

VORWORT

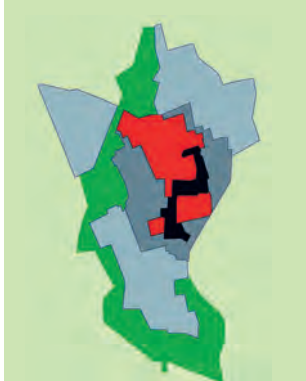
Dessau-Roßlau steht vor großen Herausforderungen. Die Einwohnerzahl wird vorerst weiter sinken. Der Standortwettbewerb in Mitteldeutschland verschärft sich. Der Strukturwandel im Einzelhandel setzt sich fort. Auf der Verbraucherseite macht sich ein demografisch bedingter Kaufkraftschwund bemerkbar, der von einer Ausdifferenzierung der Nachfrage sowie steigender Mobilität und sinkender Bindung an bestimmte Anbieter begleitet wird. Auf der Angebotsseite sehen wir eine Ausbreitung von Discountern und Fachmärkten, während traditionelle Fachgeschäfte und kleine selbständige Einzelhandelsbetriebe mehr und mehr verdrängt werden. Neue Einzelhandelskapazitäten siedeln sich gern an Fernverkehrsstraßen und auf der grünen Wiese an, während der Stadtkern als zentraler Ort zum Einkaufen um seine Position kämpfen muss und die Nahversorgung in den Wohnquartieren ausdünnert. Zudem schlafen auch die benachbarten Städte nicht und versuchen, durch attraktive historische Zentren, kulturelle Events und moderne Einzelhandelsangebote neue Käuferscharen aus der Region zu binden.

Um diesen Herausforderungen wirksame Strategien entgegensetzen zu können, hat die Stadt Dessau-Roßlau ein Zentrenkonzept vorgelegt, das am 10. Juni 2009 vom Stadtrat beschlossen wurde. Damit wurden die konzeptionellen Grundlagen geschaffen, um die Handelskapazitäten und die anderen Versorgungsfunktionen in Bildung, Kultur, Dienstleistung und Verwaltung auf die Anforderungen an ein zukunftsfähiges Oberzentrum sowie auf die absehbare lokale Nachfrageentwicklung und auf den künftigen Nahversorgungsbedarf einzustellen. Das vorliegende Konzept formuliert ein Leitbild für die gesamtstädtische Zentrenstruktur sowie Entwicklungsziele für die einzelnen Haupt- und Nebenzentren, die Nahversorgungsbereiche und die dezentralen Einzelhandelsstandorte. Besonders intensiv beschäftigt sich das Konzept mit dem Stadtkern von Dessau, wo großer Handlungsbedarf besteht. Es werden detaillierte Vorschläge unterbreitet, um ein attraktives multifunktionales Stadtzentrum zu entwickeln, das im regionalen Standortwettbewerb auf Dauer konkurrenzfähig bleibt.

Das Zentrenkonzept begründet das städtische Handeln zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bildet es eine notwendige Voraussetzung für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 9, Abs. 2 a BauGB, mit dem künftig die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau nach Maßgabe der gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen geregelt werden soll.

Die Ausarbeitung des Zentrenkonzepts durch das Dessauer Stadtforschungs- und Planungsbüro Wallraf & Partner erfolgte im Rahmen eines breiten Kommunikations- und Beteiligungsprozesses. Ein Expertenkreis und ein Beirat von Repräsentanten der Stadtratsfraktionen begleiteten das Projekt von Beginn an kontinuierlich. In getrennten und gemeinsamen Sitzungen haben beide Gremien die Zwischenergebnisse intensiv diskutiert und das Konzept in einer konstruktiven und kreativen Atmosphäre qualifiziert.

Das vorliegende Informationsmaterial fasst die Aussagen des 150 Seiten starken Zentrenkonzepts in kompakter und übersichtlicher Form zusammen. Es soll das Bewusstsein über die Herausforderungen und Chancen einer gesteuerten Einzelhandelsentwicklung im Interesse eines attraktiven, wettbewerbsfähigen und perspektivreichen Oberzentrums Dessau-Roßlau schärfen.



ZENTRENKONZEPT DESSAU-ROSSLAU

KURZFASSUNG



Zerbster Straße

Die Stärken und Schwächen des Oberzentrums Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau liegt zwischen starken Kraftzentren. Im Norden befindet sich die Metropolregion um Berlin. Im Süden breitet sich die Metropolregion Halle/Leipzig-Sachsendreieck aus, die in den letzten Jahren zur Metropolregion Mitteldeutschland heranzuwachsen beginnt. Nach den Pro-Kopf-Daten ist Dessau-Roßlau bei Bruttoinlandsprodukt, Bruttolohnsummen, Arbeitsplatzversorgung und Kaufkraft im Vergleich zu den näheren Oberzentren durchaus wettbewerbsfähig. Der Kaufkraftzufluss übersteigt den Kaufkraftabfluss um mehr als das Doppelte. Als regionales Beschäftigungszentrum weist Dessau-Roßlau einen Einpendlerüberschuss von etwa 35 Prozent auf. In absoluten Zahlen allerdings ist Dessau-Roßlau auf Grund der weit geringeren Einwohnerzahl deutlich schwächer als die benachbarten Oberzentren, die bei akkumulierter Kaufkraft, Zentralität und Agglomerationspotenzial ganz andere Größenklassen erreichen.



Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> zentrale Lage im mitteldeutschen Raum gute Verkehrsanbindung (Straße, Flugzeug) Wirtschaftszentrum mit Industriekultur Regionale Konzentration von Beschäftigung Wettbewerbsfähige Pro-Kopf Leistungsdaten Umfangreiche oberzentrale Ausstattung Zentrum der Gesundheitsfürsorge für Umland Hochschulstandort, Bundesbehörde UBA Starkes Kultur- und Sportangebot vor Ort Konzentration der Gerichtsbarkeit Welterbe Bauhaus und Gartenreich Historisches Erbe als Zentrum von Anhalt 	<ul style="list-style-type: none"> Randlage zu den Zentren der Metropolregion Schlechte Bahnverbindung, Wasserweg inaktiv Mangel an starken industriellen Kernen Zu wenig hochqualifizierte Arbeitsplätze Schwächstes Oberzentrum im mitteld. Raum Mängel an massen-attraktiven Qualitäten Starke Einwohnerverluste und Überalterung Keine Universität, kein volles Wissenscluster Überregionale Vermarktung ungenügend Trend zu Ausdünnung der Gerichtsfunktionen Innenstadt mit Attraktivitätsdefiziten Erlebbares städtebauliches Zentrum fehlt
Chancen	Gefahren
<ul style="list-style-type: none"> Nationale Profilierung als <u>die</u> Bauhaustadt Universität mit internationaler Ausstrahlung Wissenscluster ökologischer Nachhaltigkeit Urbanes Zentrum von Anhalt + Gartenreich Verwaltungszentrum der Region Überregionaler kultureller Leuchtturm Starker Pfeiler der mitteldeutschen Metropolregion Attraktive städtebauliche Mitte lockt an 	<ul style="list-style-type: none"> Weimar und Berlin monopolisieren Bauhaus Hochschule wird provinziell, Imageverlust Wissenscluster verliert Kompetenz und Kraft Gravitationskraft sinkt, Konkurrenz wächst Ausdünnung der oberzentralen Funktionen Kultur wird kleinstädtisch Zentren der Metropolregion absorbieren alles Stadtmitte verodet, Einkaufscity erodiert

Die Zukunft von Dessau-Roßlau liegt darin, die vorhandenen Stärken zu wahren und jene Chancen aufzugreifen, die aus den greifbaren Potenzialen in Wissenschaft, Bildung, Wirtschaft und Kultur erwachsen. Die Bauhaustadt im Gartenreich steht einzigartig für das fruchtbare Zusammentreffen von Aufklärung und Moderne. Es ist die Vision eines menschenwürdigen Lebens durch Fortschritt und Innovation im Einklang mit der Natur, die sich in Bauhaus und Gartenreich manifestierte. Wenn es gelingt, dieses einzigartige Potenzial für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung und eine durchgreifende Erneuerung der oberzentralen Funktionen von Dessau-Roßlau zu aktivieren, können die Schwächen des Standorts überwunden und die Gefahren abgewendet werden. Es bedarf großer Anstrengungen, Mut und Energie, damit sich Dessau-Roßlau dauerhaft als wettbewerbsfähiges Oberzentrum behaupten kann. Dies ist das gemeinsame Ziel aller gesellschaftlichen Akteure vor Ort.



Rathaus-Center Dessau

Heutige Zentrenstruktur

Urbane Kern Innenstadt Dessau: Nach dem städtebaulichen Leitbild „Stadtinseln: Urbane Kerne – Landschaftliche Zonen“ wurde der innerstädtische urbane Kern von Dessau-Roßlau in der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts (2006) mit einer Entwicklungspriorität versehen. Der innerstädtische urbane Kern umfasst die baulich verdichtete Innenstadt und umschließt das räumlich enger gefasste Stadtzentrum.

Zentrum Dessau-Roßlau: Im Zentrum konzentrieren sich die gesamtstädtischen und oberzentralen Funktionen von Dessau-Roßlau. Das Stadtzentrum beherbergt und umschließt den räumlich enger gefassten Stadtkern mit der City. Es stellt den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt dar.

Stadtkern mit Einkaufscity: Im Stadtkern sind kommerzielle und nichtkommerzielle Funktionen verdichtet. Er ist zugleich ideeller und emotionaler Identifikationspunkt von Dessau-Roßlau. Der Stadtkern bildet die städtebauliche Fassung für die Einkaufs-City mit den wichtigsten Einzelhandelseinrichtungen von Dessau-Roßlau.

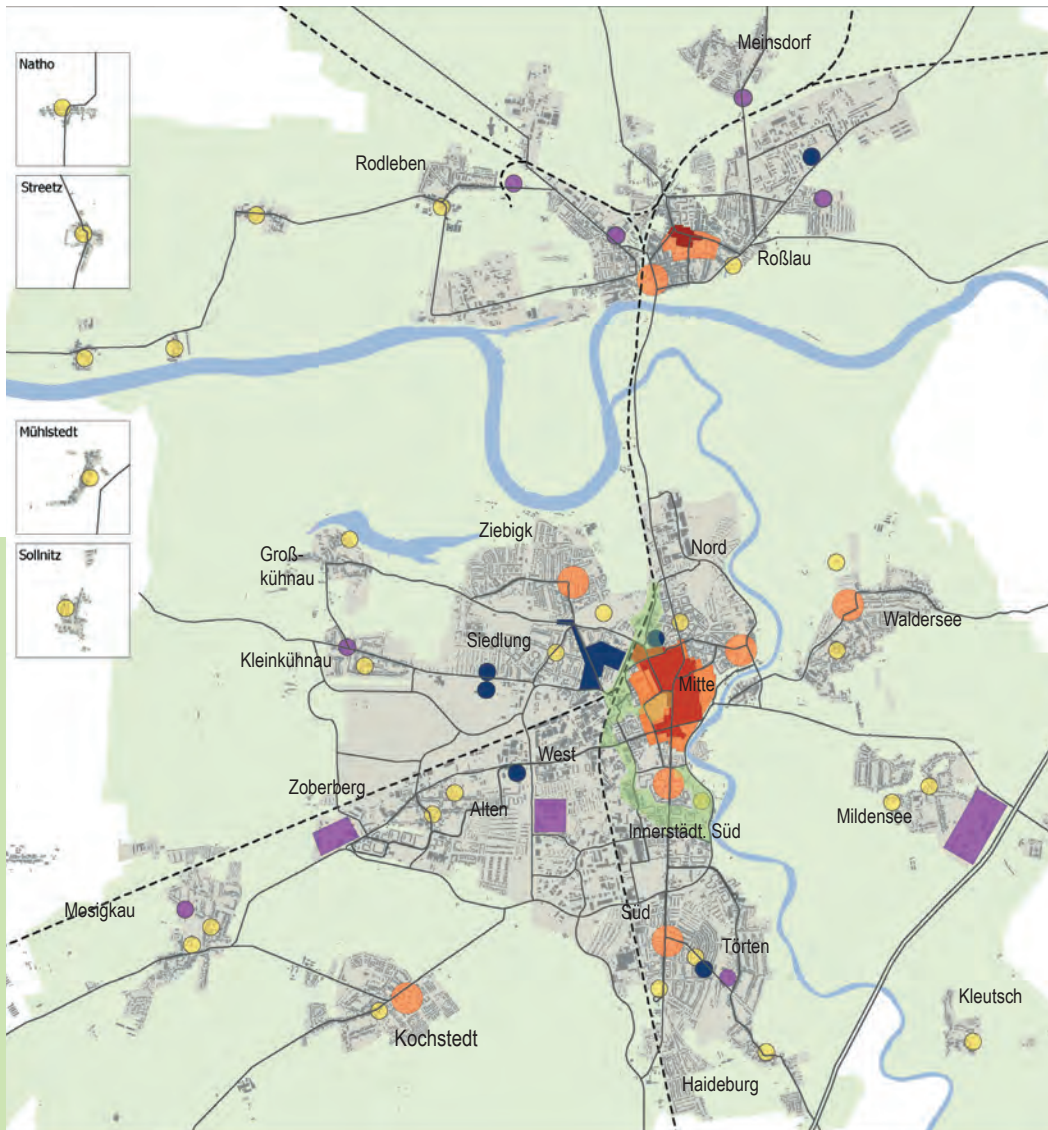
Stadtteilzentren (Nebenzentren): Stadtteilzentren sind Konzentrationen von teilräumlichen Funktionen der Versorgung und des Gemeinwesens. Sie versorgen einen größeren Einzugsbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs, ergänzt durch Güter des gehobenen sowie mittel- und langfristigen Bedarfs sowie vielfältigen Dienstleistungen. Stadtteilzentren sind gekennzeichnet von einer Durchmischung von Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen sowie von Gemeinweseneinrichtungen in städtebaulich integrierter Lage. Heute gibt es zwei Stadtteilzentren: das Stadtzentrum von Roßlau und der Bereich um das Leipziger Tor.

Nahversorgungszentren / Nahversorgungsbereiche: Diese Standorte sind auf die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet. Sie bestehen aus mindestens einem Lebensmittel-Magneten und mehreren ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Derzeit gibt es in Dessau-Roßlau 12 Nahversorgungszentren. Nahversorgungszentren in städtebaulich integrierter Lage, die zugleich teilräumliche Integrationsfunktionen für ein Wohnquartier übernehmen, sind Roßlau (Waldesruh), Roßlau (Luchplatz), Ziebigk (Kornhausstraße), Waldersee (Wilhelm-Feuerherdt-Straße), Kleinkühnau (Hauptstraße), Zoberberg (Ellerbreite), Heidestraße/Augustenstraße, Heidestraße/Südstraße, Törten (Damaschkecenter) und Kochstedt (Heideplatz). Nahversorgungszentren in Randbereichen von Wohnquartieren bzw. vorstädtischen Siedlungsstrukturen befinden sich in Nord (Schlachthofstraße), Hirtenhau (Lichtenauer Straße) und Roßlau (Magdeburger Straße).

Nicht integrierte großflächige Einzelhandelsstandorte: Die Agglomerationen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich nicht integrierter Lage sind in Einkaufszentren (mit umfassendem Sortiment) und Fachmarktzentren (mit spezialisiertem Sortiment) zu unterteilen. Mildensee und Junkerspark gelten als Einkaufszentren mit regionalem bzw. überregionalem Einzugsbereich. Der Standort Mitte/Mannheimer Straße ist ein nicht integriertes Fachmarktzentrum mit lokalem Einzugsbereich.

Einzelstandorte / Nahversorger in städtebaulicher Randlage: Die Einzelstandorte dienen der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs und sind in peripheren Siedlungskernen und Ortslagen oft die einzigen Versorger. Zumeist handelt es sich um Lebensmittel-Discounter. Insgesamt gibt es in Dessau-Roßlau 17 Solitärstandorte.





Leitbild Zentrenstruktur 2020

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

Leitbild der Zentrenentwicklung

Das Oberzentrum Dessau-Roßlau und das innerstädtische Netz der Nahversorgung stehen vor großen Herausforderungen. Einwohnerzahl und Kaufkraft in Stadt und Umland wird zwischen 2007 und 2020 um etwa 18 Prozent schrumpfen. Dies wird die Konkurrenz mit den anderen zentralen Orten in der Region erheblich verschärfen und zugleich den innerstädtischen Verdrängungswettbewerb anheizen. Schon heute gibt es mit 2,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner erhebliche Überkapazitäten im Einzelhandel. Ein fortgesetzter Wildwuchs in der Discounterlandschaft würde das Stadtzentrum schwächen und das Netz der Nahversorgung zerreißen. Daher steht die Stadt in der Pflicht, für eine geordnete Anpassung der Einzelhandelsstruktur an die absehbare Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung zu sorgen. Dies ist Aufgabe des Zentrenkonzepts.

Grundsätze und Ziele des Zentrenkonzepts

- Die oberzentrale Funktion wird auf die Dessauer City konzentriert, die auch bei sinkender Kaufkraft wachsen soll, um im Wettbewerb in Mitteldeutschland bestehen zu können.
- Die Angebotsanpassung an sinkende bzw. räumlich veränderte innerstädtische Nachfrage erfolgt durch eine ausgewogene Standortverteilung in der Nahversorgung.
- Die nichtintegrierte Standorte in Mildensee, Mitte und Junkerspark expandieren im Rahmen der heutigen Flächenausweisungen nur noch im Fachmarktbereich.
- In Siedlungskernen mit grenzwertiger Tragfähigkeit soll die Sicherung der Nahversorgung durch vorteilhafte Rahmenbedingungen unterstützt werden.
- Der ÖPNV soll durch eine gute Verbindungen zwischen den Randbereichen und dem Stadtzentrum die Versorgung auch für wenige mobile Wohngruppen gewährleisten.
- Für die Nahversorgung in kaufkraftschwachen peripheren Wohnlagen sind Alternativen zur herkömmlichen Einzelhandelseinrichtung gefragt (mobile Angebote, Kleinkapazitäten ect.).





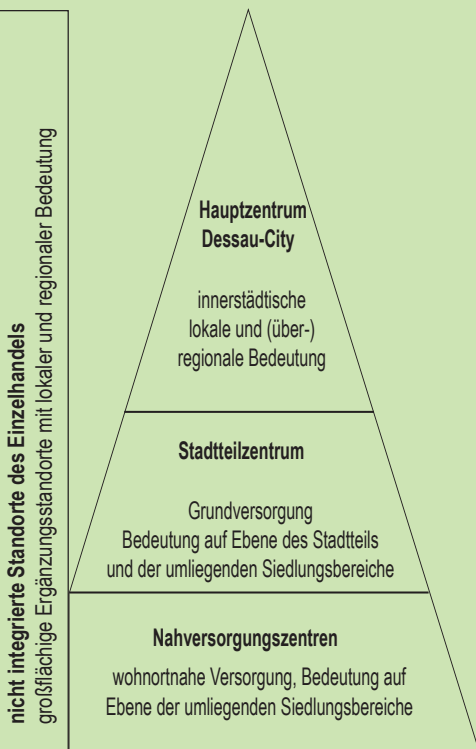
Dessau-Center in der Dessau-City

Strategien für integrierte Zentrenentwicklung

Stadtzentrum und Stadtteilzentren: Als **Hauptzentrum** wird die **Dessauer City** durch weitere Ansiedlungen von Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen aufgerüstet. Diese Funktionen sollen sich gegenseitig stärken, um Nutzungsdichte, Nachfrage und Urbanität im Stadtkern zu steigern. Im Handel muss eine Orientierung auf höherwertige Sortimente über das Rathaus-Center hinaus Platz greifen. Das **Stadtteilzentrum** in **Roßlau** soll durch weitere Qualifizierung der Einzelhandelsangebote sowie eine stärkere Konzentration der örtlichen Gemeinwesenfunktionen auf den Roßlauer Stadtkern zukunftsfähig gemacht werden. Der Bereich um das **Leipziger Tor** wird vielleicht längerfristig seinen Status als Stadtteilzentrum verlieren, bleibt aber **Nahversorgungszentrum** und wichtiger **Standort von Gemeinwesenangeboten**.

Gemeinwesenstruktur und Nahversorgung: Die anhaltenden Einwohnerverluste erfordern eine weitere Anpassung sowohl der Nahversorgungskapazitäten als auch der Gemeinwesenstruktur. Angestrebt wird eine möglichst ausgeglichene räumliche Verteilung von Grundschul- und Kitaangeboten im Stadtgebiet. Die weiterführenden Schulen und Sonderschulformen werden im Stadtzentrum Dessau und im Zentrum Roßlau konzentriert. Bevorzugt werden solche Standorte, wo sich Gemeinwesenangebote und Nahversorger auf Grund der räumlichen Nähe gegenseitig stützen. Der ÖPNV wird an die Standortentscheidungen angepasst. Die städtebaulichen, funktionalen und emotionalen Identifikationspunkte in den Siedlungskernen sollen erhalten und nach Möglichkeit durch Nutzungsballungen gestärkt werden. Ziel ist die Entwicklung von integrierten Nahversorgungszentren mit möglichst breiten Funktionsmischungen aus kommerziellen Nutzungen und Gemeinweseneinrichtungen. Zu diesen zukunftsfähigen integrierten **Nahversorgungszentren** gehören **Ziebigk / Kornhausstraße, Roßlau / Luchplatz, Waldersee / Wilhelm-Feuerherdt-Straße, Nord / Schlachthofstraße, Heidestraße / Südstraße, Kochstedt / Heideplatz**. Andere Einzelhandelsstandorte sind wegen ihrer tragfähigen Einzugsbereiche zukunftsfähig. Dies gilt für **Damaschkecenter, Kreuzbergstraße** und **Magdeburger Straße**. Schließlich gibt es Standorte, die trotz grenzwertiger Tragfähigkeit wegen ihrer stadträumlichen Lage und ihrer teilräumlichen Versorgungsfunktion dauerhaft bewahrt bleiben sollen: **Meinsdorf / Kreisstraße, Roßlau / Waldesruh, Rodleben / Roßlauer Straße, Kleinkühnau / Hauptstraße, Mosigkau / Chörauer Straße**. Allein diese Aufgabe wird viel Kraft kosten.

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





Hauptstraße in Roßlau



Marktplatz Dessau

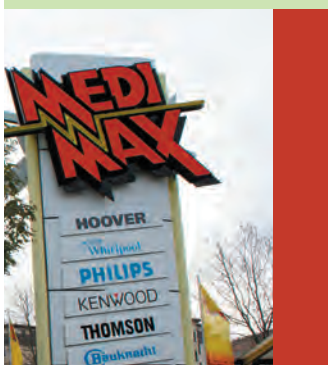
Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche

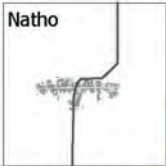
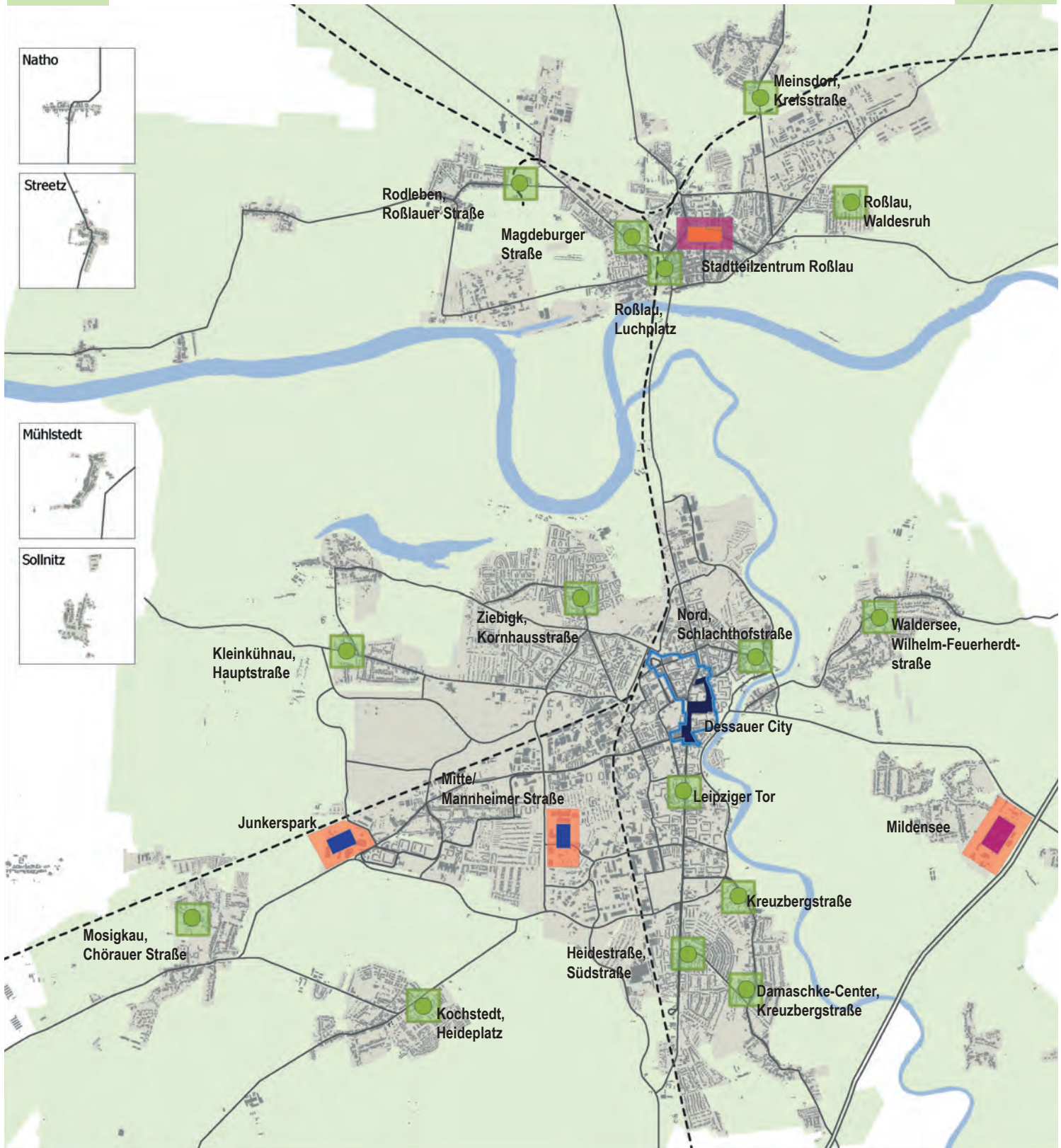
Ein Bebauungsplan nach §9 Abs. 2a BauGB ermöglicht, für alle nach §34 BauGB zu beurteilenden Bereiche flächendeckend Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe festzusetzen. Damit können sowohl städtebaulich gewünschte Einzelhandelsentwicklungen unterstützt als auch unerwünschte Ansiedlungen unterbunden werden. Im B-Plan werden zentrale Versorgungsbereiche festgelegt, innerhalb derer die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten künftig gestattet wird (siehe: Dessau-Roßlauer Sortimentsliste 2009). Kriterien für die Festlegung sind die Bestandssituation, die Tragfähigkeit des Standorts (Nachfrage im Einzugsbereich) sowie die planerische Absichten des Zentrenkonzepts. Im Plan „Zentrenstruktur Einzelhandel 2020“ sind alle Standorte gekennzeichnet, die mit einem zentralen Versorgungsbereich ausgestattet wurden. Diese Standorte verfügen in der Summe über eine Verkaufsfläche von 179.800 m² auf. Somit besteht ein Reduzierungspotenzial von bis zu 10 Prozent des heutigen Bestands, um das Einzelhandelsnetz an die zu erwartende Nachfrageentwicklung anzupassen. Voraussetzung ist, dass vorhandene planerische und baurechtliche Instrumente konsequent genutzt werden.

Im Interesse der wohnungsnahen Versorgung wurde entschieden, dass sich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln können.

Dessau-Roßlauer Sortimentsliste 2009

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



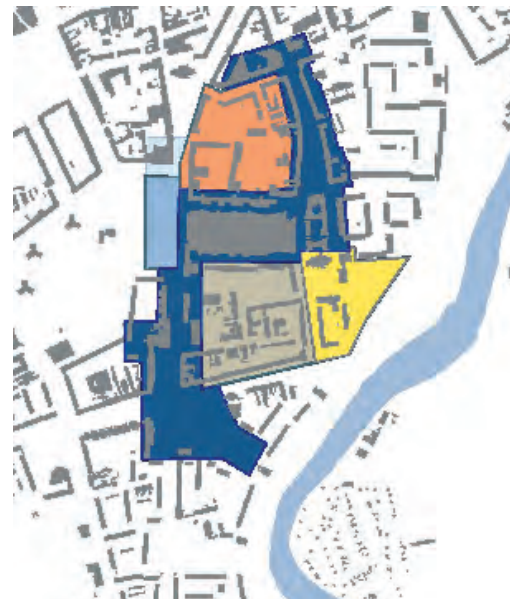


- zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dessau
- Einkaufscity
- Stadtteilzentrum
- nicht integrierte überregionale Standorte
- nicht integrierte lokale Standorte
- Bedarfsschwerpunkte 2020

Handlungsschwerpunkt Stadtzentrum

Das Stadtzentrum von Dessau hat seit 1990 erhebliche Verdichtungen und Aufwertungen erfahren. Dennoch wird die Innenstadt in ihrer heutigen Funktion, Struktur und Gestalt den Anforderungen an einen wettbewerbsfähigen oberzentralen Kern auf Dauer nicht gerecht. Die Herausbildung eines kompakten Raumsystems mit urbaner Nutzungsintensität, überregionaler Ausstrahlung und hoher Erlebnisqualität muss städtebauliche Daueraufgabe mit höchster Priorität werden.

Dessau braucht ein starkes multifunktionales Zentrum, dessen Teilräume individuelle Profile entwickeln und die vorhandene städtebauliche Vielgestaltigkeit als Chance nutzen. Der Bereich um **Rathaus, Schlossplatz und Johannbau** soll sich als Schwerpunkt von Kultur und Verwaltung profilieren. Das **Rathaus-Center** bleibt das kommerzielle Herz der Stadtzentrens. Die **Zerbster Straße** erhält eine Perspektive als Flaniererraum für Gastronomie, Dienstleistungen und kleinteiligen Handel.



- Einkaufs-city
- Handel - Gewerbe - Wohnen
- Kultur
- Campus - Wohnen
- Potential Großflächiger Handel

Die **Kavalierrstraße** muss als Einkaufs- und Erlebnismeile ertüchtigt werden, um die Einzelhandelsmagneten zu verbinden. In der **Lange Gasse** können die erheblichen Raumpotenziale für Nutzungsmischung von Läden, Büros und Wohnen genutzt werden. Im **Johannisviertel** sollte ein kleinstädtisches Ambiente mit Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe gepflegt werden. Das **Theaterquartier** braucht eine Fortsetzung der Stadtreparatur durch Sanierung und Arrondierung, um ein angemessenes Flair zu entwickeln.

Strategische Vorhaben

- Kulturzentrum „Bauhaus trifft Gartenreich“ am Schlossplatz: Im historischen Zentrum von Anhalt wird historische Erbe von Aufklärung / Gartenreich und klassischer Moderne / Bauhaus für ein Massenpublikum erlebbar gemacht (Gemäldegalerie, Museum, Ausstellungen, Multimediales Zentrum). Hierfür sind die Raumpotenziale an den Standorten der Neuen Wache und des Hofkammergebäudes nutzbar.
- Aufwertung der Kavalierrstraße: Erweiterung bzw. Nachverdichtung der Geschäftsunterlagerungen auf wirtschaftliche Flächengrößen und Sortimentsverbesserung; Reaktivierung des Standorts Kaufhaus Zeek, Gestaltungskonzept für den Straßenraum; Erhalt der Freifläche gegenüber dem Rathaus-Center als langfristig aktivierbares Raumpotenzial.
- Qualifizierung der Zerbster Straße: Durch die Schaffung von kleinteiligeren Räumen nach historischen Vorbildern kann ein städtebauliches Ambiente für gehobene Gastronomie, personenbezogene Dienstleistungen und höherwertige Einzelhandelsangeboten entstehen, die ein entspanntes Einkaufserlebnis und ein Flanieren mit Aufenthaltsqualität ermöglichen.
- Reaktivierung Lange Gasse / Schade-Brauerei: Das Flächenpotenzial um die Lange Gasse soll räumlich mit dem Rathaus-Center zu einem stark verkehrsberuhigten Bereich verbunden werden. Durch die Schließung der Raumkanten kann ein zusammenhängendes Stadtquartier von der Zerbster Straße bis zur Kavalierrstraße geschaffen werden.



Impressum: Herausgeber: Stadt Dessau-Roßlau, Der Oberbürgermeister, Dezernat VI - Wirtschaft und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege, Telefon: 0340 204 2061/ 204 1371 / 204 1861, Telefax: 0340 204 2961, Email: stadtplanung@dessau-rosslau.de, Internet: www.dessau.de, Auskunft erteilen: Christiane Jahn (Amtsleiterin), Anette Gelies, Ingolf Schmidt
Redaktion und Layout: Wallraf & Partner Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung und wohnungswirtschaftliche Beratung, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau, Telefon: 0340 53 22 433, Email: wallraf@wallraf-und-partner.de
Fotos: Stadtarchiv Hertel (Rathaus/1; Bauhaus, Theater/2), alle weiteren Fotos und Plandarstellungen von Wallraf & Partner