



## Städtebauliche Analyse

Ein Fokus der bisherigen Stadtentwicklung waren die beiden Ortskerne von Tambach und Dietharz. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung von 1993 und dem Rahmenplan von 1995 wurden städtebauliche Missstände erkannt, Zielstellungen formuliert sowie Maßnahmen abgeleitet. Als zentrale, maßgeblich stadtbildprägende Gebäude mit funktionalen Schwerpunkten im Bereich Wohnen, Gewerbe, Tourismus und soziale Infrastruktur bilden die Sanierungsgebiete weiterhin bedeutsame Räume. In diesem Kapitel erfolgte aufgrund der besonderen Bedeutung eine detaillierte Untersuchung dieser Teilbereiche. Dafür wurde zunächst eine städtebauliche Analyse durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgte die Aufstellung einer städtebaulichen Strategie. Parallel dazu wurde eine Analyse der 1995 aufgestellten Ziele des Rahmenplans vorgenommen. Hierbei wurden der Erfüllungsgrad und die bestehende Gültigkeit der einzelnen Ziele überprüft.

## Städtebauliche Analyse und Strategie

Die Bau- und Raumstruktur der beiden Ortskerne weist sowohl Gemeinsamkeiten als auch Unterschiede auf. In beiden Bereichen sind **ortsbildprägende Gebäude** zu erkennen. Dabei handelt es sich um Gebäude mit historischer Substanz in regionaltypischer Bauweise in weitgehend unveränderter Kubatur (zumeist unter Verwendung regionaltypischer Baumaterialien), die einen gestalterischen und strukturellen Wert für den Ortskern besitzen. Eine Konzentration ortsbildprägender Gebäude befindet sich in Tambach im Bereich der Lutherkirche.

Der überwiegende Anteil der Gebäude ist als **strukturelhaltend** einzuordnen. Dies bedeutet, dass sich die Kubatur in die vorhandenen Strukturen einfügt und einen strukturellen Wert für den Ortskern besitzt. Insbesondere die Hauptgebäude weisen eine klare Struktur auf: In Tambach in Form eines Straßendorfes mit dahinterliegendem **Scheunenkranz** und in Dietharz als Angerdorf mit dahinterliegenden Nebengebäuden. Diese gut erhaltene Struktur ist ein großer städtebaulicher Wert, den es zu erhalten gilt. Bis auf wenige Ausnahmen ist eine geschlossene Bebauung mit klaren **Raumkanten** festzustellen. Diese tragen maßgeblich zur Gestalt der Stadt bei und sind zu erhalten sowie bei Neu- und Umbauten zu wahren.

**Sonstige Gebäude**, dies umfasst alle weiteren Gebäude, die nicht in die ersten beiden Kategorien fallen, sind innerhalb der Sanierungsgebiete nur vereinzelt vorzufinden – ein Beispiel ist der Netto-Markt, der einen städtebaulichen Bruch ohne Gestaltqualität bildet. Ein Blick über die Grenzen hinaus zeigt, dass sich die Umgebung überwiegend aus sonstigen Gebäuden ohne die ortsbildtypische Baustruktur zusammensetzt.

Ergänzend zu den städtebaulichen Aspekten wurde die **Nutzung** der Gebäude aufgenommen. Dabei wird zwischen „Einzelhandel, Handwerk und Gewerbe“, „Gastronomie und Beherbergung“ sowie „öffentliche Nutzungen (Verwaltung, Museum, Kirche)“ unterschieden. Hier zeigt sich eine Konzentration in Tambach. Der **Schwerpunkt** von Tambach als funktionales Zentrum mit Gastronomie, Handel, Dienstleistung und Wohnen sollte auch weiterhin verfolgt werden, während in Dietharz das Wohnen, ergänzt durch andere untergeordnete Nutzungen, dominiert.

**Leerstehende Gebäude** sind nur vereinzelt in Tambach vorzufinden. Es lässt sich damit kein allgemeines Problem oder Häufungen in bestimmten Bereichen feststellen. Eine Revitalisierung des Leerstands sollte angestrebt werden. Eine Ausnahme bildet jedoch der Bereich um die Lutherkirche. Zentrale leerstehende und zugleich ortsbildprägende Gebäude sind die Hauptstraße 96, ehemals Gasthof „Lamm“ und die Hauptstraße 88. Hier gilt es dringend, die Gebäude zu sanieren und als Gastronomie oder Beherbergungsbetrieb zu reaktivieren, um die Mitte touristisch, sozial und räumlich zu stärken. Denkbar ist ebenfalls eine Mischnutzung mit untergeordneter Nutzung, bspw. Wohnen im Obergeschoss. Ein Verfall oder ausschließliche Nutzung als Wohngebäude, Lagerflächen o.ä. ist unbedingt zu verhindern. Im Gasthof „Zum Bären“ ist eine öffentliche gastronomische / touristische Nutzung ebenfalls dringlich zu erhalten. Im Zusammenspiel mit der Lutherkirche, die als Pilgerherberge genutzt wird, sowie einem

potenziellen Neubau auf dem Glüso-Gelände bilden diese Objekte das Zentrum der Stadt und ein erhebliches Potenzial, für Einheimische und Touristen (wieder) ein **lebendiger Mittelpunkt** zu werden.

Der Leerstand bzw. die Unternutzung von **Ladengeschäften** als Lagerflächen etc. in Tambach erweckt den Eindruck einer höheren Leerstandsquote, als tatsächlich vorhanden und zeigt vordergründig, dass ein Rückgang von Einzelhandel und Dienstleistungen stattgefunden hat. Für ein lebendiges Zentrum und eine touristische Attraktivität gilt es hier, die Ladenfläche entweder vorzugsweise einer neuen Nutzung zuzuführen, oder die Fassaden und Schaufenster attraktiv zu gestalten.

**Sanierungsbedürftige Gebäude** sind (nach äußerer Erscheinung) nur punktuell vorhanden. Die Sanierung von Gebäuden ist wie bisher mit regionaltypischer Gestaltung und Materialien zu verfolgen.

**Potenzialflächen zur Innenentwicklung** sind ebenfalls nur an wenigen Stellen möglich. Bedeutsam ist dabei das ehem- Glüso-Gelände, hier gilt es eine Bebauung zu entwickeln, die sich räumlich einfügt und die Raumkante fortführt, sowie funktional einer Stadtmitte gerecht wird (öffentliche Nutzung, Gastronomie, soziale Infrastruktur etc.). Zudem ist an der Friedrich-Hörchner-Straße eine Fläche mit rund 0,75 ha, die sich für eine Bebauung eignet und bereits im FNP eingezeichnet wurde.

In beiden Gebieten sind Straßen, Wege und Plätze überwiegend als **ortsbildprägender öffentlicher Raum** einzuordnen. In Verbindung mit den Gebäuden nehmen diese Bereiche aufgrund ihrer Funktion und / oder Gestaltung einen besonderen Wert als Ortsmitte ein. In diesen Bereich gilt es besonders auf eine ortsbildtypische Gestaltung sowie bei Plätzen auf Aufenthaltsqualität zu achten. Gekennzeichnet sind in den Analyseplänen zudem **gestaltete Plätze** mit (variierender) Aufenthaltsqualität. Zwischen der geschlossenen Bebauung lockern diese Stadtplätze die Struktur auf und bieten Räume für Interaktion und zum Verweilen.

Insbesondere in Tambach erfolgte im Rahmen der Stadtsanierung eine **Begrünung des Straßenraums** der Haupt- und teilweise der Schmalkalder Straße durch Baumpflanzungen, die einen erheblichen Beitrag für Erscheinungsbild, Mikroklima und als Schattenspender leisten. In Dietharz entlang der Oberhofer Straße sind nur vereinzelt Bäume vorhanden – hier wird vorgeschlagen, weitere Pflanzungen vorzunehmen. Einen besonderen Wert in Dietharz stellt die Gestaltung des Uferbereichs des Schmalwassers. Mit altem Baumbestand und neuangelegten Zugängen, Plätzen und Sitzmöglichkeiten wurde das Wohnumfeld erheblich aufgewertet. Perspektivisch ist hinsichtlich der zunehmenden Extremwetter und des Mikroklimas ein Erhalt der grünen Strukturen, z.B. Gärten der Häuser, sowie eine zusätzliche Begrünung und Entsiegelung auf privaten Flächen anzustreben.

Im Zuge der Stadtsanierung wurden zahlreiche Maßnahmen des **Straßen- und Wegeausbaus** vorgenommen, sodass der Zustand überwiegend gut ist und für motorisierten, ruhenden sowie Fußverkehr klar strukturierte Flächen bietet. Festzustellen ist in der Hauptstraße bzw. Schmalkalder Straße jedoch fortwährend eine vergleichsweise hohe Belastung durch verkehrliche **Emissionen**. In Dietharz besteht in der Oberhofer Straße, Pfarrstraße und Talsperrenstraße Erneuerungsbedarf.

## Überprüfung der Ziele gemäß Rahmenplan 1995

In der nachfolgenden Tabelle sind in der linken Spalte die aufgestellten Ziele des Rahmenplans aus dem Jahr 1995 mit Erläuterung aufgelistet. Darunter folgt nach dem Zeichen ➤ eine Erläuterung zum aktuellen Umsetzungsstand des Ziels. Auf der rechten Seite wird der Zielerreichungsgrad anhand von fünf Kategorien bewertet.

### Skala für die Überprüfung der Ziele:

erfüllt	erfüllt, keine weiteren Maßnahmen notwendig
überwiegend	überwiegend erfüllt, weitere geringfügige Maßnahmen notwendig
teilweise	teilweise erfüllt, weitere Maßnahmen notwendig
noch nicht	noch nicht erfüllt, weitere Maßnahmen notwendig
nicht	nicht erfüllt, Zielstellung ist nicht mehr relevant, keine Maßnahmen notwendig

## Sanierungsgebiet Tambach

Sanierungsziele	Zielerreichungsgrad
<b>Bauliche und stadtgestalterische Verbesserungen</b>	
<p><b>Sanierung/Modernisierung von Gebäuden</b>  zeitgemäße Ausstattung der Gebäude in Bezug auf Sanitäreinrichtung und Beheizung; Instandsetzung alter Bausubstanz;  Insgesamt weisen 241 Hauptgebäude bauliche Mängel auf, davon  - 44 leichte Mängel  - 185 erhebliche Mängel  11 schwere Mängel  1 sehr starke Mängel  Hinzu kommt die mangelhafte Ausstattung der Wohnungen.  Von den 259 WE hatten 129 WE zum Zeitpunkt der Aufnahme eine Einzelofenheizung. 62 Wohnungen haben ein TC.  Diese Zahlen lassen auf einen hohen Aufwand für die Modernisierung und Instandsetzung schließen, da auch die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer sehr beschränkt vorhanden sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Im Rahmen der Stadtsanierung erfolgten seit 1995 zahlreiche Sanierungen und Modernisierungen. Gleichwohl besteht weiterhin ein Bedarf, Gebäude instand zu setzen. Zum allgemeinen Zustand von Sanitäreinrichtung und Beheizung kann im Rahmen dieser Untersuchung keine Aussage getroffen werden.</li> </ul>	teilweise
<p><b>Aus- bzw. Umbau untergenutzter Gebäude</b>  Eine Reihe von untergenutzten oder leerstehenden, bisher gewerblich genutzten Gebäuden, z. B. Ölmühle, müssen einer Nutzung zugeführt werden.  Aus- und Umbau d. Glüso-Werkes sollte in der Form erfolgen, daß die leerstehenden Gewerberäume weiterhin gewerblich genutzt werden. Besondere Probleme existieren dabei durch die Dichte der Bebauung. Eine Entkernung ist notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Leerstand konnte teilweise behoben werden. Auf dem Gelände der alten Ölmühle wurde der Netto-Lebensmittelmarkt errichtet. Das Glüso-Gelände liegt nach Abbruch der Gebäude brach. Die Entwicklung und Durchführung eines Konzepts wird durch die Stadtverwaltung verfolgt.</li> </ul>	teilweise

### Gestalterische Verbesserung an Gebäuden/am Stadtbild

Eine Vielzahl von Gestaltungsmängeln sind durch die zu geringe Beachtung stadtgestalterischer Werte und den Einbau unverträglicher Elemente und Materialien entstanden. Bei Um-, Ausbauten und sonstigen baulichen Veränderungen sollten die Stadtbildwerte strikt beachtet werden, vor allem die Verwendung ortstypischer Materialien, die Sicherung ortstypischer Fassaden bzw. Einzelelemente sollten im Vordergrund stehen.

Eine Gestaltungssatzung zur Bereitstellung von Richtlinien, Empfehlungen und als Hilfestellung steht zur Verfügung.

Das stadträumliche Konzept für Tambach zielt darauf ab, die charakteristische Gestalt zu erhalten.

Eine vorsichtige Verdichtung wird aus stadtdienlichen Gründen angestrebt.

- Im Rahmen der Stadtsanierung wurden bereits zahlreiche Gebäude ortstypisch saniert und umgestaltet, gleichwohl besteht weiterhin ein Handlungsbedarf hinsichtlich des Stadtbildes.

teilweise

### Abbruch überkommener Bausubstanz

Grundsätzlich sollten Blockentkernungen vorgenommen werden, d. h., es sollte eine sinnvolle Abwägung der Gebrauchswerte von vorhandenen Nebengebäuden erfolgen. Dabei spielt die derzeitige Nutzung (vor allem Leerstand) eine große Rolle.

Besonders gravierend das Stadtbild störend sind die Anbauten an die ursprünglichen Glüso-Gebäude. Auf diesem Gelände sollte eine sinnvolle Bebauungsdichte angestrebt werden.

Auch auf dem Gelände der alten Ölmühle ist ein Großteil der vorhandenen Bausubstanz überkommen.

- Auf dem Glüso-Gelände fand ein Abbruch statt und die alte Ölmühle wurde abgebrochen, an der Stelle befindet sich nun der Netto-Markt. Das Ziel betrifft ausdrücklich nicht untergenutzte Scheunen, da diese eine erhaltenswerte, ortsbildprägende Struktur bilden.

überwiegend

### Baulückenschließung, Quartiersschließung, Ersatzbebauung

Insgesamt existieren im Ortsteil Tambach 2 Baulücken, von denen eine geschlossen werden sollte,

- Hauptstraße 56

Die weitere Baulücke an der Apotheke sollte bestehen bleiben. Jedoch ist eine Bebauung in der Tiefe des Grundstückes denkbar. Zur Quartiersschließung und zur Verdichtung sollten Bebauungen an folgenden Punkten durchgeführt werden:

- „An der kleinen Verbindungsstraße“

- Friedrich-Hörchner-Straße / Parkplatz / Querstraße

- Gartenstraße

- Burgstallstraße

- Die Baulücke in der Hauptstraße 56 existiert weiter und wird als Außenfläche des angrenzenden Imbisses genutzt. Die Baulücke neben der Apotheke wurde entsprechend der Empfehlung des Rahmenplans bebaut. Die Nutzung der restlichen Potenzialflächen wurde geprüft bzw. befindet sich teilweise in Planung.

überwiegend

<b>Verkehrs- und Freiflächenverbesserungen</b>	
<p><b>Verkehrsverminderung / Verbesserung des ÖPNV</b>            Verbesserung der Haltestellengestaltung;            Verbesserung der Fahrgastinformation Verkehrsverminderung durch Sicherung der Querungen der Hauptstraße und Schmalkalder Straße für "schwache" Verkehrsteilnehmer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Haltestelleninformation und Fahrgastinformation wurden verbessert. Durch eine Ampel wurde die Verkehrsquerung der Hauptstraße optimiert. Es wurden verkehrsberuhigende Maßnahmen im Zuge des Straßenausbaus, z.B. am Tammich umgesetzt. Eine Minderung des Verkehrs konnte durch die Maßnahmen nicht erreicht werden. Bestehend bleibt eine <b>weiterhin hohe Verkehrsbelastung</b>, auf die jedoch im Rahmen der Möglichkeiten optimal reagiert wird.</li> </ul>	erfüllt
<p><b>Neugestaltung öffentlicher / halböffentlicher Freiräume</b>            Umgestaltung der Randbereiche der Schmalkalder Straße und der Hauptstraße;            Verbesserung der Gestaltung des Kreuzungsbereiches Schmalkalder Straße/            Hauptstraße/Schützenstraße;            Aufwertung der Straßenräume durch Ergänzungspflanzungen;            Einbringen von straßenbegleitendem Grün Umgestaltung verschiedener Mischverkehrsflächen, ggf. Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung 01 max. = 30 km/h)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hier zeigt sich ein kompletter Wandel des Stadtbildes: die öffentlichen Räume in der Schmalkalder und Hauptstraße wurden umfänglich umgestaltet. Zudem werten straßenbegleitendes Grün und Ergänzungspflanzungen die Räume maßgeblich auf. Der Kreuzungsbereich Schmalkalder Straße / Hauptstraße / Schützenstraße wurde neugestaltet, bleibt jedoch aufgrund der kurvigen Straßenführung eine Stelle, die von den Verkehrsteilnehmenden erhöhte Aufmerksamkeit fordert.</li> </ul>	erfüllt
<p><b>Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Radfahrer und Fußgänger</b>            Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sichern eine Geschwindigkeit von V max. 30 km/h;            Ausbau von Fußwegen entlang der Landesstraße;            Instandsetzung der vorhandenen Gehwege;            Querungssicherungen durch bei Bedarf noch näher zu bestimmende Maßnahmen der Hauptstraße und Schmalkalder Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und der Umbau bzw. die Neuanlage von Fußwegen und Querungsmöglichkeiten wurden entsprechend des formulierten Ziels umgesetzt.</li> </ul>	erfüllt
<p><b>Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Schaffung von Stellplätzen</b>            Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr auf dem Gelände der Glüso-Fabrik;            Sicherung des ruhenden Verkehrs entlang der Hauptstr. und Schmalkalder Straße durch Neuordnung;            Bewirtschaftung der Stellflächen;            Ablösesatzung notwendig;            Grundsätzlich wird eine Unterbringung des Ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück angestrebt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der ruhende Verkehr im öffentlichen Raum wurde neu geordnet. Private Stellflächen verbleiben grundlegend auf privaten Grundstücken. Eine Bewirtschaftung der öffentlichen Stellflächen hat sich als nicht rentabel herausgestellt und wurde wieder abgeschafft.</li> </ul>	erfüllt

<p><b>Verbesserung der wohnungsnahen Freiflächen</b>          In den einzelnen Höfen sollte durch Neuordnungsmaßnahmen und Entkernungen Flächenentsiegelungen angestrebt werden. Dadurch kann in einzelnen Bereichen eine Wohnumfeldverbesserung erzielt werden. In verschiedenen Quartieren werden Flächen zu wenig ausgelastet. Hier ist eine Verdichtungsbebauung denkbar (z. B. "Kleine Verbindungsstraße").</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Es wurden punktuell Maßnahmen der Flächenentsiegelung durchgeführt wurden. Hinsichtlich von zunehmenden Starkwetterereignissen (Trockenheit, Starkregen) und der Förderung des Mikroklimas ist dem Ziel weiterhin eine hohe Relevanz zuzuordnen. Eine zu hohe Verdichtung durch Ergänzungsbauten ist in dem Zusammenhang zu hinterfragen. In der kleinen Verbindungsstraße wird keine Verdichtung verfolgt, da dort kein Mangel festzustellen ist.</li> </ul>	teilweise
<b>Beseitigung von Ungleichgewichten in der Nutzung</b>	
<p><b>Verbesserung der sozialen Infrastruktur</b>          Schaffung offener Jugendräume für Problemgruppen, evtl. im Glüsowerk bei Umnutzung;          Ausbau der ärztlichen Versorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ein geeigneter Treffpunkt für Jugendliche befindet sich in Planung. Die ärztliche Versorgung kann als gut eingeschätzt werden, hier besteht kein Handlungsbedarf, jedoch ein dringender Bedarf, die vorhandenen Ärzte, Pflegeangebote und Apotheke langfristig zu erhalten.</li> </ul>	teilweise
<p><b>Verbesserung der Ver- und Entsorgungssysteme</b>          Neuordnung des unterirdischen Bauraumes          Komplette Auswechslung der vorhandenen technischen Infrastruktur in Bezug auf Wasser und Abwasser notwendig;          bei notwendigen Maßnahmen: Konsultieren von ENAG, GAS, Telecom, ob Maßnahme notwendig;          Koordinierung notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die genannten Maßnahmen wurden umgesetzt. Seit 1995 haben sich jedoch neue Bedarfe hinsichtlich von Glasfaser- und Mobilfunkerreichbarkeit gebildet, die zurzeit angegangen werden.</li> </ul>	erfüllt
<p><b>Verlagerung von störendem Gewerbe</b>          Das vorhandene Gewerbe ist mit der Wohnnutzung verträglich, jedoch Verlagerung des Autohandels Ecke Samuels Gasse notwendig;          Verlagerung der alten Glüso-Fabrik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der genannte Autohandel existiert weiterhin, befindet sich jedoch außerhalb des Sanierungsgebiets. Die Glüso-Fabrik wurde abgebrochen.</li> </ul>	überwiegend
<p><b>Ausbau einer verträglichen Gewerbenutzung</b>          Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vor allem im Randbereich der Hauptstraße;          Orientierung auf eine Ansiedlung von Geschäften zur Versorgung des Gebietes;          Ausbau des Gaststättengewerbes;          Ausbau des Tourismus (alte Ölmühle/ evtl. Flächen an der Heinrich-Heine-Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Das Ziel der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist weiterhin von Relevanz. An mehreren Stellen ist ein Ladenleerstand zu verzeichnen (siehe Analyseplan). Jedoch ist zu bedenken, dass es in Zeiten des Internethandels und der Erreichbarkeit der größeren umliegenden Städte Einzelhandelsgeschäfte in einer Kleinstadt wie Tambach-Dietharz besonderer Konzepte bedarf (z.B. Geschäft i.V.m. Online-Verkauf, genossenschaftlicher Verkauf von Produkten etc.) langfristig verbleiben können. Ein Fokus liegt weiterhin auf dem Ausbau von Gastronomie und Beherbergung. Um sich als touristische Destination profilieren zu können, ist eine Neuansiedlung bzw. -ausrichtung unerlässlich.</li> </ul>	teilweise

<p><b>Verminderung und Beseitigung von Immissionen</b>          Reduzierung der Immissionen durch Verminderung des motorisierten Individualverkehrs über          - ein verbessertes Wegenetz für Fußgänger          - Sicherung der Radfahrer durch punktuelle Maßnahmen          - eine Sicherung von Ouerungsbeziehungen;          Umstellung der Heizungssysteme auf immissionsärmere (höherer Wirkungsgrad) Brennstoffe.</p> <p>➤ Das Ziel wurde hinsichtlich der bestehenden Rahmenbedingungen optimal erreicht. Gleichzeitig verbleibt eine gewisse Belastung der Emissionen durch den Verkehr vorhanden. Die Umstellung der Heizungssysteme ist grundsätzlich erfolgt, hier ergibt sich jedoch das neue Ziel, eine kommunale Wärmewende durch den Einsatz von nachhaltigen Systemen mit erneuerbaren Energien zu erreichen.</p>	erfüllt
<p><b>Stärkung der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung</b> (Ziele wurden für Tambach und Dietharz gemeinsam formuliert)</p>	
<p><b>Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung / Versorgungsfunktion</b>          Schaffung einkaufsfreundlicher Bedingungen vor allem beim Umbau der Randbereiche der Oberhofer Straße/Hauptstraße;          Stärkung des Tourismus durch:          - ein attraktiveres Stadtbild          - durch Einrichtungen für Tourismus.</p> <p>➤ Es konnte eine erhebliche Verbesserung des Stadtbildes sowie einkaufsfreundlichere Bedingungen durch den Straßenausbau in Verbindung mit der Neugestaltung des öffentlichen Raums erreicht werden. Zahlreiche sanierte Gebäude wirken sich ebenso positiv auf das Stadtbild aus. Gleichzeitig bedarf es weiterer Sanierungen. Touristische Angebote sind teilweise vorhanden (Tourist-Info, Lutherkirche, etc.) jedoch ist ein Ausbau von Gastronomie und Beherbergung notwendig.</p>	überwiegend
<p><b>Erhöhung der Attraktivität für Handel und Gewerbe sowie deren Angebotserweiterung</b>          Keine grundsätzlichen Beschränkungen für die Ansiedlung von verträglichem Gewerbe;          dadurch Sicherung von gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten (Nutzung leerstehender Bausubstanz, attraktivere Gestaltung vorhandener Läden);          Schaffung zusätzlicher Räume für Gewerbe bei Neubauten;          Erhöhung der EW-Zahl durch Neubauten.</p> <p>➤ Die Erhöhung der Attraktivität für Handel und Gewerbe bleibt weiterhin gültig, jedoch ist hier nicht zwangsläufig eine Schaffung von neuen Räumen notwendig, sondern vielmehr eine sinnvolle, funktionale Nutzung der vorhandenen Potenziale (z.B. leerstehende Ladengeschäfte oder in Nebengebäuden) mit innovativen Konzepten.</p>	überwiegend
<p><b>Stärkung der Wohnfunktion</b>          Beseitigung der Defizite in der Gebäudeausstattung;          Verbesserung der Wohnqualität durch Instandsetzung/Modernisierung des Wohnungsbestandes;          Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch Baulückenschließung bzw. Ergänzungsbauten ;          Verbesserung des Wohnumfeldes durch verkehrsberuhigende Maßnahmen;          Begrenzung des Mietpreisniveaus durch Städtebauförderung.</p> <p>➤ Seit 1995 wurden zahlreiche Maßnahmen durchgeführt, die erheblich zur Stärkung der Wohnfunktion in beiden Stadtteilen beigetragen haben, z.B. Sanierungen und Instandsetzungen von Wohnungen. An geeigneten Stellen wurden Potenzialflächen im Sinne der Innenentwicklung genutzt. Durch die erhebliche Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie verkehrliche Neustrukturierungen wurden Wohn- und Lebensqualitäten deutlich erhöht. Für die Begrenzung des Mietpreisniveaus zeigt sich zurzeit keine Notwendigkeit.</p>	überwiegend

<p><b>Förderung der Erholungsfunktionen</b>          Nutzung des Erholungspotentials in den Randbereichen der Untersuchungsgebiete;          Einbeziehung in die Freiraumplanung bzw. Grünplanung;          Anbieten von attraktiven gastronomischen Einrichtungen in den Untersuchungsgebieten.</p> <p>➤ Tambach-Dietharz bietet hinsichtlich der Naherholung in Landschaft und Natur ein erhebliches Potenzial, das teilweise bereits genutzt wird. Ein Ausbau der Nutzungsmöglichkeiten (z.B. der Talsperren) sowie eine Verknüpfung von innerstädtischen Grünstrukturen sind weiterhin anzustreben, sowohl für das Ortsbild, die Erholungsfunktionen sowie das Mikroklima. Durch die Neugestaltung des Stadtparks wird dazu ein wichtiger Beitrag geleistet. Es mangelt jedoch weiterhin an attraktiven gastronomischen Einrichtungen.</p>	überwiegend
--	-------------

## Sanierungsgebiet Dietharz

Sanierungsziele	Zielerreichungsgrad
<b>Bauliche und stadtgestalterische Verbesserungen</b>	
<p><b>Sanierung/Modernisierung von Gebäuden</b>          Zeitgemäße Ausstattung der Gebäude in Bezug auf Sanitäreinrichtung und Heizung;          Instandsetzung verschlissener Bausubstanz;          Insgesamt weisen 104 Hauptgebäude bauliche Mängel auf, davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 14 leichte Mängel</li> <li>- 84 erhebliche Mängel</li> <li>- 4 schwere Mängel</li> <li>- 2 sehr starke Mängel</li> </ul> <p>Hinzu kommt eine mangelhafte Ausstattung der Wohnungen. Von den 92 erfaßten WE haben 51 zur Zeit der Aufnahme eine Einzelofen-Kohleheizung. 28 Wohnungen haben ein TC. Auch hier lassen diese Zahlen auf einen hohen Aufwand schließen. Die finanziellen Möglichkeiten der Bewohner sind auch in Dietharz beschränkt.</p> <p>➤ Im Rahmen der Stadtsanierung erfolgten seit 1995 zahlreiche Sanierungen und Modernisierung. Gleichwohl besteht weiterhin ein Sanierungsbedarf. Zum allgemeinen Zustand von Sanitäreinrichtung und Beheizung kann im Rahmen dieser Untersuchung keine Aussage getroffen werden.</p>	überwiegend
<p><b>Aus- bzw. Umbau untergenutzter Gebäude</b>          Die Problematik ungenutzter Wohnungen bzw. Gebäude ist in Dietharz nur punktuell vorhanden und nicht für den Ortsteil insgesamt charakteristisch.</p> <p>➤ In Dietharz sind keine ungenutzten Gebäude zu verzeichnen. Hinsichtlich untergenutzter Gebäude kann augenscheinlich die Aussage getroffen werden, dass kein akuter Handlungsbedarf besteht.</p>	erfüllt
<p><b>gestalterische Verbesserung an Gebäuden/am Stadtbild</b>          In Eigeninitiative sind zahlreiche Gebäude instandgesetzt worden. Es ist leider festzustellen, daß vor allem durch die fehlende fachliche Betreuung gravierende Fehler aufgetreten sind.          Eine Gestaltungssatzung ist mit dem Ziel aufgestellt, solche Fehler in Zukunft zu vermeiden. (Siehe außerdem Tambach)          In Dietharz sind zahlreiche Maßnahmen im öffentlichen Bereich notwendig. Dies betrifft die Straßenrandbereiche und die Uferbereiche</p> <p>➤ Im Rahmen der Stadtsanierung wurden bereits zahlreiche Gebäude ortstypisch saniert und umgestaltet, gleichwohl besteht weiterhin ein Handlungsbedarf hinsichtlich der Verbesserung des Stadtbildes.</p>	überwiegend



<p><b>Abbruch überkommener Bausubstanz</b>  Hauptgebäude müssen in ihrer Form erhalten bleiben. Abriß ist nur in äußerst schwierigen Fällen möglich. Dabei ist darauf zu achten, daß Spekulationen unterbunden werden. Grundsätzlich sollten auch in Dietharz verschiedene ungenutzte Nebengebäude abgerissen werden. Bei der Ziel- und Maßnahmenübersicht ist von einer maximal möglichen Variante ausgegangen worden. Es sollte in jedem Einzelfall eine sinnvolle Abwägung des Gebrauchswertes vorgenommen werden.</p> <p>➤ In Dietharz ist keine störende überkommene Bausubstanz zu verzeichnen, somit kann das Ziel als „erreicht“ eingeordnet werden. Das Ziel betrifft ausdrücklich <u>nicht</u> untergenutzte Scheunen, da diese eine erhaltenswerte, ortsbildprägende Struktur bilden</p>	erfüllt
<p><b>Baulückenschließung, Quartiersschließung, Ersatzbebauung</b>  Insgesamt existieren in Dietharz Baulücken in der Quartiersstruktur, die geschlossen werden müssen:  - 2 x Talsperrenstraße  - 2 x Kirchstraße  - 1x Oberhofer Straße  Zur Quartiersschließung insgesamt werden folgende Bebauungen empfohlen:  - Mühlenstraße  - Oberhofer Straße  - Steigerstraße  - Block nordwestlich der Steigerstraße.</p> <p>➤ In Dietharz existieren weiterhin Potenzialflächen, die eine Bebauung ermöglichen, die jedoch nicht dringlich notwendig ist.</p>	überwiegend
<p><b>Verkehrs- und Freiflächenverbesserungen</b></p>	
<p><b>Verkehrsverminderung / Verbesserung des ÖPNV</b>  Geschwindigkeitsverminderung durch gleichrangige Straßen und ggf. durch punktuelle verkehrsberuhigende Maßnahmen;  Verbesserung der Randbereiche der Oberhofer Straße;  Sicherung der Fußgänger.</p> <p>➤ Geschwindigkeitsminderungen sowie die Verbesserung der Randbereiche wurden umgesetzt und sorgen für eine optimierte ÖPNV-Nutzung.</p>	erfüllt
<p><b>Schaffung verkehrsberuhigter Zonen, Neugestaltung öffentlicher / halböffentlicher Freiräume</b>  Flächendeckende Verkehrsberuhigung im gesamten Gebiet (rechts vor links);  Verbesserung der Gestaltung des Radbereiches der Oberhofer Straße;  Aufwertung der Straßenräume durch Ergänzungspflanzungen (vor allem im Uferbereich);  Einbringen von straßenbegleitendem Grün (Oberhofer Straße);  Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit der Fahrbahn;  Wiederverwendung des Straßenpflasters evtl. im Fußwegbereich.</p> <p>➤ Durch die Erneuerung des Straßenbelages, umstrukturierte Einmündungsbereiche sowie eine klare Längsaufstellung des ruhenden Verkehrs in Verbindung mit Neupflanzungen von Bäumen und weiterem Grün konnte eine erhebliche Steigerung der Funktionalität und Aufenthaltsqualität erreicht werden.</p>	erfüllt

<p><b>Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Radfahrer und Fußgänger</b>  Bei einer flächendeckenden Verkehrsberuhigung wird die Sicherheit für Rad- und Fußgänger generell verbessert;  Instandsetzung der vorhandenen Gehwege bzw. Neuanlegen von Gehwegen.  Evtl. punktuell Maßnahmen zur Geschwindigkeitsverminderung, dadurch erfolgt vor allem eine Sicherung der Radfahrer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Durch die oben beschriebenen Maßnahmen und die Instandsetzung von Gehwegen konnten die Sicherheit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden. Die Bedarfe der Verkehrsteilnehmer sind trotzdem weiterhin zu verbessern und zu berücksichtigen.</li> </ul>	überwiegend
<p><b>Neuordnung des ruhenden Verkehrs Schaffung von Stellplätzen</b>  Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr entlang der Straßen (siehe Plan Verkehr);  Ablösesatzung notwendig;  ruhender Verkehr im Prinzip auf privaten Grundstücken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs wurde entsprechend des gesetzten Ziels durchgeführt. Überwiegend befinden sich zudem Stellflächen auf privaten Grundstücken.</li> </ul>	erfüllt
<p><b>Verbesserung der wohnungsnahen Freiflächen</b>  Hofinnenbereiche sollten vor allem durch Entsiegelung und Einbringen von Grün aufgewertet werden. In verschiedenen Gärten sollte vor allem das Großgrün ergänzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Es kann keine Aussage dazu getroffen werden, wie viele Entsiegelungen und Begrünungen auf den privaten Grundstücken stattgefunden haben. Hinsichtlich von zunehmenden Starkwetterereignissen (Trockenheit, Starkregen) und der Förderung des Mikroklimas ist dem Ziel weiterhin eine hohe Relevanz zuzuordnen. Auch die Neupflanzung von Großgrün ist weiterhin zu verfolgen.</li> </ul>	teilweise
<b>Beseitigung von Ungleichgewichten in der Nutzung</b>	
<p><b>Verbesserung der sozialen Infrastruktur</b>  Orientierung nach Tambach notwendig;  auf Grund der Größe von Dietharz.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Orientierung nach Tambach wurde stets beachtet und umgesetzt.</li> </ul>	erfüllt
<p><b>Verbesserung der Ver- und Entsorgungssysteme</b>  Siehe Tambach.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Siehe Tambach.</li> </ul>	erfüllt
<p><b>Verlagerung von störendem Gewerbe</b>  Detaillierte Untersuchungen für den Heizungs- und Sanitärbetrieb und den Autohandel.  Auf der Grundlage der Untersuchungen sollten Entscheidungen zwecks Verbleib oder Verlagerung getroffen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Betriebe existieren weiterhin, es gehen jedoch keine Störungen von Ihnen aus, die die Wohnqualität in der Umgebung negativ beeinflussen. Bei der Konzeptvergabe der Baulückenschließung in der Oberhofer Straße wurde der Aspekt der Verträglichkeit als Kriterium einbezogen.</li> </ul>	erfüllt

<p><b>Ausbau einer verträglichen Gewerbenutzung</b> Eine Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen an der Oberhofer Straße (siehe Plan "Nutzung") ist denkbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ In Dietharz wurden keine weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Es ist eine Ausrichtung von Einzelhandel nach Tambach anzustreben, wenngleich verträgliche Nutzungen in Dietharz, wie Dienstleistungen und gewerblich genutzte Arbeitsräume, nicht ausgeschlossen werden sollten. Insbesondere durch die Digitalisierung ist eine multifunktionale Nutzung von Räumen verstärkt möglich und sinnvoll, aber gleichzeitig nicht zwingend. Eine klare Beantwortung zum Erfüllungsgrad des Ziels ist aufgrund mangelnder Zielparameter nicht möglich.</li> </ul>	nicht erfüllt
<p><b>Verminderung und Beseitigung von Immissionen</b> Reduzierung der Immissionen ebenfalls durch Verminderung des mIV über</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein verbessertes Wegenetz für Fußgänger;</li> <li>- die Sicherung der Radfahrer;</li> <li>- die Sicherung der Querungsbeziehungen;</li> <li>- Verlagerung von störendem Gewerbe;</li> </ul> <p>Umstellung der Heizsysteme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Das Ziel wurde hinsichtlich der bestehenden Rahmenbedingungen optimal erreicht. Gleichzeitig verbleibt eine gewisse Belastung der Emissionen durch den Verkehr vorhanden. Die Umstellung der Heizungssysteme ist grundsätzlich erfolgt, hier ergibt sich jedoch ein neues Ziel, eine kommunale Wärmewende durch den Einsatz von nachhaltigen Systemen mit erneuerbaren Energien zu erreichen.</li> </ul>	erfüllt
<p><b>Stärkung der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung</b> (Ziele wurden für Tambach und Dietharz gemeinsam formuliert)</p>	
<p><b>Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung / Versorgungsfunktion</b> Schaffung einkaufsfreundlicher Bedingungen vor allem beim Umbau der Randbereiche der Oberhofer Straße/Hauptstraße; Stärkung des Tourismus durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein attraktiveres Stadtbild</li> <li>- durch Einrichtungen für Tourismus.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Es konnte eine erhebliche Verbesserung des Stadtbildes und einkaufsfreundlichere Bedingungen durch den Straßenausbau in Verbindung mit der Neugestaltung des öffentlichen Raums erreicht werden. Zahlreiche sanierte Gebäude wirken sich ebenso positiv auf das Stadtbild aus. Gleichzeitig bedarf hier es weiterer Sanierungen. Touristische Angebote sind teilweise in Tambach vorhanden jedoch bedarf es hier dringend einem Ausbau von Gastronomie und Beherbergung</li> </ul>	überwiegend
<p><b>Erhöhung der Attraktivität für Handel und Gewerbe sowie deren Angebotserweiterung</b> Keine grundsätzlichen Beschränkungen für die Ansiedlung von verträglichem Gewerbe; dadurch Sicherung von gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten (Nutzung leerstehender Bausubstanz, attraktivere Gestaltung vorhandener Läden); Schaffung zusätzlicher Räume für Gewerbe bei Neubauten; Erhöhung der EW-Zahl durch Neubauten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Erhöhung der Attraktivität für Handel und Gewerbe bleibt weiterhin gültig, jedoch ist hier nicht zwangsläufig eine Schaffung von neuen Räumen notwendig, sondern vielmehr eine sinnvolle, funktionale Nutzung der vorhandenen Potenziale (z.B. leerstehende Ladengeschäfte oder in Nebengebäuden) mit innovativen Konzepten.</li> </ul>	überwiegend

### **Stärkung der Wohnfunktion**

Beseitigung der Defizite in der Gebäudeausstattung;  
Verbesserung der Wohnqualität durch Instandsetzung/Modernisierung des Wohnungsbestandes;  
Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch Baulückenschließung bzw. Ergänzungsbauten ;  
Verbesserung des Wohnumfeldes durch verkehrsberuhigende Maßnahmen;  
Begrenzung des Mietpreisniveaus durch Städtebauförderung.

- Seit 1995 wurden zahlreiche Maßnahmen durchgeführt, die erheblich zur Stärkung der Wohnfunktion in beiden Stadtteilen beigetragen haben, z.B. Sanierungen und Instandsetzungen von Wohnungen. An geeigneten Stellen wurden Potenzialflächen im Sinne der Innenentwicklung genutzt. Durch die erhebliche Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie verkehrliche Neustrukturierungen wurden Wohn- und Lebensqualitäten deutlich erhöht. Für die Begrenzung des Mietpreisniveaus zeigt sich zurzeit keine Notwendigkeit.

überwiegend

### **Fazit und neue Zielstellungen:**

Im Zuge der Evaluierung der Zielstellungen wurde deutlich, dass seit 1995 ein erheblicher Transformationsprozess stattgefunden hat, wodurch die städtebaulichen Qualitäten und die Attraktivität als Wohn-, Arbeits- und Tourismusstandort maßgeblich verbessert wurden – sowohl in Tambach, als auch in Dietharz. Zahlreiche Maßnahmen wurden erfolgreich umgesetzt. Besonders bemerkenswert ist die Aufwertung des öffentlichen Raums durch die Umstrukturierung von Verkehrsflächen und der Begrünung und Ausstattung von Straßen und Plätzen. Die aufgestellten Ziele wurden konsequent verfolgt sowie teilweise aktuellen Bedingungen angepasst. Gleichzeitig ist die Stadtsanierung ein andauernder Prozess: Trotz der Erfüllung vieler der Zielstellungen bleiben die meisten Zielstellungen weiterhin bestehen. Als wichtiger Baustein für die touristische und das soziale Miteinander als Teil einer lebendigen Stadt liegt ein gegenwärtiger und zukünftiger Fokus auf der Weiterentwicklung und Neuansiedlung von Einrichtungen für **Gastronomie und Beherbergung**. Diese sollten dringend im Zentrum von Tambach verortet werden, um eine **funktionale Mitte** der Stadt herzustellen. Bedeutende Objekte um dies umzusetzen sind die Hauptstraße 69, 88 und 96. Eine Neubebauung des Glüso-Geländes mit einem Nutzungskonzept, dass sich funktional in eine Stadtmitte einfügt und gleichzeitig die Raumkante in der Hauptstraße vervollständigt, ist ebenfalls von höchster Relevanz. Zusätzlich haben sich aufgrund allgemeiner Entwicklungen neue Handlungsbedarfe ergeben. Dies sind:

#### **Resiliente Grünstrukturen: Doppelte Innenentwicklung**

Neben der baulichen „einfachen“ Innenentwicklung zielt die doppelte Innenentwicklung darauf ab, städtische Grünstrukturen zu entwickeln, zu vernetzen und aufzuwerten und Flächenpotenziale multifunktional zu nutzen. Dies ist vor allem in Hinblick auf die Anpassungen an die Folgen des Klimawandels, wie Starkregenereignisse oder die Bildung von Hitzeinseln von zunehmender Bedeutung. Aber auch das Stadtbild und somit die Wohnumfeldqualität und touristische Attraktivität werden dadurch gesteigert. Dies ist durch folgende Unterziele zu erreichen:

**Entsiegelung und Begrünung von privaten Flächen:** In Tambach und Dietharz betrifft dies vordergründig private Grundstücke, die häufig stark versiegelt sind. Bei zukünftigen Planungen ist ein besonderes Augenmerk darauf zu legen.

**Ausbau von verbindenden Grünstrukturen auf öffentlichen Flächen:** Im öffentlichen Raum wurden die überwiegenden Straßenräume und Plätze bereits umgestaltet und durchgrünt. Hier gilt es weiterhin, Potenzialflächen zu erkennen und insbesondere die angrenzenden Bereiche mit grünen Strukturen, z.B. Bäumen, zu vernetzen, insbesondere entlang der Gewässer.

**Ausbau und Aktivierung der Selbstversorgung:** Die Versorgung mit eigenen angebauten Lebensmitteln und findet teilweise bereits in beiden Stadtteilen statt. Der Ausbau der Aktivitäten durch die Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale sowie der Nutzung entsiegelter Flächen in Verbindung mit einem Austausch untereinander ist im Sinne der Nachhaltigkeit verstärkt zu unterstützen.



### **Ausbau der Telefon-, Internet- und Mobilfunkinfrastruktur**

Eine flächendeckende Verfügbarkeit von schnellem Internet für die private und gewerbliche Nutzung, freies WLAN an öffentlichen Plätzen sowie eine durchgängig gute Mobilfunkverbindung sind wichtige Standortfaktoren für Einheimische und Touristen. Das Glasfasernetz wird zurzeit bereits ausgebaut. Dies gilt es flächendeckend abzuschließen.

### **Kommunale Wärmeplanung**

Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung und regionale und nationale Wärmewende unerlässlich. In Zeiten von Ressourcenknappheit und steigenden Energiepreisen ist eine kommunale Wärmeplanung wichtiger denn je. Hier gilt es, Wärme und Strom der öffentlichen und privaten Gebäude auf nachhaltige Lösungen umzustellen. Im Fokus sollten dabei nicht nur jeweils einzelne Objekte, sondern kooperative Lösungen stehen, wie ein Nahwärmenetz oder die Nutzung von Abwärme von Gewerbebetrieben.