



Die den Entwicklungsleitlinien zugeordneten Inhalte des Leitbildes sind die Wegweiser für die Zukunftsgestaltung Nesse-Apfelstädt. Sie bilden die Basis und den Rahmen für die sich anschließenden Strategien und Maßnahmen. Das Leitbild ist somit kein Maßnahmenkatalog, sondern eine richtungsgebende Grundlage für das räumliche Konzept und strategische Standortentscheidungen.

2. Maßnahmenammlung gesamt

Die Leitlinien des Leitbildes sind untersetzt mit

- **Handlungsfeldern**
- **Handlungsstrategien sowie**
- **Konkreten Maßnahmen und Projekten**

In **Anlage 3** Maßnahmen- und Strategietabelle werden die ausführlichen Inhalte dieser Punkte übersichtlich in einer Tabelle dargestellt. Sie bildet die Arbeitsgrundlage der zukünftigen Entwicklung der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt in den nächsten Jahren. Die sich aus den übergeordneten Ebenen ergebenden Maßnahmen und Projekte sind nach ihrem Umsetzungszeitraum priorisiert. Dies soll eine Messbarkeit des Fortschrittes im vereinbarten Entwicklungsprozess möglich machen. Neben den kurz-, mittel und langfristigen Umsetzungshorizonten sind auch Maßnahmen/Projekte und Entwicklungsstrategien als dauerhafte Ausrichtungen angegeben. Die entwickelte Tabelle ist dabei nicht als statisch zu betrachten, sondern muss kontinuierlich angepasst und überprüft werden.

Im folgenden werden aus dem Leitbild und den Entwicklungsleitzielen die Handlungsfelder mit den entsprechenden Handlungsstrategien entworfen. Aus den Handlungsstrategien wiederum werden die konkreten Maßnahmen und Projekte, welche in **Anlage 3** dargestellt sind, entwickelt. Das Ergebnis bildet das gesamtgemeindliche Konzept:

- a) Nachhaltige Flächenentwicklung
 1. Konzentration auf, Stärkung und Sicherung der (historischen) Ortskerne
 2. Prüfung von Flächen der Innenentwicklung für Siedlungszwecke der Gemeindeentwicklung (hochwertigere, bessere Nutzung der Bereiche/Grundstücke), Quartierskonzepte/Machbarkeitsstudien als Entscheidungsgrundlage
 3. Beobachtung der Entwicklungen am Erfurter Kreuz mit Erhöhung der Anzahl Arbeitsplätze, ggf. Zuwanderung und erhöhtem Wohnraumbedarf
 4. Aktive Mitwirkung am Prozess der geplanten Siedlungsflächenkonzeption des Erfurter Kreuzes
 5. Überprüfung der Entwicklung der sechs Beobachtungsgebiete
- b) Digitalisierung, Standortbedingungen für Wirtschaft
 6. Breitbandausbau (Verbesserung der Kommunikationstechnik)



7. Smart City
8. Aufwertung von Flächen für Gewerbeansiedlung/-entwicklung
- c) Wohnraumangebot
 9. Entwicklung von Flächen zur Eigentumsbildung
(u.a. Auslastung vorhandener Strukturen (Innen- vor Außenentwicklung), Flächenbereitstellung, Prüfung von Umnutzungsstandorten, aktive Flächen- und Gebäudevermarktung, energetische Quartierskonzepte)
 10. Ausbau der Angebote für Seniorenwohnen
 11. Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden zur Wohnnutzung
 12. Aufwertung der vorhandenen Wohnraumstrukturen
(Sanierung Gebäudesubstanz, Unterstützung bei (energetischer) Sanierung (u.a. Beratung, Steuerbescheinigungen, Förderung, Vermittlung ...), energetische Quartierskonzepte)
 13. Aufwertung Wohnumfeld
- d) Flüsse als Naturraum
 14. Erhalt der Fließgewässer als natürliche Lebensräume
 15. Naturräumliche Aufwertung von Teilbereichen – besserer Lebensraum für Tiere und Pflanzen
 16. Teilabschnitte gestalten, um Fluss bewusster zu erleben
 17. Retentionsflächen für den Hochwasserschutz schaffen
- e) Ausbau Radwegenetz
 18. Ausbau und Neubau/Anschluss von Radwegen zwischen den Ortschaften
 19. Ausbau und Neubau/Anschluss von Radwegen an das überörtliche Netz
 20. Verbesserte Beleuchtung und erhöhte Sicherheit auf Radwegen
- f) Infrastruktur und Angebote für junge Leute und Familien
 21. Sanierung/Aufwertung und Entwicklung von Spiel- Sport- und Begegnungsflächen
 22. Erhalt und Ausbau der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc., IS als Daseinsvorsorge, Erhalt des Status als Grundzentrum nötig)
 23. Ausbau und Aufwertung der Freizeitangebote
- g) „Zusammenwachsen“ aller Ortschaften
 24. Ausbau und Aufwertung eines gemeinsamen Kultur- und Freizeitangebots, ortsübergreifende Vereinszusammenarbeit



25. Verbindende Projekte aller Ortschaften
gemeinsame Freizeit- und Gewerbeschau (Lokale Akteure aller OT, mit Musik, Show, Sport, Kinderspiel, Essen/Trinken...) Gemeindefest (wechselnd zwischen den OT)
 26. Verbindende Treffpunkte wie Bürgerhäuser/Saal der 3 Rosen entwickeln
 27. Einheitliche Beschilderung in OT (Informationstafeln, Hinweisschilder, Wegweiser etc.)
 28. Entwurf eigener verbindender Touristische Highlights (vergleichbar mit Zwergen aus Breslau oder Kika-Figuren in Erfurt) (Integration von lokalen Künstlern)
 29. Dauerhafte Kommunikation zwischen den Ortschaften
 30. Entwicklung des Heimatmuseums als gemeinsames Museum
- h) *Gastronomie (Querschnittsthema)*
31. Verbesserung und Unterstützung der gastronomischen Angebote
 32. Unterstützung bei der Herstellung/Sanierung von Räumlichkeiten/Gebäuden zu gastronomischen Zwecken
- i) **Handlungsfeld neu:** Infrastruktur als Daseinsvorsorge
33. Aufwertung der innerörtlichen Verkehrswege
(Sanierung von Straßen, z.B. im Sanierungsgebiet)
 34. Verbesserung/Anpassung der Ver- und Entsorgung,
Ausbau Wasser- und Abwassernetz,
 35. Anpassung an Starkwetterereignisse (Klimaanpassungsmaßnahme, z.B. Starkregenereignisse und Stürme)



3. Schwerpunktgebiete/Gebietstypologie

Um eine räumlich differenzierte und gleichzeitig effiziente Steuerung der kommunalen Entwicklung sowie der Verteilung von Fördermitteln zu erreichen, erweist es sich in der Praxis als vorteilhaft, Schwerpunktgebiete zu definieren. Unter Beachtung aller städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozioökonomischen Indikatoren sowie des gesamtgemeindlichen Rahmens werden für die einzelnen Gebiete erste grobe teilkommunale Entwicklungsziele benannt und gebietsbezogene Handlungsprioritäten festgelegt. Die gewählte Kategorisierung orientiert sich am Leitfaden zur Erarbeitung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Es wird zwischen nachfolgenden Typen unterschieden, wobei die individuellen Gegebenheiten der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt Beachtung finden:

- Konsolidierungsgebiete ohne Handlungsbedarf,
- Beobachtungsgebiete ohne dringenden Handlungsbedarf,
- Schwerpunktgebiete mit Handlungsbedarf.

Aus dieser Kategorisierung und den hieraus entwickelten Handlungsoptionen wird deutlich, dass die Implementierung von Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen nicht in allen siedlungsstrukturellen Lagen einer Kommune sinnvoll erscheint. Der Einsatz von Maßnahmen der Aufwertung kommt nur in Gebieten in Frage, die für die Kommune von besonderer Bedeutung sind, wenn auch in Zukunft in veränderter baulicher Form. Grundlage der Implementierung von Aufwertungsmaßnahmen und des Anstoßens von Investitionen ist somit ein Prozess, bei dem sich kommunale Entscheidungsträger bewusst machen, dass kommunale Teilräume explizit gestärkt werden sollen. Durch die teilräumliche Hierarchisierung werden im Gegensatz dazu Gebiete definiert, die Strukturprobleme aufweisen sowie mangels Entwicklungsperspektiven neu organisiert und entwickelt werden sollen.

Die Maßnahmen der Gemeindeentwicklung sollen sich vor allem auf solche Gebiete konzentrieren, in denen private Investitionen und der Einsatz öffentlicher Mittel einen nachhaltigen Effekt für die gesamtgemeindliche sowie teilräumliche Entwicklung erwarten lassen, so dass diese Gebiete langfristig wieder konsolidiert sind.

3.1. Konsolidierungsgebiete

Konsolidierungsgebiete bzw. konsolidierte Gebiete werden umgangssprachlich auch „Selbstläufergebiete“ genannt. Die baulichen und sozialen Strukturen sind hier gefestigt. Leerstände treten nur vereinzelt auf, die Entwicklung der Quartiere beruht auf einer gewissen Eigendynamik. Aufgrund dessen besteht von Seiten der öffentlichen Hand in diesen Gebieten kein Handlungsdruck und somit keine Förderpriorität.

Es handelt sich hierbei überwiegend um Einfamilienhausgebiete mit entsprechend geringer Dichte. Die Gebiete liegen häufig am Siedlungsrand bzw. außerhalb der Kernbereiche. Infolge des sehr hohen Anteils von privaten Kleineigentümern und selbst genutzten Eigentums besitzt die Kommune relativ wenig Einfluss auf die Entwicklung dieser Immobilien.



Zu den konsolidierten Lagen in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt gelten alle Gebiete, die nicht zu den Beobachtungsgebieten in Kapitel C3.2 und Schwerpunktgebieten mit Handlungsbedarf in Kapitel C3.3 aufgeführt werden.

3.2. Beobachtungsgebiete

Als zu beobachtende Gebiete werden Räume zusammengefasst, die nur von geringen Problemen gekennzeichnet sind, aber nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Die Mängel sind eher sektoral (z.B. Leerstand, Nutzungskonflikte, Gewerbebrachen, fehlende Infrastruktur), eine Kumulation verschiedener Problemlagen fehlt jedoch. Es gibt aktuell keinen dringenden Handlungsbedarf. Die Quartiere können in ihrer Art und Struktur unterschiedlich sein. Sie sollten von der Verwaltung beobachtet und dabei regelmäßig überprüft werden, ob sich die Situation und Probleme geändert haben, so dass eine andere Einstufung als sinnvoll erscheint. Die Überprüfung und ggf. Neueinstufung sollte spätestens zur Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgen.

Folgende Bereiche sind als Beobachtungsgebiete einzustufen:

- Gartenanlage Gamstädt
- Gewerbeflächen Gamstädt
- Umgebung Heimatmuseum Ingersleben
- Südliche Landwirtschafts- und Gewerbefläche Kleinrettbach
- DB Netz Gelände Apfelstädt
- Kleingartenanlage Neudietendorf/Ingersleben
- Landwirtschafts- und Gewerbefläche Kornhochheim

Beobachtungsgebiet: Gartenanlage Gamstädt

Begründung:

Das Beobachtungsgebiet weist bereits un- bzw. untergenutzte Flächen auf. Darüber hinaus bestehen östlich des Untersuchungsgebietes weitere Potenziale für eine mögliche Wohnbebauung. In Zukunft sollte beobachtet werden, ob die Nutzung der vorhandenen Kleingärten rückläufig ist und das Untersuchungsgebiet umgenutzt wird. Denkbar wäre die Abrundung des Siedlungsgefüges durch Wohnbebauung.

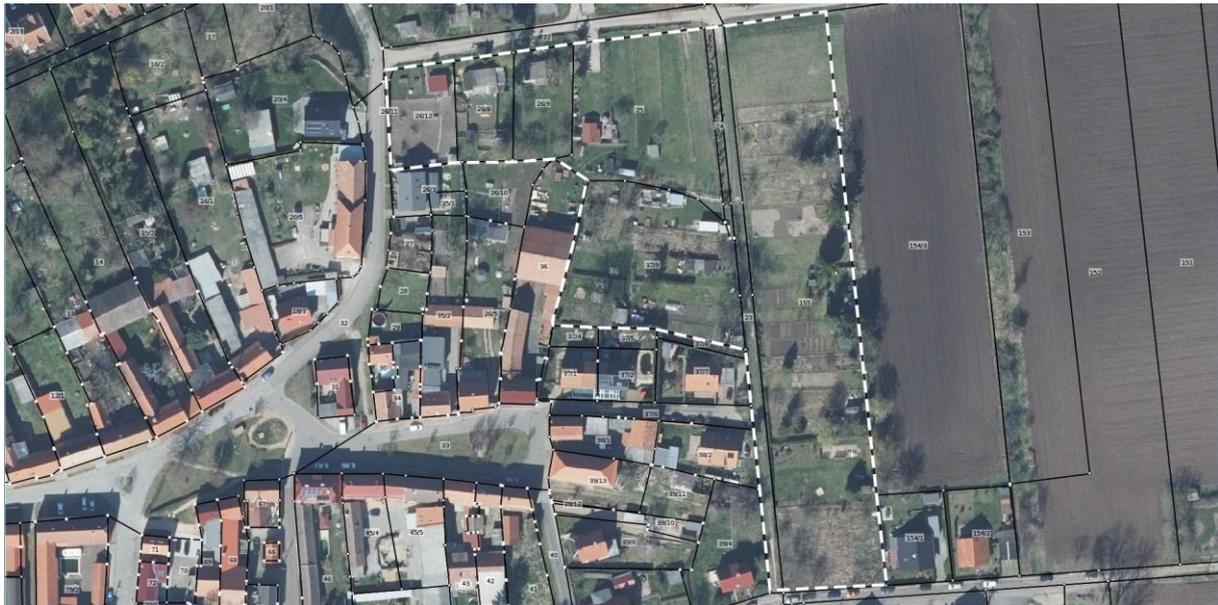


Abbildung 27: Luftbild Beobachtungsgebiet Gartenanlage Gamstädt
(Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geoproxy Thüringen, Stand 2022)



Abbildung 28: Frienstedter Weg in Gamstädt
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Beobachtungsgebiet: Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen Gamstädt

Begründung: Das Beobachtungsgebiet ist nördlich im Ortsteil Gamstädt gelegen. Auf drei größeren Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen befindet sich ein Landwirtschafts- sowie ein Beherbergungsbetrieb. Aktuell werden die Flächen genutzt. Da es sich hierbei um ein vergleichsweise großes zusammenhängendes Gebiet handelt (im Vergleich zur Siedlungsfläche der Ortschaft Gamstädt) sollte hier besonders auf eine entsprechende Nutzung geachtet werden.



Abbildung 29: Luftbild Gewerbe und Landwirtschaftsflächen Gamstädt
(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)



Abbildung 30: Nottleber Weg und Ermstedter Str. Gamstädt
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Beobachtungsgebiet: Umgebung Heimatmuseum Ingersleben

Begründung: In der Umgebung des Heimatmuseums sind einige ungenutzte Flächen. Hier befinden sich rückwertig ungenutzte Flächen denen zukünftig eine Nutzung zugeführt werden kann. Dabei ist sowohl eine Nutzung durch Wohnbebauung als auch eine Freiflächengestaltung denkbar. Das Heimatmuseum bietet zudem weitere Nutzungspotenziale. Durch den Ortsteil Ingersleben verkehren insbesondere in den Sommermonaten einige Radtouristen. Durch eine bessere Gestaltung des Innenhofes oder die Erweiterung des Umfeldes durch z.B. ein Café könnten diese Touristen für einen Aufenthalt in der Landgemeinde gebunden werden.

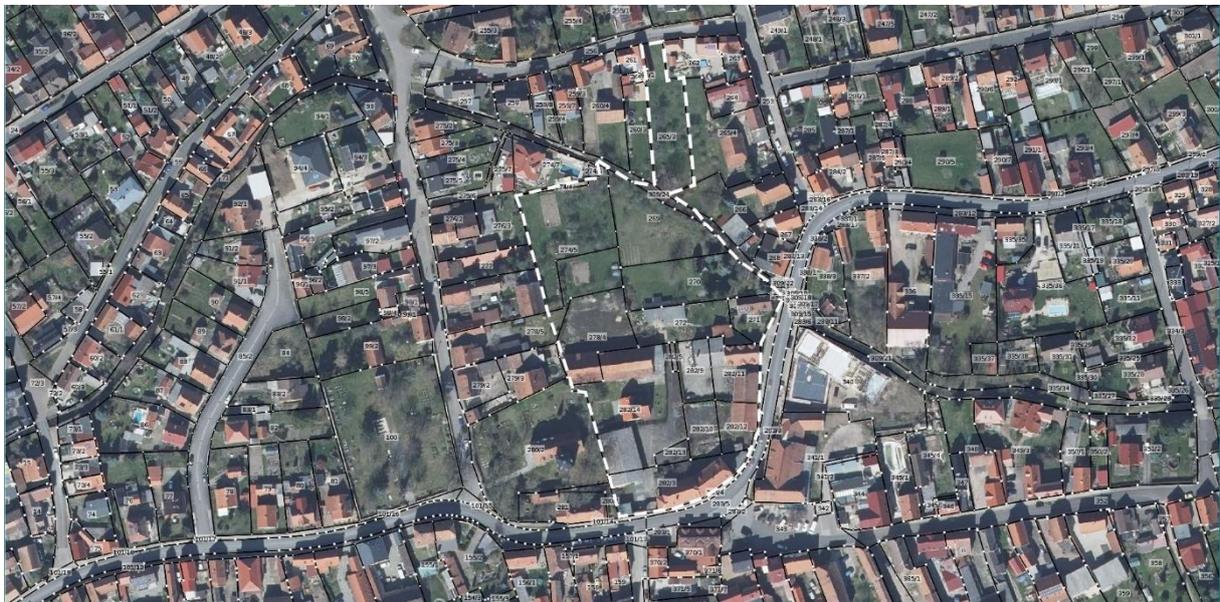


Abbildung 31: Luftbild Beobachtungsgebiet Heimatmuseum Ingersleben und Umgebung
(Quelle: Eigene Darstellung, Stand 2022)



Beobachtungsgebiet: Südliche Landwirtschafts- und Gewerbefläche Kleinrettbach

Begründung: Die südliche Gewerbefläche des Ortsteiles Kleinrettbach befindet sich in unmittelbarer Ortsrandlage. Die Fläche wird bereits zum jetzigen Stand untergenutzt. Es sollte beobachtet werden, ob die Nutzung in Zukunft zurückgeht und eine entsprechend hochwertigere Nutzung sinnvoll ist.



Abbildung 32: Luftbild Beobachtungsgebiet südliche Landwirtschafts- und Gewerbeflächen Kleinrettbach

(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)



Abbildung 33: Brühl Kleinrettbach

(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Beobachtungsgebiet: DB Netz Gelände Apfelstädt

Begründung:

Das Beobachtungsgebiet befindet sich in westlicher Lage zu den Solarfeldanlagen. Das Gebiet wird derzeit von der Netzabteilung der Deutschen Bahn genutzt. Zukünftig sollte beobachtet werden, ob diese Flächen weiterhin genutzt werden oder eine entsprechende Umnutzung untersucht werden sollte.

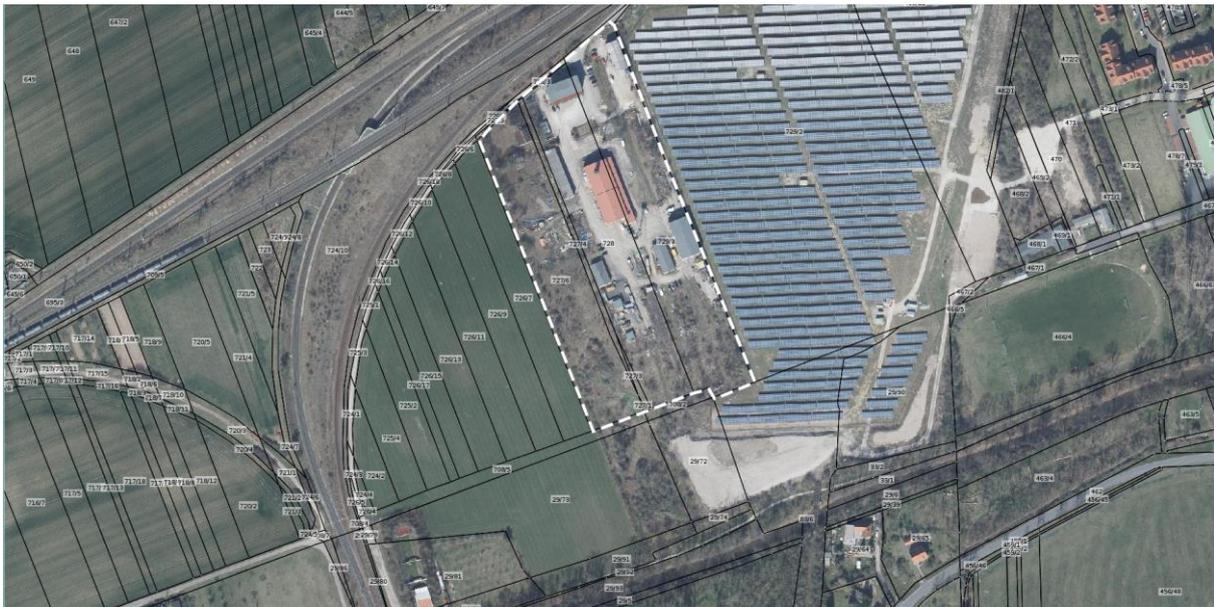


Abbildung 34: Luftbild Beobachtungsgebiet DB Netz Gelände Apfelstädt
(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)

Beobachtungsgebiet:

Kleingartenanlage Neudietendorf/Ingersleben

Begründung:

Die Kleingartenanlage befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Neudietendorf und grenzt an den Ortsteil Ingersleben. Zunächst sollte die dauerhafte Auslastung des Kleingartengeländes beobachtet werden. Zudem ist sicherzustellen, dass es sich hierbei um eine als Kleingartenanlage genutzte Fläche handelt. Es sollte verhindert werden, dass aus den Wochenendhäusern dauerhafte Wohnhäuser entstehen.



Abbildung 35: Luftbild Beobachtungsgebiet Kleingartenanlage Neudietendorf/Ingersleben
(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)

Beobachtungsgebiet: Landwirtschafts- und Gewerbefläche Kornhochheim

Begründung: Die betrachteten Flächen befinden sich im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Kornhochheim. Aktuell werden die Flächen durch einen Landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Es sollte beobachtet werden, ob die Nutzung der Flächen zukünftig abnimmt und eine Umnutzung erfolgen sollte.



Abbildung 36: Luftbild Beobachtungsgebiet Landwirtschafts- und Gewerbefläche Kornhochheim
(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)



Abbildung 37: Gewerbegebiet Kornhochheim
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)



3.3. Schwerpunktgebiete mit Handlungsbedarf

Schwerpunktgebiete mit Handlungsbedarf zeichnen sich insgesamt durch einen großen Veränderungsbedarf bzw. auch großes Entwicklungspotenzial aus. Sie stellen in Nesse-Apfelstädt Entwicklungsschwerpunkte der kommenden Jahre dar. Sollte innerhalb dieser Gebiete keine zukünftige Entwicklung stattfinden, können sich die Problemlagen erhöhen und sich auf umliegende Gebiete ausweiten.

Als Schwerpunktgebiete mit Handlungsbedarf werden nachfolgende Gebiete bewertet:

- Innerstädtische Brachfläche Bechsteinallee/Flurzaun Neudietendorf
- Sanierungsgebiet Ortskern Neudietendorf
- Brachfläche Alte Ziegelei und Bahngelände Neudietendorf
- Quartier Nördliches Neudietendorf (nördlich Bahnstrecke)
- Ortskern Alt-Dietendorf
- Leerstehende Gebäude Gamstädt (Landstraße 85)
- Gewerbefläche Florian-Geyer-Straße Ingersleben

Gebiet: **Brachfläche Bechsteinallee / Flurzaun Neudietendorf**

Entwicklungsart: Revitalisierung

Strategien und Maßnahmen: Beseitigung Altlasten, Beräumung Grundstück, Grundstücksentwicklung, Erschließung, Sanierung Vereinsgebäude/Aufwertung Sportplatz, Abschließen des Bebauungsplanverfahren, Realisierung des Bebauungsplans



Abbildung 38: Luftbild Schwerpunktbereich Innerstädtische Brachfläche Bechsteinallee/Flurzaun Neudietendorf

(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)



Abbildung 39: Flurzaun Neudietendorf
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)



Gebiet:	Sanierungsgebiet Ortskern Neudietendorf
Entwicklungsart:	Erhaltung und Aufwertung
Strategien und Maßnahmen:	Umsetzung Ordnungs- und Baumaßnahmen, Beratung privater Eigentümer zur Sanierung, Unterstützung privater Bauherren, Aufwertungsmaßnahmen



Abbildung 40: Luftbild Schwerpunktgebiet Sanierungsgebiet Ortskern Neudietendorf
(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)



Abbildung 41: An der Apfelstädt, Bechsteinallee, Anstaltsgäßchen, Erdmuth-Dorotheen-Platz und Zinzendorfstraße 4-5
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Gebiet:	Brachfläche Alte Ziegelei und Bahngelände Neudietendorf
Entwicklungsart:	Revitalisierung
Strategien und Maßnahmen:	Machbarkeitsstudie/Quartierskonzept, Beseitigung Altlasten, Beräumung Grundstück, ggf. Grunderwerb, Grundstücksentwicklung, Erschließung



Abbildung 42: Luftbild Schwerpunktgebiet Brachfläche Alte Ziegelei und Bahngelände Neudietendorf
(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)



Abbildung 43: Bahngelände und Alte Ziegelei
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Gebiet:	Quartier Nördliches Neudietendorf (nördlich Bahnstrecke)
Entwicklungsart:	Erhalt, Aufwertung und Revitalisierung
Strategien und Maßnahmen:	Revitalisierung der Gewerbebrachen (östlich Bergstraße und nördlich Thomas-Müntzer-Str.), Sanierung Thomas-Müntzer-Str. und, Untersuchung ungenutzte Flächen für Wohnbebauung (östlich Gamstädter Weg, westlicher Ortsausgang, nördlich Bergstraße 11/Gewächshäuser), energetische Sanierung der vorhandenen Wohngebäude, Anschluss Radweg nach Gamstädt/Kleinrettbach bis Unterführung, Untersuchung Defizite im Gebiet



Abbildung 44: Schwerpunktgebiet Quartier Nördliches Neudietendorf (nördlich Bahnstrecke)
(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)



Abbildung 45: Thomas-Müntzer-Str.
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)



Abbildung 46: Thomas-Müntzer-Str.
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)



Abbildung 47: Bergstraße
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)



Gebiet:	Ortskern Alt-Dietendorf
Entwicklungsart:	Erhalt und Aufwertung
Strategien und Maßnahmen:	Sanierung Waidplatz, Grundhafter Ausbau Anger, Umverlegung L1044, bedarfsgerechte Sanierung Drei-Gleichen-Str., Umfeld Johanniskirche, Sanierung Brauhausstr., Sanierung Gebäudekomplex Anger 6, Entwicklung Eckgrundstücke Kornhochheimer Str. Ecke Drei-Gleichen-Str., Energetische Sanierung Wohngebäude insbesondere Hofanlagen.



Abbildung 48: Schwerpunktgebiet Ortskern Alt-Dietendorf
(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)



Abbildung 49: Anger und Anger 6
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)



Abbildung 50: Drei-Gleichen-Straße
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Gebiet:	Leerstehende Gebäude Gamstädt (Landstraße 85)
Entwicklungsart:	Aufwertung und Revitalisierung
Strategien und Maßnahmen:	Prüfung/Studie, ggf. Erwerb/Veräußerung, Sanierung und Umnutzung, Wohnbauflächenpotentiale nördlich beachten



Abbildung 52: Luftbild Schwerpunktgebiet Leerstehende Gebäude Gamstädt (Landstraße 85)
(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)



Abbildung 51: Frienstedter Weg
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Gebiet:	Gewerbefläche Florian-Geyer-Str. Ingersleben
Entwicklungsart:	Aufwertung und Revitalisierung
Strategien und Maßnahmen:	Machbarkeitsstudie/Quartierskonzept, Grundstückvorbereitung, Grundstücksentwicklung, Erschließung, Bebauung/Sanierung



Abbildung 54: Schwerpunktgebiet Gewerbeflächen Florian-Geyer-Straße Ingersleben
(Quelle: Eigene Darstellung nach Geoproxy Thüringen, Stand 2022)



Abbildung 53: Florian-Geyer-Str.
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)



4. Maßnahmenliste und Potenzialflächen

Für die Zusammenfassung der entwickelten Maßnahmen für die einzelnen Ortschaften wurde eine umfassende Maßnahmenliste erstellt (siehe Anlage3). Dargestellt werden hier zunächst die Titel der Maßnahmen sowie wenn nötig eine weitere Erläuterung der Inhalte. Im Weiteren werden die Maßnahmen verortet, die Prioritäten festgelegt und mögliche Förderprogramme genannt. Hier sei aber zu erwähnen, dass sich die Förderprogramme im Laufe der Umsetzung des ISEKs ändern werden und genannte wegfallen oder durch neue ergänzt werden können. Hier muss spezifisch bei der Umsetzung geschaut werden, welches Förderprogramm aktuell für die geplante Maßnahme genutzt werden kann. Die Maßnahmenliste gibt hier ein mögliches Förderprogramm vor.

Darüber hinaus wurden alle eben dargestellten räumlichen Maßnahmen (Beobachtungs- und Schwerpunktgebiete) sowie die Maßnahmen der Maßnahmenliste in einem zusammenfassenden Gesamtplan dargestellt. Ergänzt wird der Plan durch weitere Potenzialgebiete für Wohnbebauung. Diese Flächen wurden im Prozess der Erarbeitung des ISEKs durch die ausgewählten Vertreter der ISEK Lenkungsrunde bestimmt. Hierbei handelt es sich um Flächen die zukünftig für weitere Wohnbebauung geeignet wären. Außerdem werden Flächen die womöglich für eine weitere Wohnbebauung geeignet wären, zunächst aber für diese Nutzung überprüft werden müssten, dargestellt. Insbesondere sollte bei den zuletzt genannten Flächen darauf hingewiesen werden, dass diese durch bestimmte Entwicklungshemmnisse gekennzeichnet sind. Mögliche Hemmnisse sind zum Beispiel eine schwierige Erschließung oder Immissionskonflikte. Es sei darauf hingewiesen, dass diese Flächen sich hinsichtlich der Förderung der Innen- und Außenentwicklung unterscheiden. Es gilt im Sinne der nachhaltigen Entwicklung und der Zielstellung von Bund und Länder zunächst die Flächen der Innenentwicklung zu beplanen und umzusetzen (Flächeneinsparungsziel). Sollten alle Flächen der Nachverdichtung aufgebraucht sein, können bei einem erhöhten Siedlungsdruck Flächen der Außenentwicklung in die Planung mit einbezogen werden.

Die eben dargestellten Flächen befinden sich in:

- Friestedter Weg, Ortschaft Gamstädt
- Dornenweg und Hopfenberg, Ortschaft Kleinrettbach
- Grüne Aue und Gamstädter Landstraße, Ortschaft Kleinrettbach
- Westlich der Straße Gleichblick, Ortschaft Apfelstädt
- Herrnhutter Weg, Ortschaft Kornhochheim
- Gartenstraße und Straße des Friedens, Ortschaft Neudietendorf
- Westlich und östlich der Straße Gamstädter Weg, Ortschaft Neudietendorf
- Thomas-Müntzer-Straße, Ortschaft Neudietendorf
- August-Bebel-Straße und Karl-Marx-Straße, Ortschaft Ingersleben

D Teilräumliches Entwicklungskonzept

1. Zustand im Sanierungsgebiet „Ortskern Neudietendorf“ (insb. Bau- und Ordnungsmaßnahmen)

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Landgemeinde soll ein Teilgebiet vertieft analysiert, bewertet und planerisch entwickelt werden. Für ein teilräumliches Konzept wurde das Sanierungsgebiet „Ortskern Neudietendorf“ festgelegt. Es ist bisher Handlungsschwerpunkt der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt und auch vorher der Gemeinde Neudietendorf. Auch innerhalb des Gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzepts dieses ISEK ist das Sanierungsgebiet als Schwerpunktgebiet mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen (siehe Kap. C Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept, 3.3 Schwerpunktgebiete mit Handlungsbedarf, Seite C-129).

1.1. Sanierungsgebiet „Ortskern Neudietendorf“

Bei dem Sanierungsgebiet „Ortskern Neudietendorf“ handelt es sich in der Gebietsabgrenzung im Wesentlichen um den historischen Ortskern rund um den ehemaligen Rittersitz „Alter Hof“,

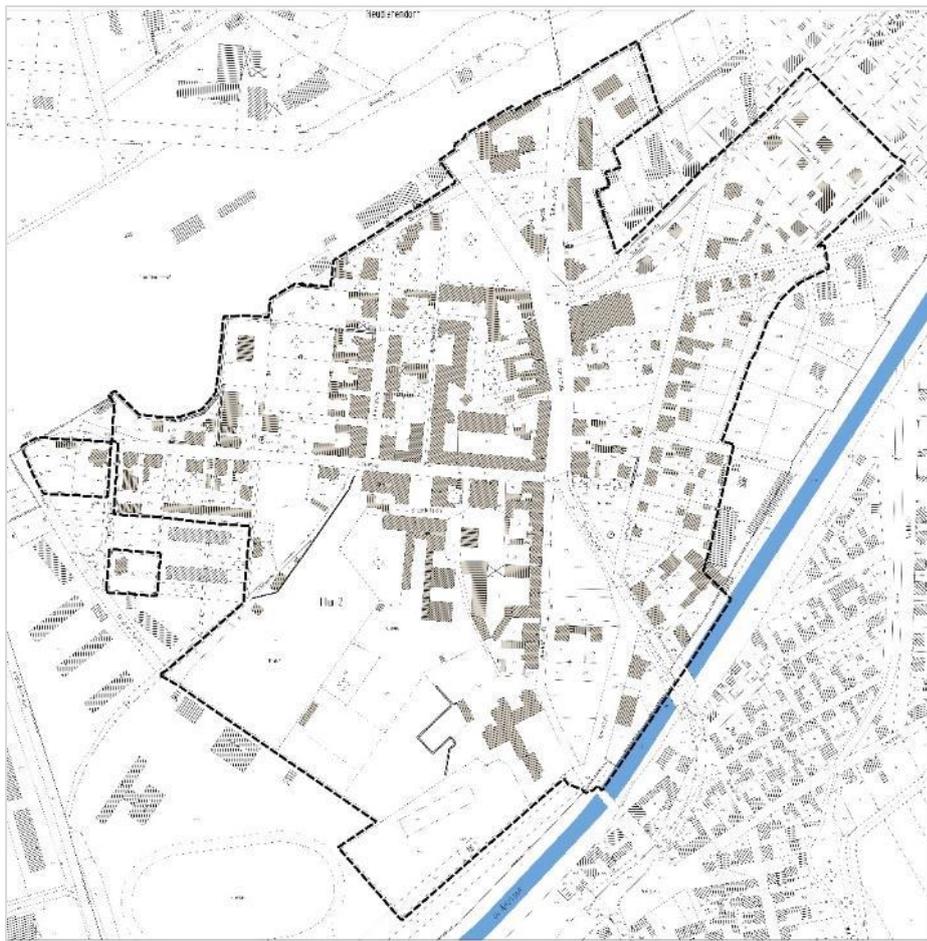


Abbildung 55: Lageplan des Sanierungsgebietes „Ortskern Neudietendorf“
(Quelle: Eigene Darstellung)



der als Ensemble ab ca. 1740 entstand. Das Sanierungsgebiet ist in **Abbildung 55** dargestellt und umfasst eine Gesamtfläche von 19,5 ha. Begrenzt wird es durch die Bahnlinie im Nordwesten, die Ingerslebener Straße sowie die nördliche Bebauung der Goethestraße und die Gotterstraße im Norden/Nordosten, den Weg An der Apfelstädt sowie die Apfelstädt selber im Osten/Süden, vom Gottesacker und die Hof-/Gartenflächen des Zinzendorfhauses im Südwesten sowie den Gnadenthaler Weg und die Straße des Friedens im Westen.

1.2. Bewertung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen; Zustand der Straßen, Wege und Plätze

Der grundhafte Ausbau und die Neugestaltung von Straßen und Plätzen sind für den Sanierungsfortschritt in der Gemeinde ein wichtiger Baustein. Dabei spielen verschiedene Belange eine Rolle, die sich teils ergänzen teils aber auch konträr zueinanderstehen. Erstens soll Straßen, Wege und Plätze funktionsfähig sein für alle Verkehrsteilnehmer: Fuß, Rad, Pkw, Lkw, Bus u.a. Auch dabei sind die Ansprüche unterschiedlich und die Funktionen konkurrieren oft um den vorhandenen Raum. Zweitens sollen die Oberflächen bei sämtlichen Witterungsbedingungen gefahrlos, erschütterungsarm sowie leicht begeht- und befahrbar sein. Für die Barrierefreiheit für Rollstühle, Rollatoren, andere Gehhilfen, Kinderwagen und Fahrräder ist die Ebenheit besonders wichtig. Drittens sind die gestalterische Aufwertung und optische Attraktivität von großer Bedeutung. Viertens ist die Sicherheit z.B. durch ausreichende Beleuchtung, Querungsmöglichkeiten oder oftmals die bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg für Pkw/Lkw und Fußgänger zu gewährleisten. Fünftens sind andere technische Anlagen im Unterbau aber auch zur Oberflächenentwässerung durch Rinnen, Abläufe und Gefälle zu beachten. Letztlich kommen Aspekte wie Klimaanpassung, Begrünung, Emissionen u.a. hinzu.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes der Ordnungsmaßnahmen von Straßen, Wegen und Plätzen im Sanierungsgebiet erfolgt durch eine Kategorisierung bezüglich des Handlungsbedarfs:

Kategorie 1: Kein Handlungsbedarf

Diese Straßen sind in einem sehr guten Zustand. Sie sind im Laufe des gesamten Sanierungsverfahrens bereits saniert. Es sind keine Schäden an der Straßenoberfläche oder der Regenwasserrinnen vorhanden. Straßenabläufe sind ausreichend vorhanden. Für die Fußgänger ist genügend Platz, sodass keine Konfliktsituation mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) entstehen können. Es besteht kein Sanierungsaufwand und der Handlungsbedarf ist nicht vorhanden oder sehr gering.

Kategorie 2: Mittlerer Handlungsbedarf

Diese Straßen sind in einem mittelmäßigen Zustand. Die gefahrenfreie Nutzung ist gesichert, jedoch sind Schäden vorhanden, die behoben werden müssen. Dazu zählen zum Beispiel Unebenheiten in der Straßenoberfläche oder bereits getätigte Ausbesserungen, die nur eine mittelfristige Lösung sind. Die Regenwasserrinnen sind in einem funktionstüchtigen Zustand. Allerdings zeichnen sich jetzt schon kommende größere Schäden ab. Außerdem sind in dieser



Kategorie nicht immer Fahrbahn (vorrangig für MIV) und Nebenanlagen (Fußgänger) deutlich getrennt, so dass es zu Konflikten kommen kann. Der Sanierungsaufwand wird als durchschnittlich eingestuft, der Handlungsbedarf ist im Vergleich aller Ordnungsmaßnahmen mittel.

Kategorie 3: Großer Handlungsbedarf

Diese Straßen weisen starke Schäden auf. Missstände bestehen an der Straßenoberfläche und diese behindern die Funktionstüchtigkeit der Straße. Die Schäden verhindern den beabsichtigten Regenwasserablauf und erschweren das Begehen und Befahren durch Bürger. Eine gefahrenfreie Nutzung der Straße ist nicht gewährleistet. Es besteht ein hoher bis sehr hoher Sanierungsaufwand und Handlungsbedarf.

Innerhalb des Gebietes des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes befinden sich 20 Straßenräume und Platzsituationen mit den unterschiedlichen Zuständen⁸⁴. Mit ca. 61 % befindet sich hierbei der Großteil in einem sehr guten Zustand mit keinem Handlungsbedarf. Mittlerer Handlungsbedarf besteht bei ca. 13 % und großer Handlungsbedarf bei ca. 26 % der Straßen und Plätze. Die Bechsteinallee und die Gotterstraße sind dabei differenzierter zu betrachten, da hierbei innerhalb des Straßenverlaufes unterschiedliche Sanierungsgrade festzustellen sind.

Die Straße „**An der Apfelstädt**“ befindet sich in einem unsanierten Zustand und weist somit einen großen Handlungsbedarf (Kategorie 3) auf. Es existieren hierbei keine Gehwege und keine Entwässerungsinfrastruktur (Einläufe / Rinnen) innerhalb des Straßenraumes. Die Straße ist in einem sehr schlechten und unbefestigten Zustand, welcher durch große Auswaschungen und Schlaglöcher geprägt ist. Der Straßenraum ist ebenso teilweise unbeleuchtet.

Das „**Anstaltsgässchen**“ weist ebenso einen hohen Sanierungsbedarf nach Kategorie 3 auf. Der schmale Gehweg (keine Fahrbahn) ist in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand. Hierbei ist der Oberbau verschlissen und nur teilweise provisorisch ausgebessert. Entwässer-



Abbildung 56: An der Apfelstädt und Anstaltsgässchen
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

⁸⁴ Erfassung/Bestandsaufnahme, Projektstadt, 2019/2020

rungsinfrastruktur ist hier ebenso nicht vorhanden, allerdings besteht der Straßenraum teilweise aus einer wasserdurchlässigen Oberfläche. Die Beleuchtung ist als nicht durchgängig verkehrssicher zu bewerten.

Der „**Bahnhofspark**“ kann nach Kategorie 1 bewertet werden und weist somit keinen Handlungsbedarf für das Gebiet auf. Er befindet sich in einem sanierten Zustand als gestaltete Freifläche mit Spielgeräten und Aufenthaltsqualität. Auf dieser Platzsituation sind keine Fahrbahnen vorhanden und die Gehwege befinden sich in einem guten Sanierungszustand. Die öffentliche Grünfläche ist hierbei durch gepflasterte und sandgeschlemmte Wege zugänglich. Anlagen für die Entwässerung sind hier allerdings ebenso nicht vorhanden, die Beleuchtung hingegen ist durchgehend und saniert.

Die „**Bahnhofstraße**“ befindet sich ebenso in einem sanierten Zustand und ist somit nach Kategorie 1 zu beurteilen. Die Oberfläche der Fahrbahn befindet sich in einem guten Zustand, ebenso wie die gepflasterten Gehwege, welche auf beiden Straßenseiten verlaufen. Im Straßenraum sind sowohl Straßenabläufe als auch Rinnen für die Entwässerung vorhanden, sowie eine durchgängige Beleuchtung, welche allerdings teilweise technisch verschlissen ist.



Abbildung 57: Bahnhofspark und Bahnhofstraße
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Im Straßenverlauf der „**Bechsteinallee**“ sind, wie bereits erwähnt, unterschiedliche Sanierungsgrade festzustellen. Der vormals zur Gartenstraße zugehörige Teil im Gebiet befindet sich in einem sanierten Zustand und weist somit keinen Handlungsbedarf auf. Die Straßenoberfläche befindet sich hier in einem guten Zustand, ebenso wie die beiden gepflasterten gegenüberliegenden Gehwege. Es sind Abläufe und Rinnen für die Entwässerung, sowie sanierte Beleuchtung vorhanden. Der Straßenteilabschnitt entlang des Sanierungsgebietes, sowie die Zufahrt befinden sich hingegen in einem unsanierten Zustand und weisen großen Handlungsbedarf nach Kategorie 3 auf. Hierbei befindet sich die Straßenoberfläche seit mehreren Jahrzehnten in einem unsanierten Zustand. Es verläuft ein einseitiger Gehweg entlang

der Straße, welcher durch einen Grünstreifen mit Heckenbepflanzung baulich von der Fahrbahn abgegrenzt ist. Entwässerungsinfrastruktur ist im Straßenraum nicht vorhanden, allerdings ist die Beleuchtung in einem teilsanierten Zustand.



Abbildung 58: Bechsteinallee
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Der „**Erdmuth-Dorotheen-Platz**“ befindet sich in einem unsanierten Zustand mit mittlerem Handlungsbedarf nach Kategorie 2. Die Fläche ist der Zinzendorfstraße zugehörig und wird durch eine Baumreihe von der Fahrbahn der L1044 abgegrenzt. Vorplanungen zur Umgestaltung sind bereits vorhanden, wurden allerdings nicht umgesetzt. Die Fahrbahn vor den Gebäuden der Zinzendorfstraße 11-19 ist als verkehrsberuhigter Bereich und Gehweg ausgebaut und saniert. Im Bereich der Zinzendorfstraße 20 und 21 weist die Straßenoberfläche allerdings einen erheblichen Verschleiß auf. Die weiteren Gehwege auf der Platzfläche sind in einem unsanierten bzw. schlechten Zustand. Eine Entwässerungsinfrastruktur ist entlang der Platzsituation nicht vorhanden. Beleuchtung hingegen ist vorhanden, allerdings gegebenenfalls bislang nicht ausreichend.

Die „**Gartenstraße**“ befindet sich in einem sanierten Zustand und weist somit keinen Handlungsbedarf auf. Die Fahrbahn befindet sich in einem überwiegend guten Zustand, gleichfalls die sanierten Gehwege. Straßenabläufe für die Entwässerung sind ebenso wie die Beleuchtungsinfrastruktur vorhanden. Die Beleuchtung ist allerdings teilweise technisch verschlissen.



Abbildung 59: Erdmuth-Dorotheen-Platz und Gartenstraße
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)