

DORFENTWICKLUNGSPLAN THALHEIM



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Inhaltsverzeichnis

Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorfentwicklung

Dorfentwicklung Thalheim

Dorfentwicklungsprogramm RELE 2014 - 2020

In der vergangenen Förderperiode durchgeführte Maßnahmen

Planungsablauf

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Gesamtstadt, allgemeine Situation

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

1.2.2 Regionaler Entwicklungsplan Entwurf (REP 2017)

1.2.3 Bauleitplanung

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Natur und Landschaft

2.2 Demografische Entwicklung

2.3 Sozialdaten, Gemeinschaftsleben

2.4 Verkehr, Straßenzustand

Anbindung an überörtliche Netze

ÖPNV und Rad

Innerörtliche Straßen und Wege

2.5 Wirtschaft, Dienstleistungen und Gemeinbedarf

2.6. Städtebauliche Strukturen

2.6.1 örtliche Baustrukturen, Bestand und Zustand

2.6.2 Freiraum und Ortsgrün

3. Leitbild und Handlungsfelder

3.1 Stärken und Schwächen

3.2 Leitbild

3.3 Handlungsfeld Straßenräume und Wegenetz

3.4 Handlungsfeld örtliche Baukultur

4 Maßnahmen und Prioritäten

4.1 Maßnahmenübersicht mit Prioritätensetzung, Kostenschätzung

4.1.1 Prioritäre Maßnahmen

4.1.2 Nicht prioritäre Maßnahmen

5. Quellenverzeichnis

Anhang

Karte Thalheim – Gewerbe, Dienstleistung, Gemeinbedarf

Karte Thalheim - Gebäude

Karte Thalheim - Maßnahmen Ortslage

Karte Thalheim Maßnahmen ländlicher Wegebau, Radwege

Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorfentwicklung

Dorfentwicklung 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*, *Heidelohrer 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 der Straße *Zum Feldrain* ist heute mit ca. 100 Einfamilien- und 10 Mehrfamilienhäusern zu über 90% belegt.

In Entwicklung befindet sich eine innerörtliche Fläche am Brödelgraben.

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 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, 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 tiefgreifenden 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 wurde 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 anzupassen.

Mit den bisherigen Dorferneuerungsmaßnahmen wurden in Thalheim große Schritte in diese 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 2021 bis 2026 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.

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 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 Dorferneuerung, FP 6315 Touristische Infrastruktur)	D
Sportstättenbau mit überwiegend nicht schulischer Nutzung (FP 6310 Dorferneuerung - 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 DE-Plans aus dem Jahr 2016 ist zunächst der Förderbereich Dorfentwicklung (Teil D) 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 Greppin sowie für die Gewährung von Zuwendungen.

In der vergangenen Förderperiode durchgeführte Maßnahmen

Ausbau Zur Tränke

Gehweg Wolfener Straße

Gehweg + Fläche vor dem Dorfteich

Die Maßnahmen wurden nicht mit Mitteln der Dorferneuerung finanziert.

Planungsablauf

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

04.05.2021	Verlängerung der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (Richtlinie RELE 2014-2020) im Rahmen des ESI-Fonds
01.06.2021	Vorbereitendes Gespräch Amt für Stadtentwicklung und Strukturwandel
20.01.2022	Planungsbeginn, Datensammlung und Kartierungen vor Ort
08.02.2022	Beratung Ortsbürgermeister, Fortführung bisher bestehende abgestimmte Ziele der Dorferneuerung
	Ortschaftsrat, Vorstellung Entwurf

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

Der Dorfentwicklungsplan 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 „Technologiepark Mitteldeutschland“ 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 – Zum Feldrain – Gartenstraße* und *Alte Siedlung* haben teils ein dörfliches Erscheinungsbild.

Im Norden fand an der Straße *Zum 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



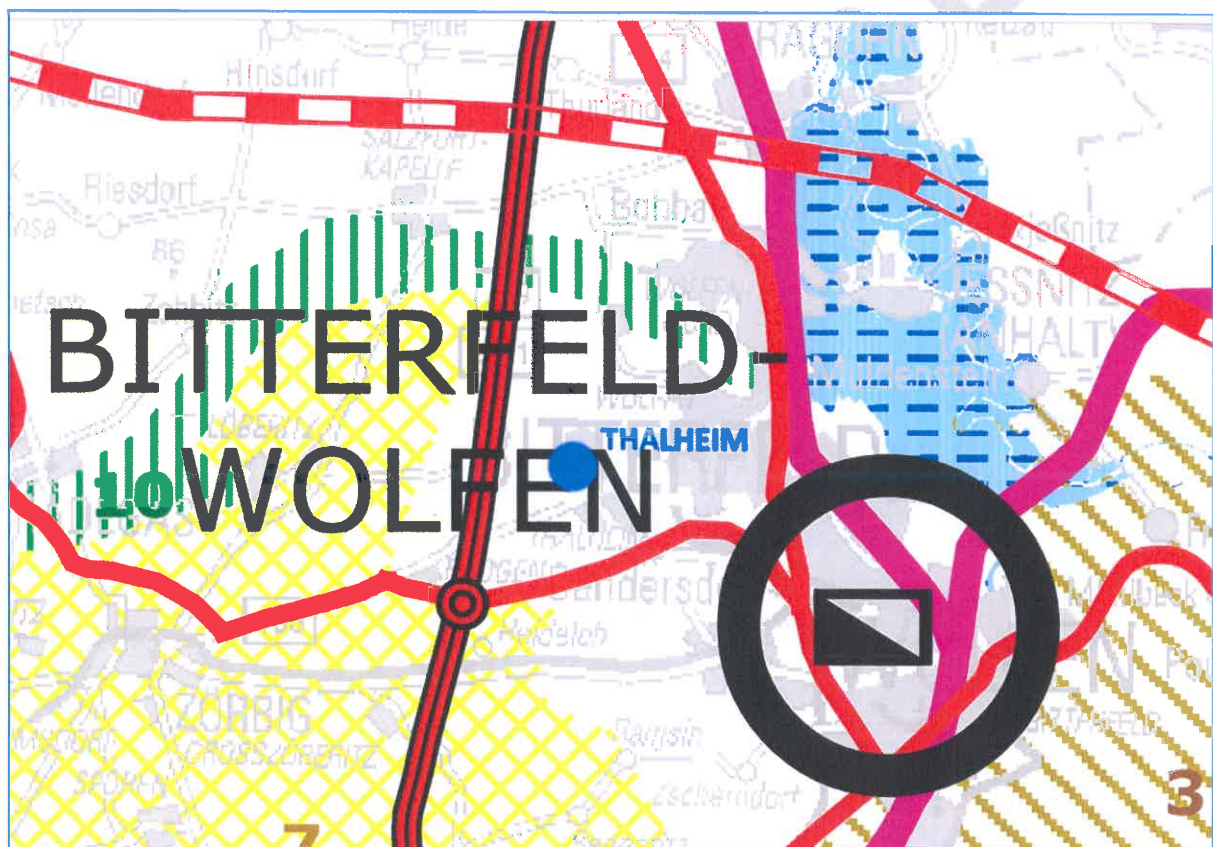
für die Anbindung des dörflichen Kerns von großer Bedeutung ist. Plan Abgrenzung; Quelle Google Earth

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

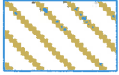
1.2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

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

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

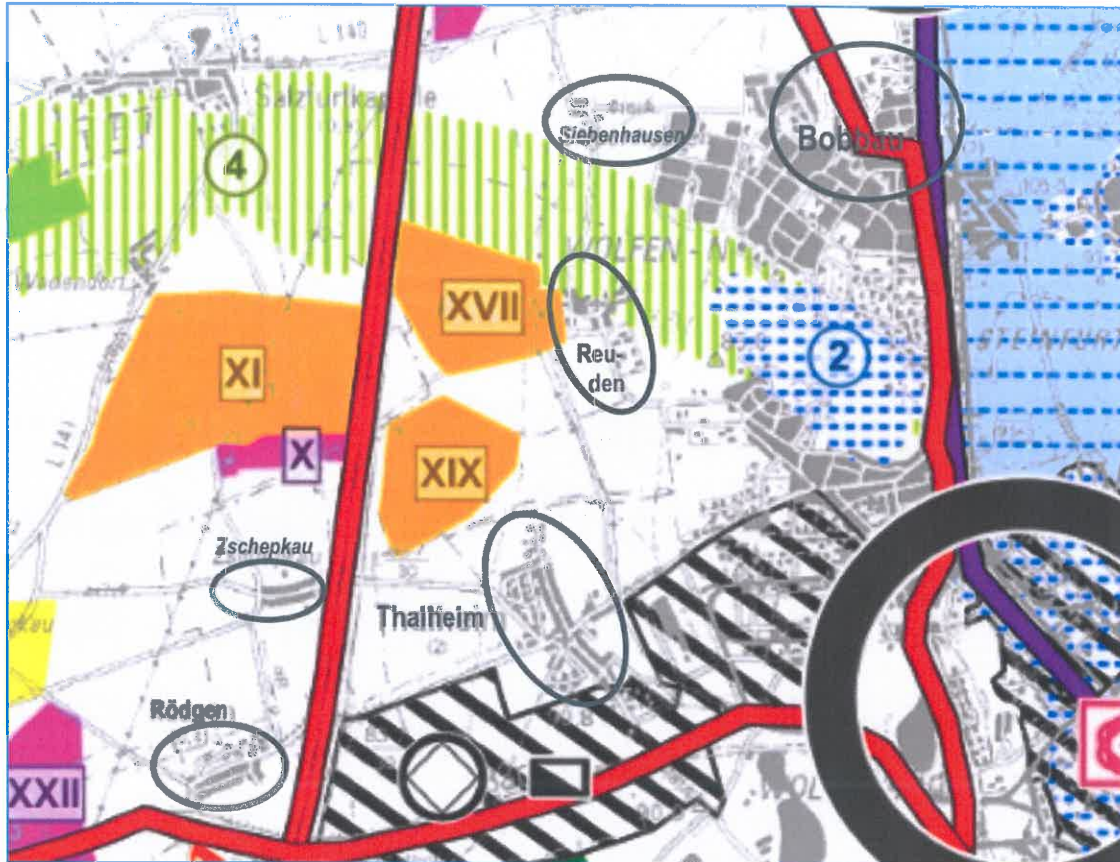


Ausschnitt aus dem LEP 2010

-  Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
-  Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung
-  Vorranggebiet landesbedeutsame große Industriefläche

1.2.2 Regionaler Entwicklungsplan Entwurf (REP 2018)

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



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 Gewerbestandorte im REP erhält der Technologiepark Mitteldeutschland 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). Dieses wurde allerdings in der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes 2021 gestrichen.

1.2.3 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bitterfeld-Wolfen sieht für den „historischen“ Teil des Untersuchungsbereiches Thalheims für die Dorfentwicklungsplanung gemischte Bauflächen vor, als Wohnbauflächen sind die Siedlungserweiterungen aus der Zeit der

Industrialisierung und der jüngeren Geschichte dargestellt. Dazu laufen derzeit die Bauleitplanverfahren „Wohngebiet Am Brödelgraben“. 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.

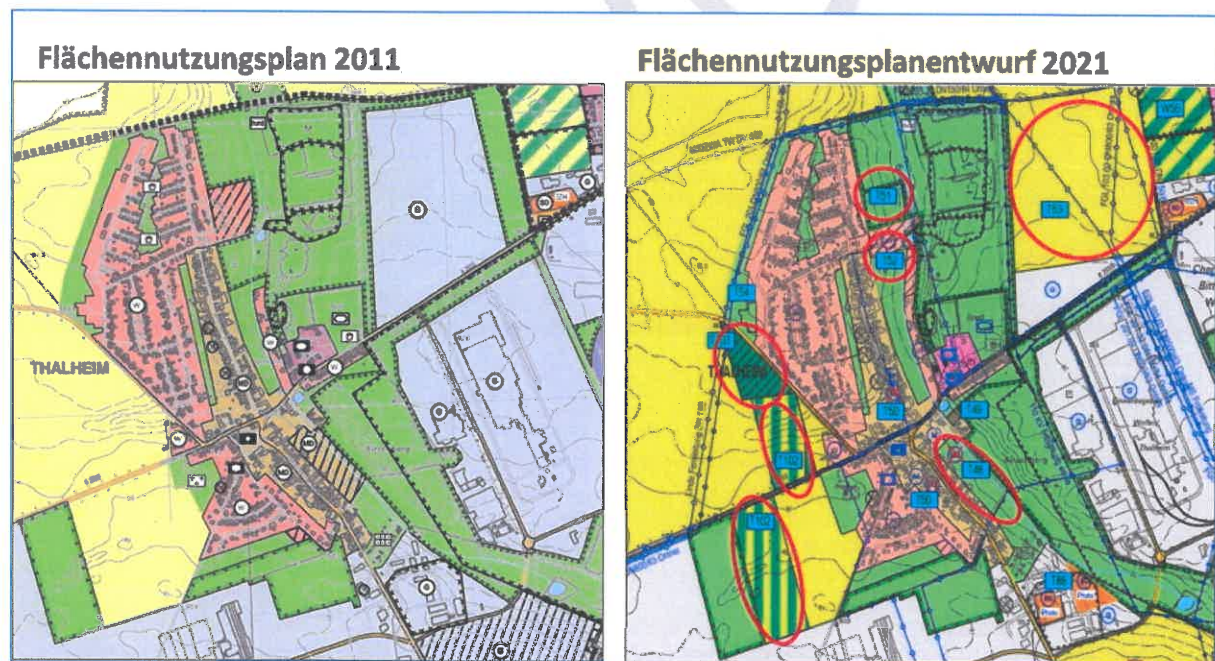
Mit 218 Einwohnern je km² (2016) weist Thalheim eine Einwohnerdichte auf, die mehr als zur Hälfte niedriger liegt als die der Gesamtstadt (481) - ein Hinweis auf eine ländliche Struktur.

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“.

Derzeit erschlossen werden die zusammenhängenden innerörtlichen Wohngebiet Am Brödelgraben und An der Tränke.

In der Überarbeitung des FNP wurde eine erhebliche Reduzierung der Bauflächen in den Ortsrandlagen vorgenommen bzw. Flächen für nachwachsende Rohstoffe und für Wald ausgewiesen. Die folgende Abbildung weist auf die einschneidendsten Änderungen hin.



Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen

Sämtliche Änderungen findet man hier: [Änderungen Teil 1.pdf](#).

Link zum genehmigten Flächennutzungsplan 2012 samt Erläuterung und Beiplänen:

<https://www.bitterfeld-wolfen.de/de/wisla-s-cms/redaktionell/230/Flaechennutzungsplan.html>

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.

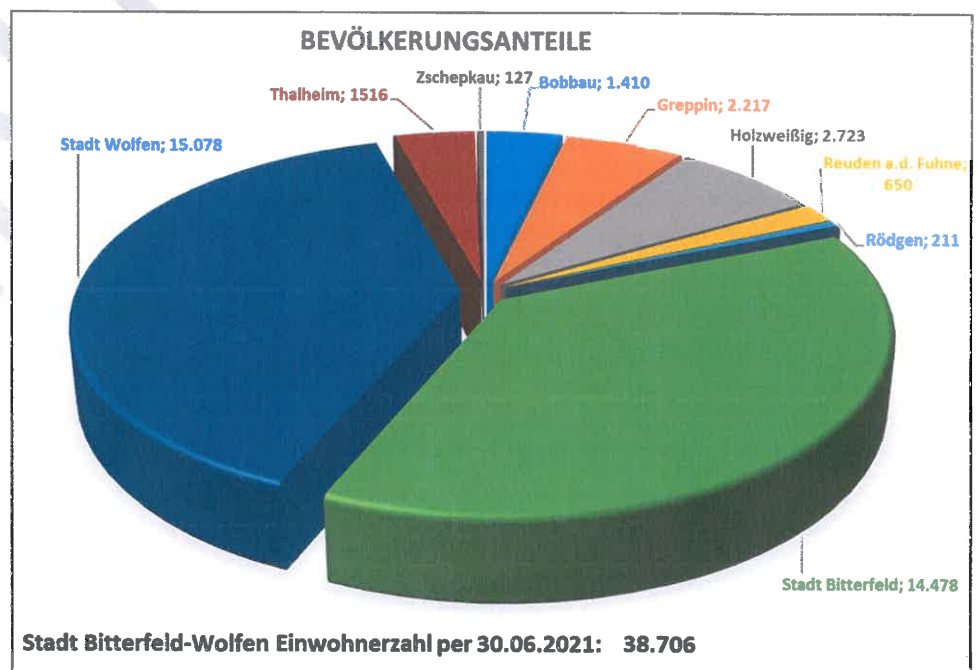
Im Untergrund finden sich eiszeitliche Ablagerungen in Form von Sanden und Kiesen.

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

2.2 Demografische Entwicklung

Mit seinen 1.516 Einwohnern (Stand 30.06.2021) liegt Thalheim hinsichtlich seiner Einwohnerzahl an 6. Stelle von 9 Ortsteilen der Stadt. Thalheim liegt seiner Einwohnerzahl nach im Bereich der förderfähigen Ortslagen im Programm der Dorferneuerung.

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



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

Altersstruktur

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

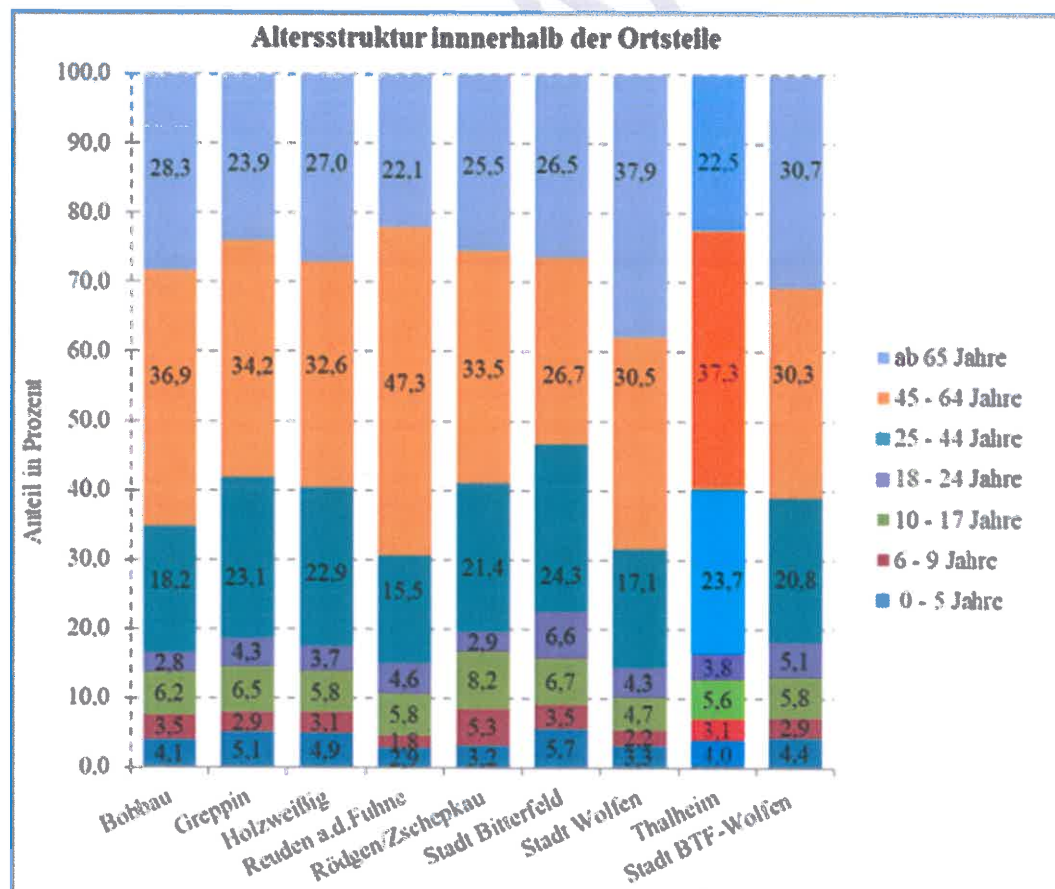
Leider sind die bundesweiten Altersgruppen bei Statista anders gegliedert als in der Statistik der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Es ist allerdings erkennbar, dass die Altersgruppe über 65 Jahren bundesweit 2020 einen Anteil von 18,27% hatte, in Bitterfeld-Wolfen waren es 30,7% (Thalheim 22,5%). Damit hat Thalheim in der Gesamtstadt prozentual den zweitniedrigsten Bevölkerungsanteil in dieser Altersgruppe.

Die Altersgruppe 0 – 5 Jahre hat bundesweit einen Anteil von 4,76% und in Bitterfeld-Wolfen 4,4%. Thalheim liegt mit 4,0% in dieser Gruppe anteilig etwas niedriger. Bei den 6 bis 17jährigen liegt Thalheim im gesamtstädtischen Durchschnitt und ein wenig unter dem Bundesdurchschnitt: Bund 8,99%, Bitterfeld-Wolfen 8,7%, Thalheim 8,7%.

Eine kleine „Lücke“ gibt es für Thalheim bei den 18 – 24jährigen. Deren Anteil beträgt hier 3,8% gegenüber 6,16 % im Bund und 5,1% in der Gesamtstadt. Damit hat Thalheim den niedrigsten Anteil dieser Altersgruppe aller Ortsteile.

Anders verhält es sich bei den 25 – 44jährigen, hier hat Thalheim mit 23,7% den dritthöchsten Anteil im Stadtgebiet – und bei den 45 – 64-Jährigen sogar den zweithöchsten Anteil mit 37,3%.

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



Quelle: Statistischer Jahresbericht 2020, Stadt Bitterfeld-Wolfen

Fazit: Thalheim ist in den Altersgruppen der Kleinkinder + Jugendlichen und der Rentner unterrepräsentiert, in der Altersgruppe der üblicherweise berufstätigen Bevölkerung zwischen 25 und 64 Jahren liegt der Anteil 19 % über dem Durchschnitt im Stadtgebiet. Der Ortsteil steht demografisch auf soliden Füßen, für die Zukunft besteht Handlungsbedarf. Wahrscheinlich wäre Zuwanderung von in den vorhandenen und hinzukommenden Betrieben Arbeitenden die Lösung.

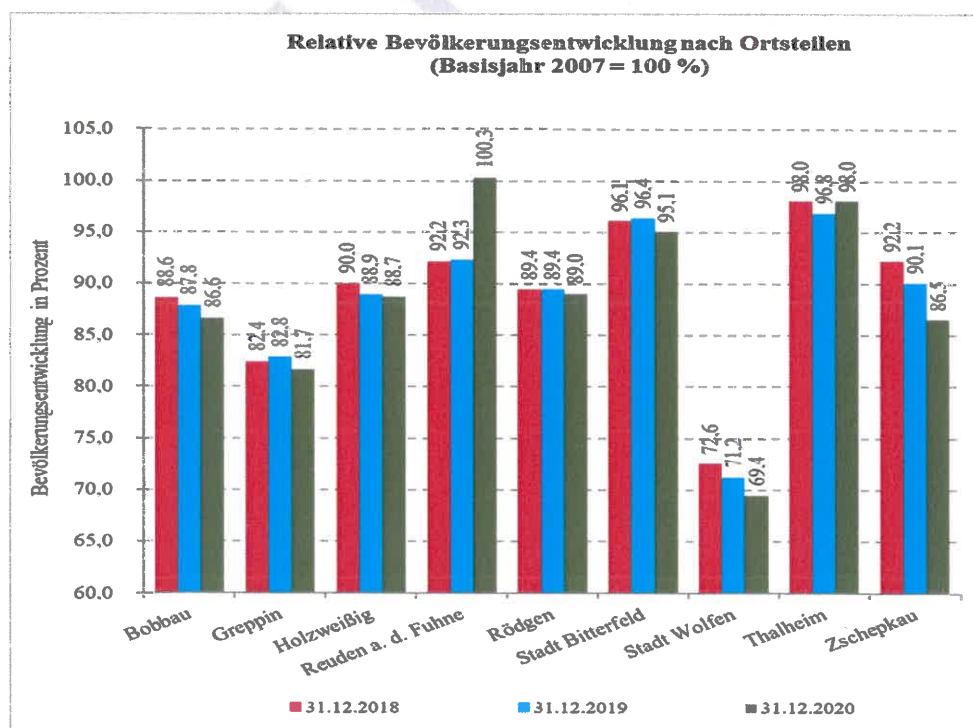
Bevölkerungsentwicklung

Thalheim hat im Vergleich zur Ortschaften der Stadt Bitterfeld-Wolfen beim Bevölkerungsrückgang im Mittelfeld, genauer gesagt hatte Thalheim zwischen 2007 und 2020 den zweitniedrigsten Einwohnerschwund von 9 Ortsteilen (siehe Abbildung nächste Seite, Rückgang um 2 %). Nur Reuden an der Fuhne steht besser da, das liegt aber am Zuzug in das Neubaugebiet an der Lange-Feld-Straße.

Im Zeitraum 2018 bis 2021 hatte Thalheim im Verhältnis zur Gesamtstadt einen niedrigeren Einwohnerrückgang bzw. im Zeitraum 2018 im Jahr 2021 sogar eine leichte Zunahme.

Jahr	Einwohner	Gesamtstadt
31.12.2018	1.508	
31.12.2019	1.489 -19 / -1,26%	-0,83%
31.12.2020	1.508 +19 / +1,27%	-1,47%
30.06.2021	1.516 -0 / +0,53%	-1,06%
Gesamt	+0,53%	-3,30%

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



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 Thalheim betreffen wird, z.B. wegen des unterrepräsentierten Anteiles an Kindern und Jugendlichen.

Fazit:

Thalheim zählt zu den mittelgroßen Ortsteilen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung wies Thalheim sich zwischen 2007 und 2020 einen geringfügigen Bevölkerungsrückgang auf, der deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt lag. Die Altersgruppe ab 65 Jahren weist einen relativ niedrigen Anteil auf, nur der Ortsteil Reuden an der Fuhne hat einen noch geringeren Anteil in dieser Gruppe.

Eine Schrumpfung wird langfristig stattfinden. Der relativ niedrige Anteil an den über Kinder und Jugendlichen lässt vermuten, dass Thalheim ohne Zuwanderung nicht auskommen wird. Es werden bei gleichbleibender demografischer Entwicklung aus der bestehenden Altersstruktur heraus aber noch eine Anzahl Jahre vergehen, ehe das sich Niveau wirklich verschlechtert.

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 2021 2,9 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Quartalsstatistik Arbeitsmarkt 2. Quartal 2021 Bitterfeld-Wolfen; Thalheim, Rödgen und Zschepkau zusammengefasst). In der Gesamtstadt lag er bei der gleichen Quelle bei 11,49 %.

Auf Hilfe durch SGB II waren 2021 in Thalheim, Rödgen und Zschepkau (statistisch zusammengefasst durch die Bundesagentur für Arbeit) 15 Bedarfsgemeinschaften erfasst. Das entspricht 0,581 % der Einwohnerzahl. (Stadt Bitterfeld-Wolfen gesamt 6,3 %).

Thalheim verfügt über eine Kita mit 56 Plätzen. Am 31.12.2020 waren davon 6 Plätze unbesetzt (Statistischer Jahresbericht Stadt Bitterfeld-Wolfen).

In Thalheim praktiziert ein Zahnarzt.

Es gibt vor Ort eine Freiwillige Feuerwehr, die 2021 eine neue Fahrzeughalle für 2 Großfahrzeuge erhielt. Das alte Feuerwehrgebäude wird weiterhin genutzt, hier befinden sich die Vereinsräume der Feuerwehr und eine Gerätehalle.

Thalheim weist mit der SG Rotweiß, der Fachgruppe Mykologie, der Antennengemeinschaft Thalheim sowie den Thalheimer Hundefreunden und dem Faschingsclub ein vielfältiges Vereinsleben auf. Gemäß Statistischem Jahresbericht Stadt Bitterfeld-Wolfen waren Ende 2020 **233** Personen in Vereinen tätig.

Mit dem Gemeindezentrum 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 vorhanden sind, 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

Anbindung an überörtliche Netze

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. 5 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. 9 km Entfernung.

Luftverkehr

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

Straßennetz

Thalheims innerörtliche Hapterschließungsstraßen 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 Anhalt-Bitterfeld. Die Linien werden durch die Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH und die Vetter GmbH bedient.

Thalheim ist durch die Linien 408 (Bitterfeld-Sandersdorf-Holzweißig-Köthen) tagsüber stündlich und 441 (Wolfen-Thalheim-Zörbig) vormittags stündlich, nachmittags bis 18.00 etwa halbstündlich und danach wieder stündlich 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. Z.B. durch Lückenschlüsse im Ortsnetz baulich oder wo möglich zumindest mit Radfahrstreifen.

Um für die alternde Bevölkerung die inner- und zwischenörtliche Mobilität weiterhin zu ermöglichen und zu verbessern. Die Radwege in der Ernst-Thälmann und Wolfener Straße wurden bereits erneuert. Eine Radwegverbindung nach Wolfen besteht.

In Richtung Reuden sollte eine zusätzliche Radwegeverbindung geschaffen werden.

Von überregionalen Radwegen wird Thalheim nicht berührt.

Innerörtliche Straßen und Wege

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 bzw. sich im Ausbau befinden.

Es handelt sich dabei in erster Linie um den Weg *Am Brödelgraben* mit dem Verbindungsstück *Zur Tränke* an die *Rudolf-Breitscheid-Straße*. Die *Tränke* wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit einem Investor erneuert.

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.

Der Weg *Am Brödelgraben* stellt sowohl für die Anlieger als auch für die zukünftige Ortsentwicklung eine strategisch wichtige Verbindung dar. Mit dem Ausbau würden die Lebensbedingungen für Anlieger (Wohnumfeld und verkehrliche Anbindung) verbessert sowie eine Entwicklungsflächen (Bebauungsplan BP-TH_04-2015th) erschlossen.



Am Brödelgraben, Zufahrt zu Gemeindezentrum und Turnhalle

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 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:



Wolfener Straße bis Ernst-Thälmann-Platz – Handlungsbedarf insbesondere im Gehwegbereich

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



Ernst-Thälmann-Platz, ungeordnete Freifläche Nordteil

- Gehweg Rödgener Straße bis Friedhof
 - zu schmal, keine Einfassung
 - Beleuchtung fehlt
 - kein Radweg, trotz vieler Radfahrer zum Friedhof



Rödgener Straße, Gehweg zum Friedhof

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



Rödgener Straße Nordseite

- *Zschepkauer Straße*
 - komplett fehlender Gehweg an Ausfallstraße mit 8 Anliegern
 - keine Straßenbeleuchtung
 - schadhafter Straßenbelag
 - ungeordneter Müllplatz



Zschepkauer Straße mit Müllplatz



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



Schlippe

2.5. Wirtschaft, Dienstleistungen und Gemeinbedarf

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

- Technologiepark Mitteldeutschland
- Teile des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen.

Diese waren jedoch nicht Bestandteil der Untersuchungen. Sie befinden sich außerhalb des Dorfentwicklungsgebietes, 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 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 Dorfentwicklungsgebiet 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. Jedoch ist die umfassende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs vor Ort nicht gesichert.

Folgende Betriebe und Gemeinbedarfseinrichtungen wurden in Thalheim kartiert, deren Lage ist im Plan „Gewerbereinrichtungen, Dienstleistung, Gemeinbedarf“ im Anhang unter der hier aufgeführten Nummerierung zu entnehmen:

Gewerbe

- 7 KfZ-Werkstatt
- 8 Elektroinstallateur
- 13 Hausgeräteservice

Dienstleistung/ Handel

- 1 Futtermarkt
- 2 Fleischverkauf
- 3 Restaurant
- 4 Friseur
- 6 Bäcker
- 9 Versicherungsvertretung
- 10 Friseur
- 11 Hansa Imbiss- und Gastronomiebedarf
- 12 Lohnsteuerhilfe
- 15 Sachverständigenbüro
- 17 Reitershop
- 23 Kneipe

Gesundheit, Pflege

- 14 Zahnarzt

Spiel und Sport

- 24 Sportplatz
- 27 Spielplatz

Beherbergung

25 Pension

Gemeinbedarf

- 5 Kita Rotkäppchen
- 16 Kirche
- 18 Freilichtbühne
- 19 Turnhalle
- 20 Gemeindehaus
- 21 Feuerwehr
- 26 Friedhof

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

Bei den Sporteinrichtungen ist zu konstatieren, dass die Sportanlagen in erster Linie für den organisierten Vereinssport und Ligafußball ausgelegt sind. Hier wäre es wünschenswert, eine jederzeit öffentlich zugängliche Möglichkeit für spontane sportliche Betätigung insbesondere für Jugendliche (Bolzplatz, ergänzt durch Workout-Geräte) zu schaffen.

Für die Bereiche, Handwerk und Dienstleistungen besteht im Dorfentwicklungsgebiet kein Handlungsbedarf. Lediglich eine umfassende Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist nicht vorhanden.

Die Kita „Rotkäppchen“ hat eine Kapazität von 20 Krippen- und 36 Kindergartenplätzen. Im STEK (Seite 129) wird davon ausgegangen, dass die Einrichtungen in den kleineren Ortsteilen Bestand haben werden.

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 *Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße* 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.

ENTWURF

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.

Besonders zu erwähnen ist die romanische Dorfkirche, eine ehemalige Wehrkirche und das älteste Gebäude des Ortes. Erbaut wurde sie um 1150-1170 aus schwerem Porphyr und Findlingen.

Diese Kirche gehört zu den best erhaltenen und baulich wertvollsten Kirchen des Pfarrbereiches. Sie wurde Ende des 19. Jh. leicht umgebaut (Verlegung des Einganges) und 2007 und 2008 in ihrer äußeren Gestalt nach historischen Vorlagen komplett restauriert. Allerdings bestehen erhebliche Brandschutzmängel, die an dem Baudenkmal in Abstimmung mit den Denkmalbehörden abgestellt werden müssten.

Zudem ist zu prüfen, wie eine angestrebte Nutzungsergänzung zu einem Treffpunkt für öffentliche Veranstaltungen ohne sakralen Hintergrund baulich umgesetzt werden könnte.



Kirche Thalheim

Der Erhalt dieser dörflichen städtebaulichen 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 Dorfentwicklung 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 – Zum 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., Quelle: Google Earth

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 *Zum 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.

Die Grünflächen und der Friedhof sind gepflegt, der Platz um die Kirche liebevoll wiederhergestellt und der *August-Bebel-Platz* 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 Dorfentwicklungsplan 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 (26 Arbeitslose = 2,9 %, Zahl gilt für Thalheim, Rödgen und Zschepkau),
- 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,
- der fehlenden umfänglichen fußläufigen Nahversorgung,
- immer noch vorhandenen ortsbildprägenden Gebäuden und Nebengebäuden mit schlechtem Bauzustand,
- instandsetzungsbedürftigen Straßen und Wegen (Schlippe, Gehwege Rödgener Straße zum Friedhof, Zschepkauer Straße, unbefestigte Freifläche Nordseite Thälmannplatz).

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 denen der älteren Generation entgegenkommen.

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, Wiederbelebung von Leerständen 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 in Thalheim zu wohnen zu geben, 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 Straßenräume und Wegenetz

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 verbliebenen wenigen Nachteile für Fußgänger und Radfahrer aufgrund bisher unterbliebener grundlegender Instandsetzungen sollten behoben und die Anbindungen an das vorhandene und zukünftige übergeordnete Radwegenetz für Radfahrer ausgebaut 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.

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.

Von besonderer baukultureller Bedeutung ist die romanische Dorfkirche. Diese bietet die Chance, zu einem örtlichen Gemeindezentrum weiterentwickelt zu werden, indem die Möglichkeit geschaffen wird, hier zusätzlich zu den sakralen Angeboten Raum für öffentliche Gemeinschaftsveranstaltungen anzubieten.

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 privaten 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

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.

4.1.1 Prioritäre Maßnahmen

Bauliche Ergänzung und Nutzungserweiterung Kirche

Behutsame bauliche Ergänzung als moderner Kontrast zum romanischen Stil,

Verlegung Eingangsbereich an ursprüngliche seitliche Stelle mit Glas-Vorbau,

Schaffung Räumlichkeit für Mehrzweck-Nutzung

Herstellung Sanitäranlagen

Brandschutztechnische Verbesserung

Geschätzte Kosten:

n.n.

Bolzplatz für Kinder und Jugendliche ergänzt durch Workout- Anlage

Schaffung von Sportmöglichkeiten außerhalb des organisierten Vereinssports in erster Linie für Jugendliche

Geschätzte Kosten:

75.000 €

Ausbau Am Brödelgraben 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. Es wird davon ausgegangen, dass Am Brödelgraben als verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigter Nutzung für Fußgänger, Rad, PKW ausgebaut wird und darum dort keine Straßenverbreiterung über 4 m erforderlich wird.

Geschätzte Kosten:

1.200.000 €

Radweganschluss Richtung Reuden

Verbindung von der Ecke Zur Tränke/ Brödelgraben nach Osten bis Ackerweg Richtung Norden (Reuden) auf ca. 315 m.

Geschätzte Kosten:

140.000 €

Gehweg Rödgener Straße von 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: 60.000 €

Verbindungsweg Schlippe

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

Geschätzte Kosten: 35.000 €

Freifläche Nordseite Ernst-Thälmann-Platz

Grundhafter Ausbau mit Grünfläche

Geschätzte Kosten: 50.000 €

4.1.2 Nicht prioritäre Maßnahmen

Gehweg Zschepkauer Straße

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

Geschätzte Kosten: 225.000 €

Gehweg/ Fläche vor dem Dorfteich, Geländer

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

Geschätzte Kosten: 35.000 €

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

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 2021	Hyder Consulting; Stadtlandgrün	Bitterfeld-Wolfen 2020
Dorfentwicklungsplanung Thalheim	SALEG mbH	Thalheim, Februar 2017
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
www.mein-bus.net ; Liniennetzplan und Fahrpläne gültig ab 12.12.2021	Vetter Verkehrsbetriebe	Zörbig 2021



Gebäudezustand Thalheim

-  STARK GESCHÄDIGTE GEBÄUDE
-  INSTANDSETZUNGSBEDÜRFTIGE GEBÄUDE
-  ORTSBILDTYPEISCHES/ PRÄGENDES GEBÄUDE MIT INSTANSETZUNGSBEDARF
-  SONSTIGE INSTANSETZUNGSBEDÜRFTIGE BAULICHE ANLAGEN

Gebietsgrenze

Februar 2022

ohne Maßstab



STEG
Stadtentwicklungsgesellschaft
Bitterfeld-Wolfen mbH
Rathausplatz 3, 06766 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03494 6661 00

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





DORFENTWICKLUNG THALHEIM

Maßnahmen

- WEGEBAU WASSERGEUNDEN
TEILS BEFAHRBAR; PLATZGESTALTUNG
- STRASSEN- UND GEHWEGBAU GRUNDHAFT;
PFLASTER ODER ASPHALT
- BELEUCHTUNG
- ÖFFENTLICHER BOLZPLATZ
UND SPORTGERÄTE
- NUTZUNGSERGÄNZUNG KIRCHE

■ ■ ■ ■ ■ Gebietsgrenze

Februar 2022

ohne Maßstab

STIEG
Stadtentwicklungsgesellschaft
Bitterfeld-Wolfen mbH
Rathausplatz 3, 06766 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03494 6661 00

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





DORFENTWICKLUNG THALHEIM

Gewerbe, Dienstleistungen, Gemeinbedarf
Bobbau

- HANDWERK; PRODUZIERENDES GEWERBE
- Dienstleistungen; Handel; Versorgung
- GASTRONOMIE
- GESUNDHEIT; PFLEGE
- GEMEINBEDARF
- SPORT UND SPIEL
- ...BEHERBERGUNG

■ ■ ■ ■ ■ Gebietsgrenze

Februar 2022

ohne Maßstab

STEG
Stadtentwicklungsgesellschaft
Bitterfeld-Wolfen mbH
Rathausplatz 3, 06766 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03494 6661 00
<https://steg-bitterfeld-wolfen.de/>

