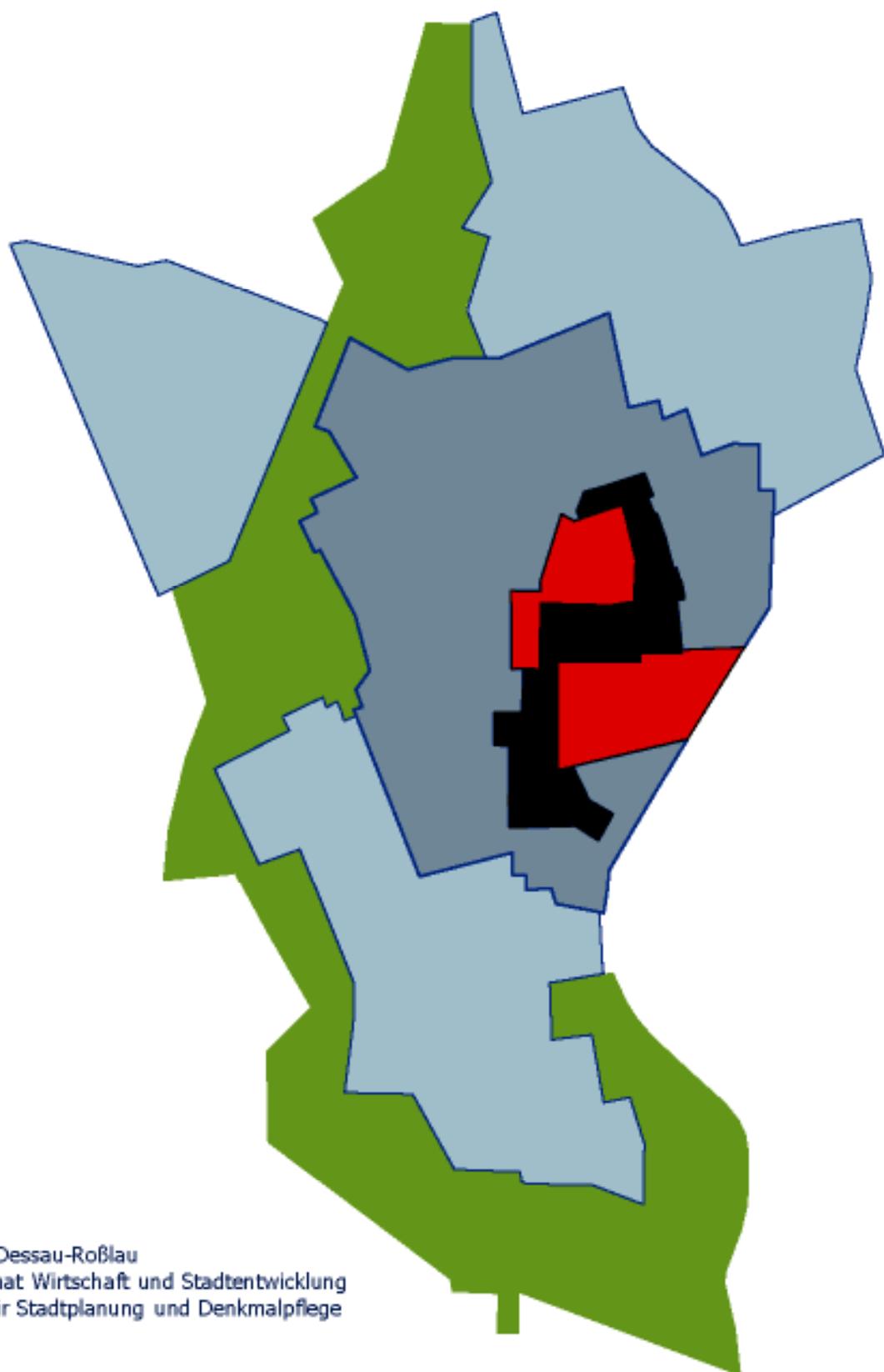


# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau



Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege

Auftragnehmer:



Wallraf & Partner  
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung



# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

## Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat VI – Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege

Finanzrat-Albert-Straße 2  
06862 Dessau-Roßlau

## Auftragnehmer:



Wallraf & Partner  
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung

Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau

Buchenweg 3  
14547 Fichtenwalde

### Bearbeitung:

Dr. Wolfram Wallraf  
Dipl. Ing. (FH) Melanie Weber  
Dipl.-Ing. Dipl.-Wi.-Ing. (FH) Sebastian Lopitz

Dessau-Roßlau  
April 2009



# Zentrenkonzept Dessau - Roßlau

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Vorbemerkung</b>	<b>5</b>
Planungsanlass	5
Aufgabenstellung	5
Methodik und Verfahren	6
<b>1. Einordnung des Oberzentrums Dessau - Roßlau</b>	<b>7</b>
1.1 Lage im Raum und Zentralität	7
Räumliche Lage	7
Aussagen der Landesentwicklungsplanung und der Regionalen Planungsgemeinschaft	8
Ausstattung mit zentralörtlichen Funktionen	9
1.2 Dessau – Roßlau im Standortwettbewerb	13
Wettbewerbspositionen im Zentrenvergleich	13
Oberzentrum Dessau – Roßlau: Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren	20
Strategien für eine nachhaltige Stärkung als Oberzentrum	21
<b>2. Zentrenstruktur und Zentrenhierarchie</b>	<b>23</b>
2.1 Analyse der Zentrenstruktur	23
Analyseaufgabe	23
Zentrenkategorien in Dessau - Roßlau	24
Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen	31
Funktionale Konzentrationen und Korridore	35
2.2 Perspektiven der Zentrenentwicklung	36
Demografischer Wandel und Veränderung der Stadtstruktur	36
Kaufkraft und sozialstrukturelle Trends	40
Szenarios der Zentrenentwicklung	41
<b>3. Leitbild der Zentrenentwicklung</b>	<b>43</b>
3.1 Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes	43
Städtebauliches Leitbild „Urbane Kerne“	43
Orientierungen für die Zentrenentwicklung	44
3.2 Ziele und Strategien der Zentrenentwicklung	44
Herausforderungen	44
Leitbild Zentrenstruktur des Einzelhandels	45
Zentrale Versorgungsbereiche	46
Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020	47
Handlungsschwerpunkte für die Integrierte Zentrenentwicklung	55
<b>4. Das Stadtzentrum der Doppelstadt</b>	<b>59</b>
4.1 Bestimmung des Stadtzentrums von Dessau	59
Funktionskonzentrationen in der Dessauer Innenstadt	59
SWOT – Analyse zum Stadtzentrum Dessau	62
4.2 Entwicklungsziel und Handlungsbedarf	68
Städtebauliches Entwicklungsziel für das Stadtzentrum	68
Entwicklungspriorität für Stadtkern und City	69
Handlungsbedarf und Handlungsschwerpunkte für den Stadtkern	70
Flächenpotenzialanalyse für die Entwicklung im Stadtkern	72
4.3 Instrumente für die Aufwertung des Stadtkerns	73
Masterplan KernInnenstadt	73
Sortimentskonzept für die Einkaufs-City	76
Umsetzungsinstrumente	77

<b>5. Nebenzentren in Roßlau und Dessau</b>	<b>81</b>
5.1 Stadtteilzentrum Roßlau	81
Städtebauliche Lage	81
Bestand	82
SWOT – Analyse zum Stadtzentrum Dessau	82
Zukünftige Entwicklung	85
5.2 Leipziger Tor	86
Städtebauliche Lage	86
Bestand	86
SWOT – Analyse	87
Zukünftige Entwicklung	87
<b>6. Ortsteilzentren und Nahversorgungszentren</b>	<b>89</b>
6.1 Nahversorgungsbereich Meinsdorf	89
Städtebauliche Lage	89
Bestand	89
SWOT – Analyse zum Stadtzentrum Dessau	89
Zukünftige Entwicklung	89
6.2 Nahversorgungsbereich Rodleben	91
Städtebauliche Lage	91
Bestand	91
SWOT – Analyse	91
Zukünftige Entwicklung	91
6.3 Nahversorgungszentrum Roßlau-Waldesruh	93
Städtebauliche Lage	93
Bestand	93
SWOT – Analyse	93
Zukünftige Entwicklung	93
6.4 Nahversorgungszentrum Roßlau – Magdeburger Straße	95
Städtebauliche Lage	95
Bestand	95
SWOT – Analyse	95
Zukünftige Entwicklung	
6.5 Nahversorgungszentrum Roßlau-Luchplatz	97
Städtebauliche Lage	97
Bestand	97
SWOT – Analyse	98
Zukünftige Entwicklung	98
6.6 Ortsteilzentrum Ziebigk	100
Städtebauliche Lage	100
Bestand	100
SWOT – Analyse	101
Zukünftige Entwicklung	101
6.7 Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof	103
Städtebauliche Lage	103
Bestand	103
SWOT – Analyse	104
Zukünftige Entwicklung	104
6.8 Ortsteilzentrum Waldersee	106
Städtebauliche Lage	106
Bestand	107
SWOT – Analyse	107
Zukünftige Entwicklung	107

6.9 Nahversorgungszentrum Kleinkühnau	109
Städtebauliche Lage	109
Bestand	109
SWOT – Analyse	109
Zukünftige Entwicklung	
6.10 Standort Schaftrift	111
Städtebauliche Lage	111
Bestand	112
SWOT – Analyse	112
Zukünftige Entwicklung	112
6.11 Nahversorgungszentrum Ellerbrenne	114
Städtebauliche Lage	114
Bestand	114
SWOT – Analyse	115
Zukünftige Entwicklung	115
6.12 Nahversorgungszentrum Heidestraße/Augustenstraße	117
Städtebauliche Lage	117
Bestand	117
SWOT – Analyse	117
Zukünftige Entwicklung	117
6.13 Standort Kreuzbergstraße	119
Städtebauliche Lage	119
Bestand	119
SWOT – Analyse	119
Zukünftige Entwicklung	119
6.14 Nahversorgungszentrum Dessau – Heidestraße/Südstraße	121
Städtebauliche Lage	121
Bestand	121
SWOT – Analyse	122
Zukünftige Entwicklung	122
6.15 Nahversorgungszentrum Damaschkecenter	124
Städtebauliche Lage	124
Bestand	124
SWOT – Analyse	125
Zukünftige Entwicklung	125
6.16 Ortsteilzentrum Kochstedt-Heideplatz	127
Städtebauliche Lage	127
Bestand	128
SWOT – Analyse	128
Zukünftige Entwicklung	129
6.17 Nahversorgungszentrum Hirtenhau-Teufelssumpf	130
Städtebauliche Lage	130
Bestand	130
SWOT – Analyse zum Stadtzentrum Dessau	130
Zukünftige Entwicklung	
6.18 Nahversorgungsbereich Mosigkau	132
Städtebauliche Lage	132
Bestand	132
SWOT – Analyse zum Stadtzentrum Dessau	132
Zukünftige Entwicklung	132

<b>7. Perspektiven für nicht integrierte Standorte</b>	<b>135</b>
7.1 Standort Mildensee	135
Städtebauliche Lage	135
B-Plan-Aussage	135
Bestand	135
SWOT – Analyse	136
Zukünftige Entwicklung	136
7.2 Standort Junkerspark	139
Städtebauliche Lage	139
Bestand	139
SWOT – Analyse	140
Zukünftige Entwicklung	140
7.3 Lokales Versorgungszentrum – Mannheimer Straße	143
Städtebauliche Lage	143
B-Plan-Aussage	143
Bestand	143
SWOT – Analyse	144
Zukünftige Entwicklung	144
<b>8. Vorschläge zum weiteren Verfahren</b>	<b>147</b>
B-Plan „Einzelhandel in der Stadt Dessau-Roßlau“	147
Leitbild der Stadtentwicklung	147
Masterplan Innenstadt	147
Aufwertung der Kavallerstraße durch EUROPAN 10	148
Vertiefung des Sortimentskonzepts für die Einkaufs-City	148
Einsatz von Förderinstrumenten	148
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
Jugendfreizeiteinrichtungen	I
Pflegeeinrichtungen	I
Sporteinrichtungen	I
Schulen	II
Kindereinrichtungen	III
Kultureinrichtungen	IV
Verwaltungseinrichtungen	V
Gesundheitsseinrichtungen	V
Frisöre und Kosmetik	IX
Hotels und Gastronomie	XI
Reisebüros	XIII
Banken, Sparkassen, Versicherungen	XIII

## Vorbemerkung

### Planungsanlass

In Vorbereitung auf die Fusion von Dessau und Roßlau waren die Stadtentwicklungskonzepte beider Städte im Jahr 2006 in einem gemeinsamen Verfahren fortgeschrieben worden. Mit einem Planungshorizont bis 2020 wurden Prognosen zur Einwohnerentwicklung und zum Wohnungsmarkt erstellt. Auf dieser Grundlage wurde ein Leitbild der städtebaulichen Entwicklung für die „Doppelstadt im Gartenreich“ erarbeitet und in teilräumliche Konzepte für den Stadtbau in den Siedlungsbereichen mit Handlungsbedarf übersetzt. Der Bericht enthielt auch Aussagen zu Teilbereichen der sozialen Infrastruktur, nicht jedoch zu Einzelhandel und Gewerbe, zur Strategie im Standortwettbewerb und zur innerstädtischen Zentrenentwicklung.

Mit Vollzug der Fusion zum 1. Juli 2007 stellten sich neue Aufgaben. Dessau-Roßlau braucht ein Leitbild, unter dem die Doppelstadt zusammenwachsen, ihre Potenziale ausschöpfen, ihre Identität ausprägen und ihr Erscheinungsbild ausformen kann. Es ist zu klären, welches Profil und welche Alleinstellungsmerkmale Dessau-Roßlau entwickeln muss, um sich als Oberzentrum im mitteleuropäischen Standortwettbewerb dauerhaft behaupten zu können. Zugleich ist die Zentrenstruktur der Doppelstadt auf die absehbare Nachfrageentwicklung und den künftigen Nahversorgungsbedarf einzustimmen. Hierfür stehen mit den erfolgten Veränderungen des Baurechts wirkungsvolle Instrumente zur Verfügung, um die Entwicklungen im Einzelhandel zu steuern. Mit der Novelle des BauGB zum 1.1.2007 (§ 9, neuer Abs. 2a) ist es möglich geworden, städtebaulich unverträgliche Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen zu unterbinden, wenn ein schlüssiges städtebauliches Entwicklungskonzept vorliegt.

Aus diesen Gründen beschloss die Stadt Dessau-Roßlau im Sommer 2007, als thematische Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts ein Zentrenkonzept zu erarbeiten, das die Handelskapazitäten und städtebaulichen Strukturen auf die Anforderungen an ein zukunftsfähiges Oberzentrum einstellt.

### Planungsziele und Arbeitsaufgaben

Mit dem Zentrenkonzept wird das Ziel verfolgt, das innerstädtische Zentrengefüge und die Zentrenhierarchie der Doppelstadt in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Leitbild des Stadtentwicklungskonzeptes zu ordnen. Das Konzept bestimmt den Handlungsbedarf und formuliert die Grundsätze für eine zukunftsfähige Zentrenentwicklung. Die bestehenden Zentren werden mit einer aus gesamtstädtischer wie teilräumlicher Sicht schlüssigen Perspektive versehen. Diese Perspektiven werden standortkonkret mit Maßnahme- und Verfahrensvorschlägen unteretzt. Zudem wird ein Netz der Nahversorgung entworfen, das den stadtstrukturellen Veränderungen durch den Stadtbau und den demographischen Wandel gerecht wird und die urbanen Kerne stärkt.

Ausgangspunkt war die Einordnung von Dessau-Roßlau in die mitteleuropäische Metropolregion. Auf der Grundlage von Erhebungen und Vergleichen von Wirtschaftskraft, Kaufkraft, Lage im Raum, Verkehrsanbindung und „weichen Standortfaktoren“ wurden Stärken und Schwächen, Gefährdungen und Potenziale der Doppelstadt erfasst und gewichtet. In Auswertung dieser Befunde waren Ziele und Strategien zu formulieren, wie sich Dessau-Roßlau im oberzentralen Standortwettbewerb in Mitteleuropa nachhaltig behaupten kann.

Im Stadtgebiet wurden die bestehenden Zentren nach Struktur, Funktion und Gestalt einer städtebaulichen Analyse unterzogen. In Auswertung einer detaillierten Erfassung der heutigen Situation mit ihren Problemen und Konflikten wurden Vorschläge für Strategien, Maßnahmen und Prioritätensetzungen für die Entwicklung des Zentrums und speziell des Stadtkerns unterbreitet.

Einen weiteren Untersuchungsschwerpunkt bildete die Roßlauer Innenstadt, deren Entwicklungsperspektive als längerfristig einziges Stadtteilzentrum der Doppelstadt festgeschrieben wurde. Die nicht integrierten Standorte wurden vor allem hinsichtlich ihrer Funktion, Leistungsfähigkeit und Attraktivität im oberzentralen Wettbewerb betrachtet, um ihre künftige Rolle im gesamtstädtischen Zentrensystem zu bestimmen.

In der Zusammenschau aller Untersuchungsbefunde wurde ein funktional-räumliches Bild der heutigen Zentrenstruktur entworfen, das sowohl die kommerziellen als auch die nicht-kommerziellen Funktionen von zentraler Bedeutung erfasst und gewichtet. Aufbauend auf die Bestandsanalysen und Prognosen wurde ein Leitbild für die gesamtstädtische Zentrenstruktur im Planungshorizont bis 2020 entwickelt. Dieses Leitbild integriert alle zentralen Funktionen (Handel, Dienstleistungen, Verwaltung, Gemeinwesen, Bildung, Kultur).

Ein herausgehobener Bestandteil des integrierten Leitbilds ist das Zentrenleitbild für den Einzelhandel, in dem die Grundsätze und Strategien für die Entwicklung des gesamtstädtischen Nahversorgungsnetzes enthalten sind. Für jedes Zentrum wurden standortkonkrete städtebauliche Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge formuliert. In diesem Zusammenhang wurden auch die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt.

Aus Leitbild und Zielen der Zentrenentwicklung wurden für Gesamtstadt, Teilräume und Einzelstandorte konkrete Handlungsempfehlungen zur Nutzung des planungs- und baurechtlichen Instrumentariums, Maßnahmenvorschläge zur städtebaulichen Aufwertung und Imagepflege sowie Anregungen zur Nutzung von Förderprogrammen abgeleitet.

## Methodik und Verfahren

Eine wichtige Grundlage für das Zentrenkonzept ist das „Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau“, das von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erarbeitet und vom Stadtrat am 09. Juli 2008 bestätigt wurde. Insbesondere stützt sich das Zentrenkonzept auf die Aussagen zur Angebots- und Nachfrageentwicklung im Einzelhandel, auf die Untersuchungen und Empfehlungen zu den einzelnen innerstädtischen Einzelhandelsstandorten, auf die Definition der zentrenrelevanten Sortimente sowie auf die Vorschläge zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Dessau-Roßlau insgesamt.

Weitere empirische Grundlagen und methodische Orientierungen waren die Bestandsaufnahmen, Prognosen und Leitbilder des Stadtentwicklungskonzepts (2. Fortschreibung). Darüber hinaus waren eigenständige Erhebungen zu den nichtkommerziellen zentralen Funktionen nötig (Verwaltung, Bildung, Kultur, Gemeinwesen). Hierfür konnte zum Teil auf das Datenmaterial der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau zurückgegriffen werden. Zudem wurden Daten des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, des Bundesamts für Statistik, der Agentur für Arbeit, der IHK Halle-Dessau sowie der Statistikstelle der Stadterwaltung Dessau-Roßlau zurückgegriffen.

Die Erarbeitung des Zentrenkonzepts wurde durch den Arbeitskreis „Einzelhandelsgutachten-Zentrenkonzept Dessau-Roßlau“ und den Beirat „Einzelhandelsgutachten-Zentrenkonzept Dessau-Roßlau“ begleitet. Bislang wurden zur Zentrenproblematik fünf gemeinsame Sitzungen beider Gremien abgehalten, in denen die Arbeitsstände zur regionalen Einordnung von Dessau-Roßlau (04.10.2008), zur Zentrenstruktur und zum Hauptzentrum (04.03.2008), zu den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (10.04.2008) und zum Gesamtentwurf (03.06.2008; 31.07.2008) beraten wurde.

Am 11.09.2008 wurde der Entwurf des Zentrenkonzepts in der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse für Wirtschaft und Stadtentwicklung sowie Bauwesen, Verkehr und Umwelt gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bestimmt (DR/BV/338/2008/VI-61). Die während dieses Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Die Abwägungsentscheidung ist in die Überarbeitung des Entwurfes und die Erstellung des Endberichts eingeflossen.

# 1. Einordnung des Oberzentrums Dessau-Roßlau

## 1.1 Lage im Raum und Zentralität

### Räumliche Lage

Dessau-Roßlau liegt inmitten einer ausgedehnten Auenlandschaft beiderseits der mittleren Elbe. Im Stadtgebiet mündet die Mulde in die Elbe. Im Norden wird das Stadtgebiet von den bewaldeten Flächen des südlichen Fläming, im Osten von der Autobahn A9 mit dahinter liegender Oranienbaumer Heide, im Süden von der Mosigkauer Heide und im Westen von der Grenze des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gefasst. Dessau-Roßlau entstand am 1. Juli 2007 durch eine Fusion der kreisfreien Stadt Dessau mit der Stadt Roßlau, die bis dahin dem inzwischen aufgelösten Landkreis Anhalt-Zerbst zugehörig war.

### Dessau-Roßlau: Lage im Raum



Dessau-Roßlau ist über die Autobahn A9, die Bundesstraßen B184, B185 und B187 sowie die Bahn (RE, RB) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der internationale Flughafen Leipzig-Halle ist etwa 60 km entfernt. In Dessau selbst gibt es einen Verkehrslandeplatz. Zudem liegt der Flusshafen Roßlau im Stadtgebiet. Die internationalen Fernradwege R1 und R2 durchqueren bzw. tangieren die Stadt. Die nächsten größeren Städte sind Halle / Saale (40 km), Leipzig (52 km) und Magdeburg (65 km). Die Bundeshauptstadt Berlin ist etwa 133 km entfernt. Dessau-Roßlau ist landesweit die drittgrößte Stadt.

## Aussagen der Landesentwicklungsplanung und der Regionalen Planungsgemeinschaft

Nach dem geltenden Landesentwicklungsplan (LEP-LSA)<sup>1</sup> soll das System Zentraler Orte zur Schaffung und Bewahrung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes beitragen. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Der LEP-LSA definiert Oberzentren als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.<sup>2</sup>

Die zentralörtliche Gliederung soll dazu beitragen, die öffentlichen Mittel gezielt einzusetzen, indem die zentralen Funktionen räumlich konzentriert und durch entsprechende Finanzausstattungen nach dem Konnexitätsprinzip unteretzt werden. Im Land Sachsen-Anhalt werden drei Oberzentren ausgewiesen. Neben der Landeshauptstadt Magdeburg und Halle hat auch Dessau-Roßlau diesen Status.

Im Jahr 2006 beschloss die Landesregierung, den LEP-LSA fortzuschreiben.<sup>3</sup> Anlass der Fortschreibung ist unter anderem, die zentralörtliche Gliederung an die absehbare Bevölkerungsentwicklung anzupassen. Anhaltspunkt sind die Ergebnisse der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose.

Mit der Fortschreibung wird das Ziel verbunden, landesweit weiterhin gleichwertige Lebensverhältnisse zu gewährleisten und die Daseinsvorsorge auch in den ausgedünnten ländlichen Räumen zu sichern. Das Netz zentraler Orte soll auf die räumlich differenzierten Bedarfsveränderungen und die tendenziell vergrößerten Einzugsbereiche eingestellt werden. Die Ausweisung zentraler Orte ist dementsprechend anzupassen.

Angestrebt wird ein klares dreigliedriges System der zentralen Orte (Oberzentrum, Mittelzentrum, Grundzentrum), wobei die Teilfunktionen weitestgehend entfallen sollen. Die Ober- und Mittelzentren werden im LEP-LSA festgelegt, die Grundzentren von den regionalen Planungsgemeinschaften.

Aus diesem Anlass hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft im November 2007 beauftragt, eine Gesamtkonzeption zu den Zentralen Orten in der Planungsregion zu erarbeiten.

---

<sup>1</sup> Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, zuletzt geändert am 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466, 469), 3.2.1.

<sup>2</sup> Ebenda, 3.2.2.

<sup>3</sup> MBL. LSA Nr. 38/2006 vom 18.09.2006.

Im März 2008 legte die Geschäftsstelle einen Konzeptentwurf vor. Der Entwurf enthält u.a. eine Aufstellung von Ausstattungsmerkmalen für Oberzentren.<sup>4</sup> Die Tragfähigkeitsprüfung nach den Kriterien der Einwohnerzahlen im Oberzentrum und im Verflechtungsbereich sowie der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ergab, dass Dessau-Roßlau die erforderlichen Werte nach den Kriterien des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung erreicht. Die Erforderlichkeitsprüfung ergab, dass das Oberzentrum Dessau-Roßlau über eine für diese Kategorie ausreichende zentralörtliche Ausstattung verfügt und die Versorgung großer Teilräume der Planungsregion in zumutbarer Entfernung ohne das Oberzentrum nicht gewährleistet wäre. Daher soll Dessau-Roßlau auch weiterhin im LEP-LSA als Oberzentrum ausgewiesen bleiben. Zugleich spricht sich das Konzept nach entsprechender Prüfung gegen ein funktionsteiliges Oberzentrum Dessau-Roßlau + Lutherstadt Wittenberg + Bitterfeld Wolfen aus.<sup>5</sup>

## Ausstattung mit zentralörtlichen Funktionen

In den bundesweit vorliegenden Planwerken zur zentralörtlichen Gliederung werden grundlegende Ausstattungsmerkmale für Oberzentren genannt. Hierzu zählen

- Wissenscluster von nationaler und internationaler Bedeutung (Hochschule, Einrichtungen des Innovationstransfers);
- Private und öffentliche Steuerungs- und Dienstleistungsfunktionen (Sitz einiger Großunternehmen, Sitz regionaler Behörden);
- Spezialisierter Arbeitsmarkt mit regionalen und nationalen Verflechtungen (spezialisierte Unternehmen);
- Hochwertige und gebündelte Kultur- und Freizeitangebote (Theater mit Ensemble, regelmäßige saisonale Veranstaltungen, differenzierte Formen der Alternativkultur);
- Hochwertige Verkehrsinfrastruktur (Güterverkehrszentrum, ICE/IC-Bahnhof);
- Räumlich-funktionale Arbeitsteilung in polyzentrischer Siedlungsstruktur (City mit Warenhäusern, Shopping-malles, Stadtteilzentren).

Diese Ausstattungsmerkmale sind in Dessau-Roßlau (mit Ausnahme der ICE/IC Anbindung) in vollem Umfang vorhanden:

Am Arbeitsort Dessau-Roßlau gab es zum 30.06.2007 etwa 34.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse.<sup>6</sup> Dies entspricht einer Ausstattung von 378 Arbeitsplätzen auf 1.000 Einwohner. Für die Teilstadt Dessau ist bei den Beschäftigungsangeboten eine Trendwende festzustellen. Zwischen 2002 und 2007 sind die Beschäftigtenzahlen von 30.200 auf 31.500 gestiegen. Besonders erfreulich ist, dass dieses Wachstum nicht mehr allein vom Dienstleistungssektor getragen wird, sondern zu großen Teilen auf einem Beschäftigungsauswuchs im verarbeitenden Gewerbe herrührt, wo die Zahl der Arbeitsplätze zwischen 2004 und 2007 von 3.800 auf 4.700 anstieg. In der Teilstadt Roßlau liegt die Beschäftigung seit 2002 in etwa stabil bei 2.700. Die Arbeitslosenquote ist in den vergangenen Jahren rapide gesunken und lag im Jahresdurchschnitt 2007 bei 15,7 Prozent (1999: 23,0 Prozent).<sup>7</sup>

Insgesamt gesehen hat sich Dessau-Roßlau als regionales Beschäftigungszentrum stabilisiert. Zum 30.06.2007 wiesen Dessau und Roßlau zusammengenommen 15.797 Einpendler und 11.665 Auspendler auf, was einen Einpendlerüberschuss von 4.132 Personen bzw. 35 Prozent entspricht.

<sup>4</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: Zentrale Orte Konzept, Entwurf vom 04.03.2008.

<sup>5</sup> Ebenda, S. 12-15

<sup>6</sup> Errechnet nach Angaben des Statistischen Landesamts für Dessau und Roßlau.

<sup>7</sup> Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsabteilungen. Arbeitslosenquote nach Agentur für Arbeit.

In der folgenden Tabelle sind Einrichtungen in Dessau-Roßlau aufgeführt, die ober- und mittelzentrale Funktionen wahrnehmen und die Stadt für eine Rolle als urbanes Zentrum von Anhalt qualifizieren. Abgesehen von der ausgeprägten wirtschaftlichen Zentralität in der Region verfügt die Stadt über eine starke Präsenz an Verwaltungseinrichtungen, beginnend vom Umweltbundesamt bis hin zu Landesbehörden und zentralen Einrichtungen von Verbänden und Kirchen. Bildung und Kultur sind mit den UNESCO-Welterbestätten Bauhaus und Gartenreich sowie dem einzigen verbliebenen Theater im Land mit eigenem Ensemble zwischen Halle und Magdeburg sehr gut aufgestellt. Die Ausstattung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen entspricht allen oberzentralen Anforderungen. Insgesamt gesehen weist Dessau-Roßlau eine zentralörtliche Ausstattung auf, welche für die Sicherung der Daseinsvorsorge in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg von fundamentaler Bedeutung ist.<sup>9</sup>

### Einrichtungen von ober- und mittelzentraler Bedeutung in Dessau-Roßlau

<b>Verwaltung</b>	Kulturzentrum Altes Theater
Umweltbundesamt	Konzertsaal Marienkirche
Landesverwaltungsamt	Bauhaus – Meisterhäuser (Museum)
Landesverfassungsgericht	Gartenreich Dessau-Wörlitz
Landgericht, Amtsgericht Dessau	Anhaltische Gemäldegalerie (Schloss / Park Georgium)
Verwaltungsgericht	Schloss und Park Luisium
Sozial-, Arbeits-, Finanzgericht	Schloss und Park Mosigkau
Justizvollzugsanstalt	Technikmuseum Hugo Junkers
Evangelische Kirche Anhalts	Museum für Naturkunde und Vorgeschichte
Arbeitsagentur	Museum für Stadtgeschichte
Stadtverwaltung Dessau-Roßlau	Tierpark
Finanzamt Dessau	UCI Kinowelt
Bundesautobahnpolizei	<b>Gesundheit, medizinische Versorgung</b>
Polizeirevier Dessau	Städtisches Klinikum (Ak. Lehrkrankenhaus MLU)
Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Ost	Anhaltische Diakonissenanstalt Dessau
IHK Halle-Dessau	St. Joseph Fachkrankenhaus
HWK Halle in Dessau	Medizinisches Versorgungszentrum
Zollbehörde	Tagesklinik Kinder – und Jugendpsychiatrie
<b>Wissenschaft und Bildung</b>	Gesundheitszentrum Lukoer Straße
Hochschule Anhalt (FH)	<b>Sparkasse, Banken</b>
Stiftung Bauhaus	Stadtparkasse Dessau
Technologie- und Gründerzentrum	Hypo Vereinsbank
Anhaltische Landesbücherei	Deutsche Bank
Landeshauptarchiv, Stadtarchiv	Deutsche Postbank
Philanthropinum (Gymnasium)	Santander Consumer Bank AG
Walter-Gropius-Gymnasium	Dresdner Bank
Goethe-Gymnasium	Commerzbank
Liborius-Gymnasium	Sparda-Bank
Berufsschulzentrum "Hugo Junkers"	Creditreform Dessau
Sekundarschule Friedensschule	Ing-Diba
Sekundarschule Kreuzberge	Volksbank Dessau-Anhalt e.G.
Sekundarschule Am Rathaus	<b>Sport</b>
Sekundarschule An der Stadtmauer	Paul-Greifzu-Stadion (20.000 Zuschauer)
Sekundarschule Zoberberg	Anhalt-Arena
Sekundarschule An der Biethle	Sporthalle Heidestraße
Volkshochschule	<b>Verkehr</b>
Musikschule	Bahnhof Dessau, Bahnhof Roßlau
<b>Kultur</b>	Anschluss BAB 9
Anhaltisches Theater	Verkehrslandeplatz

<sup>9</sup> Vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: Zentrale Orte Konzept, a.a.O., S. 10.

# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

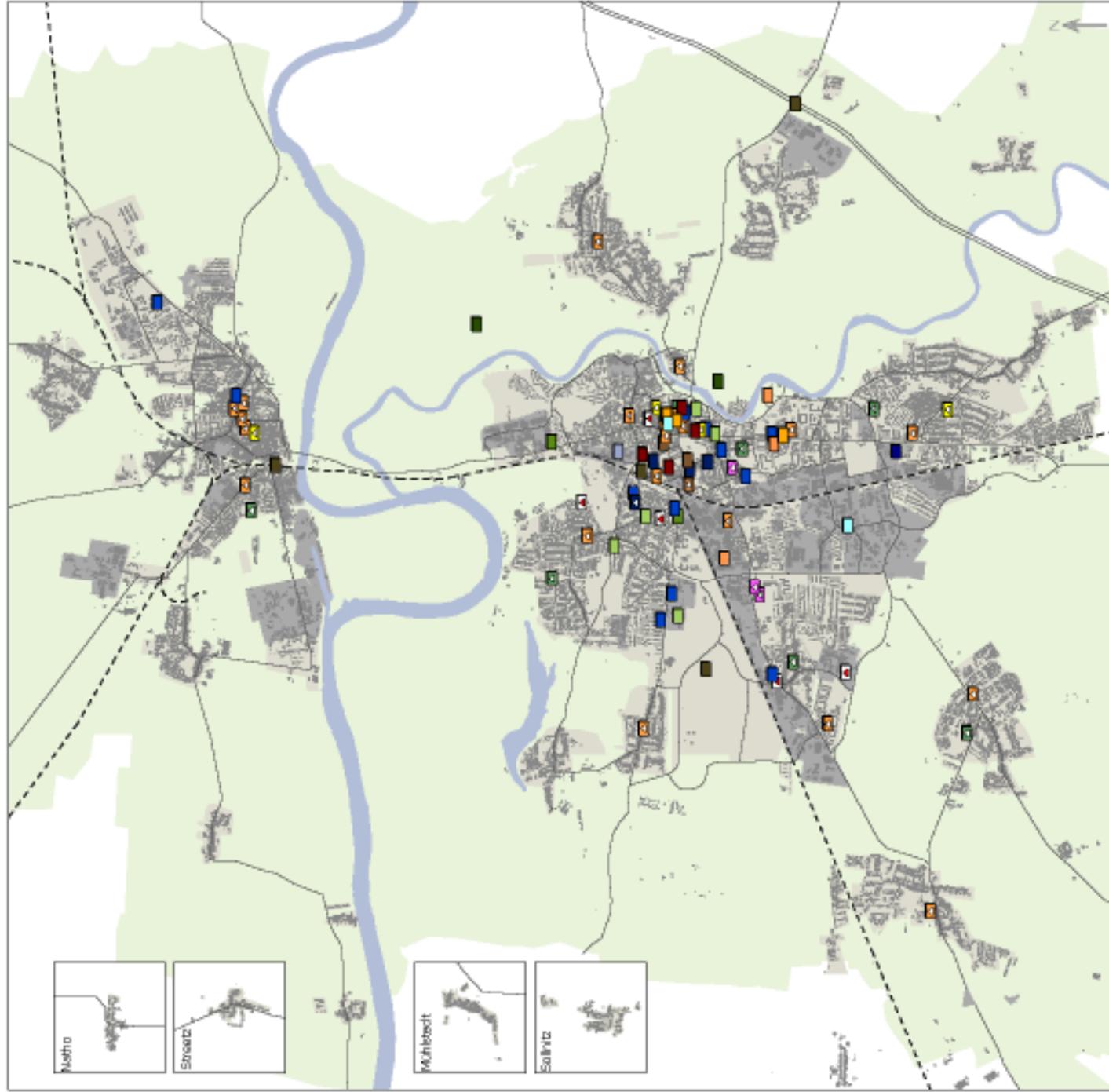
## Mittel- und Oberzentrale Funktionen

- Verwaltung
  - Umwelt Bundesamt
  - zentrale Verwaltungseinrichtungen (Finanz-, Arbeitsamt-, Stadtverwaltung, Polizei)
  - Gericht (Amts-, Landesgericht, JVA)
  - IHK, HWK
  - zentrale kirchliche Einrichtungen
- Wissenschaft und Bildung
  - Technologie- und Gründerzentrum
  - Hochschule Anhalt (FH)
  - Gymnasien
  - Sekundarschulen
  - Berufsbildende Schulen
  - Sonderschulen
  - Archiv, Bibliothek
- Kultur
  - Theater, Kino, Konzertsaal
  - Museum
  - Gartenreich, Tiergarten
- Sonstige
  - Kliniken
  - Bank, Sparkasse
  - Bahnhof Dessau/Roßlau, Verkehrslandeplatz, BAG\_A3
  - Sporteinrichtungen
- Gewerbetflächen
- Wohn- und Mischgebiete
- Bebauungsgebiete
- Stadtgrenze
- Gewässer
- Autobahn
- Hauptverkehrsstraße
- Bahnlinie
- Straßenbahn



Erhebungsstand: April 2008

Walraf & Partner



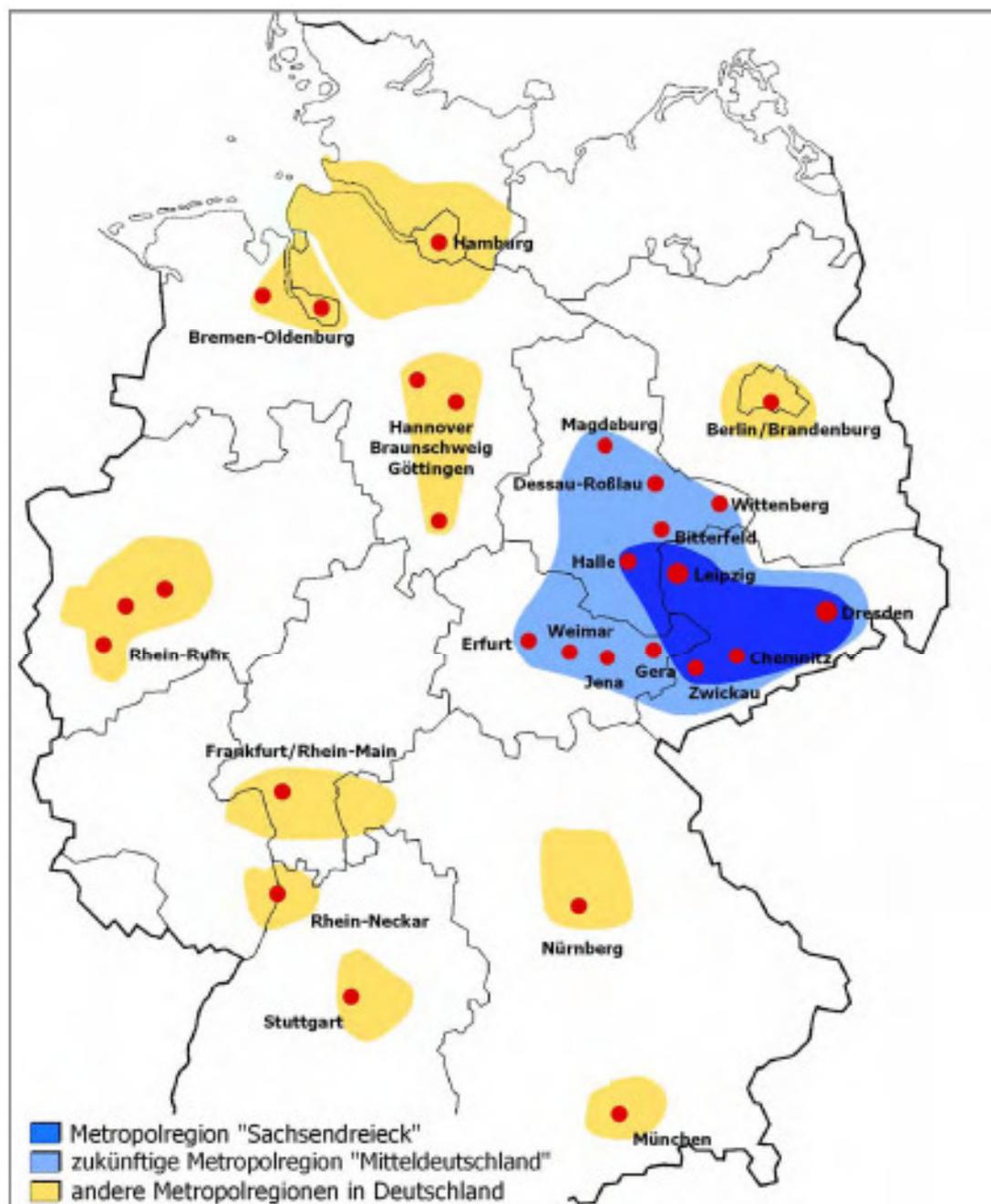


## 1.2 Dessau-Roßlau im Standortwettbewerb

### Wettbewerbspositionen im Zentrenvergleich

Dessau-Roßlau liegt zwischen starken Kraftzentren. Im Norden befindet sich die Metropolregion um Berlin. Im Süden breitet sich die Metropolregion Sachsendreieck (Leipzig/Halle - Dresden - Chemnitz/Zwickau) aus, die in den letzten Jahren zur Metropolregion Mitteldeutschland heranzuwachsen beginnt. Seit der Jenaer Erklärung vom 30.11.2007 ist auch Dessau-Roßlau (ebenso wie Magdeburg, Bitterfeld-Wolfen und Wittenberg) als Akteur in diesen erweiterten Metropolraum integriert. Funktional-räumlich bleibt Dessau-Roßlau jedoch das schwächste der umliegenden Oberzentren und in Bezug auf die entstehende Mitteldeutsche Metropolregion in einer Randlage.

### Metropolregionen in Deutschland



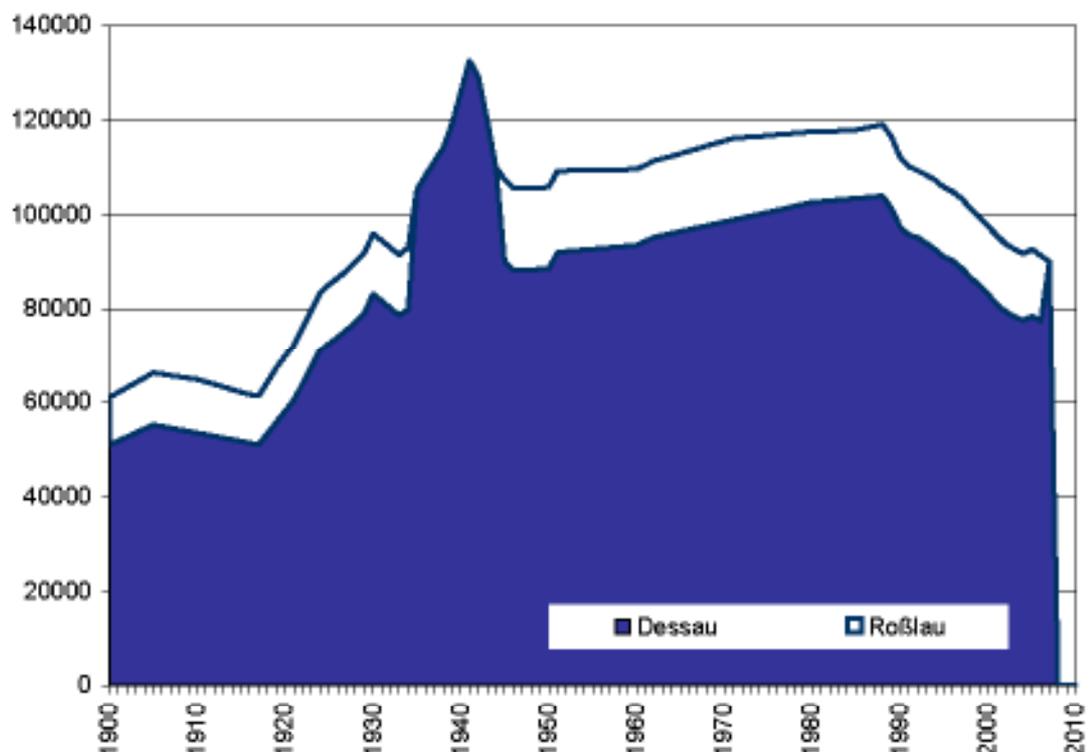
## Bevölkerung

Zum 31.12.2007 hatte Dessau-Roßlau 90.001 Einwohner.<sup>9</sup> Ein Jahr zuvor waren die Einwohnerzahlen für beide Städte noch separat angegeben worden. Ende 2006 waren in Dessau 77.394 Einwohner und in Roßlau 13.849 Einwohner gezählt worden (91.243 Einwohner für beide Städte).

Zwischen 1990 und 2006 musste Dessau einen Einwohnerverlust von 21 Prozent hinnehmen. Besonders hoch waren die Einwohnerverluste in den Wendejahren und zur Jahrtausendwende, als die Einwohnerzahl um mehr als 2 Prozent pro Jahr schrumpfte. Diese Entwicklung wurde durch massive Beschäftigungseinbrüche, Suburbanisierung und eine hohes Geburtendefizit verursacht.<sup>10</sup> Inzwischen liegen die jährlichen Einwohnerverluste im Durchschnitt bei etwa einem Prozent pro Jahr. Die Beschäftigung stabilisiert sich. Die Suburbanisierung ist verebht. Auch die Geburtenquoten wachsen wieder, allerdings sind die Jahrgänge im gebärfähigen Alter während der vergangenen anderthalb Jahrzehnte überdurchschnittlich stark geschrumpft, weswegen das Geburtendefizit nicht geringer wird.

Die Einwohnerverluste von Roßlau beliefen sich im Zeitraum zwischen 1990 und 2006 lediglich auf 6 Prozent. Die Kleinstadt war weniger stark industrialisiert als Dessau und hatte daher weniger unter den Beschäftigungseinbrüchen durch den Strukturwandel nach 1990 zu leiden. Zudem gehörte Roßlau zu den Gewinnern der Suburbanisierung. Zwischen 1995 und 2004 erzielte Roßlau allein gegenüber Dessau einen Wanderungsgewinn in der Größenordnung von 1.150 Personen. Mit der Fusion beider Städte ist aus der Suburbanisierung im Nachhinein eine innerstädtische Wanderung geworden.

## Bevölkerungsentwicklung in Dessau und Roßlau von 1900 bis 2007<sup>11</sup>



<sup>9</sup> Angabe nach Kommunalstatistik Dessau-Roßlau.

<sup>10</sup> Vgl. Stadtentwicklungskonzept Dessau, 2. Fortschreibung, 2006, S. 25 ff.

<sup>11</sup> Quellen: Chroniken, Statistische Jahrbücher der DDR, Ergebnisse der Volkszählungen 1962-71, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2005, ohne Berücksichtigung der Eingemeindungen 2004

Die vorliegenden Bevölkerungsprognosen sagen eine weitere Schrumpfung der Einwohnerzahl für Dessau-Roßlau voraus. Allerdings gehen die jüngeren Berechnungen von deutlich geringeren Einwohnerverlusten aus als die früheren Prognosen, die sich überwiegend auf Datenmaterial aus den späten 1990er und frühen 2000er Jahren stützten, als die Einwohnerzahl von Dessau massiv schrumpfte.

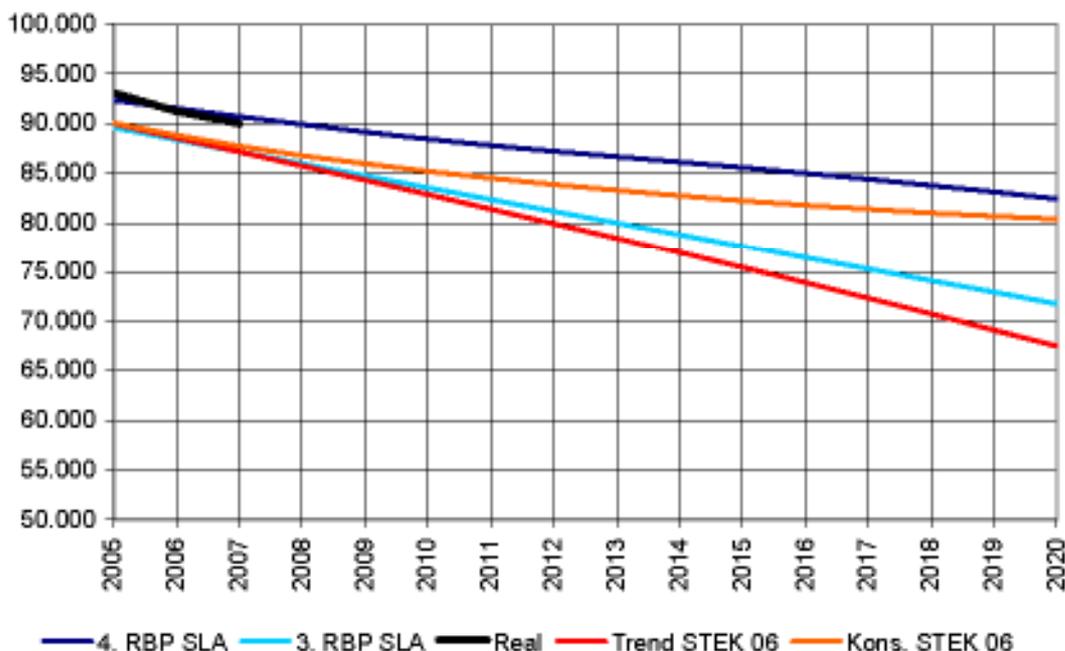
### Stadtgebiet Dessau-Roßlau: Bevölkerungsprognosen bis 2020 (3. und 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt; Trend- und Konsolidierungsszenario des Stadtentwicklungskonzepts von 2006)<sup>12</sup>

Jahr	3. Reg. Bevölke- rungsprognose	4. Reg. Bevölke- rungsprognose	Real	Trend- Szenario *	Konsolidierungs- Szenario*
	Statistisches Landesamt LSA			STEK 2006	STEK 06
2006	88.380	91.518	91.243	88.583	88.823
2007	87.164	90.707	90.001	87.168	87.728
2010	83.544	88.437		82.858	85.207
2015	77.595	85.580		75.392	82.240
2020	71.704	82.431		67.440	80.382

\* Nur Bewohner mit Hauptwohnsitz

Die 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts kommt gegenüber ihrer Vorgängerin im Zielhorizont 2020 zu einem Plus von 11.000 Einwohnern. Im Vergleich zum Basisjahr 2005 bedeutet dies einen Einwohnerverlust von 11 Prozent. Im Vergleich zu 2007 liegt der Einwohnerverlust bei 9 Prozent. Die 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose war von einem Verlust in der Größenordnung von 20 Prozent ausgegangen.

### Stadtgebiet Dessau-Roßlau: Szenarios der Bevölkerungsprognosen bis 2020



<sup>12</sup> Die Regionalisierten Bevölkerungsprognosen wurden auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte vorgenommen. Für Dessau-Roßlau wurde den Dessauer Befunden eine Trendabschätzung für Roßlau hinzugefügt, das ohnehin bis dato eine eher stabile Einwohnerentwicklung auswies. Die Einwohnerprognosen des Stadtentwicklungskonzepts 2006 basierten auf Bevölkerungsdaten bis 2005, folglich handelt es sich bei den Angaben für 2006 und 2007 bereits um Prognosewerte. Betrachtet wurden aus methodischen Gründen (Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt zur Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten 2001) nur Bewohner mit Hauptwohnsitz.

Auch die Prognose in der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts (Redaktionsschluss Ende 2005) beruhte auf Daten aus den späten 1990er und frühen 2000er Jahren. Wenn sich die damaligen Trends fortgesetzt hätten, würde die Doppelstadt bis 2020 auf 67.500 Einwohner schrumpfen, was einem Einwohnerverlust von 25 Prozent gleichkäme.

Das Konsolidierungsszenario der Prognose ging davon aus, dass es angesichts des rapiden demographischen Wandels auf dem Arbeitsmarkt zu erheblichen Zuzügen vorwiegend jüngerer Personen im Erwerbs- und Familiengründungsalter kommen wird, was ab 2011 zu steigenden Wanderungsgewinnen führt, allerdings die Einwohnerverluste aus der natürlichen Bewegung noch nicht vollständig ausgleichen kann. Nach dem Konsolidierungsszenario ergibt sich zwischen 2005 und 2020 ebenso wie bei der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose ein Einwohnerverlust von 11 Prozent. Voraussetzung für dieses Szenario war, dass sich die Beschäftigung stabilisiert. Die gegenwärtige Entwicklung spricht dafür, dass diese Voraussetzung erfüllt werden kann.

Aus heutiger Sicht sprechen die Trends für eine Bevölkerungsentwicklung zwischen den Vorausberechnungen der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose und des Konsolidierungsszenarios der 2. STEK-Fortschreibung. Die reale Entwicklung für die ersten beiden vergleichbaren Jahre 2006 und 2007 deutet ebenfalls in diese Richtung.<sup>13</sup>

Die insgesamt gesehen wieder günstigeren Einwohnerprognosen verbessern die Perspektiven für das Oberzentrum Dessau-Roßlau, auch im Vergleich zu den benachbarten Mittelzentren in der Region (Bitterfeld-Wolfen, Wittenberg, Köthen, Bemburg, Zerbst). Unter dem Blickwinkel der demografischen Entwicklung bestehen für Dessau-Roßlau günstige Voraussetzungen, um sich als urbanes Zentrum in der Region dauerhaft zu stabilisieren.

Allerdings bleibt die große Mengendifferenz zu den beiden an deren Oberzentren im Land (Halle: 234.800 EW, Magdeburg: 229.700 EW), ganz zu schweigen von den Kernen der Metropolregionen um Berlin (3,4 Mio. EW) bzw. um das „Sachsendreieck“ (Leipzig: 510.300 EW, Dresden 507.600 EW, Chemnitz: 245.100 EW), die bei akkumulierter Kaufkraft, Zentralität und Agglomerationspotenzial andere Größenklassen erreichen.

### **Wirtschaft, Beschäftigung und Kaufkraft**

Hinsichtlich der Pro-Kopf-Daten ist Dessau-Roßlau im Vergleich zu den näheren Oberzentren durchaus wettbewerbsfähig.<sup>14</sup>

Beim Bruttoinlandsprodukt pro Kopf rangiert Dessau in etwa auf einer Ebene mit Halle, Leipzig oder Berlin. Deutlich ist der Abstand zu Magdeburg, gravierend zu Potsdam, das allerdings nach Wertschöpfung und Wohlstand zu den führenden Städten in ganz Deutschland gehört.<sup>15</sup>

In Bezug auf die Kaufkraft je Einwohner liegt Dessau noch vor Halle auf einem Niveau mit Leipzig. Magdeburg sowie Potsdam und Berlin weisen eine höhere Kaufkraft pro Kopf auf, bei letzteren beiden ist der Abstand erheblich.

In der Einzelhandelszentralität weist Dessau-Roßlau einen Koeffizienten von 127 auf. Der Kaufkraftzufluss übersteigt den Kaufkraftabfluss um mehr als das Doppelte (196 Mio. € zu 83 Mio. €).<sup>16</sup>

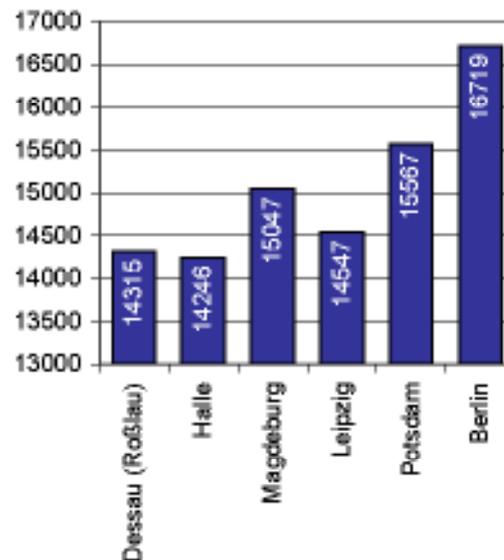
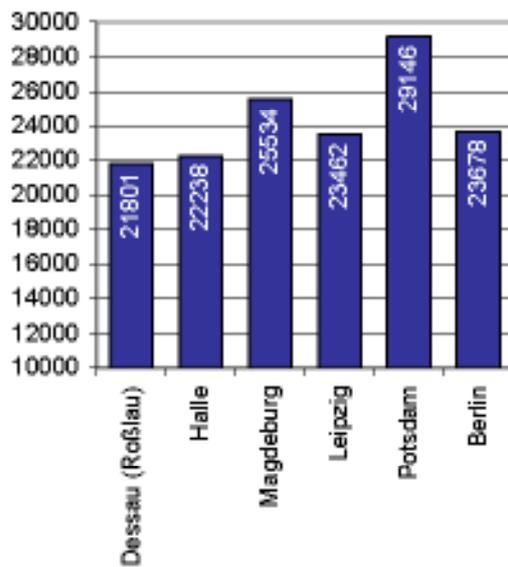
---

<sup>13</sup> Basisjahr der Prognose im 2. STEK war 2004, daher setzen die Werte bereits leicht unter dem realen Stand von 2006 ein.

<sup>14</sup> Die Datenerhebungen stammen sämtlich aus der Zeit vor der Fusion, sodass die Befunde jeweils nur für Dessau gelten.

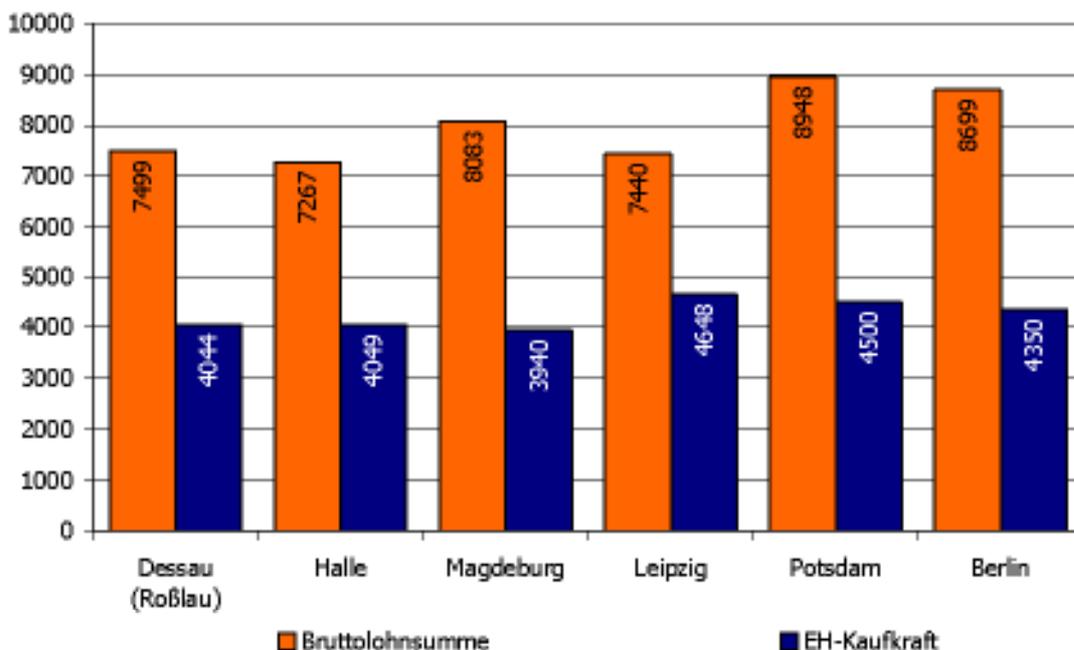
<sup>15</sup> Vgl. INSM Regionalranking, 2007.

<sup>16</sup> Angaben nach: GMA Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau. Entwurf, Februar 2008.

**Bruttoinlandsprodukt pro Kopf (2005, in €)****Kaufkraft pro Kopf (2005, in €)<sup>17</sup>**

Im Vergleich der Bruttoinlandsprodukten pro Kopf schneidet Dessau besser als Halle oder Leipzig und kaum schlechter als Magdeburg ab. Zu Potsdam und Berlin ist der Abstand bereits etwas größer.

Bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf liegt Dessau in etwa gleichauf mit allen anderen Städten in diesem Vergleich.

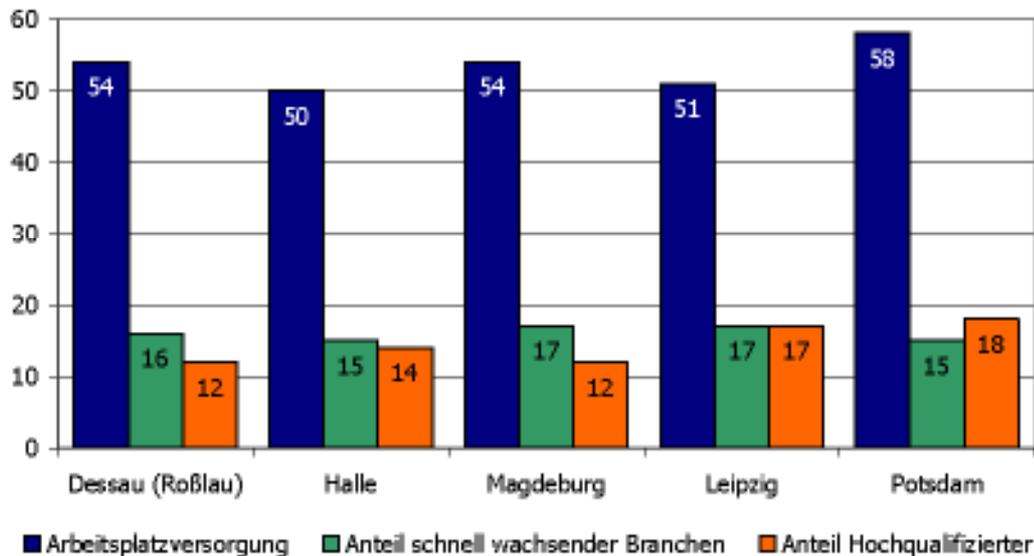
**Bruttolohnsummen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf<sup>18</sup>**

<sup>17</sup> Quelle: INSM Regionalranking, IHK-Statistiken, BBE.

<sup>18</sup> Quelle: INSM Regionalranking, IHK-Statistiken.

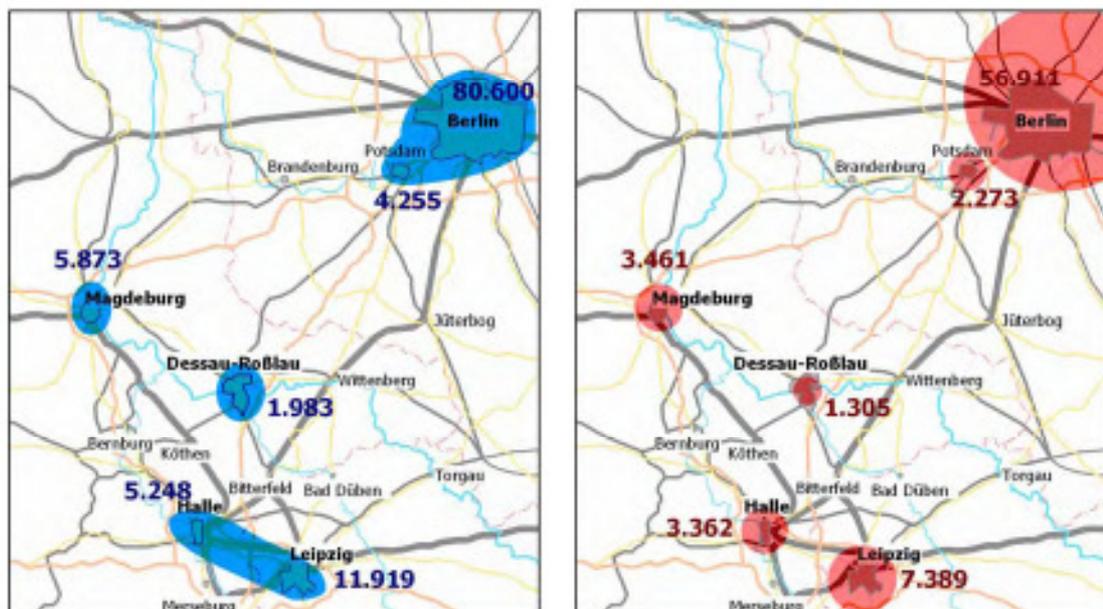
Auch in anderen relevanten Parametern steht Dessau im oberzentralen Vergleich nicht schlecht da. Nach dem Koeffizient der Arbeitsplatzversorgung wird Dessau nur von Potsdam übertroffen. Auch beim Beschäftigtenanteil in schnell wachsenden Branchen liegt die Stadt im Durchschnitt. Lediglich in Bezug auf den Anteil von Hochqualifizierten ist Dessau weniger stark.

**Arbeitsplatzversorgung, Beschäftigtenanteil in schnell wachsenden Branchen und Anteil von Hochqualifizierten (Angaben in Prozent)**



In absoluten Zahlen ist Dessau-Roßlau auf Grund der erheblich geringeren Einwohnerzahl deutlich schwächer als die benachbarten Oberzentren. Das Bruttoinlandsprodukt von Magdeburg und Halle ist drei Mal größer, bei der akkumulierten Kaufkraft ergibt sich dieselbe Relation. Leipzig ist nach beiden Parametern 6 Mal stärker, Potsdam doppelt so stark.

**Bruttoinlandsprodukt und Kaufkraft (akkumuliert, in Mio. €, 2005)<sup>10</sup>**



<sup>10</sup> ISNM Regionalranking, IHK Berlin, IHK Halle-Dessau, BBE-Kaufkraftstatistik. Die Angaben für Dessau-Roßlau wurden auf der Basis von Dessauer Daten auf die Einwohnerzahl der Gesamtstadt hochgerechnet.

## Verkehrsanbindung

Dessau-Roßlau ist über die BAB 9 (2 Anschlussstellen) sehr gut an das Autobahnnetz angeschlossen. Es ergeben sich effektive Verbindungen auf der Nord-Süd-Achse zwischen Berlin und München. Über die BAB 14 (Schkeuditzer Kreuz) sowie die BAB 38 (über Halle) bestehen günstige Ost-West-Verbindungen in Richtung Dresden und Chemnitz (BAB 14) sowie Göttingen (BAB 38) und Hannover (BAB 14 – BAB 2).

Andererseits haben der Ausbau der BAB 14 und der Neubau der BAB 38 dazu geführt, dass um Leipzig und Halle richtiggehende Autobahnringe entstanden sind, was die Qualität der strabenseitigen Anbindung dieser beiden benachbarten Oberzentren im Vergleich zu Dessau-Roßlau noch einmal erhöht hat. Zudem brachte die BAB 14 den Nebeneffekt, dass die Kaufkraft der Siedlungsräume westlich von Dessau-Roßlau nun stärker von Magdeburg und Halle absorbiert wird, da beide Orte nun schneller erreichbar sind.

Über die Bahn ist Dessau-Roßlau direkt mit Berlin, Magdeburg, Halle und Leipzig verbunden. Im Unterschied zu den drei genannten Städten führt jedoch keine Fernverkehrsverbindung mehr über Dessau-Roßlau. Die nächstgelegenen ICE-Haltepunkte sind Wittenberg und Bitterfeld. Nach den vorliegenden Planungen der Bahn ist auch nicht mehr mit einer grundlegenden Verbesserung dieser Verkehrssituation zu rechnen.

Der Internationale Flughafen Halle-Leipzig ist wegen der direkten Autobahnverbindung in etwa einer halben Stunde erreichbar, was international gesehen ein Spitzenwert ist. Der künftige Großflughafen BBI ist automobil etwa anderthalb Stunden entfernt. Zudem existiert in Dessau selbst ein Verkehrslandeplatz.

Durch Dessau-Roßlau fließt die Elbe, eine der bedeutendsten ostdeutschen Wasserstraßen. Roßlau verfügt über einen gut ausgebauten Hafen. Damit besteht ein direkter Wasserweg bis zum Hamburger Überseehafen. An sich gilt der Wasserweg als Ressourcen schonende Alternative zum Transport über die Straße, speziell bei Massengütern und im Containerbereich. Die heutige Wirtschaftsstruktur von Dessau-Roßlau bietet jedoch wenige Anknüpfungspunkte für eine intensivere Nutzung dieses Verkehrsweges. Zudem würde ein effektiver ganzjähriger Fahrbetrieb auf der Elbe weitere Ausbaggerungen und andere technische Maßnahmen erfordern, die aus ökologischen Gründen umstritten sind. Im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans ist kein weiterer Ausbau der mittleren Elbe mehr vorgesehen.

## Qualität der Verkehrsanbindung im Vergleich

Stadt	Eisenbahn	Autobahn
Berlin	☺☺	☺☺
Potsdam	☹	☺☺
Leipzig	☺	☺☺
Halle	☺	☺☺
Magdeburg	☹	☺☺
Dessau-Roßlau	☹	☺
Lu. Wittenberg	☺	☹

## Oberzentrum Dessau-Roßlau: Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren

Die Analyse der Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT-Analyse)<sup>20</sup> ist nötig, um den Handlungsbedarf und die Handlungsrichtungen für eine nachhaltige Stabilisierung von Dessau-Roßlau als Oberzentrum in Anhalt bestimmen zu können. Grundmuster der SWOT-Analyse ist eine Vier-Felder-Matrix. Zunächst werden Stärken und Schwächen ermittelt. Danach werden unausgeschöpfte Potenziale identifiziert, die weitere Entwicklungschancen in sich bergen. Dem stehen Gefahren gegenüber, die anwachsen, wenn Schwächen nicht überwunden werden oder neue Aktivitäten zu Konflikten führen. Der Handlungsansatz besteht darin, die Stärken durch Aktivierung vorhandener Potenziale (Chancen) weiter auszubauen, die Schwächen zu eliminieren und gefährlichen Entwicklungen (Bedrohungen) mit Konterstrategien entgegenzutreten.

Ziel ist, den Nutzen aus Stärken und Chancen zu maximieren und die Verluste aus Schwächen und Gefahren zu minimieren. Um dies zu erreichen, ist zu untersuchen,

- welche Stärken zu welchen Chancen passen,
- wie vorhandene Stärken zur Realisierung der Chancen genutzt werden können,
- welche Gefahren mit den eigenen Stärken abgewandt werden können,
- wie vorhandene Schwächen in Chancen und Stärken umgewandelt werden können,
- in welchen Fällen welche Verteidigungsstrategien anzuwenden sind.

Im Grundsatz sind die Chancen dort am größten, wo mehrere Stärken gebündelt sind. Die Gefahren sind dort am höchsten, wo innere Schwächen und äußere Bedrohungen aufeinandertreffen. Dieser strategische Ansatz wird im Zentrenkonzept sowohl bei der Bestimmung der oberzentralen Wettbewerbsfähigkeit als auch bei der Bewertung und Strategiewahl für die Zentren innerhalb von Dessau-Roßlau angewandt.

### Dessau-Roßlau: Stärken, Schwächen, Chancen, Gefahren

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
Zentrale Lage im mitteleuropäischen Raum Gute Verkehrsanbindung (Straße, Flugzeug) Wirtschaftszentrum mit Industriekultur Regionale Konzentration von Beschäftigung Wettbewerbsfähige Pro-Kopf Leistungsdaten Umfangreiche oberzentrale Ausstattung Zentrum der Gesundheitsfürsorge für Umland Hochschulstandort, Bundesbehörde UBA Starkes Kultur- und Sportangebot vor Ort Konzentration der Gerichtsbarkeit Welterbe Bauhaus und Gartenreich Historisches Erbe als Zentrum von Anhalt	Randlage zu den Zentren der Metropolregion Schlechte Bahnverbindung, Wasserweg inaktiv Mangel an starken industriellen Kernen Zu wenig hochqualifizierte Arbeitsplätze Schwächstes Oberzentrum im mitteld. Raum Mängel an massen-attraktiven Qualitäten Starke Einwohnerverluste und Überalterung Keine Universität, kein volles Wissenscluster Überregionale Vermarktung ungenügend Trend zu Ausdünnung der Gerichtsfunktionen Innenstadt mit Attraktivitätsdefiziten Erlebbares städtebauliches Zentrum fehlt
<b>Chancen</b>	<b>Gefahren</b>
Nationale Profilierung als die Bauhaustadt Universität mit internationaler Ausstrahlung Wissenscluster ökologischer Nachhaltigkeit Urbanes Zentrum von Anhalt + Gartenreich Verwaltungszentrum der Region Überregionaler kultureller Leuchtturm Starker Pfeiler der mitteld. Metropolregion Attraktive städtebauliche Mitte lockt an	Weimar und Berlin monopolisieren Bauhaus Hochschule wird provinziell, Imageverlust Wissenscluster verliert Kompetenz und Kraft Gravitationskraft sinkt, Konkurrenz wächst Ausdünnung der oberzentralen Funktionen Kultur wird kleinstädtisch Zentren der Metropolregion absorbieren alles Stadtmitte verodet, Einkaufscity erodiert

<sup>20</sup> SWOT steht für **S**trengths (Stärken), **W**eaknesses (Schwächen), **O**pportunities (Chancen) und **T**hreats (Gefahren)

## Strategien für eine nachhaltige Stärkung als Oberzentrum

Die obige SWOT-Analyse gibt wichtige Hinweise für die Suche nach Strategien für eine nachhaltige Stabilisierung von Dessau-Roßlau als Oberzentrum.

### Dessau-Roßlau als Oberzentrum von Anhalt

Wichtige Voraussetzungen für Erhalt und Stärkung der Zentralität der Doppelstadt in der Region sind vorhanden. Keines der benachbarten Mittelzentren verfügt über eine derartig vielfältige, kapazitätsstarke und qualitativ anspruchsvolle Ausstattung mit zentralörtlichen Funktionen wie Dessau-Roßlau. Die vorhandenen Kapazitäten als Einzelhandelsmagnet, Industrie- und Dienstleistungskern, Bildungsstandort, Wissenscluster, Verwaltungs- und Versorgungszentrum sowie kultureller Leuchtturm und Sportstadt mit überregionaler Ausstrahlung sind entwicklungsfähig. Diese Stärken müssen konsequent weiter ausgebaut werden.

Im Verhältnis zu den benachbarten Mittelzentren kommt es darauf an, Führungskraft durch Integration im gemeinsamen Interesse zu demonstrieren:

- Die Wahrnehmbarkeit in der mitteldeutschen Metropolregion als eigenständiges Kraftzentrum mit klar erkennbaren Alleinstellungsmerkmalen und prägnantem Image,
- der Aufbau eines möglichst komplexen Wissensclusters durch Integration der vielfältigen Kapazitäten und Ansätze in den einzelnen Städten,
- die Erschließung der benachbarten Welterbestätten für das Regionalmarketing, für die Attraktivitätssteigerung als Wirtschaftsstandort und für den Tourismus

kann angesichts der starken Metropolzentren im Süden und Norden nur gelingen, wenn die benachbarten Städte ihre Kapazitäten und Potenziale vereinen. Mit diesem Anspruch sollte sich Dessau-Roßlau energisch an die Spitze der regionalen interkommunalen Kooperation stellen und gemeinsame Schlüsselprojekte initiieren. Ein partnerschaftliches Verhältnis ist die Grundvoraussetzung, um Interessenkonflikte nicht nur formal zu unterdrücken, sondern im gemeinsamen Interesse nachhaltig zu lösen.

### Dessau-Roßlau im oberzentralen Wettbewerb

Die Doppelstadt wird sich jedoch nur dann dauerhaft im Konzert der dynamischen mitteldeutschen Oberzentren behaupten können, wenn es gelingt, die vorhandenen Chancen wahrzunehmen und die bestehenden Stärken dadurch zu einer völlig neuen Qualität zu führen. Folgende Vorhaben sollten oberste Priorität erhalten und in einem ganzheitlichen Leitbild der Stadtentwicklung integriert werden:

- Bauhausstadt Dessau-Roßlau: Das nationale Kulturerbe erhält eine inhaltlich angereicherte und baulich erweiterte Heimstatt mit internationalem Anspruch und Breitenwirkung.
- Bildungsstadt Dessau-Roßlau: Die Perspektive eines Bildungsstandorts mit universitärer Qualität wird weiter verfolgt, ggf. in Kooperation mit Wittenberg, Köthen, Bernburg.
- Dessau-Roßlau als Sachwalter des Welterbes Gartenreich: Unter einem neuen institutionellen Dach entsteht ein Kompetenzzentrum für ökologische Nachhaltigkeit.
- Kulturstadt der Moderne: Die kulturellen Kapazitäten konzentrieren sich programmatisch auf die klassische Moderne und entwickeln damit überregionale Ausstrahlung.
- Dessau-Roßlau ist das Zentrum von Anhalt: Das historische Erbe als administratives Zentrum und institutioneller Kern der Daseinsvorsorge in Anhalt wird reaktiviert, um die Doppelstadt auf eine zentrale Rolle in einem künftigen „Großkreis Anhalt“ vorzubereiten, falls es zu einer derartigen territorialen Neugliederung der Verwaltungsstrukturen im Lande kommen sollte.

### **Bauhausstadt Dessau-Roßlau**

Dem Bauhaus als nationalem Kulturerbe muss in Dessau eine Heimstatt mit wirklich internationalem Anspruch und erheblich größerer Breitenwirkung geschaffen werden. Das Zeitfenster, um die Gefahr einer Monopolisierung des Bauhauses durch Weimar und Berlin abzuwenden, schließt sich.

Mit höchster Dringlichkeit ist ein Konzept zu erarbeiten, das die baulichen, funktionalen, finanziellen und verfahrensbezogenen Eckpfeiler für dieses Vorhaben setzt. Dieses Konzept muss klare Vorgaben für das Verwaltungshandeln formulieren und als belastbare Verhandlungsgrundlage im Dialog mit Land und Bund über die Aufteilung von Kompetenzen und Lasten nutzbar sein.

Neben den inhaltlichen Aspekten ist eine intensive PR-Arbeit nötig, in der Stadtverwaltung, Politik, Wirtschaft und Bürger gemeinsam und abgestimmt agieren.

Die räumliche Ansiedlung einer neuen und massenwirksamen Bauhauskapazität (Dokumentationszentrum, Bauhaus-Werkstatt, Forschungseinrichtung) im Stadtkern wäre das beste Instrument, um die städtebauliche Mitte des Oberzentrums zu vitalisieren und aufzuwerten.

### **Bauhausstadt im Gartenreich**

Verknüpfung von Bauhaus und Gartenreich macht, auch im Vergleich zu Weimar und Berlin, die Einzigartigkeit der Bauhausstadt Dessau-Roßlau aus. Dieses Erbe muss in seinen materialisierten und ideellen Formen für die Doppelstadt besser fruchtbar gemacht werden.

Das Potenzial, das in der Verbindung von Aufklärung und Moderne zu einem innovativen Ansatz für emanzipatorische und ökologisch nachhaltige Entwicklung in der globalisierten Welt von heute und morgen liegt, ist bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Hier liegt ein produktiver Ansatzpunkt für die Entwicklung eines Wissensclusters von internationaler Ausstrahlung, für eine neue Universität, die sich aus verschiedenen öffentlichen und privaten Quellen finanziert. Damit könnte sich Dessau-Roßlau auch erheblich besser als Kommunikations- und Tagungsort etablieren und den Kulturtourismus ausbauen.

Die konzeptionelle Arbeit für die Verwirklichung dieser Idee sollte auf die Tagesordnung gesetzt werden.

### **Mittellage zwischen den Kraftzentren der Metropolregionen nutzen**

Die Lage zwischen den wirtschaftlichen Kraftzentren im Norden und Süden birgt die Gefahr, ausgesogen zu werden, vor allem, wenn sich die umliegende Region mehr und mehr auf Berlin und/oder Sachsendreieck orientiert. Zugleich besteht aber auch die Chance, sich als wichtiges Bindeglied zwischen der Bundesmetropole und den metropolitanen Zentren in Mitteldeutschland zu etablieren und somit Impulse für die Herausbildung einer überregionalen Entwicklungsschiene von Berlin bis Dresden zu setzen.

### **Attraktivität der Innenstadt ist das A und O**

Der Erfolg der mitteldeutschen Oberzentren stützt sich nicht unerheblich auf die Attraktivität ihrer Innenstädte. In Leipzig oder Halle wird deutlich, dass es für eine Stadt dieser Größenordnung nicht unbedingt auf einen anheimelnden Altstadt kern ankommt, aber umso mehr auf urbanes Flair in einem funktional verdichteten, strukturell integrierten und architektonisch anspruchsvollen wie spannungsreichen städtebaulichen Ambiente.

Dies muss auch für Dessau-Roßlau Vorbild und Anspruch sein. Die Aufladung und Aufwertung des Stadtkerns bildet eine notwendige Voraussetzung für die nachhaltige Stabilisierung von Dessau-Roßlau als Oberzentrum.

Nötig ist ein Masterplan Innenstadt, der eine mutige und konsistente Vision entwickelt, auf lange Frist angelegt ist, konsequentes Handeln mit langem Atem einfordert und die ersten praktischen Schritte auf diesem Weg formuliert bzw. mit den Akteuren abstimmt.

## 2. Zentrenstruktur und Zentrenhierarchie

### 2.1 Analyse der Zentrenstruktur

#### Analyseaufgabe

Die Untersuchung zur Zentrenstruktur befasst sich mit dem Netz zentraler Funktionen kommerzieller und nichtkommerzieller Art aus städtebaulicher Sicht. In diesem Kapitel werden die einzelnen Zentren nach funktionalen und räumlichen Kriterien in das gesamtstädtische Gefüge eingeordnet. Die detaillierte Sicht auf die einzelnen Zentren bleibt den folgenden Kapiteln überlassen. In diesem Abschnitt geht es um die gesamtstädtische Zentrenstruktur und Zentrenhierarchie.

Unterschieden wird nach Art der Funktion sowie nach der Bedeutung für die oberzentrale, gesamtstädtische und kleinräumige Versorgung. Speziell im Einzelhandel ist es für die Lebensqualität in der Stadt wichtig, dass ein möglichst dichtes und räumlich ausgewogenes Nahversorgungsnetz geschaffen wird bzw. erhalten bleibt.

Ein weiteres Unterscheidungskriterium ergibt sich daraus,

- ob es sich um ein Zentrum handelt, das kommerzielle und nichtkommerzielle Funktionen integriert und damit auf gesamtstädtischer oder teilräumlicher Ebene komplexe Urbanität erzeugt, oder
- ob die Funktionsballung ausschließlich kommerzieller bzw. nichtkommerzieller Art ist. (Letzteres reicht von Bundes- und Landesbehörden bis hin zum Gemeindehaus oder der Kirche in peripheren Ortslagen, die keine Einzelhandelseinrichtung oder sonstige zentrale Funktion mehr aufweisen und daher als einzige Identifikationsorte verbleiben).

Ebenfalls wird danach unterschieden, ob sich die Zentren in städtebaulich integrierten oder in isolierten Lagen befinden. Aus dieser Unterscheidung lassen sich Rückschlüsse ziehen, ob bzw. inwieweit die jeweiligen Zentren zur gesamtstädtischen Zentralität und nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Entsprechend der Zielstellung des Zentrenkonzepts kommt dem Einzelhandel in der Betrachtung eine hervorgehobene Bedeutung zu. Die Aussagen zu den Zentren im Einzelhandel basieren wesentlich auf den vorhandenen Erhebungen und Handlungsvorschlägen im Einzelhandelsgutachten der GMA.<sup>1</sup> Die Klassifizierung der Einzelhandelsstandorte in der gesamtstädtischen Zentrenstruktur wurde gemeinsam mit der GMA vorgenommen.

Die städtebaulichen Bewertungen basieren auf eigenen Erhebungen, inklusive der Bestandsaufnahme von kommerziellen wie nichtkommerziellen Funktionen vor Ort. Die Erhebungslisten zu den öffentlichen Funktionen inklusive der ermittelten Angaben zu den Nutzerzahlen befinden sich im Anhang.

<sup>1</sup> Vgl. GMA Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau. Entwurf, Februar 2008.

## Zentrenkategorien in Dessau-Roßlau

In den vorliegenden Dokumenten zur Stadtentwicklung von Dessau und Roßlau sind unterschiedliche Begriffe zur Abgrenzung zentraler Stadtbereiche benutzt worden. Im Stadtentwicklungskonzept bezeichnet der Begriff „Innenstadt“ das gesamte zusammenhängende Fördergebiet im Bund-Länder-Programm Stadtbau Ost, von den Meisterhäusern bis zum Kreuzbergviertel.<sup>2</sup> Dieser Innenstadtbegriff war aus förderrechtlichen Gründen gewählt worden, ist jedoch für eine städtebaulich begründete Abgrenzung der Innenstadt viel zu weit gefasst. Die Definition des „urbanen Kerns Innenstadt Dessau“ entspricht der Logik des städtebaulichen Leitbilds „Stadtinseln: Urbane Kerne – Landschaftliche Zonen“, ist aber für die Abgrenzung eines zentralen innerstädtischen Versorgungsbereichs ebenfalls zu weitläufig. Darüber hinaus ist es Ziel des Zentrenkonzepts, die räumliche Konzentration der oberzentralen Funktionen zu fördern. Daher wurde innerhalb des „urbanen Kerns Innenstadt“ ein räumlich kleiner gefasstes „Zentrum“ als Versorgungsbereich dargestellt. Innerhalb dieses Zentrums wurde ein noch enger begrenzter „Stadtkern“ ausgewiesen, der die wichtigsten oberzentralen Funktionen der Stadt umfasst und gesamtstädtischer Investitionsschwerpunkt werden soll. Kommerzieller Anker des „Stadtkerns“ ist die „City“ (Einkaufsinnenstadt)

### **Urbaner Kern Innenstadt Dessau**

Nach dem städtebaulichen Leitbild „Stadtinseln: Urbane Kerne – Landschaftliche Zonen“ wurde der innerstädtische urbane Kern von Dessau-Roßlau in der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts (2006) neu definiert und mit einer Entwicklungspriorität versehen. Der innerstädtische urbane Kern umfasst die baulich verdichtete Innenstadt, abgegrenzt durch die Mulde im Osten, den Schillerpark und die angrenzenden Kleingartenstrukturen im Norden sowie den entstehenden innerstädtischen Grünzug im Süden und Westen. Der innerstädtische urbane Kern umschließt das räumlich enger gefasste Stadtzentrum.

### **Zentrum Dessau-Roßlau**

Im Zentrum konzentrieren sich die gesamtstädtischen und oberzentralen Funktionen von Dessau-Roßlau. Hier sind die wichtigsten Einrichtungen von Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur und Verwaltung untergebracht. Die parzellenscharfe räumliche Abgrenzung des Stadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erfolgt auf der Grundlage einer städtebaulichen Untersuchung in Kapitel 4. Das Stadtzentrum beherbergt und umschließt den räumlich enger gefassten Stadtkern mit der City.

### **Stadtkern mit Einkaufscity**

Im Stadtkern sind wichtige gesamtstädtische und oberzentrale Funktionen konzentriert. Kommerzielle und nichtkommerzielle Funktionen verstärken einander und bewirken damit urbane Dichte. Der Stadtkern ist zugleich ideeller und emotionaler Identifikationskern von Dessau-Roßlau. Die City bildet den Kristallisationspunkt der wichtigsten Einzelhandelseinrichtungen von Dessau-Roßlau im städtebaulich gefassten Stadtkern. Die City ist gekennzeichnet durch eine Verdichtung der oberzentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen.

### **Stadtteilzentren (Nebenzentren)**

Stadtteilzentren sind Konzentrationen von teilräumlichen Funktionen der Versorgung und des Gemeinwesens. Sie bilden städtebauliche Identifikationspunkte für einen städtischen Teilraum. Sie versorgen einen größeren Einzugsbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs, ergänzt durch Güter des gehobenen sowie mittel- und langfristigen Bedarfs sowie vielfältigen Dienstleistungen. Stadtteilzentren sind gekennzeichnet von einer Durchmischung von Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen sowie von Gemeinweseneinrichtungen in städtebaulich integrierter Lage.

---

<sup>2</sup> Vgl. Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte für Dessau und Roßlau, Mai 2006, S. 82.

In Dessau-Roßlau wurden in Abstimmung mit der GMA derzeit zwei Stadtteilzentren identifiziert: das Stadtzentrum von Roßlau und der Bereich um das Leipziger Tor.

### **Nahversorgungszentrum / Nahversorgungsbereich**

Die Nahversorgungszentren bzw. Nahversorgungsbereiche sind auf die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet. Aus Sicht des Einzelhandels ist für ein Nahversorgungszentrum die Ausstattung mit mindestens einem Lebensmittel-Magneten und mehreren ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten vorzusetzen. Nach diesen Kriterien gibt es derzeit in Dessau-Roßlau 11 Nahversorgungszentren. Hinzu kommt ein Nahversorgungszentrum in Planung (Roßlau, Magdeburger Straße).

Idealtypisch befinden sich Nahversorgungszentren in städtebaulich integrierter Lage und übernehmen zugleich teilräumliche Integrationsfunktionen für ein Wohnquartier (Standort für Gemeinweseneinrichtungen). Hierzu zählen die Nahversorgungszentren in Roßlau (Waldersee), Roßlau (Luchplatz), Ziebigk (Kornhausstraße), Waldersee (Wilhelm-Feuerherdt-Straße), Kleinkühnau (Hauptstraße), Zoberberg (Ellerbreite), Heidestraße / Augustenstraße, Heidestraße / Südstraße, Törten (Damaschkecenter) und Kochstedt (Heideplatz).

Einige Nahversorgungszentren sind in Randbereichen von Wohnquartieren bzw. vorstädtischen Siedlungsstrukturen angesiedelt, befinden sich also in teilintegrierter Lage. Dies betrifft derzeit die Nahversorgungszentren in Nord (Schlachthofstraße) und Hirtenhau (Lichtenauer Straße) sowie den geplanten Nahversorger in Roßlau (Magdeburger Straße).

In Abstimmung mit der GMA wurden die Nahversorgungszentren in drei Kategorien unterteilt, die sich nach Größe des Lebensmittelmagneten unterscheiden:

- Typ A = Lebensmittelmagnet mit Verkaufsfläche über 800m<sup>2</sup>
- Typ B = Lebensmittelmagnet mit Verkaufsfläche über 400-800 m<sup>2</sup>
- Typ C = Lebensmittler mit Verkaufsfläche kleiner 400m<sup>2</sup>

Diese Einteilung gibt einen Anhaltspunkt für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des jeweiligen Nahversorgungszentrums. Die entsprechende Nachfrage im Einzugsradius vorausgesetzt (was in der Regel die Ansiedlungsentscheidung begründete), gelten die großflächigen Lebensmittelmagneten mit mehr als 800 m<sup>2</sup> als zukunftsfähig. Bei der Größenordnung zwischen 400 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> sollte eine Größenanpassung erfolgen. Für Verkaufseinrichtungen mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind die Zukunftsaussichten schlecht.<sup>3</sup>

Die obige Kategorisierung der Nahversorgungszentren gibt Aufschluss über die wirtschaftlichen Perspektiven aus Sicht des Einzelhandels. Mit dieser Bestandsaufnahme wird jedoch im Zentrenkonzept noch keine Aussage über die Planungsabsicht für den betrachteten Standort getroffen, die sich aus dem Leitbild der Zentrenentwicklung im nachfolgenden Kapitel ergibt und auf ein zukunftsfähiges Netz der Nahversorgung abzielt.

### **Nicht integrierte großflächige Einzelhandelsstandorte**

Hierbei handelt es sich um Agglomerationen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich nicht integrierter Lage. Nach ihrer Funktionalität kann man sie in Einkaufszentren (mit umfassendem Sortiment) und Fachmarktzentren (mit spezialisiertem Sortiment) unterteilen. Nach ihrer räumlichen Ausstrahlung sind sie als Agglomerationen mit überregionalem Einzugsbereich oder mit lokalem Einzugsbereich einzuordnen.

<sup>3</sup> Vgl. GMA Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau. Entwurf, Februar 2008, S. 124/125.

In Abstimmung mit der GMA wurden folgende Klassifizierungen vorgenommen:

Mildensee: nicht integrierter Standort mit überregionalem Einzugsbereich

Junkerspark: nicht integrierter Standort mit überregionalem Einzugsbereich

Mitte / Mannheimer Straße: nicht integriertes Fachmarktzentrum mit lokalem Einzugsbereich

Die nicht integrierten Einzelhandelsagglomerationen auf der grünen Wiese oder in Gewerbebereichen haben keine städtischen Funktionen über den Bereich von Handel und Dienstleistungen hinaus. Sie haben keine Bedeutung für Gemeinwesen, Kultur, Identifikation und Image der Stadt. Sie tragen wirtschaftlich zur Zentralität von Dessau-Roßlau bei, bedrohen aber – insbesondere mit ihren zentrenrelevanten Angeboten – die gewachsenen innerstädtischen Zentren und schwächen die Wirtschaftskraft für die Entwicklung von City / Kernstadt.

### **Einzelstandorte / Nahversorger in städtebaulicher Randlage**

Die Einzelstandorte dienen der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Zumeist handelt es sich um Lebensmittel-Discounter, zum Teil in städtebaulich integrierter, zum Teil in nicht- oder teilintegrierter Lage. Diese Einzelstandorte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und zeichnen sich durch eine hohe Flexibilität der Ansiedlung bzw. Standortveränderung aus. Insgesamt wurden in Dessau-Roßlau 17 Solitärstandorte gezählt.

In den peripheren Siedlungskernen und Ortslagen sind diese Einzelstandorte oftmals die einzigen Versorger. In diesen Fällen sind sie für das Nahversorgungsnetz durchaus bedeutsam, obwohl sie angebotsseitig nicht die Kriterien für einen Nahversorgungsbereich erfüllen. Dies gilt derzeit für die Handelseinrichtungen in Mosigkau, Meinsdorf und Rodleben.

### **Städtebauliche Kerne / Identifikationspunkte**

Einzelne Stadtteile weisen städtebauliche Zentren auf, die im Idealfall integrierten Charakter tragen und somit kommerzielle wie nichtkommerzielle Funktionen an einem Ort räumlich konzentrieren (Ziebigk, Waldersee, Kochstedt, Heidestraße Süd).

In einigen Ortsteilen liegen die städtebaulichen Kerne bzw. Identifikationspunkte sowie Gemeinweseneinrichtungen räumlich getrennt von den Nahversorgern (Kleinkühnau, Mosigkau, Törten, Rodleben, Alten, Mildensee). Alten und Mildensee sind Sonderfälle, da die Nahversorgung nicht durch einen Nahversorger, sondern durch nahe gelegene nicht- bzw. teilintegrierte Agglomerationen gewährleistet wird.

Schließlich gibt es eine Reihe von Ortslagen, die zwar Ensembles, Landmarken oder Einrichtungen mit Bedeutung für Gemeinwesen, Kultur, Identifikation und Image aufweisen (Anger, Kirche, Gemeindehaus), aber keinen Nahversorger mehr. Hierzu zählen Streetz, Rietzmeck, Neeken, Natho, Sollnitz, Mühlstedt, Brambach, Großkühnau und Kleutsch.

### **Zentren von Bildung / Kultur / Verwaltung außerhalb des Stadtzentrums**

Einige Einrichtungen von gesamtstädtischer bzw. oberzentraler Bedeutung liegen nicht im Stadtzentrum, prägen aber die gesamtstädtische Zentrenstruktur. Hierzu zählen die Stiftung Bauhaus, die Hochschule Anhalt und das Umweltbundesamt, die sich noch im innerstädtischen urbanen Kern befinden.

Berufsschulzentrum, Landesverwaltungsamt und Finanzamt sind westlich des Stadtzentrums in Randlage angesiedelt. Teile der Stadtverwaltung (Baudezemat) sind nach der Fusion und Auflösung des Landkreises Anhalt-Zerbst nach Roßlau verlagert worden, da hier sanierte Gebäude nachgenutzt werden konnten.

Die Schlösser und Parks des Gartenreichs (Georgium, Luisium, Großkühnau, Mosigkau) zählen als Welterbestätten ebenfalls zu jenen Einrichtungen, welche die Qualität von Dessau-Roßlau als Oberzentrum mit prägen.

# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

## Bestandsaufnahme Einzelhandel 2008

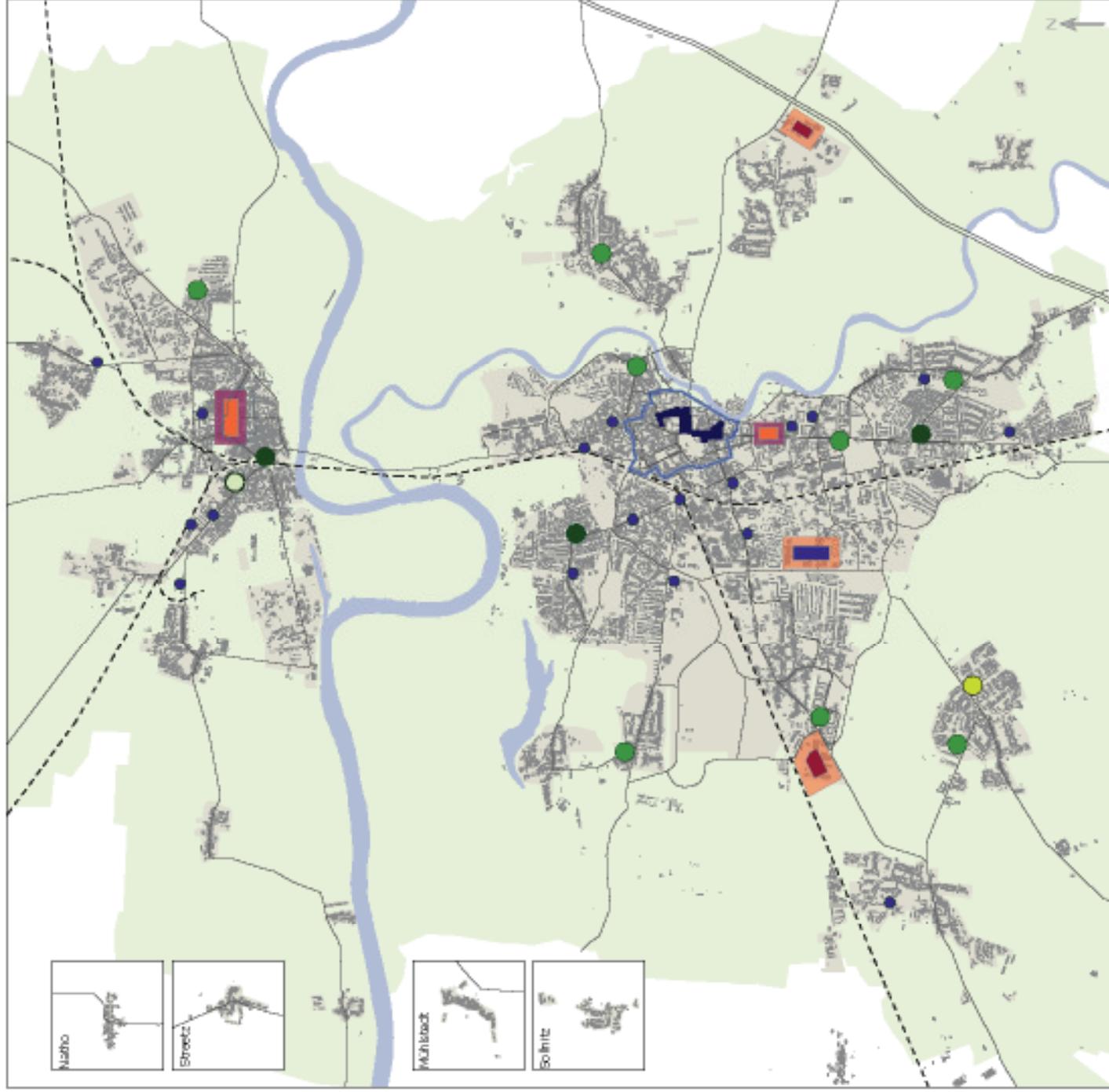
- Zentrum
- Einkaufsstadt
- Stadtbildzentrum
- nicht integrierte überregionale Standorte
- nicht integrierte lokale Standorte
- Nahversorgungszentrum Typ A
- Nahversorgungszentrum Typ B
- Nahversorgungszentrum Typ C
- Nahversorgungszentrum in Planung
- Einzelstandort

- Wohn- und Nebengebäude
- Bebauungsgebiete
- Stadtgrenze
- Gewässer
- Autobahn
- Hauptverkehrsstraße
- Bahnhalle
- Straßenbahn



Erhebungsstand: April 2008

Walhaf & Partner





## Netz der innerstädtischen Nahversorgung

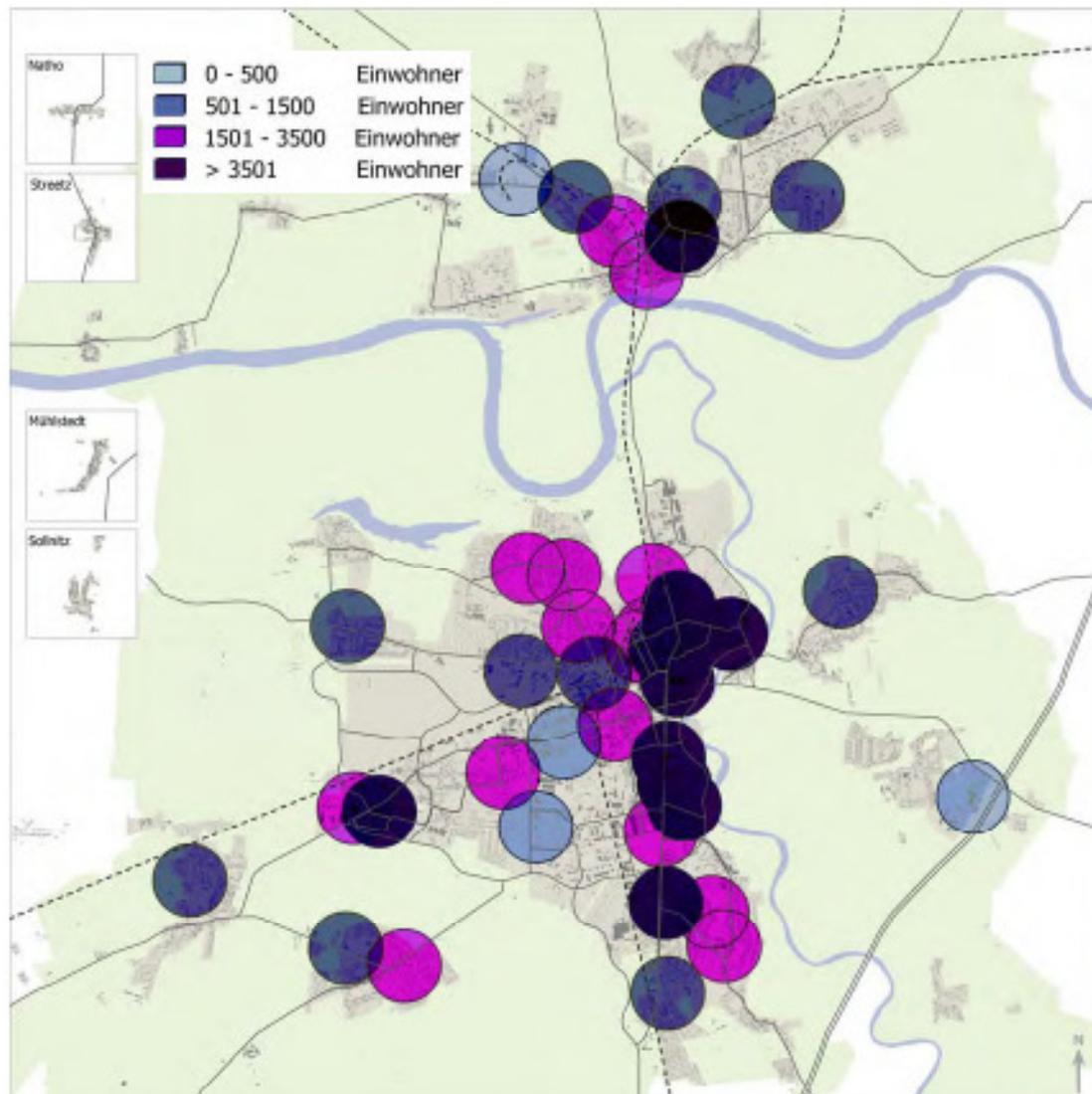
Die innerstädtischen und randstädtischen urbane Kerne werden durch ein dichtes Netz von Einzelhandelseinrichtungen versorgt. Die peripheren Siedlungskerne weisen größtenteils (noch) wohnungsnahe Versorger auf.

Tragfähige Einzugsbereiche für den großflächigen Einzelhandel existieren vor allem im Stadtzentrum von Dessau, aber auch in der Innenstadt von Roßlau.

Ein starkes Bedarfsaufkommen ist heute noch in jenen Stadtbereichen zu verzeichnen, die bis 2020 durch den Stadtumbau erheblich an Einwohnern verlieren (südlich Leipziger Tor, Zoberberg, Kreuzbergstraße, Schaftrift).

Schon heute besteht ein wenig tragfähiges Bedarfsaufkommen in peripheren Siedlungsbereichen (insbesondere in Rodleben, Mosigkau, Groß- und Kleinkühnau, Waldersee, Meinsdorf, Waldesruh, Biethe).

## Einwohnerzahl in den Einzugsradien (500 m) der Nahversorgungseinrichtungen (Einzelhandelseinrichtungen im Stadtzentrum, in den Stadtteilzentren und in den Nahversorgungszentren sowie Einzelstandorte, Erhebung der Stadt Dessau-Roßlau, XI/2007)



**Einwohnerzahl in den Einzugsradien (500 m) der Nahversorgungseinrichtungen**  
(Einzelhandelseinrichtungen im Stadtzentrum, in den Stadtteilzentren und in den Nahversorgungszentren sowie Einzelstandorte, Erhebung der Stadt Dessau-Roßlau, XI/2007)

Nr.	Bereich	Ort	Strasse	Einwohner
1	Einzelstandort	Mosigkau	Chörauer Straße 27	706
2	Nahversorgungszentrum	Kochstedt	Lichtenauer Straße 34	1.009
3	Nahversorgungszentrum	Kochstedt	Pfaffendorfer Straße 18	2.427
4	Dezentraler Standort	Dessau-Mitte	Zunftstraße 15	176
5	Einzelstandort	Törten	Alte Leipziger Straße 30	879
6	Einzelstandort	Törten	Querweg 26	1.816
7	Nahversorgungszentrum	Törten	Kreuzbergstraße 33	1.668
8	Einzelstandort	Dessau-Mitte	Wasserwerkstraße 24a	4.799
9	Einzelstandort	Ziebigk	Elballee 44	2.787
10	Einzelstandort	Ziebigk	Kornhausstraße 31	3.211
11	Einzelstandort	Siedlung	Gropiusstraße 55	2.465
12	Einzelstandort	Siedlung	Kühnauer Straße 24	1.391
13	Einzelstandort	Siedlung	Kühnauer Straße 125	1.428
14	Einzelstandort	Alten	Kleine Schaftritt 80	1.683
15	Nahversorgungszentrum	Kleinkühnau	Hauptstraße 150	1.263
16	Nahversorgungszentrum	Süd	Heidestraße 100+101	2.858
17	Nahversorgungszentrum	Süd	Heidestraße 195	3.509
18	Einzelstandort	Mitte	Askanische Straße 115	3.160
19	Einzelstandort	Mitte	Altener Straße 19	827
20	Einzelstandort	Nord	Goethestraße 5	6.255
21	Einzelstandort	Nord	Roßlauer Allee 4	1.956
22	Nahversorgungszentrum	Nord	Schlachthofstraße 12	4.712
23	Nahversorgungszentrum	Zoberberg	Pappelgrund 2	3.632
24	Dezentraler Standort	Zoberberg	Ernst-Zindel-Straße 4	1.997
25	Nahversorgungszentrum	Waldersee	W.-Feuerherdt-Straße 15	1.148
26	Dezentraler Standort	Mildensee	Am Eichengarten 1	81
27	Nahversorgungszentrum	Nord	Wolfgangstraße 14	3.084
28	Nahversorgungszentrum	Mitte	Antoinettenstraße 33-37	2.827
29	Nahversorgungszentrum	Mitte	Stiftstraße 12	4.872
30	Einzelstandort	Roßlau	Waldesruh 10a	1.076
31	Dezentraler Standort	Roßlau	Magdeburger Straße 102	731
32	Einzelstandort	Rodleben	Roßlauer Straße 94	222
33	Einzelstandort	Roßlau	Nordstraße 14	2.442
34	Einzelstandort	Meinsdorf	Kreisstraße 3	639
35	Nahversorgungszentrum	Roßlau	Luchplatz 1	1.939
36	Stadtteilzentrum	Roßlau	Karl-Liebknecht-Straße 3	3.545
37	Stadtteilzentrum	Süd	Franzstr.159 / Heidestr.18	6.240
38	Hauptzentrum / City	Mitte	Kavalierrstraße 49	5.768
39	Einzelstandort	Dessau	Ackerstraße 4	5.776

In einigen Stadtbereichen, wo die Einzelhandelseinrichtungen auf Grund ihrer Lage ganz überwiegend der wohnungsnahen und nicht der gesamtstädtischen Versorgung dienen, existieren bereits heute erhebliche Überschneidungen der Versorgungsradien, so etwa am Zoberberg, in Törten und in Ziebigk. Für die wohnungsnahen Versorgung sind weitere Neuan siedlungen an sich verzichtbar. Sollte es in diesen Fällen jedoch zu weiteren Ansiedlungen kommen, besteht die Gefahr, dass bestehende, städtebaulich integrierte, gut eingeführte und möglicherweise sogar wohnungsnähere Standorte verschwinden.

## Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen

Dessau-Roßlau verfügt über eine reichhaltige Ausstattung an Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen.<sup>4</sup>

### Bildung

Als Bildungsstandort kann Dessau-Roßlau eine Hochschule, ein Berufsschulzentrum, 4 Gymnasien, 6 Sekundarschulen, 14 Grundschulen, 4 Förderschulen sowie Abendschule, Volkshochschule und Musikschule vorweisen. Das Netz der Bildungseinrichtungen in Dessau-Roßlau weist folgende Strukturmerkmale auf:

Die Hochschule Anhalt und die Stiftung Bauhaus sind an einem prägnanten Standort konzentriert und bilden den Campus Dessau. Am Hochschulstandort Dessau mit seinen Fachbereichen Architektur, Design, Facility-Management, Geoinformatik und Vermessungswesen sind etwa 1.200 Studierende eingeschrieben. Die inhaltliche und räumliche Vernetzung von Bauhaus und Hochschule birgt innovative Wachstumspotenziale, die erschlossen werden müssen, um das Wissenscluster und den Bildungsstandort nachhaltig zu stärken.

Zwei der vier Gymnasien sind mitten im Stadtzentrum von Dessau angesiedelt. Das Philanthropinum Dessau befindet sich direkt im Stadtkern und bildet mit seinen Gebäuden einen kleinen Bildungs-Campus. Das Liborius-Gymnasium (Staatlich anerkannte Ersatzschule in der Trägerschaft des Bistums Magdeburg) liegt unmittelbar am Rande des Stadtkerns. Das Walter-Gropius-Gymnasium befindet sich in der Nähe der Bauhaus-Siedlung Törten. Das Goethe-Gymnasium fusioniert mit dem Philanthropinum, wird aber seinen Standort in Roßlau erhalten. Insgesamt gesehen weist die gymnasiale Oberstufe für eine Stadt in der Größenordnung von Dessau-Roßlau eine erstaunliche Qualität und Vielfalt auf, was die oberzentrale Attraktivität als Bildungsstandort stärkt. Die räumliche Verteilung ist nahezu optimal. Zum einen gewährleisten die beiden Einrichtungen im Stadtzentrum eine sehr gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet und dem Umland. Zum anderen stärken die Standorte in Törten und Roßlau zwei wichtige urbane Kerne der Doppelstadt.

Das Netz der Grundschulen ist noch recht dicht, alle größeren urbanen Kerne der Stadt sind gut versorgt. Die innerstädtischen urbanen Kerne von Dessau und Roßlau weisen ein verdichtetes und vielfältiges Angebot auf. Lediglich in einigen peripheren Ortschaften ist die wohnungsnahen Versorgung nicht mehr gewährleistet.

Das Berufsschulzentrum befindet sich in wenig integrierter Randlage.

### Kultur

Bei den kulturellen Einrichtungen existiert eine starke Konzentration im Stadtzentrum von Dessau. Die Welterbestätten des Bauhauses befinden sich in den Stadtteilen Siedlung (Kernstandort mit Hochschul-Campus sowie Meisterhäuser) und Törten. Insgesamt gehören zum Bauhaus-Erbe über 11 Einrichtungen im Stadtgebiet.

Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich ist im Stadtgebiet mit den Schlössern und Parks Georgium, Luisium, Mosigkau und Großkühnau vertreten.

Das Theater verfügt über ein festes Ensemble in drei Sparten sowie über 2 Häuser (inklusive Altes Theater).

<sup>4</sup> Eigene Erhebungen. Eine Aufstellung der einzelnen Einrichtungen samt Nutzerzahlen findet sich im Anhang.

Im Stadtgebiet gibt es 8 Bibliotheken, Landeshauptarchiv und Stadtarchiv sowie 10 Museen. Bei den Museen handelt es sich um das Technikmuseum "Hugo Junkers", Staatliches Museum Schloss Mosigkau, Museum für Naturkunde – Vorgeschichte, Museum für Stadtgeschichte „Johannbau“, Schiffbau- und Schifffahrtsmuseum Roßlau, Heimatmuseum Alten, Schloss Luisium, Schloss Georgium, Wasserburg Roßlau und Schloss Großkühnau.

Faktisch jede historische Siedlungsstruktur und Ortschaft im heutigen Stadtgebiet von Dessau-Roßlau weist einen Kirchenbau als Identifikationspunkt auf. Die Vielfalt der Sakralbauten gehört zum kulturellen Reichtum der Doppelstadt im Gartenreich.

### **Gemeinweseneinrichtungen**

In Dessau-Roßlau werden gegenwärtig 46 Kindertagesstätten und Horteinrichtungen, 19 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen und 12 Altenpflegeeinrichtungen betrieben. Die Kindertagesstätten sind recht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Für die meisten Quartiere ist eine wohnungsnaher Versorgung gewährleistet. Kleine periphere Ortslagen sind unterversorgt.

Bei den Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche sind kleinräumige Angebotskonzentrationen östlich des Wohngebiets Flössergasse, östlich des Gründerzeitgebietes Nord und nördlich der Roßlauer Innenstadt zu verzeichnen.

Zudem existiert eine recht hohe Angebotsdichte im Bereich des zukünftigen innerstädtischen Grünzugs. Zwar sagt das Leitbild des Stadtumbaus für den innerstädtischen Grünzug aus, dass Solitäre durchaus ihren Platz in diesem Raum haben können, was für Gemeinweseneinrichtungen ganz besonders zutrifft. Es ist jedoch auch damit zu rechnen, dass sich durch die massive Wegnahme von Wohnraum der Bedarf in den Einzugsbereichen deutlich vermindert. Gerade Begegnungsstätten leben sehr stark von Stammnutzern aus der Nachbarschaft.

### **Gesundheitsversorgung**

In Dessau-Roßlau gibt es 7 Krankenhäuser und Tageskliniken, 240 Allgemein- und Facharztpraxen sowie 20 Apotheken. Das Städtische Klinikum Dessau ist akademisches Lehrkrankenhaus. Weitere größere Einrichtungen sind das Diakonissen-Krankenhaus und das St. Joseph Krankenhaus. Die allgemein- und fachärztliche Betreuung ist in den inner- und randstädtischen urbanen Kernen der Stadt in angemessener Angebotsdichte gewährleistet.

### **Gastgewerbe, Geldinstitute und Freizeiteinrichtungen**

Im Gastgewerbe von Dessau-Roßlau werden 23 Pensionen sowie 71 Restaurants und Gaststätten gezählt. Eine besonders hohe Konzentration ist in den Stadtzentren von Dessau und Roßlau zu verzeichnen.

Das ortsansässige Geld- und Kreditgewerbe weist 40 Filialen auf (ohne Bankautomaten).

Im Sport- und Fitnessbereich stehen den Einwohner der Stadt und ihren Gästen 2 Sporthallen, 17 Sportplätze, 2 Schwimmhallen, 4 Freibäder, 9 Fitnessstudios, 3 Tennisplätze, 7 Kegelbahnen sowie 9 sonstige Sporteinrichtungen zur Verfügung.

# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

## Alle Einrichtungen 2008

-  Zentrum
-  Einkaufszentrum
-  Stadtbezirk
-  nicht integrierte überregionale Standorte
-  nicht integrierte lokale Standorte
-  Nahversorgungszentrum Typ A
-  Nahversorgungszentrum Typ B
-  Nahversorgungszentrum Typ C
-  Einzelstandort
-  Senioren- und Pflegeeinrichtungen
-  Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen
-  Sporteinrichtungen
-  Hochschule Anhalt (FH)
-  Gymnasien
-  Berufsbildende Schulen
-  Sekundarschulen
-  Förderschulen
-  Grundschulen mit/ ohne Hort
-  Sonstige Schulen
-  Kindertagesstätten
-  Stiftung Bauhaus/Neues Bauen
-  Theater/Konzert
-  Museen/Schlösser
-  Bibliotheken
-  Kirchen / Synagoge / Moschee

## Bevölkerungsrückgang im Stadtteil

von 2005 bis 2020

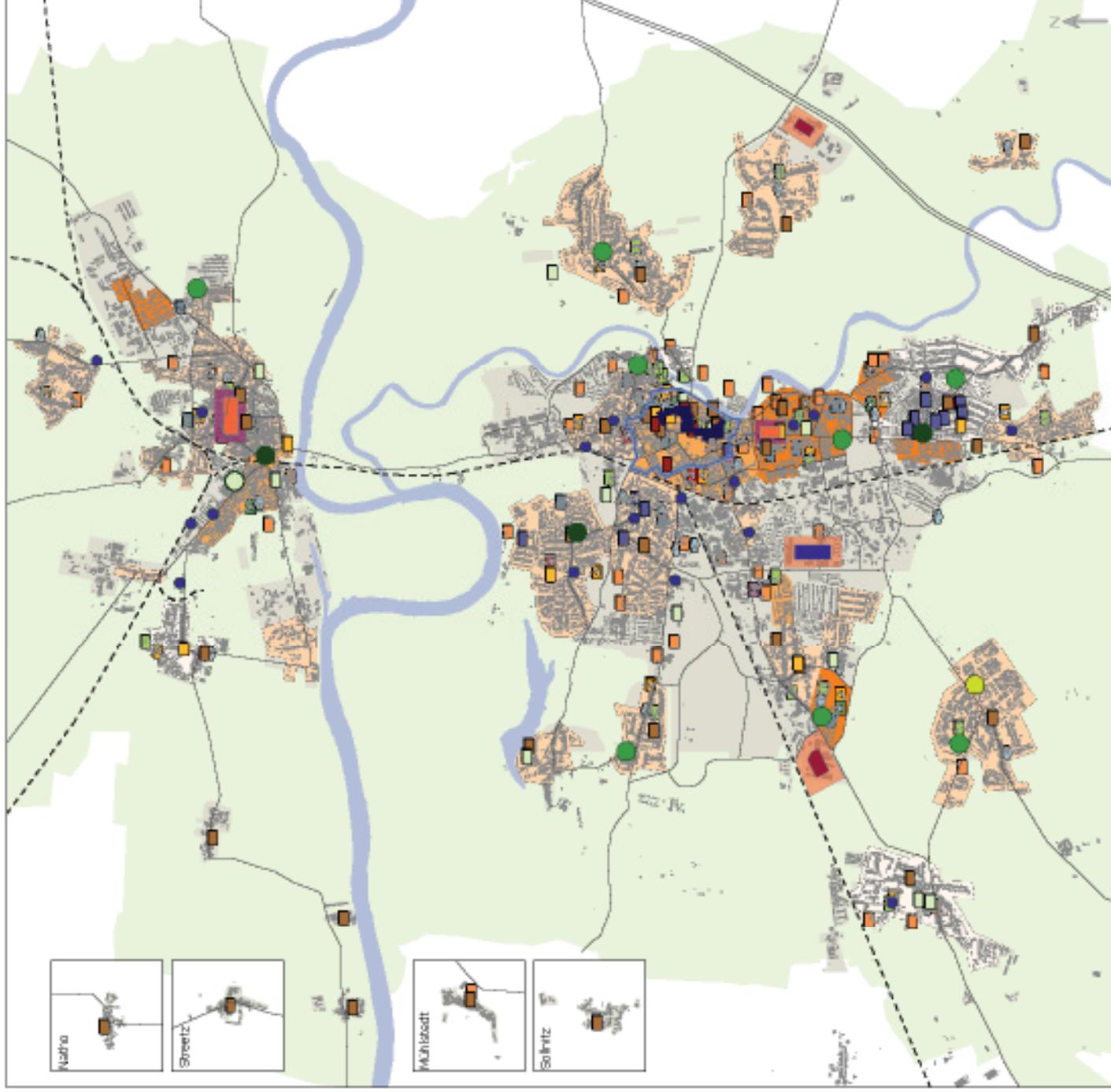
-  stark rückläufig >40%
-  rückläufig 15...40%
-  schwach rückläufig 5...15%
-  stabil 0...5%

-  Wohn- und Nebengebäude
-  Bebauungsgebiete
-  Stadtgrenze
-  Gewässer
-  Autobahn
-  Hauptverkehrsstraße
-  Bahnlinie
-  Straßenbahn



Erhebungsstand: April 2008

Wallraf & Partner





## Funktionale Konzentrationen und Korridore

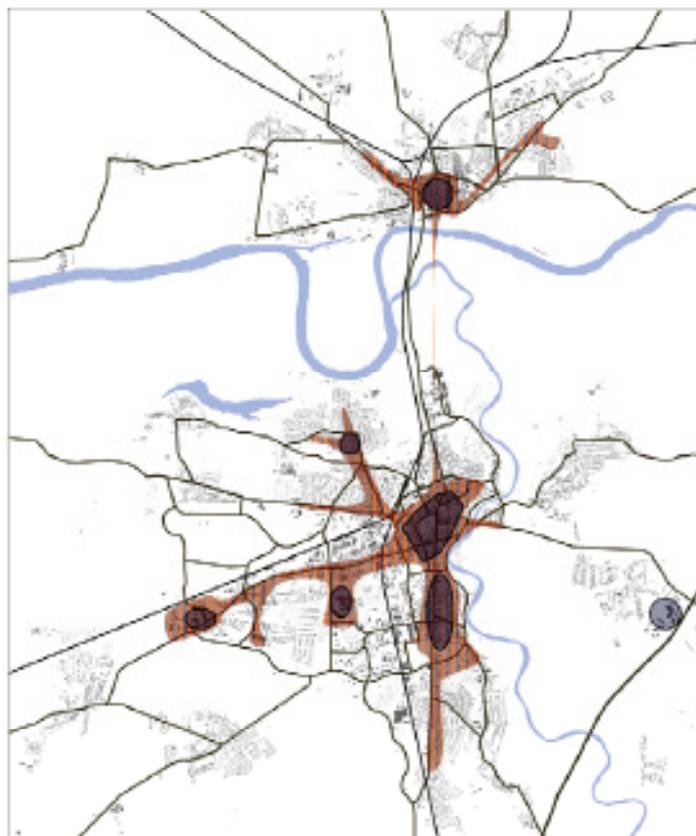
Der Bestand an großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sowie Kultur-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen zeigt die höchste Konzentration im innerstädtischen urbanen Kern von Dessau.

Von diesem Kern gehen Funktionskorridore aus, an denen sich kommerzielle und nichtkommerzielle Nutzungen verdichtet angesiedelt haben. Entlang dieser Korridore sind weitere Knotenpunkte mit verdichteten Angeboten entstanden.

Die Nord-Süd-Achse (Kavaliertstraße – Franzstraße – Heidestraße) weist eine besonders hohe Nutzungsdichte auf, die sich auch nach Norden bis zum Albrechtsplatz fortsetzt. Südlich des Dessauer Zentrums ist noch einmal eine starke Funktionsballung zu verzeichnen. Nördlich der Dessauer Innenstadt hat diese Achse mit Roßlau einen prägnanten, aber von Dessau isolierten Kopf bekommen. Faktisch gibt es zwischen Dessau Nord und dem Luchplatz keinerlei relevante Funktionsansiedlung.

Die Ost-West-Achse ist vor allem zwischen dem Zentrum und dem Gewerbegebiet Mitte (Fachmarktzentrum Mannheimer Straße) stark ausgeprägt, weist aber entlang der gesamten Köthener Straße bis hin zum Junkerspark und zum Klinikum eine relativ hohe Nutzungsdichte auf. Dies gilt auch für den Korridor über die Kornhausstraße und Kirchstraße nach Ziebigk hinein und mit Abstrichen für den westlichen Abschnitt der Kühnauer Straße. Zwischen dem Dessauer Stadtzentrum und Mildensee gibt es faktisch keine relevante Funktionsansiedlung.

### Funktionale Konzentrationen und Funktionskorridore



## 2.2 Perspektiven der Zentrenentwicklung

### Demografischer Wandel und Veränderung der Stadtstruktur

Nach den aus heutiger Sicht wahrscheinlichen Trends<sup>5</sup> wird die Einwohnerzahl von Dessau-Roßlau zwischen 2007 und 2020 um etwa ein Zehntel schrumpfen. Die folgende Tabelle zeigt, wie sich dieser Einwohnerschwund auf die einzelnen Stadtteile niederschlägt, wenn sich die heutigen Trends fortsetzen und die Abrisse im Stadtumbau entsprechendem Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts erfolgen.

Ausgangswert war die Zahl aller Einwohner mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2007 in der Bestandsaufnahme der Kommunalen Statistikstelle von Dessau-Roßlau. Die gesamtstädtische Zielzahl entspricht den Angaben der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für Dessau-Roßlau.

#### Umlage der Einwohnertrends auf die Stadtteile durch den Stadtumbau <sup>6</sup>

Stadtteil	Einwohner 2007*	Einwohner 2020**	Einwohner 07 zu 20***
Innerstädtisch Nord	11.193	11.500	100
Innerstädtisch Mitte	9.626	8.650	90
Innerstädtisch Süd	8.519	5.250	60
Süd	6.584	5.650	85
Haideburg	1.359	1.350	100
Törten	2.587	2.550	100
Mildensee	2.129	2.050	95
Waldersee	2.631	2.650	100
Ziebigk	6.034	6.300	105
Siedlung	4.848	5.050	105
Großkühnau	1.002	1.000	100
Kleinkühnau	1.732	1.700	100
West	1.034	950	90
Alten	4.197	3.850	90
Kochstedt	4.338	4.350	100
Mosigkau	2.172	2.100	95
Zoberberg	3.657	2.200	60
Kleutsch	427	400	95
Sollnitz	266	200	75
Brambach	381	350	90
Rodleben	1.578	1.500	95
Roßlau (ohne OT)	11.508	10.700	95
Meinsdorf	1.662	1.600	95
Mühlstedt	189	200	100
Streetz / Natho	348	300	85
<b>Gesamt</b>	<b>90.001</b>	<b>82.400</b>	<b>90</b>

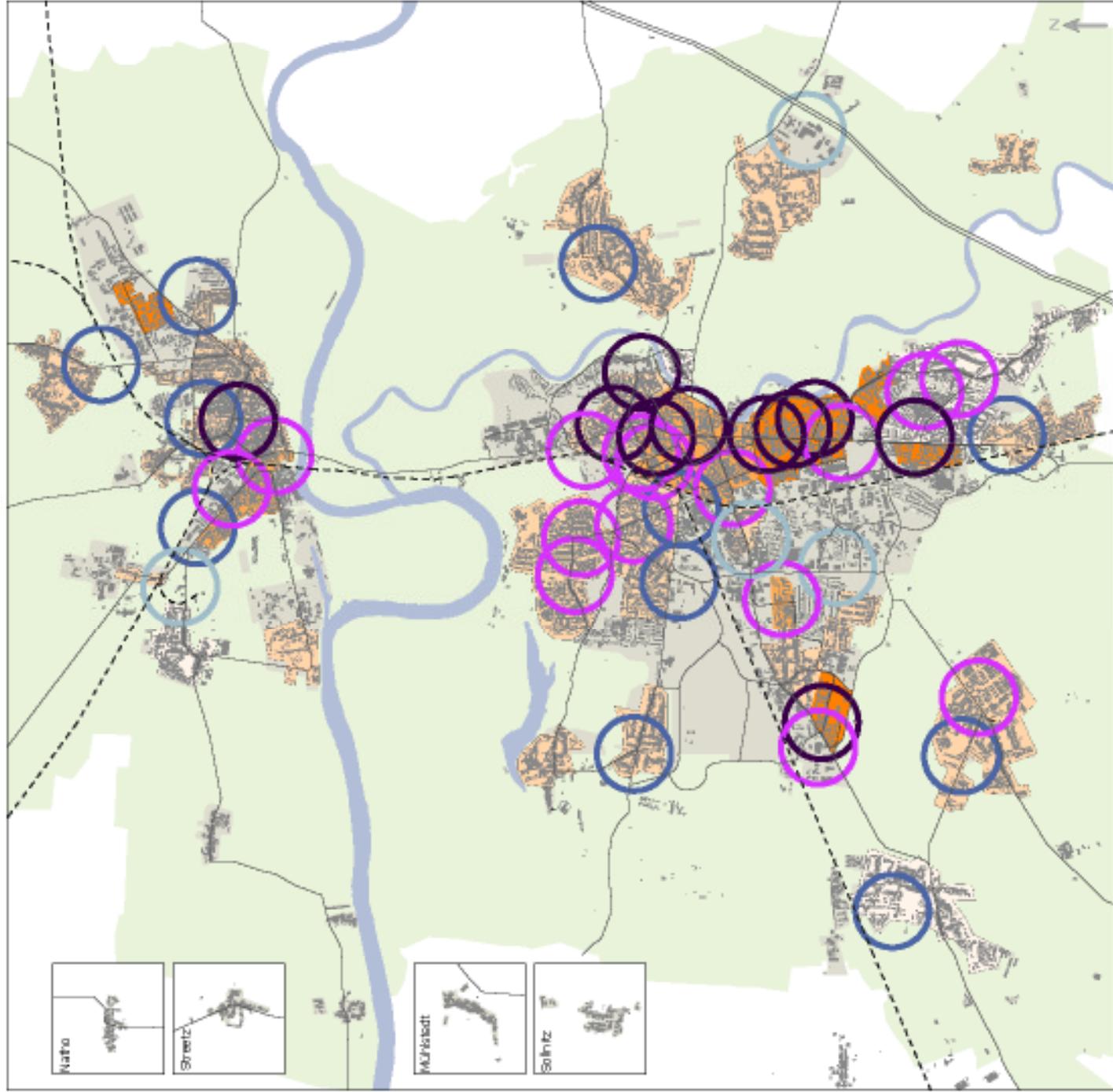
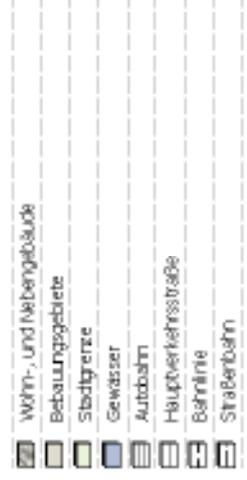
\* Gerundet auf 10; \*\* Gerundet auf 50; \*\*\*Veränderung in Prozent von 2007, gerundet auf 5

<sup>5</sup> 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt und Konsolidierungsszenario der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts 2006.

<sup>6</sup> Ausgangszahlen für 2007 stammen von der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Dessau-Roßlau (Einwohner mit Hauptwohnsitz). Gesamtstädtische Zielzahl 2020 entspricht der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose. Für die Berechnung der Einwohnerzahlen wurde unterstellt, dass sich die heutigen Trends fortsetzen und die Wohnungsabrisse im Stadtumbau den Planungen der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts entsprechen.

# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

## Einwohnerzahl im 500m - Einzugsbereich der Nahversorgung 2008





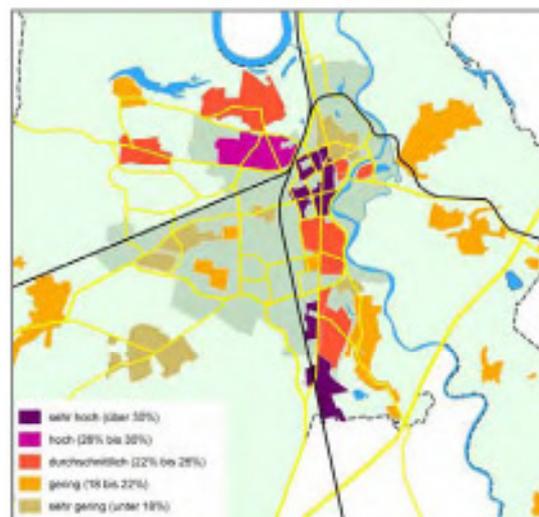
Nach der obigen teilräumlichen Prognose lassen sich für die Bedarfsentwicklung für die Nahversorgung, die wohnungsnahen Dienstleistungen und den quartiersbezogenen Gemeinwesenbedarf folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Einwohnerzahl im Zentrum von Dessau schrumpft im Durchschnitt der gesamtstädtischen Entwicklung, jedoch bleibt hier in der Menge eine starke Einwohnerkonzentration erhalten.
- Die Einwohnerzahl im Zentrum von Roßlau schrumpft nur leicht und bleibt tragfähig für ein Stadtteilzentrum.
- Die heute noch relativ einwohnerstarken Einzugsbereiche südlich des Leipziger Tors, am Zoberberg, in der Schaftrift und an der Biethe werden ihre Tragfähigkeit einbüßen, wenn die geplanten Abrissvorhaben im Stadtbau umgesetzt werden.
- Innerstädtisch Nord, Törten, Ziebigk und Siedlung bleiben stabil oder wachsen sogar geringfügig und bilden auch künftig tragfähige Einzugsbereiche für den Einzelhandel.
- Obwohl die peripheren Siedlungsbereiche und Ortschaften stabil bleiben oder nur geringfügig schrumpfen, kann die Tragfähigkeit einzelner Einzugsbereiche, die bereits heute eher einwohnerschwach sind, weiter erodieren. Die Aufrechterhaltung der bestehenden Nahversorgung kann nicht ohne weiteres als gesichert gelten. Dies trifft auf Rodleben, Mosigkau, Groß- und Kleinkühnau, Waldersee, Meinsdorf und Waldesruh zu.

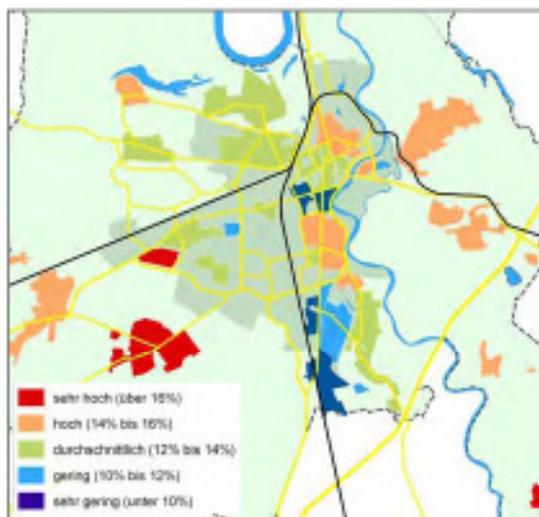
Die demografische Entwicklung wirkt sich nicht nur auf die Einwohnerzahl, sondern auch auf die Altersstruktur aus. Der weniger mobile Teil der Bevölkerung nimmt zu. Bereits heute liegt der Seniorenanteil im Stadtzentrum von Dessau über 30 Prozent, ebenso wie in Haideburg und im Österreicherviertel. Im Stadtteil Siedlung ist jeder Vierte älter als 60 Jahre. Demgegenüber gehören Zoberberg und Kochstedt zu den kinderreichsten Stadtteilen, gefolgt von Nord, den Stadtbereichen südlich des Leipziger Tors und einigen Kleinsiedlungsbereichen. Diese Trends zur demografischen Polarisierung dürften sich, wenn - speziell im Stadtzentrum von Dessau - keine Wohnangebote und Lebensqualitäten für Familien und das Zusammenleben der Generationen unterbreitet werden, fortsetzen.

Für die teilräumliche Kaufkraftentwicklung bedeutet der heutige Trend, dass in der Innenstadt regelmäßige, aber eher schmale Einkommen überwiegen werden. Die stärkere Kaufkraft wird aus den randstädtischen, kleinteilig strukturierten Wohnlagen kommen. Demgegenüber wird der Bedarf an seniorengerechten Dienst- und Versorgungsleistungen gerade in der Innenstadt weiter steigen.

#### Anteil der über 65-jährigen



#### Anteil der unter 18-jährigen<sup>7</sup>



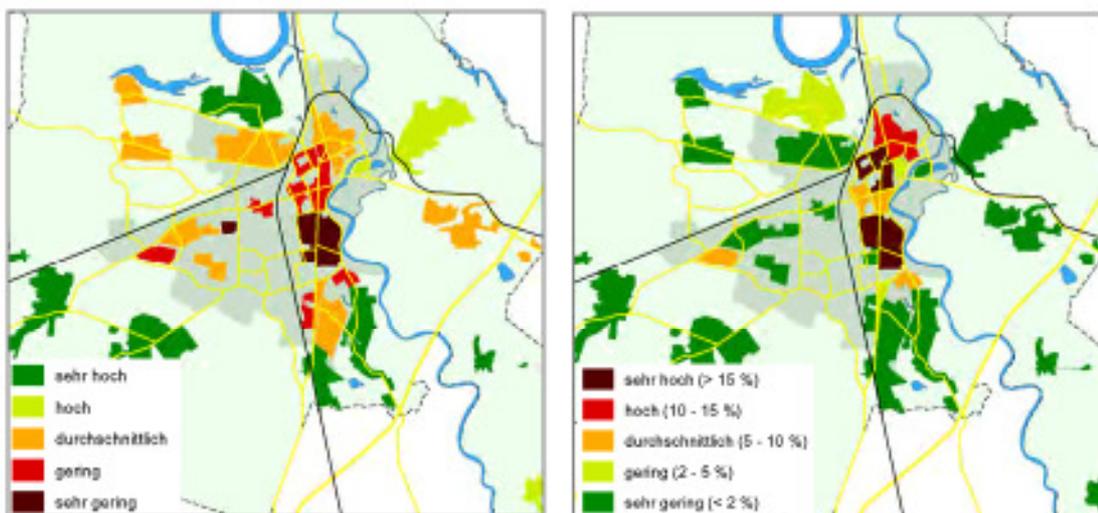
<sup>7</sup> Eigene Erhebungen zur Wohnmilieuuntersuchung im Rahmen der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts. Basisdaten von der Kommunalen Statistikstelle Dessau-Roßlau aus dem Jahr 2004.

## Kaufkraft und sozialstrukturelle Trends

Nach der GMA-Prognose wird die Kaufkraft in Dessau-Roßlau zwischen 2007 und 2020 auf Grund der demografischen Trends und der Einkommensentwicklung von 424 Mio. € auf 392 Mio. € schrumpfen, was einem Verlust von 8 Prozent entspricht.<sup>8</sup>

Auch diese Entwicklung wird sich in den einzelnen Stadtteilen von Dessau-Roßlau ungleichmäßig vollziehen. Vor allem die Stadtbereiche um das Leipziger Tor, aber auch das Stadtzentrum und der Zoberberg weisen eine eher niedrige Kaufkraft aus. Es handelt sich um Wohnquartiere, die stark oder ausschließlich vom industriellen Wohnungsbau geprägt sind und vom Mietniveau her einkommensschwächere Haushalte anziehen. Die kaufkraftstarken Stadtteile befinden sich am Stadtrand und werden durch kleinteilige Bebauung und einem hohen Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum geprägt. Dieses Gesamtbild bestätigt sich, wenn man die räumliche Verteilung der von Transfereinkommen abhängigen Haushalte betrachtet.

### Kaufkraftbewertung (Infas-GEO-Daten) Abhängigkeit von Transfereinkommen<sup>9</sup>



In der Zusammenschau demografischer und sozialer Befunde lassen sich folgende Schlüsse für teilräumliche Entwicklungstrends ziehen, die sich unter den gegebenen stadtstrukturellen Rahmenbedingungen fortsetzen werden:

- Im Zentrum von Dessau konzentrieren sich ältere, kleine und einkommensschwächere Haushalte.
- Einkommensstarke Familien sind vor allem in Kochstedt und in den Einfamilienhausgebieten am Stadtrand anzufinden.
- Einkommensschwache Familien sind überdurchschnittlich stark am Zoberberg und um das Leipziger Tor herum vertreten.
- Die randstädtischen und peripheren Siedlungen und Ortschaften beherbergen eine überdurchschnittlich kaufkräftige Bewohnerschaft, zeigen aber teilweise auch schon die Tendenz einer wachsenden Überalterung.
- Das Gründerzeitgebiet Nord demonstriert einen hohen Grad an sozialer Durchmischung: Es dominieren mittlere Einkommen. Der Familienanteil ist recht hoch
- Die problematischsten sozialen Befunde weisen die Quartiere um das Leipziger Tor, mit nahezu jedem Kriterium auf.

<sup>8</sup> Vgl. GMA Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau. Entwurf, Februar 2008, S. 41.

<sup>9</sup> Eigene Erhebungen zur Wohnmilieuuntersuchung im Rahmen der 2. Fortschreibung des Städtenwicklungskonzepts. Basisdaten aus der Stadtverwaltung Dessau und von Infas-GEO-Daten (2004).

Aus oberzentraler Sicht ist auch die Entwicklung von Einwohnerzahl und Kaufkraft im Einzugsbereich von Bedeutung. Nach der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose schrumpft die Einwohnerzahl in den Landkreisen Wittenberg und Anhalt-Bitterfeld, die Dessau-Roßlau umschließen, zwischen 2007 und 2020 von 327.898 auf 267.749, also um 18 Prozent.<sup>10</sup>

Überträgt man diesen Faktor auf das Marktgebiet des Dessau-Roßlauer Einzelhandels, das im wesentlichen aus dem Großteil beider Landkreise besteht, so ist unter der Annahme einer im Durchschnitt gleichbleibenden Kaufkraft pro Kopf damit zu rechnen, dass die akkumulierte Kaufkraft im Marktgebiet zwischen 2007 und 2020 von 1.621 Mio. € auf 1.329 Mio. € sinkt.

Dies bedeutet, dass sich der Wettbewerb zwischen den Ober- und Mittelzentren um die schrumpfende Kaufkraft in der Region verschärfen muss, was zwangsläufig mit dem Aufbau neuer Kapazitäten trotz sinkender Gesamtnachfrage einhergehen wird.

### Szenarios der Zentrenentwicklung

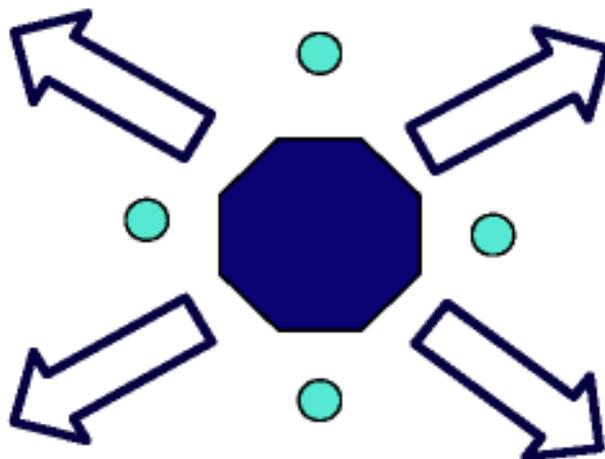
Aus heutiger Sicht sind zwei Szenarios der Zentrenentwicklung in Dessau-Roßlau denkbar:

**Szenario I** geht von der Annahme aus, dass es gelingt,

- das Stadtzentrum und speziell den Stadtkern mit Einkaufs-City durch funktionale Verdichtung und städtebauliche Aufwertung für den oberzentralen Wettbewerb zu ertüchtigen,
- das Netz der Nahversorgung räumlich ausgewogen auf die sinkende stadtinterne Nachfrage auszurichten,
- die Instrumente des Baurechts zur Steuerung des Einzelhandels nach einem schlüssigen Konzept konsequent einzusetzen,
- die bestehenden oberzentralen Bildungs-, Kultur- und Gemeinwesenfunktionen weiter zu profilieren und als Stärken im oberzentralen Wettbewerb besser zur Geltung zu bringen.

Unter dieser Voraussetzung hat Dessau-Roßlau trotz der nicht einfachen Ausgangsposition gute Chancen, seine Positionen als Oberzentrum nachhaltig zu festigen, zusätzliche Wachstumspotenziale für die lokale Wirtschaft zu akquirieren, neue Arbeitsplätze zu schaffen und den Bevölkerungsschwund zu dämpfen. Daraus generiert sich wieder neue Kaufkraft, die auch dem innerstädtischen Einzelhandel zugute kommt.

#### **Szenario I: Starkes wettbewerbsfähiges Zentrum, geordnete Nahversorgung**



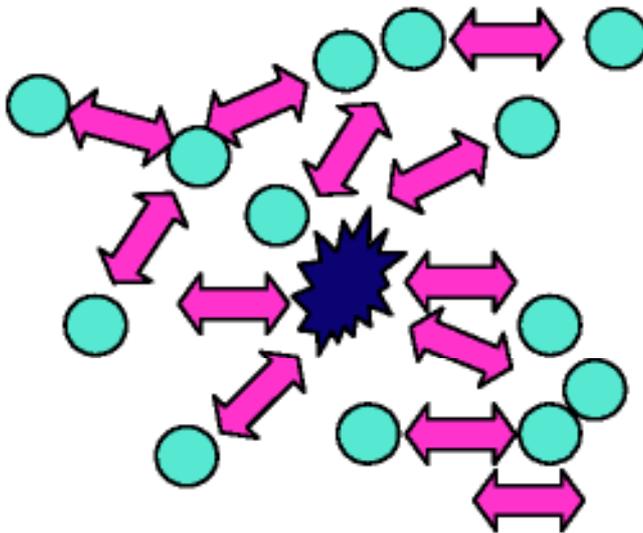
<sup>10</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose.

**Szenario II** unterstellt, dass bestehende negative Trends überhand nehmen:

- Während die konkurrierenden Ober- und Mittelzentren quantitativ und qualitativ weiter „aufrüsten“, gelingt es nicht, Stadtzentrum und Stadtkern mit mehr Funktionalität, Qualität, Attraktivität und Ausstrahlungskraft zu versehen.
- Der kaum oder inkonsequent gesteuerte Aufwuchs von Kapazitäten des großflächigen Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet setzt sich auf Kosten von Zentrum und City fort.
- Folglich verlagert sich der Wettbewerb im Einzelhandel von der oberzentralen Konkurrenz um regionale und überregionale Kaufkraftanteile immer mehr auf den Kampf um die sinkende innerstädtische Kaufkraft, was zudem auch Folgen für die Angebotsqualität hat.
- Die Bildungs-, Kultur- und Gemeinwesenfunktionen verlieren wegen des schwächeren Binnenbedarfs und der geringer werdenden Gesamtattraktivität des Oberzentrums an Boden und werden schließlich geschrumpft.

Unter diesen Bedingungen wird ein insgesamt schwaches Zentrum einer ausgedehnten Discounterlandschaft gegenüberstehen. Es setzt eine Abwärtsspirale ein, da mangelnde oberzentrale Durchsetzungskraft weitere Arbeitsplätze kosten wird, geringere Einnahmen zu weiteren Einschnitten in soziale Infrastruktur und Kultur führen wird. Das Oberzentrum wird in seinen kommerziellen wie nicht kommerziellen Funktionen unterhöhlt und kann sich gegenüber wachsender Konkurrenz nicht dauerhaft behaupten. Die Einwohnerzahl sinkt deutlich.

**Szenario II: Schwaches Zentrum - starke Discounterlandschaft**



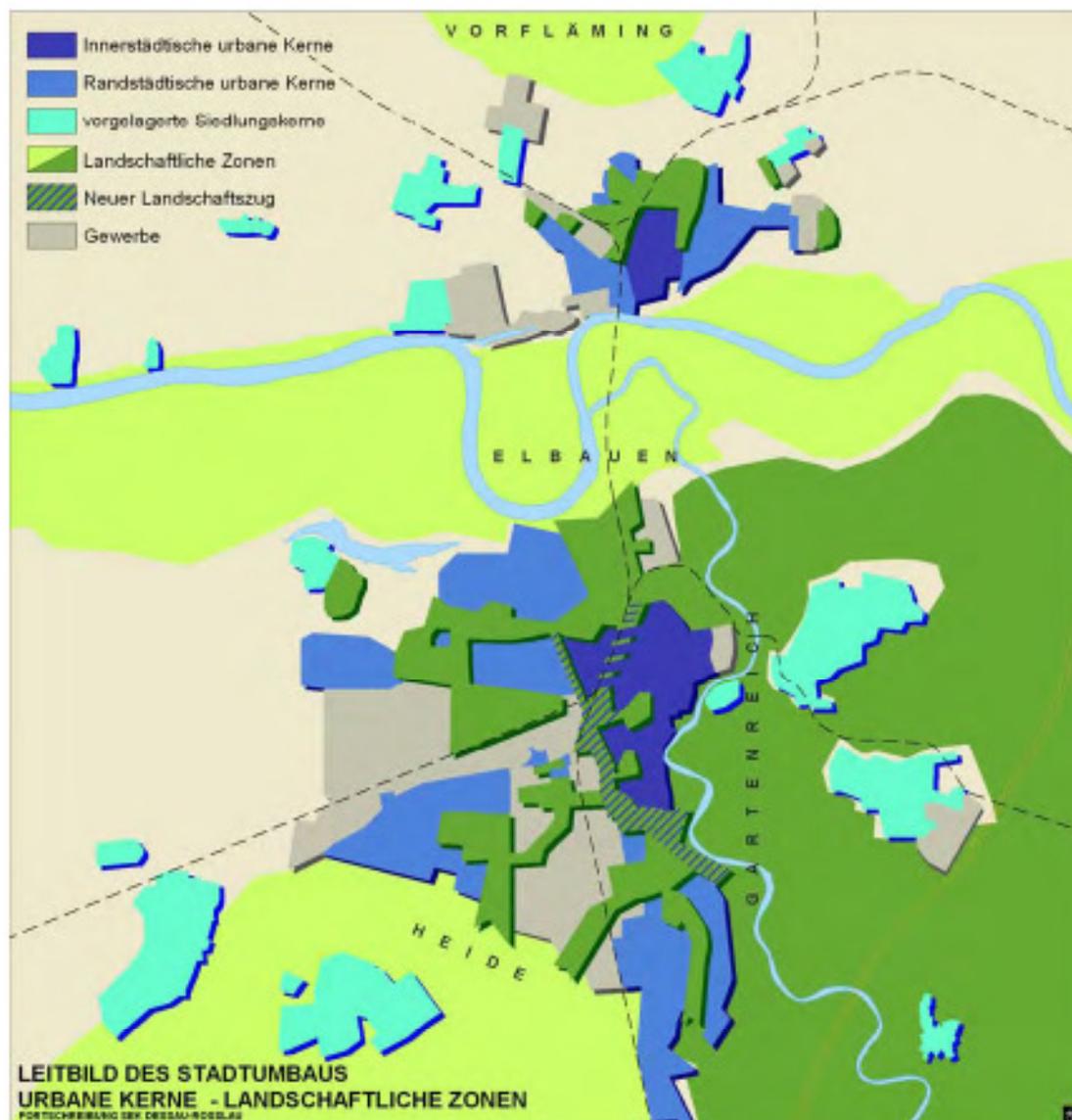
### 3. Leitbild der Zentrenentwicklung

#### 3.1 Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts

Städtebauliches Leitbild „Stadtinseln: Urbane Kerne – Landschaftliche Zonen“

Das städtebauliche Leitbild für den Stadtumbau in Dessau wurde im ersten Stadtentwicklungskonzept von 2001 entworfen und in der zweiten Fortschreibung im Jahr 2006 auch auf Roßlau übertragen. Es gibt eine grundsätzliche Orientierung, wie die Stadtstruktur in einem langfristig angelegten Umbauprozess auf den schrumpfenden Bedarf an Wohnen und Infrastruktur bei zugleich steigenden qualitativen Anforderungen an die Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit des Standortes eingestellt werden soll.

#### Städtebauliches Leitbild des Stadtumbaus



Die von vielen Einflussfaktoren bestimmte und in einem schwierigen Aushandlungsprozess zwischen den Hauptakteuren des Stadtumbaus getroffene Entscheidung, nicht dem Ansatz eines Schrumpfens von außen nach innen zu folgen, sondern sich auf die Stabilisierung lebensfähiger Stadtinseln im Gartenreich zu orientieren, setzen auch die räumlichen Rahmenbedingungen für die Zentrenentwicklung. Die gesamtstädtische Zentrenstruktur muss im Stadtumbau auf das Gefüge der urbanen Kerne eingestellt werden.

### Orientierungen für die Zentrenentwicklung

Die Hierarchie der urbanen Kerne, die in der zweiten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts klarer gefasst wurde, entspricht im Grundsatz der Zentrenhierarchie. Danach soll der innerstädtische urbane Kern von Dessau und Roßlau in der Stadtentwicklung Priorität erhalten. Private Investitionen und öffentliche Vorhaben sowie Fördermittel sollen vorrangig auf diesen Raum gelenkt werden. Dies gilt für die Entwicklung der Wohnungsbestände ebenso wie für die kommerziellen und kulturellen Handlungsschwerpunkte, die soziale Infrastruktur und den Stadtbild prägenden öffentlichen Raum.

Im Leitbild schließen sich an die Innenstädte von Dessau und Roßlau randstädtische urbane Kerne mit eigenständigen subzentralen Funktionen, Wohnmilieus und Gestaltmerkmalen an. Diese randstädtischen Kerne verfügen über hinreichende Tragfähigkeit, um auch unter den Bedingungen von Einwohnerrückgang und Stadtumbau zukunftsfähige Nahversorgungszentren zu beherbergen. Hierbei handelt es sich um Törten/Haideburg, Alten/Zoberberg, Siedlung, Ziebigk, Kleinkühnau, die Bietho und den östlichen Siedlungsbereich von Roßlau.

Räumlich separiert vom Stadtkörper sind die Siedlungskerne mit vorstädtischem oder dörflichem Charakter, also Kochstedt, Mosigkau, Waldersee, Mildensee, Sollnitz, Kleutsch, Brambach, Rodleben, Streetz und Natho. Diese Siedlungsbereiche stellen, abgesehen vom Sonderfall Mildensee, eine Herausforderung für die Nahversorgung dar, da ihre Tragfähigkeit auf Dauer nicht unbedingt gesichert ist. Um auch in diesen Bereichen ein Minimum an Nahversorgung dauerhaft zu gewährleisten, sind besondere Anstrengungen zur Pflege der Rahmenbedingungen nötig. Sehr kleine Orte könnten unter den gegebenen Verhältnissen nur noch mobil versorgt werden.

## 3.2 Ziele und Strategien der Zentrenentwicklung

### Herausforderungen

Die Untersuchungsbefunde zur Zentrenentwicklung machen folgende Herausforderungen für die Zukunftsfähigkeit des Oberzentrums und die Nahversorgung deutlich:

- Die Einwohnerzahl und Kaufkraft im gesamten Marktgebiet<sup>1</sup> von Dessau-Roßlau wird zwischen 2007 und 2020 um etwa 18 Prozent schrumpfen, was zu einer erheblichen Verschärfung der regionalen und überregionalen Zentrenkonkurrenz führen wird, in dem sich die Stadt als Oberzentrum behaupten muss.
- Die Einwohnerzahl in der Stadt Dessau-Roßlau selbst wird sich zwischen 2007 und 2020 noch einmal um etwa 9 Prozent verringern, was den innerstädtischen Verdrängungswettbewerb anheizen und die Tragfähigkeit einzelner Einzugsbereiche für den Einzelhandel in Frage stellen wird.
- Auf Grund der teilräumlichen demografischen Unterschiede und des Stadtumbaus wird die gesamtstädtische Verminderung der Einwohnerzahlen und damit der Tragfähigkeit für die Einzelhandelsstruktur in den einzelnen Stadtbereichen sehr unterschiedlich sein.

<sup>1</sup> Das gesamte Marktgebiet von Dessau-Roßlau (Zone I bis III) wird durch die Gemeinden Schweinitz, Wittenberg, Zörbig, Köthen und Sachsendorf begrenzt. Vgl. GMA Einzelhandelsgutachten, a.a.O., S. 28. Die Prognose der Einwohnerzahl bezieht sich auf die Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Wittenberg und Anhalt-Bitterfeld, deren Flächen das Marktgebiet weitestgehend abbilden.

Angeichts dieser Herausforderungen muss das Zentrenkonzept folgendes leisten:

- Die Zentrenstruktur muss auf die absehbare Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung eingestellt werden.
- Es müssen Mittel und Wege für die Stärkung der oberzentralen Wettbewerbsfähigkeit gefunden werden.
- Das räumliche Netz der Nahversorgung muss an die demografischen Veränderungen angepasst werden, aber in seiner Funktion der möglichst wohnortnahen Grundversorgung erhalten bleiben.
- Die Lebensqualität und die Attraktivität der Einkaufs-, Dienstleistungs-, Bildungs-, Freizeit-, Kultur- und Versorgungsangebote muss sowohl im Interesse des Wohnstandortes als auch im Interesse des Oberzentrums Dessau-Roßlau gestärkt werden.

### Leitbild Zentrenstruktur des Einzelhandels

Dessau-Roßlau sieht sich damit konfrontiert, dass einerseits die Kaufkraft in Stadt und Region weiter schrumpft und daher auf längere Sicht ein Kapazitätsabbau erfolgen müsste, andererseits die regionale und überregionale Zentrenkonkurrenz im mitteldeutschen Raum immer wieder neue Kapazitäten entstehen lässt. Aus diesem Zwiespalt entwickelt das Zentrenkonzept folgenden Ansatz für die Zentrenentwicklung:

#### **Grundsätze und Strategien für die Zentrenentwicklung im Einzelhandel**

- Die Anstrengungen zur Stärkung der oberzentralen Funktion werden auf die City und damit auf den Stadtkern konzentriert. Die City soll auch bei sinkender gesamtstädtischer Kaufkraft weiter wachsen, um im Wettbewerb mit den Konkurrenten in der Region bestehen zu können.
- Die Angebotsanpassung an sinkende bzw. räumlich veränderte innerstädtische Nachfrage soll durch Planungsinstrumente und Investitionen in die Entwicklung von Teilräumen nach dem städtebaulichen Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts bewerkstelligt werden.
- Nichtintegrierte Standorte expandieren im Rahmen der heutigen Flächenausweisungen nur noch im Fachmarktbereich. Über den Bestand hinaus sollen keine zentrenrelevanten Angebote mehr in Mildensee, Mitte und Junkerspark geschaffen werden.
- Im Netz der Nahversorgung werden die Maschen größer, jedoch sollen die Knoten punktgenauer sitzen. Angestrebt wird eine ausgewogene Standortverteilung der Nahversorger, um für möglichst viele Siedlungsbereiche auch weiterhin eine wohnungnahe Versorgung zu gewährleisten.
- In Siedlungskernen mit grenzwertiger Tragfähigkeit der Nahversorgungsbereiche besteht die Aufgabe, die Ansiedlung oder Sicherung des Nahversorgers durch die Schaffung vorteilhafter Rahmenbedingungen zu unterstützen.
- Der ÖPNV wird auf den Verbindungen zwischen den äußeren Wohnbereichen und dem Stadtzentrum in die Lage versetzt, auch für wenige mobile Einwohnergruppen die Versorgung in unproblematischer Weise zu gewährleisten.
- Zur Sicherung der Nahversorgung in kaufkraftschwachen peripheren Wohnlagen sind Alternativen zur herkömmlichen Einzelhandelseinrichtung gefragt (mobile Angebote, Kleinkapazitäten ect.).

## Zentrale Versorgungsbereiche

Das wichtigste planungsrechtliche Steuerungsinstrument für die Schaffung einer zukunftsfähigen Einzelhandelsstruktur ist die räumliche Festlegung zentraler Versorgungsbereiche. Mit diesem Instrument können sowohl städtebaulich gewünschte Ansiedlungen, Expansionen oder Bestandssicherungen unterstützt als auch städtebaulich unerwünschte Ansiedlungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen unterbunden werden.<sup>2</sup>

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 hat der Gesetzgeber in §9 Abs.2a BauGB ein neues Instrument geschaffen, welches den Städten die Steuerung von Zulässigkeiten für einzelne bauliche Nutzungen für die gemäß §34 BauGB zu beurteilenden Flächen ermöglicht, ohne abschließend die allgemeine Zulässigkeit baulicher Nutzungen im Sinne von §30 Abs.1 BauGB festzulegen.<sup>3</sup> Die hiermit eröffnete Möglichkeit nimmt ausschließlich auf die Zielsetzung der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden Bezug. Damit wird deutlich, dass der Gesetzgeber vor allem die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Blick hatte.

### Kriterien und Zweck der Festlegung

Für die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten folgende Kriterien: Würdigung der Bestandssituation (vorgefundener Besatz mit Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen, Infrastrukturausstattung, städtebauliche Integration), Tragfähigkeit des Standorts (Nachfrage und Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich) sowie planerische Absichten für den Standort (Stadtentwicklungskonzept, städtebauliches Konzept).

Mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen wird hauptsächlich der Zweck verfolgt, das Hauptzentrum der Stadt (Stadtkern, Einkaufs-City) zu stärken, indem Ansiedlungsanreize gegeben und konkurrierende Standorte vermieden werden. Zugleich ist ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsnetz zur Stärkung der urbanen Kerne zu sichern, indem Ansiedlungsinteressen des Einzelhandels auf geeignete Standorte gelenkt werden. Im Folgenden werden für alle geeigneten Standorte zentrale Versorgungsbereiche vorgeschlagen.

### Vorschlag für Ausnahmen

Im Falle von Dessau-Roßlau wird vorgeschlagen, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln können. Diese Größenordnung entspricht den kleinteiligen Ladenstrukturen in Altbaubereichen (z.B. Dessau-Nord, Innenstadt Roßlau). Diese Läden sind auf kurzfristigen Bedarf ausgerichtet, gehören zum Stadtbild, ermöglichen eine wohnungsnaher Versorgung (speziell für Ältere und Familien), befriedigen soziale und kommunikative Bedürfnisse in der Nachbarschaft und stellen wegen ihrer sehr begrenzten Größe und Reichweite keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dar.<sup>4</sup>

Jedoch sollte eine Agglomeration solcher kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines baulichen Zusammenhanges nur bis 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erlaubt werden, um „Salamitaktiken“ des großflächigen Einzelhandels abwehren zu können. Durch Konzentration kleinteiliger Betriebe dürfen keine Effekte entstehen, die in der Summe für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche schädlich sind.

Je konsequenter die zentralen Versorgungsbereiche definiert und in der Entscheidungsfindung beachtet werden, desto stärker ist die Steuerungswirkung.

<sup>2</sup> Ausführlicher Kommentar im GMA-Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau, S. 115-117.

<sup>3</sup> Eine Liste mit den zentrenrelevanten Sortimenten für Dessau-Roßlau findet sich im GMA-Einzelhandelsgutachten, a.a.O., S. 113.

<sup>4</sup> Vgl. Beispiel „Leipziger Laden“ Stadt Leipzig, Stadtentwicklungsplan Zentren, Entwurf November 2006.

## Planungsrechtliches Vorgehen

Durch das neue Instrument des Bebauungsplanes nach §9 Abs.2a BauGB besteht nunmehr die Möglichkeit, für alle nach §34 BauGB zu beurteilenden Bereiche flächendeckend Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe festzusetzen. Hierzu ist ein Bebauungsplan erforderlich, der auf einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs.11 BauGB beruht. Das vorliegende Zentrenkonzept wurde aus diesem Grund erstellt und erfüllt die vom Gesetzgeber benannten Anforderungen. Planungsziel eines Bebauungsplans „Einzelhandel in der Stadt Dessau-Roßlau“ wäre demnach die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowohl für die Hauptgeschäftsbereich (Stadtzentrum, Nebenzentrum) als auch für die Nahversorgungsbereiche der Stadt Dessau-Roßlau.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 wurde der §13 BauGB dahingehend angepasst, dass ein Bebauungsplan, der ausschließlich Festsetzungen nach §9 Abs.2a BauGB enthält, im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt werden kann. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan „Einzelhandel in der Stadt Dessau-Roßlau“ ist ein räumlicher Geltungsbereich zu bestimmen. Grundlage hierfür sind die Aussagen des Zentrenkonzepts.

Der räumliche Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplans sollte im Grundsatz alle gemäß §34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Dessau-Roßlau umfassen. Eine räumliche Abgrenzung über das gesamte Stadtgebiet von Dessau-Roßlau hinweg überlagert naturgemäß auch Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Für diese Flächen wäre der vorgeschlagene Bebauungsplan „Einzelhandel in der Stadt Dessau-Roßlau“ unwirksam, da sich die Regelungsbefugnis des §9 Abs.2a BauGB ausschließlich auf Flächen erstreckt, die nach §34 BauGB zu beurteilen sind.

Dennoch ist die Einbeziehung der Plangebiete der Bebauungspläne sinnvoll, weil die Regelungen eines Bebauungsplans „Einzelhandel in der Stadt Dessau-Roßlau“ dann durchgesetzt werden können, wenn die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben oder geändert werden oder sich als unwirksam erweisen. In solchen Fällen bilden die Aussagen des Zentrenkonzepts die Entscheidungsgrundlage für die Bewertung der Zulässigkeit der in Frage stehenden Vorhaben.

Es versteht sich von selbst, dass vorhandene Einrichtungen Bestandschutz genießen. Bauliche und Nutzungsänderungen sind jedoch genehmigungspflichtig

## Leitbild der Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020

Der folgende Plan zeigt die anzustrebende Grundstruktur des Einzelhandels, die sowohl das Zentrum stärkt als auch eine ausgewogene Nahversorgung gewährleistet. In diesem Plan sind weder die heutigen Einzelstandorte (soweit nicht planerisch als Nahversorgungsbereich befürwortet) noch alle heutigen Nahversorgungszentren enthalten. Dies greift in keiner Weise den Bestandschutz für die heute existierenden Einrichtungen an. Vielmehr wird ein notwendiges Grundgerüst der Nahversorgung dargestellt, das den Erfordernissen des demografischen Wandels und des Stadumbaues entspricht.

Das Leitbild der Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020 kommt in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Strategien für die Zentrenentwicklung zu folgenden Aussagen:

### Einkaufs-City

Die Einkaufs-City im Stadtkern bildet den kommerziellen Anker des Oberzentrums. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst das gesamte Stadtzentrum. Die Tragfähigkeit der Einzelhandelsstandorte wird neben der Nachfrage aus den umgebenden Stadtteilen Innerstädtisch Nord, Mitte und Süd (2020: 25.400 Einwohner) aus der gesamtstädtischen Nachfrage sowie der Nachfrage aus dem Umland gespeist. Vitalität, Umsatz und Wertschöpfung werden erheblich von der oberzentralen Absorptionskraft abhängen.

### Stadtteilzentren

Das Leitbild sieht im Jahr 2020 nur noch ein Stadtteilzentrum. Dabei handelt es sich um das **Stadtzentrum von Roßlau**, dessen Tragfähigkeit vor allem auf der Nachfrage der Roßlauer beruht (2020: 10.700, davon etwa 5.700 in der verdichteten Kernstadt). Das Zentrum von Roßlau weist eine idealtypische Mischung von Läden, Büros, Wohnen und sozialer Infrastruktur auf, die zukunftsfähig ist und weiter gestärkt werden soll.

Das heutige Stadtteilzentrum am **Leipziger Tor** wird auf Grund wachsender Konkurrenz aus dem Stadtzentrum und starker Ausdünnung der Nachfrage im Einzugsbereich durch den Stadtbau eher als Nahversorgungszentrum tragfähig bleiben. Die umgebenden Stadtteile Süd und Innerstädtisch Süd verlieren bis 2020 etwa 30 Prozent der Einwohner. Der unmittelbare Einzugsbereich dürfte dementsprechend auf etwa 4.500 schrumpfen.

### Nahversorgungszentren

Die im Leitbild dargestellten Nahversorgungszentren wurden nach den Kriterien der Tragfähigkeit und wohnungsnahen Versorgung ausgewählt. Speziell in den peripheren Siedlungskernen ist die Tragfähigkeit im Prognosezeitraum oft grenzwertig. Daher soll durch die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche ein Anreiz für Investoren geschaffen werden, der umso effektiver wirkt, je konsequenter das gesamte dargestellte Netz gesichert wird. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Standorte (von Nord nach Süd)<sup>5</sup>:

#### Meinsdorf

Der Discounter in der Kreisstraße ist heute ein Einzelstandort mit einem sehr schwachen unmittelbaren Einzugsbereich (etwa 650 EW). Er versorgt jedoch faktisch ganz Meinsdorf sowie Mühlstedt, Streetz und Natho. Dies macht im Prognosehorizont 2020 etwa 2.300 Bewohner aus. Hinzu kommen die nördlichen Stadtbereiche von Roßlau mit etwa 850 Einwohnern.<sup>6</sup> Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage und die wohnungsnaher Versorgungsfunktion begründet.

#### Rodleben

Der Discounter mit einigen wenigen ergänzenden Dienstleistungsfunktionen in der Roßlauer Straße wurde im Einzelhandelsgutachten als Einzelstandort aufgeführt. Der unmittelbare Einzugsbereich ist extrem klein (etwa 220 EW). Er versorgt allerdings ganz Rodleben sowie Neeken, Brambach und Rietzmeck im Westen sowie die Wohnsiedlungen Wäldchen im Süden und Tornau sowie Bietho Nord im Osten. Im Prognosehorizont 2020 wird eine Zahl von etwa 2.450 Einwohnern angenommen. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage und die wohnungsnaher Versorgungsfunktion begründet.<sup>7</sup>

#### Waldesruh

Der Standort ist heute als Nahversorgungszentrum definiert. Der unmittelbare Einzugsbereich ist allein nicht tragfähig (etwa 1.100 EW). Er versorgt jedoch den gesamten südöstlichen Bereich von Roßlau, der im Prognosehorizont 2020 etwa 2.350 Einwohner zählen wird.<sup>8</sup> Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage und die wohnungsnaher Versorgungsfunktion begründet.

<sup>5</sup> Eine ausführliche Beschreibung der Standorte folgt im Kapitel 6.

<sup>6</sup> Die Abschätzung der Einwohner für die nördlichen Stadtbereiche von Roßlau im Prognosehorizont 2020 erfolgte auf der Grundlage der Daten des Stadtentwicklungskonzepts 2006. Ausgewählt wurden die Wohnungszahlen der Eigenheimbereiche E 2, E 5, E 6 und E 10 (S. 78). Unterstellt wurde eine durchschnittliche Belegungsquote von 2 Personen pro Wohnung bei einer Reduzierung von 10 Prozent bis 2020, die im STEK 2006 für diese Wohnquartiere angenommen wurde.

<sup>7</sup> Vgl. FN 3. Ausgewählt wurden die Wohnungszahlen der Eigenheimbereiche E 11 bis E 15 / Dessau sowie E 4 / Roßlau (S. 77/78).

<sup>8</sup> Vgl. FN 3. Ausgewählt wurden die Wohnungszahlen der Eigenheimbereiche E 1, E 3, E 8, E 9 / Roßlau (S. 78).

### **Magdeburger Straße**

Der gegenwärtig noch in Planung befindliche Standort versorgt die Roßlauer Stadtbereiche westlich der Bahnlinie. Im Prognosehorizont 2020 werden etwa 2.000 Einwohner in den Bereichen leben.<sup>9</sup> Hinzu kommt die Lage an der Magdeburger Straße, die dieses Angebot auch für Roßlauer aus der Innenstadt attraktiv macht. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage und gesamtstädtischen Entwicklungsstrategien begründet.

### **Luchplatz**

Der Standort ist heute als Nahversorgungszentrum definiert. Der unmittelbare Einzugsbereich ist grenzwertig (1.950 EW). Er versorgt jedoch die gesamte südliche Innenstadt von Roßlau mit etwa 3.700 Bewohnern im Prognosehorizont 2020.<sup>10</sup> Hinzu kommt die Lage am Bahnhof, die durch Bahnpendler und andere Reisende eine zusätzliche Nachfrage generiert. Die Standortentscheidung ist durch die stadträumliche Lage und durch die Tragfähigkeit gleichermaßen begründet.

### **Ziebigk**

Das Ortszentrum von Ziebigk bietet eine idealtypische städtebauliche Integration und ist heute als Nahversorgungszentrum definiert. Im unmittelbaren Einzugsbereich leben 3.200 Einwohner. Ziebigk wird mit etwa 6.500 Einwohnern im Prognosehorizont 2020 stabil bleiben. Die Standortentscheidung ist durch die stadträumliche Lage und durch die Tragfähigkeit gleichermaßen begründet.

### **Waldersee**

Im Einzugsbereich des integrierten Nahversorgungszentrums in der W.-Feuerherdt-Straße leben etwa 1.150 Einwohner, wodurch allein keine Tragfähigkeit gegeben ist. Waldersee insgesamt wird im Prognosehorizont 2020 etwa 2.650 Einwohner zählen. Hinzu kommt eine begrenzte Nachfrage durch Tourismus (Schloss und Park Luisium) sowie Pendler nach Vockerode und Wörlitz. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage und die wohnungsnahe Versorgungsfunktion begründet.

### **Schlachthofstraße**

Der Standort am Rande von Dessau-Nord befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und verfügt über einen tragfähigen Einzugsbereich (etwa 4.700 EW). Der angrenzende Stadtteil innerstädtisch Nord wird mit etwa 11.500 Einwohnern im Prognosehorizont 2020 nahezu stabil bleiben. Durch die geplante Ostrandstraße wird sich die Nachfragesituation weiter verbessern. Die Standortentscheidung ist durch die stadträumliche Lage und durch die Tragfähigkeit gleichermaßen begründet.

### **Kleinkühnau**

Der Einzugsbereich des integrierten Nahversorgungszentrums an der Hauptstraße ist mit etwa 1.250 Einwohnern nicht tragfähig. Der Standort versorgt jedoch ganz Kleinkühnau und Großkühnau, die zusammengenommen im Prognosehorizont 2020 etwa 2.700 Einwohner zählen werden. Hinzu kommt eine Nachfrage aus den westlichen Randbereichen des Stadtteils Siedlung. Die Standortentscheidung ist bei ausreichender Tragfähigkeit wesentlich durch die stadträumliche Lage und die wohnungsnahe Versorgungsfunktion begründet.

<sup>9</sup> Vgl. FN 3. Ausgewählt wurden die Wohnungszahlen der Eigenheimbereiche M 4 und M 5 / Roßlau (S. 78).

<sup>10</sup> Vgl. FN 3. Ausgewählt wurden die Wohnungszahlen der Eigenheimbereiche G 1 und G 6 und G 9 / Roßlau (S. 78).

### **Leipziger Tor**

Der Einzugsbereich ist heute absolut tragfähig (etwa 6.250 EW). Selbst nach der deutlichen Reduzierung durch den Stadtumbau bleibt die Tragfähigkeit für ein Nahversorgungszentrum gewährleistet (s. o.).

### **Kreuzbergstraße**

An dem ehemaligen Nahversorgungszentrum für das Kreuzbergviertel gibt es heute keinen Lebensmittelmagneten mehr. Die frühere Kaufhalle wird gegenwärtig als Fliesen- und Haushaltswarenmarkt genutzt. Daher wurde der Standort auch nicht im Bestand der Nahversorger 2008 geführt. Der Einzugsbereich ist heute tragfähig (2.700 EW im 500m-Radius, 1.400 EW in Törten Nord). Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Im Stadtumbau wird das Kreuzbergviertel allerdings stark schrumpfen, sodass der weitere Einzugsbereich inklusive des nördlichen Törten im Jahr 2020 noch etwa 2.900 1.500 Einwohner zählen wird. Die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich soll als Investorenangebot die Nahversorgung in diesem Stadtbereich stärken.

### **Mosigkau**

Der Discounter in der Chörauer Straße ist im Einzelhandelsgutachten als Einzelstandort ausgewiesen. Der unmittelbare Einzugsbereich ist nicht tragfähig (etwa 700 EW). Er versorgt den gesamten Ort, der im Prognosehorizont 2020 nahezu stabil bleiben und etwa 2.100 Einwohner zählen wird. Hinzu kommt eine begrenzte Nachfrage durch Tourismus (Schloss + Park Mosigkau). Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage und die wohnungsnahe Versorgungsfunktion begründet.

### **Heidestraße / Österreichviertel**

Das städtebaulich integrierte Nahversorgungszentrum mit einer idealtypischen Mischung aus Läden, Wohnen und sozialer Infrastruktur verfügt heute mit etwa 3.500 Einwohnern über einen tragfähigen unmittelbaren Einzugsbereich. Die umliegenden Stadtteile Süd und Törten werden im Prognosehorizont 2020 zusammengenommen immer noch 8.200 Einwohner zählen. Die Standortentscheidung ist durch die stadträumliche Lage und durch die Tragfähigkeit gleichermaßen begründet. Der Standort soll sich wegen seiner Lage, seiner Struktur und seiner Entwicklungspotenziale zum hervorgehobenen Nahversorgungszentrum im Süden von Dessau entwickeln.

### **Damaschke-Center**

Das Nahversorgungszentrum Damaschke-Center liegt zwischen der Siedlung und dem Einfamilienhausgebiet Törten. Der unmittelbare Einzugsbereich ist mit etwa 1.650 Einwohnern kaum tragfähig. Es versorgt jedoch ein recht großes umliegendes Stadtgebiet, das vom Kreuzbergviertel im Norden über ganz Törten bis hin zu Haideburg reicht und in dem auch im Prognosehorizont 2020 zusammengenommen immer noch etwa 6.250 Menschen leben werden<sup>11</sup>. Die Standortentscheidung ist durch die stadträumliche Lage und durch die Tragfähigkeit gleichermaßen begründet. Das Damaschke-Center wird gegenüber Heidestraße Süd / Österreichviertel jedoch auch perspektivisch als nachgeordneter Standort angesehen.

### **Kochstedt**

Das städtebaulich sehr gut integrierte Standort in der Ortsmitte von Kochstedt wird im Einzelhandelsgutachten wegen der geringen Größe des Lebensmittelmagneten als das schwächste der bestehenden Nahversorgungszentren angesehen. Der unmittelbare Einzugsbereich ist mit 2.400 Einwohnern grenzwertig. Er versorgt jedoch (in Konkurrenz mit einem weiteren Nahversorger) den gesamten Ort, der im Prognosehorizont 2020 nahezu stabil bleiben und etwa 4.350 Einwohner zählen wird.

---

<sup>11</sup> Vgl. FN 3. Ausgewählt wurden die Wohnungszahlen der Bereiche I 8/9, K 3, E 1 und E 2 / Dessau (S. 77)

Wegen seiner integrierten Lage wird diesem Nahversorger in der Perspektive eindeutig Vorzug vor dem konkurrierenden Standort in der Lichtenauer Straße (Hirtenhau) gegeben. Allerdings werden besondere planerische Anstrengungen nötig sein, um hier räumliche Entwicklungspotenziale zu erschließen. Die Standortentscheidung ist durch die stadträumliche Lage und durch die Tragfähigkeit gleichermaßen begründet.

### Nicht integrierte Standorte

Die nichtintegrierten Standorte bleiben im Leitbild 2020 bestehen. Jedoch wird nur für Mil-densee eine überregionale Attraktivität gesehen. Der Standort Mitte/Mannheimer Straße wird sich als Fachmarktzentrum für den gesamtstädtischen Bedarf entwickeln. Der Junkers-park wird ebenfalls eher für die stadinterne Nachfrage von Bedeutung sein. Eine begrenzte Ausstrahlung nach Westen in Richtung Köthen bleibt wahrscheinlich erhalten, allerdings im Wettbewerb mit konkurrierenden Angeboten ähnlicher Größe und Qualität.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit wird in den beschriebenen funktionalen Dimensionen auch im Prognosehorizont bis 2020 gesichert sein.

### Mengenbilanz des Leitbilds 2020

Der Vorschlag für die Zentrenstruktur im Prognosehorizont 2020 vereinigt die beiden strate-gischen Ziele,

- das Stadtzentrum und speziell die Einkaufs-City als gesamtstädtischen und oberzentralen Magneten zu stärken, und
- das Nahversorgungsnetz durch räumliche Optimierung auf eine sinkende innerstädtische Nachfrage einzustellen, aber eine möglichst wohnungsnaher Versorgung für alle Stadttei-le aufrecht zu erhalten.

Nach der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl von Dessau-Roßlau im Zeitraum zwischen 2006 und 2020 um etwa 8.800 Personen bzw. 10 Prozent sin-ken. Das GMA-Einzelhandelsgutachten geht davon aus, dass die Kaufkraft innerhalb der Stadt im Prognosezeitraum bis 2022 von 424 Mio. € auf 404 Mio. schrumpft (-5 Prozent). Diese Schrumpfung wird sich jedoch in den einzelnen Stadtteilen von Dessau-Roßlau nicht gleichmäßig vollziehen, sondern von der unterschiedlichen qualitativen und preislichen Attraktivität der einzelnen Quartiere für die verschiedenen Nachfragegruppen sowie ganz er-heblich vom Stadtumbau abhängen.

Diese Faktoren wurden im Vorschlag zur Zentrenstruktur 2020 berücksichtigt. Nach einer groben Schätzung auf Grundlage der Daten des GMA-Einzelhandelsgutachtens weisen die heutigen Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 200.360 m<sup>2</sup> auf, noch ohne Berück-sichtigung des Dessau Centers der „konsument“ Dessau GmbH (etwa 20.000 m<sup>2</sup>).

Der Vorschlag zur Zentrenstruktur 2020 weist nach ihrem heutigen Besatz, aber inklusive des Dessau-Centers, eine Verkaufsfläche von 179.830 m<sup>2</sup> auf. Somit besteht ein **Reduzie-rungspotenzial von bis zu 10 Prozent des heutigen Bestands**, das je nach konkreter teilräumlicher Nachfrageentwicklung teilweise oder gänzlich ausgeschöpft werden kann, wenn **die vorhandenen planerischen und baurechtlichen Instrumente konsequent angewandt** werden.

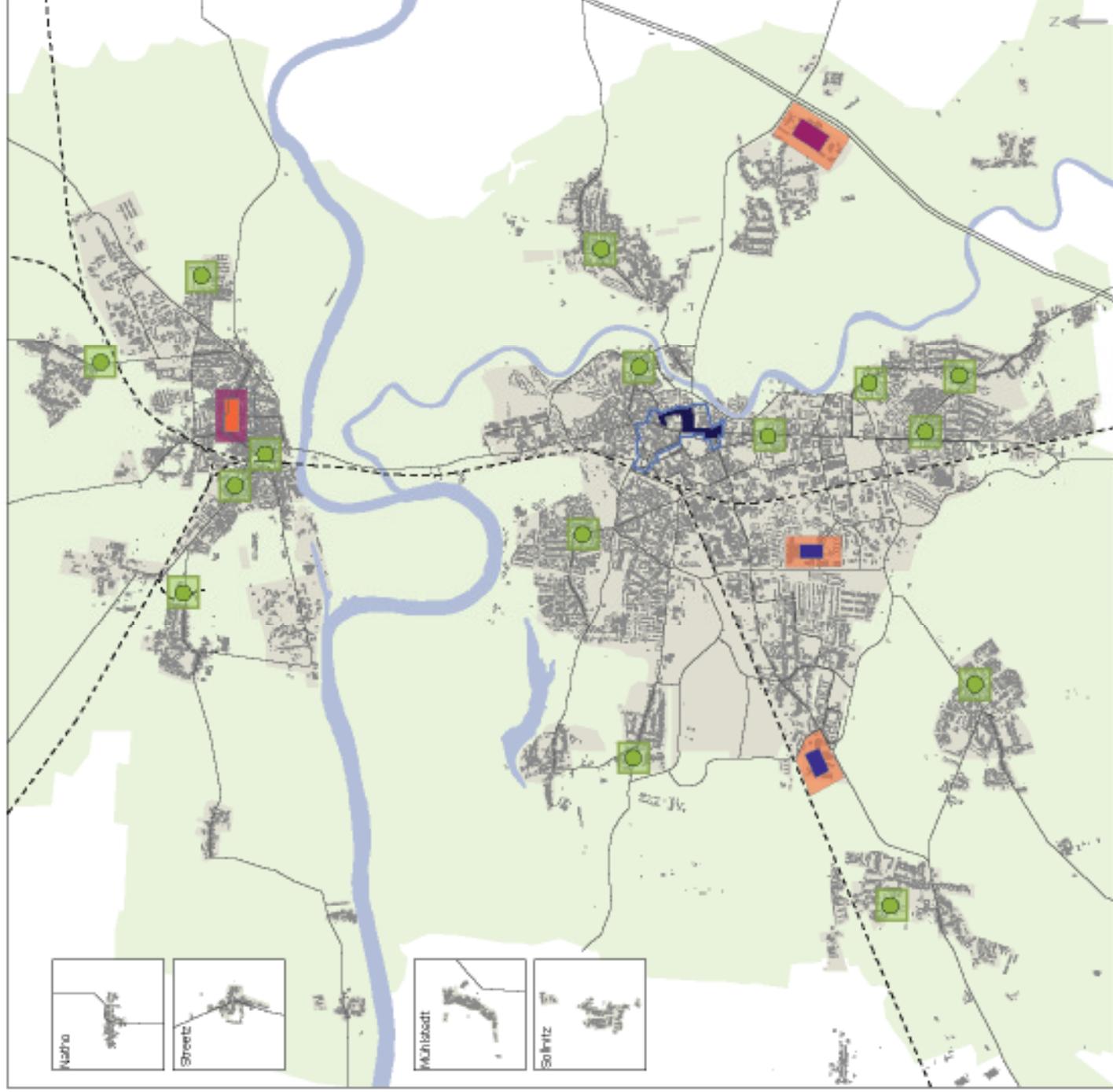
Das bedeutet, die verbleibenden Einzelhandelskapazitäten außerhalb der Zentrenstruktur 2020 strikt auf eine Fortexistenz in den räumlichen und funktionalen Bestandsgrenzen einzu-schränken und dort keine weitere Entwicklung zuzulassen.



# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

## Zentrenstruktur Einzelhandel 2020

-  zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dessau
-  EinkaufsCity
-  Stadtbeltzentrum
-  nicht integrierte überregionale Standorte
-  nicht integrierte lokale Standorte
-  Bedarfsschwerpunkte 2020



-  Wohn- und Nebengebäude
-  Bebauungsgebiete
-  Stadtgrenze
-  Gewässer
-  Autobahn
-  Hauptverkehrsstraße
-  Bahnlinie
-  Straßenbahn



Stand: April 2009

Wallraf & Partner





## Handlungsschwerpunkte für die Integrierte Zentrenentwicklung

Für die integrierte Zentrenentwicklung lassen sich aus dem Zentrenleitbild folgende Handlungsschwerpunkte ableiten:

### **Stadtzentrum Dessau**

Die City wird durch weitere Ansiedlungen von Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen aufgerüstet. Im Handel muss eine Orientierung auf höherwertige Sortimente über das Rathaus-Center hinaus Platz greifen.

Kommerzielle und nichtkommerzielle Nutzungen/Funktionen stärken sich gegenseitig und schaffen die notwendige Nutzungsdichte, Nachfragekraft und Urbanität für eine zukunftsfähige oberzentrale Funktionsballung.

### **Stadtteilzentren**

Das Stadtteilzentrum in Roßlau braucht einen starken Einkaufsmagneten. Die Gemeinwesenfunktionen in Roßlau müssen stärker auf den Stadtkern konzentriert werden.

Das Leipziger Tor bleibt ein wichtiger Gemeinwesenschwerpunkt mit zum Teil gesamtstädtischen Funktionen, hat im Handel auf Grund drastisch sinkender Einwohnerzahlen im Umfeld aber nur noch als Nahversorgungsbereich eine Zukunft.

### **Gemeinwesenstruktur und Nahversorgung**

Die anhaltenden Einwohnerverluste erfordern eine weitere Anpassung sowohl der Nahversorgungskapazitäten als auch der Gemeinwesenstruktur. Die Standortentscheidungen sollten sich an folgenden Kriterien orientieren:

- Möglichst ausgeglichene räumliche Verteilung von Grundschul- und Kitaangeboten im Stadtgebiet.
- Konzentration der weiterführenden Schulen und Sonderschulformen im Stadtzentrum Dessau und im Zentrum Roßlau.
- Auswahl von solchen Standorten, wo sich Gemeinwesenangebote und Nahversorger auf Grund der räumlichen Nähe gegenseitig stützen.
- Orientierung am ÖPNV-Netz bzw. im Einzelfall auch Anpassung von Linien des öffentlichen Personennahverkehrs an wichtige Standorte.
- Erhalt der städtebaulichen, funktionalen und emotionalen Identifikationspunkten in den Siedlungskernen, wenn möglich durch Nutzungsballungen (Zusammenführung von räumlich getrennten Angeboten).

Ziel ist die Entwicklung bzw. Stärkung von integrierten Nahversorgungszentren mit möglichst bereiten Funktionsmischungen aus kommerziellen Nutzungen und Gemeinweseneinrichtungen, welche die Grundversorgung und Daseinsvorsorge für die umliegenden Stadtquartiere an einem räumlich konzentrierten Standort leisten können.

### **Stärkung von Nahversorgern in städtebaulicher Randlage**

In einigen Fällen wurde vorgeschlagen, Einzelstandorte in städtebaulicher Randlage, die keine oder nur geringfügige Funktionsmischungen aufweisen, wegen ihrer Bedeutung für die Versorgung vor Ort zu Nahversorgungszentren zu entwickeln (Mosigkau, Meinsdorf, Rodleben). Dabei handelte es sich ausschließlich um Standorte mit unsicherer Tragfähigkeit. Mit dem planerischen Angebot soll daher ein Anreiz zur Ansiedlung geschaffen werden.

### **Erhalt und Stärkung baulich-räumlicher Identifikationspunkte**

Gerade in den kleineren Ortschaften und Siedlungslagen sind Identität stiftende Bauwerke und Freiräume von großer Bedeutung. Dies betrifft insbesondere solche Orte, wo keine Nahversorger oder größere Gemeinweseneinrichtungen (mehr) vorhanden sind. Neben der ideellen Funktion sind Anger, Kirche oder Gemeindehaus oftmals die einzigen Orte, wo lokale Gemeinschaft erlebt und gelebt werden kann.

Für Erhalt und Sanierung solcher Anlagen sollte die Fördermöglichkeit aus den Programmen zur Dorferneuerung und ländlichen Entwicklung geprüft und nach Möglichkeit erschlossen werden.

### **Umgang mit wichtigen öffentlichen Einrichtungen in Randlagen**

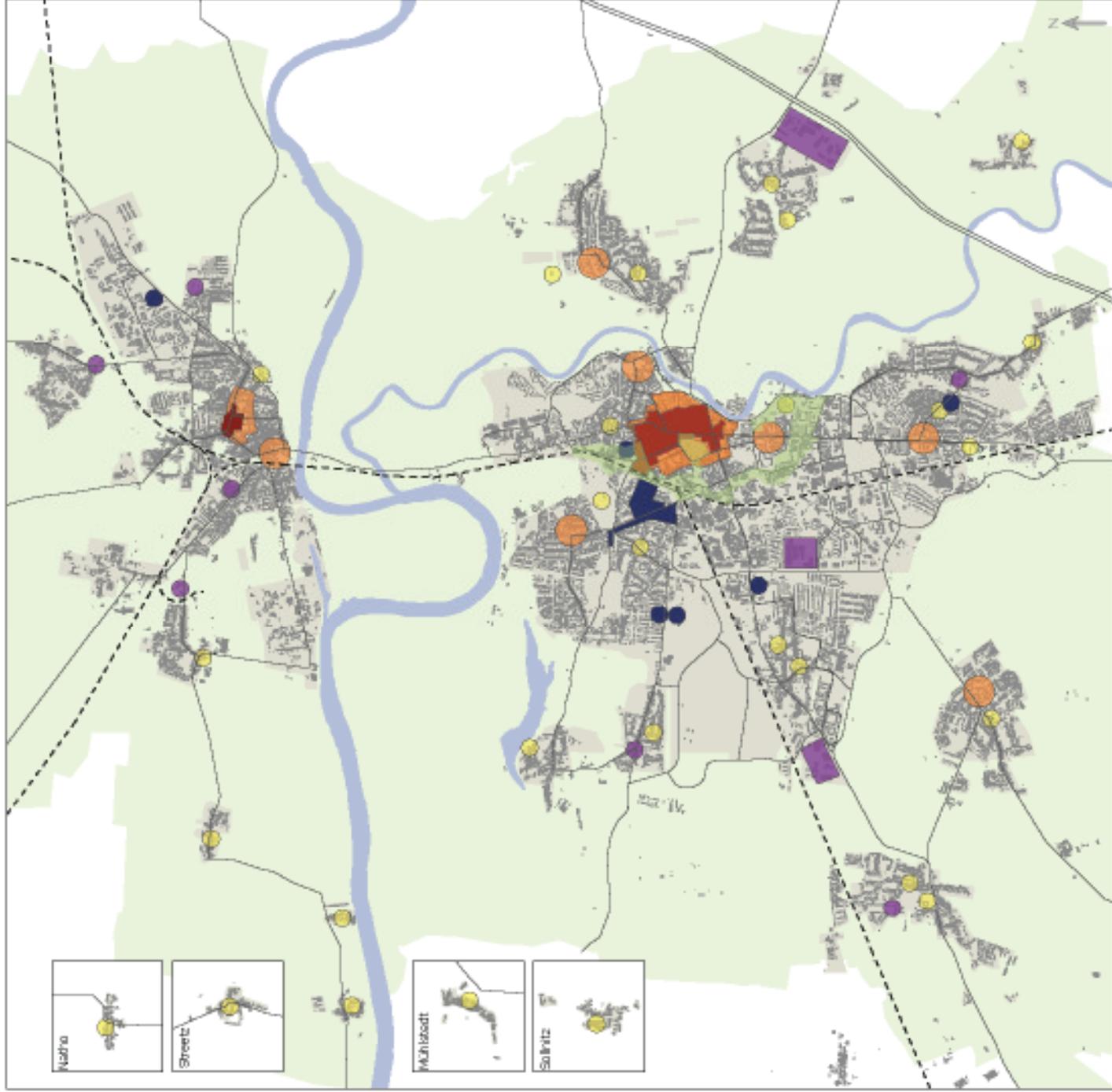
In den vergangenen Jahren sind Standortentscheidungen für öffentliche Einrichtungen gefallen, die nicht ohne weiteres rückgängig gemacht werden können, obwohl sie die Zentrenstruktur nicht gestärkt haben. Dies gilt unter anderem für das Finanzamt und das Landesverwaltungsamt. Für beide Einrichtungen wäre ein Standort im Stadtzentrum angemessen gewesen.

Bei künftigen Standortentscheidungen für gesamtstädtische oder oberzentrale Funktionen sollte konsequent auf das Stadtzentrum orientiert werden.

# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

## Leitbild Zentrenstruktur 2020

- Stadtzentrum Dessau
- zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dessau
- Stadtteilzentrum Roßlau
- Stadtbalken Roßlau
- nicht integrierter großflächiger Einzelhandels
- integriertes Nahversorgungszentrum
- Nahversorger in städtebaulicher Randlage
- städtebaulicher Identifikationspunkt, Kirche
- Zentren von Bildung, Kultur, Verwaltung
- außerhalb des Stadtzentrum bzw. in Randlage
- Innerstädtischer Grünzug



- Wohn- und Nebengebäude
- Bebauungsgebiete
- Stadtgrenze
- Gewässer
- Autobahn
- Hauptverkehrsstraße
- Bahnlinie
- Straßenbahn



## 4. Das Stadtzentrum der Doppelstadt

### 4.1 Bestimmung des Stadtzentrums von Dessau

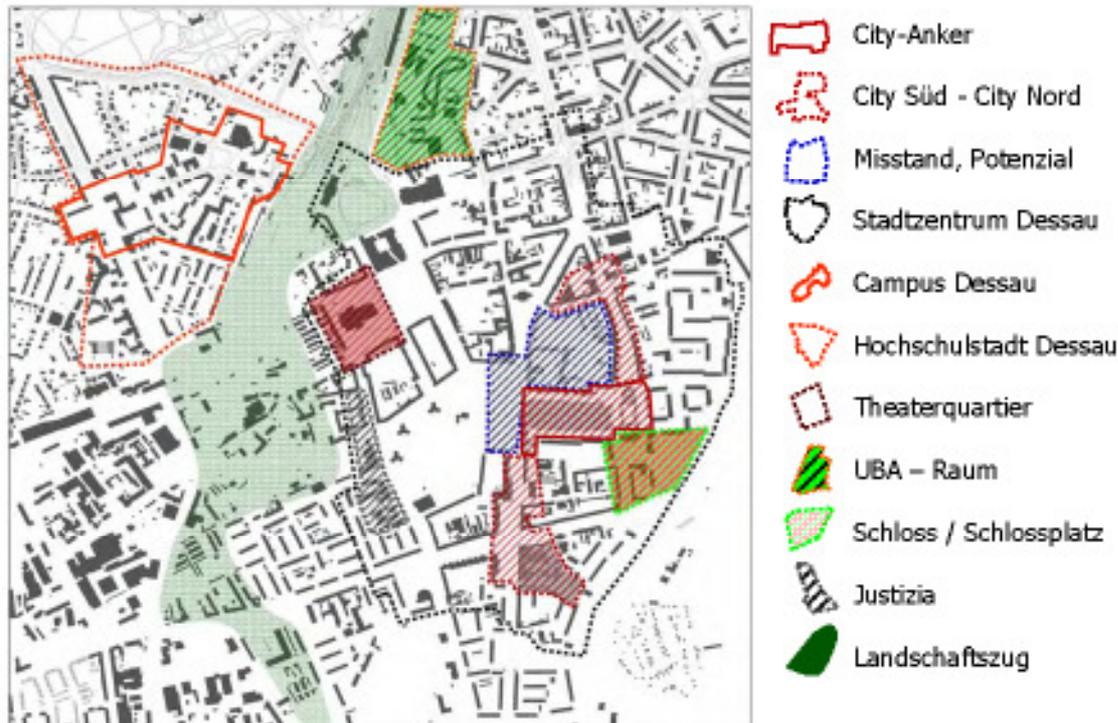
#### Funktionskonzentrationen in der Dessauer Innenstadt

Durch die vielen städtebaulichen Brüche, die Dessau im Laufe seiner Geschichte erfahren hat, ist heute kein klar strukturiertes und abgegrenztes Stadtzentrum wahrnehmbar. Die Altstadt wurde schon durch die barocke Stadterweiterung an den Rändern aufgelöst und in der Gründerzeit teilweise überbaut. Mit dem Versuch, in den 1930er Jahren eine moderne Großstadt aus dem Boden zu stampfen, kam es zu weiteren stadtstrukturellen Brüchen. Im 2. Weltkrieg wurde die Dessauer Innenstadt durch Fliegerangriffe weitgehend zerstört. Der Wiederaufbau orientierte sich nur anfangs an den historischen Räumen. Der industrielle Wohnungsbau brach schließlich völlig mit der alten Stadtstruktur. Diese baulichen Schichten und Brüche kennzeichnen noch heute das Bild der Dessauer Innenstadt.

Eine erste Annäherung an das Stadtzentrum geht über den innerstädtischen urbanen Kern, der im Stadtentwicklungskonzept definiert und räumlich abgegrenzt wurde. Dieser Raum umfasst die baulich verdichtete Innenstadt, ist jedoch zu ausgedehnt und zu dispers, um als Stadtzentrum für Dessau-Roßlau funktionieren zu können.

Der innerstädtische urbane Kern beherbergt eine Vielzahl oberzentraler, gesamtstädtischer und teilräumlicher Funktionen. Die wichtigsten Bildungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen in Dessau-Roßlau sind hier angesiedelt, ebenso die einzige wirkliche Shopping Mall der Stadt sowie eine Vielzahl von weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Auch Gemeinwesenfunktionen sind in hoher Dichte vorhanden. Hinzu kommen drei Kirchen, zwei kirchliche Gemeindezentren und 5 Kirchengemeinden.

#### Funktionale Schwerpunkte des innerstädtischen urbanen Kerns



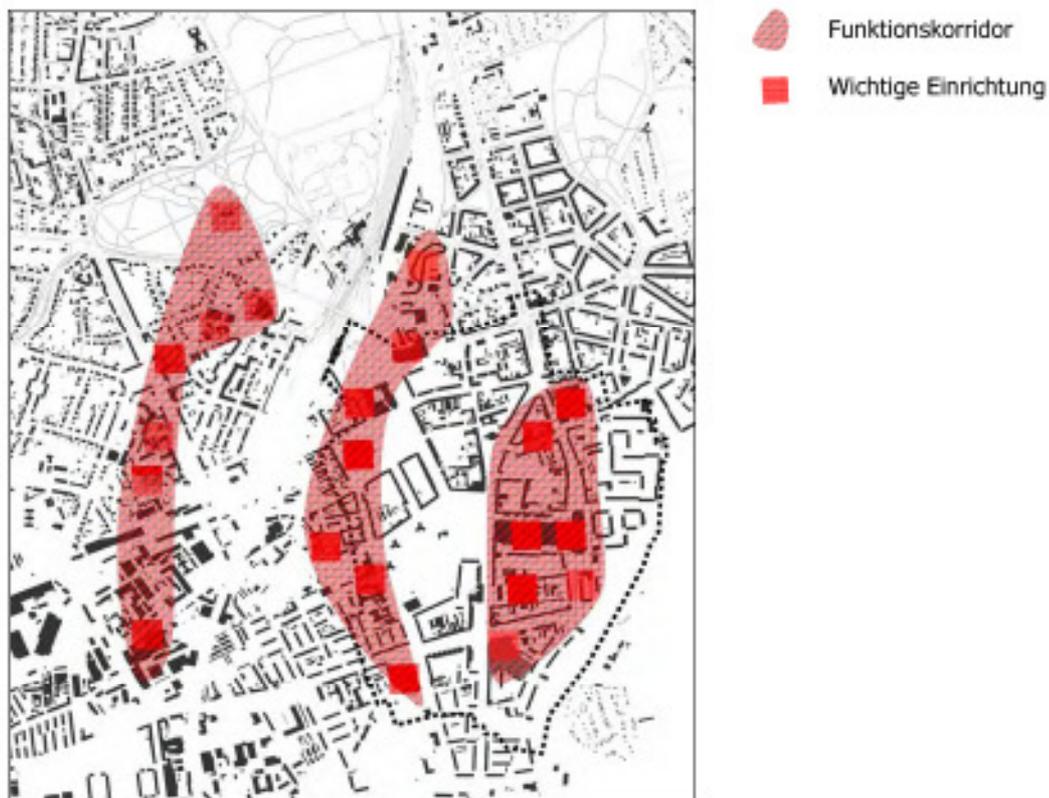
Im Überblick lassen sich zwei urbane Kristallisationspunkte im innerstädtischen urbanen Kern ausmachen, die jeweils eigenständige funktionale Profile aufweisen aber in ihren Konturen noch unscharf sind:

- Zum ersten handelt es sich um einen Raum, der den historischen Stadtkern umfasst und der sich heute baulich wie räumlich aus unterschiedlichen und nicht immer kompatiblen Bestandteilen zusammensetzt. Hierzu zählen der „City-Anker“ Rathaus-Center, die nördliche und südliche City-Erweiterung entlang der Zerbster Straße und der Kavaliertstraße bis zur Museumskreuzung, die Stadtverwaltung (Rathaus), der große, zerklüftete und zum Teil brachliegende Bereich um die Lange Gasse und der Raum um das ehemalige Stadtschloss (Johannbau, Schlossplatz, Lustgarten).
- Zum zweiten handelt es sich um die „Hochschulstadt Dessau“ mit ihrem Kern, dem Campus der Hochschule und dem Bauhaus. Im Vergleich zum städtebaulichen Gebilde auf dem historischen Stadtkern ist dieser Raum erheblich klarer strukturiert und funktional ausgerichtet.

Beide Kristallisationspunkte sind räumlich durch die Bahnanlagen bzw. den Hauptbahnhof getrennt. Zwischen ihnen existieren keine wahrnehmbaren Verbindungsachsen.

Zwischen diesen beiden Kraftpolen, die das komplizierte stadthistorische Erbe und das Bauhaus-Welterbe repräsentieren, liegt ein funktionales Band von baulichen Solitären ganz unterschiedlicher Ausrichtung, aber hoher Zentralität. Dieses Band reicht vom Umweltbundesamt über Kaufland, UCI, Leopold-Carre´ und Theater bis zum Gericht nebst JVA.

#### Funktionskorridore im innerstädtischen urbanen Kern



Der Stadtpark wurde als zentraler Grünraum der Stadt ebenfalls in das Stadtzentrum einbezogen. Die Entscheidung, das Rathausviertel und vor allem das Wohngebiet Flössergasse dem Stadtzentrum zuzuordnen, war nicht den Kriterien der funktionalen Verdichtung und auch nicht der städtebaulichen Struktur und Gestalt dieses Bereichs geschuldet. Vielmehr war diese Entscheidung von der planerischen Überzeugung bestimmt, dass die Flössergasse als Wohnquartier in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtkern gründlich aufgewertet werden muss, um das Stadtzentrum zu vitalisieren und den zentralen Funktionen der Stadt ein städtebaulich angemessenes Umfeld bzw. Hinterland zu bieten.

### SWOT-Analyse zum Stadtzentrum Dessau

1. Die **Stärken** des Dessauer Stadtzentrums konzentrieren sich auf folgende Merkmale:

- Leistungsfähiger Einkaufsmagnet (Rathaus-Center) und ergänzende Angebotsvielfalt, kleinteilige Ladenstrukturen im Umfeld, recht geringer Ladenleerstand;
- Zusammenfassung zentraler gesamtstädtischer Funktionen (Handel, Stadtverwaltung, Theater, St. Marien, Johannbau, 2 Gymnasien, 5 Kirchengemeinden),
- Einzelne städtebauliche Qualitäten (Zerbster Straße),
- Sehr gute innerstädtische Erreichbarkeit durch MIV und ÖPNV (Straßenbahnbindung, Bus),
- Umfangreiche großräumige Parkflächen im Rathaus-Center, am Zerbster Tor und künftig auch im Dessau Center, ergänzt durch kleinräumige Angebote, insbesondere entlang der Kavallerstraße, Poststraße, Langen Gasse.
- Gute MIV-Erreichbarkeit aus dem Umland und überregional, speziell über BAB 9.

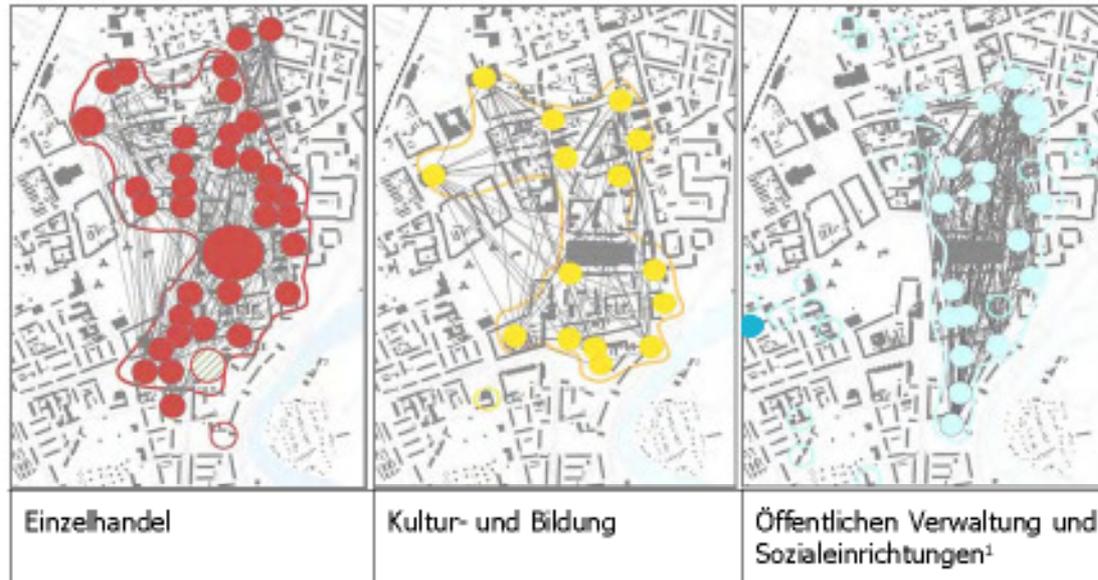
2. Die **Schwächen** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Starke Konkurrenz von außen: Mildensee, Junkerspark, Halle, Leipzig, Berlin,
- Defizite im kleinteiligen Einzelhandel: viele Billigläden, wenig Qualitätsangebote, Mängel in der Präsentation,
- Zu wenig urbane Dichte: Nutzungsschwerpunkte sind nicht gut vernetzt, trennende Straßenräume infolge hoher Verkehrsbelastung (Kavallerstraße, Askanische Straße), Lücken im kleinteiligen Handelsnetz,
- Städtebauliche Mängel: Räumliche und maßstäbliche Brüche, Brachen und Ruinen in zentraler Lage, Strukturen zu wenig kompakt, als Gesamtheit nicht attraktiv genug,
- Parkraumdefizite: Mangel an bequem nutzbaren Stellplätzen entlang der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen, zu wenige Kurzzeitparkplätze.

3. Das Stadtzentrum birgt erhebliche **Chancen**:

- Reaktivierung der Brachen: Schade-Brauerei, Lange Gasse, ehemaliges Kaufhaus Zeeck, Hortenstandort, Kristallpalast u.a.
- Konzentration vielfältiger Angebote durch mehrere „Leuchttürme“, vernetzt durch dichte kleinteilige Ladenstrukturen,
- gegenseitig verstärkende oberzentrale Effekte durch Konzentration und Qualität, Ausprägung von Quartierscharakteren für unterschiedliche Nachfragegruppen,
- Potenzial städtebaulicher Aufwertung durch Stadtreparatur: Überwindung der Brüche und Lücken, Gestaltung der Bereiche Zerbster Straße bis Schlossplatz und Kavallerstraße bis Albrechtsplatz als Raumfolgen, prägnante Raumgestaltung des Bereichs vom Schlossplatz bis zu Mulde,
- Herstellung eines kompakten Raumsystems mit Ausstrahlung und Erlebnisqualität als städtebauliche Daueraufgabe mit Priorität.

## Verdichtete Strukturen von Einzelhandel, Bildung und Kultur



Um das Dessauer Stadtzentrum genauer zu bestimmen, wurden die teilräumlichen Funktionskonzentrationen in der Innenstadt betrachtet. Die Ebenen des Einzelhandels, der Kultur- und Bildungseinrichtungen und der öffentlichen Verwaltung sowie sozialen Infrastruktur wurden einzeln aufgenommen, übereinander gelegt und nach der Nutzungsintensität gewichtet.

### Zusammenführung der Verdichtungsstrukturen



Nicht aufgenommen wurden soziale Einrichtungen ohne gesamtstädtische Bedeutung, die vorrangig auf wohnungsnaher Versorgung ausgerichtet sind.

Die Abgrenzungen der verschiedenen Funktionsebenen ergeben einen äußeren Ring, der sich aus der jeweils weitesten Ausdehnung einer Ebene ergibt und die schwächste Funktionskonzentration ausweist und einem inneren Ring, wo alle drei Ebenen übereinander liegen und die höchste Funktionsdicht erreicht wird.

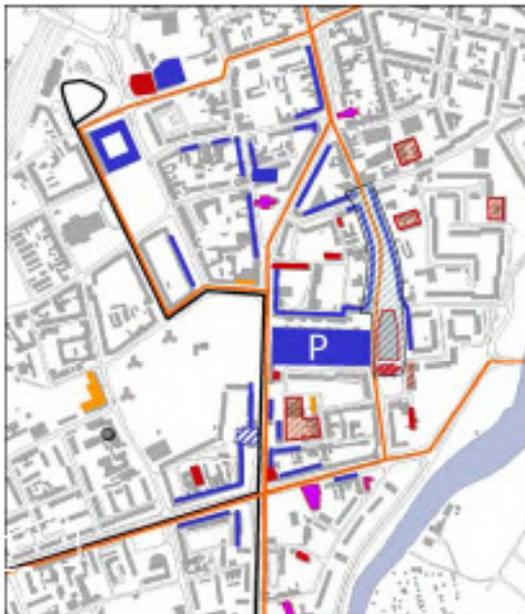
Neben diesen funktionalen Kriterien wurden auch stadtstrukturelle Befunde zur Bestimmung des Dessauer Stadtzentrums herangezogen. Hierzu zählen die Hauptachsen Kavalierstraße und Askanische Straße, der historische Stadtkern zwischen Zerbster Tor und Schloss, das Johannisviertel, die Wohnhöfe der 1950er Jahre und die Quartiersstrukturen um die Museumskreuzung.

<sup>1</sup> Eigene Erhebungen. Die blaue Hohlringe steht für Kitas, Grundschulen, andere Einrichtungen ohne gesamtstädtische Bedeutung sowie für Gericht und JVA, Blauer Vollring außerhalb: Volkshochschule

#### 4. Die absehbaren **Bedrohungen** sind:

- Überdehnung des Stadtkerns: Großflächige und kleinteilige Strukturen vernetzen sich nicht, zu weite Fußwege mit zu vielen Barrieren zwischen den Angebotskonzentrationen.
- Malls absorbieren die Nachfrage, kleinteilige Ladenstrukturen im Umfeld trocknen aus, urbane Vitalität und Öffentlichkeit geht verloren.
- Kultur- und Erlebnisangebote bleiben zu schwach.
- Angebote von außen zu stark: nichtintegrierte Komplexe an der Peripherie und überregional, Stadtzentren der oberzentralen Wettbewerber, historische Stadtzentren der Wettbewerber in der Region (Lutherstadt Wittenberg, Köthen etc.).
- Ausdünnung und sozialer Wandel: Wegzug – Wohnungsleerstände, Einkommensschwache Haushalte, Überalterung, mangelnde Aktivität.

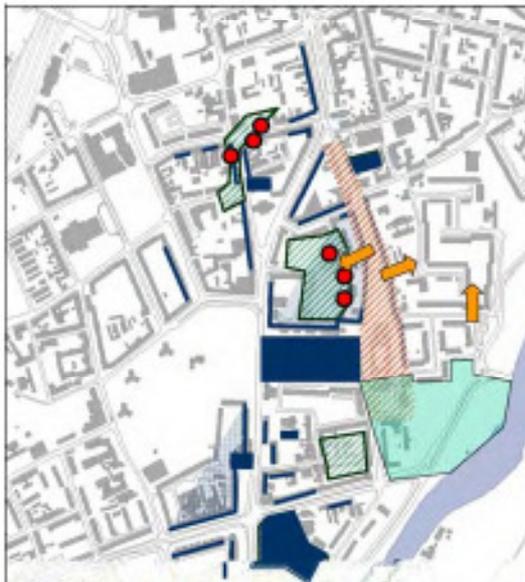
#### 1. Stärken



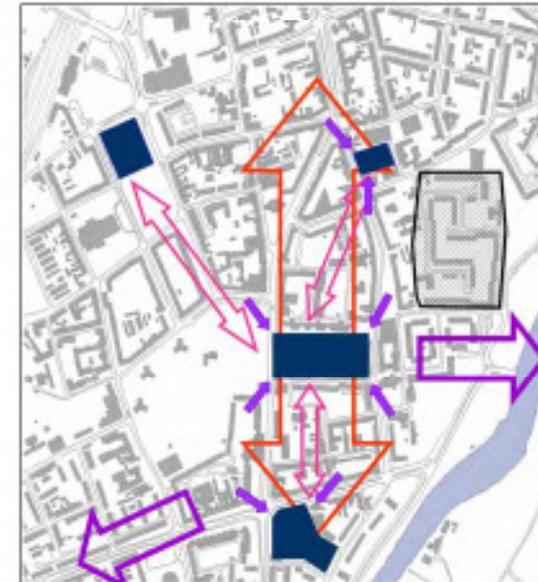
#### 2. Schwächen



#### 3. Chancen



#### 4. Bedrohungen





Brunnen in der Zerbster Straße



Nordseite Rathaus-Center



Restaurant Kartoffelhaus, Zerbster Straße



Billigangebote, Zerbster Straße



Blick auf Rathaus / Rathaus-Center



Sparkasse, Poststraße



Brache der Schade-Brauerei



Situation in der Langen Gasse

# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Dessau Zentrum und zentr. Versorgungsbereich Innenstadt

- Wohngebäude / Nebengebäude
- Leerstand
- Parkflächen
- Freiflächen
- Wichtige Grünflächen
- Soziale Einrichtungen
- Öffentliche Gebäude
- Einkaufszentrum / Warenhaus
- Lebensmittel
- Sonstige Handelseinrichtungen
- Banken / Sparkassen
- Sonstige Dienstleistungen
- Apotheke / Drogerie / Gesundheit
- Gaststätte / Hotel
- Post
- Haltepunkte ÖPNV
- Abgrenzung B-Plan
- Abgr. zentr. Versorgungsbereich Dessau Innenstadt
- Abgrenzung Zentrum Dessau





## Befunde der SWOT-Analyse des Stadtzentrums

Das Stadtzentrum von Dessau hat seit 1990 erhebliche Verdichtungen und Aufwertungen erfahren. Herausragend sind das Rathaus-Center und der Anbau am Rathaus, die Sanierung der Zerbster Straße, des Alten Theaters und des Philanthropinums inklusive des ehemaligen AOK-Gebäudes sowie die Erneuerung des Stadtparks.

Dennoch sind die städtebaulichen Teilstrukturen nicht durchgängig zusammengewachsen. Brüche, Brachen und Lücken belasten das Bild der Innenstadt bis in den unmittelbaren Stadtkern hinein, was in den Bereichen um die Zerbster Straße herum sowie am Schlossplatz und in der Kavallerstraße sichtbar wird.

In ihrer gegenwärtigen funktionalen Dichte sowie städtebaulichen Struktur und Gestalt wird die Innenstadt angesichts der Konkurrenz im mitteleutschen Raum den Anforderungen an einen wettbewerbsfähigen oberzentralen Kern auf Dauer nicht gerecht. Der Innenstadt fehlt eine klar identifizierbare strukturelle und emotionale Mitte.

Ebenso fehlt der Innenstadt, mit Ausnahme des Rathaus-Centers, ein nach Qualität und Vielfalt überörtlich attraktives Einzelhandelsangebot, das der verschärften Konkurrenz der Ober- und Mittelzentren um die demografisch bedingt schwindende Kaufkraft im mitteleutschen Raum ohne weiteres standhalten kann. Angesichts der Dynamik der regionalen Entwicklungen ist der durchaus beachtliche gesamtstädtische Kaufkraftzufluss von 37 Prozent<sup>2</sup> nicht als langfristig gesichert zu betrachten. Im GMA-Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau wurden Defizite bei bekannten hochwertigeren Retailmarken (Bekleidung, Schuhe, Sportwaren) sowie bei den Sortimentsschwerpunkten Biosupermarkt, Babyfachmarkt (mit hohem Spielwarenanteil) und Drogeriemarkt festgestellt.<sup>3</sup> Das Dessau Center kann nach dem jetzigen Stand der Dinge vor allem im Elektronikbereich erhebliche gesamtstädtische und regionale Kaufkraft binden, bringt jedoch bei anderen Sortimenten noch keinen starken Schub für hochwertige Angebote.

Es mangelt der Innenstadt an starken nichtkommerziellen Funktionen, die potenzielle Konsumenten in Größenordnungen in die Innenstadt ziehen. Die Käuferbefragung im Rahmen des GMA-Gutachtens hatte ergeben, dass viele Konsumenten den Einkauf in der Innenstadt mit einem Behördengang oder einer anderen nichtkommerziellen Aktivität verbinden.<sup>4</sup> Die vorhandenen Kultur- und Unterhaltungsangebote werden jedoch noch zu wenig massenwirksam. Das Anhaltische Theater mit seiner beachtlichen überregionalen Ausstrahlung wird mit seiner Spielplangestaltung noch zu wenig zur Vitalisierung der Innenstadt genutzt. Das Kino liegt eher an der Peripherie des Stadtzentrums. Das Alte Theater ist eine Spielstätte im Stadtkern mit einigem Potenzial, seine Reaktivierung kann neue Impulse geben. Demgegenüber benötigen Stadt- und Naturkundemuseum einen Attraktivitätsschub, um mehr Leben in die Innenstadt zu holen. Generell fehlen noch permanent wie auch periodische Kultur- bzw. Freizeitmagneten, die tagsüber viele Menschen in den Stadtkern locken.

Die zentralen städtischen Räume müssen intensiver und vielfältiger bespielt werden, damit regional wettbewerbsfähige Aufenthalts- und Einkaufserlebnisse entstehen, die vom Konsumenten als feste Größe mit dem Zielort Stadtzentrum Dessau verbunden werden.

Eine Stärke ist zunächst erst einmal, dass im Dessauer Stadtzentrum noch etwa 10.000 Menschen wohnen, die ein erhebliches Vitalitätspotenzial bilden. Allerdings konzentrieren sich im Zentrum auf Grund der bestehenden Wohnangebote mehr und mehr ältere, kleine, einkommensschwächere, also auch weniger mobile und aktive Haushalte.

<sup>2</sup> GMA Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau 2008, S. 61.

<sup>3</sup> GMA Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau 2008, S. 108-110.

<sup>4</sup> GMA Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau 2008, Käuferbefragung, Anhang.



## Entwicklungspriorität für Stadtkern und City

Die vordringliche strategische Aufgabe zur Stärkung des Stadtzentrums ist die funktionale Verdichtung, strukturelle Integration und Gestaltaufwertung des Stadtkerns mit der Einkaufs-City. Hier sollen die öffentlichen und privaten Investitionen sowie Ansiedlungen von weiteren gesamtstädtischen und oberzentralen Funktionen konzentriert werden. Die Schwerpunktvorhaben der Stadtentwicklung sind im Stadtkern anzusiedeln. Dies gilt ebenso für die im GMA-Einzelhandelsgutachten vorgeschlagenen Sortimentsergänzungen im Stadtzentrum.

Das kommerzielle Rückgrat des Stadtkerns wird von der Einkaufs-City gebildet, deren Anker das Rathaus-Center ist. Dieser Standort wird gegenwärtig als einzige 1a Lage der Stadt geführt. Nach Norden schließt sich, mit abnehmender Nutzungsdichte, die Zerbster Straße mit ihren Läden und Restaurants an (1 b/c Lage). Im Süden entsteht mit dem Dessau Center am ehemaligen Hortenstandort (1 b Lage) ein weiteres großes Einkaufszentrum.<sup>5</sup> Damit eröffnet sich die Chance, einen „Kommerzbogen“ zwischen beiden Einkaufszentren entlang der Kavalierstraße zu bilden und in diesem Zuge auch den Kaufhausstandort Zeek (mit neuer Nutzung) wieder zu reaktivieren. Voraussetzung ist eine durchgängige Aufwertung der Kavalierstraße in diesem Abschnitt.

Die Kapazitäten der Einkaufs-City sind in den Stadtkern eingebunden, der den städtebaulichen Rahmen für die Einzelhandelskonzentration bildet und der die Nutzungen bzw. die Raumpotenziale für die angestrebte Multifunktionalität aufweist. Zu den städtebaulichen Räumen, welche die Einkaufs-City einfassen und funktional ergänzen (sollen), zählen das Areal um Schlossplatz und Johannbau mit seiner Verwaltungs- und Kulturfunktion, der Bildungsstandort Philanthropinum mit umgebender Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie der Bereich um Lange Gasse und Schade-Brauerei mit den vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie den erheblichen unausgeschöpften Raumpotenzialen.

Der Stadtkern sollte auch jener Bereich sein, wo durch neuartige und qualitativ anspruchsvolle Wohnangebote wieder kaufkräftigere Haushalte mit urbanen Lebensstilen in das Stadtzentrum geholt werden, um somit die soziale Durchmischung und Vitalität der Innenstadt zu stärken. Hierfür bieten sich insbesondere die Raumpotenziale im Quartier um das Philanthropinum<sup>6</sup> und im Bereich um die Lange Gasse und Schade-Brauerei an.

### Strukturelemente des Stadtkerns



<sup>5</sup> Die Lagebewertungen wurden dem GMA Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau 200 entnommen.

<sup>6</sup> Siehe hierzu: Quartierskonzept Stadteinfahrt Ost, Dessau 2006.

## Handlungsbedarf und Handlungsschwerpunkte für den Stadtkern

Das Leitbild der Stadtentwicklung muss seinen inhaltlich-räumlichen Schwerpunkt auf den Stadtkern legen, der zu einem leistungsfähigen multifunktionalen Zentrum werden soll.

Ausgangspunkt ist die Verbindung der beiden Hauptpfeiler, auf denen die Identität der heutigen Stadt Dessau-Roßlau beruht: die **Aufklärung** und die **Moderne**. Es ist die Vision eines menschenwürdigen Lebens durch Fortschritt und Innovation im Einklang mit der Natur, die sich in **Bauhaus** und **Gartenreich** manifestierte.

Die Kombination von **Bauhaus und Gartenreich** als innovativer Ansatz nachhaltiger und ökologisch verantwortungsbewusste Entwicklung bildet das entscheidende Alleinstellungsmerkmal gegenüber den Bauhausstädten Weimar und Berlin, die mit ihren jeweiligen Vorhaben bereits deutliche Signale gesetzt haben und in der Umsetzung deutlich weiter sind.

Zugleich bietet die Kombination von **Bauhaus und Gartenreich** auch die entscheidenden städtebaulichen Argumente für eine baulich-räumliche Konzentration dieses Erbes und seiner Fruchtbarmachung für die Stärkung des Oberzentrums im Stadtkern von Dessau.

### 1. Kulturzentrum „Bauhaus trifft Gartenreich“ am Schlossplatz

Am historischen Zentrum von Anhalt und Bezugspunkt zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich sollen sich städtische bzw. regionale Verwaltungsfunktionen und kulturelle Magneten konzentrieren. Das historische Erbe der Aufklärung (Gartenreich) und der klassischen Moderne (Bauhaus) müssen hier für ein Massenpublikum erlebbar gemacht werden (Gemäldegalerie, Museum, Ausstellungen, Bauhaus-Dokumentations-Zentrum).

Hierfür sind die heute Raumpotenziale an den Standorten der Neuen Wache und des Hofkammergebäudes durch Abriss des ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Baukombinats und des nicht mehr benötigten Schulgebäudes zu reaktivieren. Die Neubauten müssen auf die Anforderungen der obigen Funktionen ausgerichtet werden, sollten aber die historischen Raumkanten zum Schlossplatz besetzen. Zum Gesamtkonzept sollte die Gestaltung des Zugangs zum Gartenreich gehören, inklusive einer städtebaulich anspruchsvollen Spurensicherung des Schlossareals und des Lustgartens sowie einer Wiedergewinnung der Mühlinsel und damit der Mulde für das Stadtleben, u.a. auch durch Neugestaltung der Mühlinsel und Verlagerung des Parkraumangebots auf den Bereich nördlich der Muldbrücke sowie Minderung des Trennungseffekts der B185.

Das Kulturzentrum ist das wichtigste Projekt zur Stärkung des Oberzentrums Dessau-Roßlau. Das gesamte Vorhaben ist jedoch nur mit erheblicher Unterstützung durch Bund und Land realisierbar. Um diese Chance nutzen zu können, ist ein plausibles Konzept erforderlich, das angesichts des Zeit- bzw. Wettbewerbsdrucks vordringlich erarbeitet werden sollte.

### 2. Aufwertung und Potenziale der Kavallerstraße

Dringend erforderlich ist eine Aufwertung der Kavallerstraße. Nur unter der Bedingung, dass entlang der Kavallerstraße ein dichteres und hochwertigeres Angebot sowie erheblich bessere Aufenthalts- und Gestaltqualitäten erreicht werden, kann dieser Raum als Einkaufsmeile und Verbinder zwischen Rathaus-Center und Dessau Center funktionieren.

Eine solche Aufwertung sollte folgende Maßnahmen umfassen:

- Attraktivitätssteigerung, Erweiterung auf wirtschaftliche Flächengrößen und Sortimentsverbesserung der bestehenden Geschäftsunterlagerungen;
- Reaktivierung des Standorts Kaufhaus Zeek, ggf. in einer Mischnutzung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (Wellness, Fitness), inklusive einer Neuordnung des Umfelds für automobile und fußläufige Nutzer;<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Siehe hierzu: Quartierskonzept Stadteinfahrt Ost, Dessau 2006.

- Gestaltungskonzept für den Straßenraum, inklusive Fahrbahn und Querungen (Verkehrsberuhigung), Fuß- und Radewege, Stadtmobiliar und Stadtgrün; Umsetzung der Planung zur Einrichtungen einer Zentralhaltestelle für den ÖPNV;
- Förderung von Nachverdichtungen mit Geschäftsunterlagerungen im Bereich zwischen Altem Theater und Museumskreuzung, alternativ auch Abriss und Neubau in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept;
- Erhalt der Freifläche im Stadtpark gegenüber dem Rathaus-Center als langfristig aktivierbares Raumpotenzial für großflächigen Einzelhandel in zentraler Lage (Verhinderung von Zwischennutzungen, die eine Flächenaktivierung behindern können).

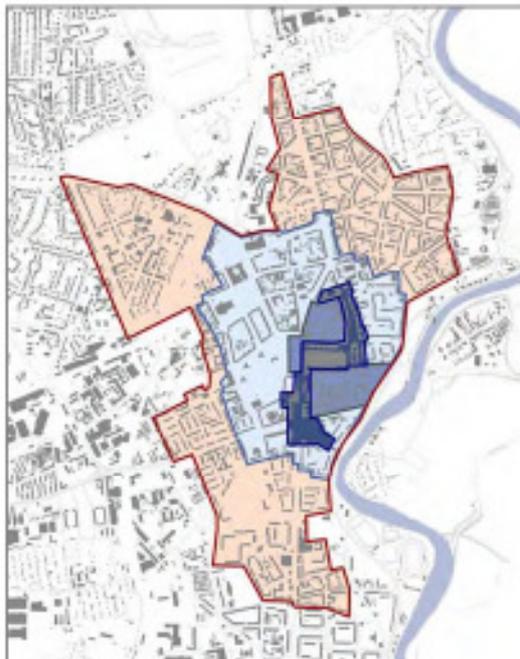
Um entlang der Kavaliertstraße eine angemessene Freiraum-, Erlebnis- und Bewegungsqualität zu schaffen, ist die schlussendliche Endwidmung als Bundesstraße zwingend erforderlich.

### 3. Perspektiven für die Zerbster Straße und die Lange Gasse / Schade-Brauerei

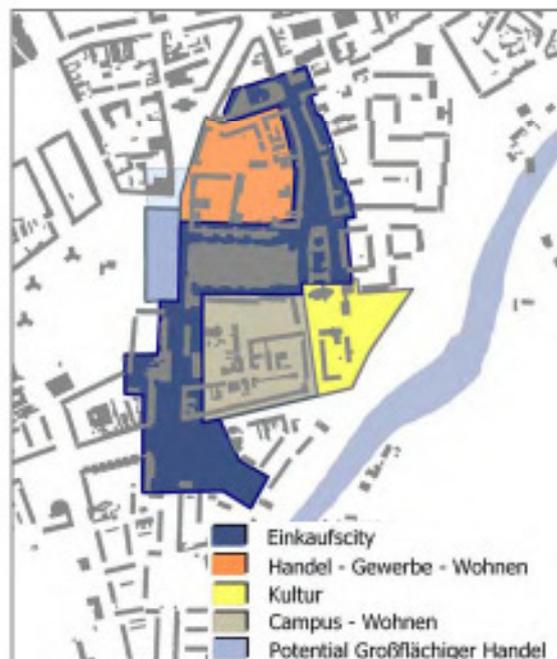
Der öffentliche Raum und die Gebäude entlang der **Zerbster Straße** sind in den vergangenen anderthalb Jahrzehnte aufwändig modernisiert worden. Der Bereich wird vor allem zur Tageszeit mit seinen Restaurants, Cafés und Läden recht gut angenommen, erreicht aber bei weitem nicht die Nutzungsintensität des benachbarten Rathaus-Centers, wie auch im GMA-Einzelhandelsgutachten festgestellt wurde. Ein Lagenachteil ist, dass die Zerbster Straße städtebaulich recht isoliert nach Norden ragt. Östlich grenzt übergangslos und unverbunden das weitgehend unsanierte Plattenbaugebiet Flössergasse an, westlich liegen die ausgedehnte Brache der Schade-Brauerei und die stark zerklüftete Lange Gasse.

Durch die Schaffung von kleinteiligeren Räumen nach historischen Vorbildern kann auf der Zerbster Straße mit der Abfolge von überschaubaren Platzsituationen ein städtebauliches Ambiente für gehobene Gastronomie, personenbezogene Dienstleistungen und höherwertige Einzelhandelsangebote entstehen, die das Angebot im Rathaus-Center ergänzen, ein spannendes Einkaufserlebnis und ein Flanieren mit Aufenthaltsqualität ermöglichen.

#### Innerstädtischer urbaner Kern, Stadtzentrum, Stadtkern mit Einkaufscity



#### Funktional-räumliche Entwicklungsschwerpunkte im Stadtkern

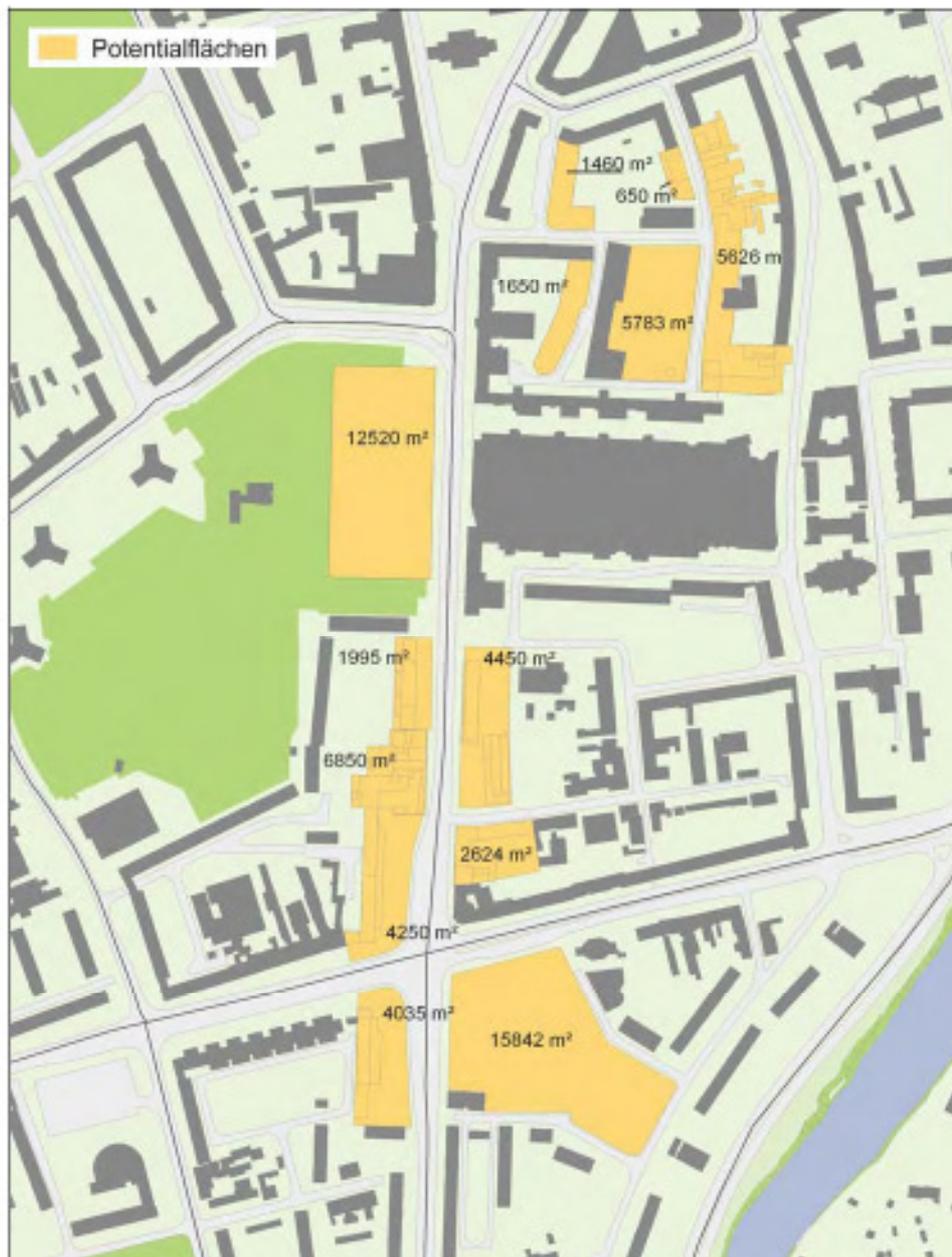


Der Bereich um die **Lange Gasse** ist noch immer von einer fragmentierten Bebauung geprägt. Einige neue oder sanierte Gebäude, wie das IHK-Schulungszentrum oder eine Gaststätte wechseln mit ruinösen Gebäuden und Brachflächen. Eine erhebliche Fläche nimmt die Brache der Schade-Brauerei ein. Hier besteht ein massiver städtebaulicher Missstand in der Mitte des Stadtzentrums fort. Zugleich bietet dieser Raum ein großes Entwicklungspotenzial für eine urbane Nutzungsmischung von Läden, Büros, nicht störendem Gewerbe und neuen Wohnangeboten. Das Flächenpotenzial um die Lange Gasse kann räumlich über bzw. durch die Scheibe Nord mit dem Rathaus-Center zu einem stark verkehrsberuhigten Bereich verbunden werden. Durch die Schließung der Raumkanten kann ein zusammenhängendes Stadtquartier von der Zerbster Straße bis zur Kavalierrstraße geschaffen werden.

### Flächenpotentialanalyse für die Entwicklung im Stadtkern

Eine entscheidende Voraussetzung für die Ertüchtigung der Kavalierrstraße als urbane Meile und für die Revitalisierung des Bereichs um Lange Gasse und Schade-Brauerei ist das Vorhandensein und die Aktivierungsmöglichkeit von wettbewerbsfähigen Flächenpotenzialen.

#### Flächenpotenzial im Stadtkern von Dessau



Eine erste Prüfung ergab, dass in diesem Stadtbereich erhebliche kommerziell nutzbare Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Aus diesem Pool heraus könnten bei Bedarf weitere Flächen aktiviert werden. Im Einzelnen handelt es sich um Flächen an der Langen Gasse (ca. 15.200m<sup>2</sup>), entlang der Kavallerstraße mit Um-/Ausbauten bestehender Gebäude (ca. 24.200m<sup>2</sup>), die Fläche gegenüber dem Rathaus-Center (ca. 12.500m<sup>2</sup>) und das Konsument-Center (ca. 15.800m<sup>2</sup>, bereits im Bau). Mit Ausnahme des Konsument-Vorhabens und des ehemaligen Kaufhauses Zeek wurden ausschließlich Erdgeschossflächen berechnet.

Entwicklungspriorität sollten die Flächenpotenziale zwischen Rathaus-Center und Konsument haben. Die Fläche gegenüber dem Rathaus-Center sollte als langfristiges Potenzial vorgehalten und dementsprechend zunächst nur frei gehalten werden.

### 4.3 Instrumente für die Aufwertung des Stadtkerns

#### Masterplan Kerninnenstadt

In der Dessauer Innenstadt ist viel gebaut worden. Trotzdem ist der Stadtkern nicht zu einem Ganzen zusammengewachsen. Ohne eine städtebauliche Integration wird es jedoch keine zukunftsfähige oberzentrale Funktionalität im Stadtkern geben, weder im Einzelhandel, noch in Kultur und Gemeinwesen.

Nötig ist ein Paradigmenwechsel,

- weg von der Realisierung einzelner städtebaulich nicht vernetzter Vorhaben,
  - hin zu einem ein klaren räumlich funktionalen Zielbild für den Stadtkern,
- das mit langem Atem, großer Konsequenz und Beharrlichkeit auf lange Frist verfolgt wird.

Auf der Tagesordnung steht ein Masterplan Kerninnenstadt, der folgenden Anforderungen gerecht werden muss:

#### **Kritisch-produktive Aufarbeitung der vorliegenden Planwerke zur Innenstadt**

In den Jahren nach 1990 hat sich eine Vielzahl von Planwerken angesammelt, die sich in unterschiedlichen Abgrenzungen mit dem Stadtzentrum bzw. Stadtkern befassen. Hierzu zählen vor allem die Arbeiten der Städtebaulichen Wettbewerbe, das Gutachterverfahren zur Innenstadt und die Quartierskonzepte für die Stadtquartiere des urbanen Kern Innenstadt. Damit liegt bereits ein enormer Fundus an städtebaulichen Ideen vor.

Manche Ansätze schließen einander aus, manche Vorschläge sind durch neuere konzeptionelle oder bauliche Entwicklungen obsolet geworden. Dennoch ist es sinnvoll und notwendig, diese Planwerke aufzuarbeiten und den Ideengehalt in das städtebauliche Gesamtkonzept des Masterplans einfließen zu lassen. Dies gilt insbesondere für die kürzlich abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Quartierskonzepte, in denen konkrete Maßnahmenvorschläge für verschiedenartige Nutzungen, Gemeinwesenorganisation und baulich-räumliche Vorhaben enthalten sind.

#### **Klärung der baulich-räumlichen Prinzipien für die Entwicklung des Stadtkerns**

##### Verdichteter multifunktionaler Stadtkern

Die Einkaufs-City braucht ein verdichtetes und in der Raumgestalt zusammenhängendes städtebauliches Umfeld. Ein starker Stadtkern muss multifunktional sein. Kommerz, Kultur, Bildung, Verwaltung und Wohnen unterstützen einander in einem verdichteten räumlichen Zusammenhang mit hoher Aufenthaltsqualität. Hierfür sind im Dessauer Stadtkern funktionale und bauliche Ansätze vorhanden, die konsequent mit oberzentralem Qualitätsanspruch und überregionaler Ausstrahlungskraft zu entwickeln sind.

#### Behutsames Zusammenwachsen des Stadtkerns, keine neuen Brüche zulassen

Wir finden eine gebaute Stadt vor, mit der umzugehen ist. Die Stadtstruktur ist durch vielfältige Brüche gekennzeichnet. Auf überschaubarem Raum treffen Rudimente vormaliger Bebauung auf jeweils unvollendete Ansätze wechselnder städtebaulicher Paradigmen: die barocke Stadtachse neben der mittelalterlichen Stadtstruktur, die rapide gründerzeitliche Überbauung, die raumgreifenden großstädtischen Ambitionen der 1930er Jahre, der nationale Wiederaufbaustil der 1950er Jahre, der industrielle Städtebau mit der Platte, die Neubauten nach 1990. Selten entsteht daraus produktive Spannung, zumeist überwiegt der Eindruck einer seltsam weitläufigen, inkonsistenten und fragmentierten Stadtlandschaft. Credo für den Stadtkern ist demnach, das Vorhandene behutsam zu einem städtebaulichen Ganzen zusammenzufügen. Es muss unbedingt vermieden werden, neue Lücken zu reißen. Einige wenige drastische Maßstabsbrüche, die Urbanität an markanten Standorten behindern, müssen mit langem Atem überwunden werden. Die städtebaulichen Instrumente heißen reparieren, ergänzen, wiedergewinnen und Markantes hinzufügen.

#### Vielfalt kompakter Teilräume ausprägen

Im Stadtkern befinden sich, angefangen von den verschiedenen Nutzungsintensitäten der Einkaufs-City bis hin zu den eher ruhigen Wohnbereichen zwischen Philanthropinum, Askani-scher Straße und Schlossplatz, differenzierte Teilräume mit unterschiedlicher Nutzungsintensität. Dies ist eine Qualität, die für die angestrebte Multifunktionalität des Stadtkerns unerlässlich ist und weiter ausgeprägt werden sollte. Die teilräumliche Differenzierung macht den Stadtkern bunter. Entscheidend ist die Raumqualität. Es muss Spaß machen, durch den Stadtkern zu flanieren und die unterschiedlichen, aber in ihrer Weise jeweils attraktiven Stadtbereiche zu betrachten!

#### **Öffentlichen Raum und Verkehrssituation ordnen und entwickeln**

Eine notwendige Voraussetzung für die Aktivierung und Aufwertung des Stadtkerns und speziell der Einkaufs-City ist die Realisierung der Ostrandstraße. Damit können die überörtlichen und nicht zentrumsorientierten Verkehrsströme aus dem Stadtkern verlagert werden. Durch die neue Trassenführung der B 184 kann die Kavalierrstraße endwidmet und verkehrsberuhigt werden, damit sie ihre Funktion als Einkaufsmeile erfüllen kann.

Ein attraktiver Stadtkern wird ganz entscheidend durch seine Plätze, Straßenzüge, Grünräume und Dominanten geprägt. Die betrifft nicht nur die ebenso schwierige wie notwendige Gestaltaufwertung des Straßenraums der Kavalierrstraße zwischen Museumskreuzung und Neumarkt, sondern unter anderem auch die Gestaltung von Neumarkt und Albrechtsplatz, die laufende Aufwertung des Stadtparks, die Freiräume zwischen Alten Theater und Philanthropinum, den Bereich Lustgarten und Mühlinsel sowie die letztlich Freiraumgestaltung in der Langen Gasse, wenn die Bebauung geklärt ist. Hierfür sind durch den Masterplan grundsätzliche Vorschläge zu erarbeiten.

Eine vorrangige Aufgabe für den Masterplan ist die Ordnung der verkehrlichen Situation im und um den Stadtkern. Hier stehen folgende Aufgaben an:

- Verbesserung des Zugangs zum Stadtkern für den öffentlichen Personennahverkehr, für Fußgänger und Radfahrer sowie für den überörtlichen motorisierten Individualverkehr;
- Optimierung der Anlagen für den ruhenden Verkehr, Installierung eines Parkleitsystems für die nutzerfreundliche Auswahl zwischen den großflächigen Parkangeboten (Rathaus-Center, Dessau Center und Zerbster Tor) und den kleinteiligen Parkmöglichkeiten;
- Klärung, Aufwertung und Sicherung der Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen den kommerziellen wie nichtkommerziellen Publikumsmagneten im Stadtkern, inklusive Verkehrsberuhigung in der Kavalierrstraße sowie Verbindung zwischen Stadtkern und Mulde.

In der 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Dessau (VEP) sind wesentliche Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtkerns enthalten, die grundsätzlich in Übereinstimmung mit den hier formulierten städtebaulichen Zielen und Prinzipien stehen. Dies betrifft insbesondere die Herstellung eines verkehrsberuhigten Bereichs entlang der Kavallerstraße, die Anlage einer Zentralhaltestelle vor dem Rathaus-Center und die Anlage eines Kreisverkehrs auf der Kreuzung Kavallerstraße / F.-von-Schill-Straße. Ein wichtiges Thema ist die Rekonstruktion von Neumarkt und Albrechtsplatz zur Wiederherstellung identitätsstiftender Räume, zur Verkehrsberuhigung und zur Überwindung trennender Straßenzüge. Auch hier muss das Prinzip gelten, keine neuen Lücken in die Raumstruktur zu schlagen.

### **Maßnahmenkatalog mit Prioritätensetzung erarbeiten**

Der Masterplan soll für die strategischen Vorhaben der Entwicklung im Stadtkern konzeptionelle Ansätze und Vorschläge für die praktische Umsetzung erarbeiten. Dies betrifft Standorte, Nutzungen, Trägerschaft, Verfahren (Wettbewerb, Ausschreibung), Grobkostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeiten.

1. Zu den komplexen strategischen Vorhaben mit absolutem Vorrang im Stadtkern zählen das Kulturzentrum am Schlossplatz, die Aufwertung der Kavallerstraße und die Reaktivierung des Bereichs Schade-Brauerei / Lange Gasse.
2. Weitere Projekte können sich durch die weitere räumliche Ausgestaltung der Zerbster Straße und der Platzsituation zwischen Rathaus und Scheibe Nord, durch den Ausbau des Philanthropinums und durch Wohnungsbauvorhaben im Quartier zwischen Askani-scher Straße und Rathaus-Center ergeben.
3. Möglichst bald sollten auch die baulichen Lücken in den Stadtbild prägenden Bereichen des Stadtkerns und seiner städtebaulichen Umfelds geschlossen werden. Die historische Fassade vor dem Kristallpalast, der bei ausbleibender Neunutzung abgerissen werden sollte, ist zu erhalten. Neben der bereits genannten Langen Gasse ist die Baulückenschließung vor allem ein Thema für den stadtkernnahen Bereich Johannisviertel / Schillstraße.
4. Ein bislang nicht ausgeschöpftes Entwicklungspotenzial im Stadtkern betrifft die Funktion als Tagungsort, die einem Oberzentrum angemessen ist. Dessau-Roßlau verfügt durch seine Größe und infrastrukturelle Ausstattung, seine gute Erreichbarkeit und sein kulturelles Welterbe von Bauhaus und Gartenreich über gute Voraussetzungen für einen attraktiven Tagungsstandort. Im Stadtkern gibt es für diese Funktion verschiedene Potenzialflächen bzw. Gebäude, wie etwa der Standort des „Kristallpalasts“ (mit anliegendem Parkhaus, ggf. vom benachbarten Hotel zu betreiben), das Gebäude der Marienkirche (mit Möglichkeit zum Neubau der Buden), der Standort der ehemaligen Schade-Brauerei oder der Schlossplatz (Ost und Südseite). Fundierte Entscheidungsgrundlagen müssten durch ein Standortgutachten bzw. eine Machbarkeitsuntersuchung gewonnen werden.
5. Eine zusätzliche Chance für die funktionale Aufladung des Stadtkerns besteht darin, die Raumpotenziale für eine Zentralisierung der Verwaltung sowie für eine Stärkung der regionalen Kompetenzen von Dessau-Roßlau als administrativem Zentrum von Anhalt zu erschließen.

## Sortimentskonzept für die Einkaufs-City

Im GMA-Einzelhandelsgutachten für Dessau-Roßlau ist ein Sortimentskonzept enthalten, das zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente unterscheidet und somit als Grundlage für die Definition zentraler Versorgungsbereiche diente.<sup>8</sup> Die Definition von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde im Ergebnis der Offenlage und Abwägung unter Berücksichtigung der konkreten Situation vor Ort nochmals leicht korrigiert.

Dessau-Roßlauer Sortimentsliste 2009

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren	Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher	Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser
Spielwaren und Bastelbedarf Schnittblumen	Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge
Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren	Küchen, Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden u.ä.
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien	Möbel, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Teppiche, Bodenbeläge
Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren	Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Bauelemente, Campingartikel
Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z.B. Fahrräder)	Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen) Rasenmäher, elektrische Gartengeräte
Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,	Büromaschinen, Büroausstattung, Büromöbel, Bürogroßgeräte (gewerbliche Nutzer)
Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel	Antennen, Satellitenanlagen
Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse	Sportgroßgeräte, inklusive Fahrräder und Zubehör
Musikalienhandel	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte	
Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)	
Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik	
Waffen und Jagdbedarf	

Darüber hinaus ist es nötig, parallel zur städtebaulichen Ertüchtigung des Stadtkerns für den oberzentralen Wettbewerb auch die Sortimente der Einkaufs-City aufzuwerten und zu erweitern, damit der Standort in der Konkurrenz der Oberzentren bestehen kann. Städtebauliche Aufwertung und Sortimentsaufwertung müssen Hand in Hand gehen. Die baulich-räumlichen Angebote müssen den Bedürfnissen der Sortimentsanbieter entsprechen. Die Sortimentsansiedlung wiederum soll die funktionale Profilierung des Stadtkerns und seiner Teilräume unterstützen. Das Markenportfolio im Stadtkern ist hinsichtlich Vielfalt und Qualität weiter zu entwickeln, und hierfür sind die baulich-räumlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Gegenwärtig konzentrieren sich die zentrenbildenden Marken und Anbieter, die im Dessauer Stadtzentrum angesiedelt sind, nahezu ausschließlich auf das Rathaus-Center. Mit der Inbetriebnahme des Dessau Centers wird es einige Ergänzungen geben, speziell im Elektronikbereich, partiell auch bei Bekleidung.

<sup>8</sup> Vgl. GMA-Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau 2008, S. 113 ff.

Vorhandene und fehlende Marken / Filialen im Zentrum von Dessau-Roßlau<sup>9</sup>

Vorhandene Marken / Filialen		Fehlende Marken / Filialen	
Apollo Optik	Juvelier Christ	Benetton / Sisley	Springfield
Bonita	MANGO	Ehlers Lederwaren	Strauss Innovation
Deichmann	MEXX	Fast Forward	Savarovski
Douglas	More & More	Görtz 17	SWATCH
ESPRIT	New Yorker	Hunkemöller	The Body Shop
Fielmann	ORSAY	Karstadt Sport	Tommy Hilfiger
Foot Locker	Peek & Cloppenburg	Leiser Schuhe	Tom Taylor
Gabor	Pimkie	Palmers	Triumph
Görtz	S. Oliver	Replay	Ulla Popken
Gerry Weber	Street One	Roland-Schuhe	We Fashion
H & M	Tally Weijl...	Runners Point	Zero
Hauhauber	Timberland	Sinn & Leffers	Wempe
Jack Wolfskin	Vero Moda	Sport Scheck	B & O
	ZARA	Stefanel	Salamander

Setzt man die Präsenz von zentrenbildenden Marken und Anbietern in Dessau-Roßlau ins Verhältnis zu Städten ähnlicher Größenordnung, ergibt sich folgendes Bild.

- Dessau-Roßlau kann eine recht große Vielfalt an Marken / Filialen aufweisen, speziell auch was Bekleidung / Modeartikel für jüngere Konsumentengruppen betrifft.
- Zugleich ist festzustellen, dass es bei den zentrenbildenden Marken und Anbietern noch einige Lücken gibt, speziell auch im höherpreisigen Segment (Premium Marken).
- Zudem zeigt der Angebotsvergleich, dass einige Anbieter vor Ort hinsichtlich Vielfalt, Qualität und Preis weniger auf den Markt bringen, als an anderen Standorten (z.B. ESPRIT, Jack Wolfskin, H & M).

Die Sortimentsstrategie sollte darauf ausgerichtet sein, im mittel- und höherpreisigen Segment gezielt Ergänzungen mit bislang in Dessau-Roßlau nicht vertretenen Marken vorzunehmen. Neben dem Rathaus-Center und seinem Umfeld (bis hin zur Reaktivierung der Flächenpotenziale der Schade-Brauerei) sollten hierfür vor allem die Raumangebote des Dessau Centers (im Sinne einer Aufwertung der Angebotsstruktur) und entlang der Kavalierrstraße genutzt werden.

Für den zielgerichteten Ausbau der Markenangebote kann es sinnvoll sein, kleinräumige Sortimentsschwerpunkte zu bilden (Mode für spezifische Zielgruppen, Schuhe, Schmuck ect.). Hierfür müssen die Raumpotenziale entlang der Kavalierrstraße und ggf. auch der Zerbster Straße ertüchtigt werden. Das im GMA-Einzelhandelsgutachten angeregte BIO-Kaufhaus als Ergänzung zu den bestehenden Angeboten sollte nach Möglichkeit ebenfalls im Stadtkern angesiedelt werden.

Zu prüfen ist, ob in Ergänzung der bestehenden Sortimente der Standort des ehemaligen Kaufhauses Zeeck als Factory Outlet Center hergerichtet werden kann, um geeignete Marken in dieser - spezielle Zielgruppen ansprechenden - Form zu vermarkten (etwa Boss, ADIDAS, Lacoste, Diesel, Nike, Puma, Sally, Wrangler).

<sup>9</sup> Als Vergleich dienten Bestandsdaten des ECE-Centers Potsdam sowie der Innenstädte von Heidelberg (GMA Einzelhandelsanalyse 2006) und Augsburg (GMA Konzept zur Entwicklung des Augsburger Einzelhandels 2004).

## Umsetzungsinstrumente

Angesichts des schwachen privaten Investitionsdrucks und der eng begrenzten finanziellen Ressourcen der Stadt ist die nötige funktionale Aufladung, strukturelle Stärkung und gestalterische Aufwertung des Stadtkerns nur realisierbar, wenn neue Finanzierungsmöglichkeiten, Förderwege und Umsetzungsinstrumente erschlossen werden.

### **Sanierungsgebiet Kerninnenstadt**

Auf der konzeptionellen Grundlage des zu erstellenden Masterplans sollte nach einer entsprechenden Voruntersuchung und Festlegung von Sanierungszielen ein städtebauliches Sanierungsgebiet „Kerninnenstadt Dessau-Roßlau“ ausgewiesen werden. Mit diesem Instrument werden erhebliche förderrechtliche und planungsrechtliche Möglichkeiten erschlossen. Voraussetzung für eine Zustimmung zu einer solchen Sanierungsgebietsausweisung durch die Genehmigungsbehörde ist der Abschluss der inzwischen weit fortgeschrittene städtebauliche Sanierungsmaßnahme Dessau Nord.

### **Eine Bundesinvestition für Welterbe Bauhaus und Gartenreich im Stadtkern**

Das Vorhaben einer überregional attraktiven Kulturagglomeration „Bauhaus trifft Gartenreich“ am Schlossplatz ist nur zu stemmen, wenn sich der Bund in seiner Verantwortung für das Welterbe in Dessau-Roßlau mit einem erheblichen finanziellen Engagement beteiligt. Hierzu bedarf es eines überzeugenden Konzepts und einer intensiven Lobby-Arbeit, an der sich unter einem gemeinsamen Leitbild der Stadtentwicklung neben der Verwaltung alle wichtigen Institutionen und Akteure in der Doppelstadt gleichermaßen beteiligen. Hier drängt die Zeit am meisten.

### **Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“**

Im Interesse nachhaltiger Stadtentwicklung wurde im Jahr 2007 das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgelegt. Dieses Programm deckt das gesamte Spektrum der herkömmlichen Städtebauförderung ab, allerdings begrenzt auf zentrale Stadtbereiche und somit für die Entwicklungsaufgabe im Stadtkern maßgeschneidert. Im Rahmen dieses Programms ist auch ein City- bzw. Zentrumsmanagement förderfähig.

### **Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost**

Der gesamte urbane Kern Innenstadt ist Fördergebiet im Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost. Das aktuelle Programm läuft mit dem Programmjahr 2009 aus, jedoch wird es ein Fortsetzung geben, die ebenfalls auf eine Parität von Abriss- und Aufwertungsförderung ausgerichtet ist. Im Rahmen des Aufwertungsteils sind Maßnahmen im öffentlichen Raum, Umbau oder Modernisierung öffentlicher Gebäude, Rückbau oder Anpassung der technischen Infrastruktur sowie Planungen und vorbereitende Maßnahmen zur Reaktivierung von Abrissflächen förderfähig. Auch Stadtumbau Ost setzt den Aufwertungsschwerpunkt künftig noch konsequenter auf Innenstadtbereiche.

### **Bund-Länder-Programm Soziale Stadt**

Das gesamte Stadtumbau-Ost-Fördergebiet Innenstadt ist zugleich auch als Fördergebiet im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt ausgewiesen. Über dieses Programm können sowohl Vorhaben der Gemeinwesenentwicklung als auch Investitionen in die soziale Infrastruktur (Sanierung, Modernisierung, Neubau) gefördert werden. Es gilt, die einzelnen investiven Vorhaben aus diesem Programm mit den Maßnahmen des zu erstellenden Masterplans abzustimmen.

## **Flächen- und Immobilienmanagement für den Stadtkern**

Im Stadtkern liegen, wie oben gezeigt, erhebliche Flächenpotenziale, die für die angestrebte Aufwertung und Verdichtung aktiviert werden können. Für diese Aufgabe sollte ein unternehmerisches Flächen- und Immobilienmanagement in Gang gesetzt werden.

Im Falle einer Sanierungsgebietsausweisung kann ein Sanierungsträger damit beauftragt werden, der von der Stadt mit Eigentumsrechten über kommunale Flächen bzw. Immobilien ausgestattet wird, um handlungsfähig zu werden.

Denkbar ist auch, dass die DWG mbH als größter Grundeigentümer im Stadtkern ein Tochterunternehmen mit einem spezifischen Unternehmensziel ausgründet, welches sich dann selbständig mit der Vermarktung eigener Gewerbeflächen, Grundstücke ect. befasst und mit dem übernommenen Eigenkapital auch das gesamte Immobilien- und Flächenmanagement im Stadtkern betreibt.

Entscheidend ist in jedem Falle, dass das zu installierende Immobilien- und Flächenmanagement konsequent im öffentlichen Interesse und nach den festgelegten planerischen Vorgaben zur Stadtkernentwicklung handelt.

## **Stadtmarketing und City-Management**

Dessau-Roßlau braucht ein wirkungsvolleres Stadtmarketing. Die konzeptionellen Grundlagen hierfür müssen durch das Leitbild der Stadtentwicklung erzeugt werden. Die entsprechenden Umsetzungsstrukturen müssen geschaffen werden, ggf. in öffentlich-privater Partnerschaft.

In diesem Rahmen wäre auch ein City-Management zu installieren. Nach den einschlägigen Erfahrungen sind die Sicherung einer stabilen / dauerhaften Finanzierung und einer strikten Erfolgskontrolle unerlässlich. Ggf. sollte auch geprüft werden, ob nicht eine bereits eingeführte, erfahrene und erfolgreich arbeitende Struktur, wie etwa das Rathaus-Center-Management, mit einer solchen Aufgabe betraut werden kann.

Für die Einkaufs-City insgesamt oder auch für einzelne wichtige Teilbereiche, wie etwa die Kavallerstraße, sollte auch die Einrichtung eines Business Improvement Districts (BID) geprüft werden.



## 5. Nebenzentren in Roßlau und Dessau

### 5.1 Stadtteilzentrum Roßlau

#### Städtebauliche Lage

Das nördlich der Elbe gelegene Stadtteilzentrum Roßlau ist Teil der Doppelstadt Dessau-Roßlau. Zum 6 km entfernten Zentrum Dessaus gelangt man über die B 184 (Dessau-Magdeburg), dieser Abschnitt wird gegenwärtig vierspurig ausgebaut. Der Schnittpunkt der B 184 und der B 187 (Richtung Wittenberg) verhilft Roßlau zu einer verkehrsgünstigen Lage.

Zudem verfügt Roßlau über direkte Bahnverbindungen nach Berlin, Halle-Leipzig, Magdeburg und Wittenberg. Mit dem Zentrum von Dessau ist das Roßlauer Stadtzentrum über eine Buslinie verbunden, die zur Tageszeit halbstündlich verkehrt.

Die Innenstadt von Roßlau als zentraler Versorgungsbereich umfasst den Bereich der westlichen Hauptstraße vom Anhaltiner Platz bis zur Post, den Anhaltiner Platz selbst, die Breitscheidstraße sowie die nördliche Karl-Liebknecht-Straße. Die Bebauung im Zentrum wird von einer straßenrandbegleitenden ein- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägt.

Das gesamte Stadtteilzentrum Roßlau wird jedoch weiter gefasst und umschließt auch wichtige öffentliche Einrichtungen und Plätze wie die Elbe-Rosenthal-Halle, den Schillerplatz, die Kirchen, den Standort Haus Goethe des Philanthropinums und das Roßlauer Rathaus.



## Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich, der sich von der Poststelle im Osten bis zum Anhaltiner Platz im Westen erstreckt, befinden sich ein Discounter, ein Bäcker, ein Obst- und Gemüseladen, eine Fleischerei, einige Textilgeschäfte, ein Hotel und eine Pension, sechs Restaurants bzw. Cafes, vier Reisebüros, drei Bankfilialen, zwei Apotheken, mehrerer Arztpraxen sowie eine recht große Zahl von Versicherungsbüros. Die Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich beträgt insgesamt ca. 2.650m<sup>2</sup>.

Im näheren Umfeld finden wir als ergänzende Funktionen eine weitere Bankfiliale, einen Bäcker, ein Reisebüro sowie verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen (Haus Goethe des Philanthropinums, Jugendtreff, zwei Kitas).

## SWOT – Analyse

Im Roßlauer Stadtzentrum, das in die gesamtstädtische Zentrenhierarchie als Stadtteilzentrum eingeordnet ist, konzentrieren sich Versorgungs- und Gemeinwesenfunktionen. Es stellt einen starken städtebaulichen Identifikationspunkt für den Bereich nördlich der Elbe dar. Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind die Angebote ausreichend, es gibt allerdings deutliche Defizite bei den Angeboten des gehobenen sowie mittel- und langfristigen Bedarfs, die in Stadtteilzentren vorhanden sein sollten.

In Auswertung der städtebaulichen Lage und der Bestandsaufnahme können Stärken und Schwächen, aber auch Chancen und Gefahren benannt werden, die für die Perspektive des Bereiches ausschlaggebend sind:

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ausreichendes Angebot der Nahversorgung</li> <li>- das ansprechende Stadtbild, der nahezu durchgängig sanierte öffentliche Raum</li> <li>- die verkehrsberuhigte „Bummelmeile“ mit Grünanlage</li> <li>- idealtypische Funktionsmischung von Wohnen, Läden und Büros</li> <li>- Grünanlagen in zentraler Lage (Schillerplatz, Anhaltiner Platz)</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wenige qualitativ hochwertige Geschäfte, viele Billiganbieter</li> <li>- fehlende Kultur- und Freizeitangebote</li> <li>- viel Leerstand in Richtung Große Marktstraße</li> <li>- fehlender starker Einkaufsmagnet</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterungsmöglichkeiten baurechtlich in Vorbereitung mit den in B-Plänen 26 und 31</li> <li>- Aufwertung des Warenangebotes durch Einzelhandelsmagnet</li> <li>- Integration von Bibliothek und Kulturkaufhaus</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wachsende Konkurrenz durch Anbieter an anderen innerstädtischen Standorten</li> <li>- Konkurrenzdruck durch Zentren in Dessau und Umland steigt</li> <li>- Leerstand und Billigangebote schaukeln einander hoch</li> </ul>

# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Roßlau Innenstadt und zentraler Versorgungsbereich

- Wohngebäude / Nebengebäude
- Leerstand
- Parkflächen
- Freiflächen
- Wichtige Grünflächen
- Soziale Einrichtungen
- Öffentliche Gebäude
- Einkaufszentrum / Warenhaus
- Lebensmittel
- Sonstige Handelsbetriebe
- Banken / Sparkassen
- Sonstige Dienstleistungen
- Apotheke / Drogerie / Gesundheit
- Gaststätte / Hotel
- Post
- Haltepunkte ÖPNV
- Abgrenzung B-Plan
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
- Abgrenzung Zentrum Roßlau



Erhebungsstand: April 2008

Wallraf & Partner





## Perspektiven und Handlungsbedarf

Das Stadtzentrum von Roßlau ist der zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich der Doppelstadt nördlich der Elbe. Er versorgt neben Roßlau alle umliegenden Siedlungsbereiche im Norden und Westen. Zudem stellt er den städtebaulichen und mentalen Identifikationspunkt für die Teilstadt Roßlau dar. Diesen hohen Anforderungen wird das Stadtzentrum von Roßlau mit seiner gegenwärtigen funktionalen Ausstattung nicht vollständig gerecht. Die Defizite betreffen sowohl das Spektrum der zentrenrelevanten Sortimente als auch die Angebotsqualität im aperiodischen Bedarf und die Freizeitangebote.

Auf Grund seiner teilräumlichen wie gesamtstädtischen Bedeutung muss das Stadtteilzentrum Roßlau in seiner Entwicklung besonders geschützt und unterstützt werden. Wichtig ist der Erhalt und wenn möglich der Ausbau der bestehenden Multifunktionalität mit kommerziellen und nichtkommerziellen Nutzungen (Bildung, Gesundheitsversorgung, Freizeit). Weitere Investitionen in den öffentlichen Raum sollten vor allem die Aufenthaltsqualität und die Freizeitfunktionen stärken.

Mit der geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit Nahversorger und ergänzenden kleinteiligen Geschäften (Schuhe, Bekleidung, Drogerie ect.) soll die Attraktivität des Stadtteilzentrums im Wettbewerb mit anderen Standorten nördlich der Elbe nachhaltig gestärkt werden.

Das Ansiedlungsvorhaben ist im Bereich zwischen Schillerplatz und Hauptstraße geplant. Für das „Handelsquartier am Schillerplatz“ wird in diesem Zusammenhang eine Neustrukturierung vorstatten gehen. Durch den B-Plan Nr. 31 sollen in diesem Bereich, der bereits heute über eine Handelsnutzung im Discounterbereich verfügt, die Angebote qualifiziert werden. Der B-Plan sieht großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m<sup>2</sup> vor, Einschränkungen bezüglich des Sortiments gibt es nicht.

Auch im Bereich des Freizeit-, Kultur- und Gemeinwesens soll eine Qualifizierung stattfinden. Leer stehende Wohn- und Gewerbegebäude sind zu revitalisieren, umliegende Freiräume sind aufzuwerten. Konkurrierende Angebote außerhalb des Stadtkernes sind grundsätzlich auszuschließen. So soll z.B. das ehemalige Kaufhaus in der Hauptstraße zukünftig unter anderem die Bibliothek beherbergen.

## 5.2 Leipziger Tor

### Städtebauliche Lage

Das Stadtteilzentrum Leipziger Tor (Wagnerpassage) liegt südlich des Dessauer Stadtzentrums. Es erstreckt sich im Norden von der Leipziger Straße/Franzstraße bis zur Pestalozzistraße/Heidestraße im Süden. Im Osten wird es vom Israelischen Friedhof und im Westen von der Radegaster Straße eingefasst. Mittig durch das Stadtteilzentrum verläuft die viel befahrene Nord-Südverbindung (Heide-/Franzstraße) der Stadt Dessau. Im näheren Umfeld befinden sich der Pollingpark sowie das Landeshauptarchiv.

Die Bebauung entlang der Heidestraße ist wenig homogen und vermittelt nicht den Eindruck eines städtebaulich kompakten Stadtbereichs. Die Qualität des Stadtteilzentrums ergibt sich durch die Funktionsballung, nicht durch städtebauliche oder architektonische Geschlossenheit. Die Heidestraße stellt eine massive Barriere dar und trennt den östlichen und den westlichen Bereich des Stadtteilzentrums.

Das Stadtteilzentrum weist mit Straßenbahn und Buslinien eine sehr gute ÖPNV-Anbindung an das ohnehin recht nahe Stadtzentrum sowie das südliche Dessau auf. Kochstedt und Mosigkau sind per Bus direkt zu erreichen, alle anderen Stadtteile über das Dessauer Zentrum.



## Bestand

Kommerzieller Kern des zentralen Versorgungsbereichs mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.230m<sup>2</sup> ist die Wagnerpassage mit einem Discounter, einer Apotheke, Frisör, Sanitätshaus, Optiker, Reformhaus, Reisebüro sowie Bäcker, Eiskaffee und Fitnessstudio. Ergänzend dazu befinden sich im Versorgungsbereich zwei Apotheken/Sanitätshäuser, ein Discounter, drei Reisebüros, ein Blumenladen, verschiedene Restaurants/Cafes sowie mehrere Facharztpraxen.

Im näheren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich weitere Restaurants, ein Apotheke, eine Bank, zwei Frisöre und soziale Einrichtungen (Pflegeheim, Kita).

## SWOT - Analyse

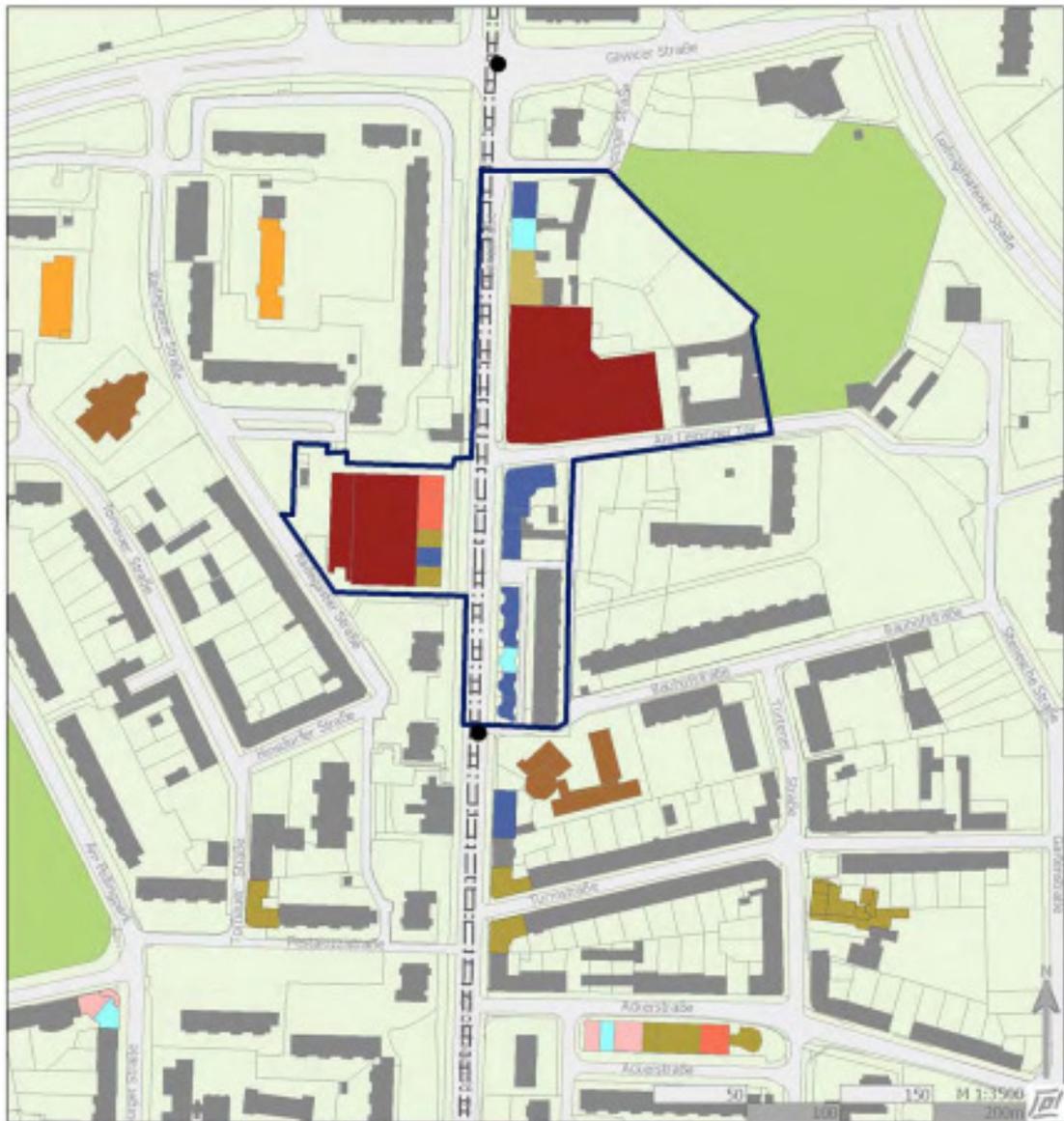
In Auswertung der städtebaulichen Lage und der Bestandsaufnahme können Stärken und Schwächen, aber auch Chancen und Gefahren benannt werden, die für die Perspektive des Stadtteilzentrums ausschlaggebend sind.

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quantitativ umfangreiches Angebot im Discounterbereich</li> <li>- Lage an der Nord-Süd-Verbindung</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Verbindung</li> <li>- Großer Einzugsbereich</li> <li>- Mischung von Wohnen, Büros und Läden</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wenig attraktives städtebauliches Umfeld</li> <li>- Mangelnde Angebotsqualität, viele Billiganbieter</li> <li>- Teilung des Nahversorgungsbereiches durch Nord-Süd-Verbindung</li> <li>- Keine größeren Erweiterungsmöglichkeiten</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spezialisierung im Bereich soziale Dienstleistungen / Gesundheitsversorgung</li> <li>- Spezialisierung auf ergänzende Angebote zur Einkaufs-City</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzugsbereich wird durch den Stadtumbau künftig stark dezimiert</li> <li>- Wachsende Konkurrenz durch die recht nahe und gut erreichbare Einkaufs-City (Rathaus-Center, Dessau-Center ect.)</li> </ul>

## Zukünftige Entwicklung

Der heute noch relativ einwohnerstarke Einzugsbereich des Leipziger Tors wird Tragfähigkeit einbüßen, wenn die geplanten Abrissvorhaben im Stadtumbau umgesetzt werden. Das Stadtteilzentrum wird, perspektivisch gesehen, seinen Status aufgrund der wachsenden Konkurrenz durch die City einerseits und des Stadtumbaus mit seinen Folgen andererseits verlieren und sich zum Nahversorgungsbereich umwandeln, der auf Grund der bereits bestehenden Kapazitäten jedoch eine besondere Kompetenz im Bereich der sozialen Dienstleistungen und wohnungsnahen Gesundheitsversorgung behält.

Eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches ist für diesen Standort nicht vorgesehen. Damit wird auf eine Entwicklung im Bestand orientiert, die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten wird somit nicht zugelassen. Extensive Erweiterungen der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen werden durch die enge Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs verhindert.



## 6. Ortsteilzentren / Nahversorgungszentren

### 6.1 Einzelhandelsstandort Meinsdorf

#### Städtebauliche Lage

Der Einzelhandelsstandort befindet sich unmittelbar an der Kreisstraße am südlichen Ortseingang von Meinsdorf im Norden der Stadt Dessau-Roßlau. Im Norden, Osten und Süden wird der Standort von einem Landschaftsschutzgebiet umschlossen. Durch die Bahnlinien Dessau – Berlin und Dessau – Lutherstadt Wittenberg wird Meinsdorf vom übrigen Stadtgebiet getrennt. Der Nahversorgungsbereich liegt in etwa zwischen dem Ortskern und dem Bahnhof Meinsdorf, von wo aus stündliche Verbindungen zu den Bahnhöfen Roßlau und Dessau sowie weiter nach Bitterfeld und Lutherstadt Wittenberg bestehen. Darüber hinaus wird Meinsdorf von der Buslinie Roßlau – Dessau Hbf. sowie von Schulbuslinien bedient.

#### Bestand

Der heutige Nahversorger weist eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 500 m<sup>2</sup> auf. Im Gebäude des Discounters befindet sich ein separater Backwarenladen. Im 500-m-Einzugsbereich des Einzelhandelsstandorts leben heute lediglich rund 650 Einwohner. Mangels nahe gelegener Alternativen versorgt der Standort jedoch auch die Bewohner aus dem weiteren Umfeld in Meinsdorf sowie aus Mühlstedt, Streetz und Natho. Insgesamt leben rund 2.200 Einwohner in diesen Orten. Im Prognosehorizont 2020 werden es noch etwa 2.300 Einwohner sein.

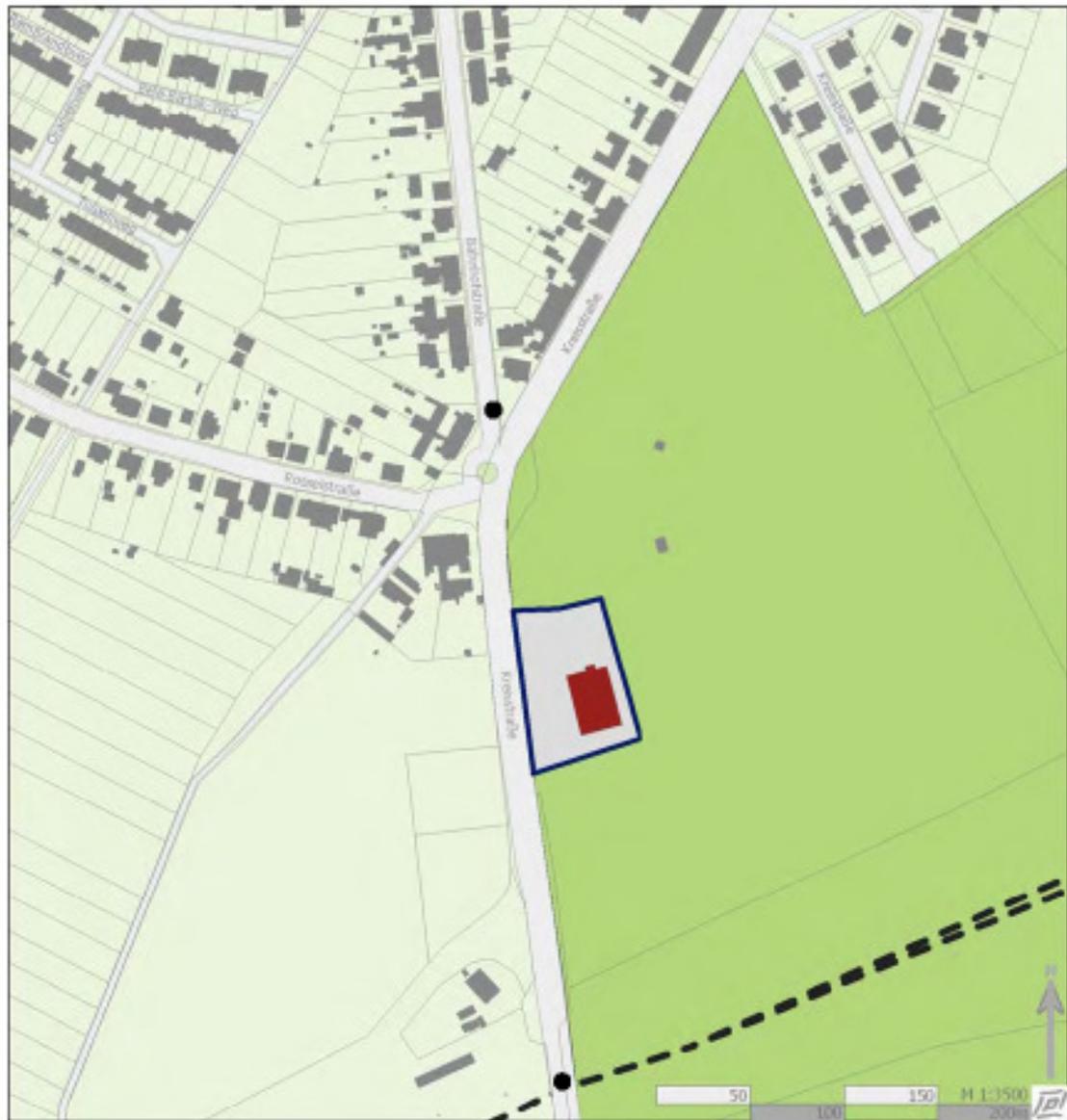
#### SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundversorgung des täglichen Bedarfs</li> <li>- Lage an Verbindungsstraße nach Roßlau</li> <li>- gute Erreichbarkeit durch MIV und ÖPNV</li> <li>- einziges Nahversorgungsangebot für Meinsdorf und weitere nördliche Ortsteile</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- begrenztes Warenangebot</li> <li>- isolierte Lage außerhalb der Stadt</li> <li>- Randlage am Ort, kein wirklich integrierter Standort</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- einziger Versorger im Norden von Dessau-Roßlau</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kaum Erweiterungsmöglichkeiten</li> <li>- mangelnde Tragfähigkeit</li> </ul>

#### Entwicklungsperspektiven

Die Tragfähigkeit des Einzelhandelsstandorts ist angesichts der insgesamt relativ geringen, wenn auch kaum sinkenden Einwohnerzahl problematisch. Dennoch sollte der Nahversorger wegen seiner Versorgungsfunktion für die nördlichen Ortsteile bzw. Siedlungsbereiche der Doppelstadt als Standort im Planungszeitraum bis 2020 erhalten bleiben. Daher wird an diesem Standort ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Bruttofläche von etwa 5.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Er umfasst im Wesentlichen das heutige Betriebsgelände des Discounters (inklusive Parkflächen) und kann aufgrund der Lage am Landschaftsschutzgebiet auch nicht wesentlich ausgeweitet werden. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs lässt jedoch eine Ausweitung der Verkaufsfläche auf wettbewerbsfähige Größenordnungen zu und soll als Investitionsanreiz dienen, der vor allem dann funktionieren wird, wenn das Zentrenkonzept gesamtstädtisch konsequent umgesetzt wird.

### Nahversorgungsbereich Meinsdorf



## 6.2 Einzelhandelsstandort Rodleben

### Städtebauliche Lage

Der Einzelhandelsstandort Rodleben liegt im Nordwesten des Stadtteiles Roßlau. Der Ortsteil Rodleben ist von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgeben und wird von der Bahnlinie nach Zerbst/Magdeburg in nordöstlicher Richtung tangiert, die östlich einen Haltepunkt bietet. Die Ortslage Rodleben ist durch eine Buslinie an Roßlau angebunden, die gegenwärtig jedoch nur am Morgen und am Nachmittag bedient wird (Schulbus).

### Bestand

Im Nahversorgungsbereich befinden sich ein Discounter, ein Bäcker, eine Drogerie und ein Getränkeladen. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt hier ca. 1.105m<sup>2</sup>.

Angesichts der peripheren Lage zum Ortsteil Rodleben leben lediglich etwa 220 Einwohner im 500-m-Einzugsbereich des Standorts. Da fußläufig erreichbare Einzelhandelsangebote in den Ortslagen Tornau, Neeken, Brambach und Rietzmeck, in den Siedlungen Wäldchen und Biethe Nord sowie im übrigen Rodleben fehlen, erfüllt dieser Standort jedoch auch Nahversorgungsfunktionen für die Einwohner aus diesen Bereichen. Dennoch ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standorts eingeschränkt, da diese Siedlungsbereiche gemeinsam lediglich rund 2.600 Einwohner aufweisen. Jedoch wird diese Einwohnerzahl im Prognosezeitraum bis 2020 in etwa stabil bleiben.

### SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelstandort mit Grundversorgung</li> <li>- Nahversorger für westliche Ortsteile von Roßlau</li> <li>- Lage an Verbindungsstraße nach Roßlau</li> <li>- gute MIV-Anbindung</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenztes Angebot</li> <li>- Städtebaulich nicht integriert</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alleiniger Nahversorger im Nord-Westen von Dessau-Roßlau</li> <li>- Ausbau der ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mangelnde Tragfähigkeit</li> </ul>

### Entwicklungsperspektiven

Der Einzelhandelsstandort Rodleben sollte wegen seiner Bedeutung für die Nahversorgung der Ortslage, der Ortslagen Tornau, Neeken, Brambach und Rietzmeck sowie der nahe Siedlungsbereiche von Roßlau im Planungszeitraum bis 2020 erhalten bleiben. Die Tragfähigkeit ist angesichts der Einwohnerzahlen im weiteren Einzugsbereich problematisch. Daher wurde als Investitionsangebot ein zentraler Versorgungsbereich von etwa 2,1 ha ausgewiesen, der auch eine begrenzte Expansion der heutigen Verkaufsfläche zulässt.

### Nahversorgungsbereich Rodleben



## 6.3 Nahversorgungszentrum Roßlau - Waldesruh

### Städtebauliche Lage

Das Nahversorgungszentrum Waldesruh liegt im Osten des Stadtteils Roßlau. Der Einzelhandelsstandort wird von umstehenden anderthalbgeschossigen Einfamilienhäusern gefasst. Eine Verbindung zum öffentlichen Nahverkehr ist durch eine Bushaltestelle gegeben, die allerdings nur im Schülerverkehr bedient wird.



### Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich – Gesamtverkaufsfläche ca. 1.010m<sup>2</sup> - gibt es derzeit einen Discounter, Getränkeladen, Bäcker, Fleischer, Drogerist, Restaurant und ein Lottoladen.

Im näheren Umfeld des Nahversorgers befindet sich eine Pflegeeinrichtung.

Der unmittelbare 500-m-Einzugsbereich mit nur etwa 1.100 Einwohnern sichert die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Nahversorgers nicht ab. Allerdings versorgt der Standort auch den gesamten südöstlichen Bereich von Roßlau mit rund 2.500 Einwohnern, was zu einer mindestens ausreichenden Auslastung führt.

### SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hinreichendes Angebot an Nahversorgung</li> <li>- einziger Versorger im Osten von Roßlau</li> <li>- städtebaulich integrierte Lage im Wohngebiet</li> <li>- relativ neue Bausubstanz</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ausschließlich Billigangebote</li> <li>- ÖPNV-Anbindung nur durch Bus im Schülerverkehr</li> <li>- Zweckbauten mit sehr bescheidenem Umfeld</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alleiniger Versorger der östlichen Stadt von Roßlau</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Erweiterungsmöglichkeiten</li> <li>- abgeschiedene Lage im Wohngebiet</li> </ul>

### Entwicklungsperspektiven

Im Bebauungsplan Nr. 4 wird im Wesentlichen der bestehende Discounter durch die Ausweisung eines Sondergebiets Einkaufszentrum ohne Verkaufsflächenbeschränkung gesichert, größere Ausbaupotenziale bestehen durch den derzeitigen Bebauungsstand nicht mehr.

Perspektivisch gesehen ist der zentrale Versorgungsbereich zu erhalten und sollte auf Grund seiner Lage als Nahversorgungsbereich in der Zentrenstruktur von Dessau-Roßlau langfristig stabilisiert werden.

### Nahversorgungszentrum Roßlau Waldesruh



## 6.4 Nahversorgungszentrum Roßlau – Magdeburger Straße

### Städtebauliche Lage

Der zukünftige Nahversorgungsbereich an der Magdeburger Straße befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Roßlau, in Richtung Rodleben. Es wird im Norden von der angrenzenden Bahnlinie (Richtung Zerbst, Magdeburg) und im Süden von der Magdeburger Straße begrenzt. Eine Verbindung mit dem Zentrum der Stadt Dessau bzw. des Stadtteils Roßlau durch den ÖPNV ist gegeben, allerdings in sehr niedriger Taktfrequenz.

Im fußläufigen 500-m-Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums leben lediglich rund 750 Einwohner. Der Standort versorgt jedoch den gesamten Siedlungsbereich von Roßlau westlich der Bahnlinie mit gut 2.000 Einwohnern und liegt zudem verkehrsgünstig an der heutigen Trasse der Bundesstraße in Richtung Zerbst und Magdeburg. Insofern ist auch längerfristig eine wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben.

### Bestand

Im näheren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich eine Sekundarschule, eine Bank, ein Frisör- und Haarstudio und ein Biergarten.

### SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Nahversorgungsangebot</li> <li>- weitere ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote</li> <li>- verkehrsgünstige Lage an Bundesstraße</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ausschließlich Discounterangebote</li> <li>- ÖPNV-Anbindung unzureichend</li> <li>- Ungeordnete städtebauliches Umfeld</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Größter Versorger der westlichen Stadtbereiche von Roßlau</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Erweiterungsmöglichkeiten</li> <li>- Konkurrenzdruck durch Luchplatz, Innenstadt Roßlau, weitere Discounter</li> </ul>

### Entwicklungsperspektiven

Für das Einkaufszentrum Magdeburger Straße sind im B-Plan Nr. 13 bis zu 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Darüber hinaus lässt der B-Plan in beschränktem Umfang weitere zentrenrelevante Sortimente zu (Ladeneinheiten von max. 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, insgesamt max. 300m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Durch die Stadtumbaumaßnahmen im Wohngebiet „Bietho“ wird sich in den kommenden Jahren die Einwohnerzahl im Umfeld des Standortes weiter reduzieren. Allerdings ist der Standort ohnehin nicht oder nur gering auf die Versorgung seines unmittelbaren Umfelds orientiert. Durch die vorgesehene Neutrassierung (Ortsumfahrung) der B184 westlich an der Roßlauer Innenstadt vorbei ist jedoch auch die günstige verkehrliche Anbindung des Standortes für Pendler ins Umland nicht mehr gegeben, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit dann möglicherweise gefährdet sein könnte.

### Nahversorgungszentrum Magdeburger Straße



## 6.5 Nahversorgungszentrum Roßlau - Luchplatz

### Städtebauliche Lage

Der Luchplatz bildet den Eingang in den Stadtteil Roßlau aus Richtung Dessau. Am diesem Schnittpunkt der B 184 und der B 187 sowie in unmittelbarer Nähe zum Roßlauer Bahnhof liegt das Ortsteilzentrum Roßlau – Luchplatz in geographisch als auch verkehrstechnisch sehr günstiger Lage. Auch die Busanbindung ist über die Haltestelle am Bahnhof, die zugleich Umsteigepunkt zwischen Bahn, Stadtbus und mehreren Regionalbuslinien ist, sehr gut. Die Anfahrt für die privaten PKW zum Parkplatz erfolgt von der Bahnhofseite aus.

Der Luchplatz ist auch städtebaulich als Auftakt für die Stadtteile nördlich der Elbe von erheblicher Bedeutung. Die Einzelhandelsfunktionen des „Elbezentrums“ werden hier mit Wohnen und Büroflächen zu einer idealtypischen Nutzungsmischung ergänzt. Zurzeit besteht hier jedoch die Gefahr einer Funktionsentleerung – unter anderem durch die bereits erfolgte Schließung der Agentur für Arbeit an diesem Standort.



### Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich finden wir derzeit einen Discounter, zwei Restaurants, einen Imbiss, eine Drogerie, ein Textil-, Lotto-, und Blumenladen und eine Spielothek. Des Weiteren vier Versicherungsanbieter. Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche ca. 1.500m<sup>2</sup>.

Im näheren Umfeld des Bereiches befinden sich ergänzend drei Haar- und Kosmetikstudios und ein weiterer Blumenladen.

Im 500-m-Einzugsbereich um den Standort leben rund 2.000 Einwohner, womit seine wirtschaftliche Tragfähigkeit allein noch nicht gegeben wäre. Er versorgt jedoch auch die südliche Innenstadt Roßlaus mit, so dass er über ein erheblich größeres Einzugs Potenzial verfügt. Seine überdurchschnittliche verkehrliche Anbindung am Schnittpunkt zweier Bundesstraßen sowie am Bahnhof vergrößert den erweiterten Einzugsbereich, der im Prognosehorizont 2020 etwa 3.700 Einwohner umfassen dürfte, noch zusätzlich.

## SWOT - Analyse

Der städtebaulich wichtige Standort bietet durch seine Lagegunst im Verkehrsnetz, durch die Stadtgestaltqualitäten der Umgebung und durch ein umfangreiches Stellplatzangebot sehr günstige Rahmenbedingungen. Durch die Schließung der Agentur für Arbeit ist jedoch eine Funktion mit Magnetwirkung verloren gegangen, womit ein gewisser Bedeutungsverlust einherging.

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ausreichendes Angebot der Nahversorgung</li> <li>- das ansprechende sanierte Stadtbild</li> <li>- idealtypische Funktionsmischung von Wohnen, Läden und Büros</li> <li>- verkehrlich ideale Lage am Schnittpunkt zweier Bundesstraßen / am Bahnhof</li> <li>- ausreichendes Stellplatzangebot</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- schlechte Anbindung bzw. Zufahrt direkt von der Luchstraße</li> <li>- wenig qualitativ hochwertiges Angebot</li> <li>- Isolation durch Bahnlinie vom Westen Roßlaus</li> <li>- Teilweise Leerstand</li> <li>- Trennung von der Altstadt durch B 184</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Verbindung zur Innenstadt Roßlaus</li> <li>- Erweiterungsmöglichkeiten im südlichen Bereich</li> <li>- Verbindung zur Biethe</li> <li>- Aufwertung der Erschließung</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konkurrenz durch geplanten Markt Magdeburger Straße</li> <li>- Nachfragerückgang durch Verschlechterung des Bahnangebots</li> </ul>

## Entwicklungsperspektiven

Der zentrale Versorgungsbereich wird so festgelegt, dass er neben dem bisherigen „Elbezentrum“ auch den Bereich des Bahnhofes und dessen Vorplatz umfasst. Er bietet mit etwa 2,6 ha das Potenzial für einen Ausbau des Standortes. Da für den Bereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist die Genehmigung neuer Vorhaben von der Bewertung der städtebaulichen Einordnung abhängig.

Aufgrund seiner Bedeutung für die teilräumliche Versorgung und die Ortseingangssituation sollte dieser Bereich durch städtebauliche Aufwertung und Neuordnung gestärkt werden. Dies betrifft die Konzentration und Stabilisierung der Einzelhandelsangebote und Aufwertung der Freiräume sowie des Bahnhofumfelds. Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus westlicher Richtung (Biethe) kann verbessert werden.

Der Eigentümer des bisherigen „Elbezentrum“ plant zurzeit eine kleinere Nutzungsänderung sowie die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, um die Funktionsverluste auszugleichen.

Die wirtschaftliche Trägfähigkeit ist auch langfristig durch die günstige verkehrliche Lage und die Einwohnerzahl im weiteren Umfeld gegeben.

## Nahversorgungszentrum Roßlau-Luchplatz



## 6.6 Ortsteilzentrum - Ziebigk

### Städtebauliche Lage

Ziebigk ist ein im Nordwesten gelegener Stadtteil von Dessau-Roßlau, im Norden begrenzt von der Elbe, im Osten von Schloss und Park Georgium, im Süden von der Ebertallee mit anschließender „Großer Kienheide“ und im Westen von den Burgwallwiesen. Der Nahversorgungsbereich an der Kornhausstraße/Kirchstraße befindet sich im Zentrum des Ortsteiles Ziebigk gegenüber der Kirche. Eine direkte Verbindung mit dem Zentrum der Stadt Dessau-Roßlau ist durch die Busse des öffentlichen Nahverkehrs gegeben, die sowohl in der Kornhaus-, als auch in der Kirchstraße halten. Städtebaulich fügt sich die relativ neue Anlage gut ins Wohnumfeld ein und wird auch von der umliegenden Bevölkerung gut angenommen.



### Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich – Gesamtverkaufsfläche ca. 4.545m<sup>2</sup> -befinden sich derzeit ein Discounter, ein Sanitätshaus, eine Bank, ein Blumenladen sowie ein Obst- und Gemüseladen, ein Eiskaffee und ein Textilgeschäft. Des Weiteren ein Tabak- und Zeitschriftenladen sowie ein Reisebüro, ein Fahrradfachgeschäft und ein Frisör.

Das Angebot wird im näheren Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs durch zwei Restaurants, Bäckerläden, mehrere Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie Versicherungsagenturen ergänzt.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des zentral im dicht besiedelten Ziebigk gelegenen Standorts ist durch gut 3.200 Einwohner in einem 500-m-Radius formidabel gesichert. Zudem versorgt er ganz Ziebigk mit etwa 6.034 Einwohnern mit.

## SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs durch verschiedene Dienstleister</li> <li>- Konzentration kommerzieller und nicht kommerzieller Funktionen</li> <li>- Städtebaulich integrierte Lage im Zentrum von Ziebigk</li> <li>- Lage an der Hauptverkehrsstraße</li> <li>- Relativ neue Bausubstanz</li> <li>- Ideale Mischung von Wohnen und Gewerbe</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trennung der Verkaufsbereiche durch Hauptstraße</li> <li>- Brache und untergenutzte Flächen im östlichen Teil</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterungsmöglichkeiten in zentraler Lage</li> <li>- Stadtteilqualitäten</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konkurrenz durch eine stärkere City</li> </ul>

## Entwicklungsperspektiven

Perspektivisch wird eine kleinteilige Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs mit Stadtteilqualitäten befürwortet. Durch eine Erschließung der östlichen Freiflächen kann der Bereich gestärkt werden, diese werden daher in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen, der somit eine Bruttofläche von etwa 1,4 ha aufweist und ein angemessenes Expansionspotenzial auch für zentrenrelevante Sortimente beinhaltet.

Auch längerfristig werden angesichts der stabilen Einwohnerentwicklung von Ziebigk ausreichend viele Menschen im Einzugsbereich des Standortes wohnen, um seine wirtschaftliche Tragfähigkeit und angemessene Expansion sicher zu stellen.

### Ortsteilzentrum Ziebigk



## 6.7 Nahversorgungszentrum Dessau - Schlachthof

### Städtebauliche Lage

Der Nahversorgungsbereich befindet sich an der Eduardstraße/Karlstraße am Ostrand des Gründerzeitviertels Nord. Im Nordosten grenzt in unmittelbarer Nähe die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn mit dahinter liegendem Friedrichgarten und im Süden die Mulde des Einzugsgebietes des Schlachthofes. Die sanierte Markthalle und die gegenüberliegenden Backsteingebäude bilden ein architektonisch wertvolles zusammenhängendes Ensemble im Norden der Stadt. Der Standort wird durch eine Stadtbuslinie mit Haltestelle in der Karlstraße an den ÖPNV angebunden.



### Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich – Gesamtverkaufsfläche ca. 960m<sup>2</sup> – befinden sich ein Discounter, ein Bioladen, Getränkehandel, Bäcker, Fleischer, ein Blumenladen sowie ein Fotogeschäft. Des Weiteren gibt es vor Ort einen Kiosk und einen Bereich verschiedener Gewerbeeinrichtungen (wip) mit einer Physiotherapiepraxis, einem Blumenladen, einem Nagelstudio, einem Frisör, drei Heilpraxen und weiteren Einzelhandelseinrichtungen.

Im näheren Umfeld des Gründerzeitgebiets Nord sind weitere kleinteilige Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sowie ergänzende Gemeinweseneinrichtungen (zwei Jugendfreizeiteinrichtungen), wodurch die Multifunktionalität des Standorts gestärkt wird.

Trotz seiner Randlage zum Wohngebiet Dessau-Nord verfügt der Standort mit etwa 4.700 Einwohnern, die weniger als 500 m entfernt leben, über ein erhebliches fußläufiges Einzugs-potenzial, das allein bereits geeignet ist, um diesen Standort als dauerhaft wirtschaftlich tragfähig bezeichnen zu können.

### SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gutes Nahversorgungsangebot</li> <li>- Bioprodukte</li> <li>- städtebaulich integriert am Rand von Nord</li> <li>- attraktives baulich-räumliches Umfeld</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Aufkommen von textilen Waren</li> <li>- Beschränktes Angebot an Lebensmitteln</li> <li>- Östliches Umfeld (Kleingärten, Gewerbe, Brachland) ungeordnet</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kommende Verkehrsstrasse im Osten</li> <li>- Potentiale für Flächen- und Angebotserweiterung</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p>

### Zukünftige Entwicklung

Das ehemalige Schlachthofgelände in Dessau-Nord wurde durch den Bebauungsplan Nr. 147 überplant. Er sieht noch weitere Misch- und Gewerbeflächen vor, die sich für eine Ansiedlung von Handelseinrichtungen eignen. Großflächiger Einzelhandel und innenstadtrelevante Angebote sind im Bebauungsplan derzeit nicht vorgesehen. Durch die neue Ostrandstraße, die das Ortsteilzentrum östlich tangiert, wird die verkehrliche Erreichbarkeit mittelfristig deutlich verbessert, was weitere Nachfragepotentiale erschließen kann. Die Erschließung des Gebietes wurde aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ finanziert. Einzelhandel ist in diesem Gebiet größtenteils ausgeschlossen und wird durch den Zweckbindungszeitraum bis 2018 eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen nur mittelfristig möglich machen.

Perspektivisch gesehen ist der zentrale Versorgungsbereich auf dem ehemaligen Schlachthofgelände zu erhalten und auch auszubauen. Durch die Bereichsabgrenzung mit einer Gesamtbruttofläche von 2,2 ha (davon etwa 1 ha Freifläche) wird eine Agglomeration von zentrenrelevanten Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs durch einen Vollsortimenter an diesem Standort ausdrücklich zugelassen. Erweiterungsflächen bestehen vor allem in Richtung der neuen Ostrandstraße, wobei eine Neuordnung und Aufwertung des Ostens ratsam wäre.

Angesichts der hohen Einwohnerdichte im Umfeld und nur moderater prognostizierter Rückgänge bleibt der Standort auch langfristig wirtschaftlich tragfähig. Seine Marktsituation wird durch die Fertigstellung der Ostrandstraße mittelfristig noch einmal deutlich gestärkt.

## Nahversorgungszentrum Dessau -Schlachthof



	Wohngebäude / Nebengebäude		Einkaufszentrum / Warenhaus
	Leerstand		Lebensmittel
	Parkflächen		Sonstige Handelseinrichtungen
	Freiflächen		Banken / Sparkassen
	Wichtige Grünflächen		Sonstige Dienstleistungen
	Soziale Einrichtungen		Apotheke / Drogerie / Gesundheit
	Öffentliche Gebäude		Gaststätte / Hotel
	Haltepunkte ÖPNV		Post
	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche		Abgrenzung B-Plan

## 6.8 Ortsteilzentrum - Waldersee

### Städtebauliche Lage

Waldersee liegt im Osten von Dessau-Rosslau, an der Kreisstraße in Richtung Vockerode und Coswig. Der Ortsteil, der sich aus den ursprünglichen Dörfern Naundorf und Jonitz zusammengeschlossen hat, grenzt im Norden an das Biosphärenreservat Mittelelbe und den Schlosspark Luisium.

Der zentrale Versorgungsbereich „Am Luisium-Eck“ in Waldersee liegt im Zentrum des Ortsteiles, mit Anbindung an die Kreisstraße. In direkter Nachbarschaft befindet sich die "Grundschule am Luisium", die von fast 200 Kindern aus Waldersee, Mildensee, Sollnitz, Kleutsch und Vockerode besucht wird. Waldersee ist ein typisches Dorf mit großflächiger Bebauung im Einfamilienhausbereich. Der Nahversorgungsbereich wird durch den ÖPNV mit dem Stadtzentrum Dessau-Roßlau verbunden.



## Bestand

In der städtebaulich und architektonisch ansprechenden Anlage "Am Luisium-Eck" befinden sich derzeit Wohnungen und verschiedene Gewerbeeinheiten, darunter ein Discounter, eine Drogerie, eine Bank- und Poststelle, ein Fahrradladen sowie ein asiatischer Imbiss und eine Apotheke. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 2.330m<sup>2</sup>.

Im näheren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches findet man einen Bäcker, Lottoladen, ein Frisörgeschäft, einen Allgemeinmediziner sowie die Grundschule "Am Luisium" und eine Pension.

Im Einzugsbereich von 500 m leben rund 1.150 Einwohner, als einziger Versorgungsbereich im Ortsteil Waldersee kann das Ortsteilzentrum jedoch auch die übrigen rund 1.481 Einwohner von Waldersee mit versorgen, so dass eine wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben ist, zumal die Einwohnerzahl im Stadtteil auch längerfristig eher stabil bleiben wird. Hinzu kommt, dass der Einzelhandelsstandort in Waldersee auf Grund seiner Lage auch Anwohner bzw. Pendler im benachbarten Vockerode mit versorgt.

## SWOT - Analyse

<b>Stärken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrale Lage im Ort</li> <li>- Direkte Lage an der Kreisstraße</li> <li>- Anbindung an ÖPNV</li> <li>- Funktionales, ausreichendes Angebot</li> <li>- Verbindung mit Schulstandort</li> </ul>	<b>Schwächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzte Einwohnerzahl im Quartier</li> <li>- Relativ schmales Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot</li> </ul>
<b>Chancen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinteiligkeit der Läden</li> <li>- Kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten</li> </ul>	<b>Gefahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurze Verbindung zum Stadtzentrum kann Konkurrenz durch City verstärken</li> </ul>

## Entwicklungsperspektiven

Perspektivisch gesehen ist der Bestand des "Luisium-Ecks" zu stabilisieren und sollte im Interesse der Nahversorgung erhalten bleiben. Ein akuter städtebaulicher Aufwertungs- oder Erweiterungsbedarf ist nicht gegeben.

Die prognostizierte eher stabile Einwohnerentwicklung bis 2020 wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standortes aus heutiger Sicht nicht beeinträchtigen. Er wird für die etwa 2.650 Einwohner Waldersees sowie für Pendler aus umliegenden Ortschaften im Nordosten auch im Jahr 2020 ein wichtiger Nahversorgungsstandort bleiben.

Der zentrale Versorgungsbereich wurde mit einer Bruttofläche von etwa 1,4 ha so angelegt, dass eine stabile Entwicklung im Bestand mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten gesichert ist.

### Ortsteilzentrum Waldersee



## 6.9 Nahversorgungszentrum Kleinkühnau

### Städtebauliche Lage

Kleinkühnau befindet sich im Nordwesten der Stadt Dessau-Roßlau. Der Ort wird im Norden vom Biosphärenreservat Mittelelbe und dem nah angrenzenden Ortsteil Großkühnau und im Süden vom Verkehrslandeplatz Dessau-Kleinkühnau begrenzt. Die Hauptstraße, die den Ort durchquert, führt in Richtung Dessau-Roßlau direkt zum Technikmuseum "Hugo Junkers". Des Weiteren wird die Hauptstraße vom Radfernwanderweg R1 begleitet.

Der Nahversorgungsbereich Kleinkühnau befindet sich an der Hauptstraße, welche an dieser Stelle von der Friedensallee Richtung Großkühnau gekreuzt wird. Kleinkühnau ist durch den regelmäßigen öffentlichen Nahverkehr (Buslinie) mit dem Dessauer Zentrum sowie mit Ziebigk verbunden.



### Bestand

Im Nahversorgungsbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.390m<sup>2</sup>, der zugleich auch Großkühnau mit versorgt, befinden sich ein Discounter, eine Apotheke, Bank, Post, ein Bäcker, sowie ein Textilgeschäft, ein Blumenladen, Frisör, Lottoladen und ein Restaurant.

Im näheren Umfeld des Versorgungsbereiches haben sich zwei Zahnärzte, ein Getränkeladen und ein Geschäft für Kleintierbedarf angesiedelt.

Der Standort kann zwar lediglich gut 1.250 Einwohner im 500-m-Einzugsbereich verzeichnen, ist jedoch insgesamt gesehen wirtschaftlich tragfähig, da er auch die weiteren Bereiche von Kleinkühnau sowie Großkühnau mitversorgt. In diesem weiteren Einzugsbereich leben rund 2.730 Menschen. Hinzu kommt eine Nachfrage aus den westlichen Randbereichen des Stadtteils Siedlung.

## SWOT - Analyse

<b>Stärken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ausreichende Versorgung des täglichen Bedarfs</li> <li>- dient Mitversorgung von Großkühnau</li> <li>- städtebauliche Integration in den Ortskern</li> <li>- direkte Haltestelle des ÖPNV vor Ort</li> </ul>	<b>Schwächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zerstreute ergänzende Angebote</li> <li>- minimale Nahversorgung</li> <li>- keine größeren Erweiterungspotenziale</li> </ul>
<b>Chancen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- subzentrale Versorgungsrolle im nord-westlichen Dessauer Randgebiet</li> </ul>	<b>Gefahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaufkraft im Einzugsbereich kann bei stärkerem Einwohnerrückgang gefährdet sein</li> </ul>

## Entwicklungsperspektive

Im Planungszeitraum bis 2020 ist der zentrale Versorgungsbereich Kleinkühnau im Bestand zu sichern und im Interesse der Nahversorgung zu erhalten. Ein akuter städtebaulicher Aufwertungsbedarf ist ebenso wenig vorhanden wie die Notwendigkeit, den Bereich über den heutigen Bestand hinaus auszuweiten. Der ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich nimmt eine Bruttofläche von etwa 1,6 ha ein, enthält aber über die Abgrenzung der gegenwärtigen Versorgungskapazitäten hinaus keine Erweiterungsflächen.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist als einziges Zentrum für Klein- und Großkühnau auch langfristig als sicher anzusehen, liegt aber im Grenzbereich. Daher sollte der Standort durch die Förderung von Ansiedlungen ergänzender Nutzungen unterstützt werden.

## Nahversorgungszentrum Kleinkühnau



	Wohngebäude / Nebengebäude		Einkaufszentrum / Warenhaus
	Leerstand		Lebensmittel
	Parkflächen		Sonstige Handelseinrichtungen
	Freiflächen		Banken / Sparkassen
	Wichtige Grünflächen		Sonstige Dienstleistungen
	Soziale Einrichtungen		Apotheke / Drogerie / Gesundheit
	Öffentliche Gebäude		Gaststätte / Hotel
	Haltepunkte ÖPNV		Post
	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche		Abgrenzung B-Plan

## 6.10 Standort Schaftrift

### Städtebauliche Lage

Der ehemalige Nahversorger liegt im östlichen Zipfel des Stadtteils Alten und ist städtebaulich gut in das Wohngebiet Schaftrift, eine eher kleine Siedlung des komplexen Wohnungsbaus der DDR-Zeit, integriert. Das Wohngebiet grenzt im Norden an das Berufsschulzentrum, im Osten und Süden an Kleingartenanlagen und ein Kleinsiedlungsgebiet und im Osten an das Gewerbegebiet West.

### Bestand

Die leer stehende Kaufhalle wird von umstehenden Plattenbauten gefasst. Vor Ort befindet sich ein mobiler Verkaufswagen einer Bäckerei.

Der Standort wurde im Einzelhandelsgutachten nicht als Nahversorgungsbereich geführt, da es hier keinen Einzelhandelsmagneten mehr gibt. Er verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn) und liegt nahe an der Junkersstraße als starker Verkehrsader.

Der unmittelbare 500-m-Einzugsbereich könnte eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standortes angesichts nur etwa 1.520 Einwohner allein nicht sichern. Zum weiteren Einzugsbereich können die restlichen Bereiche von Alten gezählt werden (nochmals etwa 2.810 Einwohner ohne Schaftrift). Damit wäre eine wirtschaftliche Tragfähigkeit möglicherweise gegeben.

Im Stadtumbau wird die Schaftrift nach den heutigen Planungen auf etwa 1.360 Einwohner schrumpfen. Nahe Angebote in Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Str.) sowie das Vorhaben in der Köthener Straße können die Tragfähigkeit des Standorts erheblich beschädigen.

### SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich integrierte Lage im Wohngebiet</li> <li>- guter ÖPNV und MIV-Anschluss</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbauten mit sehr bescheidenem Umfeld</li> <li>- Relativ alte Bausubstanz, keine Erweiterungsmöglichkeiten</li> <li>- Kein aktiver Lebensmittelmagnet vorhanden, keine ergänzenden Funktionen</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alleiniger Versorger für eine alternde Bewohnerschaft in der Schaftrift sowie für das östliche Alten</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- starke Konkurrenz durch nahe Discounter und zentrenrelevante Sortiment in den Fachmärkten des Gewerbegebiets</li> <li>- Tragfähigkeit wegen Stadtumbau und dünne Besiedelung im weiteren Umfeld nicht mehr gegeben.</li> </ul>

### Zukünftige Entwicklung

Eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich kann fachlich wegen mangelnder Tragfähigkeit nicht befürwortet werden. Im Sinne der Nahversorgung wäre nur der Standort der Kaufhalle ein Gewinn, alle anderen Standorte wären nicht günstiger als die bereits vorhandenen oder geplanten Angebote. Falls das Vorhaben in der Köthener Straße nicht realisiert würde, sollte der Standort nochmals geprüft werden.

## Standort Schaftrift



	Wohngebäude / Nebengebäude		Einkaufszentrum / Warenhaus
	Leerstand		Lebensmittel
	Parkflächen		Sonstige Handelseinrichtungen
	Freiflächen		Banken / Sparkassen
	Wichtige Grünflächen		Sonstige Dienstleistungen
	Soziale Einrichtungen		Apotheke / Drogerie / Gesundheit
	Öffentliche Gebäude		Gaststätte / Hotel
	Haltepunkte ÖPNV		Post
	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche		Abgrenzung B-Plan

## 6.11 Nahversorgungszentrum Ellerbreite

### Städtebauliche Lage

Der Zoberberg ist ein Stadtteil des industriellen Wohnungsbaus mit Anbindung an die B 185. Der zentrale Versorgungsbereich an der Ellerbreite befindet sich an der Köthener Straße, südlich des alten Dorfkernes vom Stadtteil Alten. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Schule, eine Kita, ein Jugendclub und der Zoberbergsee sowie etwas entfernter das städtische Klinikum. Das Umfeld ist durch (teil-) modernisierte Plattenbauten und Geschosswohnungsbau nach 1990 geprägt. Sowohl Straßenbahn als auch Buslinien schaffen eine regelmäßige öffentliche Verkehrsverbindung mit dem Zentrum der Stadt Dessau-Roßlau.



### Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich Ellerbreite mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 950m<sup>2</sup> gibt es einen Discounter, eine Bank, einen Fleischer und Bäcker, einen Lottoladen, einen Versandhandel, eine gastronomische Einrichtung sowie einen Textil- und Geschenkeladen, einen Frisör und ein Eiskaffee.

Ergänzend befinden sich im näheren Umfeld die Sekundarschule und die Grundschule Zoberberg, das Spielhaus, die AWO Pflegeeinrichtung „Heinrich Deist Haus“, zwei Allgemeinmediziner, ein Internist und ein Kinderarzt.

Durch die zentrale Lage im dicht bebauten Stadtteil Zoberberg verfügt der Standort auch nach den Wegzügen der letzten Jahre noch über ausreichend potenzielle Kunden. Im 500-m-Einzugsradius leben rund 3.650 Menschen.

## SWOT - Analyse

<b>Stärken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung ans Verkehrsnetz der ÖPNV</li> <li>- integriert ins Wohngebiet Zoberberg</li> <li>- tragfähiger Einzugsbereich</li> </ul>	<b>Schwächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wenig attraktives Umfeld</li> <li>- minimales Nahversorgungsangebot</li> <li>- keine Erweiterungsmöglichkeiten</li> </ul>
<b>Chancen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- preiswertes Angebot in Ergänzung zum Junkerspark</li> <li>- Verbindung mit Schulstandort und Kita</li> </ul>	<b>Gefahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tragfähigkeit durch Stadtumbau langfristig offen</li> <li>- Konkurrenz zum Junkerspark und anderen Standorten im Einzugsbereich</li> </ul>

## Zukünftige Entwicklung

Der zentrale Versorgungsbereich ist stark abhängig von der allgemeinen Entwicklung des Zoberberges in Abhängigkeit vom Stadtumbau, von der Entwicklung des Junkersparks und möglicherweise auch durch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsstandorte in unmittelbarer Nähe, so etwa am Standort in der Köthener Straße.

Durch den Stadtumbau mit den geplanten Abrissvolumina am Zoberberg, durch die deutlich negativen demographischen Trends sowie durch die starke Standortkonkurrenz von Seiten des Junkersparks und ggf. weiterer Discounterstandorte kann die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit trotz einer günstigen Ausgangsposition gefährdet werden. Jedoch bleibt der Standort für die wohnungsnahе Versorgung einer zunehmend alternden Einwohnerschaft von herausragender Bedeutung. Zudem bietet er gerade für die vielen einkommensschwachen Haushalte am Zoberberg eine preisgünstige Alternative zu den Angeboten im Junkerspark.

Daher sollten neue Ansiedlungen auch im weiteren Umfeld unbedingt unterbleiben, um nicht zusätzliche mobile Kaufkraft von diesem Standort abzuziehen. Die Ausweisung weiterer zentraler Versorgungsbereiche im näheren Umfeld ist keinesfalls zu befürworten. Der festgelegte Versorgungsbereich für den Standort Ellerbreite hat eine Bruttofläche von etwa 0,8 ha und weist keinerlei Erweiterungsflächen aus. Auf lange Sicht sollte eine arbeitsteilige Funktion der Nahversorgung mit dem Junkerspark herbeigeführt werden.

### Nahversorgungszentrum Ellerbreite



## 6.12 Nahversorgungszentrum – Heidestraße/Augustenstraße

### Städtebauliche Lage

Der zentrale Versorgungsbereich an der Heidestraße/Augustenstraße liegt im Stadtteil Süd und wird durch den Ehrenfriedhof an der Klughardtstraße im Süden und von der Eyserbeckstraße im Norden begrenzt. Der Versorgungsbereich ist städtebaulich integriert. An das Stadtzentrum ist der Standort durch Straßenbahn und Busverkehr sehr gut angebunden.



### Bestand

Im Nahversorgungsbereich – Gesamtverkaufsfläche ca. 1.800m<sup>2</sup> - befinden sich zwei Discounter, eine Drogerie, ein Getränkehandel, Bäcker, Fleischer, eine Apotheke sowie ein Friseur, eine Autowerkstatt und ein Imbiss.

Im 500-m-Einzugsradius des Standorts leben heute etwa 2.850 Einwohner. Somit ist seine wirtschaftliche Tragfähigkeit zum gegenwärtigen Zeitpunkt gesichert.

### SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsgünstige Lage, sehr gute MIV- und ÖPNV-Anbindung</li> <li>- Städtebaulich gut integriert, Versorgungsfunktion für Handwerkerviertel</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- begrenztes Warenangebot, keine qualitativ höherwertigen Angebote</li> <li>- Barrierefunktion durch Heidestraße, keine architektonische Qualität</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reaktivierung des Eyserbeck-Quartiers</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung durch Stadtumbau</li> <li>- Konkurrenz durch gut erreichbare City</li> </ul>

### Zukünftige Entwicklung

Der Versorgungsstandort sollte bis auf weiteres im Bestand erhalten bleiben. Weitere Entwicklungsflächen sind nicht vorgesehen, es besteht auch kein städtebaulicher Aufwertungsbedarf. Für das Leitbild 2020 hat der Einzelhandelsstandort keine weitere Bedeutung, da im näheren Umfeld durch den Stadtumbau erhebliche Einwohnerverluste zu erwarten sind und zudem der Wettbewerbsdruck durch die verkehrsmäßig sehr gut erreichbaren Standorte im Stadtzentrum sowie in Heidestraße-Südstraße sowie Törten steigen wird.

**Nahversorgungszentrum Heidestraße / Augustenstraße**



- Wohngebäude / Nebengebäude
- Leerstand
- Parkflächen
- Freiflächen
- Wichtige Grünflächen
- Soziale Einrichtungen
- Öffentliche Gebäude
- Haltepunkte ÖPNV
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

- Einkaufszentrum / Warenhaus
- Lebensmittel
- Sonstige Handelseinrichtungen
- Banken / Sparkassen
- Sonstige Dienstleistungen
- Apotheke / Drogerie / Gesundheit
- Gaststätte / Hotel
- Post
- Abgrenzung B-Plan

## 6.13 Standort Kreuzbergstraße

### Städtebauliche Lage

Der Standort Kreuzbergstraße liegt im äußersten Nordwesten des Stadtteils Süd und ist städtebaulich sehr gut in das Wohngebiet Kreuzbergstraße, eine Siedlung des komplexen Wohnungsbaus der DDR-Zeit, integriert. Das Wohngebiet grenzt im Norden an den entstehenden innerstädtischen Grünzug, im Osten an die Muldauen, im Südosten an die Siedlung Törten und im Süden und Westen an ein Kleingartengebiet.

### Bestand

Am Standort befinden sich gegenwärtig ein Fliesen- und ein Haushaltwarenmarkt und ein Sportpark mit Kegelbahn, Billardcafé und Sportlerklause. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt hier ca. 3.120m<sup>2</sup>.

Der Standort wurde im Einzelhandelsgutachten nicht als Nahversorgungsbereich geführt, da es hier keinen Einzelhandelsmagneten mehr gibt. Er verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn) und liegt nahe an der Ludwigshafener Straße als starker Verkehrsader.

Im engeren Einzugsbereich (500-m-Radius) leben heute etwa 2.700 Menschen. Zum weiteren Einzugsbereich kann Törten Nord gezählt werden (etwa 1.400 EW). Damit wäre eine wirtschaftliche Tragfähigkeit im Großen und Ganzen gegeben. Im Stadtumbau wird das Kreuzbergviertel stark schrumpfen und im Jahr 2020 nach den heutigen Planungen nur noch etwa 1.500 Einwohner zählen. Damit wäre die Tragfähigkeit nur noch gewährleistet, wenn größere Teile von Törten mitversorgt werden und die gute Verkehrsanbindung einen Teil der gesamtstädtischen Nachfrage bindet.

### SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich sehr gut integriert</li> <li>- Sehr gute Verkehrsanbindung MIV und ÖPNV</li> <li>- Bestand sozialer Infrastruktur (Grundschule, Förderschule, Sekundarschule, Kita)</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Angebot an Nahversorgung</li> <li>- Keine Expansionsflächen</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommerzielle und soziale Funktionen stabilisieren einander</li> <li>- Aufwertung als Wohnstandort durch Stadtumbau und neue Wohnformen</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtumbau und demografische Entwicklung unterhöhlen Tragfähigkeit</li> <li>- Konkurrenz durch weitere Discounter im weiteren Umfeld</li> </ul>

### Zukünftige Entwicklung

Eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich kann als Investorenangebot erwogen werden, wenn der nahe Einzelstandort (Penny-Markt) schließt.

### Standort Kreuzbergstraße



## 6.14 Nahversorgungszentrum Dessau – Heidestraße / Südstraße

### Städtebauliche Lage

Das Nahversorgungszentrum an der Heidestraße/Südstraße liegt westlich der Bauhaussiedlung Törten im südlichen Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Gegenüber befindet sich die einzige Schwimmhalle der Stadt Dessau-Roßlau.

Der zentrale Versorgungsbereich wird im Westen von der Österreichsiedlung, im Norden vom Obstmusterergarten, im Osten von der Bauhaussiedlung und im Süden von der Peterholzstraße begrenzt. Zusätzlich zum dichten öffentlichen Nahverkehrsangebot (Straßenbahn, Bus) befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bahnhof Dessau-Süd.



### Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich ein Discounter, Obst- und Gemüsehändler, Fleischer, zwei Apotheken, eine Bank, Blumenladen sowie ein Optiker und eine Poststelle. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 1.420m<sup>2</sup>.

Des Weiteren finden wir im näheren Umfeld eine Kindertagesstätte, verschiedene Fachärzte, ein Frisör, zwei Versicherungsagenturen und eine Pension.

Im 500-m-Einzugsradius um den Einzelhandelsstandort leben etwa 3.500 Menschen, somit ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben. Die umliegenden Stadtteile Süd und Törten, die durch diesen Standort mit versorgt werden, haben zusammen 9.171 Einwohner.

## SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Anbindung ans Verkehrsnetz (ÖPNV und MIV)</li> <li>- Freiraumgestaltung und Großgrün entlang der Straße</li> <li>- städtebauliche Integration, kleine Ladenstrukturen</li> <li>- zentrale Lage im Süden der Stadt</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandel verteilt sich entlang der Straße, daraus resultieren lange Wege</li> <li>- Trennung der Verkaufsfläche durch Heidestraße und Straßenbahn</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage an der Bauhaussiedlung</li> <li>- Weitere Revitalisierung des Österreicherviertels</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Erweiterungsmöglichkeiten</li> <li>- schnelle Verbindung zur City Dessaus durch ÖPNV</li> </ul>

## Entwicklungsperspektiven

Das Nahversorgungszentrum in der südlichen Heidestraße soll sich als zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im südlichen Dessau profilieren. Städtebaulich kann die Südstraße noch aufgewertet werden. Dies betrifft die Sanierung der bestandssicheren Wohnbestände in den Stadtbild prägenden Raumsituationen sowie den öffentlichen Raum, insbesondere entlang der Heidestraße / Südstraße sowie um den Bahnhof. Der ausgedehnte zentrale Versorgungsbereich nimmt eine Fläche von etwa 5,4 ha ein, verfügt aber nur über kleinteilige Erweiterungspotenziale, die jedoch dem angestrebten Leitbild entsprechen.

Trotz deutlicher Reduzierungen in den nördlich gelegenen Quartieren durch den Stadtbau wird die Tragfähigkeit angesichts der großen Einwohnerzahlen in Törten und den stabilen Bereichen von Süd (Prognose 2020: 8.200 Einwohner) auch langfristig nicht gefährdet sein.

## Nahversorgungszentrum Dessau - Heidestraße / Südstraße



	Wohngebäude / Nebengebäude		Einkaufszentrum / Warenhaus
	Leerstand		Lebensmittel
	Parkflächen		Sonstige Handelseinrichtungen
	Freiflächen		Banken / Sparkassen
	Wichtige Grünflächen		Sonstige Dienstleistungen
	Soziale Einrichtungen		Apotheke / Drogerie / Gesundheit
	Öffentliche Gebäude		Gaststätte / Hotel
	Haltepunkte ÖPNV		Post
	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche		Abgrenzung B-Plan

## 6.15 Nahversorgungszentrum Damaschke-Center

### Städtebauliche Lage

Der Einzelhandelsstandort Damaschke-Center an der Kreuzung Damaschkestraße / Kreuzbergstraße liegt südöstlich an der Bauhaussiedlung Törten, umgeben von Eigenheimbereichen und Kleingartenanlagen. Durch eine Bushaltestelle an der Kreuzbergstraße ist das Damaschke-Center mit dem öffentlichen Nahverkehr verbunden. Für die Anreise per PKW sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Sowohl städtebaulich als auch architektonisch wertlos sind die veralteten Verkaufshallen des Centers, die früher als Produktionshallen dienten.



### Bestand

Im zentralen Nahversorgungsbereich – Gesamtverkaufsfläche ca. 1.130m<sup>2</sup> - befinden sich ein Discounter, Getränkehändler, Fleischer, eine Drogerie, ein Textilgeschäft sowie eine Gaststätte.

Im unmittelbaren Umfeld gibt es ein Fitness-Studio, einen Tierarzt und ein Autohaus bzw. eine Autowerkstatt.

Der Standort wurde in der Wendezeit u.a. zur Versorgung von Törten erreicht. Nach dem Wegfall des Einzelhändlers im Kreuzbergviertel wird auch dieses Quartier zum Teil durch das Damaschke-Center mit versorgt, liegt allerdings nicht in fußläufiger Entfernung.

Im Einzugsradius von 500 m ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit bei heute etwa 1.650 Einwohnern kaum gegeben. Allerdings versorgt der Standort neben dem Kreuzbergviertel auch ganz Törten mit.

## SWOT - Analyse

<b>Stärken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungsschwerpunkt für den Bereich Törten</li> <li>- Ausreichende Angebot an Waren des täglichen Bedarfs</li> <li>- Ausreichend vorhandenen Parkplätze</li> </ul>	<b>Schwächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine höherwertigen Angebote, mangelnde Angebotsvielfalt</li> <li>- Schlechte Bausubstanz der Verkaufseinrichtungen</li> <li>- Parkfläche und Freiraum nicht gestaltet</li> </ul>
<b>Chancen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neugestaltung des Umfeldes und der Verkaufshallen</li> <li>- Aufwertung in ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	<b>Gefahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Modernisierung und Erweiterung</li> <li>- Reaktivierung Standort Kreuzbergviertel</li> <li>- Steigend Konkurrenz durch Nahversorgungszentrum Heidestraße / Südstraße</li> </ul>

## Entwicklungsperspektiven

Um diesen zentralen Versorgungsbereich im Bestand zu erhalten und ihm dementsprechend eine Perspektive zu geben, sind eine Neuordnung und Aufwertung des Verkaufsbereiches und eine Aufwertung des Umfeldes dringend notwendig. Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Potentialflächen sind hier nicht vorgesehen. Der zentrale Versorgungsbereich nimmt eine Fläche von 1,4 ha ein und lässt keine extensiven Erweiterungen zu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bestand eingeleitet werden. Der Gewerbestandort mit z.Zt. über 2 ha Grundfläche soll nicht durch einen weiteren Lebensmittelmarkt ergänzt werden. Hierfür wurde eine Veränderungsperme beschlossen.

Die langfristige Perspektive des Standorts wird davon abhängen, wie er sich zukünftig zu den dichten Wohnquartieren der weiteren Umgebung positionieren kann. Im weiteren Einzugsbereich zwischen Kreuzbergviertel, Törten und Haideburg werden nach der Prognose auch im Jahr 2020 noch etwa 6.250 Einwohner leben, womit rein quantitativ eine dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben ist.

### Nahversorgungszentrum Damaschke -Center



## 6.16 Ortsteilzentrum Kochstedt - Heideplatz

### Städtebauliche Lage

Kochstedt befindet sich im Südwesten von Dessau-Roßlau, umgeben von der Mosigkauer Heide. Das Ortszentrum, der Heideplatz, befindet sich an der Hauptverkehrsstraße, der Bergstraße. Sie verbindet Kochstedt in nordöstlicher Richtung mit dem 4 km entfernten Stadtkern Dessau-Roßlau.

Der zentrale Versorgungsbereich um den Heideplatz ist mit seiner sehr großzügigen Platzgestaltung städtebaulich und architektonisch ansprechend. Neben der guten Parkplatzsituation ist der Heideplatz mit dem Stadtbus auch an das öffentliche Verkehrsnetz von Dessau-Roßlau angebunden, das Stadtzentrum ist jedoch nur mit Umsteigen in die Straßenbahn erreichbar. Die umliegende Bebauung ist bis auf einige Ausnahmen vollständig saniert bzw. komplett neu gebaut worden. Direkter „Nachbar“ des Heideplatzes ist das altersgerechte Wohnheim am Kopf des Platzes. Die restliche umliegende Bebauung ist durch sanierten Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser geprägt.



### Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich Heideplatz mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 590m<sup>2</sup> befinden sich derzeit ein City-Markt, eine Apotheke, eine Bank, ein Cafe, ein China-Restaurant sowie ein Blumenladen, ein Sonnenstudio, ein Bäcker, ein Reisebüro und eine Polizeistation.

In Kochstedt konkurrieren zwei Nahversorgungsbereiche um die knapp 4.500 Einwohner des Stadtteils. Der Standort am Heideplatz kann dabei mit gut 2.400 Einwohnern im 500-m-Radius die größeren Potenziale an fußläufiger Kundschaft vorweisen, allerdings liegt auch diese Zahl eher am Rande einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

## SWOT - Analyse

<b>Stärken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gut integriert in den umliegenden Wohnbereich</li> <li>- städtebauliches Ensemble (Platz- und Parksituation)</li> <li>- gut gepflegtes Umfeld</li> <li>- Anbindung an ÖPNV</li> </ul>	<b>Schwächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- schlechte Zulieferbedingungen</li> <li>- minimales Angebot an Waren des täglichen Bedarfs</li> <li>- nicht überlebensfähige Betriebsgröße des Lebensmittelmagneten</li> </ul>
<b>Chancen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrale Lage im Ort</li> <li>- Anlaufpunkt für weniger mobile Bevölkerungsschichten</li> </ul>	<b>Gefahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kaum Erweiterungsmöglichkeiten</li> <li>- Konkurrenz zum Nahversorger Teufelsumpf</li> </ul>

## Zukünftige Entwicklung

Perspektivisch gesehen ist der städtebaulich sehr gut integrierte zentrale Versorgungsbereich um den Heideplatz im Bestand zu stabilisieren und im Interesse der Nahversorgung zu erhalten. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit im weiteren Einzugsbereich von ganz Kochstedt, der nach der Prognose im Zielhorizont bis 2020 relativ stabil bleiben und etwa 4.350 Einwohner umfassen wird, ist im Grundsatz auch perspektivisch gegeben. Allerdings steht der aus stadtstrukturellen Gründen zu bevorzugende Standort in Konkurrenz zum Einkaufsbereich „Teufelssumpf“ in Hirtenhau.

Der baulich gute Zustand erfordert keine weitere städtebauliche Aufwertung. Die vorhandenen Flächenangebote erlauben jedoch keine perspektivreichen Betriebsgröße für Filialisten. Daher müssen Erweiterungspotenziale aktiviert werden. Es muss geklärt werden, in wie weit eine solche Stabilisierung der Versorgungsfunktion mit der bestehenden Bausubstanz und den gegenwärtigen Nutzungen in Einklang gebracht werden kann.

## Ortsteilzentrum Kochstedt - Heideplatz



## 6.17 Nahversorgungsbereich Hirtenhau - Teufelssumpf

### Städtebauliche Lage

Der zweite zentrale Versorgungsbereich in Kochstedt befindet sich im Nordwesten des Ortes, in Richtung Mosigkau. Der „Teufelssumpf“ an der Lichtenauer Straße liegt in direkter Nachbarschaft zur Ganztagschule „Zoberberg“ am südlichen Rand eines Eigenheimgebiets, das nur teilweise entwickelt worden ist. Eine Verbindung zur Stadt Dessau-Roßlau ist durch den ÖPNV an der Lichtenauer Straße gegeben.



### Bestand

Im Nahversorgungsbereich „Teufelssumpf“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 2.135 m<sup>2</sup> befinden sich derzeit ein Discounter mit angeschlossenen Bäcker, eine Drogerie, ein Getränkehandel sowie ein Angel-, und Blumenladen.

Im näheren Umfeld liegt eine Grundschule sowie der Jugendtreff Kochstedt. Des Weiteren gibt es in der Nähe eine Zahnarztpraxis.

In einem Umkreis von 500 m leben lediglich rund 1.000 Einwohner, so dass das unmittelbare Umfeld selbst nicht zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Standortes führt. Weitere Nachfrage erfährt der Nahversorgungsbereich durch die Standortkonkurrenz zum Heideplatz.

### SWOT - Analyse

<b>Stärken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Bausubstanz</li> <li>- ausreichend Parkplätze</li> <li>- Erweiterungspotenzial</li> </ul>	<b>Schwächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht tragfähige Nachfrage</li> <li>- Minimales Versorgungsangebot</li> <li>- Randlage, nicht städtebaulich integriert</li> </ul>
<b>Chancen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort Heideplatz schließt</li> </ul>	<b>Gefahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konkurrenz durch Standort am Heideplatz</li> </ul>

### Entwicklungsperspektiven

Zwar kann es im näheren Umfeld des Standortes noch zu einigem Wohnungsneubau kommen, aber selbst dann wird eine nachhaltige wirtschaftliche Tragfähigkeit im engeren Einzugsbereich nicht gegeben sein. Im weiteren Einzugsbereich konkurriert dieser eher isolierte Standort mit dem Ortsteilzentrum Kochstedt.

Der Bereich um den „Teufelssumpf“ sollte nicht weiter ausgebaut werden. Eine Perspektive als zentraler Versorgungsbereich ist, aufgrund der Konkurrenz zum Heideplatz, nicht gegeben. Er ist planungsrechtlich im Bestand gesichert, aber für das Nahversorgungsnetz im Prognosehorizont 2020 verzichtbar.

## Nahversorgungsbereich Hirtenhau - Teufelssumpf



	Wohngebäude / Nebengebäude		Einkaufscenter / Warenhaus
	Leerstand		Lebensmittel
	Parkflächen		Sonstige Handelseinrichtungen
	Freiflächen		Banken / Sparkassen
	Wichtige Grünflächen		Sonstige Dienstleistungen
	Soziale Einrichtungen		Apotheke / Drogerie / Gesundheit
	Öffentliche Gebäude		Gaststätte / Hotel
	Haltepunkte ÖPNV		Post
	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche		Abgrenzung B-Plan

## 6.18 Einzelhandelsstandort / Ortsteilzentrum Mosigkau

### Städtebauliche Lage

Der Nahversorger liegt im Ortskern von Mosigkau befindet sich an der Chörauer Straße, gegenüber dem Gefallenen-Denkmal. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Schloss Mosigkau mit umliegendem Schlosspark. Eine Verbindung zum öffentlichen Nahverkehr ist durch eine Bushaltestelle und durch den Bahnhof gegeben.

### Bestand

Der Discounter hat eine Verkaufsfläche ca. 700 m<sup>2</sup>. Im 500-m-Einzugsbereich um das Geschäft leben lediglich 700 Menschen, es versorgt jedoch als einziger Einzelhandelsstandort in Mosigkau das gesamte Dorf mit seinen rund 2.170 Einwohnern. Hinzu kommt eine begrenzte Nachfrage durch den Tourismus und aus dem Durchgangsverkehr nach Köthen.

Im Umfeld des Discounters befinden sich eine Kindertageseinrichtung, eine Grundschule und eine Sparkassenfiliale. Damit ist eine Funktionsmischung gegeben, die stabilisierend auf den Nahversorger wirkt.

Einrichtung	Name	Straße
Nahversorger	Discounter	Chörauer Straße 27
Kindereinrichtungen	Mosigkauer Schlosskinder	Chörauer Straße 37
Schulen	Grundschule Mosigkau	Chörauer Straße 37
Banken	Stadtsparkasse Dessau	Justus-v.-Liebig-Straße 2

### SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- einziger Nahversorgungsbereich für Mosigkau</li> <li>- ausreichendes Angebot des täglichen Bedarfs</li> <li>- integrierte Lage in den Dorfkern, ergänzende Nutzungen im Umfeld</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr kleine Einzelhandelseinrichtung</li> <li>- begrenztes Warenangebot</li> <li>- Einzugsbereich am Rande der Tragfähigkeit</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integration in das entstehende Ortsteilzentrum</li> <li>- Flächenpotenziale in der Nähe von Schloss und Park Mosigkau</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Expansionsmöglichkeiten am jetzigen Standort</li> <li>- Tragfähigkeit kann durch weitere Einwohnerverluste untergraben werden</li> </ul>

### Zukünftige Entwicklung

Da die Einwohnerzahl von Mosigkau nach der Prognose im Zielhorizont bis 2020 nahezu stabil bleibt, ist eine Tragfähigkeit gerade noch gegeben, wenn auch im unteren Grenzbereich. Aus stadtstrukturellen Gründen sollte der Standort für die Nahversorgung in Mosigkau unbedingt erhalten bleiben. Die Ortschaft beabsichtigt, zwischen der Knobelsdorffallee, der Justus-von-Liebig-Straße und der Bundesstraße ein kleines dörfliches Zentrum mit Bürgerhaus, Kindergarten und den anliegenden Einzelhändlern zu entwickeln. Dieses Vorhaben sollte unterstützt werden. Hier könnte der Standort für einen neuen Nahversorger entstehen, der zudem auch eine touristische Nachfrage befriedigt. Aus diesem Grunde wurde der zentrale Versorgungsbereich mit einer Gesamtfläche von 2,9 ha auf diese Örtlichkeit ausgedehnt, um hier einen Investitionsanreiz zu schaffen. Auf Grund der sonstigen Nutzungen auf dieser Fläche ist eine überdimensionierte Ansiedlung nicht zu befürchten.

## Nahversorgungsbereich / Ortsteilzentrum Mosigkau



 Wohngebäude / Nebengebäude	 Einkaufscenter / Warenhaus
 Leerstand	 Lebensmittel
 Parkflächen	 Sonstige Handelseinrichtungen
 Freiflächen	 Banken / Sparkassen
 Wichtige Grünflächen	 Sonstige Dienstleistungen
 Soziale Einrichtungen	 Apotheke / Drogerie / Gesundheit
 Öffentliche Gebäude	 Gaststätte / Hotel
 Haltepunkte ÖPNV	 Post
 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	 Abgrenzung B-Plan



## 7. Perspektiven für nicht integrierte Standorte

### 7.1 Standort Mildensee

#### Städtebauliche Lage

Mildensee liegt im Osten von Dessau-Roßlau an der BAB 9 (Berlin- München). Der Ortsteil schließt sich seit 1933 aus den drei Dörfern Pötnitz, Scholitz und Dellnau zusammen. Südöstlich des Ortes befindet sich ein Gewerbegebiet mit einer städtebaulich nicht integrierten Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen, die sowohl zentrenrelevante Sortimenten als auch Fachmarkterzeugnisse anbieten. Das auf gesamtstädtische und überörtliche Nachfrage orientierte Einkaufszentrum dient zudem den Einwohnern von Mildensee auch für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Die Gebäude rund um das Einkaufszentrum (Kaufland) sind architektonisch wenig anspruchsvoll, erfüllen aber ihre Funktion der Waren darbietung. Mit dem Dessauer Zentrum wird Mildensee über die B 185, welche östlich weiter in Richtung Oranienbaum führt, verbunden. Hier verkehren auch 2 Stadtbuslinien zum Hauptbahnhof.



#### Aussagen des Bebauungsplans

Im Gewerbegebiet Dessau-Ost/Mildensee sind ein Einkaufszentrum sowie großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 31.000 m<sup>2</sup> zulässig. Einschränkungen bezüglich des Sortiments gibt es nicht, die Bebauung ist bereits seit längerem realisiert. (B-Plan Nr. 103 von 1991). Es gibt jedoch noch einige Potenzialflächen.

#### Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich ein Elektrofachmarkt (Media-Markt), ein SB-Warenhaus, ein Baufachmarkt, mehrere Textil- und Schuhgeschäfte, ein Fleischer, ein Bäcker, ein Schreibwarengeschäft, ein Blumenladen, gastronomische Einrichtungen, ein Telefonladen, ein Bankautomat, ein Geschäft für mediterrane Spezialitäten, ein Frisör und ein Optiker.

Das Umfeld wird geprägt durch verschiedene größere Handelseinrichtungen, einer Tankstelle sowie ein Schnellrestaurant, ein Versicherungsbüro und ein Hotel.

## SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfangreiches Angebot in unterschiedlichen Sortimenten</li> <li>- Ansätze eines Mall-Charakters, damit verbundenes "Bummeln"</li> <li>- Kurze Wege im Bereich</li> <li>- sehr gut erreichbar durch MIV</li> <li>- Umfangreiches Parkplatzangebot</li> <li>- Anbindung an A9</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine qualitativ hochwertigen Angebote außer im Elektronikbereich</li> <li>- vollständig isoliert von Stadtgefüge von Dessau-Roßlau</li> <li>- Image eines Gewerbegebietes</li> <li>- keine Freiraumqualität</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterungsmöglichkeiten im nordöstlichen Bereich, bezogen auf Fachmärkte</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angebotsverstärkung in der City lenkt Käuferströme um</li> <li>- Mangelnde Qualität von Einrichtung und Angebote bringt Abwärtsbewegung</li> </ul>

## Entwicklungsperspektive

Im Bereich des Kauflandcenters soll keine Erweiterung zentrenrelevanter Angebote vorgenommen werden. Dagegen gibt es, aufgrund seiner Lage an der A9 und des vorhandenen Flächenpotentials, einen Angebotsspielraum im Fachmarktbereich.

Angestrebt wird eine Perspektive als regionales Versorgungszentrum mit starker Fachmarkt-kompetenz.

Mit einer Bruttofläche 14,6 ha wurde ein zentraler Versorgungsbereich von erheblicher Größe ausgewiesen, der jedoch mit den heutigen Nutzungen faktisch vollständig ausgefüllt ist. Die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs wird dann wirksam, wenn ein Änderungs- oder Aufhebungsverfahren des rechtskräftigen B-Plans ansteht.

# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Milchsee

- Wohngebäude / Nebengebäude
- Leerstand
- Parkflächen
- Freiflächen
- Wichtige Grünflächen
- Soziale Einrichtungen
- Öffentliche Gebäude
- Einkaufszentrum / Warenhaus
- Lebensmittel
- Sonstige Handelseinrichtungen
- Banken / Sparkassen
- Sonstige Dienstleistungen
- Apotheke / Drogerie / Gesundheit
- Gaststätte / Hotel
- Post
- Haltepunkte ÖPNV
- Abgrenzung B-Plan
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche





## 7.2 Standort Junkerspark

### Städtebauliche Lage

Die Einzelhandelsagglomeration Junkerspark liegt im Gewerbegebiet Dessau-West. Begrenzt wird das Einkaufszentrum vom Bachlauf Altaube im Norden, der Köthener Straße / B 185 im Osten und Süden sowie den Landwirtschaftsflächen in Richtung Mosigkau nach Westen. Dem Junkerspark gegenüber liegt das in den 1980er Jahren erbaute Wohngebiet Zoberberg, in dem sich der kleine Nahversorgungsbereich „Ellerbreite“ befindet. Dennoch wird der Junkerspark auf Grund seines breiteren Angebots auch von den Bewohnern des Zoberberges für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs genutzt. Eine Verbindung mit dem Stadtzentrum ist durch den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn, Bus) gegeben.



### Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich des Junkersparks an der Ernst-Zindel-Straße befinden sich ein SB-Warenhaus, eine Bank, ein Elektronik- und ein Baufachmarkt, eine Apotheke sowie ein Schuh- und Teppichcenter, ein Bäcker, ein Reisebüro, ein Blumenladen, ein Telekommunikationsgeschäft, ein Textilmarkt und ein Fotoladen.

Im näheren Umfeld gibt es mehrere Autohäuser, ein Möbelmarkt und ein Baumarkt.

Im nahen Zoberberg befinden sich größere Gemeinweseneinrichtungen, darunter eine Grundschule und eine Sekundarschule, eine große Pflegeeinrichtung sowie Kinder- und Jugendtreffs.

## SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Breites Angebot unterschiedlicher Waren</li> <li>- Ansätze eines Mall-Charakters</li> <li>- Magnet für das westliche Umland</li> <li>- Sehr gute MIV und ÖPNV-Anbindung</li> <li>- Lage am Wohngebiet Zoberberg</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Randlage von Dessau, Entfernung zu vielen Wohnlagen zu groß</li> <li>- Städtebaulich nicht in die Stadt integriert</li> <li>- Gestalterisch wenig attraktiv</li> <li>- Kaum hochwertige Angebote</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kann auf Grund besserer Ausstattung Nahversorger Zoberberg ergänzen</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Versorgung des Zoberberg zu groß, für westliche Umland Dessaus zu schwach</li> <li>- Stadtbau wird näheren Einzugsbereich erheblich reduzieren</li> <li>- Westliches Umland orientiert sich stärker auf Angebote entlang BAB 14</li> </ul>

## Entwicklungsperspektive

Der Junkerspark soll sich im Bestand entwickeln, aber nicht expandieren. Eine Erweiterung zentrenrelevanter Angebote wird nicht befürwortet.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs mit einer Bruttofläche von 4,4 ha ist auf Fortführung im Bestand orientiert und lässt keinerlei Erweiterungspotenziale. Die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs wird dann wirksam, wenn ein Änderungs- oder Aufhebungsverfahren des rechtskräftigen B-Plans ansteht.

Die Perspektive für den Junkerspark liegt in einer Einzelhandelsagglomeration mit hohem Fachmarktanteil von gesamtstädtischer Bedeutung mit begrenzter Ausstrahlung ins westliche Umland.

# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Zurkerspark

- Wohngebäude / Nebengebäude
- Leerstand
- Parkflächen
- Freiflächen
- Wichtige Grünflächen
- Soziale Einrichtungen
- Öffentliche Gebäude
- Einkaufszentren / Warenhaus
- Lebensmittel
- Sonstige Handelsseinrichtungen
- Banken / Sparkassen
- Sonstige Dienstleistungen
- Apotheke / Drogerie / Gesundheit
- Gaststätte / Hotel
- Post
- Haltepunkte ÖPNV
- Abgrenzung B-Plan
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich





## 7.3 Fachmarktzentrum Mannheimer Straße

### Städtebauliche Lage

Das Fachmarktzentrum Mannheimer Straße liegt im Gewerbegebiet Dessau-Mitte. Es wird im Norden von der Weststraße, im Osten von der Industriestraße, im Süden von der Handwerkerstraße und im Westen von der Bundesstraße 184 (Mannheimer Straße) begrenzt. Die Gebäude an der Weststraße weisen eine ältere Bausubstanz auf, stehen teilweise sogar leer. Die Verkaufshallen an der Mannheimer Straße wurden nach 1990 gebaut. Gegenüber dem Fachmarktzentrum befindet sich eine kleine Wohnsiedlung, das Hinterland wird durch weitere Lagerhallen, Gewerbeeinrichtungen, Brachflächen und Kleingartenanlagen geprägt.



### B-Plan-Aussage

Im Gewerbegebiet Dessau-Mitte (B-Plan 101 D/D1) um die Mannheimer Straße sind umfangreiche Flächen für Bau-, Garten-, Möbel- und sonstige Fachmärkte (35.000 qm) vorgesehen. In einem Teilgebiet (TG 10) ist ein Verbrauchermarkt sowie ein Discounter nebst dazugehöriger Shopzone zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 3.000 qm. In Bezug auf die Gesamtfläche des Gewerbegebiets dürfen innenstadtrelevante Sortimente nur einen minimalen Umfang (2-4 % der Verkaufsfläche) ausmachen (B-Plan Nr. 101 D/D1 / Dessau-Roßlau). Diese Einschränkung gilt allerdings nicht für die GE-Fläche nördlich des SB-Warenhauses.

## Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich ein Discounter, ein SB-Warenhaus sowie ein Bäcker, ein Fleischer, ein Getränkeladen und ein Imbiss.

Des Weiteren finden wir im näheren Umfeld drei Billigfachmärkte und drei Baumärkte.

## SWOT - Analyse

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansammlung von Fachmärkten mit einem breiten Angebot</li> <li>- Schwerpunkt bezogen auf Baumarkt und Wohnausstattung</li> <li>- Zentrale Lage im Westen von Dessau</li> <li>- Lage an der Bundesstraße</li> <li>- Gute MIV-Anbindung</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich nicht integriert inmitten von Gewerbe, Industrie und Brachen</li> <li>- keine Laufkundschaft</li> <li>- keine Versorgungsfunktion für benachbarte Wohnquartiere</li> <li>- wenig einladende Umfeld des Gewerbegebietes</li> <li>- Leerstand in unmittelbarer Nähe</li> <li>- keine regionale Ausstrahlung</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilierung als Fachmarktzentrum der unteren bis mittleren Preisklasse</li> </ul>	<p><b>Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Billigimage verfestigt sich zu Negativimage</li> <li>- Unattraktives Umfeld</li> <li>- Kundenverlust an die City</li> </ul>

## Entwicklungsperspektive

Perspektivisch soll der Bereich an der Mannheimer Straße im Bestand und als Fachmarktzentrum der mittleren und unteren Preisklasse von gesamtstädtischer Bedeutung gesichert werden. Es besteht ein städtebaulicher Ordnungs- und Aufwertungsbedarf.

Der zentrale Versorgungsbereich mit einer Bruttofläche von 4,3 ha wird so festgelegt, dass über ein begrenztes Areal hinaus keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden können.

# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Martiner Straße

- Wohngebäude / Nebengebäude
- Leerstand
- Parkflächen
- Freiflächen
- Wichtige Grünflächen
- Soziale Einrichtungen
- Öffentliche Gebäude
- Einkaufszentrum / Warenhaus
- Lebensmittel
- Sonstige Handelseinrichtungen
- Banken / Sparkassen
- Sonstige Dienstleistungen
- Apotheke / Drogerie / Gesundheit
- Gaststätte / Hotel
- Post
- Haltepunkte ÖPNV
- Abgrenzung B-Plan
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich





## 8. Vorschläge zum weiteren Verfahren

### Einfacher B-Plan zur Einzelhandelssteuerung in der Stadt Dessau-Roßlau

Das vorliegende Zentrenkonzept bildet die gesetzlich geforderte Grundlage, um entsprechend § 9 Abs. 2a BauGB einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der flächendeckend Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe festsetzt. Planungsziel dieses Bebauungsplans ist die Erhaltung und Entwicklung der gutachterlich ermittelten und in diesem Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dessau-Roßlau. Damit, und nur so, werden die strategischen Festlegungen des Zentrenkonzepts für den Einzelhandel, die gleichermaßen auf die Stärkung der oberzentralen Funktion und die Anpassung an die absehbare Bedarfsentwicklung ausgerichtet sind, rechtswirksam.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans soll alle gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden einzelhandelsrelevanten Flächen in Dessau-Roßlau umfassen. Zugleich sollen in diesem Planwerk die Vorkehrungen dafür getroffen werden, dass die Aussagen des Zentrenkonzepts im Falle von Aufhebungen und Veränderungen verbindlicher Bauleitplanungen auch für diese Flächen durchgesetzt werden, sodass schrittweise eine Regelungsdichte erreicht wird, die das gesamte Stadtgebiet erfasst. Nur so wird die Stadt auch in die Lage versetzt, die mit dem Zentrenkonzept festgelegten Inhalte auch umzusetzen und Planungssicherheit für bestehende Firmen wie auch Neuansiedlungen zuschaffen.

### Leitbild der Stadtentwicklung

Nach den ursprünglichen Planungen sollte der Leitbildprozess der Erarbeitung des Zentrenkonzepts vorgeschaltet sein, da das Leitbild der Stadtentwicklung den ideellen und strategischen Rahmen für die Zentrenentwicklung bildet. Da sich der Leitbildprozess zunächst verzögerte, nahm das Zentrenkonzept vorhandene Leitbildorientierungen auf und führte sie inhaltlich weiter, um Grundlagen für die Zentrenentwicklung und insbesondere für die Ertüchtigung des Dessauer Stadtkerns zu einem leistungsfähigen multifunktionalen Zentrum zu gewinnen. Ansatzpunkt war die Verbindung von Aufklärung und Moderne, deren Visionen eines menschenwürdigen Lebens durch Fortschritt und Innovation im Einklang mit der Natur sich in Bauhaus und Gartenreich manifestierten und somit die Originalität, Einmaligkeit und Identität des kulturellen Erbes der Stadt Dessau-Roßlau begründeten (vgl. S. 70/71).

Im Ergebnis der IBA-Evaluierung 2008 wurde zwischen dem IBA-Lenkungsausschuss und der Stadt Dessau-Roßlau am 04.12.2008 eine Zielvereinbarung abgeschlossen, die den Leitbildprozess auf die Tagesordnung setzte und durch die Bildung einer AG Urbane Kerne und Leitbild neu strukturierte. Das Leitbild soll die Grundlage für die strategischen Planungen und Vorhaben der Stadt, für das Zusammenwirken öffentlicher und privater Akteure in den Kernbereichen der Stadtentwicklung sowie für die Außendarstellung und das Stadtmarketing sein. Anzustreben ist ein konsensorientiertes und aktivierendes Verfahren, um ein möglichst breites Spektrum demokratischer Akteure einzubinden und die vielschichtige Stadtöffentlichkeit zu erreichen. Teil des Leitbildprozesses sollte die Identifizierung und Initiierung von Kernvorhaben und Pilotprojekten sein, welche die Stadtentwicklung auf den strategischen Handlungsfeldern vorantreiben.

### Masterplan Innenstadt

Im Kapitel 4 werden Eckpunkte für einen Masterplan dargelegt, um den Stadtkern auf Grundlage eines konsequenten funktional-räumlichen Zielbildes für eine zukunftsfähige oberzentrale Funktionalität zu ertüchtigen (S. 73-75). Der Masterplan soll die vorliegenden Planwerke zur Innenstadt kritisch-produktiv aufarbeiten und die baulich-räumlichen Prinzipien für die Entwicklung des Stadtkerns formulieren sowie planerisch umsetzen (Verdichteter multifunktionaler Stadtkern, Behutsames Zusammenwachsen der vorhandenen Strukturen, Vielfalt kompakter Teilräume ausprägen, öffentlichen Raum aufwerten, Verkehrssituation ordnen).

Ziel ist, einen Maßnahmenkatalog mit Prioritätensetzung zu erarbeiten und Schlüsselvorhaben zur Umsetzungsreife zu führen. Zudem werden räumlich-funktionale Handlungsschwerpunkte vorgeschlagen.

Entsprechend der Zielvereinbarung zwischen IBA-Lenkungsausschusses und Dessau-Roßlau wird der Masterplan in Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und IBA-Büro unter Einbeziehung der vorhandenen Stadtumbaustrukturen (Koordinierungsrunde, Lenkungsrunde) sowie der neu zu bildeten AG Urbane Kerne und Leitbild erstellt. Durch eine ebenfalls in diesem Rahmen entstehende Charta Urbane Kerne werden konzeptionelle Impulse für den Masterplan ausgehen.

### Aufwertung der Kavalierrstraße durch EUROPAN 10

Als Bestandteil der Einkaufs-City fällt der Kavalierrstraße die überaus wichtige und anspruchsvolle Aufgabe zu, die Einzelhandelsmagneten Rathaus-Center und Dessau-Center räumlich und funktional zu verbinden. In seiner heutigen Struktur und Gestalt ist dieser Bereich nicht in der Lage, diese Aufgabe befriedigend zu leisten. Aus diesem Grund bildet die Kavalierrstraße einen strategischen Aufwertungsschwerpunkt im Stadtkern.

Die Stadt Dessau-Roßlau beteiligt sich mit dem Standort Kavalierrstraße am Wettbewerb EUROPAN 10, der junge Architekten aus ganz Europa zusammenführt. Von dem Wettbewerb werden kreative Impulse für eine grundlegende Umgestaltung und Aufwertung der Kavalierrstraße erwartet.

### Vertiefung des Sortimentskonzepts für die Einkaufs-City

Das Sortimentskonzept (S. 76/77) orientiert darauf, dass städtebauliche Aufwertung und Sortimentsaufwertung Hand in Hand gehen müssen, um den Stadtkern für den oberzentralen Wettbewerb zu ertüchtigen. Über die generelle Orientierung des Einzelhandelsgutachtens auf die weitere Ausprägung zentrenrelevanter Sortimente im Stadtzentrum hinaus kommt es vor allem darauf an, das Markenportfolio im Stadtkern hinsichtlich Vielfalt und Qualität weiter zu entwickeln und hierfür die baulich-räumlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Das vorliegende Sortimentskonzept sollte im Hinblick auf die Qualitätsanalyse und die Standortanforderungen für die einzelnen Angebote weiter vertieft werden, um konkrete Schlussfolgerungen für die Aktivierung von Flächenpotenzialen und die baulich-räumliche Umgestaltung des Stadtkerns ziehen zu können.

### Einsatz von Förderinstrumenten

Zur Aufwertung des Stadtkerns wurden Umsetzungsinstrumente vorgeschlagen (S. 78/79). In Anbetracht der Dimension der Aufgabe sollte das Vorhaben, ein städtebauliches Sanierungsgebiet auszuweisen, mit langem Atem und auf politischer Ebene weiter verfolgt werden. Nur auf diesem Wege können die erforderlichen finanziellen Mittel und rechtlichen Instrumente mit der nötigen Dauerhaftigkeit bereitgestellt werden.

Für Schlüsselvorhaben der Stadtentwicklung, insbesondere für eine Kulturagglomeration im Stadtkern („Bauhaus trifft Gartenreich“), ist es unerlässlich, den Bund mit einem überzeugenden Konzept und intensiver Lobby-Arbeit für eine finanzielle Beteiligung zu gewinnen.

Die Fördergebietskulissen und die Fördertatbestände der Bund-Länder-Programme Stadtbau Ost, Soziale Stadt und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren bieten günstige Voraussetzungen für die Unterstützung von Aufwertungsmaßnahmen im Stadtkern von Dessau. Die genannten Programme können (in Abhängigkeit von den jeweiligen Fördergebietsausweisungen) aber auch für die städtebauliche Qualifizierung von Nebenzentren und Nahversorgungsbereichen genutzt werden, inklusive von Investitionen in die soziale Infrastruktur zur Stärkung der Multifunktionalität zentraler Bereiche.

## Ausblick

Die Zentrenentwicklung ist vielfältigen Veränderungen unterworfen, die aus wirtschaftlichen, gewerblichen, demografischen und städtebaulichen Entwicklungen, aber auch aus dem regionalen und überregionalen Standortwettbewerb erwachsen. Daher ist es erforderlich, die analytischen Aussagen, Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge des vorgelegten Zentrenkonzepts sowie des zugrunde liegenden Einzelhandelsgutachtens regelmäßig zu aktualisieren.

Die übliche Zeitspanne von 5 Jahren bis zur Vorlage einer aktualisierten Version oder einer vollständigen Neuauflage sollte unbedingt eingehalten werden, um angemessen auf die schnellebigen Veränderungen im Einzelhandel reagieren zu können, die planerischen Grundlagen der Zentrenentwicklung auf einem aktuellen Stand zu halten und damit Handel und Gewerbe vor Ort kontinuierlich Planungssicherheit und Perspektive zu geben.



## Anhang: Übersichtstabellen

### Erhebungsstand 31.12.2007

Die Daten wurden auf der Grundlage von Angaben der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau (Einrichtungen der Kultur und sozialen Infrastruktur), des Branchenverzeichnisses sowie des Telefon-Verzeichnisses (Dienstleistungen, Gesundheitspflege, Freizeiteinrichtungen) erhoben. Die Angaben konnten nicht in jedem Einzelfall an Ort und Stelle überprüft werden. Daher sind durch Erhebungsfehler in den Primärquellen sowie aktuelle Entwicklungen im Einzelfall durchaus Veränderungen zu den hier aufgeführten Angaben möglich.

Die Zahl der Nutzer wurde nach Anfrage bei den jeweiligen Betreibern / Trägern der Einrichtungen ermittelt. Die Angaben beziehen sich auf **Nutzer pro Tag**.

### Jugendfreizeiteinrichtungen

Einrichtung	Adresse	Nutzer
Kinderfreizeiteinrichtung "Baustein"	Schochplan 74/75	ca. 70
Kiez e.V.	Berthold-Brecht-Straße 29/29a	60-70
Station Junger Techniker + Naturforscher	Am Plattenwerk 13	40-50
Jugendfreizeittreff "Blitzableiter"	Am Alten Friedhof 8	30-35
Ölmühle e.V.	Hauptstraße 108a	30-35
Jugendclub Zoberberg	Köthener Straße 63a	ca. 30
Schülerfreizeitzentrum	Rennstraße 3	ca. 30
Jugendclub "Thomas Müntzer"	Thomas-Müntzer-Straße 31	25-30
Bürgerhilfe e.V. Kinder-Jugendtreff	Törtener Straße 14	15-30
Alternatives Jugendzentrum e.V.	Schlachthofstraße 25	20-25
Jugendtreff Amtshaus Kühnau / Projektinitiative "Wir mit Euch"	Amtsweg 2	20-25
Jugendfreizeittreff Wulksee	Horstdorferstraße 15b	20-25
Jugendfreizeittreff Haldeburg	Alte Leipziger Straße 71	20-25
Jugendfreizeittreff Mildensee / Stiftung Evan. Jugendhilfe	Oranienbaumer Straße 27	ca. 20
Jugendclub Mosigkau	Chörauer Straße 37	ca. 20
Jugendtreff Kochstedt	Winklerstraße 8	ca. 15
Jugendfreizeittreff Georgium	Heinz-Röttger-Straße 1	ca. 15
Jugend-Kultur-Seniorenstätte "Krötenhof"	Wasserstadt 50	ca. 15
Jugendclub Rodleben	Heidestraße 38	k.A.
JKS "Krötenhof" Außenstelle	Friederikenplatz 16	k.A.

### Pflegeeinrichtungen

Einrichtung	Adresse	Pflegeplätze
Alten- und Pflegeheim Elbe-Fläming	Lukoerstraße 4	194
Pflegezentrum Amalienhof GmbH	Fröbelstraße 19	138
Seniorenresidenz "Martha Haus"	Bernburger Straße 15	127
Alten- und Pflegeheim Elbe-Fläming	Waldstraße 15	105
Altenpflegeheim "Am Georgengarten"	Georgenallee 41	80
Altenwohnheim "Markenheim" ADA	Gropiusallee 3	50
Altenpflegeheim „ Am Akazienwäldchen“ DRK	Amalienstraße 138	14
AWO „Heinrich Deist Haus“	Ellerbreite 42A	40
Seniorenhaus am Schillerpark	Alexandrastraße 6	38
Arendi Senioren Service	Hausmannstraße	61
Arendi Senioren Service	Palais Bose, Johannisstraße 19	49
Arendi Senioren Service	Waldsiedlung	52

### Sporteinrichtungen

Neben den 29 Schulturnhallen (Siehe unten stehende Tabelle „Schulen“) gibt es in Dessau-Roßlau folgende Sporteinrichtungen:

Einrichtung	Adresse	Nutzer
Sporthalle Heidestraße	Heidestraße 137	200
Gesundheitsbad	Askanische Straße 50a	107
Südschwimmhalle	Heidestraße 204	100
Anhalt-Arena Dessau	Robert-Bosch-Straße 54	k.A.
Paul-Greifzu-Stadion	Ludwigshafener Straße 69	90

Sportplatz Schillerpark	Am Schillerpark, Scheplake 86	80
Elbe-Rosel-Halle	Der Wall 5	k.A.
Sportplatz Waldersee	Mörkestraße 2	k.A.
Flugplatz Dessau	Alte Landebahn	58
Sportplatz Kochstedt	Lichtenauer Straße 60	44
Sportzentrum Kreuzberge	Kreuzbergstraße 179	41
Waldbad	Am Schenkenbusch 1	35
Kienfichten	Peusstraße 43	35
Ringerzentrum	Hinsdorfer Straße 6	34
Kegelbahn Sportzentrum Stahlbau	Querweg 25	32
Sportzentrum Stahlbau	Querweg 25	32
Kegelbahn Sportzentrum Schaftrift	Große Schaftrift	30
Friederikenplatz	Friederikenplatz 57	30
Sportplatz Haldeburg	Dietrichshain	30
Eduardstraße/Lessingstraße	Eduardstraße	30
Sporthalle Mösterstraße	Mösterstraße 30	k.A.
Sportplatz an der Biethe	Clara-Zelkin-Straße 40	k.A.
Sportplatz Streetzer Weg	Streetzer Weg 7	k.A.
Sportzentrum Schaftrift	Große Schaftrift	28
Sportplatz Tannheger	Ludwigshafener Straße 67	24
Bootshaus Ludwigshafener Straße	Ludwigshafenerstraße 73	23
Sportplatz Mühstedt	Rosel-Stadion	k.A.
Kegelbahn Blau-Weiß Dessau	Kreuzbergstraße 179	20
Kegelbahn Askanische Straße	Askanische Straße 142	16
Sportplatz Mildensee	Am Anger 4	16
Skaterbahn	Ludwigshafener Straße	15
Kegelbahn Oechelhäuserstraße	Oechelhäuserstraße 62	14
Sportplatz Brachmeierei	Schlagbreite 49	14
Sportplatz Schillerstraße	Schillerstraße 39	14
Sportplatz Mosigkau	John-Schehr-Straße	13
Sportplatz Kühnau	Kühnauerstraße 170	13
Rehumpf	Wasserstadt 20	13
Motorsportgelände Kienheide	An der Kienheide	12
Kegelbahn Mosigkau	Orangeriestraße 30	9
DAV-Kletteranlage Mauerschule der Bergfreunde Anhalt Dessau	Mauerstraße 35	9
Bootshaus Tiergarten	Tiergarten 3	8
Bootshäuser Leopoldshafen	Leopoldshafen	8
Reitplatz Mosigkau	Am Reitplatz	4
Schießstand	Vorderer Tiergarten	3
Bowlingtreff Roßlau	H. Wäschke-Weg 17	k.A.
Kletterzentrum Zuckerturm	Brauereistraße 1-2	k.A.
Schwimmbad Rodleben	Heldestraße 1	k.A.
Schwimmbad Meinsdorf	Roselstraße	k.A.
Erlebnisbad Roßlau	Am Finkenherd	k.A.

## Schulen

Einrichtung	Adresse	Nutzer
<b>Hochschulen</b>		
Hochschule Anhalt (FH) – Standort Dessau	Seminarplatz 2a	1.200
<b>Gymnasien</b>		
Philanthropinum	Friedrich-Naumann-Straße 2	781
Liborius-Gymnasium	Rabestraße 19	620
Walter-Gropius-Gymnasium	Peterholzstraße 58	619
Goethe-Gymnasium	Goethestraße 1+5	216
<b>Sekundarschulen</b>		
An der Biethe	Mitschurinstraße 21	394
Kreuzberge	W.-Seelenbinder-Ring 59	292
Zoberberg	Kastanienhof 14	266
An der Stadtmauer	Mauerstraße 35	244
SekS Am Rathaus	Flössergasse 31	222
Friedensschule	Elballee 87	198
<b>Förderschulen</b>		
Pestalozzschule	Stenesche Straße 88	171
Schule an der Muldaue	Kreuzbergstraße 200	101
Förderschule für Lernbehinderte	Fliederweg 10	70
Regenbogenschule	Breite Straße 6/7	57
<b>Grundschulen</b>		
Grundschule Friederikenstraße	Friederikenstraße 23	277
Ziebigk	Elballee 24	225
Mosigkau	Chörauer Straße 37	209

Grundschule am Luisium	W.-Feuerherdt-Straße 7	186
Zoberberg	Kastanienhof 14	183
Waldstraße	Waldstraße 38	180
Geschwister Scholl	Bernburgerstraße 28	161
Evangelische Grundschule	Schillerstraße 37	145
Grundschule Tempelhofer Straße	Tempelhofer Straße 52	139
Kreuzberge	W.-Seelenbinder-Ring 57	130
Am Akazienwäldchen	Mariannenstraße 12	120
Rodleben	Erich-Weinert-Weg 3	107
Grundschule mit koop. Ganztagsangebot	Lindenstraße 10-14	107
Kühnau	Hauptstraße 200	64
<b>Berufsbildende Schulen</b>		
Anhaltisches Berufsschulzentrum Hugo Junkers I	Junkersstraße 30	3125
Anhaltisches Berufsschulzentrum Hugo Junkers II	Junkersstraße 30	1704
Anhaltisches Berufsschulzentrum Hugo Junkers II, AS Chaponstr.	Chaponstraße 1	1080
<b>Sonstige Schulen</b>		
Musikschule	Medicusstraße 10	2930
Volkshochschule	Erdmannsdorffstraße 3	2868
Astronomische Station	Peterholzstraße 58	1973
Abendschule Friedensschule	Eballe 87	50

## Kindereinrichtungen

Einrichtung	Adresse	Nutzer
<b>Kindertagesstätten</b>		
Rasselbande 1/2	Fössegasse 5/7	278
Spielhaus	Pappelgrund 53/54	234
Sonnenköppchen	Augustenstraße 86/88	230
Integrative Kita	Radegaster Straße 1	216
Nesthäkchen	Ballenstedter Straße 22/23	203
Kinderland	Südstraße 1c/d	200
Maria Montessori Haus I+II	Oranienstraße 7/8	193
Fuchs und Elster	Prof. R.-Paulick-Ring 42	188
Sterntaler	Goltewitzerstraße 5	184
Bremer Stadtruskanten	Brauereistraße 10b	144
Märchenland	Am Plattenwerk 15	118
Mäuseland	Auenweg 38	115
Integrative Kita "Buratino"	Kreisstraße 72	110
Benjamin Blümchen	Puschkinallee 15	92
Sonnenkäfer	Schulstraße 1	85
St. Marien	Feldstraße 3	80
Evan. Jakobus-Paulus-Gemeinde "Marienschule"	Stenesche Straße 63	78
Evangelische Kirchengemeinde "St. Johannis und St. Marien-Alexandraschule"	Johannisstraße 11	66
Mildensee'er Spielbude	Pötnitz 1	62
Villa Kunterbunt	Franz-Mehring-Straße 25	60
Kindertagesstätte der Kreuzkirche	An der Kreuzkirche 1	60
Pustebäume	Hauptstraße 184	56
Sausewind	Wolfgangstraße 1	45
Mosigkauer Schlosskinder	Knobelsdorffallee 4	42
Anhaltische Diakonissenanstalt	Gropiusallee 3	42
Kleutscher Spatzennest	Kastanienweg 10	18
Waldkindergarten	Wolfener Chaussee	18
<b>Kinderkrippen</b>		
Bussbär	Kühnauer Straße 75	51
Glück und Frieden	Heinz-Röttger-Straße 5	32
<b>Schulhorte</b>		
Friederickenstraße	Friederickenstraße 23	170
An der Evan. Grundschule	Schillerstraße 37	160
Schaftrift	Am Plattenwerk 15	155
Mosigkauer Schlosskinder	Chörauer Straße 37	120
Am Kornhaus	Eballe 24	120
Tempelhofer Straße	Tempelhofer Straße 52	120
Kreuzberg	W.-Seelenbinder-Ring 57	100
Geschwister Scholl	Bernburgerstraße 28	95
Am Akazienwäldchen	Mariannenstraße 12	88
Zauberburg	Schochplan 74/75	85
Am Luisium	W.Feuerherdt-Straße 7	82
Villa Kunterbunt	Lindenstraße 10-13	75

Waldwichtel	Waldstraße 38	60
Kühnau	Hauptstraße 200	55
Benjamin Blümchen	Mitschurinstraße 21	50
Sonnenkäfer	Erich-Weinert-Weg 3	40
Fuchs und Elster	Prof.-R.-Paulick-Ring 42	40
St. Marien	Feldstraße 3	22
Oranienstraße 1	Oranienstraße 7/8	18

## Kultureinrichtungen

Einrichtung	Adresse	Nutzer
<b>Museen</b>		
Technikmuseum "Hugo Junkers"	Kühnauer Straße 161	52
Staatliches Museum Schloss Mosigkau	Knobelsdorffallee	30
Museum für Naturkunde - Vorgeschichte	Askanische Straße 32	22
Museum für Stadtgeschichte „Johannbau“	Schlossplatz 3a/Törtenerstraße 44	18
Schiffbau- und Schifffahrtsmuseum Roßlau	Clara Zetkin Straße 30c	3
Heimatmuseum Alten	Auenweg 38	
<b>Schlösser</b>		
Schloss Mosigkau	Knobelsdorffallee 3	30
Schloss Luisium	Am Luisium	20
Schloss Georgium, Anhaltische Gemäldegalerie	Puschkinallee 100	
Wasserburg Roßlau	Südstraße	k.A.
Schloss Großkühnau	Ebenhanstraße 8	

<b>Theater- und Veranstaltungsorte</b>		
Anhaltisches Theater	Friedensplatz 1	550
Altes Theater (Kulturzentrum)	Am Alten Theater	Umbau
Konzertsaal Marienkirche	Schlossplatz	
Puppentheater Dessau	Ferdinand-v.-Schill-Straße 7	k.A.
<b>Bibliotheken</b>		
Anhaltische Landesbücherei	Zerbster Straße 10 u. 35	285
Stadtteilbibliothek Süd	Mittelbreite 12	100
Stadtbibliothek Roßlau	Südstraße 9	37
Stadtteilbibliothek Ziebigk	Elballee 87/89	16
Stadtteilbibliothek Zoberberg	Lindenstraße 3	12
Stadtarchiv	Lange Gasse	3
Landeshauptarchiv	Heidestraße 21	
Ausleihstelle Rodleben	Steinbergsweg 3	k.A.
<b>Stiftung Bauhaus</b>		
Bauhausgebäude	Gropiusallee 38	172
Meisterhäuser	Ebertallee 59-71	90
Stahlhaus	Südstraße 5	15
Laubenganghäuser	Peterholzstraße 40/48/56	
Laubenganghäuser	Mittelbreite 6/14	
Konsumgebäude	Am Dreieck 1	
Siedlung Dessau-Törten	Doppelreihe	
Haus Fieger	Südstraße 8	
Gaststätte Kornhaus	Kornhausstraße 146	
Städtisches Arbeitsamt	August-Bebel-Platz 16	
Moses-Mendelssohn-Zentrum	Mittelring 38	
<b>Kirchen / Religionsgemeinschaften</b>		
St. Georgenkirche	Georgenstr. 15	55
St. Johannis-Kirche	Johannisstrasse	41
Petruskirche	Wilhelm-Müller-Straße 1	38
Stadtkirche St. Marien, Roßlau	Große Marktstraße	38
Auferstehungskirche	Ziebigkerstraße 29	34
St. Paulus-Kirche	Radegaster Straße	33
Dreieinigkeitskirche	Heidestr. 318	28
St. Joseph	Diesdorfer Str. 30	28
Propstei St. Peter und Paul	Zerbster Str. 48	28
Kreuzkirche	Peterholzstr.	23
Kirche- St. Peter	Möster Straße 53	23
Melanchthonkirche	Lindenstr. 1	22
Waldersee	Horstdorferstraße 15	16
Großkühnau	Burgkühnauer Straße 11	12
Christuskirche	Kirchstraße 2	12
Kleinkühnau	Mittelstraße	11
Mildensee	Pölnitz 22	11

keine Besucherstatistik

Martin-Luther-Kirche	Anhalter Straße 9	8
Zwölfapostelkirche	Kochstedt	5
Kirchengemeinde Meinsdorf	Kohlenstr.	5
Dorfkirche Rodleben	Hauptstraße	5
Kleutsch	Dorfstraße	4
Dorfkirche Mühstedt	Dorfstraße	2
Patronatskirche Neeken	Neeken	1
Katholische Kirche Herz - Jesu	Schillerplatz	
Ev. Methodistische Kirche	Tempelhofer Str. 30	
Jüdische Gemeinde zu Dessau	Kantorstr. 3	
Evangelische Freikirchliche Gemeinde (Baptisten)	Albrechtstr. 100	k.A.
Freie Evangelische Gemeinde	Marienstr. 34	
Neuapostolische Gemeinde	Kantorstr. 51	
Muslimische Gemeinde / Islamisches Kulturzentrum	Parkstr. 7	
Ev. Kirche Solnitz	Sollnitz	
Ev. Kirche Natho	Natho	
Ev. Kirche Streetz	Streetz	
Ev. Kirche Brambach	Brambach	
Jakobus-Gemeindehaus	Stenesche Straße 63	k.A.

## Verwaltungseinrichtungen

Einrichtung	Adresse
Amtsgericht Dessau	Willy-Lohmann-Straße 33
Arbeitsagentur	Seminarplatz 1
Bauwesen, Umwelt und Naturschutz	Gustav-Bergt-Straße 3
Brand-, und Katastrophenschutz, Rettungsdienst	Innsbrucker Straße 8
Finanzamt Dessau	Kühnauer Straße 166
Handwerkskammer	Kochstedter Kreisstraße 44
IHK Halle-Dessau	Lange Gasse 3
Justizvollzugsanstalt	Willy-Lohmann-Straße 27
Landeshauptarchiv Sachsen-Anhalt	Heidestraße 21
Landesrechnungshof Sachsen-Anhalt	Kavallerstraße 31
Landesverwaltungsamt, Außenstelle Dessau-Roßlau	Kühnauer Straße 161
Ordnungsamt	August-Bebel-Platz 16
Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Ost	Kühnauer Straße 161
Schulverwaltung, Bildung, Kultur, Soziales, Gesundheit, Veterinärwesen	Wallstraße 21/Ferdinand v. Schillstraße 8
Stadtverwaltung Dessau-Roßlau	Zerbster Straße 4
Rathaus Roßlau	Markt 5
Tiefbauamt, Technische Rathaus	Finanzrat-Albert-Straße 1
Umweltbundesamt	Wörlitzer Platz 1

## Gesundheitseinrichtungen

Einrichtung	Adresse
<b>Apotheken</b>	
Antoinetten-Apotheke	Antoinettenstraße 11
Apotheke am Bauhaus	Gropiusallee 50
Apotheke im Junkerspark	Ernst-Zindel-Straße 4
Apotheke am Leipziger Tor	Franzstraße 159
Apotheke am Luisium	Wilhelm-Feuerherdt-Straße 17
Apotheke im Kaufland-Center	Am Eichengarten 2
Apotheke im Städtischen Klinikum	Auenweg 38
Bär-Apotheke	Körnerstraße 10
Elbe-Apotheke	Hauptstraße 150
Fürst-Leopold-Apotheke	Antoinettenstraße 37
Georgen-Apotheke	Essener Straße 14
Ginkgo-Apotheke	Lidiceplatz 5
Heide-Apotheke	Heideplatz 3
Hubertus-Apotheke	Heidestraße 97
Kobold-Apotheke	Ackerstraße 3a
Kristall-Apotheke	Gutenbergstraße 4
Löwen-Apotheke	Zerbster Straße 11
Paracelsus Apotheke OHG	Hauptstr. 124/125
Park Apotheke	Zebigker Str. 58
Pelikan Apotheke	Ratsgasse 6
Ring Apotheke	Grenzstr. 5
Rosen Apotheke	Schochplan 38

Rosel Apotheke	Nordstr. 14
Schwabe Apotheke	Askanische Straße 51
Sonnen Apotheke	Askanische Straße 107
Sonnen Apotheke	Magdeburger Str. 16
Stern Apotheke	Heidestr. 245

<b>Ärzte (Allergologie)</b>	
Dr. Reibe	Albrechtstraße 4
Dr. Wolf	Gutenbergstraße 25
Dr. Hendrich	Kavalerstraße 37
<b>Ärzte (Allgemeinmedizin)</b>	
Nittka	Albrechtstraße 107
Dr. Liesche	Altener Straße 20
Hübner	Am Leipziger Tor 1
Leidich	Am Leipziger Tor 1
Brüning	Am Scholtz 9
Dr. Gurk	An der Ziebigker Kirche 1
Dr. Döhning	Askanische Straße 84
Dr. Groh	Auenweg 38
Dipl. Med. Weißbrich	Bauhausstraße 2
Dr. Thust	Bauhausstraße 2
Dr. Hüber	Diesdorfer Straße 35
Dipl. Med. Hönicke	Ellerbreite 40c
Dr. Haß	Ellerbreite 69
Dr. Soback	Erich-Weinert-Straße 29
Dr. Thöner	Goethestraße 21
Dr. Bröckert	Hauptstraße 184
Kelner	Hauptstraße 122
Lieker	Hauptstraße 124
Dr. Bochnia	Hausmannstraße 3a
Dr. Becker	Heidestraße 9e
Dr. Lahse	Heidestraße 27
Dipl. Med. Solles	Heidestraße 101
Darsow	Heinrich-Heine-Straße 23
Dr. Hunger	Johannisstraße 1
Lorenz	Kavalerstraße 43
Darsow	Klingbornweg 15
Dr. Mück	Königendorfer Straße 57
Dr. Meister	Körner Straße 10
Lange	Kreuzbergstraße 105
Schomacker	Lehdenstraße 14
Dr. Brumme	Magdeburgerstraße 18
Dr. Hildebrandt	Magdeburgerstraße 18
Rudolph	Nordstraße 14
Dipl. Med. Krüger	Peterholzhang 27a
Dr. Kohl	Franz-Mehring-Straße
Dr. Mück	Siedlungsstraße 32
Oertel	Staakener Weg 28
Dr. Benecke	Essener Straße
Hagemann	Tulpenweg 51
Dipl. Med. Brenning	Wallstraße 21
Busch	Wallstraße 21
Dr. Rosocha	Wilhelm-Feuerherdt-Straße 15
Hildebrandt	Zerbster Straße 37
<b>Ärzte (Augenheilkunde)</b>	
Dipl. Med. Benecke	Bauhausstraße 2
Dr. M. Pfeiffer	Birkenweg 2
Dr. I. Pfeiffer	Birkenweg 2
Dr. Franz	Dessauer Straße 29
Marquardt	Flurstraße 48
Nette	Grenzstraße 5
Wege	Jahnstraße 1
Dr. Pfeiffer	Körnerstraße 10
Dr. Irmer	Nordstraße 14
Engelskircher	Poststraße 6

<b>Ärzte (Chiropraktiker)</b>	
Nittka	Albrechtstraße 107
Vogel	Grenzstraße 5
Vogelsang	Lukoerstraße 2
<b>Ärzte (Chirurgen)</b>	
Dr. Bauer	Albrechtstraße 121
Dr. Hundeshagen	Albrechtstraße 121
J. D. Angelo	Albrechtstraße 121
Dr. G. Strauchmann	Antoniettenstraße 37
Dr. Möller	Gropiusallee 3
Dr. Suren	Gutenbergstraße 25
Dr. Wolf	Gutenbergstraße 25
Dr. Tute	Kochstedter Kreisstraße 11
Dr. Moritz	Lukoerstraße 2
<b>Ärzte (Frauenärzte)</b>	
Dr. Hepper	Am Leipziger Tor 1
Dr. Vollstädt	Augustenstraße 31
Dr. Körner	Bauhausstraße 2
Dr. Friedrich	Eskiostraße 9
Voigt	Friedensallee 1b
Dr. Witzel	Gropiusallee
Dr. Damm	Gutenbergstraße 25
Feist	Körnerstraße 10
Müller	Lukoer Straße 2
Dr. Seidel	Mühlenbuschweg 37
Jäder	Stiftstraße 9-13
Dr. Trautvetter	Weserstraße 13
<b>Ärzte (Hautärzte)</b>	
Dr. Kaske	Am Georgengarten 12
Dr. Heidlas	Am Leipziger Tor 1
Dr. Soback	Erich-Weinert-Straße 29
Dr. Mußmann	Franz-Mehring-Straße 12
Dr. Wolter	Peusstraße 1a
Trautvetter	Weserstraße 13
Dipl. Med. Pohl	Wittenberger Straße 55
<b>Ärzte (HNO)</b>	
Dr. Noack	Am Georgengarten 16
Dr. Kasch	Grenzstraße 5
Dr. Chipowicz	Gutenbergstraße 25
Dr. Wolf	Gutenbergstraße 25
Dr. Puhmann	Kurt-Weill-Straße 41
Dr. Petersohn	Lutherplatz 2
Dr. Härtling	Nordstraße 14
Dr. Seeber	Waldweg 39 a
Dr. Voss	Zerbsterstraße 37
<b>Ärzte (Internisten)</b>	
Dr. Reibe	Albrechtstraße 4
Dr. Theunert	Am Burgwall 105
Dr. Sadtke	Am Elbpavillon 12
Dr. Gark	An der Ziebigiger Kirche 1
Dr. Scholz	An der Ziebigiger Kirche 1
Dr. Reinke	Lidiceplatz 4
Dr. L. Schille	Berliner Straße 53
Dr. G. Schille	Berliner Straße 53
Dr. Wegener	Eichenweg 44
Dr. Weinreich	Eballee 168
Rumpel	Ellerbreite 70
Dr. Kasch	Grenzstraße 5
Dr. Reinhardt	Große Kienheide 29
Dr. Huth	Heidestraße 243
Zänger	Heidestraße 243
Dr. Schmidt	Kantorstraße 27
Dr. Lepetit	Kavalerstraße 37
Dr. König	Kurt-Weill-Straße 41
Dr. Orban	Medicusstraße 4
Dr. Schering	Südstraße 36
Dr. Hahn	Wallburgstraße 3a
Dipl. Med. Lange	Ziebigiger Straße 58

<b>Ärzte (Kardiologen)</b>	
Dr. Rybak	Kochstedter Kreisstraße 11
Dr. Orban	Medicusstraße 4
<b>Ärzte (Kinderärzte)</b>	
Dipl. Med. Dünneil	Hauptstraße 36
Dr. Schnirch	Humperdinckstraße 18
Dipl. Med. Förschütz	Schochplan 37
Dr. Hildebrandt	Törtener Straße 44
Dr. Pasche	Törtener Straße 44
<b>Ärzte (Naturheilkunde)</b>	
Dr. Helbig	Birkenweg 1
Dr. Becker	Carl-Maria-v.-Weber-Straße 24
Jaguste	Eduardstraße 20
Witzel	Gropiusallee 50
<b>Ärzte (Neurologen)</b>	
Dipl. Med. Zimmermann	Askanische Straße 107
Dr. Blodau	Kornhausstraße 85
Dr. Lorenz	Heidestraße 9
Dr. Swoboda	Auenweg 38
<b>Ärzte (Orthopäden)</b>	
Dr. Köhler-Seeber	Ackerstraße 6a
Dr. Becker	Carl-Maria-v.-Weber-Straße 24
Dr. Hädecke	Glwitzer Straße 1
Vogel	Grenzstraße 5
Dr. Weins	Körnerstraße 10
Dr. Scheiwe	Lukoerstraße 2
Dr. Lohse/Dr. Thurow	Mariannenstraße 13
<b>Ärzte (Psychiater)</b>	
Dr. Lorenz	Heidestraße 97
<b>Ärzte (Urologen)</b>	
Dr. Allihn	Antoinettenstraße 37
Dr. Plate	Antoinettenstraße 37
Dr. Lenor	Gutenbergstraße 25
Dr. Nette	Gutenbergstraße 25
Dr. Weck	Gutenbergstraße 25
<b>Zahnärzte</b>	
Beyer	Ackerstraße 6a
Dr. Bauer	Abrechtstraße 121
Hundeshagen	Abrechtstraße 121
J.D. Angelo	Abrechtstraße 121
Zuchowski	Alte Straße 11a
Liesche	Altener Str. 20a
Weins	Am Alten Theater 7
Wozlaw	Am Dreieck 1
Eckert	Am Leipziger Tor 1
Hettwer	Askanische Straße 84
Dr. Rudolph	Bauhausstraße 2
Spielau	Beethovenstraße 7
Hopfgarten	Carl-Maria-v.-Weber-Straße 23
Hundeshagen	Carl-Maria-v.-Weber-Straße 23
Ehm	Coswiger Straße 2a
Spielau	Diesdorfer Straße 35
Müller	Dorfstraße 13
Müller-Starke	Essener Straße 23
Mucke	Fabrikstraße 4
Dr. Vollstädt	Ferdinand-v.-Schill-Straße 23
Dr. Schmidt	Fischereiweg 24
Udet	Franzstraße 102
Dr. Bröckert	Friedensallee 2
Deutrich	Friedrichenplatz 43
Koch	Friedrichenplatz 43
Beier	Grazer Straße 3
Dipl. Med. Herzog	Grazer Straße 3
Giesenberg	Grenzstraße 5
Okk	Grenzstraße 5
Krüger	Gustav-Jeithe-Straße 11
Dr. Buchholz	Hauptstraße 18

Dipl. Med. Tabatschnikow	Heidestraße 101
Langhofer	Heidestraße 352
Dr. Westphal	Heinrich-Heinestraße 23
Herrmann	Karlstraße 16a
Hechler	Kavallerstraße 77
Pflug	Königendorfer Straße 57
Dipl. Med. Schneider	Körnerstraße 10
Reinboth	Kornhausstraße 44
Brache	Kreuzbergstraße 160
Thust	Kurt-Weill-Straße 41
Bartel	Lichtenauer Straße 34
Dipl. Med. Lorenz	Lindenstraße 141
Dipl. Med. K. Brauner	Luchstraße 26
Dipl. Med. K. Brauner	Luchstraße 26
Engels	Luchstraße 17
Hupperts	Ludwigshofer Straße 69a
Dr. Lorenz	Lutherplatz 2
Mehlhase	Lutherstraße 34
Tamm	Mainstraße 17
Nixdorf	Mariannenstraße 13
Lehmann	Markenstraße 15
Tschap	Mauerstraße 34
Böhme	Möster Straße, 11
Happrich	Nordstraße 14
Büttner	Orangeriestraße 30
Dr. Mieritz	Peterholzstraße 15
Clement	Porsestraße 1
Franke	Porsestraße 2a
Hahn	Poststraße 3
Maloszyk	Pötnitz 34
Dipl. Stom. Maurer	Puschkinallee 27
Dipl. Stom. Rupiotta	Puschkinallee 27
Hofmann	Reinickestraße 44
Huhn	Rennstraße 9
Bretschneider	Roßlauer Straße 1
Dr. Jäger	Saarstraße 38
Lange	Schochplan 36
Dr. Tennert	Schochplan 36
Dr. K. Schmidt	Sebastian-Bach-Straße 17
Dr. Rudolph	Susigker Straße 1
Horvath	Törtener Straße 52
Dr. Jablonowski	Waldweg 46
Dr. Egelkraut	Wallstraße 21
Hanner	Werftstraße 2
Simon	Ziebigker Straße 56
<b>Krankenhäuser</b>	
Städtisches Klinikum Dessau	Auenweg 38
Diakonissenkrankenhaus Dessau gGmbH	Gropiusallee 3
St. Joseph-Krankenhaus Dessau	Köthener Str. 93
St. Joseph-Krankenhaus Dessau / Tagesklinik Kinder&Jugendpsy.	Rheinstr. 42

## Frisöre und Kosmetik

Einrichtung	Adresse
<b>Frisöre</b>	
A. Veckenstedt	Max-Lademann-Straße 26
Angelika Albrecht	Burgwallstraße 63
Andrea Grunert	Schäferstraße 10
Anke Schulz	Kornhausstraße 31
Annemarie Taubner	Wilhelm-Feuerherdt-Straße 2
Beatrix Müller	Rzbestraße 7
Beauty & Hair GmbH	Puschkinallee 21
Birgit Junker	Weinbergweg 8
Carola Witte	Chörauerstraße 46
Christine Rumpfer	Travemünder Weg 48
D. Brandt	Kurt-Weill-Straße 5
Dagmar Mletzko	Gohrauer Straße 14
Diana Schulnies	Elisabethstraße 40

E. Keitel	Bauernreihe 13
Cut and Colors	Kavallerstraße 49
Ihr Friseur Dessau GmbH	Rabestraße 18
Friseursalon Haarscharf	Birkenweg 8
Friseursalon Kamm-In	Eduardstraße 20
Friseursalon Kerstin Titze	Kornhausstraße 1
Friseurstübchen Brigitte Lange	In der Flanke 21
Frisör Klier GmbH	Am Eichengarten 2
Gabriele Palupchik-Buchmann	Ellerbreite 28a
Gitta Paetzel	Birkenbreite 29
Gudrun Reinhardt	Körnerstraße 10
H. Hielschler	Dessauer Straße 93
Haarpflege Dessau GmbH	Auenweg 23a
Haarpflege GmbH	Hauptstraße 47
Haarpflege GmbH	Elballee 54
Haarpflege GmbH	Askanische Straße 130
Haarpflege GmbH	Hobuschgasse 7
Haarpflege GmbH	Böhmische Straße 35
Haarpflege GmbH	Heidestraße 233
Haarstudio beautiful hair	Antoniettenstraße 37
Haarstudio C.Gebler	Köthener Straße 6
Haarstudio Carat	Tornauer Weg 6
Haarstudio coupe et couleur	Reinickestraße 38
Haarstudio Creativ GbR	Ackerstraße 51
Haarstudio Creativ GbR	Heidestraße 31
Haarstudio Cut for Cut	Schifferstraße 29
Haarstudio le figaro	Kavallerstraße 80
Haar- und Cosmetic Partner e.G.	Roßlauer Straße 29
Hannelore Böttcher	Goethestraße 78
HCP Haar- und Cosmetic Partner e.G	Große Marktstraße 4
HCP Haar- und Cosmetic Partner e.G	Hauptstraße 1
HCP Haar- und Cosmetic Partner e.G	Magdeburgerstraße 19a
HCP Haar- und Cosmetic Partner e.G	Goethestraße 20
Hekke Kröniger	Askanische Straße 50
Heidi Richter	Oranienbaumer Straße 5a
Heinicke und Schopf GmbH	Zerbster Straße 20
Heinz Finzel	Max-Lademann-Straße 26
Ihr Friseur Dessau GmbH	Königsdorfer Straße 8
Ihr Friseur Dessau GmbH	Schlossstrasse 6
Ihr Friseur Dessau GmbH	Kreuzbergerstraße 162
Ihr Friseur Dessau GmbH	Fritz-Hesse-Straße 3
Ihr Friseur Dessau GmbH	Grenzstraße 1
Ihr Friseur Dessau GmbH	Rennstraße 9
Ihr Friseur Dessau GmbH	Ellerbreite 28a
Ihr Friseur Dessau GmbH	Hauptstraße 46
Ihr Friseur Dessau GmbH	Gropiusallee 48
Ihr Friseur Dessau GmbH	Askanische Straße 57
Ingeborg Schumann	Gutenbergstraße 13
Jeanine Koch	Dessauer Straße 36
K. Wiczorek	Damashikestraße 33
Karolin Rathmann	Schifferstraße 29
Kosmetik Salon Creativ	Schifferstraße 29
L. Hartmann	Möster -Straße 103
Lieselotte Rabe	Am Dreieck 38
Mobile Haarpflege	Mühlenstraße 40
O. Hanke Friseursalon	Dessauerstraße 36
Renate Kersten	Vockeroder Straße 14
Renate König	Dohlenweg 17
Rene Sellmer	Kurt-Weill-Straße 5
Ryf Coiffeur	Ratsgasse 2
Sabine Examitzki	Kreuzbergerstraße 162
Salon Cleopatra	Ackerstraße 51
Salon Papst	Waldweg 58
Schnittstelle Nord	Mendelssohnstraße 7
Sieglinde Knobloch	Waldweg 26
Sieglinde Lademann	Heinrich-Heine-Straße 23
Susanne Masel und Susanne Viertel GbR	Unruhstraße 1
Sylke Säger	Franzstraße 125
Ewaltraud Koppelhel	Goethestraße 16

<b>Kosmetik</b>	
Ayurveda-Wellness-Zentrum	Ebertallee 66
Ulla-Christina Großmann	Friedrichstraße 17
Andrea Heinrich	Birkenweg 8
Angelika Schaffranka	Meinsdorfer Straße 55
Anke Krumpe	Kavalerstraße 15
Annett Trapp	Stadtweg 44
Beauty and Hair	Puschkinallee 21
Beauty-Fach-Zentrum Dessau	Altmühlstraße 50
Birgit Altmann	Lindenstraße 40
Carola Stephan	Grophusallee 43
Der Gesundheits	Ratsgasse 1
Dupple Dayna Kosmetik	Fasanenweg 32
Evelin Westerkamp	Schillerstraße 8
Gerda Liebigt	Alt Dellnau 29
Haar- und Cosmetic Partner e.G.	Roßlauer Straße 29
Hans Dieter Fettback	Königendorfer Straße 75
HCP Haar- und Cosmetic Partner e.G.	Hauptstraße 1
HCP Haar- und Cosmetic Partner e.G.	Magdeburgerstraße 19a
HCP Haar- und Cosmetic Partner e.G.	Goethestraße 20
Heinicke und Schopf GmbH	Zerbster Straße 20
Helga Hirschmann	Meiereistraße 34
Jeannette Stein	Wacholderweg 20
Jens Kosmetik u. Fußpflegepraxis Iika Liepe	Altmühlenstraße 50
Kathrins Kosmetik- und Fußpflegestudio	Wörlitzer Straße 67
Katrin und Kerstin Böseners GbR	Reinickestraße 37
Kerstin Deistler	Waldweg 58
Klaus Mattke	In der Flanke 35
Klaus Peter Meinhardt	Neuenhofenweg 13
Kosmetik Salon Creativ	Schifferstraße 29
Kosmetik- und Fußpflegesalon M. Neumann	Meiereistraße 34
Kosmetikstudio	Lärchenweg 4
Kosmetikstudio Kühnast und Siefkes	Körnerstraße 4
Kosmetikstudio la belle	Blumenauerstraße 8b
Kosmetikstudio La Vita	Askanischestraße 95
Kosmetikstudio Passek	Amalienstraße 29
Kosmetikstudio Preuß	Heidestraße 133
Mandy Pohlmann	Vor dem Rößling 9a
Heidrun Minich	Kavalerstraße 5
Monika Winkler	Friedrichplatz 2
Nicole Kietura	Heidestraße 31
Silke Reiche	Pappelgrund 42d
Renate Marquardt	Dessauer Straße 36
Roskosch und Dittmar	Heidestraße 204
Salon Cleopatra	Ackerstraße 51
Sieglinde Dittner	Eichenweg 50
Studio Sigrid	Schillerstraße 12
Uta Franke	Carl-Maria-v.-Weber-Straße 1
Uta Slupianek	Rehsumpfstraße 20a
Veronika Liebold	Nahestraße 1
Winkler Kosmetik-Studio	Brambacher Straße 42

## Hotels / Gastronomie

<b>Einrichtung</b>	<b>Adresse</b>
<b>Hotels</b>	
Hotel Bürgerhaus	Mendelssohnstraße 43
Hotel Nord	Kantstraße 2
NH Hotel Dessau	Zerbster Straße 29
Pension Nord	Kantstraße 2
City Pension K. Richter e.K.	Ackerstraße 3a
Pension Süd	Heidestraße 181
Etap Hotel Dessau	Söllnitzer Allee 4
Parkhotel Dessau	Sonnenallee 4
Pension am Luisium	Kreisstraße 18
Pension Igel	An der Igelalche 4
Pension an den 7 Säulen	Ebertallee 66
Pension Müller	Straßburger Straße 23

Schlosspalais GmbH	Peusstraße 76
Hotel Thüringer Hof	Hauptstraße 179
Hotel Garni Kochstedt	Königendorfer Straße 36
Hotel Grüner Baum	Königendorfer Straße 9
Hotel Zum kleinen Prinzen	Erich-Weinert-Straße 16
Hotel Elbterrasse zu Brambach	An der Elbe 2
Landgasthof und Pension Zur Linde	Hauptstraße 6
Gaststätte Zum Holzwurm	Hauptstraße 137
Hotel Lanster	Hauptstraße 137
Hotel Zum Anker	Mittelfeldstraße 21a
Roßlauer Hof	Hauptstraße 128
<b>Restaurants</b>	
Alropolis	Askanische Straße 113
Gasthausbrauerei Zum Alten Dessauer	Lange Gasse 16
Ratskeller zu Dessau	Zerbster Straße 4b
Athen	Heidestraße 294
Athen	Luchstraße 15
Berggarten	Magdeburgerstraße
China-Restaurant Hang-Zhou	Kochstedter Kreisstraße 11
China-restaurant Jade	Luchplatz 3
China-Restaurant Lotusgarten	Ackerstraße 50
China-Restaurant Shanghai	Hauptstraße 150
Dee & Dee	Zerbster Straße 5
Dormotel Parkhotel	Sonnenallee 4
Gaststätte Don Vincenzo	Rehsumpfstraße 16
Erstes Dessauer Kartoffelhaus	Zerbsterstraße 17
Gaststätte Athos	Kornhausstraße 1
Gaststätte Olympia	Bitterfelder Straße 56
Gaststätte Tokyo-Haus	Elisabethstraße 41
Griechisches Restaurant Herkules	Lindenstraße 12
Kolonadeneck	Ferdinand-v.-Schill-Straße 2
Korfu	Oechelhaeuser Straße 19
Leonidas Sidropulos Restaurant Athene III	Hohe Straße 10
Mariannenklause	Mariannenstraße 13
Peking Ente	Antoinettenstraße
Pizzeria	Kavalerstraße 49
Pizzeria Castello	Heidestraße 7
Pizzeria Castello	Karl-Liebknecht-Straße 2b
Pizzeria Piccolo	Albrechtstraße 26
Poseidon	Rehsumpfstraße 16
Restaurant Marmaris	Am Eichengarten 2
Steigenberger Fürst Leopold	Friedensplatz
Weinstuben Pächterhaus	Kirchstraße 1
Zeltplatzgaststätte	An der Adria
<b>Schnellimbisse</b>	
Antalya-Grill	Franzstraße 153
Anton Träger	Wittenbergerstraße 71
Asia-Imbiss	Junkersstraße 1
Bäckerei Steinecke	Kavalerstraße 53
Bistro Abas Karasongül	Köthenerstraße 100
Bistro Merci	Am Lustgarten 6
Döner-Imbiss	Werner-Seelenbinder-Ring 88
Fahland, Simone	Burgreinerstraße 16
Frühauf/Hebig Köthen OHG	Bernsdorfer Straße 38
Grillhaus Abis Döner	Dessauer Straße 58
Heima Imbiss	Luchplatz 3
I. Siegert	Großring 11
McDonalds Deutschland	Kavalerstraße 71
Snack-Point	Hauptstraße 115
Walter, Peter	Magdeburgerstraße 54
<b>Cafés / Eiscafés</b>	
Antonio Palermo	Hauptstraße 24
Arkaden-Cafe	Johannisstraße 14
Cafe Eichenkranz	Lindenstraße 1
Cafe Merci	Am Lustgarten 6
Cafe Mrosek	Kavalerstraße 49
Cafe Rendezvous	Rotdornweg 32
Cafe Rose	Waldstraße 14
Cafe Tropica	Friedrich-Schnecker-Straße 8
Cafe Türkyem-Bülfe	Gropiusallee 57

Cafe und Bistro im Bahnhof	Fritz-Hesse-Straße 47
<b>Fortsetzung Cafés / Eiscafés</b>	
Cafe Venezia	Kavallerstraße 49
Capri Eiscafe	Wittenbergerstraße 71
Cup & Cho	Zerbster Straße 30
Dirk Hügel	Ferdinand-v.-Schill-Straße 23
Eiscafe Roßlau	Dessauer Straße 3
Frühauf Kaffeehaus Wassily	Kavallerstraße 37
Gaststätte Quitscheck	Friedrichstraße 16
Gelateria Bella Vita	Kornhausstraße 36
Hans Schimmel	Friedrich-Naumann-Straße 16
Jade-Bar	Werderstraße 30
Kohlhoff 's Eiscafe	Kavallerstraße 58
Kuhl 's Eisklause	Kleinring 68
Mario Mitsching	Bahnhofstraße 21
Cafe Mrosek	Askanische Straße 52
Tanzcafe Günther	Raguhner Straße 20
Uwe Voigt	Zerbster Straße 16

## Reisebüros

Einrichtung	Adresse
Andrea Krause	Travenmünder Weg 1
Arno Schierwagen	Kornhausstraße 31G
Atlasreisen	Kavallerstraße 49
City Reisebüro Regina Spitz	Zerbster Straße 14
Euromed Kurreisen	Heidestraße 7
Eva Lauch	Carl-Maria-v-Weber-Straße 1
Express-TDK	Askanische Straße 22
Gisela Thieme	Kavallerstraße 49
Hit-Reisebüro	Rehsener Straße 27
Lange & Hohmann GbR	Goethestraße 41
Monorama Touristik BigX-tra	Albrechtsplatz 15
Müller Reisen	Magdeburgerstraße 23
Reisebüro Anhalt	Albrechtsplatz 11
Hit-Reisebüro	Ernst-Zindel-Straße 4
Reisebüro Kläre	Hauptstraße 126
Lufthansa City Center Sachsen-Anhalt-Tours GmbH	Antoinettenstraße 1
Reisebüro Müller	Heidestraße 179
Reisebüro Neckermann Urlaubswelt	Zerbster Straße 37
Reisebüro Rossel	Hauptstraße 26
Reisebüro Sun & Fun	Dessauer Straße 60
Reisebüro Terra Travel	Goethestraße 41
Reisebüro Terra Travel	Heidestraße 31
Reiseland GmbH	Kavallerstraße 49
Reisetreff GbR	Travenmünder Weg 1
Reisetreff GbR	Heideplatz 4
Reiseverkehrsgesellschaft Vetter-Touristik mbH	Heidestraße 13
Rosel-Touristik	Hauptstraße 26
Torsten Bocke	Stiftstraße 12
Waltraud Salt	Rehsener Straße 27
Wricke-Touristik	Burgwallstraße 11

## Banken, Sparkassen, Versicherungen

Einrichtung	Adresse
<b>Banken / Sparkassen</b>	
Commerzbank	Kavallerstraße 39
Deutsche Bank	Kavallerstraße 20-22
Deutsche Postbank	Kavallerstraße 30-32
Dresdner Bank	Antoinettenstraße 33
Dresdner Bank	Karl-Liebknecht-Straße 4
Hypo Vereinsbank	Johannisstraße 14a
Ing-DiBa	Heidestraße 348
Ing-DiBa	Fritz-Hesse-Straße 47

Ing-DiBa	Albrechtstraße 35
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld	Uhlandstraße 2
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld	Magdeburgerstraße 17
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld	Gustav-Bergt-Straße (SB)
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld	Steinbergweg (SB)
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld	Meinsdorfer Straße (SB)
Santander Consumer Bank AG	Zerbster Straße 32
Stadtsparkasse Dessau	Justus-v.-Liebig-Straße 2
Stadtsparkasse Dessau	Poststraße 8
Stadtsparkasse Dessau	Lidiceplatz 6
Stadtsparkasse Dessau	Heideplatz 1
Stadtsparkasse Dessau	Kornhauser Straße 31
Stadtsparkasse Dessau	Brauereistraße 13
Stadtsparkasse Dessau	Ackerstraße 1a
Stadtsparkasse Dessau	Wilhelm-Feuerherdt-Straße 15
Stadtsparkasse Dessau	Südstraße 121
Stadtsparkasse Dessau	Auenweg 28
Stadtsparkasse Dessau	Kavalierestraße 71
Stadtsparkasse Dessau	Ellerbreite 41/41a
Stadtsparkasse Dessau	Oranienbaumer Straße 5
Stadtsparkasse Dessau	Hauptstraße 46
Volksbank Dessau-Anhalt e.G.	Große Marktstraße 12
Volksbank Dessau-Anhalt e.G.	Hauptstraße 141
Volksbank Dessau-Anhalt e.G.	Ratsgasse 8
Volksbank Dessau-Anhalt e.G.	Oranienbaumer Straße 1
Volksbank Dessau-Anhalt e.G.	Bitterfelder Straße 54
Volksbank Dessau-Anhalt e.G.	Ernst-Zindel-Straße 2
Volksbank Dessau-Anhalt e.G.	Kleutscher Straße (SB)
Volksbank Dessau-Anhalt e.G.	Auenweg 38 (SB)
Volksbank-Raiffeisenbank	Wasserstadt 46
<b>Rentenversicherung</b>	
Deutsche Rentenversicherung	Zerbster Straße 32
Deutsche Rentenversicherung	Antoinettenstraße 37
Deutsche Rentenversicherung	Am Alten Theater
<b>Versicherungsmakler</b>	
Arnold Klapproth	Reinickenstraße 32
Daniel Barth	Werderstraße 6
Erno Hobusch	Ibbenbürener Straße 30
Heinz-Joachim Hintze	Hegelstraße 6
Jens Tauber	Luchstraße 1
Martens+Prah! Versicherungskontor GmbH	Johannisstraße 6
Volker Thielemann	Dorfstraße 8b
<b>Versicherungsagenturen</b>	
Achter, Jens	Wiener Straße 45
AFA AG	Stiftstraße 12
AIA Architektur-Ingenieur-Assicuranz	Kranberg 74
Allianz Hauptvertretung	Puschkinallee 55
Allianz Versicherung	Mauerstraße 34
Allianz Versicherungs AG	Antoinettenstraße 33
Anlang, Holger	Kühnauer Straße 67
Antje Helbing	Dessauer Straße 64
AOK Sachsen –Anhalt	Hauptstraße 128
AOK Sachsen –Anhalt	Glwicker Straße 1
Astrid + Jürgen Höppler	Rabestraße 4
AXA- Generalvertretung	Große Wiesenau 19
Bärbel Schmidt	Am Wäldchen 1
Barmer Ersatzkasse	Dessauerstraße 85
Barmer Ersatzkasse	Stiftstraße 11
Barth, Daniel	Werderstraße 6
Bauer-Kunze	Stiftstraße 16
Berger, Dietmar	Lebrecht-Diener-Straße 5
Bernd Günther	Rabestraße 2
Biener, Thomas	Rosenburger Straße 69
Böhme, Wieland	Lechstraße 18
Bösener, Heiko	Burgwallstraße 4
Brandt, Wolfgang	Friederickenstraße 8
Buchholz und Kahnt	Franzstraße 155

Burglind Ruppert	Heidebrückenweg 14
Christine Pflug	Franzstraße 125
Czaster, Wolfgang	Schlossplatz 3
DAK Deutsche Angestellten Krankenkasse	Am Alten Theater 9
D.A.S. Versicherung Pries und Peuckert	Auenweg14
Debeka	Kurt-Weill-Straße 31
Debeka	Kreuzbergstraße 50
Debeka	Dessauer Straße 28
Debeka	Friederikenplatz 2d
Debeka	Köthener Straße 77
Debeka	Schulstraße 18
Deiwick, Bernd	Am Wäldchen 4
Deutsche Allgemeine Versicherung	Robestraße 5
Deutsche Krankenversicherungs AG	Johann-Meier-Straße 36
Deutsche Krankenversicherungs AG	Friedrich-Naumann-Straße 12
DEVK Deutsche Eisenbahn Versicherung	Goethestraße 13
DEVK Generalagentur Petra Aichert	Grazer Straße 1
DEVK Versicherung	Peterholzstraße 15
DGB Rechtsschutz GmbH	Grenzstraße 5
Dirk Herrmann	Kavallerstraße 3
Dirk Papke	Birkenallee 6
Ditrich, Christian	Turnstraße 20
DKV Deutsche Krankenversicherung AG	Dessauer Straße 40
Dombrowski, Harry	Mariannenstraße 20
Dresdner Bank AG	Karl-Liebknecht-Straße 4
Eberhard Schütt	Orangeriestraße 30
Eckert, Jürgen	Oranienbaumer Straße 9
Ehrlich, Karl-Heinz	Am Bachgrund 12
Echler, Ute	Sebastian-Bach-Straße 14
Elke Ziegelmeier	Plauthstraße 11
Faust, Sven	Friedhofstraße 42
FIBIKo Finanzierungsvermittlungs-und Bildungs-Kontor-Dessau	Am Georgengarten 14
Finanz-Profi-Anhalt Ltd.	Ernst-Zindel-Straße 2
Fließ, Axel	Kornhausstraße 49
Frenzel, Peter	Moselstraße 5
Frisch, Michael	Baumschulenweg 3
Fürtig, Burkhard	Breitscheidstraße 29
Gebhardt, Betina	Kastanienweg 12
GEK Gmünder Ersatzkasse	Ratsgasse 4
GEK Gmünder Ersatzkasse	Johannisstraße 5
Generalagentur Marlies Fucke	Brunnenstraße 23
Glienicke, Wolfgang	Askanische Straße 114
Grimm, Ingo	Kochstedter Kreisstraße 44
Grimm, Ingo	Ratsgasse 1
Hahmann, Dieter	Tiefer Grund 39
Hamburg Mannheimer Agenturcenter Valentin	Franzstraße 151
Hamburg Mannheimer Versicherungs-AG	Heidestraße 102
Hamburg Mannheimer Versicherungs-AG	Ratsgasse 8
Hamburg Mannheimer Versicherungs-AG	Kühnauer Straße 37
Hamburg Mannheimer Versicherungsgesellschaft Agentur-Center	Luchplatz 2
Hammer, Udo Gothaer Versicherung	Heidestraße 350
Hans-Jürgen Ingwers	Kornhausstraße 3
Harald Schröder	Karlstraße 28
Hartmann, Hans	Möster Straße 103
Hauptagentur Hans-Peter Riemann	Wilhelm-Busch-Straße 47
Heller, Marion	Birkenallee 13c
Hintze, Heinz-Joachim	Hegelstraße 6
Hirslowski, Karsten	Mohrstraße 6
HIMI-Organisation	Reinickestraße 45
Hobusch, Erno	Ibbenbürener Straße 30
HUK-Coburg	Kavallerstraße 17
HUK-Coburg	Zerbster Straße 12
Iduna-Versicherung	Rosenburger Straße 69
IKK gesund plus	Kochstedter Kreisstraße 44
IKK gesund plus	Zerbster Straße 37
IKK Sachsen-Anhalt	Luchplatz 1
IMPORT UND EXPORT Rößner	Schlesener Straße 4

INVISERV GmbH	Kiefernweg 15
Jakob, Hans Holger	Kavallerstraße 13
JBF Finanzberatung und Vermittlung Brigitte Jaenicke	Großring 96
Jens Lindau	Bertholt-Brecht-Straße 15
Joachim Müller	Hauptstraße 26
Jörg Schildhauer	Bernburger Straße 18
Kahnt, Dieter	Schäferberg 2A
Kalin, Ingrid	Askanische Straße 110
Karin Zabel	Riesigerstraße 6a
Kaufmännische Krankenkasse KKH	Ratsgasse 1
Kern, Irene	Siedlung 8
Kilmeý, Günther	Eichenweg 40
Klapproth, Arndt	Reinickestraße 32
Kleeblatt Ohme GbR	Stadtweg 46
Klemm, Petra	Heidestraße 350
Klose, Marion	Fliederweg 34
Knofe, Monika	Karlstraße 28
Koppehel, Lutz	Essener Straße 5
Krause, Andrea	Oechelhäuserstraße 19
Kretsch, Sieglinde	Hirtenhausstraße 6
Krüger, Thomas	Fliederweg 13
Lange, Winfried	Köthener Straße 7
Lehmann, Andreas	Albrechtsplatz 13
Leibner, Jürgen	Auerhahnweg 10
Liese, Günther	Dessauer Straße 82
Lohmann, Dieter	Mariannenstraße 13
Lorenz, Herbert	Raguhner Straße 14
Ludkei, Bernd	Jeanne-d'Arc-Ring 18
Lünemann, Wolfgang	Dessauer Straße 39
LVM-Versicherung	Schlachthofstraße 12
LVM-Versicherung Gerd Schaumlöffel	Kurt-Weill-Straße 1
LVM-Versicherungen Münster AG	Siedlungsstraße 42
Makleragentur Tauber	Luchstraße 17
Marie-Luise Metzner	Hardenbergstraße 5
Martens und Prahl Versicherungskontor GmbH Dessau	Johannisstraße 6
Martin Wörl	Am Lustgarten 9
Matthias Scholz	Friedrich-Naumann-Straße 11
Meier, Klaus-Dieter	Bitterfelder Straße 48
Mosge, Uta	Kurt-Weill-Straße 1
Müller, Joachim	Sandbreite 32
Öffentliche Versicherungen Sachsen-Anhalt	Bernburger Straße 4
ÖSA Versicherungen	Schlossstrasse 8
Osterland, Kirsten	Hauptstraße 4
Pflug, Christine	Heidestraße 27
R+V Versicherung	Wasserstadt 46
R+V Allgemeine Versicherung AG	Antoinettenstraße 37
R+V Versicherung	Kreisstraße 48a
Regine Sittler	Heidestraße 327
Rene Meister	Fischereiweg 40
Rönicke, Klemens	Ellerbreite 27
Rückert, Bernd	Hauptstraße 56
Rüdiger Siedentop	Köthener Straße 56
Ruppert, Lutz	Luchplatz 2
Sabine Schöbe	Albrechtsstraße 127
Schlegel, Bernd	Augustenstraße 10
Schmidt, Jürgen	Gropiusallee 57
Selka, Andrea	Qsietzkystraße 2a
Sengespeick, Doris	Kavallerstraße 17
Servicecenter DKV	Dessauer Straße 40
Servicekontor W. Troitzsch	Albrechtsplatz 7
Signal Iduna Agentur Matthias Berger	Kochstedter Kreisstraße 44
Sittler, Regine	Albrechtsstraße 128
Sommer, Thomas	Rennstraße 9
Steffen Pietrek	Albrechtsstraße 110
Steffen Tanzer	Heidestraße 151
Stoek, Michael	Wilhelm-Busch-Straße 72
Stuttgarter Versicherungs Generalagentur BCV GmbH	Askanische Straße 44

Stuttgarter Versicherungs Generalagentur BCV GmbH	Heidestraße 7
Styrczowski, Mario	Erich-Weinert-Straße 19
Swiderek, Klaus	Friedrich-Naumann-Straße 12
Szillat, Martin	Kühnauer Straße 65
Tauber, Jens	Luchstraße 1
Techniker Krankenkasse	Heidestraße 3
Teichert, Bernhard	Schlachthofstraße 12
Thielemann, Volker	Dorfstraße 8b
Thiemann, Michael	Doppelreihe 56
Torsten Wachwitz	Köthener Straße 56
Triepel, Uwe	Dessauer Straße 73
Troitzsch, Wolfgang	Ferdinand-v.-Schill-Straße 23
Versicherungen Zürich	Sebastian-Bach-Straße 14
Versicherungsbüro Fürtig	Oranienbaumer Straße 41
Victoria Versicherung	Askanische Straße 42
Victoria Versicherung Holger Franke	Hausmannstraße 8
Victoria Versicherungen Klaus Liersch	Kranberg 58
Volksfürsorge Versicherungsgruppe Bezirksdirektion Dessau	Ratsgasse 8
Wagenknecht, Michael	Köthener Straße 75
Walter Rößler	Kreuzbergstraße 151
Werner, Hans-Joachim	Döbritzer Weg 31
Werner, Herbert	zum Anger 6a
Winkler, Margret	Birnbaumweg 12
Wittek, Carsten	Köthener Straße 39
Wolf, Günther	Am Alten Theater 6
Wolfgang Butter	Bertholt-Brecht-Straße 15
Wollmuth, Nick	Friedrich-Naumann-Straße 1
Wollmuth, Rainer	Friedrich-Naumann-Straße 1
Wrubel-Birkwald, Ursula	Bertholt-Brecht-Straße 24
Wurbs, Anke	Schlossplatz 3



# Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

## Zentrenstruktur Einzelhandel 2020

-  zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dessau
-  EinkaufsCity
-  Stadtelizentrum
-  nicht integrierte überregionale Standorte
-  nicht integrierte lokale Standorte
-  Bedarfsschwerpunkte 2020

## ÖPNV-Anbindungen 2006

-  Buslinie mit häufig angefahrenen Haltepunkten
-  Buslinie mit selten angef. Haltepunkten (Schulbus)
-  Straßenbahn mit Haltepunkten

-  Wohn- und Nebengebäude
-  Bebauungsgebiete
-  Stadtgrenze
-  Gewässer
-  Autobahn
-  Hauptverkehrsstraße
-  Bahnlinie
-  Straßenbahn



Stand: April 2009

Wallraf & Partner

