



Dorferneuerungsplan Thalheim



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Dorferneuerungsplan Thalheim

Auftraggeber:

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Auftragnehmer:

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Magdeburger Straße 36
06108 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorferneuerung

Dorferneuerung Thalheim	1
Dorferneuerungsprogramm RELE 2014 - 2020	2
Planungsablauf	3

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Gesamtstadt, allgemeine Situation	5
1.2 Planerische Rahmenbedingungen	7
1.2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)	7
1.2.2 Regionaler Entwicklungsplan Entwurf (REP 2017)	7
1.2.3 Bauleitplanung	8

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Natur und Landschaft	10
2.2 Demografische Entwicklung	10
2.3 Sozialdaten, Gemeinschaftsleben	12
2.4 Verkehr, Straßen	12
Bahn	
Luft	
Bus	
ÖPNV und Rad	
Innerörtliche Straßen	
2.5 Wirtschaft, Dienstleistungen und Gemeinbedarf	20
2.5.1 Wirtschaft und Dienstleistungen	20
2.6. Städtebauliche Strukturen	22
2.6.1 örtliche Baustrukturen, Bestand und Zustand	22
2.6.2 Freiraum und Ortsgrün	27

3. Leitbild und Handlungsfelder

3.1 Stärken und Schwächen	28
3.2 Leitbild	29
3.3 Handlungsfeld Straßenräume und Wegenetz	29
3.4 Handlungsfeld örtliche Baukultur	30

4 Maßnahmen und Prioritäten

4.1 Maßnahmenübersicht mit Prioritätensetzung, Kostenschätzung	31
4.1.1 Prioritäre Maßnahmen	31
4.1.2 Nicht prioritäre Maßnahmen	32

Anhang

Kartenverzeichnis

Karte Thalheim - Gewerbe Dienstleistung Gemeinbedarf	
Karte Thalheim - Gebäude	
Karte Thalheim - Maßnahmen	
Kostenschätzungen?	

Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorferneuerung

Dorferneuerung Thalheim

1388 wurde Thalheim erstmals urkundlich erwähnt. Während des Dreißigjährigen Krieges wurde das Dorf 1631 schwer verwüstet. 1640 wurde das halbe Dorf zerstört.

Wiederaufgebaut und erheblich angewachsen war Thalheim bis Mitte des 19. Jahrhunderts ein überwiegend landwirtschaftlich geprägtes Bauerndorf, was sich bis heute städtebaulich und in den baulichen Strukturen im Bereich um den *Ernst-Thälmann-Platz* und entlang der *Rudolf-Breitscheid-* und *Sandersdorfer Straße* ablesen lässt.

Mit der Industrialisierung der Region Bitterfeld-Wolfen änderten sich die prägenden wirtschaftlichen Grundlagen auch für Thalheim, einhergehend mit einem Wachstum des Ortes durch Ansiedlung von Industriebeschäftigten.

Allerdings waren diese Erweiterungen (*Wolfener Straße*, *Alte Siedlung*, *Heideloher Straße* und das Gebiet Richtung *August-Bebel-Platz*) weiterhin ländlich geprägt, i.d.R. mit einzelnstehenden Häusern auf größeren Grundstücken mit Gemüsegärten, teils sogar mit Stallungen.

Eine weitere nennenswerte Flächenentwicklung im Wohnbereich fand in den 90er Jahren statt, es bestand ein Nachholbedarf für Einfamilienhäuser, für die durch den Bebauungsplan BP-TH 01/92 die Voraussetzungen geschaffen wurden. Das entsprechende Baugebiet nördlich des Feldraines ist heute mit ca. 100 Einfamilien- und 10 Mehrfamilienhäusern zu über 90% belegt.

Die Gemeinde Thalheim schloss sich am 1. Juli 2007 mit den Orten Bitterfeld, Wolfen, Holzweißig, Greppin zur Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammen. 2009 kam Bobbau hinzu.

Anlass der Planung

Die Dorferneuerung 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, das dörfliche Wohnumfeld sollen gesichert und verbessert werden. Es sollen Anstöße für eine sinnvolle Dorfentwicklung und für private und öffentliche Investitionen gegeben werden.

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

- In vielen Orten ist die Nahversorgung nicht mehr gewährleistet (für Thalheim bedingt zutreffend).

- Das Ortsbild ist durch Überformung historischer Gebäude und 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.

Die Gemeinde Thalheim war erstmals 1997 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. In dieser Zeit und darüber hinaus konnten eine Vielzahl von kommunalen und privaten Einzelmaßnahmen umgesetzt werden. Mit dem Einsatz erheblicher Fördermittel ist es gelungen, das Erscheinungsbild des Ortes positiv weiterzuentwickeln und die Lebenssituation der Einwohner zu verbessern.

Zielsetzung zum Eintritt in das Dorferneuerungsprogramm war, das historische Ortsbild mit der historischen dörflichen Bebauung mit Hofanlagen als lebenswerten Wohnstandort zu erhalten und mit dem Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur gute Bedingungen für die ortsansässigen Kleingewerbe, für die Einwohner und für - den innerörtlichen Strukturen angemessene - gewerbliche Ansiedlungen zu schaffen.

Mit der Ansiedlung von Großinvestoren im Umfeld Thalheims bestand zudem zusätzlicher Bedarf, die örtlichen Einrichtungen, das Ortsbild und die soziale und technische Infrastruktur an die gewachsenen Anforderungen von Investoren und Einwohnern anzupassen.

Mit den bisherigen Dorferneuerungsmaßnahmen wurden in Thalheim große Schritte in dieser Richtung getätigt. Allerdings konnten einige Maßnahmen aus den alten Plänen nicht mehr umgesetzt werden.

Mit der Neuauflage im Rahmen der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in der EU-Förderperiode 2014 bis 2020 im Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt soll für Thalheim eine erneute Bestandsaufnahme der Ziele und Prioritäten vorgenommen und Handlungsansätze beschlossen werden, um die Dorferneuerung in Thalheim zum Abschluss zu bringen.

Dorferneuerungsprogramm RELE 2014 - 2020

Mit Inkrafttreten der *Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in der EU-Förderperiode 2014 bis 2020 im Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt* können nun auch wieder „ländlich strukturierte Gemeinden oder Ortsteile, Weiler, Gehöftgruppen und Einzelgehöfte außerhalb der Gemeindegebiete Halle (Saale) und Magdeburg mit weniger als 10 000 Einwohnern“ in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen werden.

Dazu gilt: „Die Ortsteile sind siedlungsstrukturell abgegrenzt, mit einem eigenen Namen versehen und wurden zu einem unbestimmten früheren Zeitpunkt in eine Gebietskörperschaft eingemeindet oder auf der Grundlage eines Gebietsänderungsvertrages zusammengeschlossen und haben dennoch weiterhin ihren ländlich geprägten Charakter behalten.“

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen nahm dies zum Anlass, für die zutreffenden Ortsteile Dorferneuerungsplanungen in Auftrag zu geben um die Chance zur Aufnahme in das Programm zu wahren.

Aus der Richtlinie sind für die Dorferneuerung Thalheim von den fünf Abschnitten die Teile A und D relevant:

Teil A

Dem ländlichen Charakter angepasste Infrastrukturmaßnahmen Ländlicher Wegebau, insbesondere zur Erschließung landwirtschaftlicher oder touristischer Entwicklungspotenziale.

Teil D

Dorferneuerung und -entwicklung einschließlich touristischer Infrastruktur

Es wird das Ziel verfolgt, die ländlichen Regionen mit ihren Dörfern als eigenständige Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturräume im dezentralen Siedlungsgefüge zu erhalten und die Dörfer auf der Grundlage von Konzepten zu entwickeln.

Dabei sind Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters einschließlich der Sicherung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung sowie Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz förderungsfähig.

Planungsablauf

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

März 2016	Veröffentlichung der RELE-Richtlinie im Ministerialblatt LSA 8/2016
27.Juni 2016	Vorbereitendes Gespräch Fachbereich Stadtentwicklung
14. Juli 2016	Anlaufberatung Ortsbürgermeister und berufene Ortschaftsräte, Ortsbegehung
August 2016	Vor-Ort-Kartierungen

26. Oktober 2016 Ortschaftsrat und Bürgerversammlung, Aufnahme von Hinweisen und Vorschlägen

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

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Gesamtstadt, allgemeine Situation

Thalheim ist ein Ortsteil der Stadt Bitterfeld-Wolfen und liegt im Südwesten der Gesamtstadt.

Die Ortschaft Thalheim grenzt unmittelbar westlich an den Verdichtungsraum des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen an. Westlich und südlich wird Thalheim von den Gewerbegebieten „Technologiapark Mitteldeutschland (MicroTechPark)“ und „Chemiepark Areal A“ umrahmt

Die Gemeindefläche umfasst 655 ha, davon 29,5 ha Wohn- und Mischbauflächen, 148 ha Industrie- und Gewerbeflächen sowie 278 ha landwirtschaftliche Flächen.

Thalheim weist vor allem noch im Bereich seines historischen Ortskernes an *Ernst-Thälmann-Platz*, der *Rudolf-Breitscheid Straße* und der *Sandersdorfer Straße* typisch ländliche Strukturen und ländlich geprägte Bausubstanz mit Höfen und Scheunen auf.

Auch die Erweiterungen des 19.-20. Jahrhunderts im Bereich *August-Bebel-Platz – Feldrain - Gartenstraße* und *Alte Siedlung* haben teils ein dörfliches Erscheinungsbild.

Im Norden fand am *Feldrain* die letzte nennenswerte Siedlungserweiterung in Form eines Einfamilienhausgebietes mit einigen Mehrfamilienhäusern im Randbereich statt.

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.

Plan Abgrenzung siehe nächste Seite



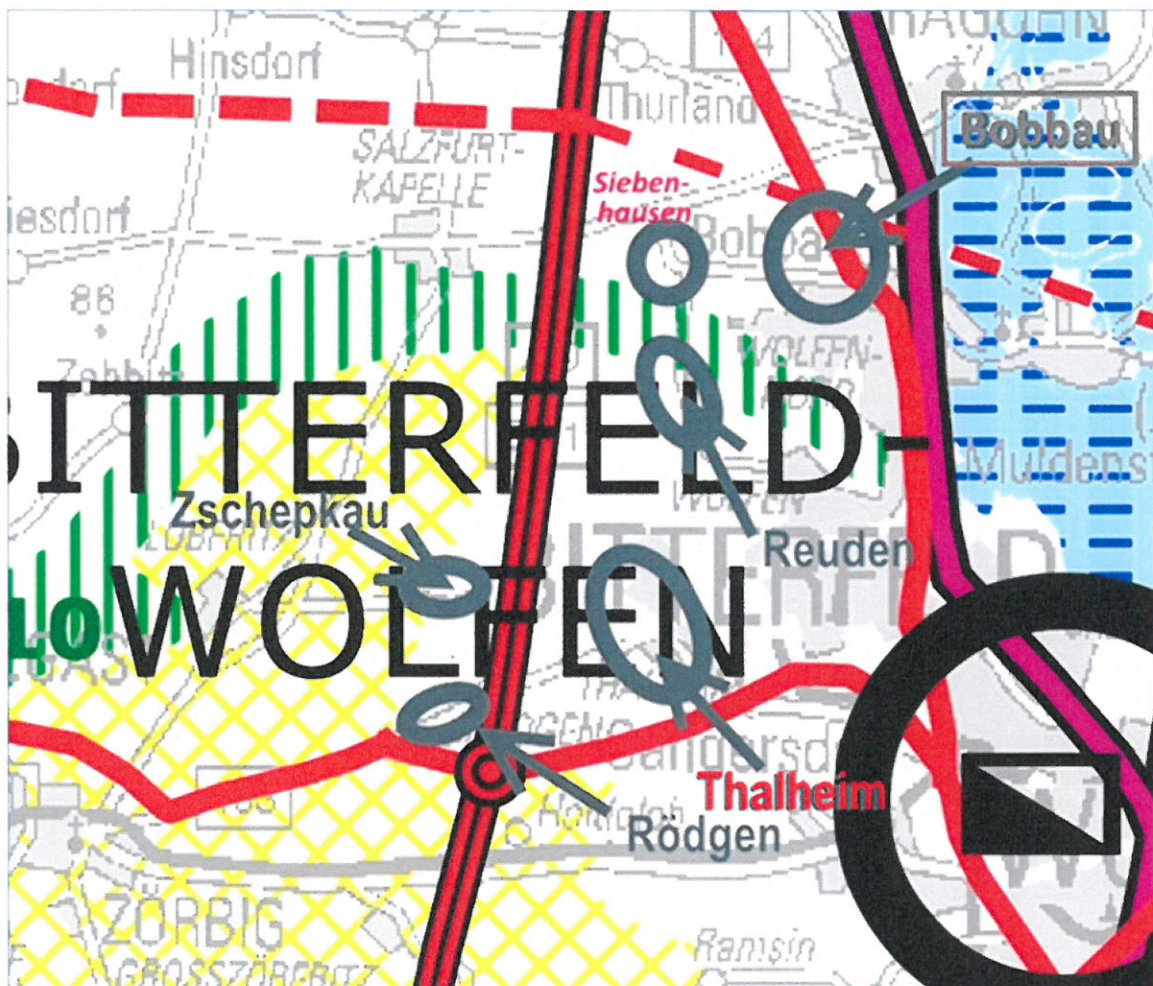
Untersuchungsbereich - Abgrenzung

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

Thalheim ist Ortsteil des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen, hat sich aber seine stadträumliche Selbständigkeit gewahrt, ist strukturell abgegrenzt und hat im Ortskern einen dörflichen Charakter bewahrt.

Nach dem Landesentwicklungsplan gehört Thalheim zum Wachstumsraum in Teilen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim) wird als **Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen** ausgewiesen.

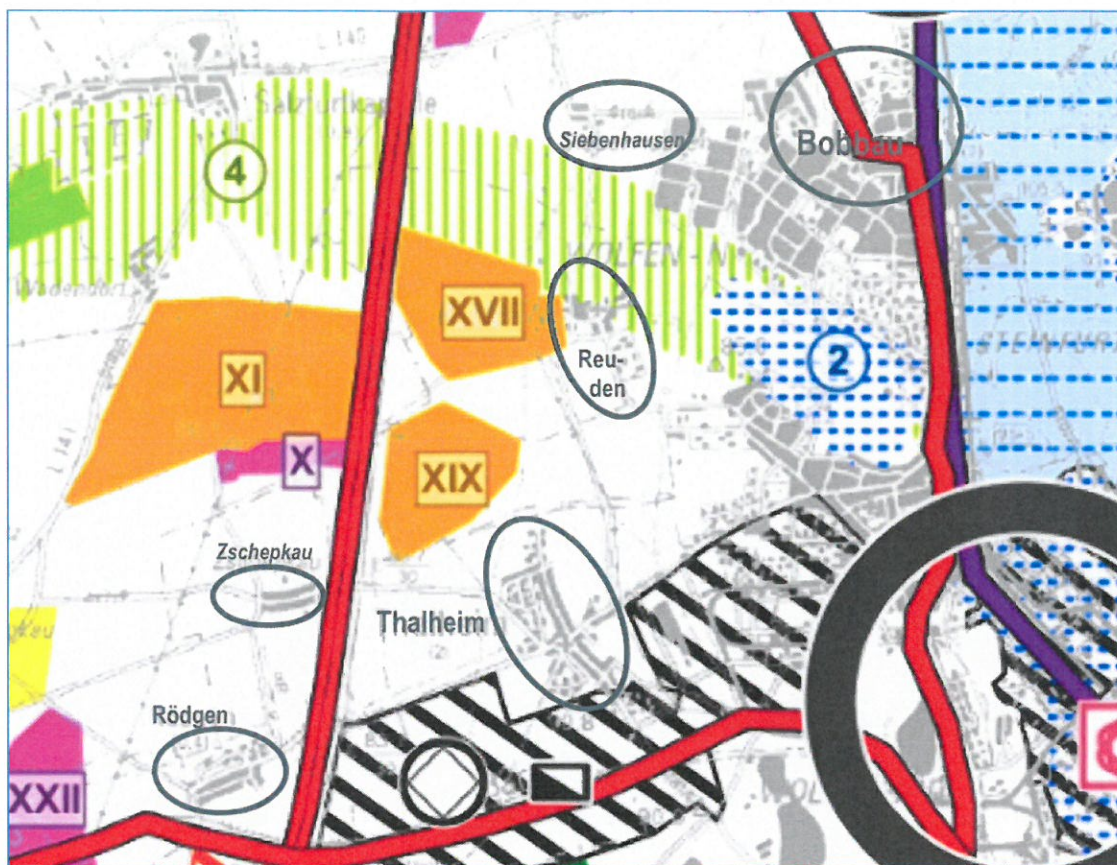


Ausschnitt aus dem LEP

1.2.1 Regionaler Entwicklungsplan Entwurf (REP 2017)

Auch nach dem Regionalen Entwicklungsplan gehört Thalheim nominell zum Mittelzentrum in einer industriell geprägten Kulturlandschaft.

(Kartenausschnitt siehe nächste Seite)



Ausschnitt Entwurf Regionaler Entwicklungsplan

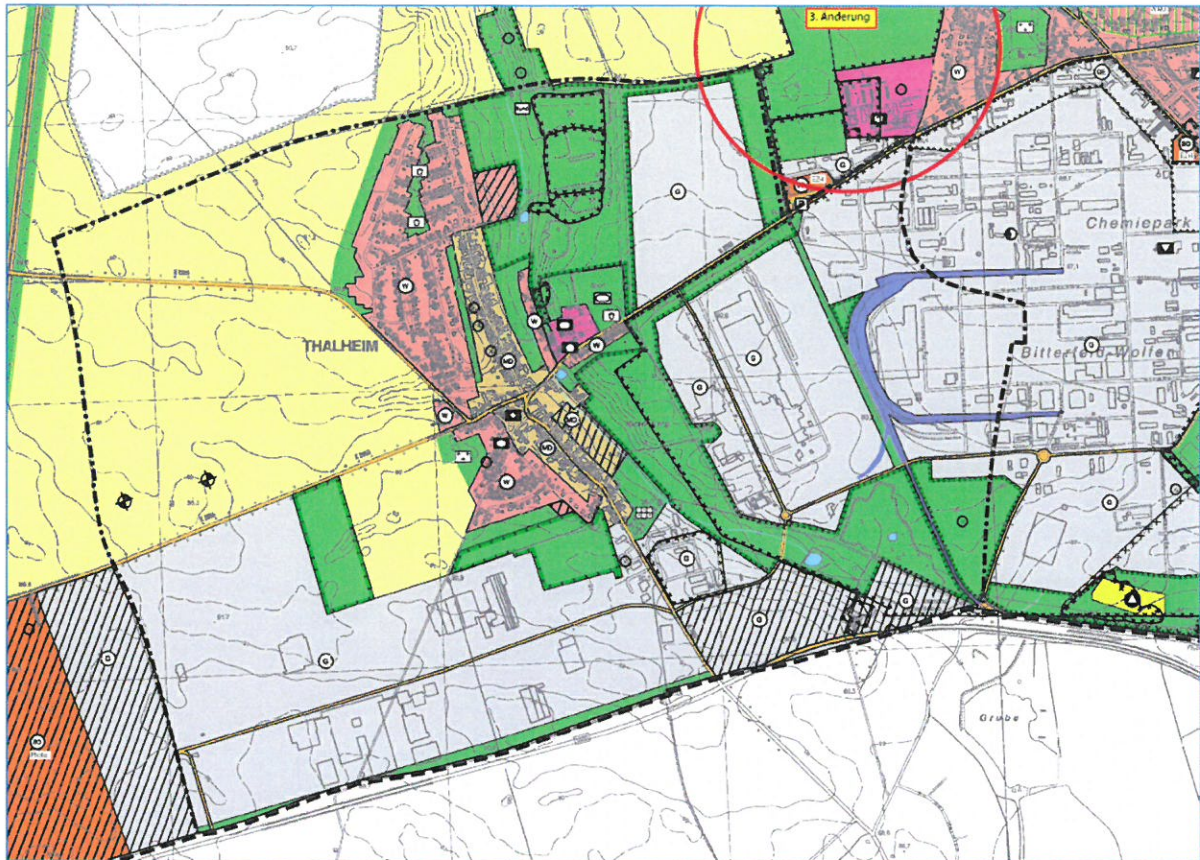
Thalheim ist als Ortsteil von Bitterfeld-Wolfen als landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort sowie Vorrangstandort für landesbedeutsame Logistikstandorte eingestuft. In einem Ranking der Gewebestandorte im REP erhält der MicroTech-Park südlich von Thalheim mit 12 von 13 möglichen Punkten die höchste Bewertung aller Gewerbegebiete der regionalen Planungsgemeinschaft.

Im Norden der Gemarkung Thalheim liegt das Vorranggebiet XIX für Rohstoffgewinnung (Sande und Kiese).

1.2.3 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Bitterfeld-Wolfen sieht für den Ortsteil Thalheim für den „historischen“ Teil des Untersuchungsbereiches für die Dorferneuerungsplanung Gemischte Bauflächen vor, als Wohnbauflächen sind die Siedlungserweiterungen aus der Zeit der Industrialisierung und der jüngeren Geschichte dargestellt. Zudem sind weitere Neubauflächen am östlichen Ortsrand geplant. Um die Ortslage im Osten, Süden und Nordwesten sind Grünflächen angelagert, am westlichen Ortsrand Flächen für die Landwirtschaft.

Die Bauflächen der landesbedeutsamen Gewerbe- und Industriegebiete dominieren.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Mit 218 Einwohnern je km² (2016) weist Thalheim eine Einwohnerdichte auf, die mehr als zur Hälfte niedriger liegt als die der Gesamtstadt (481) - ein Hinweis auf eine ländliche Struktur.

Für den Ortsteil Thalheim wurde seit den 90er Jahren folgender Bebauungsplan zur Wohnnutzung erarbeitet:

BP-TH_01/92, „Zum Feldrain“ dieser ist mittlerweile zu ca. 95 % „gefüllt“.

Ein weiterer Bebauungsplan mit Wohnnutzung ist am Nordende des Weges *Am Brödelgraben* vorgesehen (BP-TH_04-2015th).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Natur und Landschaft

Die Gemarkung Thalheim liegt im Naturraum *Ebene im niederschlagsreicheren* (550 mm/a) *Lößgebiet mit dünner äolischer* (durch Windeinwirkung entstandener) *Lößdecke* mit mittleren Bodenwertzahlen.

Der landwirtschaftliche Ertragswert der Böden ist eher durchschnittlich (Ackerwertzahl 39).

Die Landschaft im Westen der Ortslage ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Süden und Osten finden sich extensiv genutzte Landschaftsteile mit größeren Graslandflächen mit Hecken und Kleingehölzen. Wald ist im Gemeindegebiet nicht mehr vorhanden, lediglich um ehemalige Sandgruben haben sich Ruderalflächen gebildet.

Im Untergrund finden sich eiszeitliche Ablagerungen in Form von Sanden und Kiesen (vgl. 1.2.1, Rohstoffgewinnung).

Für den Tourismus ist die reliefarme Landschaft weniger geeignet. Allerdings bietet es sich an, Ausbau oder Beschilderung einer Radwegeverbindung vom östlichen Ortseingang nach Norden Richtung Reuden (Tiergehege) zu prüfen.

2.2 Demografische Entwicklung

Die Einwohnerzahl von Thalheim betrug am 31.12.2015 1.425 und im ersten Halbjahr 2016 1.431 Personen - ausschließlich Personen mit Hauptwohnsitz. (Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Sachbereich Bürgerservice).

Während der Rückgang zum Vergleichsjahr 2007 im Bezugsjahr 2015 bei minus 7,3 % lag, betrug er im Bezugsjahr 2016 (erstes Halbjahr) minus 6,9 %.

Zwischen 2011 und 2014 konnte sich die Bevölkerungszahl stabilisieren (siehe Diagramm unten)

Die Bevölkerungsentwicklung verlief im Vergleich zur Gesamtstadt, in der Rückgänge von 11,58 % (Stand 2014) bzw. 12,32 % (Stand 1. HJ 2016) zu verzeichnen waren, deutlich günstiger.



Zurückzuführen ist der Rückgang vorrangig auf ein negatives Wanderungssaldo. Außer 2012 lag dieses immer noch ungünstiger als das Geburtensaldo, welches sich im Übrigen seit 2013 in den positiven Bereich gewendet hat.

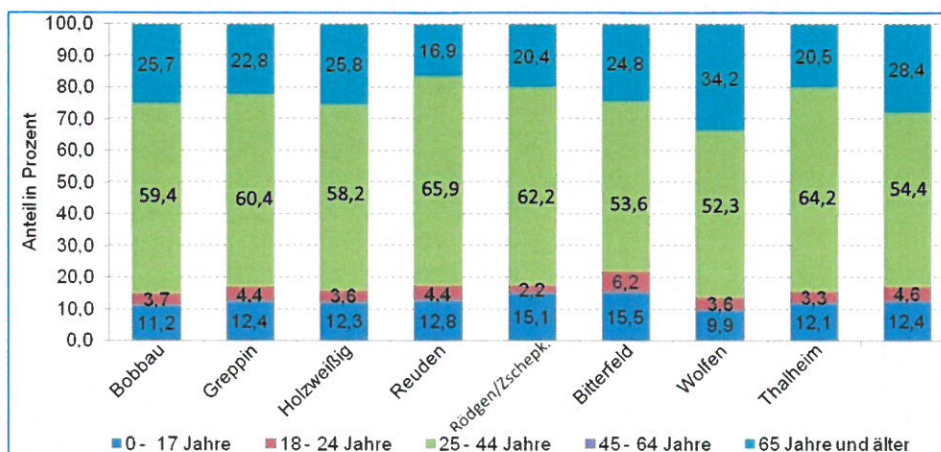
Hinsichtlich der Verteilung der Altersgruppen weist Thalheim nach Statistischem Jahresbericht der 2015 Teil 1 der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Daten auf:

0-9	10-17	18-24	25-64	>65
100	72	47	914	292
7 %	5 %	3,3 %	64,1 %	20,5 %

Bevölkerung nach Altersgruppen, Stand 31.12.2015

Der Anteil der über 65-Jährigen liegt in Thalheim mit 20,5 % im Vergleich mit den anderen Ortsteilen und der Gesamtstadt relativ günstig. Nur in Reuden und Rödgen/Zschepkau ist der Anteil geringer, in der Gesamtstadt beträgt er 28,4 %.

Allerdings ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit 12 % ausgesprochen niedrig, nur der Ortsteil Bobbau und Stadt Wolfen liegen noch darunter.



Altersstruktur der Ortsteile von Bitterfeld-Wolfen (Quelle: Stadtentwicklungskonzept)

Das spiegelt der Vergleich zwischen Durchschnittsalter und Medianalter wieder. Das Durchschnittsalter beträgt 46,6 Jahre (Stadt Bitterfeld-Wolfen 49) , während das Medianalter - jenes Lebensalter, das die Stichprobe so teilt, dass höchstens 50 % ihrer Mitglieder jünger und höchstens 50 % älter sind - bei 49 Jahren liegt.

Die höheren Altersgruppen überwiegen also noch ein wenig stärker als es das Durchschnittsalter angibt. Das Medianalter Deutschland beträgt 45,7 Jahre.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass Thalheim leichte Überalterungstendenzen der Bevölkerung aufweist.

In der Gesamtstadt schneidet Thalheim in dieser Hinsicht jedoch günstiger als der städtische Durchschnitt ab, da der Anteil der Einwohner arbeitsfähigen Alter mit 67,4 % weit über dem gesamtstädtischen (59,1 %) liegt.

2.3 Sozialdaten, Gemeinschaftsleben

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

Die Arbeitslosenquote betrug 2015 2,9 % (Statistischer Jahresbericht der 2015 Teil 2 der Stadt Bitterfeld-Wolfen) und lag im 1. HJ 2016 bei nur 2,8 % (Quartalsstatistik 2016 der Stadt Bitterfeld-Wolfen).

Auf Hilfe durch SGB II und III waren 2015 in Thalheim 4,4 % der Einwohner mit Hauptwohnsitz angewiesen (Stadt Bitterfeld-Wolfen gesamt 17,6 %).

Thalheim weist mit der SG Rotweiß, der Fachgruppe Mykologie, der Antennengemeinschaft Thalheim sowie den Thalheimer Hundefreunden und dem Faschingsclub ein vielfältiges Vereinsleben auf.

Mit dem Gemeindezentrum mit Jugendclub und diversen Vereinsräumen, dem Sportplatz, der gemeindeeigenen Turnhalle sowie der Freilichtbühne und dem Hundesportplatz *Am Brödelgraben* bestehen sehr gute Voraussetzungen im Bereich Gemeinwesen, Kultur und Freizeitgestaltung.

Die Kleingartenanlage Thalheim hat kaum Leerstand. Im Stadtentwicklungskonzept wird davon ausgegangen, dass die Leerstandsquote auch auf Dauer gering bleiben wird, da im Ort Gebäude und Wohnungen bestehen, die über keine zugeordneten eigenen Gärten verfügen.

Hinsichtlich der Ausstattung mit Einrichtungen für das Gemeinschaftsleben der Ortsgemeinschaft ist Thalheim damit gut versorgt und es besteht kein Ergänzungsbedarf.

2.4 Verkehr, Straßenzustand

Thalheim ist vorrangig durch das Straßennetz erschlossen.

Bahn

Ein Bahnanschluss existiert nicht, der nächste Bahnhof mit Zugang zum Regionalbahnnetz ist der Bahnhof des Ortsteils Stadt Wolfen in ca. 7 km Entfernung.

Der nächste Zugang zum überregionalen Netz der Bahn mit den Richtungen Wittenberg-Berlin, Halle, Leipzig, Erfurt, Frankfurt/M. befindet im OT Stadt Bitterfeld in ca. 10 km Entfernung.

Luftverkehr

Allerdings ist der Flughafen Leipzig-Halle (sofern kein Stau besteht) in weniger als einer halben Stunde erreichbar (Routenplaner: 24 min).

Anbindung an überörtliches Netz

Thalheims innerörtliche Haupteerschließungsstraßen sind die Kreisstraße 2055 (*Wolfener Straße*) in Ost-West-Richtung zur B184 sowie die Kreisstraße 2056 *Sandersdorfer-/Zschepkauer Straße* in Nord-Süd-Richtung zur B183.

Über die *Sandersdorfer Straße* und B183 sind es bis zur Auffahrt Wolfen auf die BAB 9 ca. 4 km.

Über die BAB 9 und Bundesstraßen erreicht man Dessau (25 km), Halle (30 km) und Leipzig (45 km) sowie Berlin (150 km).

Öffentlicher Personennahverkehr und Radverkehr

Bus

Träger des öffentlichen Personenstraßenverkehrs (Bus) ist in Bitterfeld-Wolfen der Landkreis. Die Linien werden durch die Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH und die Vetter GmbH bedient.

Thalheim ist durch die Linien 409 und 435 sowie stündliche Anrufbusse außerhalb der Regel-fahrplanzeiten ausreichend erschlossen.

Radverkehr

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

Für Radfahrer existiert kein durchgehendes Radwegenetz. Stellenweise besteht „friedliche Koexistenz“ mit Fußgängern auf Gehwegen. Bei Straßenbaumaßnahmen sollen wo möglich die Belange der Radfahrer verstärkt berücksichtigt werden.

Auch um für die alternde Bevölkerung die inner- und zwischenörtliche Mobilität weiterhin zu ermöglichen und zu verbessern, wird im Stadtentwicklungskonzept ein Ausbaubedarf entlang der *Wolfener Straße* und *Rödgener Straße* sowie Richtung Reuden festgestellt.

Von überregionalen Radwegen wird Thalheim nicht berührt.

Innerörtliche Straßen und Wege in Thalheim

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

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

Bemerkenswert ist, dass im Rahmen Vor-Ort-Aufnahmen festgestellt werden konnte, dass neben dem PKW das Fahrrad und der Fußgängerverkehr in Thalheim eine bedeutende Rolle im innerörtlichen Individualverkehr spielen. Dem werden wichtige Teile der ansonsten im Ortsbild als in gutem Zustand befindlichen Straßen noch nicht gerecht.

Im Rahmen der Abstimmung mit dem Ortsbürgermeister und Ortschaftsräten sowie der Kartierungsarbeiten wurde festgestellt, dass folgende Straßen und Wegeverbindungen noch Instandsetzungsbedürftig oder gar grundhaft sanierungsbedürftig sind:

- Geh- und Radwege *Wolfener Straße* (Ortseingang bis *Ernst-Thälmann-Platz*)
 - Oberflächen verschlissen
 - defekte Borde
 - teilweise ohne Beleuchtung
 - fehlender Radweg/ Radschutzstreifen



Wolfener Straße



Wolfener Straße bis Ernst-Thälmann-Platz

- Weg und Fläche vor dem Dorfteich
 - Oberfläche verschlissen
 - Geländer erneuerungsbedürftig



Dorfteich, Fläche und Geländer

- Freifläche Nordseite *Ernst-Thälmann-Platz*
 - unbefestigt
 - ungeordnetes Parken



Ernst-Thälmann-Platz

- Gehweg *Ernst-Thälmann-Platz* bis Friedhof
 - zu schmal, keine Einfassung
 - Beleuchtung fehlt
 - kein Radweg, trotz vieler Radfahrer zum Friedhof



Gehweg zum Friedhof

- fehlender Gehweg von Friedhof bis Ortsausgang (Nordseite *Rödgener Straße*)



Rödgener Straße Nordseite

- Gehweg *Zschepkauer Straße*
 - o komplett fehlender Gehweg an Ausfallstraße mit 8 Anliegern
 - o keine Straßenbeleuchtung



Zschepkauer Straße

- Verbindungsweg „Schlippe“
 - nicht ausgebauter Verbindungsweg
 - kurzer, sicherer Weg zwischen hist. Zentrum und nördlichem Gemeindegebiet
 - nur bei gutem Wetter begehbar



Schlippe

Andererseits gibt es in Thalheim immer noch eine Wegeverbindung, an der Anwohner und Einrichtungen wie das Gemeindezentrum und der Hundesportplatz liegen, und die noch den Status „Feldweg“ verdient.

Es handelt sich um den Weg *Am Brödelgraben* mit dem Verbindungsstück *Zur Tränke* an die *Rudolf-Breitscheid-Straße*.

Ist der derzeitige Zustand für die Anlieger nicht schon Ärgernis genug, so stellen diese beiden Wege zudem eine strategisch wichtige Verbindung für die zukünftige Ortsentwicklung dar. Mit dem Ausbau würden am östlichen Ortsrand potentielle sowie bereits beabsichtigte Entwicklungsflächen(Bebauungsplan BP-TH_04-2015th) erschlossen.

Hinzu kommt die Bedeutung als Zufahrt zu den Ackerflächen hinter Sportplatz und Gemeindezentrum.



Am Brödelgraben, Zufahrt zu Gemeindezentrum und Turnhalle



Am Brödelgraben

2.5. Wirtschaft, Dienstleistungen und Gemeinbedarf

2.5.1 Wirtschaft, Dienstleistung und Gemeinbedarf

Thalheim weist im Ortsgebiet größere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auf, welche sogar als landesbedeutsam eingestuft sind: D

- Technologiepark Mitteldeutschland (MicroTechPark)
- Teile des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen.

Diese waren jedoch nicht Bestandteil der Untersuchungen. Sie befinden sich außerhalb des Dorferneuerungsgebietes, haben auf die historische Ortslage keine städtebaulichen Auswirkungen und werden als Teil des Industrie- und Chemiestandortes Bitterfeld-Wolfen und nicht des Ortsteils Thalheim verstanden.

Die vorliegende Dorfentwicklungskonzeption bezieht sich allerdings auf den dörflich geprägten historischen Ortskern. Darum liegt in der Analyse der Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen das Augenmerk auf diesem Bereich, um dessen Ausstattung und Funktionalität zu überprüfen.

Thalheim weist auch im Dorferneuerungsgebiet eine gute Ausstattung mit gewerblichen, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen auf. Traditionelle dörfliche Funktionen sind noch erhalten. Es gibt eine Nahversorgung mit Bäcker, Fleischer und kleine Handwerksbetriebe:

Gewerbe

2 KFZ-Werkstätten, Elektroinstallateur

Dienstleistung

Bäcker, Fleischer, 2 Zoohandlungen, 2 Kosmetikstudios, Friseur, 2 Gaststätten, Versicherungsvertreter, Lohnsteuerhilfe, Haus- und Geräteservice, Spedition, Handelsagentur, Gastronomiebedarf, Reitbedarf

Gesundheit

Zahnarzt

Gemeinbedarf

Gemeindezentrum, Vereinshaus+Jugendclub, Kita, Freilichtbühne, Feuerwehr, Sportanlage, Turnhalle, Spielplatz, Friedhof mit Trauerhalle, Kirche.

Eine Filiale der Deutschen Post findet sich in Thalheim nicht.

Die Lage der Einrichtungen Dorfgebiet in im Anhang, Karte „Gewerbe und Gemeinbedarf“ dargestellt.

Es ist zu konstatieren, dass Thalheim über einen vergleichsweise gut mit Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgestatteten Ortskern verfügt.

Für die Bereiche Handel, Handwerk und Dienstleistungen besteht im Dorferneuerungsgebiet kein Handlungsbedarf. Lediglich das Beherbergungsgewerbe ist unterrepräsentiert bzw. gar nicht vorhanden.

Die Kita „Rotkäppchen“ hat eine Kapazität von 22 Krippen- und 36 Kindergartenplätzen. In der Bedarfsermittlung für 2025 (STEK und Jugendhilfeplan zur Kindertagesbetreuung) wird von 13 Krippen- und 24 Kindergartenplätzen ausgegangen. Mit einem Minus von 36,2 % gehört diese Kita damit im gesamtstädtischen Vergleich zu den drei Einrichtungen mit den höchsten Verlusten. Im STEK (Seite 129) wird jedoch davon ausgegangen, dass die Einrichtungen in den kleineren Ortsteilen Bestand haben werden.

Ansonsten wären Kriterien für eine Schließung eine aktuelle Unterbelegung, ein schlechter baulicher Zustand und eine verkehrstechnisch ungünstige Lage im Einzugsbereich.

Die Schulbildung und Gesundheitsversorgung werden weitestgehend (bis auf einen Zahnarzt) über Einrichtungen in der Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen gesichert.

Die Grundschule Erich Weinert, die evangelische Grundschule, die Sekundarschule Wolfen Nord, die Sonnenland Förderschule und das Heinrich-Heine-Gymnasium sind die für Thalheim in Frage kommenden schulischen Einrichtungen.

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

Thalheim verfügt über ein Gemeindezentrum mit Sitz des Ortsbürgermeisters, Versammlungsraum des Ortschaftsrates und Räumlichkeiten für Vereine in der *Wolfener Straße* 10a.

In unmittelbarer Nachbarschaft ist die Freiwillige Feuerwehr stationiert. Zudem befinden sich hier noch die moderne Turnhalle und ein kleiner Festplatz mit neuer Freilichtbühne.

Für den Bereich Sport stehen in Thalheim die Sportanlage Thalheim - ein moderner Fußballplatz mit 2 Feldern und einem Trainingsplatz sowie 4 Tennisplätzen und die bereits oben genannte Turnhalle zur Verfügung.

Ein Spielplatz mit Rutsche, Seilklettergerät, Vogelnestschaukel, 3 Federgeräten und Wassermatschbereich findet sich am Ortseingang *Wolfener Straße*, am Gemeindezentrum sind ein Federgerät und ein Stehkarussell aufgebaut.

Der Friedhof in der *Rödgener Straße* ist in einem guten Zustand, Stellplätze und Bänke sind vorhanden, die Wege gepflastert und die Trauerhalle ist neu.

2.6. Städtebauliche Strukturen

2.6.1 örtliche Baustrukturen, Bestand und Zustand

Thalheims historischer ursprünglicher Ortskern liegt teils in Form eines Straßendorfes entlang der *Rudolf-Breitscheid-Straße* und setzt sich über den *Ernst-Thälmann-Platz* in die *Sandersdorfer Straße* fort. 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 Rudolf-Breitscheid-Straße



Ansicht Sandersdorfer Straße

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 womöglich, auch zur Wiederinbetriebnahme durch neue wirtschaftliche Nutzungen.

Die *ortsbildprägenden* stark geschädigten oder instandsetzungsbedürftigen historischen Gebäude in diesem Bereich wurden kartiert (siehe Anhang, Karte Thalheim - Gebäude).



Rudolf-Breitscheid-Straße 24



Ernst-Thälmann-Platz 18



Rudolf-Breitscheid-Straße 15



Alte Schule

Wenn im Rahmen der Dorferneuerung Baumaßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden sollen, dann vorrangig an den ortsbildprägenden Hauptgebäuden und das dörfliche Erscheinungsbild prägenden Scheunen und ehemaligen Stallungen.

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

Zwar wurden hier i.d.R. keine bäuerlichen Hofanlagen mehr errichtet, jedoch ist das Erscheinungsbild z.B. im Bereich *Gartenstraße – August-Bebel-Platz – Feldrain – Zschepkauer Straße* 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.



Luftbild dörfliche Ortserweiterung 19. Und 20. Jh.

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

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

2.6.2 Freiraum und Ortsgrün

Im Rahmen der Dorferneuerung wurden sowohl im Bereich des ursprünglichen historischen Ortskerns als auch im nördlich daran anschließenden Gebiet der Siedlungserweiterung im 19. und 20. Jh. das Wohnumfeld, die Straßen und Wege vorbildlich im Sinne eines einheitlichen dörfliche-ländlichen Gestaltungskonzeptes erneuert. Pflaster wechselt sich mit Asphalt und Naturstein ab. Kleine Grünflächen und erhaltene Bäume oder Nachpflanzungen lockern das Ortsbild auf.



Straßenbild Rudolf-Breitscheid-Straße



Straßenbild Sandersdorfer Straße



Straßenbild Feldrain

Auf dem Gebiet Freiraumgestaltung besteht darum bis auf einzelne Ausnahmen (z.B. am Dorfteich und an der Nordseite des *Ernst-Thälmann-Platzes*) kein Handlungsbedarf. Hinsichtlich der Grünflächen besteht kein akuter Handlungsbedarf. Der Friedhof ist gepflegt, der Platz um die Kirche liebevoll wiederhergestellt und der *August-Bebel-Platz* ist im Rahmen des Ausbaues planmäßig landschaftsgärtnerisch gestaltet worden.

Ansonsten wird Thalheim durch das Grün der gepflegten Vorgärten und Hausgärten positiv geprägt.

3. Leitbild und Handlungsfelder

3.1 Stärken und Schwächen

Der Dorferneuerungsplan soll die langfristig sinnvolle Entwicklung Thalheims 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.

Die Stärken Thalheims liegen in

- einer guten Ausstattung mit Gewerbebetrieben, Dienstleistungseinrichtungen, damit Vorhandensein von Arbeitsstätten (28 Arbeitslose = 2,97 % der Erwerbsfähigen),
- einer guten wirtschaftlichen Lage,
- sehr guter Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs, guten Möglichkeiten für bürgerschaftliches Engagement (Vereine),
- einem Ortsbild, welches durch Maßnahmen im öffentlichen Raum und auch durch die Ausbau- und Instandsetzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ein vorbildliches Niveau erreicht,
- einer günstigen verkehrstechnischen Anbindung und Versorgung durch den ÖPNV,
- einer sich stabilisierenden Einwohnerzahl mit Zuzugssaldo,
- dem Vorhandensein von Erweiterungsflächen für Wohnbauland mit einer Perspektive für ein neues Wohngebiet.

Schwächen zeigen sich in

- teilweise ungünstigen Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer: instandsetzungsbedürftigen Gehwegen, fehlenden Radwegen,
- immer noch vorhandenen ortsbildprägenden Gebäuden und Nebengebäuden mit schlechtem Bauzustand
- unzumutbarem Zustand für Anlieger inkl. Zufahrt Gemeindezentrum am *Am Brödelgraben/ Zur Tränke* sowie nicht gegebener Erschließung möglicher Bauflächen.

3.2 Leitbild

Für Thalheim ist die ortsverträgliche Stärkung der Wohnfunktion durch Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen (Erhaltung Ortsbild, Sicherung ortsbildprägende Ensembles- auch für nachfolgende Generationen) als Ziel vorzugeben.

Deshalb gilt es, Lebensbedingungen zu schaffen, die sowohl den Bedürfnissen junger Familien als auch für denen der älteren Generation entgegen kommen.

Durch Erneuerung der verbliebenen instandsetzungsbedürftigen Gehwege und Erweiterung des Wegenetzes um Radwege bzw. Radschutzstreifen und die Ergänzung der Straßenbeleuchtung soll erreicht werden, dass die Bedingungen für innerörtliche Mobilität verbessert werden.

Thalheim soll attraktiver Wohnort für alle Generationen bleiben. Erste Zuwanderungsgewinne sind zu verzeichnen. Durch Ausweisung von Baugrundstücken in Baulücken, Leerstände und durch die Option, weitere Neubauflächen festzusetzen, ist dieser Trend auszubauen.

Die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und die Entfaltungsmöglichkeiten für Vereine sind aufrechtzuerhalten.
Dies wurde bisher erreicht durch die bereits geschaffenen guten Rahmenbedingungen für Vereine, für Kultur und für die sportliche Betätigung.
Auch um jungen Familien einen Anreiz zu geben in Thalheim zu wohnen, ist der Erhalt der Kita anzustreben.

Letztlich geht es auch darum, die Gemeinde als Raum der ländlichen Kultur und des Gemeinwesens zu erhalten und weiterzuentwickeln.
Aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten, z.B. am Gemeindezentrum, bestehen dafür gute Voraussetzungen.
Weitere bauliche Maßnahmen zur Unterstützung dieses Leitzieles sind derzeit nicht erforderlich.

3.3 Handlungsfeld Wege und Straßen

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

Das übergeordnete Ziel für den Bereich Verkehr - insbesondere den nichtmotorisierten Individualverkehr - ist der Ausbau der erreichten Qualitäten auch in den bisher noch unberücksichtigt gebliebenen Abschnitten.
Die Nachteile für Fußgänger und Radfahrer aufgrund bisher unterbliebener grundhafter Instandsetzungen an wichtigen Durchgangsstraßen und das Fehlen von Flächen für die Radfahrer sollen behoben werden.

Darüber hinaus gilt es, das Netz fußläufiger Verbindungen durch den Ausbau der *Schlippe* als Passage zwischen historischem Ortskern und dem nördlich angelagerten Siedlungsbereich zu ergänzen.

Dabei ist immer eine gestalterische Aufwertung der Straßenräume anzustreben, das dörfliche Erscheinungsbild der Straßen sollte weiterhin Maßstab sein.

Für die Anlieger des Weges *Am Brödelgraben* - dazu gehören außer den Anwohnern auch das Gemeindezentrum, die Turnhalle und der Festplatz, der Hundesportplatz und zwei gewerbliche Nutzer - stellt der derzeitige Zustand einen Missstand dar, der zu beheben ist.

Zudem ist beabsichtigt, in Thalheim am nördlichen Ende des Weges *Am Brödelgraben* ein weiteres Wohnbaugebiet auszuweisen. Dafür ist die Erschließung durch grundhaften Ausbau zu sichern.

Thalheim soll über eine Verbindung Richtung Reuden an das überörtliche Radwegenetz angeschlossen werden.

3.4 Handlungsfeld Wohnstandort und örtliche Baukultur

Prägend für den Dorfkern sind immer noch vorhandene ursprüngliche 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 ist in Teilbereichen durch Verfall von alten Hofstellen gestört.

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

- untergenutzte 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 Neubauten zulassen, die sich durch eine angepasste Gestaltung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

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 grundhaften Sanierungsmaßnahmen in Frage kommenden Maßnahmen handelt es sich vorrangig um die in den Karten „Thalheim-Gebäude“ dargestellten instandsetzungsbedürftigen Gebäude.

4 Maßnahmen und Prioritäten

4.1 Maßnahmenübersicht mit Prioritätensetzung, Kostenabschätzung

4.1.1 Prioritäre Maßnahmen

Geh- und Radwege Wolfener Straße bis Ernst-Thälmann-Platz

Vorgesehen ist die beidseitige Erneuerung vom östlichen Ortseingang bzw. Parkplatz Sportanlage bis *Ernst-Thälmann-Platz* (ca. 700 m) auf vorhandener Breite zwischen 2 und 2,7 Metern. Zu erneuern sind ebenfalls die Borde.

Es ist zu prüfen, wo eine getrennter Radweg, wo ein gemeinsamer-Geh- und Radweg und an welchen Stellen nur Fahrbahnmarkierungen möglich sind.

Geschätzte Kosten: 227.000 €

Gehweg und Freifläche Nordseite Ernst-Thälmann-Platz

Der Gehweg auf der Nordseite der Straße wird auf ca. 200 m Länge und auf 3,3 m Breite erneuert, nutzbar als gemeinsamer Geh- und Radweg. Die brachliegende Freifläche vor den Gebäuden Nr. 11a – 13 (ca. 65 m * 10 m) wird unter Berücksichtigung von Einfahrten gepflastert und die Fläche vor Nr. 10 als 20 m * 5,5 m große Grünfläche angelegt.

Geschätzte Kosten: 172.000 €

Ausbau Am Brödelgraben 1. BA

Grundhafter Ausbau, dabei wird zwischen Einbindung *Wolfener Straße* bis zum Gemeindezentrum ein einseitiger Gehweg vorgesehen. Dann erfolgt eine Weiterführung bis zum Teich als verkehrsberuhigter Bereich auf 590 m Länge und 4 m Breite inklusive Beleuchtung.

Geschätzte Kosten: 477.000 €

Ausbau Zur Tränke

Es erfolgt ein grundhafter Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich entsprechend dem Weg *Am Brödelgraben* auf ca. 265 m Länge inklusive Beleuchtung.

Geschätzte Kosten: 287.000 €

Gehweg Ernst-Thälmann-Platz bis Friedhof (Südseite)

Auf eine Länge von 130 m erfolgen Ausbau und Verbreiterung auf 2 m – 2,5 m. (Nutzung für Radfahrer?) sowie der Einbau einer Straßenbeleuchtung.

Geschätzte Kosten: 46.000 €

Verbindungsweg Schlippe

Es erfolgt ein Ausbau auf 140 m und 2 m Breite entsprechend dem Verbindungsweg *August-Bebel-Platz – Zum Feldrain*.

Geschätzte Kosten: 25.000 €

Radweganschluss Richtung Reuden

Verbindung von Nordende *Reudener Weg* über *Neue Reihe* Richtung Osten bis Ackerweg Richtung Norden auf ca. 700 m.

Geschätzte Kosten: 270.000 €

4.1.2 Nicht prioritäre Maßnahmen

Gehweg *Rödgener Straße* Nordseite vom Friedhof bis zum letzten Grundstück

Es erfolgt ein Ausbau auf 70 m Länge und 2 m Breite, zugleich wird erstmalig eine Straßenbeleuchtung gesetzt.

Geschätzte Kosten: 25.000 €

Gehweg *Zschepkauer Straße*

Es erfolgt ein Ausbau auf 490 m Länge und 2 m Breite, zugleich wird erstmalig eine Straßenbeleuchtung gesetzt.

Geschätzte Kosten: 173.000 €

Gehweg/ Fläche vor dem Dorfteich, Geländer

Die verschlissene Oberfläche ist zu erneuern. Es fehlen Sitzmöglichkeiten und das Geländer ist angerottet und sollte erneuert werden.

Geschätzte Kosten: 25.000 €

Bei den dargestellten öffentlichen Maßnahmen in Thalheim handelt es sich ausschließlich Straßen- und Wegebaumaßnahmen, teils inklusive Straßenbeleuchtung.

Die Maßnahmen sind im Anhang in den Karten „Thalheim - Maßnahmen“ dargestellt.



DORFERNEUERUNG THALHEIM

- instandsetzungsbedürftige Gebäude
- stark geschädigte Gebäude
- ortsbildtypisches/prägendes Gebäude mit Instandsetzungsbedarf
- sonstige instandsetzungsbedürftige bauliche Anlagen

THALHEIM - Gebäude

Entwurf Oktober 2016

ohne Maßstab

Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Magdeburger Straße 36, 06112 Halle (Saale)

Tel. 0345 – 20516-0 Fax 0345-20516-18



Die Landesentwicklungsgesellschaft



DORFERNEUERUNG THALHEIM

- Gewerbe
- Dienstleistung
- Gesundheit/ Pflege
- Gemeinbedarf
- Spiel/ Sport

THALHEIM - Gewerbe und Gemeinbedarf

Entwurf Oktober 2016

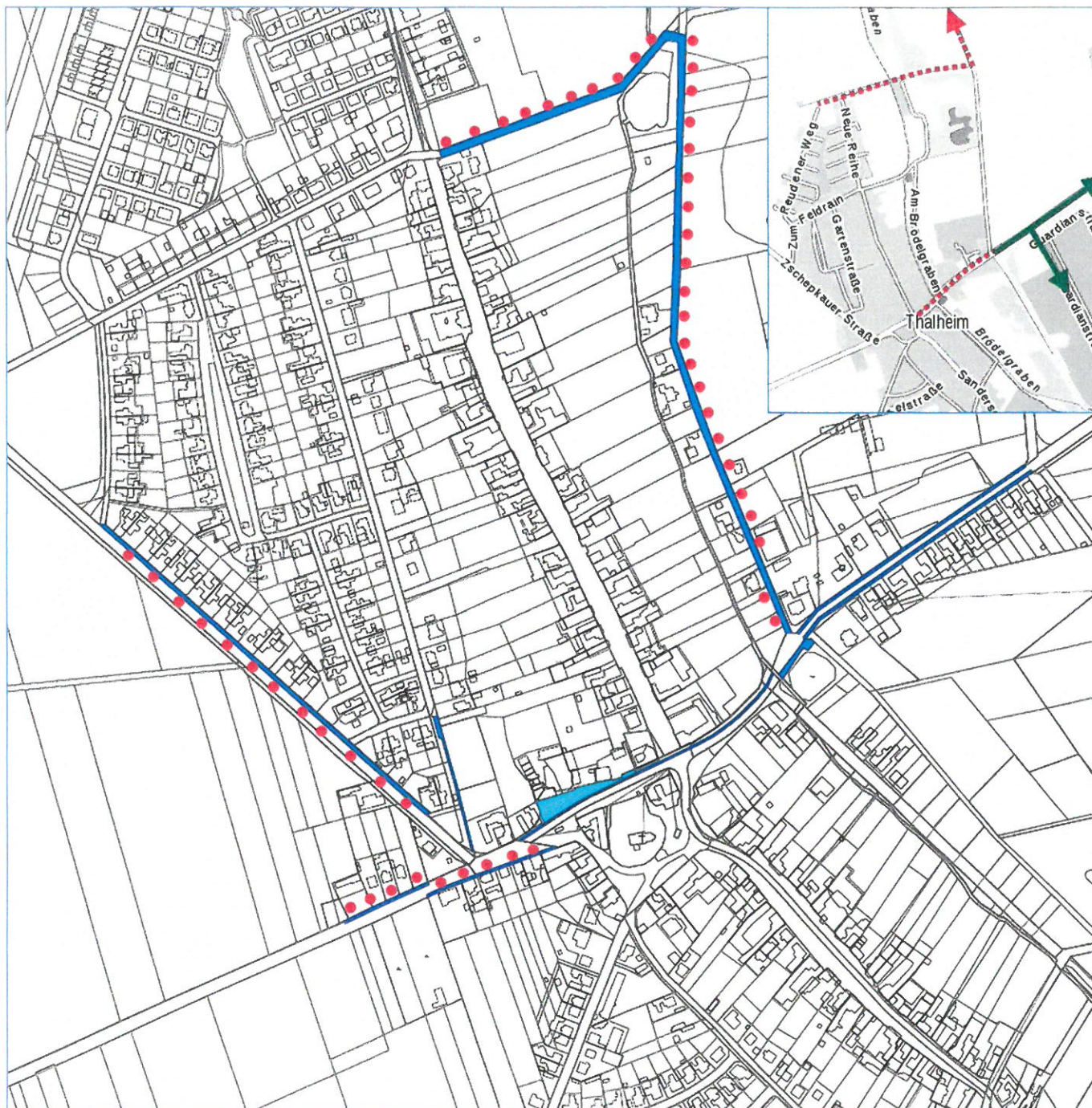
ohne Maßstab

Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Magdeburger Straße 36, 06112 Halle (Saale)

Tel. 0345 – 20516-0 Fax 0345-20516-18



Die Landesentwicklungsgesellschaft



DORFERNEUERUNG THALHEIM

-  Straßen- und Gehwegausbau, grundhaft
-  Wegeausbau wassergebunden, teils befahrbar, Platzgestaltung
-  Beleuchtung
-  vorhandener überörtlicher Radweg
-  Anbindung überörtliche Radwege

THALHEIM - Massnahmen

Entwurf September 2016

ohne Maßstab

Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Magdeburger Straße 36, 06112 Halle (Saale)

Tel. 0345 - 20516-0 Fax 0345-20516-18



Die Landesentwicklungsgesellschaft