Stadt Elsterwerda

Begründung zur Aufhebungssatzung

Stand November 2023

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass 3

2 Ausgangssituation 3

2.1 Eingrenzung, Gebietstypik, Allgemeines 3

2.2 Situation vor der Sanierung 5

2.3 Ziele der Sanierung 10

3 Durchführung und Auswertung der Sanierung 12

3.1 Sanierungszielerreichung und Bewertung 12

3.2 Fördermitteleinsatz 26

4 Aufhebung 28

4.1 Begründung der Aufhebung 28

4.2 Auswirkungen der Aufhebung 29

4.3 Sicherung der erreichten Sanierungsziele 29

1 Anlass

Das Baugesetzbuch (BauGB) bietet den Kommunen die Möglichkeit, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land durchzuführen, wenn deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen (§ 136 Abs. 1 BauGB). Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Um diesen komplexen Gesamtprozess mit einer Vielzahl beteiligter Eigentümer, Bewohner, Nutzer und Behörden in hinreichendem Umfang steuern zu können, ist den Kommunen hierfür ein zeitlich befristet anwendbares Sonderrecht in die Hand gegeben: das „besondere Städtebaurecht“ in den §§ 136–191 BauGB. Zugleich können gemäß § 164a BauGB zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Städtebaufördermittel aus den verschiedenen Bund-Länder-Programmen eingesetzt werden.

Damit die Stadt Elsterwerda diese rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten in Anspruch nehmen konnte, wurden am 26.06.1991 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB begonnen. Die VU umfasste eine vollständige Erhebung und Kartierung der privaten und öffentlichen Gebäude, sowie der Straßen, Wege und Plätze im Elsterwerdaer Altstadtbereich anhand städtebaulicher und funktionaler Kriterien.

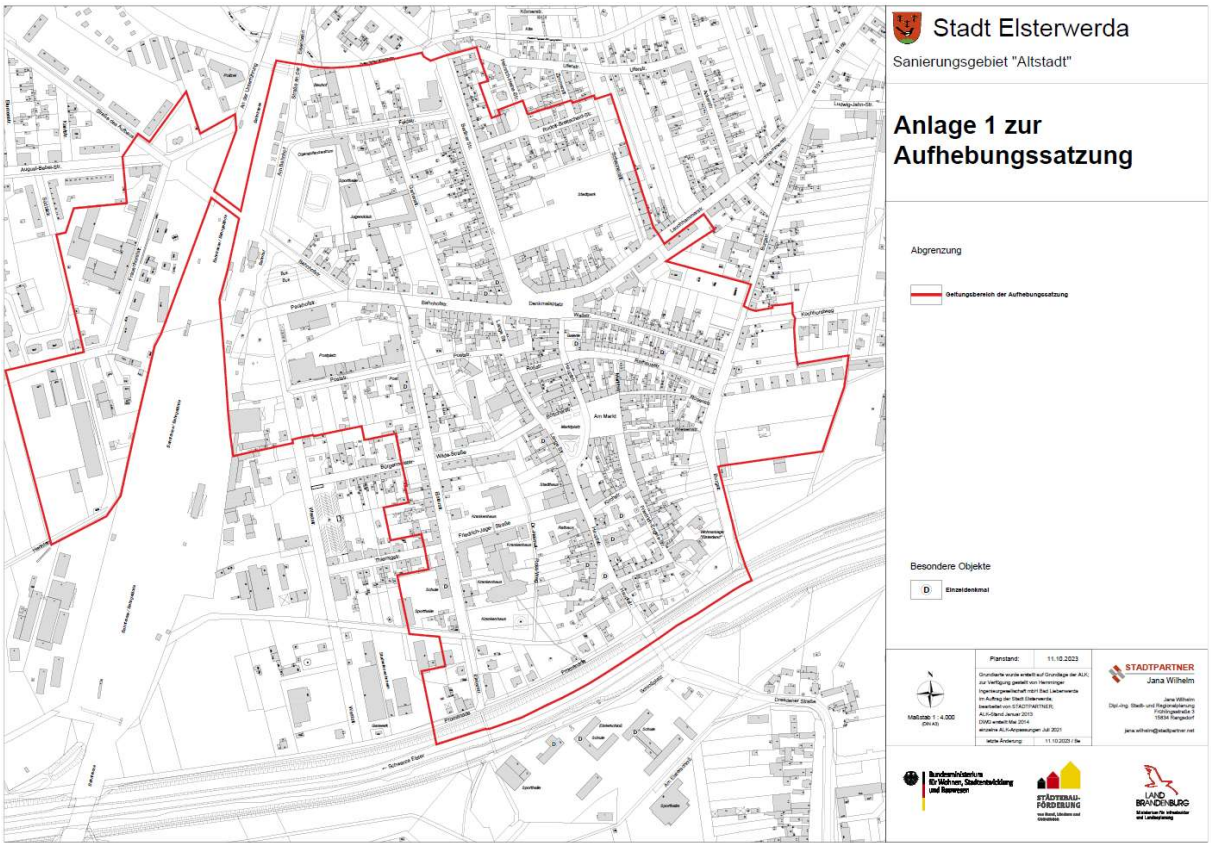
Die in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste rechtfertigten die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Elsterwerda „Altstadt“ trat im August 1994 in Kraft. Auf dieser Grundlage konnte die eigentliche Durchführung der nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen gemäß § 146 Abs. 1 BauGB beginnen und die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 bis 164b BauGB angewandt werden. Mit der Änderungssatzung zur Sanierungssatzung im Jahr 1997 wurde beschlossen, das Sanierungsverfahren unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB durchzuführen (umfassendes Sanierungsverfahren).

Das beschlossene Sanierungsgebiet hatte eine Größe von 45,8 ha. Die Sanierungskulisse konzentrierte sich auf den historischen Stadtkern mit seiner geschlossenen, kompakten Struktur und umfasste ebenfalls stellenweise angrenzende Bereiche.

2 Ausgangssituation

2.1 Eingrenzung, Gebietstypik, Allgemeines

Das Gebiet aus der Aufhebungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Altstadt“ der Stadt Elsterwerda. Das Gebiet liegt überwiegend östlich der Nord-Süd-Bahntrasse, lediglich der Erweiterungsbereich aus dem Jahr 2005 liegt westlich der Bahntrasse. Im Süden wird das Gebiet durch die Schwarze Elster begrenzt. Im Norden reicht es an den Plessa-Haidaer-Binnengraben und im Westen bis zur Scheunen- bzw. Burgstraße; sh. auch Anlage 1 zur Aufhebungssatzung).



Der historische Stadtkern befindet sich zwischen dem Bereich Burgstraße und Lange Straße sowie zwischen Promenade und Denkmalsplatz. Der über den historischen Altstadtgrenzen hinaus liegende gründerzeitliche Stadtbereich bildete sich erst mit der im 19. Jahrhundert einsetzenden Stadterweiterung aus. Das gesamte Zentrum ist darüber hinaus durch mehrere, nicht änderbare Zäsuren geprägt, zum einen durch die Bahngleise im Westen des Gebietes, durch die Bundesstraße 169, welche durch das Gebiet verläuft und die Schwarze Elster im Süden des Gebietes mit den Uferbereichen und Hochwasserschutzbereichen.

Die Elsterwerdaer Altstadt bildet das innerstädtische Dienstleistungs- und Geschäftszentrum der Stadt und ist charakterisiert durch eine überwiegend mittel- bis kleinteilige Funktions- und Bebauungsstruktur. Neben Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten finden sich ein Krankenhaus und medizinische Praxen sowie Gesundheits- und Bildungseinrichtungen. Das Elsterschloss, genutzt als Gymnasium mit knapp 600 Schülern, grenzt räumlich unmittelbar an das Sanierungsgebiet an und wird nur durch die Schwarze Elster und die Bundestraße 169 vom Zentrum getrennt. Gleichfalls ist das Zentrum von Elsterwerda mit dem Bahnhof ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt und Sitz wichtiger zentraler öffentlicher und privater Dienste.

Entlang der Bahntrasse befinden sich im Bereich Weststraße ehemalige/aufgegebene, aber auch noch aktive industrielle und, oder in Teilen gewerbliche Bauten und teilweise sogar Mietwohnbebauung neueren Datums (ab 2020 entstanden). Dieses Quartier erfuhr in der jüngsten Zeit erst eine Wandlung zu einem Mischgebiet.

Gebietsbezeichnung:	Sanierungsgebiet Elsterwerda „Altstadt“
Gebietsgröße:	45,8 ha
Förmliche Festlegung:	25.08.1994 / Änderungssatzung vom 26.06.1997, Erweiterungssatzung vom 24.02.2005
Durchführungszeitraum:	1994 bis 2023
Verfahrensart:	Umfassendes Sanierungsverfahren
Eingesetzte Förderprogramme:	Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (im Folgenden mit S+E abgekürzt)

2.2 Situation vor der Sanierung

Substanzschwächen

Der Schwerpunkt des Sanierungsverfahrens wurde vor allem in der Aufwertung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie in der „Einzelhaus“-Sanierung gesehen, so dass insgesamt angemessene Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die im Stadtkern lebenden und arbeitenden Menschen geschaffen werden. Bedingt durch ein hohes Gebäudealter, eine hohe Leerstandsrate und den teilweise sehr schlechten Bauzuständen hatte der Stadtkern vor allem in den beginnenden 1990er Jahren stark an Attraktivität als Arbeits- und Wohnstandort verloren bzw. konnte nach der Wende nicht mit den sich geänderten Rahmenbedingungen in seinem damaligen Zustand „mithalten“. Das spiegelte sich auch besonders zu dieser Zeit in der relativ geringen Einwohnerdichte im Verhältnis zu anderen Stadteilen wider.

Der hohe Sanierungsbedarf hatte in den 1990er Jahren auch dazu beigetragen, dass die Elsterwerdaer Altstadt nicht nur an Attraktivität als Wohnstandort, sondern auch als Standort für den Einzelhandel verlor. Zudem zog ein neues großflächiges Einkaufszentrum, welches nach 1990 auf der grünen Wiese mit großzügigen Verkaufsflächen und ausreichend Stellplätze entstand, Kaufkraft vom überwiegend kleinteiligen Einzelhandel in der Altstadt ab.

Als „Gegenmaßnahme“ und herauszuarbeitendes Potential wurde eine vielfältige Durchmischung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten kombiniert mit der Wohnnutzung im Stadtkern in Verbindung mit einem sanierten historischen Baubestand angesehen. Es wurde dazu eine Prioritätenliste bzgl. der Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Gebäudebestands sowie der Reaktivierung brachgefallener Flächen oder kleinen Quartierszellen im Stadtkern ausgearbeitet.

Im Rahmen der zentralen Hochbauaufwertung sollte auch der heizungstechnische Ausstattungsgrad deutlich verbessert werden; dieser entsprach in den 1990er Jahren mit einem hohen Anteil an Ofenbeheizung keineswegs den Anforderungen modernen und gesunden Wohnverhältnissen.

Auch im Bereich der technischen Medien bestand ein erhöhter Sanierungsbedarf. Der gesamte Stadtkern besaß noch kein funktionierendes Abwassersystem, wodurch vor allem der Wohnkomfort aber auch die Umwelt teilweise erheblich belastet wurde. Auch daher bildete die Sanierung und Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen einen wesentlichen Schwerpunkt des gesamten Sanierungsverfahrens.

Funktionsmängel

Der überwiegende Anteil der funktionellen und auch strukturell bedingten Konflikte im Stadtkern hatte gemäß VU 1993 seine Ursache auch in der Überlastung des Stadtkerns durch den Durchgangsverkehr und der teilweise diffusen Verkehrsführung für den Anwohner- und Nutzerverkehr in Verbindung mit einem zu geringen Stellplatzangebot im Stadtkern bzw. in dessen Nähe. Trotz geringerer Einwohnerdichte stieg die absolute Zahl der Autos pro Einwohner im Stadtkern an, da diese durch den Wandel der Marktverhältnisse nach 1990 nun für jeden „gleichzeitig“ frei erwerblich erhältlich waren.

Die Ortsdurchfahrt der B 101 und der B 169 haben gleichfalls zu einer „abgeschirmten“ Lage der Altstadt geführt. Die Bereiche zwischen Denkmalsplatz, Promenade und Weststraße befanden sich weitestgehend abgekapselt von den übrigen Stadtteilen, da die Verkehrsführung keine auskömmliche Direkt-Erschließung des Stadtkerns ermöglichte und Querungen besonders für Fußgänger und Radfahrer schwierig und teilweise gefährlich waren.

Das nach 1990 noch erfolgte Angebot von großflächigen Einkaufsmöglichkeiten am Rand der Stadt hatte zudem dazu geführt, dass die Altstadt nach 1990 ihrer Funktion als zentrale und vielschichtige Kernlage nicht mehr vollständig gerecht werden konnte.

Das Angebot an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen war im Zentrum auch wiederum kapazitätsmäßig zu begrenzt, um mindestens für die angrenzenden bzw. für alle Stadtteile als Anziehungspunkt deutliche Anziehungskraft zu entwickeln. Aufgrund der nicht vorhandenen fußläufigen und, oder verkehrstechnisch eher „umständlichen“ Anbindung des Zentrums an die angrenzenden Ortsteile, wie z. B. Elsterwerda-West, gab es für den Einzelhandelssektor zudem nur eingeschränkte zukünftige Erfolgsaussichten, vor allem wenn die Randfaktoren wie Stellplätze und Erschließung sich nicht grundlegend veränderten.

Ziel war es daraufhin, jenes durch den entstandenen großflächigen Einzelhandel angezogene Kunden- und Besucherpotenzial vom Rand auch und wieder in den Stadtkern zu ziehen bzw. andere, ergänzende Angebote zu etablieren. Dazu sollte eine umfassende Aufwertung des Zentrums unter Wahrung der bestehenden Baustrukturen erfolgen. Dazu galt es im Besonderen den Krankenhausstandort mitten im Zentrum von Elsterwerda zu erhalten und den Marktplatz so aufzuwerten, dass dieser als zentrales Herzstück wahrgenommen und genutzt werden konnte.

Städtebauliche Problembereiche

Innerhalb der Elsterwerdaer Altstadt gab es zur Zeit der Vorbereitenden Untersuchungen eine Reihe von Flächen, die nur ungenügend gestaltet bzw. minder genutzt wurden und somit das Stadtbild nachteilig beeinflussten. Dies waren zum einen brachliegende Flächen inmitten von bebauten Bereichen, zum anderen größere zusammenhängende Flächen, die ehemals überwiegend gewerblich bzw. industriell genutzt worden waren. Letztere konzentrierten sich westlich der historischen Altstadt und hatten ihren Ursprung in der Stadterweiterung des ausgehenden 19. Jahrhunderts.

Als besondere städtebaulichen Problembereiche wurden in den Vorbereitenden Untersuchungen nachfolgende Bereiche identifiziert:

Marktplatz

Der Marktplatz bildete seit je her das Zentrum des historischen Stadtkerns Elsterwerdas und gehört zu den ältesten Platzgefügen der Stadt. Ursprünglich befand er sich an der Hauptverkehrsachse, der heutigen Hauptstraße, die mitten durch das mittelalterliche Elsterwerda führte.

Durch die Wandlung des Verkehrsnetzes – zum einen durch den Bau der Bahnstrecke Berlin-Dresden Ende des 19. Jahrhunderts und der damit einhergehenden Stadterweiterung Richtung Nordwesten und zum anderen durch die Ausweisung von Einbahn- bzw. Anliegerstraßen und Sackgassen zu DDR-Zeiten, war der Elsterwerdaer Marktplatz nur für Ortskundige „schnell auffindbar“ bzw. erreichbar; dies war ein großes Defizit.

Zudem präsentierte sich der Marktplatz selbst ohne anziehende und erlebbare Attraktivität. Die westliche Bebauung des Marktplatzes brannte nach 1945 ab und wurde nicht wiedererrichtet, sondern als öffentliche Grünfläche genutzt. Zwar vergrößerte sich dadurch die Platzfläche des Marktplatzes, jedoch fehlte seither eine eindeutige räumliche Begrenzung und Fassung des Marktplatzes und es kam zu Minder- bzw. Fehlnutzungen an zentraler Stelle im Stadtgefüge, die mangelnde Attraktivität hervorriefen.

Denkmalsplatz

Der Denkmalsplatz bildete zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen fast eher einen Marktplatz als der eigentliche Marktplatz im Hauptzentrum der Altstadt. Gleichzeitig war und ist er einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im regionalen und innerstädtischen Verkehrsnetz. Mehr oder weniger fast alle Straßen des historischen Stadtkerns führten auf den Denkmalsplatz, wobei dieser die ihm zukommende Knoten- und Verteilungsfunktion nur unzureichend und unübersichtlich erfüllte.

Ursprünglich betrachtet stellt der Denkmalsplatz den von Süden erreichbaren Höhepunkt einer Abfolge von städtebaulichen Räumen bzw. Plätzen dar (Platz an der Postsäule, Marktplatz, Platz vor der Kleinen Galerie -> Denkmalsplatz) und bildet bis heute den nördlichen Eingang zur Altstadt, jedoch nicht für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen. Autofahrer z. B. können vom Platz aus nicht direkt in die Altstadt „einbiegen“. Zumindest übernimmt aber der Denkmalsplatz Verknüpfungsfunktion zwischen historischer Altstadt und nördlicher Stadterweiterung für Fußgänger und Radfahrer. Die Umgebungsbebauung des Platzes aus unterschiedlichen Epochen trägt diesem „Verknüpfungsumstand“ bis heute Rechnung.

Als Verbindungselement zwischen den Teilbereichen besaß der Denkmalsplatz eine nur unzureichend ausgeprägte Urbanität. Die zur Zeit der VU vorhandene Gestaltung der Freiflächen, der mangelhafte und stark erneuerungsbedürftige Bodenbelag sowie die Dominanz des fließenden Verkehrs inkl. Schwerlasttransporten minderten die Aufenthaltsqualität des Platzes erheblich.

Darüber hinaus erschwerte der über den Platz verlaufende Hauptverkehr inkl. der Schwerlasttransporte eine einfache und übersichtliche Überquerungsmöglichkeit für den nicht motorisierten Verkehr.

Postplatz / Bahnhofsvorplatz

Der Postplatz bildet ein fast regelmäßiges viereckiges Areal südlich der Bahnhofstraße, zwischen Bahnhof und Denkmalsplatz. Die Erschließung des gesamten Bahnhofsareals erfolgte im Rahmen der

Stadterweiterung Richtung Westen Ende des 19. Jahrhunderts – auch mit dem Anschluss an das Eisenbahnnetz. Zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen wiesen nur die Flächen in Bahnhofsnähe eine geringe bauliche Verdichtung auf, der überwiegende Teil des Postplatzes wurde als Parkplatz genutzt.

Der in unmittelbarer Nähe liegende Bahnhofsvorplatz bildet den räumlichen Endpunkt der Bahnhofstraße und zählte ebenso zu den städtebaulich ungeordneten Bereichen der Stadt. Ein baufälliges Gebäude und eine ungenutzte „Dreiecksfläche“ standen der Funktion als Sammel- und Verteilungspunkt für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer zu Beginn der Sanierung entgegen. Der Bahnhofsplatz – gleichzeitig das Tor zur Stadt für mit der Bahn Ankommende – bot keinerlei Aufenthaltsqualität oder überhaupt eine Freiraumgestaltung, auf welcher sich z. B. Wartezeiten am Bahnhof „gut“ hätten verbringen lassen können. Die überwiegend öffentliche Nutzung des Bahnhofsumfeldes war in der äußeren Gestaltung nicht ablesbar bzw. nicht attraktiv.

Platz an der Postsäule

Im Bereich der Postsäule, einem der älteren Plätze der Stadt, wird die Hauptstraße platzartig aufgeweitet. An diesem Ort entstanden in Elsterwerdas Vergangenheit bereits vor 1900 attraktive Geschäftshäuser mit relativ reich gestalteten Fassaden. Erdgeschosszonen waren durch großflächige Ladenfenstereinbauten gekennzeichnet, Erker, Balkone und Giebel schmückten das Bild zum öffentlichen Raum.

Zu Beginn der Sanierung war die platzartige Erweiterung im Stadtbild jedoch nur wenig erlebbar. Die kleine Grünanlage um die Postsäule war kaum gestaltet; aufgrund der Verkehrslenkung floss der Verkehr nur in nördlicher Richtung und führte zu einer schlechten Erreichbarkeit des Platzes. Die Nutzungsstruktur strahlte auch nicht (mehr) auf den Platz aus, so dass insgesamt die dem Platz zukommende Auftaktsituation der Altstadt von Süden her als äußerst unbefriedigend einzuschätzen war.

Platz vor der kleinen Galerie

Der Freiraum vor der Kleinen Galerie war zu Beginn der Sanierung ein kleiner, kaum wahrnehmbarer und untergenutzter Platz, welcher keinerlei Aufenthaltsqualität aufwies und somit im Stadtbild nicht wahrnehmbar war.

Erschließung und Verkehr

Zwei übergeordnete Durchgangsstraßen – die B 101 und die B 169 – umschlossen zu drei Seiten die Elsterwerdaer Altstadt. Die Straßen verliefen von Nordosten kommend über den Denkmalsplatz, die Weststraße und Promenade um den Altstadtkern herum und isolierten den Kernbereich im Stadtgefüge. Durch den identischen Verlauf der beiden Bundesstraßen im Elsterwerdaer Zentrum war hier die Belastung durch den Verkehrsfluss am höchsten.

Hohes Verkehrsaufkommen, tlw. hohe Geschwindigkeiten, hohe Immissionsbelastungen, Erschütterungen, Lärm und erhöhte Gefahren beeinflussten Erreichbarkeit und Stadtleben bzw. -erlebnis negativ. Auch die Wohnqualität war durch die Verkehrssituation beeinträchtigt. Außerdem ergaben sich durch das Verkehrsaufkommen zusätzliche Mängel in der Straßenbefestigung und Gestaltung. Im gesamten Erschließungsbereich fehlte eine einheitliche oder zumindest aufeinander abgestimmte Gestaltung. Die unterschiedlichen Oberflächenbeläge waren zudem überwiegend stark mängelbehaftet.

Radfahren war im Innenstadtbereich nur erschwert möglich und zum Teil gefährlich, da Verkehrsführungen in Kreuzungsbereichen unklar waren und es an Beschilderungen und Markierungen fehlte. Außerdem mangelte es an Abstellmöglichkeiten für Räder.

Gebäudedaten

Im Untersuchungsgebiet der VU wurden in Summe 337 Hauptgebäude erfasst, von denen etwas mehr als die Hälfte Wohngebäude waren. 21 Gebäude (rund 6 %) waren leerstehend. Zahlreiche Gebäude befanden sich in schlechtem bzw. sehr schlechtem Zustand und wiesen einen hohen Erneuerungsbedarf auf.

Wohnungsausstattung

Etwa ein Drittel aller ermittelten Wohnungen war lt. VU-Haushaltsbefragung unter 50 m², ein weiteres Drittel 50-70 m² groß und der Rest war größer als 70 m². Der überwiegende Teil der an der Haushaltsbefragung teilnehmenden Bewohner war jedoch mit der Wohnungsgröße zufrieden.

Rund 80 % der Bäder befanden sich innen, etwa 5 % außen, ca. 15 % der Wohnungen verfügten über gar kein Bad. Die Toiletten waren zu fast drei Vierteln als Innen-WC-Anlagen ausgeführt. Etwa zwei Drittel der Wohnungen verfügte über Einzelöfen.

Zustand vor der Sanierung: ausgewählte Beispiele

Marktplatz

Stellplatzmangel

Denkmalsplatz

Wallstraße

Poststraße

Lauchhammer Straße

Rosenstraße

Friedrich-Engels-Straße

2.3 Ziele der Sanierung

Als übergeordnetes Ziel der Gesamtmaßnahme in Elsterwerda wurde die Erhaltung, Sicherung und Wiederherstellung des historischen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Stadt formuliert. Wesentliche Eckpunkte in den Vorbereitenden Untersuchungen waren unter anderem:

- Erhalt und Sicherung des Stadtgrundrisses der Altstadt.
- Verhinderung einer weiteren Zersiedelung der Gesamtstadt durch Verdichtung bereits vorhandener Strukturen im Stadtkern.
- Reaktivierung von Flächenpotenzialen im Stadtkern.
- Attraktivierung des Angebotes an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zur Aufwertung der Altstadt.
- Schonende Modernisierung und ggf. Erneuerung der Bausubstanz, vorrangig der stadtbildprägenden Gebäude bei besonderer Berücksichtigung der baulichen Verzahnung von Haupt- und Nebengebäuden.
- Schutz, Pflege und Erhalt der Denkmale und Denkmalbereiche.

Darüber hinaus wurden als weitere mit der Sanierung verbundene Bestrebungen definiert:

- Stärkung der Funktion des Altstadtbereiches als zentraler Bereich – insbesondere um den Marktplatz und dem Denkmalsplatz.

- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen bei Beibehaltung einer orts- und standortgerechten Mischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und Gewerbe.
- Verbesserung der Wirtschaftsstruktur – insbesondere Stärkung der Wirtschaftsbereiche Handel und Dienstleistung zur Versorgung der Einwohner.
- Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung des sozialstrukturellen Gleichgewichts der Bevölkerung des Altstadtbereiches und Forcierung des Zuzugs jüngerer „Altersklassen“ durch attraktive sanierte Bausubstanzen.
- Reduzierung und Neuorganisation des Verkehrs im Altstadtbereich, sofern sanierungsrechtliche Instrumente dafür verwendet werden können.

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen formulierte Ziele:

Stadtstruktur und Stadtkern / Marktplatz

Der Stadtkern von Elsterwerda ist zu einem attraktiven Kernbereich mit überörtlicher Bedeutung zu entwickeln. Er muss seiner Funktion als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort gerecht werden.

Unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung der Stadt soll der historische Stadtkern in seiner Struktur erhalten bleiben. Die dicht bebauten Altstadtquartiere sind dazu ggf. behutsam zu entkernen (wenn auf Grund der Einzel-Bausubstanz nötig), zu sanieren und entsprechend zu ergänzen.

Für den Marktplatz ist ein Konzept zur Schaffung eines anziehenden Stadtzentrums zu erarbeiten, das Aussagen zur Bebauung des Marktplatzquartiers enthält. Im Kernbereich sollten sich wichtige und attraktive Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden, die ein entsprechendes Kunden- und Besucherpotenzial anziehen.

Bausubstanz

Durch Sanierung und Werterhalt der bestehenden Bausubstanz ist wertvoller Wohnraumbestand im Stadtkern zu sichern bzw. neu zu schaffen. Durch Lückenschließungen und Leerstandsbeseitigungen sind Wohnraumreserven zu erschließen, um im Stadtkern eine gesunde Durchmischung von Wohnnutzung und Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen.

Die Sanierung ist durch geeignete Fördermaßnahmen zu unterstützen.

Verkehr

Voraussetzung für Attraktivität und Anziehungskraft des Stadtkerns ist die Lösung der verkehrstechnischen Probleme, die durch den Durchgangsverkehr verursacht werden und die Schaffung von ausreichend Stellplätzen im Stadtkern und dessen Nähe.

Der Überlastung infolge des Durchgangsverkehrs und einem Defizit an Stellplätzen ist entgegenzuwirken. Dafür sind geeignete Konzepte zu erarbeiten, die eine Entlastung des Stadtkerns sicherstellen und gleichzeitig der besseren Erschließung des Stadtkerns dienen. Im Rahmen des Verkehrskonzeptes sind auch Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu untersuchen. Unter Berücksichtigung der Attraktivitätsmängel in der Altstadt – hervorgerufen auch durch mangelnde Stellplätze – sind

die erforderlichen Stellplätze bei Neubauten weitestgehend auf dem Baugrundstück unterzubringen. In Stadtkernnähe sind größere Parkplätze anzubieten, die durch kurze Fußwege mit dem Stadtkern verbunden werden sollen.

Grün- und Freiflächen

Bedingt durch den hohen baulichen Verdichtungsgrad in der Altstadt, ist der dadurch begründete Mangel an Grün- und Freiflächen durch maßvolle Oberflächenversiegelung und den Erhalt stadtbildprägender Bäume und Alleen zu mindern. Der Erhalt naturnaher Landschaftsräume vor allem im Osten und Süden der Altstadt spielt dabei eine wichtige Rolle.

Die besondere Lage der Stadt Elsterwerda an einem Fluss ist insbesondere bei städtebaulichen Planungen zu beachten und wieder hervorzuheben. Durch eine Reaktivierung der Hauptachse Richtung Schloss kann der Bezug des Stadtkerns zum Ausgangspunkt der Siedlungsgründung wiederhergestellt werden.

3 Durchführung und Auswertung der Sanierung

3.1 Sanierungszielerreichung und Bewertung

Mit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde ein großer Teil der zu Beginn formulierten Sanierungsziele erreicht und zahlreiche Erfolge in der Sanierung des öffentlichen Raumes, der Bausubstanz, der verkehrlichen Situation, der Grün- und Freiflächen u. w. sind gut im Stadtbild sichtbar.

Insgesamt wurden die Sanierungsziele zu einem hohen Grad erreicht; bauliche und auch funktionale Verbesserungen wurden herbeigeführt und sowohl gewerblicher als auch Wohnungsleerstand wurde verringert. Standen gemäß der VU zu Beginn des Verfahrens insgesamt noch 21 Gebäude komplett leer (6 %), waren es zum Ende der Sanierung noch 10 (ca. 3 %; jeweils nach Sichtbetrachtung, wobei es keine wesentliche räumliche Konzentration gibt). Nur wenige ehemalige klassische Laden- und Verkaufseinheiten stehen sichtbar tatsächlich leer; teilweise wurden diese auch während des Prozesses zu nachgefragten Dienstleistungsräumen oder das Wohnraumangebot abrundende Abstellräume nach Sichtbetrachtung umgenutzt.

Die Beseitigung von städtebaulichen Missständen in Bezug auf Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen sowie der verkehrlichen und freiräumlichen Infrastruktur wurde erreicht, wobei oftmals wichtige Schlüsselmaßnahmen wie die Marktplatzgestaltung und die Erneuerung des Bahnhofsumfeldes weitreichende positiv ausstrahlende Impulse setzten.

Es konnten im Sanierungszeitraum eine Vielzahl von Maßnahmen mindestens anteilig mit Mitteln der Städtebauförderung verwirklicht werden. Dazu zählen:

Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

16 mindestens anteilig geförderte Maßnahmen

→ Eine räumliche Konzentration von vor allem anteilig geförderten Hüllensanierungen (Dach, Fenster, Fassade, ggf. Trockenlegung und Eingangsbereich) erfolgte in der Langen Straße, Hauptstraße und rund um den Marktplatz. Dort finden sich auch die meisten Geschäfte mit Ladeneinheiten im Erdgeschossbereich, der Leerstand dieser ist als gering einzuschätzen. Es konnten auch viele Einzeldenkmale und markante, tlw. große Eckgebäude aufgewertet werden, darunter Objekte direkt am Marktplatz gelegen, z. B. Lange Straße 1, 2 und 3.

Ordnungsmaßnahmen

14 mindestens anteilig geförderte Ordnungsmaßnahmen

→ Darunter erfolgten auch die Grunderwerbe am Marktplatz, denn bis 1945 bebaute private Teilflächen werden bis heute und auch künftig als den ursprünglichen Marktplatz arrondierende Freiflächen genutzt. Durch die Grunderwerbe wurde der Nutzung entsprechend der heutige zentrale Platz einheitlich in kommunales Eigentum überführt und konnte gestalterisch zusammenhängend aufgewertet werden.

Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen

40 geförderte Maßnahmen

→ Aus der fast umfassenden Sanierung des öffentlichen Raums im Stadtkern resultieren auch Verkehrsoptimierungen und eine Verringerung des Durchgangsverkehrs mit positiven Ausstrahlungseffekten für die direkt privat umliegende Bebauung, aber auch für das gesamte Zentrum. Neben der Markplatzgestaltung war vor allem die Neuordnung und Sanierung des Bahnhofsumfeldes eine wichtige Schlüsselmaßnahme.

Anlage /Gestaltung von öffentlichen Grünflächen sowie
Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche

3 geförderte Maßnahmen

-> zur Aufwertung und Attraktivierung des gesamten Stadtkerns durchgeführt.

Kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes

108 anteilig geförderte Maßnahmen

→ Dieses sog. kleinteilige Steuerungs- und Förderinstrument wurde im gesamten Sanierungsgebiet gut von den privaten Eigentümern angenommen und rundete häufig Einzelobjektsanierungen durch die Möglichkeit der Förderung auch eines einzelnen Gewerkes, wie z. B. nur Dacheindeckung, ab.

Zudem erfolgten auch zahlreiche private aufwertende Maßnahmen, welche ohne anteilige Förderung umgesetzt wurden, wobei sich von den Fördermaßnahmen vor allem im öffentlichen Raum ausgehende Synergieeffekte ableiten lassen. Beispielweise wurde in der Poststraße in den frühen 1990er Jahren eine umfangreiche Lückenbebauung realisiert. Insgesamt konnte sehr viel im Sanierungsgebiet

erreicht werden, das spiegelt das Stadtbild auch deutlich wider und es kann insgesamt eine wesentliche Verbesserung festgestellt werden.

Die Beseitigung von städtebaulichen Missständen in Bezug auf Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen sowie der verkehrlichen und freiräumlichen Infrastruktur wurde weitestgehend umgesetzt. Neben sanierter Altbausubstanz wurde durch das Sanierungsverfahren erreicht, dass ein Großteil der Verkehrsflächen grundhaft ausgebaut und an ein Abwasser-Kanalisationssystem angeschlossen wurde.

Das Stadtzentrum Elsterwerdas hat in den vergangenen Jahren eine sichtbare und funktionale Aufwertung dank der Städtebauförderung erfahren und die Gesamtstadt dadurch einen deutlichen Imagegewinn erlangen können. Durch das Ineinandergreifen aller erreichten Sanierungsziele kann ein hoher Zielerreichungsgrad festgestellt werden.

Substanzaufwertung

Grundsätzlich gibt es in Elsterwerda eine recht große Bandbreite an Bauformen, Materialen, Bauelementen und Bauausführungen, die sich über die Jahrhunderte auch innerhalb einer Epoche noch differenziert entwickelt haben und bis heute das Stadtbild prägen. Neben einem Altstadtkern sind die Stadterweiterung des ausgehenden 19. Jahrhunderts bis heute deutlich erkennbar. Aber auch Überformungen und Abwandlungen zu DDR-Zeiten finden sich noch im Stadtbild, z. B. durch liegende Fensterformate oder aber der komplette Geschosswohnungsbau in der Bürgermeister-Wilde-Straße und Lauchhammer Straße (jeweils vermietet).

Mit dem Sanierungsverfahren begann dann eine geordnete Trendwende beim Umgang mit der historischen zentral gelegenen Bausubstanz. Viele Objekte wurden umfassend und in Anlehnung an den ursprünglichen Bestand saniert. Durch die Förderunterstützung konnte auch viel original Bausubstanz erhalten werden. Die Eigentümer waren oftmals besonders auch nach Durchführung von Maßnahmen im öffentlichen Raum bereit, ihre Objekte altstadtgerecht aufzuwerten. Es ist zu großen Teilen eine durchgreifende umfassende Substanzaufwertung sowohl im öffentlichen Bereich als auch im privaten Bereich gelungen, die entsprechenden Sanierungsziele wurden weitestgehend erreicht.

Funktionserhalt und -verbesserung

Der Stadtkern von Elsterwerda konnte zu einem attraktiven und lebendigen Kernbereich entwickelt werden und wird heute in seiner Funktion als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort gerecht.

Funktionsverlusten im zentralen Altstadtkern konnte mit dem Sanierungsverfahren entgegengewirkt werden, denn neben Versorgungsangeboten mit Gütern des täglichen Bedarfs finden sich heute im Zentrum weitere allgemeine und spezielle Versorgungsangebote tlw. im Nischenbereich, Dienstleistungsangebote (Versicherungen, Bildungsträger, Kosmetikstudio, Energieversorger) und vor allem medizinische Versorgungsmöglichkeiten, die sich rund um das im Sanierungsgebiet gelegene Krankenhaus (Elsterstraße 36) mit Rettungswache (Neubau in der Elsterstraße 36) angesiedelt haben.

Vor allem für Patienten mit ambulanten Eingriffen und deren Begleitpersonen aber auch für Patienten der freien medizinischen Praxen war es sehr wichtig, dass ausreichend Stellplätze im zentralen Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Dem wurde im Rahmen der Stadterneuerung, soweit es für den

Stadtgrundriss verträglich war, Rechnung getragen, es entstand nahe dem Krankenhaus (mit Rettungswache) die Stellplatzanlage Promenade.

Gleichfalls entstand bei der Neuordnung des Bahnhofsumfeldes (u. a. Abbruch ehem. BHG-Komplex mit Disco „Cinderella“) ein Busparkplatz und eine weitere Stellplatzanlage für Pkw, was vor allem für Pendler, welche mit dem Auto oftmals von außerhalb zum Bahnhof kommen (müssen), eine große Erleichterung und auch Attraktivitätssteigerung für die Weiterfahrt mit der Bahn bedeutet. An dieser Stelle wurde durch die Maßnahmen des Stadtsanierungsverfahrens (Ordnungsmaßnahmen und Neugestaltung des öffentlichen Raumes) ein äußerst wichtiger Beitrag zur gesamten Stadterneuerung geleistet; dies haben auch viele Eigentümer und Besucher der Stadt sehr positiv wahrgenommen.

Rathaus, Stadthaus (Hauptstraße 12, 13) u. a. mit Bibliothek und Saal sowie die Kleine Galerie (Ausstellungsort in der Hauptstraße 29), aber auch das Oberstufenzentrum (Elsterstraße 3) und die Sparkasse (Neubau in der Elsterstraße 21) sind gleichfalls verlässliche Konstanten bei der Versorgung der Bevölkerung und Frequenzbringer für den Zentrumsstandort.

Da auch der Marktplatz mit einer durch die Sanierungsmaßnahme geförderten festen baulichen Bühne als Veranstaltungsort genutzt werden kann, finden im Zentrum auch Freiluft-Veranstaltungen mit erhöhtem Publikumsverkehr statt (vor der Pandemie). Es ist gelungen, dass das Zentrum eine breit gefächerte Funktionsmischung zum Ende des Sanierungsverfahrens aufweist; es entwickelte sich zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort, Dienstleistungs-, Bildungs-, Kulturstandort sowie medizinischen Versorgungspunkt. Der historische Stadtkern in seiner grundsätzlichen Struktur konnte dabei erhalten bleiben, nicht nur die dicht bebauten Altstadtquartiere, sondern auch die gründerzeitlichen Erweiterungsbereiche mit nur teilweise geschlossenen Raumkanten wurden mehrheitlich saniert. Sanierter Wohnraum mit gut geschnittenen Grundrissen steht selten länger leer.

Das Sanierungsziel der Funktionserhaltung und -durchmischung wurde erreicht.

Marktplatz

Für den Marktplatz wurden zunächst konzeptionelle Grundlagen zur Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums erarbeitet, um Aussagen zur Bebauung des Marktplatzquartiers zu erhalten. Einigkeit bestand darüber, dass im Kernbereich sich wichtige und attraktive Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sollten, die ein entsprechendes Kunden- und Besucherpotenzial anziehen. Im Rahmen von öffentlichen Runden zur Marktplatzgestaltung wurden Varianten mit teilweiser Neubebauung, aber auch Stellplatzflächen rege diskutiert. Letztendlich entschied man sich für eine Variante ohne Neubebauung und ohne Stellplätze an zentraler Stelle im Stadtgefüge; es sollte eine Freifläche mit einer festen baulichen Bühne entstehen, um möglichst vielen Bürgern einen zugänglichen Anlaufpunkt durch wechselnde Aktivitäten bieten zu können.

Die bauliche Gestaltung des Marktplatzes in vier Bauabschnitten konnte erst abschließend erfolgen als die Kommune alle Teilflächen des heutigen Marktplatzes von privaten Eigentümern erworben hatte. Hier gingen Bodenordnungs- und anschließend Sanierungsmaßnahmen Hand in Hand, dies ist ein großer Erfolg des Sanierungsverfahrens und wurde auch im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit so kommuniziert.

Der Marktplatz weist jetzt nach seiner baulichen Fertigstellung mit modernen Elementen die Besonderheit auf, dass durch die fest installierte barrierefreie Bühne auch Veranstaltungen stattfinden

können. Sowohl Konzerte als auch z. B. die „Historische Einkaufsnacht von Elsterwerda“ finden dort regelmäßig statt und locken Besucher in das Stadtzentrum.

Begleitend zur Erneuerung und modernen Nutzung des Marktes wurden auch E-Bike-Ladesäulen installiert (außerhalb der Sanierungsförderung). Rund um den Markplatz finden sich kleinere Läden und gastronomische Angebote, lediglich im Bereich der Hauptstraße 33 bis 35 wird die Umgebungsbebauung keinesfalls dem Standort gerecht; es handelt sich um ein großes unsaniertes Objekt und um zwei Baulücken. Aber auch hier besteht die Möglichkeit, in einem weiteren Programm der Städtebauförderung Unterstützung zu erhalten.

Denkmalsplatz

Für den Denkmalsplatz bzw. die Nebenanlagen, welche in den Zuständigkeitsbereich der Kommune fallen, konnte im Rahmen des städtebaulichen Sanierungsprogramms noch keine Erneuerung realisiert werden, denn weder eine ausreichende Finanzausstattung noch die erforderliche Kooperation des Landesbetriebes für Straßenwesen als Baulastträger für die Fahrbahnerneuerung der Bundesstraße am Denkmalsplatz waren mit dem Durchführungszeitraum der S+E-Sanierungsmaßnahme kompatibel. Gleiches gilt für die sich anschließenden Straßenzüge Packhof- und Bahnhofstraße. Dieses Sanierungsziel konnte aber dank der Bereitschaft des Landes Brandenburg in andere Förderprogramme integriert werden, so dass die Sanierung der Nebenanlagen weiterhin als Entwicklungsetappe der Zentrumsaufwertung gelistet und beabsichtigt ist (siehe Kapitel 4.3).

Postplatz / Bahnhofsvorplatz

Das Bahnhofsgebäude selbst bedurfte keiner Aufwertung, aber das Umfeld war aufzuwerten und neu zu ordnen. Die durchgeführten Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufwertung des Bahnhofsumfeldes gingen einher mit Abbrüchen des unmittelbar gegenüber dem Bahnhof gelegenen "BHG-Verkaufskomplexes" und anschließender Neuordnung. Sowohl bauhistorisch wie gestalterisch leitete sich von der ehemaligen Bebauung kein Wert ab, der einen Erhalt hätte rechtfertigen können.

Durch die Abbrüche, Neuordnung und letztendlich Neugestaltung der Flächen konnte eine wesentliche Verbesserung für die Verkehrssituation und -anbindung am Bahnhof wie auch eine optimierte Vernetzung der einzelnen Verkehrsträger in Verbindung mit einer reduzierten städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofbereiches erzielt werden. Pkw-Stellplätze wurden ebenfalls neu geordnet und den Bestand ergänzend neu geschaffen.

Mit dieser Schlüsselmaßnahme wurde das Entrée zur Innenstadt von Elsterwerda aufgewertet und der Bahnhof als solcher in seiner Funktion bedeutend gestärkt. Seit 2019 wird das regionale Reiseangebot der Bahn durch Halte von IC-Zügen etwa alle zwei Stunden nach Dresden, Berlin (mit Halt in Flughafen BER), und Rostock bzw. teilweise bis nach Warnemünde sowie einen gelegentlichen EC-Halt nach Prag (Fahrzeit 2:45 Stunden) ergänzt. Die Fernverkehrszüge von Elsterwerda nach Berlin Hauptbahnhof und in umgekehrter Richtung können mit regulären VBB-Fahrausweisen genutzt werden. Auch wenn es im Jahr 2023 aufgrund des Ausbaus der Strecke Dresden-Berlin auf 200 km/h zu weitreichenden Einschränkungen kommt (u. a. Komplettausfall der IC- und EC-Züge zwischen Berlin und Dresden), so kann dennoch festgehalten werden, dass das Sanierungsziel erreicht wurde und nachhaltige Ausstrahlungseffekte sich feststellen lassen.

Erschließung und Verkehr

Der öffentliche Raum mit den Straßen, Wegen und Plätzen konnte vor allem an markanten Stellen aufgewertet werden, wenn auch nicht alle Plätze (u. a. Denkmalsplatz) und Straßen (u. a. Bahnhofs und Packhofstraße) eine Neugestaltung erfahren haben. Wichtige Straßenzüge wie zum Beispiel die zentrale Lange Straße und die Hauptstraße, welche abschnittsweise den Marktplatzbereich prägen, wurden saniert. Ein Teil der Hauptstraße wurde dabei auch als Fußgängerbereich ausgewiesen und mit vereinzelten Spielgeräten zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ergänzt. Entlang besonders diesen Straßenzügen finden sich Geschäfte, Dienstleistungsangebote sowie weitere Versorgungseinrichtungen wie Praxen und ein Labor-Unternehmen. Das Sanierungsziel der Aufwertung ist gelungen.

Voraussetzung für Attraktivität und Anziehungskraft des Stadtkerns war auch eine Verbesserung der verkehrstechnischen Situation; der Durchgangsverkehr durch die Bundesstraßen sollte zur Entlastung des Stadtkerns verlegt oder mindestens verringert werden und ausreichend Stellplätze für die unterschiedlichen Angebote im Stadtkern bereitgestellt werden. Dafür wurden geeignete Varianten auch mit weiteren Entscheidungsträgern wie dem Brandenburgischen Landesbetrieb für Straßenwesen erarbeitet.

Zwar führt am Ende des Verfahrens noch immer eine Bundesstraße durch das Sanierungsgebiet, aber es konnte durch Umverlegung bereits eine Entspannung der Verkehrssituation teilweise erreicht werden; eine Ortsumfahrung ist derzeit seitens Bund und Land für ca. 2030 geplant. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und der Altbaustrukturen wurden auch Stellplätze neu geschaffen, so dass der Stadtkern mit kurzen Fußwegen sehr gut erschlossen werden kann.

Erwähnenswert ist, dass schon frühzeitig bei den Baumaßnahmen im öffentlichen Gehwegbereich auf barrierefreie Übergänge und Blindenleitstreifen geachtet wurde und somit den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer Rechnung getragen wurde. Dies unterstützt auch die Erreichbarkeit der im Zentrum gelegenen Praxen und medizinischen Versorgungsangebote.

Grün- und Freiflächen

Es finden sich bedingt durch den hohen baulichen Verdichtungsgrad im Stadtkern nur zwei größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen, zum einen der Stadtpark und zum anderen die schmalen Uferbereiche der Schwarzen Elster, ansonsten finden sich nur straßenbegleitende kleinere Grünbereiche. Die im Sanierungsgebiet gelegenen Abschnitte der Schwarzen Elster sind aus Hochwasserschutzgründen nicht zum Verweilen angelegt.

Der Stadtpark von Elsterwerda in der Berliner Straße ist daher die einzige größere Freifläche im relativ dicht bebauten Altstadtkern. Bei diesem Park handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Stadtfriedhofs; die letzte Beisetzung fand 1961 statt. Mit dem Jahr 1982 wurde der Friedhof zur Kreisgedenkstätte für die Opfer des Faschismus umgestaltet, wobei insgesamt aber noch deutlich erkennbar ist, dass es sich um einen ehemaligen Friedhof bzw. eine Gedenkstätte handelt. Auf dem Gelände befinden sich auch noch das Kriegerdenkmal, welches sich von 1890 bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges auf dem Denkmalsplatz befand, das Karl-Marx-Denkmal, sowie die Gräber des 1958 verstorbenen Malers Hans Nadler und des verdienstvollen Bürgermeisters Wilde, welcher 1919 verstorben ist. Zudem gibt es im hinteren Teil der Anlage noch ein 4 m hohen Block des Elsterwerdaer Künstlers Hans Eickworth mit Halbreliefplatten zu den Themen: „Der Leidensweg der Antifaschisten und ihre

Befreiung durch Sowjetsoldaten“, „Jugend und Mutter – das Wiedersehen nach der Befreiung“, „Das jüdische Mädchen Anne Frank“, sowie „Weiterleben und Hoffnung in die Zukunft“.

Im August 1997 wurde der Park nach seiner Sanierung (Aufwertung) als Grünfläche zur öffentlichen Nutzung freigegeben, der Charakter als Gedenkpark ist weiterhin vorhanden.

Denkmalschutz

Zur Zeit der Vorbereitenden Untersuchungen gab es vier Einzeldenkmale im Gebiet. Im Laufe der Sanierung sind die Baudenkmäler in der historischen Altstadt auf elf gelistete Objekte angestiegen.

Der Zustand der 11 Einzeldenkmale kann wie folgt bewertet werden:

Baudenkmale am 31.12.2020 in der Sanierungskulisse	Charakteristik	Erneuerungsstand				Bemerkung
		saniert	teilsaniert	unsaniert	ruinös	
Bahnhofstraße 25	Wohn- und Geschäftshaus		X			B.9-Maßnahme (anteilige kleinteilige Förderung)
Berliner Straße 2	Wohn- und Geschäftshaus	X				B.9-Maßnahme (anteilige kleinteilige Förderung)
Elsterstraße 3	Ehem. Präparandenanstalt	X				Bauliche Aufwertung ggf. durch andere Zuwendungen
Elsterstraße 20	Ehem. Postamt	X				
Hauptstraße 29	Hans-Nadler-Galerie	X				B.3-Maßnahme (Hüllenförderung)
Hauptstraße	Postsäule	X				
Hauptstraße 8	Wohnhaus		X			
Hauptstraße 41	Stadtpfarrkirche		X			B.3-Maßnahme (Hüllenförderung)
Kirchstraße 1	Pfarrhaus	X				
Lange Straße 3	Ackerbürgerhof	X				B.3-Maßnahme (Hüllenförderung)
Rathausstraße 10	Wohnhaus		X			

Als Gründe sind dafür einerseits teilweise mangelnde Kooperation und, oder Bereitschaft von privaten Eigentümern als andererseits auch das Zurückbleiben der Höhe der finanziellen Zuwendungen von Bund und Land (zzgl. kommunaler Mittel insgesamt rd. 7,1 Mio. €) hinter den ursprünglichen Bedarfseinschätzungen in der VU (rd. 18, 3 Mio. €) zu nennen.

Insgesamt können eine wesentliche Verbesserung und positive Ausstrahlungseffekte ausgehend von den Sanierungszielen und Erfolgen festgestellt werden. Die Beseitigung von städtebaulichen Missständen in Bezug auf Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen sowie der verkehrlichen und freiräumlichen Infrastruktur wurde weit- bis weitestgehend erreicht. Die Gesamtstadt hat in den vergangenen Jahren

eine sichtbare Aufwertung auch dank der Städtebauförderung und einen deutlichen Imagegewinn erlangen können. Wenn gleich nicht alle Ziele gänzlich mit den in der VU vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig erreicht bzw. umgesetzt werden konnten, ist mit der Sanierung eine positive Entwicklung im Zentrum erzielt worden. Sofern einzelne Maßnahmen nicht umgesetzt werden konnten, sind dafür einerseits teilweise mangelnde Kooperation und, oder Bereitschaft von Dritten inkl. privaten Eigentümern als andererseits auch das Zurückbleiben der Höhe der finanziellen Zuwendungen von Bund und Land (zzgl. kommunaler Mittel insgesamt rd. 11,8 Mio. €) hinter den ursprünglichen Bedarfseinschätzungen in der VU (rd. 29,8 Mio. €) zu nennen.

Ausgewählte Foto-Beispiele Vorher-Nachher

Marktplatz vor…

…und nach der Sanierung

Marktplatz nach der Sanierung

Marktplatz nach der Sanierung

Bahnhofstraße 6 vor…

…und nach der Sanierung

Berliner Straße 4 vor…

…und nach der Sanierung

Böttcherstraße 3 vor…

…und nach der Sanierung

Denkmalsplatz 3 vor…

…und nach der Sanierung

Elsterstraße 5 vor…

…und nach der Sanierung

Elsterstraße 5 vor…

…und nach der Sanierung

Friedrich-Engels-Straße 5 vor…

…und nach der Sanierung

Hauptstraße 32 vor…

…und nach der Sanierung

Hauptstraße 38 vor…

…und nach der Sanierung

Bahnhofsvorplatz vor…

…und nach der Sanierung

Berliner Straße (westlicher Abschnitt) vor…

…und nach der Sanierung

Wallstraße vor…

…und nach der Sanierung

Wallstraße vor…

…und nach der Sanierung

Nachfolgend sind grafisch die geförderten Sanierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2021 abgebildet, die Abbildung erhebt keine Vollständigkeit auf rein privat finanzierte bzw. ohne Städtebaufördermittel durchgeführte Maßnahmen, da keine Mitteilungspflicht bestand. Gleichfalls ist das Erweiterungsgebiet nicht in den grafischen Plan einbezogen, da dort keine Maßnahmen gefördert durchgeführt wurden.

ohne Maßstab
Stadt Elsterwerda
Sanierungsgebiet "Altstadt"
Plan umgesetzter Maßnahmen
STADTPARTNER
Jana Wilhelm
Sanierungsstand: 31.03.2021
Bemerkung: Plangrundlage wurde auf Basis der ALK-Daten erstellt.
Datum: Name:
gezeichnet: Okt. 2002
geprüft: Okt. 2002
geändert / geprüft: 03/2021
Darstellung
Durchgeführte und begonnene Vorhaben
Sonderobjekte
Funktionsobjekte
Abgrenzung

3.2 Fördermitteleinsatz

Ziel der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme war die erhaltende Erneuerung sowie die funktionale Stärkung der Innenstadt. Neben der Erhaltung und Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz bildeten auch die Revitalisierung des Quartiers und die Verbesserung des Wohnumfeldes wichtige Schwerpunkte des Sanierungsverfahrens. Ohne die finanzielle Unterstützung von Bund und Land wäre die Kommune aber nicht in der Lage gewesen, diese wichtige Aufgabe innerhalb der Zeitspanne zu bewältigen.

Die nachhaltige Stadtentwicklung war und ist gemeinsame Aufgabe von Bund, Land und Kommune. Auf der Grundlage von Artikel 104b des Grundgesetzes stellt der Bund den Ländern Bundesmittel für die Förderung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen zur Verfügung.

Grundlage für die Förderung der örtlichen Gesamtmaßnahme bildete die Förderrichtlinie zur Stadterneuerung, die während des Sanierungsverfahrens mehrfach fortgeschrieben wurde. Die Gewährung der Fördermittel wurde durch die Ausreichung von jährlichen Zuwendungsbescheiden geregelt.

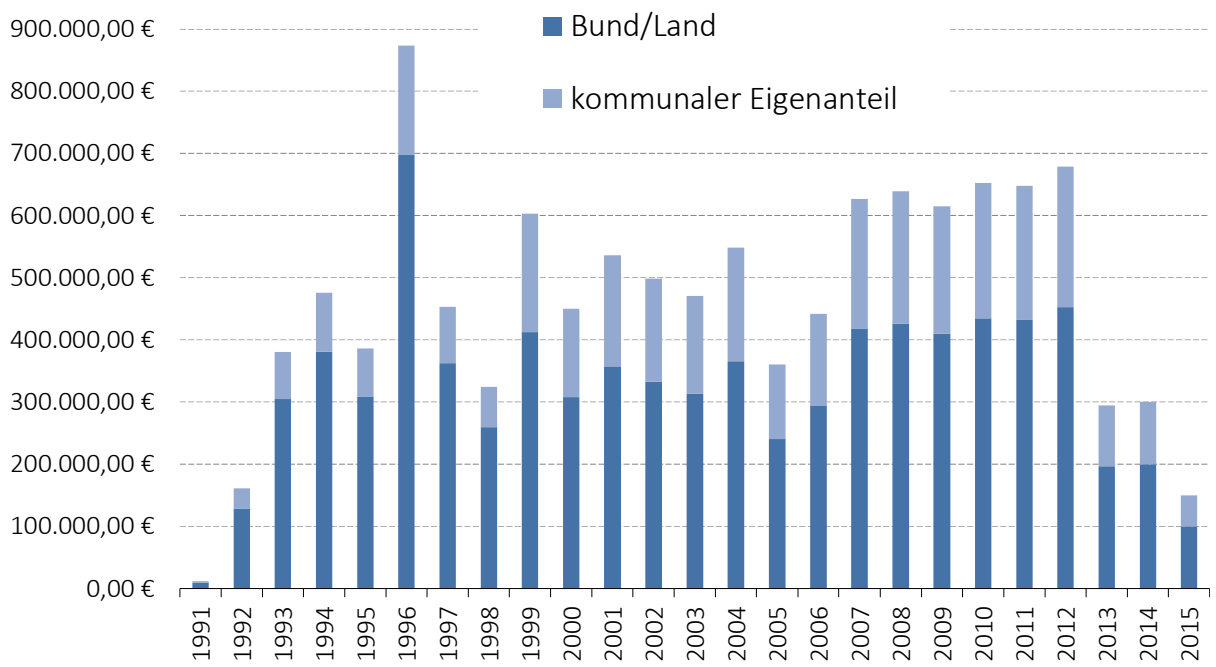
Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Jahr 1991 erhielt die Stadt im Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ einen ersten Fördermittelbescheid, um die notwendigen Planungen zu finanzieren. Für die Gesamtmaßnahme Elsterwerda „Altstadt" wurden letztmals im Haushaltsjahr 2015 Städtebauförderungsmittel ausgereicht.

Insgesamt wurden im Laufe des Sanierungsverfahrens für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ in Elsterwerda Städtebauförderungsmittel in Höhe von 11.580.436,65 € zur Verfügung gestellt. Nicht eingerechnet sind die Investitionen privater Eigentümer und Investoren, für die die Stadtsanierung als Auslöser wirkte und die erfahrungsgemäß ein Vielfaches der Fördermittel betragen. Im Schnitt generiert 1 Euro Städtebauförderung durchschnittlich 7 Euro private oder öffentliche Bauinvestitionen.

Der größte Teil der Fördermittel wurde durch das Land Brandenburg erbracht. Dieses Verhältnis resultiert aus den Sonderkonditionen, die im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien bis 1996 galten. Um die finanzschwachen Kommunen in geringerem Maße an der Anteilsfinanzierung zu beteiligen, galten bis dahin niedrigere Prozentsätze für den kommunalen Mitleistungsanteil. Seit den Zuwendungsbescheiden aus dem Jahr 1997 betrug der kommunale Mitleistungsanteil konstant 1/3.

Jährliche Zuwendungen je Haushaltsjahr



Eingesetzte Städtebauförderungsmittel nach Handlungsfeldern*

B.1 Städtebauliche Untersuchungen und Planungen, Gutachten	487.974,60 €	4 %
B.2 Bürgerbeteiligung, -beratung und Öffentlichkeitsarbeit, Durchführungsaufgaben	1.088.575,80 €	9 %
B.3 Modernisierung von Gebäuden, kleinteilige Maßnahmen zur Ortsbildverbesserung	2.149.134,04 €	18 %
B.4 Ordnungsmaßnahmen	807.792,86 €	7 %
B.5 Gestaltung von öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen	7.584.543,33 €	62 %
Ausgaben Gesamt	**12.118.020,63 €**	**100 %**

** Die „Ausgaben Gesamt“ liegen höher als die zwei Absätze vorher genannte „zur Verfügung gestellte Höhe“ an Städtebaufördermitteln, da Rückflüsse aus Ausgleichbeträgen und weitere sanierungsbedingte Einnahmen richtlinienkonform dem Sanierungsverfahren im Laufe der Jahre zusätzlich zu den bereitgestellten Städtebaufördermitteln zugeführt wurden.*

Ergänzende Fördermittel

KfW-Förderung

Zusätzlich zu den o. g. Mitteln gab es für Eigentümer immer auch die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fachförderprogrammen des Landes z. B. ILB- oder KfW-Mittel, wenn Einzelmaßnahmen den Förderzwecken entsprachen.

Weitere ergänzende Fördermittel

Ergänzend zu oben aufgeführten Fördermitteln, hat die Stadt Elsterwerda seit 1996 geförderte Gesamtinvestitionen von rund 2,76 Mio. € im Sanierungsgebiet getätigt, wobei davon rund 2,22 Mio. € über verschiedene Förderprogramme finanziert wurden (Stand 30.11.2021).

4 Aufhebung

Die Sanierungssatzung ist gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die Aufhebung ergeht als Satzung (§ 162 Abs. 2).

Eine Sanierung kann als durchgeführt angesehen werden, wenn die städtebaulichen Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht beseitigt wurden und somit die sich aus den Vorschriften des Sanierungsrechts ergebenden Beschränkungen des Eigentums und anderer Rechtspositionen nicht mehr erforderlich sind.

Eine vollständige Beseitigung der städtebaulichen Missstände ist dabei nicht zwingend erforderlich. Es kann ausreichen, wenn die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind oder wenn durch die Maßnahmen der Gemeinde private Investitionen so angestoßen sind, dass sich der notwendige Umstrukturierungs- oder Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

4.1 Begründung der Aufhebung

Die Stadt Elsterwerda hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nach § 146 Abs. 1 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für das Gebiet abgeschlossen. Mit der Umsetzung der Sanierungsziele wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. d. § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht.

Weitergehende städtebauliche Entwicklungen können im Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts fortgesetzt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Sicherung der erreichten Sanierungsziele sind u. a. abgesichert durch (siehe auch Kapitel 4.3 unten):

- Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB für die Innenstadt von Elsterwerda,
- Gestaltungssatzung gemäß § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) für die Innenstadt von Elsterwerda sowie
- die Fortführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB im Rahmen der Bund-Länder-Programme ASZ-1, ASZ-2 und LZ.

4.2 Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung Elsterwerda „Altstadt“ sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136–164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB. Dazu gehören insbesondere:

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes sowie die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes,
- die Belastung von Grundstücken,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Ferner entfallen mit der Aufhebung der Sanierungssatzung

- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a EStG sowie
- das sanierungsbedingte Vorkaufsrecht der Stadt beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung Elsterwerda „Altstadt“ sind nach § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben, da die Sanierung im sogenannten Vollverfahren durchgeführt wurde und die §§ 152–156a BauGB zur Anwendung gekommen sind.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung Elsterwerda „Altstadt“ ist gemäß § 162 Abs. 3 BauGB durch das Grundbuchamt für die Grundstücke im Sanierungsgebiet der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen.

Die Aufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und gemäß § 162 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

4.3 Sicherung der erreichten Sanierungsziele

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Elsterwerda hat am 24.09.2020 eine Erhaltungssatzung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie am 17.12.2020 eine Gestaltungssatzung auf Grundlage des § 87 BbgBO erlassen.

Das Hauptaugenmerk liegt dabei nach wie vor auf dem Erhalt der Gebäude, der Fassaden und deren detailhaften Ausformung sowie des harmonischen Einfügens von Neuem in das bestehende Stadtbild, um insgesamt den Stadtkern von Elsterwerda behutsam weiterzuentwickeln. Flankiert wurde der Erarbeitungsprozess mit einer umfassenden Bürgerinformation und -beteiligung, insbesondere vor dem Hintergrund der Sicherstellung des durch den Sanierungsprozess sichtbaren Erreichten.

Durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden für Hauseigentümer, Bauherren, Handwerksfirmen und die Bauplanenden Regeln – auch unter Beachtung des neuesten Stands der Technik – geschaffen, wie bei Neubau, Sanierung, Um-, An- und Ausbau von Gebäuden und Anlagen mit den

einzelnen Gestaltungselementen, Bauteilen und -formen sowie Materialien zu verfahren ist. Gleichzeitig wurden klare Regeln getroffen, dass Anlagen der Solarthermie und Photovoltaik unter bestimmten Auflagen zulässig sind. Damit wird den besonderen Herausforderungen des Klimawandels im zentralen Bereich Rechnung getragen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Aktives Stadtzentrum“ (ASZ-1 / ASZ-2)

Nach dem sich abzeichnenden Auslaufen des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und der Aufhebung des Sanierungsgebietes wurde festgestellt, dass noch nicht alle Ziele im Zentrum von Elsterwerda erreicht werden konnten; Leerstände und Defizite waren noch sichtbar, Zeit und Zuwendungen dagegen zu knapp.

So gab es an einigen Stellen noch sanierungsbedürftige und/oder brachgefallene Gebäude (u. a. Bahnhofstraße 25, Hauptstraße 33 am Marktplatz), die bislang aus unterschiedlichsten Gründen nicht saniert werden konnten und Lücken oder Ecken (u. a. Hauptstraße 34 und 35 am Marktplatz), die noch nicht bebaut worden sind.

Dafür lagen unterschiedliche Gründe vor: zum einen mangelndes Engagement und, oder Eigenkapital der Eigentümer, um eine Komplettsanierung in einem Guss durchzuführen und, oder teilweise nicht ausreichende finanzielle Zuwendungsmöglichkeiten im Rahmen von S+E. Ebenso waren aber auch teilweise zu beteiligende Kooperationspartner auf Landesebene noch nicht mit ihren Planungen so weit fortgeschritten, dass eine Umsetzung hätte stattfinden können (z. B. Denkmalsplatz).

Aus Sorge vor einem „Stehen bleiben“ aber auch im Hinblick auf die Sicherung des bereits Geleisteten und der Weiterentwicklung von Neuem wurde die Aufnahme der Elsterwerdaer Innenstadt in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASZ) forciert. Die Stadt Elsterwerda wurde im Jahr 2012 in das ASZ-1-Programm aufgenommen und im Jahr 2016 in das ASZ-2-Programm überführt.

Schwerpunkte des ASZ-Programms waren die Erhaltung, Entwicklung und besonders die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und Versorgungsschwerpunkte mit Funktionsverlusten und Leerstand sowie die Erhaltung bzw. Wiedergewinnung von stadtbaukultureller Substanz, städtebaulicher Funktionsfähigkeit, sozialer Vitalität und Beibehaltung des kulturellen Reichtums. Die notwendigen funktionalen und baulichen Anpassungen waren dabei sozialorientiert sowie stadt- und umweltverträglich zu gestalten und an die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaveränderung sowie der Barrierefreiheit und Barrierearmut anzupassen.

Die Stadtverwaltung hat stetigen Kontakt zu den Eigentümern gehalten und konnte in Verbindung mit der Möglichkeit der Anschlussförderung über das ASZ-Programm Verbesserungen herbeiführen. So konnte z. B. in der Berliner Straße 34 ein städtebaulicher Missstand in den Jahren 2019/20 im Rahmen von ASZ behoben und eine Neubebauung mit Wohnungen (u. a. mit sozialer Mietpreisbindung) umgesetzt werden. Gleichfalls gelang es in der Roßstraße (nördliche Straßenseite) vier in Reihe stehende, nicht mehr sanierungsfähige und leerstehende Objekte (inkl. einer alten Fleischerei mit kontaminierter Wirtschaftseinheit) zu beseitigen; eine Neubebauung an dieser Stelle ist vorgesehen. Davon profitieren auch die jeweiligen Nachbarobjekte, denn nun sind auch diese Eigentümer eher bereit, ihr Eigentum aufzuwerten. Auch profitiert der gesamte Stadtkern, wenn neuer Wohnraum geschaffen wird. All diesen Entwicklung liegt ein gelungener städtebaulicher Sanierungsprozess zugrunde.

Weiterhin konnte im Rahmen der Anschlussförderung von ASZ eine ehemalige Industriehalle (die sog. „Liebig-Farm“) in der Weststraße Ecke Bürgermeister-Wilde-Straße abgebrochen und als Stellplatzanlage zur Deckung des spezifisch erhöhten Parkraumbedarfes nachgenutzt werden.

Für den Denkmalsplatz konnte über ASZ ein Gutachterverfahren in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenwesen und einem „Siegerentwurfes“ bzgl. der Gestaltung durchgeführt werden. Der favorisierte Entwurf sieht die Beibehaltung der Einmündung von der Berliner Straße vor, ordnet aber die Nebenanlagen vor allem zu Gunsten der Fuß- und Radverkehrs neu. Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb erfolgt die bauliche Realisierung inkl. Sanierung der Nebenanlagen Mitte der 2020er Jahre über das LZ-Programm (siehe nächstes Unterkapitel). Gleiches gilt für die sich räumlich anschließende Bahnhofs- und Packhoffstraße, auch hier ist der Landesbetrieb für Straßenwesen Baulastträger für die Fahrbahn.

Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“

Die Entwicklungsmaßnahen in der Elsterwerdaer Innenstadt werden ab dem Jahr 2023 im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Lebendige Zentren“ weitergeführt. Die Stadt Elsterwerda konnte im Jahr 2020 aus der ASZ-Förderung schrittweise in das Programm „Lebendige Zentren“ (LZ) überführt werden, dessen Fokus weiterhin auf der Aktivierung und Revitalisierung der Stadtkerne liegt. Diese Orte für Begegnung und Kommunikation, Einzelhandel, Arbeiten und Wohnen sollen zu attraktiven und identitätsstiftenden Orten für Menschen unterschiedlicher Herkunft entwickelt werden.

Aufgabe des Programms „Lebendige Zentren“ ist es, hohe Aufenthaltsqualitäten durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf der Basis des Bestandes zu schaffen. Die Gestaltung des öffentlichen Raums spielt dabei ebenso eine wichtige Rolle wie der Erhalt des baukulturellen Erbes insbesondere in den historischen Altstädten. Neue Querschnittsaufgaben sind Klima- und Grünmaßnahmen, der städtebauliche Denkmalschutz sowie die interkommunale Zusammenarbeit.