

STADT ERFURT
RAHMENKONZEPT



ZUR ORTSENTWICKLUNG DER ORTSTEILE
NIEDERNISSA UND ROHDA



Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung - Stadtplanungsamt
Frau Mühlemann
Löberstraße 34
99005 Erfurt



Büro 131
Freie Architekten und Stadtplaner
Dipl. Ing. Yvonne Geist
Dipl. Ing. Ingo Quaas
Fuldaer Straße 100
99423 Weimar



Bestandsaufnahme: 12/1996 - 05/97
Redaktionsschluß: 08/1997
Datum: Juli, 1998

INHALTSVERZEICHNIS

A Planteil

Karten für Niedernissa und Rohda: je Ort

- Bestandsanalyse der Grün- und Freiflächen
- Bestandsanalyse Nutzung der Gebäude
- Städtebauliche Mängel
- Städtebauliche Werte
- Konzeption zur baulich-räumlichen Entwicklung des Ortes

B Textteil

| | Seite |
|---|-------|
| 1. VORBEMERKUNG | 5 |
| 2. AUSGANGSSITUATION | 6 |
| 2.1. Lage im Stadtgebiet und verkehrliche Anbindung | 6 |
| 2.2. Kurzcharakteristik | 7 |
| 2.2.1. Räumliche Entwicklung | 7 |
| 2.2.2. Ortsentwicklung | 8 |
| 3. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE | 9 |
| 3.1. Landschaftsbeschreibung | 9 |
| 3.2. Historische Entwicklung | 9 |
| 3.3. Siedlungsentwicklung | 11 |
| 3.3.1. Bevölkerungsentwicklung | 12 |
| 3.4. Technische Infrastruktur | 13 |
| 3.4.1. Verkehr | 13 |
| 3.4.2. Abwasser | 13 |
| 3.5. Nutzung der Gebäude | 13 |
| 3.5.1. Wirtschaftsstruktur | 14 |
| Landwirtschaftliche Betriebe | 14 |
| Gewerbliche Einrichtungen | 14 |
| Versorgung / Gastronomie | 14 |
| 3.6. Bauzustand | 14 |
| 3.7. Gebäudetypologie und Baustruktur | 15 |
| 3.7.1. Typologie der Haus- und Gehöftformen | 16 |
| 3.7.2. Fassade / Baukörper | 17 |
| 3.7.3. Dach | 18 |
| 3.7.4. Fenster / Türen / Tore | 19 |
| 3.8. Denkmalschutz | 20 |

| | |
|--|----|
| 3.9. Das Dorf in der Landschaft | 20 |
| 3.9.1. Ortsränder | 20 |
| 3.9.2. Ortseingänge | 21 |
| 3.10. Öffentliche Freiräume / Straßen und Wege | 22 |
| 3.10.1. Oberflächenmaterial | 22 |
| 3.10.2. Querschnittsgestaltung | 23 |
| 3.10.3. Einzelelemente im öffentlichen Raum | 24 |
| 3.11. Öffentliche / Private Grünflächen | 24 |
| 3.11.1. öffentliche Grünbereiche | 24 |
| 3.11.2. private Grünbereiche | 25 |
| 3.11.3. Einfriedungen | 26 |
| 3.12. Zusammenfassung der Mängel und Werte | 27 |
| | |
| 4. ALLGEMEINE ENTWICKLUNGS- UND ERNEUERUNGSZIELE DER DÖRFER NIEDERNISSA UND ROHDA | 29 |
| 4.1. Siedlungsstruktur | 29 |
| 4.2. Nutzungsstruktur | 29 |
| 4.3. Ortsbild | 29 |
| | |
| 5. GESAMTKONZEPT | 30 |
| 5.1. Niedernissa | 30 |
| 5.2. Rohda | 31 |
| | |
| 6. MASSNAHMEN | 32 |
| 6.1. Maßnahmenkatalog Niedernissa | 32 |
| 6.1.1. Öffentliche Maßnahmen | 32 |
| 6.1.1.1. Maßnahmen der Prioritätenstufe 1 | 32 |
| 6.1.1.2. Maßnahmen der Prioritätenstufe 2 | 34 |
| 6.1.2. Private Maßnahmen | 36 |
| 6.2. Maßnahmenkatalog Rohda | 37 |
| 6.2.1. Öffentliche Maßnahmen | 37 |
| 6.2.1.1. Maßnahmen der Prioritätenstufe 1 | 37 |
| 6.2.1.2. Maßnahmen der Prioritätenstufe 2 | 38 |
| 6.2.2. Private Maßnahmen | 39 |
| 6.3. Sofortmaßnahmen | 41 |
| | |
| 7. ZUSAMMENFASSUNG | 42 |

1. VORBEMERKUNG

• Anlaß und Auftrag

Für die Ortsteile Niedernissa und Rohda war ein Rahmenkonzept für die Ortsentwicklung zu erarbeiten.

Die ehemals landwirtschaftlich geprägten Orte Niedernissa und Rohda werden in immer stärkerem Maße von Wohnfunktion bestimmt. Ziel der Rahmenplanung ist, die dörflichen Strukturen unter Bewahrung der Werte und Beseitigung der Mängel in den Ortskernen zu erhalten.

• Planungsschritte

– Bestandsaufnahme der Orte Niedernissa und Rohda

Karte „Bestandsanalyse der Grün- und Freiflächen“,
Bau und Raumstruktur

Karte „Bestandsanalyse Nutzung der Gebäude“

– Aufnahme von Veränderungstendenzen, Mängeln und Werten des Untersuchungsgebietes

Karte „Städtebauliche Mängel“

Karte „Städtebauliche Werte“

– Formulierung von Entwicklungszielen in Auswertung der auftretenden Mängel und Werte

– Rahmenplan zur Ortsentwicklung / Katalog von durchführbaren Maßnahmen

Plan „Konzeption zur baulich-räumlichen Entwicklung des Ortes“



Abb. 1

• Schwerpunkte dabei sind:

– Anlage, Ausbau und dorfgemäße Gestaltung von Plätzen und innerörtlichen Straßen

– Umnutzung leerstehender Gebäude zur öffentlichen und privaten Nutzung

– Maßnahmen Erhaltung und Gestaltung ländlicher Bausubstanz, Wiederherstellung der konstruktiven Bauteile, Fassaden und Dächer; dorfgemäße Gestaltung von Hofflächen

– Erhaltung und Neuanpflanzung einheimischer Bäume und Gehölze in der Ortslage

Der Rahmenplan zur Ortssanierung ist Entscheidungshilfe für die Durchführung von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen im Rahmen der Erneuerung der Ortskerne.

2. AUSGANGSSITUATION

Der Ortsteil Niedernissa ist mit der Gebietsreform 1994 in die Stadt Erfurt eingemeindet worden. Er besteht aus den Gemeindebestandteilen Niedernissa, Rohda und dem Naherholungsgebiet Haarberg. Die Aussagen in folgender Broschüre beziehen sich auf die Ortsentwicklung der Gemeindeteile Niedernissa und Rohda.

2.1. LAGE IM STADTGEBIET UND VERKEHRSLICHE ANBINDUNG



Abb. 2 Lage im Raum

Der Ortsteil Niedernissa mit seinen Gemeindebestandteilen liegt im Südosten der Stadt Erfurt.

Er wird begrenzt

im Norden:

durch die Ortsteile Bübleben / Urbich

im Süden und Osten:

durch die Stadtgrenze der Stadt Erfurt

im Westen:

durch den Ortsteil Windischholzhäuser

• Verkehrliche Anbindung der Ortsteile

Der Ort **Niedernissa** ist durch die Ortsverbindungsstraße nach Erfurt (8 km) und zur Bundesstraße B7 in nördlicher Richtung sowie zu Autobahn A4 in südlicher Richtung (3km) verkehrlich gut angebunden. Unmittelbar am Ort Niedernissa gelegen verbindet der Autobahnzubringer „Erfurt Ost“ die Landeshauptstadt Erfurt mit der Hauptverkehrsader A4, die überörtliche Bedeutung für Erfurt und das Land Thüringen besitzt.

Rohda ist über Niedernissa mit Erfurt bzw. der Autobahn A4 verbunden, zudem ist Rohda über Obernissa von der B7 aus zu erreichen.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in beiden Orten durch mehrere Buslinien gewährleistet.

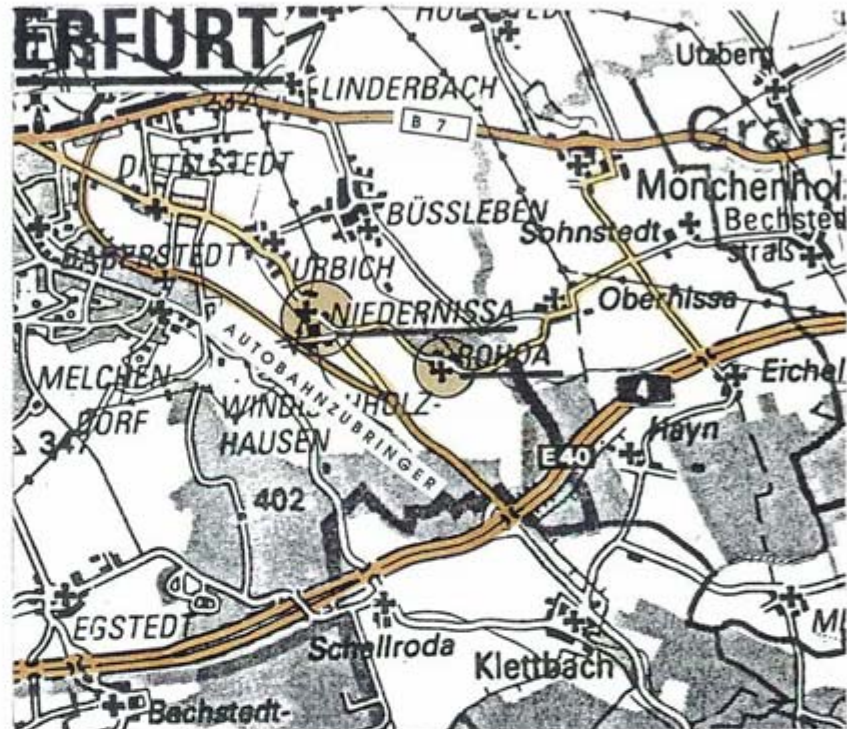


Abb. 3 Verkehrsanbindung

2.2. KURZCHARAKTERISTIK

2.2.1. Räumliche Entwicklung

Aufgrund der Eigenständigkeit der Ortsteile bis zur Gebietsreform 1994 sind geplante bauliche Erweiterungen generell vorrangig aus dem Blickwinkel der Gemeinden betrachtet worden. Daraus resultierend entstand ein urbaner Verdichtungsraum (Entwicklungsband Windischholzhausen / Niedernissa / Urbich). Beurteilt man aus Sicht der Stadtentwicklung das bisher erfolgte Wachstum dieses Raumes, so ist insgesamt eine unabgestimmte Ausdehnung in ungeordneten Wucherungen von der jeweiligen Ortslage aus festzustellen.

Die ursprüngliche Begehrlichkeit auf die Flächen um **Niedernissa** wird durch umfangreiche, durch die ehemalige Gemeinde eingeleitete Bebauungs- bzw. V&E-Planverfahren dokumentiert. Diese angeordneten Erweiterungen z.T. südlich des Autobahnzubringers entsprechen nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches - sie sind aus Sicht der Flächennutzung im Verhältnis zum Altort überdimensioniert und entsprechen spontanen Vermarktungsinteressen. Bezugnehmend auf diese Sachstände sollte eine maßvolle Umsetzung der bereits genehmigten und in Realisierung befindlichen Bauflächen erfolgen.

Der Ortsteil **Rohda** bildet siedlungsstrukturell eine in sich abgeschlossene, eigenständige Ortslage ohne baulich-räumlichen Bezug zu Niedernissa. Da auch keine funktionelle Zuordnung zu einem der Entwicklungsbänder Erfurt-Südost erfolgen kann, muß der Ortsteil in seiner weiteren Entwicklung auch gesondert betrachtet werden.

2.2.2. Ortsentwicklung

Der Schwerpunkt der Ortsentwicklung Niedernissas und Rohdas liegt im Ausbau zum Wohnstandort für Erfurt, weiterhin in der nachhaltigen Stärkung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen, einer sinnvollen Erschließung extensiver Wohnflächen bei gleichzeitiger Verdichtung und Sanierung der vorhandenen Bausubstanz.

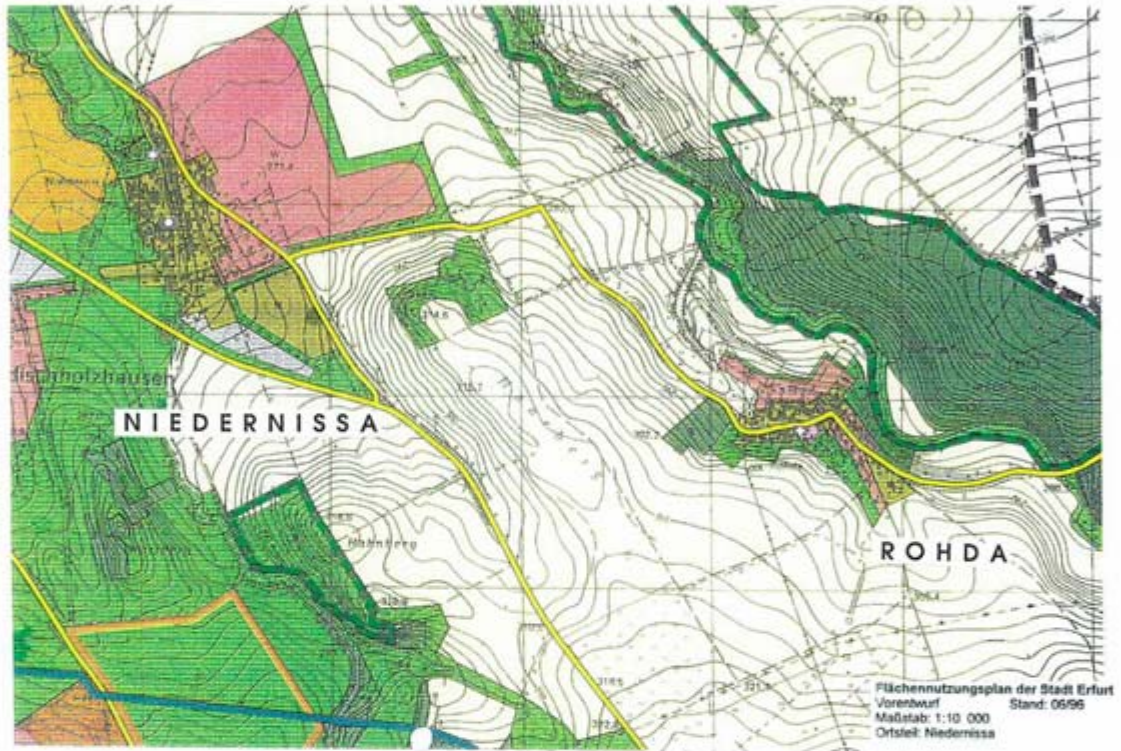


Abb. 4
Ausschnitt aus dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt

3. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

3.1. LANDSCHAFTSBESCHREIBUNG

Das Territorium der Gemeinde Niedernissa gehört zum innerthüringischen Becken und Hügelland (Thüringer Keupermulde). Die durchschnittliche Höhe von Ost nach West beträgt 310 m NN. Die Landschaft wird hauptsächlich durch flachwellige Hochflächen mit langgestreckten Wölbungen und tiefen Erosionseinschnitten (z.B. Peterbachtal in Rohda, Pflingtbachtal in Niedernissa) geprägt. Diese bewaldeten Täler werden in nördliche Richtung entwässert und stellen landschaftliche Leitlinien dar. Auf Hochplateaus sind landwirtschaftliche Nutzflächen anzutreffen, die aber durch schroffe Gebiete und steinige Böden eingeschränkt sind. Diese Gebiete sind meist mit Laubwald bedeckt. Durch die natürlichen Gegebenheiten mutet der Landschaft ein gewisser Reiz und Schönheit an.

3.2. HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Zahlreiche Funde aus der Prähistorie lassen auf eine Besiedelung des Gebietes zu dieser Zeit schließen. Urkundlich wurden die Orte erstmalig 1269 erwähnt.

Bereits im Mittelalter durchzogen das Territorium zahlreiche Handels- und Verkehrswege zum Handelszentrum Erfurt. Z.B. die „Böhmische Straße“ (siehe Abbildung), die von Erfurt über Niedernissa nach Tannroda und Teichel führte und dort mit der „Kupferstraße“ zusammenkam.

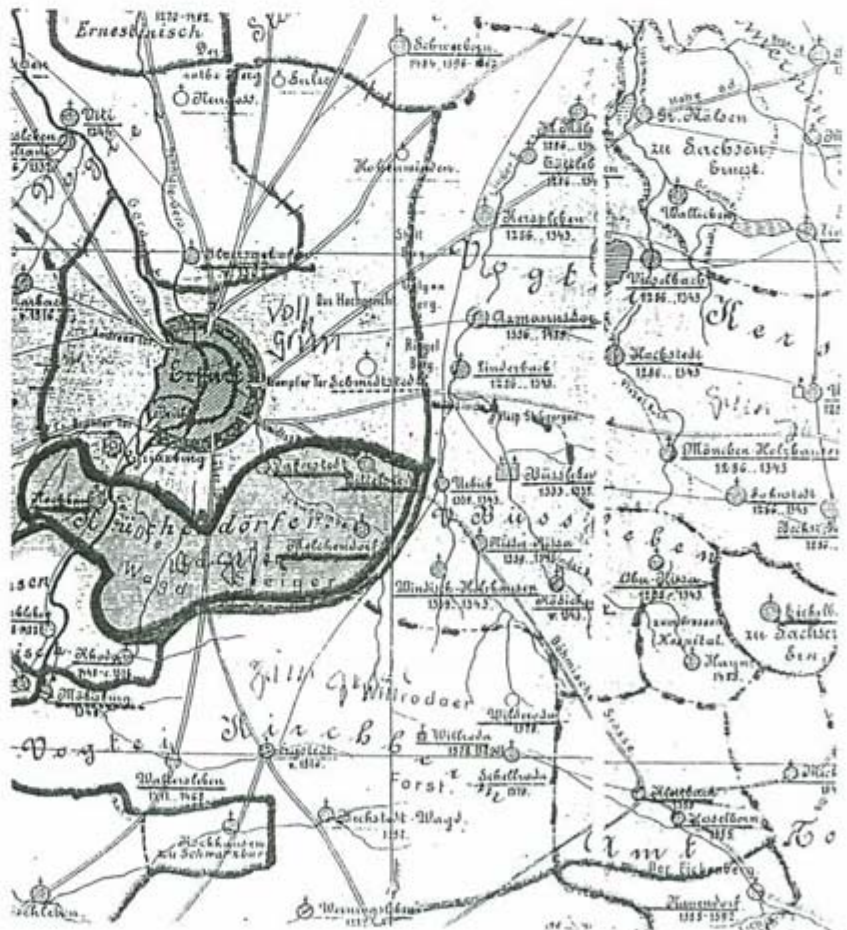


Abb. 5
Historische Handelsstraßen um Erfurt

1. Niedernissa

Der Ort kommt in älteren Urkunden unter dem Namen Nieder-Nusesse (1343), Nieder-Neuses (1506), Neuses, Neselen vor und führt das Vorsatzwort zur Unterscheidung vom nahe gelegenen Ober-Nissa. Das Straßendorf Niedernissa ist ein ehemaliges evangelisches Filialkirchdorf. Die Kirche - zur Himmelspforte genannt - stammt aus frühromanischer Zeit. Das Schiff wurde 1729 erneuert.

2. Rohda

Rohda wurde um das Jahr 1000 auf Rodeland gegründet. Die kleine Ansiedlung im tiefgelegenen Nordteil der Flur in einem Seitentälchen des Oster- und Petersbaches entwickelte sich nur langsam und blieb vom kargen Ertrag des Ackerbaus abhängig.

Die Flur enthält einen großen Anteil Wälder, die die Ackerflur fast völlig umgeben. Die Äcker im Südteil waren nur geringwertig. Ein Teil davon wurde später aufgeforstet, so auch der Strohberg (1900).

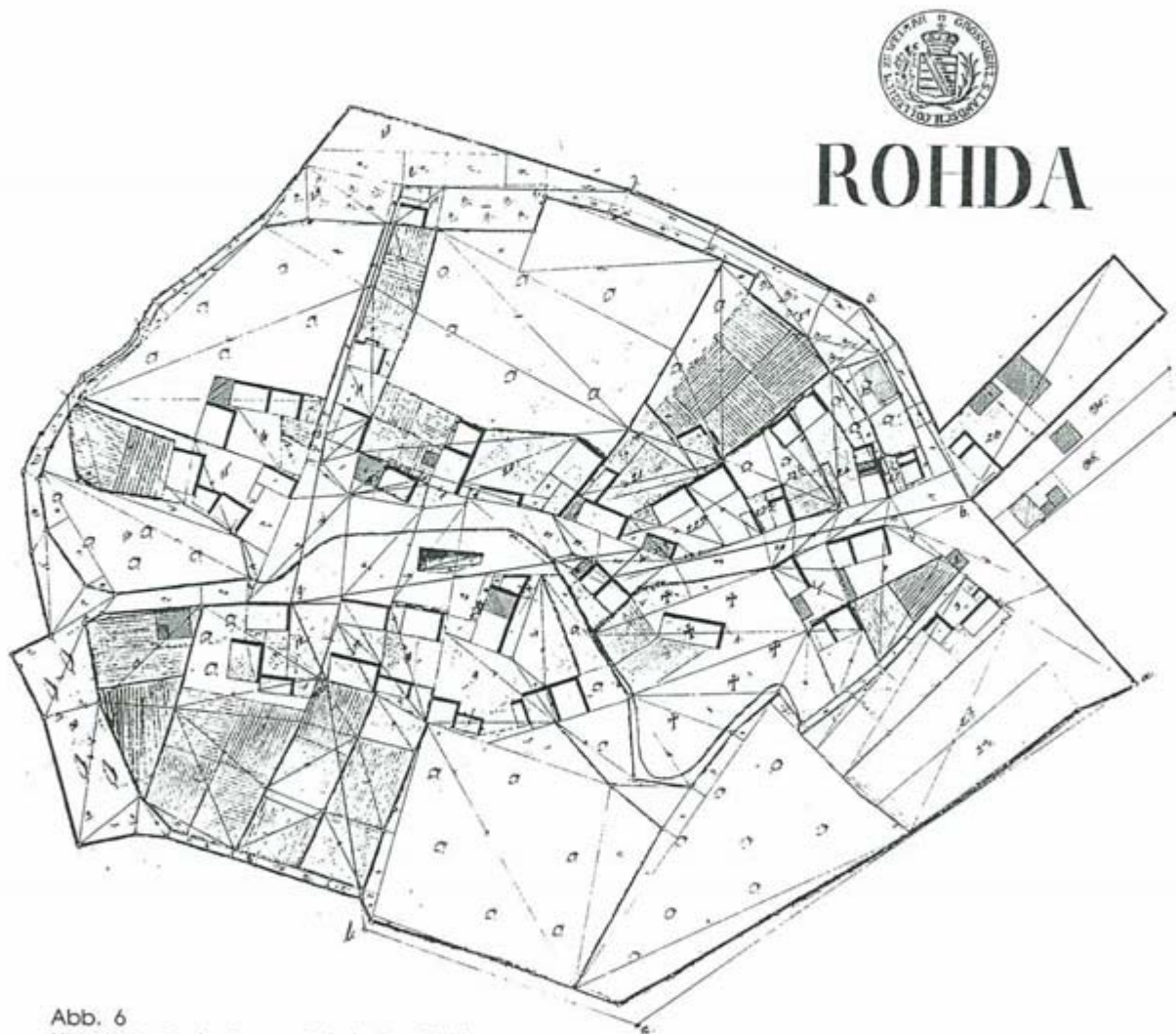


Abb. 6
Historische Flurkarte von Rohda (um 1869)

Seit dem 1. Juli 1994 ist die Gemeinde Niedernissa mit den drei Ortsteilen in die Stadt Erfurt eingegliedert und wird durch diese verwaltet.

3.3. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1. Niedernissa

Niedernissa ist ein Straßendorf mit einem zentralen Angerbereich. Geprägt wird der historische Ortskern im Inneren durch den Bachlauf des Peterbaches und zum Teil noch sehr schöne naturräumliche Übergänge in den Landschaftsraum.

Das ehemals landwirtschaftlich geprägte Niedernissa wird in immer stärkerem Maße von Wohnfunktion bestimmt. Trotzdem kann man die historische Ortslage noch als Dorfgebiet einordnen.

In den letzten 3 Jahren ist am östlichen Ortsrand ein für die Struktur des Ortsteiles überproportional großes Wohngebiet aus Mehrfamilienhäusern entstanden, dessen Typik, Wohnform und Geschossigkeit dem historischen dörflichen Ortsbild von Niedernissa widerspricht. Niedernissa wird somit durch zwei strukturell sehr unterschiedliche Siedlungsteile geprägt.

Weiterhin beeinträchtigt die Fernwirkung des Neubaugebietes das Orts- und Landschaftsbild stark negativ. Es sollte überprüft werden, inwieweit die Planungsabsichten der Erweiterung des Wohngebietes konkretisiert werden müssen, um ein harmonisches Ortsbild mit klarem Übergang in den Landschaftsraum zu schaffen.

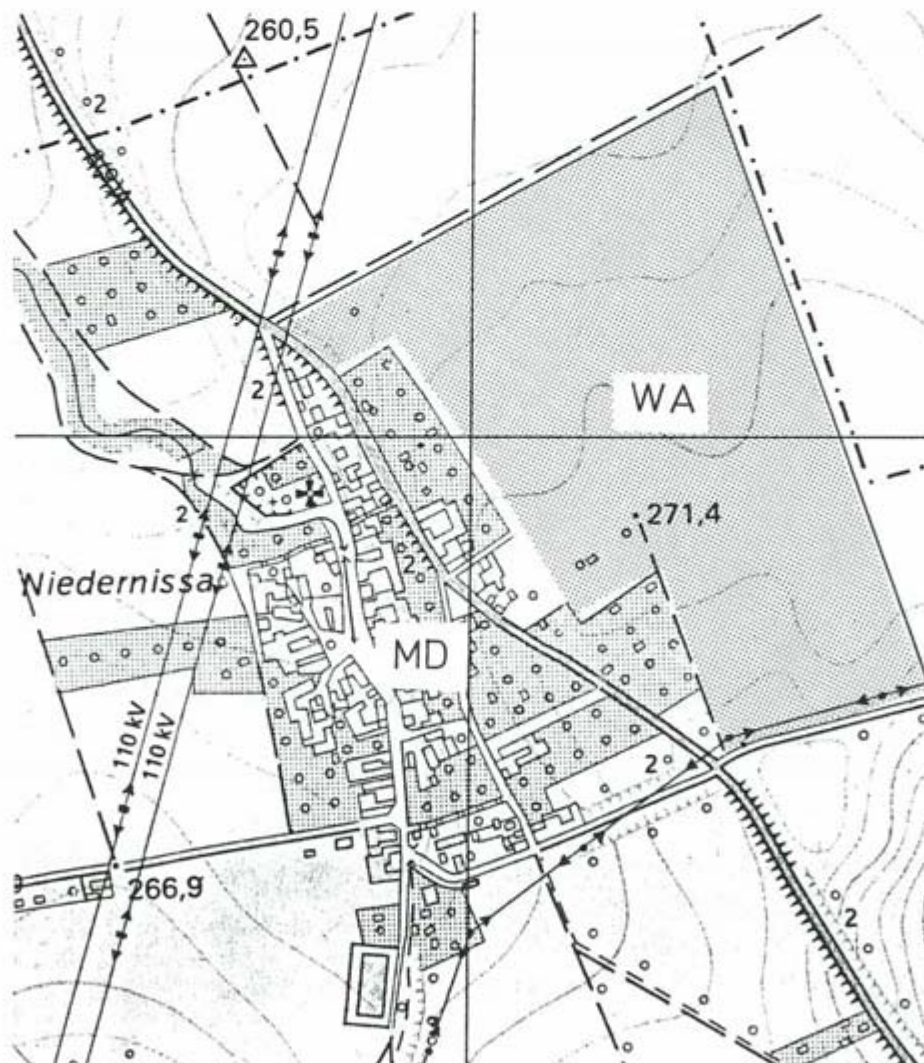


Abb. 7
Siedlungsstruktur Niedernissa

2. Rohda

In **Rohda** ist die in dieser Gegend typische Ost-West-Ausrichtung des Dorfes zu finden. Es ist in seiner historischen Siedlungsstruktur als Angerdorf gegründet worden.

Die baulichen Erweiterungen durch Einfamilienhaus-Standorte in Rohda beschränken sich gegenwärtig auf einige Gebäude an der Steinbiele sowie am Kirchgraben. Sie stellen Erweiterungen entlang vorhandener Erschließungen dar und sind in ihrer Ausdehnung aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Das Gleichgewicht zwischen historischer Ortslage und den Eigenheim-Erweiterungen ist noch intakt.

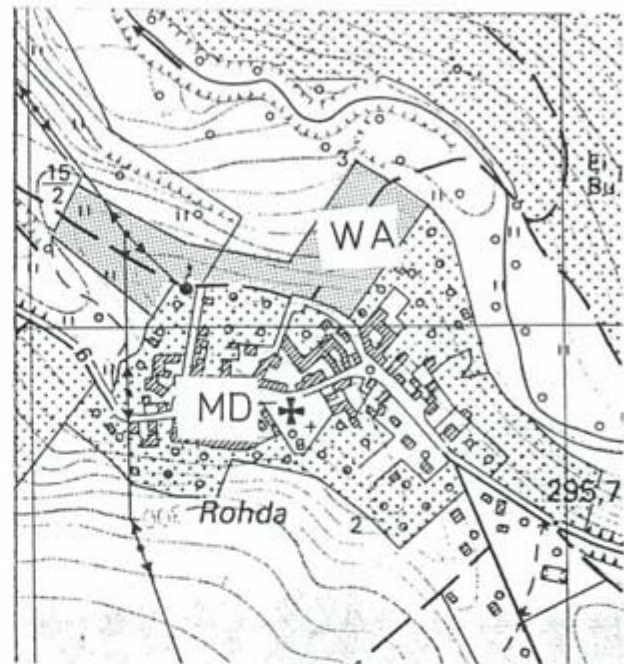


Abb. 8
Siedlungsstruktur Rohda

3.3.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen steht in einem direkten Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung der Orte Niedernissa und Rohda.

| | 31.12.94 | 31.12.95 | 31.12.96 |
|-------------|----------|----------|----------|
| Niedernissa | 296 | 643 | 897 |
| Rohda | ca. 150 | 165 | 183 |

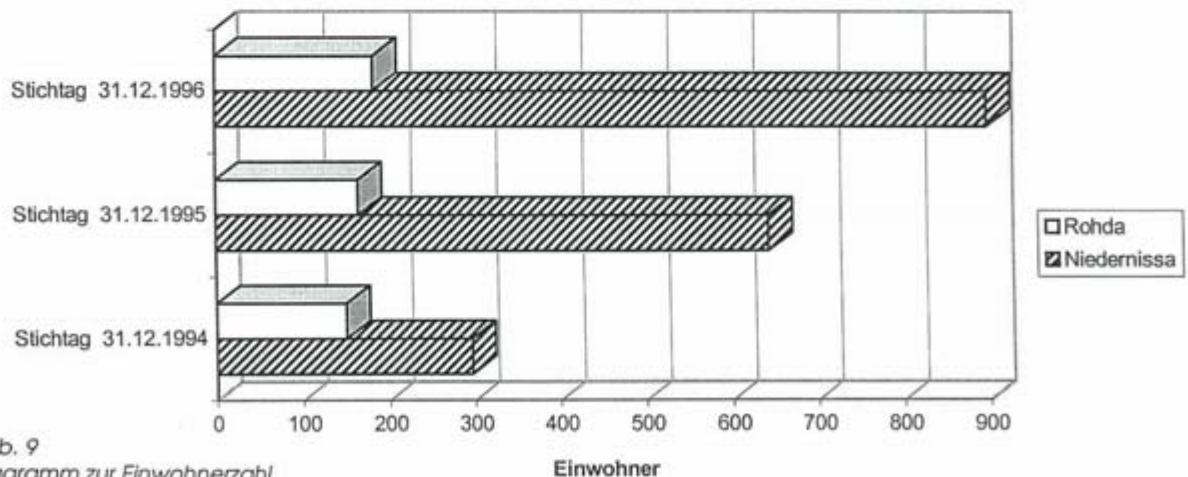


Abb. 9
Diagramm zur Einwohnerzahl

Heute leben ca. 1100 Einwohner in Niedernissa und Rohda. Aufgrund der geplanten Bauflächenentwicklung wird diese Zahl auf ca. 1500 EW ansteigen.

3.4. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

3.4.1. Verkehr

Niedernissa:

- Der historische Ortskern Niedernissas mit seinem zentralen Angerbereich befindet sich an der Robert-Koch-Straße, die heute großteils von Anliegerverkehr geprägt ist. Die Rudolstädter Straße weist mit 5000 Kfz/24 h eine mittlere Belegung auf. Sie entspricht etwa 30 % des Verkehrsaufkommens auf dem Autobahnzubringer, der Niedernissa westlich tangiert.

Rohda:

- Insgesamt ist in Rohda mit ca. 1000 Kfz/24 h ein sehr geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Allerdings führen Fahrten der Erdbaufirma Menger innerhalb der Ortslage zu einer Verkehrsbelastung durch Schwerlastverkehr (30 t Sattelschlepper), welcher bauliche Schäden im Ort und Belästigungen der Anwohner mit sich bringen kann.

4.3.2. Abwasser:

Niedernissa:

- Für den Abwassersammler liegt bereits eine Planung mit ausreichender Dimensionierung vor. Sie bezieht sich auf die Flächen, für die Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungs- bzw. V+E-Pläne vorliegen.

Rohda:

- Der Anschluß des Abwasserkanales an den Sammler Niedernissa ist langfristig geplant.

3.5. NUTZUNG DER GEBÄUDE

(siehe Karte „Bestandsanalyse Nutzung der Gebäude“)

1. Der historische Ortskern in Niedernissa und Rohda

Die überwiegende Anzahl der Gebäude im alten Ortskern ist für die Wohn- und deren Nebennutzung vorbehalten.

Durch den Rückgang der Landwirtschaft als Erwerbsgrundlage ist ein Funktionsverlust der Nebengebäude festzustellen. Scheunen und Ställe werden oft als Garagen, Schuppen oder kleine Werkstätten genutzt. Einige Gebäude werden nur noch teilweise genutzt oder stehen leer.

2. Leerstand

| Niedernissa | Rohda |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Gartenstraße 5 - Gartenstr. 3 (teilweiser Leerstand) - Lagerhalle am südlichen Ortsrand - ehemaliges LPG-Gebäude am westlichen Ortsrand - R.-Koch-Str. 18, Nebengebäude (teilw. Leerstand) - R.-Koch-Str. 15, Nebengebäude (teilw. Leerstand) - R.-Koch-Str. 23, Nebengebäude (teilw. Leerstand) | <ul style="list-style-type: none"> - Dorfstr. 7, Nebengebäude (Scheune) - Dorfstr. 8, Nebengebäude (Scheune) - Gebäude neben Dorfstr. 19: ggw. Leerstand, gemeindliche Nutzung als Jugendtreff in Planung - Gebäude zwischen Dorfstr. 23a u. 25: Lagergebäude, teilw. Leerstand |

3. Neues Wohnbaugebiet in Niedernissa

Die Nutzung ist im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes ausschließlich durch Wohnen geprägt.

4. **Öffentliche Bauten** sind die Kirche, Gemeindehaus in Niedernissa und Rohda sowie ein kleineres Feuerwehrgerätehäuschen in Rohda

NIEDERNISSA

RAHMENPLAN ZUR DORFENTWICKLUNG

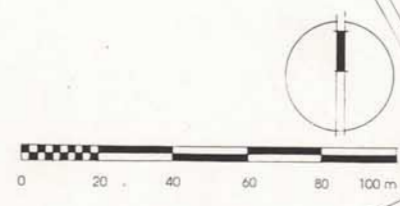
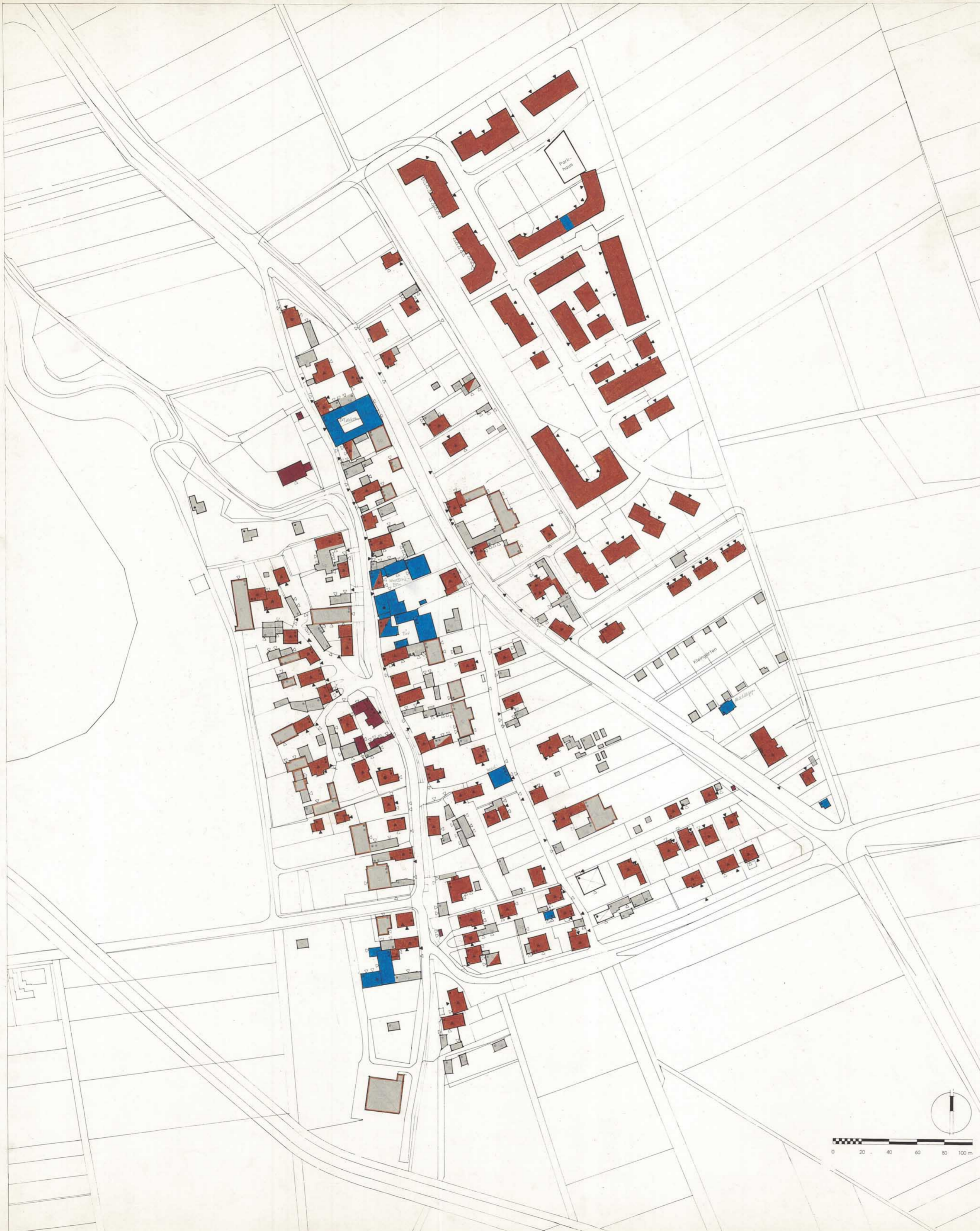
BESTANDSANALYSE NUTZUNG DER GEBÄUDE

- Wohnen

- Nebengebäude**
- S Scheune
- G Garage
- Sp Schuppen
- W Werkstatt
- Wk Waschküche
- L Läger
- St Stall
- Sonstiges
- ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude

- Öffentliche Einrichtungen**
- Gemeindeverwaltung
- Kirche

- Gewerbliche Einrichtungen**
- H Handelsnrichtungen
- G Gastronomie
- HW Handwerk, kleines Gewerbe
- LB landwirtschaftliche Betriebe, Unternehmen
- PD private Dienstleistung
- ungenutztes Gebäude
- teilweise leerstehendes Gebäude
- eigengenutzt
- vermietet, verpachtet
- Hauptengang
- Nebengang
- Geschosigkeit



M 1 : 1.000

Kartengrundlage:
 Grundpläne hergestellt durch das Dezernat Bauverwaltung, Vermessungsamt
 der Landeshauptstadt Erfurt. Aktualisierung durch eigene Erhebung.

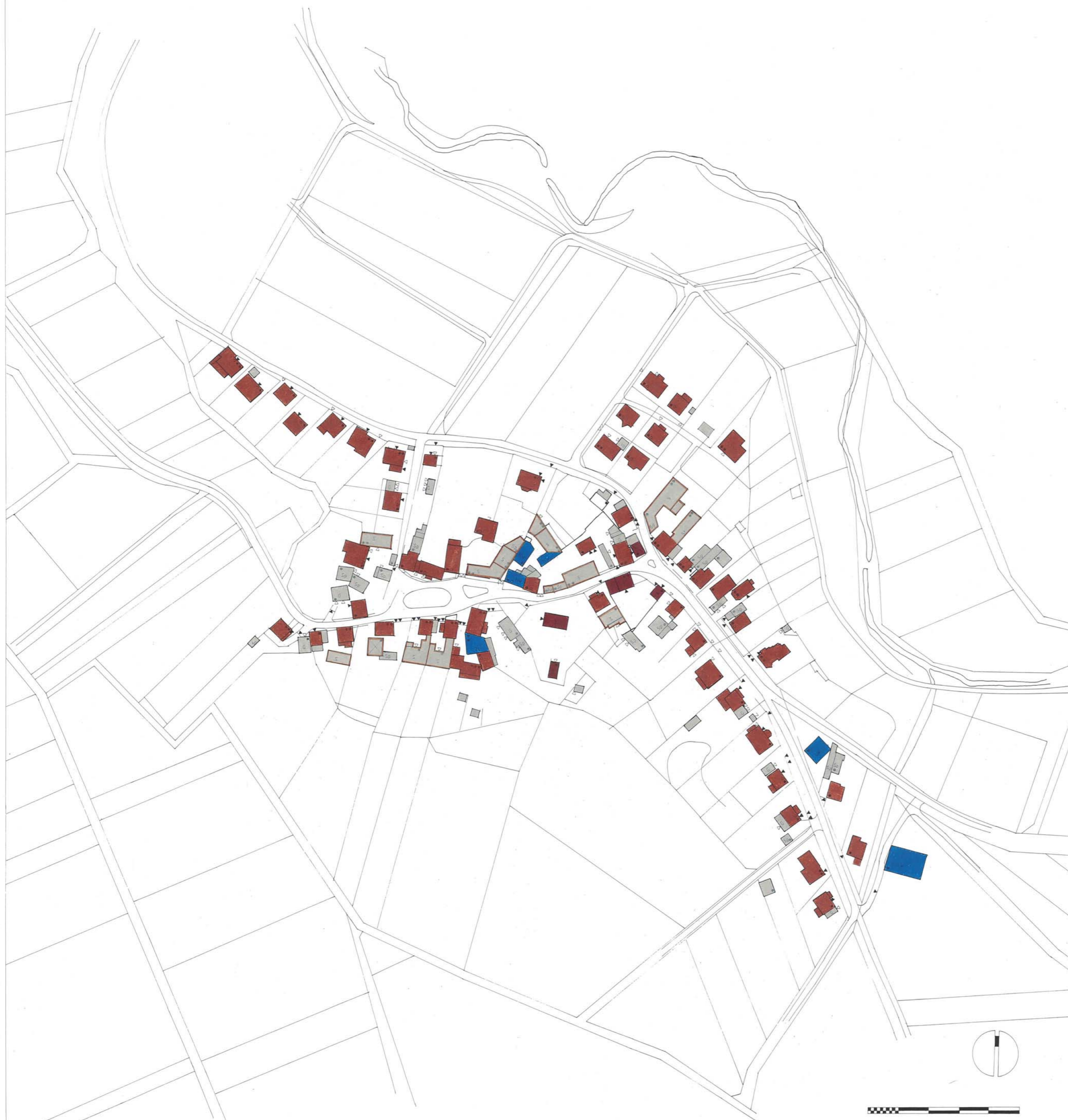


ROHDA

RAHMENPLAN ZUR DORFENTWICKLUNG

BESTANDSANALYSE NUTZUNG DER GEBÄUDE

-  Geschossigkeit
-  Wohnen
- Nebengebäude**
-  Scheune
-  Garage
-  Schuppen
-  Werkstatt
-  Lager
-  Stall
-  Sonstiges
-  ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude
- Öffentliche Einrichtungen**
-  Bürgerhaus
-  Kirche
-  Feuerwehrgerätehaus
- Gewerbliche Einrichtungen**
-  Handwerk, kleines Gewerbe
-  landwirtschaftliche Betriebe, Unternehmen
-  private Dienstleistung
-  ungenutztes Gebäude
-  teilweise leerstehendes Gebäude
-  Haupteingang
-  Nebeneingang

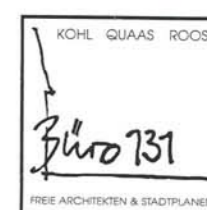


Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



M 1 : 1.000

Kartengrundlage
Grundlinie hergestellt durch das Dezernat Bauverwaltung - Vermessungsamt
der Landeshauptstadt Erfurt, Aktualisierung durch eigene Erfassung



3.5.1. Wirtschaftsstruktur

1. Landwirtschaftliche Betriebe

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft ist die einstige Verbindung des Dorfes zur Landwirtschaft aufgehoben und diese als Haupterwerb verdrängt worden.

Niedernissa : - keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden

Rohda: - Viehhaltung durch Wiedereinrichter (Pferde und Weidevieh)

2. Gewerbliche Einrichtungen

Die historischen Ortskerne sind durch das Vorhandensein einiger kleinerer Handwerksbetriebe gekennzeichnet.

Niedernissa : - Karosseriebau-Unternehmen - Robert-Koch-Straße Nr. 13,

- TÜV - Robert-Koch-Straße Nr. 10

- Verwaltungsräume der Telekom (Katastrophenschutz) im Vorseithof neben der Kirche

- Abschleppdienst an der Rudolstädter Straße (ungenehmigtes Gewerbe)

Rohda : - Zimmerei im Ortskern (Dorfstr. 15)

- Elektrofachhandel im Ortskern (Dorfstr. 4)

- Lager einer Erdbaufirma am östlichen Ortsrand (ungenehmigtes Gewerbe)

3. Versorgung / Gastronomie

In Niedernissa ist an der Gartenstraße ein Hotel mit Gasthof zu finden (Hotel Müller). Einzelhandelsgeschäfte wurden in den letzten Jahren vollständig verdrängt. Die Nahversorgung im Ort wird vom „ambulanten Handel“ übernommen.

3.6. BAUZUSTAND

In Niedernissa, wie auch in Rohda sind einige Gebäude in gefährdetem oder ruinösem Zustand vorzufinden. Zumeist handelt es sich hierbei um Nebengebäude, da diese kaum noch intensiv genutzt werden.

Gefährdete Bausubstanz bzw. schlechter Bauzustand laut Karte "Städtebauliche Mängel":

| Niedernissa: | Rohda: |
|---|--|
| - R.-Koch-Str. 8, Nebengebäude der Gemeindeverwaltung | - Dorfstraße 7, Scheune |
| - Rudolstädter Straße 12 (privat) | - Dorfstraße 8, Scheune |
| - Gartenstr. 2 (privat) | - Gehöft Dorfstr. 10 (außer Neubau) |
| | - Lagergebäude zwischen Dorfstr. 23a u. 25 |

3.7. GEBÄUDETYPOLOGIE UND BAUSTRUKTUR

Die historisch gewachsenen Ortskerne weisen die Typik einer ländlichen Siedlung mit Gehöften aus Wohnhäusern, Ställen und Scheunen auf.

Wohnerweiterungen, vorallem das Allgemeine Wohngebiet in Niedernissa zeigt mit Geschößwohnungsbauten, Mehrfamilienhäusern, Zeilen und Winkeln eine dorfuntypische Struktur und steht im Kontrast zum historischen Ortskern.

Folgende Ausführungen beziehen sich auf die allgemeine Baustruktur in den historischen Ortskernen.



Abb. 10 Toranlage Gehöft Nr. 10 in Rohda

3.7.1. Typologie der Haus- und Gehöfftformen

Niedernissa und Rohda:

Die früher wirtschaftliche und soziale Stellung der Bewohner und Besitzer ist meist noch an der Gehöfftform und -größe zu erkennen.

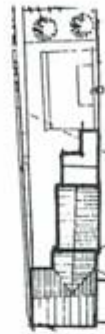
So sind die charakteristischen Hofformen Thüringens noch zu finden, wie der Vierseit- und Dreiseithof in geschlossener oder offener Bauweise sowie vereinzelt den Zweiseit- und Zweiseitwinkelhof.

1. Zweiseit- oder Zweiseitwinkelhof

Kommt eine Scheune im rechten Winkel zum giebelständigen Wohn-Stallhaus hinzu, entsteht dieser Hoftyp.

- Beispiele:

in Niedernissa: 7 Gehöfte rund um den Anger,
in Rohda: Gehöfte Nr. 3,5,6,12,15 an der Dorfstraße (Angerbereich).



Rohda Nr. 12



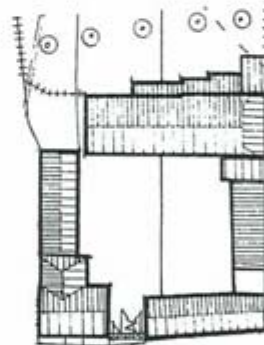
Rohda Nr. 5 + 6

2. Dreiseithof

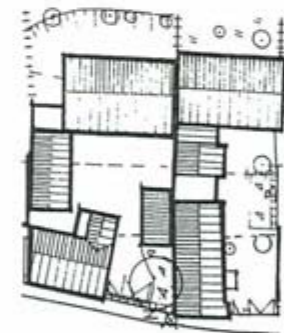
Dem Wohn-Stallhaus wird zusätzlich zur Scheune noch ein Wirtschaftsgebäude (z.B. Schweinestall) gegenübergestellt.

- Beispiele:

Rudolstädter Str. 10
R.-Koch-Str. 12 + 11 in Niedernissa



Rudolstädter Str. 10
in Niedernissa



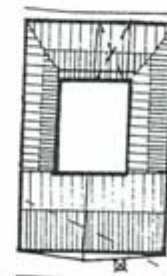
R.-Koch-Str. 12 + 11
in Niedernissa

3. Vierseithof

Diese Bebauung zeigt sich in einem geschlossenen Hof durch umlaufende Bebauung.

- Beispiele:

R.-Koch-Straße 20 in Niedernissa (Telekom)



R.-Koch-Straße 20 in Niedernissa (Telekom)

Abb. 11

3.7.2. Fassade / Baukörper

- Niedernissa und Rohda:

Allgemein herrscht noch die für die Region typische Bauweise vor. Das Erdgeschoß ist dabei massiv gebaut und im oberen Geschöß meist verputztes Fachwerk vorzufinden. Auf diese Weise wurden die Wohngebäude angelegt - die Nebengebäude sind dagegen nur in Fachwerkkonstruktion errichtet worden.

Wohn- und Nebengebäude sind in beiden Orten zum überwiegenden Teil zweigeschossig.



Abb. 12
Gebäude des Gehöftes Nr. 14 in Rohda

Das ländlich geprägte Ortsbild wird zunehmend mit städtischen Elementen versehen und verliert damit seinen dörflichen Charakter. Fassade und Baukörper einiger historischer Gebäude werden durch neue An- und Vorbauten, die der vorhandenen Bebauung nicht entsprechen, in ihrem Erscheinungsbild verändert (siehe Karte "Städtebauliche Mängel").



Abb. 13 Anbau am Gebäude Nr. 12 in Rohda

3.7.3. Das Dach im historischen Ortskern

- Niedernissa und Rohda:

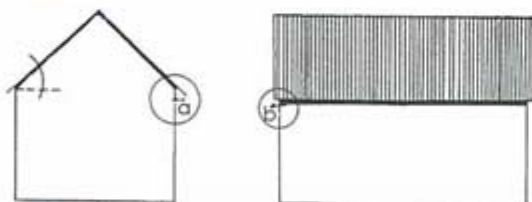
Über die Hälfte der gesamten Gebäude sind mit naturroten, gebrannten Tonziegeln eingedeckt.



Abb. 14 Alte Bieberschwanzdeckung

Einige Dächer wurden mit ortsuntypischen Materialien, wie Betondachsteinen eingedeckt. Meist handelt es sich hierbei um Neubauten oder sanierte Dächer auf Altbauten. Teilweise ist auch Asbestzement vorzufinden.

Satteldach



Überstände: a: Traufe = 30cm b: Ortgang = 15cm

Der größte Teil der Häuser ist mit einem Satteldach versehen. Flachdächer sind so gut wie nicht vorhanden. Krüppelwäldächer treten vor allem im Zusammenhang mit besonderen Funktionen von Gebäuden auf:

- Niedernissa, R.-Koch-Str. 8 (ggw. Sitz der Gemeindeverwaltung),
- Rohda, Dorfstr. 19 (ggw. keine besondere Nutzung)

Satteldach mit Krüppelwalm

Abb. 15

3.7.4. Fenster / Türen / Tore

1. Türen / Tore

An den Häusern einiger alter Gehöfte befinden sich noch die historischen Fenster- und Türformen. Auch schöne alte Toranlagen sind teilweise noch vorhanden:

- In Niedernissa: R.-Koch-Straße 12 (TÜV),
 R.-Koch-Straße 8 (am Anger),
 in Rohda: Dorfstraße 15 (Zimmerei),
 Dorfstraße 17.

Häufig sind die alten Türen durch „gesichtslose“ Industrieprodukte ersetzt, die nicht mehr jene Bedeutung und Unverwechselbarkeit aufweisen.

Türen haben prägende Wirkung für die Fassade.



positive Beispiele für Türen

negatives Beispiel



Abb. 16
 Schöne Türanlage in Niedernissa, Am Anger Nr. 8

2. Fenster

Charakteristisches Fensterformat in Niedernissa und Rohda ist das stehende Rechteck. Die Fenster-sprossung ist traditionell (Galgenfenster, Sprossenfenster mit stehendem Kämpfer und beweglichem Oberlicht).

In den letzten Jahren wurden viele dieser Gesichter verändert. Fenster wurden ausgewechselt, vergrößert, in liegende Formate umgewandelt und verloren ihre Gliederung und damit ihren Charakter.

Fenster geben der Fassade ihr Gesicht.



mögliche Fensterteilungen



ungenügende Fensterteilungen



Abb. 17 Positives Fensterbeispiel

3.8. DENKMALSCHUTZ

Baudenkmale sind bauliche Anlagen, deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegen. Folgende Gebäude in Niedernissa und Rohda sind in der Denkmalliste des Landes Thüringen aufgeführt:

1. Niedernissa

- **Denkmalverdacht:**

- Am Anger Nr. 2:
Tor und Pforte, Wohnhaus und anschließendes Nebengebäude
- Robert-Koch-Straße Nr. 7:
Türsturz mit Inschriftmedaillon in der Hofmauer
- 2 Brücken über den Pflingstbach bei der Robert-Koch-Straße Nr. 5 sowie Nr. 18
- Mündungen des Bachdurchlasses unter der Robert-Koch-Straße

2. Rohda

- **Denkmal:**

- evangelische Kirche „Zum guten Hirten“ mit Ausstattung

- **Denkmalverdacht:**

- Rohda Nr. 10 - Gehöft
- Rohda Nr. 14 - Nebengebäude

(nachrichtlich übernommen)



Abb. 18 Gut erhaltenes Wohnhaus in Niedernissa (Am Anger Nr. 3)

3.9. DAS DORF IN DER LANDSCHAFT

3.9.1. Ortsränder

- **Niedernissa und Rohda:**

Um die historischen Ortslagen der beiden Orte sind noch einige gut erhaltene ortstypische Nutzgärten bzw. Obstwiesen vorhanden. Sie begrenzten und umschlossen einst allseitig das dörfliche Siedlungsgefüge, vermittelten vom Ort in die angrenzende Landschaft und bildeten einen weichen Übergang.

Die ortsrändprägende Scheunenreihe ist teilweise verloren gegangen, zum einen durch den Verfall oder Abriß (z.B. Nr. 8 in Rohda) oder andererseits durch über den Ortsrand hinausragende Bebauung (z.B. an der Gartenstraße in Niedernissa).



Abb. 19 Der bestehende Obstgarten in Rohda markiert die Ausdehnung des historischen Siedlungskörpers

3.9.2. Ortseingänge

1. Niedernissa:

Die Ortseingänge von Niedernissa (Rudolstädter Straße) sind ungefaßt - gestalterische Elemente zur räumlichen Betonung fehlen - und verleiten zu überschnellem Einfahren in die Ortslage auf der LIO.



Abb. 20 Ortseinfahrt in Niedernissa (Rudolstädter Straße)

2. Rohda:

Die Ortszufahrt nach Rohda von Oberrnissa weist vorallem durch die Lagerfläche der Firma Menger ein negatives Erscheinungsbild auf. Am Ortseingang aus Richtung Niedernissa gestaltet sich der Übergang der neuen Einfamilienhäuser zur Landschaft relativ unvermittelt. Hier fehlen ortsrandelnde Grünbereiche, die die besiedelten Gebiete weich mit natürlichen Grünelementen umspielen.

3.10. ÖFFENTLICHE FREIRÄUME / STRASSEN UND WEGE

3.10.1. Oberflächenmaterial

Das Bild der Dorfstraßen und Plätze war früher weitgehend durch unbefestigte Flächen und regionaltypische Pflasterungen bestimmt. Der Anger und die Dorfstraße waren die Mitte des Dorfes und Treffpunkt für alle.

1. Niedernissa:

In Niedernissa fällt vor allem die über weite Strecken optisch und ökologisch tote Oberflächenversiegelung durch Asphaltbelag, Betonverbundsteine und Fußwegeplatten auf. Die Robert-Koch-Straße im historischen Ortskern ist mit einer Bitumendecke, die Gehwege sind mit Betonpflasterungen versehen. Auch die Gartenstraße und „In der Trift“ weisen eine gestalterisch unbefriedigende, zu starke Versiegelung auf. Störend ist hier besonders, daß die öffentlichen Freiflächen „von Gartenzaun zu Gartenzaun“ vollständig befestigt wurden.



Abb. 21
Versiegelung mit
Betonstein-Verbund-
pflaster „In der Trift“
in Niedernissa



Die kleinen Gassen und Verbindungswege im Inneren der Dorfanlage sind dagegen noch unversiegelt, (z.B. Weg hinter der Kirche) und sie bilden so eine Oase zwischen den versiegelten Straßen und Wegen im Dorf.

Abb. 22 Weg hinter der Kirche
in Niedernissa

2. Rohda:

Der Natursteinpflasterbelag auf der Dorfstraße ist noch erhalten geblieben und prägt somit den öffentlichen Straßenraum im Ortskern im Sinne der Ortstypik positiv.

Pflasterungen geben befestigten Flächen eine Struktur und einen Charakter.



Abb. 23
Natursteinpflaster - lebendig und durchlässig
am Anger in Rohda

3.10.2. Querschnittsgestaltung

1. Niedernissa:

Die Rudolstädter Straße hat in der Ortslage eine Breite von ca. 7,0 m und provoziert mit dieser Querschnitts- und Oberflächengestaltung zu hohe Durchfahrtgeschwindigkeiten. Gerade im Kontaktbereich zwischen Altfort und Neubaugebiet an der Bushaltestelle, wo ein reger Wechsel der Fahrbahnseiten durch Fußgänger stattfindet, bringt dies Gefahren für Verkehrsteilnehmer mit sich.



Abb. 24 Die stark befahrene Rudolstädter Straße in der Ortslage Niedernissas

2. Rohda:

Die Ortsstraßen in Rohda fügen sich in ihrer Querschnittsgestaltung in das dörfliche Erscheinungsbild ein.

3.10.3. Einzelelemente im öffentlichen Raum

In beiden Orten sind Einzelelemente im Ortsbild erhalten geblieben. Diese Details im öffentlichen Raum sollten erhalten und gepflegt werden.

in Rohda: - Pumpe im öffentlichen Raum (Dorfstr. Nr. 4),
 - Natursteinmauer an der Kirche,
 - Natursteinmauer am Gehöft Nr. 10,

In Niedernissa: - Pumpe im öffentlichen Raum an der Kirche.

3.11. ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.11.1. Öffentliche Grünbereiche

Öffentliche Grünflächen innerhalb des Ortskernes sind außer kleineren Bereichen, z.B. am Anger in Rohda, kaum vorhanden. Sie beschränken sich meist auf straßenraumbegleitende Elemente. Insgesamt ist eine mangelhafte Gestaltung der wenigen Grünflächen festzustellen.

1. Niedernissa:

In Niedernissa sind einige Bäume entlang des Bachlaufes zu finden, die die Robert-Koch-Straße positiv prägen.



Abb. 25

Der Bachlauf in der Ortslage Niedernissa weist in einigen Bereichen eine gestalterisch und ökologisch unbefriedigende Uferbefestigung aus Ortbeton auf.

2. Rohda:

Im öffentlichen Freiraum sind am Anger einige ortstypische großkronige Gehölze hervorzuheben, die das Bild im Ort entscheidend prägen.

3.11.2. private Grünbereiche

- Niedernissa und Rohda:

Private Flächen nehmen in Niedernissa und Rohda den größten Flächenanteil in Anspruch. Demzufolge sind sie auch sehr wichtig für die Erscheinung des Ortsbildes.

Die Hofflächen sind sehr häufig zu stark versiegelt. Betonflächen, Betonsteine, Asphalt oder Gehwegplatten überziehen zum großen Teil den Hof (siehe dazu Karte "Städtebauliche Mängel").

In wenigen Höfen existieren noch historische Natursteinpflasterungen. Dort hat der Hof sein ursprüngliches Bild behalten (siehe dazu Karte "Städtebauliche Werte").



Abb. 26 „roter Hof“ in Rohda Nr. 18

Die grünen Freiflächen am Ortsrand werden immer weniger als Nutzgärten oder als Obstwiesen bearbeitet. Ein schleichender Rückgang wertvoller Grünsubstanz ist festzustellen. In den Vorgärten der Häuser, die meist als Ziergarten genutzt werden, befinden sich häufig ortsuntypische Gehölze, wie die Koniferen. Dagegen fehlen auf den Grundstücken generell ortsbildprägende Laubbäume, z.B. in Form von Hofbäumen.



Abb. 27 Erhaltenes Natursteinpflaster, R.-Koch-Str. 11 in Niedernissa

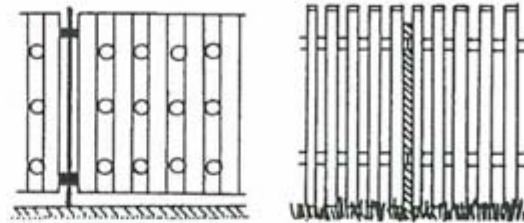
3.11.3. Einfriedungen



Das Hofftor markiert die Grenze zwischen Privatbereich und öffentlichem Raum.

Abb. 28

Einfriedungen grenzen Gärten vom öffentlichen Raum ab und wirken als Raumkanten.



negatives Beispiel

positives Beispiel

- **Niedernissa und Rohda:**

Ofmals wurden die schlichten einfachen Holzzäune durch aufwendige Materialien, wie Beton, Metall oder Maschendraht auf Betonsockeln ersetzt. Maschendraht wirkt provisorisch, die Materialien sind unnatürlich und für das Dorf fremd (siehe Karte "Städtebauliche Mängel").



Abb. 29 Typischer Holzlatenzaun

NIEDERNISSA

RAHMENPLAN ZUR DORFENTWICKLUNG

BESTANDSANALYSE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- Freiflächen**
- landwirtschaftlich genutzte Fläche
 - Wiese, Weide
 - Obstwiese, Obstgarten
 - Nutzgarten
 - Vorgarten
 - Ruderfläche

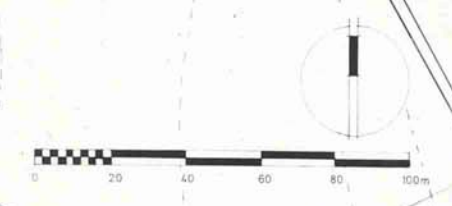
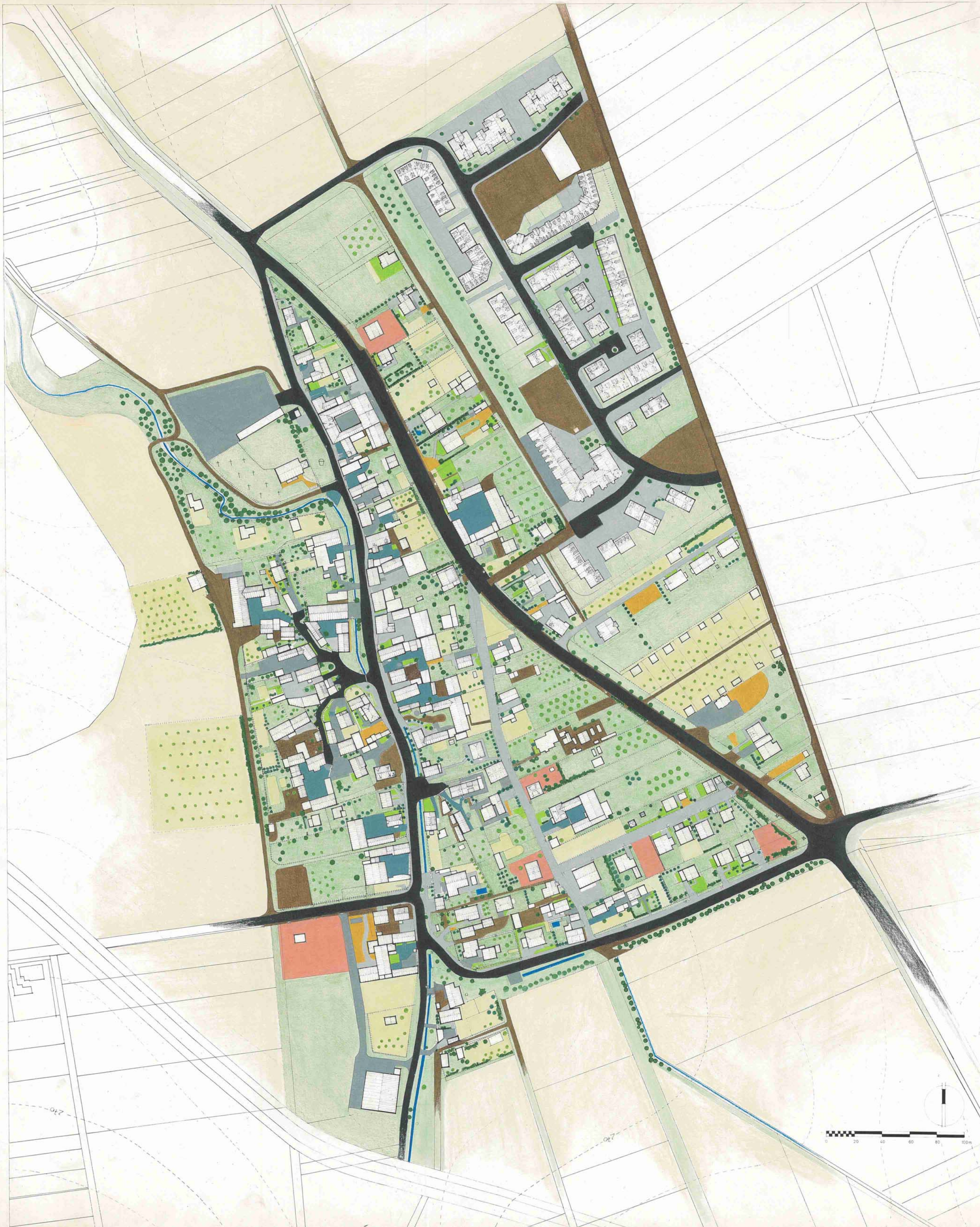
- Gehölze**
- Laubbaum
 - Nadelbaum
 - Obstbaum
 - Sträucher
 - freiwachsende Hecke
 - geschnittene Hecke
 - Kletterpflanze

- Einfriedungen**
- Holzlaternenzaun
 - Jägerzaun
 - Maschendrahtzaun
 - Sonstige
 - Natursteinmauer
 - Betonmauer

- Kleinststrukturen**
- Masten
 - Beleuchtung
 - Böschung
 - Höhenlinie

- Gewässer**
- Teich
 - Bach
 - Graben

- Art der Bodenversiegelung**
- unversiegelt
 - Überbauung
 - Asphalt
 - Beton (flächig aufgebracht)
 - Platten, Verbundpflaster (Beton)
 - Kies, Schotter
 - Natursteinpflaster



M 1 : 1.000

Kilogramm
 Gesamtfläche Freizeitanlage durch das Decretal-Bauwerk, Verneuerung des
 der Landeshauptstadt Erfurt, Akkordierung durch eigene Erfindung



ROHDA

RAHMENPLAN ZUR DORFENTWICKLUNG

BESTANDSANALYSE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- Freiflächen**
 - landwirtschaftlich genutzte Fläche
 - Wiese, Weide
 - Obstwiese, Obstgarten
 - Nutzgarten
 - Vorgarten
 - Ruderalfläche
- Gehölze**
 - Wald/ Waldsaum
 - Laubb Baum
 - Nadelbaum
 - Obstbaum
 - Sträucher
 - freiwachsende Hecke
 - geschnittene Hecke
 - Kletterpflanze
- Einfriedigungen**
 - Holzlattenzaun
 - Jägerzaun
 - Maschendrahtzaun
 - Sonstige
 - Natursteinmauer
 - Betonmauer
- Kleinstrukturen**
 - Masten
 - Beleuchtung
 - Böschung
 - Höhenlinie
- Gewässer**
 - Teich
 - Bach
 - Graben
- Art der Bodenversiegelung**
 - unversiegelt
 - Überbauung
 - Asphalt
 - Beton (flächig aufgebracht)
 - Platten, Verbundpflaster (Beton)
 - Kies, Schotter
 - Natursteinpflaster

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



M 1 : 1.000

Kartographie
Grundpläne hergestellt durch das Dezernat Bauverwaltung - Vermessungsamt
der Landeshauptstadt Erfurt, Aktualisierung durch eigene Erfassung



3.12. ZUSAMMENFASSUNG DER MÄNGEL UND WERTE

3.12.1. STÄDTEBAULICHE WERTE





| Niedernissa | Rohda |
|--|--|
| <p>Ortsbild / Siedlungs- und Gehöftstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • erhaltene Charakteristik eines Straßendorfes mit zentralen Platzbereich (Anger). • charakteristische Hofformen Thüringens, wie der Vierseithof, der Dreiseithof, Zweiseithof oder Zweiseitwinkelhof in geschlossener oder offener Bauweise, z.B. : 7 Gehöfte rund um den Anger, <p>stellenweise historische Fenster- und Türformen, schöne alte Toranlagen, z.B. R.-Koch-Straße12 (TÜV) und Nr. 8 (am Anger),</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kirche als Wahrzeichen mit Fernwirkung • Einzelelemente im Ortsbild , z.B. Pumpen, Natursteinmauern | <p>Ortsbild / Siedlungs- und Gehöftstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • erhaltene Charakteristik eines Angerdorfes • charakteristische Hofformen Thüringens, wie der Vierseithof, der Dreiseithof, Zweiseithof oder Zweiseitwinkelhof in geschlossener oder offener Bauweise, z.B. : Gehöfte Nr. 3,5,6,15 an der Dorfstraße (Angerbereich). • stellenweise historische Fenster- und Türformen, schöne alte Toranlagen, z.B. Dorfstraße Nr. 15 (Zimmerei) u. Nr.17 |
| <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> • vereinzelt gewerbliche Nutzungen / Handwerksbetriebe, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Karosseriebau-Unternehmen - TÜV an der Robert-Koch-Straße, - Verwaltungsräume der Telekom im Vierseithof neben der Kirche, - Hotel mit Gasthof an der Gartenstraße (Hotel Müller). | <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> • vereinzelt gewerbliche Nutzungen / Handwerksbetriebe, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Viehhaltung; - eine Zimmerei sowie - ein Elektrofachhandel im Ortskern |
| <p>öffentliche Grün- und Freiräume / Straßen und Plätze</p> <ul style="list-style-type: none"> • einige Bäume entlang des Bachlaufes in Niedernissa | <p>öffentliche Grün- und Freiräume / Straßen und Plätze</p> <ul style="list-style-type: none"> • ortstypisches Natursteinpflaster auf der Dorfstraße • großkronige Bäume im Angerbereich |
| <p>private Grün- und Freiräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Natursteinpflasterung auf einigen Höfen | |
| <p>Ortszugänge/ Ortsrand</p> <ul style="list-style-type: none"> • teilweise gut erhaltene ortstypische Nutzgärten bzw. Obstwiesen um die historischen Ortslage | |

NIEDERNISSA






RAHMENPLAN ZUR DORFENTWICKLUNG

STÄDTEBAULICHE WERTE









Werte an Grün- und Freiflächen

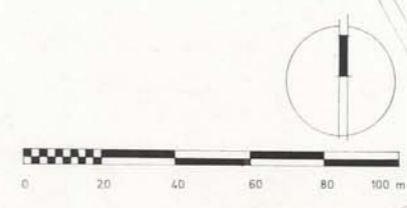
-  erhaltenswerte ortstypische Obstgärten, Obstwiesen, Gärten und Vorgärten, Grünbereiche
-  erhaltenswerte ortsbildprägende Obst- und Laubbäume
-  erhaltenswerte ortstypische Einfriedung
-  wichtige Gebäude- und Raumkanten

Werte an Gebäuden

-  ortsbildprägendes, raumbildendes Gebäude
-  ortsbildprägendes Gebäude
-  sonstiges raumbildendes Gebäude
-  Schmuckfassade
-  handwerklich gut gestaltete Details (Türen, Tore, Fenster)

Werte im Ortsbild

-  Wahrzeichen mit Fernwirkung
-  gut erhaltene Hofstrukturen
-  erhaltenswerter Platz- oder Straßenraum
-  erhaltenswerte Einzelelemente (Natursteinmauern, Brunnen, Pumpen)
-  Inschriften
-  wertvolle Bodenbeläge (ortstypisches Natursteinpflaster)
-  erhaltenswerte Blickbeziehungen
-  Wegebeziehung



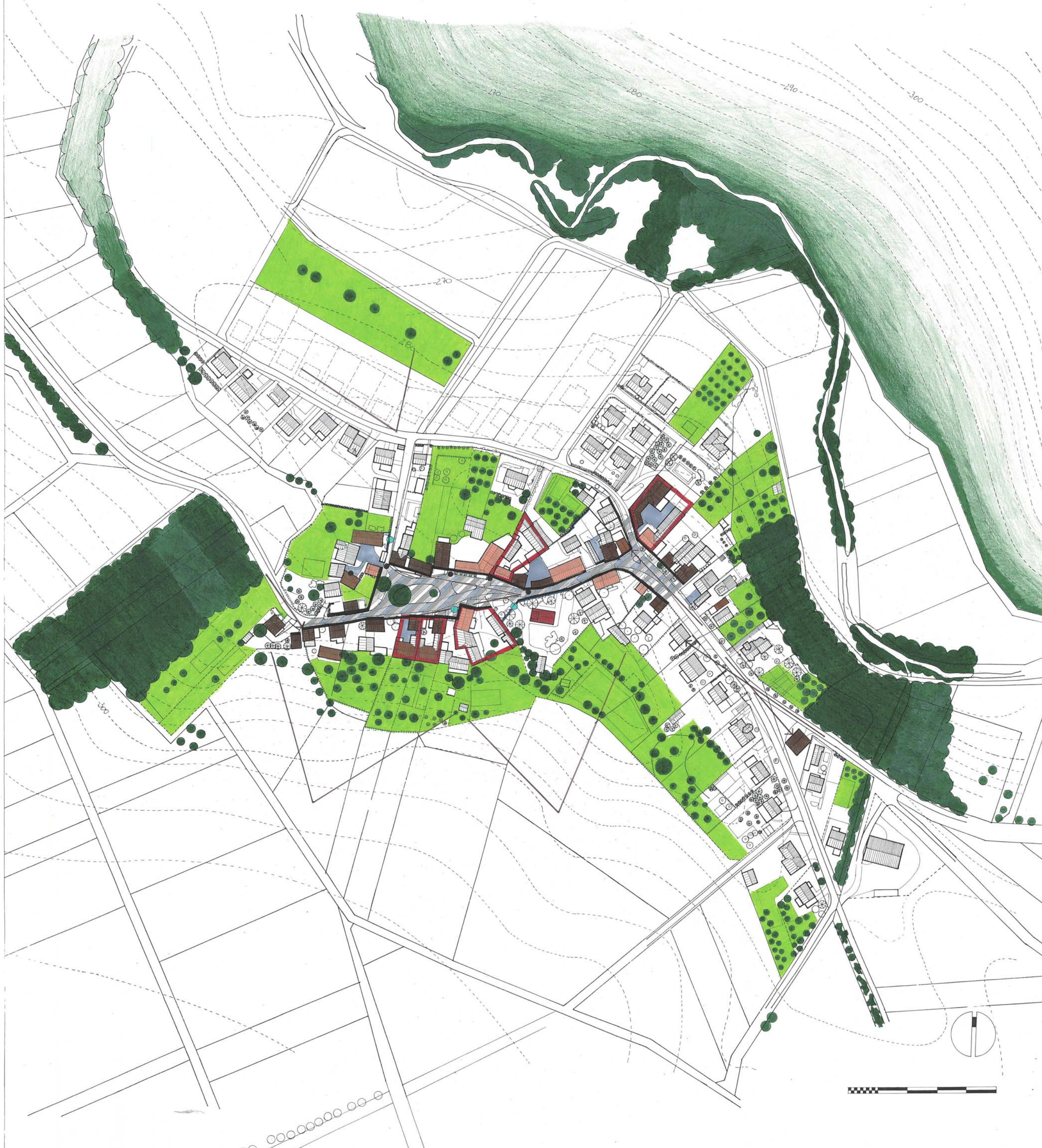
M 1 : 1.000

Kartengrundlage
 Grundpläne hergestellt durch das Dezernat Bauverwaltung - Vermessungsamt -
 der Landeshauptstadt Erfurt. Aktualisierung durch eigene Erfassung.



ROHDA

RAHMENPLAN ZUR DORFENTWICKLUNG



STÄDTEBAULICHE WERTE

- Werte an Grün- und Freiflächen**
 - erhaltenswerte ortstypische Obstgärten, Obstwiesen, Gärten und Vorgärten
 - erhaltenswerte ortsbildprägende Obst- und Laubbäume
 - erhaltenswerte ortstypische Einfriedung
 - wichtige Gebäude- und Raumkanten
- Werte an Gebäuden**
 - ortsbildprägendes, raumbildendes Gebäude
 - ortsbildprägendes Gebäude
 - sonstiges raumbildendes Gebäude
 - Schmuckfassade
 - handwerklich gut gestaltete Details (Türen, Tore, Fenster)
- Werte im Ortsbild**
 - Wahrzeichen mit Fernwirkung
 - gut erhaltene Hofstrukturen
 - erhaltenswerter Platz- oder Straßenraum
 - erhaltenswerte Einzelelemente (Natursteinmauern, Brunnen, Pumpen)
 - wertvolle Bodenbeläge (ortstypisches Natursteinpflaster)
 - erhaltenswerte Blickbeziehungen

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dez. Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

M 1 : 1.000

Kartengrundlage
Grundpläne hergestellt durch das Dezernat Bauverwaltung - V. Vermessungsamt
der Landeshauptstadt Erfurt. Aktualisierung durch eigene Erfassung.



3.12.2. STÄDTEBAULICHE MÄNGEL

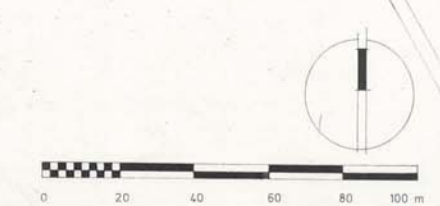
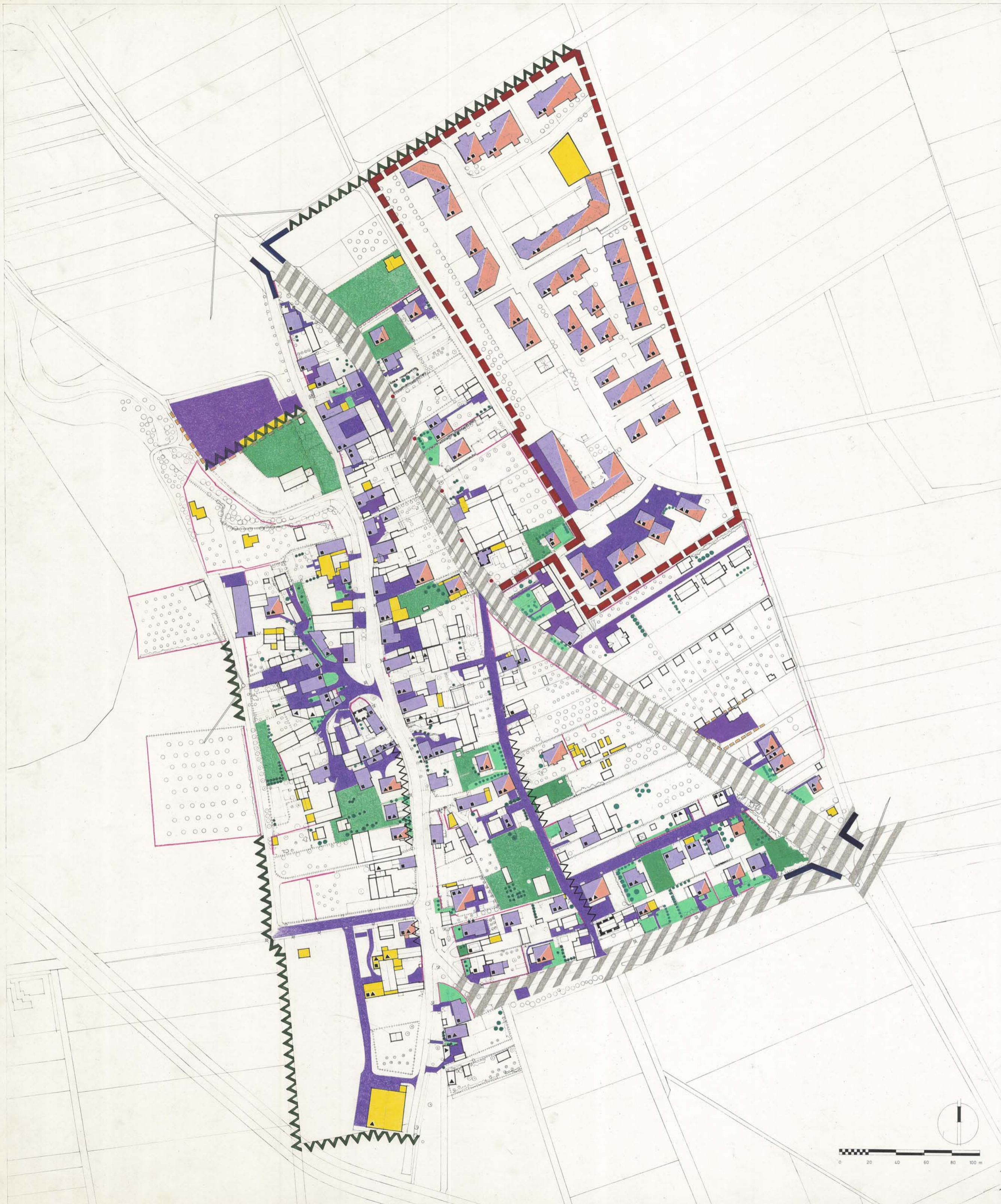
| Niedernissa | Rohda |
|---|--|
| <p>Siedlungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • überdimensionale bauliche Erweiterung durch Wohnpark mit Eigentumswohnungen am östlichen Ortsrand • der historische Ortskern verliert durch diese überdimensionale Wohnerverweiterung („Wucherung“) im Norden an Bedeutung <p>Ortsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • gefährdete Häuser und Gehöfte • städtische Elemente im ländlich geprägten Ortsbild (z.B. neue Anbauten, die der vorhandenen Bebauung nicht entsprechen) • Veränderungen in der Fassade, vorrangig ungegliederte großflächiger Kunststoffenster oder -türen • Dächer mit ortsuntypischen Materialien, wie Betondachsteine <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> • kaum noch Erwerbsmöglichkeiten in den Orten keine Möglichkeit, Lebensmittel im Dorf ständig zu erwerben. Die Nahversorgung wird vom „ambulanten Handel“ übernommen. • Einige gewerblich genutzte Flächen beeinträchtigen das Ortsbild bzw. den Ortsrand negativ: <ul style="list-style-type: none"> - Abschleppdienst an der Rudolstädter Straße als ungenehmigtes Gewerbe - Lagerfläche der Telekom hinter der Kirche (zu hoher Versiegelungsgrad, gestörter Ortsrand) - Gewerbefläche am westlichen Ortsrand (Firmengelände) im Freihaltebereich (-> Ortsrandausbildung!) - Lagerflächen am südwestlichen Ortsrand im Freihaltebereich (-> Ortsrandausbildung!) <p>Öffentliche Grün- und Freiräume / Straßen und Plätze</p> <ul style="list-style-type: none"> • mangelnde Bedeutung der Ortsmitte und als Kommunikationspunkt • zu starke, nicht dorfgemäße Befestigung des öffentlichen Freiraumes • zu großer Fahrbahnquerschnitt der Rudolstädter Straße in der Ortslage und damit zu hohe Durchfahrtgeschwindigkeiten <p>Ortszugänge</p> <ul style="list-style-type: none"> • mangelnde Markierung der Ortszugänge • ungefaßte OEG verleiten zu überschnellem Einfahren in die besiedelte Ortslage <p>Ortsrand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Nutzgärten oder Obstwiesen durch die Erweiterung der Bebauung an den Ortsrändern, z.B. Gewerbeflächen am westlichen Ortsrand • Mangelnde Eingrünung der Wohnerverweiterung am östlichen Ortsrand <p>private Grün- und Freiräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • zu starke Versiegelung einiger privater Hofflächen, Einsatz von Beton und Asphalt - teilweise Verwendung ortsuntypischer Gehölze, wie Koniferen / Fehlen ortsbildprägender Laubbäume auf den Grundstücken | <p>Siedlungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • beginnendes Verwischen der historischen Siedlungsstruktur durch bauliche Erweiterungen, wie Einfamilienhaussiedlungen am Ortsrand <p>Öffentliche Grün- und Freiräume / Straßen und Plätze</p> <ul style="list-style-type: none"> • mangelnde Bedeutung der Ortsmitte und als Kommunikationspunkt <p>Ortsrand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verfall der ortsrändprägenden Scheunenreihe (z.B. Nr. 8 in Rohda) <p>Ortsrand</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lagerfläche Erdbau-Firma Menger am östlichen Ortsrand |

NIEDERNISSA

RAHMENPLAN ZUR DORFENTWICKLUNG

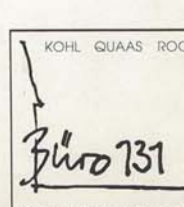
STÄDTEBAULICHE MÄNGEL

- Mängel an Grün- und Freiflächen**
 - zu hoher Versiegelungsgrad
 - Gestaltungsängel in Eingangs- und Vorbereichen
 - ungenügend gestaltete bzw. gepflegte Gärten und Grünbereiche
 - orts- und landschaftstypische Vegetation
 - Mängel an Entfriedungen
- Mängel an Gebäuden**
 - Baukörper, Baumasse, Proportion
 - Dach (Material, Form, Neigung)
 - Fassadengestaltung (Proportion, Form, Farbe, Material)
 - Gestaltungsängel an Fenster, Türen, Toren (Proportion, Form, Farbe, Material)
 - gefährdete Bausubstanz (Bauzustand)
 - ruinöser Bauzustand
- Mängel im Straßenraum**
 - Gestaltungsängel im öffentlichen Raum
 - fehlende, störende Raumkante
 - störende Anbauten und Gebäude
 - störende Installationsmasten
 - störende Beleuchtungskörper
 - Nutzungskonflikte, funktionelle Brüche
 - unmarkierter Ortseingang
 - architektonisch / Stbl. unbefriedigende Lösung
 - gestörte Blickbeziehung
 - gestörter Ortsrand



M 1 : 1.000

Kartengrundlage
 Grundpläne hergestellt durch das Dezernat Bauverwaltung - Vermessungsamt
 der Landeshauptstadt Erfurt - Aktualisierung durch eigene Erassung



ROHDA

RAHMENPLAN ZUR DORFENTWICKLUNG

STÄDTEBAULICHE MÄNGEL

- Mängel an Grün- und Freiflächen**
-  zu hoher Versiegelungsgrad
-  Gestaltungsmängel in Eingangs- und Vorbereichen
-  ungenügend gestaltete bzw. gepflegte Gärten und Grünbereiche
-  orts- und landschaftstypische Vegetation
-  Mängel an Einfriedungen

- Mängel an Gebäuden**
-  Baukörper, Baumasse, Proportion
-  Dach (Material, Form, Neigung)
-  Fassadengestaltung (Proportion, Form, Farbe, Material)
-  Gestaltungsmängel an Fenster, Türen, Toren (Proportion, Form, Farbe, Material)
-  gefährdete Bausubstanz (Bauzustand)
-  ruinöser Bauzustand

- Mängel im Straßenraum**
-  Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
-  fehlende, störende Raumkante
-  störende Anbauten und Gebäude
-  störende Installationsmasten
-  Nutzungskonflikte, funktionelle Brüche
-  unmarkierter Ortszugang
-  gestörte Blickbeziehung
-  gestörter Ortsrand



Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



M 1 : 1.000

Kartengrundlage
Grundpläne hergestellt durch das Dezernat Bauverwaltung - V - im Messungsamt -
der Landeshauptstadt Erfurt. Aktualisierung durch eigene Erfassung



4. ALLGEMEINE ENTWICKLUNGS- UND ERNEUERUNGSZIELE DER DÖRFER NIEDERNISSA UND ROHDA

Die Ziele zur Ortsentwicklung leiten sich aus der Analyse der bestehenden Situation ab. Die Gemeinden weisen in ihrer Gestalt Potentiale auf, die es zu nutzen gilt, um die historisch gewachsene Gestalt der Dörfer für die Zukunft zu erhalten. Es ergeben sich folgende gemeinsame Schwerpunkte für Niedernissa und Rohda:

4.1. Siedlungsstruktur

- Während in Niedernissa die klare Trennung zwischen historischem Ortskern und dem Neubaugebiet im Osten favorisiert wird, ist es in Rohda die Integration der Einfamilienhausergänzungen in die Ortslage.
- Die historischen Ortskerne sind in beiden Orten in ihrer Ausprägung als dörfliches Mischgebiet zu erhalten.
- Der Siedlungskörper soll in die umgebende Naturlandschaft eingebettet und ein weicher Übergang in den Freiraum erzeugt werden. Es sind grüne Ortsränder auszubilden und Freihaltezonen zu erhalten.
- Vorhandene Streuobstwiesen und Obstgärten sollen gesichert werden.

4.2. Nutzungsstruktur

- Die Funktionen Wohnen, Handwerk, Kleingewerbe und ggf. Landwirtschaft sollen gesichert und verstärkt werden. Es ist ein Angebot an Verkaufseinrichtungen und Gastronomie herzustellen.
- Ein attraktives Ortsbild sowie eine städtebaulich ausgewogene Entwicklung ist eine Voraussetzung für die Ansiedlung neuer Bewohner.
In den historischen Ortskernen sollte eine sinnvolle Verdichtung der vorhandenen räumlichen Struktur durch Ergänzungen oder Umnutzungen an geeigneten Stellen (z.B. Nebengebäude, Scheunen, Leerstand) im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten nach §34 BauGB angestrebt werden.

4.3. Ortsbild

- Bewahrung und Verbesserung der Ortsbildqualität und Gestaltidentität in Verbindung mit Maßnahmen an Gebäuden sowie Verkehrs- und Freiräumen unter Beachtung ortstypischer Gestaltungsmerkmale
- dorfgemäße Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen in Verbindung mit standortgerechten Pflanzmaßnahmen
- Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz in den historischen Ortskernen sowie der traditionellen Hofstrukturen mit dem Nebeneinander von Haupt-, Seiten- und Nebengebäuden
- Die Ortseingänge sind klar zu definieren und betonen.
- Die Lebens- und Wohnqualität der Bewohner sollte verbessert werden - das bezieht sich auf das Wohnumfeld und den Natur- und Landschaftsraum.
- Verkehr: Öffentliche Straßen- und Platzräume sind unter Beachtung der Ortstypik zu gestalten.



Abb. 30 Obstgarten in Rohda begrenzt die historische Ortslage

5. GESAMTKONZEPT

Zur Umsetzung der für Niedernissa und Rohda genannten Ziele wird folgendes Konzept entwickelt.

5.1. NIEDERNISSA:

Räumliches Konzept:

- ⇒ Klare Trennung zwischen dörflichem Altort und dem Neubaugebiet aus Mehr- und Einfamilienfamilienhäusern durch Grünzonen. Das Verwischen der historischen Siedlungsstruktur sollte verhindert werden.
- ⇒ Ergänzung und Sanierung der vorhandenen Grünbereiche um den historischen Ortskern sowie Ausbildung eines grünen Ortsrandes um das Neubaugebiet
- ⇒ Erhaltung eines Freihaltebereiches am nördl. Ortsrand, um das Zusammenwachsen mit der Ortslage Urbich zu verhindern.
- ⇒ Erhaltung eines grünen Freihaltebereiches am westlichen Ortsrand, um gliedernde Strukturen zwischen Ortslage und angrenzendem Gewerbe (Windischholzhausen) aufbauen zu können
- ⇒ Erhaltung eines Freihaltebereiches am südlichen Ortsrand als Distanzflächen zum stark befahrenen Autobahzubringer

Freiraumkonzept

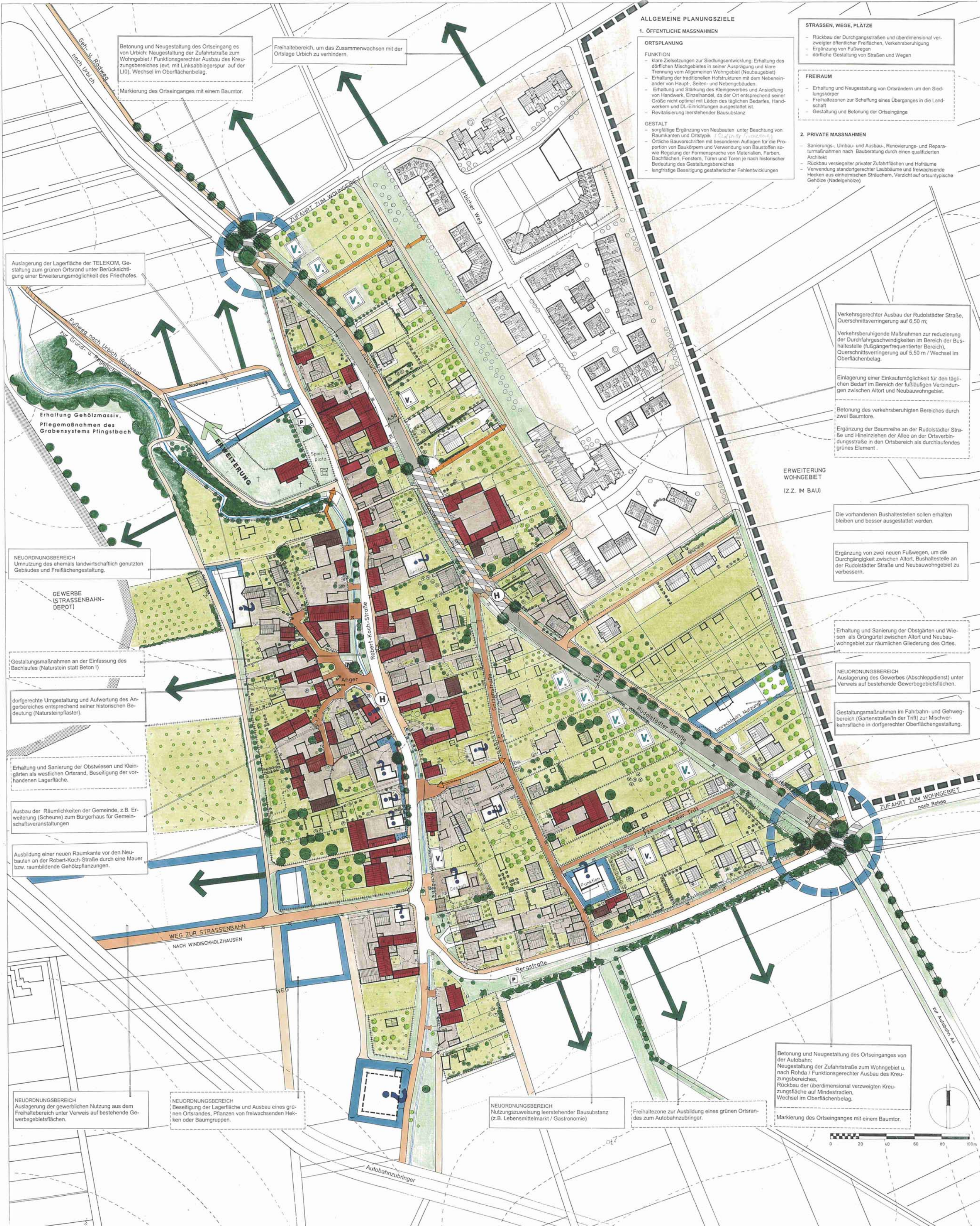
- ⇒ Umgestaltung öffentlicher Verkehrs- und Freiräume, wie Rudolstädter Straße, historischer Angerbereich, Gartenstraße und „In der Trift“ unter Berücksichtigung dörflichen Maßstabes und Gestaltqualität
- ⇒ Verkehrsberuhigende Maßnahmen auf der Rudolstädter Straße
- ⇒ Dorfgemäße Gestaltung von Neuordnungsbereichen auf öffentlichen und privaten Flächen
- ⇒ Verbesserung der Ortseingangssituation (Rudolstädter Straße)
- ⇒ Ausbau der Wegebeziehungen nach Urbich bzw. Mönchenholzhausen
- ⇒ Schaffung von verbindenden Wegebeziehungen zwischen Altort und Neubaugebiet

Nutzungskonzept

- ⇒ Ergänzung von Funktionen (Versorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen)
- ⇒ Langfristige Verlagerung störender Gewerbebetriebe in ein Gewerbegebiet (Telekom incl. Lagerfläche am nördlichen Ortsrand, Abschleppdienst an der Rudolstädter Straße, Lagerflächen am südlichen und westlichen Ortsrand)
- ⇒ Erhaltung des Spielplatzes im historischen Ortskern
- ⇒ Bei Verdichtungsmaßnahmen im Ortskern sind Neubauten unter Beachtung von Raumkanten und Ortstypik und unter Beibehaltung des vorhandenen Baugebungsmaßstabes sorgfältig einzufügen.



Abb. 31 Konzept zur baulich-räumlichen Entwicklung in Niedernissa (Ausschnitt)



ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

- 1. ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN**
- ORTSPLANUNG**
- FUNKTION**
- klare Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung: Erhaltung des dörflichen Mischgebietes in seiner Ausprägung und klare Trennung vom Allgemeinen Wohngebiet (Neubaubereich)
 - Erhaltung der traditionellen Hofstrukturen mit dem Nebeneinander von Haupt-, Seiten- und Nebengebäuden
 - Erhaltung und Stärkung des Kleingewerbes und Ansiedlung von Handwerk, Einzelhandel, da der Ort entsprechend seiner Größe nicht optimal mit Läden des täglichen Bedarfs, Handwerken und DL-Einrichtungen ausgestattet ist
 - Revitalisierung leerstehender Bausubstanz
- GESTALT**
- sorgfältige Ergänzung von Neubauten unter Beachtung von Raumkanten und Ortsstypik
 - Ortsliche Bauvorschriften mit besonderen Auflagen für die Proportion von Baukörpern und Verwendung von Baustoffen sowie Regelung der Formensprache von Materialien, Farben, Dachflächen, Fenstern, Türen und Türen je nach historischer Bedeutung des Gestaltungsbereiches
 - langfristige Beseitigung gestalterischer Fehlentwicklungen

- STRASSEN, WEGE, PLÄTZE**
- Rückbau der Durchgangsstraßen und überdimensional verzweigter öffentlicher Freiflächen, Verkehrsberuhigung
 - Ergänzung von Fußwegen
 - dörfliche Gestaltung von Straßen und Wegen
- FREIRAUM**
- Erhaltung und Neugestaltung von Ortsrandern um den Siedlungskörper
 - Freihaltezonen zur Schaffung eines Überganges in die Landschaft
 - Gestaltung und Betonung der Ortseingänge

- 2. PRIVATE MASSNAHMEN**
- Sanierungs-, Umbau- und Ausbau-, Renovierungs- und Reparaturmaßnahmen nach Bauberatung durch einen qualifizierten Architekt
 - Rückbau versiegelter privater Zufahrtsflächen und Hofräume
 - Verwendung standortgerechter Laubbäume und freiwachsende Heckem aus einheimischen Sträuchern, Verzicht auf ortsuntypische Gehölze (Nadelgehölze)

KONZEPTION ZUR BAULICH - RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG DES ORTES

- Flächennutzung (nach BauNVO)**
- Dörfliches Mischgebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Obststreue
 - Nutzgarten
 - Ziergarten
 - Acker
 - Neuordnungsbereich
 - Umgestaltung der Ortsringumsituation
 - Freihaltebereich / Ortsrandausbildung
 - Erweiterung der Funktion Friedhof
 - Erhaltung Standort Spielplatz
- Bebauung**
- Gebäudebestand
 - Zu erhaltendes Gebäude
 - Dringender Sanierungsbedarf
 - Gestaltungskonflikt (Umbau/Rückbau/Abbruch)
 - Besondere/Öffentliche Nutzung
 - Möglicher Neubau (Baufläche/Ergänzung/Verdichtung)
- Freiraum - Straßen und Plätze**
- Straßen ohne Maßnahmen
 - Verkehrsgerechte Oberflächengestaltung/ Querschnittsausgestaltung (zukünftige Breite)
 - Dorfgerichte Oberflächengestaltung/ Querschnittsausgestaltung (zukünftige Breite)
 - Neuanlage von Fußwegen (Vorschlag)
 - Befestigte Wege (Anliegerweg/Radweg/Gehweg)
 - Sonstige Wege
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigende Maßnahme
- Freiraum - Vegetation**
- Markanter Laubbaum (Bestand/ Planung)
 - Gehölzmassiv (Bestand/ Planung)
 - Obstgehölz (Bestand/ Planung)
 - Freiwachsende Hecke (Bestand/ Planung)
 - Bachlauf
 - Bushaltestelle

Verkehrsgerechter Ausbau der Rudolstädter Straße, Querschnittsverengung auf 6,50 m;

Verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Reduzierung der Durchfahrtschwindigkeiten im Bereich der Bushaltestelle (Fußgängerfrequenzierter Bereich), Querschnittsverengung auf 5,50 m / Wechsel im Oberflächenbelag.

Einlagerung einer Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf im Bereich der fußläufigen Verbindungen zwischen Altdorf und Neubaubereich.

Betonung des verkehrsberuhigten Bereiches durch zwei Baumtore.

Ergänzung der Baumreihe an der Rudolstädter Straße und Hineinziehen der Allee an der Ortsverbindungsstraße in den Ortsbereich als durchlaufendes grünes Element.

Die vorhandenen Bushaltestellen sollen erhalten bleiben und besser ausgestattet werden.

Ergänzung von zwei neuen Fußwegen, um die Durchgängigkeit zwischen Altdorf, Bushaltestelle an der Rudolstädter Straße und Neubaubereich zu verbessern.

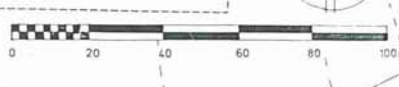
Erhaltung und Sanierung der Obstgärten und Wiesen als Grünzonen zwischen Altdorf und Neubaubereich zur räumlichen Gliederung des Ortes.

NEUORDNUNGSBEREICH Auslagerung des Gewerbes (Abschleppdienst) unter Verweis auf bestehende Gewerbegebiete.

Gestaltungsmaßnahmen im Fahrbahn- und Gehwegbereich (Gartenstraße/ in der Trift) zur Mischverkehrsfläche in dörflicher Oberflächengestaltung.

Betonung und Neugestaltung des Ortsringes von der Autobahn: Neugestaltung der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet u. nach Rodha / Funktionsgerechter Ausbau des Kreuzungsbereiches, Rückbau der überdimensional verzweigten Kreuzungsfläche auf Mindestmaß, Wechsel im Oberflächenbelag.

Markierung des Ortsringes mit einem Baumtor.



Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dez. Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

M 1 : 1.000

Kartengrundlage: Grundpläne hergeleitet durch das Dezernat Bauverwaltung - Vermessungsamt der Landeshauptstadt Erfurt. Aktualisierung durch eigene Erhebung.

5.2. Rohda:

Räumliches Konzept

- ⇒ Integration der baulichen Erweiterungen an den vorhandenen Erschließungsstraßen „Steinbiele“ und „Kirchgraben“, Ausbildung eines neuen grünen Ortsrandes um diese Erweiterungen
- ⇒ dennoch Vermeidung des Verwischens zwischen Alt und Neu, Erhaltung des wertvollen Streuobstgartens südlich des V+E-Planes „An der Steinbiele“ (keine innerörtliche Verdichtung an dieser Stelle)
- ⇒ Keine weitere extensive Ortsentwicklung nach Realisierung der geplanten Bebauung an der Steinbiele

Freiraumkonzept

- ⇒ Erhaltung und Pflege der dorfgemäßen Gestaltung des zentralen Angerbereiches und der Dorfstraße (Natursteinpflaster / Grünbereich)
- ⇒ Umgestaltung der Öffentlichen Verkehrsräume „Kirchgraben“ und „Steinbiele“ unter Berücksichtigung dörflichen Maßstabes und Gestaltqualität
- ⇒ Ergänzung einer Fußwegebeziehung an der Dorfstraße

Nutzungskonzept

- ⇒ langfristige Auslagerung der Fa. Menger am östlichen Ortsrand in ein Gewerbegebiet
- ⇒ Grunderwerb vor der „ehemaligen Düngerscheune“



Abb. 32 Konzept zur baulich-räumlichen Entwicklung in Rohda (Ausschnitt)

ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

1. ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN

ORTSPLANUNG

FUNKTION

- klare Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung; Erhaltung des dörflichen Mischgebietes in seiner Ausprägung
- keine weiteren baulichen Ergänzungen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes (Neubaubereich)
- Erhaltung der nachfolgenden Historikstrukturen mit dem Nebeneinander von Haupt-, Seiten- und Nebengebäuden.
- Erhaltung und Stärkung des Kleingewerbes und Ansiedlung von Handwerk, Einzelhandel möglichst innerhalb der historischen Ortslage, da der Ort nicht mit Läden des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet ist.
- Revitalisierung leerstehender Bausubstanz

GESTALT

- Modernisierung / Sanierung der Gebäude im Ortskern sowie Ersatzbauten unter Beachtung von Ortstypik und Raumkanten
- Örtliche Bauvorschriften mit besonderen Auflagen für die Proportion von Baukörpern und Verwendung von Baustoffen sowie Regelung der Formensprache von Materialien, Farben, Dachflächen, Fenstern, Türen und Türen je nach historischer Bedeutung des Gestaltungsbereiches
- langfristige Beseitigung gestalterischer Fehlentwicklungen

STRASSEN, WEGE, PLÄTZE

- Rückbau der überdimensional verzweigten öffentlicher Freiflächen, Verkehrsberuhigung
- Erhaltung wertvoller Straßenbeläge im Ort
- dörfliche Gestaltung von Straßen und Wegen

FREIRAUM

- Anbindung der Neubauten an der Steinbleie und am Kirchgraben durch freiraumstrukturelle Maßnahmen
- Erhaltung und Neugestaltung von Ortsräumen um den Siedlungskörper und zwischen Neu und Alt
- bauliche Freizeitzonen zur Schaffung eines Überganges in die Landschaft
- Gestaltung und Betonung der Ortseingänge

2. PRIVATE MASSNAHMEN

- Sanierungs-, Umbau- und Ausbau-, Renovierungs- und Reparaturmaßnahmen nach Bauberatung durch einen qualifizierten Architekt
- Rückbau versiegelter privater Zufahrtsflächen und Hofräume
- Verwendung standortgerechter Laubbäume und freiwachsende Hecken aus einheimischen Sträuchern, Verzicht auf ortstypische Gehölze (Nadelgehölze)

KONZEPTION ZUR BAULICH - RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG DES ORTES

Flächennutzung (nach BauNVO)

- Dörfliches Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Obststreuweise
- Nutzgarten
- Ziergarten
- Acker
- Neuordnungsbereich
- Umgestaltung der Ortszugangssituation
- Freihaltebereich / Ortsrandausbildung
- Gestaltung Festplatz
- Erhaltung Standort Spielplatz

Bebauung

- Gebäudebestand
- Zu erhaltendes Gebäude
- Dringender Sanierungsbedarf
- Gestaltungskonflikt (Umbau/Rückbau/Abbruch)
- Besondere / Öffentliche Nutzung
- Möglicher Neubau (Verdichtung / Ersatz)

Freiraum - Straßen und Plätze

- Straßen ohne Maßnahmen
- Verkehrsgerechte Oberflächengestaltung/ Querschnittsausbildung (zukünftige Breite)
- Dorfgerichte Oberflächengestaltung/ Querschnittsausbildung (zukünftige Breite)
- Ergänzung von Wegebeziehungen (Vorschlag)
- Befestigte Wege (Anliegerweg/Radweg/Gehweg)
- Sonstige Wege
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigende Maßnahme

Freiraum - Vegetation

- Markanter Laubb Baum (Bestand/ Planung)
- Gehölzmassiv (Bestand/ Planung)
- Obstgehölz (Bestand/ Planung)
- Freiwachsende Hecke (Bestand/ Planung)
- Bachlauf
- Bushaltestelle
- Wertstofftonnen

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

Dez. Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

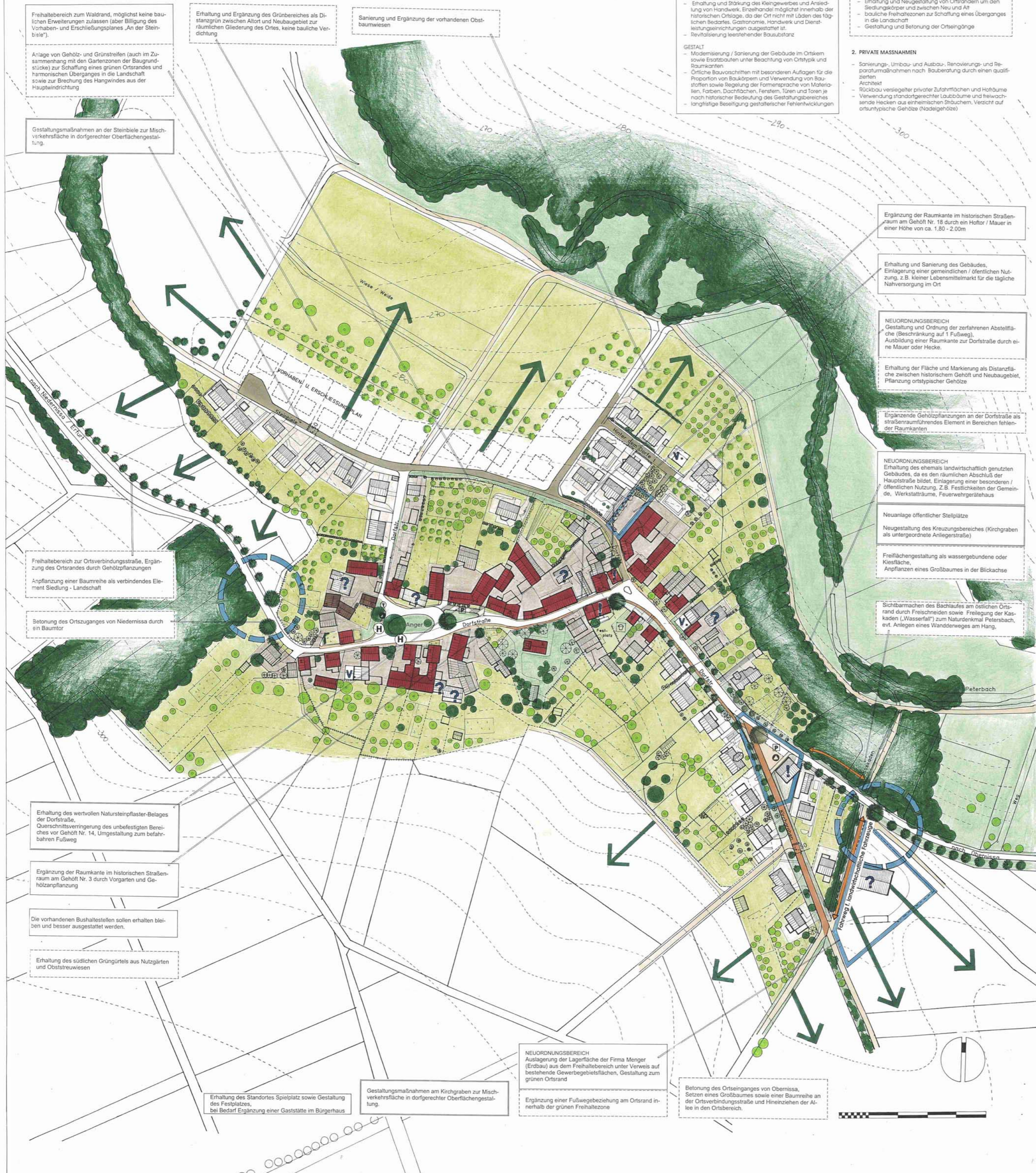


M 1 : 1.000

Kartengrundlage

Grundpläne hergestellt durch das Dezernat Bauverwaltung - V. messungsamt der Landeshauptstadt Erfurt Aktualisierung durch eigene Erfassung

KOHL QUACK ROOS



6. MASSNAHMEN

Aus den dargestellten Planungszielen ist eine Reihe von anzustrebenden Durchführungsmaßnahmen abzuleiten, die zur Bewahrung und behutsamen Erneuerung des Ortskerns notwendig sind.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in öffentliche und private Einzelmaßnahmen gegliedert und im Plan *"Konzeption zur baulich-räumlichen Entwicklung"* dargestellt.

PRIORITÄT AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

Die Reihenfolge der nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen ist in Abhängigkeit vom aktuellen Bedarf und finanziellen Möglichkeiten zu sehen. Sie soll als Empfehlung für öffentliche Entscheidungsträger, Gemeinderatsgremien und Betroffene dienen.

Die privaten Maßnahmen sind, die Ausführung betreffend, als Vorschläge, Anregungen und Hinweise zu verstehen, die erst in einer Diskussion mit den Betroffenen detailliert werden können. Sie beziehen sich auf die Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung ortsbildprägender Gebäude und privater Freiräume.

6.1. MASSNAHMENKATALOG NIEDERNISSA

6.1.1. Öffentliche Maßnahmen

6.1.1.1. Maßnahmen der Prioritätenstufe 1

(vordringlich notwendige Maßnahmen)

A Ortsplanung

- Ausbau der Räumlichkeiten der Gemeinde, z.B. Erweiterung (Scheune) zum Bürgerhaus für Gemeinschaftsveranstaltungen



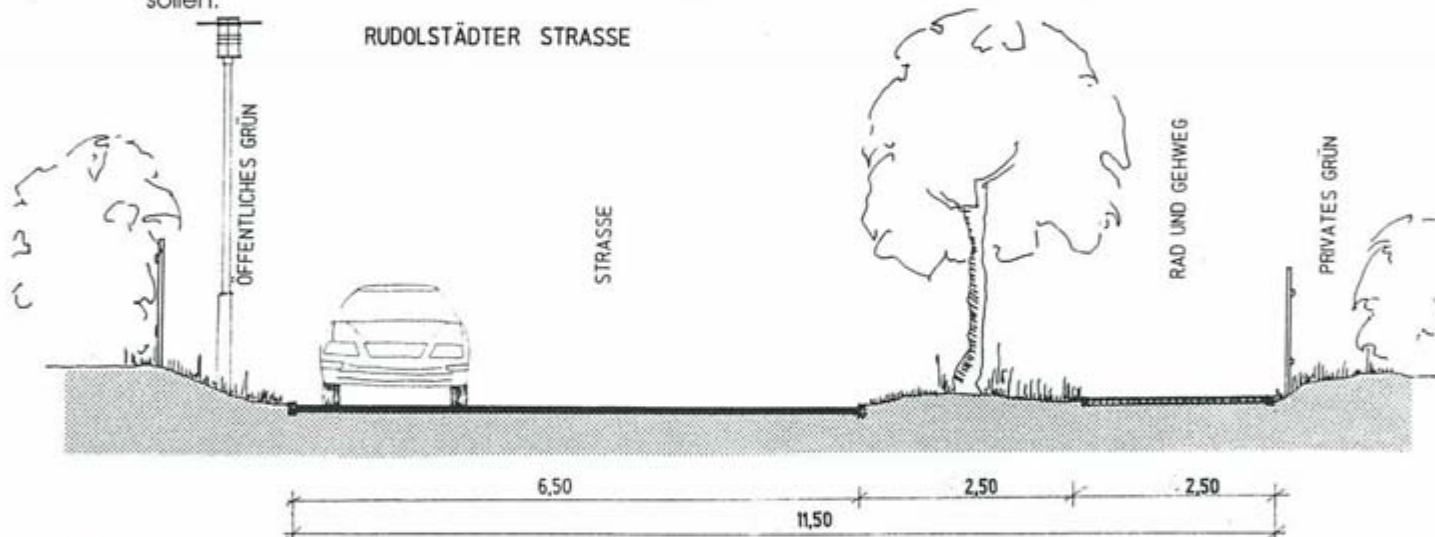
Abb. 33 Gemeindeverwaltung in Niedernissa

- Neuanlage von zwei neuen Fußwegen, um die Durchgängigkeit zwischen Altort, Bushaltestelle an der Rudolstädter Straße und Neubauwohngelände zu verbessern (siehe Plan).

- Die vorhandenen Bushaltestellen sollen erhalten bleiben und durch Warteunterstände ergänzt werden.

B Straßen, Wege, Plätze

- Umgestaltung der **Rudolstädter Straße**.
- Querschnittsverringering auf 6,50 m in der gesamten Ortsdurchfahrt;
- **Verkehrsberuhigende Maßnahmen** im Bereich der Bushaltestelle (fußgängerfrequenter Bereich) zur Reduzierung der Durchfahrgeschwindigkeiten;
- Querschnittsverringering punktuell auf ca. 6,0 m oder andere verkehrsberuhigende Maßnahmen, z.B. durch breite Pflaster-Gerinnstreifen oder Anordnung von einer Verkehrsinsel an der Bushaltestelle,
- Betonung des zu verkehrsberuhigenden Bereiches an der Rudolstädter Straße durch zwei Baumtore.
- Anordnung von 2 Verkehrsinseln auf der Rudolstädter Straße als Querungshilfen für Fußgänger (in Höhe Bergstraße / Am Urbicher Weg)
- Ergänzung der Baumreihe an der Rudolstädter Straße (unter Berücksichtigung geforderter Abstände zu Tiefbaumaßnahmen) und damit Hineinziehen der Allee an der Ortsverbindungsstraße in den Ortsbereich als durchlaufendes grünes Element .
- Ergänzung eines gemeinsamen Rad- und Gehweges (Breite min. 2,50 m) östlich der Rudolstädter Straße mit einem zwischengelagerten Grünstreifen (Breite ca. 2,50 m), auf dem unter Beachtung der geforderten Abstände zu Leitungstrassen ergänzende Baumpflanzungen vorgenommen werden sollen.



PRINZIPSCHNITT A - A

PRINZIPSCHNITT B - B

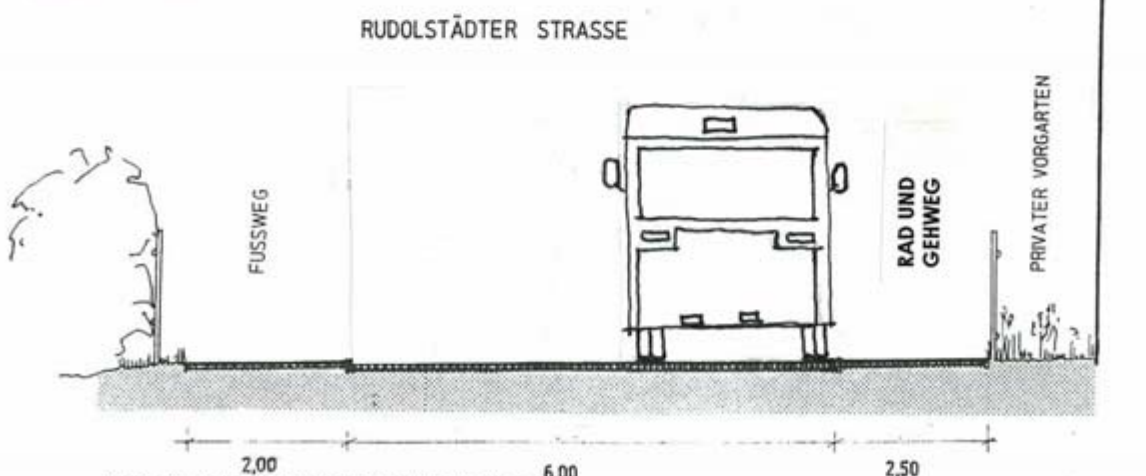


Abb. 34 Prinzipschnitte Rudolstädter Straße

C Freiraum

- Erhaltung und ggf. Ergänzung von Gehölzen am Bachlauf innerhalb der Ortslage an der Robert-Koch-Straße (unter Abstimmung mit der Gewässerunterhaltung)

Ortseingänge:

- Betonung und Neugestaltung des Ortseinganges von Urbich kommend:
 - Umgestaltung des Kreuzungsbereiches: Aufhebung des Knotenversatzes Zufahrtstraße zum Wohngebiet / R.-Koch-Straße
 - Funktionsgerechter Ausbau des Kreuzungsbereiches (evt. mit Linksabbiegerspur auf der LI0),
 - Markierung des Ortseinganges aus gestalterischen Gesichtspunkten und aufgrund der geschwindigkeitsreduzierenden Wirkung mit einem Baumtor.
- Betonung und Neugestaltung des Ortseinganges von der Autobahn:
 - vor Umgestaltungsmaßnahmen am südlichen Ortseingang ist zu klären, wie lange der Pachtvertrag (Imbiß) noch besteht.
 - Neugestaltung der Zufahrtstraße zum Wohngebiet u. nach Rohda / Funktionsgerechter Ausbau des Kreuzungsbereiches,
 - Rückbau der überdimensional verzweigten Kreuzungsfläche auf Mindestradien.
 - Markierung des Ortseinganges aus gestalterischen Gesichtspunkten und aufgrund der geschwindigkeitsreduzierenden Wirkung mit einem Baumtor.



Abb. 35 Ungestalteter Ortseingang in Niedernissa

6.1.1.2. Maßnahmen der Prioritätenstufe 2 (Längfristig einzustufende Maßnahmen)

A. Ortsplanung:

- **NEUORDNUNGSBEREICH AM WESTL. ORTSRAND:**
Beseitigung der vorhandenen Lagerfläche am westlichen Ortsrand (langfristige Auslagerung des Gewerbes in ein Gewerbegebiet). Erhaltung und Sanierung der Obstwiesen und Kleingärten als westlichen grünen Ortsrand.

- **NEUORDNUNGSBEREICH AM SÜDL. ORTSRAND:**
Beseitigung der Lagerfläche und Erhaltung eines grünen Ortsrandes als Distanzgrün zum Autobahnzubringer, evt. ergänzende Pflanzungen von freiwachsenden Hecken oder Baumgruppen.



Abb. 36 Der südliche Ortsrand sollte von Bebauung freigehalten werden

B Straßen, Wege, Plätze

- dorfgerichte Umgestaltung und Aufwertung des Angerbereiches entsprechend seiner historischen Bedeutung (Natursteinpflaster).
- Ergänzung eines gemeinsamen Geh- und Radweges parallel der Ortsverbindungsstraße nach Urbich
- Pflege und Ausbau des Weges entlang des Pflingstbaches nach Urbich als Geh- und Radweg in naturnaher Gestaltung
- langfristig Gestaltungsmaßnahmen im Fahrbahn- und Gehwegbereich (Gartenstraße/In der Trift) zur Mischverkehrsfläche in dorfgerichter Oberflächengestaltung / -material. Dazu gehört auch die Aufhebung der Versiegelung „von Gartenzaun zu Gartenzaun“.

Abb. 37 Angerbereich in Niedernissa



C Freiraum

In Anstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde:

- Grabensystem Pflingstbach bei der Kirche: Pflegemaßnahmen, Müllberäumung, Gehölzpflege sowie Rückbau der Zäune, die teilweise sogar den Bachlauf einzäunen, im Rahmen der Gewässerhaltung
- Gestaltungsmaßnahmen an der Einfassung des Bachlaufes (Naturstein statt Beton !), auch wenn ein Teil der Ufermauern in den letzten Jahren neugebaut worden ist

6.1.2. Private Maßnahmen

A Ortsplanung

- Auslagerung der Lagerfläche der TELEKOM, Gestaltung zum grünen Ortsrand unter Berücksichtigung einer Erweiterungsmöglichkeit des Friedhofes.
- Einlagerung einer Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf in "alte Substanz" im Bereich der fußläufigen Verbindungen zwischen Altort und Neubauwohngebiet.
- NEUORDNUNGSBEREICH - RUDOLST. STR. NR. 16
Auslagerung des Gewerbes (Abschleppdienst) unter Verweis auf bestehende Gewerbegebietsflächen.

- NEUORDNUNGSBEREICH
AM WESTLICHEN ORTSRAND

Umnutzung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (Scheune) und Freiflächengestaltung.



Abb. 38

- NEUORDNUNGSBEREICH - Gewerbe am westl. Ortsrand:
langfristige Auslagerung der gewerblichen Nutzung aus dem Freihaltebereich unter Verweis auf bestehende Gewerbegebietsflächen, Durchführung von ergänzenden Pflanzmaßnahmen bzw. Pflegemaßnahmen bestehender und zu erhaltender Grünflächen

- NEUORDNUNGSBEREICH
GARTENSTR. NR. 5:

Nutzungszuweisung leerstehender Bausubstanz (z.B. Lebensmittelmarkt / Gastronomie)



Abb. 39

- Ausbildung einer neuen Raumkante vor den Neubauten an der Robert-Koch-Straße durch eine Mauer bzw. raumbildende Gehölzpflanzungen.

B Freiraum

- Erhaltung und Sanierung der Obstgärten und Wiesen westlich und östlich der Rudolstädter Straße als Grüngürtel zwischen Altort und Neubauwohngebiet zur räumlichen Gliederung des Ortes.
- Begrünung der privaten Randbereiche von Straßen (Vorgärten, Fassaden) unter Verwendung einheimischer Pflanzen. Verwendung standortgerechter Laubbäume und freiwachsender Hecken aus einheimischen Sträuchern, Verzicht auf ortsuntypische Gehölze (Nadelgehölze)

6.2. MASSNAHMENKATALOG ROHDA

6.2.1. Öffentliche Maßnahmen

6.2.1.1. Maßnahmen der Prioritätenstufe 1 (vordringlich notwendige Maßnahmen)

A. Ortsplanung:

- Erhaltung und Sanierung des Gebäudes neben Nr. 19, Einlagerung einer gemeindlichen / öffentlichen Nutzung, z.B. Jugendzimmer mit Betreuung



Abb. 40

- Erhaltung des Standortes Spielplatz sowie Gestaltung des Festplatzes
- bei Bedarf Ergänzung einer Gaststätte im Bürgerhaus
- Die vorhandenen Bushaltestellen sollen erhalten bleiben und durch Warteunterstände ergänzt werden.

B Straßen, Wege, Plätze

- **Anger und Dorfstraße:**
 - Erhaltung des Natursteinpflaster-Belages der Dorfstraße,
 - Ergänzende Gehölzpflanzungen an der Dorfstraße als straßenraumführendes Element in Bereichen fehlender Raumkanten
 - Anordnung eines Fußweges südlich der Dorfstraße zum Kirchgraben
- Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Dorfstraße / Kirchgraben nach Grunderwerb durch die Stadt/Gemeinde, da diese Fläche Privatgrund ist
 - Neuanlage öffentlicher Stellplätze auf der Fläche vor der ehemaligen Dünkerscheune im Zusammenhang mit einer Freiflächengestaltung als wassergebundene oder Kiesfläche,
 - Anpflanzen eines Großbaumes in der Blickachse

- Oberflächenenerneuerung am "Kirchgraben" und Ausbau zur untergeordneten Anliegerstraße in einer Breite von ca. 4,50 ... 4,75 m, Gestaltung als Mischverkehrsfläche mit Mittelrinne (Anlage eines separaten Fußweges aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich) ist nur möglich unter der Voraussetzung der Auslagerung der Fa. Menger bzw. der Verlagerung des landwirtschaftlichen Verkehrs an den östlichen Ortsrand
- Änderung der Verkehrsführung des landwirtschaftlichen Verkehrs:
 - Ergänzung einer Fuß- und Fahrwegebeziehung am östlichen Ortsrand auf dem Grundstück Fa. Menger (-> Voraussetzung: möglichst langfristige Auslagerung der Fa. Menger oder Einräumung eines Fahrrechts auf diesem Grundstück)
 - Umleitung des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs anstatt wie bisher über den Kirchgraben nun über diese neue Wegebeziehung, um den Kirchgraben zu entlasten und eine Umgestaltung zur Mischverkehrsfläche mit geringerem Querschnitt durchführen zu können.
- Gestaltungsmaßnahmen an der Steinbiele zur Mischverkehrsfläche in dorfgerechter Oberflächengestaltung.

Ortseingänge

- Betonung des Ortseinganges von Obernissa nach Beseitigung der Lagerfläche,
 - Setzen eines Großbaumes sowie einer Baumreihe an der Ortsverbindungsstraße und Hineinziehen der Allee in den Ortsbereich.
- Ortseingang von Niedernissa:
 - Freihaltebereich zur Ortsverbindungsstraße,
 - Ergänzung des Ortsrandes durch Gehölzpflanzungen,
 - Anpflanzung einer Baumreihe als verbindendes Element Siedlung - Landschaft
 - Betonung des Ortszuganges von Niedernissa durch ein Baumtor



Abb. 41 Ortseingang Rohda (von Niedernissa)

6.2.1.2. Maßnahmen der Prioritätenstufe 2 (Längfristig einzustufende Maßnahmen)

A Ortsplanung

- **V&E-Plan „Steinbiele“:**
 - Freihaltebereich nördlich des V+E-Planes zum Waldrand sichern, Anlage von Gehölz- und Grünstreifen (auch im Zusammenhang mit den privaten Gartenzonen der Baugrundstücke) zur Schaffung eines grünen Ortsrandes und harmonischen Überganges in die Landschaft sowie zur Brechung des Hangwindes aus der Hauptwindrichtung
 - Negierung einer baulichen Verdichtung in dem privaten Obstgarten südlich des V+E-Planes
- Einrichtung eines Parkplatzes für Wanderer an der Strohbergbrücke

B Straßen, Wege, Plätze

- Querschnittsverringering des unbefestigten Bereiches vor Gehöft Nr. 14, Umgestaltung zum befahrbaren Fußweg

Abb. 42 Anger in Rohda



C Freiraum

Folgende vorgeschlagene Maßnahmen bedürfen der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenwirken mit der Unteren Wasserbehörde

- Bachlauf am östlichen Ortsrand: Aufräumarbeiten, Pflegeholz und Verjüngung des Gehölzbestandes unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten
- Freilegung der Kaskaden ("Wasserfall") zum Naturdenkmal Peterbach, die Kaskaden des Peterbaches sollten einer Überprüfung der Standsicherheit unterzogen und ggf. saniert werden, eventuell Anlegen eines Wanderweges am Hang

6.2.2. Private Maßnahmen

A Ortsplanung

- Zur Verbesserung des Ortsbildes ist in Verbindung mit der Sanierung die gestalterische Aufwertung verschiedener Einzelgebäude erforderlich, insbesondere an Fassaden, Fenster, Türen und Toren bezüglich Material, Farbe und Gestaltung und Proportion, z. B. an den im Plan "Konzeption zur baulich-räumlichen Entwicklung" markierten Gebäuden

- NEUORDNUNGSBEREICH KREUZUNG DORFSTRASSE / KIRCHGRABEN

- Erhaltung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (ehem. Düngerscheune) an der Einmündung Kirchgraben, da es den räumlichen Abschluß der Hauptstraße bildet,
- Einlagerung einer besonderen / öffentlichen Nutzung, Z.B. Festlichkeiten der Gemeinde, Werkstatträume, Feuerwehrgerätehaus

Abb. 43



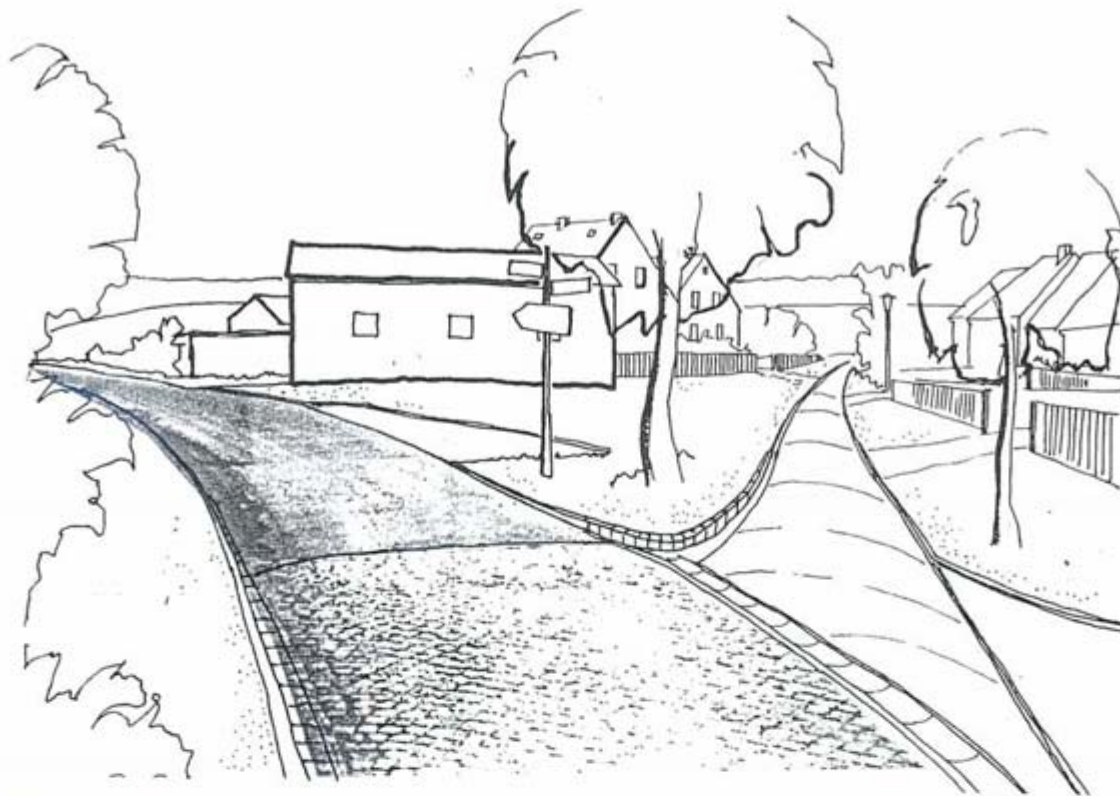


Abb. 44 Gestaltbeispiel zur Neuordnung des Kreuzungsbereiches zum Kirchgraben

- NEUORDNUNGSBEREICH
LAGERFLÄCHE MENGER

- Gestaltung zum grünen Ortsrand und Ergänzung einer Fuß- und Fahrwegebeziehung am Ortsrand innerhalb der grünen Freihaltezone nach Auslagerung unter Verweis auf ein Gewerbegebiet
- kurzfristig Eingrünung des Grundstückes durch eine dichte hohe Rahmenpflanzung (mit ortstypischen Laubgehölzen)



Abb. 45

- NEUORDNUNGSBEREICH HINTER GEHÖFT DORFSTR. 22
- Gestaltung und Ordnung der zerfahrenen Abstellfläche (Beschränkung auf 1 Fußweg),
- Ausbildung einer Raumkante zur Dorfstraße durch eine Mauer oder Hecke.
- Erhaltung der freien Fläche und Markierung als Distanzfläche zwischen historischem Gehöft und Neubaugebiet, Pflanzung ortstypischer Gehölze

- Ergänzung der Raumkante im historischen Straßenraum am Gehöft Nr. 18 durch ein Hofftor / Mauer in einer Höhe von ca. 1,80 - 2,00m
- Ergänzung der Raumkante im historischen Straßenraum am Gehöft Nr. 3 durch Vorgarten und Gehölzanzpflanzung

B Freiraum

- südlich des V+E-Planes: Sanierung des einen restlichen privaten Obst- / Nutzgartens als Distanzgrün zwischen Altort und Neubaugebiet zur räumlichen Gliederung des Ortes, keine bauliche Verdichtung
- Sanierung und Ergänzung der vorhandenen Obstbaumwiesen am nördlichen Ortsrand sowie Erhaltung des südlichen Grüngürtels aus Nutzgärten und Obststreuwiesen.

Abb. 46 Erhaltung des intakten Ortsrandes



- Begrünung der Randbereiche von Straßen (Vorgärten, Fassaden) unter Verwendung einheimischer Pflanzen. Verwendung standortgerechter Laubbäume und freiwachsender Hecken aus einheimischen Sträuchern, Verzicht auf ortsuntypische Gehölze (Nadelgehölze)
- Verbesserung der Einfriedung durch ortstypische Zäune (Holzlattenzaun) oder Mauern

6.3. SOFORTMASSNAHMEN

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind großteils an bestimmte Rahmenbedingungen, die zur Realisierung vorhanden sein müssen, geknüpft. Als mögliche **Sofortmaßnahmen** (aktuell umsetzbare Maßnahmen) können lediglich folgende festgehalten werden:

- Baumpflanzungen an den vorgeschlagenen Standorten und Pflegemaßnahmen der zu erhaltenden öffentlichen Grünbereiche

Niedernissa:

- Allee an der Rudolstädter Straße
- Baumtore zur Betonung des verkehrsberuhigten Bereiches an der Rudolstädter Straße
- Ergänzung von Gehölzen am Bachlauf (R.-Koch-Straße)
- Erhaltung und Pflege der öffentlichen Grünfläche am Bachlauf
- Markierung der beiden Ortseingänge an der Rudolstädter Straße

Rohda:

- Erhaltung und Pflege des Grünbereiches am Anger
- Großbaum in Blickachse vor der ehemaligen Düngerscheune
- Baumreihe am Ortseingang aus Richtung Niedernissa und Baumtor
- Baumreihe am Ortseingang aus Richtung Obernissa und Baumtor
- Ergänzende Gehölzpflanzungen an der Dorfstraße in Bereichen fehlender Raumkanten

7. ZUSAMMENFASSUNG

Aufgabe

- Erarbeitung eines Rahmenkonzeptes für die künftige städtebauliche Entwicklung von Niedernissa und Rohda unter Berücksichtigung räumlich gestalterischer, verkehrs- und freiraumplanerischer Belange.

Planungsschritte/Methode

- Bestandsaufnahme und Analyse der vorhandenen Situation der Ortsteile Niedernissa und Rohda.
- Formulierung von Entwicklungszielen.
- Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes (Rahmenplan) zur baulich räumlichen und funktionell gestalterischen Entwicklung.
- Darstellung der durchführbaren Maßnahmen.

Zielstellungen

- Erhaltung und Verbesserung der Identität der historischen Ortskerne Niedernissa und Rohda.
- Behebung von funktionellen und städtebaulichen Mängeln (u.a. der Aufwertung der Ortskerne, langfristige Verlagerung von störendem Gewerbe in Gewerbegebiete).
- Dorfgemäße Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen.
- Bessere Einbindung der Siedlung in die Landschaft.
- Maßvolle Umsetzung bereits genehmigter Bauflächen.

Gesamtkonzept

Niedernissa

Klare Trennung zwischen Altort und Neubaugebiet mittels Grünstreifen durch:

- Ergänzung und Sanierung der vorhandenen Grünbereiche, und Verbindung durch:
- Schaffung von Wegebeziehungen zwischen Altort und Neubaugebiet.

Rohda

- Integration der baulichen Erweiterungen (Einfamilienhausbebauungen) durch Herstellung von Bezügen zwischen "Alt" und "Neu" und
- Ausbildung eines neuen "grünen Ortsrandes".

Historische Ortslagen

Niedernissa und Rohda

- Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes (insbesondere der ortsbildprägenden Gebäude und Hofsituationen).
- Erhaltung und Umnutzung ortstypischer Bausubstanz.
- Aufwertung der Ortseingänge.

Niedernissa

- Behutsame Umgestaltung öffentlicher Verkehrs- und Freiräume (Rudolstädter Straße, Gartenstraße, In der Trift, Angerbereich).

Rohda

- Erhaltung und Pflege der dorfgemäßen Gestaltung im zentralen Angerbereich und der Dorfstraße.

Freiräume

- Ergänzung und Sanierung der vorhandenen Grünbereiche um den historischen Ortskern sowie Ausbildung eines grünen Ortsrandes um das Neubaugebiet Niedernissa.
- Erhaltung und Ergänzung eines grünen Ortsrandes um die Ortslage Rohda.
- Sicherung von Freihaltebereichen um die Ortslagen.

Das Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung entstand in enger Abstimmung mit dem Ortsteilbürgermeister und den Ämtern der Stadtverwaltung.

Ausblick - weitere Vorgehensweise

- Es ist vorgesehen, die Planungsergebnisse im Rahmen einer öffentlichen Ortschaftsratssitzung vorzustellen. Innerhalb dieser Veranstaltung haben die Bürger die Möglichkeit sich zu den Planungsvorstellungen zu äußern. Entsprechende Hinweise und Anregungen werden nach Abwägung in die Planung eingearbeitet, bevor diese als Entwicklungskonzept im Stadtrat beschlossen wird. Danach ist vorgesehen, die Planungsergebnisse in einer Ausstellung im Ortsteil Niedernissa zu präsentieren.
- Mit Rücksicht auf die Realisierungsmöglichkeiten werden als aktuell umsetzbare Maßnahmen Baumpflanzungen an den vorgesehenen Standorten und Pflegemaßnahmen der zu erhaltenen öffentlichen Grünbereiche vorgeschlagen.
- Der unter Punkt 6.2 aufgeführte Maßnahmenkatalog sollte kontinuierlich fortgeschrieben werden. Die Prioritäten müssen entsprechend den sich ändernden Rahmenbedingungen (Haushaltlage / Fördermöglichkeiten überprüft und ggf. korrigiert werden.