



DORFENTWICKLUNGSPLAN BOBBAU UND SIEBENHAUSEN 2022



**Ortsteil Bobbau mit Siebenhausen
Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Inhaltsverzeichnis

Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorfentwicklung

Dorfentwicklung Bobbau	1
Förderung Dorferneuerung und -entwicklung, Anlass der Planung	2
Planungsablauf	4

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Gesamtstadt, allgemeine Situation	5
1.2 Planerische Rahmenbedingungen	7
1.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010)	7
1.2.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP 2018)	8
1.2.3 Bauleitplanung	8

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Natur und Landschaft	10
2.2 Demografische Entwicklung	11
2.3 Sozialdaten, Gemeinschaftsleben	14
2.4 Verkehr, Straßenzustand	15
2.5 Öffentlicher Personennahverkehr und Radverkehr	17
2.6 Wirtschaft, Dienstleistungen und Gemeinbedarf	19
2.6.1 Wirtschaft und Dienstleistungen	19
2.6.2 Gemeinbedarf	21
2.7. Städtebauliche Strukturen	23
2.7.1 örtliche Baustrukturen, Bestand und Zustand	23
2.7.2 Freiraum und Ortsgrün	26

3. Leitbild und Handlungsfelder

3.1 Stärken und Schwächen	28
3.2 Leitbild und Handlungsfelder	29
3.2.1 Leitbild	29
3.2.2 Handlungsfeld Straßenräume und Wegenetz	29
3.2.3 Handlungsfeld örtliche Baukultur	30
3.2.4 Handlungsfeld Gemeinwesen	31

4 Maßnahmen und Prioritäten

4.1 Maßnahmenübersicht mit Prioritätensetzung	31
4.2 Kostenschätzung	35
Quellenverzeichnis	37

Anhang

Karte Bobbau - Gewerbe Dienstleistung Gemeinbedarf	
Karte Bobbau - Gebäude	
Karte Bobbau - Maßnahmen	
Karte Siebenhausen - Gewerbe Dienstleistung Gemeinbedarf	
Karte Siebenhausen - Gebäude	
Karte Siebenhausen - Maßnahmen	
Baupreisindizes 2016 – 2021, Statistisches Bundesamt	

Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorfentwicklung Dorfentwicklung Bobbau

Bobbau als Ort wurde erstmals 1370 urkundlich erwähnt, die Siedlung besteht aber schon wesentlich länger. Der Ortsname ist slawischen Ursprungs.

Die heutige Dorflage Siebenhausen wurde 1709 von Fürst Leopold I. von Anhalt-Dessau neu gegründet. Die Größe des Ortes änderte sich lange Zeit nicht. 1833 hatte Siebenhausen 63 Einwohner 1990 waren es 54, 10 Jahre später 112.

Siebenhausen wurde 1950 nach Bobbau eingemeindet.

Die Gemeinde Bobbau mit Siebenhausen wurde am 1. September 2009 Teil der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und die Entdeckung des ländlichen Raumes als Wohnort und Erholungsraum hat in den vergangenen Jahrzehnten zu tiefgreifenden Veränderungen der Funktion, der Gestalt und des Sozialgefüges der Dörfer geführt:

- In vielen Orten ist die Nahversorgung nicht mehr gewährleistet (für Bobbau nicht zutreffend).
- Das Ortsbild ist durch Überformung historischer Gebäude und dem Leerstand ortsbildprägender landwirtschaftlicher Gebäude oft stark gestört. Der traditionell vorhandene harmonische Bezug zwischen Landschaft und Siedlung ist durch die Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern verloren gegangen.
- Durch die veränderte Funktion vorrangig als Wohnstandort hat die Dorfgemeinschaft ihre tragende Rolle in vielen Orten verloren. Es gibt zunehmend Nachwuchsprobleme bei den örtlichen Vereinen und Verbänden.

Der Ortsteil Bobbau mit Siebenhausen war bereits für die früheren Dorferneuerungs-Perioden in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. In dieser Zeit und darüber hinaus wurden viele Maßnahmen im kommunalen wie im privaten Bereich umgesetzt. Mit dem Einsatz erheblicher Fördermittel ist es gelungen, das Erscheinungsbild des Ortes positiv weiterzuentwickeln und die Lebenssituation der Einwohner zu verbessern.

Zielsetzung zur Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm war die Tatsache, dass das historische Ortsbild zunehmend mit der historischen dörflichen Bebauung durch Hofanlagen überformt wurde. Der Geltungsbereich der Dorfentwicklung erstreckte sich bisher auf den historischen Ortskernbereich.

Dies trifft auch auf die hier vorliegende Dorfentwicklungsplanung für die Periode 2020 – 2026 zu.

Die Dorfentwicklung zielt darauf ab, die „unverwechselbare Eigenart ländlicher Siedlungen zu bewahren und die Dörfer als Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum künftigen Erfordernissen anzupassen“. Die ortsbildprägende Bausubstanz mit erkennbar historischem Charakter und das dörfliche Wohnumfeld sollen gesichert und verbessert werden.

Es sind Anstöße für eine sinnvolle Dorfentwicklung und für private und öffentliche Investitionen zu geben.

Förderung Dorferneuerung und -entwicklung/ Anlass der Planung

Das Land Sachsen-Anhalt hat die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (Richtlinie RELE 2014-2020) im Rahmen des ESI-Fonds verlängert und am 4. Mai 2021 für die Förderperiode 2021 – 2027 in Kraft gesetzt.

Über das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt werden damit weiterhin Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur ländlichen Entwicklung gemäß MBl. LSA. 2018, 86 in der Fassung vom 11.03.2011 gewährt.

Um in den Genuss der Förderung zu gelangen, sind die Dorfentwicklungspläne fortzuschreiben und den Zielen der Förderprogramme angepasste Maßnahmen zur Weiterentwicklung des ländlichen Raumes zu identifizieren.

Die wichtigsten Förderbereiche dabei sind:

Förderbereiche	Teil
Dem ländlichen Charakter angepasste Infrastrukturmaßnahmen Ländlicher Wegebau, insbesondere zur Erschließung landwirtschaftlicher oder touristischer Entwicklungspotenziale (FP 6302 Wegebau)	A
Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, freiwilliger Landtausch, Flurbereinigung (FP 6104 Ausführungskosten)	C
Dorferneuerung und -entwicklung einschließlich touristischer Infrastruktur (FP 6314 Dorfentwicklung, FP 6315 Touristische Infrastruktur)	D
Sportstättenbau mit überwiegend nicht schulischer Nutzung (FP 6310 Dorfentwicklung - Sportstätten außerhalb von Schulen)	E
DorfGemeinschaftsläden (FP DorfGemeinschaftsläden)	F

Mit der Förderung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Erhalt historisch gewachsener Dörfer hinsichtlich ihrer regionalen Baukultur und Infrastruktur
- Unterstützung der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der ländlichen Regionen
- Verbesserung der Lebensqualität
- Innenentwicklung der Orte als Schwerpunkt
- Umsetzung von Plänen zur ländlichen Entwicklung im Einklang mit lokalen Entwicklungsstrategien
- Schaffung von vielfältigen Möglichkeiten für bürgerschaftliches Engagement.

In der Dorferneuerung und -entwicklung (Teil D) sind folgende Maßnahmen förderfähig:

- Ausgaben für die Dorferneuerung und -entwicklung ländlich geprägter Orte

- Erhalt und Neubau dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen
- Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen ohne Folgeinvestitionen
- Freizeit- und Erholungsinfrastruktur einschließlich Sportstätten außerhalb von Schulstandorten
- Ausgaben für die Durchführung, Vorbereitung und Betreuung der Investition
- Erwerb von Grundstücken bis zu 10 % der förderfähigen Gesamtkosten des Vorhabens
- Revitalisierung innerörtlicher Bereiche einschließlich Kauf bebauter Grundstücke durch die Gemeinden oder Abriss von Gebäuden und Anlagen
- Erhaltung oder Umnutzung land- und forstwirtschaftlich genutzter (oder ehemaliger) Bauten
- An den demografischen Wandel angepasste Erneuerung der örtlichen Infrastruktur z. B. durch dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen oder Verkehrsinfrastruktur
- Kleine touristische Infrastruktur oder Erhalt des ländlichen Kulturerbes durch Erhalt ortsbildprägender Gebäude und Anlagen.

Die Höhe der Förderung liegt bei:

- 65 % der förderfähigen Ausgaben für Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Teilnehmergeinschaften, Wasser- und Bodenverbände und ähnliche Rechtspersonen, maximal 350.000 Euro
- 35 % der förderfähigen Ausgaben für natürliche und juristische Personen, maximal 50.000 Euro
- Vorhaben, die der Umsetzung eines integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes dienen, kann ein Zuschlag von 10 % gewährt werden. Innovative Vorhaben von landesweitem Interesse können für Vorarbeiten Zuschüsse bis 100 % erhalten.
- Die Höhe der Förderung soll mindestens 1.000 Euro, bei Gemeinden und Gemeindeverbänden mindestens 5.000 Euro betragen.

Die Förderung kommt in Frage für

- Gemeinden und Gemeindeverbände
- Natürliche Personen und Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten Rechts
- Teilnehmergeinschaften, deren Zusammenschlüsse, Wasser- und Bodenverbände und ähnliche Rechtspersonen sowie einzelne Beteiligte
- Juristische Personen des öffentlichen Rechts insbesondere Religionsgemeinschaften.

Quelle: Website Land Sachsen-Anhalt, Dorferneuerung und Dorfentwicklung;

<https://europa.sachsen-anhalt.de/esi-fonds-in-sachsen-anhalt/ueber-die-europaeischen-struktur-und-investitions-fonds/eler/eplr/eler-massnahmen-im-ueberblick/basisdienstleistungen-und-daseinsvorsorge/dorferneuerung-und-entwicklung/>

Für die Erarbeitung der vorliegenden Dorfentwicklungsplanung als Fortschreibung des Dorferneuerungsplans aus dem Jahr 2016 ist zunächst der Förderbereich Dorfentwicklung

(Teil D) der v. b. der Richtlinie maßgebend. Für die hieraus abzuleitenden Maßnahmen besitzen dann überwiegend die Förderbereiche Infrastrukturmaßnahmen (Teil A), Dorfentwicklung und Touristische Infrastruktur (Teil D) und Sportstättenbau (Teil E) der Richtlinie vorrangige Bedeutung.

Ein aktueller und gültiger Dorfentwicklungsplan wird als informelle Planung mit inhaltlichen Aussagen zu den in der o. g. Richtlinie zu vorgegebenen Themenschwerpunkten Grundlage für die Beantragung von Fördermaßnahmen.

Die Herausarbeitung eines Leitbildes mit Darstellung geplanter Maßnahmen und ihrer Prioritäten ist zwingende Voraussetzung für eine zielorientierte, nachhaltige Entwicklung des Ortsteiles Bobbau sowie für die Gewährung von Zuwendungen.

Planungsablauf

Der durchgeführte Planungs- und Diskussionsprozess wird mit den wichtigsten Daten dokumentiert:

01.06.2021	Vorbereitendes Gespräch Amt für Stadtentwicklung und Strukturwandel
12.10.2021	Anlaufberatung Ortsbürgermeister Herr Berger, Fortführung bisher bestehende abgestimmte Ziele der Dorferneuerung
01.12.2021	Planungsbeginn, Datensammlung und Kartierungen vor Ort
März 2022	Übergabe Entwurf
-> Mai 2022	Prüfung durch den Ortsbürgermeister
23.06.2022	Ortschaftsrat, Vorstellung Entwurf
	Stadtratsbeschluss

Der Dorfentwicklungsplan hat im Gegensatz zu verbindlichen Planungen nur empfehlenden Charakter.

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Gesamtstadt, allgemeine Situation

Bobbau mit Siebenhausen ist ein Ortsteil der Stadt Bitterfeld-Wolfen und liegt im Norden bzw. Nordosten der Stadt.

Der Ortsteil Bobbau grenzt unmittelbar nördlich an den Verdichtungsraum des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen an und geht nahtlos in den Ortsteil Stadt Wolfen bzw. östlich in die Stadt Raguhn-Jeßnitz über.

Die Gemeindefläche umfasst 795 ha, davon entfallen auf landwirtschaftliche Nutzfläche rund 600 ha.

Während die Ortschaft Siebenhausen in ihrer Bebauungsstruktur typisch ländlich geprägt ist, weist Bobbau vor allem noch im Bereich seines historischen Ortskernes ländliche Strukturen und ländlich geprägte Bausubstanz mit Höfen und Scheunen auf.

Im Südosten fand um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert eine Siedlungserweiterung statt, nördlich des historischen Zentrums befinden sich Siedlungserweiterungsflächen der 90er Jahre sowie das Einkaufszentrum „Muldepark“.

Die Abgrenzung des Untersuchungs- und beantragten Fördergebietes umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern mit Siedlungsteilen des 19. Jahrhunderts, die für die Daseinsvorsorge des Gebiets wichtig sind und deren Erschließung für die Anbindung des dörflichen Kerns von großer Bedeutung ist.

Bei den beabsichtigten Maßnahmen liegt darum der Schwerpunkt bei den Straßen und Wegen, nicht in der Bausubstanz.



Untersuchungsbereich - Plan Abgrenzung Bobbau (Bildquelle Google Earth)



Untersuchungsbereich - Plan Abgrenzung Siebenhausen (Bildquelle Google Earth)

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

Bobbau mit Siebenhausen ist Ortsteil des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen, beide haben sich aber ihre stadträumliche Selbständigkeit gewahrt und sind strukturell abgegrenzt und haben im Ortskern ihren dörflichen Charakter behalten.

Nach dem Landesentwicklungsplan gehört Bobbau zum Wachstumsraum in Teilen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld und liegt in einem Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.

Allerdings haben sich Bobbau und Siebenhausen mit 68% landwirtschaftlicher Fläche an der Gesamtfläche ihrer Gemarkungen innerhalb dieses Gebietes ihren ländlichen Charakter erhalten.

Südlich von Siebenhausen schließt eine Fläche als Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems an – eine Chance zur Entwicklung eines sanften regionalen Tourismus bzw. von Naherholungsfunktionen.



Ausschnitt aus dem LEP

1.2.2 Regionaler Entwicklungsplan Entwurf (REP 2017)

Auch nach dem Regionalen Entwicklungsplan gehört Bobbau mit Siebenhausen nominell zum Mittelzentrum in einer industriell geprägten Kulturlandschaft, sie sind aber mit ihrer Lage am nördlichen Ende dieses Raumes, noch nördlich der Fuhneue (Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökol. Verbundsystems) und dem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz, deutlich räumlich und landschaftlich vom Vorrangstandort für Industrie (bei Thalheim) abgegrenzt.

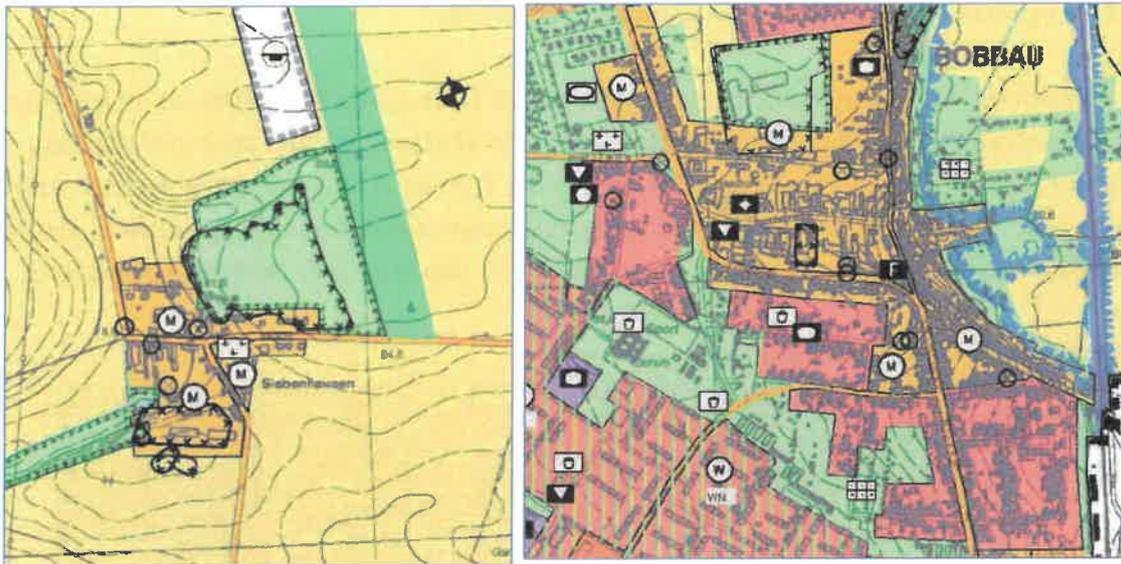
(Kartenausschnitt siehe nächste Seite)



Ausschnitt Entwurf Regionaler Entwicklungsplan

1.2.3 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Bitterfeld-Wolfen sieht für den überwiegenden Teil des Untersuchungsbereiches für die Dorfentwicklungsplanung Gemischte Bauflächen vor, teils allgemeine Wohnbauflächen, *Siebenhausen* ist komplett als Mischbaufläche geplant. Weitere innerörtliche Lagen sind als Grünflächen dargestellt, außerorts dominieren Landwirtschaftsflächen.



Ausschnitte FNP

Der geänderte Flächennutzungsplan soll 2022 neu beschlossen werden, darin sind für Bobbau mit Siebenhausen im Geltungsbereich des Dorferneuerungsplanes folgende Änderungen enthalten:



FNP Bitterfeld-Wolfen, Entwurf 1. Fortschreibung, Änderungen Ausschnitt Bobbau

- Bo26 Gemischte Baufläche, geplant-> Umwandlung Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Bo29 Grünfläche allgemein -> Ergänzung Zweckbestimmung Veranstaltungsort / Kultur
- Bo32 Gemischte Baufläche mit Zweckbestimmung, Wegfall Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude
- Bo109 Grünfläche -> Wohnbaufläche, geplant (Am Windberg)

Das Baugebiet *Am Windberg* befindet sich im Süden des Ortsteils Bobbau. Zurückliegend gab es bereits Anfragen dort Wohngebäude zu errichten. Darum wurde entschieden, die Fläche als Wohnbaufläche im FNP zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine Größenordnung von ca. 1.100 m² und soll für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen. Bei einer Grundstücksgröße von 550 m² pro Haus, ist von zwei Wohneinheiten auszugehen.

Für den Ortsteil Bobbau wurden seit den 90er Jahren folgende ***Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne*** zur erarbeitet:

- Bo1 VE-Plan "Alte Straße" Teil 1
- Bo2 VE-Plan 01-96 "Nordstraße" Teil 2
- Bo3 "Alte Straße" (Kirschweg)
- Bo4 VE-Plan 02-99 "Leipziger Straße"
- Bo5 04-95 "Dorfanger Siebenhausen" (in Teilaufhebung)
- Bo6 VE-Plan "Windfeld Bobbau I"
- Bo7 "Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Siebenhausen"

Die Bebauungspläne samt Begründungen können unter folgendem Link eingesehen werden:

https://www.bitterfeld-wolfen.de/de/wisl_s-cms/redaktionell/295/Ortsteil_Bobbau.html

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Natur und Landschaft

Die Gemarkung Bobbau liegt in den Naturräumen *Ebene im niederschlagsreichen Lößgebiet mit dünner äolischer (durch Windeinwirkung entstandener) Lößdecke (Südteil) und hügeliges Grundmoränengebiet (Nordteil)* mit mittleren Bodenwertzahlen.

Der landwirtschaftliche Ertragswert der Böden tendiert von mittel zu gut.

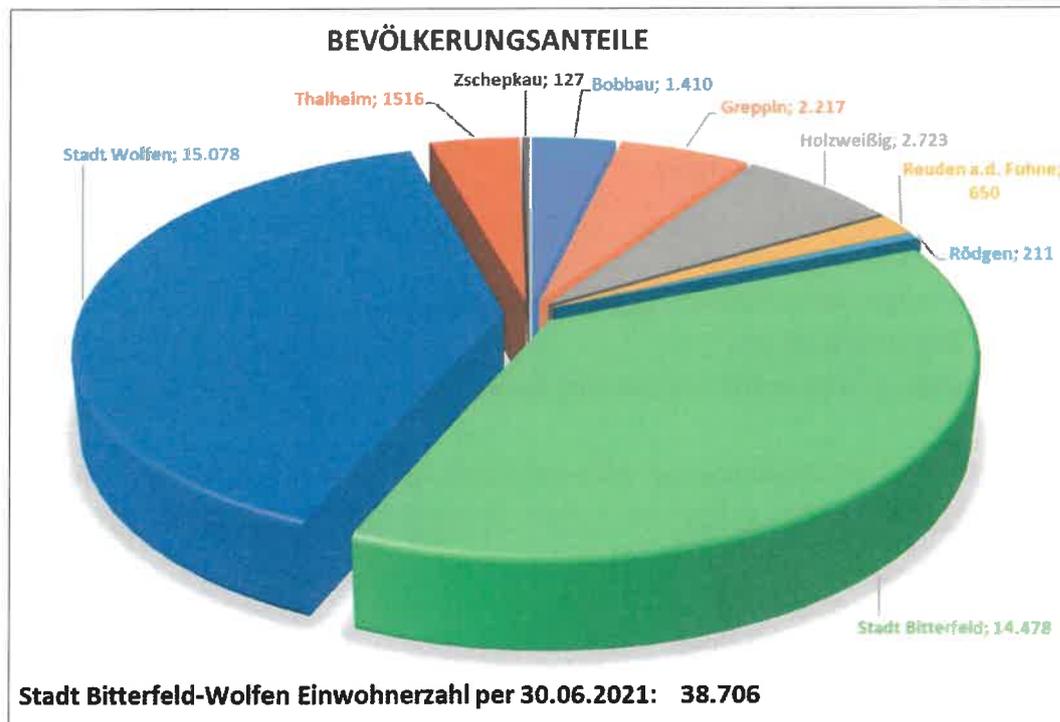
Die Landschaft außerhalb der Ortslagen ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es handelt sich um eine waldarme Offenlandschaft mit einem geringen Anteil naturnaher Landschaftsteile.

Als Tourismusgebiet ist die Landschaft weniger geeignet. Allerdings bietet der in unmittelbarer Nähe des Ortskernes von Bobbau vorbeiführende *Muldeauenweg*, der im regionalen Entwicklungsplan als „bedeutsamer Radweg“ eingestuft ist, die Möglichkeit der Anbindung an dieses touristische Element.

Der Mulderadweg selber weist innerhalb der Gemarkung Bobbau einen schlechten Zustand auf!

2.2 Demografische Entwicklung

Mit seinen 1.410 Einwohnern (Stand 30.06.2021) liegt Bobbau hinsichtlich seiner Einwohnerzahl an 6. Stelle von 9 Ortsteilen der Stadt. Bobbau liegt seiner Einwohnerzahl nach im Bereich der förderfähigen Ortslagen im Programm der Dorferneuerung.



Quelle: Statistischer Jahresbericht 2. Quartal 2021 Stadt Bitterfeld - Wolfen

Die Angaben zu Einwohnerdaten sind durch statistische Auswertungen in der Meldestelle der Stadt Bitterfeld - Wolfen gespeichert und ermittelt.

Altersstruktur

Grundsätzlich kann die Bevölkerung der Stadt Bitterfeld-Wolfen als überaltert eingeschätzt werden.

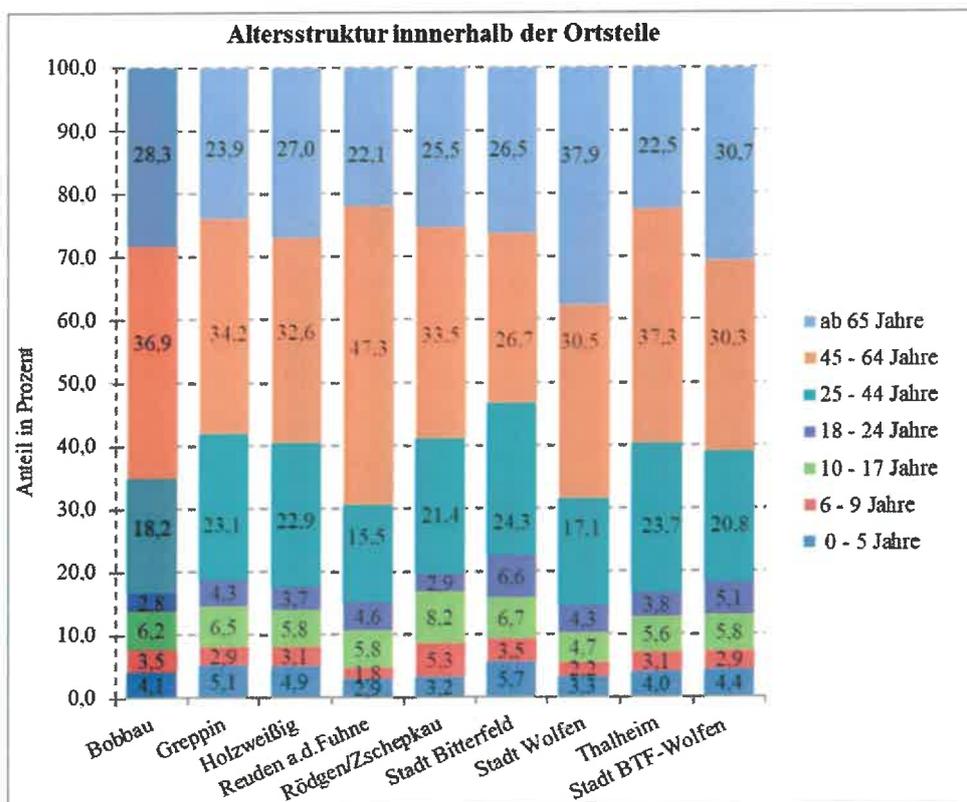
Leider sind die bundesweiten Altersgruppen bei Statista anders gegliedert als in der Statistik der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Es ist allerdings erkennbar, dass die Altersgruppe über 65 Jahren bundesweit 2020 einen Anteil von 18,27% hatte, in Bitterfeld-Wolfen waren es 30,7% (Bobbau 28,3%).

Die Altersgruppe 0 – 5 Jahre im hat bundesweit einen Anteil von 4,76% und in Bitterfeld-Wolfen 4,4%. Bobbau liegt mit 4,1% in dieser Gruppe anteilig etwas niedriger. Bei den 6 bis 17jährigen liegt Bobbau im Bundesdurchschnitt und etwas günstiger als die Gesamtstadt: Bund 8,99%, Bitterfeld-Wolfen 8,7%, Bobbau 9,7%. In Bobbau ist also im Vergleich zum Bund bzw. zur Gesamtstadt seit ca. 2015 eine leichte Verjüngung der Bevölkerung eingetreten.

Eine „Lücke“ gibt es für Bobbau bei den 18 – 24jährigen. Deren Anteil beträgt hier 2,8% gegenüber 6,16 % im Bund und 5,1% in der Gesamtstadt. Damit hat Bobbau den niedrigsten Anteil dieser Altersgruppe aller Ortsteile.

Ähnlich verhält es sich bei den 25 – 44jährigen (zweitniedrigster Anteil aller Ortschaften).

Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1365/umfrage/bevoelkerung-deutschlands-nach-altersgruppen/>



Quelle: Statistischer Jahresbericht 2020, Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bevölkerungsentwicklung

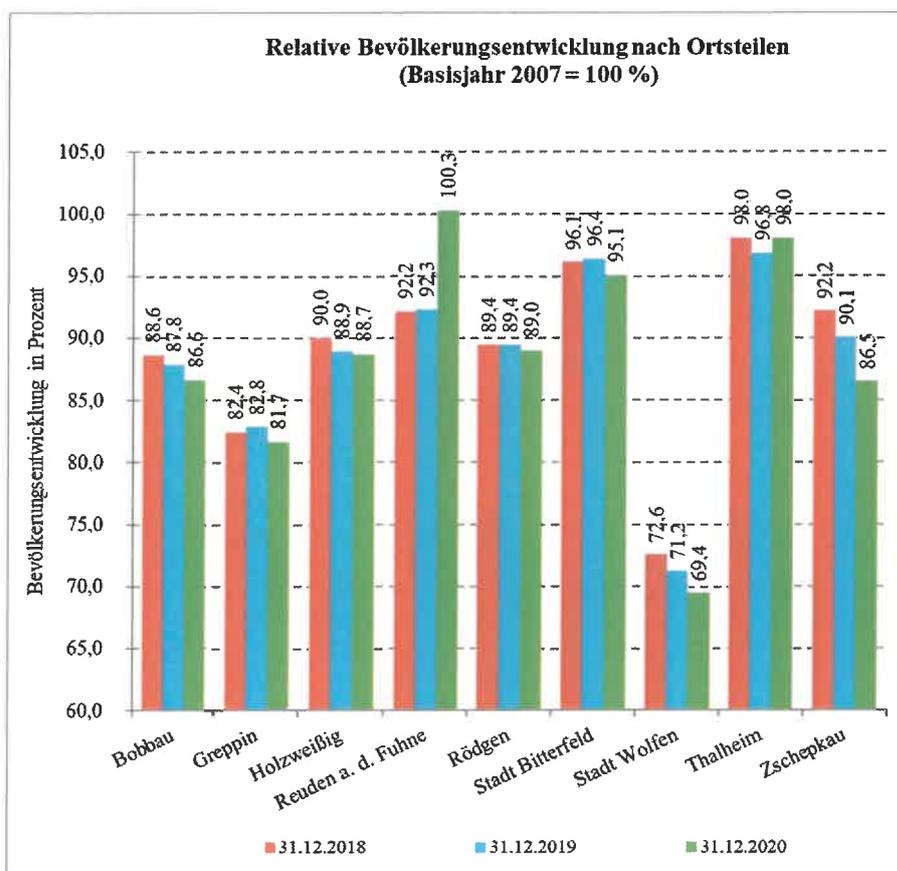
Bobbau liegt im Vergleich der Ortschaften der Stadt Bitterfeld-Wolfen beim Bevölkerungsrückgang im Mittelfeld, genauer gesagt hatte Bobbau zwischen 2007 und 2020 den viertgrößten Einwohnerschwund bei 9 Ortsteilen (siehe Abbildung nächste Seite, Rückgang um 13,4 %).

Im Zeitraum 2018 bis 2021 hatte Bobbau im Verhältnis zur Gesamtstadt einen niedrigeren Einwohnerrückgang.

Jahr	Einwohner		Gesamtstadt
31.12.2018	1.443		
31.12.2019	1.430	-13 / 1,10%	0,83%
31.12.2020	1.410	-20 / 1,39%	1,47%
30.06.2021	1.410	-0 / 0,00%	<u>1,06%</u>
		2,29%	3,30%

Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Statistischer Jahresbericht 2020 Teil 1 und Quartalsstatistik Bevölkerung 2. HJ 2021

Die Einwohnerzahl sank in diesen vier Jahren in Bobbau um 2,29%. In der Gesamtstadt waren es 3,3%.



Quelle: Statistischer Jahresbericht 2020, Stadt Bitterfeld-Wolfen

Prognose

Prognosen sind nur für die Gesamtstadt möglich, da keine entsprechenden statistischen Daten für die Ortsteile und Ortschaften ermittelt werden.

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Bitterfeld-Wolfen bis 2030

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
38.794	38.389	37.965	37.548	37.132	36.750	36.352	35.948	35.591	35.212

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Zwischen 2021 und 2030 wird ein Rückgang der Bevölkerung um 9,3% erwartet
Es ist damit zu rechnen, dass dieses Problem auch weiterhin Bobbau betreffen wird, schon wegen des durchschnittlich höheren Anteils der über 65jährigen.

Fazit:

Bobbau zählt zu den mittelgroßen Ortsteilen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung wies Bobbau sich zwischen 2007 und 2020 einen Bevölkerungsrückgang auf, der allerdings prozentual unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt lag. Die Altersgruppe ab 65 Jahren weist einen relativ hohen Anteil auf, nur der Ortsteil Stadt Wolfen hat einen noch größeren Anteil in dieser Gruppe.

Eine Schrumpfung wird vorerst weiterhin stattfinden. Der relativ hohe Anteil an den über 65-jährigen lässt vermuten, dass Bobbau sich in der Sterberate zukünftig der Gesamtstadt annähern wird.

2.3 Sozialdaten, Gemeinschaftsleben

Bei den sozialen Rahmenbedingungen weist Bobbau im Verhältnis zur Gesamtstadt (und auch im Vergleich zu Sachsen-Anhalt) sehr gute Daten auf:

Die Arbeitslosenquote Mitte 2020 betrug 3,77 % (Quartalsstatistik Arbeitsmarkt 2. Quartal 2021 der Stadt Bitterfeld-Wolfen).

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II waren 2021 in Bobbau 14 gemeldet (eine auf 100 Einwohner), in der Stadt Bitterfeld-Wolfen waren es 2.457, das entspricht knapp 7 auf 100 Einwohner gerechnet.

Bobbau weist ein vielfältiges Vereinsleben auf. Besonders mitgliederstark sind der Sportverein SV Anhalt Bobbau mit einer Frauensportgruppe, einer Badminton-Ligamannschaft, einer Wandersportgruppe und einer Linedance-Gruppe. Der Heimatverein Bobbau-Siebenhausen e.V. trägt wesentlich zur Identifikation mit dem Ortsteil bei.

Eine Pfadfindergruppe - der „Stamm Jakobus, Bobbauer Turmfalken“ - besteht seit 2012 und widmet sich der Jugendarbeit im Rahmen der Gemeinde der Christuskirche Bobbau.

Zu nennen sind weiterhin der Männerchor 1863, die Freiwillige Feuerwehr und 4 Kleingartenanlagen.

Ein Höhepunkt im Gemeindeleben stellt das jährliche Wasserturmfest dar.

Die Christuskirchengemeinde ist ein aktives Zentrum des Gemeindelebens mit Angeboten für Kinder und Jugendliche (Christenlehre, Konfirmandengruppe, Musikgruppen, Pfadfindergruppe), einem Kirchenchor und Offerten wie Gemeindenachmittagen, Bibelstunden und natürlich der Seelsorge.

2021 öffnete in der alten Schule auf Initiative des Ortsbürgermeisters Matthias Berger das Bobbauer DDR-Museum, welches sich mit dem Alltagsleben in der ehemaligen DDR auseinandersetzt.

Die Kleingartenanlagen "Am Wasserturm" und "Sonnenblick" sind beständige Anlagen. Der Leerstand ist gering. Mit dem weiteren Wohnungsrückbau in Wolfen Nord wird sich allerdings die Leerstandsquote erhöhen.

Die Kleingartenanlagen "Grüne Insel" und "Am Windberg" haben kaum Leerstand. (Quelle STEK 2015).

Für öffentliche Veranstaltungen bzw. das Vereinsleben stehen das Gemeindezentrum im Wasserturm und das Vereinshaus in der *Bobbauer Dorfstraße* zur Verfügung. Hinzu kommen die Turnhalle *Schenkstraße 24* und das Stadion *Siebenhausener Straße*.



Vereinshaus



Wasserturm

Durch Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr wurde das historische Feuerwehrgerätehaus gesichert. Es wird genutzt, um dort historische Feuerwehrausrüstungen zu lagern.

Das historische Feuerwehrgerätehaus weist allerdings einen Sanierungsbedarf an seiner westlichen Fassade aufgrund von Nässeschäden auf.

2.4 Verkehr, Straßenzustand

Die verkehrliche Anbindung von Bobbau an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B184 als überregional bedeutsame Straße, welche Bobbau in Nord-Süd-Richtung durchschneidet.

Die Bundesstraße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Es bereitet insbesondere beim Gehen eingeschränkten Personen Schwierigkeiten, die *Alte Leipziger Straße* (B 184) als Fußgänger gefahrlos zu überqueren.

Siebenhausen ist über die Kreisstraße K 2051, die als Hauptstraße durch den Ort führt, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Bobbau

Im Untersuchungsgebiet wurde ein großer Anteil der Straßen, Gehwege und zugehörigen Grünflächen im Rahmen der früheren Dorferneuerungsmaßnahmen bereits vorbildhaft saniert.

Allerdings gibt es im alten Ortskern immer noch gemeindeeigene Straßen und Wegeverbindungen in einem schlechten, sanierungsbedürftigen Zustand.

Im Rahmen der Abstimmung mit dem Ortsbürgermeister und Ortschaftsräten sowie der Kartierungsarbeiten wurde festgestellt, dass folgende Straßen und Wegeverbindungen sowie die ehemalige Dorfgemeinschaftsbäckerei im alten Ortskern noch instandsetzungsbedürftig oder sogar grundhaft sanierungsbedürftig sind.

Diese sind im Kapitel 4.1, Maßnahmenübersicht mit Prioritätensetzung, dargestellt und erläutert.

Siebenhausen

Bei der durch Siebenhausen verlaufenden Kreisstraße K 2051 fehlen im Bereich des östlichen Ortseinganges vor den Hausnummern 1A - 6 die Fußwege vollständig.

Die Kreisstraße Richtung Reuden, hat vom Friedhof bis zum Ortsausgang weder einen Fuß- noch einen Radweg, welches eine erhöhte Unfallgefahr darstellt.

Vor dem Friedhof finden sich keinerlei öffentliche Stellplätze.

Von der Einmündung der Kreisstraße K2051 am westlichen Ortsrand in Richtung Deponie ist die Straße entlang der Häuser Nr. 15, 16 und 11 - die auch die Zuwegung zu den nördlich Siebenhausens gelegenen Ackerflächen darstellt - noch unbefestigt.

Im Rahmen der Dorfentwicklung sind diejenigen Wege und Straßen gemäß Richtlinie förderfähig, die im Rahmen des ländlichen Wegebaues der Erschließung landwirtschaftlicher oder touristischer Potenziale dienen oder die als Maßnahme der Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters und der Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung gelten.

Darum wurden die o.g. Wege und Straßen gemeinsam der Prüfung unterzogen, inwiefern sie touristischen und ggf. landwirtschaftlichen Zielen dienen bzw. welche Maßnahmen an den sanierungsbedürftigen Straßen und Wege prioritär zur Verbesserung der Lebensbedingungen der ansässigen dörflichen Bevölkerung beitragen.

Die die daraus abgeleitete Prioritätensetzung befindet sich unter Kapitel 4.

2.5 Öffentlicher Personennahverkehr und Radverkehr

Bus

Träger des öffentlichen Personenstraßenverkehrs (Bus) ist in Bitterfeld-Wolfen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Das Ortsgebiet ist durch verschiedene Regional- und Stadtbuslinien erschlossen.

Die Linien werden durch die Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH und die Vetter GmbH bedient.

Dabei ist Bobbau mit den Buslinien 405 (Bitterfeld - Bobbau, stündlich), 411 (Wolfen – Dessau, 2 mal morgens) und 412 (Wolfen – Raguhn, 4 mal täglich) angebunden, teils ist der Fahrplan auf den der Bahn abgestimmt.

Auch Siebenhausen verfügt über eine Anbindung an das Busnetz. Über die Linien 413 (Wolfen – Thurland) wird Siebenhausen etwa stündlich angefahren.

Bahn

Im Süden ist Bobbau im Bereich *Anhalter Platz* an den auf Jeßnitzer Gemarkung liegenden Haltepunkt der Bahn-Strecke zwischen Dessau und Richtung Bahnhof Bitterfeld angebunden.

Radverkehr

Bobbau ist, wie ganz Bitterfeld-Wolfen, ein „Radfahrerort“, wobei im Ortsbild insbesondere ein hoher Anteil von Radfahrern der älteren Generation auffällt.

Nach Auskunft der örtlichen Vertreter bestehen in der Ortslage keine gravierenden Missstände für Radfahrer, auch wenn kein durchgehendes Radwegenetz existiert. Stellenweise besteht „friedliche Koexistenz“ auf mit Fußgängern auf Gehwegen.

Das heißt aber nicht, dass Verbesserungen für Radfahrer (und auch Fußgänger) möglich und erforderlich sind!

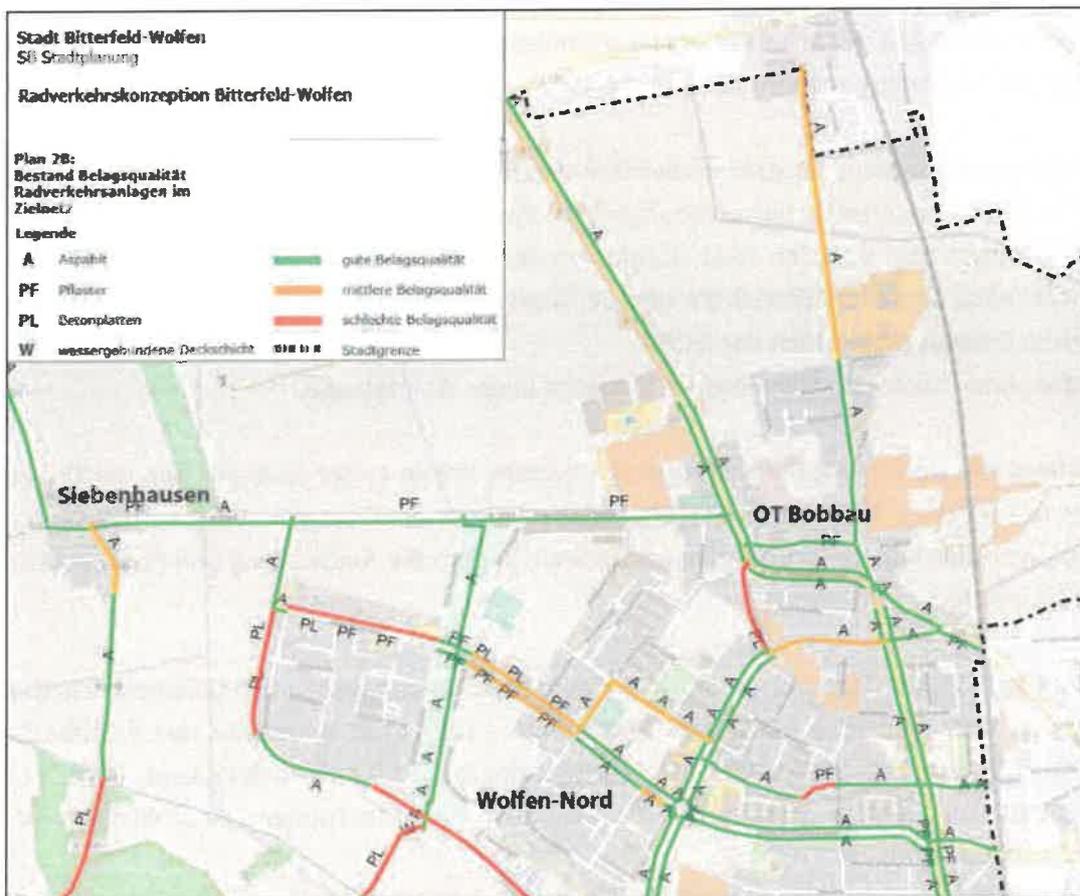
Gerade um für die alternde Bevölkerung - siehe auch Abschnitt *Demografie* - die innerörtliche Mobilität weiterhin zu ermöglichen und zu verbessern fallen drei Bereiche im Untersuchungsgebiet auf, die als Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer als sichere, vom Kraftverkehr getrennte und als Abkürzungen geeignete Strecken eine Rolle spielen, jedoch schlecht oder gar nicht befestigt sind:

- Verbindungsweg *Friedensstraße - Schenkstraße*
 - o nicht ausgebauter Verbindungsweg, auch für KFZ befahrbar
 - o ungeordnete Verkehrssituation

- Verbindungsweg *Schenkstraße - Querstraße*
 - o wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer
 - o Anliegerweg Kleingartenanlage

- Verbindungsweg *Am Berge - Anhalter Straße*
 - o wichtige, weitestgehend KFZ-freie Verbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Anlieger
- sichere Fahrradabstellmöglichkeiten am Wasserturm

Im Radverkehrskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind die Umgehungsstraße, die Alte Straße, die Querstraße und der Straßenabschnitt Siebenhausen vom Friedhof Richtung Reuden bis Ortsausgang Siebenhausen eingeschätzt als mit schlechter bzw. mittlerer Belagsqualität ausgestattete Teilstücke.



Quelle: Radverkehrskonzept Bitterfeld-Wolfen 2019

Von überregionalen Radwegen wird Bobbau am Ostrand durch den *Mulderadweg* berührt. Gerade auf diesem Stück ist er allerdings nur als einfacher Feldweg ausgebildet. Das touristische Potential wird damit geschwächt. Hinzu kommt als weiterer Mangel, dass keine gute Anbindung / Ausschilderung des touristischen Radweges an den Ortskern besteht, so dass diese Chance, Besucher in den Ortskern zu lenken, ungenutzt bleibt.

- Radweg zwischen Siebenhausen und Reuden
 - o Laut Radverkehrskonzept ausgestattet mit schlechter Belagsqualität.

- Lückenschluss *Mulderadweg*
 - o Schotter- /Feldweg (Problematik: Bahneigentum; Einholung Duldung und Gemeinde als Träger der Maßnahme ?) zum Ortskern über Anhalter Straße

2.6. Wirtschaft, Dienstleistungen und Gemeinbedarf

2.6.1 Wirtschaft und Dienstleistung

Bobbau weist im Ortsgebiet größere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auf, welche über die gängigen dorftypischen Beispiele hinausgehen. Da sind z.B. ein Mischgebiet am südlichen Ortsrand an der B 184 mit erheblichem Gewerbeanteil sowie mit dem „Muldepark“ ein großflächiges Einzelhandelsgebiet im Norden des Ortes.

Allerdings weist Bobbau auch drei landwirtschaftliche Standorte auf. Kartiert wurde ein historischer Hof mit landwirtschaftlichen Großgeräten innerhalb des Untersuchungsgebietes in der *Bobbauer Dorfstraße*. Von den zwei Standorten der Agrargenossenschaft Raguhn liegt einer in Ortskernnähe an der *Schäferstraße* und der Andere, ein Tierzuchtbetrieb befindet sich am nördlichen Ortsausgang östlich der B 184.

Außerdem findet sich eine Gärtnerei im Ortskern in der *Ackerstraße*.

Die vorliegende Dorfentwicklungskonzeption bezieht sich in erster Linie auf den dörflich geprägten historischen Ortskern. Darum liegt in der Analyse der Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen das Augenmerk auf diesem Bereich, in dem die Ausstattung und Funktionalität überprüft werden.

Traditionelle dörfliche Funktionen sind in Bobbau und Siebenhausen noch teilweise erhalten. Es gibt eine Nahversorgung mit Bäcker, und kleinere Läden mit Waren für den Schulbedarf und kleine Handwerksbetriebe, auch in Siebenhausen. Dies ist für einen Ort dieser Größe nicht mehr selbstverständlich und zeigt, dass die Bobbauer ihre Einrichtungen zu schätzen wissen und entsprechend nutzen.

Folgende Einrichtungen wurden in den beiden Ortskernen kartiert:

Bobbau

Gewerbe und Dienstleistung im Dorfentwicklungsgebiet (siehe Anhang, Karte „*Bobbau - Gewerbe Dienstleistung Gemeinbedarf*“)

Handwerk, produzierendes Gewerbe/ Nummerierung im Plan

Bauunternehmen/ 1

Auto- Bootswerkstätten/-händler/ 2

Motorradwerkstatt und A&V/ 3

Motortechnik-Reparatur/ 4

Heizungsbau/-technikbetriebe/ 5
Lufttechnik-Firma/ 6
Malerfirma/ 8

Landwirtschaft, Gartenbau

Gärtnereien, Agrofarm Raguhn/ 9

Dienstleistung – Handel und Kundendienste

Hundepflege 7
Bäcker/ 11
Gaststätte Sportlerheim/ 12
Heißmangel/ 13
Bürofachhandel/ 14
EDV-Service/ 15
Rechtsanwaltskanzlei/ 16
Computershop/ 17
Allianzvertreter/ 18
Finanzdienstleitungen/ 19
Führunternehmen/ 20
Bauelementehandel/ 21
Fahrschule/ 22
Bestatter/ 23
Möbelhandel/ 24
Nagelstudio/ 25
Anglerbedarf + Waffen/ 26
Blumengeschäft/ 27
Telekom Kundenbetreuung/ 28
Business-Center Bobbau/ 34
Büroservice Handwerk und Gewerbe/ 36

Beherbergung

Hotel/ 29
Zimmervermietung/ 30

Gesundheit

Logopäde/ 31
Hörgeräte, Optiker/ 32
Physiotherapie/ 33
Veterinär/ 35

Siebenhausen

Gewerbe, Dienstleistung und Gemeinbedarf im Dorfentwicklungsgebiet (siehe Anhang, Karte „Siebenhausen - Gewerbe Dienstleistung Gemeinbedarf“)

Gewerbe

Bauunternehmen/ 1

Malerbetrieb/ 2

Autowerkstatt/-handel / 3

Dienstleistung - Kundendienste

Steuerberater/ 4

Rechtsanwaltskanzlei/ 5

Fuhrunternehmen/ 6

Gesundheit

Zahnarzt/ 7

Die Lage der Betriebe und Einrichtungen im Ortsgebiet ist in den Plänen „Bobbau - Gewerbe Dienstleistungen Gemeinbedarf“ und „Siebenhausen - Gewerbe, Dienstleistungen Gemeinbedarf“ dargestellt. Dort findet sich die Nummerierung wieder, so dass eine räumliche Zuordnung möglich ist.

Es ist festzustellen, dass Bobbau über einen vergleichsweise gut mit Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgestatteten Ortskern verfügt. Selbst die kleine Siedlung Siebenhausen weist eine zwar zur Selbstversorgung nicht ausreichende, aber doch bemerkenswerte Ausstattung auf.

Für die Bereiche Handel, Handwerk und Dienstleistungen besteht im Dorfentwicklungsgebiet Bobbau-Siebenhausen kein Handlungsbedarf. Lediglich die Gastronomie ist noch unterrepräsentiert.

2.6.2 Gemeinbedarf

Bobbau und Siebenhausen werden bezüglich Schulbildung, Gesundheitsversorgung und Verwaltung weitestgehend durch die Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen mit betreut.

Im Ortsteil gibt es eine gut besuchte Kindereinrichtung.

Die Grundschule wurde geschlossen.

Die Schulversorgung wird über die GS "Steinfurth", die Sekundarschule I und das Heinrich-Heine-Gymnasium abgedeckt.

Die ärztliche Versorgung erfolgt über Fachärzte in Wolfen und Bitterfeld sowie das Gesundheitszentrum Bitterfeld-Wolfen in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße im OT Stadt Bitterfeld und einer Außenstelle in der Robert-Koch-Straße im OT Stadt Wolfen.

In Siebenhausen praktiziert ein Zahnarzt.

Eine Filiale der Deutschen Post befindet sich in Bobbau, in der *Alten Leipziger Straße 29*.

Gemeinbedarfseinrichtungen in Bobbau und Siebenhausen

Bobbau verfügt über ein Gemeindezentrum im Wasserturm mit Sitz des Ortsbürgermeisters, dem Versammlungsraum des Ortschaftsrates und Räumlichkeiten für Vereine.

Am Wasserturm ist zudem die Freiwillige Feuerwehr stationiert.

In der *Bobbauer Dorfstraße* befindet das Vereinshaus. Der bauliche Zustand ist gut.

Die Alte Schule beinhaltet seit September 2021 das Bobbauer DDR-Museum. Darüber hinaus ist es Sitz des Kreissportbundes Anhalt-Bitterfeld, sowie einiger ortsansässiger, aber überregional tätiger gemeinnütziger Vereine.

An der Christuskirche im Ortszentrum wurden 2011 die Renovierungsarbeiten abgeschlossen.

Sowohl in Bobbau als auch in Siebenhausen gibt es einen Friedhof.

Auf dem Friedhof in Bobbau fanden in den vergangenen Jahren jährlich ca. 20 Bestattungen statt. Der Friedhof verfügt über eine neue Trauerhalle und ist mit barrierefreiem Zugang und Wegen, KFZ-Stellplätzen im Umfeld, Fahrradabstellplätzen und Bänken in einem guten Zustand.

Auf dem Friedhof in Siebenhausen (ohne Trauerhalle) wurden in den letzten Jahren keine Bestattungen mehr durchgeführt, lediglich eine Verlängerung der Grabnutzung wurde beantragt. Allerdings stellt ein Friedhof für einen Ortskern als historische Grünfläche einen nicht zu unterschätzenden Treffpunkt und wichtiges Identifikationssymbol für die Einwohner dar.

Am Friedhof in Siebenhausen fehlen geordnete Stellplätze.

Die Bobbauer Kita (Krippe und Kindergarten) verfügt über 12 Krippen- und 26 Kindergartenplätze. Davon waren 2021 vier Kindergartenplätze unbesetzt.

Für den Bereich Sport stand in Bobbau früher das Stadion in der Siebenhausener Straße zur Verfügung. Die Sporthalle in der Schenkstraße 24 wird von vielen Vereinen, dem Kindergarten und weitere für vielfältigen Freizeit - und Gesundheitssport genutzt.

Für das Stadion, welches nicht mehr für sportliche Aktivitäten genutzt wird, wird an einem Nachnutzungskonzept gefeilt. Der Sportplatz war für Bobbau immer ein Ort der Begegnung für Menschen aller Generationen. In diesem Sinne soll das Gelände auch weiterentwickelt werden.

Spielplätze gibt es in Bobbau nicht, jedoch hält die Stadt Bitterfeld-Wolfen am westlichen Ortsrand an der Ecker *Quer-* und *Verbindungsstraße* den hervorragend ausgestatteten Spielplatz „Aurora“ für die Altersgruppe 1-15 Jahre vor.

In der Karte „Bobbau - Gemeinbedarf“ sowie „Siebenhausen - Gewerbe, Dienstleistungen und Gemeinbedarf“ ist die Lage der Einrichtungen im Ortsgebiet mit folgender Nummerierung dargestellt:

Gemeinbedarf

Bobbau

- Gemeindezentrum/ 1
- Vereinshaus/ 2
- Kirche/ 3
- Feuerwehr/ 4
- Turnhalle/ 5
- Friedhof Bobbau mit Trauerhalle/ 6
- Kindertagesstätte/ 7
- Graue Panther LV Sachsen-Anhalt./ 10
- Ev. Pfarramt/11

Siebenhausen

- Friedhof/ 8

2.7. Städtebauliche Strukturen

2.7.1 örtliche Baustrukturen, Bestand und Zustand

Bobbau

Bobbaus historischer ursprünglicher Ortskern liegt - teils in Form eines Straßendorfes - um die *Bobbauer Dorfstraße* und *Alte Straße*.

Hier finden sich noch die meisten Gebäude aus dem 17.-19. Jahrhundert, oftmals als landwirtschaftlich geprägte Höfe mit Stallanlagen und großen Scheunen in einem dörflich geprägten Siedlungsraum.



Ansicht *Bobbauer Dorfstraße*

Auch einzelne Gebäude und Gehöfte wurden saniert, es gibt jedoch immer noch Hofanlagen, die aufgrund der schwindenden Bedeutung der bäuerlichen Landwirtschaft zum Teil seit Jahrzehnten keiner entsprechenden Nutzung mehr unterliegen.

Der Erhalt dieser Strukturen ist jedoch unabdingbar für die Bewahrung des Ortskernes als lebenswerten Wohn-, Arbeits-, und Sozialraum im dezentralen Siedlungsgefüge.

Erforderlich sind darum Maßnahmen zur Sicherung, Umnutzung und Weiterentwicklung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Bausubstanz zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der Bevölkerung und, wo möglich, auch der Wiederinbetriebnahme über neue wirtschaftliche Nutzungen.

Alle ortsbildprägenden stark geschädigten oder instandsetzungsbedürftigen historischen Gebäude in diesem Bereich wurden kartiert (siehe Anhang, Karte Bobbau – Gebäude).

Hier wurden die tatsächlich schwerst geschädigten und die Gebäude mit einem durchweg hohen Instandsetzungsbedarf berücksichtigt. Es gibt durchaus mehr Häuser mit Schädigungen, jedoch wurde solche, die im Bestand prinzipiell gesichert schienen, hier nicht in den Plan übernommen.

Wenn im Rahmen der Dorfentwicklung Baumaßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden sollen, dann vorrangig an den ortsbildprägenden Hauptgebäuden und an, das dörfliche Erscheinungsbild prägenden Scheunen und ehemaligen Stallungen. Ein besonders die Ortsgeschichte und das Ortsbild prägendes Gebäude stellt die ehemalige Dorfgemeinschaftsbäckerei dar. Dieses wurde 1790 errichtet und bis Ende der Achtziger Jahre als Bäckerei und nach der politischen Wende als Gaststätte genutzt. Das Objekt steht derzeit leer und soll zukünftig, da es sich im unmittelbaren Dorfzentrum und im räumlichen Zusammenspiel mit dem Vereinshaus in der Alten Schule und der Kirche steht, als Begegnungsstätte genutzt werden.

Im 19. Jahrhundert erfolgte eine Erweiterung des Ortes hauptsächlich in Richtung Westen und Süden.

Zwar wurden hier i.d.R. keine bäuerlichen Hofanlagen mehr errichtet, jedoch ist das Erscheinungsbild z.B. in der *Anhalter Straße*, *Turmstraße*, *Schenkstraße*, *Neue Reihe*, *Bornweg* eindeutig dörflich geprägt, bis hin zu kleinen Stallungen, vor allem aber aufgrund der oftmals

eingeschossigen, kleinteiligen Bebauung mit Nutzgärten am Haus. Es herrschen rot gedeckte Satteldächer vor.

In direkter Nachbarschaft zu dem fast urban geprägten kleinen Bereich der *Friedensstraße/ Ecke Verbindungsstraße* finden sich auch schon wieder typisch dörfliche Nutzungen:



Ländliche Idylle im Ortskern

In diesen Erweiterungsbereichen wurden weniger stark geschädigte Gebäude vorgefunden. Wenn, dann bestand in der Regel Sanierungsbedarf an einzelnen Bauteilen wie Dach, Fassade oder Fenster.

Ausgesprochen ländlich-ortsbildprägende Gebäude kommen nur vereinzelt vor – es wird auf die Karte „Bobbau-Gebäude“ verwiesen.

Siebenhausen

Mit Siebenhausen hat Bobbau einen absolut typisch dörflich geprägten Ortsteil. Der Ort wurde mit 10 Bauernhöfen gegründet, mehrmals teilweise zerstört, aber immer wieder in seiner ländlichen Struktur aufgebaut.

Kleine Ortserweiterungen fanden am Ortseingang aus Richtung Bobbau und in einem Neubaugebiet am Südrand der alten Ortslage statt.

Die ehemals landwirtschaftliche Prägung ist vor allem an den Hausnummern 26-30 noch ablesbar. Hier finden sich auch die ortsbildprägenden stark sanierungsbedürftigen Gebäude Siebenhausen Nr. 27 und 29.



Siebenhausen Nr. 27



Siebenhausen Nr. 29

Die Instandsetzungsbedürftigen und ortsbildprägenden Gebäude sind im Anhang in der Karte „Siebenhausen – Gebäude“ dargestellt.

2.7.2 Freiraum und Ortsgrün

Bobbau

Im Rahmen der Dorferneuerung wurden im Bereich des ursprünglichen historischen Ortskerns in der *Bobbauer Dorfstraße* das Wohnumfeld, die Straßen und Wege vorbildlich im Sinne eines einheitlichen dörflich-ländlichen Gestaltungskonzeptes erneuert. Pflaster wechselt sich mit Asphalt und Naturstein ab. Kleine Grünflächen und erhaltene Bäume oder Nachpflanzungen lockern das Ortsbild auf.

Im Straßen- und Wegebau besteht darum hier kein Erneuerungsbedarf



Bobbauer Dorfstraße

Wenn für den historischen Ortskern konstatiert werden konnte, dass im Wohnumfeld und für die Straßen und Wege kein Handlungsbedarf mehr besteht, so zeigt sich in den Erweiterungsflächen um den ursprünglichen Ortskern ein anderes Bild.

Alle unter Kapitel 2.4 aufgeführten instandsetzungsbedürftigen Straßen und Wege befinden sich in diesen Gebieten (siehe auch Karte „Bobbau-Maßnahmen“).

Hinsichtlich der Grünflächen besteht kein akuter Handlungsbedarf. Der Friedhof ist gepflegt und die eher kleineren öffentlichen Grünflächen z.B. am Ostende der Grenzstraße und an der Verbindungsstraße sowie der Kirchhof machen einen gepflegten Eindruck.

Zu prüfen wäre, ob im Rahmen des Fußwegebaus in der westlichen *Querstraße* das grüne Dreieck neu geordnet werden sollte.

Ohnehin wird Bobbau vorrangig durch das Grün der gepflegten Vorgärten und Hausgärten positiv geprägt.

Siebenhausen

Neben den privaten Grünflächen ist Siebenhausens einzige eigentliche öffentliche Grünfläche der Friedhof. Am Friedhof besteht kein Handlungsbedarf.

Weitere „Grünstreifen“ verlaufen entlang der Straßen ohne Gehwege (Ortseingang aus Bobbau und Straße nach Reuden).



Siebenhausen, Randstreifen ohne Pflege

Diese Flächen sind bisher weitgehend sich selbst überlassen. Änderung würde durch den angestrebten Gehwegausbau erreicht.

3. Leitbild und Handlungsfelder

3.1 Stärken und Schwächen

Der Dorfentwicklungsplan soll die langfristig sinnvolle Entwicklung Bobbaus mit Siebenhausen als Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum sicherstellen.

Als Richtschnur für die künftige Entwicklung dient ein Leitbild mit thematischen Zielstellungen, das aus den Stärken und Schwächen entwickelt wird. Daraus werden sowohl Empfehlungen zur Gesamtentwicklung als auch die Handlungsfelder und Maßnahmen abgeleitet.

Zu den Stärken Bobbaus mit Siebenhausens zählen eindeutig

- deren Ausstattung mit Gewerbebetrieben, Dienstleistungseinrichtungen, damit Vorhandensein von Arbeitsstätten,
- die Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und
- die gut funktionierende Ortsverwaltung auf Ebene Ortsbürgermeister und Ortschaftsrat sowie
- ein ausgebildetes Gemeinwesen durch Vereinsarbeit, Ortsfeste und eine ausgeprägte Identifikation der Einwohner mit Bobbau.

Die Anbindung an den ÖPNV und das überörtliche Straßennetz ist verhältnismäßig gut ausgeprägt, so dass Bobbau weiter als Wohnort auch für im Umland arbeitende Bewohner und deren Kinder (Kita-Kinder, Schüler und Auszubildende) geeignet bleibt.

Hinzu kommt, dass das Ortsbild in den vergangenen Jahren durch Maßnahmen im öffentlichen Raum und auch durch die Ausbau- und Instandsetzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ein vorbildliches Niveau erreicht hat – umso mehr fallen allerdings die noch verbliebenen Mängel und Missstände auf.

Schwächen zeigen sich in den noch nicht ausgeführten Straßen- und Wegebauinstandsetzungen im Westteil des Ortskernes Bobbau sowie in Siebenhausen bei den noch fehlenden Gehwegen und einer unbefestigten Straße.

In beiden Ortsteilen wurden zudem vereinzelt ortsbildprägende Gebäude und Nebengebäude in schlechtem Bauzustand vorgefunden. Diese sind meist auf den Wegfall der ursprünglichen Nutzungen zurückzuführen. Eine wirtschaftlich tragbare Nachnutzung erweist sich oft als schwierig, allerdings sollte zumindest der Bestand dieser ortsbild- und strukturprägenden Ensembles gesichert werden (z.B. ehemalige Dorfgemeinschaftsbäckerei).

Das Potential der ehemaligen Sportflächen an der Siebenhausener Straße ist nicht ausgeschöpft.

Eine weitere Schwäche stellt die aufgrund der bestehenden Altersstruktur auf Dauer noch zunehmende Überalterung der Einwohnerschaft dar.

3.2 Leitbild und Handlungsfelder

Aus der Stärken- Schwächen-Analyse sind die zukünftigen Handlungsfelder und Maßnahmen abzuleiten. Dabei werden hier nur Bereiche, für die auch ein Handlungsbedarf besteht, aufgeführt.

3.2.1 Leitbild

Für Bobbau ist die ortsverträgliche Stärkung der Wohnfunktion durch Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen innerhalb des Bestandes ohne Ortserweiterungen (Erhaltung Ortsbild, Sicherung ortsbildprägende Ensembles- auch für nachfolgende Generationen) anzustreben.

Deshalb gilt es, Lebensbedingungen zu schaffen, die sowohl den Bedürfnissen junger Familien als auch denen der älteren Generation entsprechen. Um die Abwanderung junger Familien aus dem durch Anzeichen von Überalterung gekennzeichneten Ort zu bremsen, ist der Erhalt der Kita anzustreben.

Durch Erneuerung der verbliebenen instandsetzungsbedürftigen Straßen und Gehwege und durch Ergänzung des Wegenetzes soll erreicht werden, dass die Bedingungen für innerörtliche Mobilität speziell auch für die ältere Bevölkerung verbessert werden, insbesondere durch einen fußgängerfreundlichen und fahrradtauglichen Ausbau.

Es ist anzustreben, die gute Ausstattung mit Handwerks-, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die öffentlichen Angebote aufrechtzuerhalten. Dafür sind bürgerliches Engagement mit einem starken Ortschaftsrat, die Aufrechterhaltung der Bevölkerungszahl (siehe u.a. 1. Absatz dieses Kapitels) und die Herstellung und Erhaltung einer gewerbefreundlichen Infrastruktur erforderlich.

Letztlich geht es auch darum, die Gemeinde als Raum der ländlichen Kultur und des Gemeinwesens zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Aufgrund des vielfältigen Vereinslebens bestehen dafür gute Voraussetzungen. Dabei ist stärker zu berücksichtigen, dass neben der Jugendförderung verstärkt der Altersstruktur angemessene Angebote z.B. im Sportverein geschaffen werden. Ein Beispiel dafür kann das Gesundheitssportangebot des Bitterfelder Schwimmvereins sein.

Bauliche Maßnahmen zur Unterstützung dieses Leitzieles sind derzeit nicht erforderlich.

3.2.2 Handlungsfeld Straßenräume und Wegenetz

Das übergeordnete Ziel für den Bereich Verkehr ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung von dörflichen Qualitäten.

Die Benachteiligung der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer an der B184, insbesondere bei deren Querung, sollte zumindest ein Stück weit gemindert werden. Dies ist nicht Aufgabe der Dorferneuerungsförderung, steht aber dennoch an.

Neben der Erneuerung schadhafter Fahrbahndecken im Westteil des Ortskernes ist auch eine gestalterische Aufwertung der Straßenräume anzustreben. Dabei sollte das dörfliche Erscheinungsbild der Straßen weiterhin Maßstab sein.

Darüber hinaus gilt es, das Netz fußläufiger Verbindungen durch die Verbindungswege *Friedensstraße – Schenkstraße, Schenkstraße – Querstraße* und *Am Berge - Anhalter Straße* zu verbessern und beispielsweise durch Ausbau und Anbindung des Mulderadweges das touristische Potenzial zu erhöhen.

3.2.3 Handlungsfeld örtliche Baukultur

Die Analysen zeigen, dass der historische Ortsgrundriss in den Untersuchungsgebieten von Bobbau und Siebenhausen noch gut ablesbar ist.

Prägend für die Ortskerne sind immer noch die ursprünglichen Gebäude mit den dazugehörigen Gärten und Wiesen. Für die weitere Ortsentwicklung hat der Erhalt der charakteristischen Bau- und Freiraumstruktur einschließlich des Großbaumbestandes auch bei innerörtlicher Verdichtung eine hohe Priorität.

Das Erscheinungsbild der noch erhaltenen alten Dorfkern ist in Teilbereichen durch Verfall von alten Hofstellen gestört.

Damit Bobbau seine Identität und seine noch vorhandenen Qualitäten nicht einbüßt, sollten folgende Empfehlungen für die weitere Ortsentwicklung berücksichtigt werden:

- ungenutzte ortsbildprägende Gebäude in ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben vor weiterem Verfall sichern,
- Umnutzung alter Hofstellen statt Abriss unterstützen, bei erforderlichem Abriss alter Bausubstanz möglichst an selber Stelle ein Neubau, der sich durch eine angepasste Gestaltung harmonisch in das Ortsbild einfügt,
- bei Baulücken im alten Ortskern der ländlichen Struktur angepasste Neubebauung (Gärten, Größe der Baukörper) beachten.

In diesem Handlungsfeld werden bewusst keine Einzelmaßnahmen benannt. Letztlich ist es von der Initiative und finanziellen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Grundstückseigentümers abhängig, ob eine Maßnahme realisiert werden kann.

Bei den, für Sicherungs-, Instandsetzungs- oder grundhafte Sanierungsmaßnahmen in Frage kommenden Maßnahmen handelt es sich vorrangig um die in den Karten „Bobbau-Gebäude“ und „Siebenhausen-Gebäude“ dargestellten Objekte.

3.2.4 Handlungsfeld Gemeinwesen

Mit dem Ensemble am Wasserturm, dem Vereinshaus sowie der Turnhalle bestehen gute bauliche Voraussetzungen für ein abwechslungsreiches, aktives Gemeindeleben.

Die Vereine und die Kirche mit ihren Angeboten sind prägende Träger des Gemeinschaftslebens.

Die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes an der Siebenhausener Straßen birgt großes Potential für die Schaffung eines Mehrgenerationenparks mit Nachnutzungsmöglichkeiten für Spiel, Breiten-/ Freizeitsport und Gemeinschaftsveranstaltungen (z.B. Sportabzeichen) und als Bürgergarten.

Bei rückläufigen Gemeindefinanzen ist zunehmend bürgerschaftliches Engagement erforderlich, um auch in Zukunft Gemeinschaftsaktionen wie das „Wasserturmfest“ durchführen zu können.

Aufgrund des demografischen Wandels ist verstärkt zu berücksichtigen, dass neben der Jugendförderung der vorhandenen Altersstruktur angemessene Angebote, z.B. auch im Sportverein, geschaffen werden.

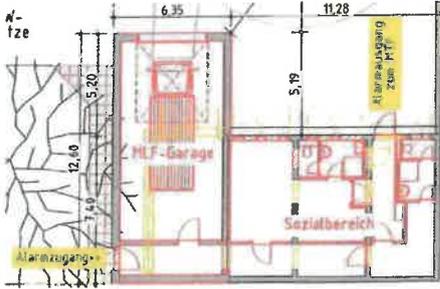
4 Maßnahmen und Prioritäten

4.1 Maßnahmenübersicht mit Prioritätensetzung

Bei den abgestimmten öffentlichen Maßnahmen in Bobbau und Siebenhausen handelt es sich bis auf die vorgeschlagene Sicherung des kleinen historischen Feuerwehrgerätehauses in der Straße *Am Berge* ausschließlich um Straßen- und Wegebaumaßnahmen, teils inklusive Straßenbeleuchtung.

Die Maßnahmen sind im Anhang in den Karten „Bobbau - Maßnahmen“ und „Siebenhausen - Maßnahmen“ dargestellt.

Bezeichnung	Beschreibung	Abbildung
prioritär		
grundhafter Ausbau restliche <i>Querstraße</i> inkl. Beleuchtung	Prüfung schmalerer Ausbau entsprechend und Erforderlichkeit beidseitig Gehwege; Einbindung Weg Kleingartenanlage	

<p>Lückenschluss <i>Mulderadweg</i> in Bobbau</p>	<p>befahrbarer Ausbau ohne Straßenbeleuchtung; Klärung Gestattung, da Bahneigentum</p>	
<p>Fußweg von Friedhof Richtung Reuden in Siebenhausen;</p>	<p>Vorrangig einseitig auf der Ostseite Westseite zu schmal, störende Einbauten (Lampen) und problematische Höhenverhältnisse Bushaltestellen Bänke, Regenschutz</p>	
<p>Neubau MLF-Garage (Förderfähigkeit?!)</p>	<p>Abbruch alte Garage, Energetische Instandsetzung, Umbau Sozialbereich und Schlauchlager, Garage, Aussenbereich</p>	
<p>Nachnutzung Sportplatz als Mehrgenerationenpark</p>	<p>Sanierung und Umgestaltung Sportplatz, Bürgergarten mit Sitzmöglichkeiten, Unterständen, Klettergerüst, Schaukel, Karussell, Basketballständer, Bolztoren, Fedegeräten, Sandkasten, Fitnessgeräten</p>	
<p>Verbindung <i>Friedensstraße</i> – <i>Schenkstraße</i></p>	<p>mehrere Anliegergrundstücke, befahrbarer Ausbau auch zur Sicherung Zufahrt als Rettungsweg, keine Durchfahrtsstraße Prüfung Verwendung wassergebundener Belag</p>	

<p>grundhafter Ausbau <i>Neue Reihe/ Neuer Weg</i></p>	<p>siehe <i>Turmstraße</i>, entsprechender Zustand</p>	
<p>Befestigung <i>Nebenstraße</i> in Siebenhausen</p>	<p>Ausbau mit Wendehammer, kein Ringschluss bis Einmündung Richtung Reuden</p>	
<p>Stellplätze Friedhof in Siebenhausen</p>	<p>keine geordneten Stellplätze am Friedhof</p>	
<p>grundhafter Ausbau <i>Turmstraße</i></p>	<p>wichtige interne Erschließungsstraße, abgängige Kanäle, hoher laufender Instandsetzungsbedarf, östlicher Fußweg zu schmal – Prüfung Bedarf</p>	
<p>Stellplätze und Fahrradstellplätze am Wasserturm</p>	<p>„wilde“ unbefestigte Stellplätze am Gemeindezentrum geordnet und barrierefrei ausbauen Schaffung sicherer Fahrradabstellplätze</p>	

<p>Historisches Feuerwehrrdepot</p>	<p>Wasserschaden, Dacherneuerung und Fassadenputz,</p>	
<p>Schenkstraße inkl. Beleuchtung</p>	<p>Betonstraße, Zustand nicht mangelfrei; evtl. auch nur Beleuchtung</p>	
<p>kleine Platzfläche Am Berge</p>	<p>unbefestigt, wildes Parken, ungeordnete Verkehrssituation, Pflasterung</p>	
<p>Verbindung Schenkstraße – Querstraße</p>	<p>Ausbau für Radfahrer und Fußgänger, kein Kraftverkehr außer Teilstück von Einmündung Querstraße zu Haus-Nrn. 21-24</p>	
<p>Fußweg in Siebenhausen, Ortseingang Richtung Bobbau</p>	<p>Prüfung beidseitig erforderlich, vorrangig Nordseite, dadurch auch Verbesserung Ortsbild Bushaltestellen Bänke, Regenschutz</p>	

Umnutzung ehem. Dorfgemeinschaftsbäckerei	Sanierung und Nutzung als Begegnungsstätte	
---	--	---

nicht prioritär		
Verbindungsweg <i>Am Berge - Anhalter Straße</i>	Verbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Anlieger, befahrbarer Ausbau	
Radweg zwischen Siebenhausen und Reuden	befahrbarer Ausbau ohne Straßenbeleuchtung; ca. 1.250 m, durch Reudener Busch	

4.2 Kostenschätzung

Die Kostenschätzungen 2017 erfolgten auf Basis der Kostensammlung im Tiefbauamt der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Der nachfolgenden Kostenschätzung wurden die Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes vom 1. Quartal 2016 bis November 2021 zugrunde gelegt.

Danach lagen die Kostensteigerungen vom 1. Quartal 2017 bis zum 4. Quartal 2021 beim Straßen- und Ortskanälebau bei 25,2%. (siehe Anhang).

Dazu wurde aufgrund der Preisentwicklung im letzten Quartal und der erwarteten Entwicklung ein Sicherheitsaufschlag gegeben und mit einer Kostenerhöhung von 30% fortgeschrieben

Prioritäre Maßnahmen	Kosten in €
grundhafter Ausbau restliche <i>Querstraße</i> inkl. Beleuchtung	375.000 - 430.000
Lückenschluss <i>Mulderadweg</i> in Bobbau	210.000

Fußweg von Friedhof Richtung Reuden in Siebenhausen	42.000- 52.000
Neubau MLF-Garage (Förderfähigkeit?!)	n.n.
Mehrgenerationenpark	60.000
Verbindung <i>Friedensstraße – Schenkstraße</i>	Pflaster 42.000, Straße 100.000
grundhafter Ausbau <i>Neue Reihe</i>	580.000
grundhafter Ausbau <i>Neuer Weg</i>	
Befestigung <i>Nebenstraße</i> in Siebenhausen	185.000
Stellplätze Friedhof in Siebenhausen	15.000 - 20.000
grundhafter Ausbau <i>Turmstraße</i>	530.000
Stellplätze und Fahrradstellplätze am Wasserturm	60.000 - 90.000
Historisches Feuerwehrdepot	11.000 - 15.000
<i>Schenkstraße</i> inkl. Beleuchtung	740.000
kleine Platzfläche <i>Am Berge</i>	26.000
Verbindung <i>Schenkstraße – Querstraße</i>	Pflaster 82.000 Straße 200.000
Fußweg in Siebenhausen, Ortseingang Richtung Bobbau	90.000
Sanierung, Umnutzung Dorfgemeinschaftsbäckerei	n.n.
Summe ohne MLF-Garage	3.206.000 - 3.311.000

nicht Prioritäre Maßnahmen	Kosten
Verbindungsweg <i>Am Berge - Anhalter Straße</i>	105.000 €
Radweg Siebenhausen nach Reuden (auch in DEP Reuden!)	400.000€

Quellenverzeichnis

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie Sachsen-Anhalt	MBL LSA. 2018, 86, Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt, Erlassdatum: 01.11.2017, Fassung vom: 11.03.2021 Gültig ab: 04.05.2021	Magdeburg 2021
STEK-Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2015 – 2025	Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH	Bitterfeld-Wolfen 2015
Raumordnungsbericht 2021 für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	Köthen (Anhalt) 2021
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	Köthen (Anhalt) 2018
Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	Magdeburg 2010
Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ausfertigung Mai 2012, Fortschreibung Entwurf 2020	Hyder Consulting; Stadtlandgrün	Bitterfeld-Wolfen 2020
Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2020 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt	Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt	Halle, 2021
Stadt Bitterfeld-Wolfen, Quartalsstatistik – Bevölkerung 2. Quartal 2021	Stadt Bitterfeld-Wolfen, SB Organisation/Archiv	Bitterfeld-Wolfen 2021
Stadt Bitterfeld-Wolfen, Statistischer Jahresbericht 2020 Teile 1 und 2	Stadt Bitterfeld-Wolfen, SB Organisation/Archiv	Bitterfeld-Wolfen
Statistische Kurzinformationen der Stadt Bitterfeld Wolfen 30.06.2021	Stadt Bitterfeld-Wolfen, SB Organisation/ Archiv	Bitterfeld-Wolfen 2021
Quartalsstatistik Arbeitsmarkt der Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2- Quartal 2021	Stadt Bitterfeld-Wolfen, Bereich OB, Sachbereich Bürgerservice-Meldeangelegenheiten; Quelle Bundesagentur für Arbeit	Bitterfeld-Wolfen 2021
Zeitschrift für den Erdkundeunterricht, Karte Naturräumliche Gliederung der DDR	H. Richter und H. Bartsch	Berlin 1974
Dorferneuerungsplan Bobbau/OT Siebenhausen, Fortschreibung 2017	SALEG, Kaaden	Bitterfeld-Wolfen 2017
www.mein-bus.net ; Liniennetzplan und Fahrpläne gültig ab 12.12.2021	Vetter Verkehrsbetriebe	Zörbig 2021



DORFENTWICKLUNG BOBBAU und SIEBENHAUSEN

Straßen, Wege, Stellplätze Siebenhausen

 STRASSEN-, WEGEBAU

 PARKPLATZ

 RADWEG RICHTUNG REUDEN

 Gebietsgrenze

Juni 2022

ohne Maßstab

STEG
Stadtentwicklungsgesellschaft
Bitterfeld-Wolfen mbH
Rathausplatz 3, 06766 Bitterfeld-Wolfen

Tel. 03494 6661 00

<https://steg.bitterfeld-wolfen.de/>





DORFENTWICKLUNG BOBBAU und SIEBENHAUSEN

Maßnahmen

-  WEGEAUSBAU WASSERGEBUNDEN
TEILS BEFAHRBAR; PLATZGESTALTUNG
-  STRASSEN- UND GEHWEGBAU GRUNDHAFT;
PFLASTER ODER ASPHALT
-  PARKPLATZ, FAHRRADSTELLPLÄTZE
-  FEUERWEHRGARAGE
-  BEGEGNUNGSTÄTTE DORFBÄCKEREI
-  MEHREGENERATIONENPARK
-  BELEUCHTUNG

■■■■■ Gebietsgrenze

Juni 2022

ohne Maßstab

STEG
Stadtentwicklungsgesellschaft
Bitterfeld-Wolfen mbH
Rathausplatz 3, 06766 Bitterfeld-Wolfen

Tel. 03494 6661 00

<https://steg.bitterfeld-wolfen.de/>

