



Stadtteilentwicklungskonzept
Roßlau



STEK Roßlau

Auftraggeber

Stadt Dessau-Roßlau

Zerbster Straße 4

06844 Dessau-Roßlau

Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau

Konzept und Bearbeitung

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau

Humperdinckstraße 16

06844 Dessau-Roßlau

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt

Dipl.-Ing. Birgit Schmidt

Dr.-Ing. Tom Fischer

Dipl.-Ing. (FH) Ulrike Kegler

M.A. Sebastian Essig

Redaktionsschluss: Dezember 2023

Dessau-Roßlau, April 2024



Abbildungen und Tabellen _____ 5

Teil A:

Grundlagen und Analysen

1. Planungsanlass, Arbeitsweise und integrierte Beteiligung	_____ 8
1.1. Phase 1: Sachstandsermittlung & Analyse	8
<i>Binnenzonierung in 18 Stadtquartiere</i>	
<i>Schlüsselgespräche mit Stadtteilexpertinnen und -experten</i>	
<i>Ämterrunde</i>	
<i>Erstes Bürgerforum</i>	
1.2. Phase 2: Vertiefung und Schwerpunktbildung	13
<i>Fachgespräche zu Schwerpunktthemen</i>	
<i>Planungswerkstatt Markt Roßlau</i>	
<i>Planungswerkstatt Schillerplatz</i>	
<i>Planungswerkstatt Richard-Paulick-Ring</i>	
<i>Planungswerkstatt Rossel & Elbe (Radtour)</i>	
1.3. Phase 3: Resümee und Konzeptausarbeitung	17
<i>Resümee-Veranstaltung der Bürgerbeteiligung</i>	
2. Planungsgegenstand, Einordnung und Historie	_____ 19
<i>Historische Entwicklung des Plangebiets</i>	
3. Übergeordnete und gesamtstädtische Planungen und Konzepte	_____ 23
3.1. Landesentwicklungsplanung	23
3.2. Flächennutzungsplan	23
3.3. Leitbildprozess der Stadt Dessau-Roßlau (2009-2018)	26
3.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau- Roßlau (INSEK 2025)	26
<i>Strategien Wohnen und Stadtumbau</i>	
<i>Maßnahmen Wohnen und Stadtumbau</i>	
<i>Herausforderungen Wohnen und Stadtumbau</i>	
3.5. Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept	28
3.6. Machbarkeitsstudie zur Bundesgartenschau 2035 in Dessau-Roßlau	29

4. Bestand und Analysen	30
4.1. Teilräumige Planungen und Konzepte im Untersuchungsraum	30
4.2. Verbindungen und Trennungslinien	34
4.3. Freiraum und landschaftliche Einordnung	35
4.4. Verkehrliche Erschließung	36
4.5. Roßlau als Wirtschaftsstandort	38
4.6. Einzelhandel	39
4.7. Bildung + Kinderbetreuung + Kultur	40
4.8. Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	42
4.9. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur	45
4.10. Informationen zur sozialen Situation im Stadtteil	47
5. Zusammenfassende Erkenntnisse und Empfehlungen aus den Analysen	52
<i>Stärken</i>	
<i>Schwächen</i>	
<i>Chancen</i>	
<i>Risiken</i>	
<i>Quartiere mit Handlungsbedarf</i>	

Teil B:

Ziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

6. Strategische Entwicklungsziele	58
6.1. Roßlau als wichtiger Stadtteil von Dessau-Roßlau	58
6.2. Nahversorgung und Daseinsvorsorge: Stärkung der Zentrumsfunktion	59
6.3. Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren	59
6.4. Anpassung des Stadtteils an den Klimawandel	59
6.5. Sozialen Zusammenhalt stärken	59
7. Übergreifende Handlungsfelder der Stadtteilentwicklung	61
7.1. Handlungsfeld A: Konzentration auf die Innenstadt	61
7.2. Handlungsfeld B: Aktiver Umgang mit Leerstand und Schlüsselimmobilien	63
7.3. Handlungsfeld C: Wohnen und Wohnungspolitik	64



7.4. Handlungsfeld D: Sozialer Zusammenhalt und Jugendliche in Roßlau	66
7.5. Handlungsfeld E: Gewerbeimmobilien im Stadtteil	68
7.6. Handlungsfeld F: Umweltfreundliche Mobilität	69
7.7. Handlungsfeld G: Qualifizierung öffentlicher Freiräume und Klimaanpassung	70
8. Fokusräume und Vertiefungsprojekte	72
8.1. Marktplatz <i>Maßnahmenvorschläge im Fokusraum Marktplatz</i>	72
8.2. Schillerplatz <i>Maßnahmenvorschläge im Fokusraum Schillerplatz</i>	75
8.3. Wohngebiet Richard-Paulick-Ring <i>Maßnahmenvorschläge im Fokusraum Wohngebiet Richard-Paulick-Ring</i>	76
8.4. Rossel und Elbe <i>Maßnahmenvorschläge im Fokusraum Rossel</i>	79
8.5. Westlicher Ortsteil Biethel <i>Maßnahmenvorschläge im Beobachtungsgebiet Biethel</i>	80

Teil C: Empfehlungen zur Umsetzung

9. Maßnahmenvorschläge zur Stadtteilentwicklung	86
9.1. Städtebaufördergebiet Innenstadt Roßlau	87
9.2. Beobachtungsgebiet westlicher Ortsteil Biethel	90
9.3. Weitere Maßnahmen zur Stadtteilentwicklung	92
10. Übersicht zu aktuell laufenden Förderprogrammen	93
<i>Altersgerecht Umbauen (Darlehen)</i>	93
<i>Altlastensanierung</i>	93
<i>Beseitigung oder Minderung von sowie Vorbeugung gegen klimawandelbedingte Vernässungen oder Erosion</i>	93
<i>Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (Darlehen)</i>	94
<i>Demografie - Wandel gestalten</i>	94
<i>Energetische Stadtsanierung</i>	94

<i>Erhaltung, Pflege und Erschließung von Kulturdenkmälern (Denkmalpflegerichtlinie Sachsen-Anhalt)</i>	95
<i>Förderung der Jugendarbeit, der Jugendverbände, der Jugendsozialarbeit sowie des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes</i>	95
<i>Förderung des kommunalen Sportstättenbaus</i>	95
<i>Förderung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Sachsen-Anhalt (Richtlinie Ladeinfrastruktur)</i>	95
<i>GRW Infrastrukturförderung</i>	96
<i>IKU – Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung</i>	96
<i>Klimaschutzinitiative – Klimaschutz im Radverkehr</i>	96
<i>Kommunaler Hochwasserschutz</i>	96
<i>LEADER</i>	97
<i>ÖSPV-Haltstellenprogramm</i>	97
<i>Sachsen-Anhalt MODERN (Darlehen)</i>	97
<i>Sonderprogramm Stadt und Land</i>	97
<i>Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum (Sachsen-Anhalt WOHNRAUM HERRICHTEN)</i>	97
11. Monitoring, Evaluierung und Fortschreibung	99
11.1. Monitoring und Datenfortschreibung	99
11.2. Evaluation und Bürgerbeteiligung	99
11.3. Fortschreibung STEK Roßlau	100
Quellenverzeichnis	101

Das Autorenteam hat sich um eine geschlechtersensible Textformulierung bemüht. Sollte dies an der einen oder anderen Stelle nicht gelungen sein, so gilt die jeweilige Geschlechtsform immer auch für alle anderen Geschlechter.



Abbildungen und Tabellen

Abb. 1: Übersicht Binnenzonierung in Stadtquartiere	9
Abb. 2: Liste der Stadtexpertinnen und Stadtexperten	10
Abb. 3: Meinungsbild aus den Schlüsselgesprächen	11
Abb. 4: Einordnung von Roßlau	19
Abb. 5: Historische Entwicklung zwischen 1855-1875	20
Abb. 6: Historische Entwicklung um 1919	20
Abb. 7: Historische Entwicklung um etwa 1920-1946	21
Abb. 8: Auszug aus der Topographischen Karte von 1985	21
Abb. 9: Karte liegt noch nicht vor /Darstellung der Entwicklung in den 2000er Jahren... ..	22
Abb. 10: Ausschnitt FNP Roßlau	24
Abb. 11: Ausschnitt Vorentwurf FNP 2035	25
Abb. 12: Schwerpunkttraum Innenstadt Roßlau	26
Abb. 13: Räumliche Verteilung der Betriebsstätten des Einzelhandels in Roßlau	28
Abb. 14: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Roßlau“	29
Abb. 15: Plan Geltungsbereich Sanierungssatzung „Altstadt Roßlau“	30
Abb. 16: Rechtswirksame Bebauungspläne	31
Abb. 17: Rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungspläne	31
Abb. 18: Plandarstellung Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet	32
Abb. 19: Städtebaufördergebiete im Stadtteil Roßlau	33
Abb. 20: Skizze zu Trennlinien und Verbindungspunkten	34
Abb. 21: Freiraumpotentiale	35
Abb. 22: Verkehrswege in Roßlau	36
Abb. 23: ÖPNV-Liniennetz	37
Abb. 24: Strukturbestimmende Unternehmen für Roßlau	38
Abb. 25: Übersicht Nahversorgungsstandorte	39
Abb. 26: Bildungseinrichtungen	40
Abb. 27: Prozentuale Verteilung des Gebäudebestandes nach Baultersklassen im Vergleich	43
Abb. 28: Prozentuale Verteilung des Wohnungsbestandes nach Baultersklassen im Vergleich	43
Abb. 29: Leerstandsquote des Wohnungsbestandes nach Stadtquartieren	44

Abb. 30: Kartografische Darstellung der Leerstandsquote des Wohnungsbestandes nach Stadtquartieren	44
Abb. 31: Räumliche Verteilung Komplettleerstände und Leerstand über 50%	45
Abb. 32: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (2007 bis 2021, Einwohnerstand 2007 = 100%).....	46
Abb. 33: Altersgruppen im Vergleich	46
Abb. 34: Überblick des Indikatoren-Sets zum Sozialreport	47
Abb. 35: Entwicklung des Anteils der Kinder und Jugendlichen im Verhältnis zu Einwohnern im Vergleich (2012-2022)	48
Abb. 36: Entwicklung des Anteils der Senioren im Verhältnis zu Einwohnern im Vergleich (2012-2022)	49
Abb. 37: Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen im Verhältnis zu Einwohnern im Vergleich (2012-2022)	49
Abb. 38: Entwicklung des Anteils der Ausländer im Verhältnis zu Einwohnern im Vergleich (2012-2022)	50
Abb. 39: Ausländeranteil der Bewohner mit Hauptwohnsitz (Quartiere im Vergleich)	50
Abb. 40: Quartiere mit Handlungsbedarf.....	56
Abb. 41: Plandarstellung mit zentralen Handlungshinweisen (der Bürger) zum Fokusraum Marktplatz.....	73
Abb. 42: Plandarstellung mit zentralen Handlungshinweisen (der Bürger) zum Fokusraum Schillerplatz	74
Abb. 43: Plandarstellung mit zentralen Handlungshinweisen (der Bürger) zum Fokusraum Wohngebiet Richard-Paulick-Ring	77
Abb. 44: Plandarstellung mit zentralen Handlungshinweisen (der Bürger) zum Fokusraum Rossellauf	78
Abb. 45: Plandarstellung westlicher Ortsteil Bietho mit den vier Teilquartieren.....	83
Abb. 46: Zusammenstellung der Maßnahmen im „vereinigten“ Fördergebiet Innenstadt	90
Abb. 47: Zusammenstellung der Maßnahmen im Beobachtungsgebiet Bietho	91
Abb. 48: Zusammenstellung der weiteren Maßnahmen.....	92

Teil A

Grundlagen und Analysen

1.

Planungsanlass, Arbeitsweise und integrierte Beteiligung

Der heutige Stadtteil Roßlau ist seit Sommer 2007 ein Teil der Stadt Dessau-Roßlau. In den letzten reichlich 30 Jahren, seit der politischen Wende 1990, hat das Untersuchungsgebiet Roßlau insgesamt eine sichtbar positive Entwicklung genommen. Sowohl über privates Engagement als auch mittels öffentlicher Investitionen konnten viele gute städtebauliche Veränderungen bewirkt werden. Zu nennen wären hier beispielsweise die Umnutzung der alten Kasernenareale oder die Altstadtsanierung. Gleichwohl benennen viele Akteure auch wahrnehmbare Schwächen oder Defizite, wie Gewerbe- und Wohnungsleerstände oder Gestalt- und Nutzungsdefizite im Freiraum.

Die Stadtverwaltung Dessau-Roßlau hat Anfang Dezember 2021 die Bürogemeinschaft Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau beauftragt, für den Stadtteil Roßlau ein Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) zu erstellen. Das Konzept bezieht sich auf das Stadtgebiet von Roßlau ohne die umliegenden Dörfer. Insofern wird im Folgenden der Begriff „Stadtteil(entwicklungskonzept)“ für die Ortschaft bzw. den statistischen Stadtbezirk Roßlau genutzt und ist nicht auf den administrativen Stadtteil Roßlau (inklusive Meinsdorf, Mühlstedt und Streetz/Natho) bezogen.

Mit Hilfe des Stadtteilentwicklungskonzeptes sollen aktuelle Beurteilungsunterlagen und konkrete Handlungsansätze für die weitere Entwicklung des Stadtteils in den nächsten 10-15 Jahren gewonnen werden. Dabei sollte das Konzept bereits ab der Analysephase in einem engen Dialog und unter Beteiligung der interessierten Bürgerschaft und von ausgewählten Stakeholdern oder Schlüsselakteuren entstehen. Aus diesem Grund hat die Bürogemeinschaft ein dreistufiges Bearbeitungsdesign vorgeschlagen, das nachfolgend kurz vorgestellt wird.

1.1. Phase 1: Sachstandsermittlung & Analyse

Zu Beginn erfolgte durch das Planerteam eine umfassende Auswertung aller verfügbaren Daten und planerischen Grundlagen, die durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellt wurden. Darauf aufbauend schloss sich eine gezielte Bestandserfassung durch ausgewählte Ortsbegehungen an. Die so ermittelten Sachstände wurden thematisch geordnet, analysiert, kartiert und zusammengefasst. Im Ergebnis konnte eine erste vorläufige, bautypologische sowie sozialräumliche Bewertung und Binnendifferenzierung des Raumes vorgenommen werden.

Binnenzonierung in 18 Stadtquartiere

Bereits bei den ersten Analysen wurde deutlich, dass der Planungsraum dringend einer weiteren räumlichen Untergliederung bedurfte, um zum einen ein differenzierteres Bild von der Ist-Situation zu erhalten und zum anderen, um mögliche Planungsaussagen oder Handlungsempfehlungen räumlich zielgenauer adressieren zu können. Für die Abgrenzung der Quartiere spielten neben städtebaulichen Kriterien wie Baualter, Baustruktur, Lage in der Stadt und Freiraumausstattung vor allem wohnungswirtschaftliche Kriterien wie die Wohnformen oder die Eigentümerschaft eine maßgebliche Rolle. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gliederung des Untersuchungsraums. Eine Zusammenstellung weiterer, maßgeblicher Informationen und Datenauswertungen findet man in Anlage 1 des Berichtes.

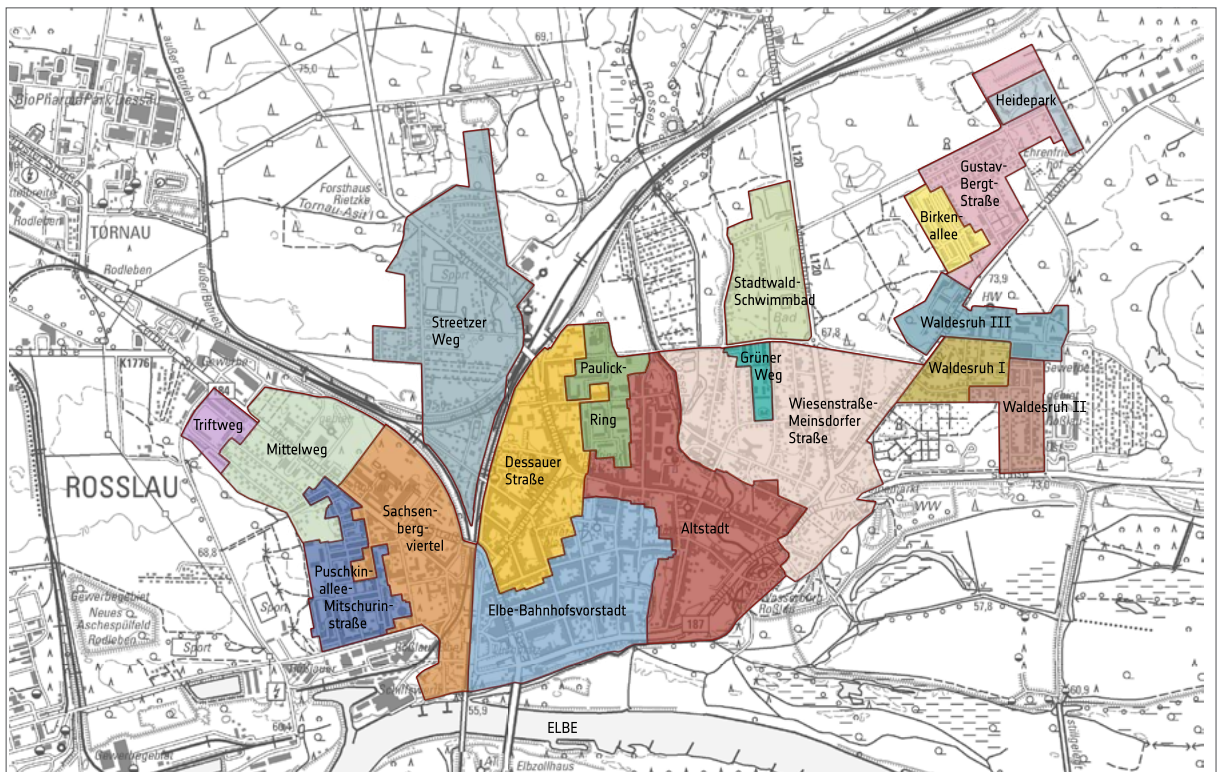


Abb. 1: Übersicht Binnenzonierung in Stadtquartiere

Quelle: Eigene Darstellung / DTK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Schlüsselgespräche mit Stadteilexpertinnen und -experten

Auf Grundlage einer gemeinsamen Auswahl mit der Auftraggeberin fanden 20 Gespräche mit insgesamt rund 50 Personen statt. Alle hatten einen professionellen und fachlichen Bezug zur Ortschaft, die Liste umfasst Personen aus Kommunalpolitik, Wohnungsunternehmen, Wirtschaftsunternehmen und Vereinen, mit denen Einzel- oder Klein-

gruppengespräche geführt wurden. Die Gespräche im Zeitraum Mai bis Juli 2022 lieferten ein breites Meinungsbild zur Einschätzung der Situation im Stadtteil und gaben dem Planerteam wertvolle Hinweise und Anregungen mit einer Fülle an konkreten Verbesserungsvorschlägen und Handlungsbedarfen (» siehe Abb. 3). Die nachfolgende Liste zeigt einen Überblick über die interviewten Personen.

Arndt, Michael	Baubetrieb Arndt & Hass
Becker, Claudia	TAG Wohnen & Service GmbH
Busci, Janos	Jugendklub Platte 15
Florian, Thomas	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Gernoth, Sylvia	Stellv. Ortsbürgermeisterin
Giese-Rehm, Stefan	Ölmühle e.V.
Güttler, Sybille	Roßlauer Schiffswerft
Hass, Steffen	Baubetrieb Arndt & Hass
Heppner, Christel	Ortschaftsrätin Roßlau
Jacobi-Tinnefeld, Anja	Roßlauer Wohnungsgenossenschaft eG
Kolass, Benjamin	Burgtheater Roßlau
Körner, Rainer	Schwesternverband Roßlau
Koschig, Klemens	Ortschaftsrat Roßlau
Krüger, Beate	Sekundarschule „An der Bieth“
Lenz, Anne	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Leupold, Matthias	Leupold Optik Roßlau
Müller, Iven	Roßlauer Wohnungsgenossenschaft eG
Müller, Christa	Ortsbürgermeisterin Roßlau
Reiser, Christian	WTZ Roßlau gGmbH
Schönemann, Ralf	Stadtrat
Schröter, Doreen	Schwesternverband Roßlau
Schubert, Marco	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Seidel, Iris	Ölmühle e.V.
Siebert, Ute	Rechtsanwältin
Talaska, Peter	Roßlauer Schiffswerft
Tobies, Jürgen	Kreisoberpfarrer
Vester, Peter	Ortschaftsrat Roßlau
Von der Heydt, Jörn	Ortschaftsrat Roßlau
Wiesel, Lutz	Roßlauer Schifferverein e.V.
Stammtisch der Vereine mit Vertretern von 24 Vereinen	

Abb. 2: Liste der Stadtextpertinnen und Stadtextperen



„Der Zusammenhalt der Vereine und der Stammtisch der Vereine sind ein echtes Alleinstellungsmerkmal.“

„Es ist schwer, die Jugendlichen von der Couch zu bekommen.“

„Auf die vielen Aktionen auf der Burg können wir alle stolz sein.“

„Anpassung an den Klimawandel ist bisher hier kein Thema.“

„Im Ortschaftsrat herrscht eine Pattsituation und bei vielen Themen keine Einigkeit.“

„Leider gibt es keine attraktiven Mietwohnungen in der Roßlauer Innenstadt.“

Abb. 3: Meinungsbild aus den Schlüsselgesprächen

Ämterrunde

Um den vorhandenen Wissensstand der Ämter und Fachabteilungen der Stadtverwaltung für den Planungsprozess nutzbar zu machen, fand im Dezember 2022 ein halbtägiges Treffen im Rathaus in Dessau statt. Neben einer Vorstellung des aktuellen Arbeitsstandes organisierte das Planerteam mehrere Runde-Tisch-Diskussionsrunden mit thematischen Schwerpunkten (u.a. Jugendliche im Stadtteil, Einzelhandel, Problemimmobilien & Leerstand) oder mit einem räumlichen Fokus (z.B. Biethquartier, Richard-Paulick-Ring, Rossel & Elbe). Die Veranstaltung zeigte, dass die Potentiale und Problemlagen des Stadtteils in den Fachbereichen sehr unterschiedlich wahrgenommen und bearbeitet werden. Insofern half die Ämterrunde zugleich, bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung ein möglichst vielfältiges und ausgewogenes Bild von der aktuellen Situation im Stadtteil herzustellen.

Fotos von der Ämterrunde



Erstes Bürgerforum

Zur weiteren Rückkoppelung und Vertiefung des bislang gewonnenen Meinungsbildes fand Mitte Januar 2023 ein öffentliches Bürgerforum statt. An der ganztägigen Veranstaltung in der Turnhalle der Bietheschule nahmen über 100 Personen teil, neben vielen Roßlauer Bürgern auch die Verwaltungsspitze sowie Vertreter von Ämtern und Kommunalpolitik. Sie nutzten das offene Angebot, sich selbst aktiv mit ihrer Meinung in die Konzepterstellung einzubringen. Zunächst wurden alle wesentlichen Aussagen, Ergebnisse der Ortsbegehungen und Datenauswertungen als ermittelter Sachstand durch das Planerteam zusammenfassend erläutert und das bis dato gewonnene Meinungsbild vorgestellt. Im Rahmen eines World-Cafés konnten sich dann die Anwesenden in überaus anregenden Diskussionen an fünf Thementischen zu folgenden Themen austauschen:

- Eigenbild & Fremdbild - Was denken Sie über Roßlau? Was denken Fremde über den Ort?
- Öffentlicher Raum - Wo halten Sie sich auf, wenn Sie in Ihrer Freizeit die Wohnung verlassen?
- Attraktivitätspunkte - Was macht Roßlau attraktiv? Was schreckt Leute ab, nach Roßlau zu ziehen?
- Verbindung zwischen Dessau-Roßlau - Was verbindet Roßlau und Dessau?
- Roßlau in Dessau-Roßlau - Was ist der Beitrag von Roßlau zur Gesamtstadt?

Fotos vom ersten Bürgerforum





Nach der Mittagspause gab es eine Fortsetzung der Diskussion in drei parallelen Arbeitsgruppen zu den Themen:

- Jung sein in Roßlau
- Freiräume entlang von Elbe und Rossel
- Schillerplatz und Marktplatz.

Das 1. Bürgerforum Roßlau half dabei, eine gemeinsame Erkenntnisbasis herzustellen und den Fokus auf mögliche Handlungsbedarfe und Umsetzungsprioritäten zu lenken. Von den Anwesenden wurde die Möglichkeit wertgeschätzt, sich bereits während der Konzepterstellung mit eigenen Hinweisen und Anregungen aktiv in den Planungsprozess einzubringen. Die im Diskurs mit der Bürgerschaft entwickelten Ideen und Vorschläge, wie zum Beispiel die Nutzung einer Freifläche neben der „Platte 15“ oder die Gestaltung von öffentlichen Freiräume entlang der Rossel haben sich in den anschließenden Arbeitsphasen inhaltlich weiter verdichtet.

1.2. Phase 2: Vertiefung und Schwerpunktbildung

Nach dem 1. Bürgerforum war ursprünglich geplant, ausgewählte Themen durch das Planerteam im Dialog mit der Auftraggeberin fachlich zu vertiefen und in einem 2. Forum unter dem Motto: „Wo wollen wir hin?“ abschließend zur Diskussion zu stellen. Aufgrund der positiven Resonanz der Roßlauer Akteure und angesichts der Tatsache, dass die sichtbar gewordenen thematischen Handlungserfordernisse und räumlichen Rahmenbedingungen sehr komplex und vielfältig sind, wurde der weitere Ablauf modifiziert. Es zeigte sich auch, dass neben weiteren Beteiligungsangeboten auch vertiefende Fachgespräche notwendig waren. Der Ortschaftsrat Roßlau und der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität des Stadtrates Dessau-Roßlau bestätigten diese geänderte Vorgehensweise in ihren Sitzungen im März bzw. April 2023.

Fachgespräche zu Schwerpunktthemen

Gemeinsam mit der Auftraggeberin wurden vier thematisch fokussierte Fachgespräche zu ausgewählten Schwerpunktthemen der Stadtteilentwicklung durchgeführt. Daran nahmen neben Vertreterinnen und Vertretern der relevanten Ämter teilweise auch die Eigentümerinnen und Eigentümer und Unternehmen (siehe unten) teil, weshalb die Treffen auch einen internen und nichtöffentlichen Charakter hatten. In den Gesprächen wurde zunächst eine gemeinsame Wissens- und Informationsbasis hergestellt, um dann anschließend verschiedene Entwicklungsoptionen

zu diskutieren. Dabei kam zu Tage, dass viele Aspekte ein abgestimmtes und koordiniertes Handeln der verschiedenen Verwaltungsstellen erfordern.

Fachgespräche fanden zu folgenden Themen statt:

- Potentiale und Entwicklungsperspektiven der bestehenden innerstädtischen Gewerbestandorte Schiffswerft, Elbwerk/WTZ und Altes WTZ im Juni 2023, an dem auch die Eigentümer und die darauf gewerblich tätigen Firmen teilnahmen
- Verknüpfung der städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil mit den bereits laufenden Aktivitäten aus den Bereichen Soziales, Kinder und Jugend im August 2023 mit der Beigeordneten Eter Hachmann, den relevanten Ämtern und der DEKITA
- Eine ämterinterne Diskussion zu Entwicklungsperspektiven und Herausforderungen des Bereichs westlich der Bahnanlagen in Richtung Rodleben im August 2023 und
- Informationsaustausch zum aktuellen Planungsstand der B 184 Ortsumgebung Roßlau/Tornau und zu deren Wirkungen auf den westlichen Bereich des untersuchten Stadtgebiets im September 2023.

Parallel zu den Fachgesprächen fanden im Zeitraum April bis Juni 2023 vier räumlich fokussierte Planungswerkstätten statt, die zugleich weitere Dialogangebote an die Bewohnerschaft unterbreiteten.



Fachgespräch zu innerstädtischen Gewerbestandorten

Planungswerkstatt Markt Roßlau

Trotz strömenden Regens hatten sich am 12. April 2023 mehr als 30 Interessierte vor dem Roßlauer Rathaus eingefunden. Zunächst ging es zu Fuß vom Rathaus über den Markt zum leerstehenden Einzeldenkmal der

alten „Bandhauer-Brauerei“. Hier wurde exemplarisch gezeigt, wie wichtig die Revitalisierung von Schlüsselimmobilien für den Marktplatz ist. Im Anschluss gab es am „Kohlmann’schen Grundstück“ erste Ideen für die Gestaltung der Freifläche als Spielraum in Verbindung zur benachbarten Ölmühle. Über die Hauptstraße und den Kirchhof der Marienkirche ging es zurück auf den Markt. Dort wurden neben der unebenen Pflasterung auch die defekte Brunnenanlage sowie verschiedene Nutzungsansprüche thematisiert. Zurück im Rathaus, kam es zu einem überaus anregenden Austausch über die beim Rundgang angesprochenen Potentiale und Problemlagen. Einig war man sich, dass es Handlungsbedarf zur Aufwertung des Marktes als grüne Oase in der Altstadt gibt. Und dass es sinnvoll sein kann, den Markt besser mit anderen innerstädtischen Freiräumen wie der Burg oder der Ölmühle zu verknüpfen.

Fotos
Werkstatt Markt Roßlau



Planungswerkstatt Schillerplatz

Bei strahlendem Sonnenschein startete am 11. Mai 2023 die Werkstatt, an der mehr als 40 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Zum Auftakt gab es einen gemeinsamen Abstecher zum „Bolzplatz Porsestraße“. Vor Ort wurde die Möglichkeit einer Erweiterung der Anlage für den saisonalen Schulsport der Sekundarschule aufgezeigt und zur Diskussion gestellt.

Zurück auf dem Schillerplatz, ging es zunächst um die Zugänge und Zufahrten sowie die Stellplatzsituation zwischen den beiden Schulgebäuden und der Elbe-Rosel-Halle. Vor der katholischen „Herz-Jesu-Kirche“ stellte Dr. Kirsten Lott vom Referat Stadtgrün die Vitalität und

Fotos
Werkstatt Schillerplatz



Artenvielfalt des Platzgrüns vor und gab Hinweise für eine behutsame Qualifizierung der Grünanlagen. Vertreter des Saarländischen Schwesternverbandes erläuterten das neue Bauprojekt „Altengerechtes Wohnen am Schillerplatz“ und nahmen damit Bezug zur Gestaltung des öffentlichen Raums. Im Anschluss an den einstündigen Rundgang kam es zu einem konstruktiven Gedankenaustausch. Einigkeit herrschte über die hohe Bedeutung des Platzes und seines Umfeldes als Treffpunkt für alle Rosslauer mit Verweilqualität. Zugleich ist es eine große Aufgabe, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche „unter einen Hut zu bekommen“ und den Impuls der kompletten Verlagerung der Sekundarschule an den innerstädtischen Standort zu nutzen und erforderliche Anpassungen umzusetzen. Eine zentrale Aufgabe wird es auch sein, den Handelsstandort Schillerplatz zu sichern.

Planungswerkstatt Richard-Paulick-Ring

Der Erkundungsspaziergang führte am 08. Juni 2023 die 30 interessierten Bürgerinnen und Bürger von der Hauptstraße durch die dunkle „Passage“ über den Richard-Paulick-Ring zur Nordstraße, zur Waldstraße und zurück über den Richard-Paulick-Ring und die Fuge zur Hauptstraße. In der Ludwig-Lipmann-Bibliothek fand eine abschließende Diskussion zum Wohngebiet statt.

Das Wohngebiet ist zusammen mit seinen Bewohnern älter geworden und könnte an manchen Stellen eine Auffrischung vertragen. Dazu wäre eine bessere Abstimmung der überschaubaren Anzahl an Vermietern mit der Stadtverwaltung sinnvoll, etwa wenn es um die Freiraumgestaltung oder Wegeführung im Gebiet geht. Diskutiert wurde die Verkehrsführung (Einbahnstraßenregelung am Richard-Paulick-Ring?) und die Vermeidung von Schleichverkehr von der Nordstraße zur Waldstraße. Die geplante Sanierung der Skateanlage an der Waldstraße oder der Kita „Fuchs und Elster“ und der Neubau einer Wohnanlage der Lebenshilfe an der Fuge werden neue Impulse setzen.

Fotos Werkstatt
Richard-Paulick-Ring



Planungswerkstatt Rossel & Elbe (Radtour)

Am 28. Juni 2023 fanden sich ca. 30 Interessierte zur vierten Werkstatt am alten Wassertunnel der Rossel ein. Das Ziel der Radtour war es, Potentiale des Flusslaufes für die Stadtentwicklung in der Kernstadt zu erkunden. Die Tour führte entlang der Kleingartensparten und der bereits gestalteten Promenade an der Amtsmühle flussabwärts. Am Betriebsgelände der WTZ gGmbH wurde sichtbar, dass bei der geplanten Weiterentwicklung des Werksgeländes der Rosselverlauf und das Umfeld der benachbarten Oelmühle einbezogen werden könnte. Im weiteren Verlauf der Tour wurde von mehreren Mitfahrenden angeregt, alte Wegeverbindungen neu zu beleben. So könnte der Bereich rund um die Wasserburg mit den Streuobstwiesen des Schlossgartens über die Elbwiesen (Lehmbrücke) wieder besser mit der Rosselmündung (Bachspitze) verbunden werden. Die in Nähe der Rosselmündung an der Elbe ansässigen Wassersportvereine machten darauf aufmerksam, dass sich das gepachtete Elbufer rund um die Steganlagen inzwischen zu einem beliebten öffentlichen Treffpunkt entwickelt hat, der entsprechend ausgestattet und gepflegt werden sollte. Resümierend kann festgestellt werden, dass eine Sichtbarmachung und bessere Erlebbarkeit und teilweise auch Zugänglichkeit des Flusslaufes für die Identität der Roßlauer wichtig ist und zudem einen Beitrag für eine höhere Lebensqualität in den angrenzenden Stadtquartieren leisten kann.

Fotos Werkstatt
Rossel und Elbe



1.3. Phase 3: Resümee und Konzeptausarbeitung

Die in Phase 1 und 2 herausgearbeiteten Erkenntnisse und Vorschläge wurden in der abschließenden dritten Phase zusammengefasst und aufbereitet.

Resümee-Veranstaltung der Bürgerbeteiligung

Die im Frühjahr/Sommer 2023 gesammelten Erkenntnisse aus den vier Beteiligungswerkstätten sowie der parallel dazu geführten Fachgespräche wurden in einer gemeinsamen Resümee-Veranstaltung öffentlich vorgestellt und mit den über 80 Anwesenden diskutiert. Nach

einem einführenden Vortrag des Planerteams erhielten die Anwesenden die Möglichkeit, im Rahmen eines „Galerierundgangs“ (Gallery-Walk) sich die im Ratssaal und im Foyer des Rathaus Roßlau ausgestellten Poster mit den Arbeitsergebnissen anzusehen und im Gespräch mit dem Planerteam und den Mitarbeiterinnen der Auftraggeberin nochmals eigene Gedanken, Hinweise und Anregungen zu geben. In Form von Klebezetteln konnten diese an den Postern platziert werden.

Die Poster umfassten die Ausarbeitungen zu den Themen

- Fokusraum Markt
- Fokusraum Schillerplatz
- Fokusraum Paulick-Ring
- Fokusraum Rossel/Elbe
- Beobachtungsraum „Biethel“
- Schlüsselimmobilien & Wohngebäude mit Handlungsbedarf
- Allgemeine Themen (bspw. Jugend).

Aus all diesen Analysen, Hinweisen, Gesprächen und Werkstätten ergibt sich nun ein umfassendes Bild zu den Handlungsbedarfen, möglichen Handlungsansätzen und Maßnahmen für die weitere Stadtteilentwicklung in Roßlau, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt sind.

Fotos Resümee-
veranstaltung



2.

Planungsgegenstand, Einordnung und Historie

Das hier vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept Roßlau behandelt den Bereich der Ortschaft Roßlau, die deckungsgleich mit dem Stadtbezirk 22 (Roßlau) der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau ist. Auf Ebene der Stadtbezirke liegen eine Vielzahl an statistischen Daten vor, auf die im Konzept zurückgegriffen wird. Im Folgenden wird der Begriff Stadtteil oder Stadtbezirk synonym verwendet.

Der Stadtteil Roßlau grenzt im Süden an die Elbe und im Westen bzw. Nordwesten an die Ortschaft Rodleben. Im Norden von Roßlau befinden sich die Ortschaften Meinsdorf und Mühlstedt. Im Osten grenzt unmittelbar der Landkreis Wittenberg mit der Stadt Coswig (Anhalt) und der Ortschaft Klieken an. Der Stadtteil ist somit ein Bindeglied zwischen dem Fläming im Norden und dem Elbtal im Süden. Der Verlauf und die Mündung der Rossel in die Elbe sowie deren Hochwasserbereiche sind die siedlungsprägenden Landschaftselemente.

Der Stadtteil Roßlau wird kommunalpolitisch durch einen Ortschaftsrat mit insgesamt elf Personen vertreten. Ortsbürgermeisterin ist Christa Müller.

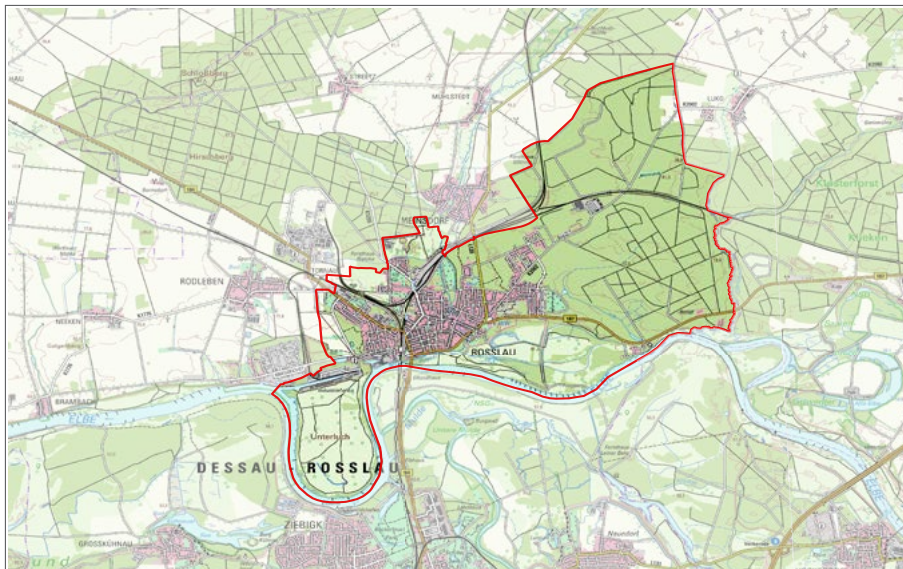


Abb. 4: Einordnung von Roßlau

Quelle: Eigene Darstellung / DTK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Wie eingangs bereits beschrieben, erfolgte für die Analyse und die Ableitung von Planungsempfehlungen eine weitere Untergliederung in 18 Quartiere.

Historische Entwicklung des Plangebiets

Roßlau wurde im Jahr 1215, im Zuge einer Schenkung durch Albertus de Rozelowe, das erste Mal urkundlich bezeugt. Auf einer frühgeschichtlichen Burganlage unweit eines wichtigen Elbübergangs entstand die Wasserburg, die um 1358 erstmals urkundliche Erwähnung fand. Die Siedlung entstand längs des Handelswegs Magdeburg-Wittenberg und entwickelte sich am Kirchhof abzweigend in südlicher Richtung entlang der heutigen Elbstraße. Die nur mit Gräben und kleinen Toren gesicherte Stadt hatte ab 1541 einen eigenen Rat, besaß aber noch keine eigene Gerichtsbarkeit. Mit der „Gerechtsame der Stadt Roßlau“ erhielt er die niedere Gerichtsbarkeit. Sie wurde nach dem Dreißigjährigen Kriege nicht wieder erneuert. Die um 1583 entstandene erste Brücke über die Elbe wurde im 30jährigen Krieg zerstört. 1682 wurde an der Stelle der zerstörten Brücke eine Gierfährre eingerichtet. Fürst Leopold ließ 1735 eine neue Brücke errichten. Anstelle eines Teiches errichtete man südlich der Stadtkirche St. Marien um 1740 den Marktplatz und begann mit einem Rathausbau.

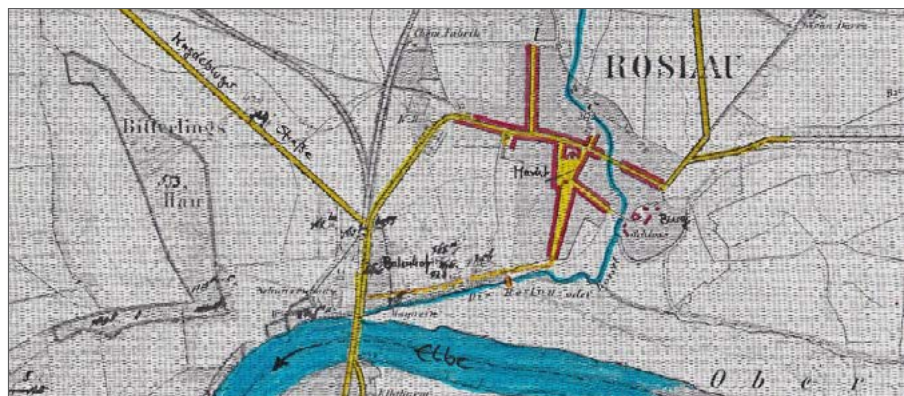


Abb. 6: Historische Entwicklung zwischen 1855-1875

Quelle: Stadtarchiv Dessau-Roßlau



Abb. 5: Historische Entwicklung um 1919

Quelle: Stadtarchiv Dessau-Roßlau

Mit dem Eisenbahnbau zwischen Dessau und Magdeburg/Wittenberg/Berlin ab dem Jahr 1841 erlebte die kleine Stadt einen wirtschaftlichen Aufschwung, welcher sich in einer regen Bautätigkeit zwischen Markt und Bahnhof mit gründerzeitlichen Wohngebäuden an einem ortsbildprägenden regelmäßigen Straßenraster manifestierte.

Mit der Gründung der Maschinenfabrik im Jahr 1844 und der Schiffswerft der Gebr. Sachsenberg im Jahr 1866 begann die Erweiterung des Stadtgebietes westlich der Bahntrasse in Richtung Biethewald. Die Einwohnerzahl nahm im Zuge der Industrialisierung von etwa 2.000 im Jahr 1848 auf über 11.000 Einwohner im Jahr 1905 zu. Von 1935 bis 1945 war die Stadt Roßlau nach Dessau eingemeindet. In dieser Zeit entstanden Wohnbereiche östlich und nördlich der Altstadt und im Umfeld der damaligen Garnison (Waldesruh). Nach der Gründung der



Abb. 7: Historische Entwicklung um etwa 1920-1946

Quelle: Stadtarchiv Dessau-Roßlau

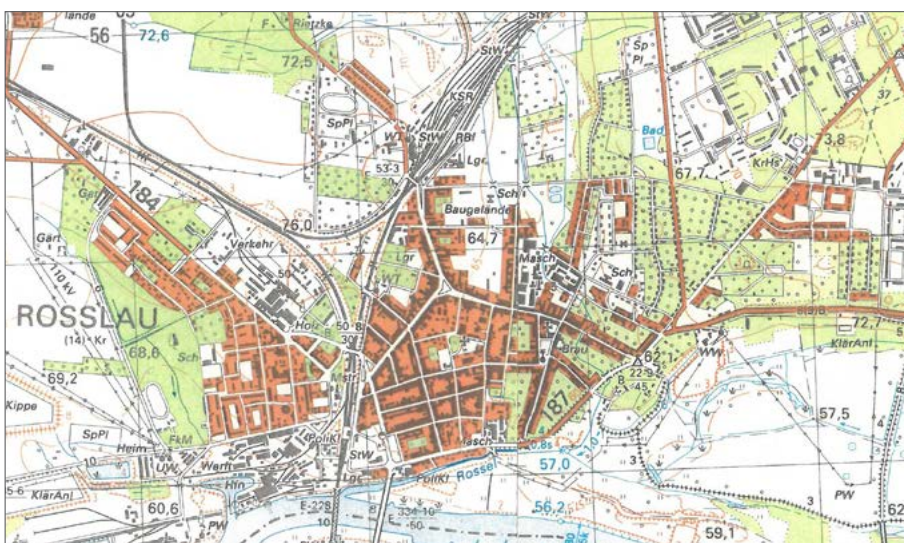


Abb. 8: Auszug aus der Topographischen Karte von 1985

Quelle: Ministerium des Inneren der DDR, Verwaltung Vermessungs- und Kartenwesen



3.

Übergeordnete und gesamtstädtische Planungen und Konzepte

3.1. Landesentwicklungsplanung

Mit der Festlegung einer zentralörtlichen Funktion ist auch der schwerpunktmäßige Einsatz öffentlicher Mittel für eine Reihe von Maßnahmen verbunden, insbesondere zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes, für die städtebauliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt der innerstädtischen Bereiche sowie für Industrie, Gewerbe und eine leistungsfähige Infrastruktur.

Im Landesentwicklungsplan von 2010 werden die beiden Stadtteile Dessau und Roßlau unterschiedlich behandelt. Während Dessau neben der Landeshauptstadt Magdeburg und Halle (Saale) als drittes Oberzentrum des Landes ausgewiesen ist, gilt diese Einstufung für die nördlichen Stadtbezirke der Doppelstadt nicht. Im Zuge der aktuellen Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans (2022-2026) hat die Stadt Dessau-Roßlau dies bereits angemahnt, so dass voraussichtlich ganz Dessau-Roßlau im Zentrale-Orte-System als Oberzentrum ausgewiesen wird.

3.2. Flächennutzungsplan

Es gibt für die damalige Stadt Roßlau einen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2003, in dem die Grundzüge der Flächenentwicklung dargestellt werden. Nach der Städtefusion im Jahr 2007 hat die Stadtverwaltung eine kartografische Zusammenführung der Flächennutzungspläne auf dem Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau, überlagert mit den bisherigen Änderungen und Berichtigungen, vorgenommen. Für den Bereich Roßlau zeigt dies die folgende Abbildung 10. Derzeit ist die Stadt Dessau-Roßlau dabei, für die Doppelstadt einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit dem Zielhorizont 2035 neu aufzustellen. Zum Vorentwurf in der Fassung vom 12. Mai 2021 gab es inzwischen eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange. Die Plandarstellung folgt im Wesentlichen den Flächenwidmungen aus dem Plan von 2003, es gibt im Vergleich der beiden Pläne im Vorentwurf zum Bereich Roßlau und der angrenzenden Bereiche zwei wesentliche Veränderungen:

1. Es werden zusätzliche gewerbliche Bauflächen nördlich des Roßlauer Hafens bis hin zum Biopharmapark ausgewiesen und
2. Zusätzliche Bauflächen für den Eigenheimbereich sind am Roßlauer Schwimmbad geplant.

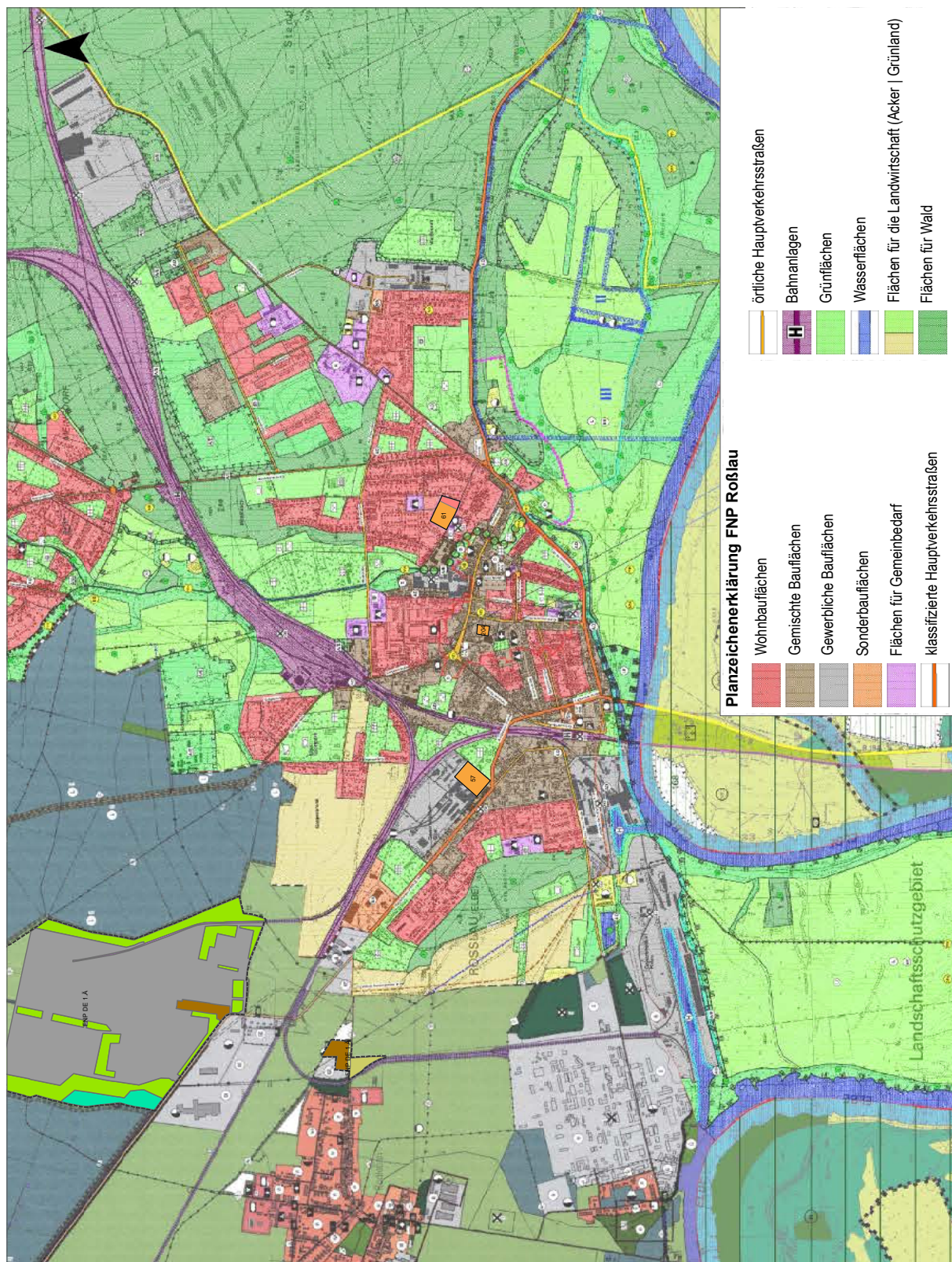


Abb. 10: Ausschnitt FNP Roßlau

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kartografische Zusammenführung 2022 abgerufen von https://verwaltung.dessau-rosslau.de/fileadmin/Verwaltungsportal_Dessau-Rosslau/Stadtentwicklung_Umwelt/Stadtplanung/Flaechennutzung/FNP_Zusammen/FNPs_KartografischeZusammenfuehrung.pdf

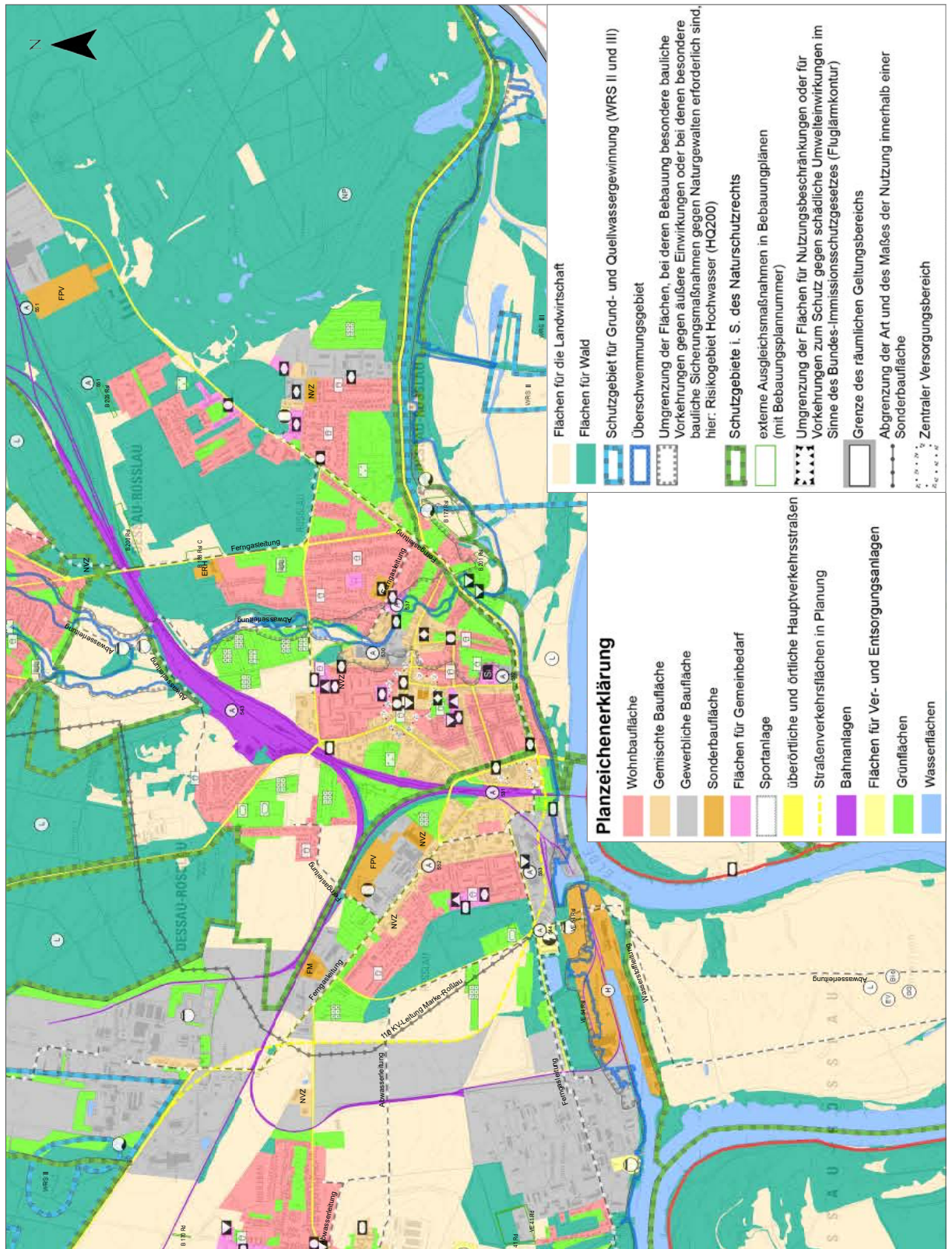


Abb. 11: Ausschnitt Vorentwurf FNP 2035

Quelle: Flächennutzungsplan 2035 – frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Beschlussvorlage (BV/190/2021/III-61). Stadt Dessau-Roßlau (2021), abgerufen von <https://sessionnet.dessau.de/bi/getfile.asp?id=190814&type=do>

3.3. Leitbildprozess der Stadt Dessau-Roßlau (2009-2018)

Nach der Fusion 2007 hat die Stadt Dessau-Roßlau im Jahr 2009 einen Leitbildprozess gestartet. In einem ersten Schritt haben rund 260 Bürgerinnen und Bürger, Vertreter von Vereinen, Verbänden, Unternehmen und öffentlichen Institutionen sowie Fachleute, Stadtpolitik und Stadtverwaltung mitgewirkt. Unter dem Titel: Die Bauhausstadt, in der die Moderne Tradition hat – wurde ein breiter Dialog über die Zukunft von Dessau-Roßlau angestoßen und sich zu gemeinsamen Handlungsprinzipien und Zielen der Entwicklung von Dessau-Roßlau positioniert.

3.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau (INSEK 2025)

Im INSEK (Bearbeitungsstand 2013) wird für den Stadtteil Roßlau wie für alle Stadtteile eine weitere Abnahme der Bevölkerung prognostiziert. Die Roßlauer Altstadt und die Bahnhofsvorstadt sind als urbaner innerstädtischer Bereich und im Sinne der Daseinsvorsorge als Schwerpunkt bestimmt.



Abb. 12: Schwerpunkttraum Innenstadt Roßlau

Quelle: INSEK Dessau-Roßlau 2025, S. 195

Im Stadtbezirk werden etwa 7.200 Wohnungen benannt mit einer Leerstandsquote von 19% (aktuelle Zahlen siehe Kap. 4.8.).

Die Innenstadt Roßlau (diese umfasst im INSEK eigentlich alle Baugebiete mit Mehrfamilienhausbebauung) ist eine von sechs definierten Schwerpunkträumen der Wohnentwicklung und des Stadttumbaus¹.

¹ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025, S. 186



Im INSEK wurden nach einer kleinräumigen Betrachtung sowie nach Abstimmung mit der Wohnungs- und Versorgungswirtschaft, ein hoher Problemdruck sowie gleichzeitig gute Lösungsaussichten herausgearbeitet. Der Schwerpunkttraum Innenstadt Roßlau wird in Form eines Gebietspasses dargestellt. Die Gebietspässe haben jedoch keinen Detaillierungsgrad wie ein Quartierskonzept, sie sollen eine erste Orientierung für die weitere planerische Begleitung der einzelnen Gebiete geben.

Im Folgenden sind wesentliche Aussagen zur Innenstadt Roßlau ² dargestellt.² Ebd., S. 193 f.

Strategien Wohnen und Stadtumbau

Konsolidierung des Stadtteilzentrums Roßlau (Altstadtkern)

Aufwertung und Stärkung der funktionalen Mitte durch Gebäudenutzung, Freiflächen und Umfeldgestaltung (Zentrum Roßlau)

Nachhaltige Entwicklung oder Zwischennutzung freigelegter Flächen

Stabilisierung und Aufwertung sozial benachteiligter Gebiete

Mittel- bis langfristige Umstrukturierung durch Gebäuderückbau und folgender Aufwertung im Bereich Biethe – Clara-Zetkin-Straße

Nutzung der Entwicklungspotenziale mit Ortsumfahrung Roßlau/Tornau und Beseitigung städtebaulicher Missstände (Stadteinfahrt, Luchplatz)

Maßnahmen Wohnen und Stadtumbau

Reduzierung der Förderkulisse Stadtumbau Ost

Sanierung leerstehender, für das Stadtbild wichtiger Gebäude, Gestaltung und Innutzung vorhandener Brachflächen im Bereich (1) Zentrum Roßlau

Vereinzelte Gestaltungsmaßnahmen – Gestaltung des öffentlichen Raumes im Zentrum Roßlau (Rudolf-Breitscheid-Straße, im Bereich Schillerplatz (1) sowie im Bereich Prof.-Richard-Paulick-Ring im Umfeld Ölmühle (2))

Umgestaltung zentraler Nahversorgungsbereich und Rückbau von Gebäuden im Gebiet Luchplatz (5)

Rückbau unsanierter/teilsanierter Wohngebäude in den Bereichen (2) Prof.-Richard-Paulick-Ring, (3) Biethe Nord, (4) Biethe Am Pfaffengrund, (7) Biethe Clara-Zetkin-Straße und (8) Zerbster Brücke

Umstrukturierung im Bereich (9) südlich und westlich des Luchplatzes (Dessauer Straße/ Südstraße) als Landschaftszug plus

Herausforderungen Wohnen und Stadtumbau

Hohe Leerstände in den Plattenbaugebieten sowie in gründerzeitlichen Beständen der Altstadt (insbes. Bandhauerstraße)

Barrierewirkung Bahntrasse

Immissionsbelastung durch die B184 (Luchstraße, Magdeburger Straße)

Städtebauliche Missstände u. Funktionsverluste (Luchplatz, ehemalige Brauerei, Hauptstraße)

3.5. Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept

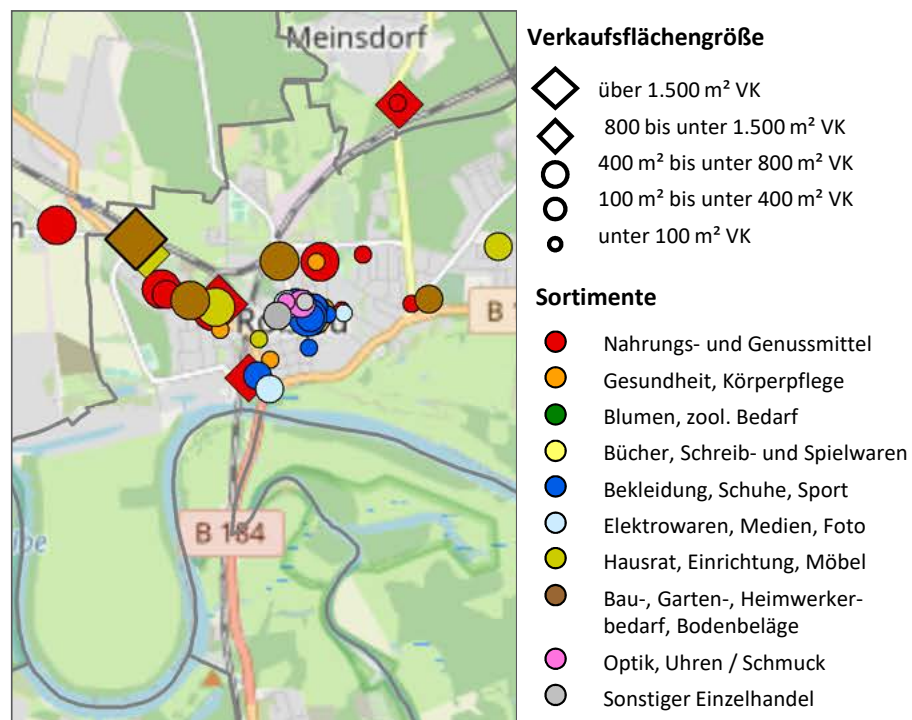


Abb. 13: Räumliche Verteilung der Betriebsstätten des Einzelhandels in Roßlau

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau (2022), S. 35

Die aktuell stattfindende Fortschreibung schätzt das Stadtteilzentrum Roßlau als bedeutenden innerstädtischen Geschäftsbereich und als zentralen Versorgungsbereich mit einer Nahversorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil ein. Die Sicherung und Qualifizierung des Stadtteilzentrums muss im Fokus stehen. Die heute daneben bestehenden nahversorgungsrelevanten Standorte am Luchplatz und an der Magdeburger Straße sollen auch künftig erhalten bleiben.

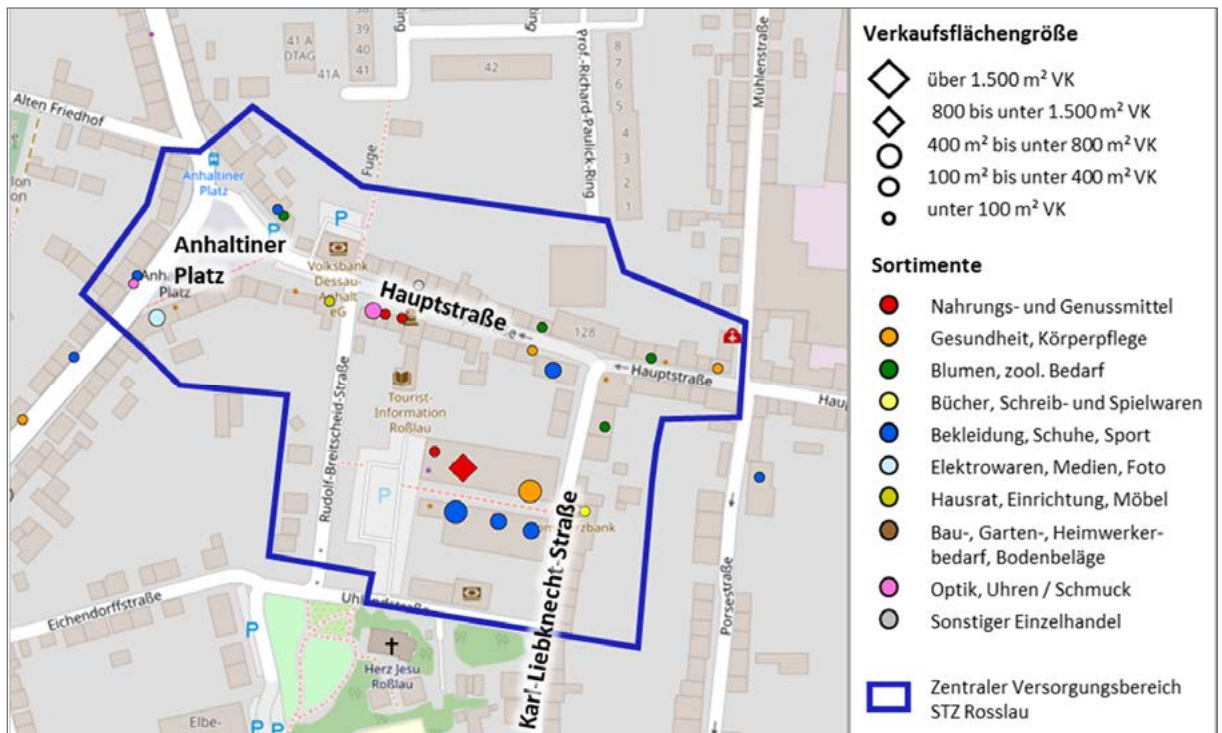


Abb. 14: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Roßlau“

Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadt Dessau-Roßlau (2022)

3.6. Machbarkeitsstudie zur Bundesgartenschau 2035 in Dessau-Roßlau

Am 27.04.2023 beschloss der Stadtrat Dessau-Roßlau die Bewerbung für die Bundesgartenschau (BUGA) 2035 auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie. In der Studie wird der zielgerichtete und nachhaltige Umbau Dessau-Roßlaus zur klimaresilienten Stadt der Zukunft³ als zentrales Thema einer BUGA im Jahr 2035 herausgearbeitet. Vorgeschlagen werden eine Vielzahl an Maßnahmen („Mosaik“ und „Fugen“), die im Zuge der weiteren Stadtentwicklung bis zum BUGA-Jahr umgesetzt werden sollen. Der Großteil der identifizierten Projekte befindet sich im Bereich Dessau. Für den Stadtteil Roßlau werden in der Studie als räumliche Schwerpunktbereiche der Elbbalkon und die Wasserburg benannt. Inzwischen hat die Bundesgartenschau-Gesellschaft der Stadt den Zuschlag für die BUGA 2035 erteilt. Die Landesregierung wird die Stadt Dessau-Roßlau bei der Umsetzung der BUGA unterstützen. Nun gilt es, die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Teilbereiche weiter zu konkretisieren.

³ Eine Stadt wird BUGA, S. 20

4.

Bestand und Analysen

4.1. Teilräumige Planungen und Konzepte im Untersuchungsraum

Das 1993 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ umfasst den historischen Stadtkern und das orthogonale Raster des angrenzenden Gründerzeitviertels und ist ca. 40 ha groß. Die Sanierungsziele

- Sanierung der Verkehrsinfrastruktur im gesamten Gebiet
- Aufwertung stadtbildprägender Gebäude und
- Modernisierung / Instandsetzung von privaten und öffentlichen Gebäuden

konnten weitgehend erreicht werden, so dass derzeit die Aufhebung der Sanierungssatzung vorbereitet wird. Deckungsgleich mit dem Bereich der Sanierungssatzung gibt es eine örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung nach Landesbauordnung) aus dem Jahr 2001.

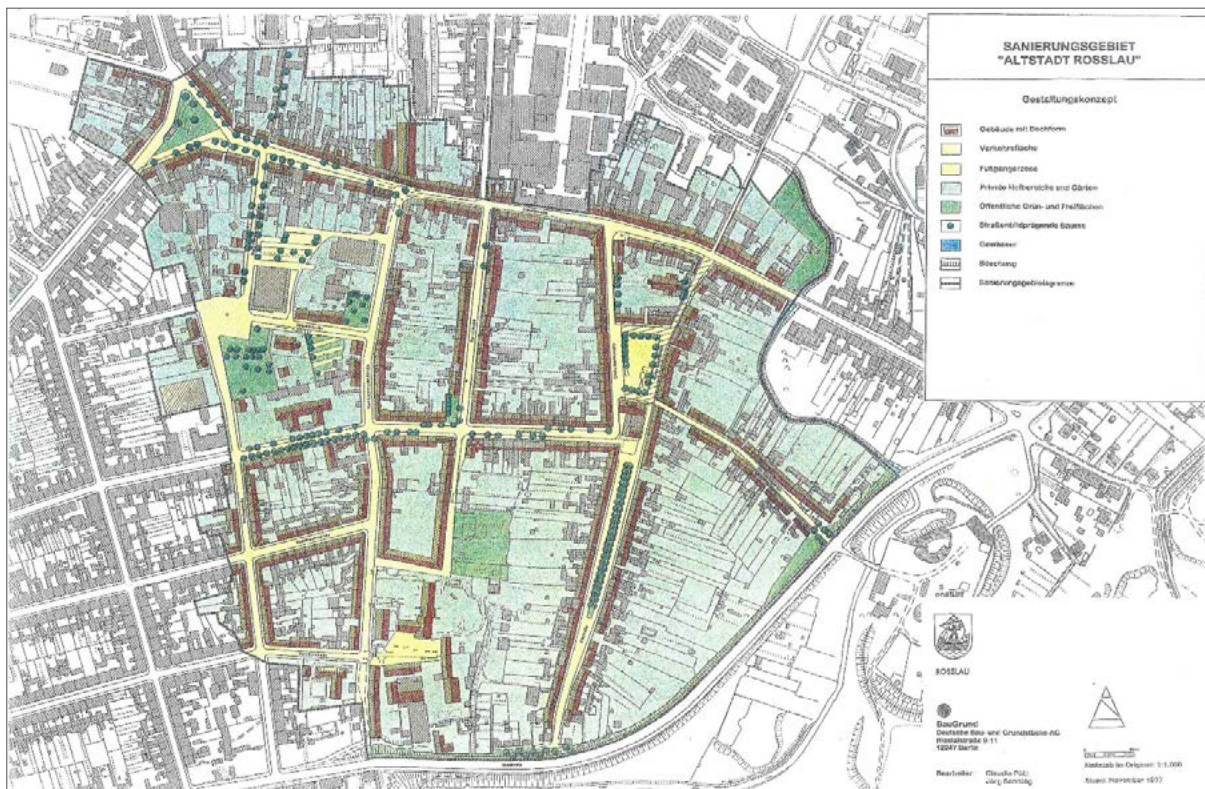


Abb. 15: Plan Geltungsbereich Sanierungssatzung „Altstadt Roßlau“

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau



Im Bereich des Untersuchungsgebiets gibt es mehrere Bebauungspläne, die im Folgenden aufgelistet sind:

Bezeichnung	Titel	Art der Nutzung	Rechtswirksam seit
B 176 Rsl	Wohnungsbau Nordstraße	Wohnen	14.05.1992
B 177 Rsl	Gewerbegebiet Ost	Gewerbe	24.10.1996
B 177 Rsl 1.Ä	Gewerbegebiet Ost, 1. Änderung	Gewerbe	07.02.2002
B 178 Rsl	Waldesruh	Wohnen	21.09.1993
B 188 Rsl C	Am alten Marstall	Wohnen	17.06.1999
B 188 Rsl C 1.Ä	Am alten Marstall, 1. Änderung	Wohnen	04.09.2003
B 189 Rsl	Anbindung Karl-Liebknecht-/ Südstraße/ B 187	Verkehrsanlagen	03.12.1998
B 195 Rsl	Teilbereich südliche Altstadt/ Feuerwehr	Wohnen+Gewerbe	29.11.2002
B 197 Rsl 2.Ä	Wohnbebauung Grüner Weg/ Fliederweg, 2. Änderung	Wohnen	21.04.2005
B 200 Rsl	An der Birkenallee	Wohnen	23.01.2003
B 200 Rsl 2.Ä	An der Birkenallee	Wohnen	27.11.2010
B 201 Rsl	Öffentlicher Parkplatz Am Schlossgarten	Verkehrsanlagen	18.12.2003
B 204 Rsl	Handelsquartier am Schillerplatz	Sonstige	01.03.2009
B 205 Rsl	Wohnbebauung Bräsener Weg	Wohnen	26.09.2009
B 219	Luchplatz	Gewerbe	28.05.2016

Abb. 16: Rechtswirksame Bebauungspläne

Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Dessau-Roßlau (2021), 142 f.

Bezeichnung	Titel	Art der Nutzung	Rechtswirksam seit
VE 47 Rsl	Wohnanlage Birkenallee	Wohnen	22.08.2002
VE 50 Rsl	Wohnanlage Heidepark	Wohnen	19.11.1998
VE 50 Rsl 1.Ä	Wohnanlage Heidepark, 1. Änderung	Wohnen	08.04.2005
VE 54 Rsl	Wittenberger Agrarhandel GmbH, 5. BA	Gewerbe	24.05.2001
VE 57 Rsl	Einkaufszentrum Magdeburger Straße	Sonstige	29.03.2009
VE 58	Biogasanlage Lukoer Straße	Gewerbe	26.10.2013
VE 61	Altenpflegeheim an der Feldstraße	Wohnen	26.10.2013
VE 67	Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz	Wohnen	26.11.2021

Abb. 17: Rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungspläne

Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Dessau-Roßlau (2021), S. 144

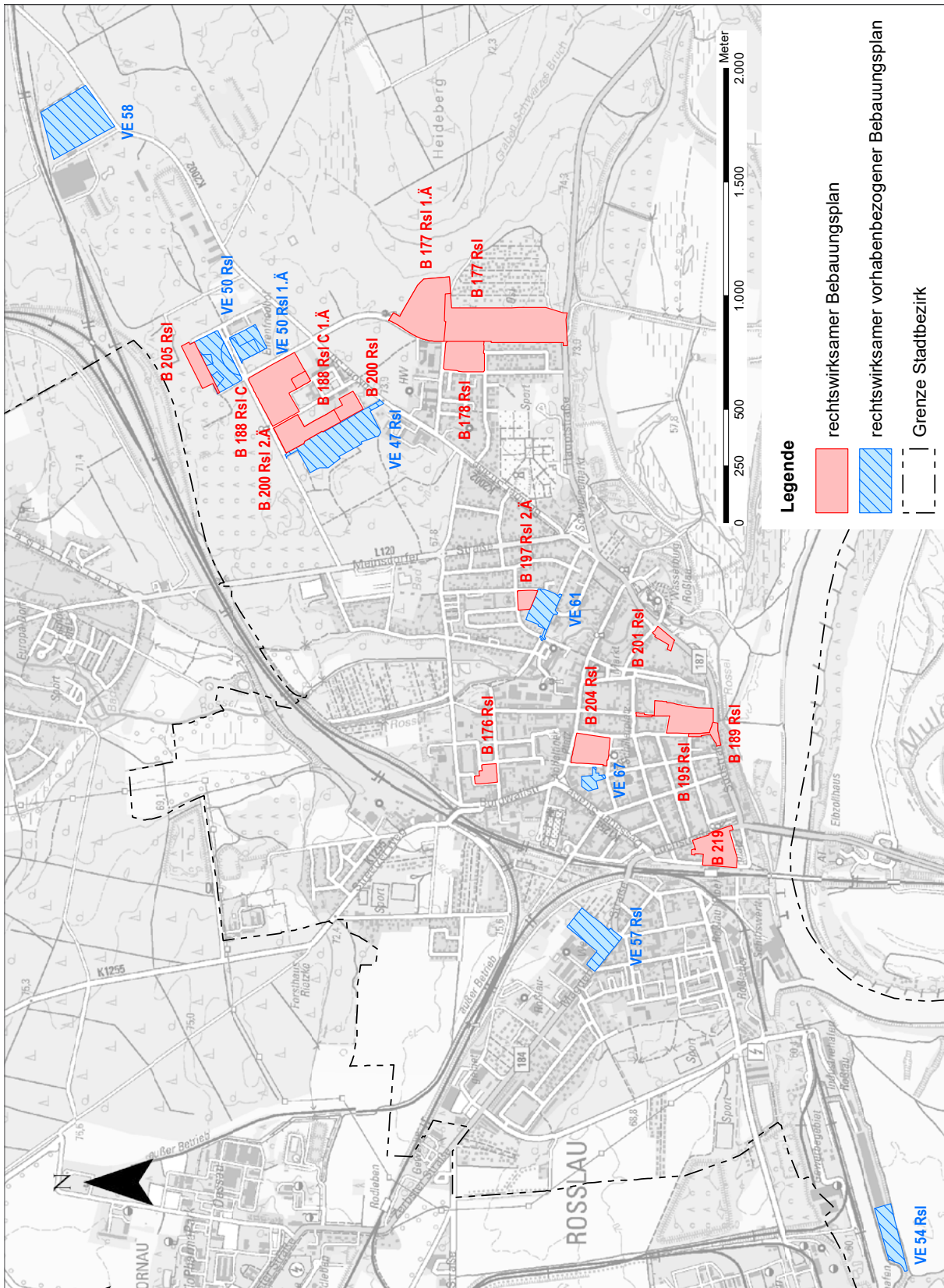


Abb. 18: Plandarstellung Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Quelle: Bearbeitung Stadt Dessau-Roßlau / DTK25 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, A18-214-2009-7

Im Untersuchungsgebiet bestehen derzeit zwei Städtebaufördergebiete, in denen mögliche Maßnahmen oder Projekte aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ finanziert werden können. Es handelt sich um die Gebiete

- Paulickring/Nordstraße Roßlau und
- Westliche Altstadt Roßlau.

Die Fördermittel der Städtebauförderung können beispielsweise eingesetzt werden für:

Möglichkeiten der Städtebauförderung

- die städtebauliche Anpassung an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen
- die Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes
- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung von Wärmeinseleffekten
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder
- der dazu gehörigen Infrastruktur
- Ausgaben für die Sicherung und Sanierung von Altbauten sowie den Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sicherung und Sanierung etc.
- ein Quartiersmanagement oder für die Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie
- zur 50%igen Kofinanzierung eines Verfügungsfonds.

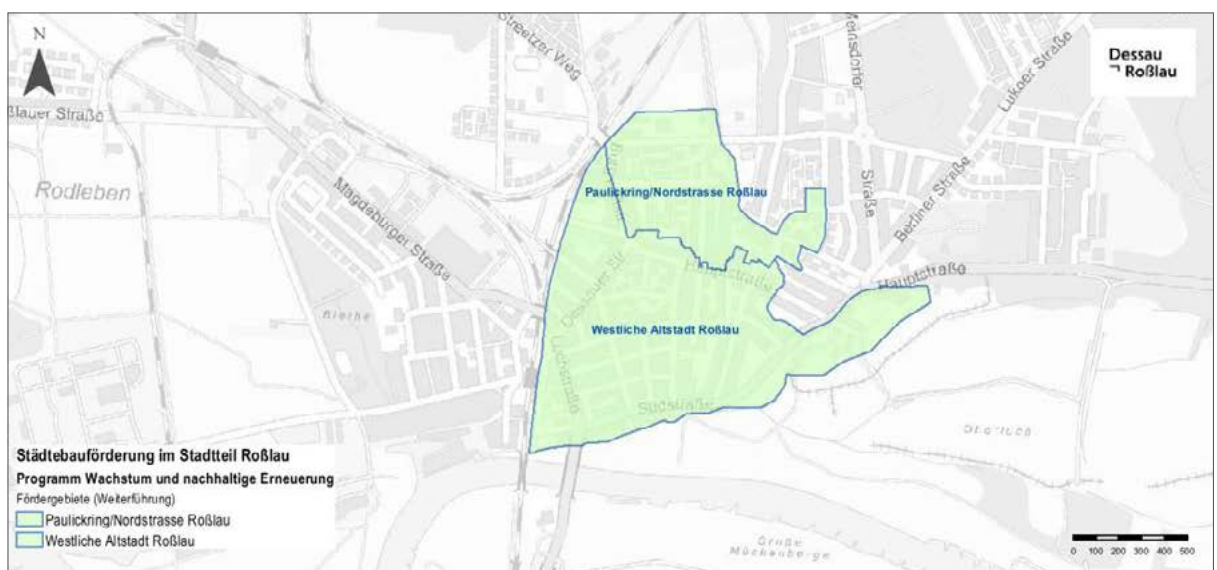


Abb. 19: Städtebaufördergebiete im Stadtteil Roßlau

Quelle: INSEK Dessau-Roßlau 2025

4.2. Verbindungen und Trennungslinien

Der Stadtteil Roßlau ist bedingt durch seine Lage ein Knotenpunkt verschiedener Trassen der verkehrlichen Infrastruktur. So trennt der Verlauf der Bahnlinien Leipzig-Dessau-Roßlau-Magdeburg und Leipzig-Dessau-Roßlau-Berlin/Wittenberg den Siedlungskörper in drei relativ eigenständige Stadtbereiche (Biethe, Kernstadt, Streetzer Weg). Zusätzlich geht von der B184 und auch eingeschränkt vom Verlauf der Rossel eine gewisse stadträumliche Trennwirkung aus.

Vor diesem Hintergrund kommt den vorhandenen Verbindungspunkten wie Brücken, Straßen- und Wegekrenzungen eine besondere Bedeutung zu. Dies gilt insbesondere für die Elbebrücke nach Dessau, die eine bedeutsame Schlagader und mit dem Brückenkopf zusammen eine wichtige Visitenkarte darstellt. Die Zerbster Brücke, die Streetzer Brücke und die Unterführung Meinsdorfer Straße sind wichtige Querungen auch für den innerörtlichen Verkehr, wie es die aktuellen Diskussionen zu den beiden Brücken und der dringenden Sanierungsnotwendigkeit der Zerbster Brücke zeigen.

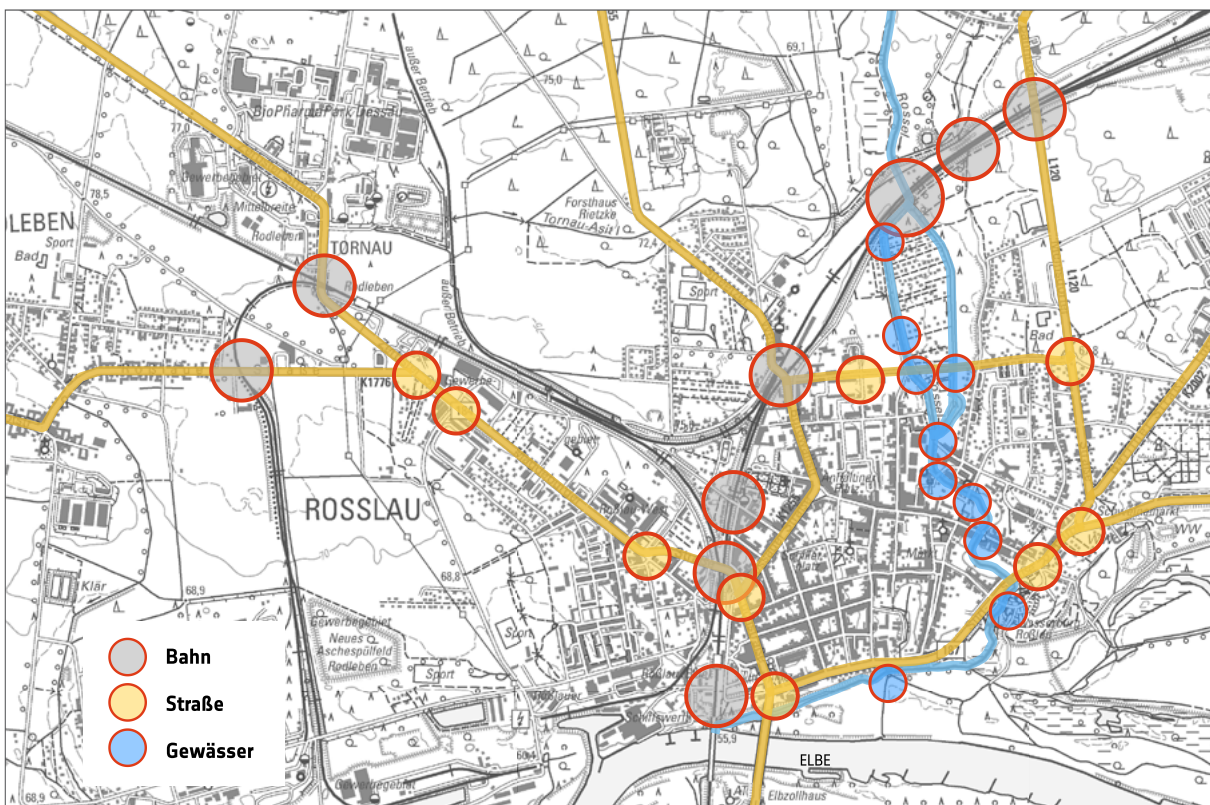


Abb. 20: Skizze zu Trennlinien und Verbindungspunkten

Quelle: Eigene Darstellung / DTK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Ebenfalls bedeutsam sind die drei Querungsmöglichkeiten durch den Bahndamm des Gleisfeldes, welcher den Stadtteil Roßlau vom

nördlich gelegenen Ortsteil Meinsdorf trennt. Zurzeit sind davon nur der Trockentunnel für den Fuß- und Radverkehr sowie die Unterführung Meinsdorfer Straße (L120) passierbar. Der westlich davon befindliche Wassertunnel ist dagegen für Passanten gesperrt.

Der im 1. Bürgerforum als unattraktiv eingestufte Bahntunnel zwischen der Dessauer Straße und der Werftstraße konnte durch ein kooperatives Beteiligungsprojekt mit Hilfe des Streetworkers eine farbliche Neugestaltung durch Jugendliche erfahren. Er ist jedoch nicht barrierefrei.

4.3. Freiraum und landschaftliche Einordnung

Der Stadtteil Roßlau grenzt im Süden direkt an die Auenlandschaft der Elbe und das bundesländerübergreifende UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe. Von Norden reicht der Naturpark Fläming bis zur B187, so dass große Teile von Roßlau Teil des Naturparks sind. Die namensgebende Rossel, aus dem Fläming kommend und bei Roßlau in die Elbe mündend, ist ein Bindeglied zwischen den Erholungsbereichen der Auenlandschaft und des Höhenzugs des Flämings. Das FFH-Gebiet „Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Roßlau“ ist Teil der Schutzgebietskulisse Natura 2000. Im Osten und Norden sind größere Waldbestände prägend, im Westen hat der Biethewald ein gewisses Naherholungspotential.

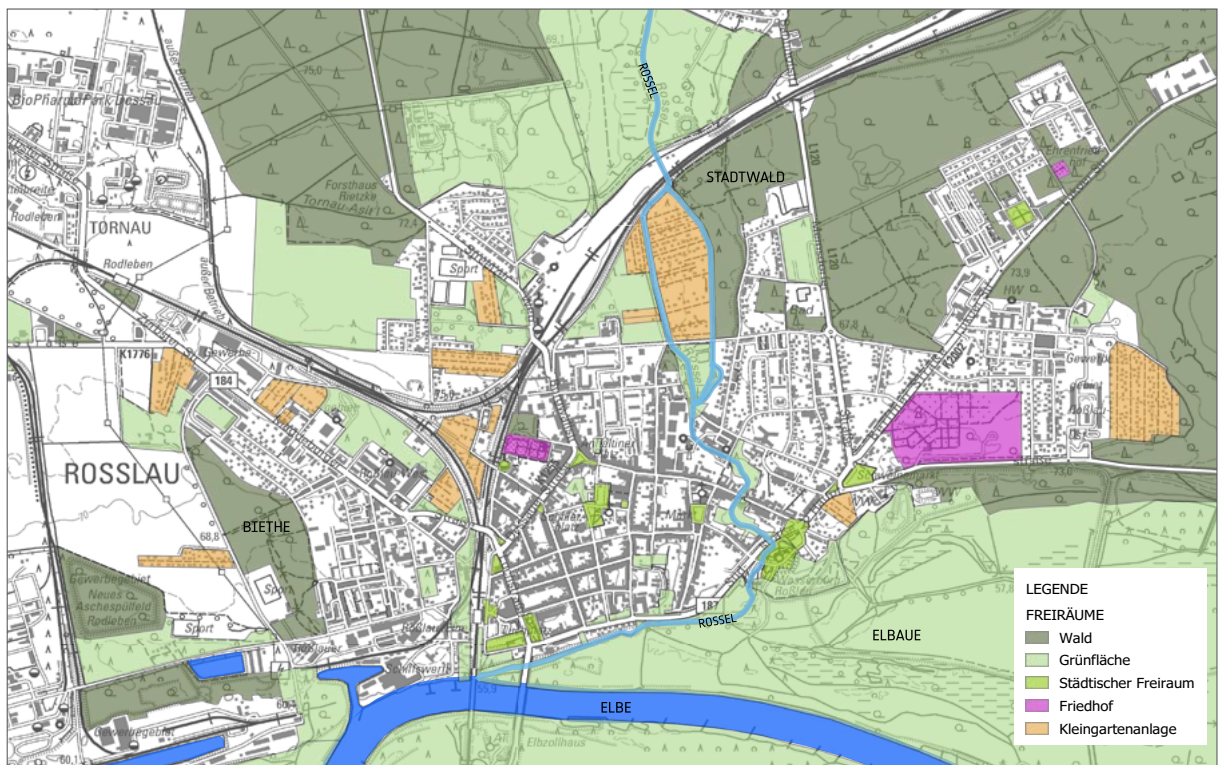


Abb. 21: Freiraumpotentiale

Quelle: Eigene Darstellung / DTK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

4.4. Verkehrliche Erschließung

Der Stadtteil Roßlau ist über die Bundesstraßen B 184 und B 187 gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Im Zuge des Straßenausbaus der B 184 zwischen Dessau und Roßlau wurde ein einseitiger Geh- und Radweg zwischen den beiden Städten auf der Ostseite errichtet. Mit dem Ausbau der Luchstraße (2022) zwischen Luchplatz und Zerbster Brücke konnten zudem die Bedingungen für den Radverkehr an der Hauptachse erheblich verbessert werden. Entlang der Magdeburger Straße und entlang der B 187 sind separate Radverkehrsanlagen nicht durchgängig ausgebaut. Die Bedingungen für den Radverkehr sind für viele Stadtextpertinnen und Stadtextperen in Teilbereichen hinsichtlich des Zustandes und Ausbaus verbesserungswürdig.

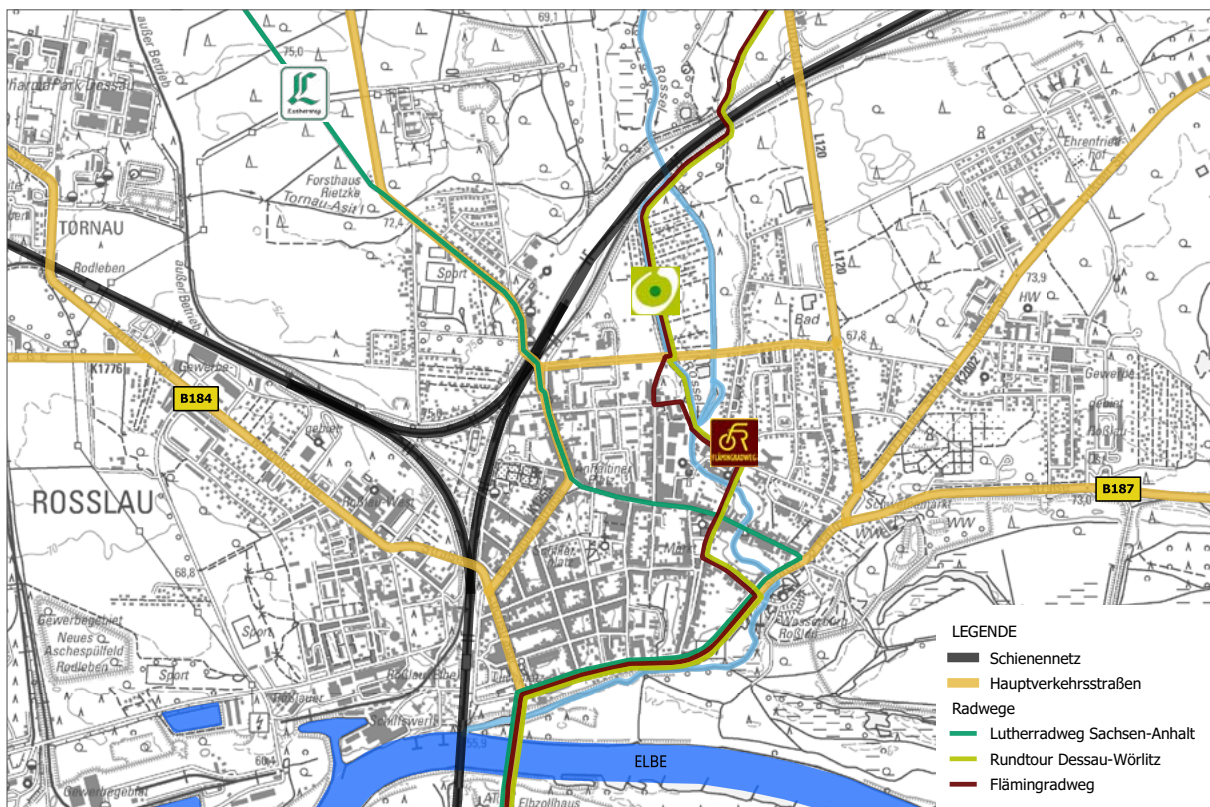


Abb. 22: Verkehrswege in Roßlau

Quelle: Eigene Darstellung / DTK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Aktuell gibt es Planungen für eine etwa 3,7 km lange Ortsumgehung von Roßlau/Tornaue im Zuge der B 184n. Für Planung und Bau der Umgehungsstraße ist die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt verantwortlich. Das Vorhaben ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 im vordringlichen Bedarf eingeordnet und zur nun gewählten Trasse liegt seit 2012 eine positive raumordnerische Stellungnahme vor. Das Bauvorhaben dient der verkehrlichen Entlastung der Roßlauer Innenstadt im Bereich Luchstraße und Magdeburger Straße. So soll das KFZ-Aufkommen spürbar

Die Stadtbuslinie 21 (Ringverkehr Roßlau) verkehrt an Schultagen stündlich, in den Ferien im Zweistundentakt und am Wochenende als Rufbus im Takt von zwei Stunden.

Für den Güter- und Warenverkehr ist der im Jahr 2021 abgeschlossene Ausbau des Industriehafens Roßlau zum trimodalen Logistik- und Umschlagknoten zwischen Wasser, Schiene und Straße sehr bedeutsam.

4.5. Roßlau als Wirtschaftsstandort

Grundsätzlich verfügt der Stadtteil nach Einschätzung der städtischen Wirtschaftsförderung über eine solide und in seiner Vielfalt angemessene mittelstädtische Struktur an Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Hinzu kommt das bereits erwähnte trimodale Logistikzentrum an der Bundeswasserstraße im neu ausgebauten Industriehafen Roßlau. Durch die Nähe zu den unmittelbar an den Stadtteil angrenzenden Industrieunternehmen der Deutschen Hydrierwerke Rodleben GmbH und des Biopharmaparks im Ortsteil Tornau kommt dem Stadtteil als Wohn- und Arbeitsplatzstandort regionale Bedeutung zu.

Bis heute konnte sich Roßlau seinen industriell geprägten Kern bewahren. So liegen relativ große Industrie- und Gewerbeflächen vergleichsweise zentral im untersuchten Bereich. Neben der traditionsreichen Roßlauer

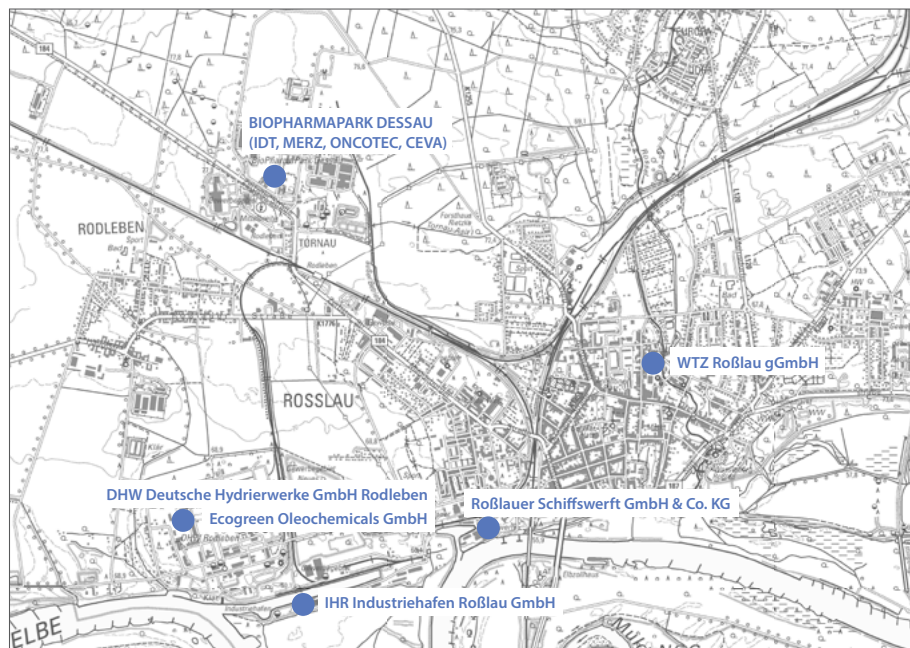


Abb. 24: Strukturbestimmende Unternehmen für Roßlau

Quelle: Eigene Darstellung / DTK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Schiffswerft (RSW) mit ihren beiden Standorten zwischen Sachsenbergstraße/Clara-Zetkin-Straße sowie dem „Elbewerk“ in der Hauptstraße, sind dies auch die Betriebsgelände des Wissenschaftlich- Technischen Zentrums für Maschinen- und Motorenforschung gGmbH (WTZ) in der Mühlenreihe und der Altstandort in der Karl-Liebnecht-Straße.

Die RSW hat sich mit der Übernahme von Stahlbau Dessau (2017) von einem Schiffsneu- und -umbauorientierten Unternehmen zu einem international operierenden Spezialbetrieb für Stahlbrücken, Stahlwasserbau, Kranbau und Gleisschwellenbau weiterentwickelt und ist nach wie vor einer der wichtigsten Ausbildungsbetriebe im produzierenden Gewerbe in der Region.

Nach Auskunft der Geschäftsführung wird sich durch die Linienführung der Bundesstraße 184n das derzeitige Werftgelände nachhaltig verändern. So ist geplant, die Produktion auf den Bereich zwischen Elbe und der neuen Straßentrasse zu konzentrieren. Die nördlich der Trasse liegenden Betriebsteile (u.a. ehemalige Verwaltung und Kantine) sollen in einem neuen Gewerbepark zusammengefasst und vermarktet werden.

Das WTZ bietet als gemeinnützige Forschungseinrichtung Dienstleistungen und Forschung auf den Gebieten Konstruktion, Entwicklung, Bau und Prüfung von Motoren und Energiesystemen an. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Schadstoffmessungen, Schadens- und Werkstoffuntersuchungen sowie auf Umweltsystemen im Maschinen- und Fahrzeugbau. Nach Aussage der Geschäftsführung ist das WTZ damit eines der führenden Unternehmen in Europa. Dementsprechend soll der Standort Roßlau in den kommenden Jahren schrittweise weiterentwickelt und ausgebaut werden. Neben einer Kantine und einem Sozialgebäude auf dem derzeitigen Betriebsgelände sind auch zusätzliche Betriebshallen im Bereich des benachbarten Elbewerkes geplant. Damit versucht das Unternehmen die Arbeitsbedingungen zu verbessern und dem akuten Fachkräftemangel aktiv zu begegnen.

4.6. Einzelhandel

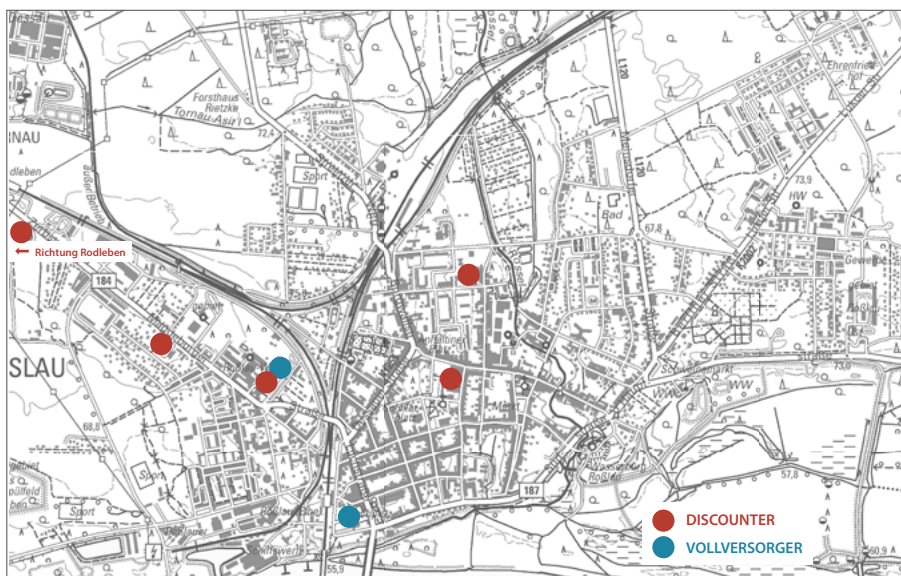


Abb. 25: Übersicht Nahversorgungsstandorte

Quelle: Eigene Darstellung / DTK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Die klassischen Einkaufsstraßen wie die Hauptstraße, Dessauer Straße oder Burgwallstraße verlieren seit Jahren an Bedeutung zugunsten der neuen Konzentration von Einzelhandel an den Standorten Luchplatz (REWE) und Edeka Magdeburger Straße. In der Folge fallen vor allem die Erdgeschosse der Wohn- und Geschäftshäuser leer. Dauerhaft geschlossen und wohl auch ohne echte Perspektive als Handelsstandorte sind das ehemalige Westcenter (Mittelweg/Magdeburger Straße) und die ehemalige Plusmarktpassage in der Siedlung Waldesruh. Durch den Neubau des REWE-Marktes am Luchplatz hat sich der Schwerpunkt des Einzelhandels von der Altstadt zum Bahnhof verschoben. In der Folge verlagerte auch der Drogist Rossmann seinen Filialstandort von der Karl-Liebknecht-Straße dorthin. Die Einkaufspassage in der Altstadt verlor damit einen wichtigen Ankermieter und Frequenzbringer. Inwieweit dies weitere Leerstände nach sich zieht bleibt abzuwarten. Im Stadtteil gibt es weitere Nahversorgungsstandorte, wie Bäcker oder Fleischer, die in ihrem Bestand gesichert werden sollten (*» siehe Kap. 3.5. Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept*).

4.7. Bildung + Kinderbetreuung + Kultur

Für Kinder unter sechs Jahren gibt es im Untersuchungsgebiet drei Einrichtungen, die relativ gleichmäßig im Stadtteil platziert sind. Kinder im Grundschulalter aus dem zentralen Bereich besuchen meistens die Grundschule „Waldstraße“. Kinder aus dem Westteil werden in die Grundschule in der benachbarten Ortschaft Rodleben und Kinder aus dem Norden und Osten des Stadtteils in der Grundschule in Meinsdorf

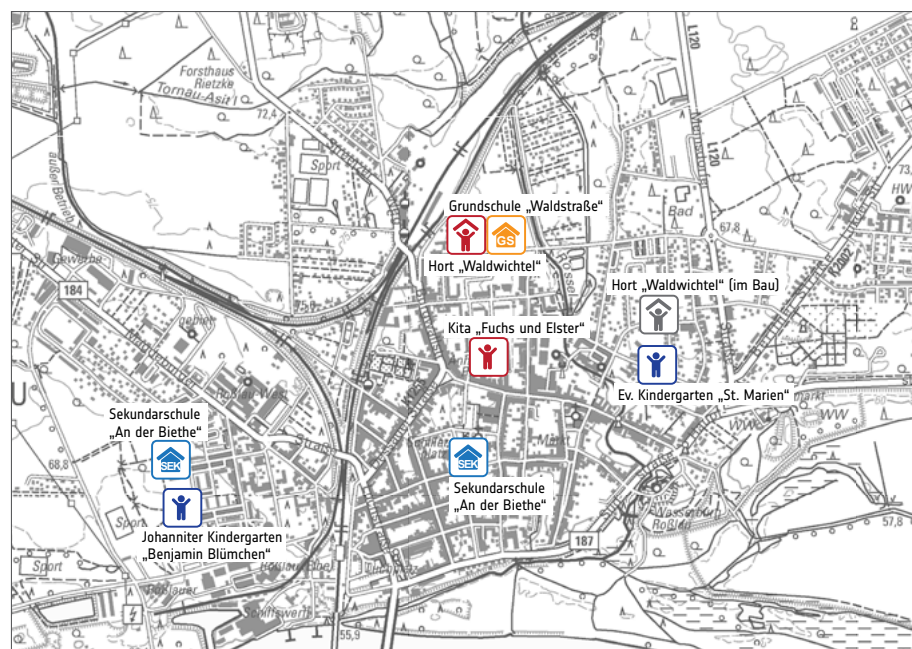


Abb. 26: Bildungseinrichtungen

Quelle: Eigene Darstellung / DTK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022



eingeschult. Die Sekundarschule Roßlau (früher an der Biethe) wird ab dem Jahr 2024 ihren Sitz in zwei Gebäuden am zentral gelegenen Schillerplatz haben. An allen Schulen wird Schulsozialarbeit angeboten.

Das soziokulturelle Leben der Schifferstadt ist vielfältig und von einer besonderen Vereinskultur geprägt. Neben den traditionellen Festen wie dem jährlichen Heimat- und Schifferfest im August werden auch alte Traditionen wiederbelebt (Schifferball) oder neue Formate (Weinfest auf dem Markt) etabliert. Überregional sind das Ska-Festival und der Burgtheatersommer wie auch die historischen Burgmärkte zu Ostern oder zum Advent für die Einheimischen und auswärtige Gäste gleichermaßen bedeutsam.

Die **historische Wasserburg** ist zweifellos eine Örtlichkeit mit der größten lokalen wie auch überregionalen Strahlkraft. Im Jahresverlauf wird dort eine Vielzahl an vielfältigen Veranstaltungen geboten. Hervorzuheben sind hierbei neben diversen Märkten u.a. zu Ostern und zum Advent vor allem das Ska-Musikfestival und der Burgtheatersommer. Insgesamt kümmert sich der 1999 gegründete Burg Roßlau e.V. um die denkmalgerechte Wiederherstellung und Nutzung der alten Wasserburg sowie der angrenzenden Anlagen. Ziel ist es, schrittweise alle Burgteile sowie den Hof, die Nebengebäude und den alten Schlossgarten einer adäquaten Nutzung zuzuführen, so wie das mit der Burgschänke bereits gelungen ist.

Kultureinrichtungen

Im Kellergeschoss der ehemaligen Kantine der Roßlauer Schiffswerft ist seit Mitte dem 25.08.2000 das **Schiffermuseum** des Roßlauer Schiffervereins untergebracht. Die Ausstellung präsentiert auf 300 Quadratmetern die lange Geschichte der Elbe-Schifffahrt und des Roßlauer Schiffbaus mit Schiffsmodellen und Ausrüstungsgegenständen der Schifffahrt. Sie ist damit eine der umfangreichsten Sammlungen zur Binnenschifffahrt in Deutschland. Die bedeutendste Erfindung der Roßlauer Schiffbauer war das Roßlauer Schaufelrad aus den 1880er Jahren, das durch eine Exzentersteuerung für einen effizienteren Vortrieb sorgte. Auf dem Roßlauer Luchplatz steht ein, durch den Schifferverein im Zuge einer Verschrottung ausgebautes, Original des Schaufelrades.

Im Zuge der Umstrukturierungen der RSW wird das Schiffermuseum seinen derzeitigen Ausstellungsraum verlassen müssen und sollte dann eine neue Heimstatt in der Roßlauer Kernstadt finden.

Als ehemalig anerkanntes Mehrgenerationenhaus ist die **Ölmühle** eine wichtige soziokulturelle Einrichtung für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie für Kinder und Jugendliche. Sie ist mit ihrer Vielfalt an Kursangeboten einer der zentralen Ankerstandorte des öffentlichen kulturellen Lebens im Stadtteil Roßlau und darüber hinaus. Die Angebote reichen von Töpfer- und Malkursen über Lauf- und Tanzgruppen bis hin zu Ferienprogrammen. Die Ölmühle übernimmt im Alltag auch die Funktion eines Anlaufpunktes für Kinder und Jugendliche.

Soziokulturelles Zentrum
Ölmühle

Jugendeinrichtungen

Der vom Eigenbetrieb DEKITA getragene **Jugendtreff Platte 15** ist laut eigener Aussage der einzige offizielle städtische Anlaufpunkt für Jugendliche im Stadtteil Roßlau. Neben seiner Funktion als Treffpunkt und Rückzugsraum für Kinder und Jugendliche im Alter von 7-26 Jahren bietet das Jugendzentrum eine Reihe von Workshops (Urbaner Garten) und Projekten (Graffiti) sowie sozialpädagogische Hilfen an. Das derzeitige Freigelände des Jugendtreffs ist sehr begrenzt. Insofern sollte das Angebot der Roßlauer Schiffswerft, die angrenzende Brachfläche als zusätzliche Spiel- und Freizeitfläche zu nutzen, geprüft werden.

Darüber hinaus gibt es ein Angebot der Straßensozialarbeit. Der zuständige Streetworker ist neben Roßlau auch für die Bereiche Dessau Nord und Stadtpark Dessau zuständig.

Die Stadtbibliothek Dessau-Roßlau betreibt mit der **Ludwig-Lipmann-Bibliothek** in Roßlau in der Hauptstraße einen zentral gelegenen Anlaufpunkt. Hier betreibt die Stadtmarketinggesellschaft auch eine Zweigstelle der Tourist-Information.

Vereine

Der **Sportverein Germania 08 Roßlau** ist nicht nur einer der ältesten, sondern (mit ca. 400 Mitgliedern) mit Abstand der größte und zugleich vielfältigste Sportverein (Fußball, Volleyball, Leichtathletik, Gymnastik) im Stadtteil Roßlau.

Eine Besonderheit und zugleich feste Institution in Roßlau ist der **Stammtisch der Vereine**. Hier treffen sich seit nunmehr 13 Jahren die Vereine der Stadt alle vier Wochen, um sich untereinander abzustimmen und gemeinsame Veranstaltungen (z.B. Heimat- und Schifferfest) zu planen.

4.8. Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Für das Stadtteilentwicklungskonzept Roßlau erfolgte durch Mitarbeitende der Auftraggeberin eine Kompletterfassung aller Gebäude mit Wohnungen. Die Erfassung fand im Frühjahr bis Sommer 2022 statt. In die adressen-scharfe Erfassungsmatrix sind folgende Merkmale eingeflossen:

- Bauweise (traditionelle Bauweise, Gründerzeit, Blockbauweise, Plattenbauweise oder Neubau)
- Baualter (vor 1949 erbaut, zwischen 1949 und 1990 erbaut und nach 1990 errichtet)
- Gebäudetyp (Unterscheidung in Ein- und Zwei-Familienhäuser oder Mehrfamilienhäuser)
- Anzahl der Wohnungen
- Anzahl der leerstehenden Wohnungen.

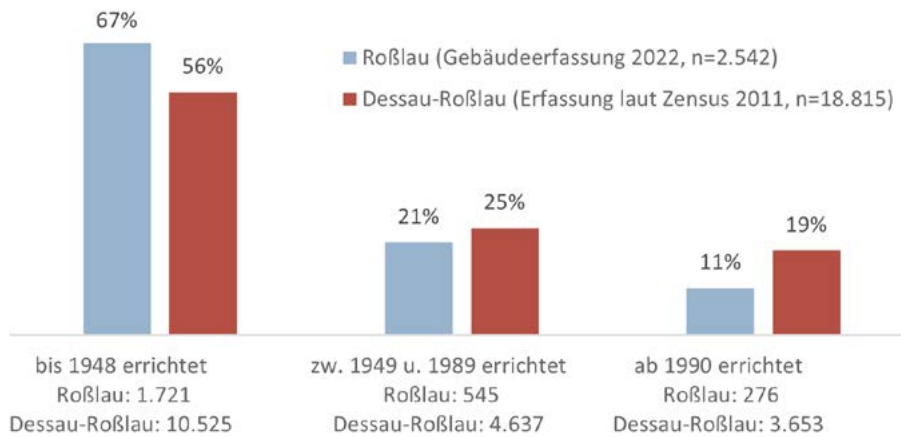


Abb. 27: Prozentuale Verteilung des Gebäudebestandes nach Baualtersklassen im Vergleich

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau

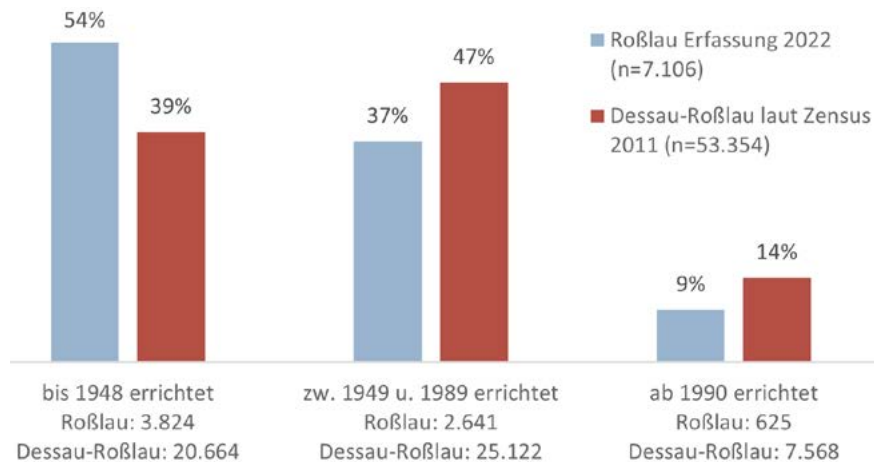


Abb. 28: Prozentuale Verteilung des Wohnungsbestandes nach Baualtersklassen im Vergleich

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau

Einführend wäre anzumerken, dass die Gesamtanzahl der erfassten Wohnungen mit 7.106 Wohnungen nur unwesentlich von der im INSEK 2025 angegebenen Wohnungsanzahl von 7.199 Wohnungen abweicht. Vergleicht man den erfassten Wohnungsbestand im Stadtteil Roßlau mit der letztmalig im Jahr 2011 durchgeführten Vollerhebung des Wohnungsbestandes in Dessau-Roßlau im Zuge der bundeseinheitlichen Zensuserhebungen (Zensus 2011), so wird sichtbar, dass der Wohnungsbestand in Roßlau einen deutlich höheren Anteil an älteren, vor 1949 errichteten Wohnungen (54%) aufweist. Von den erfassten Wohnungen sind 1.302 Wohnungen leerstehend, das ist eine Leerstandsquote von 18,3 %.

Betrachtet man die „Betroffenheit“ der Stadtquartiere zum Thema Leerstand, so wird eine Zweiteilung in Roßlau sichtbar. Auf der einen Seite gibt es viele Stadtquartiere mit keinem oder einem geringen Leerstand, das sind meistens die Quartiere mit mehrheitlich mutmaßlich

selbstgenutzten Einfamilienhausbeständen. Die andere Gruppe sind Quartiere mit einer überwiegender Mehrfamilienhausbebauung. Hier zeigt sich der Leerstand sowohl in den historischen Baubeständen („Spitzenreiter“ ist das Sachsenbergviertel mit 38,2% Leerstand), aber auch in den Plattenbaugebieten aus DDR-Zeiten (Triftweg mit 33,3% Leerstand).

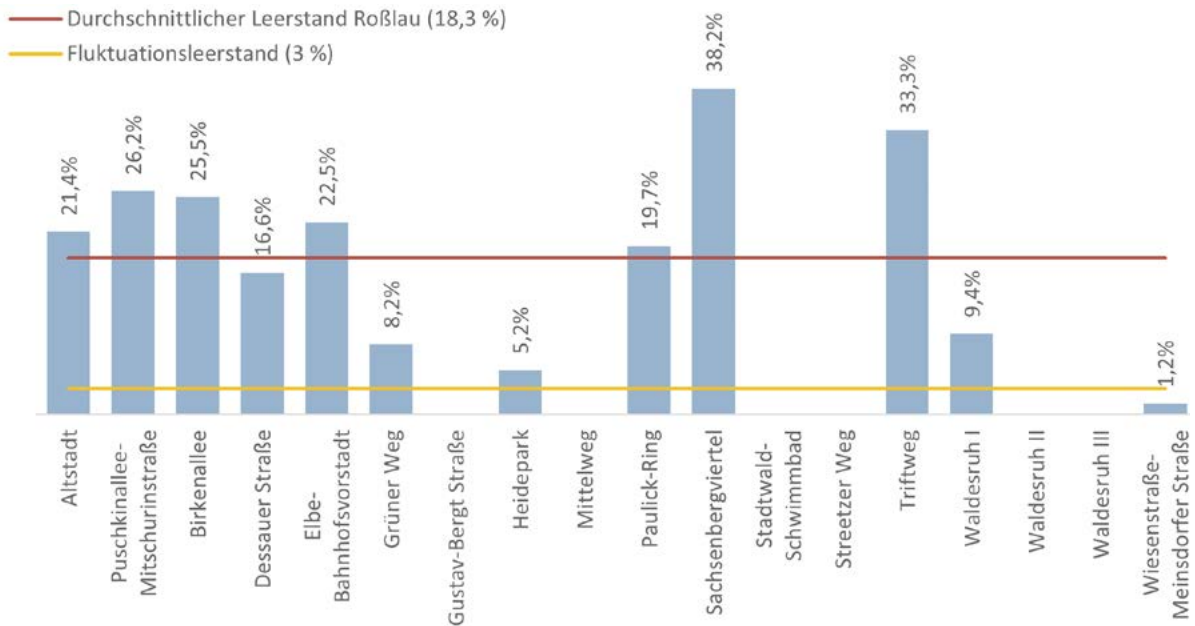


Abb. 29: Leerstandsquote des Wohnungsbestandes nach Stadtquartieren

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Juni 2023

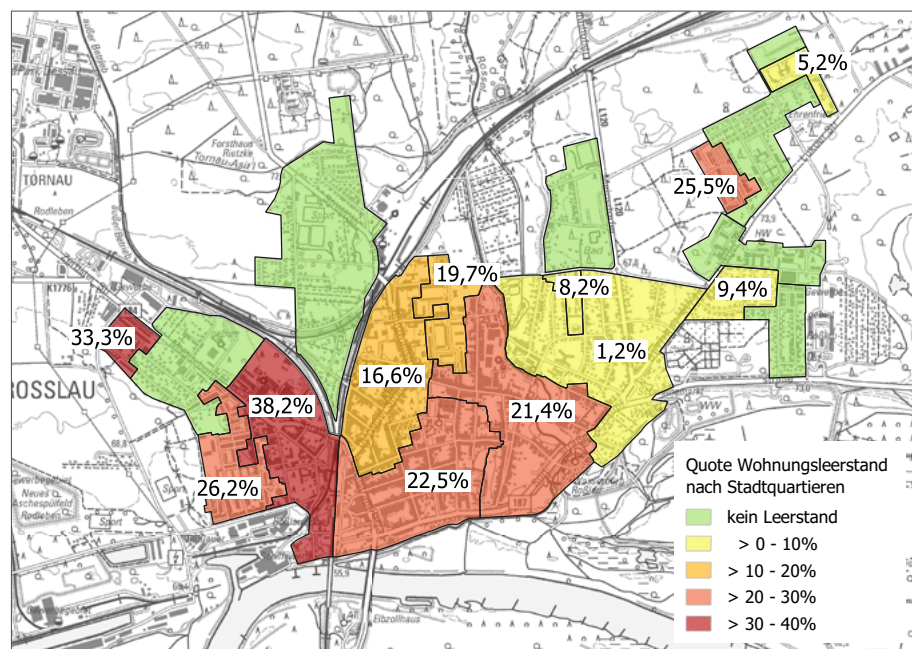


Abb. 30: Kartografische Darstellung der Leerstandsquote des Wohnungsbestandes nach Stadtquartieren

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Dessau-Roßlau, Juni 2023 / DTK25, GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 2022

Eine weitere interessante Auswertung ergab eine Filterung der erfassten Daten nach Gebäuden mit Komplettleerständen bzw. über 50% Leerstand und nach den Stadtquartieren. Hier zeigt sich, dass sich komplett leerstehende Gebäude vor allem in den historischen, vor 1949 entstandenen Quartieren häufen. Die Auswertung zeigt, dass von den 104 Komplettleerständen 40 leerstehende Ein- und Zweifamilienhäuser und 64 Mehrfamilienhäuser waren.

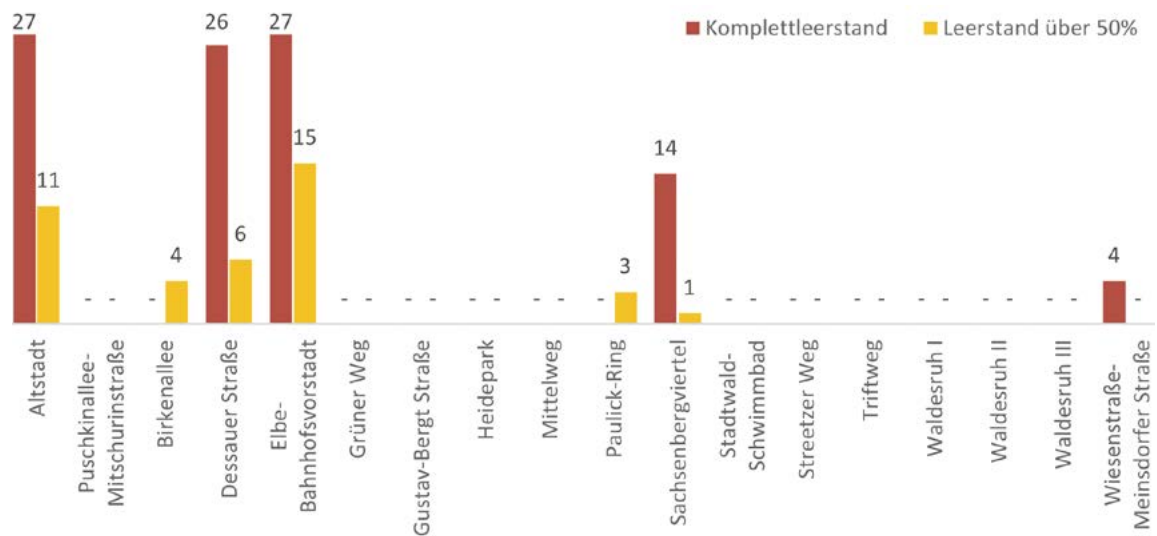


Abb. 31: Räumliche Verteilung Komplettleerstände und Leerstand über 50%

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Juni 2023

4.9. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Die Prognosen aus dem INSEK 2035 im Hinblick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen sind weitgehend eingetroffen, auch wenn sich im Jahr 2022 die Einwohnerzahl stabilisiert hat, was mehrheitlich auf die Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen sein dürfte.

Zum Stichtag 31.12.2021 lebten etwa 10.170 Menschen im Stadtteil. Das war eine Abnahme von etwa 1.700 Einwohnern in den letzten 14 Jahren. Im Durchschnitt reduzierte sich die Einwohnerzahl jährlich um 117 Einwohner. Diesen Trend der kontinuierlichen Einwohnerabnahme teilt der Stadtbezirk Roßlau mit der Gesamtstadt und dem Land Sachsen-Anhalt.

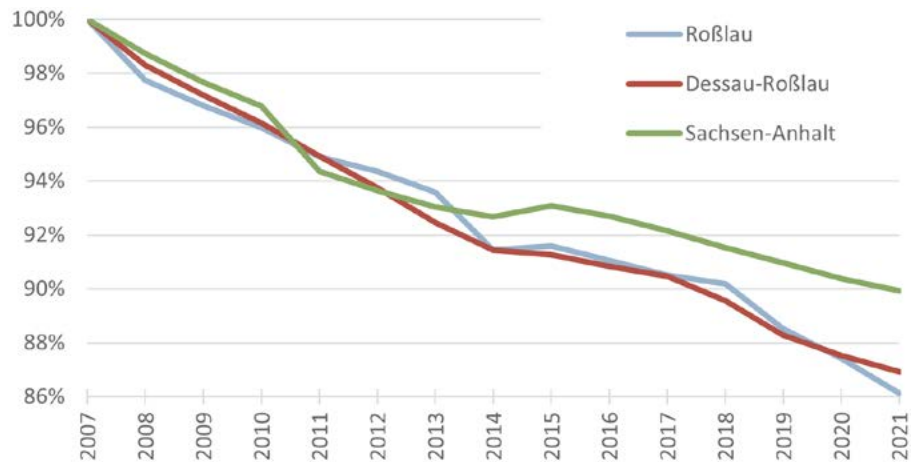


Abb. 32: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (2007 bis 2021, Einwohnerstand 2007 = 100%)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Stadt Dessau Roßlau

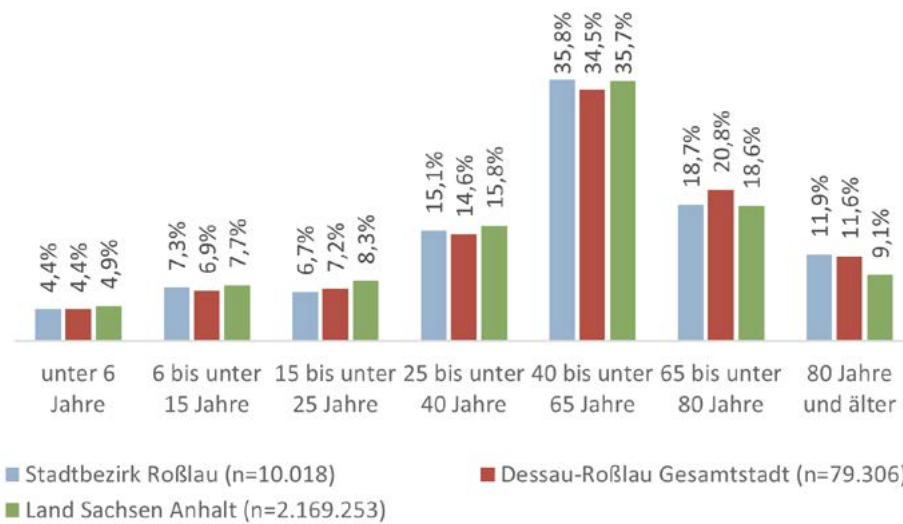


Abb. 33: Altersgruppen im Vergleich

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Stand 31.12.2021

Beim Vergleich der Altersstrukturen von Roßlau, der Gesamtstadt Dessau-Roßlau und dem Land Sachsen-Anhalt sind die Unterschiede nur gering, der Stadtbezirk schwankt häufig zwischen den Werten der Gesamtstadt und den Werten des Landes. Sehr deutliche Anzeichen von Überalterung oder einer besonders jungen Wohnbevölkerung werden in den vorgenommenen Auswertungen auf der Ebene der 18 Quartiere sichtbar. Demografische Besonderheiten weisen zum Beispiel die Quartiere Puschkinallee-Mitschurinstraße, Grüner Weg und Elbe-Bahnhofsvorstadt auf (Details siehe Anlage Quartierssteckbriefe).

4.10. Informationen zur sozialen Situation im Stadtteil

Im Rahmen der Sozialplanung im Jahr 2010 hat die Stadt Dessau-Roßlau erstmals kommunale Handlungsschwerpunkte für soziale Interventionen definiert. Mit dem im Jahr 2018 erschienenen Sozialreport 1/2018 hat der Arbeitskreis Integrierte Sozial- und Finanzplanung (InSoFiP) der Stadt Dessau-Roßlau die Kennzahlen und Indikatoren zur Bestimmung von sozialen Handlungsräumen ab dem Jahr 2015 aktualisiert und für die Jahre 2016 und 2017 fortgeschrieben. Diese Auswertung stellt eine sehr gute Ergänzung zu den städtebaulichen Überlegungen dar und kann im Sinne einer integrierten Planung wichtige Aussagen etwa zu den nötigen Förderschwerpunkten anderer Ressorts liefern. Folgende Kriterien gingen in die Einschätzung ein:

Indikator		Kennzahl	Indikatorwert
Angaben für das Jahr 2015			
1.	Einwohner	Anzahl Einwohner im SB	Anteil der Einwohner des SB an der Gesamtbevölkerung der Stadt
2.	Kinder und Jugendliche	Anzahl Einwohner im Alter unter 25 Jahre im SB	Anteil der Einwohner im Alter unter 25 Jahre an der Anzahl der Einwohner im SB
3.	Senioren	Anzahl Einwohner im Alter ab 65 Jahre im SB	Anteil der Einwohner im Alter ab 65 Jahre an der Anzahl der Einwohner im SB
4.	Ausländer	Anzahl Ausländer im SB	Anteil der Ausländer an Anzahl der Einwohner im SB
5.	Arbeitslose	Anzahl Arbeitslose im SB	Anteil der Arbeitslosen an der Anzahl der Einwohner im Erwerbsalter des SB
6.	Langzeitarbeitslose	Anzahl Langzeitarbeitslose im SB	Anteil der Langzeitarbeitslosen an der Anzahl der Einwohner im Erwerbsalter im SB
7.	Empfänger von existenzsichernden Sozialleistungen	Anzahl von Empfängern existenzsichernder Leistungen im SB	Anteil der Empfänger von existenzsichernden Sozialleistungen an der Anzahl der Einwohner im SB
8.	Kinder und Jugendliche in Familien mit existenzsichernden Sozialleistungen	Anzahl von Einwohnern im Alter unter 25 Jahren in Familien mit Bezug von existenzsichernden Leistungen im SB	Anteil der Einwohner im Alter unter 25 Jahren in Familien mit Bezug von existenzsichernden Sozialleistungen an der Anzahl gleichaltriger Einwohner im SB

SB=Stadtbezirk

Abb. 34: Überblick des Indikatoren-Sets zum Sozialreport

Quelle: SozialReport 02/2018 1/2018, Stadt Dessau-Roßlau, S. 9

In Anlehnung an die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V. hat sich die Stadt entschieden, drei Arten von Handlungsschwerpunkten zu definieren, und zwar:

- Interventionsgebiete
- Präventionsgebiete und
- Beobachtungsgebiete.

Soziale
Interventionsgebiete

Nach der Komplettauswertung der Indikatorenliste für das Jahr 2016 gibt es neun Beobachtungsgebiete, neun Präventionsgebiete und sieben Interventionsgebiete, in denen der höchste Handlungsbedarf für kommunale Interventionen besteht. Die sieben Interventionsgebiete sind die Stadtbezirke

- 1 – Innerstädtischer Bereich Nord
- 2 – Innerstädtischer Bereich Mitte
- 3 – Innerstädtischer Bereich Süd
- 4 – Süd
- 13 – West
- 17 – Zoberberg
- 22 – Roßlau

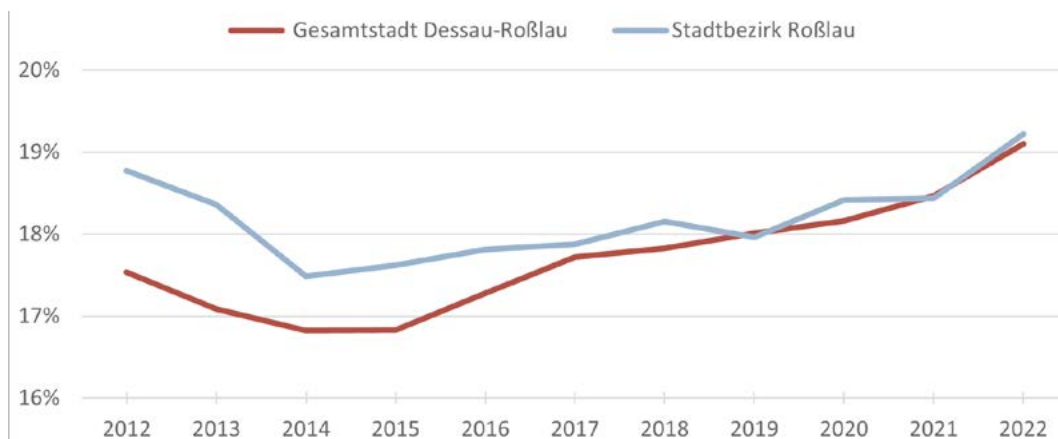
In diesen sieben Stadtbezirken gibt es eine hohe Dichte an sozialen Problemlagen. Zugleich sollte sich dadurch eine Prioritätensetzung für das kommunale Handeln ableiten.

Es gibt keine aktuelleren und vergleichbaren Daten ab dem Jahr 2017, denn der Sozialreport hat nach dem Datenjahr 2016 keine Fortschreibung für die Stadtbezirke und die Stadt als Ganzes erfahren.

Im Rahmen der Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzeptes hat das Amt für Soziales und Integration für den Stadtbezirk Roßlau und vergleichend für die Gesamtstadt eine Datenauswertung für die Jahre 2012 bis 2022 vorgenommen, aus denen man die sozialen Veränderungen im Stadtteil Roßlau in den letzten zehn Jahren sehr gut nachzeichnen kann. Statistiken für die Kategorien Langzeitarbeitslose, Empfänger von existenzsichernden Sozialleistungen und Kinder und Jugendliche in Familien mit existenzsichernden Sozialleistungen konnten nicht ausgewertet werden.

Kinder und Jugendliche

Wie bereits in Abb. 32 dargestellt, nimmt die Einwohnerzahl von Dessau-Roßlau und auch von Roßlau seit vielen Jahren ab. Interessant ist, dass sich bei der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen in Dessau-Roßlau



Dessau-Roßlau	14.894	14.338	14.025	14.019	14.330	14.645	14.586	14.529	14.516	14.648	15.318
Roßlau	2.059	1.998	1.861	1.879	1.887	1.882	1.907	1.852	1.875	1.847	1.929

Abb. 35: Entwicklung des Anteils der Kinder und Jugendlichen im Verhältnis zu Einwohnern im Vergleich (2012-2022)

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau



der Rückgang ab dem Jahr 2015 stabilisierte und im Jahr 2022 die Kinderanzahl des Basisjahrs 2012 überstieg. In Roßlau ging die Anzahl der Kinder und Jugendlichen im gleichen Zeitraum allerdings um etwa 10% zurück, bevor es im Jahr 2022 einen Anstieg um 4% gab.

Anders als bei Kindern und Jugendlichen erfolgte bei den Senioren sowohl in der Gesamtstadt als auch in Roßlau eine geringfügige Zunahme.

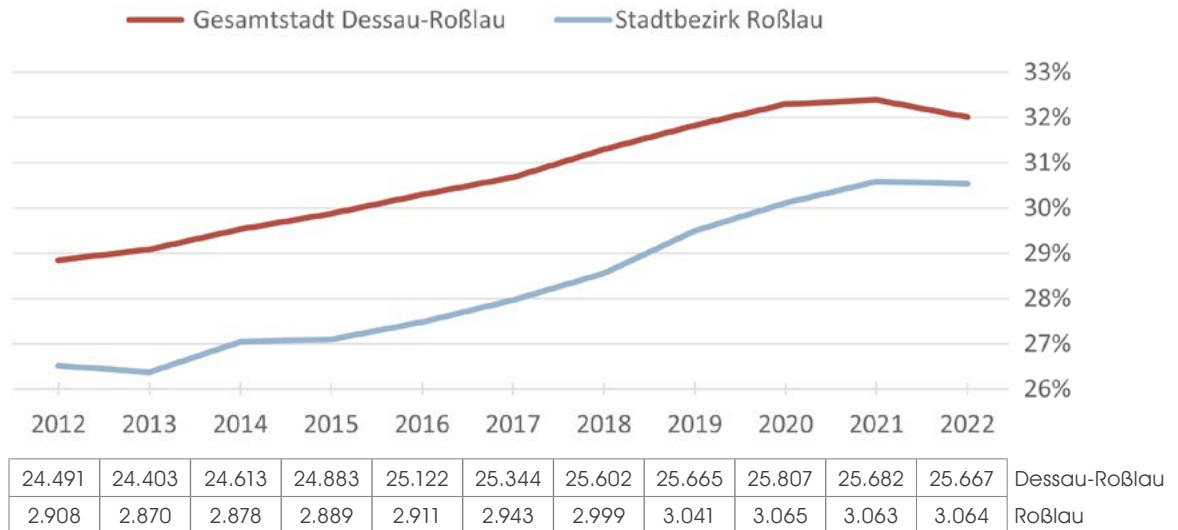


Abb. 36: Entwicklung des Anteils der Senioren im Verhältnis zu Einwohnern im Vergleich (2012-2022)

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau

Bei der Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen gab es erfreulicherweise die stärksten Veränderungen zwischen 2012 und 2022, nämlich eine Abnahme um 37,8 % in der Gesamtstadt und um 43,2% in Roßlau.

Erwerbslose

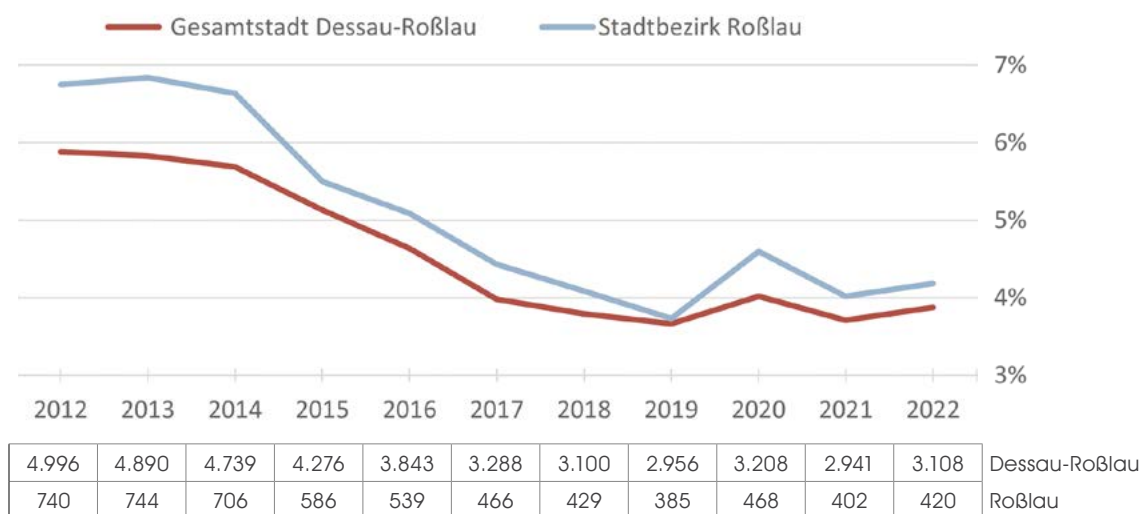
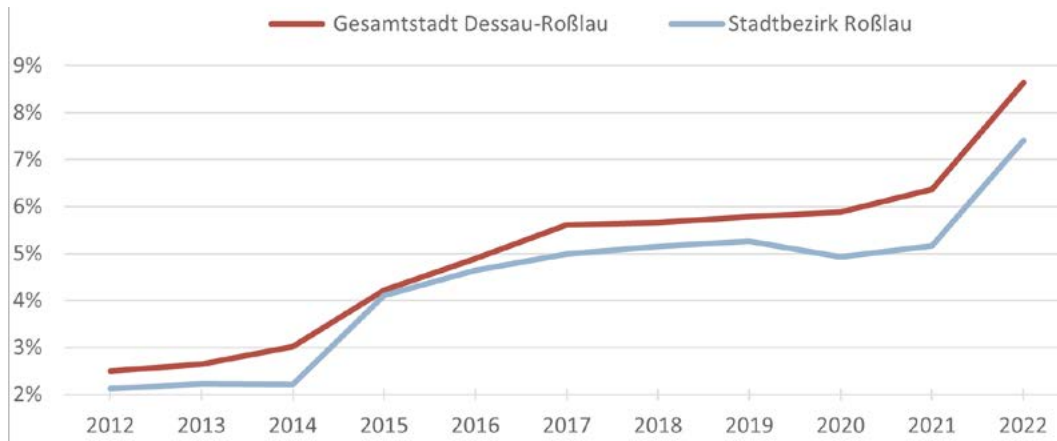


Abb. 37: Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen im Verhältnis zu Einwohnern im Vergleich (2012-2022)

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau



Dessau-Roßlau	2.122	2.220	2.515	3.522	4.054	4.637	4.627	4.666	4.706	5.050	6.923
Roßlau	233	242	235	439	492	526	541	543	502	518	744

Abb. 38: Entwicklung des Anteils der Ausländer im Verhältnis zu Einwohnern im Vergleich (2012-2022)

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau

Migrantinnen und Migranten

Die größten Veränderungen gab es bei der Anzahl der Bürgerinnen und Bürger ohne deutsche Staatsbürgerschaft. Zu sehen sind die starken Anstiege ab dem Jahr 2015 in Folge der Fluchtmigration und infolge des Ukrainekrieges 2022. In den Zwischenjahren gab es eine gewisse Stabilisierung, wobei die Situation sich nicht grundlegend von der gesamtstädtischen Situation unterscheidet.

Zunächst ist festzuhalten, dass der durchschnittliche Anteil in der Stadt Dessau-Roßlau mit 8,6% Ausländeranteil im bundesweiten Vergleich recht niedrig ist. Roßlau liegt mit 7,4% unter dem Wert der Gesamtstadt. Die quartiersbezogene Auswertung weist nur in zehn von 18 Quartieren einen statistisch erfassbaren Ausländeranteil aus und nur die Quartiere Birkenweg, Paulick-Ring und Triftweg haben Werte, die über dem Durchschnitt von Roßlau liegen.

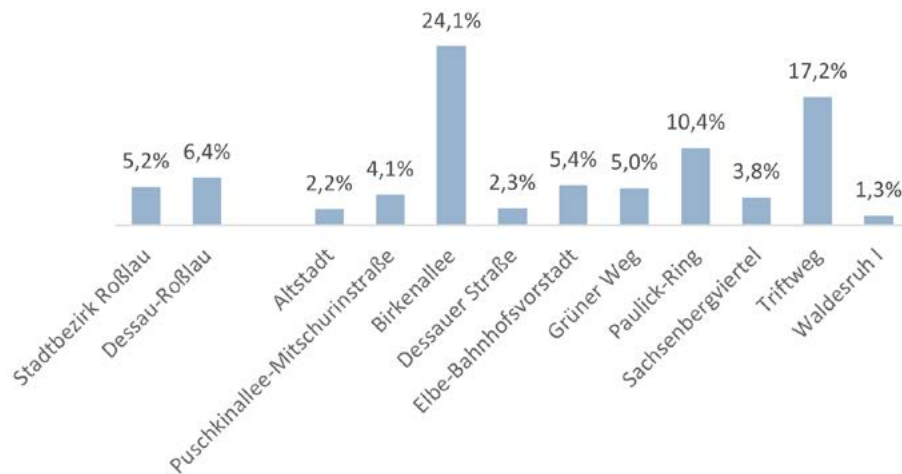


Abb. 39: Ausländeranteil der Bewohner mit Hauptwohnsitz (Quartiere im Vergleich)

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Stand 31.12.2021



Wobei anzumerken ist, dass der Ausländeranteil nicht identisch ist mit der Anzahl an geflüchteten Menschen. Die Gruppe der Ausländer ist sehr heterogen und fasst u.a. Arbeitnehmer aus dem EU-Ausland, ausländische Studierende oder Flüchtlinge in einer Statistik zusammen. Der Anteil von geflüchteten Menschen an Einwohnern ohne deutschen Pass ist mit etwa 40% relativ konstant, während etwa 60% aus anderen Motiven in die Stadt Dessau-Roßlau kommen.⁴

Die Bertelsmann-Studie „Städte leben Vielfalt“ formuliert 2019 als zentrales Ergebnis für Dessau-Roßlau: „Sozialer Zusammenhalt nach Stadtteilen in Dessau-Roßlau schwach ausgeprägt – hier schneiden Roßlau sowie die Kerninnenstadt besonders schlecht ab.“⁵

⁴ Integrationskoordinator und Integrationskonzept, S. 9

⁵ Bertelsmann Stiftung 2019 (Hrsg.): Städte leben Vielfalt. Fallstudien zum sozialen Zusammenhalt. Verlag: Bertelsmann Stiftung. Autoren: Dr. Frank Gesemann, Kristin Schwarze & Alexander Seidel. hier: Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse für Dessau-Roßlau

5.

Zusammenfassende Erkenntnisse und Empfehlungen aus den Analysen

Aus den verschiedenen Analyseschritten, insbesondere aus den Expertengesprächen und der Rückkopplung der Analyseergebnisse beim ersten Bürgerforum ergeben sich folgende Stärken und Schwächen der aktuellen Situation in Roßlau.

Stärken

- Die **verkehrstechnische Anbindung** des Stadtteils ist über das überregionale Straßennetz aus Richtung Magdeburg (B 184), Coswig/ Lutherstadt Wittenberg (B 187 und BAB 9) und Dessau (B 184) sehr gut. Vom Bahnhof Roßlau gibt es direkte Bahnverbindungen mit Regionalexpress oder Regionalbahn im Stundentakt in Richtung der ICE-Haltepunkte in Berlin, Magdeburg, Lutherstadt Wittenberg, Bitterfeld, Halle(Saale) und Leipzig.
- Die **landschaftliche Lage** als Bindeglied zwischen dem Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe mit seinen Auen und Wiesen im Süden und dem Fläming mit seinen bewaldeten Hügeln im Norden bietet ein vergleichsweise spannendes Naturraumpotential im direkten Umfeld des Stadtteils. Die Lage an der Elbe ist auch für Wassersport und Tourismus von Interesse.
- Im Stadtteil und direkt angrenzend in Rodleben gibt es für den **Wirtschaftsstandort** Dessau-Roßlau viele bedeutende Unternehmen (Schiffswerft, WTZ, Biopharmapark etc.), die aktiv am Markt agieren und die für den nationalen wie internationalen Markt produzieren.
- Der Stadtteil verfügt über eine gute infrastrukturelle Grundausstattung der **Daseinsvorsorge** für Bildung, Kultur und Altenbetreuung. Das **Nahversorgungsangebot** ist hinsichtlich der verfügbaren Einkaufsfläche pro Einwohner vergleichsweise hoch. Schwerpunkte mit zentrenrelevanten Sortimenten befinden sich im Bereich Hauptstraße/Schillerplatz sowie in den EKZ Magdeburger Straße und Luchplatz.
- Zwischen Roßlau und den Ortschaften und Stadtbezirken südlich der Elbe bestehen seit langem enge funktionale **Verbindungen**, die sich auch in zahlreichen **Verflechtungen** (Arbeit, Freizeit, Kultur) im Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner widerspiegeln.



- Die sehr vielfältigen **Netzwerke des Engagements** in und für Roßlau (Stammtisch der Vereine, Handwerkerstammtisch, Sportvereine etc.) sorgen für eine gute Vernetzung der ehrenamtlich Tätigen vor Ort, sind aber bisher außerhalb der Ortschaft wenig bekannt.
- Mit den innerstädtischen Standorten vom **Elbwerk** und dem **alten WTZ-Standort** gibt es in zentraler Lage beachtliche Gewerbeflächen, deren Revitalisierung für die Stadtteilentwicklung wichtige Entwicklungspotentiale bieten.
- Die **städtebaulich** gut erhaltenen Altstadtbereiche mit **Kleinstadfflair** stellen in der Gesamtstadt ein Alleinstellungsmerkmal dar. Sie sind ein Zeugnis der ehemals eigenständigen historischen Entwicklung Roßlaus. Der **Baubestand** ist im gesamtstädtischen Vergleich deutlich **älter**.
- Es gibt im Stadtteil ein breites Spektrum an Wohnangeboten in **Eigenheimsiedlungen** in den verschiedenen Baualtersklassen und unterschiedlichen Grundstückstypologien, die das Angebot der Gesamtstadt bereichern.
- Die alte **Wasserburg Roßlau** ist nicht nur der Lieblings- und Identifikationsort der Bewohnerinnen und Bewohner, sondern zugleich Postkartenmotiv, Ort des Engagements und aktiver Stadtteilkultur. Die Burg hat gesamtstädtisch ein Alleinstellungsmerkmal und besitzt als Veranstaltungsort (Burgtheater/Festivals) überregionale Bedeutung.

Schwächen

- Die Unternehmen signalisieren zunehmend Probleme, **Fachkräfte und Nachwuchs** für sich zu finden. Der Standort Roßlau (und Dessau-Roßlau) hat offensichtlich nicht genug **Attraktivität**, dass sich neue Arbeitskräfte mit ihren Familien hier dauerhaft niederlassen.
- Innerhalb von Roßlau gibt es nach Einschätzung der Stadtextpertinnen und Stadtextperen eine starke **soziale Differenzierung der Wohnmilieus**. Insbesondere die innerstädtischen Quartiere mit ihrer Mehrfamilien - Mietwohnbebauung sowie die Biethen weisen überwiegend einen städtebaulichen, wohnungspolitischen und sozialen Handlungsbedarf auf.
- Das unklare **wohnungspolitische Leitbild** für die Gesamtstadt führt bei den in Roßlau agierenden größeren Wohnungsunternehmen (RWG, DWG und TAG) zu Unsicherheiten bei der Einschätzung des Wohnungsmarktes und zur Zurückhaltung bei Investitionsentscheidungen.

- Der aktuelle **Wohnungsleerstand** in Roßlau beträgt 18,3 % und liegt damit deutlich über den Zahlen für Dessau-Roßlau (Zensus 2011 mit 14%). Vom Leerstand betroffen sind vornehmlich Wohnungen in Mietshäusern. Hier zeigt sich der Leerstand sowohl in den historischen Baubeständen (Sachsenbergviertel mit 38,2% Leerstand) als auch in den Plattenbaugebieten aus DDR-Zeiten (Triftweg mit 33,3% Leerstand).
- Die über 100 komplett **leerstehenden Gebäude** befinden sich teilweise an städtebaulich sensiblen Stellen und haben eine negative Ausstrahlung auf die angrenzende Bebauung sowie das wahrgenommene Ortsbild. Von den 104 Komplettleerständen waren 40 leerstehende Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Das für den Bahnverkehr bedeutsame **Gleisdreieck** zerschneidet das Stadtgefüge in drei ungleiche Teile. Diese starke räumliche Trennung wird durch die vom Durchgangsverkehr hoch belasteten Ortsdurchfahrten der Bundesstraßen B184/ B187 noch weiter verstärkt.
- Es gibt derzeit wenige **öffentliche Freiräume** mit Aufenthalts- und Gestaltqualität in Roßlau für die verschiedenen Generationen. Von den Jugendlichen werden fehlende Treffpunkte im öffentlichen Raum oder wenige selbstorganisierte Räume als Mangel beschrieben.
- Die Roßlauer stellen ihr eigenes Licht bisher zu sehr „unter den Scheffel“. Im Beteiligungsprozess wurde deutlich, dass viele Bewohner und Akteure stolz auf „ihr Roßlau“ sind, die **Rolle und das Bild von Roßlau** als wichtigen Teil der Gesamtstadt aber bisher zu wenig gewürdigt sehen. Die eigenen Stärken und Chancen des Stadtteils sollten stärker herausgestellt und als Ansatzpunkt für die weitere Stadtteilentwicklung genutzt werden.

Chancen

- Die geplante **neue Ortsumgehung** (B184 neu) kann mittel- und langfristig neben der Verkehrsentlastung für die innerstädtische Luchstraße/Magdeburger Straße auch neue gesamtstädtisch bedeutsame **Gewerbe- und Industrieansiedlungen** im Westen von Roßlau ermöglichen.
- Der **Rosselverlauf** und der **Elbbalkon** sind ein bisher ungenutztes Freiraumpotential. Diese für Roßlau wichtigen Freiräume lassen sich zusammen mit den Elbauewiesen, dem Biethewald und den angrenzenden Flämingwäldern zu einem Netz für die wohnortnahe Erholung verknüpfen.



- Der **historische Marktplatz** bildet zusammen mit dem Umfeld der Kirche St. Marien und der Elbstraße ein geschichtsträchtiges Ensemble mit bislang wenig genutzten öffentlichen Räumen. Wenn es gelingt, die vorhandenen Komplettleerstände wieder zu reaktivieren und die Freiräume an die Anforderungen des Klimawandels anzupassen, kann dieser Bereich seinen eigenständigen Charakter weiter profilieren.
- Der **Schillerplatz** bildet heute den urbanen Mittelpunkt von Roßlau. Die komplette Verlagerung der Bietheschule wie auch der Neubau für betreutes Wohnen sollten als Impulse für eine funktionale wie gestalterische Neuausrichtung dieses zentralen Stadtraums als Begegnungsort für alle Generationen genutzt werden.
- Die Sekundarschule pflegt ein intensives Netzwerk zu (Dessau-) Roßlauer Unternehmen und in die benachbarten Wohngebiete. Dieses Netzwerk und das **Wirken der Bietheschule** bei der Bildung und Integration von Jugendlichen kann einen neuen Entwicklungsimpuls in der Innenstadt setzen.
- Wenn es gelingt, das **gemeinsame Handeln** aller Akteure in den Mittelpunkt zu stellen und im Sinne der Sache gemeinsam die anstehenden Aufgaben anzugehen, werden sich schnell sichtbare Erfolge einstellen.

Risiken

- Sollte das Anliegen der Stadt, im neuen **Landesentwicklungsplan** alle Ortschaften nördlich der Elbe als Bestandteil des Oberzentrums Dessau-Roßlau aufzunehmen, scheitern, hätte dies negative Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung.
- Ohne fremde Hilfe von **Bund und Land (Städtebauförderung)** werden sich eine Vielzahl an geplanten Maßnahmen nicht umsetzen lassen und es droht eine zunehmende städtebauliche und soziale Polarisierung im Stadtteil.
- Im Moment leistet die Neutrassierung der B 184n nur bedingt einen Beitrag zur besseren Erschließung und Anbindung des **Ortsteils Bieth** für den Fuß-, Rad- und Busverkehr. Zudem bergen die hohen Investitionskosten das Risiko, dass sich das Vorhaben aufgrund der angespannten Haushaltssituation des Bundes weiter verzögert.
- Es ist sowohl für die Stadt und auch für viele Vereine eine große Herausforderung, die vorhandenen Angebote im **Kultur- und Freizeitbereich** angesichts der demografischen Veränderungen und der finanziellen Situation mittel- und langfristig aufrecht zu erhalten.

Quartiere mit Handlungsbedarf

Auf der Grundlage der eigenen Erhebungen und der Auswertung der verfügbaren statistischen Daten schlägt das Bearbeitungsteam bei der weiteren Bearbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes eine besondere Beachtung von sieben der 18 Quartiere vor.

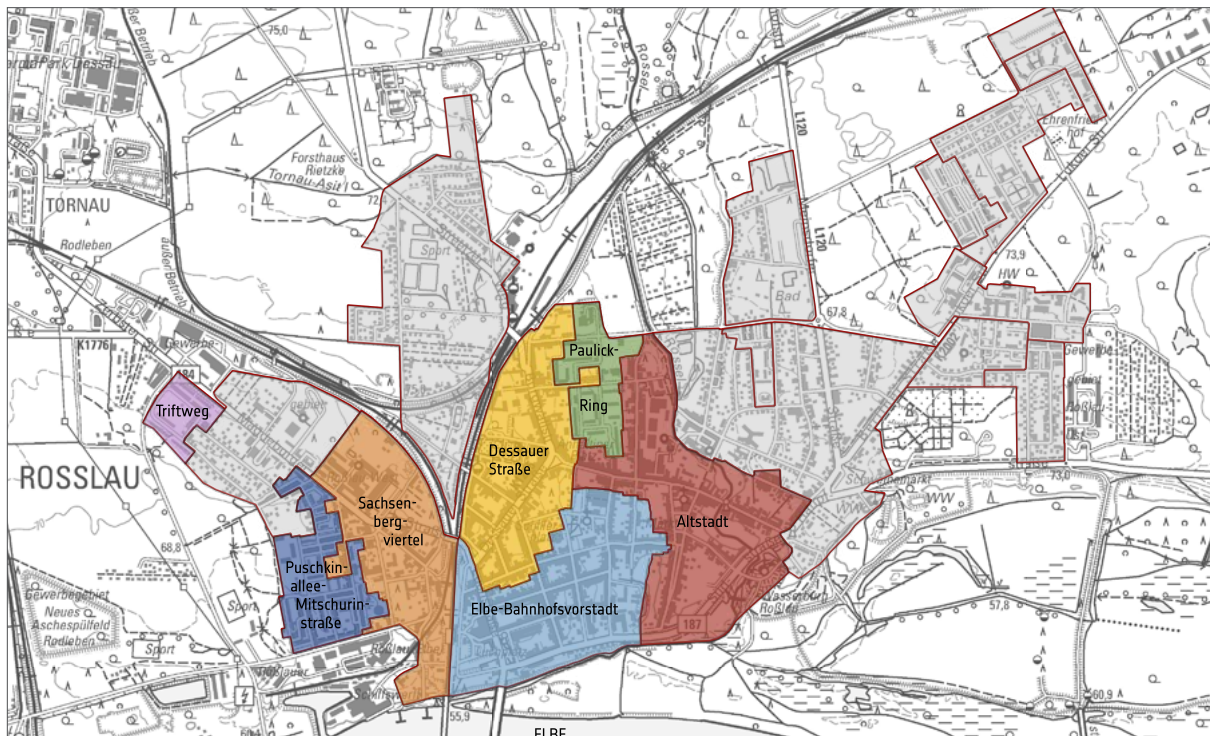


Abb. 40: Quartiere mit Handlungsbedarf

Quelle: Eigene Darstellung / DTK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Diese Empfehlung deckt sich auch mit Aussagen aus den vielen Gesprächen mit den Stadtexpertinnen und Stadtexperten und den Bürgerinnen und Bürgern bei den verschiedensten Beteiligungsrunden. Auch ein Infogespräch mit dem Ortschaftsrat im September 2022 und die zentrale Ämterrunde im Dezember 2022 haben diesen Ansatz unterstützt.

In den sieben Quartieren mit weiterem Untersuchungs- und Handlungsbedarf lebten Ende 2021 insgesamt 5.960 Menschen, das sind knapp 60 % der Einwohner von Roßlau.

In den Quartieren gilt es in Zukunft, durch eine Verknüpfung von städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen und investiven Aktivitäten und Maßnahmen eine Verbesserung der Situation einzuleiten.

Teil B

Ziele, Handlungsempfehlungen
und Maßnahmen

6.

Strategische Entwicklungsziele

Für die weitere Entwicklung des Stadtteils Roßlau werden folgende strategische Entwicklungsziele aus der Analyse der aktuellen Situation abgeleitet. Sie beschreiben eher abstrahiert und allgemein das anzustrebende künftige Bild des Stadtteils. Daraus leiten sich Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen für die weitere Stadtteilentwicklung ab.

- Roßlau ist ein wichtiger Stadtteil von Dessau-Roßlau und ein attraktiver Wohn- und Lebensort mit dem Charakter einer urbanen Landstadt zwischen Elbe und Fläming.
- Als zentraler Versorgungsbereich für den Nordteil der Stadt sichert Roßlau eine Nahversorgung und wesentliche Funktionen der Daseinsvorsorge für seine Bewohnerinnen und die umliegenden Ortsteile der Gesamtstadt.
- Roßlau bietet für alle Altersgruppen eine gute Wohn- und Lebensqualität in den Stadtquartieren.
- Die Anpassung des Stadtteils an den Klimawandel wird in allen künftigen Planungen, Konzepten und (Bau-)Maßnahmen berücksichtigt.
- Durch ein gutes Miteinander und einen starken sozialen Zusammenhalt wird/bleibt Roßlau lebendig und attraktiv für alle Generationen.

6.1. Roßlau als wichtiger Stadtteil von Dessau-Roßlau

Roßlau sollte als Stadtteil mit dem Charakter einer „kleinen Landstadt“ verstanden und entwickelt werden. Hier findet man innerhalb der Gesamtstadt noch ein weitgehend intaktes Altstadtflair mit einer Vielzahl an gut erhaltener historischer, kleinteiliger Bebauung. Zugleich ist Roßlau das zentrale Bindeglied zwischen den südlich der Elbe gelegenen und den nordelbischen Ortsteilen von Dessau-Roßlau und sollte in dieser Funktion gestärkt und entwickelt werden. Roßlau hat als Stadtteil von Dessau-Roßlau eine besondere Stellung.



6.2. Nahversorgung und Daseinsvorsorge: Stärkung der Zentrumsfunktion

Das „Stadtteilzentrum Roßlau“ ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die Sicherung und Stärkung der Zentrumsfunktion ist dabei nicht nur für Roßlau selbst, sondern auch für den gesamten nordelbischen Teil von Dessau-Roßlau von enormer Bedeutung. Dazu gehört die Qualifizierung des Stadtteilzentrums mit allen wichtigen Funktionen der Daseinsvorsorge auch für die Ortsteile und Dörfer auf der Nordseite der Elbe und in den Fläming hinein. Für die gesicherte Nahversorgung sollen die bestehenden nahversorgungsrelevanten Standorte am Luchplatz und an der Magdeburger Straße auch künftig erhalten bleiben.

6.3. Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren

Roßlau weist ein heterogenes Bild an Wohnquartieren hinsichtlich Baustruktur, Wohnungsart und -größe, Wohnumfeld und Infrastrukturausstattung sowie sozialer Situation auf. So gibt es städtebaulich viele gut erhaltene historische Stadtbereiche, die besondere Qualitäten haben und die eigenständige historische Entwicklung widerspiegeln. Insbesondere in den Mietwohnquartieren der Innenstadt und der Biethe ist eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität anzustreben durch eine Bündelung von baulichen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen und Maßnahmen im Freiraum. Daraus ergeben sich Handlungsbedarfe in den Themenfeldern Wohnungspolitik, Klimaanpassung, öffentliche Räume und Leerstand.

6.4. Anpassung des Stadtteils an den Klimawandel

Die aktuellen und künftigen Aufgaben und Ziele der Klimaanpassung und des Klimaschutzes erfordern die Integration dieses Themas in alle anderen Ziele, Aufgaben und Handlungsfelder der Stadtteilentwicklung. Daraus ergeben sich u.a. Handlungsbedarfe in den Themenfeldern Städtebau und Wohnen, Verkehr und Freiraum.

6.5. Sozialen Zusammenhalt stärken

Aus den Expertengesprächen gab es Hinweise auf eine soziale Segregation in Roßlau, die sich durch fehlende kleinräumige Sozialdaten bisher nicht verifizieren lassen. Auch die Einstufung von Roßlau als soziales Interventionsgebiet im Rahmen des Sozialmonitorings unterstützt den sozialräumlichen und gesellschaftspolitischen Handlungsbedarf in Roßlau. Die Stärkung des sozialen Zusammenhalts, die Verbesserung des Images von Roßlau und der sozialen Situation besonders in der Innenstadt sind deshalb wichtige Ziele der weiteren Stadtteilentwicklung von Roßlau. Zur sozialen Stabilisierung und Aufwertung gehören die bessere Integration der Jugendlichen im Stadtteil, die Förderung von familienfreundlichen Strukturen und Angeboten sowie die Förderung der Teilhabe von Seniorinnen und Senioren am gesellschaftlichen Leben. Ein weiteres Ziel ist die Förderung von Kultur, Sport und Vereinsleben in Roßlau.

Die in den 18 Stadtquartieren vorhandene soziale Differenzierung der Wohnmilieus muss besonders berücksichtigt werden, denn vor allem die innerstädtischen Quartiere und der Bereich Biethle mit ihren hohen Anteilen an Mietwohnungsbeständen weisen städtebaulichen, wohnungspolitischen und sozialen Handlungsbedarf auf.



7.

Übergreifende Handlungsfelder der Stadtteilentwicklung

Auf Grundlage der vorgenommenen Analysen und Erhebungen und der daraus abgeleiteten Ziele der Stadtteilentwicklung lassen sich für eine künftige integrierte Entwicklung von Roßlau die nachfolgenden Handlungsbedarfe und Handlungsempfehlungen ableiten:

7.1. Handlungsfeld A: Konzentration auf die Innenstadt

Eine zentrale Handlungsempfehlung zur Erreichung der Ziele der Stadtteilentwicklung ist die Konzentration der Maßnahmen, Mittel und Ressourcen auf die Roßlauer Innenstadt. Die Innenstadt umfasst hier die Gebiete Altstadt, Richard-Paulick-Ring, Elbe-Bahnhofsvorstadt und Dessauer Straße (» Abb. 40: Quartiere mit Handlungsbedarf). Hier konzentrieren sich die öffentlichen Funktionen und Angebote, aber auch die Probleme und Handlungsbedarfe. Da von einem weiteren Bevölkerungsrückgang in Roßlau auszugehen ist, ist eine klare kommunalpolitische Priorität für die Stadtteilentwicklung zu setzen.

Die angestrebte Stärkung der Innenstadt von Roßlau soll durch die Bündelung von (öffentlichen) Funktionen in der Innenstadt, die Stärkung und Stabilisierung des Einzelhandels, eine Reduzierung des Gebäudeleerstands, den Abbau der sozialräumlichen Segregation und die Aufwertung der öffentlichen Räume verfolgt werden.

Das Handlungsfeld hat viele Querbezüge zu den Handlungsfeldern Gewerbeflächen Innenstadt, aktiver Umgang mit Leerstand, Wohnungspolitik und zu den Fokusräumen.

Für die Stärkung und weitere Entwicklung der Innenstadt werden folgende Handlungsempfehlungen formuliert:

Die bestehenden beiden Städtebaufördergebiete in der Innenstadt sollen fortgesetzt und auf die nachfolgenden Handlungsschwerpunkte ausgerichtet werden:

- Erhaltung und Sicherung stadtbildprägender Gebäude und Ensembles, vor allem von Baudenkmalen
- Umgestaltung von öffentlichen Räumen und Anpassung der Freiräume an den Klimawandel (Reduzierung von Wärmeinseln und Einführung Schwammstadtansatz)

- Rückbau leerstehenden und dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnraums
- Unterstützung neuer Angebote der Daseinsvorsorge im Gebiet
- Einrichtung eines Quartiersmanagements zur Unterstützung und Vermittlung der Handlungsschwerpunkte, zur Vernetzung und Kommunikation der Akteure untereinander und zur Stärkung von Identität und Image
- Einrichtung eines Verfügungsfonds zur kleinteiligen und zügigen Unterstützung von Hauseigentümern, Händlern und Gewerbetreibenden bei entsprechenden zielgerichteten Maßnahmen.

Anpassung
Fördergebiete

Es sollte geprüft werden, die beiden bestehenden Fördergebiete zu einem einheitlichen Fördergebiet zusammenzuführen und dieses dann auf die beschriebenen Handlungsschwerpunkte auszurichten, ggf. ist eine geringfügige Anpassung der Fördergebietsgrenzen vorzunehmen.

Die Bündelung von öffentlichen, kulturellen, Verwaltungs-, Daseinsvorsorge- und anderen Funktionen in der Innenstadt von Roßlau ist anzustreben um so die Innenstadt als gemeinsames Zentrum des Stadtteils und seiner Bürger zu stärken. Dies könnten z.B. die Umnutzung des Rathauses zum Bürgerhaus mit Bürgerbüro und Vereinsräumen oder mittelfristig die Umsiedlung des Schiffermuseums in die Innenstadt sein. Damit im Zusammenhang steht die Entwicklung von Schlüsselimmobilien in der Innenstadt und der innerstädtischen Gewerbeflächen von Elbewerk, WTZ und ehemaligem WTZ Karl-Liebknecht-Straße.

Funktionsbündelung in
der Innenstadt

Auch die Stabilisierung und Konzentration der Nahversorger an den innenstädtischen Standorten Luchplatz, Schillerplatz und Nordstraße dient der angestrebten Stärkung der Innenstadt. Und nicht zuletzt trägt die Entwicklung der Fokusräume Markt, Schillerplatz, Richard-Paulick-Ring und Rossel (» Kap. 8.) zur Entwicklung der Innenstadt von Roßlau bei.

Vorgeschlagene Maßnahmen im Handlungsfeld A

„Konzentration auf die Innenstadt“ wären u.a.:

- Umgestaltung Fokusraum Markt
- Qualifizierung und behutsame Umgestaltung Schillerplatz
- Weiterentwicklung öffentlich nutzbarer Freiräume entlang des Rosselverlaufs
- Entwicklung der innerstädtischen Gewerbeflächen Elbewerk, WTZ und ehemaliges WTZ Karl-Liebknecht-Straße als Standorte für Gewerbe, Kultur und Dienstleistungen
- Einrichtung Quartiersmanagement
- Verfügungsfonds für die Innenstadt Roßlau

7.2. Handlungsfeld B: Aktiver Umgang mit Leerstand und Schlüsselimmobilien

Besonders in den innerstädtischen Quartieren mit Mehrfamilienhausbebauung konzentriert sich der Wohnungsleerstand. Darüber hinaus gibt es zahlreiche leerstehende oder mindergenutzte Gebäude, die oft markante städtebaulich, historisch oder architektonisch bedeutsame Gebäude betreffen, sogenannte Schlüsselimmobilien. Beispiele dafür sind die Hallen des Elbewerks, die Bandhauer-Brauerei am Markt, der ehemalige Penny Waldesruh, das Kino Hauptstraße, der Rundling, die ehemalige Kantine und Berufsschule der Werft im Biethviertel und demnächst die Bietheschule.

Markante Beispiele für Leerstände



Zur Reduzierung des Leerstandes und die Entwicklung der Schlüsselimmobilien wird ein (pro-)aktiver Umgang mit dem Thema vorgeschlagen. Dazu ist der Aufbau einer verwaltungsinternen „Querschnittsgruppe“ aus den Bereichen Bauordnung, Stadtplanung, Denkmalpflege, Ordnungsamt und Finanzen notwendig, um in einer konzertierten Aktion voranzukommen. Flankierend sind folgende Schritte anzugehen:

Verwaltungsinterne
Querschnittsgruppe

- Nach einer **Erfassung** der Leerstände und Schlüsselimmobilien und deren wesentlicher Rahmendaten (Eigentum, Grundstück, Baurecht, Nutzung, Bauzustand...) sollte eine **Kategorisierung** der Objekte nach den Optionen Entwicklung, Sicherung/Erhalt und Abriss erfolgen. Darüber hinaus erscheint eine (jährliche) **Priorisierung** der zu bearbeitenden Grundstücke im Hinblick übergeordneter städtebaulicher Entwicklungsziele (etwa im Zusammenhang mit Maßnahmen im öffentlichen Raum) sinnvoll.
- Begleitend zur Arbeit der verwaltungsinternen Querschnittsgruppe wird ein **externer Eigentümermoderator** eingesetzt, der die Ansprache der Eigentümer und die Reaktivierung und Entwicklung privater Leerstandsimmobilien übernimmt. Denn in der Regel sind spezifische Eigentümer-Gebäude-Konstellationen die Ursache für den Leerstand.

Eigentümermoderator

Sicherung, Erwerb
sowie Sanierung

- Zur Unterstützung der Entwicklung von leerstehenden Immobilien werden die neuen Eigentümer, wie z.B. junge Familien, mit Mitteln aus der **Städtebauförderung** und sonstiger geeigneter **Förderprogramme** (z.B. geplante KfW-Förderung für Kauf und Sanierung von Bestandsgebäuden - „Jung kauft Alt“) unterstützt.

Vorgeschlagene Maßnahmen im Handlungsfeld B
„Aktiver Umgang mit Leerstand und Schlüsselimmobilien“
wären etwa:

- Einrichtung einer verwaltungsinternen Querschnittsgruppe und Beauftragung externer Eigentümermoderator
- Einstellung eines Budgets für den Erwerb und die Erstsicherung von Immobilien im Haushalt
- Dauerhafte Schwerpunktsetzung der Mittel der Städtebauförderung auf die Problematik

7.3. Handlungsfeld C: Wohnen und Wohnungspolitik

Besonders in den Mietwohnbeständen hat Roßlau erhebliche Leerstände, aber auch wohnungswirtschaftliche und soziale Problemlagen zu verzeichnen. Gleichzeitig konzentrieren sich die Mietwohnbestände vor allem in den innerstädtischen und den Bieth-Quartieren, was zu einer räumlichen Überlagerung mit anderen Handlungsfeldern und Aufgaben führt. Im Beteiligungsprozess wurde zudem deutlich, dass neben einer Vielzahl privater Hauseigentümer vor allem die städtische Wohnungsbaugesellschaft DWG und die Roßlauer Wohnungsgenossenschaft RWG Hauptbetroffene und zugleich Hauptakteure dieses Handlungsfeldes sind. Da die aktuelle Situation und die Perspektiven des Wohnungsmarktes für die Beteiligten unklar sind, herrscht eine allgemeine Verunsicherung und daraus resultierende Zurückhaltung bei wohnungswirtschaftlichen Investitionen in Roßlau.

Anpassung des
Wohnungsbestandes

Zentrale Ziele und Aufgaben in diesem Handlungsfeld sind die Anpassung des Wohnungsangebotes an den Bedarf (z.B. familiengerechtes Wohnen, Generationswechsel in Einfamilienhaus-Gebieten, Anpassung des Bestandes an alternde Gesellschaft, Klimawandel und Klimaanpassung, ...) und die Reduzierung des Wohnungsleerstandes. D.h., es geht um die quantitative und qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere an den demografischen Wandel. Dazu gehören neben der Sicherstellung von bezahlbarem und möglichst barrierearmem Wohnraum auch die Schaffung, Erhaltung und der Ausbau von niedrigschwelligen Angeboten für Seniorinnen und Senioren aufgrund der Altersstruktur im Stadtteil. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Ansiedlung junger Familien mit Kindern, für die ein möglichst vielfältiges Angebot



familiengerechter Wohnungen und eine familienfreundliche Infrastruktur und Freiräume benötigt werden.

Grundlage für künftige unternehmens- und bestandsbezogene Entscheidungen sollte die Einordnung des Wohnungsmarktes Roßlau in die Gesamtstadt Dessau-Roßlau sein. Dafür braucht es ein wohnungspolitisches Konzept für Dessau-Roßlau und die Ableitung daraus für den Teilraum Roßlau. Zudem sollte die Stadt Dessau-Roßlau als Gesellschafterin der DWG die sozial-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele der Wohnungsbaugesellschaft genauer definieren, um dadurch die Grundlage für ein zielgerichtetes Agieren der DWG auf dem Wohnungsmarkt Roßlau zu schaffen. Basierend auf den Erfahrungen aus dem Beteiligungsprozess wird eine Wiederaufnahme regelmäßiger Gespräche und Abstimmungen zwischen der Stadt(planung) und den Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft sowie größerer Privatvermieter vorgeschlagen.

Wohnungspolitisches
Konzept

Handlungsempfehlungen für das Handlungsfeld Wohnen und Wohnungspolitik sind eine „Entdichtung“ des Wohngebietes Richard-Paulick-Ring für mehr Wohnqualität durch Abriss einzelner Blöcke und/oder den Rückbau oberer Geschosse. Das Wohngebiet Paulick-Ring weist die höchste Einwohnerdichte in Roßlau auf, derzeit wohnt etwa jede zehnte Person aus Roßlau in dem räumlich sehr kleinen Wohngebiet. Eine Reduzierung der Wohnungsanzahl könnte sowohl zu einer städtebaulichen als auch zu einer wohnungswirtschaftlichen Aufwertung des Wohngebietes beitragen.

Reduzierung
Wohnungsanzahl

Auch im Quartier Sachsenbergviertel und Puschkinallee-Mitschurinstraße kann durch einen gezielten Rückbau in Verbindung mit Aufwertungsmaßnahmen in den öffentlichen Räumen eine Stabilisierung erfolgen.

Mittelfristig wird auch im Wohnquartier Triftweg der Rückbau von Wohnungen und die Reduzierung der Wohnungsanzahl und des Wohnungsleerstandes empfohlen.

Im Rahmen der Zukunftsreise Dessau-Roßlau wurde ein Programm zur Ansiedlung junger Familien in Roßlau vorgeschlagen (Projekt Zukunftsreise). Dieser Vorschlag sollte aufgegriffen, weiterentwickelt und mit Hilfe der Städtebauförderung begleitet werden.

Der altersgerechte Umbau von Wohnraum stellt darüber hinaus einen wichtigen Baustein der Bestandsentwicklung dar. Eigentümer sollten dabei unterstützt und auf die möglichen Förderprogramme aufmerksam gemacht werden (»Kap. 10. »Kap. Übersicht zu aktuell laufenden Förderprogrammen). Ergänzt werden sollten die Wohnquartiere durch wohnortnahe Beratungs-, Hilfs- und Freizeitangebote zur Verhinderung von Einsamkeit und Isolation, der Förderung zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und als Präventionsangebote, nicht nur für Seniorinnen und Senioren.

Die im Handlungsfeld „Aktiver Umgang mit Leerstand und Schlüsselimmobilien“ beschriebene Strategie zur Entwicklung von Schlüsselimmobilien weist viele Schnittstellen zur Wohnungspolitik auf.

Vorgeschlagene Maßnahmen im Handlungsfeld C „Wohnen und Wohnungspolitik“ sind u.a.:

- Erarbeitung eines Wohnungspolitischen Konzepts für Dessau-Roßlau und Ableitung wohnungspolitischer Strategien für den Stadtteil Roßlau
- Etablierung einer Dialogplattform Wohnen mit den größeren Wohnungsunternehmen, wobei auch größere Privatvermieter zur Mitwirkung zu gewinnen wären
- Reduzierung Wohnungsanzahl („Entdichtung“) im Wohngebiet Paulick-Ring
- Programm zur Ansiedlung junger Familien in Roßlau (Projekt Zukunftsreise)
- Mittelfristiger Wohnungsrückbau im Quartier Triftweg

7.4. Handlungsfeld D: Sozialer Zusammenhalt und Jugendliche in Roßlau

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurde deutlich, dass Jugendliche stärker in der Stadtteilentwicklung beteiligt werden sollten und konkrete Unterstützungsmaßnahmen für die Gestaltung ihres Lebensumfelds benötigen und einfordern. Darum sollte, wie auch gesetzlich verankert, eine gute Jugendbeteiligung und partizipative Stadtentwicklung die Grundlage zukünftiger Planungs- und Gestaltungsprozesse bilden. Nach dem ersten Bürgerforum sind bereits erste Aktivitäten zu Angeboten und Orten für Jugendliche gestartet und gleichzeitig haben sich die Jugendlichen in den weiteren Erarbeitungs- und Umsetzungsprozess eingebracht. Ein Beispiel ist das realisierte Graffiti-Projekt zur Gestaltung des Bahnhofstunnels unter Anleitung des Streetworkers.

Laut der Bertelsmann-Studie „Städte leben Vielfalt“⁶ sehen 69% der Befragten in Dessau-Roßlau Defizite an Jugendfreizeiteinrichtungen und Familien- und Nachbarschaftszentren. Die Handlungsempfehlungen in diesem Handlungsfeld umfassen deshalb sowohl grundsätzliche strukturelle Maßnahmen als auch konkrete investive und räumliche Maßnahmen. Strukturell sollte ein eigener Streetworker für die Kinder und Jugendlichen in Roßlau eingesetzt werden. Zudem wird die Einrichtung einer Anlaufstelle mit Beratungs-, Bildungs- und Treffmöglichkeiten für Jugendliche im Stadtteil an zentraler Stelle empfohlen. Demokratischer Jugendbildungsarbeit ist dabei ein besonderes Gewicht zu verleihen, um Einfluss demokratiefeindlicher Gruppen aus dem rechten Spektrum auf die Jugendlichen zu minimieren. Auch die Einführung eines kostenlosen Schülertickets in Dessau-Roßlau, um die Mobilität für Kinder und Jugendliche (aus Roßlau) zu unterstützen, ist eine strukturelle Maßnahme.

⁶ Bertelsmann Stiftung
2019 (Hrsg.): Städte leben
Vielfalt. Fallstudien zum
sozialen Zusammenhalt.
Verlag: Bertelsmann
Stiftung. Autoren: Dr.
Frank Gesemann,
Kristin Schwarze &
Alexander Seidel. hier:
Zusammenfassung der
wichtigsten Ergebnisse für
Dessau-Roßlau



Zur Gestaltung der Bedingungen für Jugendliche in Roßlau ist eine Verzahnung der Aktivitäten und Maßnahmen des sozialen Planungsraums Roßlau (in Verantwortung des Jugendamtes) mit der städtebaulichen Entwicklung anzustreben. Dazu sollte das Planungsraumtreffen des Jugendamtes durch Mitarbeiter der städtebaulichen Planungen und die Kinder- und Jugendbeauftragte ergänzt werden und regelmäßige Abstimmungen stattfinden.

Integrierte Jugendarbeit

Konkrete baulich-räumliche sowie organisatorische Empfehlungen sind die Herrichtung der Freifläche neben dem Jugendclub „Platte 15“ zur Nutzung durch die Jugendlichen. Dafür ist eine Kooperationsvereinbarung zwischen dem Eigenbetrieb Dekita als Träger des Jugendclubs und der Werft als Eigentümer der Fläche abzuschließen. Das soziokulturelle Zentrum in der Ölmühle sollte als Treffpunkt aller Generationen weiterentwickelt werden, wobei Jugendliche eine der zu adressierenden Nutzer- und Zielgruppen, neben bspw. Familien, sind. Die formalen und finanziellen Grundlagen dafür müssen geklärt werden. Die Ölmühle als wichtige Einrichtung und Akteur wäre auch als Partner für die Umfeldgestaltung der Ölmühle und den Brückenschluss zur Gestaltung des Kohlmann'schen Grundstücks an der Hauptstraße als Spielraum zu gewinnen.

Umfeldgestaltung der
Jugendeinrichtungen
und soziokulturelles
Zentrum Ölmühle

Ganz grundsätzlich sollte die Übergabe und Organisation von eigenverantwortlichen Räumen für Jugendliche in Roßlau angestrebt werden. Dafür braucht es die Beteiligung und Teilhabe der Jugendlichen und ihre planerische und organisatorische Begleitung, unter anderem im Kontext der Arbeit einer Streetworkerstelle für Roßlau. Ein positives Referenzbeispiel in Dessau-Roßlau sind die Andeshalle in Dessau oder auch die Beteiligung der Jugendlichen an den Werkstätten des Stadtteilentwicklungskonzeptes Roßlau.

Eigenverantwortliche
Räume für Jugendliche

Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld „Sozialer Zusammenhalt und Jugendliche in Roßlau“ sind:

- Kostenloses Schülerticket in Dessau-Roßlau
- Ein eigener Streetworker für Kinder und Jugendliche in Roßlau
- Freifläche neben Jugendclub „Platte 15“ nutzen
- Öffnung Ölmühle mit Angeboten auch für Jugendliche
- Umfeldgestaltung Ölmühle/Kohlmann'sches Grundstück als innerstädtischer Spielraum mit Kinder- und Jugendbeteiligung
- Übergabe von geeigneten Räumen für die eigenverantwortliche Nutzung durch Jugendliche
- Aufbau eines Kinder- und Jugendbeirats Roßlau als demokratisches Beteiligungsinstrument

7.5. Handlungsfeld E: Gewerbeimmobilien im Stadtteil

Roßlau hat aus seiner Stadtgeschichte heraus eine Reihe von gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen direkt in der Innenstadt, die sowohl historisch, städtebaulich als auch funktionell die Innenstadt Roßlaus prägen. Dazu gehören das Elbewerk in der Hauptstraße, das WTZ an der Rossel oder das ehemalige WTZ-Gelände an der Karl-Liebknecht-Straße. Diese Wirtschaftsstandorte unterliegen seit einigen Jahren einem Wandel und zugleich einer Weiterentwicklung in ihrer Nutzung. Daraus entstehen Chancen sowohl für die Weiterentwicklung der Unternehmen als auch für die (Nach)Nutzung der historischen Gebäude und der gewerblich genutzten Flächen.

Begleitung des Wandels

So befindet sich das Elbewerk derzeit in einer Umstrukturierung. Die nicht mehr durch die Werft genutzten Gebäude und Hallen können für eine Mischung aus (verträglichem) Gewerbe, Kultur und Dienstleistungen umgenutzt werden. So ist sowohl die Ausweitung des WTZ ins Elbewerk als auch eine mögliche Verlagerung des Schiffermuseums in eine der Hallen zu diskutieren.

Das benachbarte WTZ wiederum hat Bedarf nach Erweiterung seiner Flächen und könnte dafür Flächen und Hallen des Elbewerks nutzen. Für die Erweiterung des WTZ sind ebenso die Flächen an der Rossel (für Sozialräume) sowie eine Kooperation unter Einbeziehung der Ölmühle interessant.

Revitalisierung

Die Werft konzentriert ihr Kerngeschäft zunehmend auf die Flächen an der Elbe und südlich der künftigen Trasse der Umgehungsstraße B184n. Damit steht für den nördlich gelegenen Bereich entlang der Clara-Zetkin-Straße (ehem. Kantine...) eine Revitalisierung an. Hier wäre eine Weiterentwicklung zum Gewerbepark für Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen und Kultur denkbar.

Das ehemalige WTZ-Gelände an der Karl-Liebknecht-Straße erfährt seit mehreren Jahren eine schrittweise Umnutzung und Neuordnung der Funktionen und Flächen, u.a. für Daseinsvorsorge oder soziokulturelle und Bildungsnutzungen. Die Weiterentwicklung bedarf einer Klärung des planungsrechtlichen Verfahrens für die Neuordnung der Funktionen inklusive der Mischnutzung für Gewerbe. Vorgeschlagen wird hier die Aufhebung des laufenden B-Plan-Verfahrens und die künftige Genehmigung nach § 34 BauGB.

Flächenanpassung

Auch das Gewerbegebiet Roßlau-West mit ehemaligem Möbelwerk, ehemaligem Bus-Müller und Westcenter bedarf einer Neuordnung. Hier sollte keine Erweiterung der bestehenden Einzelhandels- oder Verkaufsfächen erfolgen. Stattdessen könnten die leergefallenen Gebäude und Flächen für eine Gewerbeentwicklung und PV-Anlagen genutzt werden. Auch eine Renaturierung von Teilflächen sollte geprüft werden.



Grundsätzlich wird empfohlen, alle gewerblichen Standorte im Rahmen einer Gewerbeflächenuntersuchung zu vertiefen.

Denkbare Maßnahmen im Handlungsfeld „Gewerbeimmobilien im Stadtteil“:

- Aufhebung B-Plan Verfahren RSL Nr. 22 „Südliche Altstadt und Feuerwehr“, um die weitere Entwicklung der Flächen zu vereinfachen
- Umnutzung der Gebäude und Hallen des Elbewerks für eine Mischung aus Gewerbe, Kultur und Dienstleistungen
- Erweiterung des WTZ unter Nutzung von Flächen und Hallen des Elbewerks und der Flächen an der Rossel sowie der Kooperation mit der Ölmühle
- Weiterentwicklung des nördlichen Werftbereichs an der Clara-Zetkin-Straße als Gewerbepark für Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen und Kultur
- Keine Erweiterung Einzelhandel oder Verkaufsflächen im Gewebestreifen zwischen Magdeburger Straße und Bahn

7.6. Handlungsfeld F: Umweltfreundliche Mobilität

Ein wesentliches Handlungsfeld zur Klimaanpassung aber auch zur Attraktivitätssteigerung von Roßlau ist die umweltfreundliche Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur und der Mobilitätsangebote. Die Erhaltung der Nutzbarkeit aller Verkehrsanlagen mit einer zeitgemäßen Qualität wird hier als Grundvoraussetzung unterstellt. Die Neutrassierung der B 184n führt zu einer deutlichen Verkehrsentslastung im Straßenzug Luchstraße/Magdeburger Straße, wovon die angrenzenden Wohnlagen besonders profitieren werden. Im Zuge der Umwidmung der Straße sollte auch eine ausreichend dimensionierte Radverkehrsanlage eingerichtet werden und damit eine wichtige Maßnahme aus dem Radverkehrskonzept der Stadt realisiert werden. Eine weitere wichtige, bereits geplante Maßnahme (auch für den touristischen Verkehr) ist ein gemeinsamer Geh- und Radweg entlang der B 187 außerorts Richtung Klieken. Die bestehenden touristischen Rad- und Wanderwege durch die Stadt, wie der Fläming-Radwanderweg, sollten in der Stadt Roßlau thematisiert und besser erfahrbar gemacht werden. Die im Radverkehrskonzept fixierten kleinteiligen Maßnahmen an den Strecken und den Knotenpunkten sollten kontinuierlich angegangen und umgesetzt werden. Die vorliegende Planung der Umgehungsstraße im Bereich zwischen der Kreuzung mit der B 187 an der Südstraße und Elbebrücke und der Clara-Zetkin-Straße enthält einen eigenständigen Radweg entlang der Trasse wie auch eine

Neutrassierung und
Radverkehrsanlagen

direkte Anbindung des Biethewiertels. Das wird im Interesse einer besseren Anbindung des Biethewiertels und der Gewerbeflächen südlich der Clara-Zetkin-Straße für den Rad- und Fußverkehr ausdrücklich begrüßt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplans sollte die Netzergänzung der B 184n im Südwesten des Stadtteils Roßlau hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Führung des Busverkehrs und der Taktung (auch im Hinblick auf eine bessere Busanbindung des Biopharmaparks im Ortsteil Rodleben) eine besondere Betrachtung erfahren.

Zur Verbesserung der E-Mobilität ist der schrittweise Ausbau einer (öffentlichen) E-Ladeinfrastruktur anzustreben.

Das Querschnittsziel der Schaffung barrierefreier Verkehrsräume sollte bei zukünftigen Planungen handlungsleitend sein. Das bedeutet auch die Harmonisierung unterschiedlicher Ansprüche mit den Anforderungen der Barrierefreiheit.

Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld „Umweltfreundliche Mobilität“ sind:

- Neubau der Umgehungsstraße B 184n zwischen Südstraße und Ortseingang Tornau
- Anpassung der Radverkehrsanlage entlang der B 187 und des Straßenzuges Luchstraße/Magdeburger Straße an den heutigen Standard
- Prüfung ÖPNV im Zuge Fortschreibung Nahverkehrsplan
- Ausbau E-Ladeinfrastruktur

7.7. Handlungsfeld G: Qualifizierung öffentlicher Freiräume und Klimaanpassung

Als öffentlich nutzbare Freiräume werden von den Roßlauern vor allem die Elbwiesen und das Umfeld der Burg genannt. Auch das weitere Umfeld mit Fläming, Stadtwald und Biethewald hat wichtige klimatische und Aufenthaltsfunktionen. Zugleich gibt es in Roßlau vergleichsweise wenig gut gestalteten und nutzbaren Freiraum mit Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig wachsen die Anforderungen an die Freiräume aus der Anpassung an den Klimawandel. Deshalb liegen die Schwerpunkte der Handlungsempfehlungen im Themenfeld Freiräume auf der Klimaanpassung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch die Gestaltung öffentlicher Freiräume, insbesondere der Plätze in der Innenstadt: Anhaltiner Platz, Luchplatz, Schillerplatz sowie des



Rosselverlaufs als großes Potential sowohl aus ökologischer Sicht als auch als öffentlich nutzbarer Freiraum. Dazu wurde der Rosselverlauf als Fokusraum vertiefend untersucht (» *Kap. 8.4. Rossel und Elbe*). Am Rosselauf lassen sich exemplarisch und konzeptionell die Aufgaben der Klimaanpassung, des Klimaschutzes sowie der Schaffung öffentlich nutzbarer Freiräume für alle Altersgruppen realisieren. Mögliche Maßnahmen sind die Gestaltung des Wassersportplatzes an der Rosselmündung, die Gestaltung eines Spielplatzes an der Rossel, die Qualifizierung der Promenade, die Gestaltung des Kohlmann'schen Grundstücks oder die Entwicklung der Freiflächen von Ölmühle und WTZ an der Rossel.

Eine besondere Stellung nimmt im Selbstverständnis der Roßlauer der Elbbalkon an der Rosselmündung ein, der als Roßlauer Standort Teil der BUGA-Konzeption ist. Hierfür braucht es im Zuge der Planungen zur B184n eine kluge Lösung zur Gestaltung und Einbindung des Elbbalkons in das Netz der öffentlichen Freiräume sowie der Naturräume an der Elbe. Dabei ist unbedingt auch die Nutzung der Flächen für das identitätsstiftende Schifferfest zu berücksichtigen.

Elbbalkon

Denkbare Maßnahmen im Handlungsfeld „Qualifizierung öffentlicher Räume“ wären:

- Entwickeln eines Grünzuges entlang der Rossel durch die Stadt, der die äußere und innere Landschaft miteinander verknüpft. Einbindung des Fläming Radwanderweges in diese Entwicklung, um ihn für die Stadt und die Stadt durch diesen erlebbar zu machen.
- Maßnahmenpaket Fokusraum Rossel mit:
 - » Wassersportplatz an der Rosselmündung: Gestaltung und Pflege öffentlicher Raum
 - » Gestaltung Spielplatz an der Rossel (Amtsmühle, Kohlmann'sches Grundstück)
 - » Gestaltung Freigelände an der Ölmühle und WTZ an der Rossel
 - » Promenade an der Rossel
- Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Räume in der Innenstadt (Markt, Schillerplatz) und in den Wohnquartieren Richard- Paulick-Ring und im Biethviertel (» *Kap. 8. Fokusräume und Vertiefungsprojekte*)
- Gestaltung Elbbalkon und Rosselzugang in Hinblick auf die BUGA unter Berücksichtigung der Flächen für das Schifferfest und der Neuplanung der B 184n
- Pflege und Gestaltung des Bieth-Wäldchens als Naherholungsraum

8.

Fokusräume und Vertiefungsprojekte

Aus der Analyse und dem Beteiligungsprozess haben sich fünf Fokusräume ergeben, die vertiefend untersucht und in Beteiligungswerkstätten hinsichtlich ihrer Handlungsbedarfe und möglicher Handlungsansätze zur Diskussion gestellt wurden. Im Ergebnis wurden Vorschläge zur Gestaltung, Umbau oder Neuorganisation formuliert. Die Handlungsempfehlungen für diese Fokusräume umfassen dabei sowohl konkrete Maßnahmen als auch konzeptionelle Überlegungen oder Ideen, die einer weiteren Durchdringung und Bearbeitung bedürfen.

8.1. Marktplatz

Der Marktplatz ist im Verständnis der Roßlauer noch immer „die gute Stube“ des Stadtteils. Hier steht das Rathaus, als einer der Standorte der Dessau-Roßlauer Stadtverwaltung, mit Sitz des Ortschaftsrates und der Ortsbürgermeisterin sowie dem Standesamt. Die historische Entwicklung weist den Platz als urbanen Kern vor der Burg mit Rathaus und Kirche aus. Der Platz wurde in den 1990er Jahren aufwändig neu gestaltet mit Wasserspiel und plastisch gestaltetem Stadtwappen. Gleichwohl ist der Marktplatz heute die meiste Zeit des Jahres ein weitgehend ungenutzter steinerner Platz mit wenig Aufenthaltsqualität. Rings um den Platz gibt es keine Geschäfte und Läden mehr, stattdessen sind mehrere Gebäudeleerstände zu vermerken. Das jährliche Weinfest ist ein gutes Beispiel für die Belebung und mögliche Nutzung des Platzes, jedoch fehlen für den Alltag der umliegenden Bewohnerschaft und Roßlauer wie Roßlauerinnen Anreize, den Platz zu besuchen und zu nutzen. Gleichzeitig sind in Zeiten von Hitzeperioden und Starkregenereignissen Fragen der Vorsorge und Klimaanpassung zu beantworten. In der nachfolgenden Abbildung sind die planerisch- konzeptionellen Überlegungen und die darauf basierenden Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge dargestellt, in die auch die Ergebnisse der Beteiligungswerkstätten eingeflossen sind.

Maßnahmenvorschläge im Fokusraum Marktplatz

- Umbau und Nutzung des Rathauses als Bürgerhaus mit Sitz von Ortschaftsrat und Ortsbürgermeisterin mit Räumen für Veranstaltungen und Nutzungen durch die Vereine
- Umgestaltung des Platzes zum „Klimaplatz“ mit mehr Baumbestand, entsiegelter Fläche, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität für Familien
- Reaktivierung der komplett leerstehenden Gebäude am Platz



Abb. 41: Plandarstellung mit zentralen Handlungshinweisen (der Bürger) zum Fokusraum Marktplatz



Abb. 42: Plandarstellung mit zentralen Handlungshinweisen (der Bürger) zum Fokusraum Schillerplatz



als positiver Beitrag zur Stadtgestaltung und zum Umgang mit Schlüsselimmobilien

- Bauliche Sicherung des wichtigen Baudenkmals der Vereinsbrauerei (Bandhauer), dabei Klärung des Grundstückszuschnitts im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes
- Kirchhof und Kirchgarten von St. Marien als öffentlich zugänglichen Freiraum qualifizieren und den direkten Zugang zum Marktplatz gestalterisch aufwerten
- Kohlmann'sches Grundstück als Spielraum in Verbindung zur Ölmühle und zum Flussufer der Rossel umgestalten

8.2. Schillerplatz

Der Schillerplatz ist kein städtebaulich angelegter Platz, sondern ein Konglomerat aus öffentlicher Grünfläche, Zufahrten, Parkplätzen, Einkaufszentrum und befestigten Freiflächen. Gleichwohl haben sich rund um den Platz zahlreiche (öffentliche) Funktionen angesiedelt, so dass der Schillerplatz heute zunehmend die Mitte und das Zentrum von Roßlau bildet und als solcher auch wahrgenommen wird. Die Lage zwischen Hauptstraße und Goethestraße mit Bibliothek(-sgarten), Einkaufszentrum Schillerplatz, Sparkasse, katholischer Kirche, Sekundarschule Goethestraße und Elbe-Rossel-Halle unterstreicht diese Bedeutung. Zudem wird der Schwesternverband demnächst im anliegenden Innenquartier 40 betreute Seniorenwohnungen neu bauen, so dass weitere Anlieger und Nutzungsansprüche an den Platz hinzukommen. Der nach dem Abriss der Edeka-Kaufhalle befestigte Platz für Märkte und Veranstaltungen wird nicht genutzt, der Wochenmarkt findet aktuell in der R.-Breitscheid-Straße statt. Diese Ausgangslage und der Umstand, dass die Bietheschule 2024 komplett an die Goethestraße umzieht, machen die konzeptionelle Neuüberlegung und Umgestaltung des Platzes notwendig. Dabei sollen die Freiflächen in das Gesamtkonzept eingebunden werden, um zukünftig unter anderem das volle Potential der Bibliothek nutzen zu können. Außerdem soll der Planungsgrundsatz von durchgängiger Barrierefreiheit handlungsleitend sein und behindertengerechte Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen in dem Bereich angeordnet werden. In der Bürgerwerkstatt Schillerplatz wurden dazu zahlreiche weitere Handlungsbedarfe und Lösungsansätze diskutiert.

Maßnahmenvorschläge im Fokusraum Schillerplatz

- Sicherung des Einzelhandelsstandorts am Schillerplatz durch die Förderung einer Nachnutzung von leerstehenden Flächen
- Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Hausmeisterhauses als zusätzliche Projekträume für die Sekundarschule

- Verbindung zwischen den beiden Grundstücken der Sekundarschule auf direktem Weg herstellen
- Einordnung einer barrierefreien und vandalismussicheren öffentlichen Toilette am Hausmeisterhaus und Organisation der täglichen Reinigung über die Schulreinigung
- Erweiterung des bestehenden Bolzplatzes an der Porsestraße um eine Fläche für den Schulsport der Sekundarschule und Herstellung einer Beleuchtung
- Neuordnung der Parkplätze und Zugänge zwischen den beiden Schulgebäuden und der Elbe-Rossel-Halle
- Gestaltung und behutsame Ergänzung der Grünanlagen als generationenübergreifender zentraler Treffpunkt, Einordnung von Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten für verschiedene Nutzergruppen
- Herstellung einer Infrastruktur (Strom- und Wasseranschluss) für Feste und Veranstaltungen zwischen Grünanlage und befestigter Marktfläche

8.3. Wohngebiet Richard-Paulick-Ring

Zunächst einige Fakten: das Wohngebiet entstand in den 1980er Jahren und ist das jüngste DDR-Wohngebiet Roßlaus in Plattenbauweise. Es liegt nah am Roßlauer Zentrum und hat eine gute Grundausstattung mit Kindertagesstätte, Grundschule, Supermarkt und Ärztehaus. Ende 2021 lebten hier 1.012 Menschen, das ist jede zehnte Person aus Roßlau. Etwa zwei von fünf Bewohnerinnen und Bewohnern sind im Seniorenalter, die durchschnittliche Haushaltgröße beträgt 1,3 Einwohner pro Wohnung und ist damit sehr niedrig. Von den 940 Wohnungen stehen derzeit ca. 20% leer, oftmals die oberen Etagen. Die meisten Wohnungen werden von der DWG und der RWG eG angeboten, ein kleinerer Teil der Wohnungen (vor allem aus den 1990er Jahren) durch private Vermieter. Einzelne Blöcke wurden als Eigentumswohnungen privatisiert und werden von der DWG verwaltet. Der Sanierungsstand ist sehr unterschiedlich, es gibt komplett modernisierte Gebäude mit einem Aufzugsanbau, teilsanierte und unsanierte Bestände. Eine Zukunftsaufgabe bleibt die Anpassung des Wohnungsbestandes an sich verändernde Wohnbedarfe durch die Wohnungsunternehmen. Das kurz nach der Wende erstmals hergestellte Wohnumfeld ist mit dem gesamten Gebiet etwas in die Jahre gekommen, ebenso viele Straßen und Fußwege. Die Eingangssituation von der Hauptstraße her erfolgt für Fußgänger durch eine Passage, die Wegeführung über den Parkplatz der Senioreneinrichtung ist unübersichtlich. Die Zufahrt mit dem Pkw erfolgt vor allem über die Nordstraße, wobei es einen „Schleichverkehr“ von der Nord- zur Waldstraße durch das Wohngebiet gibt, was zu einer höheren Verkehrsbelastung führt.

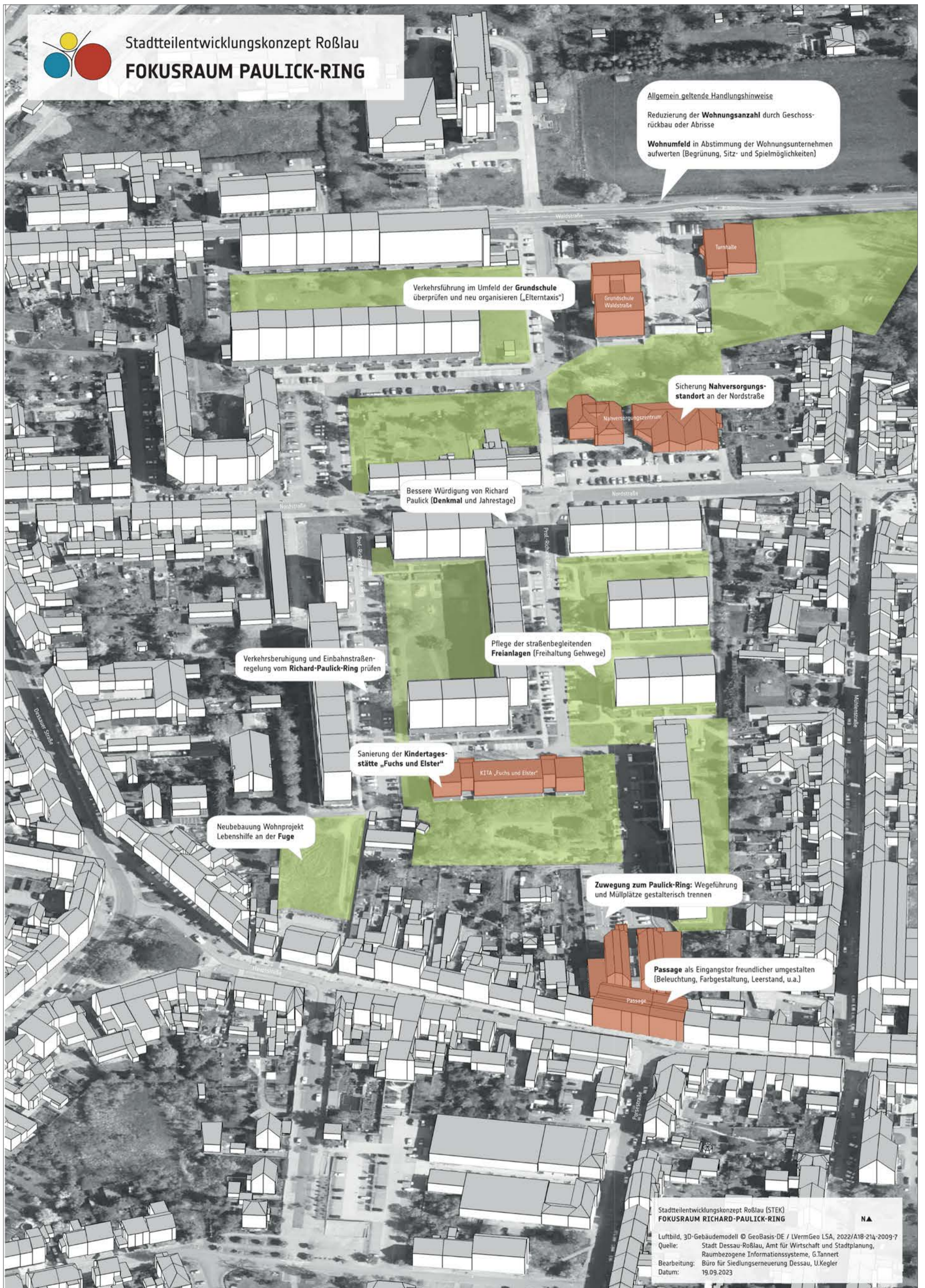


Abb. 43: Plandarstellung mit zentralen Handlungshinweisen (der Bürger) zum Fokusraum Wohngebiet Richard-Paulick-Ring

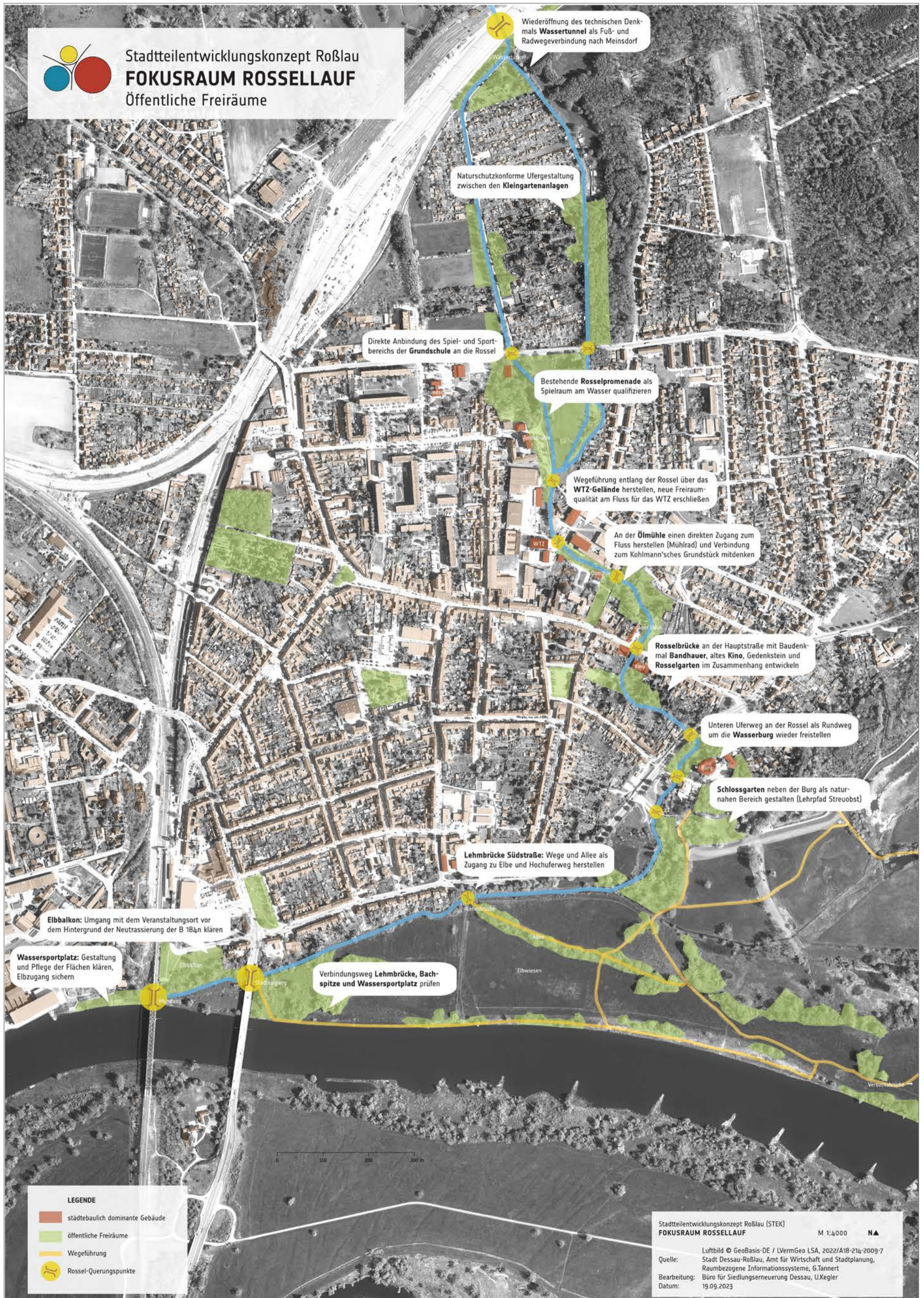


Abb. 44: Plandarstellung mit zentralen Handlungshinweisen (der Bürger) zum Fokusraum Rossellauf



Maßnahmenvorschläge im Fokusraum Wohngebiet Richard-Paulick-Ring

- Reduzierung der Wohnungsanzahl und „Entdichtung“ des Wohngebiets durch Rückbau oberer Geschosse und Abriss einzelner Gebäude
- Quartiersbezogene Aufwertung des Wohnumfeldes (Begrünung, Schaffung von Aufenthalts- und Spielpunkten) in Abstimmung mit den Wohnungseigentümern und mit Anwohnerbeteiligung
- Gemeinsames Wärme-Energiekonzept aller Eigentümer für das Wohngebiet auf Grundlage der kommunalen Wärmeplanung
- Sanierung der Kindertagesstätte „Fuchs und Elster“
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen und/oder Prüfung einer Einbahnstraßenregelung für die Straße „Richard-Paulick-Ring“
- Neuordnung Parkplätze und Eingangsbereich der Grundschule, Anfahrt für Elterntaxis vor der Grundschule entschärfen
- Zugang zum Wohngebiet durch die Passage neugestalten und Angstraum minimieren (z.B. durch Beleuchtung)
- Neuordnung und Aufwertung der Wegebeziehung über Parkplatz hinter der Senioreneinrichtung
- Sanierung und Pflege des Denkmals für Prof. Richard Paulick

8.4. Rossel und Elbe

Die Rossel ist nicht nur das namensgebende Flüsschen von Roßlau, sondern bietet entlang seines Laufs durch die Stadt ein großes Freiraum- und Erholungspotential für die Stadt und ihre Bewohner. Derzeit ist die Rossel nur in Teilabschnitten zugänglich und erlebbar, in Teilen verläuft sie entlang privater Grundstücke und ist zugebaut oder unzugänglich. Das Potential für die Stadtteilentwicklung zu heben, war Thema einer Bürgerwerkstatt, die zahlreiche Orte und Ideen für die Gestaltung der Freiflächen entlang der Rossel diskutierte.

Maßnahmenvorschläge im Fokusraum Rossel

- Durchwegung am Wassertunnel reaktivieren
- Renaturierung der Ufer entlang der Kleingartenanlagen
- Verbindung vom Schulgelände Grundschule Waldstraße zur Rossel herstellen
- Bestehende Promenade an der Amtsmühle durch Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten aufwerten, Einbeziehung des Gartengrundstücks der Amtsmühle und Einordnung eines Spielplatzes am Wasser prüfen

- Weg entlang der Rossel über WTZ-Gelände prüfen, Öffnung zum Gelände Ölmühle
- Gestaltung Freiflächen an der Rossel im Bereich Ölmühle und Verbindung zum Kohlmann`schen Grundstück (als Spielplatz) herstellen
- Bereich der Rosselbrücke an der Hauptstraße gemeinsam gestalten (Grundstück am Bandhauer-Haus, Altes Kino, Gedenkstein und am Rosselgarten)
- Direkten Zugang vom Grundstück der Vereins-Brauerei (Bandhauer) ans Wasser herstellen und für die Entwicklung des Baudenkmals nutzen
- Wegeführung entlang der Rossel an der Wasserburg wiederherstellen
- Schlossgarten an der Burg als naturnahen Bereich gestalten (Lehrpfad Streuobst)
- Zugang von der Innenstadt (Elbstraße) über Südstraße zu Lehmbrücke und Elbwiesen qualifizieren
- Überquerung Rossel an der Rosselspitze prüfen, ggf. herstellen einer Wegeverbindung über die Elbwiesen zum Wassersportplatz und zum Elbbalkon

8.5. Westlicher Ortsteil Biethe

Der Roßlauer Ortsteil westlich der Bahn, der umgangssprachlich Biethe genannte Bereich, ist ein sehr heterogenes Gebiet mit wachsenden Wohnungsleerständen und einem sehr hohen Altersdurchschnitt. Die städtebauliche Struktur widerspiegelt die Entwicklungsgeschichte des Roßlauer Westens: nach dem ersten gründerzeitlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau „hinter der Bahn“ im Sachsenbergviertel wurde nach 1945 das Bietheviertel zum Wohngebiet für die Beschäftigten der Werft und des Hydrierwerks Rodleben. Ergänzt wurde das Gebiet durch das Einfamilienhausgebiet im Mittelweg und zuletzt durch Plattenbauten der 70er und 80er Jahre am Triftweg.

Problematisch sind die sehr heterogenen Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Gebietes: Neben den hohen Leerständen durch Sanierungsstau in den Beständen aus den 50er und 60er Jahren, im Sachsenbergviertel und im Triftweg fällt der hohe Altersdurchschnitt der Bewohnerschaft auf. Von den Bewohnern sind wahrscheinlich noch viele aus den ersten Bezugsgenerationen, die mit dem Gebiet alt geworden sind. Auch das Eigenheimquartier Mittelweg steht vor einem Generationswechsel, der begleitet werden sollte. Gleichzeitig macht der prognostizierte weitere Bevölkerungsrückgang von Roßlau eine eindeutige wohnungswirtschaftliche Perspektive für dieses Stadtgebiet schwer.



Dabei weisen insbesondere die Wohnungsbestände im Mittelweg, im Quartier Puschkinallee-Mitschurinstraße und teilweise auch im Sachsenbergviertel wohnungswirtschaftliche Potentiale auf. So saniert die TAG Wohnen derzeit modellhaft zwei erste Gebäude im denkmalgeschützten Biethewald und entwickelt eine größere Vielfalt an Wohnungsangeboten, z.B. für Familien und Senioren.

Der Biethewald wird von der Anwohnerschaft wegen fehlender Pflege nicht mehr als Naherholungsgebiet genutzt und die Straßen im Sachsenbergviertel sind dringend sanierungsbedürftig. Die Gebäude der Werft entlang der Clara-Zetkin-Straße warten auf eine Neunutzung und Umstrukturierung. Daneben sind der Rundling, die Bietheschule und die ehemalige Berufsschule markante leerstehende Schlüsselobjekte im Stadtteil.

Die neue Führung der Umgehungsstraße B184n eröffnet für das Gebiet Biethewald mittel- bis langfristig unterschiedliche Entwicklungsperspektiven:

Entwicklungs-szenarien
des Biethewald Quartiers

Variante 1: Entwicklung zum Wohnquartier mit neuen, besonderen Wohnformen mit Blick auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung und daraus resultierende Wohnnachfrage durch die Beschäftigten vom Biopharmapark in Rodleben oder vom Werftgelände

Variante 2: eine stärker gewerbliche Entwicklung des gesamten Roßlauer Westens, auch durch die Erschließung neuer Gewerbeflächen entlang der B184n. Der bestehende Gebäudebestand müsste dann zum Mischgebiet transformiert werden.

Variante 3: eine kleinteilige Entwicklung aus den bestehenden Quartieren heraus, insbesondere durch die ansässigen Wohnungsunternehmen, um damit neue Zielgruppen zu erschließen.

Für alle drei Varianten wäre eine Modifizierung der derzeit verfolgten, vorrangig auf den Durchgangsverkehr orientierten Trassenführung der B 184n anzustreben. Denn derzeit wird mit den Planungen die Verknüpfung des Gebietes mit den anderen Stadtquartieren östlich der Bahn nicht verbessert. Eine direkte Anbindung der Quartiere Puschkinallee-Mitschurinstraße und Sachsenbergviertel für den Fuß- und Radverkehr an die neue Umgehungsstraße und die Bahnquerung am Elbebalkon im Zuge der bevorstehenden Beteiligungsverfahren ist deshalb in die aktuellen Planstände zur Ortsumgehung aufgenommen worden.

Da es mehrere mögliche Entwicklungsrichtungen für das beschriebene Stadtviertel im Roßlauer Westen gibt, wird empfohlen, die weitere Entwicklung zunächst zu beobachten und durch Ausweisung eines neuen Städtebaufördergebiets aktiv zu begleiten. Dazu wären als Grundvoraussetzung ein abgestimmtes Agieren und eine Kooperation der großen Wohnungsunternehmen mit den Zielen der Stadtentwicklung notwendig. Als Gegenstand und Instrument der Kooperation bietet sich

Quartierskonzept die Erarbeitung eines Quartierskonzeptes an, bei dem ggf. weitere Akteure aus Wirtschaft und Gemeinwesen eingebunden werden sollten. Das Quartierskonzept könnte über das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung – Zuschuss Klimaschutz und Klimaanpassung“ (KfW 432) gefördert werden, das mit einer Förderquote von 75 % für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen und mit Zuschüssen für ein Sanierungsmanagement (3-5 Jahre) sehr attraktiv ausgestaltet ist. (Anmerkung: Derzeit (Febr. 2024) können aufgrund der angespannten Haushaltslage des Bundes keine Anträge gestellt werden.)

Unabhängig davon sollte durch die Stadt den teilweise sich zeigenden Tendenzen einer Verwahrlosung aktiv entgegengetreten werden und diese nicht geduldet werden.

Maßnahmenvorschläge im Beobachtungsgebiet Biethe

Es wird empfohlen bei einer vertiefenden Betrachtung des Gebietes unter anderem folgende Punkte zu untersuchen.

- Auf Initiative der Wohnungsunternehmen kann die Stadt einen Förderantrag für das Programm KfW 432 stellen und damit ein gemeinsam getragenes Quartierskonzept inkl. Wärmeplanung und energetischer Sanierung erarbeiten.
- Ziel könnte eine klimawandelangepasste Erneuerungsstrategie mit den Bausteinen sein:
 - » Umstrukturierung des Wohnungsbestandes bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnungsanzahl.
 - » Aufwertung der öffentlichen Räume und konsequente Anwendung des Schwammstadtprinzips (das auch BUGA tauglich sein sollte).
 - » Klärung und Entwicklung von Schlüsselimmobilien und Leerstandsobjekten. Es wird angeregt Zwischennutzungen anzustreben, die dem Gemeinwesen oder der Wirtschaftlichkeit dienen, um dadurch Leerstand im privaten Bereich zu vermeiden.
 - » Sicherung einer zukunftsfähigen Erschließung des Stadtgebiets für alle Verkehrsarten (Kfz, Rad, Fußgänger) durch eine Anpassung der Planungen für die B 184n und durch Aufwertung der Sachsenbergstraße und Magdeburger Straße.
 - » Transformation des Gewerbestreifens im nördlichen Werftgelände an der Clara-Zetkin-Straße als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.
- Generationswechsel im EFH-Bestand Mittelweg begleiten und unterstützen, u.a. durch Nutzung des neuen KfW-Förderprogramms „Jung kauft Alt“.
- Pflege und Gestaltung des Biethe-Wäldchens als wohnungsnahen Erholungsraum.
- Stabilisierung des Einkaufszentrums an der Magdeburger Straße ohne weitere Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel im Gewerbestreifen zwischen Magdeburger Straße und Bahntrasse.

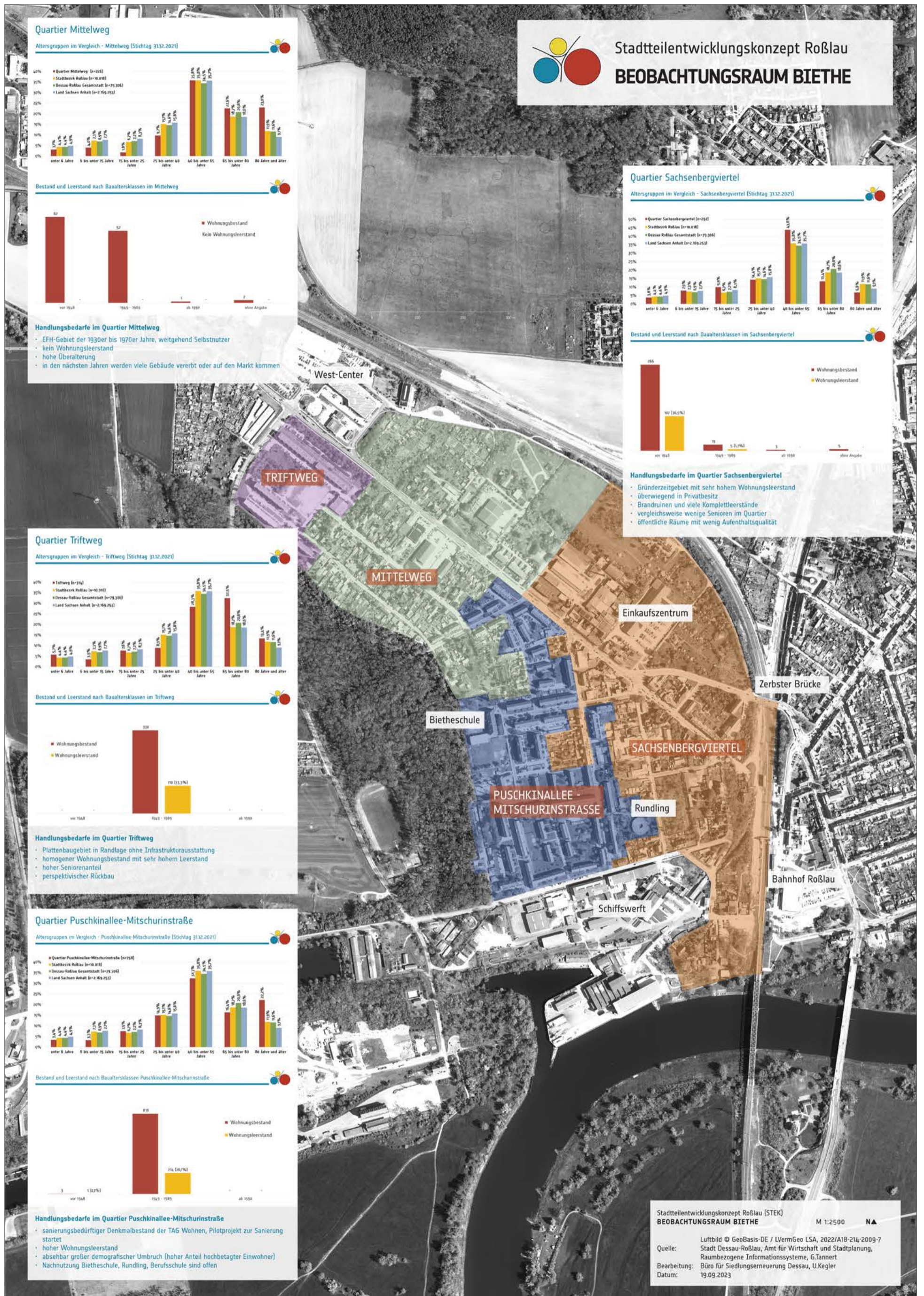


Abb. 45: Plandarstellung westlicher Ortsteil Biethel mit den vier Teilquartieren

Teil C

Empfehlungen zur Umsetzung

9. Maßnahmenvorschläge zur Stadtteilentwicklung

Stadt(teil)entwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Marktakteuren, Bürgerschaft sowie Kommunalpolitik und Stadtverwaltung. Da sich die Stadtentwicklung häufig einer strikten und restriktiven hoheitlichen Steuerung entzieht, muss sie als permanenter Aushandlungs- und Kommunikationsprozess gestaltet werden. Als integriertes Konzept greift das vorliegende Konzept zahlreiche laufende oder avisierte Maßnahmen der unterschiedlichen Zuständigkeitsbereiche der Stadtverwaltung Dessau- Roßlau auf. Diese wären im kommenden Umsetzungsprozess der einzelnen Maßnahmen weiter auszuarbeiten und darzustellen. Dafür ist eine steuernde und koordinierende Tätigkeit der Stadtverwaltung unerlässlich. Das Planungsteam empfiehlt deshalb, ressortübergreifende Arbeits- und Kommunikationsstrukturen innerhalb der Stadtverwaltung zu pflegen sowie bei Bedarf themen- und projektbezogene Arbeitsgruppen zu bilden, die den Fortgang der vorgeschlagenen Maßnahmen vor dem Hintergrund der städtischen Ziele und Entwicklungen begleiten.

Die weitere Entwicklung des Stadtteils Roßlau als Raum eines aktiven Gemeinwesens sollte durch die Fortführung der erfolgreichen Beteiligungs- und Teilhabe-Formate wie dem Bürgerforum oder der Werkstattrundgänge unterstützt werden. Diese Beteiligungsformate und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Ortschaftsrat leisten zugleich einen ganz wichtigen Beitrag für den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil. Erfreulicherweise haben sich viele Bürgerinnen und Bürger sowie große Teile der Verwaltung engagiert in den STEK-Prozess eingebracht. Darüber hinaus hat auch die Stadtmarketinggesellschaft mit spezifischen Produkten und Kampagnen den Planungsprozess begleitet und damit einen Impuls zur Verbesserung des Images und für die Identität von Roßlau gesetzt.

Mit dem Stadtteilentwicklungskonzept Roßlau werden kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre angestoßen. Es stellt als informelles Planungsinstrument nach einem Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates den Orientierungsrahmen für die künftige Stadtteilentwicklung dar und beschreibt für private Investitionen oder bürgerschaftliches Engagement wichtige Leitplanken und Ziele.

Stadtteilentwicklung lebt in einem hohen Maß von Kontinuität und Verlässlichkeit und dem Gemeinschaftswillen aller städtischen Akteure. Wichtig für den Erfolg sind verlässliche Personalstrukturen, Finanzierungen und langfristig wirkende Förderprogramme. Vor allem wird die Absicherung der personellen Kapazitäten in der Verwaltung angesichts des



zunehmenden Fachkräftemangels über einen längeren Zeitraum zu einer wichtigen Rahmenbedingung.

Im nachfolgenden Kapitel werden die im Kapitel 7 beschriebenen Handlungsfelder und Maßnahmen und die im Kapitel 8 aus den Fokusräumen abgeleiteten Maßnahmen in einer Übersicht zusammengefasst und eine erste Prioritätensetzung vorgeschlagen.

9.1. Städtebaufördergebiet Innenstadt Roßlau

Das Planungsteam schlägt vor, die beiden aktuell bestehenden und direkt aneinandergrenzenden Fördergebiete (Paulickring/Nordstraße Roßlau und Westliche Altstadt Roßlau) zu einem einheitlichen Fördergebiet zusammenzuführen oder das Fördergebiet „Westliche Altstadt Roßlau“ um den Bereich „Paulickring-Nordstraße“ zu erweitern. Beide Fördergebiete werden derzeit aus der Förderlinie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ gespeist und können dieser Förderlinie auch in Zukunft entsprechen. Das nun vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept sollte der Anlass sein, nach zwei „Nullrunden“ in den Haushaltsjahren 2023 und 2024 ab dem Haushaltsjahr 2025 verstärkt Maßnahmen im Fördergebiet anzugehen, was mit der Haushaltsplanung für 2025 im Frühjahr 2024 einsetzen könnte. Dafür eignen sich zum Beispiel die Schlüsselmaßnahmen Quartiersmanagement, die Sicherung der Vereinsbrauerei und die Aufwertung der Passage.

Mit dem vorgeschlagenen einheitlichen Fördergebiet „Innenstadt Roßlau“ könnte die Stadt Dessau-Roßlau Beiträge zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und zur Anpassung an den Klimawandel leisten. Die nachfolgenden Maßnahmen liegen im öffentlichen Interesse und können integriert und zügig durchgeführt werden. Dabei sind die nachfolgenden Ziele und Schwerpunkte handlungsleitend:

- Erhaltung und Sicherung stadtbildprägender Gebäude und Ensembles, vor allem von Baudenkmalen
- Umgestaltung von öffentlichen Räumen und Anpassung der Freiräume an den Klimawandel (Reduzierung von Wärmeinseln und Einführung Schwammstadtansatz)
- Rückbau leerstehender und dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen und Gebäude
- Unterstützung neuer Angebote der Daseinsvorsorge im Gebiet
- Einrichtung eines Quartiersmanagements zur Unterstützung und Vermittlung der Handlungsschwerpunkte sowie zur besseren Vernetzung und Kommunikation der Akteure untereinander und zur Stärkung von Identität und Image
- Einrichtung eines Verfügungsfonds zur kleinteiligen und zügigen Unterstützung von Hauseigentümern, Händlern und Gewerbetreibenden.

Im Folgenden sind für das vorgeschlagene Städtebaufördergebiet Innenstadt die Maßnahmenvorschläge (I - 1 bis I - 40) aus den Handlungsfeldern A - G und aus den Fokusräumen tabellarisch zusammengefasst. Neben der Zuordnung der einzelnen Maßnahmen zu den Handlungsfeldern und Fokusräumen wird eine zeitliche Realisierbarkeit nach den Kategorien

- kurzfristig, d.h. Umsetzung innerhalb von drei Jahren
- mittelfristig, d.h. Umsetzung in bis zu sieben Jahren
- langfristig, d.h. Umsetzung in bis zu fünfzehn Jahren

vorgenommen. Darüber hinaus sind Schlüsselmaßnahmen definiert, die eine Impulswirkung für den Stadtteil entfalten sollen und darum kurzfristig umgesetzt oder zumindest begonnen werden können.

Ifd. Nr.	Maßnahme	HANDLUNGSFELD							FOKUSRAUM				
		A <small>Konzentration auf die Innenstadt</small>	B <small>Aktiver Umgang mit Leerstand und Schlüsselimmobilien</small>	C <small>Wohnen und Wohnungspolitik</small>	D <small>Sozialer Zusammenhalt und Jugendliche in Roßlau</small>	E <small>Gewerbeimmobilien im Stadtteil</small>	F <small>Umweltfreundliche Mobilität</small>	G <small>Qualifiz. öffentl. Freir. u. Klimaanpassung</small>	Markt	Schillerplatz	Paulick-Ring	Rossel / Eibe	Biethe
I-01	Quartiersmanagement	●	●	●	●	●	●	●	■	■	■	■	
I-02	Verfügungsfonds Innenstadt	●	●		●	●		●	■	■	■	■	
I-03	Sicherung Vereins-Brauerei	●	●						■				
I-04	Sanierung Hausmeisterhaus mit öff. WC	●	●		●			●		■			
I-05	Direkte Verbindung zwischen den Schulgebäuden der Sekundarschule	●			●					■			
I-06	Neuordnung Zufahrt GS Waldstraße						●				■		
I-07	Passage aufwerten	●			●			●			■		
I-08	Gestaltung Freiflächen Ölmühle an der Rossel	●			●			●				■	
I-09	Einrichtung (Querschnitts-) Projektgruppe Leerstand und Schlüsselimmobilien in Stadtverwaltung	●	●	●		●			■	■			■
I-10	Aufbau Leerstandsdatenbank	●	●	●		●			■	■	■		■
I-11	Aufhebung B-Plan Verfahren RSL Nr. 22	●				●							
I-12	Erweiterung Bolzplatz Porsestraße für Schulsport	●			●			●		■			

kurzfristige Umsetzung



Ifd. Nr.	Maßnahme	HANDLUNGSFELD							FOKUSRAUM					
		A Konzentration auf die Innenstadt	B Aktiver Umgang mit Leerstand und Schlüsselimmobilien	C Wohnen und Wohnungspolitik	D Sozialer Zusammenhalt und Jugendliche in Roßlau	E Gewerbeimmobilien im Stadtteil	F Umweltfreundliche Mobilität	G Qualifiz. öffentl. Freir. u. Klimaanpassung	Markt	Schillerplatz	Paulick-Ring	Rossel / Elbe	Biethe	
I-13	Spielraum Kohlmann'sches Grundstück	●	●		●			●	■				■	
I-14	Neuordnung Parkplätze für Schule und Elbe-Rossel-Halle	●						●		■				
I-15	Nachnutzung Leerstand EHZ Schillerplatz	●	●			●				■				
I-16	Aufwertung Wohnumfeld im Paulick-Ring	●		●	●			●			■			
I-17	Gemeinsames Wärme-Energie-Konzept aller Eigentümer im Paulick-Ring			●				●			■			
I-18	Uferweg Rossel über WTZ-Gelände					●		●				■		
I-19	Beauftragung externer Eigentümermoderator	●	●			●			■	■				■
I-20	Budget für Erwerb und Erstsicherung Immobilien	●	●			●			■					■
I-21	Beantragung Städtebaufördermittel für private Einzelmaßnahmen (Sanierung)	●	●	●					■					
I-22	Programm zur Ansiedlung junger Familien in Roßlau (Projekt Zukunftsreise)	●	●	●	●				■					
I-23	Erweiterung des WTZ ins Elbewerk und an der Rossel	●				●						■		
I-24	Sanierung Kita "Fuchs und Elster"	●			●						■			
I-25	Rathaus als Bürgerhaus mitnutzen	●			●				■					
I-26	Gestaltung Elbbalkon und Rosselzugang im Kontext B184n und als Standort für das Schifferfest sowie als möglicher Schwerpunkt der BUGA	●						●					■	
I-27	Umgestaltung Marktplatz als Klimaplatz	●			●			●	■					
I-28	Qualifizierung Kirchhof St. Marien	●						●	■					
I-29	Qualifizierung Grünanlagen Schillerplatz	●			●			●		■				
I-30	Infrastruktur für Veranstaltungen Schillerplatz	●			●			●		■				
I-31	Reduzierung Wohnungsanzahl im Paulick-Ring	●	●	●							■			
I-32	Verkehrsberuhigung Str. R.-Paulick-Ring							●			■			

mittelfristige Umsetzung

langfristige Umsetzung

Ifd. Nr.	Maßnahme	HANDLUNGSFELD							FOKUSRAUM				
		Konzentration auf die Innenstadt	Aktiver Umgang mit Leerstand und Schlüsselimmobilien	Wohnen und Wohnungspolitik	Sozialer Zusammenhalt und Jugendliche in Roßlau	Gewerbeimmobilien im Stadtteil	Umweltfreundliche Mobilität	Qualifiz. öffentl. Freir. u. Klimaanpassung	Markt	Schillerplatz	Paulick-Ring	Rossel / Eibe	Bietho
		A	B	C	D	E	F	G					
I-33	Sanierung R. Paulick - Denkmal							●			■		
I-34	Verbindung GS-Gelände zur Rossel herstellen				●			●			■		
I-35	Promenade an der Amtsmühle aufwerten	●			●			●			■		
I-36	Gestaltung Flächen rund um die Rosselbrücke Hauptstraße	●	●					●			■		
I-37	Zugang Rossel von Vereins-Brauerei herstellen	●	●					●			■		
I-38	Weg an der Rossel um Wasserburg herstellen							●			■		
I-39	Zugang Elbwiesen von Innenstadt qualifizieren	●						●			■		
I-40	Umnutzung Elbewerk für Gewerbe, Kultur und Dienstleistungen	●	●			●							

langfristige Umsetzung

Abb. 46: Zusammenstellung der Maßnahmen im „vereinigten“ Fördergebiet Innenstadt

9.2. Beobachtungsgebiet westlicher Ortsteil Bietho

Der Bereich weist, wie in den Analysen herausgearbeitet, verschiedenste funktionale und strukturelle Missstände auf. Zugleich gibt es durch den Neubau der B 184n und die Aktivitäten der Wohnungsunternehmen Signale für positive Veränderungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es jedoch noch keine eindeutige Entwicklungsrichtung. Deshalb wird empfohlen, die weitere Entwicklung zunächst zu beobachten und durch die Neuausweisung eines neuen Städtebaufördergebiets aktiv zu begleiten. Dazu wären als Grundvoraussetzung ein abgestimmtes Agieren der Stadt Dessau-Roßlau und eine intensive Kooperation mit den großen Wohnungsunternehmen TAG Wohnen und RWG notwendig. Als erster Schritt und Gegenstand der Kooperation bietet sich die Erarbeitung eines Quartierskonzeptes an, bei dem ggf. weitere Akteure aus Wirtschaft und Gemeinwesen eingebunden werden sollten.

Die nachfolgenden Ziele sollte die Stadt Dessau-Roßlau bei ihrer klimawandelangepassten und kooperativen Erneuerungsstrategie anstreben:

- Umstrukturierung des Wohnungsbestandes bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnungsanzahl



- Aufwertung der öffentlichen Räume und konsequente Anwendung des Schwammstadtprinzips als Musteranwendungsfall in Dessau-Roßlau
- Reaktivierung von seit vielen Jahren leerstehenden Schlüsselimmobilien
- Sicherung einer zukunftsfähigen Erschließung des Stadtgebiets für alle Verkehrsarten
- Transformation der Gewerbestreifen entlang der Clara-Zetkin-Straße und der Magdeburger Straße zu neuen Standorten für Dienstleistung und Gewerbe.

Ifd. Nr.	Maßnahme	HANDLUNGSFELD							FOKUSRAUM					
		Konzentration auf die Innenstadt A	Aktiver Umgang mit Leerstand und Schlüsselimmobilien B	Wohnen und Wohnungspolitik C	Sozialer Zusammenhalt und Jugendliche in Roßlau D	Gewerbeimmobilien im Stadtteil E	Umweltfreundliche Mobilität F	Qualifiz. öffentl. Freir. u. Klimaanpassung G	Markt	Schillerplatz	Paulick-Ring	Rosel / Elbe	Biethe	
	Schlüsselmaßnahmen sind fett hervorgehoben													
B-01	Erarbeitung Quartierskonzept energetische Stadtsanierung		●	●	●			●	●					■
B-02	Prüfung neues Städtebaufördergebiet		●	●		●		●	●					■
B-03	Rückbau von leerstehendem Wohnraum		●	●										■
B-04	Aufwertung öffentlicher Räume und Wohnumfeld (Schwammstadt)			●	●			●						■
B-05	Generationswechsel im EFH-Gebiet Mittelweg begleiten und unterstützen		●	●										■
B-06	Pflege und Gestaltung Biethewaldchen als Erholungsraum							●						■
B-07	Mittelfristiger Wohnungsrückbau im Quartier Triftweg		●	●										■
B-08	Klärung und Entwicklung Schlüsselimmobilien (Rundling, Bietheschule, Berufsschule)		●											■
B-09	Erschließung Biethe für alle Verkehrsarten							●						■
B-10	Revitalisierung Clara-Zetkin-Straße als Gewerbebepark für Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen und Kultur		●			●								■
B-11	Stabilisierung EKZ Magdeburger Straße					●								■

Abb. 47: Zusammenstellung der Maßnahmen im Beobachtungsgebiet Biethe

9.3. Weitere Maßnahmen zur Stadtteilentwicklung

An dieser Stelle werden alle weiteren, nicht im Fördergebiet Innenstadt oder im Beobachtungsgebiet enthaltenen Maßnahmen aufgelistet:

Ifd. Nr.	Maßnahme	HANDLUNGSFELD							FOKUSRAUM					
		A	B	C	D	E	F	G	Markt	Schillerplatz	Paulick-Ring	Rosel / Elbe	Biethe	
	Schlüsselmaßnahmen sind fett hervorgehoben													
M-01	Dialogplattform Wohnen mit den größeren Wohnungsunternehmen			●							■		■	kurzfristig
M-02	Eigener Streetworker für Kinder und Jugendliche in Roßlau				●									
M-03	Freifläche neben Jugendclub „Platte 15“ nutzen				●			●					■	
M-04	Aufwertung Radverkehrsanlagen entlang der B 187 und des Straßenzuges Luchstraße/ Magdeburger Straße							●						
M-05	Wohnungspolitisches Konzept Dessau-Roßlau mit Ableitung für Roßlau		●	●							■		■	mittelfristig
M-06	kostenloses Schülerticket in Dessau-Roßlau				●			●						
M-07	Öffnung Ölmühle mit Angeboten auch für Jugendliche	●			●									
M-08	eigenverantwortete Räume für Jugendliche	●			●									
M-09	Wassersportplatz an der Rosselmündung: Gestaltung und Pflege öffentlicher Raum				●			●					■	
M-10	Durchwegung Wassertunnel reaktivieren							●				■		langfristig
M-11	Renaturierung Rosselufer in Kleingartenanlagen							●				■		
M-12	Prüfung ÖPNV im Zuge Fortschreibung Nahverkehrsplan							●						
M-13	Ausbau E-Ladeinfrastruktur							●						

Abb. 48: Zusammenstellung der weiteren Maßnahmen



10.

Übersicht zu aktuell laufenden Förderprogrammen

Neben der Städtebauförderung bestehen aktuell eine Vielzahl an weiteren Förderangeboten durch das Land Sachsen-Anhalt, die Bundesrepublik oder die Förderbank KfW. Die hier aufgelisteten Programme stellen eine Momentaufnahme dar und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Altersgerecht Umbauen (Darlehen)

Investitionen in den Wohnungsbestand mit dem Ziel, Barrieren für ältere Menschen abzubauen, den Wohnkomfort zu erhöhen oder Einbruchsschutz zu verbessern, werden von der KfW-Bankengruppe mit zinsgünstigen Darlehen mit bis zu 50.000 € je Wohneinheit unterstützt.

Altlastensanierung

Die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Vorhaben zur Altlastensanierung des Landesministeriums für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt unterstützt Vorhaben zur Sanierung von schadstoffbelasteten Grundstücken und durch diese verursachten Gewässerverunreinigungen. Hierzu gehören auch die Sanierungsuntersuchung und -planung.

Beseitigung oder Minderung von sowie Vorbeugung gegen klimawandelbedingte Vernässungen oder Erosion

Die Kommunen in Sachsen-Anhalt können beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt finanzielle Unterstützung vom Land erhalten, wenn sie wasserwirtschaftliche Maßnahmen gegen die Auswirkungen des Klimawandels umsetzen. Dies beinhaltet die Bekämpfung von Vernässungen oder Erosion sowie vorbeugend den Ausbau von Gewässern 2. Ordnung sowie Schutzanlagen. Die Förderung erfolgt aus EFRE Mitteln. Zuschüsse werden für Konzepte, Planungen und Investitionen gewährt, wobei die Förderquote für Konzepte und Planungen bis zu 80 Prozent und für Investitionen bis zu 65 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben beträgt.

Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (Darlehen)

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz fördert die energetische Verbesserung von Nichtwohngebäuden, darunter Gewerbe- und kommunale Gebäude. Unterstützt werden Sanierung und Ersterwerb von sanierten Bestandsgebäuden, energetische Fachplanung und Baubegleitung sowie Nachhaltigkeitszertifizierungen. Förderfähig sind verschiedene Effizienzgebäude-Standards. Die Förderung erfolgt als zinsvergünstigter Kredit mit Teilschuldenerlass. Maximale Kosten für Sanierung und Ersterwerb sind EUR 2.000 pro Quadratmeter, bis zu EUR 10 Millionen pro Vorhaben. Tilgungszuschüsse variieren je nach Effizienzgebäude-Stufe. Die Antragsstellung erfolgt vor Maßnahmenbeginn bei der KfW.

Demografie - Wandel gestalten

Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt fördert Maßnahmen zur Gestaltung des demografischen Wandels. Unter anderem Projekte zur Erstellung von regionalen und lokalen Anpassungs- und Gegenstrategien sowie Planungsmaßnahmen zur Gestaltung des demografischen Wandels und deren Umsetzung sowie Projekte zu alternativen Angebotsformen in ländlichen Räumen, die zur Erhaltung der Lebensqualität und Sicherung der Daseinsvorsorge beitragen. Darüber hinaus werden interkommunale Netzwerke zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Projekte zur Stärkung der Willkommenskultur unterstützt. Eine Kofinanzierung zu Modellprojekten des Bundes in diesem Themengebiet ist möglich. Die Höhe des Zuschusses beträgt bis zu 80 Prozent ihrer zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal EUR 80.000.

Energetische Stadtsanierung

Die KfW Bankengruppe unterstützt Kommunen bei der Steigerung der Energieeffizienz in Quartieren und die Klimawandelanpassung durch Zuschüsse zu Sach- und Personalkosten für integrierte Quartierskonzepte und ein Sanierungsmanagement (KfW 432). Die Förderung deckt 75 Prozent der förderfähigen Kosten ab und beträgt für das Sanierungsmanagement bei einer Laufzeit von 3 Jahren EUR 210.000 pro Quartier, mit der Möglichkeit einer Aufstockung auf bis zu EUR 350.000 bei Verlängerung auf maximal 5 Jahre. Die Förderanträge müssen vor Vorhabensbeginn direkt bei der KfW Bankengruppe gestellt werden. Kombinationen mit bestimmten anderen Fördermitteln sind ausgeschlossen, darunter die Kommunalrichtlinie für Klimaschutzprojekte im kommunalen Umfeld.



Erhaltung, Pflege und Erschließung von Kulturdenkmalen (Denkmalpflegerichtlinie Sachsen-Anhalt)

Das Land Sachsen-Anhalt gewährt Zuschüsse für den Schutz, Erhalt und die Erschließung von Baudenkmalen. Die Förderung deckt Maßnahmen wie Sicherungen, Arbeiten an Parkanlagen, Wiederherstellung von Denkmalen, Planungen, Öffentlichkeitsarbeit und archäologische Maßnahmen ab. Der Zuschuss beträgt üblicherweise 49% der zuwendungsfähigen Ausgaben, kann aber in begründeten Fällen höher sein, vorausgesetzt, der Antragsteller beteiligt sich mit mindestens 10%. Anträge sind vor Maßnahmenbeginn an das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt zu richten. Kirchengemeinden reichen Anträge über die untere Denkmalschutzbehörde ein.

Förderung der Jugendarbeit, der Jugendverbände, der Jugendsozialarbeit sowie des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes

Mit dem Programm des Landesministeriums für Arbeit, Soziales und Integration werden Maßnahmen der außerschulischen Jugendbildung und Jugendarbeit gefördert. Im Fokus stehen Personal- und Weiterbildungsausgaben für Mitarbeiter der Jugendbildung, Jugendbildungsreferenten, Jugendsozialarbeit, erzieherischer Kinder- und Jugendschutz, internationale Jugendarbeit sowie Verwaltungstätigkeiten in Jugendverbänden. Auch Jugendbildungsstätten und weitere damit im Zusammenhang stehende Kosten können gefördert werden.

Förderung des kommunalen Sportstättenbaus

Das Land Sachsen-Anhalt unterstützt die Schaffung bedarfsgerechter Sportstätteninfrastruktur. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sollen die notwendigen Voraussetzungen für den Breiten-, Behinderten- und Gesundheitssport sowie für den Leistungssport auf nationalem und internationalem Niveau geschaffen werden. Gefördert werden unter anderem Sanierung, Erweiterung und Umbau, die Ausstattung und auch der Neubau von Sportstätten. Die Höhe des Zuschusses beträgt normalerweise bis zu 50 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Förderung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Sachsen-Anhalt (Richtlinie Ladeinfrastruktur)

Das Land Sachsen-Anhalt unterstützt den Ausbau der öffentlich zugänglichen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Die Förderung gilt für fest installierte und mobile Normal- und Schnellladepunkte sowie Aufrüstung und Ersatzbeschaffung. Die Zuschüsse variieren je nach Ladepunkttyp und Netzanschluss, betragen maximal jedoch 60 Prozent der förderfähigen Kosten.

GRW Infrastrukturförderung

Die Förderung unterstützt die Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Mit GRW-Mitteln werden wirtschaftsnahe Infrastrukturvorhaben gefördert. Weiterhin werden Maßnahmen im Bereich der Vernetzung und Kooperation von regionalen Akteuren zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes und der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen, zur regionalpolitischen Flankierung von Strukturproblemen und zur Unterstützung von regionalen Aktivitäten gefördert, wenn diese unmittelbar für die Entwicklung der regionalen Wirtschaft erforderlich sind. Zu wirtschaftsnahen Infrastrukturmaßnahmen zählen unter anderem neben der Entwicklung und Erschließung von Gewerbeflächen auch Tourismus, berufliche Bildungseinrichtungen, Kommunikations- und Energieinfrastruktur oder Regionalentwicklung.

Insbesondere die Förderschiene „Wirtschaftsnahe Infrastruktur“ kann für die Infrastrukturvorhaben der Kommune von Interesse sein. Die Zuständigkeit liegt bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

IKU – Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung

Die KfW Bankengruppe bietet Darlehen für quartiersbezogene Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die Förderung umfasst Module wie Wärme- und Kälteversorgung, effiziente Wasserver- und Abwasserentsorgung, klimafreundliche Mobilität und grüne Infrastruktur. Die Darlehen haben eine Mindestlaufzeit von 4 Jahren, finanzieren bis zu 100% der förderfähigen Kosten, und die Kredithöchstgrenze beträgt EUR 50 Millionen pro Vorhaben. Anträge erfolgen über die Hausbank oder ein anderes Kreditinstitut, das sie an die KfW weiterleitet.

Klimaschutzinitiative – Klimaschutz im Radverkehr

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) unterstützt im Rahmen der Klimaschutzinitiative Maßnahmen zur Durchführung und Entwicklung attraktiver Angebote für den Radverkehr, wie bspw. klimafreundliche und radverkehrsgerechte Umgestaltung des Straßenraumes, Errichtung notwendiger und zusätzlicher Radverkehrsinfrastruktur sowie Etablierung lokaler Radverkehrsdienstleistungen in der Region.

Kommunaler Hochwasserschutz

Das Landesprogramm des Kommunalen Hochwasserschutzes fördert Projekte für Beschaffungen zur Verbesserung des mobilen Hochwasserschutzes sowie zur Ausrüstung der Wasserwehren, Konzepte und Planungsleistungen, die zur Vorbereitung umzusetzender Vorhaben erforderlich sind, sowie Baumaßnahmen.



LEADER

Das EU-Programm zur ländlichen Entwicklung wurde fortgeschrieben, die neue Förderperiode dauert von 2021-2027. Die Förderung erfolgt aus ELER oder EFRE-Mitteln. Dessau-Roßlau ist Teil der LEADER Landesarbeitsgemeinschaft „Mittlere Elbe-Fläming“. Die Lokale Entwicklungsstrategie (LES) wurde entwickelt und ab 2023 ist das LEADER-Management beauftragt. Die Schwerpunkte der LES liegen in der Förderperiode bis 2027 auf den Handlungsfeldern Regionale Wirtschaft, Natur, Kultur sowie Daseinsvorsorge und Lebensqualität.

ÖSPV-Haltestellenprogramm

Sachsen-Anhalt unterstützt Landkreise und kreisfreie Städte bei Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Straßenpersonenverkehrs. Förderung erfolgt als Zuschuss für barrierefreie Haltestellen, statische Fahrgastinformation, Barrierefreiheitserfassung, Pilotprojekte und Orientierungshilfen für Blinde. Zuschüsse betragen bis zu 80% der zuwendungsfähigen Ausgaben, begrenzt durch Maximalbeträge. Anträge sind beim Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt zu stellen.

Sachsen-Anhalt MODERN (Darlehen)

Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt unterstützt aus Landesmitteln durch zinsgünstige Darlehen die energieeffiziente und altersgerechte Wohnraumsanierung. Dazu gehören das altersgerechte Umbauen, die energieeffiziente Sanierung und die allgemeine Modernisierung, einschließlich ggf. Objekterwerb bis zu einer maximalen Darlehenshöhe von 50.000 € pro Wohneinheit.

Sonderprogramm Stadt und Land

Das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) stellt den Ländern im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 durch das „Sonderprogramm Stadt und Land“ Finanzhilfen für Investitionen in die Radverkehrsinfrastruktur in den Städten und Gemeinden zur Verfügung. Gefördert werden Um- und Ausbauten, die ohne Beteiligung des Bundes nicht durchgeführt würden und interkommunale Stadt-Umlandverbindungen stärken. Neben Fahrradwegen und der Gewährleistung der Sicherheit des Radverkehrs sind auch Anlagen des ruhenden Radverkehrs förderfähig.

Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum (Sachsen-Anhalt WOHNRAUM HERRICHTEN)

Sachsen-Anhalt gewährt Zuschüsse für die Modernisierung und Instandsetzung von leerstehenden Wohngebäuden. Die Förderung

deckt verschiedene Maßnahmen ab, darunter Instandsetzung, Wärmedämmung, Fenstererneuerung, barrierefreien Zugang und mehr. Der Zuschuss beträgt bis zu 50% der förderfähigen Ausgaben pro Wohneinheit, maximal jedoch EUR 10.000. Bei Aufzugsnachrüstung oder -austausch können bis zu EUR 20.000 gewährt werden. Anträge sind vor Vorhabensbeginn bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt einzureichen.



11.

Monitoring, Evaluierung und Fortschreibung

Das vorgelegte Stadtteilentwicklungskonzept Roßlau (STEK Roßlau) ist kein abgeschlossenes Konzept, das seine vollumfängliche Gültigkeit für die nächsten 10 bis 15 Jahre behält. Es beschreibt ein Zielsystem in einem mittelfristigen Planungshorizont vor dem Hintergrund der aktuellen IST-Analyse. Mit sich verändernden Parametern ändert sich auch dieses Zielsystem. Das bedeutet in der Praxis, dass das STEK Roßlau in der Umsetzung immer begleitet werden muss durch eine regelmäßige Evaluation/Erfolgskontrolle und ein Monitoring. Nach einer gewissen Zeit ist auch eine Überprüfung und Fortschreibung des Konzeptes sinnvoll.

Dabei handelt es sich um eine Querschnittsaufgabe, die nicht als Maßnahme gelistet ist, aber kontinuierlich weiterbearbeitet werden muss.

11.1. Monitoring und Datenfortschreibung

Die im STEK aufgeführten Datenreihen der Entwicklungsprozesse in den verschiedenen Bereichen sollen einmal jährlich aktualisiert und fortgeführt werden, um so einen laufenden Überblick zu den tatsächlichen Entwicklungen bezüglich Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Wirtschaft und Soziales etc. zu bekommen. Hierfür ist eine geeignete Erfassungsvorlage für das jährliche Monitoring zu erstellen. Durch das Monitoring soll zugleich abgeglichen werden, ob die in diesem Konzept getroffenen Annahmen auch mit den tatsächlich stattfindenden Entwicklungen übereinstimmen. Sie bilden zudem eine Grundlage, um in einem nächsten Schritt Maßnahmen an die Realentwicklung anzupassen.

11.2. Evaluation und Bürgerbeteiligung

Die Ergebnisse des Monitorings sollen der Öffentlichkeit in geeigneter Weise zugänglich gemacht werden und zusammen mit dem Fortschreiben der Maßnahmenumsetzung öffentlich begleitet werden. Dabei können auch neue digitale Möglichkeiten der Beteiligung erprobt werden. Eine Anknüpfung an das Format des Bürgerforums und der Werkstätten ist dabei wünschenswert.

Ziel der Selbstevaluation ist darzustellen:

- was und was noch nicht (aus welchen Gründen) bisher erreicht wurde (Fortschritt der Maßnahmenumsetzung)
- was ggfls. anzupassen ist durch sich ändernde Rahmenbedingungen oder neue Erkenntnisse aus anderen Konzepten (Folgen der Datenfortschreibung und Analyse) und
- dass die strategische Diskussion darüber zu führen ist, welche Fortschreibungen notwendig sind.

11.3. Fortschreibung STEK Roßlau

Um dem Prozess der Umsetzung und sich ändernden Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, soll etwa alle fünf Jahre das STEK überprüft und ggf. fortgeschrieben werden. Dafür sind die vorgeschlagenen Monitoring- und Evaluationsschritte eine wichtige Grundlage. So könnten im Zuge der Fortschreibung bestehende Maßnahmen angepasst, die Maßnahmen- und Prioritätenliste neu geordnet und gegebenenfalls neue Maßnahmen entwickelt werden. Ein anschließender Beschluss im Ortschafts- und Stadtrat soll die Selbstbindungswirkung gewährleisten. Die Fortschreibung des Konzeptes sichert die Anpassung des STEK an sich verändernde Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Stadtteilentwicklung.

Auch in die Fortschreibung sind im Sinne einer partizipativen strategischen Stadtteilentwicklungsplanung die Stadtgesellschaft, wie auch Stadtexpertinnen und Stadtexperten, die politischen Gremien und zentrale Akteure einzubinden. Sie gewährleistet eine evidenzbasierte Kontinuität in der Stadtteilentwicklung. Für eine erfolgreiche Umsetzung von Evaluations- und Beteiligungsprozessen ist eine externe Begleitung und Moderation empfehlenswert.



Quellenverzeichnis

- Bertelsmann Stiftung 2019 (Hrsg.): Städte leben Vielfalt. Fallstudien zum sozialen Zusammenhalt. Verlag: Bertelsmann Stiftung. Autoren: Dr. Frank Gesemann, Kristin Schwarze & Alexander Seidel. hier: Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse für Dessau-Roßlau.
- Bevölkerung am 31.12. nach Geschlecht in den Gemeinden (2023). Datenbank Genesis. Halle (Saale): Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.
- Bevölkerungsstatistik Altersgruppen je Stadtbezirk nach Stichtag. Kommunale Statistikstelle. Stadt Dessau-Roßlau.
- Eine Stadt wird BUGA (2022). Machbarkeitsstudie zur Bundesgartenschau 2035 in Dessau-Roßlau. Stadt Dessau-Roßlau und Arbeitsgruppe SWUP GmbH, ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH und Runze & Casper Werbeagentur GmbH.
- Flächennutzungsplan Stadt Dessau-Roßlau (2021). Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau-Roßlau. Anlage 3 zur BV/190/2021/III-61, Vorentwurf 12.05.2021. Abgerufen von <https://sessionnet.dessau.de/bi/getfile.asp?id=193104&type=do>
- Flächennutzungsplan Dessau-Roßlau (2022). Stadt Dessau-Roßlau, Kartografische Zusammenführung. Abgerufen von https://verwaltung.dessau-rosslau.de/fileadmin/Verwaltungsportal_Dessau-Rosslau/Stadtentwicklung_Umwelt/Stadtentwicklung/Stadtplanung/Flaechennutzung/FNP_Zusammen/FNPs_KartografischeZusammenfuehrung.pdf
- Flächennutzungsplan 2035 – frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Beschlussvorlage (BV/190/2021/III-61). Stadt Dessau-Roßlau (2021), abgerufen von <https://sessionnet.dessau.de/bi/getfile.asp?id=190814&type=do>
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau (2022). Verfasser: GMA. Abgerufen von <https://sessionnet.dessau.de/bi/getfile.asp?id=215840&type=do>, Beschlussvorlage: BV/385/2022/III-61.

- Gebäudeerfassung Roßlau (2023). Stadt Dessau-Roßlau.
- GeoBasis-DE/LVermGeo LSA (2022). DTK25. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
- GeoBasis-DE/LVermGeo LSA (2022). DTK50. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
- Ideenskizze zur Bundesgartenschau in Dessau-Roßlau (2020). Stadt Dessau-Roßlau - Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt Sachgebiet Freiraum- und Grünplanung in Kooperation mit dem Wirtschafts- und Industrieclub Anhalt e.V
- INSEK Dessau-Roßlau 2025. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025. Stadt Dessau-Roßlau / Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung (Hrsg.). Abgerufen von https://verwaltung.dessau-rosslau.de/fileadmin/Verwaltungsportal_Dessau-Rosslau/Stadtentwicklung_Umwelt/Stadtentwicklung/Konzepte/Stadtentwicklungskonzept/INSEK_2025_Kurzfassung.pdf
- Integrationskonzept (2017). Konzeptionelle Grundlagen und Handlungsfelder der Integrationsarbeit in Dessau-Roßlau. Integrationsbüro der Stadt Dessau-Roßlau in Zusammenarbeit mit der Redaktionsgruppe Integrationskonzept.
- Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt (1995). Topografische Karte 1 : 50 000 (TK 50) in der Bundesrepublik Deutschland (Ausschnitt). Halle (Saale)
- Menschen mit Migrationshintergrund in Dessau-Roßlau (2023). Integrationsbüro. Stadt Dessau-Roßlau.
- Ministerium des Inneren der DDR, Verwaltung Vermessungs- und Kartenwesen (1985). Topografischer Stadtplan.
- ÖPNV-Liniennetz (2022). Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH – DVV – Stadtwerke. Abgerufen von https://www.dvv-dessau.de/wp-content/uploads/2021/08/DVG-Dessau_Liniennetzplan.pdf



Planwerke zur historischen Entwicklung Roßlau. Stadtarchiv Dessau-Roßlau.

Prozentuale Entwicklung von ausgewählten Sozialindikatoren (2023). Stadt Dessau-Roßlau.

Sanierungssatzung „Altstadt Roßlau“ (1997). Stadt Dessau-Roßlau.
Abgerufen von https://verwaltung.dessau-rosslau.de/fileadmin/Verwaltungsportal_Dessau-Rosslau/Stadtentwicklung_Umwelt/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/Sanierung/Altstadt_Rosslau/Rahmenplan.pdf

SozialReport (02/2018). Sozialräume und soziale Handlungsbedarfe in Dessau-Roßlau. Dezernat für Gesundheit, Soziales und Bildung. Stadt Dessau-Roßlau. Abgerufen von https://verwaltung.dessau-rosslau.de/fileadmin/Verwaltungsportal_Dessau-Rosslau/Soziales_Bildung/Sozialplanung/Sozialraeume_2017_V4.pdf

Zensus 2011 (2011): Gebäude und Wohnungen. Wiesbaden: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Bildnachweis

Eigene Fotoaufnahmen mit Fotoerlaubnis auf den Seiten 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 59