

# Dichterviertel Bitterfeld

Städtebauliches Entwicklungskonzept  
im gemeinsamen Prozess mit der Eigentümerstandortgemeinschaft



## **Herausgeber**

### **Eigentümerstandortgemeinschaft**

**WSG – Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen e.G.,**

Herr Dr. Rückriemen, Herr Dr. Schindler

**WGB – Wohnungsgenossenschaft Bitterfeld e.G.,**

Frau Birken

**neubi – Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH,**

Frau Wielonek

**Investorengruppe Horus/Facta Invest GmbH,**

Herr Eichler

*in Kooperation mit:*

**EWN Stadtteilmanagement und Stadtentwicklung, Bitterfeld-Wolfen,**

Herr Rupprecht, Frau Eger-Wölpert

**Stadt Bitterfeld-Wolfen, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauwesen**

Frau Brandt, Herr Hermann.

## **Konzept und Dokumentation**

### **BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE**

*Bearbeitung:*

Prof. Dr. Iris Reuther

Andreas Paul

Wolfram Georg

Anna Kunath

Aniko Szücs

Bitterfeld-Wolfen/Leipzig, September 2009



# Inhalt

|                                                               | Seite     |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Vorbemerkung</b>                                         | <b>6</b>  |
| 1.1 Zum Anliegen des Projektes                                | 6         |
| 1.2 Die Beteiligten                                           | 7         |
| 1.3 Zur Arbeitsweise                                          | 9         |
| <b>2 Status Quo, Grundlagen und Prognosen</b>                 | <b>11</b> |
| 2.1 Standortanalyse                                           | 11        |
| 2.1.1 Lage in der Stadt und Erreichbarkeit                    | 11        |
| 2.1.2 Einbindung                                              | 13        |
| 2.1.3 Städtebauliche Struktur und Gebäudebestand              | 14        |
| 2.1.4 Soziale Infrastruktur                                   | 15        |
| 2.1.5 Übergeordnete Planungen, bestehende Fachplanungen       | 17        |
| 2.2 Einwohnerentwicklung und Prognose                         | 18        |
| 2.2.1 Einwohnerentwicklung und Entwicklung der Altersstruktur | 18        |
| 2.2.2 Haushaltsstruktur                                       | 20        |
| 2.3 Potenziale, Hemmnisse und Herausforderungen               | 21        |
| 2.4 Charakter des Untersuchungsgebietes                       | 24        |
| <b>3 Stadtteilentwicklungskonzept</b>                         | <b>25</b> |
| 3.1 Ziele der Stadtteilentwicklung                            | 25        |
| 3.2 Ansatzpunkte und Leitideen                                | 25        |
| 3.3 Städtebauliches Konzept                                   | 28        |
| 3.4 Projekte und Maßnahmen                                    | 32        |
| <b>4 Erkenntnisse und Empfehlungen</b>                        | <b>40</b> |
| <b>5 Verzeichnisse</b>                                        | <b>42</b> |





# 1 Vorbemerkung

## 1.1 Zum Anliegen des Projektes

Das ca. 17 ha große Dichterviertel umfasst den nördlichen Teil der Altstadt im Ortsteil Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Es ist durch eine gut erhaltene, in verschiedenen Siedlungsepochen entstandene Baustruktur geprägt und gehört heute zu den zukunftsfähigen Wohnadressen der Stadt und Region. Dieser Status wird durch die integrierte Lage, die räumliche Nähe zum Stadtzentrum von Bitterfeld und die gute Einbindung in zentrale Freiräume und Landschaftsbereiche der Stadt und Region unterstützt.

Die insgesamt kleinteilige, gleichwohl sehr urbane und in großzügige Freiräume eingebettete Wohnbebauung wird von einer differenzierten Eigentümerstruktur getragen. Die größeren und kleineren Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer haben ihren Mietwohnungsbestand bzw. ihre Genossenschaftswohnungen in einer wechsellvollen Zeit bewirtschaftet und entwickelt. Dabei haben ausgewählte Bereiche eine Sanierung erfahren und weitere Standorte werden aktuell im Zusammenhang mit einem weit gehenden Mieterwechsel saniert und qualifiziert. Dabei hat das Dichterviertel einen intensiven Transformationsprozess erlebt und konnte seinen Status als konsolidierter und inzwischen wieder sehr gut nachgefragter Wohnstandort behalten und ausbauen.

Dieser Prozess ist bis dato ohne öffentliche Förderung im Rahmen von Sanierungs- oder Stadtumbaumaßnahmen vorstatten gegangen, wurde ausschließlich von den Wohnungs- und Grundstückseigentümern getragen und seitens der Stadt Bitterfeld (seit 2007 Bitterfeld-Wolfen) im Rahmen einer Erhaltungssatzung begleitet. Dies hat dazu geführt, dass insbesondere Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Wohngebäuden und Nebenanlagen vorgenommen wurden, bei denen der besondere Charakter des Gebietes mit geschlossenen bzw. halboffenen zwei- und dreigeschossigen Baustrukturen und Elementen der Siedlungsarchitektur der Moderne bewahrt wurde. Die öffentlichen Straßenräume und Grünanla-

gen, aber auch die zu den Wohnanlagen und Wohngebäuden gehörenden Freiräume haben bisher kaum eine gravierende Neugestaltung erfahren, so dass der äußere Eindruck des Dichterviertels eher negativ ist. Durch die Lage an einer stark frequentierten ICE-Trasse, die langjährigen Leerstände von stadtbildprägenden Objekten, untergenutzte Areale sowie störendes Gewerbe in den Randbereichen und den bis dato recht unwirtschaftlichen Theodor-Körner-Platz als südlichen Abschluss des Dichterviertels und räumliche „Schnittstelle“ zur Innenstadt hat das Dichterviertel insgesamt keine einladende Außenwirkung. Ein solches Image wird aber seinen Potenzialen bei weitem nicht gerecht.

Vor diesem Hintergrund haben sich die städtische Wohnungsgesellschaft, zwei Wohnungsgenossenschaften und ein privates Unternehmen als die anteilsmäßig größten Eigentümer im Gebiet zu einer Eigentümerstandortgemeinschaft zusammengefunden. Auf diesem Weg suchen sie gemeinsam mit den Vertretern der Stadt Bitterfeld-Wolfen nach neuen Perspektiven und Entwicklungsimpulsen für das Dichterviertel. Sie wollen dabei einem auf Grund der demographischen Perspektive bevorstehenden Mieterwechsel aktiv begegnen.

Dieser Findungsprozess wurde von der EWN Stadtteilmanagement und Stadtentwicklung begleitet und moderiert. Diese hat das Büro für urbane Projekte aus Leipzig mit der Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes beauftragt, das in einem intensiven Abstimmungsprozess mit den Vertretern der Eigentümerstandortgemeinschaft und der Stadt Bitterfeld-Wolfen entstanden ist. Es wird an dieser Stelle in einem ersten Entwurf vorgelegt und zur Diskussion gestellt.



Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Dichterviertel Bitterfeld verfolgt insgesamt folgende Ziele:

- Es unterstützt und dokumentiert den Findungs- und Kooperationsprozess der Eigentümerstandortgemeinschaft und hält dabei sowohl die einzelnen, aber auch die gemeinsamen sowie die mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen entwickelten Positionen aller Beteiligten.
- Es stellt die Problemlagen und Potenziale des Dichterviertels sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Aspekte, als auch im Bezug auf die Situation und Perspektive des Standortes auf dem Wohnungsmarkt innerhalb der Stadt und Region Bitterfeld-Wolfen dar.
- Es soll den beteiligten Partnern der Eigentümerstandortgemeinschaft eine Orientierung für ihre eigenen, aber auch künftige gemeinsame Projekte und Aktivitäten zur Qualifizierung des Wohnstandortes geben und Grundlagen für ein abgestimmtes Standortmarketing formulieren.
- Es soll der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Grundlage für die Vorbereitung eines zukünftigen Entwicklungs- und Förderungsschwerpunktes im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung dienen und hierfür entsprechende aktuelle Informationen, Konzeptaussagen und Begründungen liefern.

## 1.2 Die Beteiligten

An der Bearbeitung und Abstimmung des Stadtteilentwicklungskonzeptes für das Dichterviertel Bitterfeld waren und sind folgende Partner beteiligt:

### *Die Eigentümerstandortgemeinschaft als Trägerin und Adressatin*

Zu den Initiatoren, Trägern und Partnern des Projektes im Rahmen einer Eigentümerstandortgemeinschaft zählen folgende Unternehmen:

- Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (Neubi),
- Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen e.G. (WSG),
- Wohnungsgenossenschaft Bitterfeld e.G. (WGB),
- Investorengruppe HORUS/Facta Invest.

Sie haben sich in einen freiwilligen Kooperationsprozess begeben und dabei eigene Ressourcen bereitgestellt. Ihre jeweiligen Situationen sind dabei ebenso berücksichtigt worden wie gemeinsame Problemsichten, Interessenlagen und Zielstellungen.

### *Die EWN als Moderatorin und Prozessmanagerin*

Die in Wolfen ansässige und für die Stadt Bitterfeld-Wolfen agierende EWN Stadtteilmanagement & Stadtentwicklung hat das Projekt insgesamt initiiert und den Findungs- und Kommunikationsprozess der Eigentümerstandortgemeinschaft sowie die Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes moderiert. Dabei kann sie an die vielfältigen Erfahrungen und Einblicke in den bisherigen Stadtumbauprozess in der Stadt Bitterfeld-Wolfen und die Begleitung von Wohnungsunternehmen, Trägern von sozialen Projekten und Wirtschaftsunternehmen der Stadt und Region anknüpfen und verfügt über ein aktuelles Know How zur Förderlandschaft auf den Ebenen des Landes und Bundes.





#### *Die Stadt Bitterfeld-Wolfen als Partnerin des Prozesses*

Die Federführung zur Bearbeitung und Begleitung des Kommunikations- und Planungsprozess seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen lag beim Bauamt. Der Amtsleiter und seine Mitarbeiterinnen standen den Vertretern der Eigentümerstandortgemeinschaft in ihrem Findungs- und Abstimmungsprozess zur Verfügung und koordinierten die jeweiligen gemeinsamen Gesprächstermine, die im Rathaus Bitterfeld stattfanden. Die stellten die entsprechenden Planungs- und Konzeptgrundlagen zur Verfügung und organisieren auch den Abstimmungsprozess innerhalb der Verwaltung sowie mit den Gremien des Stadtrates.

#### *Die Bewohnerinnen und Bewohner des Dichterviertels und seine Nachbarn als Nutznießer*

Das Stadtteilentwicklungskonzept zielt auf eine Sicherung und Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität im Dichterviertel. Dabei sind sowohl die Wohnungseigentümer, als auch die Vertreter der EWN und der Stadt Bitterfeld-Wolfen daran interessiert, die Meinungen, Wünsche und Erwartungen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der zukünftigen Mieter zu berücksichtigen. Zugleich sind alle Partner des Projektes bei der weiteren Stadtteilarbeit und Umsetzung der Projekte und Maßnahmen, die mit diesem Konzept vorgeschlagen und begründet werden, auf die Mitwirkung der Mieter, Nutzer und Nachbarn vor Ort angewiesen. Deshalb sollen in einem nächsten Schritt die Ziele und Aussagen des Stadtteilentwicklungskonzeptes im Dichterviertel vermittelt und bekannt gemacht werden. Hierfür werden geeignete Formen der Information und Beteiligung vorbereitet und geplant.

#### *Der Stadtrat von Bitterfeld-Wolfen als Entscheidungsgremium*

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Dichterviertel Bitterfeld zeigt auf, dass dieser integrierte Wohnstandort innerhalb der Gesamtstadt eine langfristige Perspektive hat. Neben seiner Lage, der guten Bau- und Raumstruktur sind dabei auch die zahlreichen Initiativen und umfangreichen Investitionen der

Eigentümer eine wichtige Voraussetzung. In einem nächsten Schritt sollen sie durch geeignete Maßnahmen im öffentlichen Raum, im Bezug auf die Freiflächen und für ausgewählte soziale Projekte und Maßnahmen unterstützt und auf diesem Wege langfristig gesichert werden. Deshalb soll das hier vorgelegte Stadtteilentwicklungskonzept zugleich als Grundlage für die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen im Rahmen des Besonderen Städtebaurechts oder anderer Förderprogramme auf den Ebenen des Landes, des Bundes und der EU dienen. Deshalb ist eine Prioritätensetzung der künftigen Stadtentwicklung von Bitterfeld-Wolfen zugunsten des Dichterviertels angezeigt und wird dem Stadtrat im Ergebnis der Konzeptbearbeitung empfohlen.

#### *Das Büro für urbane Projekte als externer Begleiter*

Für die Erarbeitung, fachliche Durchdringung und Dokumentation des Stadtteilentwicklungskonzeptes wurde ein externes Planungsbüro gebraucht. Diese Rolle hat das Büro für urbane Projekte übernommen und den Arbeits- und Abstimmungsprozess der Eigentümerstandortgemeinschaft mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen in Regie der EWN entsprechend unterstützt. Dem Büro für urbane Projekte oblag dabei die Erarbeitung von Kartengrundlagen, die Aufbereitung von Informationen und Daten zur Situation und Perspektive des Dichterviertels und schließlich die Darstellung der Konzeptaussagen im Ergebnis der bilateralen und gemeinsamen Gespräche.

### 1.3 Zur Arbeitsweise

Das bisherige Vorgehen unterteilte sich in vier Schritte:

#### *Schritt 1: Findungsprozess*

Von **Januar bis April 2009** fanden erste Treffen und Beratungen zwischen den Mitgliedern der Eigentümerstandortgemeinschaft sowie mit Vertretern der Stadt Bitterfeld-Wolfen und der EWN Stadtteilmanagement und Stadtentwicklung statt, während denen ein künftiges gemeinsames Vorgehen und Bemühungen um die Aufwertung des Dichterviertels beschlossen wurden.

#### *Schritt 2: Bestandsaufnahme und Status Quo*

Am **4. Mai 2009** stellte sich das Büro für urbane Projekte in Anknüpfung an die drei bereits stattgefundenen Gespräche der Eigentümerstandortgemeinschaft vor und unterbreitete einen Vorschlag für die Vorgehensweise bei der Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes.

Eine erste Arbeitsphase diente der Erfassung, Aufbereitung und Interpretation von Grundlagen und Informationen zum Status Quo des Dichterviertels insgesamt und seiner einzelnen Bereiche und Standorte. Dabei wurden die Ergebnisse von bereits absolvierten Gesprächen der Eigentümerstandortgemeinschaft („Nordrunde“ und „Südrunde“) aufgegriffen, Ortsbegehungen vorgenommen und erste Einzelgespräche mit den beteiligten Partnern des Projektes durchgeführt.

Am **29. Juni 2009** fand in einer Sitzung der Eigentümerstandortgemeinschaft die erste Präsentation zum Status Quo und den Potenzialen des Dichterviertels mit einer ausführlichen Diskussion der Ergebnisse statt.

Als Datenquellen standen die Aussagen des GINSEK Bitterfeld, Wolfen, Greppin von 2006 und statistische Angaben (Sach-

bereich Statistik der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen) zur Verfügung, als weitere Datenquellen sind die Datenbanken des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und Angaben der beteiligten Wohnungsunternehmen zu nennen.

#### *Schritt 3: Leitbild, Standortstrategie und Konzept*

Am **20. Juli 2009** fand ein ausführlicher Workshop aller Beteiligten in Verbindung mit einer gemeinsamen Begehung des Dichterviertels statt. Ziele waren dabei die Formulierung eines gemeinsamen, von allen Beteiligten getragenen Leitbildes für den Wohnstandort, die Ableitung und Formulierung wesentlicher konzeptioneller Aussagen zur Entwicklung der öffentlichen Räume, der Freiflächen und möglicher künftiger Wohnangebote und der Vorschlag für einen Projekt- und Maßnahmenkatalog zur Umsetzung.

Die Ergebnisse und Erkenntnisse dieses Workshops sind in den hier vorliegenden Entwurf zum Stadtteilentwicklungskonzept eingeflossen, der am **7. September 2009** in einem nächsten Workshop aller Beteiligten vorgestellt, ausführlich diskutiert und abgestimmt wurde.

Das vorliegende Arbeitsbuch hält den aktuellen Arbeitsstand, die Rahmenbedingungen, Planungsgrundlagen, den aktuellen Status Quo sowie die Perspektiven des Dichterviertels fest. Des Weiteren werden städtebauliche Konzeptaussagen und Vorschläge für konkrete Projekte und Maßnahmen skizziert.

#### *Schritt 4: Verständigung zur weiteren Präzisierung und Umsetzung des Konzeptes*

Im Ergebnis der Abstimmung am 7. September 2009 wurde das vorgelegte Konzept präzisiert und ergänzt. Auf dieser Grundlage ist die Vorstellung und Diskussion des Stadtteilkonzeptes für das Dichterviertel Bitterfeld in den Gremien des Stadtrates geplant.







## 2 Status Quo, Grundlagen und Prognosen

### 2.1 Standortanalyse

#### 2.1.1 Lage in der Stadt und Erreichbarkeit

Das Dichterviertel liegt im Ortsteil Bitterfeld, nördlich an den Innenstadtbereich angrenzend und umfasst neun Baublöcke auf einer Fläche von etwa 17 Hektar. Südliche Gebietsgrenze ist die Puschkinstraße – Hauptwegeverbindung zum Krankenhaus – wobei der Betrachtungsraum um den Theodor-Körner-Platz erweitert wird. Die westliche Begrenzung stellen Dessauer Straße und die ICE-Trasse Halle/Leipzig – Berlin dar. Diese beiden Hauptverkehrsachsen bilden eine deutlich wahrnehmbare Zäsur und Barriere im Stadtgefüge. Im Osten wird das Untersuchungsgebiet Dichterviertel begrenzt durch die Leineau, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Zur guten Verkehrsanbindung mit fußläufiger Entfernung zum Bahnhofpunkt Bitterfeld und der Innenstadt gehört auch der öffentlichen Personennahverkehr, der mit der Buslinie 405 durch das Viertel führt.

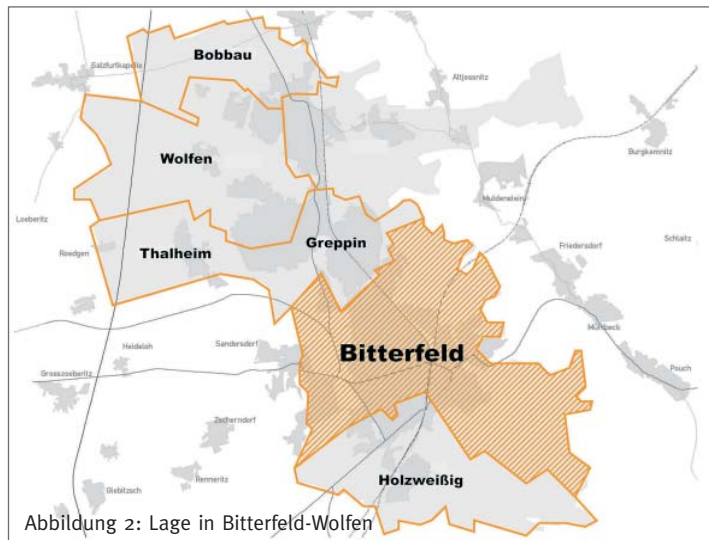


Abbildung 2: Lage in Bitterfeld-Wolfen

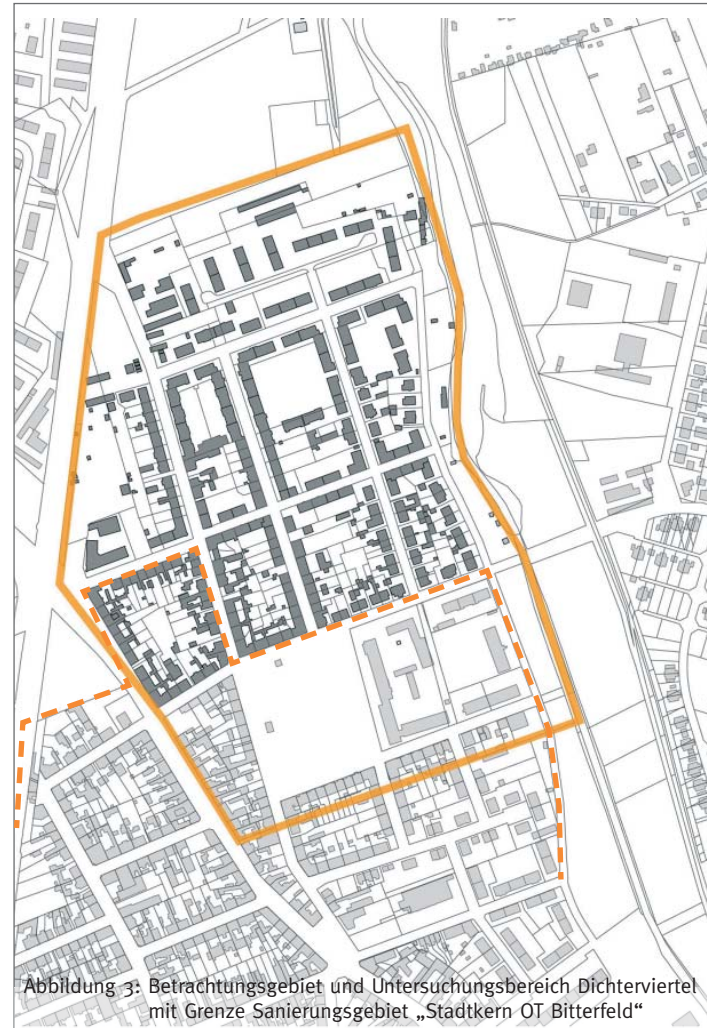


Abbildung 3: Betrachtungsgebiet und Untersuchungsbereich Dichterviertel mit Grenze Sanierungsgebiet „Stadtkern OT Bitterfeld“



Abbildung 4: Einbindung

### 2.1.2 Einbindung

Die Wohnsiedlungsstruktur in Bitterfeld wird durch deutlich unterschiedliche Stadtteile geprägt, in denen entweder das Ein- und Zweifamilienhaus oder das Mehrfamilienhaus als Miethaus vorherrscht. Insgesamt gibt es in Bitterfeld zehn Stadtteile.

Das Dichterviertel wird östlich und nördlich vom Grünraum begrenzt. Das Fläminger Ufer verläuft entlang der Leineau, die vorwiegend dem Hochwasserschutz dient, bis in den innerstädtischen Bereich. Diese grüne Wegeverbindung zum Großen Goitzschensee wird von privaten Kleingartenanlagen und öffentlichen Grünflächen gesäumt. Die „Wasserfront“ an der Goitzsche stellt einen wichtigen, attraktiven Freizeitfaktor dar, welcher vom Untersuchungsgebiet gut erreicht werden kann.

Innerhalb des Dichterviertels sind vor allem die großen Innenhöfe der Baublöcke zwischen Heinrich-von-Kleist-Straße und Lessingstraße prägend. Der nördliche Abschnitt der Goethestraße sowie die gesamte Schillerstraße werden bestimmt durch den Gebäuden zugeordnete Vorgärten und zeigen so den Charakter einer ruhigen Wohnstraße. Die Heinrich-von-Kleist-Straße und der nördliche Abschnitt der Feldstraße weisen einen alten Lindenbestand auf, verschatten so jedoch stark die Gebäude. Die Zeilenbebauung der Johannes-R.-Becher-Straße ist von großzügigen Freiflächen umgeben.

Im Gegensatz dazu haben die Baublöcke entlang der Puschkinstraße lediglich den Gebäuden zugeordnete Hofbereiche und erzeugen so einen urbanen Charakter. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Theodor-Körner-Platz ist stark begrünt und erscheint eher als Park denn als städtischer Platz.



Theodor-Körner-Platz



Innenhof



### 2.1.3 Städtebauliche Struktur und Gebäudebestand

Das Dichterviertel ist ein innenstadtnaher Stadtteil, welcher strukturell noch zum kompakten, zusammenhängenden Stadtkern gehört. Durch seine Architektur und die Vielzahl an Einzelgebäuden weist es einen eigenen städtebaulichen Charakter auf, wobei der Altbauanteil dominiert. So sind die südlichen Wohnblöcke überwiegend von einer gründerzeitlichen, drei- bis vier-geschossigen Bebauung mit 3- bis 4-Zimmerwohnungen geprägt. Sowohl in der Goethestraße als auch am Fläminger Ufer gibt es dagegen zahlreiche Ein- bis zweigeschossige Doppel- und Einfamilienhäuser für max. zwei bis drei Parteien. Von der nördlichen Lessingstraße bis zur Heinrich-von-Kleist-Straße wiegen Gebäude aus der Zwischenkriegszeit vor; meist mit drei bis maximal vier Geschossen. Die Wohnblöcke im nördlichen Teil des Dichterviertels sind vor allem Bestände der frühen 50er Jahre mit kleineren 2- bis 3-Raumwohnungen.

In den vergangenen Jahren gab es sowohl seitens der Privateigentümer als auch der institutionellen Eigner eine aktive Sanierungstätigkeit. Auch derzeit werden im Dichterviertel zahlreiche Gebäude erneuert. Die vier großen Wohnungsunternehmen weisen jedoch sehr unterschiedliche Sanierungsstände auf.

Zahlen zum Leerstand liegen nur seitens der Wohnungsunternehmen und nicht der privaten Eigentümer vor. Generell konzentrieren sich die vakanten Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet auf den teil- und unsanierten Bestand. Dieser Erneuerungsprozess spiegelt sich auch in längerfristigen und aktuellen Leerständen. Während die 1990er Jahre von erheblichen Einwohnerverlusten im Gebiet geprägt waren, konnten für sanierte Objekte neue Mieter gefunden werden, so dass aktuelle Leerstände keinen unmittelbaren Zusammenhang zur Belegungssituation und Nachfrage darstellen.

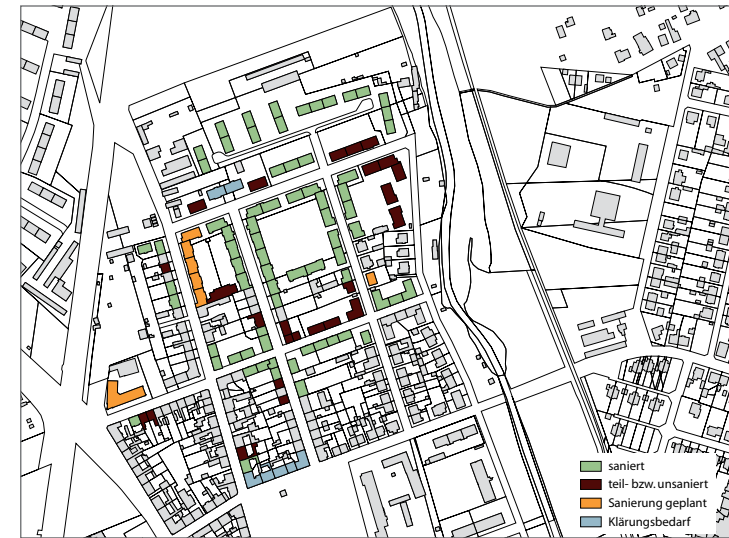


Abbildung 5: Sanierungsstand August 2009



## 2.1.4 Soziale Infrastruktur

Im Stadtteil Dichterviertel befindet sich die Kindertagesstätte „Knirpsenland“, sie liegt jedoch außerhalb des Bearbeitungsgebietes in der Schreberstraße. Ebenfalls fußläufig erreichbar ist die Kita „Nesthäkchen“ in der Anhaltssiedlung. Ein mangelhaft ausgestatteter Spielplatz findet sich auf dem Theodor-Körner-Platz, ein zweiter im Wohnumfeld der Siedlung an der Johannes-R.-Becher-Straße.

Sowohl die Pestalozzi-Grundschule (Weinbergstraße) als auch Helene-Lange-Schule (Dessauer Straße, Sekundarschule) und Erich-Kästner-Schule (Hahnstückenweg, Förderschule) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ein Schülerfreizeitzentrum findet sich ebenfalls im Hahnstückenweg.

Weitere Beratungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich mit dem Verein MitNähe und dem Nachbarschaftsbüro der WSG innerhalb des Untersuchungsgebietes Dichterviertel. Eine Einrichtung für Senioren – betreutes Wohnen und eine Service- und Beratungsstelle – sind Planungen eines Investors für das Gebäude der ehemaligen HO-Verwaltung in der Raguhner Straße 18.

Zwei Ärzte haben sich in der Lessingstraße angesiedelt, das Krankenhaus befindet sich in fußläufiger Entfernung in der Auensiedlung.

Ein Bäcker hat sein Ladengeschäft in der Puschkin- Ecke Goethestraße, ein Supermarkt stellt etwas südlich des Untersuchungsgebietes die Versorgung mit Lebensmitteln sicher. Dienstleistungen, die Verwaltung sowie kulturelle Angebote sind in der „Innenstadt“ des Ortsteils Bitterfeld vorhanden.



Abbildung 6: soziale Infrastruktur

### 2.1.5 Übergeordnete Planungen, bestehende Fachplanungen

Für die ehemals eigenständigen Städte Bitterfeld, Wolfen und Greppin liegt seit dem Jahr 2006 ein Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept (GINSEK) vor, welches sich unter anderem auf Aussagen der jeweiligen Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) aus dem Jahr 2002 der heutigen Ortsteile Wolfen und Bitterfeld stützt.

Aus diesen geht hervor, dass die Einwohnerentwicklung im Dichterviertel zwischen den Jahren 2000 und 2006 mit einem Einwohnerverlust von fast 20 % im gesamtstädtischen Vergleich eine ausgesprochen ungünstige Entwicklung genommen hat. Im ISEK 2002 der Stadt Bitterfeld wird das Dichterviertel als Umstrukturierungsgebiet mit Priorität eingestuft, das GINSEK Bitterfeld, Wolfen, Greppin 2006 definiert das Dichterviertel als stabiles Gebiet der zweiten Priorität bzw., basierend auf einer Einwohnerbefragung, als mittleres Quartier mit starker Bindungswirkung.

Das Leitbild für Bitterfeld fordert die Weiterentwicklung der Stadt als komplexen Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandort. Die Stadt soll damit nicht nur ein Ort zum Arbeiten und Wohnen, sondern in einer neuen Form „ein Ort zum Leben“ werden. Das ISEK verlangt, dieses Leitbild nicht nur in einzelnen (baulichen) Maßnahmen, sondern auch in der Selbstdarstellung und Eigenwerbung der Stadt umzusetzen. Für diese Ansprüche ist das Dichterviertel bereits aufgrund seiner exponierten Lage am Rand der Innenstadt, in der Nähe der Gewerbe- und Industriegebiete und mit direktem Zugang in den Naturraum hervorragend geeignet.

Das Dichterviertel schließt direkt an die nördliche Grenze des Sanierungsgebiets „Stadtkern Ortsteil Bitterfeld“ an, das den Theodor-Körner-Platz bereits mit umfasst. Weiterhin ist die „Erhaltungssatzung der Stadt Bitterfeld für das Gebiet Dichterviertel“ zu beachten.

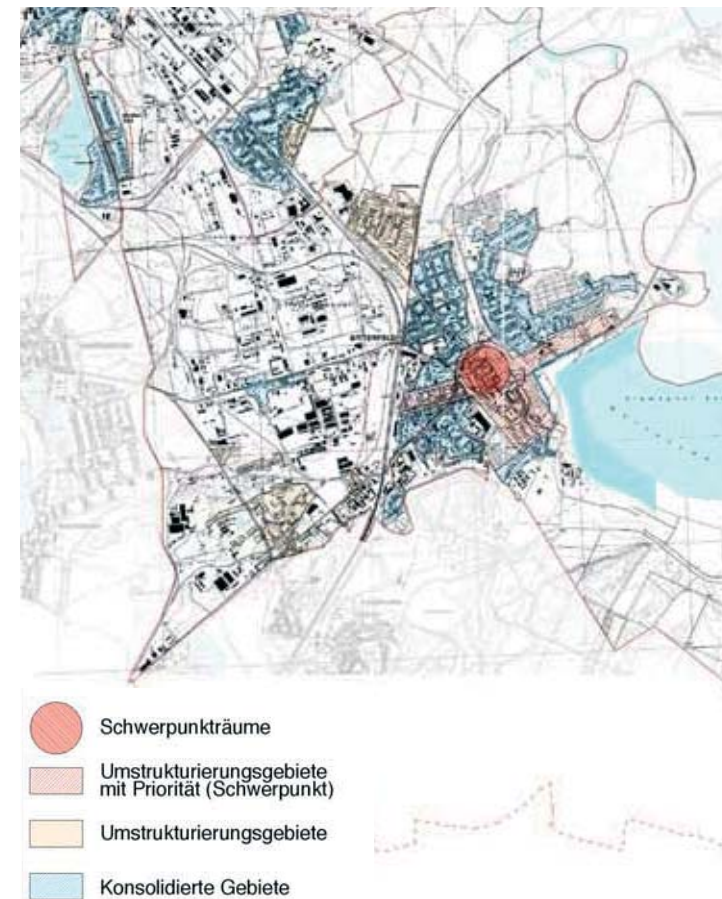


Abbildung 7: Schwerpunktträume, Auszug aus dem GINSEK 2006

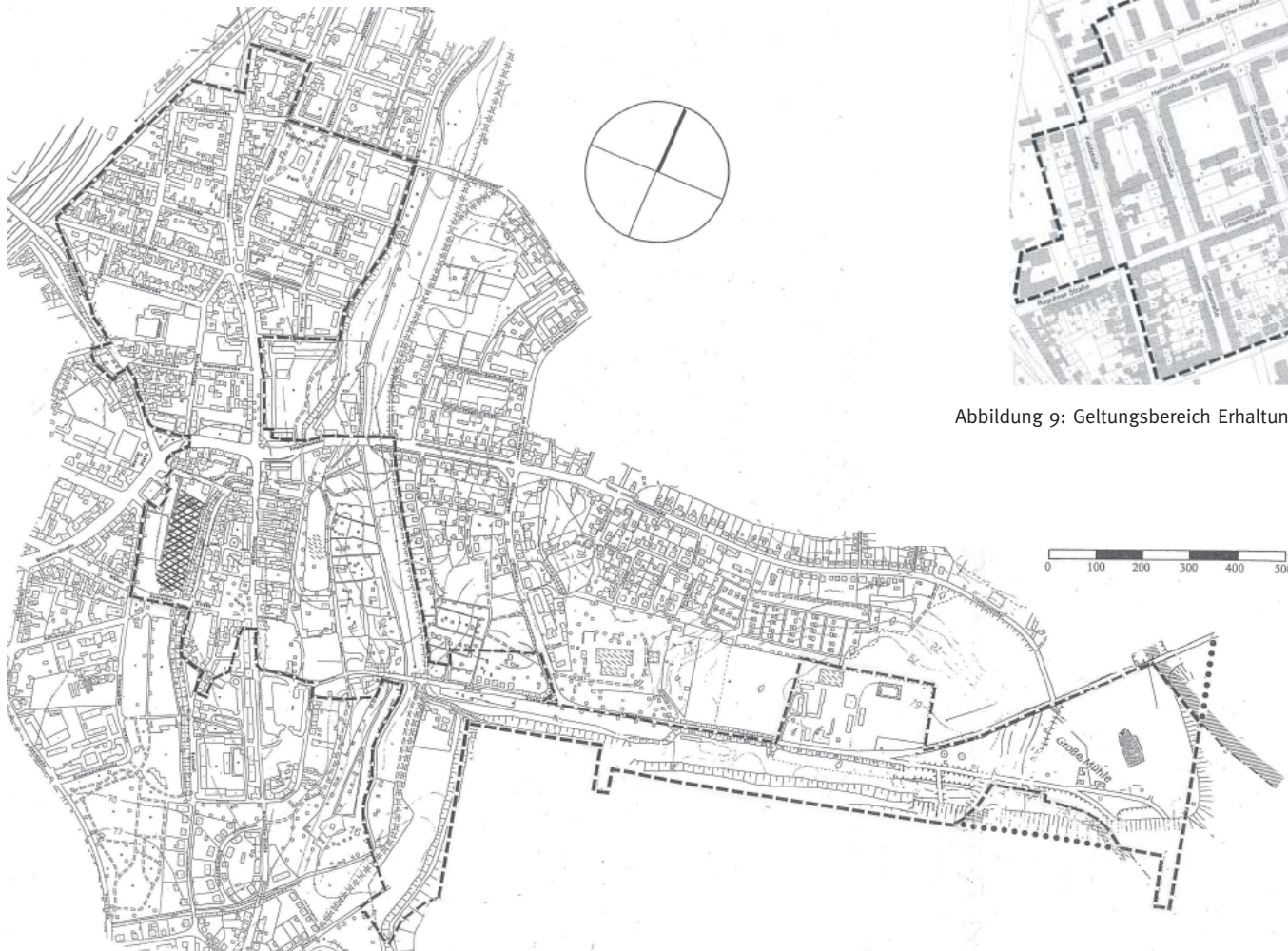


Abbildung 8: Sanierungsgebiet „Stadtkern OT Bitterfeld“

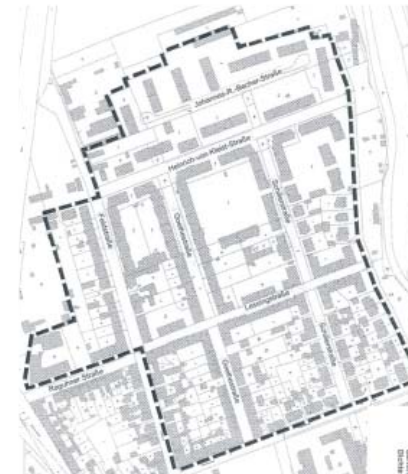


Abbildung 9: Geltungsbereich Erhaltungssatzung

## 2.2 Einwohnerentwicklung und Prognose

### 2.2.1 Einwohnerentwicklung und Entwicklung der Altersstruktur

Das Dichterviertel ist einer von zehn Stadtteilen Bitterfelds und hatte in den 1990er Jahren große Einwohnerverluste zu verzeichnen. Seit 2000 hat sich der Bewohnerrückgang jedoch deutlich abgeschwächt und entspricht im Wesentlichen dem prozentualen Einwohnerverlust im gesamten Ortsteil Bitterfeld (Abb. 10)<sup>1</sup>.

Insgesamt kann zukünftig von einem weiteren Einwohnerverlust ausgegangen werden. Dafür sprechen die Zahlen der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt für die Stadt Bitterfeld-Wolfen<sup>2</sup>. Darin wurde bis 2015 ein Bewohnerrückgang von 12 % gegenüber dem Basisjahr 2007 berechnet. Bis 2020 wird die Stadt voraussichtlich 9.000 Einwohner (oder 20 %) im Vergleich zu 2007 verlieren.

Dieser Bevölkerungswandel wird sich auf lokaler Ebene sicher in unterschiedlichem Maße vollziehen. Dennoch sollte schon heute im Zuge aktueller und kommender Planungen eine Auseinandersetzung mit dem stetigen Einwohnerschwund und seinen Folgen stattfinden.

Vor allem sind signifikante Veränderungen in der Entwicklung der Altersstruktur im Dichterviertel zu beobachten. (Tab. 2).

Auch wenn diese statistischen Daten im gesamten Zeitraum diversen Schwankungen unterliegen, hat sich besonders der Anteil der Jüngeren stark verringert. Die größten Verluste gab es in der Altersklasse der unter 18-Jährigen.

Lebten im Jahr 2000 noch insgesamt 439 Kinder und Jugendliche im Dichterviertel – das sind 18,5 % der Gesamtbevölkerung im Gebiet – waren es 2008 nur noch 172 oder 8,6 %. Auch die Zahl der 25- bis 44-Jährigen ist vergleichsweise stark zurückgegangen. Dafür hat der Anteil der älteren Menschen an der Gesamteinwohnerschaft im Dichterviertel in der betrachteten Zeitspanne teilweise erheblich zugenommen (Abb. 11). Im Jahr 2008 lebten rund 12 % mehr über 65-Jährige im Quartier.

Tabelle 1: Einwohner mit Hauptwohnsitz<sup>3</sup>

| Stichtag 31.12. | Dichterviertel | OT Bitterfeld   |
|-----------------|----------------|-----------------|
| 1990            | 3.044 / 100 %  | 18.082 / 100 %  |
| 1995            | 2.770 / 91,0 % | 16.649 / 92,1 % |
| 2000            | 2.389 / 78,5 % | 16.479 / 91,1 % |
| 2005            | 2.250 / 73,9 % | 15.797 / 87,4 % |
| 2008            | 2.239 / 73,6 % | 15.334 / 84,8 % |

<sup>1</sup> Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen, Sachbereich Organisation  
(Hier ist der gesamte Stadtteil Dichterviertel einberechnet.)

<sup>2</sup> [www.statistik.sachsen-anhalt.de](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de)

<sup>3</sup> ebd.

<sup>4</sup> ebd.; Zahlen für 2006 eigene Berechnungen



Tabelle 2: Entwicklung der Altersstruktur Dichterviertel bzw. OT Bitterfeld ausgewählter Jahre

| Alter  | 2000                |                    | 2004                |                    | 2008                |                    |
|--------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
|        | Dichter-<br>viertel | OT Bitter-<br>feld | Dichter-<br>viertel | OT Bitter-<br>feld | Dichter-<br>viertel | OT Bitter-<br>feld |
| 0-9    | 193                 | 1.203              | 204                 | 1.183              | 92                  | 1.302              |
| 10-17  | 246                 | 1.624              | 177                 | 1.253              | 80                  | 832                |
| 18-24  | 186                 | 1.423              | 233                 | 1.556              | 169                 | 1.511              |
| 25-44  | 641                 | 4.441              | 535                 | 4.000              | 446                 | 3.815              |
| 45-64  | 575                 | 4.076              | 538                 | 3.973              | 512                 | 3.986              |
| 65+    | 538                 | 3.675              | 581                 | 3.805              | 698                 | 3.888              |
| gesamt | 2.379               | 16.442             | 2.268               | 15.770             | 1.997               | 15.334             |

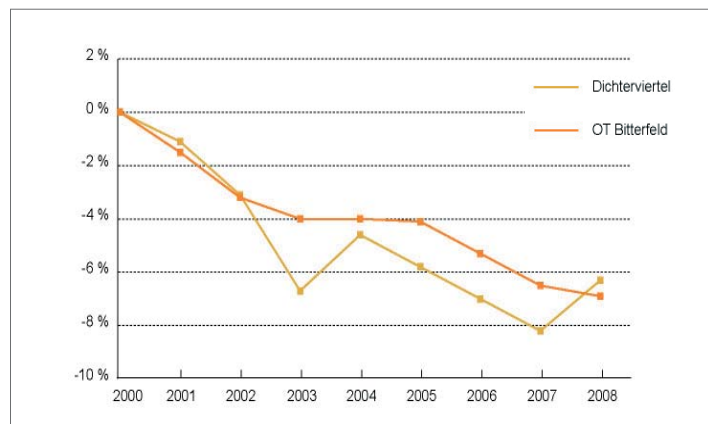
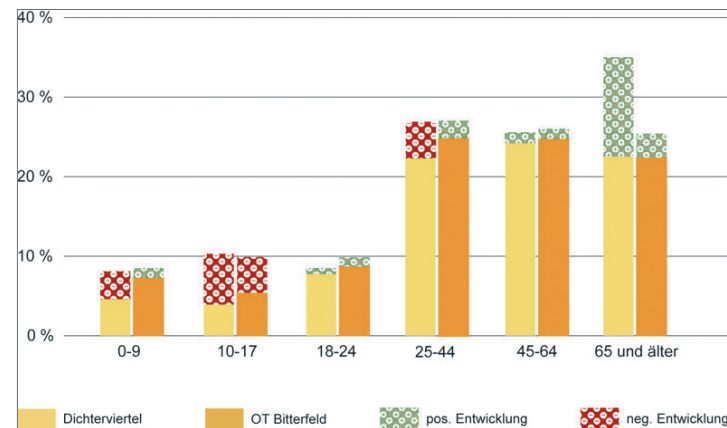


Abbildung 10: Einwohnerentwicklung OT Bitterfeld und Dichterviertel 2000-2008<sup>4</sup>



### 2.2.2 Haushaltsstruktur

Die Darstellung der momentanen Haushaltssituation im Gebiet ist vor allem für die aktuelle und künftige Wohnungsnachfrage von Bedeutung. Generell wird in Deutschland seit Jahren eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße beobachtet. Der aktuellen Raumordnungsprognose zufolge ist speziell in den Neuen Bundesländern bis 2025 mit einer Abnahme auf 1,85 Personen pro Haushalt zu rechnen. Sowohl in Sachsen-Anhalt (1,84) als auch im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (1,88) ist diese Zahl schon jetzt beinahe erreicht.

Die Verkleinerung der Haushalte geht aber nicht automatisch mit einer Zunahme der Anzahl der Haushalte einher. Für Sachsen-Anhalt wird, parallel zum Bevölkerungsrückgang, mit einem erheblichen Rückgang der Haushaltszahlen gerechnet. Dies führt letztlich zu einer nachlassenden Wohnungsnachfrage und dadurch zu steigenden Leerständen.

Zur Situation der Haushaltsformen im Dichterviertel stehen seitens der Wohnungsunternehmen nur allgemeine Informationen zur Verfügung. Demnach sind nach Angaben der beiden Wohnungsgesellschaften WSG und NeuBi etwas mehr als die Hälfte ihrer Mieterhaushalte Familien oder Lebensgemeinschaften. Im Wohnungsbestand von Horus gibt es dagegen rund 70 % Einpersonenhaushalte.

Haushalte mit vier und mehr Personen sind im Bestand der Wohnungsunternehmen generell unterrepräsentiert. Der verhältnismäßig hohe Anteil der Singlehaushalte ist beispielhaft für die generelle Ausdifferenzierung der Haushaltsformen in Deutschland. Sie markiert einerseits den Trend zur Verkleinerung der Haushalte und andererseits die Ausprägung neuer Wohnansprüche.



## 2.3 Potenziale, Hemmnisse und Herausforderungen

Das Dichterviertel hat im Stadtgefüge Bitterfeld-Wolfens durch seine Nähe zur Innenstadt und dennoch an den Naturraum angrenzend eine gut integrierte Lage. Weiterhin zeichnet es sich in besonderer Weise durch seine baustrukturellen Gegebenheiten und damit verbundene Vielfalt an Wohn- und Freiräumen aus.

Das Gebiet liegt landschaftlich und im Hinblick auf Freizeitangebote in bevorzugter Lage. Großzügige Grün- und Freiflächen sowie teilweise begrünter Straßenraum sind als Potenzial zu werten. Die Aufenthaltsqualität der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume bedarf jedoch einer Aufwertung. Insbesondere ist der Theodor-Körner-Platz ein zentrales, wohnungsnahes Freiraumangebot, dem jedoch eine ansprechende Gestaltung und Aktivitätsangebote für Kinder und Jugendliche fehlen. Darüber hinaus hat auch das Leinetal wohnungsnahes Freizeit- und Fußwegfunktionen zu erfüllen, die in der derzeitigen Situation nicht optimal genutzt werden. Der Straßenraum ist an einigen Stellen begrünt, jedoch sind die Bäume im Verhältnis zur umgebenden Bebauung zu hochwüchsig, so dass die Wohnungen stark verschattet werden.

Das Dichterviertel ist durch den Öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen, durch Gestaltungsmängel im Straßenraum und fehlende Behindertengerechtigkeit der Fußwege entstehen hier jedoch bei der Durchfahrt des Busses erhebliche Konflikte. Die Bausubstanz im Quartier hat ein noch recht geschlossenes Bild und bildet mit seiner zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung, seinen Vorgärten und großzügigen Innenhöfen ein eigenständiges städtebauliches Ensemble, ist aber partiell stark von Leerstand geprägt, was sich insbesondere an den Eingängen ins Gebiet negativ auf das Image auswirkt. Das Segment der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern bleibt ein wichtiger Bestandteil des Wohnungsmarktes; er ist für sozial schwache Nachfragegruppen in den teil- und unsanierten Beständen besonders günstig.

Der Anteil der Menschen, die von Sozialleistungen abhängig sind und die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen mit geringeren Renten könnte die Nachfrage nach diesem Teil des Wohnungsmarktes sogar relativ anwachsen lassen.

Andererseits muss man damit rechnen, dass aufgrund der Verkleinerung der Haushalte große Wohnungen weniger nachgefragt und in einem entspannten Wohnungsmarkt Angebote mit geringem Wohnkomfort schwer vermietbar sein werden.

Ziel ist es, das Dichterviertel für die Zukunft nachhaltig zu stärken. Durch Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen kann ein qualitativvolles und vielfältiges Angebot für Neumietler geschaffen werden. Die Wohnungsunternehmen sollten auf die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse hinsichtlich Zuschnitt, Größe und Ausstattung der Wohnung sowie der Anforderungen an das Wohnumfeld reagieren. Entsprechende Maßnahmen wurden in der Vergangenheit bereits in unterschiedlichem Maße umgesetzt. Diese Bemühungen gilt es in Zukunft fortzuführen und weiter auszubauen.

Zum einen sollte der Blick in Hinsicht auf das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung stärker auf altersgerechtes Wohnen gerichtet werden. Weiterhin ist die Stärkung des Dichterviertels als familienfreundlicher Wohnstandort eine Chance, Lebensgemeinschaften und Familien mit Kindern zum Bleiben bzw. Zuzug zu gewinnen. Bei weiterem Zuzug ins Gebiet steht zu erwarten, dass der Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr nicht vollständig im Straßenraum gedeckt werden kann. Mehrere kleine, dezentrale zusätzliche Anlagen sind einer großen Sammelanlage vorzuziehen, da in Wohngebieten Parkraum so nah wie möglich an der Wohnung nachgefragt wird. Neben einer Ordnung und Vermarktung der vorhandenen Garagengrundstücke ist es angezeigt, Flächen für den ruhenden Verkehr den Wohnungen zugeordnet anzubieten.

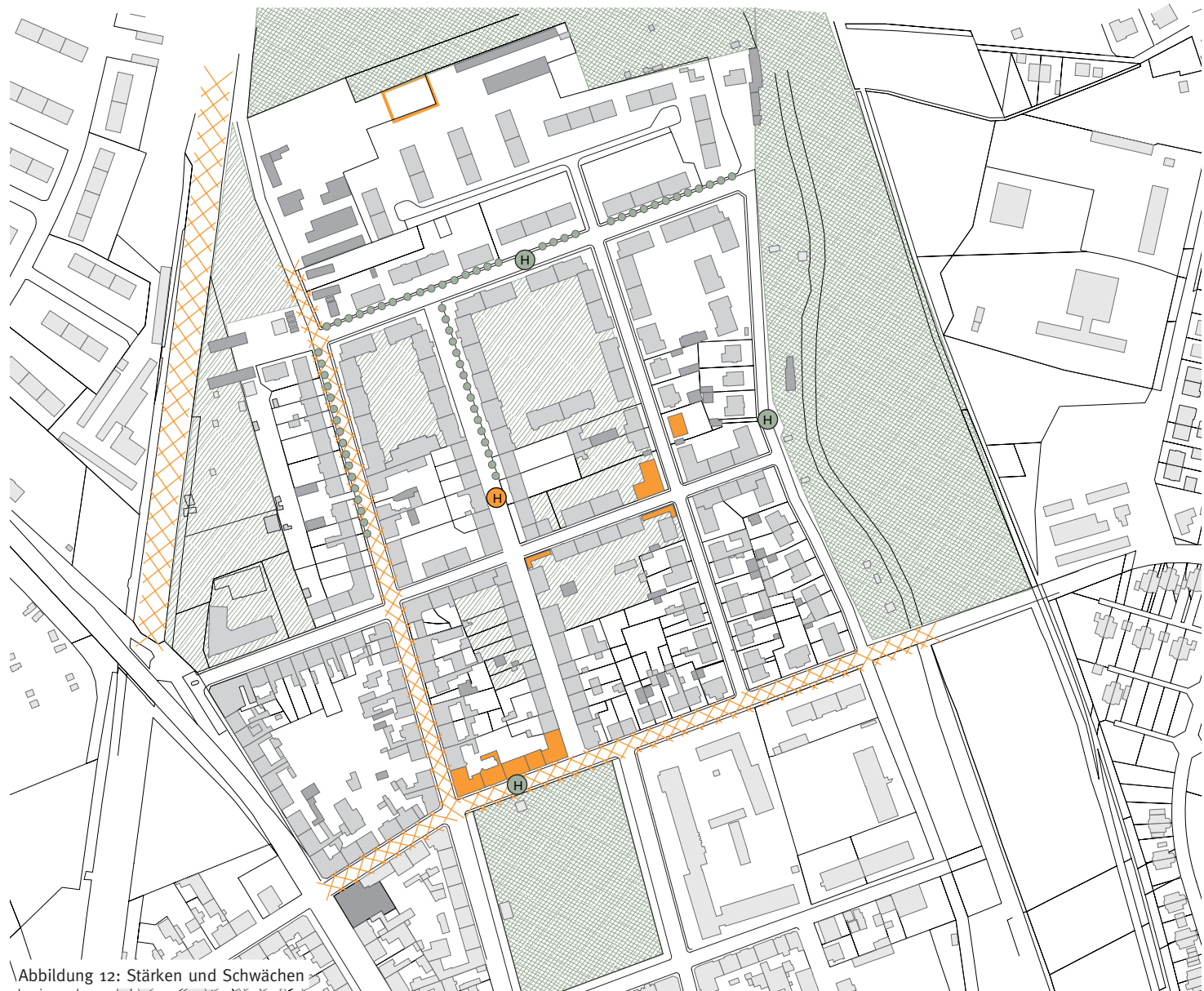


Abbildung 12: Stärken und Schwächen

Tabelle 3: SWOT

| <b>Stärke</b>                 | <b>Schwäche</b>                   | <b>Chance</b>                              | <b>Risiko</b>                                       |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| integrierte Lage              |                                   | Erhalt/Erhöhung Einwohnerzahlen            |                                                     |
| begrünter Straßenraum         | Verschattung Wohnungen            | attraktives Wohnumfeld                     | Leerstand Wohnungen                                 |
| Freiraumvielfalt              | fehlende Verbindung               | attraktives Wohnumfeld                     | schlechtes Image                                    |
| Vielfalt an Wohnungsangeboten |                                   | soziale Durchmischung der Bewohner         | Leerstand aufgrund Änderung der Haushaltsstrukturen |
| gute Erschließung ÖPNV        | Verkehrskonflikt                  | barrierefreier Ausbau                      | Stellplatzmangel, Parksuchverkehr                   |
| Stadtbild                     | Leerstand                         | gutes Image nach Innen und Außen           | Perforation, Verlust der Strukturen                 |
|                               | Marode Bausubstanz Puschkinstraße | Raum für innovative Projekte und Maßnahmen | schlechtes Image, Leerstand, soziale Problemfälle   |
|                               | Verlust junger Einwohner          | Höhere Attraktivität für Ältere, Zuzug     | Überalterung, Leerstände                            |

## 2.4 Eine Lesart des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet lässt sich aufgrund der Bau- und (ehemaligen) Nutzungsstruktur in verschiedene Zonen unterteilen.

Entlang der Puschkinstraße und im südlichen Teilabschnitt der Feldstraße entsteht aufgrund der Geschlossenheit und Enge des Straßenraumes ein eher urbaner Eindruck. Dieser wird verstärkt durch die heute teilweise leer stehenden Ladenlokale, auch finden sich hier der Verein MitNähe, ein Gastronomiebetrieb und eine Bäckerei.

Von diesem Eindruck hebt sich die durchgrünte Zone, in der sich vor allem Garagenhöfe und Kleingartenanlagen befinden, deutlich ab.

Das übrige Untersuchungsgebiet mit seiner Zeilenbebauung, den großen Innenhöfen oder Vorgärten ist eindeutig als reines Wohngebiet zu klassifizieren. Eine Sonderstellung nimmt das südlich des Untersuchungsgebietes gelegene Polizeirevier ein.

Die Goethestraße bietet sich als Fuß- und Radwegeverknüpfung zwischen Theodor-Körner-Platz und Naturraum im Norden an, wobei besonders im südlichen Abschnitt auf die Gestaltung geachtet werden muss.



Abbildung 13: strukturelles Leitbild

## 3 Stadtteilentwicklungskonzept

### 3.1 Ziele der Stadtteilentwicklung

Das ursprünglich gute Image des Dichterviertels innerhalb der Stadt und der Region soll wieder hergestellt werden, um die Einwohnerzahlen zu stabilisieren und dem aufgrund der demographischen Perspektive bevorstehenden Mieterwechsel aktiv zu begegnen.

So sind spezifische Lösungswege für eine Aufwertungsstrategie, für die Stärkung und Sicherung des Wohnstandortes zu entwickeln und von der Wohnungsgesellschaft, den Genossenschaften und dem privaten Unternehmen als den anteilmäßig größten Eigentümern im Gebiet in Zusammenarbeit mit der Stadt und der Entwicklungsgesellschaft EWN umzusetzen. Die durchgeführte Analyse gibt Anlass, das Quartier als einen in der Bewohnerstruktur heterogenen Wohnstandort mit vielfältigen Potenzialen und Chancen einzustufen.

Nun gilt es, einen nachhaltigen Weg der Konsolidierung der Stärken im städtebaulichen Bestand einzuschlagen und aus dem Dichterviertel im Bewusstsein der Bewohner Bitterfeld-Wolfens einen „Ort“ zu machen, es positiv ins Bewusstsein zu rücken.

### 3.2 Ansatzpunkte und Leitideen

Das Dichterviertel als attraktives zukunftsfähiges Wohnviertel zu gestalten und dies auch im Bewusstsein der Bewohner zu verankern ist eine wichtige Zukunftsaufgabe nicht nur vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, sondern auch im Bezug auf sinkende Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden in ganz Deutschland.

Als identitätstiftende Ansätze können folgende im gemeinsamen Workshop entwickelte Gedankensplitter dienen:

#### **„Das Dichterviertel kann den Umbruch bei Erhalt der guten Durchmischung schaffen“**

Bitterfeld-Wolfen hat wie viele andere Städte in den letzten Jahren einen deutlichen Einwohnerverlust hinnehmen müssen.

Hinzu kommen Veränderungen in den Haushaltsstrukturen durch demographische Faktoren. Hiervon ist auch das Dichterviertel betroffen. Das Bewahren der Mischung der Altersgruppen und sozialen Schichten kann durch entsprechende Angebote unterstützt werden.

#### **„Gutes, schönes, bequemes Wohnen“**

Der Fokus liegt auf der Wohnfunktion, die Aussage impliziert jedoch auch ein intaktes und abwechslungsreiches Wohnumfeld, das für die Zukunft geschaffen werden muss.

#### **„Klassisches Wohngebiet für Jedermann/ Jedefrau“**

Die Integration aller Bevölkerungsschichten beinhaltet aktive Nachbarschaften und die Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Einzelhandelsstandorten.

#### **„Die Stadt in der Stadt“**

Hierfür ist eine strukturelle Stabilisierung des Quartiers notwendig, ein Stadtteil der funktionierenden Nachbarschaften und kurzen Wege mit allen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist das Ziel.

#### **„Nicht o8/15, sondern eine Spannweite / vielfältige Wohnformen für verschiedene Lebensabschnitte“**

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine gute Bandbreite von Haus- und Wohnungsgrößen. Besondere Qualitäten wie Barrierefreiheit sollten je nach Sanierungsstand künftig verstärkt angeboten werden. Zusätzliche Angebote wie Kinderspielmöglichkeiten auf den Höfen, Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen, Gehhilfen erhöhen die Attraktivität für Menschen in verschiedenen Lebensabschnitten.

#### **„integrierte und dennoch ruhige Wohnlage“**

Das Dichterviertel zeichnet sich durch seine besondere Lage zwischen Innenstadt und Landschaftsraum aus. Lärmschutzmaßnahmen können Emissionen im Gebiet verringern.



### „Relativ gute Angebote der sozialen Infrastruktur“

Die Grundversorgung an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist in Nähe des Wohngebiets gegeben. Mit dem Vorhaben ein Seniorenangebot in der Raguhner Straße zu schaffen verbessert sich das Angebot für diese Altersgruppe beträchtlich.

### „Das Dichterviertel ist kein Sozialprojekt, aber ein Integrationsangebot“

Dies betrifft vor allem Maßnahmen und Projekte des Stadtteillebens. Die bereits zum wiederholten Mal organisierten Dichterlesungen, die Planung halböffentlicher Innenhöfe und die Idee eines „Hofladens“ als Treffpunkt erzeugt eine Bewohneraktivierung durch Nachbarschaftsarbeit und eine Stärkung der individuellen Integration und Teilhabe der Anwohner.

### „Gut und günstig – der 5,00 Euro-Standort, mit Spielraum nach unten im Sanierungsprozess“ „ALG II und/oder Do-it-yourself-Strategie“

Um günstige Mieten zu erhalten wird angeregt, auch Wohnungen mit geringerem Sanierungsstandard oder zum Eigenausbau vorzuhalten. So können finanziell schwächer gestellte Anwohner weiterhin im Quartier verbleiben, die soziale Durchmischung bleibt erhalten.

### „Der Altenteil im Norden“

Mittel- und längerfristig werden auch bis dato gut vermietete und sanierte Bestände in den Mehrfamilienhäusern der 1940er und 1950er Jahre von einem wachsenden Leerstand bedroht sein, der vor allem durch das „Mitaltern“ der Bewohnerschaft bedingt ist. Investitionen in den Wohnungen und ein barrierearmes Umfeld ermöglichen den Anwohnern auch bei wachsender Gebrechlichkeit in ihrem gewohnten Umfeld zu bleiben. Zudem erhöhen diese Maßnahmen die Attraktivität der Wohnlage für zuzugswillige Ältere aus ganz Bitterfeld-Wolfen.

Hierzu trägt auch das avisierte „Wohnprojekt Raguhner Straße 18“ bei. Offene Serviceleistungen bieten Beratungs- und Betreuungsangebote sowie einen sozialen Treffpunkt auch für die Bewohner des übrigen Dichterviertels.



Abbildung 14: Ergebnisse des Workshops am 20.07.2009



## Leitideen

### Das Dichterviertel der Gegenwart und Zukunft

- bietet Wohnen für alle Generationen in den verschiedensten Wohn- und Eigentumsformen
  - verkörpert die zukunftsfähige Symbiose von urbanem Leben mit der rückgewonnenen natürlichen Umwelt
  - liegt innerstädtisch, ist als Ganzes über den ÖPNV und das Straßennetz an die anderen Siedlungsgebiete der gemeinsamen Stadt eng angebunden und dabei selbst verkehrsberuhigt
  - verfügt über eine entwickelte Infrastruktur sozialer und sonstiger wohnnaher Dienstleistungen
- Das Dichterviertel ist mehr als ein Wohngebiet. Es ist ein bedeutsamer Siedlungsknoten in der Netzregion gemeinsame Stadt Bitterfeld-Wolfen. Es besitzt günstige Voraussetzungen für den exemplarischen Umbau städtischer Siedlungsgebiete:

### Wohnen für alle Generationen mit Vorfahrt für Familien

Wohnumfeld und öffentlicher Raum haben für die Bewohnerschaft Funktionen als Orte der Aneignung, Kommunikation, der Begegnungen und auch als Ort der Erholung und Freizeit. Mit Maßnahmen und Projekten im Wohnumfeld und öffentlichen Raum werden Aufwertungs-, soziale Stabilisierungs- und Integrationsstrategien verfolgt. Räumliche Bezugseinheiten sind dabei die Freiflächen, Straßen, Innenhöfe und der Theodor-Körner-Platz. Neben der städtebaulichen Qualifizierung zur Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten zählt hierzu auch die private Einrichtung von Spielbereichen.

### Innerstädtisches, urbanes Wohnen mit attraktiven Freiräumen im Quartier und qualifizierten Verbindungen zum Naturraum

Die landschaftliche Einbindung und das „Grün vor der Haustür“ sind ein wichtiges Merkmal für einen attraktiven Wohnstandort. Sie prägen die Identität und das Image des Quartiers. Die vielfältigen Freiräume im Dichterviertel sind ein wichtiges Potenzial, das durch eine qualitative Verbesserung zur positiven Lebensqualität beitragen kann. Die attraktive Lage sollte deutlicher spürbar, die Grünräume in ihrem jeweili-

gen Charakter gestärkt und partiell besser verknüpft werden.

### Sonderwohnformen als ein Thema der Zukunft

Die Veränderungen der Altersstruktur wirken sich auf die Belegungsquote der Wohnungsbestände und die Bedürfnisse hinsichtlich der Infrastruktureinrichtungen aus. Mit dem avisierten Seniorenwohnen und den zusätzlichen Serviceleistungen in der Raguhner Straße 18 wird ein wichtiger Schritt zu einem angepassten Wohnungs- und breiter gefächertem Leistungsangebot realisiert. Gezielte Angebote ermöglichen es auch älteren Anwohnern, weiterhin in ihrem Quartier zu bleiben. Denkbar sind beispielsweise barrierearme Wohnungsgrundrisse und Erschließungssysteme.

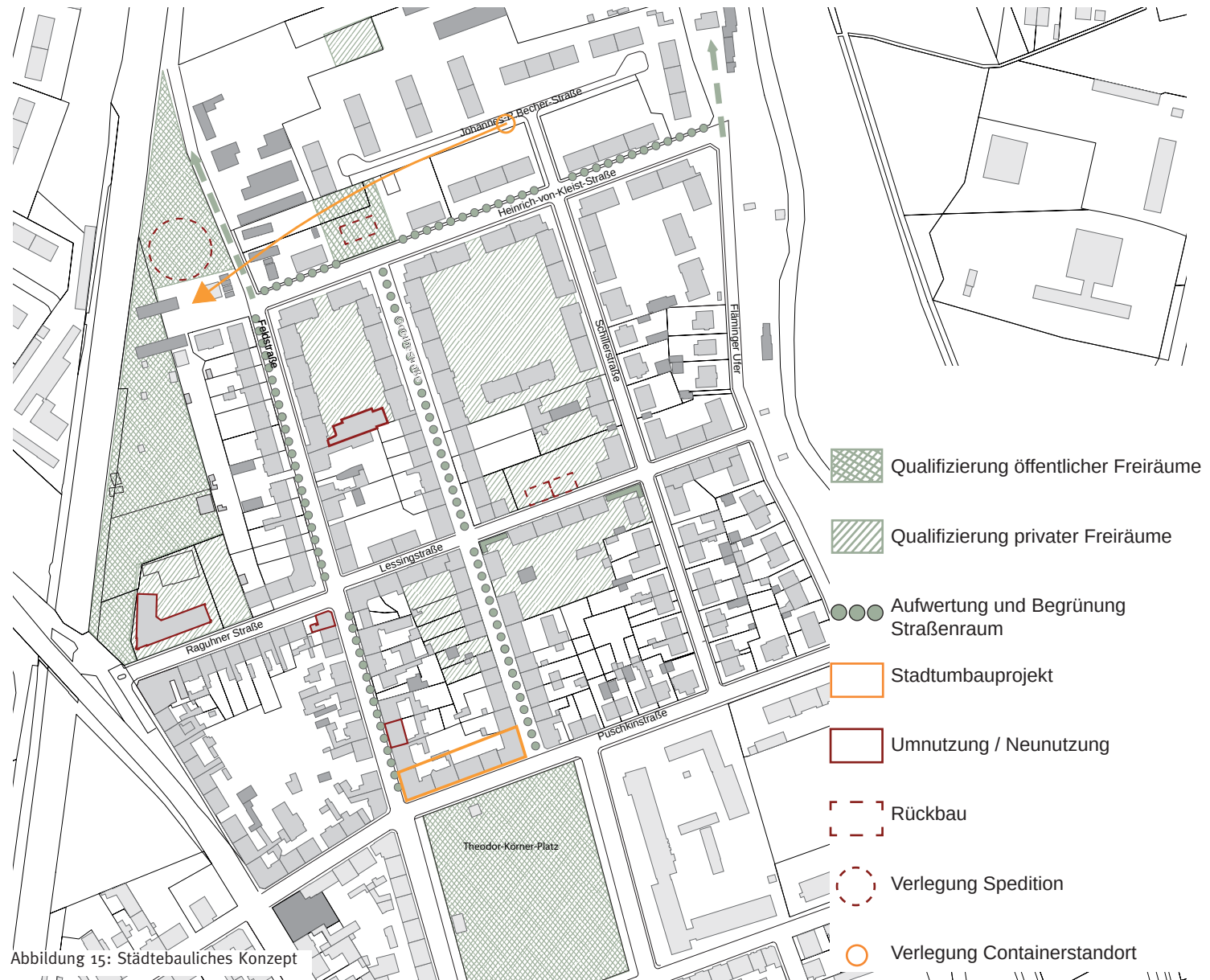
### Verkehrsberuhigt und gut erreichbar

Verkehrsberuhigung kann wesentlich dazu beitragen, die Sicherheit und Gestaltungsqualität der Straßen zu verbessern. Dies kann dabei helfen, insbesondere Familien mit Kindern in der Stadt zu halten und den Verkehr ins Umland zu vermindern. Die zurückgelegten Distanzen sind umso geringer - und damit auch dafür geeignet, zu Fuß zu gehen oder mit dem Rad zu fahren - je besser ein Gebiet integriert ist.

### Aufwertung der Adresse

Die Wohn(umfeld)qualität ist einer der entscheidenden Umzugsgründe. Daher muss die Wiederherstellung eines vitalen Quartiers das vorrangige Ziel sein. Die Verbesserung der Situation in städtebaulicher, sozialer und kultureller Hinsicht dient als Aushängeschild des Stadtteils (Image) und der Bewohnerschaft (Adresse) sowie als Identifikationsmöglichkeit. Neben der Qualifizierung von Einrichtungen, die der demographischen Situation und Perspektive des Stadtteils gerecht werden, müssen insbesondere die „Eingänge“ mit großer Sorgfalt behandelt werden.

### 3.3 Städtebauliches Konzept



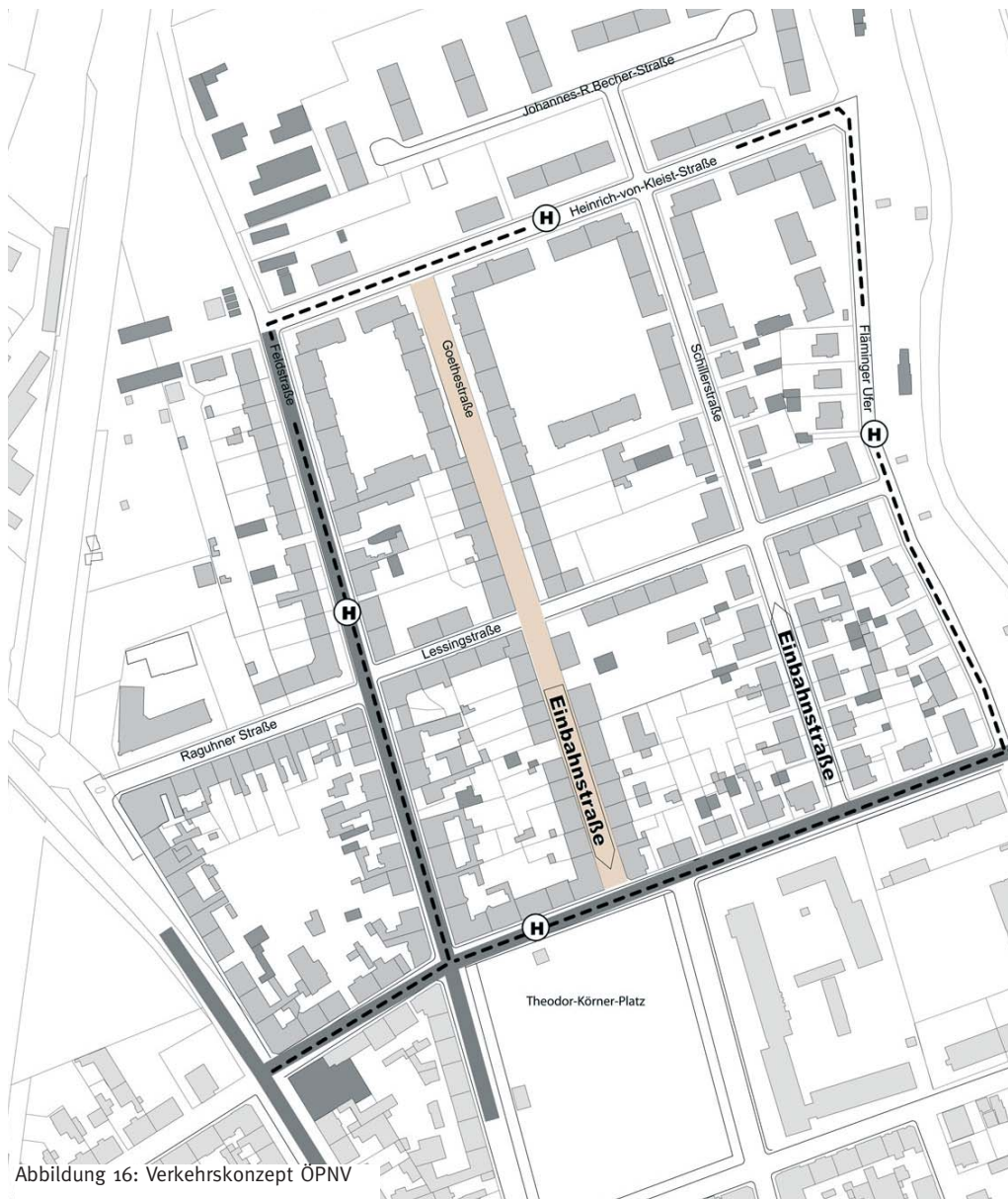


Abbildung 16: Verkehrskonzept ÖPNV

### Einbahnstraßen

Im Zuge der Straßenraumneugestaltung ist eine Einbahnstraßenregelung für die Goethe- und Schillerstraße zu prüfen.

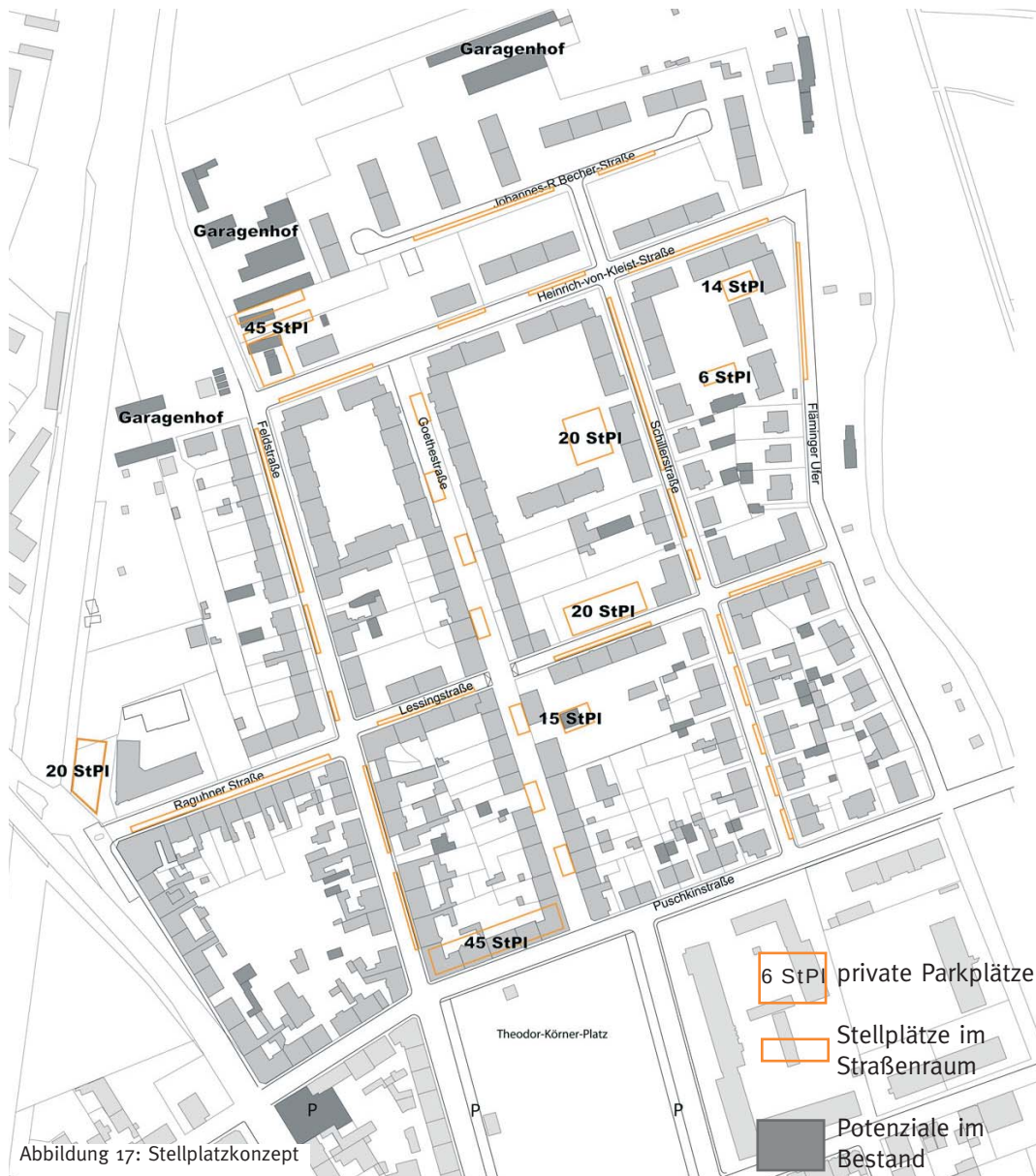
### Bus

Es wird vorgeschlagen, den Linienerlauf des Busses 405 zu überdenken, dabei jedoch die vorhandenen Haltestellen zu erhalten. Empfohlen wird eine Schleifenführung: aus Richtung Krankenhaus kommend über Puschkinstraße in die Feldstraße, Heinrich- v. Kleist-Straße, Fläminger Ufer weiter in Richtung Anhaltsiedlung und umgekehrt.

### Querungshilfe

An der stark befahrenen Puschkinstraße im Bereich zwischen Feld- und Goethestraße kann eine Querungshilfe für Fußgänger die Sicherheit deutlich erhöhen. Dies ist vor allem bei einer Umgestaltung und einer Aufwertung des Spielplatzes auf dem Theodor-Körner-Platz zu bedenken.





## Stellplatzkonzept

Anwohner suchen Parkraum in unmittelbarer Nähe ihrer Wohnung. Der Parkraumbedarf soll vollständig abgedeckt werden, soweit möglich außerhalb des öffentlichen Straßenraums. Dafür ist zu prüfen, wie viele Stellplätze in den Höfen und auf beräumten Grundstücken geschaffen werden können.

## Grobe Bilanz

Bedarf bei etwa 500 WE: 500 bis 750 Stellplätze

Insgesamt 265 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum,  
225 mögliche private Stellplätze.

Hinzu kommen private Garagen und Garagenhöfe im Bestand sowie ein Parkplatz am westlichen Ende der Puschkinstraße und die Stellplätze am Theodor-Körner-Platz.

(Außerhalb des Wirkungsbereiches der Eigentümerstandortgemeinschaft.)

Johannes-R.Becher-Straße / ca. 30 StPl

Heinrich von Kleist Straße / ca. 35 StPl

Lessingstraße / ca. 35 StPl

Raguhner Straße / ca. 20 StPl

Feldstraße / ca. 45 StPl

Goethestraße bis zu 35 Stellplätze je nach Gestaltung

Schillerstraße / ca. 45 StPl

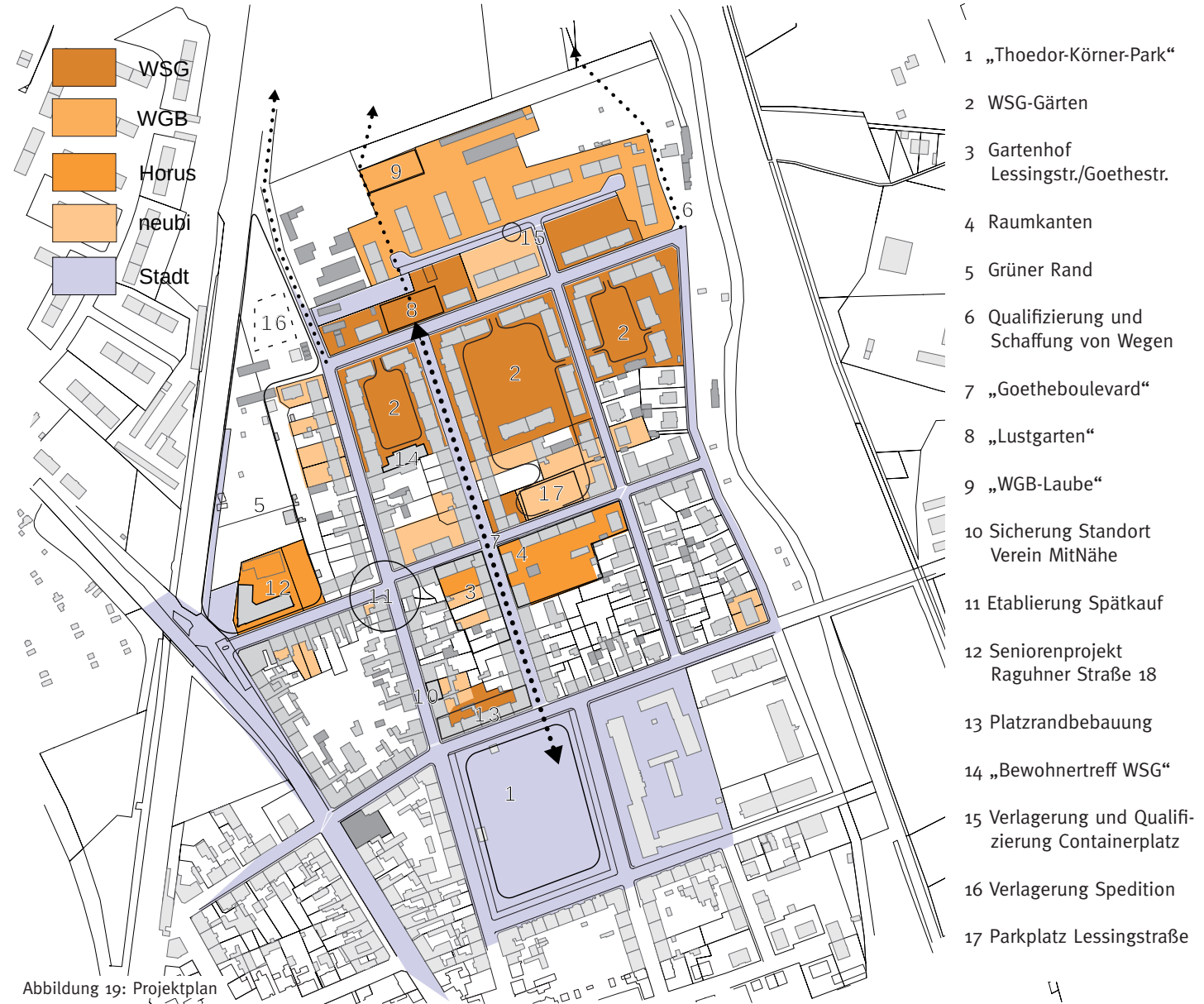
Fläminger Ufer / ca. 20 StPl



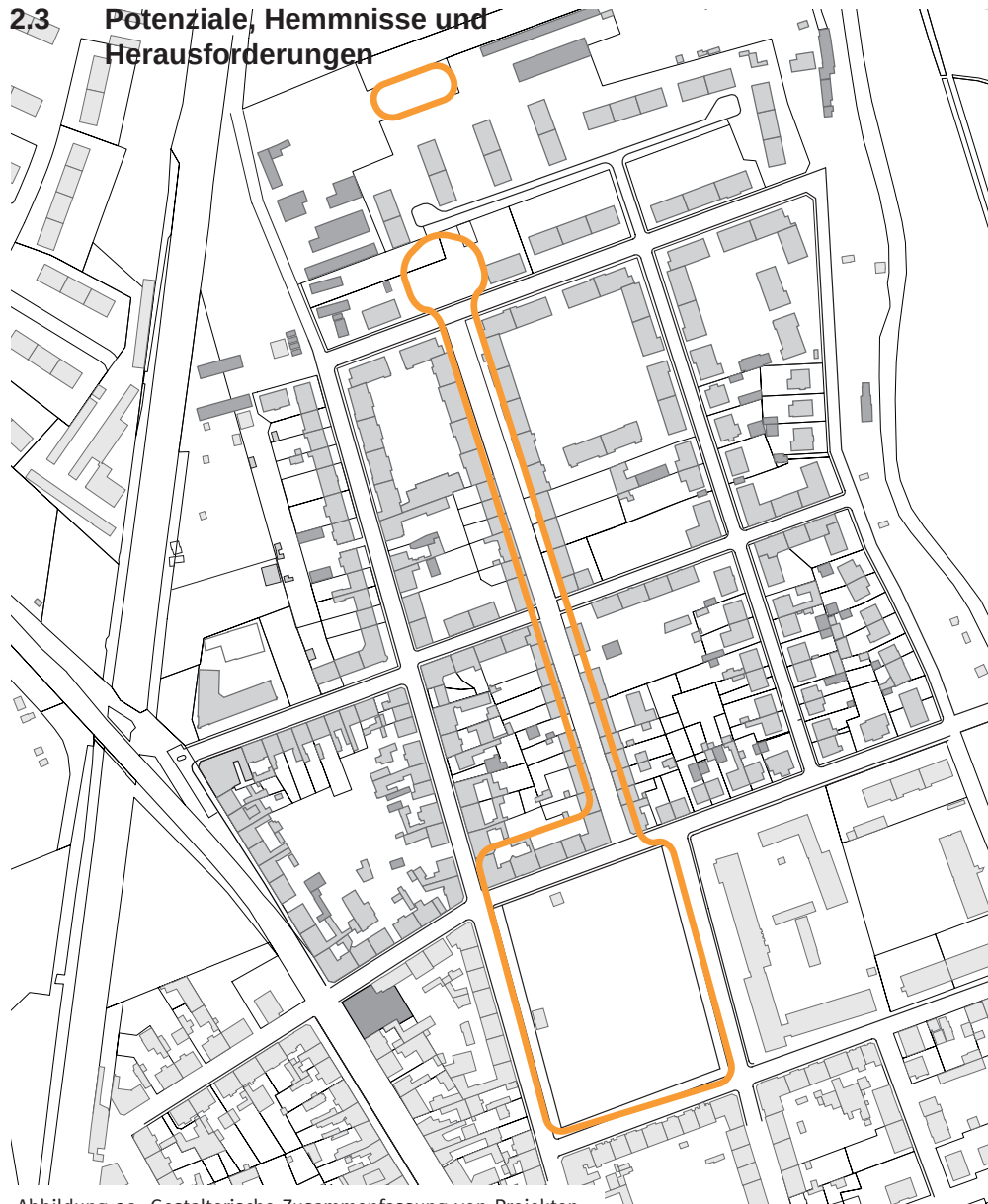
Abbildung 18: Eigentümerstandortgemeinschaft



### 3.4 Projekte und Maßnahmen



## 2.3 Potenziale, Hemmnisse und Herausforderungen



### *Gestalterische Zusammenfassung der Projekte 1, 7 und 8*

Die einzelnen Projekte können zeitlich unabhängig voneinander umgesetzt werden. Jedoch sollten die Projekte 1, 7 und 8 („Theodor-Körner-Park“, „Goetheboulevard“ und „Lustgarten“) in gestalterischem Zusammenhang betrachtet und in enger Zusammenarbeit und Abstimmung der Akteure entwickelt werden. Sie stellen Anfang, Verbindung und Endpunkt der Hauptachse durch das Dichterviertel dar und sollten als solche erkennbar werden.

Auch das Projekt 13 (Platzrandbebauung) steht aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe in wechselseitiger Beziehung zu den vorgenannten.

Die starkbefahrene Hauptverkehrsachse „Puschkinstraße“ muss bei der Gestaltung des Theodor-Körner-Platzes und dem Einrichten eines attraktiven Kinderspielplatzes für das Dichterviertel ebenfalls berücksichtigt werden. Hier ist für eine sichere Quermöglichkeit Sorge zu tragen.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob eine Wegeverlängerung zum Projekt 9 (WGB-Laube“) und darüber hinaus in den Grünraum umsetzbar ist.

Abbildung 20: Gestalterische Zusammenfassung von Projekten

## Projekt- und Maßnahmenliste

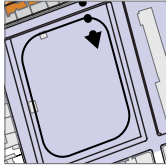
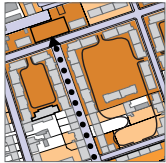
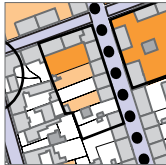
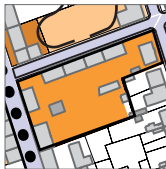
| Verortung                                                                           | Projektbeschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Verantwortliche                                     | Finanzierung / Zeitraum |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|
|    | <b>1 „Theodor-Körner-Park“</b><br>Der Platz, eher wie ein Stadtteilpark wirkend, stellt ein wohnungsnahes Erholungsangebot dar. Die Umgestaltung in einem vertretbaren Ausstattungsgrad und Nutzungsstandard des Platzes als wenig pflegintensiver und übersichtlicher Grünraum mit vielfältigen Spielmöglichkeiten für Kinder verbessert die Ausstattung des Quartiers wesentlich. Von der Freiraumgestaltung sollen positive Effekte für die angrenzenden Wohnlagen ausgehen. | Stadt in Einbezug von Anwohnern / Verein MitNähe... |                         |
|    | <b>2 WSG-Gärten</b><br>Die Innenhöfe der WSG bieten Potentiale für die differenzierte Ausgestaltung von Funktionen des wohnnahen Zusammenlebens der Bewohner des Viertels. Diese reichen von der Schaffung halböffentlicher Spiel- und Erholungsflächen über die Einrichtung von Treffpunkten der Anwohner bis zur Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr.                                                                                                         | WSG                                                 |                         |
|    | <b>3 Gartenhof Lessingstraße/Goethestraße</b><br>Die Wohnstraßen können als Wohnstandort ebenfalls weiter gestärkt werden, wenn neben den baulichen Konturen auch Freiraumqualitäten der Grundstücke beachtet werden. Hierzu wird insbesondere für die Gebäudegruppe Goethestr. 13 – 21 / Lessingstraße 4 und 6 eine Kooperation zwischen Horus, Neubi und den privaten Eigentümern empfohlen.                                                                                  | Horus, Neubi, private Eigentümer                    |                         |
|   | <b>4 Raumkanten</b><br>Durch den Rückbau der Häuser Lessingstraße 8 und 18 verliert das städtebauliche Ensemble an Prägnanz. Als städtebauliche Idee soll die historisch geschlossene Bebauung an dieser Stelle zumindest als Kontur (Mauer, Hecke) wieder sichtbar gemacht werden. Diese Gestaltung soll stadträumliche Qualitäten mit der Nachfrage nach Stellplätzen angemessen in Einklang bringen                                                                          | Horus                                               |                         |
|  | <b>5 Grüner Rand</b><br>Der Grünraum entlang der Bahntrasse kann bei entsprechender Lärm- und Sichtabschirmung zu einer attraktiven öffentlichen Grünverbindung und Erweiterung des Projektes „Raguhner Straße 18“ werden.                                                                                                                                                                                                                                                      | Horus, Neubi, Stadt                                 |                         |



Abbildung 21: Raumkanten



Abbildung 22: Qualifizierung und Schaffung von Wegen



#### 6 Qualifizierung und Schaffung von Wegen

Stadt

Der grüne Raum an der Leineaue verknüpft das Quartier mit dem Landschaftsraum der Muldeaue und dem Ortsteil Greppin in nördlicher Richtung; in südlicher Richtung sind die Bitterfelder Innenstadt und der Freizeitbereich am Großen Goitzschensee zu erreichen. So kommt ihm die Funktion eines Bindegliedes zu, das durch eine Aufwertung durch Wegegestaltung sowie die Ausstattung mit Bänken (unter Beachtung der Hochwasserschutzauflagen) angereichert werden kann.



#### Begrünung Straßenraum

Stadt

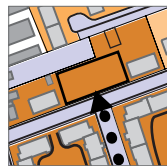
Die an sich attraktive Begrünung des Straßenraumes verschattet aufgrund Art und Alter der Bäume nicht nur die Wohngebäude, sondern führt auch zu Verwerfungen der Gehwege. Im Zuge der Straßenraumsanierung sollten, um das wichtige stadtgestalterische Element im Siedlungsbereich zu erhalten, Neupflanzungen erfolgen. Dabei sind schmalkronige Bäume zu empfehlen. Es sollte in den einzelnen Straßenabschnitten nur eine Baumart in Abständen von ca. 12 m gepflanzt werden.



#### 7 „Goetheboulevard“

Niveaugleicher Ausbau / Barrierefrei  
Verkehrsberuhigter Bereich – Fahrbahnversprünge / Hindernisse,  
Verknüpfung Theodor-Körner-Platz mit dem Quartier

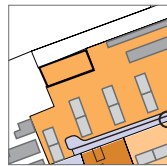
Stadt, WSG, WGB,  
Neubi, Horus



#### 8 „Lustgarten“

Durch den Abriss der Gebäude Heinrich- v. Kleist-Straße 3 und 5  
kann ein neuer Stadtteilplatz geschaffen werden, der als Treff-  
punkt von den Bewohnern genutzt werden kann.

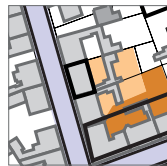
Stadt, WSG (WGB,  
Neubi, Horus)



#### 9 „WGB-Laube“

Der Spielplatz der WGB erzeugt aufgrund seiner Lage und der  
Altersstruktur der Anlieger Konflikte. Wird auf dem Theodor-Kör-  
ner-Platz ein attraktives Angebot für Kinder geschaffen, so kann  
der Bereich der WGB als Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten für die  
Anwohner umgestaltet und so eine aktive Nachbarschaft geför-  
dert werden

WGB



#### 10 Sicherung Standort Verein MitNähe

Der Verein MitNähe übernimmt im Quartier wichtige Beratungs-  
und soziale Funktionen.  
Die Verantwortlichen sollen weiter von den im Quartier tätigen  
Akteuren offensiv unterstützt werden; es gilt zu prüfen, ob dem  
Verein geeignetere Räumlichkeiten angeboten werden können.

Stadt, WGB, WSG,  
Neubi, Horus



#### 11 Etablierung Spätkauf

Ein Spätkauf kann die Versorgungssituation im Gebiet auch für  
weniger mobile Menschen verbessern. Es ist zu prüfen, ob der  
Spätkauf separat vom Gastronomiebetrieb geführt werden kann,  
um Konflikte zu vermeiden.

WGB, WSG, Neubi,  
Stadt





Abbildung 23 „Goetheboulevard“

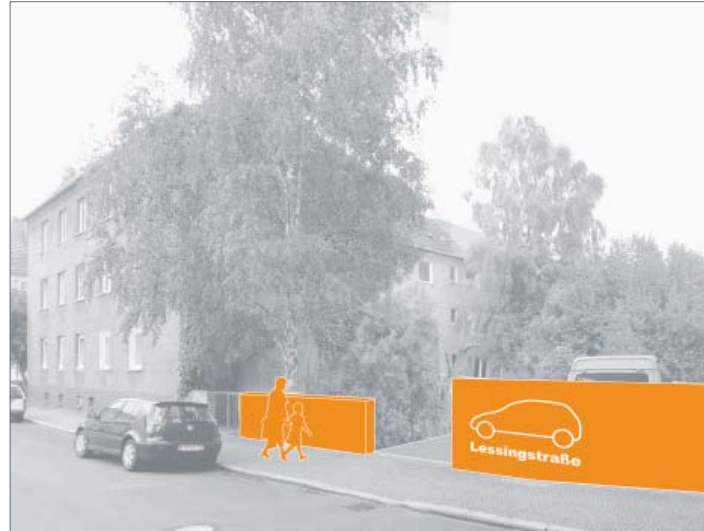
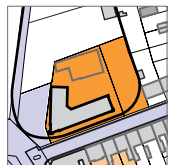


Abbildung 24: Lessingstraße, Option Parkplatz



## 12 Seniorenprojekt Raguhner Straße 18

Durch Umbau im Bestand wird das Gebäude Raguhner Straße 18 zu einem betreuten Seniorenwohnen mit Betreuungsangebot für alle älteren Bewohner im Quartier umgenutzt. Dieses beinhaltet sowohl altersgerechten Wohnraum als auch eine Versorgung mit ergänzenden Pflege-, Betreuungs- und Dienstleistungsangeboten sowie eine attraktive Gestaltung des Außenraumes. Hierbei sind die angrenzenden Grundstücke mit in die Überlegungen zur Freiraumgestaltung einzubeziehen.

Horus, Neubi,  
Stadt



Ist-Zustand

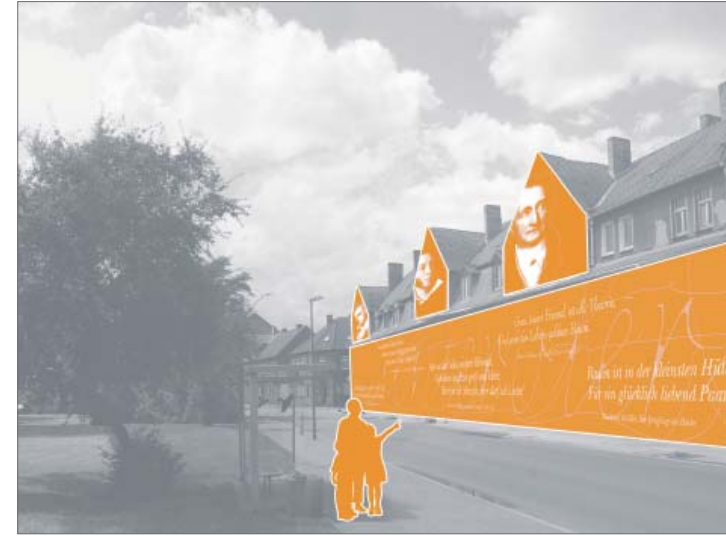


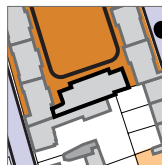
Abbildung 25: Platzrandbebauung / temporäre Gestaltung



### 13 Platzrandbebauung

Zum Erhalt der wichtigen städtebaulichen Raumkante gegenüber des Theodor-Körner-Platzes sind Ideen für die maroden Gebäude gefragt (z.B. Erhalt, Ersetzen durch temporäre Zwischennutzungen, neue Nutzung - Parkplatz, Parkdeck, Supermarkt etc.). Als Eingangssituation für das Dichterviertel und für die Entwicklung einer „neuen Adresse“ ist eine anspruchsvolle Gestaltung unabdingbar. Die Eingangssituation in das Quartier sowie die Nutzung des Platzes als Erholungsfläche kann durch Errichtung eines gesicherten Fußgängerüberweges qualifiziert werden.

WSG, Stadt (WGB, Neubi, Horus)



### 14 „Bewohnertreff WSG“

Nutzung des leer stehenden Gebäudes zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und als Bürgertreffpunkt

WSG, Stadt, (Neubi, Horus, WGB)

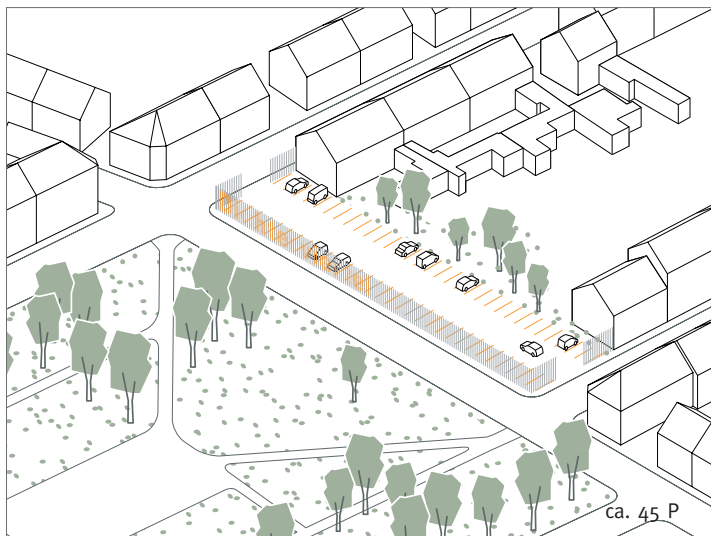


Abbildung 26: Platzrandbebauung / Option ruhender Verkehr

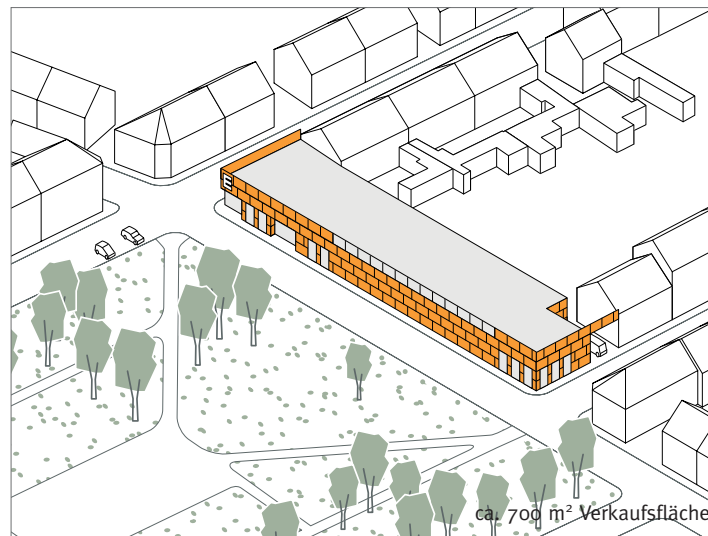


Abbildung 27: Platzrandbebauung / Option Gewerbe – Dienstleistung



#### 15 Verlagerung und Qualifizierung Containerplatz

Eine Verlagerung der Recyclingcontainer an die Garagenhöfe in der Feldstraße erhöht die Freiraumqualitäten in der Johannes-R.-Becher-Straße deutlich.

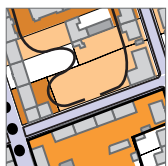
Stadt, WGB



#### 16 Verlagerung Spedition

Langfristig ist eine Verlagerung des Gewerbebetriebes mit zeitweise hohen Lärm- und Abgasemissionen aus dem ansonsten reinen Wohngebiet anzustreben.

Stadt



#### 17 Parkplatz Lessingstraße

Anwohner suchen Parkraum in unmittelbarer Nähe ihrer Wohnung. Daher ist zu prüfen, ob Stellplätze auf den beräumten Grundstücken geschaffen werden können.

Neubi

## 4 Erkenntnisse und Empfehlungen

Aus dem bisherigen Findungs- und Abstimmungsprozess der Eigentümerstandortgemeinschaft sowie im Rahmen der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes für das Dichterviertel Bitterfeld können in Ergänzung zu den Aussagen der Projekt- und Maßnahmenliste folgende Empfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert werden:

### *Fortschreibung der Grundlagen und Integration der Konzeptaussagen in das GINSEK*

Für die weitere Begleitung der Stadtteilentwicklung ist in einem nächsten Schritt der Abgleich mit aktuellen Daten einer laufenden kleinräumigen Raumb Beobachtung zur Entwicklung der Gesamtstadt und des Dichterviertels erforderlich, um den Wohnungsunternehmen und der Stadt verlässliche Informationen zur aktuellen Situation und mittelfristigen Perspektive zu geben. Im Gegenzug wird empfohlen, die Aussagen des Stadtteilentwicklungskonzeptes im Sinne eines Vertiefungsbereiches (ggf. für ein prioritäres Entwicklungsgebiet) in die Fortschreibung des GINSEK zu integrieren. Dabei sind ggf. auch ressortübergreifende Betrachtungen zu anderen Fachplanungen (z.B. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Freiraumplanung, Entwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur, Verkehrsplanung) erforderlich.

### *Verstetigung der Eigentümerstandortgemeinschaft*

Der vergleichsweise kurze, aber intensive Kooperationsprozess der Eigentümerstandortgemeinschaft im Dichterviertel hat ein besonderes Potenzial aufgezeigt und eine neue Kommunikationskultur und Arbeitsweise zwischen der Stadt und den Vertretern einer kleinteiligen Eigentümerstruktur etabliert. Diese besondere Ressource der Stadtteilentwicklung sollte weiter genutzt und in einen dauerhaften Prozess zur Begleitung der Umsetzung des Stadtteilkonzeptes überführt werden. Hierfür sind konkrete Vereinbarungen für die weitere Träger-

schaft, Rollenteilung und Arbeitsweise erforderlich. Einen konkreten Ansatzpunkt bieten die avisierten gemeinsamen und übergreifenden Projekte, die jeweils eine Kooperation verschiedener oder auch aller Partner erfordern.

### *Prozessmanagement/Quartiersmanagement*

Der bisherige Arbeits- und Abstimmungsprozess hat gezeigt, dass eine externe Begleitung zielführend für die Vorbereitung und Umsetzung von Entscheidungen ist. Deshalb macht es Sinn, hierfür einen geeigneten Partner zu benennen und einen entsprechenden Modus für seine Trägerschaft zu entwickeln. Im Rahmen eines Maßnahmegebietes sollten hierfür entsprechende Ressourcen avisiert werden. Darüber hinaus scheint es sinnvoll, im Falle einer positiven Entscheidung des Stadtrates eine ämterübergreifende Arbeitsstruktur in der Verwaltung und mit den Partnern des Projektes zu entwickeln, die Koordinierung von Maßnahmen und eine Bündelung von Aktivitäten ermöglicht.

### *Kommunikationskonzept*

Die avisierten Projekte und Maßnahmen zur Stabilisierung und Qualifizierung des Wohnstandortes im Dichterviertel müssen den Mietern und Nutzern vor Ort, aber auch den Anrainern und Nachbarn in der nördlichen Innenstadt von Bitterfeld und schließlich auch den Bürgerinnen und Bürgern der gesamten Stadt vermittelt werden. Hierfür wird ein abgestimmtes Kommunikationskonzept vor Ort, in den Medien und im Rahmen von besonderen Veranstaltungen und kulturellen Aktivitäten gebraucht. Geeignete Bausteine hierfür sind:

Ein „**Infoschaufenster**“ im Stadtteil,

ein **Flyer** mit den wichtigsten Informationen zur Verwendung aller Beteiligten,

eine eigene **Website** oder eine besondere Rubrik „Stadtteilkonzept Dichterviertel“ auf den Websites der beteiligten Partner,

eine kulturelle **Aktion** vor Ort in Verbindung mit einer Vorstellung und Diskussion des Konzeptes (z.B. eine besondere „Lesung“ im Rahmen der „etablierten“ Dichterlesungen),

eine **Installation** oder eine temporäre Kunstaktion an einer prominenten Stelle im Stadtteil (siehe Projekt Platzrandbebauung/Puschkinstraße).



## 5 Verzeichnisse

Als Grundlagen für die Inhalte wurden verwendet:

- GINSEK –Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungs konzept Bitterfeld, Wolfen, Greppin 2005/2006, Eichstädt/Emge, Architekten und Stadtplaner, Berlin (2007)
- 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt für die Stadt Bitterfeld-Wolfen
- [www.statistik.sachsen-anhalt.de](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de)
- Raumordnungsprognose 2025/2050: BBR (Hrsg.), 2009
- Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost: BMVBS (Hrsg.), 2008
- statistische Angaben der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen, Sachbereich Organisation

Alle Karten wurden auf Grundlage der Grundkarte der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Bitterfeld – Dichterviertel – mit Genehmigung der Verwaltungsgemeinschaft Bitterfeld-Wolfen, Geschäftsbereich IV, Fachbereich Immobilien durch das Büro für urbane Projekte erstellt.

Abbildungen

- 1 Lage im Ortsteil Bitterfeld
- 2 Lage in Bitterfeld-Wolfen
- 3 Betrachtungsgebiet und Untersuchungsbereich Dichterviertel
- 4 Einbindung
- 5 Sanierungsstand August 2009
- 6 soziale Infrastruktur
- 7 Schwerpunkträume, Auszug aus dem GINSEK 2006
- 8 Sanierungsgebiet „Stadtkern OT Bitterfeld“
- 9 Geltungsbereich Erhaltungssatzung
- 10 Einwohnerentwicklung OT Bitterfeld und Dichterviertel 2000-2008
- 11 Anteil der Altersklassen an der jeweiligen Gesamtbevölkerung der Jahre 2000 und 2008 im Vergleich
- 12 Stärken und Schwächen
- 13 strukturelles Leitbild
- 14 Ergebnisse des Workshops am 20.07.2009
- 15 städtebauliches Konzept
- 16 Verkehrskonzept ÖPNV
- 17 Stellplatzkonzept
- 18 Eigentümerstandortgemeinschaft
- 19 Projektplan
- 20 Gestalterische Zusammenfassung von Projekten
- 21 Raumkanten
- 22 Qualifizierung und Schaffung von Wegen
- 23 „Goetheboulevard“
- 24 Lessingstraße, Option Parkplatz
- 25 Platzrandbebauung / temporäre Gestaltung
- 26 Platzrandbebauung / Option ruhender Verkehr
- 27 Platzrandbebauung / Option Gewerbe – Dienstleistung