

# **FORTSCHREIBUNG und EVALUIERUNG** der beiden **INTEGRIERTEN STÄDTEBAULICHEN** **ENTWICKLUNGSKONZEPTE**



**Erhaltungssatzungsgebiet**  
**»Historischer Stadtkern mit Schloss«**  
**ORANIENBAUM**

**Erhaltungssatzungsgebiet**  
**»Historischer Stadtkern«**  
**WÖRLITZ**





Fortschreibung und Evaluierung  
der beiden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte

## Auftraggeber

Stadt Oranienbaum-Wörlitz  
Franzstraße 1  
06785 Oranienbaum-Wörlitz

Pierre Aster  
Hochbau und städtebauliche Entwicklung

## Konzept und Bearbeitung

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt  
Dipl.-Ing. Birgit Schmidt  
Dipl.-Ing. (FH) Ulrike Kegler  
M.A. Sebastian Essig

Dessau-Roßlau, April 2024

Fortschreibung und Evaluierung der beiden Integrierten städtebaulichen  
Entwicklungskonzepte für die Erhaltungssatzungsgebiete  
„Historischer Stadtkern mit Schloss“ Oranienbaum und  
„Historischer Stadtkern“ Wörlitz

Abbildungsverzeichnis	_____ V
Zusammenfassung für den eiligen Leser	_____ VI

## Teil A: Allgemeine Rahmensetzungen

1. Einführung und Anlass der Planung	_____ 10
2. Methodisches Vorgehen der ISEK-Erstellung mit integrierter Beteiligung	_____ 12
3. Aussagen von relevanten übergeordneten Planungen, Fachkonzepten und Satzungen	_____ 15
<i>Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP)</i>	
<i>Regionaler Entwicklungsplan (REP)</i>	
<i>Denkmalrahmenplan für das Gartenreich Dessau-Wörlitz</i>	
<i>Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)</i>	
<i>Flächennutzungsplanung (FNP)</i>	
<i>Integriertes Klimaschutzkonzept</i>	
<i>Radverkehrskonzept Landkreis Wittenberg</i>	
4. Weltkulturerbe Gartenreich Dessau-Wörlitz	_____ 18
5. Klimaschutz und Klimaanpassung: Zwei Seiten einer Medaille	_____ 20
<i>Klimaschutz</i>	
<i>Klimaanpassung</i>	
<i>Energetische Bestandsbewertung</i>	

## Teil B:

### Erhaltungssatzungsgebiet „Historischer Stadtkern mit Schloss“ ORANIENBAUM

<b>6. Aktualisierung der städtebaulichen Analyse und Bestandsbewertung</b>	<b>26</b>
6.1. Analyse der städtebaulichen Situation und des Gebäudebestandes	27
<i>Gebäudebestand</i>	
<i>Gebäudeleerstand</i>	
<i>Öffentlicher Raum und Verkehrsinfrastruktur</i>	
6.2. Einwohnerentwicklung und Bewohnerschaft	31
6.3. Einrichtungen der Daseinsvorsorge	32
6.4. Einsatz der Städtebaufördermittel im Zeitraum 2013 bis 2022	33
<b>7. Evaluierung und Aktualisierung der Ziele für das Fördergebiet</b>	<b>35</b>
<i>Städtebau und Stadtgestaltung</i>	
<i>Technische Infrastruktur und Energieeffizienz</i>	
<i>Mobilität/Verkehr</i>	
<i>Steuerung und Organisation</i>	
<i>Kommunikation und Aktivierung</i>	
<b>8. Fortschreibung und Aktualisierung der Maßnahmen im Fördergebiet</b>	<b>38</b>
<b>9. Empfehlungen zur Modifizierung der Grenzen des Fördergebietes</b>	<b>43</b>

## Teil C:

### Erhaltungssatzungsgebiet „Historischer Stadtkern“ WÖRLITZ

<b>10. Aktualisierung der städtebaulichen Analyse und Bestandsbewertung</b>	<b>46</b>
10.1. Analyse der städtebaulichen Situation und des Gebäudebestandes	46
<i>Gebäudebestand</i>	
<i>Gebäudeleerstand</i>	
<i>Öffentlicher Raum und Verkehrserschließung</i>	

10.2. Einwohnerentwicklung und Bewohnerschaft	51
10.3. Einrichtungen der Daseinsvorsorge	52
10.4. Einsatz der Städtebaufördermittel im Zeitraum 2014 bis 2022	53
<b>11. Evaluierung und Aktualisierung der Ziele für das Fördergebiet</b>	<b>55</b>
<i>Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Steigerung der Lebensqualität</i>	
<i>Verbesserung der Verkehrsbedingungen und Erhöhung der Freiraumqualität</i>	
<i>Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels</i>	
<i>Effizienzverbesserung der technischen Infrastruktur</i>	
<b>12. Fortschreibung und Aktualisierung der Maßnahmen im Fördergebiet</b>	<b>58</b>
<b>13. Empfehlungen zur Modifizierung der Grenzen des Fördergebietes</b>	<b>64</b>
 <b>Teil D:</b> Operationalisierung und Monitoring	
<b>14. Vorschläge zur Modifizierung von bestehenden Beschlusslagen</b>	<b>68</b>
<b>15. Maßnahmen für das Monitoring und die Erfolgskontrolle</b>	<b>69</b>
<i>Evaluation und Monitoring</i>	
<i>Kommunikation und Aktivierung zu Stadterneuerung, Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	
 <b>Quellenverzeichnis</b>	<b>70</b>

## Abbildungen und Tabellen

Abb. 1:	Komplexe Zuständigkeiten im Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich .....	19
Abb. 2:	Evaluierungsschema zum Sanierungsbaukasten, Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Oranienbaum (2014) .....	23
Abb. 3:	Erhaltungssatzung Oranienbaum „Historischer Stadtkern mit Schloss“ mit potentieller Gebietserweiterung.....	26
Abb. 4:	Denkmalgeschützte Objekte im Erhaltungssatzungsgebiet .....	27
Abb. 5:	Vergleich der Sanierungsstände der Gebäude.....	28
Abb. 6:	Übersicht über den Sanierungsstand der Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet .....	28
Abb. 7:	Überblick über erfasste Komplettleerstände im Erhaltungssatzungsgebiet .....	29
Abb. 8:	Sanierungsstand des öffentlichen Raums im Erhaltungssatzungsgebiet .....	30
Abb. 9:	Einwohnerentwicklung im Vergleich (Stand jeweils 31.12.2022).....	31
Abb. 10:	Altersstruktur Oranienbaum im Vergleich .....	31
Abb. 11:	Orte der Daseinsvorsorge .....	32
Abb. 12:	Überblick zu den Förderschwerpunkten im Erhaltungssatzungsgebiet Oranienbaum zwischen 2013 und 2022 .....	33
Abb. 13:	Verortung der geförderten Einzelmaßnahmen im Zeitraum 2013 bis 2022.....	33
Abb. 14:	Aktueller Geltungsbereich Erhaltungssatzung mit Erweiterungsoption .....	44
Abb. 15:	Erhaltungssatzungsgebiet Wörlitz .....	46
Abb. 16:	Denkmalgeschützte Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet .....	47
Abb. 17:	Sanierungsstand Erhaltungssatzungsgebiet Wörlitz im Vergleich .....	48
Abb. 18:	Übersicht über den Sanierungsstand der Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet .....	48
Abb. 19:	Überblick über erfasste Komplettleerstände im Erhaltungssatzungsgebiet .....	49
Abb. 20:	Sanierungsstand des öffentlichen Raums im Erhaltungssatzungsgebiet (ohne die Partien des Wörlitzer Parks).....	50
Abb. 21:	Einwohnerentwicklung im Vergleich (Stand jeweils 31.12.2022).....	51
Abb. 22:	Altersstruktur im Vergleich .....	51
Abb. 23:	Orte der Daseinsvorsorge in Wörlitz.....	52
Abb. 24:	Überblick zu den Förderschwerpunkten im Erhaltungssatzungsgebiet Wörlitz im Zeitraum 2014 bis 2022 .....	53
Abb. 25:	Geförderte Objekte zwischen 2014 und 2022 im Erhaltungssatzungsgebiet Wörlitz .....	53
Abb. 26:	Anpassung/Erweiterung Fördergebietskulisse am östlichen Rand.....	64

## Zusammenfassung für den eiligen Leser

Anlass und methodisches  
Vorgehen

Die beiden Erhaltungssatzungsgebiete „Historischer Stadtkern mit Schloss“ und „Historischer Stadtkern“ bestehen seit Anfang der 90er Jahre. Zuletzt wurden im Jahr 2014 für beide Fördergebiete integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) erstellt. Die Neuausrichtung der Städtebaufördersystematik im Jahr 2020 ist ein wichtiger Anlass, die vor 10 Jahren aufgestellten Zielstellungen, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung zu evaluieren und zu überprüfen. Die vorliegende Aktualisierung der beiden städtebaulichen Entwicklungskonzepte verfolgt dieses Ziel, würdigt dabei den Bedeutungszuwachs des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der städtebaulichen Entwicklung und gibt Empfehlungen für die Weiterentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre. Neben der Datenaktualisierung setzt das Planungsteam bei der Erarbeitung auf einen akteursorientierten Ansatz mittels der Beteiligung relevanter Akteure vor Ort sowie der Bürgerinnen und Bürger.

Schutz des kulturellen  
Erbes

Beide Ortschaften liegen zum Großteil im Welterbegebiet Dessau-Wörlitzer Gartenreich und sind geprägt durch erhaltenswerte historische städtebauliche Strukturen sowie viele Einzeldenkmale. Der Schutz des kulturellen Erbes bei gleichzeitiger Anpassung an die Anforderungen des 21. Jahrhunderts stellt eine zentrale Entwicklungsaufgabe dar.

Klimaschutz und  
Klimaanpassung

Darunter ist eine der wichtigsten Aufgaben der Klimaanpassung und des Klimaschutzes. Letzterer zielt auf die Einsparung von Treibhausgasen, durch die Erneuerung technischer Anlagen, Energiesparmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien, ab. Die Klimaanpassung stellt eine Strategie dar, den städtischen Raum an die sich verändernden klimatischen Bedingungen anzupassen und dadurch vulnerable Gruppen zu schützen, bspw. durch stärkere Begrünung, Verschattung oder ein neues Regenwassermanagement. Zwar wurden in den vergangenen Jahren gute Fortschritte im Bereich des Klimaschutzes erzielt, der Energieverbrauch für Wärme gesenkt und der Anteil an regenerativen Energien zur Stromproduktion stark erhöht. Es sind hier allerdings weitere Anstrengungen nötig, um diesen Prozess erfolgreich fortzusetzen.

### Oranienbaum

Bestandsanalyse der  
Gebäude, Bevölkerung  
und Versorgungssituation

Die Anzahl der unsanierten Gebäude sowie auch der Komplettleerstände im Erhaltungssatzungsgebiet Oranienbaum nahm deutlich ab. Dies bedeutet Fortschritte in der energetischen Sanierung wie auch dem Erhalt des kulturellen Erbes. Oft stellen allerdings stadtbildprägende Eckgebäude städtebauliche Missstände dar. Die Einwohnerentwicklung ist im Erhaltungssatzungsgebiet leicht rückläufig und folgt dabei dem Trend der Gesamtstadt, wenngleich weniger stark ausgeprägt. Oranienbaum ist der Hauptort mit einer guten Ausstattung an Angeboten der Daseinsvorsorge sowie Bildung. Der Schwerpunkt der Förderung lag in den vergangenen Jahren auf öffentlichen Gebäuden sowie in der Unterstützung privater Kleinmaßnahmen. Insgesamt wurden

zwischen 2013 und 2022 etwa 4 Mio. € an Fördermitteln eingesetzt. Die klimaangepasste Umgestaltung des öffentlichen Raumes ist ein zukünftiger Handlungsschwerpunkt im Fördergebiet. Die im ISEK Oranienbaum definierten Planungsziele behalten im Wesentlichen ihre Gültigkeit. Auf der Maßnahmenebene soll sich auf weniger, dafür größere Maßnahmen konzentriert werden. Schwerpunkte liegen hier in der denkmalgerechten, energetischen Bestandssanierung, kleinteiligen Lösungen der Energieversorgung durch regenerative Energieträger, einem Verfügungsfonds für kleinteilige Maßnahmen mit zeitnaher Umsetzungsperspektive, der klimaangepassten und barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raumes und auf der Förderung umweltverträglicher Mobilität.

Schwerpunktsetzungen  
und Maßnahmen

Das Planungsteam schlägt zudem die Modifizierung der Gebiets-erweiterung entlang der Dessauer Straße sowie die Ausweisung eines neuen Städtebaufördergebietes am Holzwerk vor.

Gebietsanpassung

### Wörlitz

Die Anzahl der sanierten Gebäude nahm deutlich zu. Dies bedeutet Fortschritte in der energetischen Sanierung wie auch dem Erhalt des kulturellen Erbes. Stadtbildprägende Großimmobilien mit städtebau-lichem Handlungsbedarf sind allerdings weiterhin die Leerstandsschwerpunkte im Erhaltungssatzungsgebiet. Die Ortschaft Wörlitz nimmt im gesamtstädtischen Vergleich relativ stark ab. Die Angebote der Daseinsvorsorge sowie Bildung sind gut. Der Schwerpunkt der Förderung lag in den vergangenen Jahren auf der Gestaltung der öffentlichen Räume sowie in der Unterstützung privater Kleinmaßnahmen. Insgesamt wurden zwischen 2014 und 2022 etwa 2,5 Mio. € an Fördermitteln eingesetzt. Die Konzentration auf Nutzungskonzepte und Sanierung der denkmalgeschützten baulichen Großstrukturen ist ein zukünftiger Handlungsschwerpunkt im Fördergebiet. Die im ISEK Wörlitz definierten Planungsziele behalten im Wesentlichen ihre Gültigkeit. Auf der Maßnahmenebene soll sich auf weniger, dafür größere Maßnahmen konzentriert werden. Schwerpunkte liegen hier auf Nutzungskonzept- und Sanierung der großen baulichen Strukturen, der denkmalgerechten, energetischen Bestandssanierung mittels eines Verfügungsfonds, kleinteiligen Lösungen der Energieversorgung durch regenerative Energieträger, barrierearme und klimaangepassten Gestaltung des öffentlichen Raumes und auf der Förderung umweltverträglicher Mobilität sowie der touristischen Besucherlenkung.

Bestandsanalyse der  
Gebäude, Bevölkerung  
und Versorgungssituation

Schwerpunktsetzungen  
und Maßnahmen

Das Planungsteam schlägt zudem die Modifizierung der Gebiets-erweiterung um das ehemalige Holzwerkgelände und hinter der Domäne zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und Wiederherstellung der historischen Freiraumstruktur vor.

Gebietsanpassung

Der weitere Prozess der städtebaulichen Entwicklung sollte konstant begleitet werden, durch die Anpassung relevanter Beschlusslagen, ein Monitoring bestimmter Kennzahlen sowie der Weiterführung des kommunikativen Prozesses mit relevanten Akteuren sowie Bürgerinnen und Bürgern.

Kommunikation und  
Monitoring



# Teil A

Allgemeine  
Rahmensetzungen

# 1.

## Einführung und Anlass der Planung

In der Stadt Oranienbaum-Wörlitz gibt es seit Anfang der 1990er Jahre zwei Fördergebiete der Städtebauförderung: das Erhaltungsgebiet „Historischer Stadtkern mit Schloss“ in Oranienbaum und das Erhaltungsgebiet „Historischer Stadtkern“ in Wörlitz. Beide Gebiete sind Erhaltungssatzungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Bis zum Jahr 2019 erfolgte die Förderung beider Gebiete aus dem Bund-Länder-Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Im Jahr 2014 hat der Stadtrat von Oranienbaum-Wörlitz für beide Erhaltungssatzungsgebiete jeweils ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) als Leitlinie für die weitere Entwicklung der beiden Fördergebiete beschlossen.

Mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 wurde die Systematik der Förderprogramme grundlegend verändert. Gab es bis zum Jahr 2019 insgesamt sechs verschiedene Programme der Städtebauförderung, auf die Kommunen zur Bewältigung ihrer städtebaulichen Problemlagen zurückgreifen konnten, so wurde die Anzahl der nutzbaren Förderprogramme ab dem Jahr 2020 auf die nachfolgenden drei Programme bzw. Fördersäulen reduziert:

- Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne
- Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten

Die neue Verwaltungsvereinbarung führte zugleich zu einer Vereinheitlichung von grundlegenden Aussagen der Förderfähigkeit von Einzelmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen. Die Bundesländer und die Kommunen waren aufgefordert, die Überführung der früher sechsgliedrigen Programmstruktur in die neue Programmstruktur der drei Programme im Dialog abzustimmen und ggf. auch zu entscheiden, städtebauliche Gesamtmaßnahmen zu beenden oder neue städtebauliche Gesamtmaßnahmen in Angriff zu nehmen.

Neu eingeführt wurde auch die Verpflichtung der Kommunen, Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu identifizieren und zusammen mit Maßnahmen der Städtebauförderung umzusetzen, insbesondere durch Maßnahmen der grünen Infrastruktur.

Die Zielstellung der hier vorliegenden Evaluierung ist es, die in den beiden ISEKs vorhandenen Analysen zu aktualisieren, die Planungsziele,

Veränderte Systematik  
der Städtebauförderung

Zentrales Thema  
Klimaschutz und  
Klimaanpassung

Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen auf ihre Aktualität zu überprüfen und diese zugleich fortzuschreiben. Dabei sollten auch die in den letzten Jahren erarbeiteten und vom Stadtrat beschlossenen Konzepte und strategischen Planungen beachtet und Empfehlungen zur Weiterentwicklung der beiden Fördergebiete in den nächsten 10 bis 15 Jahren gegeben werden.

## 2. Methodisches Vorgehen der ISEK- Erstellung mit integrierter Beteiligung

Die Erstellung der vorliegenden Konzeption gliederte sich grob in zwei Phasen:

In der **Analysephase** wurden die in den vorhandenen ISEKs bestehenden Planungsziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen auf ihre Aktualität hin überprüft und angepasst. Es erfolgte ferner eine Fortschreibung wesentlicher Daten und Erhebungen und ein Vergleich mit der Situation im Jahr 2014.

In der **Fortschreibungsphase** ging es um die ermittelten Veränderungsbedarfe der Planung und eine Anpassung der Konzepte an die aktuellen Erfordernisse. Abschließend konnten Empfehlungen zur Anpassung oder Änderung der Fördergebietskulissen sowie der einzusetzenden planerischen Instrumente und Schwerpunktprojekte gegeben werden. Ein besonderer Schwerpunkt lag hier auf den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung.

Struktur der  
Fortschreibung

Da die beiden Fördergebiete jeweils für sich eine städtebauliche Gesamtmaßnahme darstellen, werden im nachfolgenden Text nach einem allgemeinen und für beide Fördergebiete gemeinsamen Einführungsteil A in den Teilen B und C die Evaluierung und Fortschreibung der beiden ISEKs separat vorgenommen.

Planungsansatz

Der Planungsprozess folgte einem akteurs- und handlungsorientierten Planungsansatz, um die Sichtweisen und Einschätzungen möglichst vieler beteiligter Akteursgruppen frühzeitig einzubinden. Die von der Stadt Oranienbaum-Wörlitz mit der Begleitung der Fördermaßnahmen beauftragten Sanierungsbeauftragten SALEG und DSK stellten wesentliche Informationen zum Fördergeschehen der letzten Jahre bereit.

Die **Lenkungsrunde am Tisch des Bürgermeisters** gewährleistete eine frühzeitige Information und Abstimmung mit dem Bürgermeister und dem Bauamt von Oranienbaum-Wörlitz. An den beiden Lenkungsrunden im Dezember 2023 und im März 2024 nahmen auch die politischen Vertreterinnen und Vertreter aus dem Stadtrat und den beiden Ortschaften teil. Diese erfolgten

- am 8. Dezember 2023 zur Vorstellung des aktuellen Arbeitsstandes und Diskussion der Analyseergebnisse
- am 7. März 2024 zur Präsentation der Ziele und Maßnahmen-vorschläge.

Die Einbindung der Beteiligten in beiden Ortschaften erfolgte durch Gespräche mit der Ortsbürgermeisterin Erika Miertsch aus Wörlitz und dem Ortsbürgermeister Michael Marks aus Oranienbaum. Anschließend wurden Bürgerinnen und Bürger sowie Mitglieder des Ortschaftsrates zu zwei separaten **diskursiven Ortsrundgängen** in beiden Ortschaften am 18. November 2023 mit anschließender Diskussion eingeladen. Das Beteiligungsformat leistete einen wichtigen Beitrag zu Status und Bilanz der städtebaulichen Entwicklung in den beiden Erhaltungsgebieten.

Impressionen der diskursiven Ortsrundgänge mit anschließender Diskussion in Oranienbaum und Wörlitz



Darüber hinaus fand zu dem übergreifenden und für Oranienbaum-Wörlitz zentralen Thema „Weltkulturerbe und Denkmalpflege“ ein **Fachgespräch** im Rahmen des regelmäßig tagenden „Runden Tisch Denkmalpflege“ am 8. Februar 2024 statt. Teilgenommen haben daran Vertreterinnen und Vertreter des zuständigen Referats der Staatskanzlei des Landes Sachsen-Anhalt, vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittenberg, von der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz, vom Welterbezentrum Gartenreich Dessau-Wörlitz gGmbH und von der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Durch das Fachgespräch konnten die zuständigen Institutionen für das Weltkulturerbe frühzeitig über das Anliegen der Fortschreibung der ISEKs informiert und eine integrierte Betrachtungsweise zwischen den kulturell-denkmalschutz- und städtebaulich-fördertechnischen

Fachgespräche zu Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belangen hergestellt werden.

Mit dem Beteiligungsformat eines öffentlichen **Bürgerforums** am 21. März 2024 wurde an die bewährte Praxis aus dem Prozess der Erstellung des Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) angeknüpft und gleichzeitig dem Fortschreibungsprozess ein weiterer Impuls verliehen. Inhalt des Bürgerforums war die Vorstellung der Analyseergebnisse und der Empfehlungen zur Fortschreibung der beiden ISEKs. In zwei Arbeitsgruppen diskutierten anschließend die Teilnehmenden gemeinsam über den Vorschlag, einen „Verfügungsfonds Klimawandel“ einzurichten, um so zügig und zielgenau notwendige Maßnahmen im privaten Bereich durchzuführen. Die Ergebnisse der Diskussion gaben wichtige Hinweise und Anregungen zur praktischen Ausgestaltung des Instruments.

Impressionen aus dem  
Bürgerforum



### 3. Aussagen von relevanten übergeordneten Planungen, Fachkonzepten und Satzungen

Im Folgenden werden hier Aussagen der wesentlichsten Planungen, Fachkonzepte und Satzungen mit einer Relevanz für die beiden ISEKs übernommen.

#### Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP)

Aktuell befindet sich der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt in der Neuaufstellung. Ende des Jahres 2023 hat die Landesregierung einen ersten Entwurf beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit freigegeben. Derzeit wird das Grobkonzept zur Neuaufstellung des LEP in drei öffentlichen Informationsveranstaltungen diskutiert.

Neuaufstellung  
Landesentwicklungsplan

#### Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde aktualisiert und trat in der neuen Form am 27.04.2019 in Kraft. Oranienbaum ist darin als Grundzentrum ausgewiesen. Der REP formuliert für die Region das Leitbild „Neues Anhalt“ und zeichnet dabei das Bild einer Kulturregion der Erneuerung, kommend aus der Reformation über die Aufklärung im Gartenreich Dessau-Wörlitz bis hin zur Moderne des Bauhauses<sup>1</sup>. Für Oranienbaum und Wörlitz folgt daraus für die beiden Erhaltungssatzungsgebiete, das vorhandene materielle und immaterielle kulturelle Erbe der beiden Erhaltungssatzungsgebiete zu sichern, zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Leitbild „Neues Anhalt“

1  
Regionaler  
Entwicklungsplan für die  
Planungsregion Anhalt-  
Bitterfeld-Wittenberg  
(2019)

#### Denkmalrahmenplan für das Gartenreich Dessau-Wörlitz

Für den Bereich des 2006/2007 erstellten Rahmenplans wird aktuell im Siedlungsbestand eine Fortschreibung der Denkmalerfassung durch ein vom Landesamt beauftragtes Büro vorgenommen. Es liegen mittlerweile erste Ergebnisse vor, die jedoch noch nicht veröffentlicht wurden.

Fortschreibung  
Denkmalrahmenplan

#### Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)

Das Integrierte gemeindliche Entwicklungskonzept wurde am 25. Juni 2023 im Stadtrat Oranienbaum-Wörlitz beschlossen. Es ist eine strategische Konzeption, mit der für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz und ihre Ortsteile die Ziele, aktuelle Entwicklungsaufgaben bzw. Handlungsfelder und mögliche

Eigenentwicklung  
der Ortsteile mit  
gemeinsamer Strategie

Projekte für den Zeitraum der nächsten zehn bis fünfzehn Jahre beschrieben werden. Insbesondere das Zusammenspiel der unterschiedlichen Teile von Oranienbaum-Wörlitz, d.h. die Eigenentwicklung der Ortsteile, eingebettet in eine gemeinsame Strategie der Gemeindeentwicklung und die Festlegung von Entwicklungsschwerpunkten stehen im Fokus der Betrachtung des IGEK. Die Evaluation und Aktualisierung der beiden Erhaltungssatzungsgebiete ist auch eine Schlüsselmaßnahme des IGEKs.<sup>2</sup>

2  
Integriertes gemeindliches  
Entwicklungskonzept  
Oranienbaum-Wörlitz  
(2023), S. 139

Hinsichtlich der beiden städtebaulichen Entwicklungsgebiete lassen sich einige zentrale Aussagen festhalten. **Oranienbaum** ist der Hauptort von Oranienbaum-Wörlitz, in dem sich wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge und Bildung konzentrieren. Hier sollte auch der Neubau von Wohnungen schwerpunktmäßig stattfinden. Daneben stellt Oranienbaum einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen dar. Neben Wörlitz ist Oranienbaum ein wichtiger räumlicher Schwerpunkt für den Tourismus und die Kultur in der Stadt. **Wörlitz** hat eine sehr starke Fokussierung auf den Tourismus. Neben den Parkanlagen, Museen, Kultur- und Bildungsangeboten beheimatet der Ort Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Nahversorgung, Kita, Grundschule, Hort, Arzt) und besitzt eine hohe Attraktivität als Lebensort für Einheimische und kulturraffine Neubürger.

Räumliche  
Schwerpunktsetzung

## Flächennutzungsplanung (FNP)

Für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz gibt es derzeit noch keinen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan, so dass die bestehenden Teilflächennutzungspläne weiterhin gültig sind. Für die Ortschaft Oranienbaum ist dies der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 1999 mit der 1. Änderung „Freiflächenphotovoltaikanlagen B 107“ (Stadtratsbeschluss vom 21. März 2023). Für den Flächennutzungsplan für Wörlitz aus dem Jahr 2009 gilt ähnliches. Das IGEK formuliert als eine wichtige Schlüsselmaßnahme (A1) die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans und die Anpassung kommunaler Bauleitplanungen an den Weltebestatus. Für die Ortschaften ohne rechtskräftige FNPs ist zunächst die Erstellung eines Teil-FNP geplant, um später eine Zusammenfassung aller Teilpläne zu ermöglichen.

Gesamtstädtischer  
Flächennutzungsplan  
als Ziel

## Integriertes Klimaschutzkonzept

Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt wurde im Januar 2023 vorgestellt, ist aber noch nicht beschlossen. Es nimmt eine umfangreiche Bilanzierung der Energie- und Treibhausgasbilanz vor und greift dabei methodisch auf Gesamtverbräuche der Versorgungsunternehmen und standardisierte Durchschnittswerte zurück. Anschließend erfolgt eine überschlägig berechnete Potenzialanalyse und das Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven in zwei Szenarien. Eine räumliche oder umsetzungsorientierte Konkretisierung von Maßnahmen muss

Konkretisierung und  
Umsetzung des  
Klimaschutzkonzeptes

noch erfolgen, um die theoretischen Potenziale bspw. für die beiden Erhaltungssatzungsgebiete zu konkretisieren. Die Rahmenbedingungen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes sind in die Entwicklung der beiden Fördergebiete zu integrieren.

### Radverkehrskonzept Landkreis Wittenberg

Das Radverkehrskonzept zur Entwicklung des Radverkehrs für Alltag und Freizeit im Landkreis Wittenberg wurde im Januar 2024 fertiggestellt. Neben grundsätzlichen Analysen des Radverkehrs und der allgemeinen weiteren Operationalisierung des Netzausbaus gibt der Bericht auch Hinweise zu guten Abstellanlagen oder der Planung von Verkehrswegen. So sind beispielsweise am Busbahnhof in Oranienbaum Fahrradabstellanlagen vorhanden, an den Bahnhöfen der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn in Oranienbaum und Wörlitz und in der Nähe der Parkzugänge in Oranienbaum und Wörlitz wären diese noch nachzurüsten<sup>3</sup>. Zudem hebt der Bericht hervor, dass in der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Wunschrouten im Rahmen einer Online-Beteiligung eingetragen wurden<sup>4</sup>.

Implementierung der  
Vorschläge aus dem  
Radverkehrskonzept

<sup>3</sup>  
Radverkehrskonzept  
Landkreis Wittenberg  
(2024), S. 16 f.

<sup>4</sup>  
ebd., S. 26

## 4. Weltkulturerbe Gartenreich Dessau-Wörlitz

Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich ist ein herausragendes Beispiel für die Gartenkunst und Landschaftsarchitektur der Aufklärung im 18. Jahrhundert. Es wurde im Jahr 2000 von der UNESCO als Weltkulturerbe anerkannt und umfasst große Teile von Oranienbaum-Wörlitz sowie Teile der Stadt Dessau-Roßlau und des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Beide Erhaltungssatzungsgebiete liegen nahezu vollständig in der Kernzone des Weltkulturerbes.

Barockstadt  
Oranienbaum

In **Oranienbaum** wurde 1991 eine Erhaltungssatzung für den „Denkmalgeschützten Stadtkern“ beschlossen. Diese umfasst Teile des historischen Stadtkerns, das Schloss und den Park. 2007 wurde der Geltungsbereich u.a. um den Bereich der Schlossanlage und des Parks erweitert und erhielt fortan den Namen „Historischer Stadtkern mit Schloss“. Die Satzung zielt darauf ab, die städtebauliche Eigenart zu bewahren. Diese ist in Oranienbaum maßgeblich durch die barocke Stadtanlage mit Schloss, Park und englisch-chinesischem Landschaftsgarten geprägt, wie sie nur selten in Deutschland zu finden ist. Henriette Catharina (1637–1708), Gemahlin des Fürsten Johann Georg II. von Anhalt-Dessau (1627–1693), ließ die großzügige Schlossanlage als Sommersitz errichten, wodurch der Ort in Oranienbaum umbenannt wurde. Das historische Straßenraster und einige Gebäude zeugen von dieser Barockstadtgründung. Ab 1812 entstand eine der längsten Orangerien Europas, die heute einen reichen Bestand an Zitruspflanzen beherbergt. Der einstige barocke Inselgarten wurde zum einzigen weitgehend erhaltenen englisch-chinesischen Garten des 18. Jahrhunderts umgestaltet. Architektonische Highlights in diesem Gartenteil sind eine fünfgeschossige Pagode als Aussichtsturm, das chinesische Haus und mehrere Bogenbrücken.

In **Wörlitz** beschloss man im Jahr 1991 eine Erhaltungssatzung mit dem Namen „Historischer Stadtkern“, ebenfalls mit dem Ziel des Erhalts der städtebaulichen Eigenart. Der Geltungsbereich der Satzung wurde seitdem mehrmals erweitert, um auf gestiegene Ansprüche an Wohnqualität oder verkehrliche Problemlagen zu reagieren. Sie umfasst heute große Teile des bebauten Siedungsgebietes, Teile des Landschaftsparks und das Schloss sowie den Bereich der Coswiger Straße westlich des Sees.

Landschaftsgarten und  
historischer Stadtkern

Der historische Straßengrundriss ist weitgehend erhalten geblieben. Daneben sind der historische Stadtkern, die Übergänge und Teilbereiche des Wörlitzer Parkes und die Bauten des Architekten Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff prägend für Wörlitz. Sichtachsen und Blickpunkte wurden in der Ortslage geschaffen und durch architektonisch hochwertige Gebäude wie Domäne, Friedhofsgebäude, jüdisches Gemeindehaus, „Eichenkranz“, St. Petri-Kirche, Vestatempel, Graues Haus, Gelbes Haus und Brauerei ergänzt.

In Oranienbaum und in Wörlitz stehen mit den beiden Schlössern zwei der touristischen Höhepunkte des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs. Der Erhalt dieser Objekte, wie auch der gleichermaßen schützenswerten historischen, städtebaulichen Struktur sind wichtige Ziele der Erhaltungssatzungsgebiete. Jegliche Veränderungen oder Bauprojekte in den beiden Gebieten bedürfen einer behördlichen Genehmigung, um sicherzustellen, dass sie mit den schützenswerten Merkmalen im Einklang stehen. Dies dient dem Schutz des kulturellen Erbes und der städtebaulichen Geschichte. Aufgrund des Denkmalschutzstatus (Flächendenkmal und Einzeldenkmale) sind bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen immer auch durch die Denkmalschutzbehörde zu genehmigen.

Schutz des kulturellen Erbes

Im IGEK finden sich daher auch einige Handlungsbereiche, mit denen die Ziele des Denkmalschutzes mit den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen oder der Klimaanpassung in Übereinstimmung gebracht werden sollen.<sup>5</sup> Das IGEK weist darauf hin, dass

- die Zuständigkeiten für die Koordination der Maßnahmen zum Schutz, zur Nutzung, zur Pflege und zur Weiterentwicklung des Welterbes im Dessau-Wörlitzer Gartenreich für den Bürger klarer kommuniziert und vermittelt werden müssen,
- auf kommunaler Ebene eine umfassende Bauleitplanung für die Gesamtstadt erfolgen muss, die die Belange des Welterbes angemessen berücksichtigt und
- für die Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbare Leitlinien und Orientierungshilfen erarbeitet werden sollten.

5 Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept Oranienbaum-Wörlitz (2023), S. 115 f.

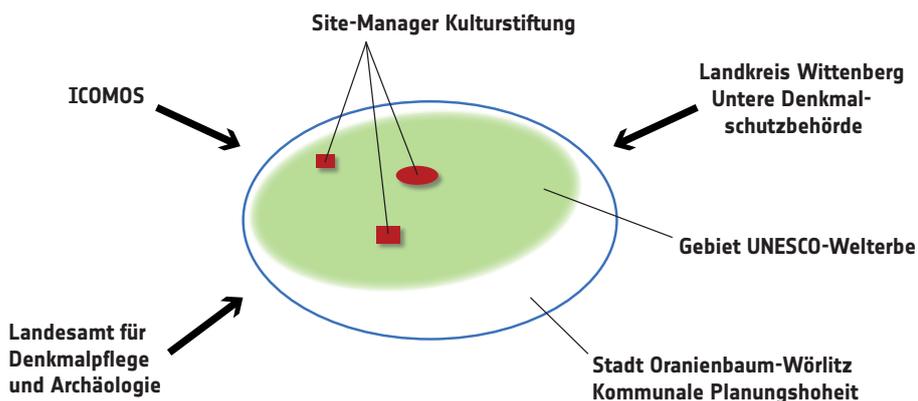


Abb. 1: Komplexe Zuständigkeiten im Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich  
 Quelle: Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept Oranienbaum-Wörlitz (S.103 f.)

Als Maßnahmen aus dem IGEK sollen die Schaffung einer kommunalen Stelle für das Denkmalschutzmanagement und die Teilfortschreibung des FNPs in naher Zukunft in Angriff genommen werden. Auch die hier vorgelegte Fortschreibung und Evaluierung der ISEKs stellt die Umsetzung eines Maßnahmevorschlages aus dem IGEK dar.

# 5.

## Klimaschutz und Klimaanpassung: Zwei Seiten einer Medaille

Klimaschutz und Klimaanpassung stehen in einer engen Beziehung zueinander. Klimaschutz bezeichnet alle Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Treibhausgasemissionen führen. Klimaanpassung umfasst Maßnahmen, die zur Resilienz, heißt zur Anpassungsfähigkeit an veränderte klimatische Bedingungen beitragen.

### Klimaschutz

Reduktion der  
Treibhausgasemissionen

In Bezug auf den Klimaschutz kommt dem Gebäudesektor eine hohe Bedeutung zu. 40% der CO<sub>2</sub> Emissionen in Deutschland werden durch den Gebäudebestand verursacht, sodass hier ein sehr großes Minderungspotenzial im Baubestand besteht. Mögliche Maßnahmen zur Energieeinsparung und damit für den Klimaschutz sind:

- die Reduzierung von Wärmeverlusten durch Wärmedämmmaßnahmen an Fassaden, Kellerdecken oder im Dachbereich,
- der Einbau moderner Fenster und Türen mit geringen Wärmeverlusten,
- die Installation moderner Heizsysteme mit einem auf das Gebäude abgestimmten hydraulischen Abgleich
- oder die Installation von Anlagen zur Wärmerückgewinnung.

Regenerative  
Energieträger

Neben der Reduktion des Energieverbrauches spielt die (teilweise) Substituierung fossiler Energieträger durch regenerative Energieträger eine wichtige Rolle. Hierzu zählen unter anderem Solaranlagen für die Stromerzeugung, sowie Solarthermie, Wärmepumpen oder Geothermie zur Wärmegewinnung für Warmwasser und Heizung. Zur Förderung der Energiewende in diesem Bereich hat die Politik verschiedene Fördermöglichkeiten geschaffen. Aufgrund des Weltkulturerbes sind Windenergieanlagen grundsätzlich nicht möglich. (Erhaltung des historischen Landschaftsbildes)

Bei der Ersetzung fossiler Energieträger durch regenerative Energien ist es oft sinnvoll, quartiersübergreifende oder nachbarschaftliche Lösungen umzusetzen, die über das einzelne Gebäude hinausgehen, um Synergieeffekte zu nutzen.

Ein weit weniger beachteter Aspekt des Klimaschutzes im Gebäudesektor ist die Weiternutzung des Baubestandes anstelle von Neubau. Dadurch wird die bei der Gebäudeherstellung gespeicherte „graue Energie“, d.h. die Energie, die aufgewendet wurde zur Herstellung der Baumaterialien

und des Gebäudes, durch Sanierung des historischen Bestandes weitergenutzt. Die Sanierung im Bestand ist folglich ein wichtiger Bestandteil des Klimaschutzes, wird allerdings in den gültigen Regelungen wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder der Landesbauordnung noch zu wenig gewürdigt.

Bestandssanierung

Weitere Einsparpotenziale für die Kommune, außerhalb des Gebäudesektors, liegen in der Effizienzsteigerung kommunaler Infrastrukturen wie dem Gebäudebestand oder der Straßenbeleuchtung.

Nicht zuletzt stellt der Mobilitätssektor ein großes Einsparpotenzial für den CO<sub>2</sub> Ausstoß dar. Neben der Umstellung der Fahrzeugantriebe auf Elektro- oder e-fuel-Antriebe stellt insbesondere die Vermeidung und Verminderung von (Individual-) Verkehr einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz dar. Hierzu bedarf es des Ausbaus eines attraktiven ÖPNV-Angebotes und des Ausbaus der Radinfrastruktur, um das Fahrrad als (Alltags-) Verkehrsmittel zu stärken. Aber auch die Sicherung von möglichst kurzen Wegen zu den Funktionen der Daseinsvorsorge ist eine indirekte Maßnahme, um motorisierten Verkehr zu vermeiden.

Mobilitätssektor

## Klimaanpassung

Die Klimaanpassung ist eine parallele Strategie zum Klimaschutz und muss Hand in Hand mit diesem geschehen. Sie beschreibt Strategien zur Anpassung des städtischen Raumes an sich verändernde klimatische Bedingungen. D.h. es geht um konkrete Maßnahmen vor Ort, die verstärkt auftretende Wetterphänomene wie Starkregen oder Hitzeperioden abmildern und zu einer lebenswerteren Stadt beitragen. Weitergehend gilt es auch Vorkehrungen zu treffen, um besonders vulnerable (verletzliche) Gruppen zu schützen. Das bedeutet, den städtischen Raum an die Bedürfnisse jener Menschen anzupassen, die durch die veränderten Wetterphänomene mit starken Einschränkungen oder gar Bedrohungsszenarien zu rechnen haben. Besonders betroffen von den Klimaveränderungen sind Senioren, Kinder oder vorerkrankte Personen. Deshalb muss die Klimaanpassung ein wichtiger Bestandteil integrierter Stadterneuerung in den beiden Erhaltungssatzungsgebieten werden.

Schutz von vulnerablen Gruppen

Die wesentlichsten Folgen des Klimawandels für Städte in Mitteldeutschland sind höhere Durchschnittstemperaturen und Trockenheit im Sommer sowie die Zunahme von Starkregen- und Sturmereignissen. Notwendig sind also neuere Formen des Regenwassermanagements oder der Wasserspeicherung in Extremfällen oder einer stärkeren Begrünung der Gebäude und der öffentlichen Räume, um die Aufheizung der Städte zu dämpfen. Damit tragen viele der Klimaanpassungsmaßnahmen auch dazu bei, den städtischen Raum zu einem besseren Lebens- und Arbeitsort zu machen.

Denkbare Maßnahmen im Kontext der Stadterneuerung sind etwa

- eine stärkere Durchgrünung und Durchlüftung der Städte und damit die Verbesserung des Mikroklimas,
- die Nutzung und grundstücksbezogene oder öffentliche Speicherung oder Versickerung von Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünräumen,
- die Entsiegelung von Flächen und die Schaffung von versickerungsfähigen Oberflächen,
- die stärkere Begrünung des Straßenraumes, von Fassaden und Gebäudedächern zur Verschattung und Abkühlung des Mikroklimas,
- das Aufstellen von Trinkwasserbrunnen im öffentlichen Raum oder
- die Schaffung von begrünten und unversiegelten Hausgärten in den Blockinnenbereichen.

Anpassungsstrategien

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung wurden im Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vertieft und mit weiteren Maßnahmenkonkretisierungen untersetzt. Sie sind aber auch integraler Bestandteil der Maßnahmen von Stadtentwicklung und Stadterneuerung und sollten in jedem Fall zusammen gedacht werden.

### Energetische Bestandsbewertung

Im ISEK Oranienbaum 2014 wie auch im ISEK Wörlitz 2014 erfolgte eine umfangreiche Bewertung des Energieverbrauchs im Gebäudesektor. Das nachfolgende Schema eines Sanierungsbaukastens aus dem ISEK Oranienbaum 2014 stellt für die privaten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sinnvolle Einzelmaßnahmen an den Gebäuden dar.

Die seit 2014 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und die Erneuerung der Heizungstechnik führten in den vergangenen Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet Oranienbaum offenbar zu einer Senkung des Energieverbrauchs. Das ISEK Oranienbaum 2014 ging damals noch von einem Energieverbrauch von 317 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr aus.<sup>6</sup> Das Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2023 geht von einem Energieverbrauch von 160 kWh/m<sup>2</sup> in der gesamten Stadt Oranienbaum-Wörlitz aus.<sup>7</sup> Dies kommt dem im ISEK Oranienbaum 2014 formulierten Zielwert für 2030 von 133 kWh/m<sup>3</sup> pro Jahr bereits sehr nahe. Allerdings muss an dieser Stelle angemerkt werden, dass im Klimaschutzkonzept der aktuelle Gesamtenergieverbrauch für die Gesamtstadt „nur“ rechnerisch ermittelt wurde und eine Überprüfung mit Hilfe einer gebäudebezogenen Erfassung noch aussteht. Daher geben die überschlägig errechneten Zahlen und Vergleiche zwischen dem Jahr 2014 und 2023 höchstens Entwicklungstendenzen wieder. Die Frage nach technischer Erneuerung der Hausanlagen durch Nutzung regenerativer Energieformen bei

<sup>6</sup>  
Integriertes  
städtebauliches  
Entwicklungskonzept  
Oranienbaum (2014), S. 53

<sup>7</sup>  
Integriertes  
Klimaschutzkonzept der  
Stadt Oranienbaum-Wörlitz  
(2023), S. 23

Neubau, Umbau oder Erweiterung stellt sich spätestens nach den Diskussionen über die am 01. Januar 2024 in Kraft getretenen Änderungen im Gebäudeenergiegesetz (sog. „Heizungsgesetz“) mit einer hohen Relevanz. Denn bis zum Jahr 2045 sollen alle Gebäude in Deutschland ohne fossile Energieträger für die Wärmeversorgung auskommen. Ein wesentlicher Beitrag dafür ist eine kommunale Wärmeplanung, die bis zum 30. Juni 2028 abgeschlossen sein muss.

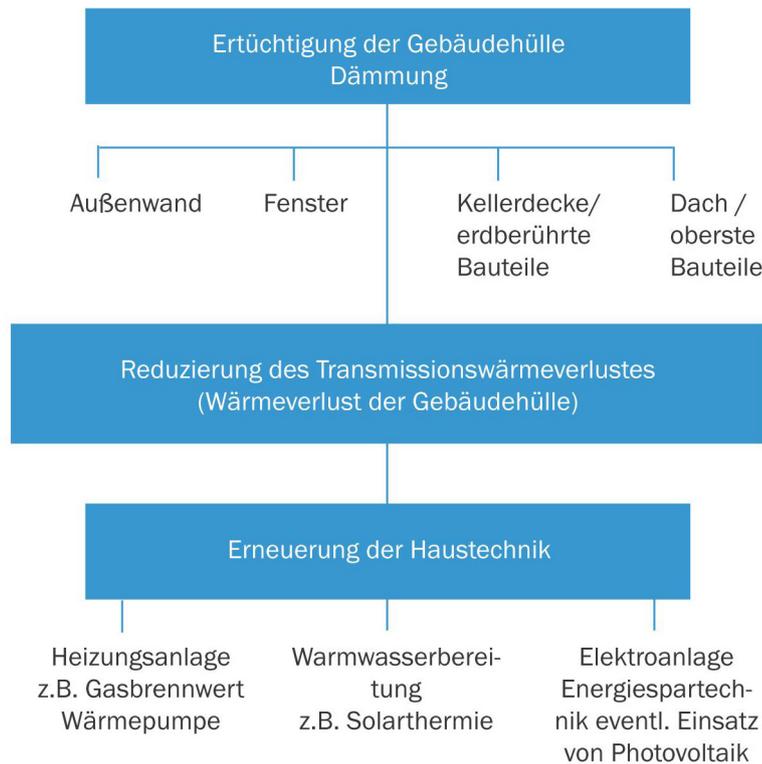


Abb. 2: Evaluierungsschema zum Sanierungsbaukasten

Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Oranienbaum (2014)

In Hinblick auf die städtischen Liegenschaften zeichnet das Integrierte Klimaschutzkonzept ein zweigeteiltes Bild. Zum einen können 85% des Strombedarfes aus eigenen erneuerbaren Energien oder durch Kraft-Wärmekopplung gedeckt werden. Die Wärmeerzeugung (Warmwasser und Heizung) erfolgt aktuell jedoch zu 75% aus konventionellen Energieträgern, zu 25% aus Fernwärme und zu unter einem Prozent aus erneuerbaren Energien<sup>8</sup>. Eine Verknüpfung der kommunalen Maßnahmen am Gebäudebestand mit nachbarschaftsbezogenen Quartierslösungen in den Erhaltungssatzungsgebieten sollte etwa im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung geprüft werden.

<sup>8</sup> Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Oranienbaum-Wörlitz (2023), S. 21f.



# Teil B

Erhaltungssatzungsgebiet  
„Historischer Stadtkern mit Schloss“

**ORANIENBAUM**

## 6. Aktualisierung der städtebaulichen Analyse und Bestandsbewertung

Die aktuelle Satzung zum Erhaltungssatzungsgebiet „Historischer Stadtkern mit Schloss“ trat mit seiner Bekanntmachung im Jahr 2007 in Kraft. Im Jahr 2023 wurde eine Erweiterung des Erhaltungssatzungsgebietes in westlicher Richtung entlang der Bebauung der Dessauer Straße und den Bereich des ehemaligen Holzwerkes beschlossen, um die Wohnbauentwicklung in diesem Bereich zu unterstützen. Die Satzung ist bislang noch nicht rechtskräftig, der Austausch mit dem Landesverwaltungsamt zur Erweiterung des Fördergebietes läuft dazu aktuell. In dem hier vorliegenden Berichtsteil werden die Analysen teilweise für das Gebiet der bestehenden Erhaltungssatzung und teilweise auch für den Erweiterungsbereich vorgenommen.

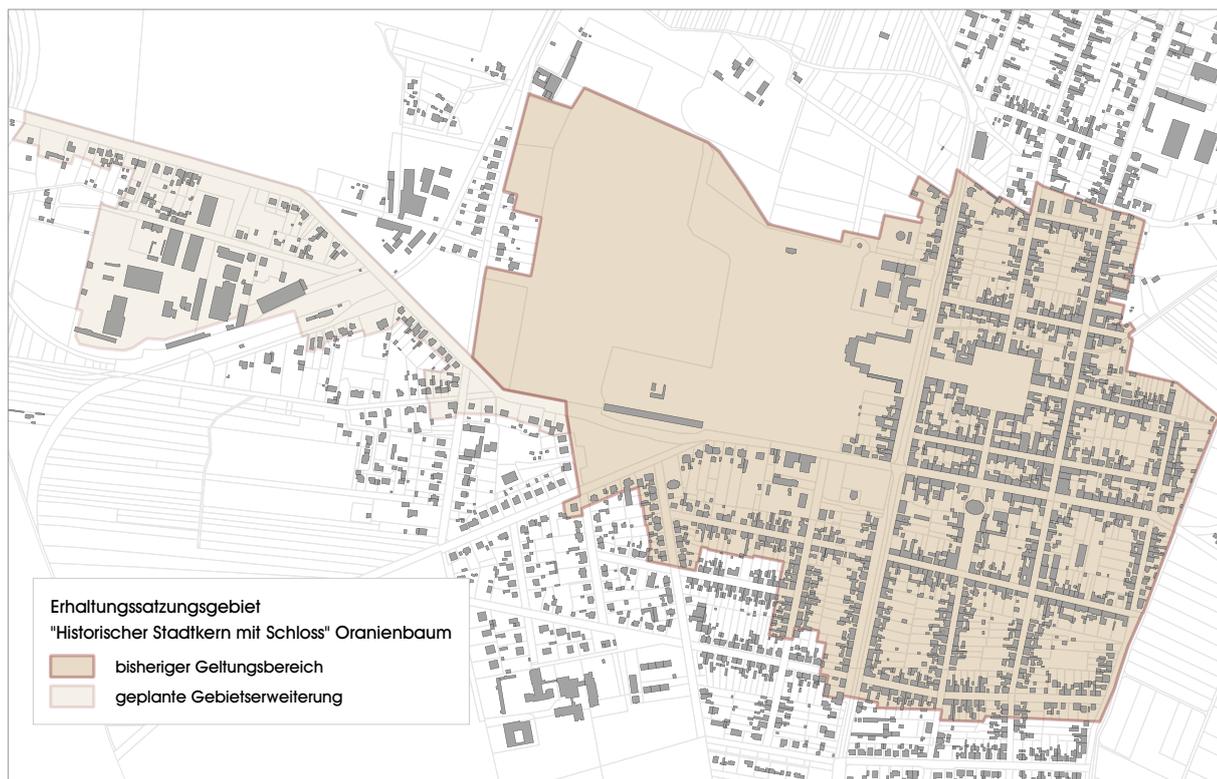


Abb. 3: Erhaltungssatzungsgebiet „Historischer Stadtkern mit Schloss“ Oranienbaum mit potentieller Gebietserweiterung

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

## 6.1. Analyse der städtebaulichen Situation und des Gebäudebestandes

### Gebäudebestand

Das ISEK aus dem Jahr 2014 analysiert ausführlich den Gebäudebestand und unterscheidet dabei in sieben unterschiedliche Gebäudetypen: Budenhäuser, Fachwerkgebäude, ein- und zweigeschossige Gründerzeithäuser, Industriegebäude, Villen, Siedlungshäuser ab 1945 und Wohnhäuser ab 1990. Die Gebäudetypologie, deren historischer Wert als Denkmal und die damit einhergehenden Herausforderungen für aktuelle Wohnraumbedürfnisse und Anforderungen der energetischen Sanierung einzelner Gebäudetypen sind im ISEK 2014 ausführlich beschrieben und weiterhin aktuell. Neben dem Flächendenkmalbereich gibt es viele Einzeldenkmale im Bereich der Erhaltungssatzung.

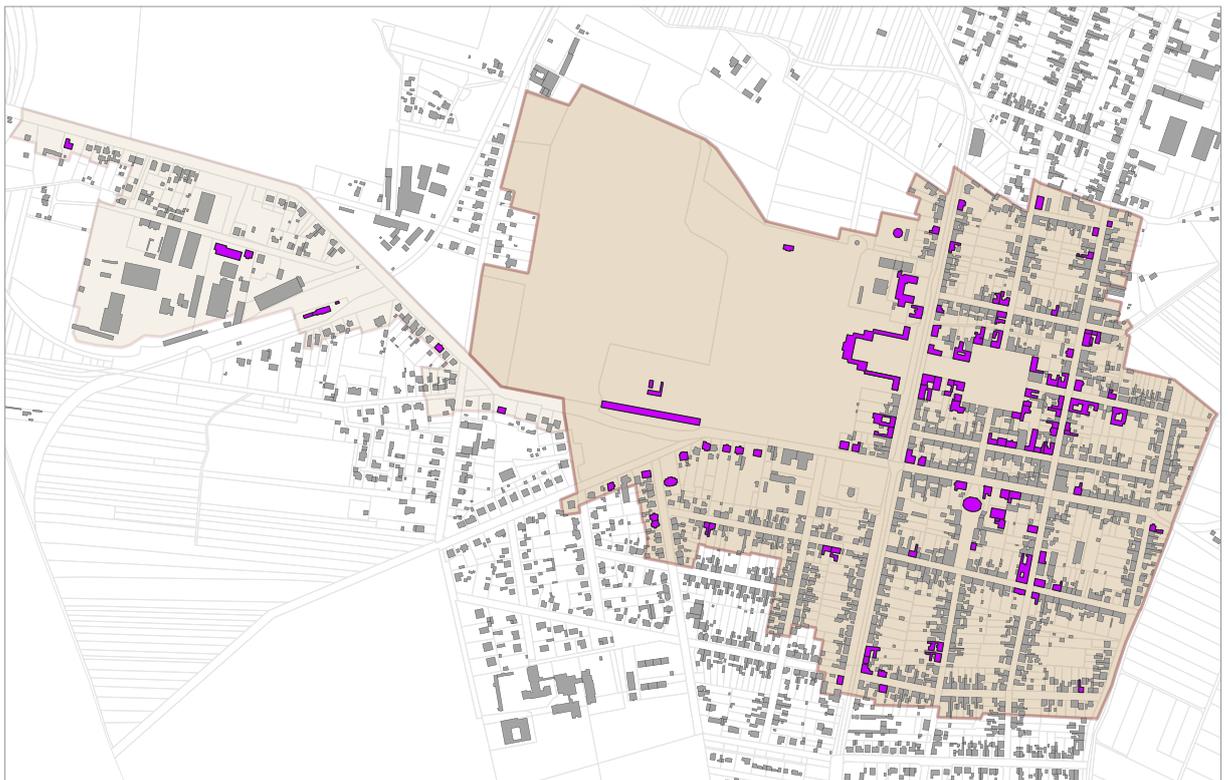


Abb. 4: Denkmalgeschützte Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet Oranienbaum

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

Im Rahmen der hier vorliegenden Evaluierung und Fortschreibung erfolgte eine Neuerschließung des Sanierungsstandes aller Gebäude. Dies beschränkte sich auf eine grobe äußere Begutachtung aller Gebäudeteile, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar waren. Bauliche Veränderungen im Gebäudeinneren sind so nicht in die Gebäudeeinschätzung eingeflossen. Da das Erscheinungsbild als städtebauliches Gesamtensemble für die Städtebauförderung im Mittelpunkt steht, hat sich das gewählte Vorgehen in der Planungspraxis als hinreichend genau durchgesetzt.

Der Vergleich mit der Erfassung aus dem Jahr 2013 zeigt einen deutlichen Sanierungsfortschritt. Deutlich zugenommen hat die Anzahl komplett sanierter Gebäude (389 Gebäude). Auch die Anzahl der teilsanierten Gebäude stieg leicht an. Im Gegenzug nahm die Anzahl unsanierter Gebäude deutlich ab und beträgt 35 Gebäude.

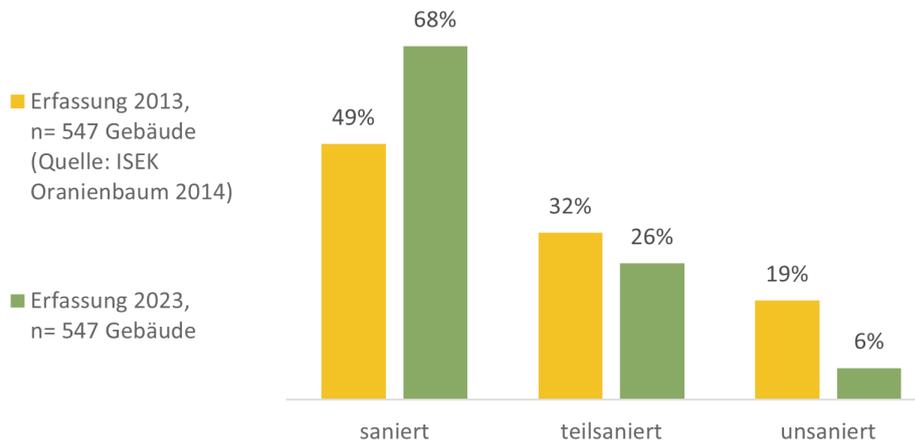


Abb. 5: Vergleich der Sanierungsstände der Gebäude  
 Quelle: Eigene Erfassung und ISEK Oranienbaum 2014

Es kann davon ausgegangen werden, dass viele der vormals unsanierten oder teilsanierten Gebäude in den vergangenen zehn Jahren eine Komplettsanierung erfahren haben. Jedoch gilt immer noch die im ISEK



Abb. 6: Übersicht über den Sanierungsstand der Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet Oranienbaum  
 Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

2014 getroffene Feststellung, dass die Sanierungsbemühungen der Eigentümerinnen und Eigentümer teilweise nicht dem gestalterischen Anspruch aus dem Weltkulturerbe entsprechen, was künftig durch eine bessere und frühzeitigere Beratung vermieden werden könnte. Daher sollte der Einsatz von Fördermitteln in der Zukunft stärker an baukulturellen und gestalterischen Aspekten orientiert werden und z.B. die Korrektur von Baufehlern und Gestaltdefiziten mit umfassen.

### Gebäudeleerstand

Hinsichtlich der Leerstandsentwicklung hat sich im Vergleich zu 2014 die Anzahl der Komplettleerstände mutmaßlich auch durch Sanierungen im Bestand mit 20 Gebäuden halbiert. Jedoch verbleiben sieben, bereits 2014 markierte Gebäudeleerstände mit einem hohen Handlungsbedarf auch heute noch als Aufgabe. Vor allem die vielen städtebaulich sehr markanten Eckgebäude sollten in Zukunft vorrangig beachtet werden.

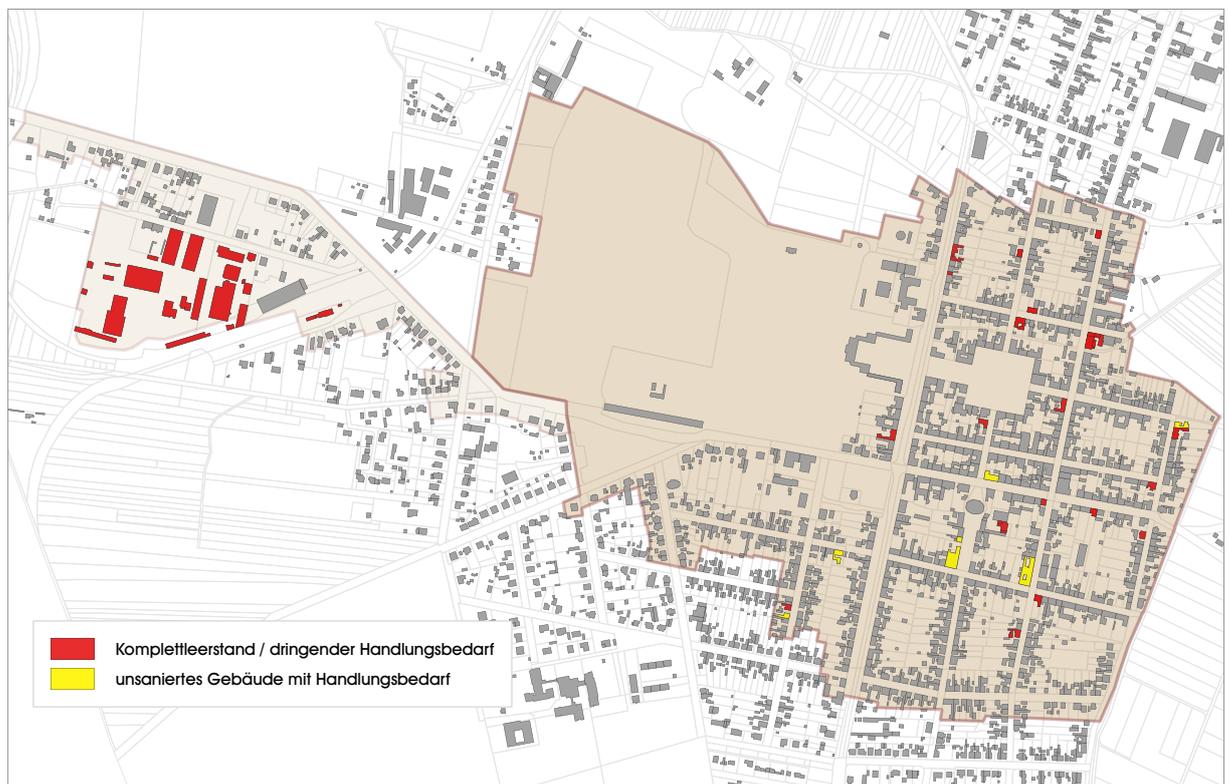


Abb. 7: Überblick über erfasste Komplettleerstände im Erhaltungssatzungsgebiet Oranienbaum  
Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

Eine Aktualisierung des Wohnungsbestandes und des Wohnungsleerstandes erfolgte in der vorliegenden Studie nicht. Es ist davon auszugehen, dass sich vor dem Hintergrund der guten Wohnlage und dem Fehlen offensichtlicher Leerstandsschwerpunkte der Wohnungsleerstand im städtischen Durchschnitt befindet. Das IGEK errechnete für die Gesamtstadt eine Leerstandsquote von 16 % im Jahr 2020, was einem strukturellen Wohnungsleerstand von etwa 10% entspricht. Eine Aktualisierung der Leerstandsquote könnte auf Grundlage der vom bundesweiten Zensus

2022 erhobenen Daten erfolgen, die zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht veröffentlicht sind.

## Öffentlicher Raum und Verkehrsinfrastruktur

Hinsichtlich des öffentlichen Raumes gelten weiterhin die Grundsätze aus dem ISEK 2014, welche in Abstimmung mit den Denkmalschutz-behörden in der Informationsbroschüre: Der barocke Stadtkern im „städtebaulichen Denkmalschutz“<sup>9</sup> zusammengefasst sind.

9  
Informationsbroschüre:  
Der barocke Stadtkern  
im „städtebaulichen  
Denkmalschutz“, Stadt  
Oranienbaum (Hrsg.)

Vor allem im Südteil des Erhaltungssatzungsgebietes weisen viele Straße noch den Charme der 1980er Jahre auf und entsprechen nicht den Standards der Anliegerstraßen im übrigen Gebiet, das betrifft die Henriettenstraße/Rüdigerstraße, die Friedrichstraße/Antoinettenstraße und anteilig die Franzstraße und die Leopoldstraße. Auch der Bereich des Alten Friedhofs an der Oranienbaumer Hauptkreuzung weist gestalterische und funktionelle Defizite auf.



Abb. 8: Sanierungsstand des öffentlichen Raums im Erhaltungssatzungsgebiet Oranienbaum

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

Auch die im Erhaltungssatzungsgebiet verlaufenden Bundes- und Landesstraßen, wie die südliche Schloßstraße (B107), sowie die Dessauer Straße (B107), die Brauerstraße und die nördliche Försterstraße als Landesstraßen sind zu entwickeln. Für die Dessauer Straße sowie für die Brauerstraße laufen aktuell von der Landesstraßenbaubehörde (LSSB) Planungen zum Umbau im Bestand. Hier wären ggf. Städtebaufördermittel für die Nebenanlagen (Fußweg, Grünstreifen, Bäume etc.) anteilig einsetzbar.

## 6.2. Einwohnerentwicklung und Bewohnerschaft

Die Einwohnerzahl der Stadt Oranienbaum-Wörlitz insgesamt nimmt ab, wenngleich weniger schnell als im Jahr 2014 prognostiziert. Hauptgrund für die Einwohnerabnahme ist die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtendefizit), denn die Wanderungsbilanz ist weitestgehend ausgeglichen<sup>10</sup>. Die Einwohnerzahl in Oranienbaum hat von 3.000 Einwohnern im Jahr 2011 auf 2.864 Einwohner im Jahr 2022 abgenommen, das entspricht einem Rückgang von 4,5 %. Die Einwohnerabnahme in Wörlitz war stärker.

<sup>10</sup> Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept Oranienbaum-Wörlitz (2023), S. 44 f.

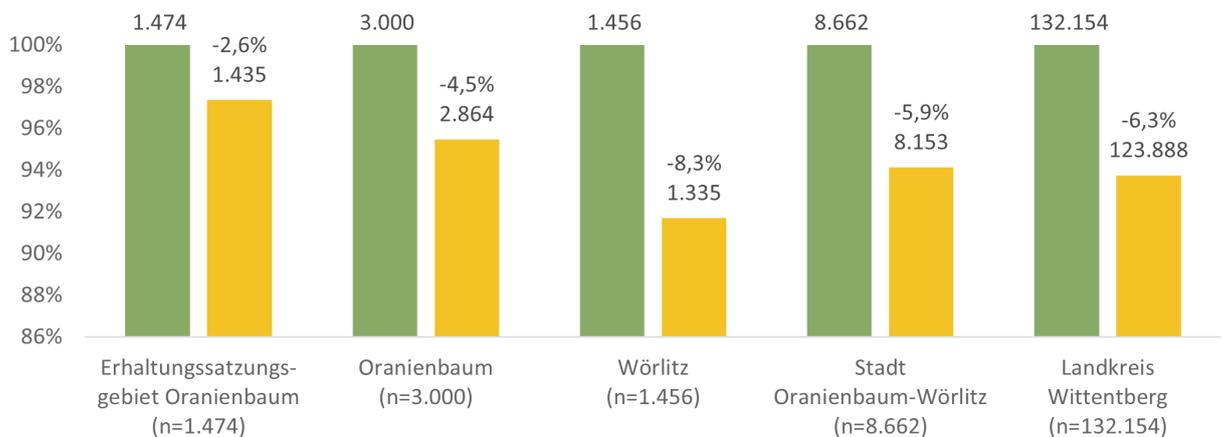


Abb. 9: Einwohnerentwicklung Oranienbaum im Vergleich (Stand jeweils 31.12.2022)

Quelle: ISEK Oranienbaum, ISEK Wörlitz, Stadt Oranienbaum-Wörlitz und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Einwohnerstruktur im Erhaltungssatzungsgebiet weist nur wenige Unterschiede zu den betrachteten Referenzen des Ortsteils Oranienbaum, zur Gesamtstadt und zum Landkreis auf. Im Erhaltungssatzungsgebiet sind alle Altersgruppe mit Ausnahme der Senioren leicht höher vertreten, wobei sich die hier dargestellten Daten auf das bestehende Erhaltungssatzungsgebiet plus die beabsichtigte Gebietserweiterung beziehen.

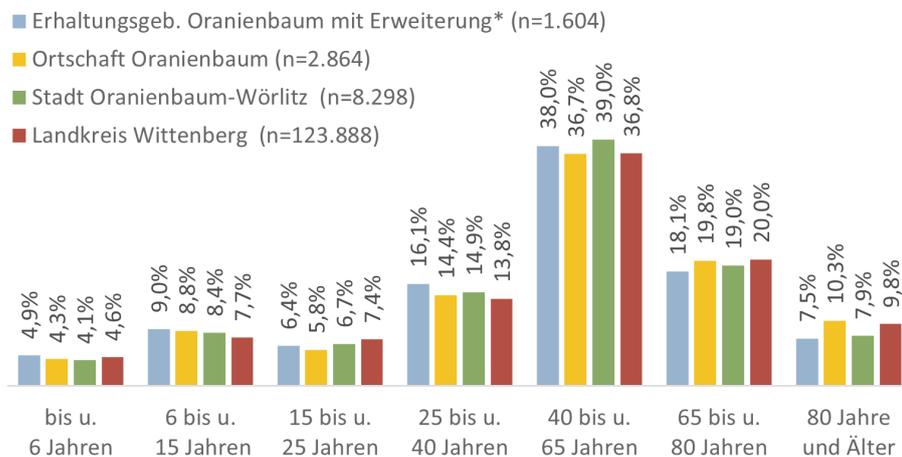


Abb. 10: Altersstruktur Oranienbaum im Vergleich

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

### 6.3. Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Oranienbaum hat als Hauptort eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Es gibt mit dem „Kinderland Oranienbaum“ und dem „Oranienbaumer Spielgarten“ zwei Kita-Einrichtungen, von denen letztere aktuell neu errichtet wird. Die Grundschule Henriette-Catharina-von-Oranien ist mittelfristig im Bestand gesichert, die Gesamtschule im Gartenreich ist ein weiteres attraktives Bildungsangebot. Mit zwei Supermärkten und verschiedenen anderen Einrichtungen der Nahversorgung besteht ein gutes Versorgungsangebot. Es gibt außerhalb des Fördergebietes am Stadtrand Oranienbaums ein Angebot der Altenpflege. Die ärztliche Versorgung ist gesichert, aber durch Überalterung und die Herausforderung des Generationswechsels gekennzeichnet.<sup>11</sup>

11  
Integriertes gemeindliches  
Entwicklungskonzept  
Oranienbaum-Wörlitz  
(2023)

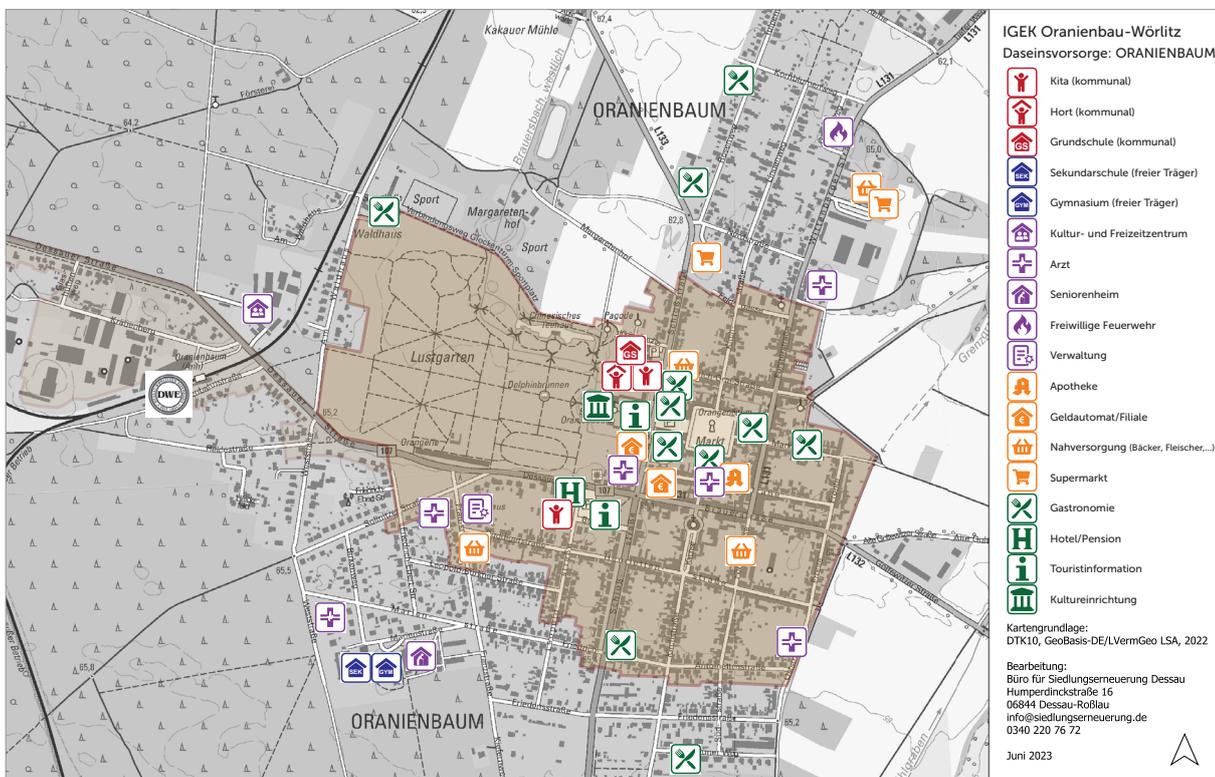


Abb. 11: Orte der Daseinsvorsorge in Oranienbaum

Quelle: Eigene Darstellung (Kartengrundlage: DTK10 © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2022)

### 6.4. Einsatz der Städtebaufördermittel im Zeitraum 2013 bis 2022

Die Analyse aller umgesetzten Fördermaßnahmen der letzten knapp 10 Jahre zeigte, dass im Erhaltungssatzungsgebiet Oranienbaum insgesamt 4.047.196,03 Euro an Städtebaufördermitteln zum Einsatz kamen. Die Verteilung der Fördermittel zeigt die nachfolgende Abbildung.

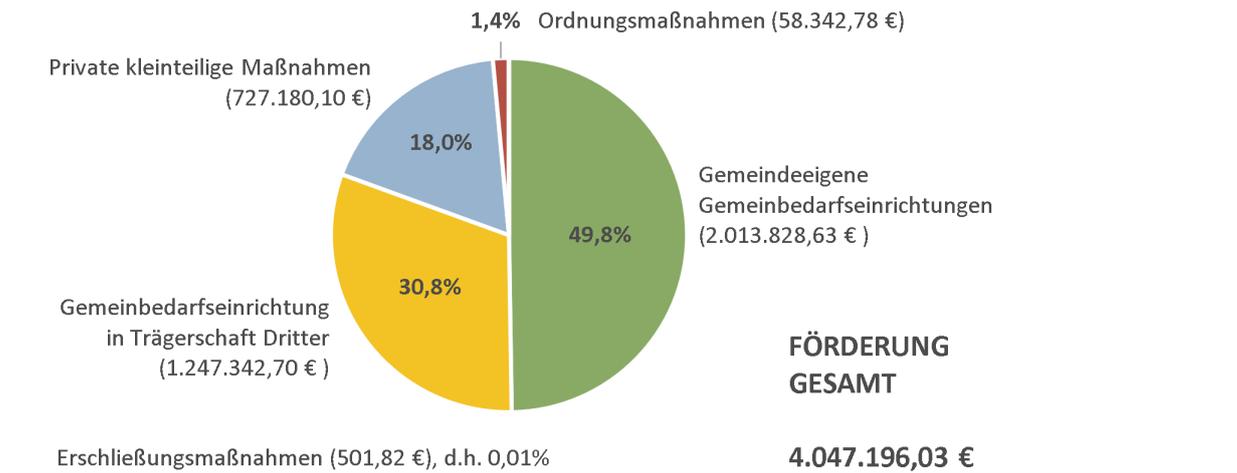


Abb. 12: Überblick zu den Förderschwerpunkten im Erhaltungssatzungsgebiet Oranienbaum zwischen 2013 und 2022

Quelle: DSK | Stadtentwicklung (2023)

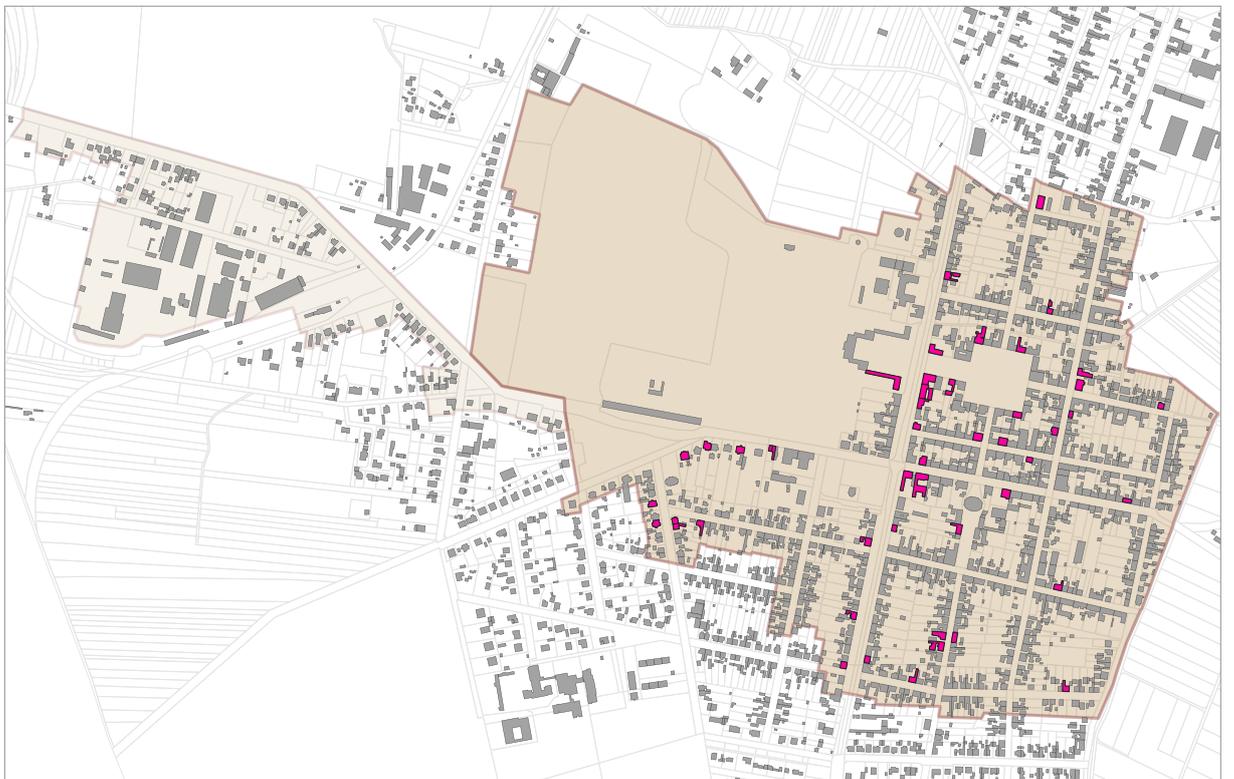


Abb. 13: Geförderte Objekte zwischen 2014 und 2022 im Erhaltungssatzungsgebiet Oranienbaum

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

Ein Schwerpunkt des Fördermitteleinsatzes lag auf den gemeindeeigenen Gemeinbedarfseinrichtungen (2.013.828,63 Euro). Im Wesentlichen betrifft dies die Herrichtung des Objektes Markt 1 als Sitz der Stadtverwaltung mit einem Veranstaltungssaal. Damit wird das viele Jahre leerstehende Hotel, das durch seine direkte Lage an Schloßstraße und Marktplatz gegenüber dem Schloß einen großen städtebaulichen Missstand darstellte, einer neuen Nutzung zugeführt. Außerdem gingen erhebliche Mittel in Gemeinbedarfseinrichtungen Dritter (1.247.342,70 Euro), hier als Zuschuss für die denkmalgerechte Sanierung des Oranienbaumer Schlosses.

Nicht unerheblich und bedeutungsvoll war die Unterstützung von insgesamt 41 privaten, kleinteiligen Maßnahmen der Hüllensanierung oder anderen Arbeiten an Gebäudesubstanz mit einem Gesamtumfang von 727.180,10 Euro. Setzt man einen Verstärkungsfaktor bei den privaten Maßnahmen von 1 : 4 bis 1 : 6 an, so wurden im Fördergebiet im Bereich der privaten Maßnahmen Investitionen zwischen 2,8 Mio. Euro und 4,2 Mio. Euro getätigt.

# 7.

## Evaluierung und Aktualisierung der Ziele für das Fördergebiet

Das ISEK 2014 formuliert auf Seite 47 insgesamt fünf allgemeine Ziele und Handlungsschwerpunkte, die auch weiterhin für das Erhaltungssatzungsgebiet Bestand haben. Neu ist die stärkere Verankerung von Klimaschutz und Klimaanpassung in allen Zielen und Handlungsschwerpunkten. Im Einzelnen sind dies:

### Städtebau und Stadtgestaltung

- Erhalt der städtebaulichen und kulturellen Eigenarten des historischen Ortskerns
- Erhalt wichtiger stadtbildprägender Gebäude
- Reduzierung des Leerstandes

Ziel des Handlungsschwerpunktes ist der Erhalt des Denkmalbereichs und damit der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns. Besonders wichtig ist dabei die Erhaltung der weitgehenden geschlossenen Blockbereiche. Hohe Anstrengungen sind nötig, um aktuell leerstehende, aber stadtbildprägende Eckgebäude zu erhalten und einer zweckgemäßen Nutzung zuzuführen. Die vereinzelt vorhandenen Baulücken wären zu bebauen. Zudem sind die bislang noch nicht gestalteten öffentlichen Räume (Straßen, Wege und Grünanlagen) anzugehen.

### Technische Infrastruktur und Energieeffizienz

- Reduzierung Primärenergiebedarf und CO<sub>2</sub>-Ausstoß
- Erhöhung Anteil regenerativer Energien am Gesamtenergiebedarf
- Etablierung von Inselösungen zur dezentralen Energieversorgung

Die Einsparung von Energie durch geeignete Maßnahmen, um damit den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken, ist eine langfristige Querschnittsaufgabe, sowohl für die Kommune als auch die privaten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer. Der Einsatz erneuerbarer Energien wird sich schwerpunktmäßig auf Solarthermie, Photovoltaik und Wärmepumpen konzentrieren, da eine Windenergienutzung im Gartenreich Dessau-Wörlitz nicht möglich ist.

Die Etablierung von Inselösungen zur dezentralen Energieversorgung (Quartierskonzepte) ist noch nicht weiter vorangeschritten und sollte etwa bei größeren kommunalen Investitionen geprüft werden.

### Mobilität/Verkehr

- Steigerung der umweltverträglichen Mobilität und Einsatz energiesparender Verkehrsmittel
- Förderung des Umweltverbundes
- Weitgehend barrierefreie Gestaltung der Innenstadt

Die Entwicklungsziele zur umweltverträglichen Mobilität, zum Einsatz energiesparender Verkehrsmittel sowie zur Förderung des Umweltverbundes sind sowohl im Plangebiet als auch im gesamten Stadtgebiet aktuelle Themen. Neben den Radwegeverbindungen zu den Ortschaften sind entlang der Dessauer Straße oder der Brauerstraße separate Radwege einzuordnen. Daneben braucht es einen weiteren Ausbau der Fahrradinfrastruktur (Abstellanlagen, Lademöglichkeiten). Die barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Räume ist ein Querschnittsziel, welches im Rahmen der Straßenbau- und Freiraummaßnahmen und vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft umzusetzen ist.

### Steuerung und Organisation

- Verankerung der Energetischen Stadterneuerung auf kommunaler Ebene
- Einrichtung eines Sanierungs- und Energiemanagements

Die strategischen Ziele zur Verankerung der energetischen Stadterneuerung auf kommunaler Ebene wie auch die Einrichtung eines Sanierungs- und Energiemanagements bleiben weiter bestehen. Das integrierte Klimaschutzkonzept und das IGEK sind gute Grundlagen für diesen Bereich. Die Beratung von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern sowie die konkrete Projektentwicklung von städtebaulich wichtigen, aber derzeit komplett leerstehenden Immobilien bedarf neben einer direkten Eigentümeransprache auch die Begleitung durch eine kommunale Umsetzungsgruppe, die ggf. durch die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesfachamt bei Bedarf ergänzt werden könnte. Ein externes Sanierungs- und Energiemanagement könnte ebenso behilflich sein.

### Kommunikation und Aktivierung

- Direkte Einbindung von unmittelbar Betroffenen mit verschiedenen Beteiligungsverfahren

- Information für Bürgerinnen und Bürger zu Denkmalpflege, Klimaschutz und Klimaanpassung
- Erhöhung der Akzeptanz für geplante Maßnahmen und Motivierung zur Umsetzung

Das Ziel, die von Planungen oder Konzepten unmittelbar Betroffenen durch verschiedene Beteiligungsverfahren oder Informationsveranstaltungen möglichst frühzeitig und umfassend einzubinden, bleibt nicht nur für den Bereich der Erhaltungssatzung bestehen. Damit kann bei den Bürgerinnen und Bürgern die Akzeptanz für geplante Maßnahmen erhöht werden und eine Motivierung zur Umsetzung erfolgen. Die im IGEK als Maßnahme vorgeschlagene Bauberatung von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern kann dabei unterstützen.

## 8. Fortschreibung und Aktualisierung der Maßnahmen im Fördergebiet

Nach interner Abstimmung mit der Stadtverwaltung Oranienbaum-Wörlitz und den Sanierungsbeauftragten der DSK schlägt das Planungsteam nachfolgende Maßnahmen für den nächsten Förderzeitraum von etwa 10 Jahren vor.

### Mo 01: Aktivierung leerstehender Schlüsselobjekte

Die Sicherung, Sanierung und Reaktivierung leerstehender oder minder-genutzter Gebäude in städtebaulich bedeutenden Lagen (vorrangig Eckgebäude) sind wichtige Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele und letztlich ein Gradmesser für den Gesamterfolg der Fördermaßnahme. Dabei sind die Fördermittel sowohl für investitionsvorbereitende Maßnahmen wie eine gezielte Konzeptentwicklung, die Aktivierung der Eigentümer oder die Begleitung und Moderation eines Eigentumsübergangs einzusetzen. Ein weiterer wichtiger und entscheidender Baustein dieser Maßnahme ist die Unterstützung und Förderung von baulichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen. In diesem Maßnahmenvorschlag gehen die Maßnahmen „Fortsetzung der Denkmalschutzgerechten Sanierung“ und „Reduzierung des Leerstandes“ aus dem ISEK 2014 auf.

Folgende Objekte sind im Rahmen der Maßnahme denkbar, wobei die Auflistung nicht abschließend ist: Markt 5A, Försterstr. 27, Fronte 4, ehemalige Brauerei/Kino (Försterstraße 20), Kirchstr. 37, Försterstr. 43, Henriettenstraße 32 sowie das Bahnhofsgebäude und Bahnwärterhäuschen (Eisenbahnstraße 1).

Klimarelevanz:	mittel
Klimaanpassung:	Bei Konzepten und Sanierungsmaßnahmen sollen Maßnahmen der Klimaanpassung mit einfließen (Flächenentsiegelung, begrünte Innenhöfe, Schwammstadtansätze, sofern möglich Fassaden- oder Dachbegrünung)
Klimaschutz:	Einsparung durch Reaktivierung grauer Energie, Senkung des Gebäudeenergieverbrauchs durch technische Maßnahmen, Nutzung nachhaltiger Baustoffe und erneuerbarer Energien

## MO 02: Sanierungsbaukasten

Die Erarbeitung eines modellhaften Sanierungsbaukastens ist ein Maßnahmevorschlag aus dem Konzept von 2014, der noch nicht umgesetzt wurde. Ziel ist die Erstellung von Informationsmaterialien für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, in denen die anzustrebenden Standards definiert und eine energetische Bewertung der Bauteile der thermischen Hülle vorgenommen wird. Der Sanierungsbaukasten muss die Besonderheiten der verschiedenen Gebäudetypen berücksichtigen und beispielhafte Lösungen aufzeigen, um die Anforderungen des Denkmalschutzes und des Klimaschutzes zu gewährleisten. Eine enge Kooperation mit den Denkmalschutzbehörden ist anzustreben.

Klimarelevanz:	hoch
Klimaanpassung:	Klimaanpassungsmaßnahmen an Objekten (bspw. Begrünung, Verschattung oder Regenwasserführung) sollten sinnvoll umgesetzt werden
Klimaschutz:	CO <sub>2</sub> -Einsparung durch Verbesserung des Gebäudeenergiewertes im Zuge von Gebäudedämmmaßnahmen und durch die Erneuerung der Heizungstechnik.

## MO 03: Verfügungsfonds Klimawandel

Neueinrichtung eines „Verfügungsfonds Klimawandel“ zur Förderung und Unterstützung von Maßnahmen im privaten Bereich vor dem Hintergrund von notwendigen Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Der Fonds bietet mit einem festen jährlichen Budget die Möglichkeit, zügig und im direkten Dialog mit der Stadtverwaltung Maßnahmen im privaten Bereich durchzuführen. Beispielhaft seien hier folgende private Einzelmaßnahmen genannt, wobei die Auflistung nicht vollständig ist Brauerstraße 19, Försterstraße 18, Franzstraße 1, Markt 2A, Marktstraße 3. Denkbar wären neben Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen auch verschiedenste Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung. Die Vergaberichtlinie, deren Schwerpunktsetzungen und die Besetzung des Begleitgremiums (Vergabegremium) wären durch den Stadtrat in Abstimmung mit dem Land Sachsen-Anhalt zu beschließen.

Klimarelevanz:	hoch
Klimaanpassung:	Reduzierung der Versiegelung, Begrünung der Hofbereiche und Neupflanzung von Bäumen und Wandbegrünungen
Klimaschutz:	Reduzierung von Treibhausgasemissionen durch Gebäudesanierungen und den Einsatz von erneuerbaren Energien

## MO 04: Energie- und Sanierungsmanagement

Das Planungsteam schlägt die Einrichtung eines Energie- und Sanierungsmanagements vor. Diese Maßnahme ist eine Fortführung des Vorschlages aus dem ISEK Oranienbaum 2014 mit aktualisierter Zielsetzung.

Die Aufgabenbereiche wären die spezielle Bearbeitung der identifizierten städtebaulichen Missstände und mindergenutzten Gebäude (Gebäudekartierung) durch Kontaktaufnahme mit Eigentümern und Beratung zu Sanierungsmöglichkeiten

- Koordination der Erarbeitung des Sanierungsbaukastens
- Beratung und Unterstützung von Begrünung und Bepflanzung im privaten Bereich
- Unterstützung der Energiewende im Bestand durch Beratung der Eigentümer, ggfls. auch hinsichtlich eines Quartierskonzeptes
- Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Energie und Sanierung

Eine Überschneidung oder zumindest enge Zusammenarbeit mit einem Klimaschutzmanagement wäre wünschenswert.

Klimarelevanz:	mittel
Klimaanpassung:	Klimaanpassung an und im Umfeld der Objekte inkl. Organisation von grundstücksübergreifenden Lösungen
Klimaschutz:	Durch Beratung zur Umsetzung für Dämmmaßnahmen und Erneuerung der technischen Anlagen

## MO 05: Modellquartier gemeinsame Energieversorgung

Der Vorschlag zur Einrichtung eines Modellquartiers stammt aus dem ISEK 2014. Er beschreibt die Entwicklung einer energetischen Konzeption für einen beispielhaften Bereich im Zentrum von Oranienbaum. Das Quartier, das sich zwischen Markt-, Kirch-, Mittel- und Schloßstraße befindet, wird als Modell für eine energieeffiziente Nahversorgung für Heizung, Warmwasser und Stromversorgung gestaltet. Dabei werden Klima- und Denkmalschutz sowie nachhaltige Energiegewinnung in einen ausgewogenen Zusammenhang gebracht. Das Ziel ist eine weitgehende Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen, eine signifikante Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Gebäudeheizung und ein Anstoß für weitere Sanierungsbemühungen im Quartier. In das Modellquartier könnte die Versorgungslösung für das neue Rathaus integriert werden.

Klimarelevanz:	hoch
Klimaanpassung:	Neugestaltung der Blockinnenbereiche nach den Prinzipien der Klimaanpassung
Klimaschutz:	Schaffung eines effizienten und möglichst klimaneutralen Nahwärmenetzes mit Vorbildfunktion für andere Blockinnenbereiche

## MO 06: Fortsetzung der Gestaltung der öffentlichen Räume

Die Maßnahme wurde bereits im ISEK aus dem Jahr 2014 beschrieben. Es besteht großer Handlungsbedarf bei der Aufwertung der öffentlichen Räume vor allem im Süden des Plangebietes. Bei der Gestaltung der Räume wären zugleich Klimaanpassungsmaßnahmen zu beachten wie Baumpflanzungen zur Verschattung und Verbesserung des Mikroklimas, Flächenentsiegelung oder die Wasserspeicherung im öffentlichen Raum.

Die priorisierten Bereiche zur Aufwertung der öffentlichen Räume sind

- Südliche Schloßstraße (B107)
- Alter Friedhof und Dessauer Straße (B 107)
- Brauerstraße (L 132)
- Försterstraße (teilweise L 131)
- Friedrich-Graf-Straße

Da sich die öffentlichen Straßen im Zuständigkeitsbereich der Landesstraßenbaubehörde befinden, ist die Stadt Oranienbaum-Wörlitz nicht der Träger der Planung, sondern muss ihre Belange bei der Planung und Gestaltung der sogenannten Nebenanlagen (Fußwege, Begrünung etc.) einbringen. Eine Förderung ist auch nur für diese Teilbereiche nutzbar.

Eine geringere Priorität, aber die selbe Zielstellung haben die

- Henriettenstraße/Rüdigerstraße;
- Friedrichstraße/Antoinettenstraße,
- Franzstraße (anteilig),
- Leopoldstraße (anteilig).

Das Querschnittsthema der barrierefreien Gestaltung, insbesondere im Bereich von Straßenquerungen oder hinsichtlich der Erreichbarkeit des ÖPNVs muss dabei umgesetzt werden.

Klimarelevanz: mittel

Klimaanpassung: Klimaanpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Begrünung, Wasserspeicherung, Entsiegelung)

Klimaschutz: Verwendung möglichst nachhaltiger Materialien

## MO 07: Weitgehend barrierefreie Gestaltung der Innenstadt

Die barrierefreie Gestaltung der Innenstadt ist ein Querschnittsthema. Sie soll nicht nur im Kontext der Neugestaltung von öffentlichen Räumen eine Rolle spielen, sondern auch im Sinne einer Anpassung in bereits sanierten Bereichen erfolgen. Dafür sind Wegebeziehungen innerhalb des Planungsgebietes zu untersuchen, insbesondere in den Bereichen,

in denen Natursteinpflaster eingebaut wurde, an Übergängen zum ÖPNV oder an Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel der Maßnahme ist ein barrierefreier Umbau in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes.

Klimarelevanz: niedrig  
 Klimaanpassung: Synergien bei der barrierefreien Umgestaltung im Sinne der Klimaanpassung sollten genutzt werden  
 Klimaschutz: –

## MO 08: Förderung der umweltverträglichen Mobilität

In dieser Maßnahme werden die Vorschläge aus dem ISEK 2014 „Förderung des Umweltverbundes“ und „Steigerung der umweltverträglichen Mobilität“ fortgeführt. Die Maßnahmen sind mit den Konzeptionen aus dem IGEK, welche einen größeren Planungsraum umfassen, abzustimmen. Ziel ist es, die allgemeinen Rahmenbedingungen für den ÖPNV inkl. der Infrastruktur wie Warteflächen oder barrierefreie Haltestellen zu stärken. Neben dem Ausbau der Radwege entlang der B107/Dessauer Straße und der Brauerstraße mit Anschluss nach Goltewitz sollten attraktive Fahrradabstellanlagen und Ladestationen für E-Bikes im öffentlichen Raum realisiert werden.

Klimarelevanz: hoch  
 Klimaanpassung: Synergien bei Bau von Radwegen, Fahrradinfrastruktur, Haltestellen u.ä. beachten (bspw. durch Baumpflanzungen oder Begrünung).  
 Klimaschutz: Reduktion von Treibhausgasemissionen durch Mobilitätswende

## MO 09: Sanierung städtischer Objekte

Der Erhalt und die Sanierung der städtischen Liegenschaften tragen zur Daseinsvorsorge durch den Erhalt attraktiver Angebote am Wohnstandort bei. Geplante Maßnahmen sind hier die Trockenlegung der Räumlichkeiten des Hortes (Schlosstraße 8), die Sanierung und der Innenausbau der Kita „Kinderland Oranienbaum“ (Schlosstraße 9), die energetische Sanierung des ehemaligen Zollhauses (Dessauer Str. 45) und die abschließenden Arbeiten am Markt 1.

Klimarelevanz: mittel  
 Klimaanpassung: Ggf. prüfen von Verschattungsmöglichkeiten  
 Klimaschutz: Reduzierung CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch energetische Ertüchtigung

## 9. Empfehlungen zur Modifizierung der Grenzen des Fördergebietes

Im Jahr 2023 wurde eine Erweiterung des Erhaltungssatzungsgebietes in westlicher Richtung entlang der Bebauung der Dessauer Straße und im Bereich des ehemaligen Holzwerkes beschlossen. Damit verfolgt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz folgende Anliegen:

- Entlang der Eisenbahnstraße und der Dessauer Straße bis zum Ortseingang aus Richtung Dessau-Roßlau befinden sich mehrere historische Gebäude aus der Gründerzeit und eine erhaltenswerte Alleestruktur aus dem Gartenreich. Eine Aufnahme in das Gebiet der Erhaltungssatzung wäre ein klares Bekenntnis zur Erhaltung der Bausubstanz und des Grünraumes.
- Das denkmalgeschützte Empfangsgebäude des Bahnhofs der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn in Oranienbaum steht seit vielen Jahren leer. Im Sinne der Tourismusförderung könnte das Gebäude zu einem attraktiven Eingangstor in das Weltkulturerbe entwickelt werden.
- Südlich der Wohnbebauung entlang der Dessauer Straße bis zum Gleisbogen der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn befindet sich mit dem ehemaligen Holzwerk eine großflächige Gewerbebrache und städtebaulicher Missstand. Für den Bereich gibt es seit 2021 den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ehemaliges Holzwerkgelände“. Gemeinsam mit einem Investor will die Stadt hier eine Flächenkonversion zu einem Wohngebiet für Einfamilienhausbebauung realisieren.

Die 2023 beschlossene Erweiterung des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung ist bislang jedoch noch nicht rechtskräftig geworden, da aktuell ein Austausch mit dem Landesverwaltungsamt zur Erweiterung des Fördergebietes stattfindet. Eine Erweiterung um die Fläche des ehemaligen Holzwerkes wird abgelehnt, da es sich hier nicht um den Tatbestand einer Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 BauGB handelt.

Insofern empfiehlt das Planungsteam, eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung nur um den erhaltenswerten historischen Baubestand entlang der Dessauer Straße und der Eisenbahnstraße inklusive des Bahnhofs vorzunehmen.

Anpassung der  
Gebietserweiterung

Für den verbleibenden Bereich des Holzwerkes wäre zu prüfen, diesen als Stadtumbaugebiet nach §171b BauGB oder ein Sanierungsgebiet nach

Neuausweisung  
Fördergebiet

§142 BauGB neu auszuweisen. Für den Fall der Neuausweisung eines Fördergebiets sollte die Förderlinie geklärt werden. Sehr passfähig für die vorliegende Fallkonstellation wäre eine Förderung durch das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Die Neuausweisung sollte auch vor den Hintergrund der finanziellen Situation der Stadt mit dem Land Sachsen-Anhalt in einem Grundsatzgespräch thematisiert werden.

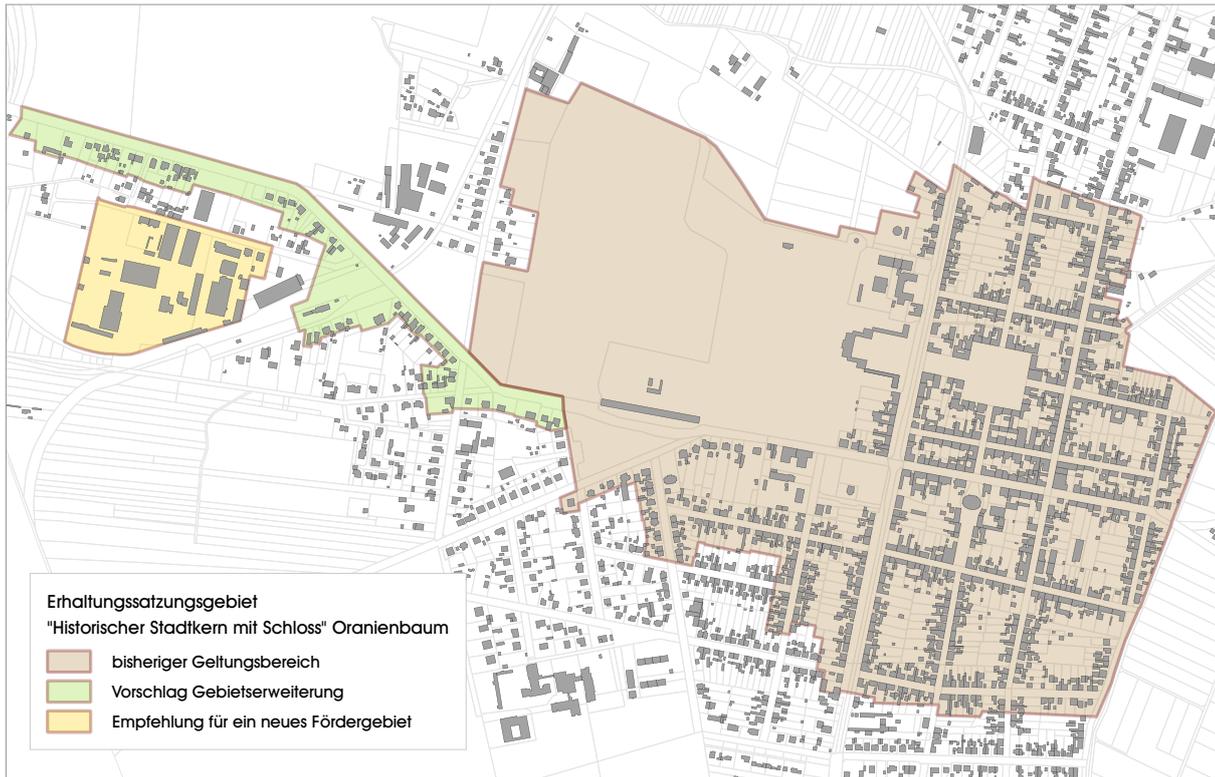


Abb. 14: Aktueller Geltungsbereich Erhaltungssatzung Oranienbaum mit Erweiterungsoption

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

# Teil C

Erhaltungssatzungsgebiet

„Historischer Stadtkern“

WÖRLITZ

# 10.

## Aktualisierung der städtebaulichen Analyse und Bestandsbewertung



Abb. 15: Erhaltungssatzungsgebiet „Historischer Stadtkern“ Wörlitz

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Historischer Stadtkern“ Wörlitz besteht seit 1991 und wurde von der damals eigenständigen Stadt Wörlitz beschlossen. Das Erhaltungssatzungsgebiet konzentrierte sich zunächst nur auf den historischen Siedlungskern, der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung erfuhr aber mehrfach eine Erweiterung bis zum heutigen Stand.

### 10.1. Analyse der städtebaulichen Situation und des Gebäudebestandes

#### Gebäudebestand

Das ISEK Wörlitz differenziert typologische Unterschiede des Gebäudebestandes entlang der städtebaulichen Entwicklung des Ortes. Diese beginnt im Gründungskern rund um den Markplatz und die Kirche, gefolgt von der ersten Erweiterung entlang der Erdmannsdorffstraße. In



Abb. 16: Denkmalgeschützte Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet Wörlitz

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVerGeo ST 2023)

diesen Bereichen sind besonders viele denkmalgeschützte Gebäude zu finden, teilweise repräsentative Großimmobilien wie Rathaus, Brauerei oder Domäne sowie große ehemalige Bauernhöfe. Die nächsten Entwicklungsetappen folgten nach Westen und Süden entlang des Alten Walls, der Hainichtengasse und später am Anger sowie entlang der Neuen Reihe und der Forster-Straße. Jüngere Siedlungsentwicklungen fanden zuletzt in Richtung Bahnhof statt. Die baulichen Entwicklungen im Einfamilienhausgebiet und dem DDR-Geschosswohnungsbau aus dem 20. Jahrhundert sind nicht Teil des Erhaltungssatzungsgebietes.

Im Rahmen der hier vorliegenden Evaluierung und Fortschreibung erfolgte wie in Oranienbaum eine Neuerfassung des Sanierungsstands durch eine grobe Begutachtung aller äußeren Gebäudeteile, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar waren. Da das Erscheinungsbild als städtebauliches Gesamtensemble für die Städtebauförderung im Mittelpunkt steht, erscheint diese Methode hinreichend, um genaue Erkenntnisse zu liefern.

Hinsichtlich des Sanierungsstandes lässt sich eine positive Entwicklung in den letzten 10 Jahren verzeichnen. Die Anzahl der sanierten Gebäude hat deutlich zugenommen und beträgt nunmehr 273 von 385 Gebäuden<sup>12</sup>. Abgenommen hat die Anzahl an teilsanierten Objekten, der Wert hat sich fast halbiert. Die Anzahl der unsanierten Gebäude hat sich nur wenig verändert.

12

Anmerkung: Im ISEK Wörlitz wurden 398 Gebäude erfasst, d.h. 13 mehr als bei der Erfassung 2023. Aufgrund fehlenden Datenbestandes konnte die Erfassung von 2013 nicht fortgeschrieben und aktualisiert werden. Die geringe Abweichung von 4% ist für die grundsätzlichen Aussagen vernachlässigbar.

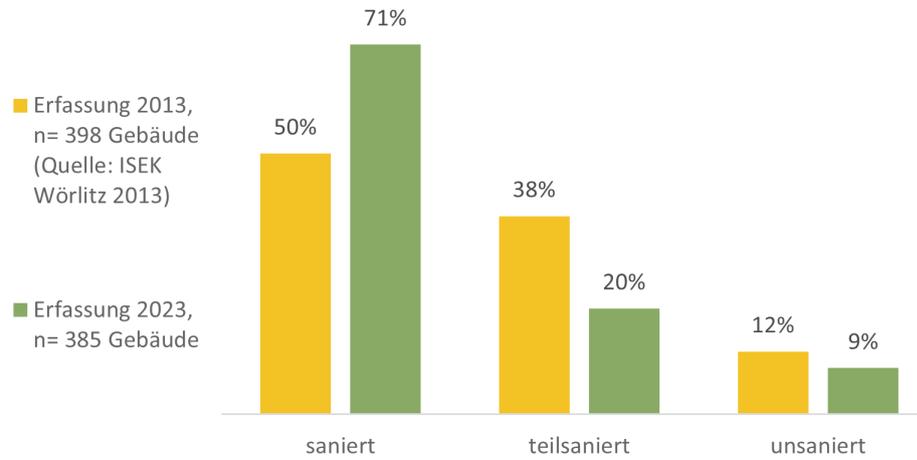


Abb. 17: Sanierungsstand Erhaltungssatzungsgebiet Würnitz im Vergleich  
 Quelle: Eigene Erfassung und ISEK Würnitz 2014

Daraus lässt sich schlussfolgern, dass es in Würnitz vor allem in teilsanierten Gebäuden Verbesserungen gab. Bei der Kompletterfassung zeigte sich aber auch, dass wie im Erhaltungssatzungsgebiet in Oranienbaum die Sanierungsbemühungen der Eigentümerinnen und Eigentümer teilweise nicht dem gestalterischen Anspruch aus dem Weltkulturerbe entsprechen, was künftig durch eine bessere und frühzeitigere Beratung vermieden werden könnte. Daher sollte der Einsatz von Fördermitteln in der Zukunft stärker an baukulturellen und gestalterischen Aspekten orientiert werden und z.B. die Korrektur von Baufehlern und Gestaltdefiziten mit umfassen.



Abb. 18: Übersicht über den Sanierungsstand der Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet Würnitz  
 Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

## Gebäudeleerstand

Im ISEK Wörlitz 2014 erfolgte keine Erfassung der Leerstände, so dass ein Vergleich zur heutigen Situation nicht möglich ist. Im Zuge der aktuellen Erfassung wurden rund 30 Komplettleerstände und fünf unsanierte Gebäude mit Handlungsbedarf identifiziert. Dabei zeigen sich große Überschneidungen mit unsanierten Gebäuden, die sich häufig an städtebaulich exponierten Stellen befinden oder es handelt sich um unbedingt erhaltenswerte Großstrukturen (z.B. Domäne, Brauerei, Gelbes Haus, Gaststätte zur Weintraube ...).

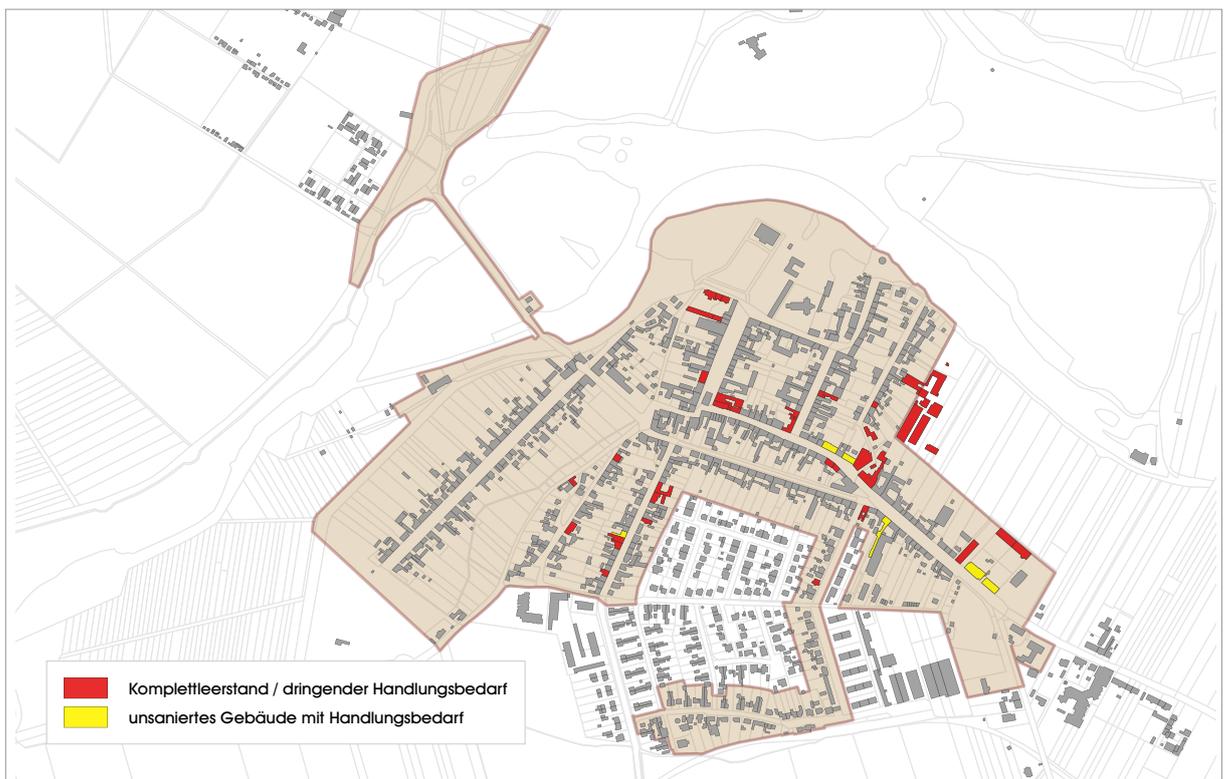


Abb. 19: Überblick über erfasste Komplettleerstände im Erhaltungssatzungsgebiet Wörlitz

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

## Öffentlicher Raum und Verkehrserschließung

Der öffentliche Raum in Wörlitz ist maßgeblich durch den Park und die historische Struktur geprägt. Innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes gibt es wenig Grünräume abseits des Parks, dafür viel Natursteinpflasterflächen, die sich teilweise in Konkurrenz zu den Anforderungen der Barrierefreiheit befinden. Im Jahr 2020 erfolgte eine Neubepflanzung des Marktes, weshalb dieser momentan ebenfalls wenig Grün und auch wenig Verschattung bietet. Die historischen Parkanlagen sind ein attraktives Freiraumangebot, das gut gepflegt aber vor allem in der wärmeren Jahreszeit und an den Wochenenden sehr stark von Touristen genutzt wird. Die öffentlichen Straßen und Platzräume konnten in den letzten Jahrzehnten komplett erneuert werden, so dass hier wenig Handlungsbedarf besteht.

Die verkehrliche Erschließung des Erhaltungssatzungsgebiets für den KFZ-Verkehr erfolgt über Kreisstraßen. Für den Fremdenverkehr, insbesondere zu Großveranstaltungen, steht ein Großparkplatz am Park im Westen der Stadt zur Verfügung, welcher in den nächsten Jahren umgestaltet werden soll. Kleinere Stellplatzanlagen befinden sich am Eichenkranz und an vielen Stellen im historischen Ortskern. Ein zentral gesteuertes Parkraummanagement besteht bislang noch nicht. Besonders problematisch ist die Lenkung des touristischen Besucherverkehrs in Richtung Großparkplatz über die Neue Reihe, Erdmannsdorffstraße und die historische Friederikenbrücke.



Abb. 20: Sanierungsstand des öffentlichen Raums im Erhaltungssatzungsgebiet Wörlitz (ohne die Partien des Wörlitzer Parks)

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

Für den öffentlichen Personenverkehr gibt es die Welterbelinie 304. Die Busse fahren in der Hauptverkehrszeit im Stundentakt. In der Hauptsaison verkehrt zudem die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn 5-6 x am Tag, der Haltepunkt liegt am Südrand des Erhaltungssatzungsgebietes.

Deutlich an Bedeutung gewonnen hat der (vornehmlich) touristische Radverkehr auf dem Elbe-Radweg aus Richtung Dessau, Coswig und Lutherstadt Wittenberg. Hier zeigt sich aber weiterer Bedarf an Abstellanlagen und Serviceinfrastruktur für Radfahrende.

Für das Erhaltungssatzungsgebiet gelten auch die im IGEK festgehaltenen Entwicklungsziele zur Mobilität:

- Ausbau von Radwegen und Radinfrastruktur für den Tourismus und den Alltags- und Schülerverkehr

- Erhalt und Stärkung des öffentlichen Personen Nahverkehrs (ÖPNV)
- Reduzierung der innerörtlichen Durchfahrtsgeschwindigkeiten
- Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität.

## 10.2. Einwohnerentwicklung und Bewohnerschaft

Der Ortsteil Wörlitz schrumpft schneller als die Gesamtstadt, zwischen 2011 und 2022 verlor der Ortsteil 121 Einwohner, was einem Einwohnerrückgang von über 8% entspricht. Leider finden sich im ISEK Wörlitz 2014 keine Einwohnerdaten zum Erhaltungssatzungsgebiet, so dass hier keine Aussage zur Einwohnerentwicklung im Vergleich getroffen werden kann.

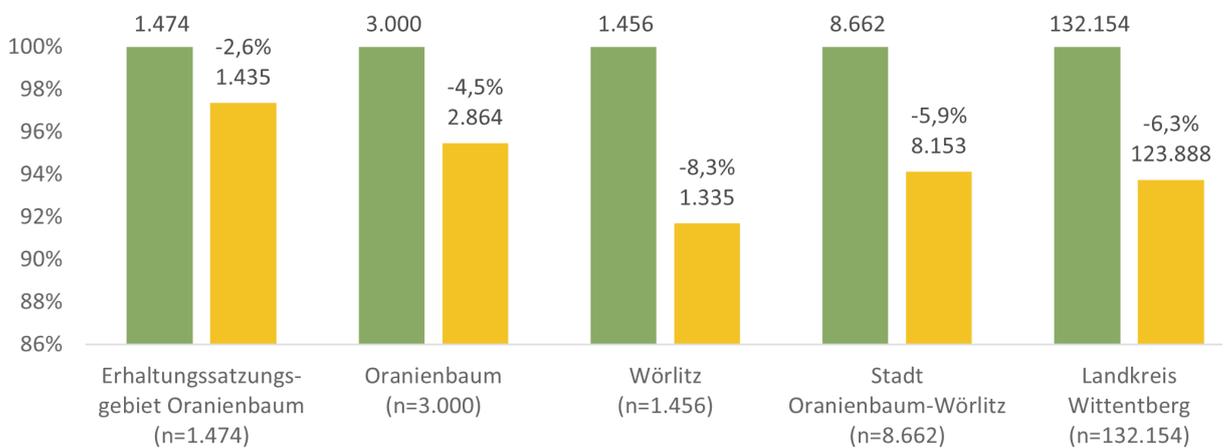


Abb. 21: Einwohnerentwicklung Wörlitz im Vergleich (Stand jeweils 31.12.2022)

Quelle: ISEK Oranienbaum, ISEK Wörlitz, Stadt Oranienbaum-Wörlitz und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Einwohnerstruktur im Erhaltungssatzungsgebiet weist nur geringe Unterschiede zu den betrachteten Vergleichsräumen des Ortsteils Wörlitz, zur Gesamtstadt und zum Landkreis auf. Die Tendenz zur Überalterung, die im ISEK Wörlitz 2014 bereits benannt wurde, hält an.

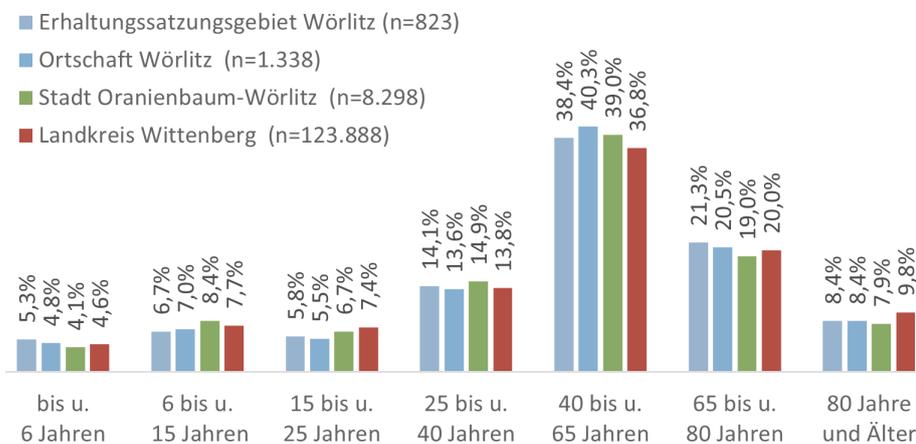


Abb. 22: Altersstruktur Wörlitz im Vergleich

Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

### 10.3. Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Hinsichtlich der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ist Wörlitz gut ausgestattet. Kita und Hort sind in der neu gebauten Einrichtung „Villa Sonnenschein“ vereint und die „Luisenschule“ ist als Grundschule mittelfristig im Bestand gesichert.<sup>13</sup> Mit der Eröffnung einer kleinen Nahversorgungseinrichtung nach dem Konzept „Tante Enso“ wurde das Defizit in der Nahversorgungssituation weitgehend gelöst. Der Ort bleibt in seinen Angeboten der Nahversorgung aber stark touristisch ausgerichtet, so auch die Angebote im Gast- und Hotelleriegewerbe.<sup>14</sup>

13  
Integriertes gemeindliches  
Entwicklungskonzept  
(2023), S. 74 f.

14  
Ebd., S. 99 f.

Defizite bestehen in der medizinischen Versorgung, die ebenfalls von Überalterung und den Herausforderungen des Generationswechsels geprägt sind. Zudem gibt es in Wörlitz keine Angebote des Wohnens im Alter mit Pflegeanbindung. Die Schaffung solcher Angebote ist eine wichtige Entwicklungsaufgabe und eventuell Chance für leerstehende Großimmobilien im Erhaltungssatzungsgebiet.

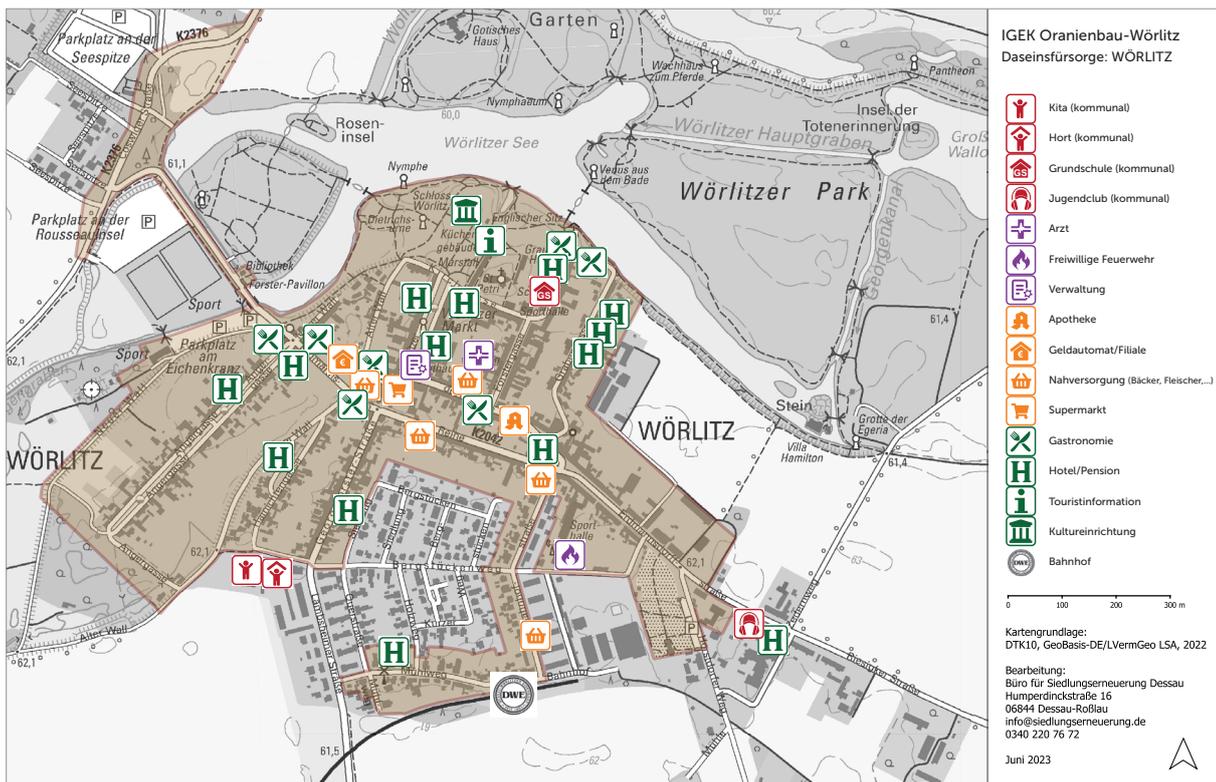


Abb. 23: Orte der Daseinsvorsorge in Wörlitz

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: DTK10 © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2022)

### 10.4. Einsatz der Städtebaufördermittel im Zeitraum 2014 bis 2022

Die Auswertung der durchgeführten Fördermaßnahmen der Städtebauförderung zeigen, dass insgesamt 2.451.689,09 Euro Fördermittel eingesetzt wurden. Die Verteilung zeigt die folgende Abbildung:

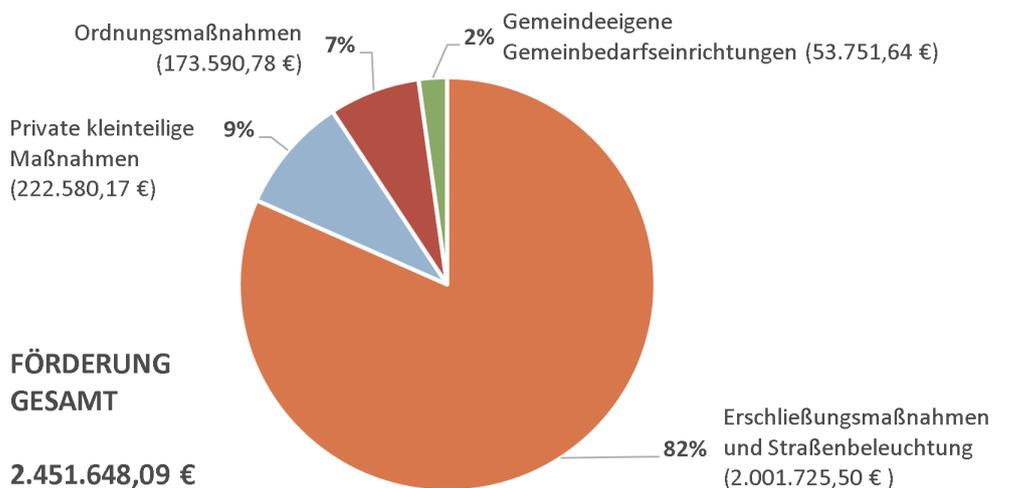


Abb. 24: Überblick zu den Förderschwerpunkten im Erhaltungssatzungsgebiet Wörlitz im Zeitraum 2014 bis 2022

Quelle: SALEG (2023)



Abb. 25: Geförderte Objekte zwischen 2014 und 2022 im Erhaltungssatzungsgebiet Wörlitz

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

Im Fokus des Mitteleinsatzes lagen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum inkl. der Straßenbeleuchtung. In die sechs Maßnahmen (Bahnhofsstraße, Mühlweg, Bergstückenweg, Georg-Förster-Straße und Gänseanger) investierte die Stadt fast 82% der Fördermittel. Die Ordnungsmaßnahmen erfolgten vorrangig in der Domäne.

Nicht unbedeutend für die Verbesserung des Ortsbildes und den Sanierungszustand der Gebäude war die Förderung von 30 kleinteiligen Maßnahmen, in die Zuschüsse von insgesamt 222.580,17 Euro flossen.

Setzt man auch hier wie in Oranienbaum einen Verstärkungsfaktor bei den privaten Maßnahmen von 1 : 4 bis 1 : 6 an, so wurden im Fördergebiet durch private Eigentümerinnen oder Eigentümer Gesamtinvestitionen zwischen 0,9 Mio. Euro und 1,3 Mio. Euro getätigt.

# 11.

## Evaluierung und Aktualisierung der Ziele für das Fördergebiet

Das ISEK Wörlitz 2014 nennt fünf prioritäre Entwicklungsziele:

- Sicherung, Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung vorhandener Bausubstanz und Schließung von Baulücken
- Bewahrung der überlieferten Relation zwischen bebauten Flächen und Freiräumen
- Stärkung des Gartenreichs und der Stadt als Wirtschaftsfaktor
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur
- Umsetzung einer energetischen Stadterneuerung

Diese bleiben im Wesentlichen erhalten und werden in den weiteren Ausführungen des ISEK Wörlitz 2014 ab Seite 51 weiter in vier Zielen und allgemeinen Handlungsschwerpunkten konkretisiert.

### Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Steigerung der Lebensqualität

- Erhaltung der historischen Bebauung und Umgestaltung der öffentlichen Räume
- Verbesserung des Stadtbildes
- Stärkung des historischen Stadtkerns als Wohnstandort und touristischen Anziehungspunkt
- Reaktion auf den demografischen Wandel und Schaffung von entsprechenden Angeboten
- Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes unter denkmalpflegerischen und energetischen Aspekten
- Besonderer Schutz gegen Wetterextreme innerhalb und außerhalb der Gebäude

Ziel des Handlungsfeldes ist der Erhalt der historischen, schützenswerten Bausubstanz und städtebaulichen Struktur. Gleichzeitig soll der Stadtkern als Wohnstandort und touristischer Anziehungspunkt gestärkt werden und den neuen Herausforderungen von Klimawandel und Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Die Harmonisierung der Anforderungen an historische, denkmalgeschützte und energetische Sanierung ist eine zentrale Zukunftsaufgabe. Die größte Aufgabe bleibt die Reaktivierung und Sanierung baulicher Großstrukturen (Weintraube, Brauerei, Domäne, Gelbes Haus) mit dem Ziel, die Angebotsvielfalt, insbesondere für Tourismus und das Wohnen im Alter zu stärken.

## Verbesserung der Verkehrsbedingungen und Erhöhung der Freiraumqualität

- Flächeneffiziente Erschließung
- Ausbau des Verkehrs- und Parkraumleitsystems
- Umgestaltung der „restlichen“ öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
- Erhaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen
- Erweiterung der Baumpflanzung an ausgewählten Standorten
- Zurückführung von Randflächen nach Gebäudeabbrüchen in Ackerflächen

Die Zielstellung des Handlungsschwerpunktes ist die Freiraumgestaltung, die Stärkung des umweltverträglichen Verkehrs und der Erhalt der Landschaft als Teil des denkmalgeschützten Gartenreiches. Als solche bleiben die Ziele bestehen. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes kann aufgrund der Fortschritte in den vergangenen zehn Jahren weniger stark priorisiert werden. Die Stärkung der umweltverträglichen Mobilität bleibt eine zentrale Querschnittsaufgabe und die landschaftliche Gestaltung muss auch zukünftig ein zentrales Anliegen der Tourismusstadt Wörlitz sein.

## Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels

- Vermeidung von Überwärmungen durch Maßnahmen an den Gebäuden und im Außenraum
- Erhaltung und Erweiterung der öffentlichen und privaten Grünräume
- Verbesserung des Hochwasserschutzes
- Anpassung und Ausbau des Regenwassermanagements

Diese Zielstellungen bleiben vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels weiter aktuell. Sie sind eine langfristige Querschnittsaufgabe der Kommune und privater Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer (»Kap. 5). Eine besondere Bedeutung und Priorität kommt dem Paradigmenwechsel hin zu einem integrierten Wassermanagement und dem Schwammstadtprinzip zu.

### Effizienzverbesserung der technischen Infrastruktur

- Einsatz effizienterer Wärmeerzeugungsanlagen
- Anwendung neuer Strategien für kleinere, dezentrale Versorgungssysteme

Das Ziel, durch die Erneuerung technischer Anlagen und dezentrale Versorgungslösungen den Ausstoß von Treibhausgasen zu minimieren, ist weiterhin aktuell. Dies ist eine Aufgabe von Kommune (im Sinne der kommunalen Wärmeplanung) und privaten Eigentümerinnen und Eigentümern gleichermaßen. Die Umsetzung dezentraler, quartiersbezogener Lösungen ist dabei eine wichtige Schlüsselmaßnahme.

# 12.

## Fortschreibung und Aktualisierung der Maßnahmen im Fördergebiet

### MW 01: Leerstandsmobilisierung ortsbildprägender Gebäude

Die Sicherung, Sanierung und Reaktivierung leerstehender oder mindergenutzter Gebäude in städtebaulich bedeutenden Lagen sind wichtige Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele und letztlich ein Gradmesser für den Gesamterfolg der Fördermaßnahme. Dabei sind die Fördermittel sowohl für investitionsvorbereitende Maßnahmen wie eine gezielte Konzeptentwicklung, die Aktivierung der Eigentümer oder die Begleitung und Moderation eines Eigentumsübergang einzusetzen. Ein weiterer wichtiger und entscheidender Baustein dieser Maßnahme ist die Unterstützung und Förderung von baulichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen. In diesem Vorschlag gehen die Maßnahmenvorschläge aus dem Handlungsschwerpunkt „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Steigerung der Lebensqualität“ des ISEKs Wörlitz 2014 auf.

Für die Großimmobilien „Domäne“ (Erdmannsdorffstraße 204B und 204D-F) und „Gelbes Haus“ (Kirchgasse 98A-D) zeichnen sich inzwischen Entwicklungsoptionen durch die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz ab. Hingegen sind die Großimmobilien „Brauerei“ (Erdmannsdorffstraße 61 und 212) und „Gasthaus Weintraube“ (Erdmannsdorffstraße 14-16) sowie die Objekte Bahnhofstraße 13, Erdmannsdorffstraße 58, Erdmannsdorffstraße 195 und Markt 91 zu entwickeln. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Konzepte zur Stärkung von Tourismus und des Wohnens im Alter wären bei der Reaktivierung der Gebäude zu verfolgen.

Klimarelevanz:	mittel
Klimaanpassung:	Bei Konzepten und Sanierungsmaßnahmen sollen Maßnahmen der Klimaanpassung mit einfließen (Flächenentsiegelung, begrünte Innenhöfe und der Schwammstadtansatz)
Klimaschutz:	Einsparung durch Reaktivierung grauer Energie, Senkung des Gebäudeenergieverbrauchs durch technische Maßnahmen, Nutzung nachhaltiger Baustoffe und erneuerbarer Energien

## MW 02: Rückbau und Begrünung der Brache ehemaliges Holzwerk

Die Brache des ehemaligen Holzwerks ist eine mindergenutzte bauliche Anlage, die aus denkmalschutzrechtlicher Perspektive nicht reaktiviert werden soll und aus städtebaulicher Perspektive in diesem Zustand einen Missstand darstellt. Das Ziel ist der Rückbau und die Begrünung der Industriebrache. Dafür ist eine geeignete Eigentümerkonstellation anzustreben, gegebenenfalls durch die Nutzung eines Vorkaufsrechtes. Zudem ist die Aufnahme in das Erhaltungssatzungsgebiet und die Finanzierung der Ordnungsmaßnahme anzustreben. Die Maßnahme ist eine Konkretisierung des Zieles „Zurückführung von Randflächen nach Gebäudeabbrüchen in Ackerflächen“ aus dem ISEK Wörlitz 2014.

Klimarelevanz:	hoch
Klimaanpassung:	Flächenentsiegelung und Schaffung von Versickerungsfläche.
Klimaschutz:	Schaffung von CO <sub>2</sub> -Senken durch den Aufbau von Naturraum inkl. geeigneter Grünbepflanzung

## MW 03: Freiraumgestaltung

Die weitere Aufwertung des Freiraums bleibt eine Aufgabe. Dabei geht es eher um ergänzende Maßnahmen, da die Umgestaltung der öffentlichen Räume weitgehend abgeschlossen ist. Zu prüfen wären Freiraumgestaltungskonzepte für den Großparkplatz an der Seespitze, den Parkplatz am Eichenkranz oder für die Gärten zwischen Neue Reihe und Erdmannsdorffstraße. Die bereits begonnene Maßnahme der Baumpflanzungen in der Angergasse soll im Sinne der Klimaanpassung und des Denkmalschutzes fortgeführt werden. Weitere Freiraummaßnahmen ist die Gestaltung des Bereiches an der Ecke Erdmannsdorffstraße/Alter Wall, die Platzgestaltung an der Kreuzung Erdmannsdorffstraße/Neue Reihe sowie die Freifläche inkl. Überdachung am Bahnhof. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Alle Maßnahmen der Freiraumaufwertung sollen aber den Ansprüchen der Klimaanpassung genügen und barrierefreie Räume schaffen (»MW 10).

Klimarelevanz:	mittel
Klimaanpassung:	Schaffung attraktiver Freiflächen mit Verschattung durch Bäume, Trinkwasserspender und möglichst wenig versiegelter Fläche
Klimaschutz:	gering, ggf. Bindung von CO <sub>2</sub> durch starke Begrünung

## MW 04: Planung und Umsetzung eines „Spielplatzes der Aufklärung“

Für Wörlitz ist bereits seit vielen Jahren ein neuer Spielplatz unter dem Titel „Spielplatz der Aufklärung“ in Planung. Lage, Ausstattung und Ausgestaltung der Thematik sind zunächst weiter ggf. mit einem Beteiligungsprozess von Kindern und Jugendlichen zu konkretisieren („Maßnahme G4: Jugendgerechte Ortsentwicklung aktiv leben“).<sup>15</sup>

15  
Integriertes gemeindliches  
Entwicklungskonzept  
(2023), S. 136

Klimarelevanz:	mittel
Klimaanpassung:	Schaffung attraktiver Freiflächen mit Verschattung durch Bäume oder bauliche Anlagen, Trinkwasserspender und möglichst wenig versiegelter Fläche
Klimaschutz:	Nutzung klimaneutraler Baustoffe

## MW 05: Sanierung städtischer Objekte

Die Gebäudehülle der Schulsporthalle bedarf einer Sanierung, vorrangig aufgrund von Feuchtigkeitsschäden. Dafür müssen geeignete Maßnahmen unter kosteneffektiven und denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten gefunden werden. Im Zuge einer Fassadensanierung und der Mauerwerkstrochenlegung sind Synergieeffekte zur weiteren energetischen Ertüchtigung des Bauwerks zu prüfen. Energetische Sanierungsmaßnahmen sollen auch an anderen städtischen Objekten durchgeführt werden, darunter das Wörlitzer Rathaus (Erdmannsdorffstraße 87), die Heizungserneuerung im Sportlerheim sowie die energetische Hüllensanierung des Kommunalwirtschaftsgebäudes (Förstergasse 26). Der Erhalt und die Sanierung der städtischen Liegenschaften tragen zur Daseinsvorsorge durch den Erhalt attraktiver Angebote am Wohnstandort bei.

Klimarelevanz:	mittel
Klimaanpassung:	Ggf. prüfen von Verschattungsmöglichkeiten
Klimaschutz:	Reduzierung CO <sub>2</sub> -Ausstoß durch energetische Ertüchtigung

## MW 06: Verfügungsfonds Klimawandel

Neueinrichtung eines „Verfügungsfonds Klimawandel“ zur Förderung und Unterstützung von Maßnahmen im privaten Bereich vor dem Hintergrund von notwendigen Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Der Fonds bietet mit einem festen jährlichen Budget die Möglichkeit, zügig und im direkten Dialog mit der Stadtverwaltung Maßnahmen im privaten Bereich durchzuführen. Denkbar wären neben Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen auch verschiedenste Maßnahmen

der energetischen Gebäudesanierung. Die Vergaberichtlinie, deren Schwerpunktsetzungen und die Besetzung des Begleitgremiums (Vergabegremium) wären durch den Stadtrat in Abstimmung mit dem Land Sachsen-Anhalt zu beschließen.

Klimarelevanz:	hoch
Klimaanpassung:	Reduzierung der Versiegelung, Begrünung der Hofbereiche und Neupflanzung von Bäumen und Wandbegrünungen
Klimaschutz:	Reduzierung von Treibhausgasemissionen durch Gebäudesanierungen und den Einsatz von erneuerbaren Energien

## MW 07: Energie- und Sanierungsmanagement

Das Planungsteam schlägt die Einrichtung eines Energie- und Sanierungsmanagements vor.

Die Aufgabenbereiche wären die

- spezielle Bearbeitung der identifizierten und priorisierten städtebaulichen Missstände (große Gebäudestrukturen) durch Kontaktaufnahme mit Eigentümern, gemeinsame Konzeptentwicklung und Beratung zu Sanierungsmöglichkeiten
- Beratung und Unterstützung von Begrünung und Bepflanzung im privaten Bereich
- Unterstützung der Energiewende im Bestand durch Beratung der Eigentümer, ggfls. auch hinsichtlich eines Quartierskonzeptes
- Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Energie und Sanierung

Eine Überschneidung oder zumindest enge Zusammenarbeit mit einem Klimaschutzmanagement wäre wünschenswert.

Klimarelevanz:	mittel
Klimaanpassung:	Klimaanpassung an und im Umfeld der Objekte inkl. Organisation von grundstücksübergreifenden Lösungen
Klimaschutz:	Durch Beratung zur Umsetzung für Dämmmaßnahmen und Erneuerung der technischen Anlagen

## MW 08: Modellquartier gemeinsame Energieversorgung

Diese Maßnahme ist eine Fortführung des Maßnahmevorschlags „Anwendung neuer Strategien für kleinere, dezentrale Versorgungssysteme“ aus dem ISEK Wörlitz 2014. Im Karree „Wörlitzer Hof“ und „Gelbes Haus“ könnte eine energetische Quartierslösung im Zuge der Sanierung des

Gelben Hauses umgesetzt werden. Eine Begleitung des Modellquartiers durch das Energie- und Sanierungsmanagement wäre sehr sinnvoll.

Klimarelevanz:	hoch
Klimaanpassung:	Neugestaltung der Quartiere nach den Prinzipien der Klimaanpassung
Klimaschutz:	Schaffung eines effizienten und möglichst klimaneutralen Nahwärmenetzes mit Vorbildfunktion für andere Quartiere

### **MW 09: Anpassung des Wassermanagements**

Die Wasserspeicherung in der Stadt im Sinnen des Schwammstadtansatzes stellt einen Paradigmenwechsel im Wassermanagement dar. Die aktuelle Entwässerung im Trennsystem zur Ableitung in den Vorfluter muss dahingehend überprüft und angepasst werden. Bestehende Hochwasserschutzanlagen sind zu pflegen und in das Wassermanagement miteinzubeziehen. Eine Integration in ein gesamtstädtisches Wassermanagementkonzept<sup>16</sup> soll erfolgen. Die Maßnahme ist eine Fortführung der Maßnahme „Anpassung und Ausbau des Regenwassermanagements“ aus dem ISEK Wörlitz 2014.

16  
Integriertes gemeindliches  
Entwicklungskonzept  
Oranienbaum-Wörlitz  
(2023), S. 134

Klimarelevanz:	hoch
Klimaanpassung:	Versickerungsflächen und Wasserspeicherung zur Abschwächung der Folgen von Starkregen und Trockenperioden. Anpassung und Pflege der Deichanlagen an bestehende Bedrohungen durch Hochwasser.
Klimaschutz:	–

### **MW 10: Verbesserung der Barrierefreiheit im Erhaltungssatzungsgebiet**

Durch kleinteilige Maßnahmen soll im Erhaltungssatzungsgebiet die Barrierefreiheit erhöht werden, da insbesondere in den denkmalschutzgerechten Straßengestaltungen mit Kopfsteinpflaster diese nicht gewährleistet ist. Hierzu sollen Lösungen gefunden werden, die die Belange des Denkmalschutzes mit denen der Barrierefreiheit in Übereinklang bringen. Dabei sollten Wegebeziehungen zum Park, zu Angeboten des ÖPNVs, zu öffentlichen Einrichtungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge priorisiert werden.

Klimarelevanz:	niedrig
Klimaanpassung:	Synergien bei der barrierefreien Umgestaltung im Sinne der Klimaanpassung sollten genutzt werden
Klimaschutz:	–

## MW 11: Touristisches Leitsystem und Besucherlenkung

Der Vorschlag eines touristischen Leitsystems zur Besucherlenkung soll eingebunden in ein Gesamtkonzept des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches (B6: Schaffung eines touristischen Leitsystems in allen Ortsteilen)<sup>17</sup> umgesetzt werden. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf die Lenkung des Parksuchverkehrs der Touristen, den Fahrradtourismus und die touristische Infrastruktur (Übernachtungsmöglichkeiten, touristische Fahrradabstellanlagen mit Gepäckaufbewahrung etc.) gelegt werden. Die Maßnahme ist eine Fortsetzung von „Ausbau des Verkehrs- und Parkraumleitsystems“ aus dem ISEK Wörlitz 2014.

17  
Ebd. S. 129

Klimarelevanz:	mittel
Klimaanpassung:	klimaangepasste Gestaltung der Stellplatzanlagen
Klimaschutz:	Durch Verkehrslenkung Minderung des CO <sub>2</sub> -Ausstoßes des Kraftfahrzeugverkehrs, Umstieg auf Fahrrad oder ÖPNV bei Touristen reduziert die Treibhausgasemissionen.

## MW 12: Förderung der umweltverträglichen Mobilität

Die Maßnahmen sind eng mit den Konzeptionen aus dem IGEK, welche einen größeren Planungsraum umfassen, abzustimmen. Ziel ist es, die allgemeinen Rahmenbedingungen für den ÖPNV inkl. der Infrastruktur wie Warteflächen, barrierefreie Haltestellen zu stärken und die Radinfrastruktur (gekennzeichnete Radwege, Ladestationen für E-Bikes, Fahrradabstellanlagen) auszubauen. Insbesondere gilt es dabei auch geeignete touristische Radinfrastruktur zu etablieren (Abstellanlage mit Gepäckaufbewahrung, wie sie momentan in der Förstergasse 26 im Innenhof angeboten wird). Wörlitz stellt mit der Schnittstelle zum Elberadweg einen Übergang zwischen touristischem und nicht-touristischem Radverkehr dar. Dies muss in der Wegeführung deutlich werden.

Klimarelevanz:	hoch
Klimaanpassung:	Synergien bei Bau von Radwegen, Fahrradinfrastruktur, Haltestellen u.ä. beachten (bspw. durch Baumpflanzungen oder Begrünung).
Klimaschutz:	Reduktion von Treibhausgasemissionen durch Förderung der Mobilitätswende

# 13.

## Empfehlungen zur Modifizierung der Grenzen des Fördergebietes

Das ehemalige Holzwerkgelände in Wörlitz ist bereits seit vielen Jahren ein städtebaulicher Missstand. Aus Perspektive des Denkmalschutzes steht die Bebauung sowohl durch Gebäudestruktur wie auch Lage der historischen Struktur der freien Landschaft entgegen. Der Denkmalrahmenplan regt an, diese bauliche Struktur nicht zu verfestigen, sondern abzurechen. Ähnliches gilt für den Bereich unmittelbar östlich der Domäne. Durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung könnten das historische Landschaftsbild wiederhergestellt und die bestehenden städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Diese Zielstellung findet man auch in der Begründung zur Erhaltungssatzung: hier werden „Freiflächen, erhaltenswerte Blickbeziehungen, bedeutende Bepflanzungen“<sup>18</sup> und deren Korrespondenz mit den städtebaulichen Strukturen, etwa am östlichen Stadteingang, als Ziel der Erhaltungssatzung benannt.

Gebietserweiterung  
Erhaltungssatzung

18  
Begründung zur  
Erhaltungssatzung der  
Stadt Wörlitz



Abb. 26: Aktueller Geltungsbereich Erhaltungssatzung Wörlitz mit Erweiterungsoption

Quelle: Eigene Bearbeitung (Kartengrundlage: ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023)

Der Vorschlag der Gebietserweiterung wurde am „Runden Tisch Denkmalpflege“ vorgestellt und einhellig von der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz, dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und dem zuständigen Referat der Staatskanzlei begrüßt.

Die Gebietserweiterung würde helfen, die städtebaulichen Ziele zu erreichen und zugleich einen Beitrag zur Gestaltung des Weltkulturerbes leisten. Es wird empfohlen, die oben genannten Erhaltungsziele der Freiraumsituation im Zuge der Anpassung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung zu ergänzen. Durch die Flächenentsiegelung und Begrünung leistet die Maßnahme darüber hinaus einen Beitrag zur Klimaanpassung und zum Umweltschutz. Da die Gebietserweiterung nur etwa 30.000 m<sup>2</sup> Fläche betrifft, was 4% des bestehenden Erhaltungssatzungsbereichs von gut 660.000 m<sup>2</sup> Fläche entspricht, und keine Grundzüge des Erhaltungssatzungsgebietes verändert, wird empfohlen, die Erweiterung im Zuge der Bestätigung der ISEK-Fortschreibung vom Stadtrat beschließen zu lassen.



# Teil D

Operationalisierung  
und Monitoring

# 14.

## Vorschläge zur Modifizierung von bestehenden Beschlusslagen

Grundlage zur Umsetzung der Aktualisierung der ISEKs für die beiden Planungsgebiete ist der Beschluss dieser Fortschreibung mit der neuen Ausrichtung der Planungsziele und den Maßnahmenvorschlägen.

Darüber hinaus soll die **Anpassung des Erhaltungssatzungsgebietes „Historischer Stadtkern Wörlitz“** mit den neuen, vorgeschlagenen Fördergebietsgrenzen beschlossen werden (*»Kap. 13*). Ziel ist die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Struktur hinsichtlich des Denkmalrahmenplanes, d.h. der landschaftlichen Freiflächen in diesen Bereichen durch Ordnungsmaßnahmen.

Für das **Erhaltungssatzungsgebiet „Historischer Stadtkern Oranienbaum mit Schloss“** soll die angepasste Erweiterung entlang der Dessauer Straße und der Eisenbahnstraße inkl. des Bahnhofsgebäudes ohne das ehemalige Holzwerkgelände ebenfalls beschlossen werden mit der Maßgabe des Erhalts der städtebaulichen Struktur in dem Bereich (*»Kap. 8/ »Kap. 9*).

Für das **ehemalige Holzwerkgelände** soll ein Stadtumbaugebiet nach §171b BauGB oder ein Sanierungsgebiet nach §142 BauGB neu ausgewiesen werden (*»Kap. 9*). Nach Möglichkeit soll eine Förderung in der Förderlinie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ erfolgen.

Bei zukünftigen **Bebauungsplänen** ist darauf zu achten, dass Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (wie bspw. Quartierslösungen, Schwammstadtansatz oder Begrünung und Entsiegelung) bereits verankert und damit bindend sind.

Die Aktualisierung der beiden ISEKs hat große Überschneidungen mit dem **Integrierten Klimaschutzkonzept** aufgezeigt. Vor diesem Hintergrund soll das Konzept finalisiert und abschließend beschlossen werden, um darauf aufbauend Förderung für Maßnahmen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung, vor allem zur Schaffung eines Klimaschutzmanagements, zu erhalten.

# 15.

## Maßnahmen für das Monitoring und die Erfolgskontrolle

Die Umsetzung der beiden 2014 beschlossenen ISEKs für die Fördergebiete in Oranienbaum und in Wörlitz ging in den letzten Jahren erfolgreich voran. Dennoch zeigte die Fortschreibung selbst, dass eine besser sortierte Datenlage und eine konstante Fortschreibung die Bewertung der Entwicklung und auch die Sichtbarmachung von Erfolgen vereinfachen würden. Darum sind Monitoring und Erfolgskontrolle wichtige Instrumente für die interne strategische Planung wie auch für die öffentliche Kommunikation, um die Bewohnerinnen und Bewohner im Fördergebiet auf dem Weg mitzunehmen und sie als Partner in die Prozesse einzubinden. Das ISEK Oranienbaum 2014 hat dazu bereits einige wichtige Aussagen getroffen, die in Zukunft aber auf beide Fördergebiete angewendet werden könnten.

Bürgerbeteiligung

### Evaluation und Monitoring

Das ISEK Oranienbaum 2014 schlug vor, neben dem regelmäßigen Monitoring für den Fördermittelgeber auch ausgewählte Kennzahlen jährlich zu erfassen und in das parallel vorgeschlagene Monitoring für die Gesamtstadt einfließen zu lassen. Kriterien wären die Entwicklung und die Struktur der Einwohner, die Wanderungsbewegung und die natürliche Bevölkerungsbewegung sowie Veränderungen beim Wohnungsleerstand, die Bautätigkeit und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in den beiden Erhaltungssatzungsgebieten.

Datenfortschreibung

Zur internen Steuerung könnte das Format der Lenkungsrunde mit Bürgermeister, Ortsbürgermeisterinnen und Ortsbürgermeistern und dem Bauamt fortgesetzt werden. Hier könnte einmal pro Jahr das fortlaufende Monitoring vorgestellt und beraten werden. In der Lenkungsrunde könnte auch eine Abstimmung über die Prioritätenliste für neue Förderanträge erfolgen.

Lenkungsrunde

### Kommunikation und Aktivierung zu Stadterneuerung, Klimaschutz und Klimaanpassung

Neben den allgemeinen Themen der beiden Erhaltungssatzungsgebiete sollten die Themen Klimaanpassung und Klimaschutz eine höhere Priorität erhalten. Denkbar wären etwa regelmäßige Informationsveranstaltungen zum Thema „Denkmalpflege und Klima“, z.B. in Zusammenarbeit mit dem neu einzurichtenden „Kümmerer“ für die Denkmalbelange im Weltkulturerbe. Unterstützt werden sollte auch die Zusammenarbeit mit den Schulen. Die Kombination mit Beratungsangeboten für Eigentümer, beispielsweise durch das Energie- und Sanierungsmanagement, kann so die Sichtbarkeit von umgesetzten Maßnahmen verbessern und die Motivation zur Nachahmung verbessern.

## Quellenverzeichnis

ALKIS\_WFS\_OpenData © GeoBasis-DE (2023). Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo ST).

Begründung zur Erhaltungssatzung der Stadt Wörlitz (2002). Begründung zur Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund einer städtebaulichen Gestalt“. Stadt Wörlitz.

Bevölkerung am Stichtag 31.12. Datenbank Genesis. Halle (Saale): Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

DSK | Stadtentwicklung (2023). Städtebauförderung im Erhaltungssatzungsgebiet „Historischer Stadtkern mit Schloss“ in Oranienbaum zwischen 2013 und 2022.

Einwohnermeldeamt Stadt Oranienbaum-Wörlitz (2023). Altersstruktur und Einwohnerentwicklung im Erhaltungssatzungsgebiet, Ortschaft und Gesamtstadt.

GeoBasis-DE/LVerGeo LSA (2022). DTK10. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).

Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept Oranienbaum-Wörlitz (2023). Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau.

Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Oranienbaum-Wörlitz (2023). Abschlussbericht. Stadt Oranienbaum-Wörlitz und ALRENE Ingenieurbüro.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Oranienbaum (2014). Erhaltungssatzungsgebiet „Historischer Stadtkern mit Schloß“. Büro für Siedlungserneuerung.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Wörlitz (2014).  
Erhaltungsgebiet „Wörlitz-Historischer Stadtkern“. SALEG.

Landesentwicklungsplan (2024). Neuaufstellung des  
Landesentwicklungsplans. Abgerufen von <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans>

Radverkehrskonzept Landkreis Wittenberg (2024). Radverkehrskonzept  
zur Entwicklung des Radverkehrs für Alltag und Freizeit im  
Landkreis Wittenberg. Mobilitätswerk GmbH. Abgerufen  
von <https://www.landkreis-wittenberg.de/wp-content/uploads/2024/03/Radverkehrskonzept-Landkreis-Wittenberg-Bericht.pdf>

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-  
Bitterfeld-Wittenberg (2019). Mit den Planinhalten  
„Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur  
und Freiraumstruktur“. Köthen (Anhalt): Regionale  
Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

SALEG (2023). Städtebauförderung im Erhaltungssatzungsgebiet  
„Historischer Stadtkern“ in Wörlitz zwischen 2014 und 2022

Informationsbroschüre: Der barocke Stadtkern im „städtebaulichen  
Denkmalschutz“. Stadt Oranienbaum (Hrsg.)

## Bildnachweis

Eigene Fotoaufnahmen mit Fotoerlaubnis auf  
Titelseite und den Seiten 13, 14