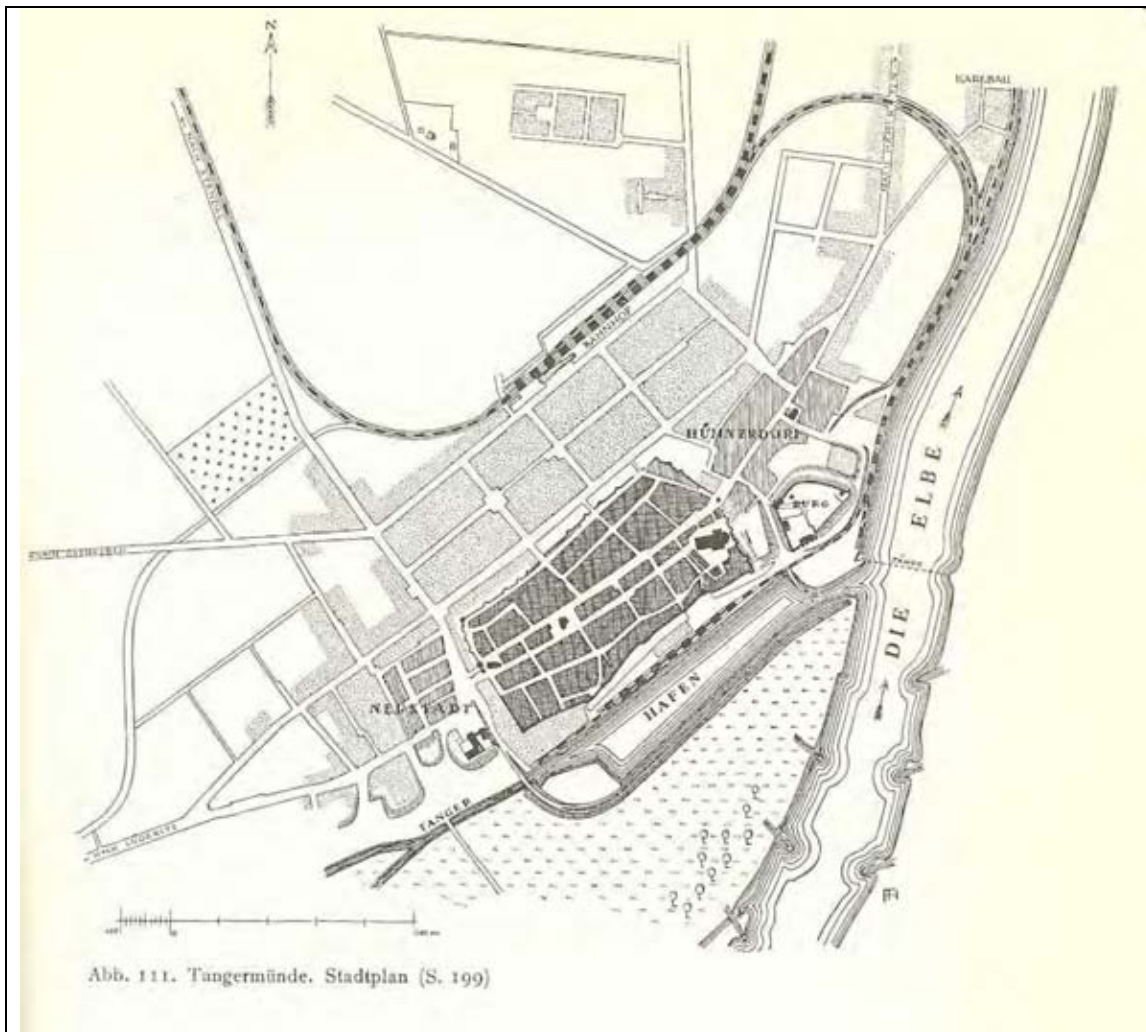


Förderprogramme

Programm	Zeitraum	Gebiet	Grundlage
- Programm städtebaulicher Denkmalschutz zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne des Landes Sachsen-Anhalt	seit 1991	Denkmalschutzgebiet Innenstadt, Erhaltungsgebiet	vorbereitende Untersuchung 1991
- städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit Beschluss vom 22.11.2002	seit 2002	festgesetztes Sanierungsgebiet	vorbereitende Untersuchung 2002, Rahmenplan
- Programm Dorferneuerung im Rahmen der Programmkoordination Leader, LAG Uchte - Tanger - Elbe	seit 2006	ländliche Ortschaften der Stadt Tangermünde	Leader Konzept der LAG "Uchte-Tanger-Elbe" September 2007, Dorfentwicklungsplanungen

Die Stadt Tangermünde beabsichtigt mit der Vorlage des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes die Aufnahme in das Programm Stadtumbau Ost zu erreichen.

2.4. Entwicklung und Gliederung der Stadt Tangermünde



Quelle: Hossfeld, Friedrich; Haetge, Ernst: Die Kunstdenkmale des Kreises Stendal Land

2.4.1. Historische Entwicklung der Kernstadt Tangermünde (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde)

Die günstige Lage der Stadt Tangermünde an der Mündung des Tangers in die Elbe ist dadurch bedingt, dass die halbinselartig vorgestreckte diluviale Hochfläche, an deren Ostrande sie liegt, mit der altmärkischen Höhenplatte zusammenhängt, während die anderen Hochflächen (wie Arneburg, Bittkau usw.) durch Senkungen von dieser getrennt sind. So konnte die Elbe, als sie noch nicht eingedeicht war, durch ihre Hochwasser zwar die letztgenannten Stätten nach Westen hin abschneiden, nicht aber Tangermünde. Hier war also der natürliche Übergangspunkt über die Elbe nach Südosten in das Land Jerichow und weiter in die Mittelmark. Seiner Wichtigkeit entsprechend wurde dieser Punkt schon früh befestigt. Das etwa 15 Meter über dem mittleren Elbspiegel gelegene Ufer mit seinem stets zugänglichen Hinterland war der gegebene Platz für eine Burganlage zum Schutze des Elbüberganges. Im Jahr 1009 wurde die Burg Tangermünde "Tongere muthi" als Reichsfestung erstmals erwähnt



durch Thietmar von Merseburg. Diese hatte eine besondere Bedeutung dadurch, dass hier eine alte Haupthandelsstraße die Elbe kreuzte. Die Straße aus dem Osten führte von Brandenburg-Genthin nach Westen über Stendal nach Uelzen bzw. Gardelegen. Auch für den Schifffahrtsverkehr auf dem Elbstrom ist Tangermünde als Hafen von großer Bedeutung. Bereits 1136 befand sich hier ein markgräfliches Zollamt.

1170 wird in einer Urkunde Albrechts des Bären Tangermünde als Stadt bezeichnet. Unter den askanischen Markgrafen (seit 1134) wurde die Burg weiter ausgebaut und diente ihnen häufig als Aufenthaltsort. 1196 wird die Burg als "Burgward" und 1271 als "castrum" bezeichnet. Zur Zeit der Regierung der bayrischen Markgrafen (1343 bis 1373) war Burg und Stadt zeitweilig dem Erzbistum Magdeburg verpfändet. Als Kaiser Karl IV. im Jahre 1373 Tangermünde zu seiner zweiten Residenzstadt neben Prag erhob, wurde auch die Burg umgebaut. Historiker berichten übereinstimmend, dass damit eine Zeit des Glanzes für Tangermünde anbrach. 1368 trat Tangermünde dem Hansebund bei. Noch die ersten Kurfürsten der Mark Brandenburg aus dem Hause der Hohenzollern (seit 1445) hatten zeitweilig ihre Residenz in Tangermünde. Mit dem Ende des Mittelalters verliert dann Tangermünde seine Bedeutung als Residenz. Die Burg wurde während des dreißigjährigen Krieges (1640) überwiegend zerstört.

Tangermünde umfasst 5 mittelalterliche Siedlungsbereiche, die Burg mit der Schlossfreiheit, die noch heute von der Stadtmauer umgebene Altstadt, Hünerdorf, die Neustadt und das Fischerdorf Carlbau. Die Altstadt entwickelte sich im 12. Jahrhundert als Kaufmannstadt und erlebte im 15. Jahrhundert ihre Blütezeit, die eindrucksvoll durch die noch erhaltenen Bauwerke der St. Stephanskirche, des Rathauses und der Stadtmauer geprägt wird. Das Hünerdorf, ein ursprünglich der Burg abgabepflichtiges Dorf slawischen Ursprungs (Lieferung von Hühnern und Eiern), wurde 1456 an Tangermünde verkauft und entwickelte sich zu einer Vorstadt. Die Bewohner erhielten noch bis ins 19. Jahrhundert keine vollen bürgerlichen Rechte. Im Ausgang des Mittelalters wurde auf der Südwestseite der Stadt die Neustadt mit dem 1438 gestifteten Dominikanerkloster angelegt. Das Dorf Carlbau, eine Fischersiedlung, befindet sich nördlich der ehemaligen Elbrücke. Es wurde 1785 durch Brand zerstört.

Nach der spätmittelalterlichen Blüte verlor Tangermünde im 16. Jahrhundert seine Bedeutung als Residenzstadt. Mehrere Pestepidemien, der große Stadtbrand 1617 und die Kriegszerstörungen im Jahr 1640 fügten der einstmals blühenden Hansestadt schweren Schaden zu, von dem sie sich mehrere Jahrhunderte nicht erholte.

So entwickelte sich Tangermünde im 17. und 18. Jahrhundert als unbedeutende preussische Landstadt. Weitere Brände zerstörten im 17. Jahrhundert und 1816 erneut Teile der Stadt. 1816 verfügte Tangermünde über 3.070 Einwohner.

Mit dem Beginn der Dampfschifffahrt auf der Elbe beginnt im 19. Jahrhundert der Aufschwung Tangermündes. Der Bau einer Zuckersiederei (1826), der späteren Meyerschen Zuckerraffinerie, der Schiffswerft (1866) in Carlbau, die Herstellung einer Eisenbahnverbindung nach Stendal (1886) und der Bau des Hafens an der Tangermündung (1887 - 1890), der Marmeladenfabrik (1903), der Feodora Schokoladenfabrik (1904) und der Brauerei (1905) markieren Stationen des wirtschaftlichen Aufschwungs. Mit der Entwicklung eines Firmenverbundes von der Verarbeitung des Rohzuckers und des Rohrzuckers zu Schokoladeerzeugnissen, Marmeladen, Fruchtsäften bildete sich ein besonderes Standortprofil für Tangermünde als bedeutender Standort der Produktion von Nahrungs- und Genussmitteln heraus. Die Zuckerraffinerie entwickelte sich bis 1945 zur größten Raffinerie in Europa. Im Jahr 1901 wurde hierfür ein eigenes Kraftwerk errichtet, welches auch die Stadt mit Elektroenergie versorgte. Das Unternehmen bezog über den Meyerschen Hafen an der Elbe Rohrzucker aus Übersee. Zunehmend wurde auch der historische und künstlerische Wert der Backsteinbauten in Tangermünde wieder erkannt. Kaiser Wilhelm II. lässt aus seinen Privatmitteln das Neustädter Tor und die Schlosstürme wieder herstellen. Die neuen Gewerbebetriebe ziehen eine



Zunahme der Bevölkerung nach sich. Der erforderliche Wohnungsbau für neue Arbeitskräfte wurde zum Teil durch die Unternehmen selbst und in unmittelbarer Nähe zum Betriebsstandort vorgenommen. So entstanden die Meyerschen Höfe und Wohnsiedlungen an der Carlbauer Straße und der Friedensstraße. Die Bahnhofsvorstadt wurde angelegt.

Die Siedlungsentwicklung zu Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgte vor allem durch den Einfamilien- und Reihenhausbau westlich der Friedensstraße und entlang der Hauptstraßen. Zwischen 1933 und 1938 entstand die Siedlung der Mitteldeutschen Heimstätte zwischen der Stendaler Straße und der Kirschallee (Heinrich-Heine-Platz).

Eine grundlegende Verbesserung der Verkehrsverhältnisse trat am 01.09.1933 mit der Eröffnung der bereits lang geplanten Elbstraßenbrücke Tangermünde ein. Die einzige Straßenbrücke der Elbe zwischen Magdeburg und Wittenberge bedeutete für die gesamte Altmark eine deutliche Verbesserung der Anbindung an Berlin.

Tangermünde wurde bis auf die Sprengung der Elbbrücke am 12.04.1945 nur gering zerstört. Ab 1946 versetzen jedoch die Industriedemontagen durch die sowjetische Besatzungsmacht der industriellen Entwicklung einen erheblichen Rückschlag. Die Zuckerraffinerie als Kernstück der Wirtschaftsstruktur wurde demontiert.

Die Elbbrücke wurde im September 1950 nach Wiederherstellung wieder in Betrieb genommen. Während der DDR-Zeit entwickelte sich Tangermünde als bedeutender Standort der Nahrungsmittelindustrie.

In der Tangermünder Schokoladenfabrik (der Markenname Feodora musste 1954 abgegeben werden), der Marmeladenfabrik, der OGEMA Konservenfabrik ab 1964 mit Fruchtsirupabteilung wurden viele Lebensmittel hergestellt, die einen hohen Bekanntheitsgrad erlangten. Nach 1945 wurde in Tangermünde neben der Nahrungsmittelindustrie ein zweiter Industriezweig mit dem Faserplattenwerk (1951) und dem Spanplattenwerk (1960 - 1963) aufgebaut. Die Siedlungsentwicklung nach 1945 vollzog sich im Wesentlichen im Wohngebiet Heerener Straße und in vorhandenen Baulücken an der Lüderitzer Straße und der Friedensstraße. Zwischen 1980 und 1988 entstanden 854 Wohnungen durch die Wohnungsbaugesellschaften in Plattenbauweise im Wohngebiet Heerener Straße.

Nach 1990 erfolgte aufgrund der geänderten Absatzbedingungen ein erheblicher Einbruch der industriellen Entwicklung. Neben dem Schokoladenbetrieb, der Konservenfabrik und dem Faser- und Spanplattenwerk mussten weitere Industriebetriebe in den Jahren 1991 / 1992 schließen. Die Tangermünder Werft produzierte nach mehrmaligen Eigentümerwechseln noch mit eingeschränkter Mitarbeiterzahl weiter. Die Tradition der Lebensmittelherstellung wird seit 1999 in Tangermünde durch das Müsliwerk Dailycer, das seit Dezember 2012 zur DE-VAU-GE Gesundheitskost Lüneburg gehört, mit derzeit noch 250 Arbeitsplätzen fortgesetzt.

Gleichzeitig setzten nach 1990 erhebliche Bemühungen zur Sanierung der historischen Innenstadt von Tangermünde ein. In der Innenstadt entstanden eine Vielzahl gastronomischer Betriebe und Beherbergungsbetriebe, so dass Tangermünde auch seit der Förderung des Radtourismus an der Elbe deutliche Zuwachsraten im Bereich des Tourismus zu verzeichnen hat. Nach 1990 entstanden mit den Baugebieten "An der Grünen Kuhle" und "Lorenzsches Feld" neue Wohnbaugebiete für den Einfamilienhausbau. Der Hansepark entstand als zweiter Versorgungsschwerpunkt neben der Innenstadt. Die Innenstadt entwickelte sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten zu einem bedeutenden Standort des Städtetourismus in Sachsen - Anhalt.



2.4.2. Gliederung des Stadtgebietes

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept verfolgt das Ziel, städtische Problembereiche zu lokalisieren und Handlungsstrategien für die Bewältigung der städtebaulichen Konflikte zu entwickeln. Hierfür ist es zunächst erforderlich, die Bereiche, in denen ein besonderer Handlungsbedarf besteht, zu ermitteln. Dies erfordert eine Abgrenzung von Teilgebieten des Stadtgebietes, die nach den Kriterien einheitlicher städtebaulicher Bau- und Nutzungsstrukturen innerhalb der Teilgebiete vorgenommen wurde. Insgesamt wurden 11 städtische Teilgebiete und 7 ländliche Teilgebiete abgegrenzt. Die elf städtischen Gebiete bilden zusammen die Kernstadt Tangermünde (Stadtgebiet zum Gebietsstand bis 31.12.2009) und die 7 ländlichen Ortschaften. Die städtebaulichen Probleme der Kernstadt (nachfolgend unter Pkt. 3) unterscheiden sich deutlich von den Problemstellungen des ländlichen Raumes (nachfolgend unter Punkt 4).

Kernstadt

- Bereich 1 Stadtkern mit Altstadt, Burg, Neustadt und Hünendorf

Die Abgrenzung des Bereiches ist weitgehend identisch mit dem Sanierungsgebiet Stadtkern Tangermünde. Lediglich die Bereiche südlich des Tangers mit wassertouristischem Zentrum sind ausgegrenzt. Das gesamte Gebiet wurde mit Beschluss des Stadtrates Tangermünde vom 27.11.2002 als Sanierungsgebiet festgelegt. Er umfasst auch das Erhaltungsgebiet des Programmes städtebaulicher Denkmalschutz. Die Baustrukturen im Bereich 1 sind mittelalterlich geprägt und umfassen eine Vielzahl historisch wertvoller Gebäude und baulicher Anlagen. Die Nutzungsstrukturen sind kleinteilig gemischt. Wesentliche gesamtstädtische Einrichtungen und der zentrale Versorgungskern befinden sich im Stadtkern. Der Bereich ist Schwerpunkt der Entwicklung des Städtetourismus und beinhaltet eine Vielzahl gastronomischer Betriebe und Beherbergungsstätten.

- Bereich 2 Südvorstadt

Der an den Stadtkern angrenzende Bereich umfasst gemischt genutzte Bereiche der Südvorstadt mit der Magdeburger Straße und August - Bebel - Straße, die Ende des 19. Jahrhunderts entstanden sind und in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Im Südwesten wird das Gebiet durch die ehemalige Brauerei, eine imposante neugotische Baugruppe (heute Versandhandel) abgeschlossen.

- Bereich 3 Bahnhofsvorstadt und Friedhof

Im Jahr 1886 wurde die Bahnstrecke Tangermünde - Stendal eröffnet und der Bahnhof in der Bahnhofstraße in Betrieb genommen. Die zwischen dem Bahnhof und der Altstadt gelegene Fläche wurde in acht fast gleich große Quartiere aufgeteilt, durch ein regelmäßiges Straßenraster erschlossen und besiedelt. Die Besiedelung erfolgte wie zu Ende des 19. Jahrhunderts üblich aus einer Mischung von Gewerbe und Wohnen. In die Bahnhofsvorstadt wurden Schulen und andere öffentliche Gebäude der zu dieser Zeit stark anwachsenden Stadt integriert. So befindet sich das heutige Diesterweg Gymnasium im Bereich 3. Der Friedhof, unmittelbar an der Stadtmauer gelegen, wurde zu einer Parkanlage umgestaltet. Ein neuer Friedhof wurde an der Stendaler Straße im Westen des Bereiches angelegt.



- Bereich 4 Nordvorstadt, Arneburger Straße

Der Bereich der Nordvorstadt umfasst wie die Bahnhofsvorstadt gemischt genutzte Flächen, die überwiegend vor 1900 mit Gebäuden in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Im Nordosten ist das historische Fischerdorf Carlbau integriert. Nördlich grenzt an das Gebiet der Industriepark Tangermünde an. In den Randbereichen bestehen hierdurch Immissionskonflikte.

- Bereich 5 Ulrichsstraße, Friedensstraße, Meyersche Höfe

Der Bereich Ulrichsstraße, Friedensstraße, Meyersche Höfe umfasst traditionelle Gemengelagen aus gewerblichen Nutzungen (ehemalige Schokoladenfabrik, Marmeladenfabrik, Kulturhaus des Spanplattenwerkes) entlang der Bahngleise und Wohnnutzungen aus unterschiedlichen Epochen. Im Nordosten des Gebietes befinden sich die Meyerschen Höfe als frühe Beispiele von Werkwohnungsbaue, die heute unter Denkmalschutz stehen. Wesentliche Teile dieser Bebauung stehen jedoch leer. Die gewerblichen Nutzungen östlich der Ulrichsstraße liegen teilweise brach bzw. sind bereits rückgebaut. Im Nordwesten des Bereiches befindet sich mit den Sportanlagen am Wäldchen und der Sportstätte "Am Waldschlösschen" ein Schwerpunkt gesamtstädtischer Sportnutzungen. Im Nordosten befindet sich das Kulturhaus, dass seit der Schließung des Elbparkes wieder für eine kulturelle Nutzung reaktiviert werden konnte.

- Bereich 6 Heerener Straße

Der Bereich 6 befindet sich zwischen der Heerener Straße und der August-Bebel-Straße. Er wurde so abgegrenzt, dass er überwiegend Gebäude des industriellen Wohnungsbaus aus der Zeit zwischen 1949 und 1990 umfasst. Insgesamt entstanden hier zwischen 1980 und 1988 über 800 Wohnungen in Plattenbauweise. Ein Wohnblock wurde bereits rückgebaut. Das Gebiet wurde im komplexen Wohnungsbauprogramm einschließlich der Einrichtungen sozialer Infrastruktur errichtet. Am Westrand des Gebietes befindet sich die Thomas- Müntzer- Straße deren Erstbebauung durch Neubauernhöfe unmittelbar nach 1949 erfolgte. Inzwischen wird die Straße weitgehend durch Einfamilienhäuser geprägt.

- Bereich 7 Hansepark, Jägerstraße

Der Bereich 7 umfasst das Einkaufszentrum Hansepark als Ergänzungsstandort des Stadtkernes zur Deckung der verbrauchernahen Versorgung in Tangermünde und die südlich sowie westlich daran angrenzende Bereiche mit gemischten Nutzungen und zwischenliegende Gartenanlagen. In der Jägerstraße wurde in den letzten Jahren eine Seniorenwohnanlage errichtet.

- Bereich 8 Einfamilienhausgebiete West

Die Einfamilienhausgebiete Dichterviertel, Kollwitzring, An der Grünen Kuhle und Heinrich - Heine - Platz, die zwischen 1935 (Heinrich - Heine - Platz) und 2010 (An der Grünen Kuhle) entstanden bilden den Bereich 8. Das Gebiet wird weitgehend einheitlich durch Einfamilienhäuser geprägt.



- Bereich 9 Einfamilienhausgebiete Südwest und Lüderitzer Straße

Der Bereich umfasst die südlich der Lüderitzer Straße gelegenen Einfamilienhäuser aus den 80er Jahren, das nach 1990 entstandene Einfamilienhausgebiet "Das Lorenzsche Feld", die Bebauung Kehrs Ziegelei und die weitere Bebauung angrenzend an die Lüderitzer Straße (Siedlung vor der Neustadt), die ebenfalls überwiegend Einfamilienhäuser aufweist. Nur vereinzelt sind hier gewerbliche Nutzungen vorhanden.

- Bereich 10 Gewerbegebiet Stendaler Straße und Heerener Straße und
- Bereich 11 Industriepark Tangermünde

Die Bereiche 10 und 11 umfassen mit dem Gewerbegebiet Stendaler Straße und dem Industriepark Tangermünde im Norden fast ausschließlich gewerblich genutzte Flächen. Das Gewerbegebiet Stendaler Straße wurde nach 1990 für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe neu erschlossen. Der Bereich 10 umfasst daneben eine überwiegend gewerblich genutzte Fläche nördlich der Heerener Straße und zwischenliegend Kleingärten. Im Bereich 11 liegen die altindustriell genutzten Flächen der ehemaligen Zuckerraffinerie, des Kraftwerkes, der Werft und des Spanplattenwerkes und die Gebietserweiterungen nach Norden, die nach 1990 erschlossen wurden.

Ländliche Ortsteile der Stadt Tangermünde

- Bereiche 12 bis 18

Die Bereiche 12 bis 18 umfassen die dörflichen Siedlungen Bölsdorf mit Köckte, Buch, Grobleben, Hämerten, Langensalzwedel, Miltern und Storkau (Elbe) mit Billberge als im Zusammenhang bebaute Ortslagen. Eine weitere Differenzierung innerhalb der Ortsteile ist im ländlichen Gebiet nicht erforderlich.



2.5. Leitlinien der Stadtentwicklung der Stadt Tangermünde

(Fortschreibung der im Flächennutzungsplan dargelegten Leitlinien)

Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die vorzubereitende gesamtstädtische Entwicklung die Stadt Tangermünde in die Lage versetzen, ihre Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort sowie als Standort des Tourismus zu erhöhen und die erwartete demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen bzw. stadtverträglich zu gestalten.

Leitlinien der Stadtentwicklung sind insbesondere:

1. **Stärkung der historischen Innenstadt Tangermünde einschließlich der historischen Vorstädte Hüneldorf und Neustadt als identitätsstiftender zentralörtlicher Kernbereich durch:**
 - Fortführung der Sanierung historischer Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Sanierungsgebiet
 - Profilierung des Stadtkerns Tangermünde als Schwerpunkt des Stadt- und Elbtourismus in der Altmark
 - weiterer Ausbau der Funktion der Innenstadt als zentralörtlicher Versorgungsstandort mit dem Schwerpunkt auf ein qualitativ hochwertiges Angebot an individuellen Verkaufseinrichtungen (Erlebniseinkauf)
 - Erhaltung der Wohnfunktion durch Nutzungsmischung in den zentralen Geschäftslagen und Stärkung der Wohnfunktion in den Kernstadtrandlagen

2. **bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsangebotes, Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsbrachen durch:**
 - Beschränkung der Wohnbauflächenentwicklung auf bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne bzw. innerörtliche Baulandreserven, keine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen für eine Wohnbebauung
 - bedarfsgerechte Reduktion des Angebotes von Wohnungen in Geschosswohnungsbauten, Rückbau von Leerstandsobjekten nach städtebaulicher Konzeption
 - Umgestaltung von städtebaulichen Problemgebieten durch Aufwertung des öffentlichen Raumes
 - Erschließung von innerörtlichen Nutzungsbrachen für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern

3. **Erhaltung der Funktionsteilung der zentralen Versorgungsbereiche, der Innenstadt für einen individuellen qualitativ hochwertigen Handel und dem zentralen Versorgungsbereich Hansepark für die Deckung des allgemeinen Grundbedarfs der Tangermünder Bevölkerung und des grundzentralen Einzugsbereiches**

4. **Schaffung neuer Arbeitsplätze durch aktive Förderung der Gewerbeansiedlung in Tangermünde durch:**
 - Revitalisierung von gering genutzten industriellen Bauflächen im Norden der Stadt Tangermünde im Industriepark für eine gewerbliche und industrielle Nutzung
 - bedarfsgerechte Erweiterung des traditionellen Industriestandortes Tangermünde für die vorzugsweise Ansiedlung von großflächigen Industrie- und Gewerbebetrieben im Norden der Stadt
 - Nutzung der Potentiale der Anbindungen an den Binnenschiffahrtsweg über die Elbe und das Schienennetz



- Stärkung der regionalen Kooperation im Rahmen des Städtedreiecks Arneburg - Stendal - Tangermünde
- 5. **Nutzung der endogenen Potentiale der Ortschaften für eine die örtliche Identität stärkende Dorfentwicklung im gesamtstädtischen Rahmen**
 - Stärkung und Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft als örtliche Erwerbsgrundlage, Begrenzung des Entzugs landwirtschaftlicher Nutzflächen
 - Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen auch außerhalb der Landwirtschaft vorrangig durch in die Dorflage integrierte nicht störende Kleinbetriebe
 - Nutzung landschaftsräumlicher Potentiale für die Entwicklung des Tourismus und der Erholung, Schwerpunkt ist hierbei der elbnahe Bereich und der Elberadweg mit den Stationen Buch, Hämerten, Storkau (Elbe) und Billberge
 - Sicherung einer geordneten Eigenentwicklung der Ortschaften als Wohnstandort
 - Vorbereitung und Umsetzungen von Maßnahmen zur Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes durch Förderung und Entwicklung von Projekten für die Integrierte ländliche Entwicklung (ILE)
- 6. **Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt**
 - Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Kernstadt und die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder
 - Freihaltung der Niederungsbereiche des Tanger und der Elbe
 - Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes in der gesamtstädtischen Planung
 - Wiederherstellung durch den Bodenabbau oder bauliche Nutzung gestörter Landschaftsräume
 - Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit
 - Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der gesamtstädtischen Wohnnutzung durch Konzentration der Entwicklung von störenden Industriebetrieben auf den Norden der Stadt Tangermünde
 - Sanierung von belasteten Böden

Die vorstehenden Leitlinien bilden die Grundlage für die durch das vorliegende Konzept angestrebte städtebauliche Entwicklung.



3. Rahmenkonzept für das Gebiet der Stadt Tangermünde

3.1. Prognosen zur Einwohnerentwicklung und Entwicklung der Haushalte in der Kernstadt

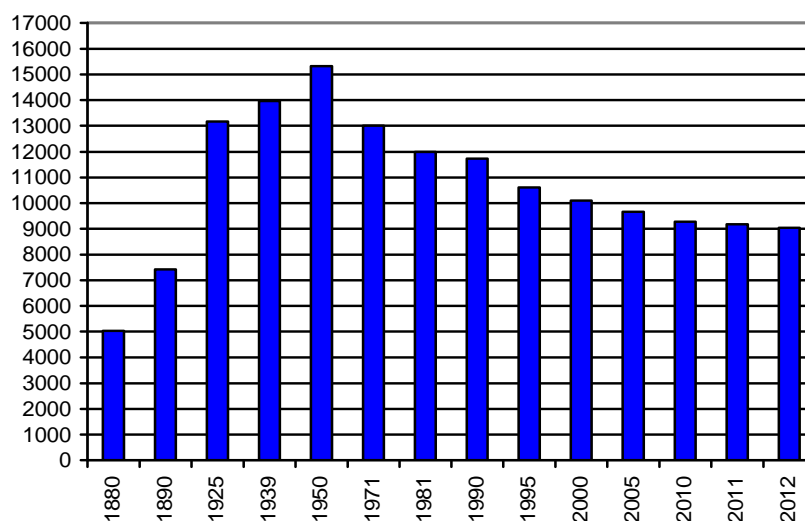
3.1.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 1950 erreichte Tangermünde mit 15.318 den bisher höchsten Einwohnerstand im Stadtgebiet der Kernstadt. (Stadtgebiet Gebietsstand bis 31.12.2010) Seit 1950 sinkt die Einwohnerzahl von Tangermünde stetig. Bis 1990 lagen die Gründe (bezogen auf das Gebiet der ehemaligen DDR) dafür zunächst in einer Konzentration der Wohnungsbauinvestitionen in den Kreisstädten, zu denen Tangermünde nicht gehörte. Da die Bausubstanz der Altstädte gleichzeitig vernachlässigt wurde, sank die Einwohnerdichte in den innerstädtischen Quartieren deutlich. Der Zuzug erfolgte in die Neubaugebiete, die in Tangermünde mit dem Wohngebiet Heerener Straße nur in geringerem Umfang als in den Kreisstädten vorhanden sind.

Der Einwohnerrückgang setzte sich nach 1990 fort. Insbesondere im Zeitraum bis 1995 nahm die Einwohnerzahl deutlich ab, da eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in Tangermünde wegfielen und dadurch deutliche Wanderungsverluste zu verzeichnen waren.

Jahr	EW Kernstadt	EW Gesamtstadt*
1880	5.030	
1890	7.419	
1925	13.173	
1939	13.964	
1950	15.318	
1971	13.006	
1981	12.001	
1990	11.728	
1995	10.610	
2000	10.103	
2005	9.669	11.451
2006	9.583	11.355
2007	9.493	11.252
2008	9.386	11.100
2009	9.336	11.005
2010	9.278	10.937
2011	9.179	10.820
2012	9.039	10.661

Bevölkerungsentwicklung Kernstadt Tangermünde
 (Gebietsstand bis 31.12.2009)



* Gesamtstadt einschließlich der eingemeindeten Ortschaften (Gebietsstand ab 01.01.2010)

Durch die Eingemeindung der bisher selbständigen Gemeinden Bölsdorf, Buch, Grobleben, Hämerten, Langensalzwedel, Miltern und Storkau (Elbe) zum 01.01.2010 stieg die inzwischen unter 10.000 Einwohner gesunkene Einwohnerzahl wieder auf 11.000 Einwohner an. Die Einwohnerzahl des Gebietes der Kernstadt nahm im Zeitraum von 1990 bis 2012 von 11.728 Einwohnern auf 9.039 Einwohner ab. Dies ist ein Rückgang



um 2.689 Einwohner (- 22,93 %) der Bevölkerung. Die Vergleichswerte für den Landkreis Stendal betragen - 25,29 % und für das Land Sachsen-Anhalt - 21,38 %. Die Einwohnerverluste liegen somit über dem Landesdurchschnitt, jedoch unter dem Kreisdurchschnitt des strukturschwachen Landkreises Stendal.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Tangermünde war auch im Zeitraum von 2005 bis 2012 rückläufig. Nach einer Stabilisierung der Geburtenzahlen auf dem niedrigen Niveau von ca. 65 bis 80 Geburten pro Jahr und Sterbeziffern von ca. 120 bis 150 Einwohnern pro Jahr ist ein jährlicher Einwohnerverlust von ca. 60 Einwohnern pro Jahr durch den Sterbeüberschuss eingetreten. Die Entwicklung ist nur geringen Schwankungen unterlegen, wird sich aber mit dem Eintreten der geburtenschwachen Jahrgänge seit 1990 in das gebärfähige Alter kontinuierlich verschärfen.

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Gesamtstadt							
Geburten	73	78	72	80	79	90	76
Sterbefälle	145	118	128	144	175	141	177
Saldo	- 72	- 40	- 56	- 64	- 96	- 51	- 101
Saldo in ‰	- 0,63 %	- 0,36 %	- 0,50 %	- 0,58 %	- 0,88 %	- 0,47 %	- 0,93 %
Kernstadt							
Geburten	65	64	65	69	67	76	k.A.*
Sterbefälle	123	108	110	124	147	118	k.A.*
Saldo	- 58	- 44	- 45	- 55	- 80	- 55	k.A.*
Saldo in ‰	- 0,61 %	- 0,46 %	- 0,48 %	- 0,59 %	- 0,86 %	- 0,60 %	k.A.*

*Aufgrund der Erhebung der Daten zu Geburten und Sterbefällen auf gemeindlicher Ebene liegen hierfür keine Angaben des Statistischen Landesamtes mehr vor.

Tangermünde verliert durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung ca. 0,6% seiner Einwohner im Jahr.



Zuzüge / Fortzüge

Die Wanderungsbilanz ist größeren Veränderungen unterworfen. Nach erheblichen Wanderungsverlusten im Zeitraum von 1990 bis zum Jahr 2000 nimmt die Abwanderungstendenz seit 2005 ab. Ein positiver Wanderungssaldo wurde für die Kernstadt in den Jahren 2009 und für die Gesamtstadt in den Jahren 2010 und 2012 erreicht.

Gesamtstadt	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zuzüge	456	458	500	520	487	416	449
Fortzüge	483	521	596	551	458	482	432
Saldo	- 27	- 63	- 96	- 31	+ 29	- 66	+ 17

Kernstadt Tanger- münde	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zuzüge	375	363	410	428	k.A.*	k.A.*	k.A.*
Fortzüge	403	409	472	424	k.A.*	k.A.*	k.A.*
Saldo	- 28	- 46	- 62	+ 4			

*Aufgrund der Erhebung der Daten zu Zu- und Fortzügen auf gemeindlicher Ebene liegen hierfür keine Angaben des Statistischen Landesamtes mehr vor.

Die Entwicklung der Migration hängt im Wesentlichen von folgenden 3 Arten von Wanderungsgründen ab:

- **Arbeitsplatzorientierte Gründe**
 Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Fortzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt. Wanderungsgewinne entstehen jedoch, wenn in einer Stadt die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt; denn dadurch werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen, von denen ein Teil in die Stadt und andere in der Nähe zuziehen. Umgekehrt entstehen Wanderungsverluste in den Städten und Gemeinden, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht. Dies trifft bisher auch auf die Stadt Tangermünde zu. Trotz umfangreicher Gewerbeansiedlung im Industriepark Tangermünde konnten die in den traditionellen Industrien entfallenden Arbeitsplätze nicht ersetzt werden, wodurch in den 90er Jahren ein arbeitsplatzbezogener Fortzug aus Tangermünde stattfand.
- **Wohnungsorientierte Gründe**
 Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss, oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem zwischen Ortsteilen und Gemeinden in der gleichen Gegend statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste



in einer Zunahme der Berufseinpender. Der Suburbanisierungsprozess wird vor allem durch wohnungsorientierte Gründe verursacht.

Seit 1995 ist es der Stadt Tangermünde gelungen durch ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu erschwinglichen Preisen einen Suburbanisierungsprozess zu vermeiden. Wie die Migrationszahlen der Ortschaften der Stadt Tangermünde, aber auch der umliegenden Gemeinden, zeigen, findet derzeit ein Wegzug aus wohnungsorientierten Gründen von der Stadt in das Umland nicht statt.

- **Persönliche Gründe**

Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe dürften zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung haben, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, dürfte ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering sein.

Die wesentlichen Gründe für den Migrationsverlust von Tangermünde sind arbeitsplatzorientiert. Seit dem Verlust der Industriearbeitsplätze durch die Schließung bzw. Verkleinerung für Tangermünde bedeutender Fabriken der Lebensmittelindustrie zu Anfang der 90er Jahre ist es aufgrund der Lage abseits der Hauptverkehrswege nur teilweise gelungen Ersatzarbeitsplätze in der Industrie und im Gewerbe zu schaffen. Der Tourismus hat sich zwar als zunehmend wichtiger Wirtschaftsfaktor entwickelt. Die hier entstandenen Arbeitsplätze auch für geringer Qualifizierte vermögen jedoch nicht die Abwanderung qualifizierter Arbeitskräfte an industrielle Standorte zu verhindern.

Wohnungsorientierte Gründe spielen für die Abwanderung aus Tangermünde keine wesentliche Rolle. Die Stadt Tangermünde hat ihre Attraktivität als Wohnstandort steigern können und verfügt über ein ausreichendes Angebot an attraktiven Bauplätzen. Aufgrund der Lage an der Elbe in landschaftlich reizvoller Umgebung ist aus wohnungsorientierten Gründen eher ein Zuwanderungspotential erkennbar.

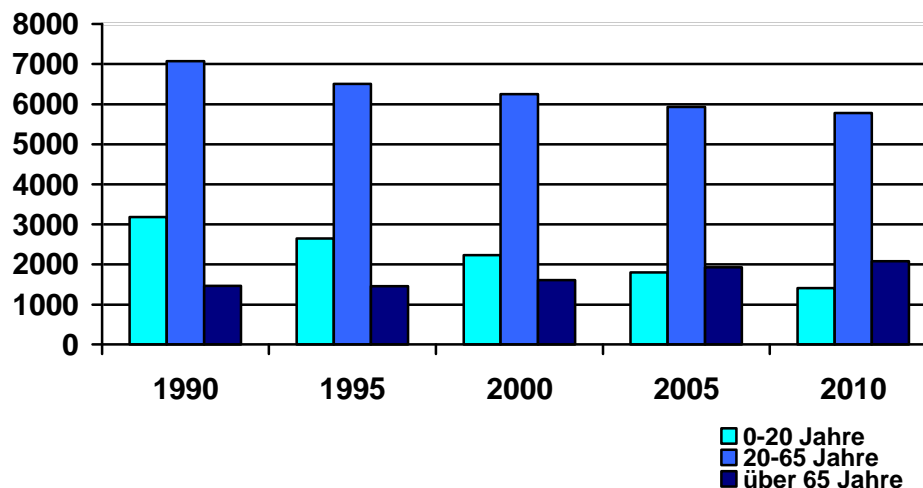
Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen 1990 - 2010

Für die Jahre 1990-2010 zeigt sich für die Kernstadt folgende Entwicklung der Anteile der Altersgruppen:

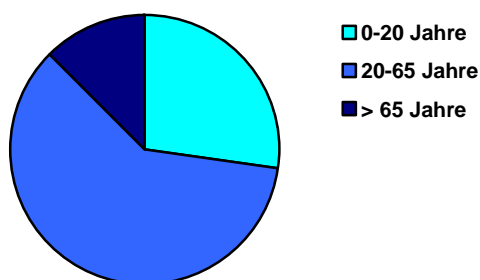
Altersgruppe	0 - 20	in %	20 - 65	in %	> 65	in %
1990	3.184	27,15	7.077	60,34	1.467	12,51
1995	2.645	24,93	6.509	61,35	1.456	13,72
2000	2.235	22,12	6.254	61,90	1.614	15,98
2005	1.799	18,61	5.938	61,41	1.932	19,98
2010	1.412	15,22	5.784	62,34	2.082	22,44
Tendenz						



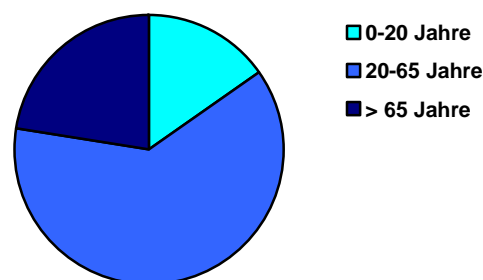
Altersgruppe	1990	1995	2000	2005	2010
0 - 20 Jahre	3.184	2.645	2.235	1.799	1.412
20 - 65 Jahre	7.077	6.509	6.254	5.938	5.784
> 65 Jahre	1.467	1.456	1.614	1.932	2.082
Σ Einwohner	11.728	10.610	10.103	9.669	9.278



Altersstruktur im Jahr 1990



Altersstruktur im Jahr 2010



Die Entwicklung seit 1990 zeigt die erste Phase des demografischen Wandels, die durch einen gravierenden Rückgang der Altersgruppe von 0 bis 20 Jahren und eine deutliche Zunahme der Altersgruppe der über 65 - jährigen bei stabiler Entwicklung der Altersgruppe im arbeitsfähigen Alter (20 bis 65 Jahre) gekennzeichnet ist. Diese Entwicklung ist typisch in den neuen Bundesländern. Sie ist auf den radikalen Geburtenrückgang im Jahr 1990 und auf die deutlich gestiegene Lebenserwartung zurückzuführen.



Entwicklung der Bevölkerung der Kernstadt nach Stadtteilen

Die nachfolgend angeführten Stadtteile orientieren sich an der Gliederung gemäß Punkt 2.2.. Die Lageabgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die ländlichen Ortschaften werden gesondert untersucht.

	1995	2000	2005	2010	2012	Σ 1995- 2012	in %	Tendenz
1. Stadtkern mit Altstadt, Burg, Neustadt und Hünendorf	1735	1672	1635	1554	1529	-206	-15,6	
2. Südvorstadt	706	635	617	592	581	-125	-17,7	
3. Bahnhofsvorstadt und Friedhof	1554	1509	1415	1347	1263	-291	-18,5	
4. Nordvorstadt, Arneburger Straße	1223	1109	1122	1134	1064	-159	-13,0	
5. Ulrichsstraße, Friedensstraße, Meyersche Höfe	635	573	481	439	458	-177	-27,9	
6. Heerener Straße	2939	2451	2162	2068	2068	-871	-29,6	
7. Hansepark, Jägerstraße	55	53	51	57	97	+ 42	+76,4	k.A.*
8. Einfamilienhausgebiete West	966	1307	1412	1335	1315	+349	+36,1	
9. Einfamilienhausgebiete Südwest und Lüderitzer Straße	550	673	669	625	609	+ 59	+10,7	
10. Gewerbegebiet Stendaler Straße und Heerener Straße	13	15	15	17	16	+ 3	+23,5	k.A.*
11. Industriepark Tangermünde	50	62	46	43	35	- 15	-30,0	k.A.*
12. Sonstige	6	6	2	5	3	- 3		k.A.*
Gesamt	10434	10065	9618	9215	9039	-1395	-13,4	

* keine Angabe, da Grundgesamtheit der Anzahl der Wohnungen zu gering

Die Entwicklung der Bevölkerung nach Stadtteilen zeigt das erwartete differenzierte Bild zwischen den durch den industriellen Wohnungsbau der Jahre zwischen 1949 und 1990 geprägten Bereichen und den Gebieten mit überwiegend Einfamilienhausbau. Einwohnerzunahmen verbuchten hauptsächlich die Gebiete, in denen ein Einfamilienhausneubau in nennenswertem Umfang stattgefunden hat. Dies sind die Einfamilienhausgebiete im Westen der Stadt (Bereich 8) und im Südwesten der Stadt (Bereich 9). Deutliche Einwohnerverluste sind in der Heerener Straße (Bereich 6) und im Bereich 5



Ulrichsstraße, Friedensstraße, Meyersche Höfe aufgetreten. Im Bereich 5 konzentrieren sich die Einwohnerrückgänge auf die Randbereiche zu den Industriegebieten im Norden. Schwerpunkt sind die Meyerschen Höfe. Die Einwohnerrückgänge in den Bereichen 1 bis 4 sind überwiegend auf eine Wohnflächenzunahme pro Einwohner und auf substanzbedingten Leerstand zurückzuführen. Sie bewegen sich in den Gebieten zwischen 13,0% und 18,5% und liegen damit leicht über dem städtischen Durchschnitt.

Entwicklung der Anzahl der Haushalte

Zur Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Stadt Tangermünde liegen keine verlässlichen Daten vor, da Haushaltsdaten ausschließlich auf Kreisebene erhoben werden. Für das integrierte Stadtentwicklungskonzept werden die Zahlen auf die städtische Ebene heruntergerechnet.

Anzahl der Haushalte Gesamtstadt Tangermünde
 (aggregiert aus Kreisdaten des STALA)

Jahr	1 Personen-Haushalte		2 Personen-Haushalte		3 Personen-Haushalte		4 Personen-Haushalte		Haushalte Gesamtstadt	Haushalte Kernstadt	Einwohner pro Haushalt
	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %			
2005	1793	33,5	1921	35,9	931	17,4	578	10,8	5351	4518	2,14
2006	1804	34,0	1862	35,1	944	17,8	546	10,3	5306	4478	2,14
2007	1955	36,2	1906	35,3	902	16,7	524	9,7	5400	4608	2,06
2008	2015	36,3	2242	40,4	766	13,8	527	9,5	5550	4693	2,00
2009	1971	36,0	2075	37,9	980	17,9	443	8,1	5475	4645	2,01
2010	1900	34,4	2375	43,0	889	16,1	453	8,2	5523	4685	1,98
2011	1924	36,1	2047	38,4	922	17,3	453	8,5	5330	4522	2,03
2012	2030	37,9	2041	38,1	787	14,7	493	9,2	5357	4542	1,99
Tendenz											

Die vorstehenden Daten, insbesondere die starken Schwankungen der Gesamtzahl der Haushalte, belegen eine recht hohe Unzuverlässigkeit des Mikrozensus resultierend aus dem geringen Stichprobenumfang. Sie sind keinesfalls so zu werten, dass tatsächlich solche Schwankungen aufgetreten sind. Jedoch ist die Grundtendenz ableitbar, dass die Anzahl der Haushalte trotz des erheblichen Einwohnerrückgangs von 5,5% nicht oder nur in geringem Umfang abgenommen hat.

Ursache dieser Entwicklung ist, dass sich der Einwohnerrückgang bisher vor allem auf den Geburtenrückgang und das Abwandern von Jugendlichen nach Abschluss der Ausbildung konzentriert und damit überwiegend haushaltsangehörige Kinder betraf.



3.1.2. Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2025

Für die Entwicklung der Einwohnerzahlen der Stadt Tangermünde im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 liegen drei Einwohnerprognosen vor, die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die Einwohnerprognose der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) und die Einwohnerprognose des MORO (Modellvorhaben der Raumordnung) - Prognose für die Zonen der Modellregion Altmark.

Die Prognosen für die Gesamtstadt einschließlich der ländlichen Orte kommen zu folgendem Ergebnis:

Stadt Tangermünde	Basisjahr		Prognose 2015		Prognose 2020		Prognose 2025	
	EW	in %	EW		EW		EW	
5. regionalisierte Bevölkerungsprognose								
Gesamtstadt	11005 (2009)	100%	10081	-8,4%	9376	-14,8%	8624	-21,6%
Kernstadt	9336 (2009)	100%	8552	-8,4%	7954	-14,8%	7319	-21,6%
Prognose der Bertelsmann Stiftung								
Gesamtstadt	11000 (2009)	100%	10520	-4,3%	10160	-7,6%	9750	-11,3%
Kernstadt	9336 (2009)	100%	8935	-4,3%	8626	-7,6%	8281	-11,3%
Prognose des MORO Altmark Zone Tangermünde								
Gesamtstadt	10820 (2011)	100%	10260	-5,2%	9630	-11,0%	9100	-15,9%
Kernstadt	9179 (2011)	100%	8702	-5,2%	8169	-11,0%	7720	-15,9%

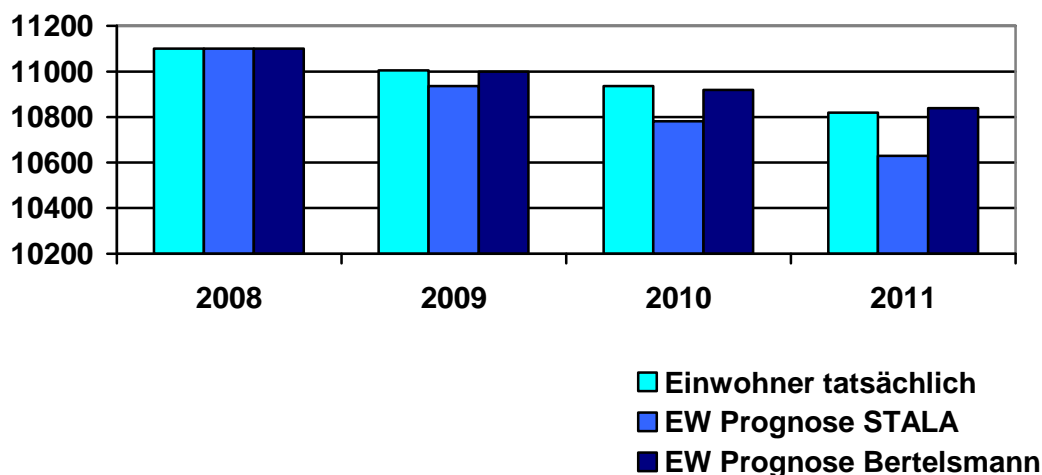
Die Daten für die Kernstadt wurden aus den Daten der Gesamtstadt anteilig ermittelt, daher tritt prozentual der gleiche Verlust auf.

Die Prognosen weisen für den Planungszeitraum deutlich unterschiedliche Werte auf. Die Prognose des MORO für die Altmark basiert auf dem Basisjahr 2011. Hierfür liegen daher keine Daten für die vergangenen Jahre vor.



Im vergangenen Zeitraum zwischen den Basisjahren 2008 bzw. 2009 und dem 31.12.2011 hat sich die Bevölkerung wie folgt entwickelt:

Jahr	2008	2009	2010	2011
tatsächliche Entwicklung der Einwohner	11.100	11.005	10.937	10.820
Prognose der Einwohner STALA	11.100	10.936	10.782	10.631
Prognose der EW Bertelsmann Stiftung	11.100	11.000	10.920	10.840



In den ersten drei Prognosejahren ist die Einwohnerzahl tatsächlich um 280 Einwohner gesunken. Die Bertelsmann Prognose ging von einem Rückgang um 260 Einwohner (Abweichung +7,7%) aus. Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sagte einen Rückgang um 469 Einwohner (Abweichung -67,5%) voraus. In den ersten Jahren hat sich daher die Prognose der Bertelsmann Stiftung als zuverlässiger erwiesen.

Im Flächennutzungsplan ist die Stadt Tangermünde von der 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt als Planungsgrundlage ausgegangen. Diese Planungsgrundlage muss aufgrund der tatsächlich eingetretenen Entwicklung in Frage gestellt werden.

Für das Stadtentwicklungskonzept werden die Prognosevarianten gleichrangig in dem Sinne berücksichtigt, dass die Prognose der Bertelsmann Stiftung als Positivvariante (geringerer Bevölkerungsverlust) und die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen - Anhalt als Negativprognose (deutlich höherer Bevölkerungsverlust) einzustufen ist. Die tatsächliche Entwicklung wird sich voraussichtlich zwischen diesen beiden Prognosevarianten einstellen.



Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar, die Fruchtbarkeit ist nicht kleinräumig differenziert. Eine Beeinflussung ist zwar durch die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für die Entwicklung der Kinder gegeben, jedoch entziehen sich die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen einer Einzelbewertung der Auswirkungen. Es wird daher bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von keiner erheblichen Abweichung von den Prognosen ausgegangen.

Die Entwicklung der Wanderungen hängt von den unter Punkt 3.2.1. angeführten Wanderungsgründen ab. Die Stadt Tangermünde geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- die geplante Erweiterung des Industrieparks Tangermünde führt zur Schaffung neuer Arbeitsplätze, die mittelfristig die Abwanderung aus arbeitsorientierten Gründen stoppen
- der Stadt Tangermünde gelingt es weiterhin mit einer guten Infrastrukturausstattung als Wohnstandort attraktiv zu bleiben

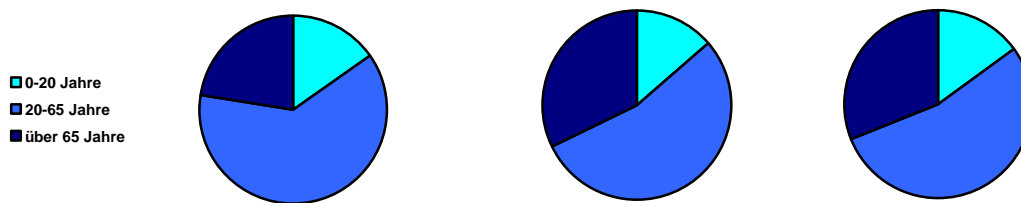
Unter den vorstehenden Voraussetzungen ist ein Rückgang der Abwanderungstendenz bis zu einem ausgeglichenen Wanderungssaldo zu erwarten, der auch den Prognosen zugrunde gelegt wurde. Eine erheblich positive Abweichung von den Prognosen wäre nur dann zu erwarten, wenn es gelänge, neue Arbeitsplätze in erheblichem Umfang durch eine Ansiedlung von größeren Betrieben zu schaffen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich der Arbeitsmarkt nicht mehr kleinräumig ausprägt und aufgrund der Zugehörigkeit der Stadt Tangermünde zur Region Stendal sich die Stärkung des Arbeitsmarktes nur regional auf die Wanderungssalden auswirkt. Ein erheblicher Zuzug aus arbeitsplatzorientierten Gründen nach Tangermünde wäre daher nur dann zu verzeichnen, wenn sich der Arbeitsmarkt der gesamten Region gleichermaßen dynamisch entwickeln würde. Diese Entwicklung ist derzeit nicht absehbar. Sie hängt maßgeblich davon ab, ob die durch die Schaffung der Bundesautobahn A14 erwarteten Erfolge der Ansiedlung neuer gewerblicher und industrieller Betriebe in der Region aufgrund besserer Erreichbarkeit eintreten. Da hierfür derzeit keine belastbaren Prognosen bestehen, kann dieser Effekt nicht berücksichtigt werden, gegebenenfalls resultieren hieraus Änderungserfordernisse während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2025.



Prognose nach Altersgruppen

Für die Prognose nach Altersgruppen werden die beiden Prognosen die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und die Prognose der Bertelsmann Stiftung im Vergleich verwendet.

	Basis 2010		Prognose 2025 STALA Statistik		Prognose 2025 Bertelsmann	
	Altersgruppe 0 - 20 Jahre	1662	15,2%	1166	13,5%	1470
Altersgruppe 20 - 65 Jahre	6814	62,3%	4688	54,3%	5250	53,8%
Altersgruppe über 65 Jahre	2461	22,5%	2770	32,1%	3030	31,1%
Einwohner gesamt	10937		8624		9750	



Die Prognose nach Altersgruppen differiert zwischen der Prognose der Bertelsmann Stiftung und der Prognose des Statistischen Landesamtes nur gering, weshalb hieraus deutliche Tendenzen der Entwicklung der Altersgruppen abgeleitet werden können:

- eine stabile bis gering rückläufige Entwicklung der Altersgruppe 0 - 20 Jahre auf unverändert niedrigem Niveau
- ein deutlicher Rückgang der Altersgruppen im erwerbsfähigen Alter von 20 - 65 Jahren
- eine deutliche Zunahme der Altersgruppe über 65 Jahre

Aus dieser prognostizierten Entwicklung lässt sich ableiten, dass zukünftig vor allem die haushaltsbildenden Altersgruppen deutlich abnehmen. Konzentrierte sich die Einwohnerabnahme bisher auf die Altersgruppe von 0 bis 20 Jahren, so ist im Prognosezeitraum mit einer Abnahme der Bevölkerung der Altersgruppe von 20 bis 65 Jahre zu rechnen. Da diese in der Regel in eigenen Haushalten lebt, wird sich der Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2025 deutlich stärker im Rückgang der Haushalte bemerkbar machen als im Zeitraum bis 2010.



Prognose der Anzahl der Haushalte nach Anzahl der Haushaltsmitglieder

Jahr	Variante 5. regionalisierte Bevölkerungs- prognose	Variante Bertels- mann Stiftung	nach Variante Bertelsmann Stiftung					
			1 Perso- nen- Haus- halte	2 Perso- nen- Haus- halte	3 Perso- nen- Haus- halte	4 Perso- nen- Haus- halte	5 und mehr Perso- nen- Haus- halte	durch- schnitt- liche Haus- halts- größe
Gesamtstadt								
2011 Basis	5330	5330	1924	2047	922	453	k.A.	2,03
2015	5066	5280	2167	1871	618	460	164	1,99
2020	4808	5210	2193	1921	568	393	135	1,95
2025	4515	5104	2179	1904	516	383	122	1,91
Kernstadt								
2011 Basis	4522	4522	1632	1737	782	384	k.A.	2,03
2015	4298	4480	1838	1587	524	390	139	1,99
2020	4079	4420	1860	1628	481	333	114	1,95
2025	3830	4330	1849	1615	438	325	103	1,91

Die Prognose der Anzahl der Haushalte beruht auf der Kombination der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose, der Prognose der Bertelsmann Stiftung mit der Prognose zur Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden 2010 (DESTATIS). Die Aufsplittung nach Haushaltsgrößen wurde nur für die Variante der Bertelsmann Stiftung vorgenommen.

Das Ergebnis der Haushaltsprognose ist wie folgt zusammenzufassen:

- Die bis zum Jahr 2011 zu verfolgende Tendenz, dass sich die Anzahl der Haushalte deutlich geringer reduziert als die Anzahl der Bevölkerung bzw. fast stabil bleibt setzt sich nicht fort, langfristig nimmt auch die Zahl der Haushalte ab. Die prognostizierte Abnahme der Anzahl der Haushalte differiert sehr stark zwischen den Prognosen. Gemäß der 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ist eine Abnahme um 522 Haushalte bis zum Jahr 2020 und um 815 Haushalte bis zum Jahr 2025 zu erwarten. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung erwartet eine Abnahme um 120 Haushalte bis 2020 und um 224 Haushalte bis zum Jahr 2025. Das zu erwartende Spektrum ist weit gefasst. Der Mittelwert beider Prognosen ergibt eine Reduktion um ca. 300 Haushalte bis 2020 und um ca. 500 Haushalte bis zum Jahr 2025.
- Die Abnahme der Haushalte betrifft in stärkerem Umfang die Haushaltsgrößen mit 3 und mehr Personen. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte nimmt zu und die Anzahl der Zweipersonenhaushalte nimmt leicht ab.

Als Konsequenz aus dieser prognostizierten Haushaltsentwicklung ist eine **deutliche Verstärkung des Nachfragerückgangs nach Wohnungen** bis zum Jahr 2025 zu erwarten.



3.2. Erfassung und Prognose des Wohnungsbestandes, der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsleerstandes in der Kernstadt

3.2.1. Wohnungsbestand nach Gebäudetyp, Gebäudealter und Modernisierungsstand

Der Wohnungsbestand in Tangermünde ist bisher nur im Rahmen der Fortschreibung der Wohnungszählung aus dem Jahre 1995 für die Gesamtstadt bzw. die Kernstadt erfasst. Ergänzend wurde für das integrierte Stadtentwicklungskonzept eine Zählung anhand von Gebäuden und der augenscheinlichen Anzahl der Wohnungen (Anzahl Balkone / Anzahl Klingeln, Briefkästen) in den städtischen Teilgebieten durchgeführt und mit der Gesamtzahl der Wohnungen abgeglichen. Hierbei wurden die Gebäude nach äußeren Merkmalen und Daten der Siedlungsentwicklung den unterschiedlichen Bauepochen zugeordnet. Genauere Erhebungen sind erst auf Grundlage der Ergebnisse des Zensus 2011 zu erwarten.

Entwicklung des Wohnungsbestandes der Kernstadt Tangermünde seit dem Jahr 2006

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnungen Gesamtstadt	6085	6020	6030	6038	6043	6049
Wohnungen Kernstadt	5286	5219	5228	5236	5241	5246
1-Zimmerwohnungen	20	20	19	22	22	22
2-Zimmerwohnungen	415	417	420	419	419	419
3-Zimmerwohnungen	1279	1281	1283	1282	1281	1282
4-Zimmerwohnungen	1958	1917	1912	1909	1904	1902
5-Zimmerwohnungen	1094	1063	1070	1077	1077	1080
6-Zimmerwohnungen	320	320	323	326	332	335
7 und mehr Zimmerwohnungen	200	201	201	201	206	206

Die Entwicklung des Gesamtbestandes an Wohnungen zeigt eine deutliche Abnahme des Wohnungsbestandes im Jahr 2006. Diese ist auf den Abbruch des ersten Plattenbaublocks Richard- Wagner- Straße 1 bis 6 in Tangermünde mit insgesamt 72 Wohnungen zurückzuführen.



Wohnungsbestand nach Wohnformen und Baualter

	Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern bis 1949	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 1949	Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern 1949-1990	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 1949-1990	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Plattenbau 1949-90	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach 1990	Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern nach 1990	Wohnungen gesamt (ohne Wohnheime)	Wohnungen in Wohnheimen
1. Stadtkern mit Altstadt, Burg, Neustadt und Hünendorf	410	356	2	10	-	64	34	876	70
2. Südvorstadt	214	82	4	-	-	30	4	334	
3. Bahnhofsvorstadt und Friedhof	463	270	2	-	-	40	4	779	
4. Nordvorstadt, Arneburger Straße	450	118	6	36	-	52	11	662	
5. Ulrichsstraße, Friedensstr., Meyersche Höfe	103	154	-	60	-	16	9	342	
6. Heerener Straße	1	12	21	248	890	-	16	1188	69
7. Hansepark, Jägerstraße	6	16	2	-	-	27	1	51	28
8. Einfamilienhausgebiete West	216	20	72	-	-	24	224	556	
9. Einfamilienhausgebiete Südwest und Lüderitzer Str.	94	46	68	-	-	-	137	345	
10. Gewerbegebiet Stendaler Str. u. Heerener Str.	-	-	3	-	-	-	6	9	
11. Industriepark Tangermünde	8	8	4	-	-	-	4	24	
Gesamt	1975	1082	173	354	782	252	450	5166	167



Die Erhebung des Wohnungsbestandes zeigt, dass in Tangermünde ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden ist. Von den erfassten 5.246 Wohnungen befinden sich 2.598 Wohnungen (50% des Bestandes) in Ein- und Zweifamilienhäusern, die überwiegend vor 1949 entstanden und daher überwiegend durch die Bauform des in geschlossener Bauweise errichteten Stadt- oder Reihenhauses geprägt werden. Der überwiegende Wohnungsbestand entstand in der Zeit des größten Stadtwachstums zwischen 1890 und 1914. Vorteil des kleinteiligen Bestandes ist eine hohe Quote an von den Eigentümern bewohnten Wohnungen und ein vergleichsweise geringer Mietwohnungsbestand, der sich auf den Bereich 6 Heerener Straße konzentriert. Die Kleinteiligkeit der Bausubstanz bietet gute Voraussetzungen für eine Sanierung der Objekte, da der Investitionsaufwand überschaubar ist.

Entwicklung des Wohnungsbedarfs im Zeitraum von 2006 bis 2012

Aus der Entwicklung der Einwohnerzahlen und des Wohnungsleerstandes in Tangermünde sind folgende Tendenzen der Entwicklung des Wohnungsbedarfes erkennbar:

- Nach wie vor besteht ein Bedarf an Einfamilienhäusern, der im Bestand nicht gedeckt werden kann. Trotz des Wohnungsleerstandes wurden in Tangermünde Einfamilienhäuser in folgendem Umfang errichtet.

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl neu errichtete Einfamilienhäuser	15	13	10	8	16	24	35

- Der Leerstand von Gebäuden ist überwiegend bauzustandsbedingt. Daneben ist in bisher geringem Umfang ein Leerstand an Wohnungen im Baugebiet Heerener Straße zu verzeichnen. Insbesondere die 6. Geschosse der Plattenbauten ohne Aufzug sind nur schwer zu vermieten. Die geringe Nachfrage nach Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen hat dazu geführt, dass eine Sanierung von erheblich substanzgeschädigten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen bisher unterblieben ist (Meyersche Höfe).
- Wohnungen für Bewohner mit eingeschränkter Mobilität
Die Wohnungsnachfrage kann derzeit quantitativ vollständig befriedigt werden. Die Wohnungen entsprechen zum großen Teil jedoch nicht den Anforderungen der demografischen Entwicklung, insbesondere der Zunahme der Altersgruppe über 65 Jahre. Wohnungen für Bewohner mit eingeschränkter Mobilität sind in Tangermünde in deutlich zu geringem Umfang vorhanden. Die senioren- bzw. behindertengerechten Wohnungen wurden im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes nicht als gesondertes Merkmal erhoben, es ist jedoch aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach diesem Wohnungstyp erkennbar, dass hierfür ein erheblicher Bedarf besteht, der sich aufgrund der demografischen Entwicklung noch verstärken wird.



3.2.2. Wohnungsleerstand

Wohnungsleerstand	Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern bis 1949	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 1949	Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern 1949-1990	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 1949-1990	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Plattenbau 1949-90	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach 1990	Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern nach 1990	Wohnungsleerstand gesamt	Leerstandsquote
1. Stadtkern mit Altstadt, Burg, Neustadt und Hünnerdorf	40	80	-	-	-	2	1	123	13,0%
2. Südvorstadt	2	8	-	-	-	1	-	11	3,3%
3. Bahnhofsvorstadt und Friedhof	11	14	-	-	-	-	-	25	3,2%
4. Nordvorstadt, Arneburger Straße	10	12	-	-	-	2	-	24	3,5%
5. Ulrichsstraße, Friedensstr., Meyersche Höfe	2	75	-	2	-	-	-	79	23,1%
6. Heerener Straße	-	1	-	4	45	-	-	50	4,4%
7. Hansepark, Jägerstraße	-	1	-	-	-	8	-	9	11,4%
8. Einfamilienhausgebiete West	4	4	1	-	-	-	-	9	1,6%
9. Einfamilienhausgebiete Südwest und Lüderitzer Str.	3	3	1	-	-	-	-	7	2,0%
10. Gewerbegebiet Stendaler Str. u. Heerener Str.	-	-	-	-	-	-	-	0	0
11. Industriepark Tangermünde	1	1	-	-	-	-	-	2	8,3%
Gesamt	73	199	2	6	45	13	1	339	6,4%



Der Wohnungsleerstand wurde durch örtliche Erhebungen und durch einen Abgleich der Zahlen der Haushalte mit Hauptwohnsitz zuzüglich der Nebenwohnungen mit der Anzahl der Wohnungen ermittelt.

Der Wohnungsleerstand in Tangermünde umfasst ca. 339 Wohnungen. Die Leerstandsquote beträgt damit 6,4%. Hiervon sind ca. 2,5% als allgemeine Fluktuationsreserve anzusehen, die erforderlich ist, um einen wohnungswechselbedingten kurzzeitigen Wohnungsleerstand zu kompensieren. Der dauerhafte Wohnungsleerstand beträgt somit ca. 4%.

In den Bereichen ist folgende Entwicklung ablesbar:

- In den Bereichen 7 - Hansepark, Jägerstraße, 8 - Einfamilienhausgebiete West, 9 - Einfamilienhausgebiete Südwest und Lüderitzer Straße ist ausschließlich ein kurzzeitiger wohnungswechselbedingter Leerstand erkennbar. Der hohe Leerstand im Bereich 7 ist ausschließlich darauf zurückzuführen, dass die gerade fertiggestellte Seniorenwohnanlage noch nicht vollständig bezogen ist. Es besteht kein Leerstandsproblem.
- In den Bereichen 2 - Südvorstadt, 3 - Bahnhofsvorstadt und Friedhof und 4 - Nordvorstadt, Arneburger Straße besteht über die allgemeine Fluktuationsreserve hinaus ein dauerhafter Wohnungsleerstand in geringem Umfang. Dieser ist überwiegend bauzustandsbedingt und konzentriert sich auf wenige Objekte.
- Im Bereich 6 - Heerener Straße besteht ein dauerhafter Wohnungsleerstand in derzeit noch geringem Umfang überwiegend im 6. Geschoss von Plattenbauten. Der Leerstand ist nicht bauzustandsbedingt, sondern nachfragebedingt.
- Im Bereich 1 - Stadtkern mit Altstadt, Burg, Neustadt und Hünerdorf besteht trotz umfangreicher Sanierungsbemühungen ein überdurchschnittlicher bauzustandsbedingter Wohnungsleerstand. Schwerpunkte sind hierbei die Hünerdorfer Straße, die Kirchstraße, die Mauerstraße, Abschnitte der Langen Fischerstraße und die Breite Straße in der Neustadt.
- Ein gravierender Wohnungsleerstand besteht im Bereich 5 Ulrichsstraße, Friedensstraße, Meyersche Höfe. Dieser konzentriert sich weitgehend auf die Meyerschen Höfe. Der Leerstand ist bauzustands- und nachfragebedingt.
- Für das Gewerbegebiet Stendaler Straße und Heerener Straße - Bereich 10 und Industriepark Tangermünde - Bereich 11 sind aufgrund des geringen Umfangs von Wohnungen keine Tendenzen ableitbar.



3.2.3. Prognose der Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2025

Der Prognose der Entwicklung des Wohnungsbedarfs liegen folgende Annahmen zu Grunde:

1. die Tendenz der Haushaltsentwicklung in Tangermünde nach der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose und der Prognose der Bertelsmann Stiftung als Prognosekorridor
2. die Nachfragetendenzen nach den Bauformen und den Baugebieten, hierbei wurde angenommen, dass der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr wie im Mittel der letzten 5 Jahre um 20 Wohnungen ansteigt.
3. die prognostizierte Wohnflächenzunahme pro Einwohner
4. die Anzahl der Nebenwohnungen wurde wie im Bestand mit 385 Wohnungen angenommen
5. die allgemeine Fluktuationsreserve wurde mit 3% des Wohnungsbestandes kalkuliert

Prognose der Entwicklung des Wohnungsbedarfs nach Wohnungstyp	Basisjahr 2012	2015	2020	2025
Ein- und Zweifamilienhäuser	2640	2670	2720	2770
Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern (Prognosekorridor)	2414	2140 bis 2354	1853 bis 2255	1534 bis 2124
Mittelwert aus beiden Prognosen	2414	2247	2054	1829
davon 1 Zimmer-Wohnungen	18	18	18	18
davon 2 Zimmer-Wohnungen	387	368	342	308
davon 3 Zimmer-Wohnungen	1145	1049	946	838
davon 4 Zimmer-Wohnungen	804	724	623	510
davon 5 und mehr Zimmer-Wohnungen	60	55	45	35
gesamt (Prognosekorridor zwischen 5. regionalisierter Bevölkerungsprognose und Bertelsmannprognose)	5054	4810 bis 5024	4573 bis 4975	4304 bis 4894

Die Prognose basiert auf den gemäß der Bautätigkeit im Zeitraum von 2005 bis 2012 zu erwartenden Nachfragepräferenzen. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Tangermünde wird weiterhin ansteigen. Es wird mit einer Zunahme um ca. 130 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gerechnet. Der Bedarf an Einfamilienhäusern und Wohnungen wurde nicht nach den Baualtersklassen differenziert, da die Nachfrage von Haushalten sich im Wesentlichen am Wohnungstyp, der Wohnungsgröße und der Eigentumsform orientiert. An Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern ist im Prognosezeitraum ein deutlicher Nachfragerückgang um ca. 600 Wohnungen zu erwarten.



Aus diesen Nachfragepräferenzen sind folgende Schlussfolgerungen zu ziehen:

- Für die Sanierung von leerstehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in allen Baugebieten sind gute Voraussetzungen in Bezug auf die Nachfrage im Planungszeitraum zu erkennen.
- Es besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, der im wesentlichen in den bestehenden Gebieten "Das Lorenzsche Feld" und "Dichterviertel" befriedigt werden kann.
- In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen ist ein erheblicher Angebotsüberhang zu verzeichnen. Dieser umfasst größere Mietwohnungen. Der Angebotsüberhang wird sich durch einen deutlichen Wohnungsleerstand in Geschosswohnungsbauten auswirken, der differenziert in Abhängigkeit von der Lage und der Qualität der Objekte auftreten wird und die bisherigen bauzustandsbedingten Leerstände deutlich überschreiten wird.
- Für die Sanierung erheblich substanzgeschädigter, leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind nur dann erfolgversprechende Vermietungsaussichten gegeben, wenn die Objekte sich in guter Lage befinden oder besondere vermietungsfördernde Merkmale, wie zum Beispiel eine Barrierefreiheit, aufweisen.
- Für erheblich substanzgeschädigte Gebäude mit drei und mehr Wohnungen in ungünstigeren Lagen sind ein Abbruch der Gebäude und gegebenenfalls der Ersatz durch Ein- und Zweifamilienhäuser anzustreben soweit die Gebäude nicht dem Denkmalschutz unterliegen.

Entwicklung des zu erwartenden dauerhaften Wohnungsleerstandes nach Wohnungstypen ohne Bestandsreduktion (Prognosekorridor)

Entwicklung des dauerhaften Wohnungsleerstandes	Basisjahr 2012	2015	2020	2025
Ein- und Zweifamilienhäuser	73	74	74	84
Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern der Baujahre bis 31.12.1948	199	245	320	395
Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern der Baujahre 01.01.1949 bis 31.12.1989 (Prognosekorridor)	61	93 bis 307	150 bis 552	226 bis 816
davon industrieller Wohnungsbau (Platten-Großblockbauweise)	55	84 bis 298	136 bis 538	207 bis 797
Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern der Baujahre ab 01.01.1990	6	8	10	15
gesamt	339	420 bis 627	554 bis 957	720 bis 1310



In Auswertung des Vergleichs des Wohnungsangebotes und des Wohnungsbedarfs ergibt sich der ohne Bestandsreduktion zu erwartende Wohnungsleerstand. Dieser wird unvermindert ansteigen und sich bis zum Jahr 2025 im günstigsten Fall etwas mehr als verdoppeln und im ungünstigen Fall fast vervierfachen, wenn keine Bestandsreduktion durchgeführt wird. Der Berechnung liegt die Annahme zu Grunde, dass der Wohnbedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern zu 20% durch eine Sanierung des Bestandes und zu 80% durch Einfamilienhausneubau erfolgt. Hierdurch kann der Wohnungsleerstand an Ein- und Zweifamilienhäusern weiter reduziert werden. Für Wohnungen der Baujahre bis 1948 und ab 1990 in Mehrfamilienhäusern wurde die bisherige Tendenz fortgeschrieben. Auch hier ist mit einer Zunahme des Leerstandes vor allem bei unsanierten oder nur gering sanierten Wohnungen der Baujahre bis 1990 zu rechnen.

Der Leerstand in den Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus zwischen 1949 und 1990 wird gravierend im günstigsten Fall auf 207 Wohnungen und im ungünstigen Fall auf 797 Wohnungen ansteigen, wenn nicht eine deutliche Reduktion des Wohnungsbestandes erfolgt.

Wie die Prognosen zeigen, entwickelt sich der Wohnungsleerstand in Tangermünde erst im Zeitraum nach 2016, dem Ende des derzeit vorgesehenen Programms Stadtumbau Ost, fort. Eine Beendigung des Programms im Jahr 2016 würde die Erfolge des Programms gefährden. Eine kontinuierliche Fortführung ist erforderlich.



3.3. Untersuchung der Baulandentwicklung der Stadt Tangermünde

Wohnbauflächenpotential

Standorte mit Planungsrecht

Die räumliche Entwicklung von Wohnbauflächen hat sich in den Jahren seit 1990 vorwiegend im Westen und Südwesten der Stadt in den Einfamilienhausgebieten der Bereiche 8 und 9 sowie an der Elbe und in Baulücken vollzogen. Die Bebauung erfolgte überwiegend mit Einfamilienhäusern, am Elbufer auch mit zweigeschossigen Wohngebäuden.

In folgenden Baugebieten des Wohnungsbaus in Tangermünde sind noch freie Grundstücke vorhanden:

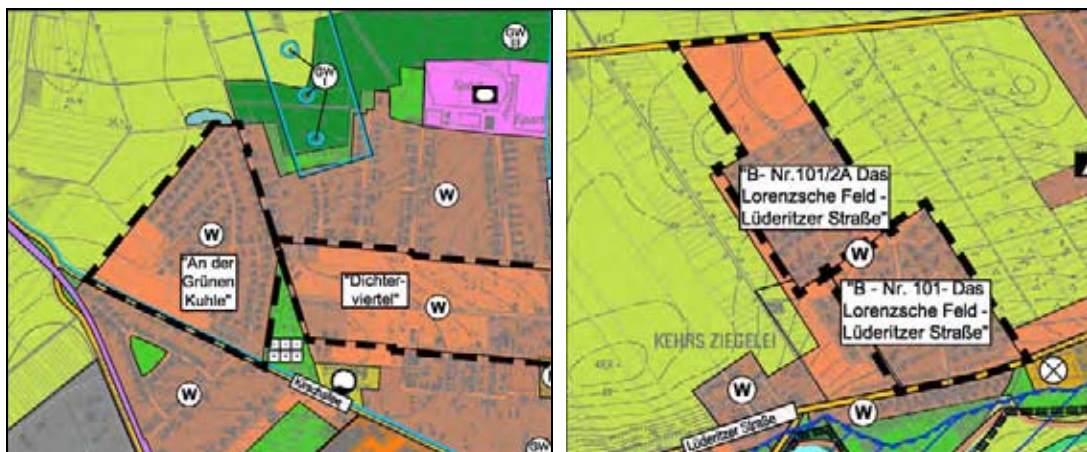
Ortsteil	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Bau- grund- stücke gesamt	davon voll erschlos- sene Grund- stücke	davon teilweise erschlos- sene Grund- stücke	davon nicht erschlos- sene Grund- stücke
Tanger- münde	An der Grünen Kuhle	25	12	13	0
Tanger- münde	Dichterviertel	93	8	22	63
Tanger- münde	Nr. 101 Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße	0	0	0	0
Tanger- münde	Nr. 101/2A Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße	38	15	23	0
Summe Tanger- münde		156	35	58	63
Hämerten	Am Weingarten	12	12	0	0
Summe		168	47	58	63

Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven

Baugebiete

- Tangermünde "An der Grünen Kuhle"
 - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser, rechtsverbindlich seit 1996
 - Erschließung in 4 Bauabschnitten, 3 Bauabschnitte voll erschlossen, die Erschließung im ersten Teil des 4. Bauabschnittes ist erfolgt, für den zweiten Teil des 4. Bauabschnittes ist die äußere Erschließung bereits hergestellt (teilweise erschlossen)
 - 25 freie Baugrundstücke (12 voll erschlossen und 13 teilerschlossen)

- Tangermünde Dichterviertel
 - innerörtliche Verdichtung östlich des Baugebietes "An der Grünen Kuhle" im Bereich aufgelassener Gartenanlagen
 - rechtsverbindlich seit 2006
 - Verdichtung und Bebauung entlang erschlossener bzw. teilerschlossener Bereiche an der Breitscheidstraße und der verlängerten Carlbauer Straße begonnen, innere Bereiche entlang der Theodor-Fontane-Straße nicht erschlossen
 - 93 freie Baugrundstücke, davon 30 Grundstücke erschlossen bzw. teilerschlossen



Wohngebiete "An der Grünen Kuhle"
und Dichterviertel

Wohngebiet "Das Lorenzsche Feld -
Lüderitzer Straße"

- Tangermünde "Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße"
Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
3 Plangebietsteile: Bebauungsplan Nr.101, Bebauungsplan Nr. 101/1 (nicht rechtsverbindlich) und Bebauungsplan Nr. 101/2A
Der Bebauungsplan Nr.101 "Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße" war das erste bereits 1991 erschlossene Wohngebiet. Der Bebauungsplan trat 1992 in Kraft. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle Baugrundstücke bebaut. Das Gebiet ist voll erschlossen.
Der Bebauungsplan Nr.101/2A schließt nördlich an. Das Gebiet wird komplett von der Heerener Straße aus erschlossen. Dieser Bebauungsplan ist nicht in sich geschlossen und muss nach Westen zur Herstellung abgeschlossener Erschließungslösungen um jeweils ein Baugrundstück abgerundet werden. In diesem Plangebietsteil sind 38 Baugrundstücke (einschließlich der Ergänzungsfläche im Westen des Gebietes) frei. Hiervon sind 15 Grundstücke als Baulücken bzw. an den Wendehämmern erschlossen. Die Erschließung von der Heerener Straße ist noch nicht abschließend hergestellt. Die 23 Baugrundstücke im Norden des Gebietes wurden daher als teilerschlossen bewertet.



- Hämerten "Am Weingarten"
Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
Der Bebauungsplan "Am Weingarten" in Hämerten wurde nach Genehmigung des Regierungspräsidiums im Jahr 2000 in der Fassung der 1. Änderung rechtsverbindlich. Das Baugebiet wurde vollständig erschlossen und teilweise bebaut. Insgesamt sind noch 12 freie Bauplätze vorhanden.



Wohngebiet Hämerten "Am Weingarten"

In den Bebauungsplangebietes bestehen somit Reserven für insgesamt 168 Bauplätze, wovon 105 Grundstücke erschlossen bzw. teilerschlossen sind. Nicht erschlossene Baugrundstücke befinden sich ausschließlich im Dichterviertel in Tangermünde. Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Flächenreserven an Wohnbaufläche vorgesehen.

Bedarf an Bauplätzen

Für die Wohnform Ein- und Zweifamilienhäuser wurde bis zum Jahr 2025 ein Ansteigen des Bedarfs von 2640 Wohnungen auf 2900 Wohnungen ermittelt. Ein Teil des Bedarfszuwachses soll über die Sanierung leerstehender Wohngebäude im Stadtzentrum gedeckt werden. Für die verbleibende Wohnungsnachfrage steht mit 168 Bauplätzen ausreichend Bauland innerhalb bereits durch Bebauungspläne gesicherter Baugebiete zur Verfügung. Ein weiteres Potential besteht durch Lückenbebauung im Innenbereich und durch Neubau von Einfamilienhäusern auf Flächen, auf denen Geschosswohnungsbauten abgebrochen werden.



3.4. Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung der Stadt Tangermünde

Allgemeine Zielvorstellungen

Die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt stellt die wesentliche Grundlage zur Gewährleistung von Einkommen für die Bevölkerung (Arbeitsplätze) und von kommunalem Steueraufkommen zur Sicherung der örtlichen Daseinsfürsorge dar. Von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region sind Gewerbe und Industrien, die Produkte herstellen bzw. Dienstleistungen anbieten deren Nachfrage nicht allein in der Region selbst entsteht, sondern die aus der Region exportiert bzw. für Nachfrager außerhalb der Region angeboten werden (Export- Basis- Theorie). Hierdurch fließt der Region Geld zu, das wieder eine regionsinterne Nachfrage generiert. Gewerbe, die in Tangermünde Waren für den Export aus der Region herstellen oder Dienstleistungen für eine überregionale Nachfrage anbieten sind vor allem Betriebe des verarbeitenden Gewerbes (Abschnitt C der Systematik der Wirtschaftszweige WZ 2008) und des Gastgewerbes (Abschnitt I der Systematik der Wirtschaftszweige WZ 2008). Die Förderung der Entwicklung dieser Wirtschaftszweige ist eine vorrangige Aufgabe der Stadt Tangermünde.

Wesentliche kommunale Aufgabe zur Sicherung der Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller und gewerblicher Bauflächen in der Stadt Tangermünde.

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Ziel 56 des LEP) ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Gemäß dem Ziel 60 des LEP liegt die Erweiterung der bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor der Neuerschließung von Flächen. Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Dies ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industriebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung nur bedingt prognostizierbar. Die Stadt Tangermünde betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik und hält im Rahmen der Bedarfsermittlung des Flächennutzungsplanes für eine gewerbliche und industrielle Nutzung geeignete Entwicklungsflächen im Bereich des Industrieparkes Tangermünde (Bereich 11) vor.

Die Entwicklung des Gastgewerbes ist in Tangermünde auf den Stadtkern fokussiert. Für die Förderung des Gastgewerbes ist vor allem die Gewährleistung der Rahmenbedingungen durch ein touristisch interessantes städtisches Umfeld, durch eine für die Erholung geeignete Landschaft und durch besondere touristische Attraktionen und Veranstaltungen von Bedeutung.

3.4.1. Bisherige Entwicklung

Wie bereits unter Punkt 2.2. zur Stadtgeschichte dargelegt, ist Tangermünde eine Stadt die seit dem 19. Jahrhundert durch eine dynamische Entwicklung von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes geprägt wird. Die Entwicklung von Gewerbebetrieben im 19. Jahrhundert vollzog sich vornehmlich nördlich der Altstadt von Tangermünde entlang der Bahnlinie, in Carlbau und an der Lüderitzer Straße. In unmittelbarer Nähe zu den Betrieben wurden die Werkwohnungen angelegt. So befanden sich vor allem die Schokoladenfabrik und die Marmeladefabrik östlich der Ulrichs- und Friedensstraße



unmittelbar angrenzend an Wohnnutzungen. Auch westlich von Carlbau entstanden Wohngebiete in einem gewerblich geprägten Umfeld. Erst mit der Erweiterung von Industrie und Gewerbe nach Norden rückten die Betriebe zunehmend von den Wohnbauungen ab.

Trotz Demontage der Zuckerraffinerie nach 1945 entwickelte sich Tangermünde als ein wesentlicher Standort des verarbeitenden Gewerbes in der Altmark während der DDR-Zeit fort. Ein wesentlicher Einschnitt in die gewerbliche Entwicklung erfolgte erst nach 1990 mit der Schließung des Spanplattenwerkes, der Marmeladenfabrik, der Konservenfabrik und der Schokoladenfabrik. Hierdurch brach die gewerbliche Basis der Stadt Tangermünde nahezu vollständig zusammen. Lediglich die Schiffswerft überlebte, wenn auch mit erheblichem Arbeitsplatzabbau. Seit 1995 ist es der Stadt Tangermünde gelungen, durch Neuansiedlungen einen Teil der entfallenen Arbeitsplätze zu kompensieren. Mit der Ansiedlung der Milk- Snack Produktions GmbH (heute De-Vau-Ge Gesundheitswerk Deutschland GmbH Werk Tangermünde) konnte im Jahre 1999 wieder an die Tradition der Lebensmittelherstellung angeknüpft werden.

Eine besonders positive Entwicklung hat das Gastgewerbe zu verzeichnen, das bis 1990 nur eine untergeordnete Stellung einnahm. Sowohl durch die Entwicklung des Städtetourismus als auch durch den Elberadweg wurden hier wesentlich Impulse gegeben.

Gewerbeanmeldungen und Gewerbeabmeldungen

Jahr	Gewerbeabmeldungen	Gewerbeanmeldungen	Saldo
1996-2000	482	441	- 41
2001-2005	368	472	+ 104
2006	78	90	+ 12
2007	102	88	- 14
2008	86	78	- 12
2009	71	64	- 7
2010	57	56	- 1
2011	82	77	- 5

Die Anzahl der Gewerbean- und -abmeldungen lässt nur bedingt einen Rückschluss auf die Entwicklungsdynamik zu. Während im Zeitraum 2001 bis 2006 die Anzahl der Anmeldungen überwog, ist seit 2007 eine leicht rückläufige Tendenz spürbar. Dies entspricht nicht der Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat von 2006 bis 2009 weiter zugenommen.

Jahr	1999	2001	2003	2005	2007	2009	Saldo	Saldo in %
sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Tangermünde	2261	2463	2722	2784	2864	3204	+943	+41,7%
sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Tangermünde	3560	3397	3350	3129	3244	3292	-268	- 7,5%



Die vorstehenden Zahlen zeigen, dass es der Stadt Tangermünde gelungen ist, neue Arbeitsplätze zu etablieren. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Tangermünde ist zwischen 1999 und 2009 um 943 Arbeitsplätze und somit um 41,7% gestiegen. Der Pendlersaldo ist nur noch gering negativ. 2023 Einpendler stehen 2111 Auspendlern gegenüber. Die Anzahl der Auspendler übersteigt die Anzahl der Einpendler nur noch um 88 Personen. Im Jahr 1999 überstieg die Anzahl der Auspendler die Einpendler noch um fast 1300 Personen.

Die Arbeitslosenquote ist mit 14,3% im Arbeitsamtsbezirk Stendal jedoch nach wie vor hoch.

Verarbeitendes Gewerbe und Industrie

Die gewerbliche Entwicklung von Tangermünde wurde mit dem Industriepark Tangermünde (Bereich 11) auf den Norden und auf das Gewerbegebiet Stendaler Straße (Bereich 10) konzentriert.

Folgende überwiegend gewerblich genutzte Gebiete sind derzeit im Bestand vorhanden:

	Bebauungsplan	Gesamtgröße in Hektar	zur Verfügung stehende freie Flächen in ha	geeignet für störende Nutzungen
1. Bereich 10 Gewerbegebiet Stendaler Straße und Heerener Straße	nicht rechtsverbindlich	11,77	2,2 ha	eingeschränkt
2. Bereich 11 Industriepark Tangermünde	ja	95,18	1,4 ha	ja
3. gewerbliche Baufläche an der Tannenstraße (ehemals Marmeladenfabrik)	nein	3,12	0	nein
Gesamt			3,6 ha	

In bestehenden Gewerbegebieten stehen derzeit ca. 3,6 Hektar an erschlossenem Gewerbeland zur Verfügung.

Standortprofile der bestehenden Gewerbegebiete

1. Bereich 10 - Gewerbegebiet Stendaler Straße und Heerener Straße
 Das Gewerbegebiet an der Stendaler Straße entstand nach 1990, um kurzfristig nachgefragte gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Verlegung der Bundesstraße B 188 nach Norden war zum Zeitpunkt der Entstehung dieses Gebietes noch nicht absehbar, so dass 1990 zunächst die günstig zu erreichenden Flächen in Richtung Stendal gewählt wurden. Der Gewerbepark wird hauptsächlich durch nicht wesentlich störende Betriebe genutzt, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe der Logistikbranche. Im Gewerbegebiet sind noch Grundstücke im Gesamtumfang von ca. 2,2 Hektar frei, die sich jedoch ausschließlich für nicht wesentlich störende Betriebe eignen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Stendaler Straße ist nicht vorgesehen.



2. Bereich 11 - Industriepark Tangermünde

Der Industriepark Tangermünde umfasst im südlichen Teil die Flächen der ehemaligen Zuckerraffinerie Tangermünde und des Kraftwerks, im mittleren Teil Flächen der ehemaligen Span- und Faserplattenwerke. Im Nordteil des Industrieparks wurden zusätzliche Flächen für Industriebetriebe erschlossen, die weitgehend besiedelt sind.

Unternehmen, die sich im Industriepark Tangermünde angesiedelt haben (Auswahl)

- | | |
|---|--|
| - Altmärkische Entsorgung und Transport GmbH (Querstr. 6) | → Sonderabfallentsorgung, Hochdruckreinigung, Kanaluntersuchung, Kanalreinigung, Transportleistungen, Entsorgung von Fäkalien, Verwertung von Abfällen |
| - Bosse Tangermünder Toilettenvermietung | → Vermietung von Toiletten |
| - Busse Dietrich Malereibetrieb GmbH & Co. KG (Industriestr. 6) | → Malergeschäft und Denkmalpflegefachbetrieb |
| - Brunnenbau Rudolph | → Brunnenbau und Spezialtiefbau |
| - Chemische Fabrik Tangermünde GmbH | → Herstellung von Fetten, Leimen, Futtermitteln |
| - Deutsche Gummiwerke AG | → Herstellung und Vertrieb von technischen Gummibauteilen |
| - Dierschke Elektrotechnik | → Elektrotechnik und Kommunikationsanlagen |
| - FEBA Anlagenbau GmbH | → Fertigung elektrischer Bauteile und Anlagen |
| - Harry - Brot GmbH | → Vertrieb von Brot- und Backwaren |
| - Kiesel Bauchemie GmbH & Co. KG | → Vertrieb bauchemischer Produkte |
| - Konditorei Stehwin | → Herstellung von Süßwaren (Nährstangen, Riegelspezialitäten) |
| - Metallbau und Dreherei Günther Hoffmann | → Metallbau / Dreherei |
| - De- Vau- Ge Gesundkostwerk Deutschland GmbH Werk Tangermünde (Otto-Kiesel-Str. 2) | → Herstellung von Frühstückscerealien, Müslis, Riegel und Fruchtschnitten |
| - Minda Industrieanlagen und Stahlbau GmbH | → Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Maschinen- und Stahlbau |
| - Sturm Handels GmbH | → Textilgroß- und Einzelhandel |

Angrenzend an den Industriepark befinden sich in Carlbau die Schiffswerft SET Schiffbau- und Entwicklungsgesellschaft mbH und am Langensalzwedeler Weg die Firma Holztec Innenausbau GmbH Tischlerei Berndt.



Größter Betrieb ist die De- Vau- Ge- Gesundkostwerk Deutschland GmbH Werk Tangermünde mit derzeit ca. 250 Beschäftigten. Der Produktionsstart war 1999. Der Industriepark Tangermünde ist durch die Arneburger Straße direkt an die Bundesstraße B 188 angebunden. Von besonderem Interesse für Ansiedlungen sind die in der Nähe der Bundesstraße B 188 gelegenen Flächen. Im Industriepark Tangermünde sind Gleisanschlüsse vorhanden. Im Industriepark steht derzeit an erschlossenen Flächen nur ein Grundstück am Südende der Industriestraße mit einer Größe von 1,4 Hektar zur Verfügung. Freiflächen befinden sich zwar auch nördlich der Querstraße und am Langensalzwedeler Weg. Diese sind zum großen Teil bereits durch Betriebe als Erweiterungsflächen gebunden. Der Industriepark ist die wichtigste und entwicklungsfähigste gewerbliche Baufläche in Tangermünde, da nur im Süden und Südwesten Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe liegen und die Erschließung von der Bundesstraße B 188 aus ohne Durchfahrung von Ortslagen möglich ist.

Entwicklung des Gastgewerbes

Einen weiteren Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung bildet das Gastgewerbe in Tangermünde, das im letzten Jahrzehnt mit der Zunahme des Radtourismus auf dem Elberadweg neue Impulse erhalten hat. Im Bereich des Tourismus bestehen für Tangermünde drei Schwerpunkte:

- der Städtetourismus aufgrund der kulturhistorisch wertvollen Altstadt mit dem überregional bekannten Kulturdenkmalen Tangermünder Rathaus, Stephanskirche, und Stadtmauer mit Türmen und Toren,
- der Radtourismus auf dem Elberadweg und dem Altmarkrundkurs mit der wichtigen Station dem Stadtkern Tangermünde und der Möglichkeit zur Querung der Elbe auf der Elbbrücke
- der Wassertourismus mit dem wassertouristischen Zentrum und der Personenschiffahrt am Hafen

Insgesamt sind 281 Zimmer und 14 Suiten mit 532 Betten in Hotels und 51 Zimmer und 4 Suiten mit ca. 108 Betten in Pensionen vorhanden. Weiterhin stehen im Gebiet der Kernstadt Tangermünde 20 Ferienwohnungen und Ferienhäuser für Übernachtungen zur Verfügung, wovon sich 17 Ferienwohnungen/ Ferienhäuser im Bereich 1 - Stadtkern mit Altstadt, Burg, Neustadt und Hüneldorf befinden.



Beherbergungsbetriebe in Tangermünde:

Hotels	Lage im Bereich	Betten Doppelzimmer	Betten Einzelzimmer	Betten Apartments/Suiten (2-4 Betten)
Hotel am Rathaus	1	30	1	3
Hotel Stars Inn	1	36	0	6
Ringhotel Schwarzer Adler	1	78	14	9
Ringhotel Schloss Tangermünde	1	64	1	6
Hotel Sturm	5	48	3	0
Hotel Alte Brauerei	1	40	2	0
Hotel Exempel Schlafstuben	1	20	2	18
Hotel Schloss Storkau	19	102	49	0
Bettenanzahl Hotels		418	72	42
Pensionen				
Altstadt Pension	1	26	4	9
Pension Schrottturm	3	12	2	0
Pension Zum Schmuckgiebel	1	8	0	0
Gästehaus Weißer Schwan	1	20	0	3
Cafe Pension J.L.	3	8	0	0
Restaurant und Pension Im Wäldchen	11	16	0	0
Bettenanzahl Pensionen		90	6	12

An gastronomischen Einrichtungen sind einschließlich der Hotels im Stadtkern 14 Gaststätten und Schankbetriebe vorhanden. Schwerpunkt des Tourismus ist der Bereich 1 - Stadtkern mit Altstadt, Burg, Neustadt und Hünerdorf mit der überwiegenden Anzahl der Hotels und Gaststätten.

Weitere Schwerpunkte des Tourismus sind das wassertouristische Zentrum, die Personenschiffahrt am Hafen und der Caravanstellplatz am Tanger. In den ländlichen Ortschaften sind neben dem Hotel Schloss Storkau drei Pensionen (Heuherberge, Pension Güldenpfennig und Zedlerhof in Buch) und 15 Ferienwohnungen in Buch und eine Ferienwohnung in Miltern vorhanden. Mit dem Naturschutzzentrum des NABU befindet sich hier eine wichtige Station des Elbe- Radweges. Die überwiegende Anzahl der Hotels und Pensionen entstand nach 1995 bzw. im Zusammenhang mit dem Elbe- Radweg nach 2000. Hierdurch wurden neue Arbeitsplätze in erheblichem Umfang geschaffen.



3.4.2. Prognose 2025

Wirtschaftliche- und Arbeitsmarktentwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Tangermünde in Bezug auf das verarbeitende Gewerbe und Industrie im Prognosezeitraum wird bisher durch die mangelhafte Anbindung an das europäische Hauptstraßennetz der Autobahnen beeinträchtigt. Aufgrund des geplanten Anschlusses der östlichen Altmark an das Autobahnnetz durch die Bundesautobahn A 14 wird sich dies voraussichtlich wesentlich verbessern. Hierdurch werden auch weitere Impulse für den Städtetourismus erwartet. Tangermünde verfügt über gute Ausgangsbedingungen bezüglich sogenannter "weicher" Standortfaktoren:

- eine historisch geprägte, aber auch bezüglich des Einzelhandelsbestandes vergleichsweise attraktive Innenstadt,
- eine attraktive Umgebung mit Erholungsqualitäten,
- eine gute grundzentrale Ausstattung für den großflächigen, allerdings dünn besiedelten Siedlungsraum im Südosten des Landkreises Stendal, hervorzuheben sind hierbei die beiden Gymnasien in Tangermünde

Ziel der Stadt Tangermünde ist es, diese Standortfaktoren durch die Sanierung des Stadtkernes weiter auszubauen.

Eine Erweiterung des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors in Tangermünde stößt aufgrund der bereits vorhandenen hohen Kaufkraftbindung an Grenzen. Im tertiären Sektor sind nur in wenigen Dienstleistungsbereichen noch Erweiterungen möglich, die auf der regionalen Nachfrage basieren.

Wesentliche neue Impulse für die Entwicklung der Stadt können nur von der Ansiedlung oder Erweiterung von Industriebetrieben der Produktion und des verarbeitenden Gewerbes und dem weiteren Ausbau des Tourismussektors ausgehen.

Wie bereits im Rahmen der allgemeinen Zielvorstellungen formuliert, ist eine Bedarfsprognose für Industrie- und Gewerbeflächen schwer durchführbar. Grundsätzlich betreiben in der Regel Städte eine Angebotsplanung, um kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können.

Das verarbeitende Gewerbe ist standörtlich orientiert auf den Industriepark. Im Flächennutzungsplan ist eine Erweiterung des Industrieparkes Tangermünde nach Norden im Umfang von ca. 33,6 ha vorgesehen. Der Arbeitskräftebesatz pro Hektar gewerblicher Baufläche wurde in Tangermünde anhand des Industrieparks Tangermünde überschläglich mit 13,4 Beschäftigten pro Hektar beziffert. Auf der Erweiterungsfläche könnten somit ca. 450 Arbeitsplätze entstehen.

Weiterhin soll der Tourismus gestärkt und nach Möglichkeit weiter ausgebaut werden. Dies bedarf jedoch vertiefender Untersuchungen im Rahmen der touristischen Fachplanung. Entwicklungspotentiale, die derzeit noch nicht ausgeschöpft sind, bieten der Reittourismus und der Tourismus mit Angeboten von Urlaub auf dem Bauernhof.



3.5. Erfassung und Prognose zu Beständen in technischer und sozialer Infrastruktur in der Stadt Tangermünde einschließlich der Ortschaften

3.5.1. Soziale Infrastruktur

Die Stadt Tangermünde verfügt zur Zeit (Stand 31.12.2012) über folgende Kinderkrippen, Kindergärten und Kindertagesstätten.

	Kapazität Kinder- krippe	Kapazität Kinder- garten	gesamt
Kindertagesstätte Luisenstraße Luisenstraße 39a (Kapazität geplanter Neubau) Träger: Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.	55 neu 42	88 neu 72	143 neu 114
Kindertagesstätte "Kleine Ritter" Ulrichsstraße 52 (flexibel aufteilbar bis Kapazität) Träger: Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.	73 (60)	113 (139)	186 (199)
Kindertagesstätte "Roland" in Buch Chausseestr. 14 (flexibel aufteilbar bis Kapazität) Träger: Stadt Tangermünde	16 (8)	24 (36)	40
Kindertagesstätte "Elbspitzen" in Hämerten Am Meilenstein 18 (flexibel aufteilbar bis Kapazität) Träger: Stadt Tangermünde	10 (10)	18 (17)	28
Gesamtkapazität Grundauslastung bisher	154	243	397
Gesamtkapazität Grundauslastung neu	141	227	368
tatsächliche Auslastung im Jahr 2010	129	224	
Auslastungsgrad in Bezug auf geplanten Neubau	91%	99%	

In der Kernstadt Tangermünde bestehen zwei Kindertagesstätten, beide in Trägerschaft des Johanniter - Unfall - Hilfe e. V.. Eine dritte Kindertagesstätte, das Spielhaus in der Friedrich - Ebert - Straße wurde im Jahre 2011 geschlossen. Beide Kindertagesstätten sind derzeit fast voll ausgelastet. Die Kindertagesstätte "Kleine Ritter" in der Ulrichsstraße (Bereich 5) wurde 1972 als ebenerdiges Gebäude erbaut und im Jahr 2002 grundhaft saniert. Sie befindet sich in einem guten Zustand. Die Kindertagesstätte Luisenstraße wurde Anfang der 80er Jahre als dreigeschossiges Gebäude errichtet. Sie weist derzeit erhebliche substanzgefährdende Bauzustandsmängel auf. Es besteht ein dringender Handlungsbedarf. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen ist ein Abbruch der Kindertagesstätte und ein Neubau die wirtschaftlich günstigste Lösung. (vergleiche hierzu Punkt 5 Wohngebiet Heerener Straße)

Die Kindertagesstätten im ländlichen Raum werden zwar auch unter Punkt 4 behandelt, aufgrund der Zusammenhänge durch sich überschneidende Einzugsgebiete werden sie auch nachfolgend mit untersucht.

Die Kindertagesstätte in Hämerten ist derzeit vollständig ausgelastet, während die Kindertagesstätte in Buch noch Kapazitätsreserven aufweist.

Aufgrund des geplanten Neubaus der Kindertagesstätte Luisenstraße wurden die zukünftig erforderlichen Kapazitäten der Kindereinrichtungen anhand einer Fortschreibung der Kinderzahlen bis zum Jahr 2028 bereits ermittelt. Die Prognose wurde auf Grundlage der Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter und der altersspezifischen Wahrscheinlichkeit des Eintretens von Geburten berechnet. Gemäß dieser Prognose sinkt



die Anzahl der Geburten von derzeit 58 (Jahr 2012) auf 55 Geburten im Jahr 2020 und bis 2025 weiter auf 50 Geburten pro Jahr. Dies entspricht einem Rückgang auf 86,2%. Derzeit besuchen 55% der Tangermünder Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren eine Kinderkrippe. Der Nutzungsgrad von Kindergärten beträgt in Bezug auf die Tangermünder Kinder 119%, das heißt, jedes Kind aus Tangermünde im Alter von 3 bis 6 Jahren besucht in der Regel den Kindergarten. Die Überschreitung der 100% Grenze ist auf die hinzukommenden Kinder außerhalb des Stadtgebietes, insbesondere aus der Ortschaft Heeren der Hansestadt Stendal und aus Schelldorf in der Stadt Tangerhütte zurückzuführen. Da davon auszugehen ist, dass bei rückläufigen Kinderzahlen die Kinder aus den Ortsteilen der Nachbarstädte zunehmend auf Kindertagesstätten in der eigenen Stadt orientiert werden, können diese für die Prognose nicht mehr berücksichtigt werden.

Jahr	Anzahl der prognostizierten Krippenkinder (Nutzung 55%)	Anzahl der prognostizierten Kindergartenkinder (Nutzung 100%)
2013	111	224
2014	95	239
2015	94	219
2016	93	201
2017	92	172
2020	90	168
2025	84	162
Kapazität	141	227

Die Kapazitäten sind für den nächsten Zeitraum ausreichend. Das Defizit an Kindergartenplätzen im Jahr 2014 kann durch Nutzung der flexiblen Grenzen zu Lasten nicht benötigter Kinderkrippenplätze kompensiert werden.

Langfristig sind Überkapazitäten bei Kinderkrippenplätzen (Auslastung im Jahr 2025 ca. 60%) und bei Kindergartenplätzen (Auslastung im Jahr 2025 ca. 71%) zu erwarten, auf die mit einer Kapazitätsverringerung reagiert werden muss. Im unmittelbaren Einzugsbereich der Kindertagesstätte Buch (Ortsteile Bölsdorf, Buch, Köckte) werden ab 2015 nur noch 3 Krippenkinder und 8 Kindergartenkinder (ab 2020 - 6 Kinder) erwartet. Hierdurch kann eine wirtschaftliche Mindestgruppenstärke nicht erreicht werden. Kurzfristig können die Kapazitätsüberhänge durch Kinder aus dem Kernstadtgebiet von Tangermünde oder weiterhin durch die Schelldorfer Kinder genutzt werden. Ab 2017 ist jedoch mit einem deutlichen Rückgang der Kinderzahl zu rechnen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist erneut zu prüfen, ob ein Weiterbetrieb der Kindertagesstätte in Buch noch möglich ist.

Für die Kindertagesstätte in Hämerten sieht die Situation nur wenig besser aus. Zum unmittelbaren Einzugsbereich sind die Ortschaften Hämerten, Storkau (Elbe) und Billberge zu rechnen. Die Kindertagesstätte ist in zumutbarer Entfernung aber auch von Langensalzwedel und Miltern zu erreichen. Im Jahr 2020 werden im Einzugsbereich der Kindertagesstätte einschließlich der Ortschaften Langensalzwedel und Miltern zwar ca. 10 Krippenkinder und 17 Kindergartenkinder erwartet. Hierbei darf jedoch nicht verkannt werden, dass für die Kinder aus Langensalzwedel und Miltern die Einrichtungen in Tangermünde besser erreichbar sind. Wenn in Tangermünde ab 2017 Kapazitäten frei sind, ist zu erwarten, dass zumindest ein großer Teil der Kinder aus Langensalzwedel und Miltern die Kindertagesstätten in Tangermünde besuchen werden. Eine verlässliche



Prognose für die Zukunft der Kindertagesstätte in Hämerten kann daher nicht gegeben werden.

Die Standorte in Tangermünde können als gesichert gelten.

Horte

In der Stadt Tangermünde ist ein Schulhort für die Schüler der Comenius Grundschule an der Grete - Minde - Straße mit 143 Plätzen vorhanden. Träger ist die Stadt Tangermünde. Die Kapazität des Schulhortes (143 Plätze) ist für den Bedarf ausreichend. Der Schulhort ist saniert, für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 sind im wesentlichen nur Reparatur- und Unterhaltungsaufwendungen zu erwarten.

Schulen

Die Errichtung und Erhaltung von Schulanlagen durch die dafür zuständigen Schulträger erfolgt im Rahmen der vom Landkreis aufzustellenden regionalen Schulplanung. Die Schuleinzugsbereiche werden gemäß dem Schulgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom Träger der Schule mit Zustimmung der Schulbehörde festgelegt. Die Stadt Tangermünde verfügt derzeit über eine Schule im Primärbereich (Grundschule 1.-4. Schuljahr) in kommunaler Trägerschaft, eine Sekundarschule, ein Gymnasium und eine Förderschule in der Trägerschaft des Landkreises und ein Privatgymnasium.

Folgende Schulen sind vorhanden:	Kapazität	Schülerzahlen
- Comenius Grundschule, Tangermünde, Schäferstraße 12-14, (Bereich 1)	432	320
- Sekundarschule "Hinrich Brunsberg", Tangermünde, Augustastraße 31 (Bereich 6)	378	292
- Diesterweg Gymnasium, Tangermünde, Ernst-Drong- Straße (Bereich 3)	594	525
- Privatgymnasium, Tangermünde, Schulstraße 1 (Bereich 1)	180	130
- Förderschule, Tangermünde Robert-Schumann-Straße 7 (Bereich 6)	84	63

Seit 1997 ist aufgrund des Geburtenrückgangs 1990 ein erheblicher Rückgang der Schülerzahlen zu verzeichnen, der von 1997 bis zum Jahr 2003 zunächst die Grundschulen und bis 2008 die weiterführenden Schulen betraf. Die Schulkapazitäten wurden dieser Entwicklung angepasst. Im Planungszeitraum ist für die Altersgruppe der schulpflichtigen Personen kein weiterer erheblicher altersgruppenspezifischer Rückgang zu erwarten. Der Rückgang der Schülerzahlen ist in etwa in der Höhe des Rückgangs der Einwohnerzahlen zu erwarten (ca. - 15%). Bestehende Schulstandorte werden hierdurch nicht erkennbar gefährdet.

Ebenso wie bei den Kindergärten ist für den Schulbereich die Fortsetzung der planmäßigen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geplant. Schwerpunkt für die Grundschule ist die Neugestaltung des Schulhofes. Hierbei ist die Errichtung eines offenen Klassenzimmers vorgesehen.

Die Schuleinzugsbereiche sowohl der Grundschule als auch von Sekundarschule und Gymnasium umfassen weite Bereich des ländlichen Raumes. Die Schüler erreichen die Schulen überwiegend über den Busverkehr. Der zentrale Haltepunkt für die Grundschule und das Gymnasium ist der Busbahnhof Lindenstraße, der aufgrund seiner Anordnung beiderseits der Lindenstraße bezüglich der Sicherheit der Schulkinder Defizite aufweist.



Gesundheit und Soziales

Das im Jahr 1900 unter kaiserlicher Förderung errichtete Kaiser-Wilhelm-Krankenhaus (Bezeichnung bis 1945) Tangermünde wurde im Jahr 1993 umfassend saniert und erweitert. Nach der Übernahme der Trägerschaft durch die Johanniter wurde zunächst die Chirurgie und dann die Innere Medizin an den Standort des Johanniter Krankenhauses Stendal verlagert. Zurzeit befindet sich im Krankenhaus nur noch ein Dialysezentrum und das KMG Seniorenheim. Das Krankenhaus wurde geschlossen. Die Krankenhausversorgung erfolgt seit dem im Johanniter Krankenhaus Stendal.

Ärztliche Versorgung: Die ärztliche Versorgung in Tangermünde wird durch folgende Arztpraxen sichergestellt:

Praxen für Allgemeinmedizin	Tangermünde	Lange Str. 53	Dr.med. M. Döhmnn
	Tangermünde	Augustastr. 106	Dr.med. S. Richter
	Tangermünde	Beethovenstr. 12	Dipl.med.C. Herrmann
	Tangermünde	Albrechtstr. 21/22	Dipl.med. T. Crusius
FA für Innere Medizin	Tangermünde	Lange Str. 53	Dipl.med. G. Grave
FA für Nieren- u. Bluthochdruckkrankheiten, Dialyseambulanz	Tangermünde	Schlossfreiheit 7	Sr. D. Klipp
FA für Frauenheilkunde	Tangermünde	Arneburger Str. 91	Dr.med. K. Henschel
FA für Urologie	Tangermünde	Arneburger Str. 91	Dipl. Med. S. Geiser
FA für Orthopädie und Sportmedizin	Tangermünde	Lindenstr. 93	Dr.med. R. Mendel
Zahnärzte	Tangermünde	Lange Str. 79	A. Gohr
	Tangermünde	Beethovenstr. 11	Dipl. Stom. A. Beiermann
	Tangermünde	Schlossfreiheit 6	Dipl.med. G. und S. Jahn
	Tangermünde	Amselweg 12	Dipl. Stom. H. Schmidt
	Tangermünde	Arneburger Str. 1	Dipl. Stom. K. Schmidt
	Tangermünde	Friedrich-Ebert-Str.57	B. Neuendorf
	Tangermünde	Kirchstr. 24	D. Neumann

Tangermünde ist damit in Bezug auf Arztpraxen für Allgemeinmedizin leicht unterversorgt. Im Durchschnitt kommen in Sachsen - Anhalt ca. 1680 Einwohner auf einen Hausarzt. In Tangermünde sind dies ca. 2200 Einwohner. Alle ärztlichen Praxen befinden sich in der Kernstadt Tangermünde. Die ärztliche Versorgung der ländlichen Ortschaften erfolgt in der Kernstadt Tangermünde.



Versorgung mit Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Senioren

In Tangermünde befinden sich zwei Seniorenheime und eine seniorengerechte Wohnanlage mit Pflegebereich.

- Senioren- und Pflegeheim "Goldener Herbst", Heerener Straße 40
Kapazität 85 Plätze (53 Einzelzimmer, 16 Doppelzimmer)
Träger: DRK Kreisverband Östliche Altmark e.V.
Das Gebäude wurde 1993 umgebaut und besteht aus einem sanierten Altbau und einem Neubau.
- KMG Seniorenheim Elbblick, Schlossfreiheit 7
Kapazität 90 Plätze (50 Einzelzimmer, 20 Doppelzimmer)
Träger: KMG Kliniken
Das Seniorenheim wurde im ehemaligen Krankenhaus unmittelbar an der Elbe neu eingerichtet.
- Humanas GmbH Seniorenwohncentrum, Jägerstraße 16
Kapazität: 28 Pflegeplätze
Seniorenwohnen in offener Wohnanlage außerhalb des unmittelbaren Heimbereiches: 27 Wohnungen (als Wohnungen gezählt)
Träger: Humanas GmbH
Die Seniorenwohnanlage befindet sich unmittelbar hinter dem Hansepark.

Der Bedarf an Seniorenwohnformen wird sich in Tangermünde bis zum Jahr 2025 deutlich erhöhen, da die Altersgruppe der über 65-jährigen im Planungszeitraum von 2461 Personen auf 2770 bis 3030 Personen (anteilig von heute 22,5% auf über 31%) zunehmen wird. Seniorenwohnanlagen sollten stadtkernnah gelegen sein, um den Senioren eine Anteilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

sonstiges betreutes Wohnen:

- Einrichtungen der Jugendhilfe
- Christliches Jugenddorfwerk Billberge, Brunnenweg 2 mit Angeboten zur Berufsvorbereitung und Berufsausbildung, sozialpädagogischen Wohngruppen, Wohngruppen für junge Mütter, Wohngruppen für psychisch erkrankte Jugendliche
- Heilpädagogisches Kinder- und Jugendheim in Köckte des Paritätischen (PSW GmbH), Lindenallee 20
- 4 Standorte für betreute Wohnanlagen des DRK für Kinder und Jugendliche bis zur wirtschaftlichen Selbständigkeit in Tangermünde (Haus am Tanger - Mädchengruppe, Haus Regenbogen, Haus Kinder - Tier - Land, betreutes Einzelwohnen) - die vier Standorte sollen mittelfristig zu einem Standort in Tangermünde zusammengefasst werden.

Kulturelle Einrichtungen

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sind: "Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung von kulturellen Angeboten traditionsbewusst und zukunftsorientiert zu gestalten. Es gilt dabei das reiche Kulturerbe zu pflegen, vielfältige und qualitativ hochwertige Kulturangebote zu fördern und auch künstlerische Innovationen als Beiträge zur Entwicklung der Gesellschaft zu ermöglichen." (Landesentwicklungsplan LSA Punkt 4.1.7.1) Entsprechend der Funktion der Stadt Tangermünde als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege hält die Stadt im kulturellen Bereich Einrichtungen des gehobenen Bedarfs bereit.



Eingebunden in landesweite Programme ist Tangermünde als Standort des Blauen Bandes. Einen weiteren Schwerpunkt bildet der Städtetourismus, für den die Vielzahl kulturhistorischer Stätten von besonderer Bedeutung ist. Folgende kulturelle Einrichtungen bestehen in Tangermünde:

- Salzkirche Tangermünde (Veranstaltungszentrum und Kunstaussstellungen)
- Tangermünder Rathaus (Stadtgeschichtliches Museum)
- Burgmuseum Schlossfreiheit
- Zeitzeuge am Eulenturm

Weiterhin hat die Stadtkirche St. Stephan neben ihrer kirchlichen Funktion als kulturelle Sehenswürdigkeit und als Standort der Kirchenmusik eine erhebliche Bedeutung. Als bedeutendes Kulturdenkmal trägt weiterhin die Stadtmauer Tangermünde mit den mittelalterlichen Toren und Türmen zur Attraktivität der Stadt als Standort des Städtetourismus bei.

Als weitere öffentliche kulturelle Einrichtungen in der Kernstadt bestehen das Grete-Minde-Haus mit dem Saal und dem Jugendklub, die Bibliothek und das Archiv, die im letzten Jahr am Standort der Notpforte ein saniertes Gebäude erhalten haben.

An privaten kulturellen Einrichtungen ist in Tangermünde das Kulturhaus an der Arneburger Straße vorhanden, in dem nach längerer Schließung seit dem Jahr 2011 wieder Veranstaltungen stattfinden.

Die Stadt Tangermünde verfügt damit über eine sehr gute Ausstattung an kulturellen Einrichtungen. Wesentliche Sanierungserfordernisse bestehen vor allen an der Stadtmauer, in der Fortführung der Sanierung der Stadtkirche St. Stephan und am Kulturhaus und am Burgmuseum Schlossfreiheit.

Öffentliche Verwaltungen

Folgende öffentliche Verwaltungen befinden sich in Tangermünde:

- Stadtverwaltung Tangermünde mit den Standorten Verwaltungsgebäude 1 Lange Straße 61 und dem Verwaltungsgebäude 2, das sich an der Notpforte befindet;
- Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg, Außenbezirk 2 Tangermünde, Carlbau 2;
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Flussbereich Osterburg, Betriebsstelle Bölsdorf.

Weitere Verwaltungseinrichtungen der Biosphärenreservatsverwaltung, der Stadtwerke und der Polizei befinden sich in verschiedenen Verwaltungsgebäuden. Wesentliche Investitionen in die Sanierung der Gebäude sind am Verwaltungsgebäude 1 erforderlich.

Feuerschutz

Die Stadt Tangermünde verfügt über eine leistungsfähige und gut ausgerüstete Schwerpunktfeuerwehr in einem mit moderner Technik ausgestatteten Feuerwehrgebäude an der Lindenstraße. Die Technik umfasst zwei Tanklöschfahrzeuge, ein Löschfahrzeug, ein Hubrettungsfahrzeug, Schlauchwagen, Rüstwagen, Mannschafts-transport- und Einsatzleiterwagen. Weiterhin sind in Tangermünde ein Mehrzweckboot und ein Wechselladerfahrzeug des Landkreises stationiert. Die Feuerwehr Tangermünde ist damit für alle Regeleinsätze gut ausgerüstet. Die Gebäude der Feuerwehr befinden sich in einem guten Baustand. Für den Planungszeitraum sind Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten zu erwarten.



Sportanlagen

Folgende Einrichtungen bestehen in der Kernstadt Tangermünde:

- Sportzentrum der Stadt Tangermünde Lindenstraße (Sporthalle) - saniert 2001
- Sporthalle der Sekundarschule "Hinrich Brunsberg", Augustastraße, derzeit in Sanierung (2013/2014)
- Sporthalle der Grundschule an der Lämmergasse, saniert
- Freibad Tangermünde
- Turnhalle mit Kegelbahn und Judosportbereich "Am Waldschlösschen" Tannenstraße - erhebliche substanzgefährdende Bauschäden
- Stadion am Wäldchen Tangermünde, Schwarzer Weg - neugestaltet

Die Stadt Tangermünde verfügt mit den vorstehenden Einrichtungen über eine sehr gute Ausstattung an Sporteinrichtungen. Ergänzungen wären durch privat finanzierte Hallen für Tennis, Squash und Badminton noch möglich. In den Gewerbegebieten werden auch für private Sportanlagen geeignete Flächen vorgehalten.

Erhebliche Bauzustandsschäden an sportlichen Anlagen bestehen an der Kegelbahn und den Judosportbereich Tannenstraße. Die Dachkonstruktion des Gebäudes ist einsturzgefährdet, derzeit läuft eine Notsicherung. Der Trainingsbetrieb kann derzeit aufgrund von Auflagen der Bauordnungsbehörde nur unter einer ständigen statischen Kontrolle der Konstruktion fortgeführt werden. Es droht eine dauerhafte Schließung der Einrichtung. Eine Sanierung der Gebäude ist wirtschaftlich unrentabel. Die Stadt strebt daher einen Ersatzneubau am Standort an.

3.5.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung in der Kernstadt Tangermünde sind die Stadtwerke Tangermünde. Die Anschlussbedingungen werden durch eine Wasserversorgungssatzung geregelt. Die Stadtwerke Tangermünde betreiben das Wasserwerk Tangermünde, Kirschallee 28. Eine bedarfsgerechte Wasserversorgung ist für die Kernstadt gesichert.

Die in der Kernstadt bis zum Jahr 2025 erwartete Zunahme des Wohnungsleerstandes hat auch Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung, da bei einer deutlich geringeren Abnahmemengen innerhalb des besonders betroffenen Bereiche sich die Durchlaufzeiten des Trinkwassers in den Zuleitungen deutlich erhöhen. Ob eine Neuverlegung von Leitungen mit geringerem Querschnitt erforderlich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Träger der Wasserversorgung in den ländlichen Ortschaften ist der Wasserverband Stendal - Osterburg (WVSO) mit Sitz in Osterburg. Die Anschlussbedingungen sind in der Satzung Trinkwasser und den ergänzenden Bestimmungen festgelegt. Die Ortschaften sind vollständig an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung erfolgt aus den Wasserwerken Grieben und Groß Schwarzlosen.



Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserentsorgung für die Kernstadt Tangermünde sind die Stadtwerke Tangermünde. Die Anschlussbedingungen werden in einer Abwasserbeseitigungssatzung festgelegt. Die Stadtwerke Tangermünde betreiben die gesamte Schmutzwasserkanalisation, die Beförderung zur Kläranlage, die Klärung des Abwassers bis zur Einleitung der gereinigten Abwässer in die Elbe. Die Abwässer aller an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossenen Bauflächen werden in der 1998 erneuerten zentralen Kläranlage Tangermünde gereinigt. Die Abwasserentsorgung erfolgt für die alten Siedlungsbereiche im Mischsystem. Neuere Wohngebiete, der Industriepark, der Gewerbepark und der Hansepark werden im Trennsystem entsorgt.

Die in der Kernstadt bis zum Jahr 2025 erwartete Zunahme des Wohnungsleerstandes hat voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung.

Neben der zentralen Kläranlage besteht in Tangermünde noch eine betriebliche Kläranlage der Milk Snack GmbH, die im Jahr 2006 in Betrieb ging. Die gereinigten Abwässer werden über ein Pumpwerk in die Elbe abgeführt.

Träger der Abwasserentsorgung in den ländlichen Ortschaften ist der Wasserverband Stendal - Osterburg. Die Anschlussbedingungen sind in der Anschlusssatzung gültig ab 01.01.2009 geregelt. Die Ortschaften Langensalzwedel und Miltern sind mit Ausnahme der Siedlung Miltern an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Diese wird mittels Abwasserdruckleitung der Kläranlage der Stadt Stendal zugeführt. Die Ortschaften Bölsdorf, Köckte, Grobleben, Hämerten, Billberge und Storkau (Elbe) sind nicht zentral erschlossen. In den vorgenannten Ortschaften werden keine Anlagen (Kläranlagen) zur Abwasserbehandlung durch den Wasserverband Stendal-Osterburg betrieben. Ein Teilgebiet der Ortschaft Hämerten wird mittels einer vom Wasserverband Stendal-Osterburg betriebenen biologischen Kleinkläranlage schmutzwasserseitig entsorgt. Buch, Köckte, Grobleben und Storkau (Elbe) verfügen über sogenannte Bürgermeisterkanäle, in die die gereinigten Abwässer abgeführt werden. Für die nicht an die Bürgermeisterkanäle angeschlossenen Grundstücke und die Grundstücke in Bölsdorf und Billberge erfolgt eine Einleitung der gereinigten Abwässer in das Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer.

Für die Stadt Tangermünde ist damit eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abwasserentsorgung gewährleistet.

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung in der Stadt Tangermünde ist der Landkreis Stendal, der die ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH mit der Entsorgung beauftragt hat. Die Abfallentsorgungssatzung vom 19.11.2009 regelt die Bedingungen der Abfallentsorgung. Die Deponierung von unbehandelten Abfallstoffen in Tangermünde wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingestellt. Am Langensalzwedeler Weg befindet sich ein Recyclinghof auf dem Betriebsgelände der Firma Altmärkische Entsorgungs- und Transport GmbH.



Elektroenergieversorgung

Träger der Elektroenergieversorgung im gesamten Stadtgebiet von Tangermünde ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist vollständig an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen.

Der gewachsene Energiebedarf des Industrieparkes Tangermünde erforderte die Einordnung einer neuen Energiezuleitung von 110 kV und die Errichtung eines neuen Umspannwerkes. Die neue 110 kV Leitung verläuft vom Umspannwerk Stendal West aus südlich von Langensalzwedel nach Tangermünde. Am Langensalzwedeler Weg wurde das neue Umspannwerk errichtet.

Die weitere Verteilung der Elektroenergie durch die E.ON Avacon AG erfolgt auf Mittelspannungsebene 15 kV und auf Niederspannungsebene. Die bis zum Jahr 2025 erwartete Zunahme des Wohnungsleerstandes in den Geschosswohnungsbauten hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Elektroenergieversorgung.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung in Tangermünde ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Derzeit findet in Tangermünde die flächendeckende Umstellung der Gasversorgung von Niederdruck auf Mitteldruck statt. Die Stadt Tangermünde wird vom Hochdrucknetz der E.ON Avacon AG aus versorgt.

Die Versorgungsleitungen schließen Industriebetriebe und das Blockheizwerk an der Heerener Straße direkt an. Über Gasdruckreglerstationen in Langensalzwedel und Tangermünde erfolgt der Anschluss des Mitteldrucknetzes.

Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmeversorgung des Wohngebietes Heerener Straße erfolgt über das Blockheizkraftwerk BHKW der E.ON Avacon AG an der Heerener Straße.

Die in der Kernstadt bis zum Jahr 2025 erwartete Zunahme des Wohnungsleerstandes hat voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Fernwärmenetz, da sich die Abnahmemenge an Wärme im Baugebiet Heerener Straße deutlich verringern wird. Dieser Entwicklung könnte durch eine Ausweitung des Versorgungsgebietes begegnet werden.

3.5.3. Verkehr / ÖPNV

Das innerstädtische Hauptstraßennetz wird weitgehend durch die Landes- und Kreisstraßen gebildet. Ergänzende städtische Hauptnetzstraßen sind die Straßenzüge Kirschallee / Fritz-Schulenburg-Straße, Ulrichsstraße / Friedensstraße / Langensalzwedeler Weg und Magdeburger Straße.

Generell ist der Umfang öffentlicher Erschließungsanlagen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu betrachten. Bei rückläufigen Einwohnerzahlen müssen die Erschließungsanlagen durch immer weniger Bürger finanziert und unterhalten werden. Vor diesem Hintergrund ist jede neue Erschließungsanlage kritisch auf eine Notwendigkeit zu hinterfragen. Durch die stärkere Orientierung auf die Wohnform der Ein- und Zweifamilienhäuser wird sich die Einwohnerdichte der Gesamtstadt weiter verringern. Hierfür sind im notwendigen Umfang auch Erschließungsanlagen erforderlich.



Öffentlicher Personennahverkehr

Tangermünde verfügt über keine eigene Stadtbuslinie. Die Regionalbusse fahren insgesamt 9 Haltestellen im Gebiet der Kernstadt an. Zentrale Haltestelle ist das Gymnasium an der Lindenstraße. Die meisten Wege innerhalb der Kernstadt lassen sich fußläufig oder mit dem Fahrrad bewältigen. Die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes, insbesondere der zu erwartende erhebliche Einwohnerrückgang im Baugebiet Heerener Straße hat keine erheblichen Auswirkungen auf den ÖPNV.

3.6. Aspekte des Klimaschutzes in der Stadtentwicklung von Tangermünde

Das Erreichen der Ziele der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland zum globalen Klimaschutz durch die Steigerung der Energieeffizienz und des Ausbaus erneuerbarer Energien erfordert die Erarbeitung von Leitlinien zur Umsetzung dieser Ziele auf kommunaler Ebene.

Grundlegende Handlungsschwerpunkte für die Kommunen sind hierbei:

- die Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen
- die Minderung des CO₂ Ausstoßes durch effektive Energieerzeugung mit hohem Wirkungsgrad
- die Minderung des CO₂ Ausstoßes durch die Reduktion von Energieverlusten an baulichen Anlagen
- die Minderung des verkehrsbedingten CO₂ Ausstoßes durch eine klimagerechte Verkehrsplanung

Als regenerative Energiequellen stehen derzeit den Gemeinden die Nutzung der Wasserkraft, der Windenergie, der solaren Strahlungsenergie, der Erdwärme und der Nutzung von Biomasse zur Verfügung. Für Tangermünde scheidet die Nutzung der Windenergie im unmittelbaren Umfeld der Stadt aus Gründen des Denkmalschutzes zur Wahrung der geschützten Stadtsilhouette aus. Zur Nutzung der Wasserkraft steht in Tangermünde kein geeignetes Gefälle zur Verfügung. Es verbleiben somit die solare Strahlungsenergie, die Erdwärme und die Biomasse als wesentliche regenerative Energiequellen. Für die Nutzung der Solarenergie durch Freiflächenphotovoltaikanlagen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung geeignete Flächen dargestellt. Eine Erdwärmennutzung durch Tiefenbohrung ist im Stadtgebiet möglich. Einschränkungen durch Festgesteine bestehen erst in einer Tiefe > 100 Meter. Die Erdwärmennutzung kommt somit als regenerative Energiequelle grundsätzlich in Frage.

Die Nutzung von Biomasse zur Energieerzeugung ist durch im Außenbereich privilegierte Anlagen möglich. Insoweit größere Vorhaben errichtet werden können, wäre die Erarbeitung eines gesamtträumlichen Konzeptes für die Stadt Tangermünde sinnvoll.

Minderung des CO₂ Ausstoßes

Die Minderung des CO₂ Ausstoßes durch effektive Energieerzeugungsanlagen mit hohem Wirkungsgrad wird in Tangermünde bereits betrieben. In der Heerener Straße befindet sich ein Blockheizkraftwerk für das Wohngebiet. Die Einordnung kleinerer Blockheizkraftwerke in anderen innenstädtischen Bereichen ist anzustreben.

Die Verminderung von Wärmeverlusten an baulichen Anlagen erfolgt durch eine Nachrüstung der Außenwanddämmung an Gebäuden. Aufgrund des Denkmalschutzes in der Innenstadt sind hierbei innovative Lösungen gefragt. Hinweise hierzu sind in der vertiefenden Konzeption für die Innenstadt angeführt.



Die verkehrsbedingten CO₂ Emissionen können durch eine Förderung des Radverkehrs und durch eine "Stadt der kurzen Wege" gemindert werden. Die städtebaulichen Entwicklungsgebiete in Tangermünde konzentrieren sich auf Innenbereichsflächen. Hierdurch wird diesem Anliegen Rechnung getragen.

Stadtklima Tangermünde

Die Stadt Tangermünde hat eine günstige klimatische Lage. Das Stadtgebiet erstreckt sich in Nord- Süd- Richtung entlang der Elbe und des Tangers. Mit der Elbaue und der Tangerniederung besteht ein intensiver Luftaustausch, so dass großflächige Überwärmungsbereiche in Tangermünde nicht bestehen.

3.7. Schwerpunkte für den Stadtumbau (Gebietstypologien) sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten

Umzustrukturierende Stadtteile / Stadtquartiere mit hoher Priorität

Der Einwohnerverlust von Tangermünde setzt sich auch nach dem Jahr 2013 kontinuierlich fort. Seine Auswirkungen werden sich im Zeitraum bis 2025 verschärfen, da auch die Anzahl der Haushalte, die als Nachfrager nach Wohnungen auftreten, deutlich sinken wird. Dies erfordert eine Aufnahme der Stadt Tangermünde in das Programm Stadtumbau Ost und die Festlegung der umzustrukturierenden Stadtteile vorrangiger Priorität.

- Bereich 1 - Stadtkern mit Altstadt, Burg, Neustadt und Hünendorf
Schwerpunktgebiet Sanierungsgebiet, städtebaulicher Denkmalschutz

Der Bereich umfasst den mittelalterlichen Stadtkern von Tangermünde, bestehend aus Altstadt, Burg, Neustadt und Hünendorf, der als Sanierungsgebiet festgesetzt wurde. Der Stadtkern ist einerseits von Erfolgen der bisherigen Sanierungstätigkeit und andererseits noch von bauzustandsbedingtem Leerstand gekennzeichnet. Der Wohnungsleerstand konnte zwar von 163 Wohnungen (Jahr 2000) auf 123 Wohnungen (Jahr 2012) gesenkt werden, ist aber nach wie vor hoch. Aufgrund der denkmalgeschützten Substanz und des hohen Identifikationswertes des Stadtkerns für die Gesamtstadt und der touristischen Bedeutung besteht hier ein besonders dringender Handlungsbedarf. Schwerpunkte sind die Fragen der Nachnutzung der Speicher am Hafen, die Sanierung öffentlicher Straßen und Plätze, die Sanierung der Stadtmauer und die Verbesserung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulhof Comeniusschule).

- Bereich 5 - Ulrichsstraße, Friedensstraße, Meyersche Höfe
Schwerpunktgebiet Brachflächensanierung

Der Bereich umfasst historische Gemengelagen aus gewerblicher Entwicklung und Wohnungsbauentwicklung des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Das Gebiet weist einen besonders hohen Wohnungsleerstand auf, der sich weitgehend auf den Standort der Meyerschen Höfe konzentriert. Hier stehen zusammenhängend 72 Wohnungen leer, die aufgrund der Lage und des Wohnungszuschnittes trotz des Denkmalschutzes kaum wieder in Nutzung genommen werden können.



Weiterhin befindet sich die Gewerbebrache der ehemaligen Schokoladenfabrik im Bereich 5. Aufgrund der Insolvenz des Eigentümers wurde das Abbruchmaterial nicht von der Fläche beräumt. Im Nordwesten des prioritären Teilgebietes befinden sich sportliche Anlagen von gesamtstädtischer Bedeutung. Das Stadion "Am Wäldchen" wurde bereits saniert. Östlich der Friedensstraße befindet sich die Turnhalle mit Kegelbahn "Am Waldschlösschen", deren Gebäude substanzgefährdende Bauzustandsmängel aufweisen. Für das Gebäude ist ein Ersatzneubau erforderlich. Im Nordosten befindet sich das ehemalige Kulturhaus, das 2011 für eine kulturelle Nutzung reaktiviert werden konnte. Dieses Gebäude bedarf der weiteren Instandsetzung und der Herstellung der Außenanlagen. Im Süden des Bereiches befindet sich die Kindertagesstätte "Kleine Ritter", die im Jahr 2004 saniert wurde.

Das besondere Erfordernis dieses Gebiet als prioritäres Stadtumbaugebiet festzulegen ergibt sich aus den städtebaulichen Missständen des Leerstandes der Meyerschen Höfe und der Nutzungsbrache auf den Flächen der ehemaligen Schokoladenfabrik.

- Bereich 6 - Heerener Straße
Schwerpunktgebiet Stadtumbau

Der Bereich Heerener Straße stellt als Gebiet mit überwiegend industriellem Wohnungsbau der 80er Jahre und teilweise Blockbebauung der 70er Jahre ein klassisches Stadtumbaugebiet dar. Das Gebiet weicht von der in anderen Städten zu findenden Typik durch folgende Merkmale ab:

- Der Wohnungsleerstand beträgt nach dem Rückbau eines Wohnblocks mit 72 Wohnungen im Jahr 2006 derzeit 50 Wohnungen. Dies sind nur 4,4% des Bestandes im Bereich 6. Dies ist im Vergleich zu Gebieten in anderen Städten eine sehr geringe Leerstandsquote.
- Die öffentlichen Erschließungsanlagen des Gebietes wurden nach 1990 vollständig neu gestaltet. Die Anzahl der Stellplätze wurde an den Bedarf angepasst. Das Gebiet vermittelt daher in Bezug auf die Gebäude und auf die Außenanlagen einen gepflegten Eindruck.

Trotzdem wurde das Gebiet als Umgestaltungsgebiet mit vorrangiger Priorität festgelegt, da die Entwicklungsprognose für das Gebiet bis zum Jahr 2025 eine deutliche Zunahme des Wohnungsleerstandes auf mindestens 221 Wohnungen voraussagt. Weiterhin müssen dringend die Gemeinbedarfseinrichtungen des Bereiches, insbesondere die Kindertagesstätte dem geänderten Bedarf angepasst werden. Nach der Umwidmung eines Teiles der Kindertagesstätte für andere Zwecke ist aufgrund des Bauzustandes und der nicht mehr den Anforderungen entsprechenden Konzeption des dreigeschossigen Gebäudes ein Abbruch und Neubau am Standort mit verminderter Kapazität und eine Umgestaltung der Außenanlagen der Kindertagesstätte erforderlich. Aufgrund des bis zum Jahr 2025 zu erwartenden Leerstandes von mindestens 221 Wohnungen (nach der günstigsten Prognose) bzw. über 887 Wohnungen (nach der ungünstigsten Prognose) ist im Planungszeitraum ab 2015 ein weiterer Rückbau von mindestens 150 Wohnungen erforderlich.



Umzustrukturierende Stadtteile ohne besondere Priorität

- Bereich 2 Südvorstadt
- Bereich 3 Bahnhofsvorstadt und Friedhof (mit Gymnasium)
- Bereich 4 Nordvorstadt, Arneburger Straße
- Bereich 11 Industriepark Tangermünde

Konsolidierte Stadtteile

- Bereich 7 Hansepark, Jägerstraße
- Bereich 8 Einfamilienhausgebiete West
- Bereich 9 Einfamilienhausgebiete Südwest und Lüderitzer Straße
- Bereich 10 Gewebegebiet Stendaler Straße und Heerener Straße

Die vorstehenden Stadtgebiete sind überwiegend durch Einfamilienhausbau gekennzeichnet und entstanden zum Teil erst nach 1990. Ein gravierender städtebaulicher Umgestaltungsbedarf ist auch langfristig nicht zu erkennen.

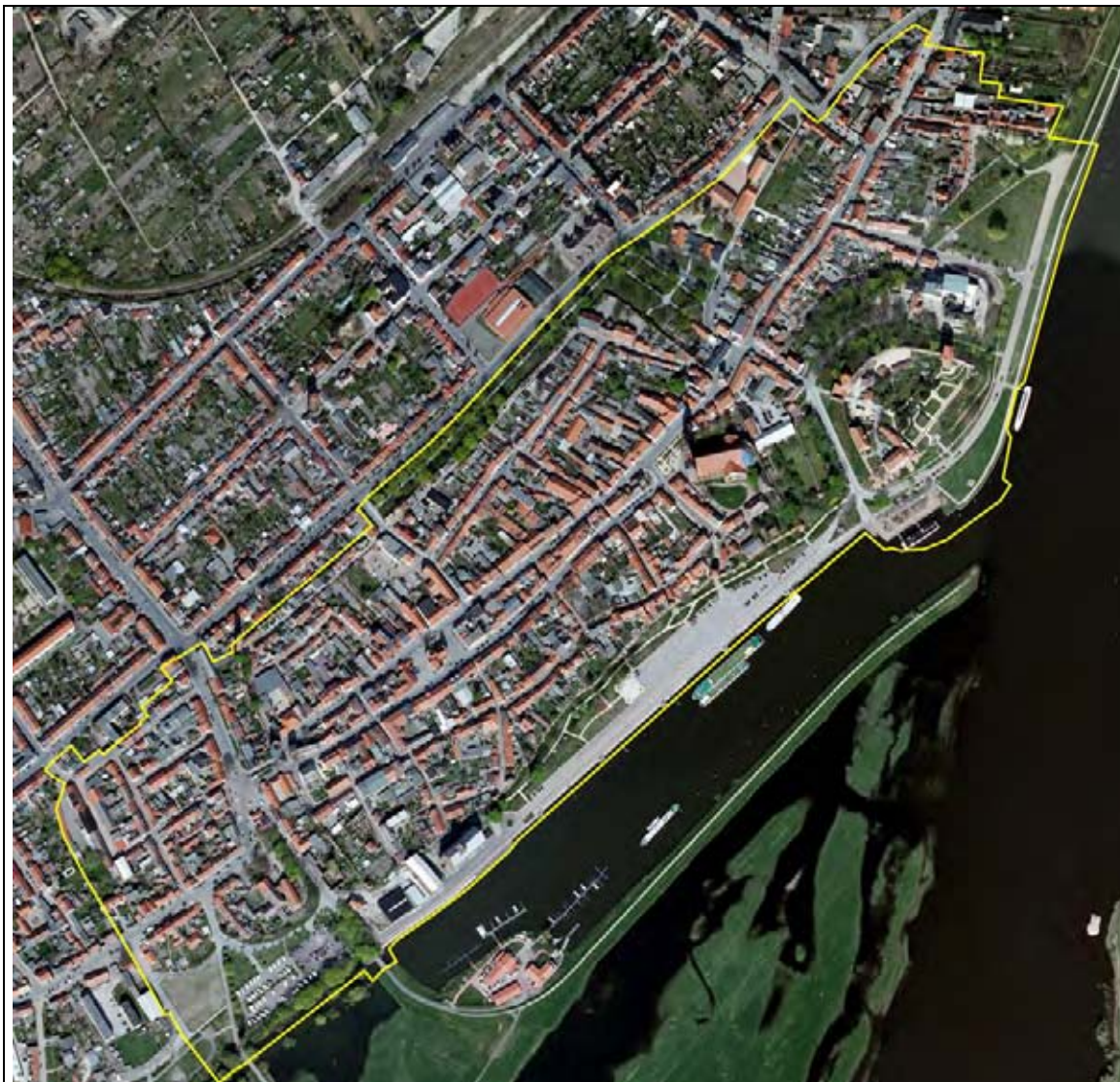
Über eine Ausdehnung der umzustrukturierenden Stadtteile ist gegebenenfalls im Rahmen einer Fortschreibung des Konzeptes zu entscheiden.



4. Stadtteilkonzept Bereich Stadtkern mit Altstadt, Burg, Neustadt und Hünendorf (prioritärer Bereich 1)

Schwerpunktgebiet Stadtsanierung und städtebaulicher Denkmalschutz

Der Bereich 1 des Stadtteilkonzeptes umfasst den historisch geprägten Stadtkern von Tangermünde. Der Stadtkern ist denkmalrechtlich ein Erhaltungsgebiet und Sanierungsgebiet gemäß § 136 ff. Baugesetzbuch. Für das Sanierungsgebiet Stadtkern wurde 1991 eine erste vorbereitende Untersuchung erarbeitet, die 2002 fortgeschrieben wurde. Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde erarbeitet. Mit Beschluss des Stadtrates vom 22.11.2002 wurde der Stadtkern als Sanierungsgebiet festgesetzt. Das Sanierungsgebiet umfasst auch das wassertouristische Zentrum auf der Ostseite des Hafens. Dieses ist inzwischen fertiggestellt. Die Fläche des wassertouristischen Zentrums wurde daher in die Abgrenzung des Bereiches für das Stadtteilkonzept nicht einbezogen.



Luftbild Stadtkern:

DOP12/2009 © LVermGeoLSA A 18 - T 37.739 09



Der Stadtkern der Stadt Tangermünde besteht aus in unterschiedlichen Epochen entstandenen und unterschiedlich strukturierten Bereichen der Burg einschließlich der Schlossfreiheit, der durch die Kirche St. Stephan dominierten und mit einem weitgehend erhaltenen Mauerring eingeschlossenen Altstadt, der Neustadt um das 1438 gestiftete Dominikanerkloster und der historischen Vorstadt Hünendorf, einem ehemals slawischen und an die Burg abgabepflichtigen Dorf, das 1456 an Tangermünde verkauft wurde, am Fuße der Burg. Die Abgrenzung zwischen den Gebieten ist durch den Verlauf der Stadtmauer deutlich zu erkennen.

Der Stadtkern von Tangermünde ist als herausragendes Denkmal der Stadtbaukunst und als eines der besterhaltendsten Stadtbilder des norddeutschen Raumes zu bewerten. Der besondere städtebaulich - denkmalpflegerische Wert besteht gemäß der Denkmalbegründung in:

- der städtebaulichen Ausstrahlung über die Elbe durch die Lage auf dem Hochufer und einprägsamen Dominanten (Burg, Stadtkirche, Befestigungsanlagen),
- dem einheitlichen Stadtbild mit dem harmonischen Zusammenklang von Fachwerk- und Backsteinbauten, von bescheidenen Bürgerhäusern und künstlerisch hervorragenden Großbauten (Rathaus, Stadtkirchen, Stadttore) und
- der weitgehend erhalten gebliebenen Stadtbefestigung besonders am Tanger bzw. Elbufer.

Städtebaulich - denkmalpflegerische Zielstellung für den Stadtkern

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen Überarbeitung / Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan - Auszüge

Lage der Stadt in der Landschaft: Die ausgezeichnete Lage der Altstadt und der an die angrenzenden Siedlungsteile über dem Tal des Tanger und der Elbe muss erhalten bleiben durch Verzicht auf Bebauung in diesen Bereichen und landschaftsgestalterischen Pflegearbeiten (Auslichten des Bewuchses, Anlage von Fußwegen - vor allem im Uferbereich und um den Burgberg).

Die großartige Silhouettenwirkung der Altstadt mit den Türmen der Stephanskirche, der Burg und der Stadtbefestigung nach allen Seiten in dem flachen Land darf nicht durch Hochbauten über 5 Geschosse beeinträchtigt werden.

Die Taleinschnitte zu Tanger und Elbe (Am Tanger, Klosterberg, Am Neustädter Platz, Fährdamm, Zollensteig) müssen in ihrem Bild erhalten bleiben und dürfen nicht bebaut werden.

Stadtgrundriss: Der Grundriss der Altstadt, des nordöstlich von ihr liegenden Stadtteils und die Form der Neustadt müssen erhalten bleiben. In der Altstadt ist die Erhaltung aller Straßen und Plätze als Straßenverlauf bzw. (entsprechend Denkmalliste) mit ihrer Bebauung (Fassade und Dach) gefordert, außer möglichen Veränderungen im Bereich Schulstraße, Reitbahnstraße, Scheunenstraße, Mauerstraße. Der Wall- und Grabenbereich außerhalb der Stadtmauer und die Innenseite der Stadtmauer ist in der Perspektive von Bebauung freizuhalten (Schrumpfungsbereich), Neubauten sind hier nicht zulässig.

Für die noch ungeklärte frühe Stadtentwicklung ist notwendig, dass die in der Literatur oft angeführten großen alten Kellergewölbe unterhalb der meterdicken Brandschichten vermessen und untersucht werden, besonders vor dem zunehmenden Verfall der Gebäude und größeren Neubauvorhaben in der Altstadt.

Die nördlich der Altstadt gelegenen, einheitlich und gut um 1860 - 1890 bebauten Bereiche Bahnhofstraße, Friedrich- Ebert-Straße, Karlstraße und Stendaler Straße sind weitgehend zu erhalten und hier die private Initiative zur Erhaltung der Gebäude zu fördern.



Gebäude: Alle Denkmale sind instandzusetzen und instandzuhalten. Sie sind entsprechend ihrer Eignung zu modernisieren und zu nutzen. In den Denkmalensembles ist die Erhaltung des Straßen- und Platzbildes erforderlich, so dass hier die begrenzenden Hausfassaden (einschließlich Dach) nicht verändert werden dürfen. Im Einzelfall sind der Abbruch eines Hauses und der Ersatz durch einen sich einfügenden Neubau möglich, wobei die vorhandene Fassade wiederverwendet werden kann oder eine moderne, aber geeignete Gestaltung erwünscht ist. Der Anteil an Neubauten muss untergeordnet sein. In den Bereichen, wo nur der Straßenverlauf als Denkmal gewertet ist, kann eine ausgedehntere Neubebauung erfolgen unter Einbeziehung einzelner maßstabgebender Altbauten.

Es sollte versucht werden, die gute Architektur und den relativ guten Bauzustand alter Lager- und Speicherbauten durch Um- und Ausbau zu Wohnungen zu sichern, zum Beispiel auf der Südseite Langer Hals (ein gutes Beispiel für einen Ausbau ist das Lagerhaus Lange Fischerstraße 7). Die kleinen Abmessungen der Tangermünder Altbauten (für eine oder zwei Familien) lassen diese geeignet erscheinen, anstatt Neubauten hier durch Um- und Ausbau Eigenheime zu schaffen, gegebenenfalls auch durch Abbruch und sich einfügenden Neubau. Neubauten dürfen in der Altstadt höchstens drei Geschosse haben.

Die Stadtmauertürme sind zu sichern und zu nutzen. Auch für die Elisabethkapelle und die Nikolaikirche ist eine geeignete Nutzung (möglichst öffentlich zugänglich) zu finden. Die Stadtmauer ist laufend zu sichern und von Bewuchs freizuhalten, ebenso der Burgberg und die Burgmauer.

Zentrum und Verkehr: Die Altstadt behält aufgrund ihrer bisherigen Ausstrahlung, ihrer Lage und ihrer städtebaulich - architektonisch - künstlerischen Werte die Zentrumsfunktion bei, vor allem im Bereich Lange Straße - Marktstraße - Kirchstraße. Größere Neubauten, die erforderlich werden, müssen sich in das Bild der Altstadt einfügen oder - bei Nichteignung - außerhalb, etwa nördlich der Altstadt errichtet werden.



Altes Rathaus Tangermünde



Stadtmauer und Hafenspeicher



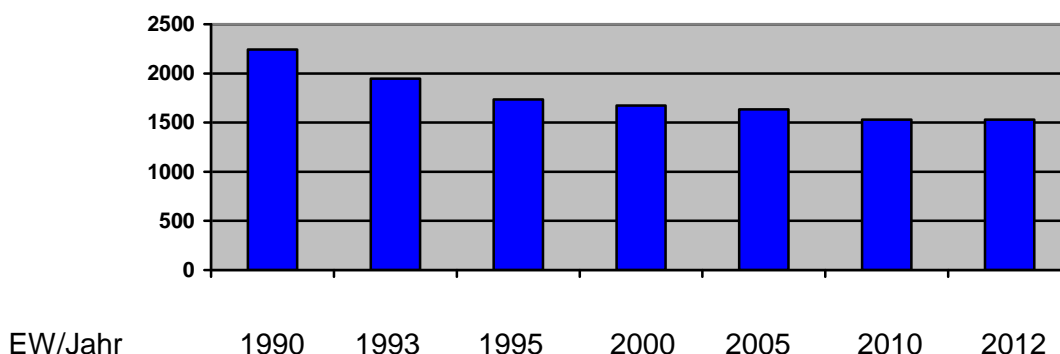
Heute bietet der Stadtkern im Wesentlichen den folgenden Funktionen Raum:

- Der Stadtkern bildet das Geschäftszentrum von Tangermünde. Über 60% aller Geschäfte sind hier konzentriert.
- Der Stadtkern ist durch eine umfangreiche Wohnnutzung geprägt.
- Der Stadtkern beherbergt die zentralen Funktionen der städtischen Verwaltung und der Kultur.
- Der Stadtkern ist Schwerpunkt der touristischen Aktivitäten von Tangermünde und des Angebotes an touristischer Infrastruktur.

4.1. Bevölkerungsentwicklung im Stadtkern Tangermünde

Der Stadtkern von Tangermünde ist dicht, mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Um 1900 wohnten im Stadtkern noch über 5.000 Einwohner. Im Jahr 1978 wurden noch 3.719 Einwohner - mithin ca. 30% der Einwohner der Gesamtstadt gezählt. Insbesondere zwischen 1980 und 1992 hat die Wohn- und Bevölkerungsdichte im Stadtkern gravierend abgenommen, so dass im Jahr 1993 nur noch 1.948 Einwohner hier wohnten. Ursache dieses Rückgangs war der in den 80er Jahren fortschreitende Verfall des Stadtkerns bei gleichzeitigem Neubau in der Heerener Straße. Seit dem Beginn des Programmes städtebaulicher Denkmalschutz und der damit einsetzenden umfassenden Sanierung der Bausubstanz im Stadtkern ist nur noch ein moderater, in etwa dem städtischen Durchschnitt entsprechender Einwohnerrückgang zu verzeichnen, der im Wesentlichen aus dem gestiegenen Wohnflächenbedarf pro Einwohner resultiert. Weiterhin entstanden im Stadtkern neue Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, so dass die Wohnfläche trotz der Sanierung ehemals leerstehender Gebäude nicht zugenommen hat.

Jahr	Einwohnerentwicklung						
	1990	1993	1995	2000	2005	2010	2012
Einwohner ges.	2242	1948	1735	1672	1635	1529	1529
Entwicklung EW		- 294	- 213	- 63	- 37	- 106	± 0

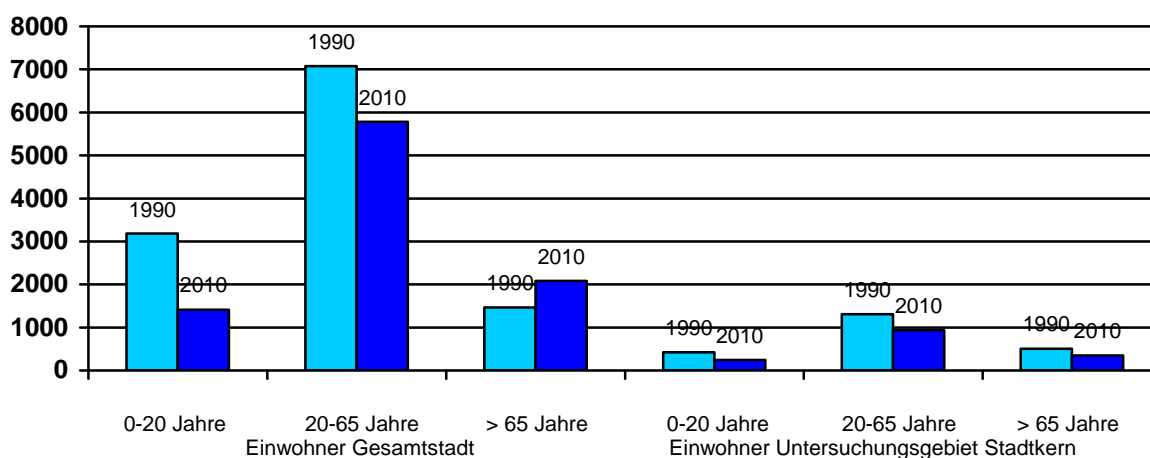




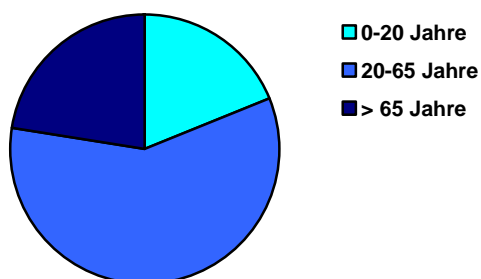
Altersstruktur im Bereich Stadtkern

Jahr
Einwohner Gesamtstadt
prozentualer Anteil Gesamtstadt
Einwohner Stadtkern
prozentualer Anteil Unter-
suchungsgebiet Stadtkern

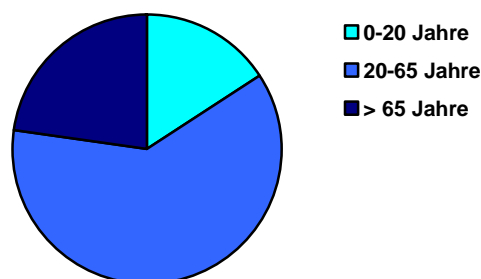
Altersstruktur					
0-20 Jahre		20-65 Jahre		> 65 Jahre	
1990	2010	1990	2010	1990	2010
3184	1412	7077	5784	1467	2082
27,2%	15,2%	60,3%	62,3%	12,5 %	22,4%
424	243	1312	936	506	350
18,9%	15,9%	58,5%	61,2%	22,6%	22,9%



Altersstruktur im Untersuchungsgebiet Stadtkern 1990



Altersstruktur im Untersuchungsgebiet Stadtkern 2010



Die Entwicklung der Altersgruppen zeigt für das Jahr 1990 noch eine deutliche Überalterung der Bevölkerung in der Innenstadt im Vergleich zur Gesamtstadt. Die Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung haben sich im Stadtkern seit 1990 nicht wesentlich verändert, dies ist aber vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklung der Altersgruppen als deutlich positiv zu bewerten. Die Zusammensetzung der Bewohner nach Altersgruppen unterscheidet sich derzeit nicht mehr signifikant vom städtischen Gesamtdurchschnitt.



Einschätzung der voraussichtlichen Einwohnerentwicklung

Zugrunde gelegt wurden:

- Prognose der Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gesamtstadt in Varianten
- allgemeine Nachfragepräferenzen nach Bauformen aufgrund einer Analyse des Zeitraumes 1995-2010
- Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren

Einwohnerentwicklung und Haushalte

Jahr	2012 (Bestand)	2015	2020	2025
Einwohnerentwicklung nach der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose	1529	1460	1380	1300
Einwohnerentwicklung nach der Prognose der Bertelsmann Stiftung	1529	1515	1495	1468
Einwohnerentwicklung Mittelwert	1529	1488	1438	1384
Haushaltsentwicklung nach der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose	753	734	708	680
Haushaltsentwicklung nach der Prognose der Bertelsmann Stiftung	753	761	767	769
Haushaltsentwicklung Mittelwert	753	748	738	725

Für das Plangebiet wird weiterhin eine Einwohnerentwicklung im Rahmen der gesamtstädtischen Prognose erwartet. Dies gründet sich auf folgende Annahmen:

- nachfragegerechtes Angebot an kleineren Gebäuden, die eine Eignung als Einfamilienhaus aufweisen
- Fortführung der Sanierung des Stadtkerns durch Aufwertung des öffentlichen Raumes
- hohe Attraktivität des Stadtkerns aufgrund der attraktiven städtebaulich und stadträumlichen Gestaltqualitäten
- wohnungsnahes Nahversorgungsangebot
- enge Verbindung Stadtkern und Elbaue bzw. Tangerniederung als Erholungsraum

Trotz der hohen Attraktivität des Stadtkerns ist mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung nicht zu rechnen. Aufgrund der prognostizierten weiteren Verkleinerung der Haushaltsgrößen im Planzeitraum bis 2025 wird die Anzahl der Haushalte voraussichtlich nur wenig abnehmen.



Sozialstruktur

Daten zur Sozialstruktur des Stadtkerns sind statistisch nicht erhoben worden. Deshalb kann nur verbal aufgrund der örtlichen Bestandserhebung eine Einschätzung gegeben werden.

Der Stadtkern von Tangermünde weist insgesamt eine gemischte Sozialstruktur auf. Überwiegend sanierten Bereichen mit einer sozial in gesicherten Verhältnissen stehenden Einwohnerschaft stehen jedoch noch Einzelgebäude überwiegend mit Sanierungsdefiziten gegenüber, in denen auch sozial schwache Einwohner wohnen. Im letzten Jahrzehnt sind viele sozial schwächer gestellte Bewohner in Wohnungen des Wohngebietes Heerener Straße gezogen, da die Wohnungen im Stadtkern nach ihrer Sanierung im Mietpreis in der Regel die für Bedarfsgemeinschaften durch das SGB vorgegebenen Grenzen überschreiten. Da die Entwicklungsrichtung seit 1995 eher zu einer Aufwertung der Sozialstruktur der Einwohner hinweist, ist eine Entwicklung zum sozialen Problemgebiet nicht absehbar.

4.2. Gebäude- und Wohnungsbestand

Der Stadtkern von Tangermünde ist überwiegend durch die Wohnfunktion in Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Dies wirkt sich positiv auf die Entwicklungschancen der Innenstadt aus, da eine starke Eigentumsbindung der Nutzer in der Regel eine größere Investitionsbereitschaft in das Objekt bewirkt.

Bestand nach Bauformen und Nutzungen 2012	Gebäude	Wohnungen	prozentualer Anteil
Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt bis Baujahr 1990	392	412	47,03 %
Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt ab Baujahr 1991	32	34	3,88 %
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen der Baujahre bis einschließlich 1948	86	356	40,64 %
DDR-Wohnungsbau (Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 in traditioneller Bauweise)	2	10	0
DDR-Wohnungsbau (Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 in industrieller Bauweise)	0	0	0
neugebaute Geschosswohnungen (Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen der Baujahre seit 1991)	12	64	7,31 %
Wohnungen in Wohnheimen	1	70	
erfasste Nichtwohngebäude	197	0	
Summe (Wohnungen ohne Wohnheime)	722	876	



Die Mehrfamilienhäuser und die Geschäftshäuser befinden sich überwiegend an den Straßenzügen der Langen Straße und der Kirchstraße, die eine gute Geschäftslage aufweisen und in die daher auch die Investitionsbereitschaft hoch ist.

Gebäudebestand nach dem Sanierungsstand

Gebäudebestand nach dem Stand der Sanierung	abgängig	unsaniert	teilweise saniert	saniert / guter Zustand	Anteil unsaniert in %
Anzahl der Gebäude	9	40	164	509	5,59

Aus dem Gebäudebestand nach dem Stand der Sanierung sind die Erfolge des Sanierungsprozesses zwischen 1991 und 2012 deutlich erkennbar. In der Vorbereitenden Untersuchung (Fortschreibung 2002) wurden noch 34 abgängige und 90 modernisierungsbedürftige Gebäude ermittelt. Dies hat sich auf 9 abgängige und 40 unsanierte Gebäude reduziert. Deutlich wird aber auch, dass sich der Abschluss des Sanierungsprozesses der Gebäude über einen weiteren Zeitraum, der mindestens bis 2020 andauert, erstrecken wird.



Denkmalgerecht saniertes Gebäude der alten Schule



Substanzverfall (Gebäude links)

Gebäudeleerstand - Wohnungsleerstand

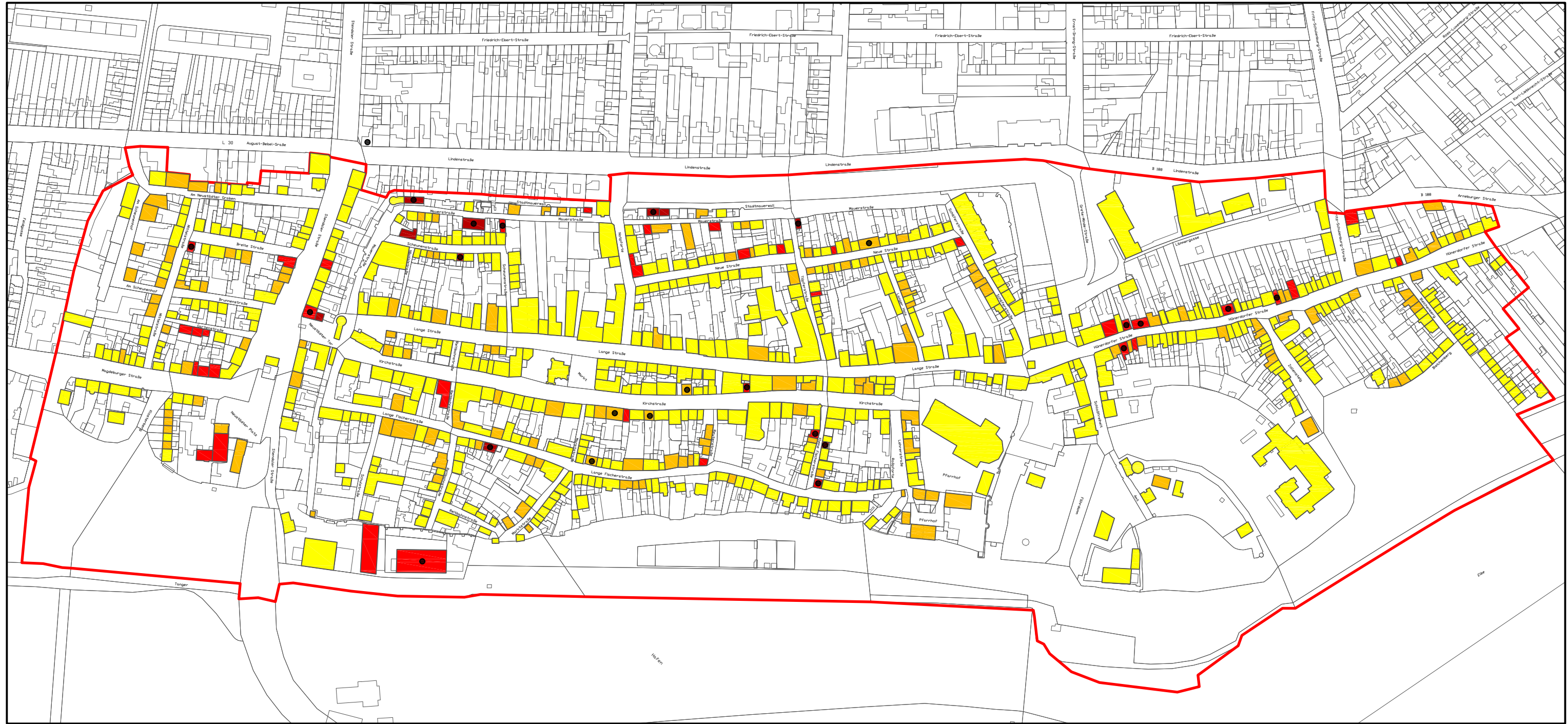
Trotz des bereits seit 1991 andauernden Sanierungsprozesses sind im Stadtkern von Tangermünde noch immer 26 leerstehende Wohngebäude mit teilweise erheblichem Sanierungsbedarf vorhanden. Die Leerstandszählung von 2002 ergab insgesamt 163 leerstehende Wohnungen im Stadtkern, der derzeitige Leerstand beträgt 123 Wohnungen. Er konnte somit von 17,97% auf 13% gesenkt werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil der Wohnungen sich in einem nicht vermietungsfähigen Zustand befindet. Der Leerstand an sanierten Wohnungen ist hingegen gering.

Trotz der Erfolge der Sanierung von Gebäuden besteht neben dem Leerstand von Wohnungen auch nach wie vor ein Leerstand an Gewerbeeinheiten und vor allem an ungenutzten Nebengebäuden. Dies betrifft überwiegend die Gebäude, die erhebliche Substanzschäden aufweisen. Darüber hinaus sind im gewerblichen Bereich jedoch auch Leerstände an teilsanierten bzw. sanierten Objekten zu verzeichnen. Im Fall der



Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Tangermünde

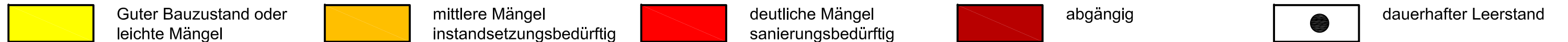
mit den Ortschaften Bölsdorf, Buch, Grobleben, Hämerten, Langensalzwedel, Miltern, Storkau (Elbe); September 2012



Prioritäres Gebiet Teilbereich 1 Stadtkern

Gebäudebestand nach Sanierungszustand

Fortschreibung der Bestandsaufnahme des Rahmenplanes vom Dezember 2000 zum Stand September 2013





sanierten Objekte handelt es sich dabei überwiegend um gewerbliche Flächen, für die außerhalb der unmittelbaren Hauptgeschäftslage kein Bedarf besteht.

Prognose der Wohnungsnachfrage und des dauerhaften Wohnungsleerstandes

Eine differenzierte Prognose des Wohnungsbedarfes für den Stadtteil der Kernstadt nach Wohnformen ist für den Planungszeitraum bis 2025 nicht möglich und nicht sinnvoll, da das Angebot an Wohnungen und Gebäuden durch den vorhandenen, überwiegend denkmalgeschützten Bestand vorgegeben ist. Eine Entwicklung des Gebietes ist nur in diesem Bestand und eine Ergänzung des Bestandes ist nur unter Wahrung des städtebaulichen Charakters der Innenstadt möglich.

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte lässt den Schluss zu, dass ein Bedarf an der in der Innenstadt vorhandenen Wohnform der Ein- und Zweifamilienhäuser in geschlossener Bauweise und mit altem Baubestand gegeben ist. Dabei darf nicht verkannt werden, dass eine Voraussetzung für die Nachfrage die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln aus den Programmen Stadtsanierung, Städtebaulicher Denkmalschutz oder Stadtumbau- Ost ist. Das Programm Stadtsanierung wird zur Zeit durch den Bund eingestellt. Die Programme Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtumbau- Ost müssen die hierdurch entstehende Lücke kompensieren und für den historischen Stadtkern im Prognosezeitraum fortgeführt werden.

Unter dieser Voraussetzung ist bis zum Jahr 2025 eine weitere Abnahme des Leerstandes an Wohnungen zu erwarten, wobei nicht verkannt werden darf, dass in den vergangenen Jahren zunächst die einfacher zu sanierenden Gebäude in Nutzung genommen wurden, so dass zu erwarten ist, dass sich der Sanierungsaufwand für die noch leerstehenden Gebäude höher ausfällt.

4.3. Wirtschaftsstruktur

Einzelhandel

Der Stadtkern Tangermünde beinhaltet mit 94 Einzelhandelsbetrieben (Stand Dezember 2012) mehr als 60% der Einzelhandelsbetriebe der Stadt Tangermünde, die jedoch deutlich weniger als 25% der Verkaufsfläche der Gesamtstadt aufweisen und vorwiegend dem Einkauf in kleinen Ladeneinheiten mit individuellem Angebot dienen. Teilweise sind die Angebote auf eine touristische Käuferschaft ausgerichtet. Schwerpunkt der Einzelhandelsbetriebe bildet der Doppelstraßenzug Lange Straße / Kirchstraße mit der Haupteinkaufslage Lange Straße in der sich 66 Einzelhandelsbetriebe befinden.

Eine Verbindung von Ladenbetrieb und Handwerksbetrieb ist teilweise noch vorhanden oder wieder neu im Entstehen. Bei den neu entstandenen Handwerksbetrieben handelt es sich überwiegend um touristisch orientierte Kunsthandwerker, die den Ladenbetrieb mit der Herstellung der Artikel verbinden.

Insgesamt stehen im Stadtkern ca. 550 m² Verkaufsfläche leer.

Gravierend ist das Fehlen von Nahversorgungsmärkten mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Obst, Drogerie) im Stadtkern. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung des Stadtkernes ist damit nicht gewährleistet.



Hauptgeschäftsstraße



individuelle Geschäfte

Stärken / Schwächen

Eine besondere Stärke des Stadtkerns ist der hohe Anteil inhabergeführter Ladengeschäfte, die eine hohe Individualität des Angebotes und eine persönliche Bedienung gewährleisten. Das Angebot in Tangermünde entspricht daher nicht der allgemeinen Typik von Kleinstädten, sondern verfügt über Alleinstellungsmerkmale, die den für eine Kleinstadt mit knapp 10.000 Einwohnern sehr umfangreichen Geschäftsbestand in der Kernstadt ermöglichen. Eine weitere Stärke des Einzelhandels ist die Verbindung von Einzelhandel und Gastronomie. Im Stadtkern von Tangermünde befinden sich über 20 Gastronomiebetriebe. Durch diese Verbindung wird Tangermünde auch als touristischer Einkaufsort gestärkt. Eine weitere Stärke besteht in der Verbindung zwischen historischer Stadtgestalt und Einkauf, die insbesondere durch Märkte (Töpfermarkt, Weihnachtsmarkt, Elbdeichmarathon, Spargelfest) viele Touristen nach Tangermünde zieht.

Als Schwäche ist anzuführen, dass die Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe als Frequenzbringer in die Innenstadt aufgrund der zu erhaltenden Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur nicht möglich ist, da sie den historisch gewachsenen und besonders schützenswerten Charakter der Innenstadt widersprechen würde. Eine Entwicklung der Innenstadt als alleiniger zentralörtlicher Versorgungskern ist hierdurch nicht möglich. Der Anteil an nahversorgungsrelevanten Betrieben ist im Stadtkern gering. Es gibt lediglich zwei Bäcker und einen Fleischer. Ein Nahversorgungsmarkt mit umfassendem Lebensmittelangebot fehlt vollständig. Hierdurch ist die Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung des Stadtkerns nicht gesichert.

Zwischen der Innenstadt als Standort von erlebnisorientierten, individuellem Einkauf und dem Hansepark als Versorgungsstandort ist eine Teilung der Versorgungsaufgabe erforderlich.

Eine weitere Schwäche stellt die große Nähe zum deutlich größeren, zentralörtlichen Versorgungskern Stendal dar, der Teile der Kaufkraft von Tangermünde abzieht.

Stärken:

- hoher Anteil inhabergeführter Geschäfte
- individuelles Angebot
- touristische Ausrichtung
- enge Verbindung von Gastronomie und Einkauf

Schwächen:

- Flächenverfügbarkeit für größere Einzelhandelsbetriebe
- große Nähe zum Mittelzentrum Stendal
- fehlender Nahversorgungsmarkt



Gaststätten, Hotelbetriebe, touristische Infrastruktur

Wie bereits im allgemeinen Teil (Entwicklung des Gastgewerbes) angeführt, bildet der Stadtkern den Schwerpunkt des Gastgewerbes in Tangermünde. Im Stadtkern befinden sich:

Hotelbetriebe:

Hotel "Am Rathaus"	34 Betten
Hotel Stars Inn	42 Betten
Hotel "Schwarzer Adler"	101 Betten
Ringhotel "Schloss Tangermünde"	71 Betten
Hotel "Alte Brauerei"	42 Betten
Hotel Exempel Schlafstuben	<u>40 Betten</u>
	330 Betten

Pensionen:

Altstadt Pension	39 Betten
Pension zum Schmuckgiebel	8 Betten
Gästehaus Weißer Schwan	<u>23 Betten</u>
	70 Betten

Gaststätten und Cafés:

(soweit nicht in die Hotels integriert)

- Gasthaus zur Post
- Schiffsrestaurant Störtebecker
- Exempel Gaststuben
- Zum Neustädter Platz
- Zecherei St. Nikolai
- Grete Minden Keller
- Pizzeria Bella vita
- Gaststätte Zur Palme
- Elenidis Töpferstübchen
- Café Engel
- Tangermünder Kaffeerösterei
- Rathaus Cafe
- Restaurant Royal
- Kutscherstübchen
- Restaurant Rhodos

Weiterhin befinden sich 17 Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Stadtkern.

Die umfangreiche Ausstattung an Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben ist als besondere Stärke des Stadtkerns von Tangermünde einzustufen. Sie belegt die starke touristische Orientierung des Bereiches.

An touristischer Infrastruktur sind die Bade- und Saunalandschaft "Aquafun" in der Kirchstraße und die "Kaisertherme" im Schlosshotel hervorzuheben. Hier wird ein ansonsten in der Regel nur im Rahmen größerer Hotelanlagen vorzufindendes Wellnessangebot angeboten. Die Sauna- und Badelandschaft "Aquafun" ist nicht ausschließlich einem Hotel zugeordnet, sie ergänzt daher sinnvoll die touristische Attraktivität für alle Beherbergungsbetriebe des Stadtkerns.

Handwerks- und Kleingewerbebetriebe

Der Stadtkern von Tangermünde war noch bis 1990 durch eine Mischung aus Wohnen, Handwerks- und Gewerbebetrieben in den Höfen und den Nebengebäuden gekennzeichnet. Seitdem hat sich der Umfang von Gewerbe- und Handwerksbetrieben deutlich reduziert. In der Neustadt sind nur noch ein Dachdeckerbetrieb und lagerhaltende Betriebe am Scheunenhof vorhanden. In der Altstadt bestehen noch zwei Metallbauunternehmen, zwei Installateurbetriebe, eine Tischlerei und eine Druckerei.

Ein weiterer Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen sind die Speicher- und Lagergebäude am Hafen. Diese werden nur noch gering genutzt. Der große Speicher steht leer. Büronutzungen sind in der Langen Straße und der Kirchstraße vorhanden. Sie umfassen meist nur das Erdgeschoss der Gebäude, so dass in den Obergeschossen meist noch die Wohnnutzung vorhanden ist. Aus der Aufgabe der deutlich intensiveren gewerblichen Nutzung bis Anfang der 90er Jahre resultieren Gebäudeleerstände an ehemals gewerblich genutzten Gebäuden. Schwerpunkt sind hierbei die Speicher am Hafen, Teile des Scheunenhofes der Neustadt und einige ehemals gewerblich genutzten Gebäude an der Langen Fischerstraße.



Eine Wiederbelebung der Quartierinnenbereiche ist teilweise durch Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe gelungen. Hervorzuheben sind hierbei die Erweiterungen des Hotels Schwarzer Adler, die sich über mehrere Quartiere erstrecken, der Töpferpassage und der Sparkasse.



Gewerbebetriebe im Stadtkern von Tangermünde an der Langen Fischerstraße

Nutzungskonflikte / Beeinträchtigungen

Aufgrund des Rückgangs gewerblicher Nutzungen im Stadtkern hat das Konfliktpotential zwischen Wohnnutzung und Gewerbe deutlich abgenommen. Andererseits führt die Entwicklung der Gastronomie, insbesondere der Außengastronomie in den wärmeren Jahreszeiten zu Immissionskonflikten mit der Wohnnutzung. Aufgrund der hohen Bedeutung des Tourismus und damit der touristischen Gastronomie für Tangermünde sind im Stadtkern Lösungen erforderlich, die eine angemessene Entwicklung der Gastronomie und die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sichern.



4.4. Infrastruktureinrichtungen

Im Stadtkern sind folgende Infrastruktureinrichtungen vorhanden:

Schulen

- Comenius Grundschule Tangermünde, Schäferstraße 12-14
Die Comenius Grundschule stellt den zentralen Grundschulstandort für die gesamte Stadt Tangermünde dar. Die Schule ist auf eine Kapazität von maximal 432 Schülern in jeweils 4 Parallelklassen der Klassenstufen 1 bis 4 ausgelegt. Derzeit lernen 320 Schüler an der Schule, in deren Klassenstufen jeweils drei bis vier Parallelklassen vorhanden sind. Die Schulgebäude entstanden im Zeitraum zwischen 1856 (Mittelbau) bis 1937 in Form von drei Baukörpern aus Backstein. Die Erweiterungen wurden jeweils stilistisch dem Hauptgebäude angepasst. Zur Schule gehört die 1904 errichtete Turnhalle in der Lämmergasse. Die Schulgebäude wurden abschnittsweise saniert. Die Turnhalle wurde 1997 komplett saniert und mit Sanitär- und Funktionsräumen ausgestattet.
Bauzustand: Die Schulgebäude wurden nach Erfordernis saniert. Das Dach des Mittelbaus weist noch eine Betonsteindacheindeckung aus den 70er Jahren auf, die derzeit noch funktionsfähig ist. Langfristig ist eine Erneuerung erforderlich. Die Fassaden sind aus Backstein und bedürfen gegebenenfalls einer Reinigung und Sockelsanierung. Weiterhin ist eine Bauwerkstrockenlegung erforderlich. Das Gebäude verfügt nicht über eine ausreichende Dichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Schäden im Sockelbereich und im Keller resultieren aus diesem Mangel. Wesentlicher Funktionsmangel ist der Zustand des Schulhofes, dessen zerbrochener Betonplattenbelag einer Neugestaltung unter Berücksichtigung derzeitiger pädagogischer Gestaltungsanforderungen bedarf.



Comenius Grundschule



Schulhof der Comenius Grundschule

- Privatgymnasium Tangermünde, Schulstraße 1
Das Privatgymnasium Tangermünde entstand 1997 im Gebäude in der Schulstraße. Das einzügige Privatgymnasium weist eine Kapazität von 180 Schülern in den Klassenstufen 5 bis 12 auf. Derzeit lernen ca. 130 Schüler am Privatgymnasium.
Bauzustand: Das Gebäude wurde 1997 mit dem Einzug des Gymnasiums umfassend saniert. Ein rückseitiger Neubau wurde errichtet und die Außenanlagen hergestellt. Derzeit ist kein Sanierungsbedarf erkennbar.



Hort

- Schulhort der Comenius Grundschule, Grete- Minde- Straße 1
Der Schulhort der Comenius Grundschule befindet sich Grete- Minde- Haus. Der Hort weist eine Kapazität von 143 Plätzen auf. (Bauzustand siehe Grete- Minde- Haus)

Grete- Minde- Haus

Das Grete- Minde- Haus wurde in den vergangenen Jahren als Sozial- und Familienzentrum ausgebaut. Es beherbergt den Hort, einen multifunktionalen Saal und das Shalom Haus Tangermünde e.V.. Zum Shalom Haus gehören der Jugendclub, der Schülerklub, Streetworker, ein Familienzentrum, eine Begegnungsstätte für Senioren und ein Trauercafe. Die Begegnungsstätte bietet Unterstützung in allen Lebenslagen und Fortbildungskurse an.

Bauzustand: Das Gebäude einschließlich der Freianlagen wurde in den vergangenen Jahren umfassend renoviert und neu gestaltet. Es weist keine baulichen Mängel auf.

Museen und Ausstellungseinrichtungen

- Burgmuseum, Schlossfreiheit 5
Das Burgmuseum wurde in den 90er Jahren als Museum umgebaut. Es befindet sich im ältesten erhaltenen Wohngebäude von Tangermünde. Das Gebäude wurde in den 90er Jahren gesichert und saniert, bedarf jedoch laufend weiterer Erhaltungsmaßnahmen.
- Stadtgeschichtliches Museum, Altes Rathaus Tangermünde
Das Stadtgeschichtliche Museum entstand 1929 im Alten Rathaus, einem der schönsten und bekanntesten Bauwerke der norddeutschen Backsteinkunst. Das Alte Rathaus befindet sich in einem guten Bauzustand, bedarf jedoch laufend weiterer Erhaltungsmaßnahmen.
- Zeitzeug am Eulenturm
Das private Museum bietet Einblick in die Altmarkgeschichte.
- Salzkirche, Zollensteig 1
Die Hospitalkapelle St. Elisabeth wurde in den 90er Jahren als Veranstaltungs- und Ausstellungszentrum umgebaut. Sanierungsmaßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

Bibliothek und Archiv

Nach der kompletten Sanierung des Gebäudes Notpforte 2 zogen hier im Jahr 2012 neben Teilen der Stadtverwaltung die Bibliothek und das Stadtarchiv ein. Sanierungsmaßnahmen sind im Planungszeitraum nicht erforderlich.

Verwaltung

Das Verwaltungsgebäude Lange Straße 61 bildet den Hauptstandort der Stadtverwaltung Tangermünde. Das Gebäude wurde zwar von außen durch eine Dachneueindeckung, die teilweise Erneuerung der Fenster und der Fassade teilsaniert, im Inneren und in der Grundsubstanz jedoch nicht grundlegend saniert. Wesentliche Bauzustandsmängel sind der fehlende behindertengerechte Zugang, die fehlende Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes, ein veraltetes, wartungsanfälliges Heizungs-



system, eine veraltete Trinkwasserversorgung durch Bleileitungen und der Zustand der öffentlich zugänglichen Flure. Weitere Substanzmängel am Gebäude sind zu erwarten.

Stadtmauer, Stadttore, Türme und Burg

Eines der prägendsten Baudenkmale der Stadt Tangermünde ist die zu großen Teilen noch einschließlich von Türmen und Toren erhaltene Stadtmauer. Ihre Erhaltung und Sicherung ist nicht nur eine wichtige denkmalpflegerische Aufgabe, sondern dient auch der Förderung der touristischen Bedeutung der Stadt. Die Stadtmauer bedarf einer abschnittsweisen Sanierung und Instandsetzung. Diese Aufgabe ist nicht im Sinne eines baulichen Einzelsanierungsvorhabens als abgeschlossen zu betrachten, sondern kontinuierlich fortzuführen.

Technische Infrastruktur

Der Bereich Stadtkern der Stadt Tangermünde ist vollständig durch die Medien Wasser, Elektroenergie, Gas, Abwasser und Niederschlagswasser erschlossen. Die Leitungen wurden soweit erforderlich in den Bereichen, in denen Straßensanierungen durchgeführt wurden, erneuert. Da kein Rückbau im Stadtkernbereich vorgesehen ist, werden sich hier auch keine Überkapazitäten etc. der technischen Infrastruktur ergeben.

4.5. Städtebauliche Problembereiche

Die Bereiche, in denen nach wie vor städtebauliche Missstände bestehen, konnten durch die Sanierung bereits deutlich reduziert werden. Im öffentlichen Raum bestehen lediglich in wenigen Bereichen sanierungsbedürftige Gestaltungsmängel. Diese konzentrieren sich in der Altstadt auf die Straßenzüge Neue Straße, Mauerstraße (Notpforte bis Schäferstraße), Schäferstraße, Töpferstraße, Scheunenstraße, die Abschnitte der Reitbahnstraße und der Marktstraße südlich der Langen Fischerstraße und die Schlossfreiheit. Weiterhin sind die Straßen der Neustadt, die Hünendorfer Straße, der Bleichenberg und die Grete- Minde- Straße noch sanierungsbedürftig.

Im nichtöffentlichen Raum bestehen großflächige städtebauliche Problembereiche an drei Standorten:

- ehemaliges Dominikanerkloster
Die derzeitige Nutzung des Bereiches der baulichen Anlagen entspricht nicht der kulturhistorischen Bedeutung des Bauwerkes. Weiterhin bestehen flächendeckend Substanz- und Gestaltungsmängel.
- Bereich der Speicher am Hafen
Die Hafenspeicher werden nur noch in geringem Umfang gewerblich genutzt. Es bestehen Nutzungsbrachen, die in der Folge zum Substanzverfall führen. Zur Zeit besteht für den Bereich noch kein dringender Handlungsbedarf. Bei einem weiteren Verfall der Speicher kann sich jedoch ein Handlungsbedarf für eine Neuordnung ergeben, da insbesondere der große Speicher so stadtbildprägend ist, dass ein Substanzverfall das Stadtbild erheblich beeinträchtigen würde. Die beiden älteren Speicher unterliegen dem Denkmalschutz. Die Einschätzung, in wieweit für den großen Speicher noch Nachnutzungen gefunden werden können, bedarf einer vertiefenden Untersuchung.
- Freiflächen südlich der Stadtkirche St. Stephan



4.6. Städtebauliche Ziele für das prioritäre Stadtumbaugebiet





Alle Grundstücke des Gebietes befinden sich im Sanierungsgebiet Stadtkern der Stadt Tangermünde. Für das Sanierungsgebiet liegen eine vorbereitende Untersuchung und eine Rahmenplanung vor, auf die hier verwiesen wird. Der Rahmenplan ist in seinen Grundzügen weiterhin aktuell. Zielsetzung im Bereich des Wohnungsbestandes, wie bereits im allgemeinen Teil dargelegt, ist es im Teilgebiet Stadtkern vorrangig die Sanierung von Gebäuden zu betreiben, gegebenenfalls Baulücken zu schließen. Ein Rückbau ist hier nur bei den unmittelbar zwischen der Mauerstraße und der Stadtmauer gelegenen Gebäuden und den Hintergebäuden und Nebenanlagen anzustreben. Dies begründet sich aus folgenden Punkten:

- Der Stadtkern ist ein Denkmalschutzbereich und Gebiet mit Erhaltungssatzung in dem die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt bestehend aus Gebäuden, Freiräumen, Straßenprofilen als Gesamtensemble angestrebt wird. Dies erfordert einen überwiegend konservierenden und bestandsschonend modernisierenden Planungsansatz.
- Die Einwohnerentwicklung des Bereiches spiegelt wider, dass der Stadtkern als Wohnstandort attraktiv ist.

Die Umsetzung von Rückbauten, insbesondere zwischen der Mauerstraße und der Stadtmauer soll nur bei dauerhaftem Leerstand der Gebäude im Einvernehmen mit den Eigentümern erfolgen.

Zielsetzung im Bereich Aufwertungsmaßnahmen

Im Bereich Aufwertungsmaßnahmen ist zunächst die weitere Abarbeitung der Prioritätenliste des Denkmalschutzprogrammes und des Programmes Stadtsanierung vorgesehen.

Im Bereich des Straßen- und Tiefbaus sind dies:

- die Sanierung der Schäferstraße,
- die Sanierung der Mauerstraße Abschnitt Notpforte bis Schäferstraße,
- die Sanierung der Neuen Straße,
- die Sanierung der Scheunenstraße,
- die Sanierung der Grete- Minde- Straße
- die Sanierung der Reitbahnstraße und des Südabschnittes der Marktstraße,

im Bereich des Hochbaus sind dies:

- die Sanierung von weiteren Stadtmauerabschnitten der Elbseite,
- die Sanierung von weiteren Stadtmauerabschnitten an der Mauerstraße,
- die Sanierung der Stadtmauer am Pfarrhof und am Neumannschen Hof,
- die Sanierung der Stadtmauer im Abschnitt Schäferstraße Schulhof Comenius Grundschule.
- die Neugestaltung des Schulhofes der Comenius Grundschule.

Weiterhin ist die Fortsetzung der Sanierung der Kirche St. Stephan und der privaten Wohn- und Geschäftsgebäude eine wichtige Aufgabe im Planungszeitraum. Insbesondere die bezeichneten Gebäude, für die eine grundlegende Sanierung erforderlich ist, bedürfen dringend der Sanierung, um weitere Substanzverluste zu vermeiden.

Zielsetzung im Bereich der Aufwertungsmaßnahmen ist es:

- durch Sanierung der Straßen die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums und damit auch die Qualität als Wohnstandort zu verbessern
- durch attraktive Gestaltung der Grünflächen und der Stadtmauer, die Möglichkeiten an wohnungsnahen Erholungsbereichen des dichtbesiedelten Stadtzentrums zu verbessern

Zielsetzung Neubaumaßnahmen



Ersatzneubau in alter Gestalt



Baulücke an der Langen Straße

Zur Bewahrung des den Stadtkern prägenden Stadtgrundrisses ist es erforderlich, durch Substanzverlust entstandene Baulücken an Hauptgebäuden durch Neubauten wieder zu schließen. Die hierfür geeigneten Flächen sind dem Rahmenplan der Stadt-sanierung zu entnehmen. Zielsetzung ist es, vor allem die Ecksituationen oder in geschlossenen Zeilen entstandene Lücken zu schließen.

Von besonderer funktionaler Bedeutung für das Stadtzentrum wäre der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelmarkt.

Zielsetzung städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen

Die Bereiche des Dominikanerklosters und der Speicher am Hafen bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung und der Zuweisung für die Standorte jeweils geeigneter Nutzungen, um dauerhaft eine Aufwertung dieser das Stadtbild städtebaulich prägenden Bereiche zu erreichen. Einer Neugestaltung bedarf auch die Freifläche südlich der Stadtkirche St. Stephan.

4.7. Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen und Konzepte

Für das Teilgebiet liegt als wesentliche Planungsunterlage vor:

- Sanierungsgebiet "Stadtkern" Überarbeitung / Fortschreibung
- Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
- städtebaulicher Rahmenplan

Diese Dokumente wurden zum Arbeitsstand Oktober 2002 zusammengefasst.



Weniger aufgrund der Einstufung des Plangebietes als vordringliches Maßnahmengebiet im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes, als aufgrund der Ergebnisse des Abschlusses der ersten Sanierungsphasen soll der Rahmenplan weiterhin den aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Generell ist jedoch festzuhalten, dass die Stadt konsequent an der Umsetzung des Rahmenplanes und des Maßnahmenplanes der Sanierung arbeitet und grundsätzliche Zielabweichungen gegenüber den 2002 vorgenommenen Planungen nicht erkennbar sind. Die erforderlichen Änderungen betreffen im Wesentlichen nur die nicht umsetzbaren Ziele für die Umstrukturierung von Quartiersinnenbereichen und die Zielvorgabe einer vollständigen Erhaltung der an die Stadtmauer angebauten Gebäude in der Mauerstraße. Konflikte und Fehlplanungen sind nicht erkennbar, sowohl die Erneuerung der technischen Infrastruktur als auch die Verkehrsnetzzielplanung sind auf die Sanierungsziele abgestimmt.

4.8. Erarbeitung von Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungs-konzepten für das Gebiet

durchzuführende private Maßnahmen

Die Wohngebäude im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Die organisierte Wohnungswirtschaft verfügt nur über wenige Wohnungen im Stadtkern. Der Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen ist mit über 40% der Wohnungen für einen Stadtzentrumsbereich recht hoch.

Eine Erhöhung des öffentlichen Besitzes an Grundstücken ist nicht vorgesehen. Die Steuerung der Sanierung der Gebäude und des Umfeldes erfolgt derzeit über das Sanierungsrecht. Aufgrund der Zuschüsse werden die Eigentümer zur Sanierung motiviert. Dies ist auch bis auf wenige Teilbereiche bisher erfolgreich verlaufen. Aus dem Plan ist ersichtlich, dass sich die im Rahmen des Stadtsanierungsprogrammes geförderten Sanierungen weitgehend gleichmäßig über den Stadtkern verteilen. Ausgesprochene Problemgebiete sind nicht erkennbar.

Der organisatorische Rahmen wird für die öffentlichen Maßnahmen durch das Sanierungsphasenkonzept gebildet.

durchzuführende Maßnahmen im öffentlichen Raum

Im Tiefbaubereich sind folgende Maßnahmen zur Gestaltung der Straßen und Freiräume noch erforderlich:

	<u>Planung bis</u> <u>2018*</u>	<u>Planung</u> <u>2019-2023</u>
- Sanierung der Schäferstraße	300.200 EUR	
- Sanierung der Schlossfreiheit	323.000 EUR	
- Sanierung der Neuen Straße	590.000 EUR	
- Sanierung der Grete- Minde- Straße	185.000 EUR	
- Sanierung der Scheunenstraße	280.000 EUR	



	<u>Planung bis 2018*</u>	<u>Planung 2019-2023</u>
- Sanierung der Reitbahnstraße, Abschnitt südlich der Langen Fischerstraße		ca. 220.000 EUR
- Sanierung der Mauerstraße, Abschnitt Notpforte bis Schäferstraße		ca. 700.000 EUR
- Sanierung der Marktstraße, Abschnitt südlich der Langen Fischerstraße		ca. 230.000 EUR
- Sanierung der Töpferstraße		ca. 220.000 EUR

* Kosten einschließlich der Zuschüsse an die Stadtwerke

Langfristig ist auch eine Sanierung der Straßen der Neustadt, der Hünendorfer Straße und des Bleichenberges erforderlich. Dies betrifft:

- Am Neustädter Graben
- Am Scheunenhof
- Breiter Weg
- Brunnenstraße
- Gartenstraße
- Mittelstraße
- Hünendorfer Straße
- Bleichenberg

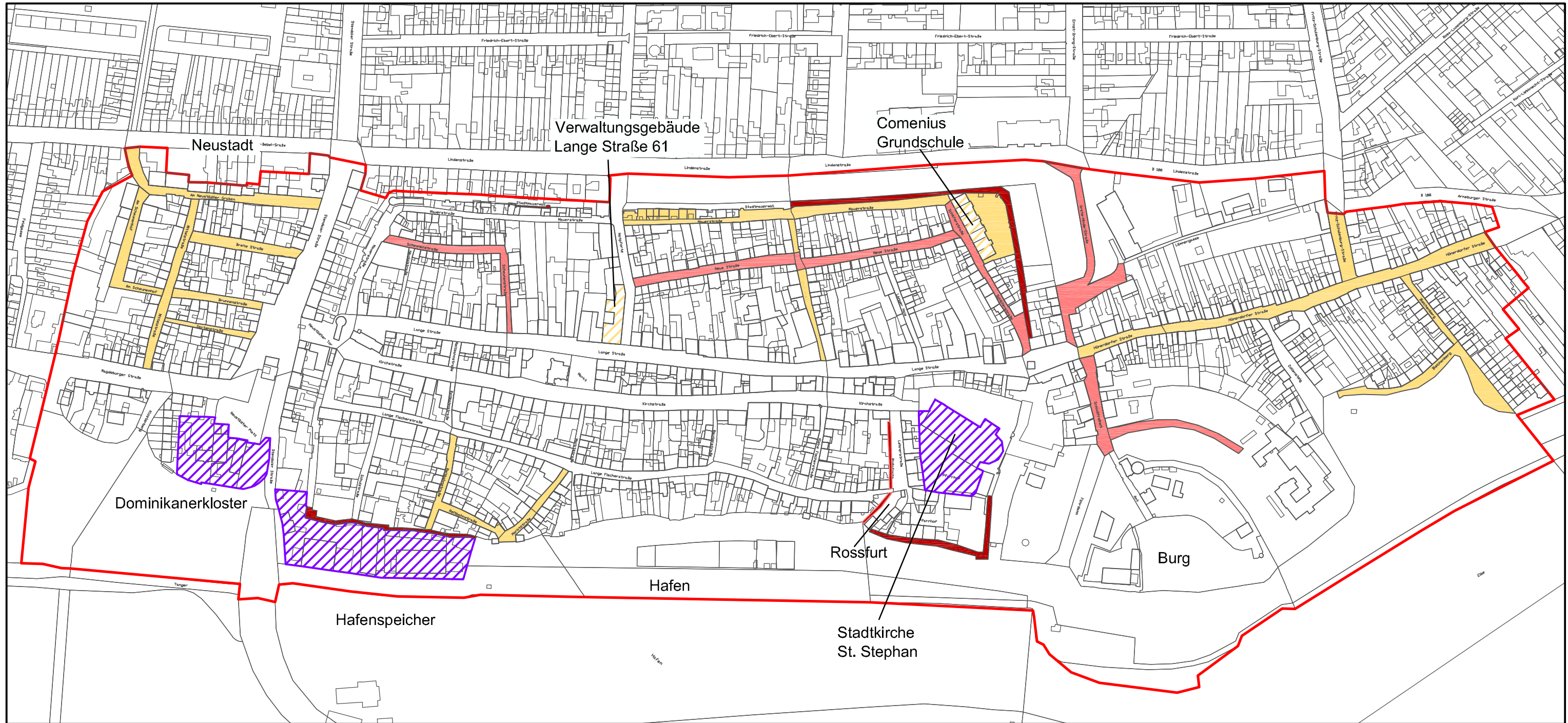
Neben den Maßnahmen zur Gestaltung der Straßen und öffentlichen Freiräume ist weiterhin die Fortführung der Sanierung von Gebäuden und zugehörigen Freianlagen erforderlich:

<u>Maßnahmen Hochbau (öffentlich)</u>	<u>Planung bis 2018</u>	<u>Planung 2019-2023</u>
- Stadtmauer Putinenturm (Dach, Heizung, Elektro)	50.000 EUR	
- Stadtmauer Abschnitt Töpferstraße bis Comenius Grundschule	340.000 EUR	
- Sofortsicherungen	59.000 EUR	
- Comenius Grundschule (Vertikalsperre)	47.000 EUR	
- Neugestaltung des Schulhofes der Comenius Grundschule		250.000 EUR
- Sanierung Verwaltungsgebäude Lange Straße 61	322.000 EUR	*
- Stadtmauer Abschnitt Pfarrhof und Neumannscher Hof		250.000 EUR
- Stadtmauer Abschnitt Schäferstraße und Schulhof		150.000 EUR
- Fortführung der Sanierung der Stadtmauer in weiteren Abschnitten, Türme und Tore		*
- Fortführung der Sanierung der Comenius Grundschule (Dach Mittelbau, Fassaden)		*



Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Tangermünde

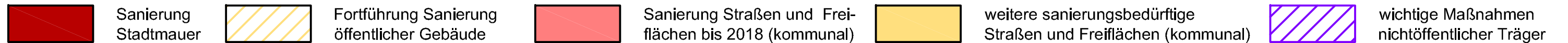
mit den Ortschaften Bölsdorf, Buch, Grobleben, Hämerten, Langensalzwedel, Miltern, Storkau (Elbe); September 2012



Prioritäres Gebiet Teilbereich 1 Stadtkern

öffentliche Maßnahmen und wichtige Maßnahmen nicht öffentlicher Träger

Maßnahmenplan





<u>Maßnahmen Hochbau (privat)</u>	<u>Planung bis 2018</u>	<u>2019-2023</u>
- Fortführung der Sanierung der Stadtkirche St. Stephan (innen und Freianlagen),	*	*
- Errichtung eines in die städtebauliche Struktur des Stadtkerns eingepassten Nahversorgungsmarktes,	*	*
- sonstige private Maßnahmen	637.800 EUR	
* noch keine Kostenschätzung		

Nach Abschluss dieser Arbeiten und der parallelen Sanierung von Gebäuden in Privat-hand kann die Umgestaltung für den Stadtkern voraussichtlich ca. 2030 abgeschlossen werden.

Aspekte der energetischen Sanierung des Stadtkerns, klimagerechte Stadt

- energetische Sanierung von Gebäuden
Der Stadtkern der Stadt Tangermünde unterliegt als Denkmalbereich dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt. Weiterhin befindet sich eine Vielzahl von Einzeldenkmalen in der Innenstadt. Die überwiegende Anzahl der Wohngebäude der Innenstadt besteht heute noch aus Fachwerkgebäuden. Der Schutz dieses Kulturgutes erfordert innovative Maßnahmen der Wärmedämmung von Gebäuden, da eine Außendämmung am Gebäude in der Regel nicht möglich ist.

Folgende Maßnahmen kommen grundsätzlich zur Verbesserung der Wärmedämmung an denkmalgeschützten Gebäuden in Frage:

- Umbau und Ergänzung von Fenstern zu Kastenfenstern, Ersatz der Fenster durch Isolierglasfenster mit gleicher echter Sprossenteilung bei nicht erhaltenswürdigen Fenstern
- Innendämmung von Wänden bei Fachwerk mit Hinterlüftung der Außenschale
- Schließen von Durchfahrten durch zusätzliche hofseitige Tore, Dämmung von Wänden und Decken der Gebäudedurchfahrten
- Dämmung von Heizkörpernischen
- Dämmung der Decken zu den Dachgeschossen und Dämmung der Geschossdecken und Fußböden
- Luftverwirbelung in den Zimmern, kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Verwendung von wärmedämmenden Putzen außen und innen
- Aufdoppelung alter Türen oder Einbau von Windfängen hinter der Tür

Ein besonders hoher Energieverlust tritt bei Gebäuden mit ungedämmten Hofdurchfahrten auf.

Grundsätzlich weisen die Häuser der Innenstadt aufgrund der hohen Siedlungsdichte verbunden mit einer geschlossenen Bebauung weniger Gebäudeoberfläche auf als Häuser in Einfamilienhausgebieten, was zur Reduktion von Wärmeverlusten beiträgt.

- Nutzung regenerativer Energien
Die Nutzung regenerativer Energien im denkmalgeschützten Stadtkern ist deutlich eingeschränkt. In Frage kommt hierfür vor allem die Erdwärmenutzung. Solar Kollektoren können nur auf nicht einsehbaren Dächern von Hofgebäuden angebracht werden.

Die Innenstadt von Tangermünde bietet sich weiterhin aufgrund der hohen Siedlungsdichte als Standort kleiner Blockheizkraftwerke an.



4.9. Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und die Gesamtstadt

Das Stadtzentrum als Identifikationspunkt und Geschäftszentrum hat für die Gesamtstadt eine außerordentliche Bedeutung, wird doch vor allem durch die Qualität dieses Bereiches das Stadtimage geprägt. Die Aufnahme dieses Stadtteiles als Schwerpunktgebiet erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt der erwarteten positiven Auswirkungen für die Gesamtstadt. Folgende gesamtstädtischen Ziele werden damit verfolgt:

- a) Verbesserung der Wohnattraktivität der Gesamtstadt durch ein attraktives Stadtzentrum insbesondere auch im Hinblick auf die Förderung von Zuzügen von außerhalb in die Stadt Tangermünde
- b) Stärkung des Geschäftszentrums der Stadt Tangermünde als Standort von Arbeitsplätzen im tertiären Sektor, Erhalt der Vielfalt kleinerer Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum sowohl unter dem Gesichtspunkt der Arbeitsplatzsicherung als auch unter der Zielstellung durch eine große Angebotsbreite dem Einzugsbereich eine große Warenvialt anbieten zu können, Stärkung der zentralörtlichen Funktion
- c) Erhöhung der touristischen Attraktivität der Stadt Tangermünde, Sicherung des Fremdenverkehrs als bedeutenden Wirtschaftsfaktor

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Die weitere Aufwertung des Stadtzentrums wird nicht mit einer deutlichen Zunahme der Anzahl der Wohnungen im Stadtkern verbunden sein. Die Auswirkungen auf die Wohnungsbelegung in anderen Stadtteilen sind daher eher gering. Gegebenenfalls wird durch das Angebot des Erwerbes von Grundeigentum an alten Gebäuden im Stadtkern, die sich als Einfamilienhaus eignen, die weitere Siedlungsexpansion durch Einfamilienhausgebiete am Stadtrand verringert.

5. Stadtteilkonzept Bereich Heerener Straße (prioritärer Bereich 6) Schwerpunktgebiet - Stadtumbau

Das Wohngebiet Heerener Straße befindet sich zwischen der Heerener Straße und der August- Bebel- Straße. Es umfasst überwiegend Wohngebäude die zwischen 1949 und 1990 errichtet wurden. Mit 1.149 Wohnungen, von denen 782 in industrieller Bauweise errichtet wurden, umfasst das Gebiet über 20% des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt. Mit einer Wohndichte von ca. 100 Einwohnern pro Hektar ist das Wohngebiet deutlich dichter besiedelt als alle anderen Stadtgebiete (Vergleichswert Innenstadt Tangermünde 32 Einwohner/Hektar).



Luftbild Heerener Straße:

DOP12/2009©LVerGeoLSA A18-T37.73909

Die Baustrukturen des Plangebietes umfassen im östlichen Teil überwiegend Gebäude in Großblockbauweise mit 4 Vollgeschossen (ein Block mit 5 Geschossen) und geneigtem Dach. Die Gebäude im westlichen Teil des Gebietes weisen 5 bis 6 Vollgeschosse auf und sind in Plattenbauweise errichtet.

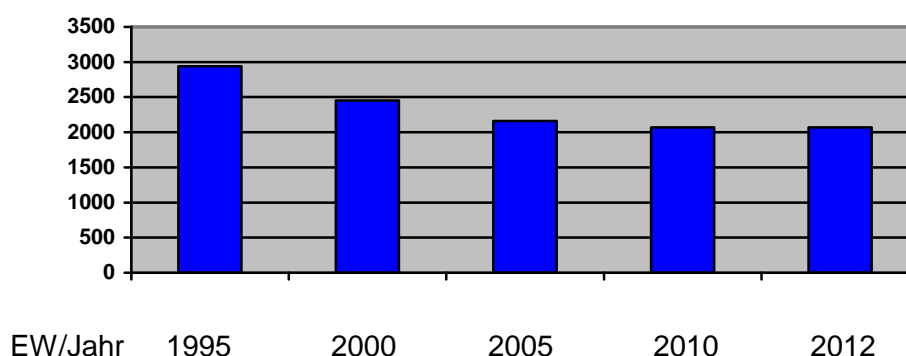
An Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich im Gebiet die Kindertagesstätte Luisenstraße, die Sekundarschule "Hinrich Brunsberg" mit Sporthalle in Trägerschaft des Landkreises, die Förderschule mit Ausgleichsklassen in der Robert-Schumann- Straße und das DRK Altenpflegeheim Goldener Herbst an der Heerener Straße.



5.1. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Prognose

Bevölkerungsentwicklung im Bereich Heerener Straße

Jahr	Einwohnerentwicklung				
	1995	2000	2005	2010	2012
Einwohner ges.	2939	2451	2162	2068	2068
davon EW in Wohnungen	2886	2372	2081	1986	1985
davon EW in Wohnheimen	53	79	81	82	83
Entwicklung EW in Wohnungen		- 514	- 291	- 95	± 0



Im Baugebiet Heerener Straße wohnten 1990 noch über 3.000 Einwohner. Die Einwohnerzahl ging bis zum Jahr 2010 auf ca. 2.068 Einwohner zurück. Der Einwohnerrückgang beträgt somit ca. 29,6 % des Ausgangsbestandes. Dies ist der höchste Wert im städtischen Gebietsvergleich. Im Vergleich zu ähnlich strukturierten Wohngebieten in Plattenbauweise in anderen Städten des Landes Sachsen- Anhalt ist dieser Rückgang hingegen als moderat einzustufen. Üblich sind hier Einwohnerverluste zwischen 30 und 60%. Der Rückgang wurde bisher begleitet durch den Rückbau eines Wohnblockes mit 72 Wohnungen.

Zur Altersstruktur im Teilgebiet wurden keine Erhebungen vorgenommen, da derzeit kein signifikantes Abweichen von der Entwicklung der Gesamtstadt erkennbar ist. In den Gebieten des industriellen Wohnungsbaus ist in der Regel der Anteil der jüngeren Familien, die sich in der Phase der Familiengründung befinden, und der Anteil der älteren Bewohner (über 65 Jahre) gegenüber der Gesamtstadt höher.



Bauten der 60er Jahre
in Großblockbauweise



Bauten der 80er Jahre
in industrieller Plattenbauweise

Haushaltsentwicklung

Jahr	Einwohner gesamt	Einwohner ohne Seniorenheim	Haushalte ohne Seniorenheim	durchschnittliche Haushaltsgröße
1995	2.939	2886	1.201	2,40 Personen
2000	2.451	2.372	1.114	2,13 Personen
2005	2.162	2.081	1.028	2,02 Personen
2010	2.068	1.986	1.007	1,97 Personen
2012	2.068	1.985	1.009	1,96 Personen

Der Bereich Heerener Straße wies mit 2,40 Personen/HH noch im Jahr 1995 eine deutlich überdurchschnittliche Haushaltsgröße auf. Dies hat sich seitdem grundlegend verändert. Die Haushaltsgröße hat sich zwischen 1995 und 2005 dem städtischen Durchschnitt angepasst. Hintergrund dieser Entwicklung war der Erstbezug der Plattenbauwohnungen in den 80er Jahren durch Familien mit Kindern in relativ homogener Altersstruktur. Die Kinder sind in der Regel im Zeitraum zwischen 1995 und 2005 aus dem elterlichen Haushalt ausgezogen. Begleitet wurde diese Entwicklung durch den Umzug von Familien, die Einfamilienhäuser errichten oder erwerben konnten, in die Bereiche 8 (Einfamilienhausgebiete West) und 9 (Einfamilienhausgebiete Süd- west und Lüderitzer Straße).

Wohnungsbestand / Wohnumfeld öffentlicher Raum

Bauform / Bauzustand		Jahr 2005	Jahr 2012
Wohnungsbau 1948-1990, Plattenbau, 6 Vollgeschosse	saniert	128	366
	teilsaniert	762	524
	unsaniert	72	0
Wohnungsbau 1948-1990, Großblockbau, 4 bis 5 Vollgeschosse	saniert	32	152
	teilsaniert	176	96
	unsaniert	40	0
sonstiger Wohnungsbestand		50	50
Summe Wohnungen		1260	1188



Der Wohnungsbestand umfasst derzeit überwiegend sanierte und teilsanierte Wohnungen. Erheblich sanierungsbedürftige Gebäude sind nur noch im privaten Einfamilienhausbestand und im Bestand der öffentlichen Einrichtungen vorhanden. Sanierte Gebäude mit Aufzug wurden gesondert gekennzeichnet, da sie dem zukünftigen Bedarf unter den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels besonders entsprechen. Als Kriterium für die Abgrenzung zwischen einer Sanierung und einer Teilsanierung wurde die Wärmedämmung der Gebäude gewählt, die bei sanierten Gebäuden der Wärmeschutzverordnung entsprechen sollte.



Hervorzuheben ist der insgesamt gepflegte Zustand des öffentlichen Raumes bzw. der Stellplatzanlagen im Wohngebiet Heerener Straße. Die Straßen und Parkplätze wurden in den vergangenen Jahren umfassend saniert. Pkw-Stellplätze wurden in der erforderlichen Anzahl hergestellt. Die Grünanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Laufende Wohnumfeldverbesserungen sind durchgeführt worden. Auch auf der Fläche des abgebrochenen Blocks wurde eine Grünanlage neu hergestellt. Hierdurch vermittelt das Wohngebiet einen freundlichen Eindruck, der sich positiv auf die Wohnqualität und das Wohnimage des Gebietes auswirkt. Es unterscheidet sich hierdurch deutlich von einer Vielzahl von Plattenbausiedlungen dieser Größe in den Städten Sachsen-Anhalts. Dies ist offensichtlich eine wesentliche Ursache für den derzeit geringen Umfang eines dauerhaften Wohnungsleerstandes und für die fast durchgehend positive Bewertung der Wohnqualität im Gebiet durch die Mieter.

An Wohnfolgeeinrichtungen fehlen im Bereich allerdings Kinderspielplätze für Kinder von 6 - 12 Jahren. In den Wohnbereichen sind lediglich Spielplätze für Kleinkinder vorhanden.



Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand

Jahr	Leerstand gesamt	nicht modernisiert	teilweise modernisiert	modernisiert
2007	114	72	40	2
2010	41	0	36	5
2012	50	0	41	9

Der Wohnungsleerstand im Wohngebiet Heerener Straße ist im Vergleich zu anderen Siedlungen mit Geschößwohnungsbauten in Sachsen-Anhalt sehr gering. Bis 2007 wuchs der Leerstand auf 114 Wohnungen (9%) an und konnte durch den Abbruch eines Wohnblockes mit 72 Wohnungen auf 41 Wohnungen reduziert werden. Inzwischen stehen ca. 50 Wohnungen dauerhaft leer. Dies entspricht 4,2% des Wohnungsbestandes. Zur Zeit ist daher kein Handlungsbedarf zum Rückbau weiterer Wohnungen erkennbar.

Sozialstruktur

Zur Sozialstruktur, insbesondere zum Umfang der Bezieher von Arbeitslosengeld nach SGBII oder Sozialhilfe nach SGB XII liegen für das Baugebiet Heerener Straße keine statistischen Zahlen vor. Grundlage für die Einschätzung bilden daher allein Stichprobenermittlungen, die hochgerechnet wurden. Hiernach leben ca. 100 der im Stadtgebiet bestehenden ca. 250 Bedarfsgemeinschaften nach SGB im Gebiet Heerener Straße. Aufgrund der Eigentumsstruktur ist hier der Anteil erwartungsgemäß etwas höher als im sonstigen Stadtgebiet. Dennoch bildet das Gebiet keinen ausgewiesenen Schwerpunkt von Bedarfsgemeinschaftshaushalten.

Einschätzung der voraussichtlichen Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Zugrundegelegt wurden:

- Prognose der Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gesamtstadt in Varianten aus den Prognosen der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose und der Prognose der Bertelsmann-Stiftung
- Nachfragepräferenzen nach Bauformen und Baugebieten im Zeitraum 1995- 2011

Im Plangebiet sind überwiegend Gebäude, die zwischen 1948 und 1990 in industrieller Bauweise errichtet wurden vorhanden. Für diese Bauform wird nach 2015 ein deutlicher Bedarfsrückgang erwartet.



Einwohnerentwicklung und Haushalte

	2012	2015	2020	2025
Einwohnerentwicklung in den Varianten der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose und der Prognose der Bertelsmann-Stiftung	1985	1461-1872	989-1744	494-1585
Einwohnerentwicklung Mittelwert ohne Seniorenheim	1985	1667	1367	1040
Haushaltsentwicklung in den Varianten der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose und der Prognose der Bertelsmann-Stiftung ohne Seniorenheim	1009	761-975	526-928	267-857
Haushaltsentwicklung Mittelwert ohne Seniorenheim	1009	868	727	562

Aufgrund der rückgängigen Nachfrage nach dem Wohnungstyp, der rückgängigen Bevölkerungszahl und der Eigentumsbildung an anderer Stelle, wird bei einer Entwicklung entsprechend der Bevölkerungsprognosen zukünftig ein erheblicher Einwohnerrückgang im Stadtteil erwartet.

Die Anzahl der Haushalte im Plangebiet wird sich bis zum Jahr 2025 je nach Prognose um 152 bis 742 Haushalte verringern.

Die Unterschiede zwischen den vorliegenden Prognosen insbesondere der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose und der Prognose der Bertelsmann-Stiftung sind in ihren Auswirkungen auf das Baugebiet Heerener Straße so gravierend, dass eine erhebliche Prognoseungenauigkeit besteht. Zwischen beiden Prognosen wurde ein Prognosekorridor ermittelt, in dem sich voraussichtlich die zukünftige Entwicklung vollziehen wird. Der angegebene Mittelwert zwischen beiden Prognosen kann hierbei nur als grobe Orientierung verstanden werden.

Die Wohnungsunternehmen rechnen mit einer wesentlich günstigeren Entwicklung, anhand von Annahmen, die nicht anhand von Prognosemodellen in konkrete Zahlen zu fassen sind. So ist in letzter Zeit ein deutlicher Trend ablesbar, dass Menschen aus den dünn besiedelten ostelbischen Gebieten des Landkreises nach Tangermünde zuziehen. Schlussfolgernd aus dieser Prognoseungenauigkeit sind für das Gebiet Heerener Straße flexible Konzepte erforderlich, die jeweils auf die tatsächlich eintretende Entwicklung reagieren.

Prognose der Wohnungsnachfrage und des voraussichtlichen Leerstandes bis 2025 ohne weiteren Rückbau

Die Prognose der Wohnungsnachfrage basiert auf den beiden Varianten nach den unterschiedlichen Prognosen für die Haushaltsentwicklung. Berücksichtigt wurde weiterhin eine Fluktuationsreserve, so dass der Wohnungsleerstand nur den dauerhaften Wohnungsleerstand angibt. Eine Aufsplitterung der Wohnungsnachfrage nach Wohnungsgrößen ist im Teilgebiet nicht erforderlich, da die Wohnungsgrößen durchaus nachfragegerecht sind.



Jahr	Wohnungsnachfrage		Wohnungsleerstand	
	Variante 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose	Variante Bertelsmann Stiftung	Variante 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose	Variante Bertelsmann Stiftung
2012	1138	1138	50	50
2015	858	1010	330	88
2020	593	1046	595	142
2025	301	967	887	221

Aus den Zahlen wird deutlich, dass der Wohnungsleerstand nach dem Jahr 2012 in Abhängigkeit von der Prognosevariante gravierend bzw. nach der günstigeren Prognose zumindest deutlich zunehmen wird. Die Ursache hierfür ist nicht die mangelnde Wettbewerbsfähigkeit des Standortes, sondern die deutlich geringere Anzahl von Haushaltsneugründungen. Zunehmend kommen die Geburtsjahrgänge nach 1990 in die Haushaltsgründungsphase. Da durch den "Geburtenknick" im Jahre 1990 diese Geburtsjahrgänge nur noch halb so stark sind, wie die Geburtsjahrgänge der 80er Jahre wird sich dies auch in einer deutlich geringeren Anzahl von Wohnungsnachfragen auswirken. Der dauerhafte Wohnungsleerstand im Gebiet wird sich auch für die sanierten Wohnungen deutlich erhöhen und nach der günstigsten Prognose im Jahr 2025 über 220 Wohnungen betragen, wenn nicht ein weiterer Rückbau von Gebäuden erfolgt.

Infrastruktureinrichtungen

Die im Gebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wurden hinsichtlich des zukünftigen Bedarfes bereits unter Pkt. 3.5.1. behandelt. In der Vertiefung wird der Schwerpunkt vor allem auf die erforderlichen Maßnahmen gelegt, die zur dauerhaften Funktionssicherung der unter Pkt. 3.5. als bedarfsgerecht eingestuften Einrichtungen erforderlich sind. Als Wohnsiedlung im komplexen Wohnungsbau errichtet, verfügt das Plangebiet über eine Vielzahl von sozialen Infrastruktureinrichtungen. Dies sind derzeit:

- Kindertagesstätte Luisenstraße (Tangermünde, Luisenstraße 39a)
 Die Kindertagesstätte Luisenstraße wurde Anfang der 80er Jahre als dreigeschossiges Gebäude im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus errichtet. Die Kapazität der Kindertagesstätte betrug ursprünglich 90 Krippen- und 180 Kindergartenplätze. Bereits im Jahre 2000 wurde ein Teil der Kindertagesstätte umgenutzt und die Kapazität deutlich verringert. Das Gebäude weist erhebliche, die Sicherheit der Kinder gefährdende Bauzustandsmängel auf. Die Wetterschale der Außenwandverkleidung hat sich teilweise gelöst und Teile sind abgestürzt, die Außentreppe weist starke Frostschäden auf. Die Verankerung der gesamten Außenwandverkleidung ist stark korrodiert, der Bereich um die Außenwand wurde aufgrund der Gefährdung durch Bauzäune abgesperrt. Aufgrund der fehlenden Verbindung von Außenspielbereichen und Gruppenräumen und der 3-geschossigen Bauweise entspricht das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an Kindertagesstätten. Weiterhin weist der Bau erhebliche räumliche Überkapazitäten auf, die bereits im Jahre 2000 durch eine teilweise Umnutzung des Gebäudes zu anderen Zwecken reduziert wurden. Eine Sanierung der Kindertagesstätte ist wirtschaftlich nicht tragfähig. Die Kindertagesstätte wird abgebrochen, derzeit ist das Gebäude für den Neubau auf dem Grundstück bereits im Bau. Im Rahmen der Vorplanung des Ersatzneubaus



wurden die erforderlichen Kapazitäten mit 42 Krippenplätzen und 72 Kindergartenplätzen berechnet.

Neben dem Neubau erfolgt derzeit die Neugestaltung der Außenspielbereiche. Diese werden verlegt und dem aktuellen Standard für Kindertagesstätten angepasst.

Der Bedarf und die Auslastung für die Kindertagesstätte wurden unter Punkt 3.5.1. nachgewiesen.

- Sekundarschule "Hinrich Brunsberg" (Tangermünde, Augustastraße 31)
Schulträger ist der Landkreis Stendal. Die Schule verfügt über eine Kapazität von 378 Schülern. Derzeit lernen 292 Schüler in 15 Klassen an der "Hinrich Brunsberg" Schule. Das Schulgebäude wurde in den 80er Jahren in Plattenbauweise errichtet und in den vergangenen Jahren durch eine neue Außenfassade mit Wärmedämmung und eine bedarfsgerechte Renovierung der Klassenräume instandgesetzt.
Die Sekundarschule wird derzeit umfassend mit Mitteln des Programmes STARK II durch den Schulträger saniert, dies betrifft sowohl das Gebäude als auch die Außenanlagen. Ein weiterer Sanierungsbedarf ist daher im Prognosezeitraum nicht zu erwarten.
- Förderschule mit Ausgleichklassen (Tangermünde, Robert-Schumann-Str. 7a)
Die Förderschule wurde bereits saniert. Ein weiterer Sanierungsbedarf ist im Prognosezeitraum nicht zu erwarten.
- Pflegeheim des DRK "Goldener Herbst" (Tangermünde, Heerener Straße 40)
Das Altenpflegeheim verfügt über 85 Plätze in 61 Zimmern. Es besteht aus einem 1994 umfassend saniertem Altbau und einem 1993 errichteten Neubau.
- NP Nahversorgungsmarkt (Tangermünde, Richard-Wagner-Straße)
Der Markt wurde im Jahr 2013 modernisiert. Er sichert die verbrauchernahe Versorgung für das Gebiet Heerener Straße.

Das Gebiet Heerener Straße befindet sich zentrumsnah, so dass ein öffentlicher Nahverkehr zum Stadtzentrum nicht erforderlich ist.

Die Überland-Buslinien 900, 914, 920, 922, 923 und 926 halten an der Sekundarschule. Sie haben eine erhebliche Bedeutung für den Schülerverkehr.

5.2. Planungsziele für das Gebiet

Das zentrumsnah gelegene Gebiet Heerener Straße in Tangermünde stellt ein klassisches Stadtumbaugebiet dar. Die derzeitige gute Auslastung des Wohnungsbestandes vermittelt zwar den Eindruck, dass sich auch in Zukunft nur wenige Probleme zu erwarten wären, dies bestätigen die Prognosen jedoch nicht. Folgende Planungsziele werden für das Gebiet verfolgt:

- Sicherung und Erhaltung der Wohnqualität des innenstadtnahen Gebietes durch Fortsetzung der Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen, Erhaltung der Qualität und des Pflegezustandes des Wohnumfeldes, Konzentration von weiteren Modernisierungsmaßnahmen auf Gebäude, für die auch langfristig ein Bedarf nachweisbar ist,
- ab ca. 2018 - 2025 Anpassung des Wohnungsangebotes an den zukünftig sinkenden Bedarf durch Gebäudeabriss oder Teilrückbau bei dauerhaftem Wohnungsleerstand,

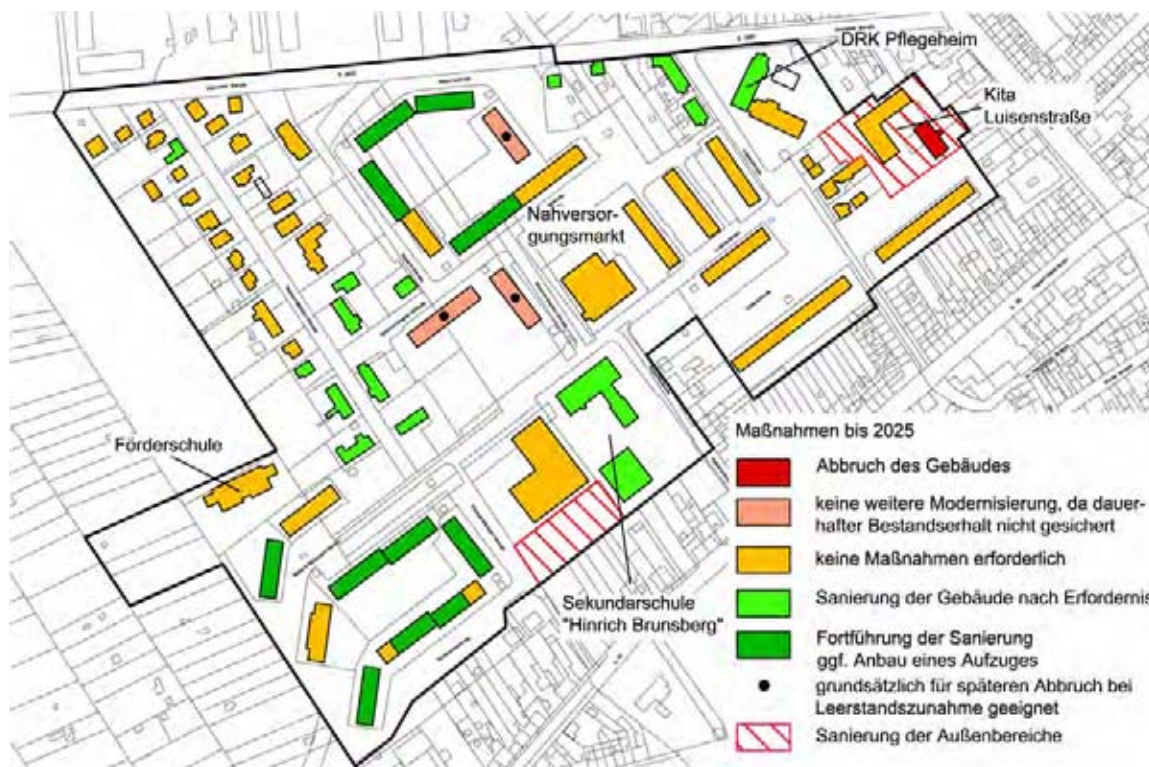


- Sicherung des Angebotes der Kinderbetreuung durch Neubau der Kindertagesstätte Luisenstraße einschließlich der Neugestaltung der Außenanlagen in bedarfsgerechter Größe,
- Fortführung der seniorengerechten Sanierung von Gebäuden durch Ausstattung mit Aufzügen für einen barrierefreien Wohnungszugang an den dauerhaft zu erhaltenden Gebäuden,
- Erhaltung der Nahversorgung im Gebiet,
- Nachnutzung von Freiflächen abgebrochener Wohngebäude zur Verbesserung des Angebotes an Seniorenwohnanlagen,
- Verbesserung des Angebotes an Kinderspielflächen.

Die Umsetzung dieser Planungsziele erfordert die nachfolgend dargelegten Maßnahmen.

5.3. Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Heerener Straße

Maßnahmenplan



Aufgrund der unsicheren Prognosewerte für die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist für den Bereich Heerener Straße eine flexible städtebauliche Konzeption mit Evaluationszyklen für die weitere Steuerung des Stadtumbauprozesses gefragt. Die vorgeschlagenen Reduktionen des Wohnungsangebotes bis zum Jahr 2025 orientieren sich zunächst an der Variante eines nur moderaten Einwohnerverlustes der Prognose der Bertelsmann Stiftung. Dies ist sinnvoll, um nicht durch eine überzogene Rückbaukonzeption die Mieter in den Wohngebäuden zu verunsichern, für die sich bei einer günstigen Einwohnerentwicklung kein Rückbauerfordernis ergibt. Gleichzeitig



sollen die Sanierungsbemühungen auf die Gebäude konzentriert werden, für die tatsächlich dauerhaft ein Bedarf besteht.

In der günstigsten Variante nach der Prognose der Bertelsmann Stiftung werden im Jahr 2015 ca. 88 Wohnungen, im Jahr 2020 ca. 142 Wohnungen und im Jahr 2025 ca. 221 Wohnungen leerstehen. Der Umfang von 88 leerstehenden Wohnungen erfordert bis 2015 zunächst noch keinen weiteren Abriss von Gebäuden. Die Leerstandsquote würde unter 10% liegen. Bis zum Jahr 2020 würde sich der Leerstand auf über 12% und bis 2025 auf über 19% der Wohnungen erhöhen und damit deutlich die Leerstandsquote von 10% überschreiten, ab der in der Regel eine Bestandsreduktion erforderlich ist. Soweit die prognostizierten Werte tatsächlich eintreten, sollte der Gebäudeabriss unter Annahme der günstigsten Variante der Einwohnerprognose ca. 150 Wohnungen bis zum Jahr 2025 umfassen.

Für einen Abbruch in Frage kommende Objekte im Zeitraum 2018 bis 2025

Die für einen Abbruch oder Teilrückbau in Frage kommenden Objekte können derzeit noch nicht konkret benannt werden, da sie von der Verteilung der zukünftigen Leerstandsentwicklung abhängen. Nachfolgend sollen daher zunächst Objekte benannt werden, die bei einer deutlichen Erhöhung des Leerstandes grundsätzlich in Frage kämen. Dies sind:

- Mozartstraße 25 bis 27	36 Wohnungen	(WOGÉ)
- Richard-Wagner-Straße 7 bis 10	48 Wohnungen	(WBVG)
- Richard-Wagner-Straße 11 bis 15	<u>60 Wohnungen</u>	(WBVG)
	144 Wohnungen	

Der genaue Umfang der abzubrechenden Wohnungen und die konkreten Objekte sind in Abhängigkeit vom Umfang des Leerstandes festzulegen. Aus städtebaulichen Gründen besonders empfehlenswert wäre der Abbruch der Gebäude Richard-Wagner-Straße 7 bis 15 mit 108 Wohnungen, da hierdurch ein geschlossenes Quartier freigelegt würde, das dann zum Beispiel mit einer Seniorenwohnanlage bebaut werden könnte.

Grundsätzlich sollten in die vorstehend angeführten Objekte Investitionen nur in dem zur kurzfristigen Werterhaltung notwendigen Umfang vorgenommen werden. Stellt sich eine ungünstigere Entwicklung ein, wie sie die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose voraussagt, steht gegebenenfalls weiterer Gebäudebestand für einen Abbruch zur Disposition.

Die Nachnutzung der Bauplätze der abzubrechenden Gebäude ist jeweils abhängig vom konkreten Objekt. Während bei den Objekten in der Richard-Wagner-Straße eine Neubebauung mit nachgefragten Wohnformen, zum Beispiel Seniorenwohnungen, möglich ist, sollten andere Flächen, auf denen Gebäude abgebrochen werden, eher intensiv begrünt werden.

Aufwertungsmaßnahmen

Die im Plangebiet vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden sind ausschließlich an den Gebäuden vorzusehen, deren dauerhafter Erhalt gesichert ist. Als eine besonders wichtige Aufwertungsmaßnahme ist das Anbringen von Aufzügen an den Gebäuden zu bewerten. Aufgrund des demografischen Wandels wird der Altersdurchschnitt der Bewohnerschaft bis zum Jahr 2025 deutlich zunehmen. Hierdurch ist eine höhere Anzahl barrierefreier Wohnungen erforderlich.



Alternativ dazu besteht die Möglichkeit der Aufwertung durch den Rückbau der oberen Geschosse und eine neue Dachgestaltung. Beide Möglichkeiten sollten durch die Wohnungsunternehmen in Abhängigkeit von Kosten und Nutzen und unter Berücksichtigung der Bedarfsprognose geprüft werden.

Die Aufwertungsmaßnahmen sollen die städtebauliche Einheit des Gebietes wahren und gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld

Wie einführend dargestellt, befindet sich das Wohnumfeld der Wohngebäude in einem gepflegten Zustand. Dieser Zustand ist durch weitere Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung dauerhaft zu sichern.

Wesentliche Aufgabe der Wohnumfeldgestaltung ist zukünftig die Schaffung eines Kinderspielplatzes für Kinder von 6 - 12 Jahren und die Rekultivierung von Abbruchstandorten. Erhebliche Stellplatzdefizite bestehen nicht.

Aufwertungsmaßnahmen an Infrastruktureinrichtungen

Wie im Rahmen der Bestandserhebung dargestellt, bestanden wesentliche Defizite nur in Bezug auf die Neugestaltung der Außenanlagen der Kindertagesstätte.

Die Maßnahme Neugestaltung der Außenbereiche der Kindertagesstätte Luisenstraße einschließlich Abbruch der bestehenden, alten Kindertagesstätte wird bereits 2014 umgesetzt.

5.4. Überprüfung und Anpassung bestehender teileräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte

Festlegung des Teilgebietes Heerener Straße als Stadtumbaugebiet im Sinne des § 171b Baugesetzbuch

Gemäß § 171b Abs.1 BauGB soll die Gemeinde das Gebiet, in dem Stadtumbau-maßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet festlegen. Eine separate Beschlussfassung, die eine konkrete Begrenzung des Gebietes beinhaltet und die Durchführung der Verfahren nach § 137 und § 139 Baugesetzbuch erfordert, muss erfolgen. Die Durchführungsmaßnahmen können im Teilbereich Heerener Straße bei Erfordernis gemäß § 171d BauGB gesichert werden.

Darstellung von Lösungsansätzen bezüglich der Fachplanungen

Die langfristige Rückbaustrategie im Plangebiet wird mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Aufgrund der Verminderung der Wohnungsanzahl im Plangebiet sind Probleme der Qualitätssicherung der Trinkwasserversorgung und der Funktionsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation aufgrund veränderter Abnahmemengen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Nachhaltigkeit der Stadtumbaustrategie

Das Teilgebiet Heerener Straße wird zukünftig durch einen erheblichen Bevölkerungsrückgang geprägt. Um die Nachhaltigkeit der Stadtumbaustrategie zu gewährleisten,



sollten daher zunächst alle weiteren Investitionen in Wohngebäude unter dem Aspekt der langfristigen Refinanzierung durch dauerhafte Vermietbarkeit geprüft werden. Hierbei ist es nicht sinnvoll, sich allein an der Positivvariante der Einwohnerprognose zu orientieren, sondern auch die Entwicklung über den Planungszeitraum bis 2025 hinaus zu berücksichtigen, in dem sich die prognostizierte Einwohnerabnahme voraussichtlich fortsetzen wird.

Das Gebiet bietet als stadtkernnahes Gebiet günstige Perspektiven für die weitere Entwicklung als Wohnstandort. Hierfür ist es erforderlich, zukünftig auch andere, stärker nachgefragte Wohnformen, wie den Einfamilienhausbau auf Abbruchflächen zu etablieren. Gute Voraussetzungen hierfür sind an den Gebietsrändern gegeben.

5.5. Maßnahmen- und Durchführungskonzept für das Gebiet

Bauliche Maßnahmen nach Umfang, Kosten u. zeitlicher Umsetzung bis zum Jahr 2025

<u>Jahr</u>	<u>Maßnahme</u>	<u>Kosten</u>
2014	Neugestaltung der Außenbereiche der Kindertagesstätte einschließlich Abbruch der alten Kindertagesstätte	ca. 432.000 EUR
2015-2025	Sanierung von Wohnungen, Anbau von Aufzügen	ca. 600.000 EUR
2019-2020	ggf. Abbruch von ca. 50 Wohnungen	ca. 170.000 EUR
2021-2025	ggf. Abbruch von ca. 100 Wohnungen	ca. 336.000 EUR
2015-2025	Wohnumfeldgestaltungen	ca. 160.000 EUR
2015-2025	Neubau eines Kinderspielplatzes	ca. 100.000 EUR

Umzugsmanagement

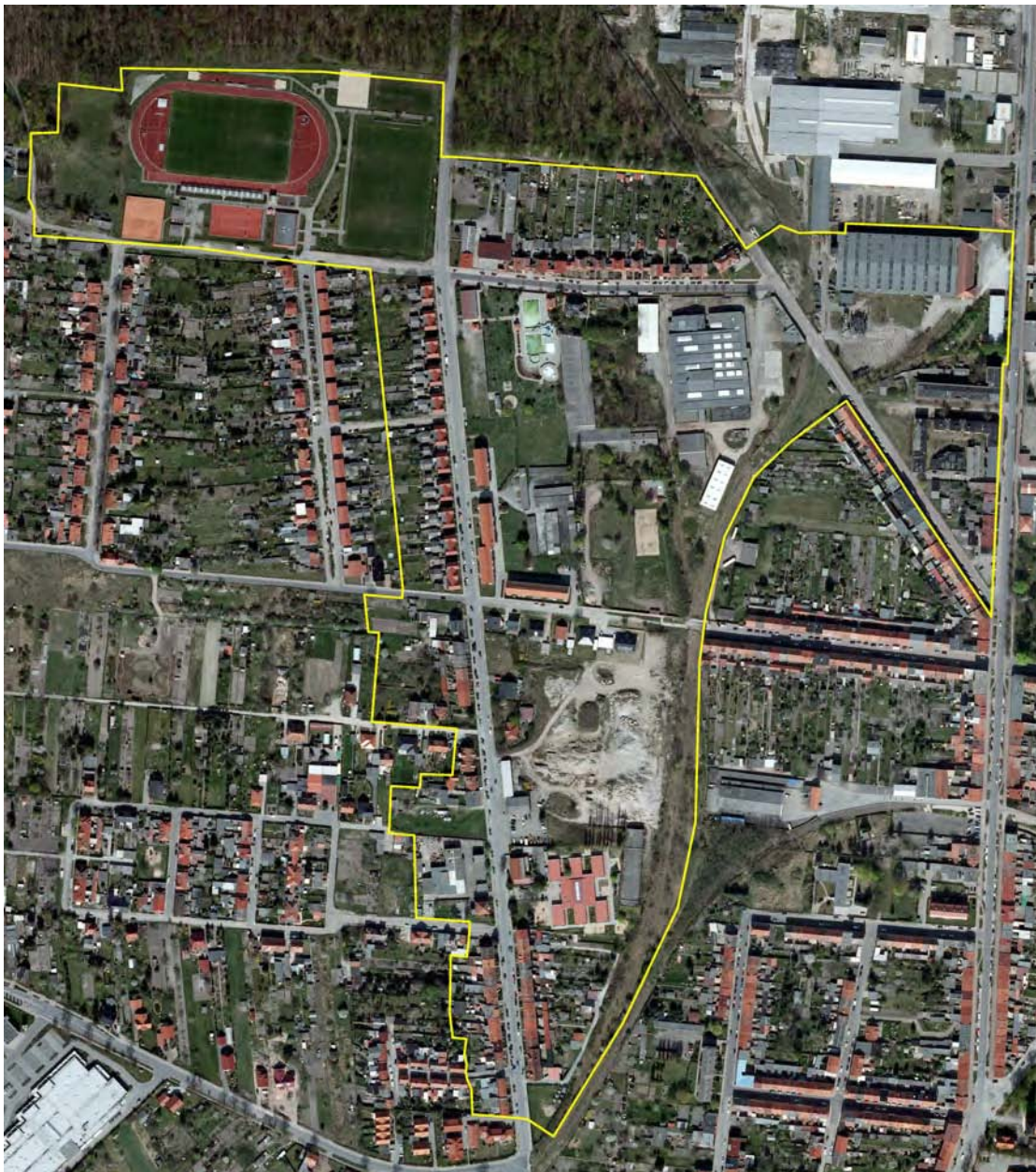
Um den Leerstand auf die dann abzubrechenden Wohngebäude zu konzentrieren, ist ein Umzugsmanagement zur gezielten Freilegung von Wohnungen erforderlich. Dieses ist durch die Wohnungsunternehmen zu leisten.

In diesem Zusammenhang haben sich in anderen Städten Vereinbarungen zwischen den Wohnungsunternehmen bewährt, die eine gegenseitige Abwerbung von Mietern während des Freizuges verhindert.

Die Finanzierung der Abbruchmaßnahmen ist nur möglich unter Inanspruchnahme von Fördermitteln. Städtische Mittel sind für die Infrastrukturinvestitionen erforderlich.

6. **Stadtteilkonzept Bereich Friedensstraße, Ulrichsstraße, Meyersche Höfe (prioritärer Bereich 5)**

Schwerpunktgebiet Brachflächenanierung



Luftbild

DOP12/2009©LVerGeoLSA A18-T37.73909

Der Bereich Friedensstraße, Ulrichsstraße, Meyersche Höfe erstreckt sich auf Flächen entlang des Industrieanschlussgleises, die durch eine Mischung aus altindustrieller Nutzung und Wohnnutzung geprägt sind und traditionelle Gemengelagen darstellen. Die Abgrenzung des Bereiches wurde so gewählt, dass er vor allem die Nutzungsbrachen und die durch Immissionskonflikte belasteten Bereiche umfasst. Gleichzeitig befinden sich auf den Flächen wichtige Infrastruktureinrichtungen gesamtstädtischer Bedeutung, wie die Kindertagesstätte "Kleine Ritter", das Stadion Am Wäldchen und das Vereinssporthaus "Waldschlösschen" sowie das Kulturhaus des ehemaligen Spanplattenwerkes.



Das Gebiet wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis 1914 besiedelt. Der älteste Siedlungsbereich sind die Meyerschen Höfe im Osten des Bereiches. Die Meyerschen Höfe entstanden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert als erstes Projekt des sozialen Wohnungsbaus in Tangermünde für die Beschäftigten der Meyerschen Zuckerraffinerie. Sie bestehen aus großen, zentral erschlossenen Gebäuderiegeln im Norden und aus um einen Hof gruppierten einzeln erschlossenen Gebäuden im Süden. Die Gebäude stehen zum großen Teil leer. Am 16.06.2013 hat ein Brand das Gebäude im Norden teilweise zerstört.

Mit der Errichtung der Eisenbahnverbahnverbindung nach Stendal im Jahr 1886 begann die Entwicklung des Bereiches entlang der Friedensstraße und der Ulrichsstraße. Zur Verarbeitung des Zuckers der Zuckerraffinerie entstanden hier 1903 die Meyersche Marmeladenfabrik südlich der Tannenstraße und im Jahr 1904 die Feodora Schokoladenfabrik südlich der Carlbauer Straße. Auch hier wurden Arbeitersiedlungen an der Friedensstraße in unmittelbarer Nähe der Fabrik errichtet. Nach 1920 wurde der Bereich durch weitere Wohngebäude verdichtet. Hierdurch entstanden Gemengelagen, die durch erhebliche Nutzungskonflikte zwischen den Industriebetrieben und den Wohnnutzungen geprägt waren.

Die Meyersche Zuckerraffinerie wurde nach 1945 als Reparationsleistung an die sowjetische Besatzungsmacht demontiert. Angrenzend an den Standort entstand ein Spanplattenwerk. Entsprechend der in der DDR gesellschaftlich postulierten Ziele der kulturellen Bildung der Arbeiterschaft wurde ein Kulturhaus im Süden des Werksgeländes errichtet, dass die Nordgrenze des Bereiches 5 bildet. Das Spanplattenwerk, die Marmeladenfabrik und die Schokoladenfabrik mussten in den Jahren 1991/1992 schließen. Das Werksgelände der Schokoladenfabrik fiel brach und die Marmeladenfabrik wird nur noch sporadisch als Lager genutzt. Das Kulturhaus wurde nach 1991 zunächst nur noch als Werkstattraum genutzt, konnte jedoch in den vergangenen Jahren nach Schließung der Gaststätte Elbpark zeitweise reaktiviert werden.

Durch die Schließung der Industriebetriebe haben sich die Nutzungskonflikte deutlich verringert. Das Gebiet wird jedoch durch einen hohen Anteil an Nutzungsbrachen und durch Gebäudeleerstand geprägt. Die Schokoladenfabrik wurde inzwischen abgebrochen. Aufgrund der Insolvenz des Vorhabenträgers verblieb der Abbruchschutt auf dem Gelände. Die Meyerschen Höfe stehen zu einem großen Teil leer. Das Gebiet wurde aufgrund des hohen Brachflächenanteils als prioritäres Gebietes des Stadtumbaus festgelegt.



Brandruine der Meyerschen Höfe



Werkwohnungsbau an der Friedensstraße

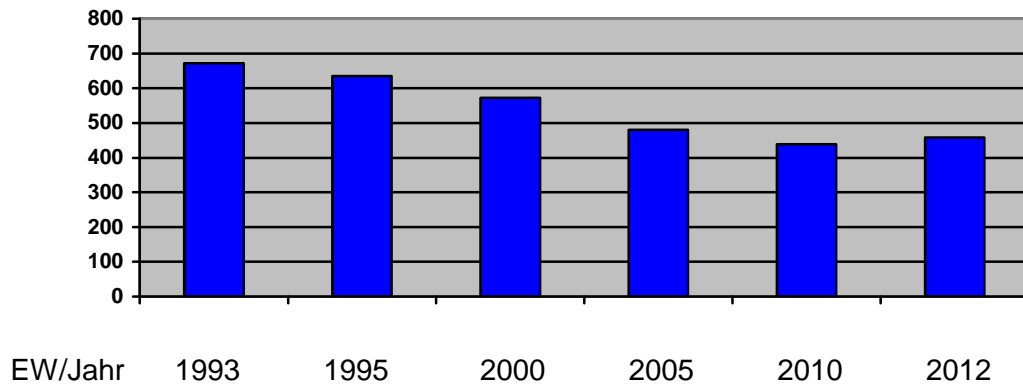


Im Plangebiet befinden sich insgesamt 342 Wohnungen, davon wurden 257 vor 1949 errichtet. Weiterhin sind 60 Wohnungen aus der Zeit von 1949 bis 1990 vorhanden.

6.1. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme

Bevölkerungsentwicklung im Bereich Friedensstraße, Ulrichsstraße, Meyersche Höfe

Einwohnerentwicklung						
Jahr	1993	1995	2000	2005	2010	2012
EW	672	635	573	481	439	458
Entwicklung		- 40	- 62	- 88	- 42	+ 19



Im Teilgebiet wohnten noch 1990 über 672 Einwohner. Die Einwohnerzahl ging bis zum Jahr 2010 auf 439 Einwohner zurück und stieg danach auf 458 Einwohner an. Der Einwohnerrückgang beträgt über 30 % des Ausgangsbestandes. Dies stellt neben dem Baugebiet Heerener Straße den zweithöchsten Einwohnerverlust eines Stadtquartiers in der Stadt Tangermünde dar. Den Schwerpunkt des Einwohnerrückgangs stellen die Meyerschen Höfe dar, die seit 1995 überwiegend leergezogen wurden. Die Altersstruktur für das Gebiet wurde nicht ermittelt, da keine wesentlichen Abweichungen vom städtischen Durchschnitt erkennbar sind.



Wohnbauten der 60er Jahre an der Friedensstraße



Einfamilienhäuser an der Ulrichsstraße



Haushaltsentwicklung

Jahr	Einwohner	Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße
1995	635	316	2,01 Personen
2000	573	289	1,98 Personen
2005	481	253	1,90 Personen
2010	439	241	1,82 Personen
2012	458	250	1,75 Personen

Im Bereich Friedensstraße, Ulrichsstraße, Meyersche Höfe ist eine deutlich unterdurchschnittliche Haushaltsgröße vorhanden. Diese bereits im Jahr 1990 zu verzeichnende Situation hat sich seit dem nicht geändert.

Einschätzung der voraussichtlichen Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Zugrundegelegt wurden:

- Prognose der Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gesamtstadt
- Nachfragepräferenzen nach Bauformen und Baugebieten im Zeitraum 1995-2010

Einwohnerentwicklung und Haushalte

	2012	2015	2020	2025
Einwohnerentwicklung in den Varianten der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose und der Prognose der Bertelsmann-Stiftung	458	420-438	390-423	359-406
Einwohnerentwicklung Mittelwert	458	429	407	383
Haushaltsentwicklung in den Varianten der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose und der Prognose der Bertelsmann-Stiftung	250	244-254	232-251	217-246
Haushaltsentwicklung Mittelwert	250	249	242	232

Die weitere Einwohnerentwicklung wird im Rahmen der gesamtstädtischen Tendenz erwartet. Die bisherige Entwicklung war stark beeinflusst durch die Zunahme des Leerstandes in den Meyerschen Höfen. Diese Entwicklung ist nun abgeschlossen. Die bewohnten Wohnungen befinden sich überwiegend in Gebäuden mit Wohnformen, für die auch zukünftig eine Nachfrage besteht.

Die Anzahl der Haushalte im Plangebiet wird sich bei Fortsetzung des bisherigen Trends voraussichtlich nur um ca. 10 bis 20 Haushalte verringern.

Sozialstruktur

Die Meyerschen Höfe waren aufgrund der für Wohnungen ungeeigneten Mittelgangerschließung und des schlechten Bauzustandes überwiegend durch sozial schlechter gestellte Bevölkerungsgruppen bewohnt. Seit dem Leerzug dieser Gebäude sind soziale Brennpunkte im Gebiet nicht mehr vorhanden. Die Wohnblöcke der 60er Jahre an der Friedensstraße und die denkmalgeschützten Reihenhäuser an der Friedens-



straße gehören zu den besonders nachgefragten Mietobjekten der Wohnungsbaunternehmen.

6.2. Gebäude- und Wohnungsbestand

Das Gebiet Friedensstraße, Ulrichsstraße, Meyersche Höfe ist durch eine heterogene Bausubstanz geprägt, die alle Bauformen und alle Bauepochen seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert umfasst. Gebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre bis 1948 sind überwiegend im Bereich der Meyerschen Höfe zu finden. Die Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1948 befinden sich an der Tannenstraße, westlich der Friedensstraße und beiderseits der Ulrichsstraße. Im Zeitraum von 1948 bis 1990 entstanden die Wohnblöcke östlich der Friedensstraße und nach 1990 wurden Einfamilienhäuser auf den erschlossenen Randflächen der ehemaligen Schokoladenfabrik errichtet.

Bestand nach Bauformen und Nutzungen 2012	Gebäude	Wohnungen	prozentualer Anteil
Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt bis Baujahr 1990	79	103	30,12 %
Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt ab Baujahr 1991 (Stand 12/2012)	9	9	2,63 %
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen der Baujahre bis einschließlich 1948	16	154	45,03 %
DDR-Wohnungsbau (Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 in traditioneller Bauweise)	10	60	17,54 %
DDR-Wohnungsbau (Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 in industrieller Bauweise)	0	0	0
neugebaute Geschosswohnungen (Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen der Baujahre seit 1991)	2	16	4,68 %
erfasste Nichtwohngebäude	15	0	
Summe	131	342	

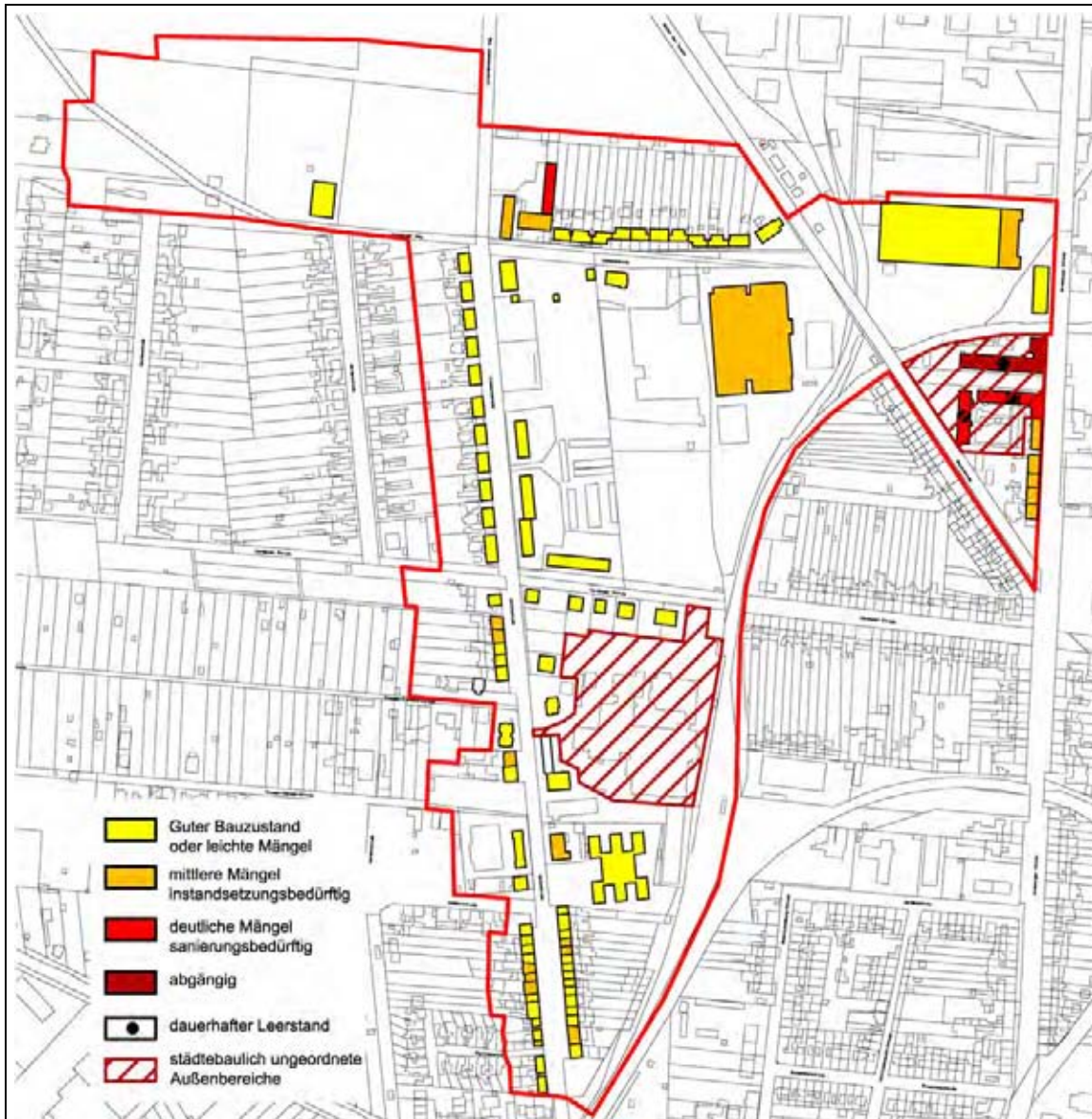
Gebäudebestand nach dem Sanierungsstand

Gebäudebestand nach dem Stand der Sanierung	abgängig	unsaniert	teilweise saniert	saniert / guter Zustand	Anteil unsaniert in %
Anzahl der Gebäude	1	7	21	102	6,11 %

Der derzeitige Wohnungsleerstand im Gebiet beträgt 79 Wohnungen. Der dauerhafte Wohnungsleerstand konzentriert sich allein auf die Meyerschen Höfe. Hier stehen 72 Wohnungen leer, wobei 30 Wohnungen des nördlichen Blocks durch den Brand im Juni

2013 so stark beschädigt wurden, dass sie nicht mehr als Wohnungen zu vermieten sind. Im Südteil stehen insgesamt 42 Wohnungen leer.

Der Leerstand in anderen Bereichen ist gering und beträgt abzüglich der Meyerschen Höfe nur 2,6%. Dies ist als normale Fluktuationsreserve (kurzfristiger Leerstand bei Wohnungswechsel) zu bewerten.



Prognose der Wohnungsnachfrage

Der im Plangebiet vorhandene Bestand umfasst überwiegend Wohnformen, die auch zukünftig bedarfsgerecht sind. Der geringe Leerstand in den Gebäuden außerhalb des Bereiches der Meyerschen Höfe deutet auf ein bedarfsgerechtes Angebot hin. Eine weitere Angebotsergänzung wäre durch eine Erschließung für den Einfamilienhausbau auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik sinnvoll. Dies sieht auch der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde vor.



Ein deutlicher Angebotsüberhang besteht in der Wohnform der Mehrfamilienhäuser, auch derer die vor 1948 errichtet wurden, wie die Meyerschen Höfe. Die Gebäude der Meyerschen Höfe unterliegen dem Denkmalschutz. Die Stadt versucht den teilweisen Erhalt durch Private zu sichern. Gleichwohl müssen hier die Grenzen der Umsetzbarkeit der Ziele des Denkmalschutzes erkannt werden, da insbesondere der ausgebrannte Bauteil im Norden weder vom Wohnungszuschnitt der Nachfrage entspricht, noch aufgrund des Angrenzens an die Gewerbegebiete des Industrieparks Tangermünde eine geeignete Wohnlage bietet. Die Höhe des Sanierungsaufwandes für diesen Block ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen auch mit Unterstützung durch Fördermittel nicht refinanzierbar. Weiterhin wäre eine dauerhafte Vermietbarkeit der Wohnungen in dieser unattraktiven Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen nicht gesichert. Falls ein Teilerhalt durch Private nicht gelingt, wäre alternativ der städtebauliche Missstand durch vollständigen Abbruch zu beseitigen.

Gewerbliche Nutzungen

Die bis 1990 vorhandene Prägung des Gebietes durch die Betriebsstätten der Marmeladenfabrik und der Schokoladenfabrik ist mit der Schließung der Betriebsstätten nicht mehr vorhanden. Die Schokoladenfabrik wurde abgebrochen, das Gelände jedoch nicht vom Bauschutt beräumt.

Ob die Fläche der Marmeladenfabrik derzeit gewerblich als Lagerfläche genutzt wird, konnte nicht verifiziert werden. Eine Betriebsstätte ist dort nicht mehr gewerblich gemeldet. Die gewerblichen Nutzungen sind derzeit:

- Hotel Sturm, Arneburger Straße 37
- Betriebsflächen der Firma Sturm am Kulturhaus
- B-S Autoservice GmbH, Ulrichsstraße 53
- Elektroinstallationsbetrieb, Ulrichsstraße 52

sowie Kleinunternehmen ohne eigene Gebäude.

Eine gewerbliche Entwicklung wird weiterhin für die Flächen der ehemaligen Marmeladenfabrik angestrebt, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Infrastruktureinrichtungen

Im Plangebiet sind folgende Infrastruktureinrichtungen vorhanden:

- Kindertagesstätte "Kleine Ritter", (Tangermünde, Ulrichsstraße 52)
Die Kindertagesstätte wurde 1972 als eingeschossiger Bau errichtet. Alle Gruppenräume haben einen Bezug zu den Außenspielflächen. Sie befindet sich seit 1995 in Trägerschaft der Johanniter- Unfall- Hilfe e.V.. Die Einrichtung einschließlich der Außenspielfläche wurde im Jahr 2002 grundhaft saniert. Sanierungsmaßnahmen sind daher im Planungszeitraum voraussichtlich nicht erforderlich.
- Freibad Tangermünde, Friedensstraße 24
Das Freibad entstand im Jahr 1966 aus dem ehemaligen Feuerlöschteich der Meyerschen Marmeladenfabrik. In den Jahren 1991 / 1992 wurde es grundlegend saniert und wird seit dem regelmäßig instandgehalten. Es weist derzeit keine erkennbaren Unterhaltungsdefizite auf. Funktionell wäre eine ortsfeste gastronomische Versorgung wünschenswert.



- **Stadion am Wäldchen**
Ein wichtiges Zentrum des Vereinssports in Tangermünde ist das Stadion am Wäldchen, das überwiegend durch den 1907 gegründeten Traditionsverein FSV Saxonia Tangermünde genutzt wird. Das 1998 neu erbaute Stadion bietet für den Planungszeitraum sehr gute Rahmenbedingungen für den Vereinssport. Darüber hinaus sind Tennisplätze, Leichtathletikanlagen und ein Hundesportplatz vorhanden, die durch mehrere Vereine genutzt werden.
- **Vereinssporthaus "Waldschlösschen"**
Die Sektionen Judo, Kraftsport, Schießen und Kegeln des TSV Tangermünde sowie weitere Sportvereine nutzen das Vereinssporthaus "Waldschlösschen" der Stadt Tangermünde an der Tannenstraße. Es umfasst das Vereinsgebäude mit Trainingsraum und Turnhalle sowie die Wettkampfkegelbahn. Das Vereinsgebäude wurden in den 60er Jahren errichtet. Der Gebäudeteil mit den Trainingsräumen wurde in den 90er Jahren instandgesetzt, das Dach repariert und die Fenster teilweise erneuert. Die Gesamtanlage weist grundlegende und substanzgefährdende Bauschäden auf. Sie ist einsturzgefährdet und wird derzeit nur durch eine provisorische Holzkonstruktion gestützt. Eine Sanierung des Gebäudes musste als unwirtschaftlich verworfen werden. Das Gebäude soll abgebrochen und durch einen funktionsgerechten Neubau ersetzt werden.

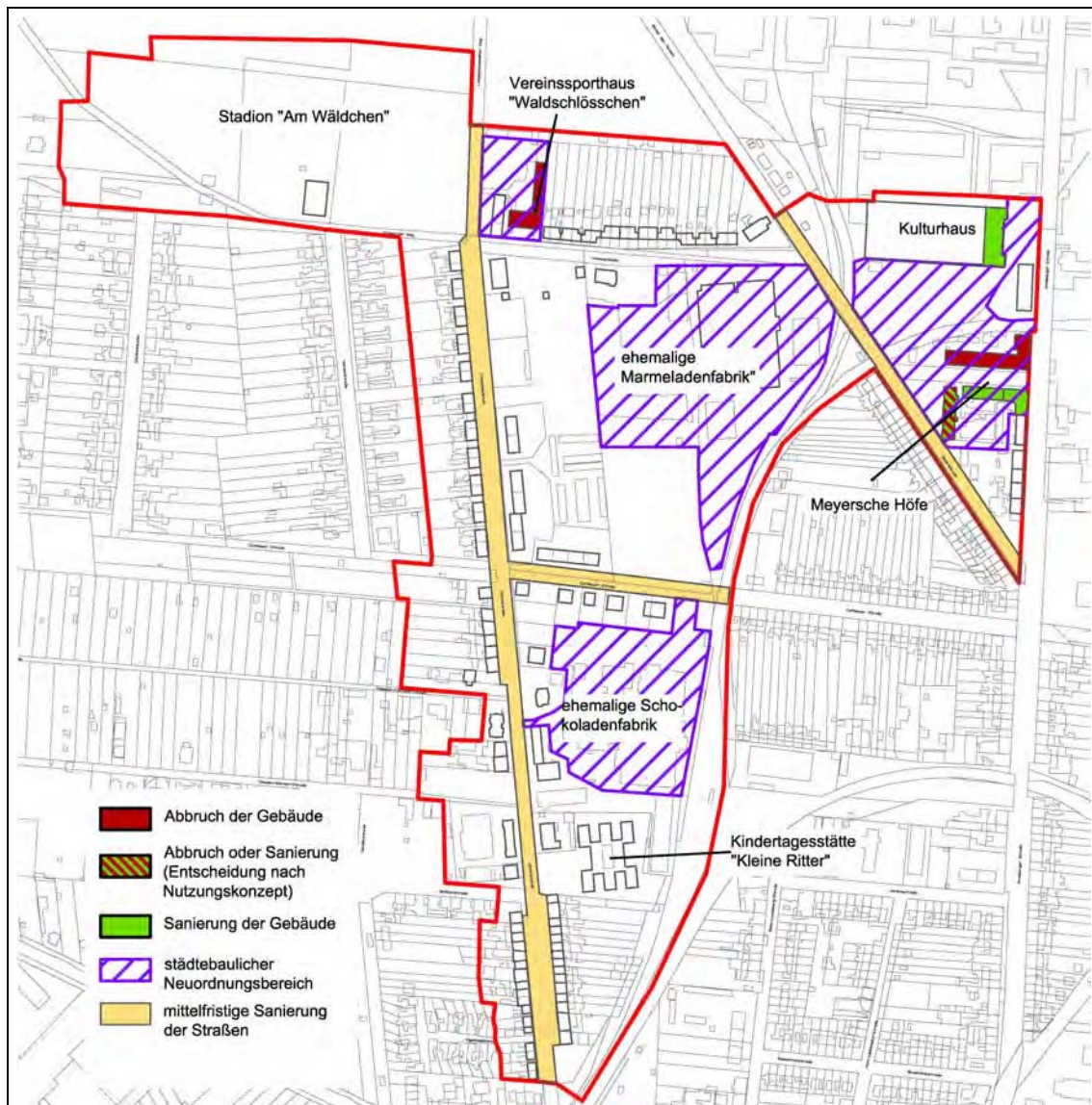


Vereinssportgebäude "Waldschlösschen"

Wettkampfkegelbahn

- **Kulturhaus des ehemaligen Spanplattenwerkes**
Das Kulturhaus des ehemaligen Spanplattenwerkes ist eine privat betriebene Veranstaltungsstätte, die aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung als Infrastruktureinrichtung angeführt wird. Nach der Schließung des Spanplattenwerkes wurde zunächst auch das Kulturhaus geschlossen. Mit dem Elbpark stand bis 2010 eine alternative Veranstaltungsstätte mit einem großen Saal zur Verfügung. Nach der Schließung des Elbparkes gelang im Jahr 2011 eine zeitweise Wiederbelebung des Kulturhauses für Veranstaltungen mit einem großen Besucherkreis (zum Beispiel Faschingsveranstaltungen und Konzerte). Diese Veranstaltungen wurden jedoch nur über Sondergenehmigungen zugelassen, da das Gebäude wesentliche bauordnungsrechtliche Anforderungen an Veranstaltungen noch nicht erfüllt. Die bisherigen Instandsetzungsarbeiten beschränken sich auf die Wiederherstellung des Gebäudes zur provisorischen Nutzung, da der Vorhabenträger vor wesentlichen Investitionen zunächst prüfen wollte, ob eine Nutzung als Veranstaltungsstätte von der Bevölkerung angenommen wird. Weitere Maßnahmen zur Erfüllung brandschutztechnischer Auflagen und zur Instandsetzung des Gebäudes sind erforderlich.

6.3. Städtebauliches Entwicklungskonzept für das prioritäre Gebiet Friedensstraße, Ulrichsstraße, Meyersche Höfe



Die städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet konzentrieren sich auf die Behebung von städtebaulichen Missständen. Dies sind:

- die Schuttberäumung und Neugestaltung der Flächen der ehemaligen Schokoladenfabrik
- die Umgestaltung des Bereiches der Meyerschen Höfe durch Abbruch nicht mehr sanierbarer Gebäude und Revitalisierung der zu erhaltenen Gebäude durch geeignete Nutzungen
- die Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Marmeladenfabrik für eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung
- der Abbruch des Vereinssporthauses "Waldschlösschen" und die Errichtung eines Ersatzneubaus
- die Förderung der Entwicklung des Kulturhauses
- die Sanierung der Straßen Friedensstraße, Ulrichsstraße, Carlbauer Straße und Meyerstraße



Die Behebung der städtebaulichen Missstände ist erforderlich, um die Flächenpotentiale des im Innenbereich gelegenen Stadtteiles wieder zu aktivieren und durch eine adäquate Innenbereichsnutzung eine Flächenausdehnung in den Außenbereich zu vermeiden. Durch die das Ortsbild beeinträchtigenden Ruinen der Meyerschen Höfe wird das Umfeld städtebaulich negativ geprägt. Die Behebung dieser Missstände ist daher zur Vermeidung eines Negativimages des umgebenden Gebietes erforderlich. Der Standort des Vereinssportgebäudes steht in unmittelbarer Verbindung mit den Außensportbereichen des Stadions Am Wäldchen und soll daher am Standort gesichert werden.

Maßnahmen

Abbruchmaßnahmen / Umnutzungsmaßnahmen:

Zum Abbruch und Ersatzneubau ist das Vereinssporthaus "Waldschlösschen" (Kosten siehe Aufwertungsmaßnahmen) Weiterhin ist der Nordteil der Meyerschen Höfe trotz bestehendem Denkmalschutz nicht mehr sanierbar und muss abgebrochen werden. Bei dem westlichen Gebäude des Südteiles der Meyerschen Höfe soll ein Erhalt und eine Sanierung zumindest angestrebt werden. Für eine Nutzung für Wohnungen ist das Gebäude nicht geeignet. Die Erhaltung des Gebäudes ist abhängig von einer zukünftigen Nutzungskonzeption.

- Abbruch 30 brandgeschädigte Wohnungen (Nordteil)
- Umnutzung 18 Wohnungen Westteil des Südteiles (gegebenenfalls Abbruch)

städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen - öffentliche Maßnahmen:

- Abbruch und Neuerrichtung des Vereinssporthauses "Waldschlösschen" Kosten: 2.530.000 EUR
- Sanierung der Friedensstraße, Carlbauer Straße, Ulrichsstraße und Meyerstraße

städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen - private Maßnahmen:

- Bereich ehemalige Schokoladenfabrik
Beseitigung und geordnete Entsorgung des Bauschuttes, Umgestaltung des Gebietes und Erschließung als Einfamilienhausgebiet
- Bereich ehemalige Marmeladenfabrik
Abbruch oder Sanierung baulicher Anlagen nach gesondert zu erarbeitender Nutzungskonzeption, Nachnutzung als gewerbliche Baufläche durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Bereich Meyersche Höfe
Abbruch des Nordteiles (soweit durch Private finanzierbar), grundlegende Sanierung der Gebäude des Südteiles, gegebenenfalls Abbruch
- Bereich Kulturhaus
Weiterführung der Sanierung des Kulturhauses als Veranstaltungszentrum, insbesondere Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Versammlungsstätten

Eine Festlegung des Bereiches als Stadtumbaugebiet im Sinne des § 171b BauGB ist vorerst nicht erforderlich.



7. Entwicklung der ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde

Den Schwerpunkt des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bildet die Entwicklung des zusammenhängend bebauten städtischen Raumes, da dieser als zentraler Funktionsbereich für die Gewährleistung der Daseinsfürsorge in den ländlichen Ortschaften von besonderer Bedeutung ist. Der demografische Wandel vollzieht sich jedoch auch in den ländlichen Ortschaften der Stadt. Hier führt der Einwohnerrückgang aufgrund der deutlich stärkeren Eigentumsbindung zwar kurzfristig nicht zu erheblichen Gebäudeleerständen, aber die qualitative Dimension des demografischen Wandels durch die Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung und die damit verbundene Verringerung des Anteils der Erwerbstätigen führt auch im ländlichen Raum zu Problemen. Nachdem die Altersgruppe der nach 1990 Geborenen in das Erwerbsleben eintritt, werden Lehrlingsmangel und daraus folgender Fachkräftemangel den Arbeitsmarkt der nächsten Jahre bestimmen. Gerade im ländlichen Raum stellt dieser Prozess die Existenz von altersgruppenbezogenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie zum Beispiel der Kindergärten in Frage. Ebenso müssen die Sportvereine umdenken und ihre Aktivitäten auf alle Altersgruppen ausweiten.

7.1. Die ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde

Das insgesamt 9057 ha große Stadtgebiet der Stadt Tangermünde umfasst neben dem zentralen Siedlungsbereich (Bereiche 1-11 nach Stadtgliederung Pkt. 2.4.2.) insgesamt 9 weitere Ortsteile in 7 Ortschaften. Dies sind:

- Bereich 12: Ortschaft Bösdorf mit den Ortsteilen Bösdorf und Köckte
- Bereich 13: Ortschaft Buch
- Bereich 14: Ortschaft Grobleben
- Bereich 15: Ortschaft Hämerten
- Bereich 16: Ortschaft Langensalzwedel
- Bereich 17: Ortschaft Miltern
- Bereich 18: Ortschaft Storkau (Elbe) mit den Ortsteilen Storkau (Elbe) und Billberge

Die durchschnittliche Einwohnerdichte der Stadt Tangermünde von 120 Einwohnern pro km² wird maßgeblich durch den städtischen Bereich bestimmt. In den ländlichen Gemarkungen beträgt die Einwohnerdichte im Durchschnitt ca. 23 Einwohner pro km². Im Regionalen Entwicklungsplan sind neben Tangermünde als Grundzentrum keine zentralen Orte im ländlichen Gebiet der Stadt Tangermünde festgelegt. Das gesamte Stadtgebiet ist auf den zentralen Ort Tangermünde orientiert. Tangermünde hat darüber hinaus als zentraler Ort für das ostelbische Gebiet des Landkreises Stendal und für den Stendaler Ortsteil Heeren Bedeutung.

Die vom Landesentwicklungsplan vorgegebenen Erreichbarkeiten zentraler Orte werden in Bezug auf Mittelzentren (60 Minuten ÖPNV, 30 Minuten Pkw) von allen Ortschaften der Stadt Tangermünde aus zur Hansestadt Stendal eingehalten. Die Erreichbarkeit von Grundzentren (30 Minuten ÖPNV, 15 Minuten Pkw) sind in Bezug auf Tangermünde ebenfalls gewährleistet.

Die Erreichbarkeit von Oberzentren (90 Minuten ÖPNV, 60 Minuten Pkw) ist nicht bzw. nur hinsichtlich der in der Hansestadt Stendal vorhandenen oberzentralen Teilfunktionen gegeben.

Die ländlichen Ortsteile sind über ein gegliedertes Straßennetz unterschiedlicher Zuständigkeiten erreichbar. Die wesentlichen Hauptverkehrsstraßen sind die Bundes-



straße B 188 im Abschnitt Stendal - Tangermünde - Rathenow, die Landesstraßen L 30 und L 31 sowie die Kreisstraße K 1036 nach Arneburg.

Die Bahnverbindung Stendal - Tangermünde hat lediglich für die Ortschaft Miltern eine Anbindefunktion.

Die ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde werden überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Eine Sonderstellung nehmen die touristisch orientierten Ortschaften Buch und Storkau (Elbe) am Elberadweg mit mehreren Beherbergungsbetrieben ein. Ein ähnliches Potential ist auch in Hämerten vorhanden. An Gewerbebetrieben sind in den Ortschaften überwiegend Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie in Miltern ein landwirtschaftlicher Lagerbetrieb vertreten.

7.2. Entwicklung nach Ortschaften

Ortschaft Bölsdorf mit den Ortsteilen Bölsdorf und Köckte

Lage:	Die Ortschaft Bölsdorf mit den Ortsteilen Bölsdorf und Köckte befindet südwestlich der Kernstadt Tangermünde. Die Entfernung von Bölsdorf zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,5 km.
Gemarkungsgröße:	10,38 km ²
Einwohnerdichte:	28,6 Einwohner / km ²

Einwohnerentwicklung 1990 bis 2010 und Prognose für die Jahre 2015 und 2020							
Jahr	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Ortschaft Bölsdorf	292	283	323	316	297	272	253
Ortsteil Bölsdorf	206	181	211	210	198	181	169
Ortsteil Köckte	86	102	112	106	98	91	84

Ausstattung des Ortes mit Infrastruktureinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsfeuerwehr, Feuerwehrgerätehaus auch als Dorfgemeinschaftshaus mit Saal und Küche (Neubau), - Sportplatz, - Modellflugplatz, - heilpädagogisches Kinder- und Jugendheim Köckte des Paritätischen - attraktiver Kinderspielplatz
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftlich und durch Wohnnutzung geprägte Ortsteile, - Bölsdorf Straßendorf am Rande der Tangerniederung unmittelbar hinter dem Deich, - landschaftlich reizvolle Umgebung des Elbtales und der Tangerniederung, - Köckte ehemaliges Gutsdorf angrenzend an die Waldgebiete zwischen Weißewarthe und Köckte
Prognose bis zum Jahr 2020:	<ul style="list-style-type: none"> - stabile Ortsentwicklung bei leicht rückläufiger Einwohnerzahl



Planungs-
empfehlungen:

- Schwerpunkt Entwicklung als Wohnort mit örtlichen Handwerksbetrieben,
- Entwicklung und Funktionserhaltung der Landwirtschaft,
- Eigenentwicklung der Ortslagen ausschließlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen und der im Flächennutzungsplan dargestellten Ergänzungsbereiche
- Gewährleistung eines umfassenden Hochwasserschutzes



Luftbild Bölsdorf



Luftbild Köckte

Ortschaft Buch

Lage: Die Ortschaft Buch befindet sich ca. 6,5 km südlich der Kernstadt Tangermünde. Sie ist über die Landesstraße L 31 und die Kreisstraße K 1194 zu erreichen.

Gemarkungsgröße: 19,84 km²

Einwohnerdichte: 18,35 Einwohner / km²

Einwohnerentwicklung 1990 bis 2010 und Prognose für die Jahre 2015 und 2020							
Jahr	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Ortschaft Buch	491	443	439	393	360	349	325

- Ausstattung des Ortes mit Infrastruktureinrichtungen:
- Kindertagesstätte Roland (Buch, Chausseestraße 14), Kapazität 40 Kinder, Auslastung 2013 21 Kinder 3 bis 6 Jahre und 9 Kinder 0 bis 3 Jahre,
 - Sportplatz Buch (SV Roland Buch e.V.),
 - Ortsfeuerwehr, Feuerwehrrätehaus (unsaniert)
 - Dorfgemeinschaftshaus mit Saal und Küche, Halle auch für sportliche Zwecke (renoviert)



Besonderheiten:

- touristisch orientierte Ortschaft am Elberadweg mit historischer Rolandfigur und landschaftsbildprägender Dorfkirche,
- Zentrum für Ökologie, Natur und Umweltschutz des NABU e.V. mit Heuherberge (Übernachtungsangebote für Gruppen und Einzelreisende, Fahrradverleih und Schlauchboottouren, Elbe Museum und Kreativwerkstätten),
- Reitanlage Hof Albrecht mit Ferienwohnungen und Reitferienangebot,
- Pension und Reitanlage Zedlerhof Buch,
- Pension Güldenpfennig

Prognose bis zum Jahr 2020:

- stabile Ortsentwicklung bei leicht rückläufiger Einwohnerzahl

Planungsempfehlungen:

- Entwicklung als Wohnort mit dem Schwerpunkt des naturnahen Elbtourismus und von Reitangeboten,
- Funktionserhaltung der Landwirtschaft auf den fruchtbaren Niederungsböden,
- Erhaltung der Kindertagesstätte solange eine wirtschaftlich tragfähige Auslastung gewährleistet ist.
- Gewährleistung eines umfassenden Hochwasserschutzes



Luftbild Buch



Ortschaft Grobleben

Lage: Die Ortschaft Grobleben befindet sich an der Landesstraße L 30 ca. 5 km südwestlich der Kernstadt Tangermünde am Nordrand der Tangerniederung.

Gemarkungsgröße: 3,83 km²

Einwohnerdichte: 26,63 Einwohner / km²

Einwohnerentwicklung 1990 bis 2010 und Prognose für die Jahre 2015 und 2020							
Jahr	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Ortschaft Grobleben	103	97	113	103	102	100	93

- Ausstattung des Ortes mit Infrastruktureinrichtungen:
- Dorfgemeinschaftshaus mit Saal und Küche (renoviert),
 - Festplatz,
 - Ortsfeuerwehr (tagsüber an Wochentagen nicht einsatzfähig), Feuerwehrgerätehaus (unsaniert)
 - attraktiver Spielplatz
- Besonderheiten:
- landwirtschaftlich geprägtes Dorf am Rande der Tangerniederung,
 - barock umgestaltete Dorfkirche
- Prognose bis zum Jahr 2020:
- stabile Ortsentwicklung bei leicht rückläufiger Einwohnerzahl
- Planungsempfehlungen:
- Eigenentwicklung der Ortschaft innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage,
 - Schwerpunkt Wohnen und Landwirtschaft
 - zur Zeit wird an der Sicherung des Grundschutzes für den Brandschutz gearbeitet,
 - Gewährleistung eines umfassenden Hochwasserschutzes gegenüber der Tangerniederung
 - Radweg entlang der Landesstraße L30



Luftbild Grobleben



Ortschaft Hämerten

Lage: Die Ortschaft Hämerten befindet sich ca. 4,5 km nördlich der Kernstadt an der Elbe. Sie ist durch die Kreisstraße K 1036 an Tangermünde angebunden.

Gemarkungsgröße: 6,74 km²

Einwohnerdichte: 30,56 Einwohner / km²

Einwohnerentwicklung 1990 bis 2010 und Prognose für die Jahre 2015 und 2020							
Jahr	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Ortschaft Hämerten	180	181	221	216	206	187	174

- wirksame Bauleitpläne:
- Wohngebiet "Am Weingarten", 12 freie Bauplätze;
- Ausstattung des Ortes mit Infrastruktureinrichtungen:
- Kindertagesstätte Elbspitzen, Dorfstraße 18, Kapazität 28 Kinder, Auslastung 2013: 18 Kinder von 3 bis 6 Jahren, 2 Kinder von 0 bis 3 Jahren;
 - Dorfgemeinschaftshaus in der Kindertagesstätte mit Saal und Küche (Neubau),
 - Ortsfeuerwehr, Feuerwehrgerätehaus (unsaniert)
- Besonderheiten:
- ehemaliges Elbfischerdorf auf einer natürlichen Anhöhe nördlich der deichgeschützten Niederung,
 - romanische Dorfkirche mit oktogonalem Chorturm,
 - Bahnhof Hämerten ca. 1,5 km nordwestlich des Ortes,
 - landschaftlich reizvolle Lage am Elberadweg
- Prognose bis zum Jahr 2020:
- stabile Ortsentwicklung bei leicht rückläufiger natürlicher Einwohnerentwicklung
- Planungsempfehlungen:
- Schwerpunkt der Entwicklung als Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage,
 - Eigenentwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und im Wohngebiet "Am Weinberg",
 - Erhaltung der Kindertagesstätte solange eine wirtschaftlich tragfähige Auslastung gewährleistet ist,
 - Erhaltung des Haltepunktes des Schienenverkehrs.



Luftbild Hämerten

Hämerten wurde beim Hochwasser 2013 teilweise überschwemmt. Ein umfassender Hochwasserschutz gegenüber dem Elbhochwasser ist für die Sicherung und Entwicklung des Ortes dringend erforderlich.



Ortschaft Langensalzwedel

Lage: Die Ortschaft Langensalzwedel befindet sich ca. 4 km nordwestlich der Kernstadt Tangermünde. Sie ist über die Landesstraße L 30 und die Kreisstraße K 1038 von Tangermünde aus zu erreichen.

Gemarkungsgröße: 6,91 km²

Einwohnerdichte: 24,6 Einwohner / km²

Einwohnerentwicklung 1990 bis 2010 und Prognose für die Jahre 2015 und 2020							
Jahr	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Ortschaft Langensalzwedel	184	184	186	180	170	166	155

Ausstattung des Ortes mit Infrastruktureinrichtungen:

- Dorfgemeinschaftshaus mit Saal und Küche (saniert)
- Sportplatz (Rasenplatz)
- Ortsfeuerwehr (tagsüber an Wochentagen nicht einsatzfähig), Feuerwehrgerätehaus (unsaniert)

Besonderheiten:

- landwirtschaftlich und durch Wohnnutzung geprägtes Straßendorf
- Einfamilienhaussiedlung am Westrand des Ortes
- landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Tierhaltung im Osten der Ortschaft
- Kiessandabbaugelände nördlich des Ortes

Prognose bis zum Jahr 2020:

- stabile Ortsentwicklung bei leicht rückläufiger Einwohnerzahl

Planungsempfehlungen:

- Schwerpunkt der Eigenentwicklung als Wohnort mit in die Ortslage integrierten Kleinbetrieben
- Entwicklung und Funktionserhaltung der Landwirtschaft
- Eigenentwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage
- zur Zeit wird an der Sicherung des Grundschutzes für den Brandschutz gearbeitet



Luftbild Langensalzwedel



Ortschaft Miltern

Lage: Die Ortschaft Miltern befindet sich ca. 2 km westlich der Stadt Tangermünde an der Landesstraße L 30 südlich der Bundesstraße B 188.

Gemarkungsgröße: 10,57 km²

Einwohnerdichte: 35,47 Einwohner / km²

Einwohnerentwicklung 1990 bis 2010 und Prognose für die Jahre 2015 und 2020							
Jahr	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Ortschaft Miltern	330	320	398	400	375	345	320

- Ausstattung des Ortes mit Infrastruktureinrichtungen:
- Ortsfeuerwehr, Feuerwehrgerätehaus (unsaniert)
 - Dorfgemeinschaftshaus mit Saal und Küche (renoviert)
 - Haltepunkt der Bahnstrecke Stendal - Tangermünde
 - attraktiver Kinderspielplatz
- Besonderheiten:
- landwirtschaftlich und durch Wohnnutzung geprägtes Straßendorf
 - Einfamilienhausgebiet "Siedlungsweg" (vollständig bebaut)
 - Getreidelagerhaus der MGW im Nordosten des Ortes an der Bahn
 - Siedlung Miltern als Splittersiedlung nordöstlich der Ortslage
 - Osterfeuer Miltern, Feuerwehrgerätehaus (unsaniert),
- Prognose bis zum Jahr 2020:
- stabile Ortsentwicklung bei leicht rückläufiger Einwohnerzahl
- Planungsempfehlungen:
- Schwerpunkt Entwicklung als Wohnort mit örtlichen Handwerksbetrieben
 - Entwicklung und Funktionserhaltung der Landwirtschaft
 - Eigenentwicklung der Ortslagen ausschließlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen und der im Flächennutzungsplan dargestellten Ergänzungsbereiche
 - Erhaltung des Haltepunktes des Schienenverkehrs



Luftbild Miltern

Ortschaft Storkau (Elbe)

- Lage: Die Ortschaft Storkau (Elbe) besteht aus den Ortsteilen Storkau (Elbe) und Billberge. Die Ortschaft befindet sich ca. 7 km nördlich der Kernstadt Tangermünde unmittelbar an der Elbe.
- Gemarkungsgröße: 9,59 km²
- Einwohnerdichte: 14,6 Einwohner / km²

Einwohnerentwicklung 1990 bis 2010 und Prognose für die Jahre 2015 und 2020							
Jahr	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Ortschaft Storkau (Elbe)	187	219	183	174	140	137	128

- wirksame Bauleitpläne: - keine Pläne vorliegend
- Ausstattung des Ortes mit Infrastruktureinrichtungen: - Ortsfeuerwehr, Feuerwehrgerätehaus
- Dorfgemeinschaftshaus mit Versammlungsraum und Küche (sanziert)
- sozialpädagogisches Zentrum des CJD Billberge mit Wohngruppen
- attraktiver Spielplatz
- Besonderheiten: - Schloss Storkau, Tagungshotel in ausgedehnter Parkanlage an der Elbe mit Tennisplatz und Sportmöglichkeiten
- Bioladen Storkau
- Reitverein, Reitsportanlagen und Reithalle in Billberge
- Ortslage am Hochufer der Elbe mit Dorfkirche aus dem 12. Jahrhundert



Prognose bis
zum Jahr 2020:

- stabile Ortsentwicklung bei leicht rückläufiger Einwohnerzahl

Planungs-
empfehlungen:

- Entwicklung als Wohnort mit dem Schwerpunkt der touristischen Entwicklung von Schloss Storkau, weiteren Angeboten des Elbtourismus und von Reitangeboten
- Funktionserhaltung der Landwirtschaft
- Gewährleistung eines umfassenden Hochwasserschutzes gegenüber der Elbe



Luftbild Billberge



Luftbild Storkau (Elbe)

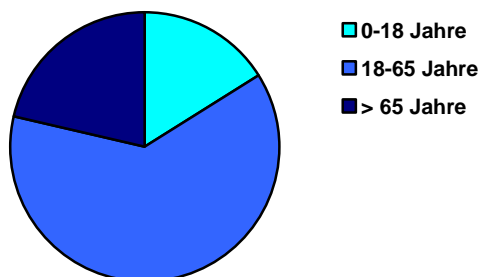
7.3. Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde

Einwohnerentwicklung

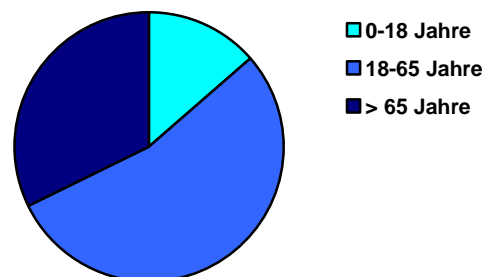
Die für die nächsten 10 Jahre prognostizierte demografische Entwicklung der ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde entspricht der allgemeinen Tendenz im gesamten Landkreis Stendal. Im Zeitraum von 2010 bis zum Jahr 2020 wird gemäß der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose /1/ die Einwohnerzahl um 13% abnehmen. Die Vergleichswerte für den Landkreis Stendal betragen - 15% und für die ländlichen Räume Sachsen- Anhalts (ohne Stadtkreise) - 12,7%. Deutlich dramatischer wird der Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung. Aufgrund der Zunahme der Altersgruppe der über 65-jährigen von 21,5% (2008) auf 32,1% (2025) bei weiterer Abnahme der Altersgruppe der unter 18- jährigen Personen von 16,0% (2008) auf 13,5% (2025) nimmt die Altersgruppe der 18 bis 64-jährigen und damit die Gruppe der Erwerbsfähigen von 62,5% auf 54,3% deutlich ab.



Altersstruktur im Jahr 2008



Alterstruktur im Jahr 2025



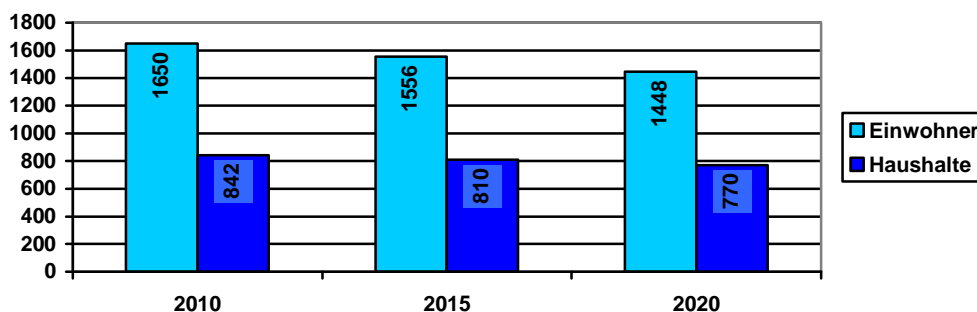
Diese Entwicklung stellt die ländlichen Ortschaften vor erhebliche Probleme, da für die weniger mobilen älteren Bevölkerungsgruppen verbrauchernahe Versorgungseinrichtungen nur durch mobile Verkaufswagen angeboten werden.

Die unter 7.2. zur den jeweiligen Ortschaften angeführten Prognosewerte sind nur als grobe Annäherung anhand der generellen Tendenz für den Gesamttraum zu bewerten. Wie auch im Zeitraum von 1990 bis 2011 sind für die einzelnen Ortschaften deutliche Abweichungen zu erwarten, die sich in der Gesamtheit jedoch weitgehend ausgleichen werden. Eine Streubreite von ca. 20% bis 30% sollte hierbei für die Ortschaften einkalkuliert werden.

Entwicklung der Haushalte

Die Bevölkerungsprognosen beinhalten keine Aussagen zur Haushaltsentwicklung. Diese ist jedoch insbesondere für die Wohnungsnachfrage von erheblicher Bedeutung. Lediglich das Statistische Bundesamt hat eine allgemeine Entwicklungstendenz zu den Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2025 prognostiziert, die sich in die Bereiche alte und neue Bundesländer gliedert.

In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine weitere Abnahme der Haushaltsgrößen von durchschnittlich 1,98 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2008 auf 1,90 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2020 prognostiziert. Dies bedeutet eine Abnahme um 0,08 Einwohner pro Haushalt. Da keine differenzierten Daten zur Haushaltsgröße in den ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde zur Verfügung stehen, kann nur auf die allgemein prognostizierten Tendenzen zurückgegriffen werden. Bei einer Annahme, dass sich die Haushaltsgröße entsprechend der allgemeinen Entwicklung um 0,08 Einwohner/Haushalt bis zum Jahr 2020 verringern wird, stellt sich die Haushaltsentwicklung wie folgt dar:





Haushaltsentwicklung der ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde

Während die Anzahl der Einwohner um 13 % gegenüber dem Jahr 2010 abnimmt, nimmt die Anzahl der Haushalte voraussichtlich nur um 8,5 % ab. Auf eine Angabe der Anzahl der Haushalte in den einzelnen Ortschaften wurde aufgrund der bereits bei der Bevölkerungsprognose auf Ebene der Ortsteile bestehenden Unzuverlässigkeiten der Prognose verzichtet.

Entwicklung des Wohnungsbestandes - Wohnungsbedarf

Die ländlichen Orte der Stadt Tangermünde weisen unterschiedliche Siedlungsstrukturen in Abhängigkeit vom Umfang ihrer Teilhabe am Suburbanisierungsprozess auf. Prägend und strukturbestimmend sind in der Regel die ehemaligen Dorfstrukturen, die bei einigen Ortschaften durch Wohngebiete und die am Rand der Orte errichteten landwirtschaftlichen Betriebe ergänzt werden.

Einfamilienhausgebiete befinden sich nur in den Ortsteilen Hämerten und Miltern.

Folgender Wohnungsbestand ist in den Ortschaften vorhanden:

(nur nach ehemaligen Gemeinden) Quelle: Statistisches Landesamt

Anzahl der Wohnungen im Bestand im Zeitraum 2006 bis 2009

(Quelle: Berichte des Statistischen Landesamtes Sachsen Anhalt)

	2006	2007	2008	2009	Differenz
Bölsdorf	125	125	125	125	± 0
Buch	189	189	189	189	± 0
Grobleben	49	49	49	49	± 0
Hämerten	95	97	97	97	+ 2
Langensalzwedel	77	77	78	78	+ 1
Miltern	170	170	170	170	± 0
Storkau (Elbe)	94	94	94	94	± 0

Eine Fortschreibung der Daten für die Jahre nach 2009 erfolgte nicht, da die Ergebnisse des Zensus 2011 hierfür Verwendung finden sollten. Eine abschließende Auswertung der Ergebnisse des Zensus liegt bisher nicht vor, so dass auf die Fortschreibung aus dem Jahr 2009 zurückgegriffen werden muss.

Vom Zensus 2011 ist eine deutliche Korrektur durch Verminderung der Anzahl der Wohnungen in den ländlichen Orten zu erwarten. Für die Gesamtstadt liegen die Daten bereits vor. Die Fortschreibung bis zum Jahr 2009 umfasst 6.038 Wohnungen. Im Zensus werden hingegen nur 5.781 Wohnungen gezählt.

Der Wohnungsbestand ist quantitativ als bedarfsgerecht einzustufen. Die geringe Anzahl neu errichteter Wohnungen zwischen 2006 und 2009 deutet darauf hin, dass der Wohnungsbedarf im Bestand weitgehend befriedigt wird.

In einigen Ortschaften ist ein substanzbedingter Gebäudeleerstand zu verzeichnen. Wesentlicher nicht substanzbedingter Gebäudeleerstand ist jedoch nicht zu erkennen.

Strukturell weist das Wohnungsangebot vor allem kleiner, älterer Objekte Defizite auf, die die Wohngrundrisse, Besonnung, Raumhöhen und die Lage zu Hauptverkehrsstraßen betreffen. Im Rahmen der Dorferneuerung wurden mit Unterstützung des Förderprogrammes viele ortsbildprägende Gebäude saniert.



Prognose des Wohnbedarfes

Die Prognose geht von einem Sinken der Anzahl der Haushalte in den ländlichen Ortsteilen der Stadt Tangermünde von 842 (Jahr 2010) auf 770 Haushalte im Jahr 2020 aus. Hieraus ist erkennbar, dass ein quantitativer Wohnungsbedarf im Planungszeitraum nicht zu erwarten ist.

Zunächst wird die Abnahme der Bevölkerung im ländlichen Raum zu einer weiteren deutlichen Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner führen. Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes empirica vom 07.12.2009 wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m²/Einwohner auf 55 m²/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50- Jährigen derzeit ca. 38 m²/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m²/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m²/Einwohner an.

Die Prognose geht davon aus, dass im Jahr 2030 die Wohnfläche in den neuen Bundesländern mit 55 m²/Einwohner noch höher liegt als in den alten Bundesländern (54 m²/Einwohner).

Durch diese erwartete Wohnflächenzunahme pro Einwohner wird der Angebotsüberhang an Wohnungen zumindest zu einem erheblichen Teil kompensiert werden. Wohnungsleerstand wird daher für den ländlichen Raum zumindest bis zum Jahr 2020 kein bestimmendes Problem. Sachgerechte Leerstandsprognosen für die ländlichen Ortschaften sind aufgrund der derzeit noch unzureichenden Datengrundlage nicht möglich, ggf. stehen nach Auswertung der Ergebnisse des Zensus 2011 geeignetere Prognosegrundlagen zur Verfügung. Es sind jedoch strukturelle Änderungen am Wohnbestand erforderlich, die in der Regel im Rahmen von Umbauten oder Ersatzneubau erfolgen sollten. Hierdurch können bestehende strukturelle Defizite im Wohnungsangebot behoben werden.

Planungsempfehlungen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes

Aufgrund des prognostizierten Bedarfsrückgangs ist eine flächenhafte Ausdehnung der Ortslagen durch neue Bauflächen für den Wohnungsbau zu vermeiden. Jede Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich fördert den Leerstand in den Ortszentren.

Neubauten von Wohngebäuden sollten auf bereits bebauten Grundstücken als Ersatzbauten innerhalb des baulichen Zusammenhangs der Ortslagen oder in bestehenden, erschlossenen Baugebieten errichtet werden. Geringfügige Erweiterungen im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollten nur dann in Anspruch genommen werden, wenn im Zusammenhang bebauter Ortslage oder in erschlossenen Baugebieten keine Flächen zur Verfügung stehen.

Weiterhin ist es erforderlich, an die Erfolge des Programms der Dorferneuerung auch zukünftig beim Substanzerhalt anzuknüpfen.

Historische Wohngebäude - auch mit deutlichen Substanzschäden - bieten Raum für individuelles Wohnen. Ihre Vorteile sind ein spezifisch ländliche Wohncharakter, die Verfügbarkeit von Nebenflächen zur Entfaltung persönlicher Bedürfnisse bei gleichzeitig günstigen Erwerbskosten. Hierzu gehören auch Angebote für alternative Lebensweisen im ländlichen Raum.



Aufgrund der erwarteten demografischen Entwicklung wird die Thematik des "Wohnens im Alter" zukünftig eine wichtige Rolle spielen. Auch im ländlichen Raum sind inzwischen Mehrgenerationenfamilien, in denen die nachfolgende Generation für die ältere Generation sorgt, eher die Ausnahme als die Regel.

Untersuchungen im Rahmen einer Befragung des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe (KDA) belegen, dass 93% der Senioren (über 65 Jahre) in ihrer Wohnung weiterhin leben. Selbst von den über 90-jährigen wohnen noch ca. 2/3 im normalen Wohnungsbestand. Dies deckt sich mit Ergebnissen von Befragungen, nach denen die Mehrheit älterer Bewohner möglichst lange im vertrauten Wohnumfeld leben möchte. Gerade im ländlichen Raum ist diese Bindung besonders stark. Nur wenige der vorhandenen Wohnungen sind barrierefrei, um ein Seniorenwohnen zu erleichtern. Zur Verbesserung dieser Situation sollten Neubauten im ländlichen Raum möglichst barrierefrei gestaltet werden.

Soziale Infrastruktur

In der Beschreibung der jeweiligen Ortschaften wurden die Einrichtungen sozialer Infrastruktur angeführt.

Die Kinderbetreuung erfolgt an den Standorten Buch und Hämerten. Grundschulen sind in den ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde nicht vorhanden. Ziel der Stadt Tangermünde ist es, die verbliebenen Standorte nach Möglichkeit zu erhalten, soweit ein wirtschaftlich vertretbarer Betrieb möglich ist. Für beide Kindertagesstätten ist für die nächsten Jahre eine wirtschaftliche Auslastung gegeben.

Verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen

Die örtliche verbrauchernahe Versorgung im ländlichen Raum der Stadt Tangermünde kann aufgrund der geringen Einwohnerzahlen der Orte nur durch mobile Versorgungseinrichtungen gewährleistet werden. Diese fahren regelmäßig die Orte an. Hierdurch ist eine verbrauchernahe Versorgung, wenn auch mit erheblichen Einschränkungen der Wahlmöglichkeiten, gewährleistet. Ortsfeste Nahversorgungsmärkte, die die gesamte Grundversorgung absichern, bestehen nicht. Kleinere Nahversorgungseinrichtungen wie z. B. Hofläden oder Getränkemärkte bestehen in mehreren Orten, diese decken jedoch nicht den gesamten Nahversorgungsbedarf.

Durch die prognostizierte weitere Abnahme der Bevölkerung in den ländlichen Ortschaften der Stadt Tangermünde werden sich die Rahmenbedingungen für den wirtschaftlichen Betrieb von Einzelhandelsbetrieben weiter verschlechtern. Gleichzeitig nimmt die Anzahl von Senioren, die zu den weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zählen, zu.

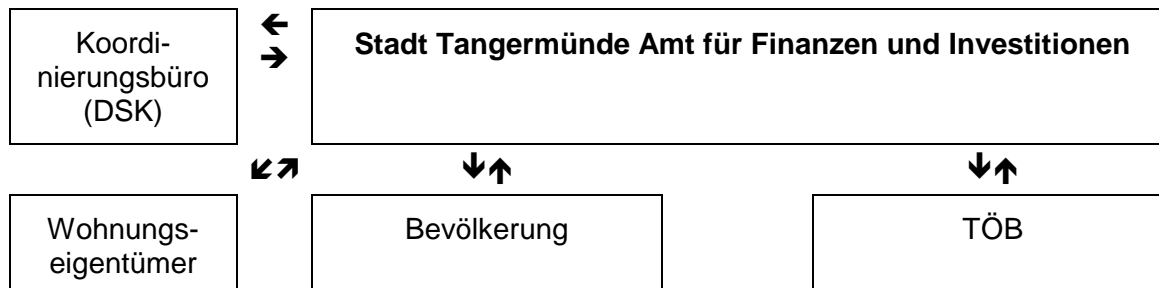
Die Aufrechterhaltung der mobilen Versorgung in den Orten ist im Prognosezeitraum nicht erkennbar gefährdet. Da die Altersgruppe der über 65-jährigen deutlich zunehmen wird, wird das durch die ortsgebundenen Senioren aufgebrachte Kaufkraftpotential für diese Handelsform sich voraussichtlich nicht reduzieren. Durch die steigende Lebenserwartung der "jungen Alten" steigt die Mobilität der Senioren, um selbst die Kernstadt Tangermünde zur Versorgung aufzusuchen. Die ortsgebundenen nichtmobilen Senioren werden sich durch das steigende Lebensalter voraussichtlich insgesamt nicht reduzieren.

Die ärztliche Versorgung im ländlichen Raum ist durch Arztpraxen in der Stadt Tangermünde gesichert. Die fachärztliche Versorgung und die Versorgung mit Medikamenten (Apotheke) erfolgen ebenfalls in Tangermünde bzw. für fachärztliche Spezialisierungen in Stendal.



8. Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

8.1. Abstimmungen und Zusammenarbeit bei der Aufstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes



Koordinierende Behörde für das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist die Stadt Tangermünde, die gemeinsam mit dem Sanierungsträger und in Abstimmung mit der Lenkungsrunde die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes koordiniert. Eine Lenkungsrunde bestehend aus Vertretern des Bauausschusses, der Ortschaften, den Wohnungsbauunternehmen, Vertretern der Stadtverwaltung, dem Planungsbüro und dem Sanierungsträger wurde gebildet, diese wirkt zunächst bei der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit. Federführend ist die Stadtverwaltung, da eine Nutzung vorhandener Verwaltungsstrukturen einen deutlichen Kostenvorteil gegenüber zusätzlichen Parallelstrukturen bietet.

Realisierte Zusammenarbeiten

- Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern
Die größeren Wohnungseigentümer in Tangermünde sind die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Tangermünde mbH mit insgesamt 745 Wohnungen und die Wohnungsgenossenschaft Tangermünde e.G. mit 557 Wohnungen. Insgesamt befinden sich 1302 Wohnungen (24,8% des Gesamtbestandes) im Besitz der beiden Wohnungsgesellschaften. Die beiden Wohnungsgesellschaften wirken in der Lenkungsrunde mit und konnten ihre Vorstellungen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes einbringen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept wird mit den Wohnungsunternehmen abgestimmt. Die Wohnungseigentümer beabsichtigen in unterschiedlicher Weise auf die demografische Entwicklung zu reagieren. Während die WBVG davon ausgeht, dass auf die sich absehbar zuspitzende Leerstandssituation durch Maßnahmen des Rückbaus bzw. Teilrückbaus reagiert werden muss, beabsichtigt die Wohnungsgenossenschaft aufgrund einer deutlich besseren Vermietungssituation derzeit keine Wohnungsreduktion.
- Beteiligung der Bevölkerung → öffentliche Bürgerversammlung
- politisches Gremium → Beratung und Beschlussfassung über das Stadtentwicklungskonzept



8.2. Ziele für die gesamtstädtisch städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung gemäß den Prognosen des Stadtentwicklungskonzeptes

Unter Punkt 3.2.3. wurde der Wohnungsbestand der voraussichtlichen Nachfrage bis zum Jahr 2020 gegenüber gestellt.

Die Ergebnisse der Gegenüberstellung ergeben folgende Tendenzen:

- In den leerstehenden Ein- und Zweifamilienhäusern reduziert sich nach entsprechender Sanierung der Wohnungsleerstand.
- Es besteht weiterhin ein Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser (ca. 160 Stück bis zum Jahr 2025, der im Rahmen verbindlicher Bebauungspläne gedeckt werden kann).
- In den Wohngebäuden mit drei und mehr Geschossen, die vor 1948 errichtet wurden, wird sich der Leerstand bauzustandsbedingt weiterhin erhöhen.
- Erhebliche Einbrüche der Nachfrage sind nach den Wohnungen der industriellen Bauweise zu verzeichnen. Der Leerstand wird sich hier vor allem nach dem Jahr 2015 erhöhen, da sich der Einwohnerrückgang zunehmend durch eine stärkere Abnahme der nach Wohnungen nachfragenden Haushalte auswirkt.

Zielstellung

1. Fortführung der Sanierung im Bereich der Gebäude mit ein und zwei Wohnungen und der Mehrfamilienhäuser, die vor 1990 im Stadtkern errichtet wurden, keine Umnutzung von Hofgebäuden zu Wohnungen und keine Schaffung neuer Wohnungen in den Dachgeschossen.
Aufgrund der prognostizierten kontinuierlichen Nachfrage für diese Wohnform ist eine Sanierung auch langfristig sinnvoll. Erhebliche Nutzungsverdichtungen sollen jedoch vermieden werden.
→ Sanierung der Wohnungen
2. differenzierte Betrachtung bei den Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, die vor 1948 errichtet wurden
Trotz anhaltender Nachfrage nach sanierten Wohnungen in dieser Bauform wird für 2025 ein höherer Leerstand prognostiziert, da sich das Wohnungsüberangebot auch preisdrückend auf die Mietpreise ausdrückt und damit die Sanierung alter Bausubstanz ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln zunehmend unattraktiv wird.
→ Rückbau in den Bereichen, in denen es städtebaulich verträglich ist in begrenztem Umfang (außerhalb des Stadtkerns)
→ Sanierung der verbleibenden Wohnungen insbesondere im Stadtkern und den historischen Vorstädten
3. Wohnungsrückbau der Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 der industriellen Bauweise durch Teilrückbau und kompletten Rückbau nach 2018
Da der Trend zur Abnahme der Nachfrage nach Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus der Jahre 1949 bis 1990 sich voraussichtlich auch nach dem Jahr 2025 fortsetzen wird, sollten Investitionen in die Substanz der Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus auf eine Erhaltung der Funktionsfähigkeit für die abzu-sehende Restnutzungsdauer ausgerichtet werden.



4. Die aufgrund der demografischen Entwicklung nur geringe Neubautätigkeit an Wohngebäuden mit drei und mehr Geschossen führt dazu, dass auch bis zum Jahr 2025 die Nachfrage nach Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, das Angebot übersteigt. Zielsetzung ist es, die normale Neubautätigkeit, die auch der Bestandsentwicklung zugrunde gelegt wurde, in den stadtkernnahen Gebieten zu gewährleisten. Eine stärkere Ausweitung des Geschosswohnungsbaus sollte unterbleiben, um die Wohnungssuchenden nach dieser Bauform in umfassend sanierte Gebäude älterer Baujahre zu lenken.
- kein Bedarf an zusätzlichen Bauplätzen, nur Lückenbebauung
 - Neubau von Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität auf stadtkernnahen Grundstücken, insbesondere auf Grundstücken mit abgebrochener Wohnungsbausubstanz
5. Die für den Einfamilienhausbau im Rahmen rechtsverbindlicher Bebauungspläne vorgesehenen Wohnungsbaustandorte sind auch für den Zeitraum bis zum Jahr 2025 ausreichend. Weitere Bauplätze sind innerhalb vorhandener Baulücken auf Abbruchstandorten oder durch Verdichtung im Innenbereich vorhanden. Die Neuerschließung zusätzlicher Einfamilienhausgebiete ist nicht erforderlich.

Anzahl der erforderlichen Abbrüche von Wohnungen

- | | |
|--|-----------------|
| - Wohnungen errichtet bis 1948 in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen | 30-72 Wohnungen |
| - Wohnungen errichtet von 1948 - 1990 in industrieller Bauweise | > 150 Wohnungen |

Die erforderlichen Wohnungsabbrüche konzentrieren sich auf den Bereich 5 bezüglich der Gebäude der Baujahre bis 1948 und auf den Bereich 6 bezüglich der Gebäude der Baujahre 1949 bis 1990. Bei konsequenter Umsetzung des Rückbaukonzeptes bis zum Jahr 2025 und einer Entwicklung der Stadt, die sich an der Positivvariante der Einwohnerprognose orientiert, könnte der Wohnungsleerstand auf dem derzeitigen Niveau von ca. 340 Wohnungen gehalten und ein weiterer Anstieg vermieden werden.

Abbruch von Wohnfolgeeinrichtungen

- Abbruch der alten Kindertagesstätte Luisenstraße im Bereich 6, da eine Sanierung des Gebäudes weder funktionell noch wirtschaftlich tragfähig ist,
- Abbruch des Vereinssporthauses "Waldschlösschen" im Bereich 5, da eine Sanierung wirtschaftlich nicht tragfähig ist.

Anzahl des erforderlichen Neubaus von Wohnungen

Bei der Bestandsentwicklung wurden die anzusetzenden Bestandszugänge durch Neubauten bereits berücksichtigt, da sie keiner gezielten Maßnahmen bedürfen, sondern Marktmechanismen unterliegen, die in die Prognose einbezogen werden.



Erforderlicher Neubau von Wohnfolgeeinrichtungen

- Neubau der Kindertagesstätte Luisenstraße mit verringerter Kapazität im Bereich 6
- Neubau des Vereinssporthauses "Waldschlösschen" im Bereich 5

Gebäudeerneuerung / -modernisierung bis 2025

- Schwerpunkt der Sanierung und Erneuerungen von Wohn- und Geschäftsgebäuden bis zum Jahr 2025 soll weiterhin der Stadtkern (Bereich 1) darstellen,
- einen weiteren Schwerpunkt bilden Teilbereiche der Meyerschen Höfe im Bereich 5 in Verbindung mit einer deutlichen Wohnraumreduktion,
- die Sanierung von Gebäuden der Baujahre 1949 bis 1990 im Bereich 6 ohne einen Teilrückbau soll auf die Gebäude beschränkt bleiben, für die im Rahmen der vorliegenden Konzeption ein dauerhafter Erhalt vorgesehen ist.

Sanierung von öffentlichen Einrichtungen

Bereich 1

- die Sanierung von weiteren Stadtmauerabschnitten der Elbseite
- die Sanierung von weiteren Stadtmauerabschnitten an der Mauerstraße
- die Sanierung der Stadtmauer am Pfarrhof und am Neumannschen Hof
- die Sanierung der Stadtmauer im Abschnitt Schäferstraße Schulhof Comenius Grundschule
- Neugestaltung des Schulhofes der Comenius Grundschule
- weitere Sanierungsmaßnahmen an der Comenius Grundschule
- Sanierungsmaßnahmen des Verwaltungsgebäudes Lange Straße 61 der Stadt Tangermünde

Bereich 5

- Weiterführung der Sanierung des Kulturhauses, Schaffung von Stellplätzen

Bereich 6

- Neugestaltung der Außenanlagen der Kindertagesstätte Luisenstraße im Bereich 6

Sanierung von Straßen

Bereich 1

- die Sanierung der Schäferstraße
- die Sanierung der Mauerstraße Abschnitt Notpforte bis Schäferstraße
- die Sanierung der Neuen Straße
- die Sanierung der Scheunenstraße
- die Sanierung der Reitbahnstraße und des Südabschnittes der Marktstraße
- die Sanierung der Grete- Minde- Straße
- die Sanierung der Schlossfreiheit
- die langfristige Sanierung weiterer Straßen

Bereich 5

- die Sanierung der Meyerstraße, der Friedensstraße, der Ulrichsstraße und der Carlbauer Straße



8.3. Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen

Anpassung der Bauleitplanung:

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die erforderliche Anpassung der Bauflächen an den Bedarf realisiert. Weitere Änderungen und Anpassungen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Maßnahmen nach § 171 a-d Baugesetzbuch:

- Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Sinne des § 171 d Baugesetzbuch nach Erfordernis
- Festlegung des Genehmigungsvorbehaltes für die Stadtumbaugebiete durch Satzungen nach § 171 d Abs.1 Baugesetzbuch zur effizienten Steuerung des Stadtumbauprozesses durch die Stadt Tangermünde

8.4. Kooperationspotentiale mit der Region

Bereich soziale Infrastruktur

Die Stadt Tangermünde hat als historisch bedeutende, unmittelbar am Elbübergang gelegene Stadt mit einem Siedlungskern mit ca. 9.000 Einwohnern eine wesentliche Bedeutung für den dünn besiedelten Ostteil des Landkreises Stendal östlich der Elbe. Zentrale Orte im Ostteil des Landkreises sind Havelberg (6.764 Einwohner) als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen und Schönhausen (2.258 Einwohner) als Grundzentrum. Beide Orte sind aufgrund ihrer geringen Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen nur eingeschränkt in der Lage, ihre zentralörtliche Funktion zu erfüllen. Gleichwohl ist es für den ostelbischen Teil des Landkreises von erheblicher Bedeutung die Standorte zu erhalten. Hierfür bieten sich weitere Kooperationen mit der Stadt Tangermünde im Bereich der sozialen Infrastruktur an, wie dies mit dem Gymnasium Tangermünde - Havelberg bereits durch den Landkreis betrieben wird. Diese bedürfen im Einzelnen der vertiefenden Untersuchung.

Bereich Wirtschaft und Gewerbe

Städtedreieck der Altmark - Hansestadt Stendal / Tangermünde / Arneburg

Im Rahmen des Städtedreiecks der Altmark betreiben die Städte Arneburg, Stendal und Tangermünde eine abgestimmte gewerbliche Flächenentwicklungspolitik, die die Stärken der jeweiligen Standorte betont und somit eine größere Angebotsbreite an gewerblichen Bauflächen mit unterschiedlichen Standortvorteilen anbietet.

Die Stadt Tangermünde hat als wesentliche Standortstärken anzuführen:

- das traditionelle Profil als Standort der Lebensmittelindustrie, insbesondere der Süßwarenproduktion
- die Möglichkeiten und Traditionen als Standort des Binnenschiffsbaus
- "weiche" Standortfaktoren durch die landschaftlich reizvolle Lage in der Elbaue und den hohen Identifikationswert des historischen Stadtkerns

In Arneburg stehen vor allem Flächen für großflächige Nachfragen und in Stendal Borstel Flächen für die Nachfrage durch luftfahrtaffine Gewerbe zur Verfügung.



Bereich Tourismus

Die regionale Kooperation im Tourismus erfolgt durch den Tourismusverband Altmark e.V.. Der Tourismusverband zählt 76 Mitglieder und wirkt als Dachorganisation und Vermittler zwischen der Landesebene und den Kommunen.

Eine weitere Vernetzung der Angebote auf kommunaler Ebene durch Kooperation zwischen den an der Elbe gelegenen Gemeinden bietet ein weiteres noch zu erschließendes Potential, da hierdurch die Attraktivität der Region für Touristen weiter gefördert wird. Vernetzungspotential bestehen zum Beispiel mit Havelberg als nächstem Übernachtungsstandort in geeigneter Entfernung am Elberadweg oder mit Schönhausen zur stärkeren Einbindung des Bismarckmuseums in das touristische Ausflugsangebot von Tangermünde aus.

8.5. Indikatoren zur Prüfung der Wirksamkeit der empfohlenen Maßnahmen

Wie bereits zum prioritären Stadtumbaugebiet Bereich 6 Heerener Straße angeführt, besteht eine erhebliche Prognoseungenauigkeit, die ein regelmäßiges "Nachsteuern" des Prozesses erfordert. Folgende wesentliche Indikatoren sind hierfür im Rahmen eines Monitorings regelmäßig zu erheben.

- Bevölkerungsentwicklung in den prioritären Gebieten und in den Gebieten, in denen ein langfristiger Handlungsbedarf erkannt wurde
beinhaltend:
 - regelmäßige Erhebung des Bevölkerungsstandes aus dem Melderegister
 - Abgleich mit der Prognose
 - Nachsteuerung und Aktualisierung der durchzuführenden Maßnahmen bei deutlichen Abweichungen der Entwicklung von der Prognose
- Wohnungsleerstandsentwicklung in den prioritären Gebieten und in den Gebieten, in denen ein langfristiger Handlungsbedarf erkannt wurde
beinhaltend:
 - Abfrage der Leerstandsentwicklung bei den großen Wohnungsunternehmen
 - visuelle Prüfung der Leerstandsentwicklung in den Bereichen 5 und 6
 - Abgleich mit der Prognose
 - Nachsteuerung und Aktualisierung durchzuführender Maßnahmen bei deutlichen Abweichungen von den prognostizierten Werten
- Beobachtung der gewerblichen Entwicklung der Stadt Tangermünde
beinhaltend:
 - Beobachtung der Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens
 - Beobachtung der Entwicklung der Übernachtungszahlen der Beherbergungsbetriebe in Tangermünde
 - Beobachtung der Nutzungszahlen öffentlicher Einrichtungen
 - Prüfung von Ursachen bei Negativentwicklung der Zahlen
 - Entwicklung von Strategien zur Gegensteuerung bei Negativentwicklungen

Auch wenn sich keine erheblichen Abweichungen von der Prognose ergeben sollten, wäre das integrierte Stadtentwicklungskonzept im Zeitraum 2020 bis 2025 fortzuschreiben.

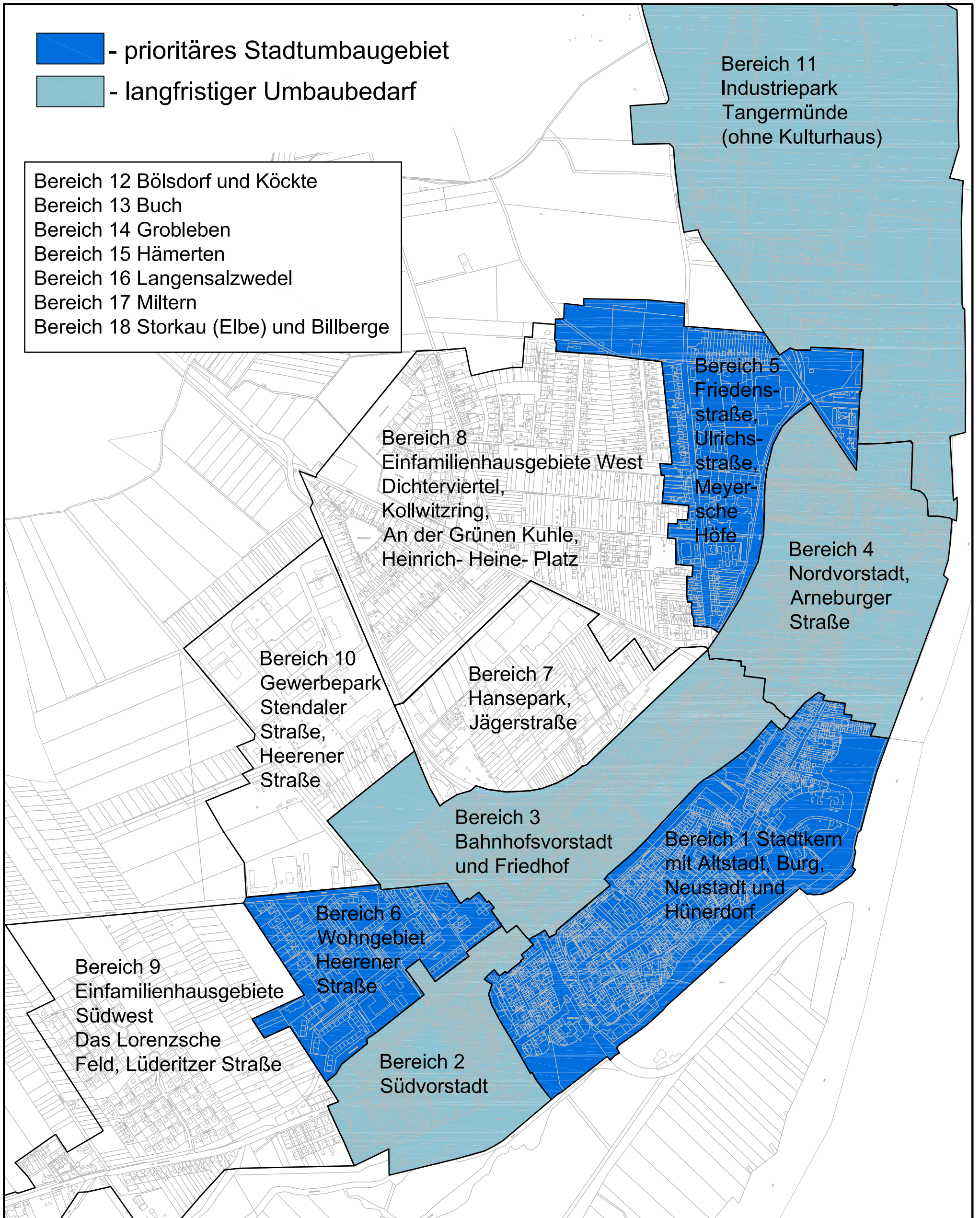
Tangermünde, den 18.03.2014





Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Tangermünde

mit den Ortschaften Bölsdorf, Buch, Grobleben, Hämerten, Langensalzwedel, Miltern, Storkau (Elbe); November 2013





Anlage 2

Zusammenstellung Maßnahmen und Kosten (Stand Januar 2014)

Bereich 1

öffentliche Maßnahmen

Straßen / Tiefbau / Außenanlagen

	<u>Planung bis 2018*</u>	<u>Planung 2019-2023</u>
- Sanierung der Schäferstraße	300.200 EUR	
- Sanierung der Schlossfreiheit (2. BA)	323.000 EUR	
- Sanierung der Neuen Straße	590.000 EUR	
- Sanierung der Grete- Minde- Straße	185.000 EUR	
- Sanierung der Scheunenstraße	<u>280.000 EUR</u>	
- Sanierung der Reitbahnstraße, Abschnitt südlich der Langen Fischerstraße		ca. 220.000 EUR
- Sanierung der Mauerstraße, Abschnitt Notpforte bis Schäferstraße		ca. 700.000 EUR
- Sanierung der Marktstraße, Abschnitt südlich der Langen Fischerstraße		ca. 230.000 EUR
- Sanierung der Töpferstraße		<u>ca. 220.000 EUR</u>
Σ	1.678.200 EUR	1.370.000 EUR

* Kosten einschließlich der Zuschüsse an die Stadtwerke

Hochbau

	<u>Planung bis 2018</u>	<u>Planung 2019-2023</u>
- Stadtmauer Putinenturm (Dach, Heizung, Elektro)	50.000 EUR	
- Stadtmauer Abschnitt Töpferstraße bis Comenius Grundschule	340.000 EUR	
- Sofortsicherungen	59.000 EUR	
- Comenius Grundschule (Vertikalsperre)	47.000 EUR	
- Neugestaltung des Schulhofes der Comenius Grundschule		250.000 EUR
- Sanierung Verwaltungsgebäude Lange Straße 61	<u>322.000 EUR</u>	*
- Stadtmauer Abschnitt Pfarrhof und Neumannscher Hof		250.000 EUR
- Stadtmauer Abschnitt Schäferstraße und Schulhof		<u>150.000 EUR</u>
- Fortführung der Sanierung der Stadtmauer in weiteren Abschnitten, Türme und Tore		*
- Fortführung der Sanierung der Comenius Grundschule (Dach Mittelbau, Fassaden)		*
Σ	818.000 EUR	650.000 EUR

* noch keine Kostenschätzung



Maßnahmen Hochbau (privat)

Planung bis
2018

- private Maßnahmen

ca. 637.800 EUR

Bereich 5

öffentliche Maßnahmen Hochbau

Planung bis 2018

- Abbruch und Neuerrichtung des Vereinssporthauses "Waldschlösschen"

ca. 2.530.000 EUR

private Maßnahmen

- Abbruch des Nordteiles der Meyerschen Höfe (30 Wohnungen)
- Sanierung oder Abbruch des West- und Südteiles der Meyerschen Höfe
- Bauschuttberäumung des Geländes der ehemaligen Schokoladenfabrik
- Weiterführung der Sanierung des Kulturhauses
- Bereich ehemalige Marmeladenfabrik
- Σ

ca. 100.000 EUR

Abbruch: ca. 100.000 EUR

Sanierung: ca. 1.400.000 EUR

ca. 120.000 EUR

ca. 300.000 EUR

keine Kostenschätzung vorliegend

ca. 2.020.000 EUR

Bereich 6

private Maßnahmen

Planung
2015-2018

Planung
2019-2023

- Sanierung von Wohnungen, Anbau von Aufzügen
- Abbruch von ca. 150 Wohnungen
- Wohnumfeldgestaltung
- Neubau eines Kinderspielplatzes
- Σ

ca. 240.000 EUR

360.000 EUR

ca.

506.000 EUR

ca.

160.000 EUR

ca.

100.000 EUR

240.000 EUR

1.126.000 EUR

Planung
2015-2018

Planung
2019-2023

- Gesamtkosten öffentliche Maßnahmen Bereiche 1 und 5
- Gesamtkosten private Maßnahmen Bereiche 1, 5 und 6

5.026.200 EUR

2.020.000 EUR

2.897.800 EUR

1.126.000 EUR

7.924.000 EUR

3.146.000 EUR