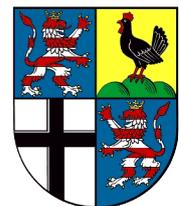




# Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Wartburgkreises

Rahmenanalyse | Bestands- und Freiflächenerhebung | Potenzialflächenanalyse | Priorisierung



Februar 2021

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	7
<b>2. Rahmenanalyse</b> .....	11
2.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben .....	11
2.1.1 Raumstruktur und Zentrale Orte.....	11
2.1.2 Entwicklungskorridore und Industriegroßflächen.....	12
2.2 Verkehrsinfrastrukturelle Anbindung.....	13
2.3 Demografische Entwicklung .....	16
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung .....	16
2.3.2 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsprognose .....	17
2.4 Wirtschaftsentwicklung und Beschäftigung .....	20
2.4.1 Wirtschaftsentwicklung und -struktur .....	20
2.4.2 Beschäftigungsstruktur im Wartburgkreis .....	23
2.5 Entwicklung des Bodenmarktes .....	28
2.6 Finanzsituation der Privat- und öffentlichen Haushalte .....	29
<b>3. Bestandsgebiete</b> .....	31
3.1 Bisherige Gewerbeflächenentwicklung.....	31
3.2 Gewerbegebiete im Wartburgkreis.....	32
3.3 Verfügbare Flächen in Gewerbegebieten .....	33
<b>4. Freiflächenpotenziale</b> .....	34
4.1 Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand .....	35
4.1.1 Auswertung der Freiflächen .....	35
4.1.1.1 Bebauungspläne .....	35
4.1.1.2 Flächennutzungspläne.....	36
4.1.1.3 Zusammenstellung, Abgleich und Klassifizierung der Freiflächen .....	37
4.1.2 Abgleich der Freiflächen mit dem Regionalplan Südwestthüringen.....	40
4.2 Neues Erweiterungs- und Neufächenpotenzial.....	42
4.2.1 Ermittlung der neuen Potenzialflächen.....	42
4.2.1.1 Großräumige Betrachtung: Grundsätzlich geeignete Potenzialbereiche.....	42
4.2.1.2 Kleinräumige Betrachtung: Potenzialflächenfindung, Bewertung und Abwägung.....	49
4.2.2 Abgleich der Potenzialflächen mit dem Regionalplan Südwestthüringen .....	55
4.3 Präferenzierungs-Kaskade für die Flächeninanspruchnahme .....	57
4.4 Bisher nicht berücksichtigte Inhalte .....	58
<b>5. Priorisierung der GE/GI-Standorte</b> .....	58
5.1 Kreisliche Bedeutung der Zentralen Orte für die GE/GI-Entwicklung im Wartburgkreis.....	58

5.2 Strategisch bedeutsame Verbindungsachsen für die GE/GI-Entwicklung im Wartburgkreis .....	59
5.3 Kreislich bedeutende GE/GI-Standorte an der Verbindungsachse BAB 4/44 des Wartburgkreises	63
5.3.1 Gerstungen, Gemeinde .....	63
5.3.1.1 Neue Potenzialfläche zwischen Gerstungen und Neustädt .....	63
5.3.1.2 Flächenkomplex „Gewerbegürtel“ Gerstungen .....	64
5.3.2 Hörselberg-Hainich, Gemeinde .....	65
5.3.2.1 Industriegebiet Eisenach-Kindel .....	65
5.3.2.2 Gewerbegebiet Großenlupnitz .....	66
5.3.3 Krauthausen, Flächenkomplex „GI Eisenach-Deubachshof“ .....	67
5.3.4 Treffurt, Flächenkomplex östlich von Ifta .....	69
5.3.5 Werra-Suhl-Tal, Flächenkomplex östlich von Berka/Werra .....	70
5.4 Kreislich bedeutende GE/GI-Standorte an der Verbindungsachse B 62/19 des Wartburgkreises .	71
5.4.1 Bad Salzungen, Stadt .....	71
5.4.1.1 Gewerbegebiet „Langes Maß“ (Bad Salzungen) .....	71
5.4.1.2 Industrie- und Gewerbegebiet „Ober der Brück“ (Langenfeld) .....	72
5.4.1.3 Flächenkomplex am Hämbacher Kreuz (Hämbach) .....	73
5.4.2 Barchfeld-Immelborn, GE/GI „Im Vorwerk“ (Barchfeld) .....	74
5.4.3 Krayenberggemeinde „Industrie- und Gewerbepark Merkers“ .....	76
5.4.4 Unterbreizbach, Flächenkomplex „Im Wolfsgraben“ .....	77
5.4.5 Vacha, Flächenkomplex „Industrie- und Gewerbegebiet Oberzella/Vacha“ .....	78
5.5 Kreislich bedeutende GE/GI-Standorte an der Verbindungsachse B 84/278 des Wartburgkreises	80
5.5.1 Buttlar, Gemeinde .....	80
5.5.1.1 GE/GI-Erweiterung „Am kleinen Sand“ .....	80
5.5.1.2 GE/GI-Erweiterung K+S-Standort „Schacht 2“ (GMD Unterbreizbach, OT Mühlwärts) .....	81
5.5.2 Geisa, GE/GI-Erweiterung „Gewerbeplatz Nord und Mitte/Am Schleidsberg“ .....	82
5.5.3 Unterbreizbach, Flächenkomplex „An der B 84“ (Sünna) .....	84
5.6 Kreislich bedeutende kommunale GE/GI-Entwicklungsbestrebungen .....	84
5.6.1 Bad Liebenstein, innovative Revitalisierung der Altstandorte „ehemalige Kammgarnspinnerei“ und Industriequartier „Pfeifen und Holz“ .....	85
5.6.2 Dermbach, GE/GI-Erweiterung „Untere Röde“ .....	86
5.6.3 GE/GI-Potenzialfläche am westlichen Ortsrand der Stadt Vacha .....	87
<b>6. Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>89</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung des Wartburgkreises 2010-2018 (in absoluten Zahlen) .....	16
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Stadt Eisenach 2010-2018 (in absoluten Zahlen)...	17
Abb. 3: Geburten- und Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner .....	18
Abb. 4: Entwicklung der Altersstruktur bis zum Jahr 2040 .....	19
Abb. 5: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts im Wartburgkreis in Millionen Euro zwischen 2010 und 2018.....	21
Abb. 6: Entwicklung der Anteile der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung im Wartburgkreis.....	21
Abb. 7: Bruttowertschöpfung; produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe in Millionen Euro, 2018	23
Abb. 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort – Wartburgkreis 2008-2018 .....	24
Abb. 9: Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im Wartburgkreis.....	24
Abb. 10: Pendlerstrukturen im Wartburgkreis 2019.....	27
Abb. 11: Durchschnittlicher Kaufwert je m <sup>2</sup> Bauland im Wartburgkreis (Angaben in Euro) .....	29
Abb. 12: Gewerbegebiete mit mehr als 10 ha Fläche .....	32
Abb. 13: Gewerbegebiete mit mehr als 5 ha Freiflächen.....	33
Abb. 14: Zeitschiene Bestandserhebung und Frei- und Potenzialflächenfindung .....	35
Abb. 15: Auswertung der Eckdaten der Geltungsbereiche nach Gemeinden.....	36
Abb. 16: Auswertung der Eckdaten der FNP „Gewerbe“-Flächen nach Gemeinden.....	37
Abb. 17: Auswertung der Eckdaten der Freiflächen nach Gemeinden .....	40
Abb. 18: Übersicht der grundsätzlich geeigneten Geländeneigungen im Wartburgkreis .....	42
Abb. 19: Verschneidungsmatrix zur Bewertung der Verkehrsanbindung.....	43
Abb. 20: Übersicht der grundsätzlichen Flächeneignung „Verkehrsanbindung“ im Wartburgkreis ....	44
Abb. 21: Verschneidungsmatrix zur Bewertung der grundsätzlichen Potenzialflächeneignung .....	44
Abb. 22: Übersicht der grundsätzlichen Potenzialflächeneignung im Wartburgkreis .....	45
Abb. 23: Übersicht der von den Ausgangsflächen zu subtrahierenden Ausschluss- und Restriktionskriterien .....	46
Abb. 24: Übersicht der Ausschluss- (grau) und Weißflächen (weiß) im Wartburgkreis .....	47
Abb. 25: Übersicht der grundsätzlichen Potenzialflächeneignung in den Weißflächen der Ausschluss- und Restriktionskriterien im Wartburgkreis.....	48
Abb. 26: Auswahl der auszuschließenden kleinteiligen Nutzungskategorien (ALKIS - tatsächliche Nutzung, M 1:1.000).....	49
Abb. 27: Klassifizierungsschema für die prozentualen Teilflächenbewertungen zur Gesamtbewertung der jeweiligen Potenzialfläche .....	51
Abb. 28: Flächenhafte Verteilung der Gesamtbewertung der 67 Potenzialflächen im Wartburgkreis	51
Abb. 29: Beispielsteckbrief der Potenzialfläche Nr. 29 „westlich Hämbach“ .....	54
Abb. 30: Auswertung der Eckdaten der von den Gemeinden bestätigten Potenzialflächen.....	55
Abb. 32: Verkehrsknoten des Bundesautobahnnetzes um die Wartburgregion .....	61
Abb. 33: Übersicht zur neuen Potenzialfläche zwischen Gerstungen und Neustädt.....	63
Abb. 34: Übersicht zum Flächenkomplex „Gewerbegebiet Gerstungen .....	64
Abb. 35: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand .....	64
Abb. 36: Übersicht zum Flächenkomplex „Industriegebiet Eisenach-Kindel“.....	65
Abb. 37: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand .....	66
Abb. 38: Übersicht zum Bestandsgebiet „Gewerbegebiet Großenlupnitz“ .....	66
Abb. 39: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand .....	67
Abb. 40: Übersicht zum Flächenkomplex „Industriegebiet Eisenach-Deubachshof“ .....	68
Abb. 41: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand .....	68

Abb. 42: Übersicht zum Flächenkomplex „Ifta“ .....	69
Abb. 43: Übersicht zum Flächenkomplex östlich von Berka/Werra.....	70
Abb. 44: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.....	71
Abb. 45: Übersicht zum Bestandsgebiet „Langes Maß“ .....	71
Abb. 46: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.....	72
Abb. 47: Übersicht zum Bestandsgebiet „Ober der Brück“ .....	72
Abb. 48: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.....	73
Abb. 49: Übersicht zum Flächenkomplex am Hämbacher Kreuz .....	73
Abb. 50: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.....	74
Abb. 51: Übersicht zum Flächenkomplex Industrie- und Gewerbegebiet „Im Vorwerk“ .....	75
Abb. 52: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.....	75
Abb. 53: Übersicht zum Bestandsgebiet „Industrie- und Gewerbepark Merkers“ .....	76
Abb. 54: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im Bestand .....	77
Abb. 55: Übersicht zum Flächenkomplex „Im Wolfsgraben“ .....	77
Abb. 56: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.....	78
Abb. 57: Übersicht zum Flächenkomplex „Industrie- und Gewerbegebiet Oberzella/Vacha“ .....	79
Abb. 58: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.....	79
Abb. 59: Übersicht zur GE/GI-Erweiterung „Am kleinen Sand“ .....	81
Abb. 60: Übersicht zur GE/GI-Erweiterung K+S-Standort „Schacht 2“ .....	82
Abb. 61: Übersicht zur GE/GI-Erweiterung „Gewerbepark Nord und Mitte - Am Schleidsberg“ .....	83
Abb. 62: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.....	83
Abb. 63: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.....	84
Abb. 64: Übersicht zu den Altstandorten „ehemalige Kammgarnspinnerei“ und Industriequartier „Pfeifen und Holz“ .....	85
Abb. 65: Übersicht zur GE/GI-Erweiterung „Untere Röde“ .....	86
Abb. 66: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.....	87
Abb. 67: Übersicht zur GE/GI-Potenzialfläche am westlichen Ortsrand der Stadt Vacha .....	88

## Abkürzungsverzeichnis

Abb. – Abbildung

ALKIS – Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

AS – Altstandort

A + E – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

B – Bundesstraße

BAB – Bundesautobahn

BA – Bundesagentur für Arbeit

BORIS – Bodenrichtwertinformationssystem

B-Plan – Bebauungsplan

BVWP – Bundesverkehrswegeplan

DGM – Digitales Geländemodell

eFF – Erweiterungsfläche nach FNP

eG – Erweiterungsfläche Gewerbe

eGE – Erweiterungsfläche Gewerbe mit Einschränkungen

eGES – Erweiterungsfläche Gewerbe mit Einschränkungen und Siedlungsanbindung

eGS – Erweiterungsfläche Gewerbe mit Siedlungsanbindung

EKIS – Informationssystem zu Eingriffs- und Kompensationsflächen

fBB – Freiflächen im B-Plan-Bestand

FFH – Fauna-Flora-Habitat

Fl.-Anz. – Flächenanzahl

FND – Flächennaturdenkmal

FNP – Flächennutzungsplan

FS – Freiraumsicherung

GDI-Th – Geodateninfrastruktur Thüringen

GE – Gewerbegebiet

GFEK – Gewerbeflächenentwicklungskonzept

GI – Industriegebiet

GIS – Geografisches Informationssystem

GLB – Geschützte Landschaftsbestandteile

ha – Hektar

ICE – Intercity Express

KFZ – Kraftfahrzeug

L – Landesstraße

LB – Landwirtschaftliche Bodennutzung

LEG – Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH

LEP – Landesentwicklungsprogramm Thüringen

nG – neue Gewerbefläche

nGES – neue Gewerbefläche mit Einschränkungen und Siedlungsanbindung

nGS – neue Gewerbefläche mit Siedlungsanbindung

OU – Ortsumfahrung

RPG – Regionale Planungsgemeinschaft

RP SWT – Regionalplan Südwestthüringen

sFSB – sonstige Freiflächen im Siedlungsbestand

SPA – Special Protection Area

SVB – sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

T+E – Tourismus und Erholung

TEN – Transeuropäische Netze

ThürNatG – Thüringer Naturschutzgesetz

TLS – Thüringer Landesamt für Statistik

TLUBN – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

TLVwA – Thüringer Landesverwaltungsamt

VR LB – Vorrang Landwirtschaftliche Bodennutzung

# 1. Einleitung

Ein ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist eine Grundvoraussetzung dafür, den Wirtschaftsstandort langfristig zu sichern und zu entwickeln, dazu gehört auch die Erschließung neuer Potenzialflächen. Die Verfügbarkeit von planungs- und eigentumsrechtlich gesicherten bzw. erschlossenen Flächen ist eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlung neuer Unternehmen und Erweiterung der Bestandsunternehmen im Wartburgkreis.

Das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept umfasst alle Städte und Gemeinden des Wartburgkreises und stellt einen landkreisweiten Ansatz zur Potenzialermittlung dar.

Zentrale Themen sind eine Rahmenanalyse mit den Schwerpunkten Landes- und regionalplanerische Vorgaben, die Darstellung der Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung sowie -strukturen, eine Bestands- und Freiflächenerhebung, Potenzialflächenanalyse sowie Priorisierung.

Mit der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes, die im Jahr 2018 begann, wurden folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines einheitlichen regionalen Ansatzes zur Potenzialflächenfindung
- planerische Unterstützung der Städte und Gemeinden
- Vorarbeiten für Machbarkeitsstudien (Einzelflächen)
- Festlegung von Prioritäten aus einer den Wirtschaftsstandort und die Region insgesamt in den Blick nehmenden Perspektive sowie unter Beachtung maßgeblicher kritischer Faktoren (Verkehrsanbindung)
- zielgerichteter, effizienter und nachhaltig wirksamer Einsatz von kommunalen Finanzmitteln sowie maximale Nutzung möglicher Fördermittel
- Ableitung von Maßnahmen und Projekten für die weitere interkommunale Zusammenarbeit beim regionalen Gewerbeflächenmanagement (Bestandsflächen), Marketing und einer gezielten wie abgestimmten Flächenentwicklung.

Die Datenerhebungen und -auswertungen fanden vor der Covid-19-Pandemie und ihren wirtschaftlichen Auswirkungen statt und geben die gewachsenen Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktstrukturen wieder, die als strukturelle Standortfaktoren den Wirtschaftsstandort prägen und auch weiterhin prägen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung erfolgten in zwei Phasen Befragungen bzw. Abstimmungen mit den kreisangehörigen Gemeinden zwischen 2018 und 2020.

Im Jahr 2018 erfolgte eine Befragung der Gemeinden zu ihren Bestands- und den Freiflächen mit Hilfe eines Fragebogens und entsprechenden Karten. Im Verlauf des Jahres 2019 wurde die Methode der Potenzialflächenanalyse entwickelt und anhand von ca. 125 Kriterien die Potenzialflächen identifiziert und anschließend bewertet. Die Ergebnisse der Analyse wurden mit den Gemeinden im Jahr 2020 intensiv abgestimmt.

In die Erarbeitung des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurden alle Städte und Gemeinden des Wartburgkreises einbezogen. Die noch kreisfreie Stadt Eisenach

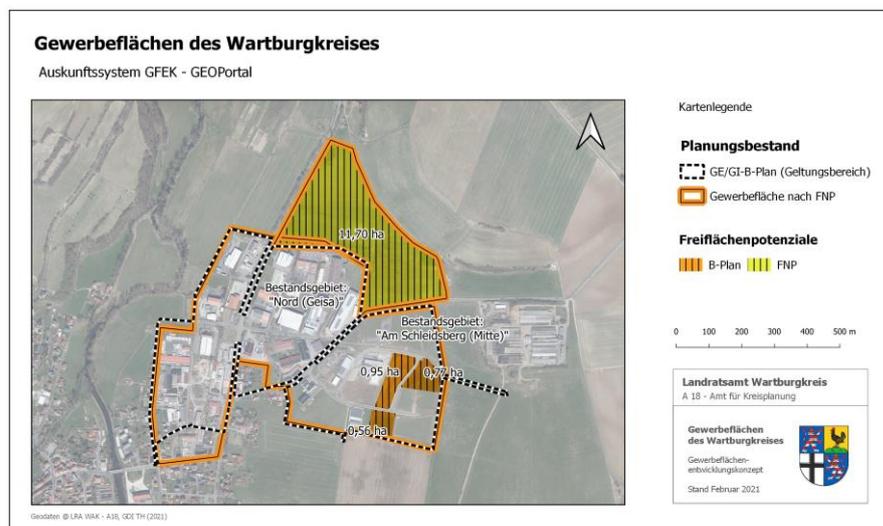
wurde nicht systematisch aber bei der Einordnung und Bewertung der Ergebnisse berücksichtigt, da der Wartburgkreis und die Stadt Eisenach nur als ein Wirtschaftsstandort sinnvoll betrachtet und entwickelt werden können. Im Rahmen der Erarbeitung der Kreisentwicklungsstrategie und späteren Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wird die Stadt Eisenach integraler Bestandteil der Analyse sein. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass der Wirtschaftsstandort des Wartburgkreises mit Eisenach auch nicht an den weiteren administrativen Grenzen endet, sondern auf Grund der historisch gewachsenen Wirtschaftsstrukturen und Verflechtungsbeziehungen, am Deutlichsten an den Pendlerbewegungen der Beschäftigten ersichtlich, kontextuell weiter zu fassen ist und partiell Hersfeld-Rotenburg (Kalibergbau, Werk Werra) sowie Schmalkalden-Meinigen und was die Pendlerbewegungen betrifft auch Fulda mit einschließt. Dies wird hier im kontextuellen Sinne mit bedacht, findet aber (noch) keine systematische Berücksichtigung bei der Betrachtung der Gewerbeflächen, auch wenn erste Ansätze dahingehend in der Region verfolgt werden - siehe das in Erarbeitung befindliche Regionale Entwicklungskonzept Zukunft Kaliregion.

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Wartburgkreis liegt ein Dokument vor, das den kreisweiten Bestand an Gewerbe- einschließlich Industriegebietsflächen mit den aktuellen Freiflächen vollumfänglich wiedergibt, Potenzialflächen für mögliche Erweiterungen und Neuausweisungen in allen Gemeinden des Kreises identifiziert und eine zukünftige Flächenentwicklung aus Sicht des Landkreises nach ihrer Bedeutung für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes insgesamt priorisiert.

Zentrale Ergebnisse des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sind:

1. Eine umfassende Bestands- und Potenzialanalyse, d.h.:
  - die flächenscharfe kreisweite Erfassung und Fortschreibung der Freiflächen in den Bestandsgebieten (innerhalb der Geltungsbereiche der B-Pläne),
  - die flächenscharfe kreisweite Erfassung und Fortschreibung der durch die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) planungsrechtlich gesicherten Freiflächen und
  - die flächenscharfe kreisweite Erfassung von neuen Erweiterungspotenzialen für die Bestandsgebiete und potenziellen neuen Entwicklungsstandorten, die mit den Gemeinden abgestimmt wurden sowie
  - zusätzlich konkrete weitere Entwicklungsflächenvorschläge der Gemeinden.
2. Der Aufbau einer „Geodatenbank“ mit all diesen Flächen und allen Eckdaten, wie z.B. den Informationen des Abgleichs mit dem rechtsgültigen Regionalplan 2012 (und dem 1. Entwurf von 2018), ausgewiesenen A+E-Maßnahmen, FNP-Ausweisungen, den B-Plansetzungen, Nutzungskonflikten und Restriktionen usw., die die Grundlage für ein digitales GE/GI-Informations- und Auskunftssystem ist.
3. Die Priorisierung und Abstufung der strategischen Bedeutung der Bestands- und Entwicklungsflächen nach der aktuellen Situation und der zukunftsnahe Entwicklung (z.B. Anbindung BAB 44).

4. Die Herausarbeitung der für die GE/GI-Entwicklung vordringlichen verkehrlichen Ausbaubedarfe entlang der Verbindungsachsen Eisenach - Bad Salzungen / Meiningen und Dreieck Wommen – Bad Salzungen / Meiningen sowie entlang der B 62.
5. Die Konkretisierung eines durch die Anbindung der BAB 44 wachsenden Entwicklungsknotens, der vor allem den Gemeinden Gerstungen und der Stadt Werra-Suhl-Tal zukünftig eine neue Rolle als wachsende Wirtschaftsstandorte im Wartburgkreis verleihen kann.
6. Die Findung eines potenziellen „Reservestandorts für die GI-Entwicklung“ (~100 ha) zwischen Gerstungen und Neustädt, der direkt an der primären Verbindungsachse des Kreises (BAB 4) liegend, nach dem „Ausschöpfen“ der Freiflächen im „Industriegebiet Eisenach- Kindel“ einen Ausweichstandort anbietet und durch die Nähe zum entstehenden Dreieck Wommen eine bisher im Kreis nicht vorhandene verkehrliche Anbindung hat.<sup>1</sup>
7. **Schlussendlich sind alle Ausgangsflächen (B-Pläne, FNP-Gewerbe-Ausweisungen) und ermittelten Freiflächen (B-Plan, FNP, neue Erweiterungspotenziale und neue Potenzialstandorte) sowie sämtliche Eckdaten zu diesen Flächen im Geografischen Informationssystem (GIS) der Kreisverwaltung digital erfasst und werden als Fachschale „GFEK“ mit allen hinterlegten Informationen zur Verfügung gestellt. Nach Umsetzung des WebGIS des Wartburgkreises (GEOPortal WAK) vrstl. bis Ende März 2021 kann den Gemeinden über das Internet der Zugang zu den digitalen Geodaten des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes als Arbeitsgrundlage ermöglicht werden. Dadurch kann ebenfalls ein der Forderung nach Digitalisierung entsprechendes Band zwischen der Kreisplanung und Wirtschaftsförderung sowie den kommunalen Bestrebungen geknüpft, der GE/GI-Flächenbestand aktualisiert sowie die Übersicht über die Flächenentwicklung gesichert werden. In dem GEOPortal des Wartburgkreises wird es neben der Fachinformationsabfrage zu den einzelnen Flächen ebenfalls möglich sein sich entsprechende Übersichten selbst als PDF-Datei mit wenigen Klicks zu erstellen herunterzuladen. Nachfolgendes Beispiel dient zur Veranschaulichung:**



<sup>1</sup> wofür weitere verkehrliche Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen nötig wären

Auf Grund des Umfanges der Informationen und Flächen werden im Rahmen dieses Dokumentes nur die aus kreislicher Perspektive prioritären Flächen vorgestellt.

Mit dem Konzept liegt erstmals eine fundierte und umfassende Grundlage für die systematische Weiterbearbeitung des Gewerbeflächenthemas und die zukünftige Entwicklung von Gewerbeflächen für die Verwaltungen der kreisangehörigen Gemeinden und des Landkreises vor, die auch den übergeordneten Planungs- und Verwaltungsbehörden als Orientierungshilfe bei ihren Planungen und Entscheidungen, nicht zuletzt bei der Fördermittelvergabe, einschließlich der Fördermittelhöhe, dient.

## 2. Rahmenanalyse

### 2.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Voraussetzung zur Umsetzung der regional<sup>2</sup>- und landesplanerischen<sup>3</sup> Vorgaben ist die Bereitstellung eines ausreichend geeigneten gewerblich-industriellen Flächenangebotes im Landkreis. Dabei sind folgende Maßgaben für die Wartburgregion zu beachten.

#### 2.1.1 Raumstruktur und Zentrale Orte

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) untergliedert den Freistaat Thüringen in verschiedene Raumstrukturgruppen und -typen, in denen den jeweiligen besonderen Handlungserfordernissen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Die Wartburgregion wird der Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ zugeordnet. In diesen Räumen soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zudem sollen Flächen für Gewerbe und Industrie in ausreichendem Umfang ermöglicht werden. Der Raum „westliches Thüringen“ soll unter Ausnutzung der lagebedingten Potenziale weiter gefestigt werden (LEP: G 1.1.2).

Auf Basis des in der Raumordnung verankerten Zentrale-Orte-Systems sind die Entwicklungsaufgaben und -grenzen, welche den einzelnen zentralörtlichen Hierarchiestufen zugeordnet sind, zu beachten. Dies betrifft auch die Handlungsfelder gewerbliche Entwicklung und Verkehr.

Als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums weist das LEP 2025 die Stadt Eisenach aus, welche innerhalb der Region ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistung, Verkehr, Kultur sowie Wissenschaft ist und die Rolle eines Impulsgebers übernimmt. Die oberzentrale Teilfunktion nimmt die Stadt in den Bereichen Kultur und Wirtschaft/Arbeitsstätten wahr. Zudem übernimmt sie eine überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- sowie Steuerungsfunktion (LEP 2.2.8). Laut Regionalplan sollen hier die Standorte für gewerblich-industrielle Entwicklungen gesichert, infrastrukturelle Rahmenbedingungen für die Entwicklung von wirtschaftsnaher Forschung und Technologietransfer geschaffen und die Funktion der wissenschaftlichen Einrichtung der Hochschulstadt gestärkt werden.

Als Mittelzentrum wird die Stadt Bad Salzungen ausgewiesen. Hier sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu zählt im Bereich Wirtschaft und Arbeitsmarkt die Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion sowie im Bereich Steuerung bzw. Verwaltung der Sitz oder Außenstellen von Landesbehörden und Kreisverwaltungen. Zudem kann die Stadt die Rolle eines Impulsgebers übernehmen (LEP: G 2.2.10). Laut Regionalplan soll hier das Kur-

---

<sup>2</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012 und Entwurf des Regionalplanes Südwestthüringen 2018

<sup>3</sup> Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 aus dem Jahr 2014 (LEP)

und Bäderwesen in räumlicher Trennung von der gewerblichen Siedlungstätigkeit gesichert, die verkehrliche Anbindung an das Autobahnnetz verbessert sowie die besondere Situation als Garnisonsstandort berücksichtigt werden.

Die Funktion eines Grundzentrums übernehmen derzeit Bad Liebenstein, Dermbach, Geisa, Gerstungen, Mihla, Ruhla, Treffurt, Vacha und Wutha-Farnroda. Sie nehmen ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten Stabilisierungsfunktionen in der Fläche wahr. Sie können im Bereich Arbeitsplatzzentralität besonders günstige Voraussetzungen aufweisen.

### **2.1.2 Entwicklungskorridore und Industriegroßflächen**

Ergänzend zu den Zentralen Orten definiert der LEP 2025 landesbedeutsame Entwicklungskorridore als Räume mit besonderer Standortgunst, die zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen und zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit genutzt werden sollen. Dazu sind entlang dieser Entwicklungskorridore attraktive und hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen zu entwickeln und die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastrukturen zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Durch die Wartburgregion verläuft der Entwicklungskorridor BAB 4: Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen. Somit liegen das Grundzentrum Gerstungen, die Stadt Eisenach und das Industriegebiet Eisenach-Kindel innerhalb dieses Korridors, welcher bedeutende Faktoren für eine hohe wirtschaftliche Attraktivität aufweist. Dieser ist durch die Regionalplanung von Entwicklungshemmnissen, welche die Standortgunst beeinträchtigen können, freizuhalten.

Zudem weist der LEP 2025 zur Flächenvorsorge für Ansiedlungen mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung Industriegroßflächen aus, welche einen strategischen Flächenpool für neue Unternehmensansiedlungen bilden sollen. Auf diesen Flächen sind andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, wenn diese nicht mit dem Ziel der erfolgreichen Ansiedlungspolitik vereinbar sind. Die Standorte zeichnen sich durch eine ebenerdige, zusammenhängende und kurzfristig verfügbare Fläche aus (mind. 20 ha), welche verkehrsgünstig gelegen ist (Autobahnnähe und/oder Bahnanschluss). Für die Wartburgregion wurden das Industriegebiet Eisenach-Kindel und das Industriegebiet Merkers als Industriegroßflächen durch den LEP verbindlich festgelegt. Zur Entwicklung, Weiterentwicklung und vollständigen Auslastung dieser Flächen ist es hier u.a. erforderlich die infrastrukturellen Voraussetzungen im Landes- und Bundesstraßennetz zur optimalen Anbindung an das Autobahnnetz zu verbessern, wozu auch der Neubau von Ortsumgehungen zählt. Von grundlegender Bedeutung ist hier die Realisierung der Neubauvorhaben an der B62 Bad Salzungen – Dorndorf/Merkers – Vacha – BAB 4. Im Regionalplan werden diese Flächen als Vorranggebiete „großflächige Industrieansiedlungen“ ausgewiesen.

Ergänzend hierzu werden in dem Regionalplan Vorranggebiete „regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen“ ausgewiesen, welche zur Flächenvorsorge für Ansiedlungen mit regionaler Bedeutung vorgesehen sind. Hierzu zählen im Wartburgkreis das Gewerbegebiet „Im Vorwerk“ in Barchfeld und das Gewerbegebiet „Langes Maß“ in Bad Salzungen<sup>4</sup>. Diese dienen zusammen mit den Industriegroßflächen einer gesamträumlichen

---

<sup>4</sup> Ausweisung nach Entwurf Regionalplan 2018

Standortvorsorgeplanung zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung. Von Vorteil ist ihre bereits bauleitplanerische Sicherung.

## 2.2 Verkehrsinfrastrukturelle Anbindung

Die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung des Wartburgkreises ist von elementarer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region und stellt einen wichtigen Standortfaktor im Wettbewerb der Regionen dar. Dabei spielt nicht nur die inter- und überregionale Anbindung des Wirtschaftsstandortes eine bedeutende Rolle, sondern auch die innerregionale Erreichbarkeit der einzelnen Gewerbe- / Industriegebiete und der Zentralen Orte.

Bei der Erstellung des vorliegenden Konzeptes hat die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung eine zentrale Rolle bei der Identifizierung und Priorisierung der Potenzialflächen gespielt. Eine weitergehende Betrachtung der Erreichbarkeit von Zentralen Orten, Einrichtungen und wichtigen Standorten sowie der daraus abzuleitenden Handlungserfordernisse erfolgt in der zu erarbeitenden Kreisentwicklungsstrategie.

Im Folgenden wird zunächst das Straßennetz analysiert. Die Netzebene der Bundesautobahnen umfasst die Verbindungen des Transeuropäischen Netzes (TEN), die u.a. Anbindungen an Agglomerationsräume und Metropolregionen gewährleisten.

Die Wartburgregion ist über die sechsspurig ausgebaute Bundesautobahn (BAB) 4 über die Anschlussstellen Gerstungen, Eisenach-Ost, Eisenach-West und Sättelstädt direkt sowie über die Anschlussstelle Friedewald und die Bundesstraße B 62 indirekt an diese Netzebene angeschlossen. Von großer Bedeutung für die Region ist zudem die indirekte Anbindung an die BAB 71 über die B 19 (Anschlussstelle Meiningen) und die zukünftige Anbindung über das Autobahndreieck Wommen (Anschlussstelle Herleshausen) an die BAB 44, deren Fertigstellung aller im Bau befindlichen Vorhaben bis zum Jahr 2025 geplant ist. Für die Rhön und die Grundzentren Geisa und Dermbach ist vor allem die L 1026 eine bedeutende Verbindungsachse, östlich zur B 19 und BAB 71 sowie westlich zur BAB 7.

Hierdurch und durch seine zentrale Lage in Deutschland verfügt der Wirtschaftsstandort Wartburgregion über eine gute großräumliche Anbindung an die deutschen Metropol- und Wirtschaftsregionen als auch an die nahegelegenen thüringischen und hessischen Oberzentren.

Die bedeutsamen Bundesstraßenverbindungen binden die Region an das transeuropäische Straßennetz an und stellen leistungsfähige Verbindungen zwischen den Zentralen Orten höherer Stufe innerhalb der Region und in benachbarte Regionen sicher. Außerdem ergänzen sie die Autobahnverbindungen zu einem geschlossenen Netz von Fernstraßen.

In der Wartburgregion sind hier insbesondere die B 19, die B 62 und die B 84 von großer Bedeutung.

So stellt die B 19 die wichtigste Bundesstraßenverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen BAB 4 – Eisenach – Bad Salzungen – Meiningen – BAB 71 dar. Eine weitere Verbesserung der Verbindungsqualität ist durch die Beseitigung bestehender verkehrlicher Engpässe dringend notwendig. So verhindern derzeit enge Ortsdurchfahrten und die Überwindung des Höhenzuges des Thüringer Waldes zwischen Wilhelmsthal und Eisenach den großräumigen

Verkehr und erschweren den Leistungsaustausch zwischen den Zentralen Orten und Wirtschaftsstandorten der Region. Zudem können hierdurch die raumordnerischen Mindeststandards der Erreichbarkeit von Autobahnen und von Oberzentren aus dem südlichen Wartburgkreis nicht bzw. nur teilweise erfüllt werden<sup>5</sup>. Aufgrund dessen ist es dringend erforderlich den leistungsfähigen Ausbau durch folgende Maßnahmen weiter zu forcieren:

- Rennsteigquerung Wilhelmsthal-Eisenach (Bundesverkehrswegeplan 2030: weiterer Bedarf),
- Ortsumfahrung Etterwinden (Bundesverkehrswegeplan 2030: weiterer Bedarf mit Planungsrecht).

Die B 62 (B 19 / Barchfeld – Bad Salzungen – Friedewald/BAB 4 – Bad Hersfeld) hat als Ost-West-Verbindungsachse zwischen der B 19 bei Barchfeld und der BAB 4 in Hessen sowohl eine bedeutsame Bündelfunktion für regionale und überregionale Verkehrsströme als auch eine wichtige Funktion für die weitere Entwicklung der Städte und Gemeinden entlang der Trasse. Durch den geplanten Neubau der Werraquerung zwischen Bad Salzungen und der B 19/ Barchfeld<sup>6</sup> wird die Verbindungsqualität weiter erhöht werden. Ein verkehrlicher Engpass stellt nach wie vor die Ortsdurchfahrt von Dorndorf/Merkers dar, hier sollte die Wiederaufnahme des Vorhabens „Ortsumfahrung Dorndorf/Merkers“ in die Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplanes forciert werden.

Die B 84 stellt eine bedeutende Verbindung zwischen Bad Langensalza – Behringen- Eisenach – Marksuhl – Vacha – Rasdorf (Hessen) dar. Zur weiteren Verbesserung der Verbindungsqualität sollten zukünftig folgende Maßnahmen weiter vorangetrieben werden:

- Ortsumfahrung Behringen und Reichenbach (BVWP 2030: vordringlicher Bedarf),
- OU Stockhausen i.Z.m. Rennsteigquerung B 19 (nicht im BVWP 2030),
- OU Marksuhl (BVWP 2030: weiterer Bedarf).

Weitere bedeutsame Bundesstraßenverbindungen sind:

- B 250 (Creuzburg – Treffurt – Wanfried – Anschluss B 249 (Eschwege – Mühlhausen),
- B 7 (ESA – Creuzburg – Ifta – Kassel),
- B 285 (Bad Salzungen – Dermbach – Kaltennordheim – Fladungen),
- B 278 (Buttlar (B 84) – Geisa – Tann (Rhön) (Hessen),
- B 88 (Eisenach - Wutha-Farnroda – Seebach – Ilmenau).

Bedeutsame Landesstraßen sichern die Verbindungen zwischen den benachbarten Mittelzentren und Grundzentren untereinander sowie die Anbindung von Mittel- und Grundzentren sowie von Gewerbe- und Industriegebieten an die höherrangigen Ebenen des Straßennetzes. In der Wartburgregion sind folgende Landesstraßenverbindungen bedeutsam:

- Treffurt – Mühlhausen (L 2108 / L 1016),
- Eisenach – Mihla - Mühlhausen (L 1016),
- Bad Salzungen – Marksuhl / B 84 – Gerstungen / BAB 4 / BAB 44 (L 1023 / L 1020),

---

<sup>5</sup> Gemäß LEP 2025 sollen Oberzentren in 60 Minuten mit dem Motorisierten Individualverkehr erreichbar sein (LEP G 2.2.13).

<sup>6</sup> 5. Bauabschnitt – Planfeststellungsbeschluss vorliegend

- B 19 (Barchfeld) – Bad Liebenstein – Ruhla – B 88 (L 1027 / L 2119),
- B 62 (Dorndorf) – Stadtlengsfeld – Dermbach (L 1022),
- B 19 (Wernshausen) – Dermbach – Geisa – Rasdorf (L 1026/L 3170).

Im Folgenden wird das Schienennetz betrachtet. Die überregionale Erreichbarkeit der Region ist sowohl im Schienenpersonenfern- als auch im Güterverkehr über den Bahnhof Eisenach gegeben. Dieser bindet die Region über die Schienenverbindung Frankfurt am Main – Eisenach – Erfurt an das transeuropäische Schienennetz, welches der Verbindung zwischen den Metropol- und Agglomerationsräumen innerhalb von Deutschlands und der Europäischen Union dient, an. Durch den neu entstandenen ICE-Knoten in Erfurt ergeben sich auch für die Wartburgregion neue Chancen für die wirtschaftliche Entwicklung.

Innerhalb des Wartburgkreises stellt die Schienenpersonennah- und Güterverkehrsverbindung zwischen Eisenach – Bad Salzungen – Meiningen – Sonneberg den Leistungsaustausch zwischen den angebundenen Zentralen Orten als auch die Anbindung an die Schienenverbindungen der höheren Netzebene sicher.

Weitere Güterverkehrsverbindungen bestehen in der Region auf folgenden Strecken:

- Gerstungen – Dankmarshausen – Heringen – Werk Hattorf

Hier verkehren derzeit ausschließlich Kaliwerksverkehre. In naher Zukunft ist ein Lückenschluss über Philippsthal – Unterbreizbach – Vacha geplant, wodurch sich eventuell neue Möglichkeiten für weitere Verlagerungen von Verkehren auf die Schiene sowohl im Personennah- als auch im Güterverkehr ergeben.

- Bad Salzungen – Dorndorf – Vacha

Über diese Schienenverbindung wird das Industriegebiet Merkers mit der Schienenverbindung Eisenach – Bad Salzungen – Meiningen – Sonneberg verknüpft und Anbindemöglichkeiten an höhere Netzebenen geschaffen. Derzeit nutzen zwei Firmen die Transportkapazitäten auf dieser Industrieanschlussverbindung. Die LEG plant derzeit die Ausgliederung der Anschlussbahnanlage aus ihrem Eigentum und forciert neue Betreiberkonzepte, um auch zukünftig den Bahnanschluss für weitere Unternehmenstätigkeiten zu gewährleisten.

Da auch weiterhin davon auszugehen ist, dass der Bereich des Güterverkehrs ein erheblicher Wachstumsfaktor bleiben und zur Verbesserung der Standortbedingungen beitragen wird, ist der Erhalt und der Ausbau erforderlicher Güterverladestellen und zugehöriger Anschlussbahnen weiter zu forcieren. Hierzu zählen in der Wartburgregion folgende Zugangspunkte: Dorndorf / Merkers (Industrieanschlussbahn Merkers), Eisenach, Gerstungen, Immelborn, Marksuhl, Oberrhon, Vacha, Sättelstädt und Wutha-Farnroda.

Abschließend wird die Anbindung an Flughäfen und Verkehrslandeplätze dargestellt. Vom Wartburgkreis aus ist der internationale Flughafen Erfurt innerhalb von 45 bis 90 Minuten und der internationale Flughafen Frankfurt (Main) in 2 bis 2:30 Stunden erreichbar. Zudem verfügt der Wartburgkreis mit dem Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel über einen regional bedeutsamen Luftverkehrsstandort, welcher insbesondere auch der schnellen Erreichbarkeit

der regionalen Wirtschaft sowie der Bereitstellung der Infrastruktur für kleine Luftfahrtunternehmen und Flugschulen als auch dem Luftsport dienen soll.

## 2.3 Demografische Entwicklung

### 2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2019 lebten in der Wartburgregion 161.224 Personen (davon 42.250 in Eisenach und 118.974 im Wartburgkreis). Insgesamt hat die Bevölkerung der Wartburgregion einen Anteil von etwa 7,5 % an der Landesbevölkerung Thüringens (2.133.378 Einwohner).

Wie in anderen Regionen Deutschlands auch ist die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre in der Wartburgregion durch einen Einwohnerrückgang gekennzeichnet. So hat der Landkreis zwischen 2010 und 2018<sup>7</sup> über 7.500 Einwohner (5,8%) verloren (siehe Abbildung 1). Die Stadt Eisenach hat im selben Zeitraum 380 Einwohner (-0,9 %) verloren (siehe Abbildung 2). Im Vergleich dazu ist die Bevölkerung im Freistaat Thüringen um insgesamt 91.880 Personen zurückgegangen (-4,1 %).

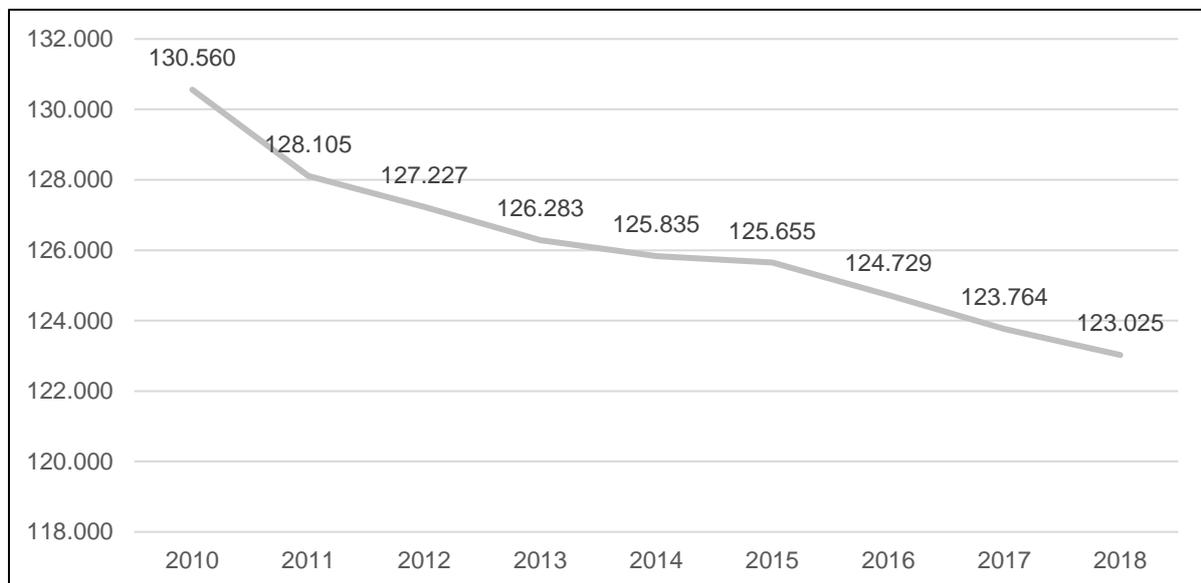


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung des Wartburgkreises 2010-2018 (in absoluten Zahlen)

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020)

<sup>7</sup> Aufgrund der Auskreisung von Kaltennordheim werden zur besseren Vergleichbarkeit die Daten bis 2018 verwendet

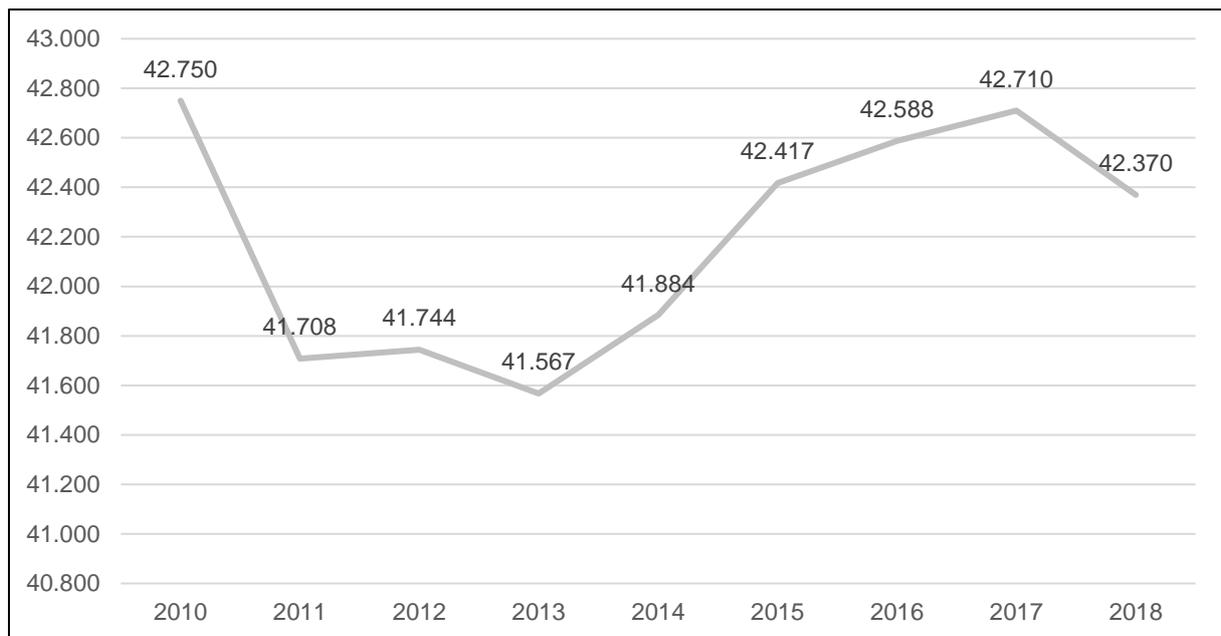


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Stadt Eisenach 2010-2018 (in absoluten Zahlen)

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020)

Bei einer kleinräumigen Betrachtung des Landkreises werden die lokalen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung deutlich. So entwickelten sich beispielsweise die Stadt Geisa und die Gemeinde Gerstengrund leicht positiv, während in anderen Gemeinden ein leichter Bevölkerungsrückgang (z.B. Krauthausen) bzw. ein deutlicher Bevölkerungsrückgang (z.B. Seebach, Treffurt, Unterbreizbach) zu verzeichnen war. Der Bevölkerungsrückgang der kreisfreien Stadt Eisenach war nur schwach ausgeprägt.

### 2.3.2 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsstruktur betrachtet die natürlichen und räumlichen Bevölkerungsveränderungen sowie die Zusammensetzung der Bevölkerung.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verhält sich in der Wartburgregion ähnlich wie im Freistaat Thüringen. So übersteigt die Zahl der Gestorbenen stets die Zahl der Lebendgeborenen (sowohl im Jahr 2010, 2015 als auch 2018), was sich in einem negativen natürlichen Saldo ausdrückt. Wie der Abbildung 3 entnommen werden kann, entwickelt sich der natürliche Saldo je 1.000 Einwohner stets weiter in den negativen Bereich, demzufolge der Sterbeüberschuss beständig anwächst.

Der räumliche Wanderungssaldo unterliegt sowohl im Freistaat als auch in der Wartburgregion starken Schwankungen, da Wanderungsbewegungen von verschiedenen Faktoren abhängig sind. In der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass im Jahr 2010 lediglich die Stadt Eisenach einen positiven Wanderungssaldo verzeichnen konnte. Der Wartburgkreis hat in diesem Jahr hingegen rund 700 Personen durch Abwanderung in andere Regionen verloren. Im Jahr 2015 konnten sowohl das Land Thüringen als auch die Wartburgregion einen positiven Wanderungssaldo feststellen, was auf die hohe Anzahl an Flüchtlingen zurückzuführen ist. Im Jahr 2018 musste die Stadt Eisenach erstmals seit dem Jahr 2009 einen negativen Wanderungssaldo registrieren. Im Wartburgkreis lag dieser hingegen bei 0, d.h. es sind

genauso viele Personen hinzugezogen wie weggezogen. Der Freistaat konnte hingegen einen leicht positiven Wanderungssaldo verzeichnen. Aus dieser Entwicklung ist keine Tendenz ableitbar.

Insgesamt ist festzustellen, dass der anhaltend negative natürliche Saldo im Wartburgkreis nicht durch die Wanderungsbewegungen ausgeglichen werden kann und somit der Sterbeüberschuss eine wesentliche Ursache des Bevölkerungsrückgangs darstellt.

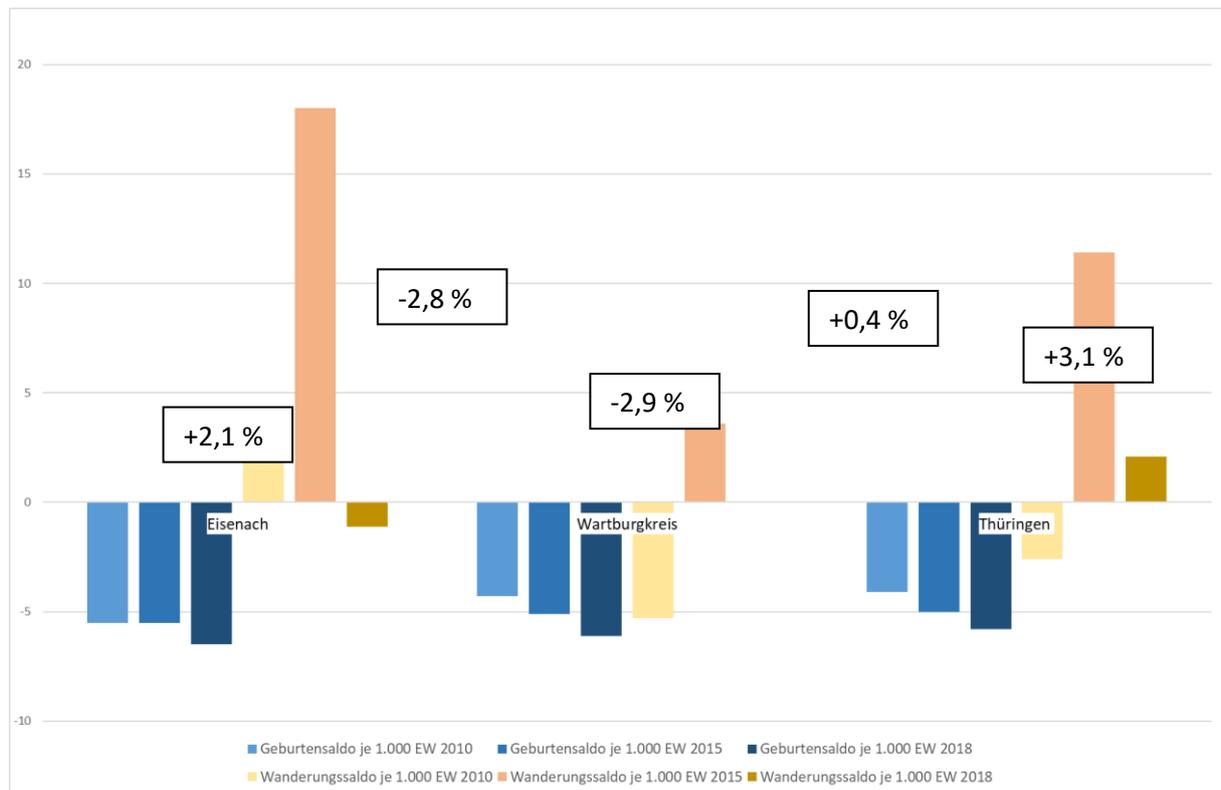


Abb. 3: Geburten- und Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (2019)

Das Geschlechterverhältnis zwischen Frauen und Männern ist in der Wartburgregion nahezu ausgeglichen. So lebten im Wartburgkreis im Jahr 2019 rund 59.573 Männer und 59.401 Frauen. In der Stadt Eisenach lebten 20.833 Männer und 21.417 Frauen.

Der Ausländeranteil sowohl an der Gesamtbevölkerung Thüringens als auch in der Wartburgregion ist niedrig. Für den gesamten Freistaat stellt er im Jahr 2019 einen Anteil von 5,2 %, in der Stadt Eisenach von 8,8 % (3.723 Personen) und im Wartburgkreis von 3,2 % (3.764 Personen).

Die zweite regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Thüringen geht davon aus, dass die Bevölkerung im gesamten Freistaat bis zum Jahr 2040 um 13 % zurückgeht. Für den Wartburgkreis<sup>8</sup> ist mit einem Rückgang von -17,4 % und für die Stadt Eisenach mit einem Rückgang von -9,1 % zu rechnen. Somit wird die Bevölkerung bis zum Jahre 2040 im

<sup>8</sup> Gebietsstand 01.01.2019

Wartburgkreises auf rund 98.900 Einwohner und in der Stadt Eisenach auf rund 38.500 Einwohner absinken. Die Einwohnerzahl des Freistaates wird auf rund 1,8 Mio. zurückgehen.

Bevölkerungsprognosen sind möglich, da zu einem bestimmten Zeitpunkt eine bestimmte Altersstruktur besteht und die einzelnen Jahrgänge weiter durch die Alterspyramide „wandern“. Dennoch stellen auch Bevölkerungsprognosen nur eine mögliche Entwicklung dar, die auf Grundlage der bestehenden Bevölkerungsstruktur und Annahmen über die Entwicklung der demografischen Einflussfaktoren (räumliche Wanderung, den Geburten und Sterbefällen) sowie gleichbleibender Rahmenbedingungen errechnet werden. Externe Faktoren, zum Beispiel eine gesteigerte Zuwanderung, eine Neustrukturierung der Wirtschafts- und Arbeitswelt in der Region oder Veränderungen im Lebenswandel der Menschen können dazu führen, dass die prognostizierten Werte unter- oder überschritten werden.

Auch bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen wird eine Fortschreibung der bisherigen Entwicklung erwartet. So soll die Zahl der Personen unter 20 Jahren deutlich von ca. 20.000 Personen (im Jahr 2018) auf 16.500 Personen im Wartburgkreis und in der Stadt Eisenach von 7.200 Personen auf 6.500 Personen im Jahr 2040 sinken. Dies entspräche einem Rückgang von fast 18 % bzw. 10 %. Am stärksten soll sich der Bevölkerungsrückgang in den mittleren Altersklassen auswirken, welche die Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter bilden. Hier wird ein Rückgang der Bevölkerung von 69.300 Personen auf 48.200 Personen im Wartburgkreis und in Eisenach von 24.200 Personen auf 19.500 Personen angenommen. Dies entspricht einem Gesamtrückgang von rd. 30 % bzw. 19 % (s. Abb. 4).

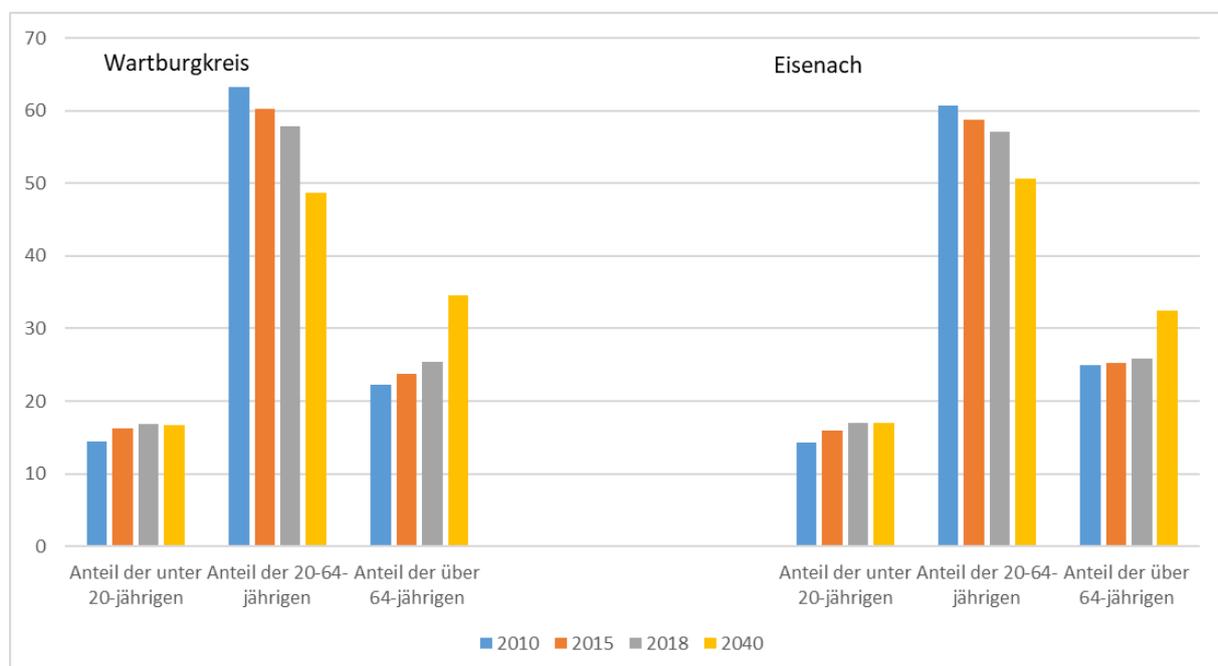


Abb. 4: Entwicklung der Altersstruktur bis zum Jahr 2040

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (2019)

Gleichzeitig ist ein Anstieg der Personen über 65 Jahre zu erwarten. Deren Zahl steigt bis zum Jahre 2040 um fast 13 % bzw. 14 %. Diese Altersgruppe soll im Jahr 2040 etwa 32 % der Bevölkerung stellen. Im selben Jahr werden vermutlich die unter 20-Jährigen nur noch 17 % der Bevölkerung ausmachen. Annähernd 51 % der Bevölkerung könnten dann zwischen 20 und 65 Jahren alt sein.

### **Fazit:**

Aus der Darstellung der Bevölkerung, ihrer zahlenmäßigen wie altersstrukturellen Entwicklung, gewinnt die Analyse eines Wirtschaftsstandortes mehrere Erkenntnisse wie z.B. über das Arbeitskräftepotenzial insgesamt, den Arbeitskräftenachwuchs oder die potenzielle Nachfrage nach bestimmten Produkten und Leistungen. Angesichts der oben aufgezeigten Entwicklung hin zu weniger und mehr älteren als jüngeren Einwohnern ist davon auszugehen, dass der Wettbewerb um Auszubildende und Fachkräfte in der Region wie zwischen den Regionen zunehmen wird. Das Arbeitskräftepotenzial eines Wirtschaftsstandortes setzt sich aber nicht nur aus der endogenen Bevölkerung, sondern auch aus der Bevölkerung angrenzender Regionen, Pendler- und Wanderungsbewegungen zusammen. Vor diesem Hintergrund ist die Bevölkerungsentwicklung nicht nur als Determinante wirtschaftlicher Entwicklung (und des Gewerbeflächenbedarfs), sondern auch als durch sie beeinflussbar anzusehen.

## **2.4 Wirtschaftsentwicklung und Beschäftigung**

### **2.4.1 Wirtschaftsentwicklung und -struktur**

Im Gegensatz zur Bevölkerung wuchsen die Wirtschaftskraft und Beschäftigung im Wartburgkreis in den vergangenen zwei Jahrzehnten.

Wiederholt wurde die Wartburgregion, der Wartburgkreis und Eisenach, in den 2000er Jahren als eine der wenigen dynamisch wachsenden Wirtschaftsstandorte außerhalb der Metropolen identifiziert und charakterisiert - beispielhaft TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung: „Erfolgsbedingungen von Wachstumsmotoren außerhalb der Metropolen. Endbericht des Forschungsprojektes im Rahmen von Modellvorhaben der Raumordnung, Kaiserslautern 2007“. In den jährlichen Landkreis-Rankings von Focus Money belegten sowohl der Wartburgkreis wie auch die Stadt Eisenach vordere Ränge. Im Ranking des Jahres 2018 belegte der Wartburgkreis zum Beispiel Platz 24 von 401 in der Kategorie Wachstum und Jobs, 2019 erreichte der Wartburgkreis deutschlandweit einen zweiten Platz bei dem Indikator gewerbliche Investitionen ([https://www.focus.de/immobilien/grosses-landkreis-ranking-2019-das-sind-die-erfolgreichsten-regionen-deutschlands\\_id\\_11505140.html](https://www.focus.de/immobilien/grosses-landkreis-ranking-2019-das-sind-die-erfolgreichsten-regionen-deutschlands_id_11505140.html), 02.01.2020).

Das anhaltende Wirtschaftswachstum lässt sich anhand des Anstieges des Bruttoinlandsproduktes aufzeigen. Im Wartburgkreis waren es im Jahr 2010 rd. 2,6 Milliarden Euro, im Jahr 2018 rd. 3,4 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 31 %. Das bedeutet einen gleichbleibenden Anteil am BIP des Freistaates Thüringen in Höhe von ca. 5 %, mit Eisenach von ca. 8 % (TLS, eigene Berechnungen). Die Weltwirtschaftskrise 2008 hatte keine nachhaltige Auswirkung auf die steigende Wirtschaftskraft, was für die Robustheit der hiesigen Wirtschaft spricht.

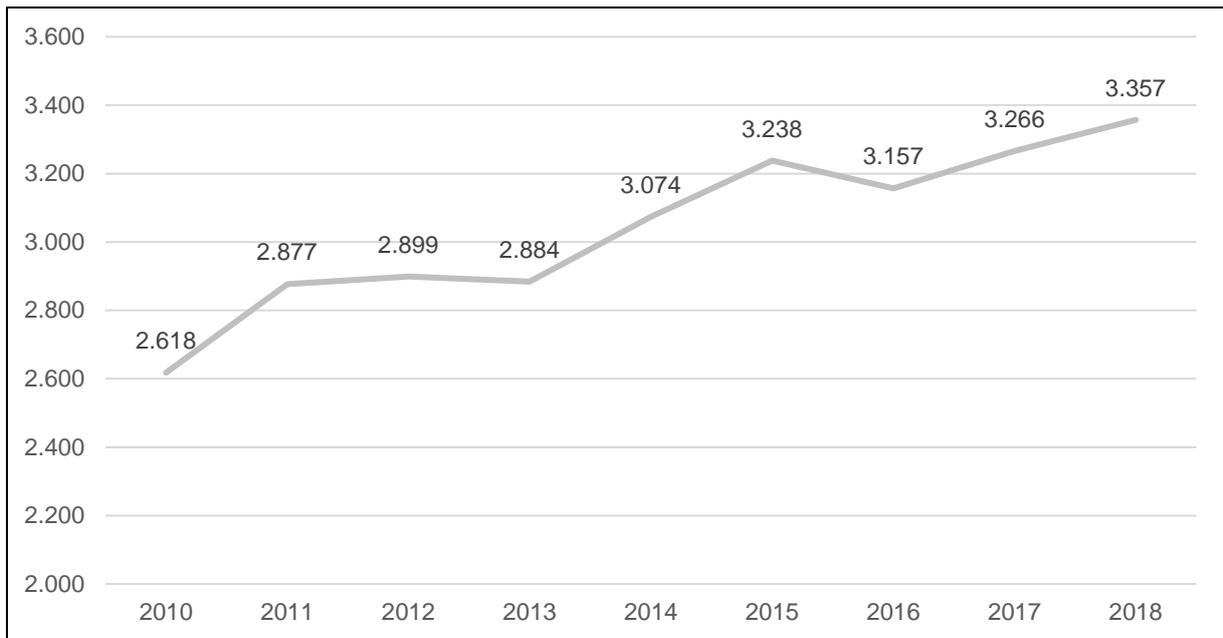


Abb. 5: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts im Wartburgkreis in Millionen Euro zwischen 2010 und 2018

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (2020)

Die Anteile der einzelnen Wirtschaftsbereiche Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe, Baugewerbe und Dienstleistungsbereiche an der Bruttowertschöpfung ist im Verlauf der Jahre 2010 bis 2018 weitgehend gleichgeblieben.

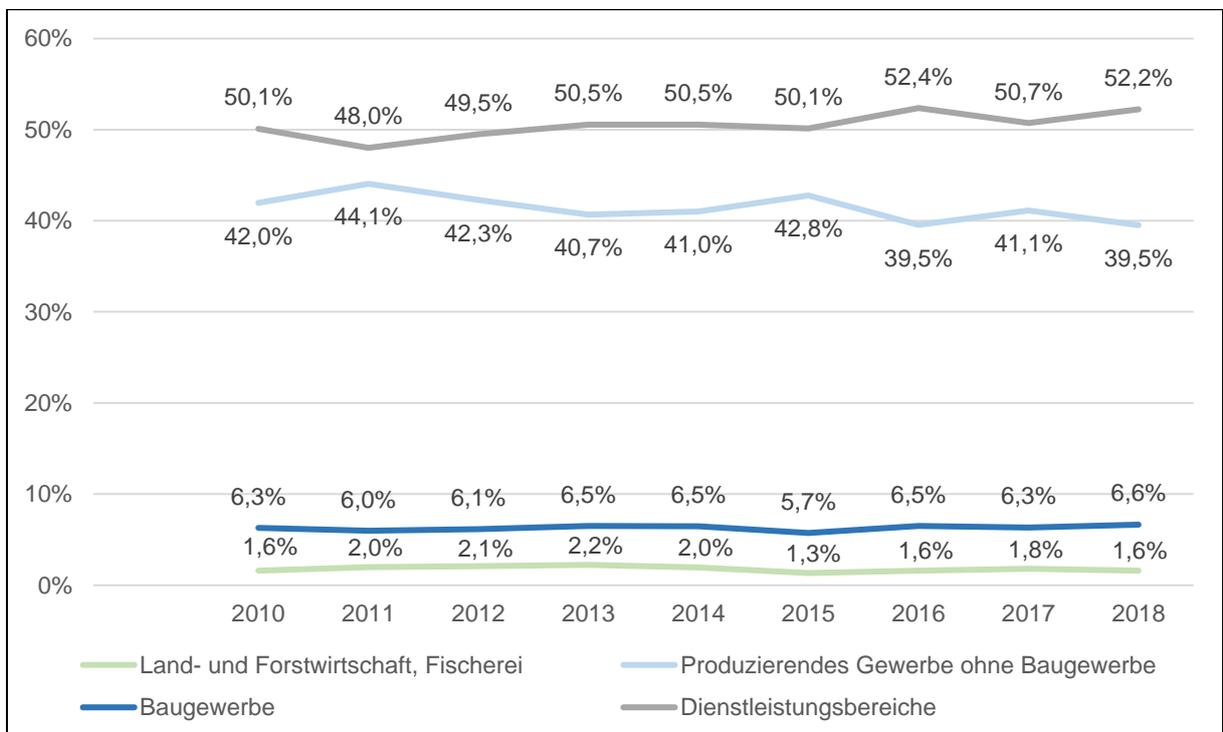


Abb. 6: Entwicklung der Anteile der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung im Wartburgkreis

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (2020)

Der Anteil der Dienstleistungen an der Gesamtwertschöpfung stieg im Verlauf der letzten Jahre leicht an, während das Produzierende Gewerbe geringe Anteile verlor.

Insgesamt stellt der Dienstleistungsbereich mit 52,2 % den größten Anteil der Wertschöpfung im Wartburgkreis im Jahr 2018, gefolgt vom Produzierenden Gewerbe ohne Baugewerbe mit knapp 40 %. Lediglich geringe Anteile verzeichnen das Baugewerbe mit 6,6 % und die Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei mit 1,6 %.

Innerhalb des Dienstleistungssektors stellen die öffentlichen und sonstigen Dienstleister, Erziehung, Gesundheit sowie häusliche Dienste im Jahr 2018 einen Anteil von rd. 39 % an der Wertschöpfung, ebenso wie die Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister sowie Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Die Bereiche Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation machen rd. 22 % an der Gesamtwertschöpfung im Dienstleistungsbereich aus. Der Vergleich der zurückliegenden Jahre zeigt, dass die Anteile der einzelnen Dienstleistungsbereiche an der gesamten Dienstleistungswertschöpfung gleichgeblieben sind.

Auch wenn der Dienstleistungssektor mit 52,2 % im Jahr 2018 den größten Anteil an der Wertschöpfung des Wartburgkreises aufweist, ist er im Vergleich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Das zeigt der Tertiarisierungsgrad, der laut Bundesagentur für Arbeit im Wartburgkreis bei 49,2 %, in Eisenach bei 68,0 % und in Thüringen bei 65,3 % im Jahr 2019 lag ([Arbeitsmarktmonitor.arbeitsagentur.de](http://Arbeitsmarktmonitor.arbeitsagentur.de), 03.11.2020).

Der Wartburgkreis ist zusammen mit Eisenach, gemessen an der Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe ohne Baugewerbe, die mit Abstand stärkste Industrieregion in Thüringen. Schon der Wartburgkreis allein, ohne Eisenach, lag 2018 im Vergleich der Landkreise und kreisfreien Städte bei diesem Indikator auf Rang 1.

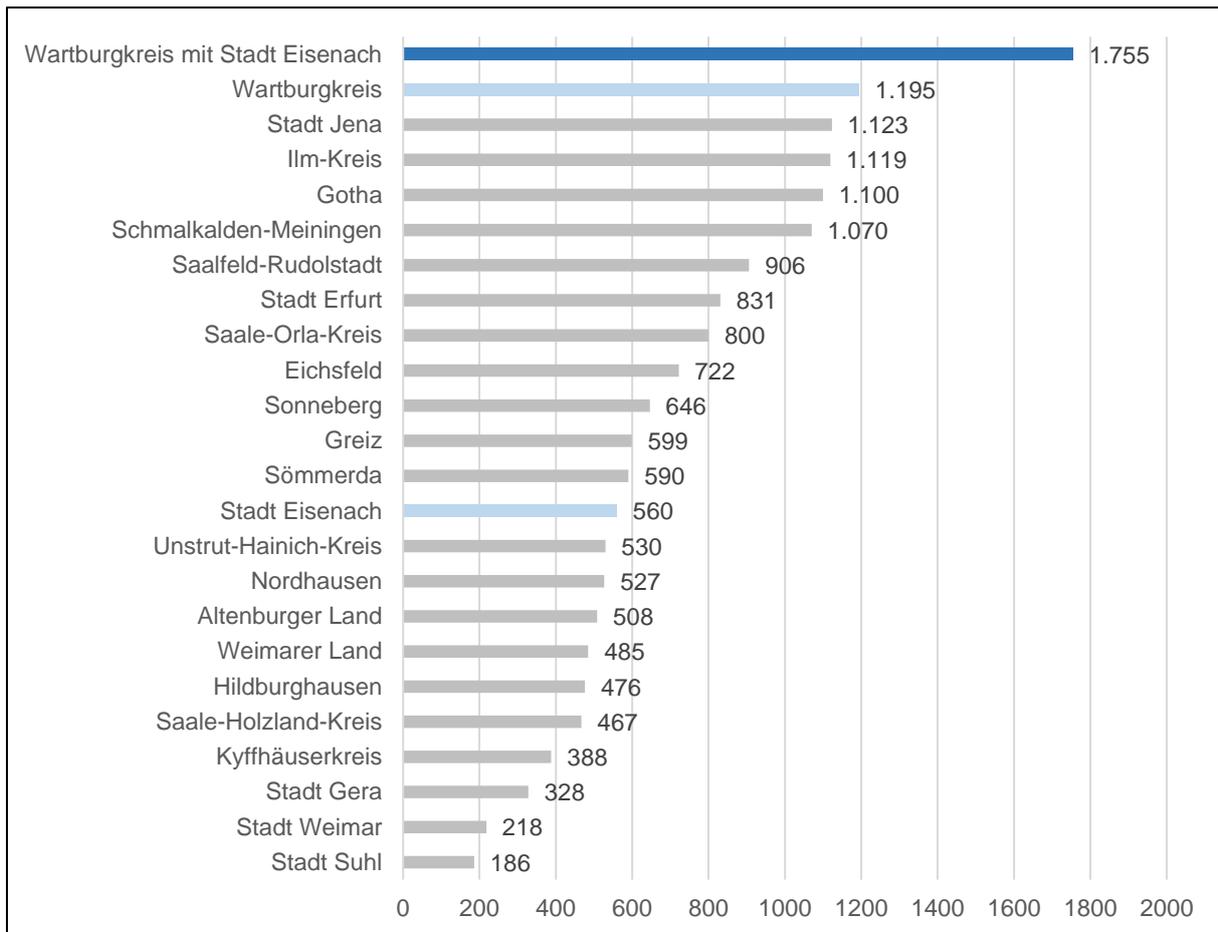


Abb. 7: Bruttowertschöpfung; produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe in Millionen Euro, 2018

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS)

Die Betriebsgrößenstruktur des Wartburgkreises wird durch Kleinst- und Kleinbetriebe dominiert. 2017 waren 88,9 % der Unternehmen Kleinbetriebe mit bis zu neun Mitarbeitern. 8,6 % der Betriebe hatten zwischen 10 und 49 Mitarbeiter. Nur 2,5 % der Betriebe hatten mehr als 50 Mitarbeiter. Davon waren 0,4 % Betriebe, die mehr als 250 Mitarbeiter hatten. Bei 2.920 aufgelisteten Betrieben im Jahre 2017 hatten somit nur 12 Betriebe mehr als 250 Arbeitskräfte und 62 Betriebe mehr als 50 Mitarbeiter. Die Mehrzahl der größeren Betriebe in der Region sind Einzelstandorte größerer Unternehmensverbände.

#### 2.4.2 Beschäftigungsstruktur im Wartburgkreis

Der Wartburgkreis war im Zeitraum bis 2018 ein Wachstumsmotor der Thüringer Wirtschaftsleistung wie Beschäftigung. Im Jahr 2008 lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort bei rd. 38.950 Beschäftigten. Die Beschäftigung am Arbeitsort meint die Arbeitsplätze im Wartburgkreis und steht für die Beschäftigungswirksamkeit des Wirtschaftsstandortes. Von 2008 bis 2018 wuchs diese Zahl um rd. 2.704 (7 %) auf 41.656 Beschäftigte (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

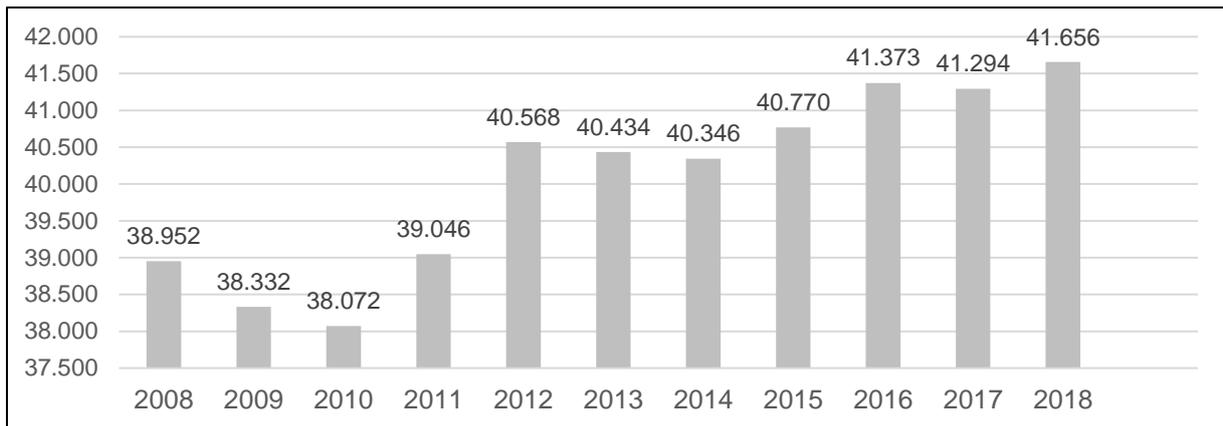


Abb. 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort – Wartburgkreis 2008-2018

Quelle: Eigene Darstellung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Arbeitsmarktstatistik

Die Betrachtung nach Wirtschaftsbereichen zeigt, dass im Wartburgkreis sozialversicherungspflichtig Beschäftigte vor allem im Dienstleistungsbereich (20.288) und im Produzierenden Gewerbe (19.968) tätig sind.

Merkmal	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt</b>	<b>38072</b>	<b>39046</b>	<b>40568</b>	<b>40434</b>	<b>40346</b>	<b>40770</b>	<b>41373</b>	<b>41294</b>	<b>41656</b>
<b>Darunter</b>									
Land- und Forstwirtschaft; Fischerei ( A )	1086	1086	1200	1178	1061	1061	1043	1027	1000
<b>Produzierendes Gewerbe ( B-F )</b>	<b>18164</b>	<b>18967</b>	<b>19572</b>	<b>19620</b>	<b>19556</b>	<b>19575</b>	<b>19677</b>	<b>19854</b>	<b>20212</b>
davon									
Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe ( B-E )	15293	16071	16678	16746	16692	16747	16869	16985	17291
darunter									
Verarbeitendes Gewerbe ( C )	13793	14488	15048	15091	14977	15092	15281	15409	15619
Baugewerbe ( F )	2871	2896	2894	2874	2864	2828	2808	2869	2921
<b>Dienstleistungsbereiche ( G-U )</b>	<b>18821</b>	<b>18993</b>	<b>19796</b>	<b>19636</b>	<b>19729</b>	<b>20134</b>	<b>20653</b>	<b>20413</b>	<b>20444</b>
davon									
Handel, Verkehr, Gastgewerbe ( G-I )	7011	7303	7058	6767	6736	6893	7127	6896	6929
Information und Kommunikation ( J )	152	135	127	105	88	163	232	224	210
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen ( K )	434	433	417	442	472	454	467	486	479
Grundstücks- und Wohnungswesen ( L )	137	155	142	139	154	152	183	180	177
Freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen; sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen ( M-N )	2676	2721	3651	3571	3561	3816	3608	3452	3510
Öff. Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung; Erziehung und Unterricht; Gesundheits- und Sozialwesen ( O-Q )	7668	7462	7643	7879	8051	7994	8336	8500	8445
Kunst, Unterhaltung und Erholung; sonstige Dienstleistungen; Private Haushalte; Exterritoriale Organisationen ( R-U )	743	784	758	733	667	662	700	675	694

Abb. 9: Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im Wartburgkreis

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (2020)

In den beiden dominierenden Wirtschaftssektoren kam es im vergangenen Jahrzehnt zu einem Anstieg der Beschäftigtenzahlen, im Produzierenden Gewerbe um 2.048 und im Dienstleistungssektor um 1.623 Beschäftigte.

Die beschäftigungsstärksten Branchen im Wartburgkreis und in Eisenach zeigt die folgende Tabelle (in Klammern: Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten).

<b>Rang</b>	<b>Wartburgkreis</b>	<b>Eisenach</b>
1	Herstellung von Metallerzeugnissen (3.851)	Herstellung von KFZ und Kraftwagenteilen (5.561)
2	Gesundheitswesen (3.221)	Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften (2.293)
3	Maschinenbau (2.616)	Sozialwesen - ohne Heime (1.729)
4	Einzelhandel - o. Handel mit Kraftfahrzeugen (2.578)	Einzelhandel - o. Handel mit Kraftfahrzeugen (1.672)
5	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung (2.215)	Gesundheitswesen (1.563)
6	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe (1.931)	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung (935)
7	Metallerzeugung und -bearbeitung (1.299)	Handel mit KFZ, Instandhaltung und Reparatur von KFZ (821)
8	Heime - ohne Erholungs- und Ferienheime (1.271)	Erziehung und Unterricht (816)
9	Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (1.174)	Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau (815)
10	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren (1.158)	Heime - ohne Erholungs- und Ferienheime (799)
11	Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau (1.031)	Gastronomie (512)
12	Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten (951)	Erbringung von Finanzdienstleistungen (410)
13	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (880)	Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr (391)
14	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen (858)	Beherbergung (388)
15	Sozialwesen - ohne Heime (857)	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe (386)

Quelle: MODULDREI, Die Wirtschaftsstruktur in der Region Thüringens Süden, Präsentation 5. April 2019 (auf Grundlage von Daten der der BA: SVB im Wartburgkreis am AO am 30.06.2018)

Die im Wartburgkreis mit Eisenach beschäftigungsstärksten Branchen sind der vorstehenden Übersicht folgend:

1. Herstellung von KFZ und Kraftwagenteilen	6.441
2. Gesundheitswesen	4.784
3. Einzelhandel- oder Handel mit Kraftfahrzeugen	4.250
4. Herstellung von Metallerzeugnissen	3.851
5. Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	3.150
6. Maschinenbau	2.616
7. Vorbereitende Baustellenarbeiten	2.317
8. Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	2.293

Die Beschäftigungsquote des Wartburgkreises, d.h. der Anteil der im Wartburgkreis wohnenden Menschen, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen, ist im bundesweiten wie Thüringer Vergleich überdurchschnittlich hoch.

Beschäftigungsquoten im Vergleich (nach Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarktmonitor)

Wartburgkreis	65,3%
Eisenach	64,9%
Thüringen	64,3%
Deutschland	60,9%

Dafür ist nicht nur die eigene wirtschaftliche Stärke, sondern auch die zentrale Lage und Nähe zu den benachbarten Bundesländern Hessen und Bayern verantwortlich.

Korrespondierend zur hohen Beschäftigungsquote weist der Wartburgkreis eine anhaltend niedrige Arbeitslosenquote auf. Die Arbeitslosenzahl sank im gleichen Zeitraum deutlich. 2008 waren noch fast 6.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Jahre 2019 reduzierte sich dieser Wert auf knapp 2.600 Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 3,9 % entspricht (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Von den insgesamt 48.738 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort arbeiten 2019 rd. 74 % in Vollzeit (36.103 Personen) und 26 % in Teilzeit (12.635 Personen). Hier zeigen sich deutliche geschlechterspezifische Unterschiede. Bezogen auf die Vollzeitbeschäftigten am Wohnort sind 67,6 % Männer (24.404 Personen) und 32,4 % Frauen (11.699 Personen). Ein ganz anderes Bild ergibt sich bezüglich der Teilzeitbeschäftigung – teilbeschäftigt sind 86,7 % Frauen (10.951 Personen) gegenüber nur 13,3 % Männern (1.684 Personen).

Auf die Erwerbstätigen, zu denen neben den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auch die Selbständigen, Beamten und geringfügig Beschäftigten gezählt werden, wird hier nicht weiter eingegangen.

Deutlich angewachsen ist der Anteil der beschäftigten Ausländer. Waren im Jahre 2008 326 Ausländer sozialversicherungspflichtig beschäftigt, erhöhte sich dieser Wert bis zum Jahre 2019 auf 2.137 Beschäftigte im Wartburgkreis, was sich nicht zuletzt durch die Flüchtlingskrise erklären lässt (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Der Vergleich der Beschäftigten am Arbeitsort und der Beschäftigten am Wohnort zeigt, dass im Wartburgkreis die Zahl der Beschäftigten am Wohnort mit 48.738 Personen im Jahr 2019 höher als die am Arbeitsort mit 41.218 (TLS) war. Diese Differenz zeigt Auspendlerbewegungen aus dem Wartburgkreis heraus in die benachbarten Kreise. Die Zahl der Auspendler i.H.v. 23.231 überstieg deutlich die Zahl von 14.308 Einpendlern im Jahr 2019. Wobei hier einige Relativierungen angebracht sind.

Zu den Auspendlern werden Beschäftigte gezählt, die zur Arbeit nach Eisenach, Hersfeld-Rotenburg oder Schmalkalden-Meiningen fahren. Diese Auspendler- wie auch Einpendlerbewegungen sind als Verflechtungsbeziehungen innerhalb eines Wirtschaftsraumes anzusehen, der eben nicht an administrativen Grenzen festzumachen ist.

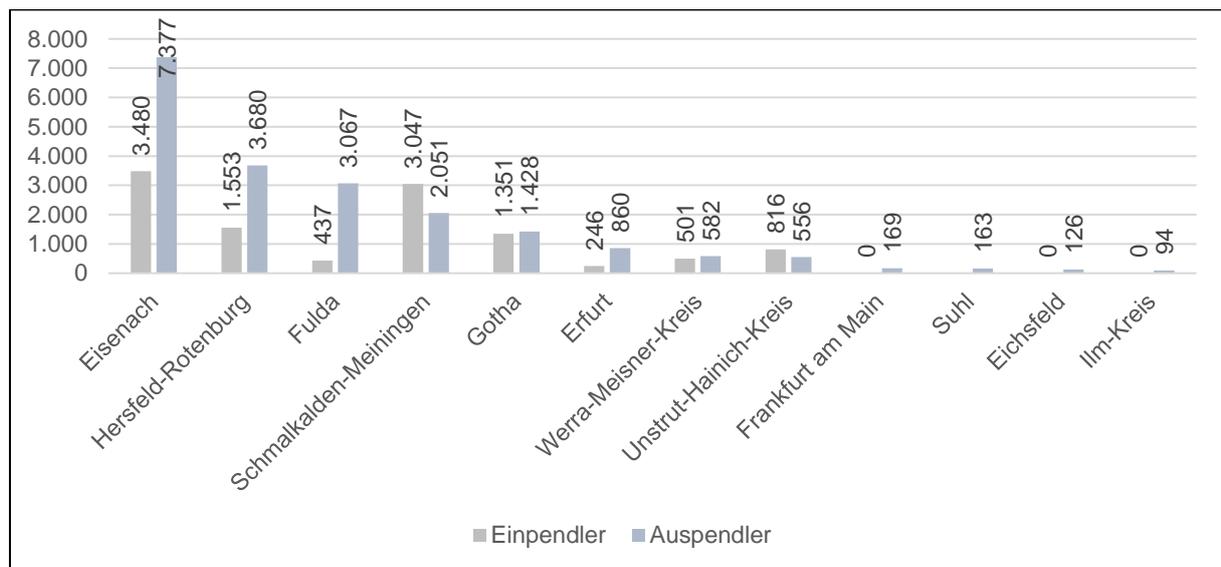


Abb. 10: Pendlerstrukturen im Wartburgkreis 2019

Quelle: Eigene Darstellung; Pendleratlas der Bundesagentur für Arbeit

Eisenach ist integraler Bestandteil des Wirtschaftsstandortes Wartburgregion. Mit Hersfeld-Rotenburg teilt der Wartburgkreis das Kaliberbaurevier bzw. Werk Werra mit seinen Standorten in beiden Kreisen mit zusammen ca. 4.400 Beschäftigten und ebenfalls bestehen vielfältige und nicht nur wirtschaftlichen Verflechtungsbeziehungen mit Schmalkalden-Meiningen. Als ein Beispiel sei hier nur die gemeinsame Technologie- und Gründer-Förderungsgesellschaft Schmalkalden/Dermbach angeführt.

Bei der Betrachtung der Beschäftigungsstrukturen und des Arbeitsmarktes wird deutlich, dass das Arbeitskräftepotenzial vor Ort fast vollständig ausgeschöpft ist und mit Blick auf die mittelfristigen Renteneintritte der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Kohorten und des fehlenden Nachwuchses die Suche nach Fachkräften noch angespannter wird. Bezüglich des aktuellen Fachkräftebedarfs sind aus Sicht des Wartburgkreises Jugendliche und Nachwuchskräfte, Rückkehrer und Pendler für den hiesigen Arbeitsmarkt zu gewinnen, was durch die Kampagne Karriereheimat und andere Aktivitäten bereits umgesetzt wird und weiter zu forcieren ist. Ebenso ist der Trend zu einer zunehmenden Anzahl von Einpendlern zu unterstützen, weil auch die Erwerbsfähigen und qualifizierten Fachkräfte aus den Nachbarregionen ein Arbeitskräftepotenzial für den Standort darstellen.

## Exkurs

Bei der Betrachtung der aktuellen wirtschaftlichen Lage zeigt sich auf Grund der Corona-Pandemie ein eingetrübtes Bild. Der aktuelle Konjunkturklimaindex der Industrie- und Handelskammer Erfurt weist einen Indexwert von 84,7 % aus, das sind 20 Prozentpunkte weniger als im langjährigen Mittel (104,7 %). Des Weiteren zeigen die Untersuchungen der IHK Erfurt, dass 50 % der kammerzugehörigen Unternehmen im Wartburgkreis eine gleichbleibende Geschäftslage für die kommenden zwölf Monate, 36 % eine schlechtere Geschäftslage erwarten (IHK Erfurt, Fr. Dr. Haase-Lerch am 14.10.2020). Das Thüringer Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Halbjahr 2020 um 6,3 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres gesunken (ebd.). Eine etwas positivere Bilanz ist seitens der Handwerkskammer Südthüringen zu vernehmen: Die Anzahl der Marktaustritte und Gründungen von Handwerksbetrieben sind gleich, so entspricht die Betriebsanzahl vom 30.09.2020 der des 31.12.2019 (HWK Südthüringen, Fr. Glühmann).

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt sind durch höhere Arbeitslosenzahlen und Kurzarbeit gekennzeichnet.

Die zukünftigen Entwicklungen und Auswirkungen dieser aktuellen Situation können zurzeit nicht seriös abgeschätzt werden.

### Fazit:

Der Wartburgkreis war über die vergangenen 2 Jahrzehnte hinweg wirtschaftlicher Wachstumsmotor und ist vor allem industriell geprägt. Eine Reihe von Entwicklungen stellen den Wirtschaftsstandort vor grundsätzliche Herausforderungen. Dazu zählen u.a. die Transformation in der Automobilindustrie, der regionale Strukturwandel, der Fachkräftebedarf und die noch nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen muss auch eine gezielte wie abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung und vor allem die Verbesserung der verkehrsinfrastrukturellen Anbindung beitragen.

## 2.5 Entwicklung des Bodenmarktes

Betrachtet man die Entwicklung des Bodenmarktes, so ist im Wartburgkreis eine deutliche Aufwertung des Baulandes zu verzeichnen. Im Jahre 2000 betrug der durchschnittliche Kaufwert/m<sup>2</sup> für Bauland 13,00 Euro, für baureifes Land 19,60 Euro. Dieser Wert stieg bis zum Jahre 2010 deutlich an und ist seitdem stabil. 2010 betrug der durchschnittliche Kaufpreis/m<sup>2</sup> ca. 21,15 Euro für Bauland, für baureifes Land 23,66 Euro. Diese Werte blieben in den Folgejahren stabil und weisen auch heute ein ähnliches Preisniveau auf. Deutlich zurückgegangen sind dabei die real veräußerten Flächen.

2010 wurden 654.000 m<sup>2</sup> Baulandfläche veräußert. Dieser Wert ist auf (Stand 2017) 239.000 m<sup>2</sup> gesunken. Im Jahre 2017 wurde Bauland im Wert von 5.139.000 Euro veräußert (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

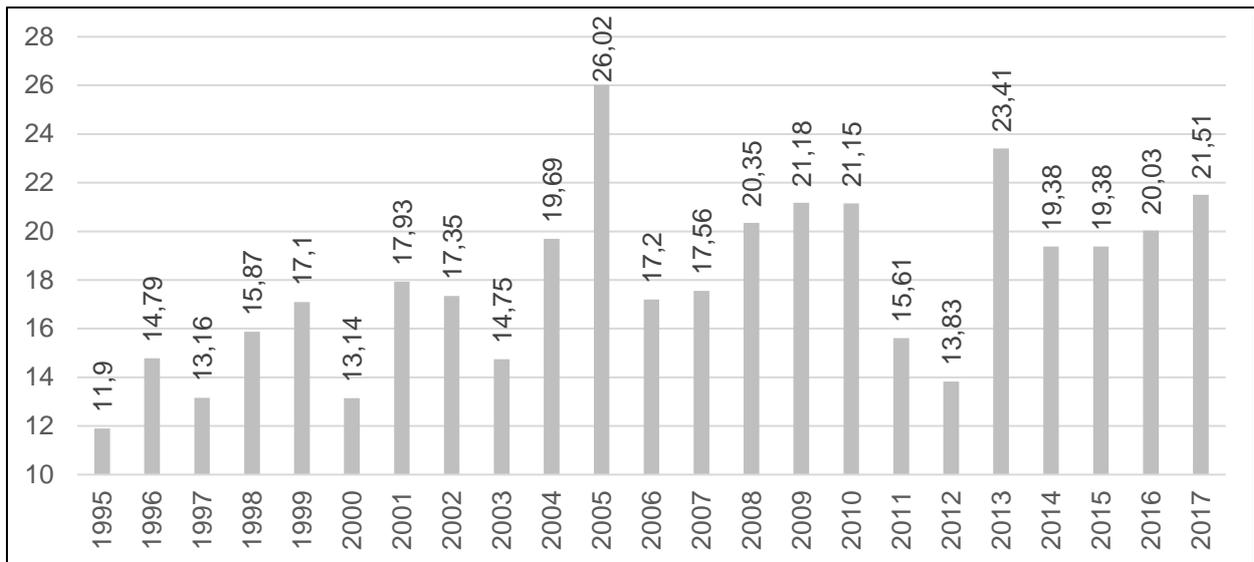


Abb. 11: Durchschnittlicher Kaufwert je m<sup>2</sup> Bauland im Wartburgkreis (Angaben in Euro)

Quelle: Eigene Darstellung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Die Entwicklung des Gebäudesektors ist seit 2015 stabil. Wurden 2015 insgesamt 58 Nicht-Wohn-Gebäude realisiert, waren es 2017 70 Gebäude. Davon waren 41 Gebäude nicht-landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Hotels, Fabrikgelände etc.) und sieben Gebäude fielen unter landwirtschaftliche Nutzung. Im Vergleich zum Jahre 2015 nahm vor allem die Investitionsneigung im landwirtschaftlichen Sektor zu. 2015 wurden lediglich zwei landwirtschaftliche Betriebsgebäude realisiert, 2017 waren es sieben. Insgesamt wurde 2017 eine Nutzfläche von 31.900 m<sup>2</sup> geschaffen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Ein Großteil der dazu erteilten Baugenehmigungen entfiel dabei im Jahre 2017 auf die Kreisstadt Bad Salzungen. Acht Gebäuden wurde hier die Genehmigung erteilt. Dies entsprach 2017 einer potentiellen neuen Nutzfläche von ca. 4.200 m<sup>2</sup>. In der Gemeinde Hørselberg-Hainich wurden im selben Jahr sechs Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche von insgesamt 11.000 m<sup>2</sup> realisiert (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

## 2.6 Finanzsituation der Privat- und öffentlichen Haushalte

Das verfügbare jährliche Einkommen der Einwohner des Wartburgkreises ist seit 2008 kontinuierlich gestiegen. Lag das verfügbare Einkommen 2008 noch bei 16.265 Euro oder 1.355 Euro im Monat, stieg dieser Wert bis zum Jahre 2017 auf 20.872 Euro oder 1.739 Euro im Monat an. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 28% (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Verschuldung lag 2017 bei etwa 502 Euro. Der Wartburgkreis liegt damit deutlich unter dem durchschnittlichen Landesniveau von 808 Euro sowie zum Teil deutlich unter dem der thüringischen Nachbarkreise. Der Unstrut-Hainich-Kreis zum Beispiel weist eine durchschnittliche Pro-Kopf-Verschuldung von 1.267 Euro auf. Die Steuerkraft des Wartburgkreises ist mit denen der thüringischen Nachbarlandkreise vergleichbar (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Bezüglich der Steuern und Hebesätze der Landkreise Thüringens unterteilen sich diese in die Gewerbesteuer und die Grundsteuer. Die Gewerbesteuer schwankt in Thüringen zwischen 470 % in den Städten Erfurt, Gera und Jena, sowie 344 % im Weimarer Land. Der Wartburgkreis liegt mit einem Gewerbesteuersatz von 381 % im Durchschnitt aller Landkreise, aber deutlich unterhalb des städtischen Niveaus. Auch die Grundsteuer B schwankt in Thüringen, wenn auch weniger stark als die Gewerbesteuer. Während die Stadt Gera mit 600 % deutlich über dem Niveau des Gesamtlandes sowie aller anderen Landkreise liegt, pendeln sich die meisten anderen Landkreise bei ca. 400 % ein. Betrachtet man die Gemeinde-Ebene, erkennt man, dass die Schwankungen hier gering ausfallen. Die Städte und Gemeinden des Wartburgkreises haben ein ähnliches Steuerniveau. Den höchsten Gewerbesteuersatz erhebt die Stadt Ruhla mit 415 %, den niedrigsten die Gemeinde Bischofroda mit 300 %. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei der Grundsteuer B. Den niedrigsten Steuersatz hat hier die Gemeinde Krauthausen mit 300 %, den höchsten Steuersatz die Gemeinde Wutha-Farnroda mit 450 % (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Ein weiterer Indikator für die Steuerkraft einer Kommune ist die Steuereinnahmekraft. Diese schwankt in den Kommunen des Landkreises erheblich. Die höchste Steuereinnahmekraft verzeichnete 2017 die Kommune Bischofroda mit 4.600 Euro/Einwohner. Die geringste Steuereinnahmekraft hat die Gemeinde Berka v.d. Hainich mit nur 303 Euro. Die höchste Pro-Kopf-Verschuldung verzeichnet die Kommune Hörselberg-Hainich. Hier entfallen auf jeden Einwohner etwa 1.477 Euro kommunale Schulden. Der Kreisdurchschnitt für die Steuereinnahmekraft liegt bei 844 Euro, für die Pro-Kopf-Verschuldung bei 502 Euro (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

## 3. Bestandsgebiete

### 3.1 Bisherige Gewerbeflächenentwicklung

Die Gewerbe- und Industriegebiete im Wartburgkreis sind überwiegend in den 1990er Jahren aufgrund der nachholenden Entwicklung bauplanungsrechtlich festgeschrieben worden. Die darauffolgenden Unternehmensansiedlungen bilden bis heute den starken Besatz an international erfolgreich tätigen Firmen im Wartburgkreis.

Aufgrund dieser gewachsenen Unternehmensstruktur in den Gewerbegebieten zwischen Hainich und Rhön ist eine geringe Fluktuation des Unternehmensbestands zu erkennen. Lediglich durch vereinzelte Marktaustritte oder Unternehmensverlagerungen gibt es in geringem Umfang freiwerdende Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten.

Gegenwärtig ist die größte Nachfrage nach Gewerbeflächen auf die Erweiterung bestehender Betriebe im Wartburgkreis zurückzuführen. Das zeigen u.a. die gestellten Förderanträge auf GRW-Mittel im Jahr 2019. Von insgesamt 21 gestellten Anträgen im Wartburgkreis waren lediglich 3 Firmenneugründungen bzw. Neuansiedlungen im Wartburgkreis – die übrigen sind Erweiterungsinvestitionen der Bestandsfirmen. Neben einzelnen Neuansiedlungen stehen somit die Firmenerweiterungen im Wartburgkreis im Fokus der zukünftigen Gewerbegebietsentwicklung. So zeigt sich z.B. bei den Erweiterungen der Gewerbegebiete Am Schleidsberg (Geisa) und Ober der Brück (Bad Salzungen) eine deutliche Nachfrage durch Bestandsbetriebe.

Die im Wartburgkreis stattfindende Existenzgründungsberatung begleitet überwiegend Gründungsinteressierte, die entweder in Privaträume, Büros oder anderen kleinflächigen Mietobjekten starten. Daher ist bislang aus dieser Gruppe der Unternehmer keine nennenswerte Flächennachfrage in Gewerbegebieten zu verzeichnen.

Eine Einordnung der Stadt-Umland-Beziehungen zwischen Wartburgkreis und der Stadt Eisenach zeigt, dass Bestandsunternehmen in Eisenach häufig Flächen im nahen Umfeld der Stadt suchen, da kaum großflächige Erweiterungspotenziale im Stadtgebiet zu realisieren sind. Eine Unternehmensbefragung im Rahmen des Standortentwicklungs- und Wirtschaftsförderkonzepts der Stadt Eisenach aus dem Jahr 2019 ergab, dass zwölf Prozent der befragten Unternehmen innerhalb der nächsten drei Jahre einen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen haben werden. Auch wenn der kurzfristige Bedarf nach zusätzlichen Flächen durch die Stadt Eisenach gedeckt werden könnte, so ist mittel- bis langfristig eine Flächensuche über die Stadtgrenzen hinaus im Wartburgkreis zu erwarten. Planerisch sollte dies flankiert werden, um den Erweiterungsdruck aus der Wartburgstadt in die umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie die zu erschließenden Potenzialflächen (s. Kap. Potenzialflächen) im Wartburgkreis zu lenken. Nicht nur aufgrund der gegenwärtigen Restriktionen bei der Flächenverfügbarkeit sollten Potenzialflächen im Wartburgkreis in den Blick genommen werden, sondern auch zur Sicherung und Stärkung der Lebens- und Aufenthaltsqualität in den benachbarten Siedlungsbereichen.

### 3.2 Gewerbegebiete im Wartburgkreis

Zu den größten Gewerbe- und Industriestandorten, die überwiegend bereits in den 1990er Jahren geplant und erschlossen wurden, zählt u.a. mit 120 ha Gesamtfläche die Industriegroßfläche Eisenach-Kindel. Insgesamt gibt es im Wartburgkreis 23 Gewerbe- und Industriestandorte mit mehr als 10 ha Gesamtfläche, diese Flächen sind größtenteils belegt bzw. voll belegt, wie der folgenden Übersicht zu entnehmen ist:

Kommune	Gewerbegebiete mit mehr als 10 ha	Fläche (ha)	Freie Fläche gesamt (ha)
Hörselberg-Hainich	Kindel	120,0	29,9
Krauthausen	Deubachshof	117,0	1,2
Barchfeld-Immelborn	Im Vorwerk	81,4	31,6
Werra-Suhl-Tal	Auf der Dornenhecke	56,6	0,3
Hörselberg-Hainich	Gewerbegebiet Großenlupnitz	47,7	20,9
Krayenberggemeinde	Industrie- und Gewerbepark Merkers	39,4	16,9
Hörselberg-Hainich	Im Straßfeld	37,0	10,8
Wutha-Farnroda	An der B 7	33,7	2,2
Vacha	Industrie- und Gewerbegebiet Oberzella	26,0	0,5
Gerstungen	Im Meilesfeld	25,0	0
Geisa	Nord	24,7	0
Barchfeld-Immelborn	Am Eisberg	23,4	0
Hörselberg-Hainich	Gewerbe- und Industriegebiet Sättelstädt	18,2	4,7
Unterbreizbach	Im Wolfsgraben	16,7	9,5
Seebach	Gewerbegebiet Seebach	15,0	1
Barchfeld-Immelborn	Am Bahnhof	14,9	0
Geisa	Am Schleidsberg	14,9	5,8
Treffurt	Ziddelrasen <sup>9</sup>	14,0	1
Gerstungen	Molybdänwerk	12,6	0
Buttlar	Am kleinen Sand	12,0	0
Gerstungen	Auf der Höhe	11,2	0
Gerstungen	Am Kreuzweg	10,8	0
Dermbach	Am Fräuleinsgraben	10,3	0

Abb. 12: Gewerbegebiete mit mehr als 10 ha Fläche

Quelle: eigene Darstellung nach Befragung

Die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen weist im Wartburgkreis 68 Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Gesamtnettofläche von rd. 773 ha aus (LEG). Da der Bestand an Gewerbegebiete in den Gemeinden nicht immer aktuell an die LEG gemeldet wird, wurde durch das Kreisplanungsamt des Wartburgkreises eine Befragung der kreisangehörigen Gemeinden zum Belegungsstand der Gewerbegebiete durchgeführt.

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP) werden attraktive Gewerbe- und Industrieflächen als Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik genannt. Dazu weist das LEP für den Wartburgkreis zwei Industriegroßflächen aus, die als Flächenvorsorge

<sup>9</sup> kein B-Plan, Altstandort

für Ansiedlungen mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung verbindlich festgelegt sind: Eisenach-Kindel und Merkers (LEP Z 4.3.1).

Die im Regionalplan Südwestthüringen verbindlich vorgegebenen Vorranggebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen, die zur Vorhaltung und Sicherung von Standorten mit regionaler und überregionaler Bedeutung vorgesehen sind, sind: Barchfeld, Eisenach/Kindel und Merkers (RPG Z 2-2).

### 3.3 Verfügbare Flächen in Gewerbegebieten

Gemäß den Antworten auf die Gemeindebefragungen wurde an die Kreisplanung eine Gesamtnettofläche von rd. 481 ha Gewerbegebiete im Wartburgkreis zurückgemeldet, davon sind 204 ha noch frei verfügbar. Diese freien Flächen sind im Mittel aber nur 3,7 ha groß, d.h. die aktuellen Freiflächen sind ganz überwiegend Kleinflächen, Teil- und Randflächen kleiner 5 ha in den Gewerbegebieten.

Die in der Befragung zurückgemeldeten größten Freiflächen in den Gewerbegebieten (größer 5 ha) sind in der folgenden Tabelle aufgeführt, dabei wurden auch Flächen gemeldet, die teilerschlossen bzw. in konkreter Planung sind:

Kommune	Gewerbegebiete mit mehr als 5 ha Freiflächen	Freifläche gesamt (ha)	Größte freie Einzelfläche (ha)
Barchfeld-Immelnborn	Im Vorwerk	31,6*	10,5*
Hörselberg-Hainich	Eisenach-Kindel	29,9	7,6
Werra-Suhl-Tal	Am Eichelberg	25,0**	25,0**
Hörselberg-Hainich	Gewerbegebiet Großenlupnitz	20,9	5,5
Krayenberggemeinde	Industrie- und Gewerbepark Merkers	16,9*	4,9*
Gerstungen	Oberhalb der Bahn	14,5**	11,8**
Hörselberg-Hainich	Im Straßfeld	10,8	5,2
Unterbreizbach	Im Wolfsgraben	9,5	2,6
Bad Salzungen	Am großen Teiche	9,5**	9,5**
Krayenberggemeinde	An der Hardtstraße	7,7	7,7
Bad Salzungen	Ober der Brück	6,0	1,4
Geisa	Am Schleidsberg	5,8	1,1

\* teilerschlossen

\*\* in Planung

Abb. 13: Gewerbegebiete mit mehr als 5 ha Freiflächen

Quelle: eigene Darstellung nach Befragung

Die Übersicht zeigt, dass die Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten großflächiger Betriebe im Wartburgkreis nur bedingt gegeben sind. Vor allem bei der Betrachtung der vollerschlossenen Freiflächen ist zu erkennen, dass derzeitige Investorenanfragen nach kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen größer 8 ha zurzeit nicht marktadäquat bedient werden können. Die Analyse und Erschließung solcher Flächen stehen daher im Fokus der Gewerbeflächenentwicklung im Wartburgkreis und werden im folgenden Kapitel näher betrachtet.

## 4. Freiflächenpotenziale

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Wartburgkreises beinhaltet eine kreisweite Bestandsabfrage (siehe 3.2 Gewerbegebiete im Wartburgkreis). Da die Rückmeldungen der Gemeinden teilweise heterogen waren, wurden auf der Grundlage der von den Gemeinden gemeldeten Freiflächen eine erweiterte Freiflächenprüfung durchgeführt sowie auch planungsrechtlich gesicherte Freiflächen aus der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ermittelt. Zusätzlich wurde eine Potenzialflächenanalyse für noch nicht erfasste Erweiterungspotenziale und potenzielle Neuf Flächen durchgeführt. Geeignete Altstandorte sowie Brach- und Konversionsflächen innerhalb und ggf. außerhalb der Siedlungen konnten im Zuge des Erstaufschlags der Erhebung des Kreises leider noch keine flächendeckende Berücksichtigung finden, da ein solches Kataster nicht für den gesamten Kreis vorliegt.<sup>10</sup> Im Kontext des Flächenmanagements soll dies jedoch sukzessive nachgearbeitet werden. Besonders die Revitalisierung von Altstandorten<sup>11</sup> innerhalb der Siedlungen hat eine kreisweite Bedeutung und ist v.a. auch in den Naturparken, in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats sowie in den Landschaftsschutzgebieten der Bestandsgebietserweiterung vorzuziehen.

Alle Ausgangsflächen und ermittelten Flächen sind im Geografische Informationssystem (GIS) der Kreisverwaltung digital erfasst und werden in der Kreisverwaltung als Fachschale „GF EK“ mit allen hinterlegten Informationen zur Verfügung stehen. Nach Umsetzung des WebGIS der Kreisverwaltung kann auch den Gemeinden über das Internet der Zugang zu den digitalen Geodaten des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ermöglicht werden.

In nachfolgender Übersicht ist die zeitliche Abfolge der Flächenabfrage, -erhebung, -auswertung und Potenzialflächenfindung abgebildet:

2018	
3. Quartal	Gemeindebefragung zu Bestand / Freiflächen (Fragebogen und Karten)
4. Quartal	Auswertung der Rückmeldungen / Fragebögen
2019	
1. Quartal	Übertragung der Freiflächen in GIS und Ergänzung der Sachdaten der gewerblichen B-Plan-Bestände
2. Quartal	Konzeption des methodischen Vorgehens der Potenzialflächenanalyse
2. - 3. Q.	Datenbeschaffung und Analyse der Potenziale
3. Quartal	Abgleich und Analyse des Bestandspotenzials (Erweiterung)
28.11.2019	Vorstellung der Methodik und Rücksprache mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Südwestthüringen

<sup>10</sup> Die Gemeinden Treffurt, Wutha-Farnroda und Bad Liebenstein haben im Kontext der Bestands- und Potenzialflächenabfrage auch Altstandorte bzw. brachliegende Flächen zurückgemeldet.

<sup>11</sup> diese genießen eine 90 % GRW-Förderung

4. Quartal	Aufbau der Steckbriefe der Erweiterungs- und Neulflächenpotenziale
<b>2020</b>	
1. Quartal	Vorstellung des Vorgehens und der bisherigen Ergebnisse für die Bürgermeister und infolge Übergabe der Steckbriefe der Erweiterungs- und Neulflächenpotenziale an die Städte und Gemeinden zur kommunalen Vorort-Abwägung
bis 3. Quartal	Rückmeldungen zu den Steckbriefen und Eigenentwicklungsvorstellungen der Städte und Gemeinden
13.10.2020	Rücksprache mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Südwestthüringen zum Gewichtungsansatz der kreislich bedeutenden Flächen und der zukünftigen Schwerpunkte der Entwicklung in der Region
November 2020	Abschluss des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (Text und Übersichten) und Beschluss durch den Kreistag im Dezember 2020
<b>2021 ff.</b>	
Fortschreibung der Flächenentwicklung	

Abb. 14: Zeitschiene Bestandserhebung und Frei- und Potenzialflächenfindung

Quelle: Eigene Darstellung

## 4.1 Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

### 4.1.1 Auswertung der Freiflächen

#### 4.1.1.1 Bebauungspläne

Grundlage für die Auswertung der Freiflächenpotenziale im Bestand waren die Geltungsbereiche der 66 Bebauungspläne mit GE/GI-Nutzung<sup>12</sup> im Wartburgkreis. Diese wurden digitalisiert und als Bestandsgebiete in das GIS der Kreisverwaltung übernommen.

Nachfolgend eine Auswertung der Eckdaten der Geltungsbereiche nach Gemeinden geordnet<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Die Bebauungspläne mit GE/GI-Charakter stammen im Wartburgkreis größtenteils aus den 1990er Jahren. Eine Reihe der Geltungsbereiche der Bebauungspläne umfassen neben der gewerblichen Nutzung auch teils im Plan ausgewiesene, teils über die Jahre hineingewachsene Mischgebiete und Wohnbauflächen sowie Kleingartenanlagen usw. Neben vielfältigen Nutzungskonflikten und teils grenzwertigen Immissionsbelastungen gibt es teilweise auch rechtliche Konflikte auf Flächen, wie z.B. verbliebene Bergbaurechte auf der Fläche des „Industrie- und Gewerbeparks Merkers“, die eine Flächenentwicklung hemmen. Fehlende Bebauungspläne für GE/GI-Standorte sind kein Einzelfall. Auch die ausgebliebene Umsetzung von an vorhandene Bebauungspläne gebundene A+E-Maßnahmen kommt nicht sehr selten vor, wie auch die Neuüberplanung von nicht umgesetzten A+E-Maßnahmen. Eine Erhebung, Auswertung und möglichst sukzessive Aufarbeitung dieser Sachverhalte sollte im Rahmen eines langfristig angelegten Flächenmanagements in der Kreisplanung der Kreisverwaltung erfolgen.

<sup>13</sup> Ein „Sonderfall“ stellt in dieser Kategorie z.B. das Bestandsgebiet „Industrie- und Gewerbepark Merkers“ dar, das trotz „fehlendem“ Bebauungsplan, da es sich um einen aus dem Bestand entwickelten Altstandort handelt, aufgrund seiner Flächengröße und Bedeutung für den Kreis mit aufgenommen wurde.

Eckdaten zu den B-Plan-Geltungsbereichen in ha <sup>14</sup>							
Gemeinde	Anzahl	min	max	range	mean	median	sum
Amt Creuzburg	7	0,6	17,0	16,4	4,9	2,3	34,0
Bad Liebenstein	1	51,3	51,3	0,0	51,3	51,3	51,3
Bad Salzungen	9	1,5	63,7	62,2	19,0	9,8	170,8
Barchfeld-Immelborn	3	15,2	79,4	64,2	38,8	21,9	116,5
Buttlar	1	11,9	11,9	0,0	11,9	11,9	11,9
Dermbach	4	2,2	14,8	12,7	8,2	7,8	32,6
Empfertshausen	1	5,8	5,8	0,0	5,8	5,8	5,8
Frankenroda	1	0,8	0,8	0,0	0,8	0,8	0,8
Geisa	2	14,9	24,8	9,8	19,8	19,8	39,7
Gerstungen	9	3,9	25,4	21,6	13,6	10,8	122,5
Hörselberg-Hainich	4	18,7	401,2	382,5	128,9	47,9	515,7
Krauthausen	2	6,7	60,0	53,3	33,3	33,3	66,6
Krayenberggemeinde	4	5,3	39,6	34,3	16,5	10,5	65,8
Lauterbach	1	2,3	2,3	0,0	2,3	2,3	2,3
Ruhla	3	0,9	8,1	7,2	3,8	2,2	11,3
Seebach	1	24,0	24,0	0,0	24,0	24,0	24,0
Treffurt	3	1,3	14,6	13,3	7,7	7,4	23,2
Untereibach	2	9,5	29,0	19,5	19,2	19,2	38,5
Vacha	2	4,0	30,4	26,4	17,2	17,2	34,4
Werra-Suhl-Tal	3	6,4	56,6	50,2	31,1	30,2	93,3
Wutha-Farnroda	3	9,6	33,8	24,1	21,7	21,8	65,1
<b>Summe bzw. Mittelwert</b>	<b>66</b>	<b>9,4</b>	<b>47,4</b>	<b>38,0</b>	<b>22,8</b>	<b>17,1</b>	<b>1.526,0</b>

Abb. 15: Auswertung der Eckdaten der Geltungsbereiche nach Gemeinden

Quelle: Eigene Erhebung und Auswertung

#### 4.1.1.2 Flächennutzungspläne

In Ergänzung zu den Geltungsbereichen der Bebauungspläne wurden ebenfalls 61 Flächen mit der Nutzungsausweisung „Gewerbe“ (insg. 697 ha) aus 11 Flächennutzungsplänen<sup>15</sup> (bis Stand

<sup>14</sup> min = kleinste Fläche; max = größte Fläche; range = Spanne zwischen größter und kleinster Fläche; mean = Mittelwert; Median = Zentralwert; sum = Summe

<sup>15</sup> wo vorhanden

2019) digitalisiert und in das GIS übernommen. Diese Flächen sind ebenfalls mit einigen Eckdaten nachfolgend nach Gemeinden geordnet aufgelistet.

Gemeinde	aus FNP	Jahr	Fl.-Anz.	Eckdaten zu den Flächen in ha <sup>16</sup>					
				min	max	range	mean	median	sum
Bad Salzungen	7. Änderung	2017	9	1,1	45,4	44,3	15,4	8,7	138,3
	Frauensee	2005	1	6,0	6,0	0,0	6,0	6,0	6,0
Dermbach	4. Änderung	2019	5	0,5	25,5	25,1	6,1	1,5	30,3
Geisa	3. Änderung	2017	3	2,1	40,9	38,8	16,5	6,6	49,5
	4. Änderung <sup>17</sup>	-	1	11,7	11,7	0	11,7	11,7	11,7
Krayenberggemeinde	Krayenberggemeinde	2017	5	1,2	86,0	84,8	18,9	2,7	94,3
	Dorndorf	2010	2	2,7	14,1	11,5	8,4	8,4	16,8
Leimbach	1. Änderung	2014	11	0,7	8,9	8,2	4,1	3,4	45,1
Ruhla	Erbstromtal	2007	8	0,7	30,1	29,5	10,9	8,4	87,1
Untereibach	Untereibach	2017	4	6,9	28,7	21,9	17,6	17,5	70,5
Vacha	Vacha	2009	6	0,5	36,6	36,1	7,8	2,2	46,7
Werra-Suhl-Tal	VG Berka / Werra	2005	6	0,6	60,7	60,1	16,8	9,4	100,6
<b>Summe bzw. Mittelwert</b>			<b>61</b>	<b>2,9</b>	<b>32,9</b>	<b>30,0</b>	<b>11,7</b>	<b>7,5</b>	<b>696,9</b>

Abb. 16: Auswertung der Eckdaten der FNP „Gewerbe“-Flächen nach Gemeinden

Quelle: Eigene Erhebung und Auswertung

#### 4.1.1.3 Zusammenstellung, Abgleich und Klassifizierung der Freiflächen

Die von den Gemeinden gemeldeten Freiflächen in den Bestandsgebieten wurden digitalisiert. Infolge fand ein Abgleich der Freiflächen über digitale Orthofotos (DOP) und den ALKIS-Datensätzen (Flurstücke) statt. Dieser zeigte auf, dass der Umfang und die Tiefe der Rückmeldung bei den einzelnen Gemeinden sehr heterogen war, teilweise haben Gemeinden auch nur Freiflächen in Bestandsgebieten zurückgemeldet, die im Gemeindeeigentum liegen. Öfters gab es nur geschätzte Angaben zur Größe der Flächen. Deshalb wurden die Freiflächen im Abgleich mit den gesetzlichen, raumordnerischen und standortspezifischen Konfliktfaktoren (z.B. Hochwasser, § 15 Biotop, Geländeneigung, ausgewiesene A+E-Maßnahmen uvm.) ergänzt. Auch die Eigentumsverhältnisse wurden dabei abgeglichen, so dass z.B. ein unternehmenseigenes Flurstück in Benachbarung zum Unternehmensstandort nicht als potenziell verfügbare und vermarktbar Freifläche eingestuft wurde.

<sup>16</sup> min = kleinste Fläche; max = größte Fläche; range = Spanne zwischen größter und kleinster Fläche; mean = Mittelwert; Median = Zentralwert; sum = Summe

<sup>17</sup> Aufstellungsbeschluss Nr. 01/10/2018 des Stadtrates Geisa vom 27.11.2018 zur 4. Änderung des FNP der Stadt Geisa

Anschließend wurden die Freiflächenpotenziale innerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) ermittelt. Das betrifft Flächen, die nicht innerhalb der Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne liegen, jedoch durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche „Gewerbe“ ausgewiesen sind. Für diese planungsrechtlich gesicherten Freiflächen fand ebenfalls der Konfliktabgleich, wie bei den Bebauungsplan-Freiflächen, statt.

Zusätzlich wurden auch die Flächen der Aufstellungsbeschlüsse des Gemeinderates der Gemeinde Gerstungen zur Änderung des Bebauungsplans „Oberhalb der Bahn“<sup>18</sup> und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberhalb der Bahn 2“<sup>19</sup> mit als Freiflächenpotenziale aufgenommen.

Die Stadt Treffurt (in Baugebietstyp: Dorfgebiet) meldete eine und die Gemeinde Wutha-Farnroda (in Baugebietstyp: gemischte Baufläche - nach FNP) meldete zwei brachliegende Flächen im Siedlungsbestand als gewerblich nutzbare Freiflächen an. Die Stadt Treffurt meldete zudem noch 9 Altstandorte<sup>20</sup>, teils innerhalb der Siedlung, teils außerhalb. Die Stadt Bad Liebenstein meldete die zwei Altstandorte „ehemalige Kammgarnspinnerei“ und Industriequartier „Pfeifen und Holz“. Diese beiden Altstandorte im Ortsteil Schweina eignen sich zudem besonders für die zunehmende Tendenz wirtschaftlicher Entwicklung zu innovativen Unternehmensgründungen sowie technologieorientierten und digital arbeitenden Unternehmen im Sinne der Leitvorstellungen des LEP 2025 Thüringens (siehe Punkt 4). Diese Entwicklungszielsetzung hat Bad Liebenstein für u.a. diese Flächen bereits im integrierten Stadtentwicklungskonzept (2016) und im Rahmenplan zur Entwicklung der Ortsmitte (2019) verankert.

Über die B-Plan-Geltungsbereiche und die FNP-Gewerbe-Ausweisung hinausgehende Ausweisungen der raumordnerischen Ziele „Großflächige Industrieansiedlungen“ und „Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen“ des Regionalplans Südwestthüringen wurden bei Relevanz der Größe der Restflächen im Rahmen der Auswertungen zum „Neuen Erweiterungs- und Neufächenpotenzial“ berücksichtigt.<sup>21</sup>

Insgesamt wurden so rd. 350 ha Freiflächen im Bestand<sup>22</sup> des Wartburgkreises ermittelt und digitalisiert. Die Anzahl der Flächen (121) ist dabei relativ, da es sich sowohl um einzelne

---

<sup>18</sup> Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Gerstungen zur Änderung des Geltungsbereichs des B-Plans „Oberhalb der Bahn“ vom 12.03.2020

<sup>19</sup> Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Gerstungen zum B-Plan „Oberhalb der Bahn 2“ vom 27.09.2018

<sup>20</sup> Teilweise noch in Nutzung, aber perspektivisch Altstandortpotenzial.

<sup>21</sup> Dies betraf Erweiterungspotenzialflächen südlich des Bestandsgebietes „Industriegebiet Eisenach-Kindel“, die von der Gemeinde Hørselberg-Hainich bestätigt wurden und östlich an das Bestandsgebiet „Industrie- und Gewerbepark Merkers“ angrenzende interkommunale Flächen (Krayenberggemeinde und Bad Salzungen), die aber von beiden betroffenen Gemeinden nicht verfolgt werden wollten.

<sup>22</sup> Die Flächengröße und Form orientiert sich in erster Linie nach der tatsächlichen Landbedeckung (aktuelle DOP-Orthofotos mit 20 cm Auflösung) und nach dem Zuschnitt der Flurstücksparzellen (ALKIS). Die Flächenform muss nicht zwingend der Nutzungsflächenvorgabe des jeweiligen Bebauungsplans entsprechen. Zur konkreten Inanspruchnahme der Freiflächen kann eine Anpassung an die Vorgaben des Bebauungsplans oder eine Änderung des Bebauungsplans notwendig sein. Die Nutzungsflächenvorgaben der Bebauungspläne sind mit erhoben und digitalisiert worden und können zu der jeweiligen Freifläche direkt im GIS abgefragt werden.

Flurstücke, als auch um Flächenkomplexe handelt<sup>23</sup> und die Einstufung einer konkreten Abgrenzung schlussendlich vom tatsächlichen Umsetzungsbedarf und dem entsprechenden Flächenanspruch abhängig ist.

Die Freiflächenpotenziale wurden wie folgt klassifiziert:

1. Altstandorte (AS): rd. 25 ha
2. Freiflächen im B-Plan-Bestand (fBB): rd. 267 ha
3. B-Plan Erweiterungsflächen<sup>24</sup> (zu fBB): rd. 16 ha
4. Erweiterungsflächen nach FNP (eFF): rd. 40 ha
5. sonstige Freiflächen im Siedlungsbestand<sup>25</sup> (sFSB): rd. 1,5 ha

Nachfolgend eine Übersicht der Freiflächen im Bestand mit Eckdaten nach Gemeinden:

---

<sup>23</sup> Teilweise gibt es auch Flächenkomplexe, die sich durch bereits vorhandene Wegeparzellen aufgliedern, da die Grundlage der Flächenübernahme die Flurstücksgeometrien (ALKIS) waren. Wo aber noch keine Erschließung vorliegt, dort gibt es auch keine Flächenunterteilung.

<sup>24</sup> betrifft die Aufstellungsbeschlüsse des Gemeinderates der Gemeinde Gerstungen

<sup>25</sup> Sonderfall unter den Freiflächen

Gemeinde	Art der Fläche	Anzahl	Eckdaten zu den Freiflächen in ha <sup>26</sup>					
			min	max	range	mean	median	sum
Amt Creuzburg	Freifläche im B-Plan-Bestand	2	0,4	1,0	0,6	0,7	0,7	1,3
Bad Liebenstein	Altstandort	2	1,1	1,24	0,1	1,2	1,2	2,4
Bad Salzungen	Freifläche im B-Plan-Bestand	13	1,3	28,9	27,6	6,2	2,3	80,3
Barchfeld-Immelborn	Freifläche im B-Plan-Bestand	8	0,4	3,8	3,4	1,6	1,3	13,0
Dermbach	Freifläche im B-Plan-Bestand	6	0,4	1,9	1,6	0,9	0,6	5,5
	Erweiterungsfläche nach FNP	1	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,2
Geisa	Freifläche im B-Plan-Bestand	3	0,6	1,0	0,4	0,8	0,8	2,3
	Erweiterungsfläche nach FNP <sup>27</sup>	2	1,3	11,7	10,4	6,5	6,5	13,0
Gerstungen	Freifläche im B-Plan-Bestand	4	0,6	16,3	15,7	4,6	0,8	18,4
	B-Plan Erweiterungsfläche	3	0,2	15,5	15,3	5,4	0,4	16,1
Hörselberg-Hainich	Freifläche im B-Plan-Bestand	16	0,8	34,8	34,0	5,2	2,3	82,9
Krauthausen	Freifläche im B-Plan-Bestand	5	0,4	1,2	0,9	0,8	0,8	3,9
Krayenberggemeinde	Freifläche im B-Plan-Bestand	10	0,1	4,9	4,8	2,3	2,4	23,3
Leimbach	Erweiterungsfläche nach FNP	7	0,3	2,0	1,7	1,2	1,3	8,1
Ruhla	Freifläche im B-Plan-Bestand	4	0,1	1,2	1,1	0,5	0,4	2,2
Seebach	Freifläche im B-Plan-Bestand	1	1,0	1,0	0,0	1,0	1,0	1,0
	Erweiterungsfläche nach FNP	1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
Treffurt	Altstandort <sup>28</sup>	9	0,9	5,0	4,1	2,6	2,3	23,0
	Freifläche im B-Plan-Bestand <sup>29</sup>	1	0,5	0,5	0,0	0,5	0,5	0,5
	sonstige Freifläche im Siedlungsbestand <sup>30</sup>	1	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,2
Untereibach	Freifläche im B-Plan-Bestand	5	0,7	3,0	2,3	1,6	1,3	7,9
Vacha	Freifläche im B-Plan-Bestand	3	0,1	4,0	3,9	1,6	0,6	4,7
	Erweiterungsfläche nach FNP	1	5,1	5,1	0,0	5,1	5,1	5,1
Werra-Suhl-Tal	Freifläche im B-Plan-Bestand	5	0,4	7,9	7,5	3,6	1,9	18,0
	Erweiterungsfläche nach FNP	4	0,8	8,7	7,9	3,3	1,9	13,3
Wiesenthal	Erweiterungsfläche nach FNP	1	0,6	0,6	0,0	0,6	0,6	0,6
Wutha-Farnroda	sonstige Freifläche im Siedlungsbestand	2	0,6	0,6	0,0	0,6	0,6	1,3
	Freifläche im B-Plan-Bestand	1	2,2	2,2	0,0	2,2	2,2	2,2
<b>Summe bzw. MW</b>		<b>(121)</b>	<b>0,8</b>	<b>5,9</b>	<b>5,1</b>	<b>2,2</b>	<b>0,9</b>	<b>350,8</b>

Abb. 17: Auswertung der Eckdaten der Freiflächen nach Gemeinden

Quelle: Eigene Erhebung und Auswertung

#### 4.1.2 Abgleich der Freiflächen mit dem Regionalplan Südwestthüringen

Die Freiflächen wurden mit dem rechtskräftigen Regionalplan Südwestthüringen (RP SWT) von 2012 und dem 1. Entwurf des RP SWT von 2018 abgeglichen und etwaige Flächenkonflikte und raumordnerische Ausweisungen den Teilflächen in den digitalisierten Geodaten als Tabellenattribute zugewiesen.

<sup>26</sup> min = kleinste Fläche; max = größte Fläche; range = Spanne zwischen größter und kleinster Fläche; mean = Mittelwert; Median = Zentralwert; sum = Summe

<sup>27</sup> Eine Fläche nach Aufstellungsbeschluss Nr. 01/10/2018 des Stadtrates Geisa vom 27.11.2018 zur 4. Änderung des FNP der Stadt Geisa (Erweiterung Bestandsgebiet Nord und Mitte - Schleidsberg). Die Flächen befinden sich im BR Rhön Zone III und im LSG Thüringische Rhön.

<sup>28</sup> Teilweise noch in Nutzung, aber perspektivisch Altstandortpotenzial.

<sup>29</sup> Eine Freifläche an der Uferstraße im Bestandsgebiet „Ziddelrasen“ (Altstandort ohne B-Plan) in Überschwemmungsgebiet der Werra.

<sup>30</sup> LEG-Fläche im Siedlungsbestand, vermutl. perspektivisch eher Wohnnutzung in Baugebietstyp Dorfgebiet.

Unstimmigkeiten in den Veränderungen des Ausweisungsstandes des rechtskräftigen RP SWT 2012 gegenüber dem Entwurf von 2018 gegenüber den Freiflächen lassen sich im „Wachstum“ der Vorrangflächen „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ im Entwurf des RP SWT 2018 in Flächen ohne Ausweisung nach RP SWT 2012 hinein erkennen. Im Bestandsgebiet "Industrie- und Gewerbegebiet Vacha/ Oberzella" (Gemeinde Vacha) betrifft das eine über 5 ha große, nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Fläche, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2009) der Gemeinde Vacha als Entwicklungsfläche „Gewerbe“ ausgewiesen ist und auf der Webseite der Gemeinde als Gebietserweiterungsfläche zum Verkauf angeboten wird. Östlich von Berka/Werra (Gemeinde Werra-Suhl-Tal), östlich im Anschluss an das Bestandsgebiet „Am Eichelberg“ und südlich an das Bestandsgebiet „Auf der Dornenhecke“ angrenzend betrifft das ebenfalls eine im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2005) der Gemeinde als Entwicklungsfläche „Gewerbe“ ausgewiesene Fläche mit einer Größe von 10,75 ha. Auch eine durch den rechtskräftigen FNP gesicherte Freifläche mit einer Größe von 8.300 m<sup>2</sup>, südlich an das Bestandsgebiet „An der Straße“ in Herda (Gemeinde Werra-Suhl-Tal) angrenzend, ist vom Wachstum der landwirtschaftlichen Vorrangflächen im Entwurf des RP SWT (2018) voll betroffen.

Im „Gewerbe- und Industriegebiet Sättelstädt“ (Gemeinde Hörselberg-Hainich) betrifft dieses Wachstum eine Freifläche innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Größe von 6.300 m<sup>2</sup>. Westlich direkt anschließend an diese Fläche ist eine weitere Freifläche mit einer Größe von 6.800 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vom Wachstum der Ausweisung „Vorrang Freiraumsicherung“ betroffen.

Auch ein Teil (fast 15,5 ha) der als östliche Erweiterungsfläche<sup>31</sup> innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industriegebiet Eisenach-Kindel“ verfolgten Freifläche<sup>32</sup> fällt dem „Vorrang Freiraumsicherung“ zum Opfer.

Insgesamt sind vom Wachstum der Flächen „Vorrang Landwirtschaftliche Bodennutzung“ über 15,84 ha und vom Wachstum der Flächen „Vorrang Freiraumsicherung“ 16,15 ha von den planungsrechtlich gesicherten Freiflächen im Wartburgkreis betroffen.

Die Ausweisung von Vorrangflächen entspricht einer Zielsetzung der Raumordnung, was zur Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens<sup>33</sup> führt, wenn diese Freiflächen, die durch Planungsrecht eigentlich gesichert sind, der konkreten gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Regionale Planungsgemeinschaft wird davon in Kenntnis gesetzt.

---

<sup>31</sup> Aktuell ist jedoch noch unklar, ob die östliche Erweiterungsfläche aufgrund des Konfliktes mit zahlreichen § 15 – Biotopen (nach ThürNatG) weiter verfolgt wird. (Stand November 2020)

<sup>32</sup> größtenteils im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Sondergebiet“ ausgewiesen

<sup>33</sup> außer die Abweichung bewegt sich im Toleranzbereich des Maßstabs des RP, was im Fall der Freiflächen nicht gegeben ist (bei den Freiflächen im „Gewerbe- und Industriegebiet Sättelstädt“ muss auch der Flächenzusammenhang mit den neuen Erweiterungspotenzialflächen außerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt werden)

## 4.2 Neues Erweiterungs- und Neufächenpotenzial

### 4.2.1 Ermittlung der neuen Potenzialflächen

#### 4.2.1.1 Großräumige Betrachtung: Grundsätzlich geeignete Potenzialbereiche

Methodisch wurde zur Findung des neuen Erweiterungs- und Neufächenpotenzials so vorgegangen, dass als Ausgangsflächen die grundsätzlich geeigneten Potenzialbereiche für den Wartburgkreis ermittelt worden sind. Dafür wurde die Erreichbarkeit und die Geländeneigung flächendeckend ausgewertet und über eine Verschneidungsmatrix zu einer Bewertung der grundsätzlichen Eignung zusammengeführt.

Als Flächen mit grundsätzlich geeigneter Geländeneigung wurden alle Bereiche aus einem im GIS generierten Geländemodell DGM5<sup>34</sup> extrahiert die folgender Klassifizierung entsprechen:

1. sehr gute Geländeeigung: Flächen mit einer Geländeneigung  $\leq 5$  %
2. mittlere Geländeeigung: Flächen mit einer Geländeneigung  $> 5$  bis  $\leq 7,5$  %
3. bedingte Geländeeigung: Flächen mit einer Geländeneigung  $> 7,5$  bis  $\leq 10$  %

Die mittlere und bedingte Klasse wurden mit betrachtet, um eine möglichst große Flächenauswahl für die Ausgangsflächen zu erhalten. Die nachfolgende Abbildung zeigt entsprechend eine Übersicht der Flächen mit grundsätzlich geeigneter Geländeneigung.

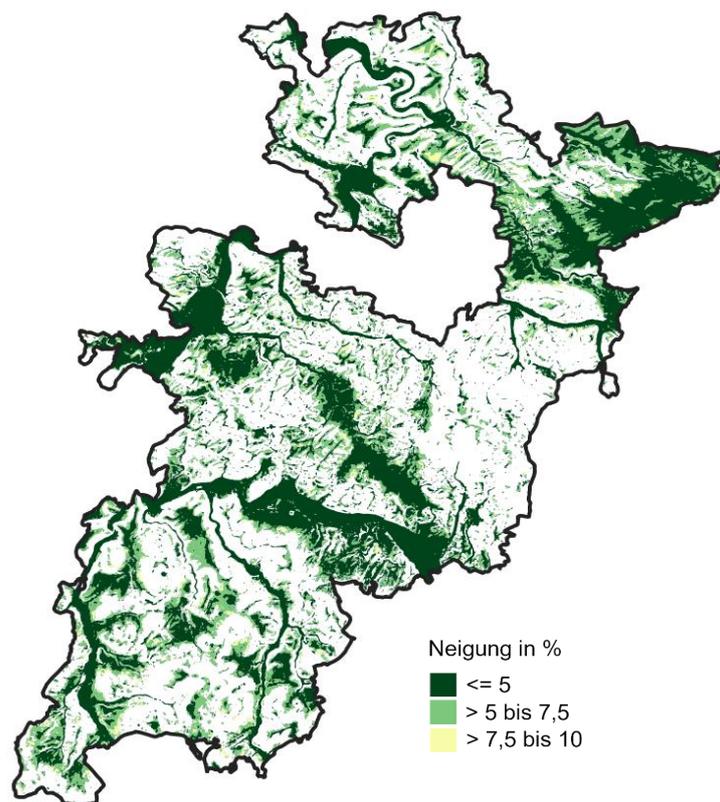


Abb. 18: Übersicht der grundsätzlich geeigneten Geländeneigungen im Wartburgkreis

Quelle: Eigene Erstellung, Auswertung und Darstellung

<sup>34</sup> Es handelt sich um ein Derivat mit 5 m Zellaufösung aus den Landesgeländemodellen DGM1 und DGM2 (GDI-TH), die nur anteilig für den gesamten Wartburgkreis vorlagen.

Die grundsätzlich geeignete Verkehrsanbindung ergibt sich aus der nachfolgenden Klassifizierung der Lagegunst der Standorte des gesamten Kreises<sup>35</sup> und der anschließenden Verschneidung:

**Klassifizierung der Lagegunst „Erreichbarkeit Bundesautobahn“**

1. gute Erreichbarkeit: Flächen mit einer Entfernung zur Bundesautobahn < 1.500 m
2. mittlere Erreichbarkeit: Flächen mit einer Entfernung zur Bundesautobahn von 1.500 bis 5.000 m
3. schlechte Erreichbarkeit: Flächen mit einer Entfernung zur Bundesautobahn > 5.000 m

**Klassifizierung der Lagegunst „Erreichbarkeit Bundesstraße“**

1. gute Erreichbarkeit: Flächen mit einer Entfernung zu mind. einer Bundesstraße < 250 m
2. mittlere Erreichbarkeit: Flächen mit einer Entfernung zu mind. einer Bundesstraße von 250 bis 1.000 m
3. schlechte Erreichbarkeit: Flächen mit einer Entfernung zu mind. einer Bundesstraße > 1.000 m

Die Klassifizierung der Lagegunst „Bundesautobahn und Bundesstraße“ wurde über folgende Verschneidungsmatrix zur grundsätzlichen Flächeneignung „Verkehrsanbindung“ verschnitten<sup>36</sup>:

		Lagegunst Bundesautobahn		
		< 1.500 m	1.500 bis 5.000 m	> 5.000 m
Lagegunst Bundesstraße	< 250 m	sehr gut	sehr gut	gut
	250 bis 1.000 m	sehr gut	gut	mittel
	> 1.000 m	gut	mittel	schlecht

Abb. 19: Verschneidungsmatrix zur Bewertung der Verkehrsanbindung

Quelle: Eigene Einteilung und Darstellung

Die Klassifizierung der Lagegunst „Bundesautobahn und Bundesstraße“ wurde in das GIS übertragen und räumlich verschnitten zur Bewertung der grundsätzlichen Flächeneignung „Verkehrsanbindung“ für den Wartburgkreis, die in nachfolgender Abbildung dargestellt ist.

<sup>35</sup> Die Lagegunst wurde potenziell ausgewertet und orientiert sich nicht nur an vorhandenen Auf- und Abfahrten (Bundesautobahn) und an bereits bestehenden Zufahrtsstraßen (zu Bundesstraßen), da je nach Standort ggf. auch neue Zuwegungen und Auffahrten geschaffen werden könnten.

<sup>36</sup> Die jeweils höhere Bewertung schlägt in der Verschneidungsmatrix durch, wenn sich kein klares Mittel bilden lässt.

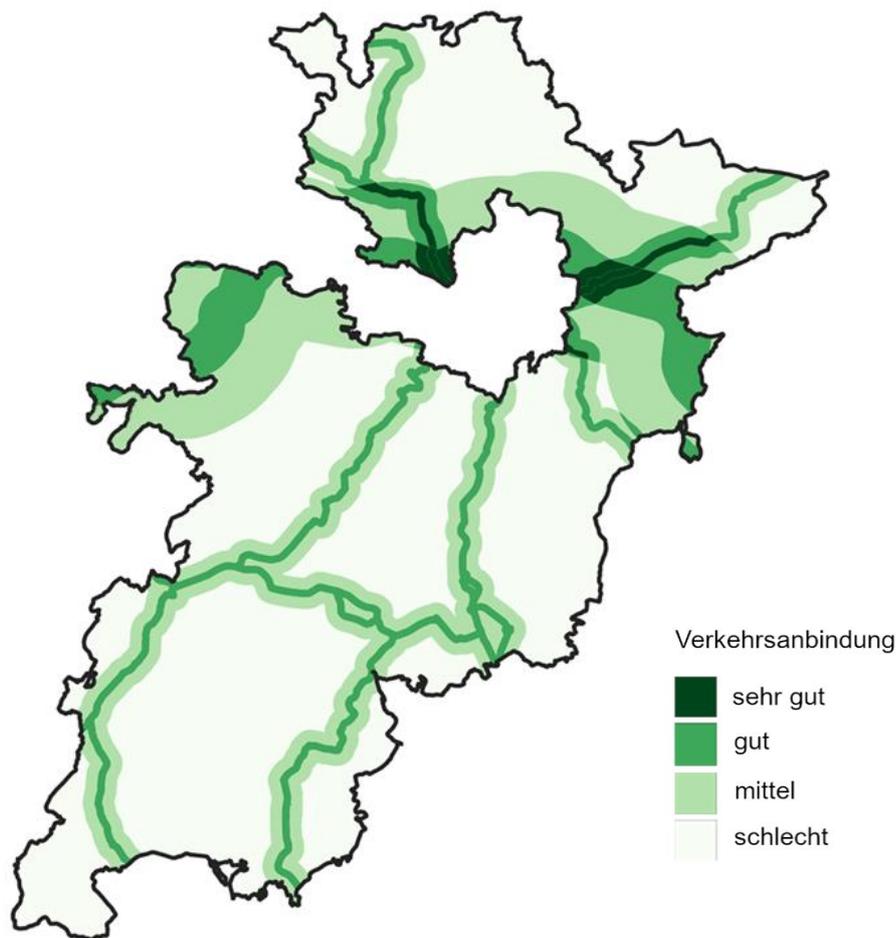


Abb. 20: Übersicht der grundsätzlichen Flächeneignung „Verkehrsanbindung“ im Wartburgkreis

Quelle: Eigene Erstellung, Auswertung und Darstellung

Die Verschneidung der Bewertung der Verkehrsanbindung und der Geländeeignung ergibt nach folgender Verschneidungsmatrix die Bewertung der grundsätzlichen Potenzialflächeneignung<sup>37</sup>:

		Verkehrsanbindung			
		sehr gut	gut	mittel	schlecht
Neigungs- eignung	sehr gut	sehr gut	sehr gut	gut	mittel
	mittel	sehr gut	gut	mittel	bedingt
	bedingt	gut	mittel	mittel	bedingt

Abb. 21: Verschneidungsmatrix zur Bewertung der grundsätzlichen Potenzialflächeneignung

Quelle: Eigene Einteilung und Darstellung

<sup>37</sup> Die jeweils höhere Bewertung schlägt in der Verschneidungsmatrix durch, wenn sich kein klares Mittel bilden lässt. Darüber hinaus wurde, v.a. bei sehr guter und bei schlechter Verkehrsanbindung, die Verkehrsanbindung höher als die Neigungseignung gewichtet, da eher bedingte Geländebedingungen kein ausschließlicher Hinderungsgrund ist, sondern bloßen Mehraufwand für die Flächenvorbereitung bedeutet.

In der räumlichen Umsetzung im GIS ergibt die bewertende Verschneidung in nachfolgender Übersicht dargestellte Verteilung der grundsätzlichen Potenzialflächeneignung für den Wartburgkreis.

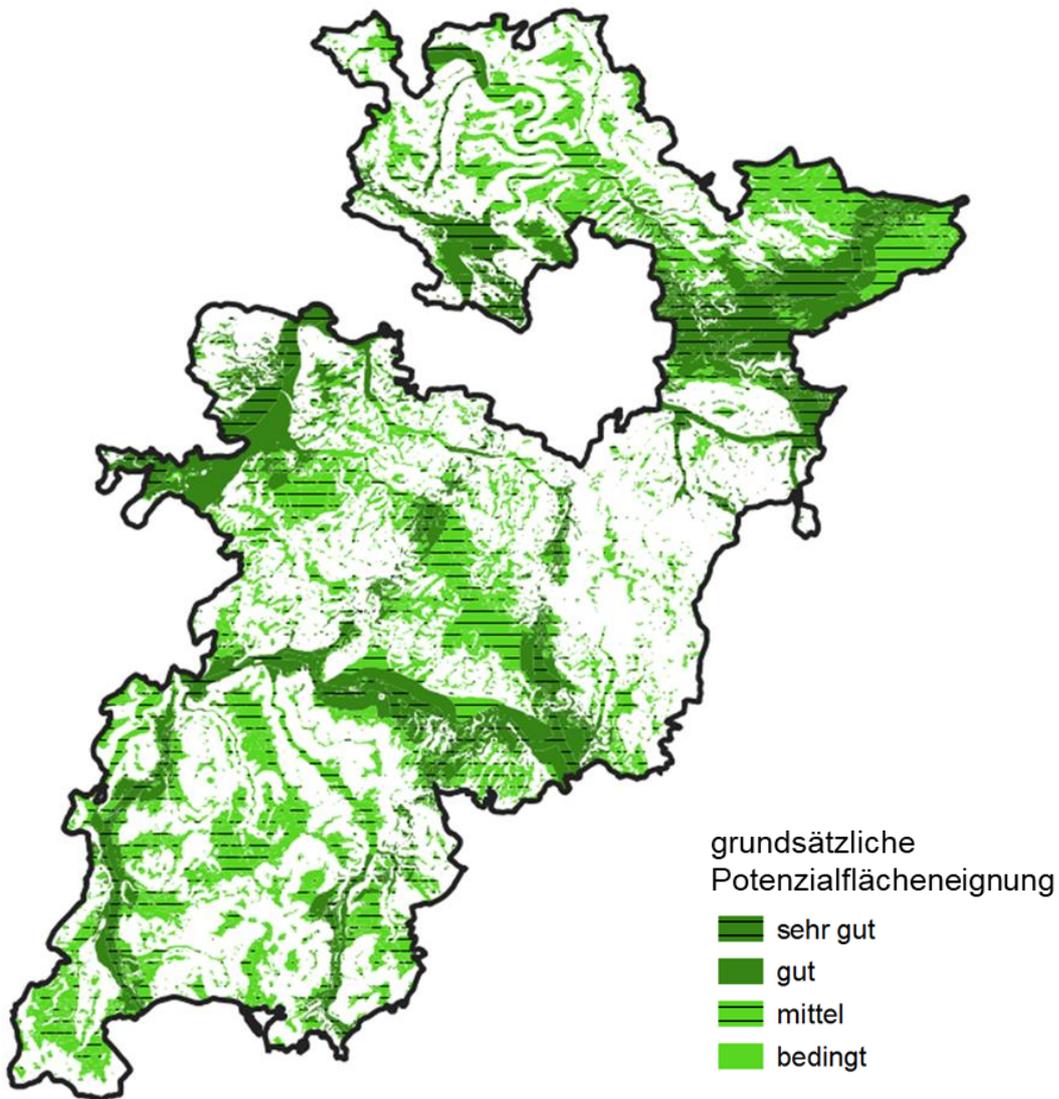


Abb. 22: Übersicht der grundsätzlichen Potenzialflächeneignung im Wartburgkreis

Quelle: Eigene Erstellung, Auswertung und Darstellung

Die grundsätzliche Potenzialflächeneignung wurde mit nachfolgenden 23 Ausschluss- und Restriktionskriterien verschnitten, um in der großräumigen Betrachtung möglichst konfliktarme Bereiche zu extrahieren<sup>38</sup>:

<b>Ausgangsflächen: grundsätzliche Potenzialflächeneignung<sup>39</sup></b>		
<i>lfd.Nr.</i>		<b><i>Ausschluss- und Restriktionskriterien</i></b>
1	<i>abzüglich</i>	<b>§15-Flächen (ThürNatG)</b>
2	<i>abzüglich</i>	<b>Biosphärenreservat (Kern- u. Entwicklungszonen)</b>
3	<i>abzüglich</i>	<b>EG-Vogelschutzgebiet (SPA)</b>
4	<i>abzüglich</i>	<b>Feuchtgebiet internationaler Bedeutung (Ramsar)</b>
5	<i>abzüglich</i>	<b>FFH-Gebiet</b>
6	<i>abzüglich</i>	<b>FND / GLB</b>
7	<i>abzüglich</i>	<b>Gewässerfläche (stehend / fließend)</b>
8	<i>abzüglich</i>	<b>Landschaftsschutzgebiet</b>
9	<i>abzüglich</i>	<b>Nationales Naturmonument Grünes Band</b>
10	<i>abzüglich</i>	<b>Nationalpark</b>
11	<i>abzüglich</i>	<b>Naturpark</b>
12	<i>abzüglich</i>	<b>Naturschutzgebiet</b>
13	<i>abzüglich</i>	<b>Trinkwasserschutzzone I u. II</b>
14	<i>abzüglich</i>	<b>Wald</b>
		<b>Vorranggebiete RP SWT 2012</b>
15	<i>abzüglich</i>	Freiraumsicherung
16	<i>abzüglich</i>	Hochwasserrisiko (+ HQ200)
17	<i>abzüglich</i>	Landwirtschaftliche Bodennutzung
18	<i>abzüglich</i>	Militärische Liegenschaften
19	<i>abzüglich</i>	Rohstoffabbau
20	<i>abzüglich</i>	Waldmehrung
21	<i>abzüglich</i>	Windenergie
22	<i>abzüglich</i>	<b>100 m Puffer Bundesautobahn (nicht bebaubarer Bereich)</b>
23	<i>abzüglich</i>	<b>100 m Puffer Trassenfreihaltung Korridor</b>

Abb. 23: Übersicht der von den Ausgangsflächen zu subtrahierenden Ausschluss- und Restriktionskriterien

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Darstellung

Aus der Zusammenführung der Ausschluss- und Restriktionskriterien im GIS ergeben sich die in nachfolgender Abbildung dargestellten Ausschluss- (rot) und Weißflächen (weiß).<sup>40</sup>

<sup>38</sup> Als Sonderfall wurden Bereiche mit Vorrang Landwirtschaftlicher Bodennutzung und Vorrang Freiraumsicherung (beides Ziele der Raumordnung) aufgrund von Entwicklungsbestrebungen der Gemeinde Gerstungen für Teilflächen ausgeklammert.

Für die Umsetzung der Vorhaben bedarf es deshalb voraussichtlich eines raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens.

<sup>39</sup> sehr gut, gut, mittel und bedingt geeignete Flächen

<sup>40</sup> In der Gemeinde Gerstungen sind als Sonderfall einzelne Flächen als Weißflächen übernommen worden die dem Ausschlusskriterium Vorrang Landwirtschaftliche Bodennutzung (RP SWT 2012) entsprechen.



Abb. 24: Übersicht der Ausschluss- (grau) und Weißflächen (weiß) im Wartburgkreis

Quelle: Eigene Erstellung und Darstellung

Als Ergebnis der räumlichen Verschneidung der grundsätzlichen Potenzialflächeneignung mit den Ausschluss- und Restriktionskriterien im GIS blieben etwas über 7.200 ha mit grundsätzlicher Potenzialflächeneignung in den entsprechenden Weißflächen im Wartburgkreis übrig.<sup>41</sup>

An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass auf den im Rahmen der großräumigen Betrachtung der „Ermittlung neuer Potenzialflächen“ ausgeschlossenen Flächen nicht per se eine gewerbliche Entwicklung auszuschließen ist. Der Flächenausschluss im Rahmen der Potenzialflächenfindung dient hier lediglich dazu die im aktuellen gesetzlichen und raumordnerischen Rahmen möglichst konflikt- und restriktionsarmen Flächen zu ermitteln. Vor allem die Gewerbeentwicklung in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön, den Landschaftsschutzgebieten und in den Naturparks bedarf einer gesonderten Betrachtung, da hier die Flächenentwicklung besonders unter dem Ziel der Nachhaltigkeit sowie der Siedlungs- / Landschafts- und allgemein Naturverträglichkeit steht. Zur Berücksichtigung auch dieser Bereiche wurde auf der Bürgermeisterberatung am 29.01.2020 beschlossen allen Gemeinden des Wartburgkreises zusätzlich zu den erarbeiteten Steckbriefen der neuen Potenzialflächen die grundsätzliche Potenzialflächeneignung ohne die Ausschluss- und Restriktionskriterien als Karte je Gemarkung (insgesamt 192 Karten) zu übergeben, um so auch Eigenentwicklungsvorhaben oder Suchräume an die Kreisverwaltung zur ggf. anschließenden

---

41

Flächenkonkretisierung außerhalb der Weißflächen zurückmelden zu können. Im Naturpark Eichsfeld - Hainich – Werratal sind Entwicklungsabsichten für die Stadt Treffurt, den Ortsteil Mihla der Stadt Amt Creuzburg und den Ortsteil Reichenbach der Gemeinde Hørselberg-Hainich gemeldet worden. Im Naturpark Thüringer Wald hat die Gemeinde Wutha-Farnroda ebenfalls einen Suchraum zurückgemeldet, der in Abstimmung mit der Gemeinde zu Flächen konkretisiert wurde. Am Rande der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön meldete die Gemeinde Unterbreizbach Erweiterungsflächen zurück. In der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön meldete Geisa Erweiterungsflächen in der Gemarkung Geisa sowie als erfüllende Gemeinde für Buttlar auch dort Flächen zurück. Im Landschaftsschutzgebiet Thüringische Rhön erfolgte die Flächensuche und Abstimmung mit der Gemeinde Dermbach. (siehe dazu auch Abb. 30, S. 55 und nachfolgenden Absatz sowie 4.2.2 Abgleich der Potenzialflächen mit dem Regionalplan Südwestthüringen)

Von den Weißflächen haben 32,5 % eine sehr gute, 28,9 % eine gute, 29,2 % eine mittlere und 9,4 % eine bedingte Eignung. Diese sind in nachfolgender Übersicht dargestellt.

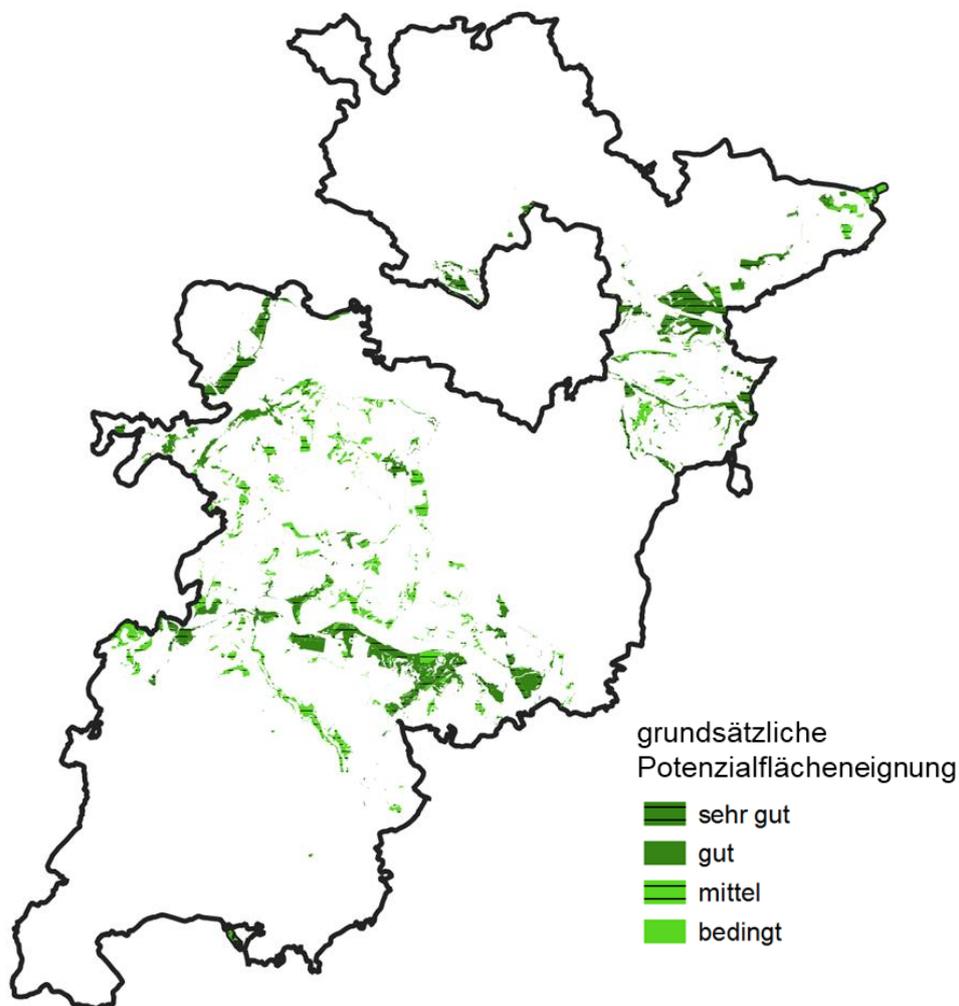


Abb. 25: Übersicht der grundsätzlichen Potenzialflächeneignung in den Weißflächen der Ausschluss- und Restriktionskriterien im Wartburgkreis

Quelle: Eigene Erstellung, Auswertung und Darstellung

### 4.2.1.2 Kleiräumige Betrachtung: Potenzialflächenfindung, Bewertung und Abwägung

Im Anschluss an die großräumige und großmaßstäbliche Betrachtung erfolgte ein Detailabgleich der Restflächen. Dazu wurden diese mit nachfolgenden 40 kleinteiligen Nutzungskategorien (ALKIS - tatsächliche Nutzung, M 1:1.000) verschnitten und ausgeschlossen:

lfd.-Nr.	Nutzungskategorie	lfd.-Nr.	Nutzungskategorie
1	Abfallbehandlungsanlage	21	Kläranlage, Klärwerk
2	Bahnverkehr	22	Kleingarten
3	Bergbaubetrieb	23	Kraftwerk
4	Fläche gemischter Nutzung	24	Obstplantage
5	Flächen öffentlicher Zwecke	25	Park
6	Fließgewässer	26	Parkplatz
7	Freizeitanlage	27	Schwimmbad, Freibad
8	Friedhof	28	Sportanlage
9	Garten	29	Stehendes Gewässer
10	Gartenland	30	Straßenverkehr
11	Gärtnerei	31	Sukzessionsfläche
12	Gebäude- und Freifläche Entsorgungsanlage	32	Sumpf
13	Gehölz	33	Tagebau-Grube-Steinbruch
14	Gewässerbegleitfläche	34	Umspannstation
15	Grünanlage	35	Vegetationslose Flächen
16	Handel- und Dienstleistungsflächen	36	Wald
17	Industrie und Gewerbe – Deponie (oberirdisch)	37	Wasserwerk
18	Industrie und Gewerbe – Entsorgungsfläche	38	Weg
19	Industrie und Gewerbe – Lagerplatz	39	Wochenend- und Ferienhausfläche
20	Industrie und Gewerbefläche	40	Wohnbaufläche

Abb. 26: Auswahl der auszuschließenden kleinteiligen Nutzungskategorien (ALKIS - tatsächliche Nutzung, M 1:1.000)

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Darstellung

Zusätzlich wurden mittels Orthofotos (DOP) und den Ableitungen „Slope Median“<sup>42</sup> und „Slope Majority“<sup>43</sup> aus dem Geländemodell DGM2<sup>44</sup> die Nutzungskategorien Halde und Grünflächen<sup>45</sup> abgeglichen und partiell durch Einzelprüfung ggf. ausgeschlossen.

Weiterhin wurden Potenzialflächen in Schwerpunktgebieten der Subrosion<sup>46</sup> entfernt.

<sup>42</sup> Zentralwert der Umfeld-Geländeneigung (in %)

<sup>43</sup> Mehrheitswert der Umfeld-Geländeneigung (in %)

<sup>44</sup> Es handelt sich um ein Derivat mit 2 m Zellauflösung aus den Landesgeländemodellen DGM1 und DGM2 (GDI-TH), die nur anteilig für den gesamten Wartburgkreis vorlagen.

<sup>45</sup> ebenfalls aus ALKIS - tatsächliche Nutzung, M 1:1.000

<sup>46</sup> nach Subrosionskataster Thüringen - TLUBN, Stand 2006

Alle Potenzialflächen, die sonstige Planungen<sup>47</sup> des B-Plan-Bestandes (~300 Bebauungspläne) überlagern, wurden herausgenommen. Auch Flächen in unmittelbarer Nähe von Windkraftanlagen wurden entfernt.<sup>48</sup>

Im Anschluss erfolgte der Abgleich mit den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen<sup>49</sup>, dem rechtskräftigen Regionalplan Südwestthüringen 2012 und dem 1. Entwurf des RP SWT aus dem Jahr 2018. Zusätzlich wurden auch Flächen mit dem raumordnerischen Grundsatz „Vorbehalt Rohstoffabbau“ und z.B. schmalere Flächenverläufe über bestehenden Gashochdruckleitungen entfernt usw.

Abschließend erfolgte auch ein Abgleich mit bestehenden bzw. ausgewiesenen A+E-Maßnahmen<sup>50</sup> (nach EKIS) und mit den bestehenden Flächen des Flächen- und Maßnahmenpools der Wartburgregion.

Die nach dem Detailabgleich übrig gebliebenen Flächen wurden nach Größe, Zuschnitt/Form und Zusammenhang mit dem Umfeld einzeln in tendenziell verfolgenswerte und zu verwerfende Flächen aufgegliedert, was ein länger währender oft iterativer planerischer Abwägungsprozess war. Von anfänglich weit über 1.000 Einzelflächen blieben dabei schließlich 67 konkrete Potenzialflächenzuschnitte<sup>51</sup> übrig, die noch eine sehr breite Spanne an Fragen zur z.B. Sinnhaftigkeit der Lage, Einbindung in das Umfeld, zur Umsetzbarkeit oder zum Zusammenhang mit der bestehenden Siedlungsentwicklung usw. aufwiesen.

Das grundsätzliche Eignungspotenzial der konkreten Flächen setzte sich oft aus Teilflächen unterschiedlicher Bewertungsklassen zusammen. Diese wurden nach folgender Vorgehensweise den jeweiligen prozentualen Flächenanteilen der Teilflächenbewertungen nach zu einer Gesamtbewertung der jeweiligen Potenzialfläche klassifiziert:

---

<sup>47</sup> alle B-Pläne ohne GE/GI-Charakter

<sup>48</sup> Standortdaten nach TLVwA, Stand 31.12.2018

<sup>49</sup> wo vorhanden

<sup>50</sup> Es ist bei dem Abgleich öfters aufgefallen, dass teilweise 10-15 Jahre alte Maßnahmen noch nicht umgesetzt worden sind.

<sup>51</sup> Ursprünglich waren es 68 Flächen. Auf einer Potenzialfläche wurde während des Prozesses ein Solarpark gebaut.

<b>sehr gut</b>	Min	Max
sehr gut	75	100
gut	0	25
mittel	0	0
bedingt	0	0

<b>gut</b>	Min	Max
sehr gut	0	25
gut	50	100
mittel	0	25
bedingt	0	0

<b>mittel</b>	Min	Max
sehr gut	0	0
gut	0	25
mittel	50	100
bedingt	0	25

<b>bedingt</b>	Min	Max
sehr gut	0	0
gut	0	0
mittel	0	25
bedingt	75	100

Abb. 27: Klassifizierungsschema für die prozentualen Teilflächenbewertungen zur Gesamtbewertung der jeweiligen Potenzialfläche

Quelle: Eigene Einteilung und Darstellung

38 der 67 Potenzialflächen konnten über das Schema eindeutig zugeordnet werden. Die restlichen 29 Flächen wurden in den Klassengrenzen nach Einzelfallentscheidung zugeordnet oder teilweise in „von bis“ – Klassen, wie z.B. „sehr gut bis gut“ oder „mittel bis bedingt“ eingeordnet.

Auch die in der Gesamtbewertung weniger gut geeigneten Flächen wurden weiterverfolgt, um den Gemeinden für die „Vorort“-Abwägung ein möglichst breites Spektrum an Flächen vorlegen zu können.

Insgesamt ergaben sich daraus fast 870 ha Potenzialfläche mit sehr guter bis mittlerer und 192 ha mit mittel bis bedingt und bedingter Eignung. In nachfolgender Abbildung ist die Verteilung der Gesamtbewertung der Potenzialflächen dargestellt.

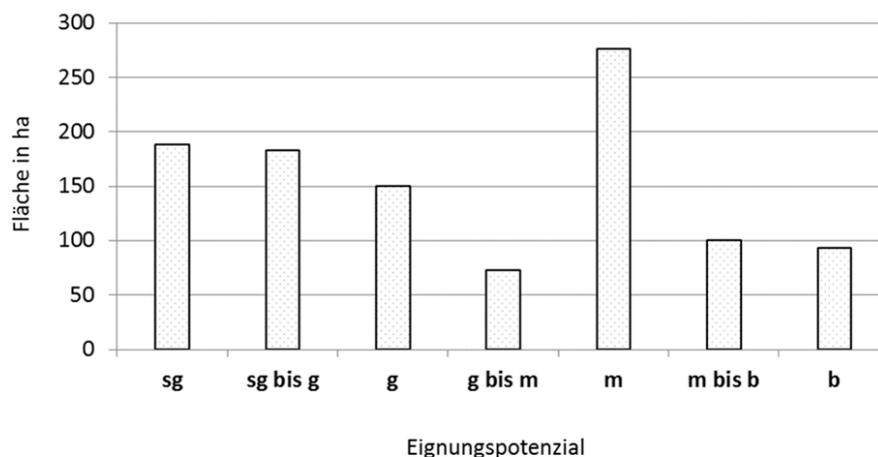


Abb. 28: Flächenhafte Verteilung der Gesamtbewertung der 67 Potenzialflächen im Wartburgkreis

Quelle: Eigene Einteilung und Darstellung

Für die 67 Potenzialflächen wurde in Folge der direkte Lagebezug ausgewertet nach dem Zusammenhang:

- zu Wohnbauflächen<sup>52</sup> (bis 100 m),
- zu B-Plan GE/GI-Flächen (bis 50 m) und
- zu FNP- GE/GI-Flächen (50 m) sowie
- zur Siedlungsfläche<sup>53</sup> (variable Distanz je nach Siedlungsgröße aus Grenze der Pufferfläche = 200 % der Siedlungsfläche)<sup>54</sup>

Aus der Auswertung des Lagebezugs wurden sieben Flächenkategorien für die 67 Potenzialflächen (1.062 ha) abgeleitet.

1. Erweiterungsfläche Gewerbe (eG): 10 Flächen mit insgesamt 127,1 ha (von 0,8 bis 57,5 ha)
2. Erweiterungsfläche Gewerbe mit Siedlungsanbindung (eGS): 9 Flächen mit insgesamt 56,9 ha (von 0,4 bis 22,3 ha)
3. Erweiterungsfläche Gewerbe mit Einschränkungen<sup>55</sup> (eGE)<sup>56</sup>: 2 Flächen mit insgesamt 15,5 ha (von 5,5 bis 10,0 ha)
4. Erweiterungsfläche Gewerbe mit Einschränkungen und Siedlungsanbindung (eGES): 13 Flächen mit insgesamt 60,2 ha (von 1,2 bis 12,0 ha)
5. neue Gewerbefläche mit Siedlungsanbindung (nGS): 6 Flächen mit insgesamt 174,8 ha (von 1,0 bis 94,9 ha)
6. neue Gewerbefläche mit Einschränkungen und Siedlungsanbindung (nGES): 9 Flächen mit 134,5 ha (von 5,8 bis 50,8 ha)
7. neue Gewerbefläche (nG): 18 Flächen mit insgesamt 492,8 ha (von 2,6 bis 96,1 ha)

Ein Steckbrief je Potenzialfläche sollte den Gemeinden als Arbeitsmittel eine möglichst umfassende Einschätzung der Flächen und eine Einschätzung der weiteren auf der Fläche oder im Umfeld befindlicher nicht ausschließender Nutzungskonflikte und Restriktionen für die Abwägung der kommunalen Weiterverfolgung oder Verwerfung geben.

Zu den Eckdaten der Potenzialflächen gehören:

- verbale Lageangabe sowie kartografische Darstellung des Flächenzuschnitts
- Flächenzugehörigkeit nach Gemeinden mit Flächenanteil in Prozent

---

<sup>52</sup> Wohnbauflächen wurden nach den ALKIS – Daten (2019) bestimmt und wo vorhanden mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde abgeglichen. Einige Gemeinden (wie z.B. Treffurt) gehen verwaltungsintern nicht mit „Wohnbaubauflächen und Mischgebieten“ um, sondern behandeln viele Siedlungsflächen als Zwischenkategorie „Dorfgebiet“. Die Verwendung der Klassifizierung nach den ALKIS – Daten hat sich als sehr vage gezeigt. Oft stimmen die Ausweisungen der Flächennutzungspläne nicht mit den ALKIS-Angaben überein. In den Gemeinden die einen Flächennutzungsplan besitzen wurde die Ausweisung des FNP übernommen. Aufgrund dessen, dass diese Bewertung lediglich dazu dienen sollte eine etwaige Konfliktrichtigkeit der Potenzialflächen abzuschätzen, wurde diese Auswertung dennoch durchgeführt, da es auch keine andere flächendeckende Datengrundlage für das Kreisgebiet gibt.

<sup>53</sup> zur Abschätzung des Siedlungszusammenhangs

<sup>54</sup> Dieser Ansatz hat sich als praktikable Methode für das heterogene Spektrum an Siedlungsgrößen und –formen im Wartburgkreis erwiesen.

<sup>55</sup> Die Einschränkungen werden durch die relative Nähe zu Wohnbauflächen bedingt. Die Einschränkungen wurden je nach Ausmaß des Lagebezugs nochmal in deutliche und teilweise Einschränkungen differenziert.

<sup>56</sup> Es handelt sich bei dieser Kategorie um den seltenen Sonderfall des Lagebezugs einer Potenzialfläche zu vereinzelt „Wohnbauflächen“ außerhalb des Siedlungskörpers.

- Gesamtbewertung der Potenzialflächeneignung sowie kartografische Darstellung der Teilflächenbewertung
- eine Abschätzung der tendenziellen Flächenverfügbarkeit<sup>57</sup>
- eine Abschätzung des lokalen Arbeitskräftepotenzials der Gemeinde
- eine Übersicht der anteilig in der Gemeinde vorhandenen Wirtschaftszweige
- die Ausweisungen des Regionalplans SWT 2012 und des Entwurfes von 2018 zu den Teilflächen
- die Ausweisungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans zu den Teilflächen
- ggf. Angaben zu sonstigen Planungen (z.B. SuedLink-Korridor oder geplante Umbeseilung von Hochspannungsleitungen)
- eine Einschätzung der Flächenankaufkosten<sup>58</sup>
- Angaben zum Lagebezug der Fläche, wie Name der und Abstand zur nächsten Siedlung, Abstände<sup>59</sup> zur nächstliegenden Bundesautobahn und Auffahrt, Bundesstraße, Landesstraße, Kreisstraße und Gemeindestraße mit der jeweiligen Straßenbenennung
- Angabe des Namens und der Thüringer- sowie EU-Nummer im Umfeld befindlicher Natura 2000 Gebiete (FFH, SPA)

Kartografisch wurden mögliche Nutzungskonflikte dargestellt, wie:

- Windkraftanlagen (Immissionsschutz),
- Hoch- und Mittelspannungsleitungen,
- Bereiche der Trassensicherung / - freihaltung (RP SWT 2012)
- Gashochdruckleitungen (16+ bar)
- Altlast- und Altlastverdachtsflächen,
- SuedLink-Korridornetz der Bundesfachplanung

Kartografisch wurden auch mögliche Restriktionen abgebildet, wie:

- A+E-Maßnahmen (nach EKIS: Punkte, Linien, Flächen)
- gesetzlich geschützte Biotop (nach §15 ThürNatG: Punkte, Linien)
- FFH-Objekte,
- Vorbehalt Hochwasserschutz (RP SWT 2012),
- Trinkwasserschutzzone III (A/B),
- Flächen des Flächen- und Maßnahmen-Pools der Wartburgregion
- Wiesenbrütergebiete (Vertragsnaturschutz)
- FFH- und SPA-Gebiete

Abschließend wurde eine verbale Einschätzung der jeweiligen Fläche, ihrer Eckdaten, der jeweils individuell möglichen Nutzungskonflikte und Restriktionen sowie sonstiger nicht separat auf dem Steckbrief aufgeführter Gegebenheiten (z.B. Landschaftsbild, Umfeldwirkung, Immissionssensitivitäten) abgegeben und Hinweise auf Folgen oder den möglichen Umgang damit gegeben. Die nachfolgende Abbildung zeigt als Beispiel den Steckbrief der Potenzialfläche Nr. 29 „westlich Hämbach“.

---

<sup>57</sup> tendenzielle Verfügbarkeit abgeschätzt anhand der Über- oder Unterdurchschnittlichkeit der Flurstücksanzahl pro ha und dem entsprechenden Anteil der Privateigentümer im Verhältnis zu den Durchschnittswerten der bestehenden GE/GI-Standorte im Wartburgkreis

<sup>58</sup> auf der Grundlage der Bodenrichtwerte Thüringens (BORIS), der gegenwärtigen Nutzung (nach ALKIS und DOP, teils InVeKoS) sowie der konkreten Flächengröße der Potenzialfläche

<sup>59</sup> nur Luftlinie

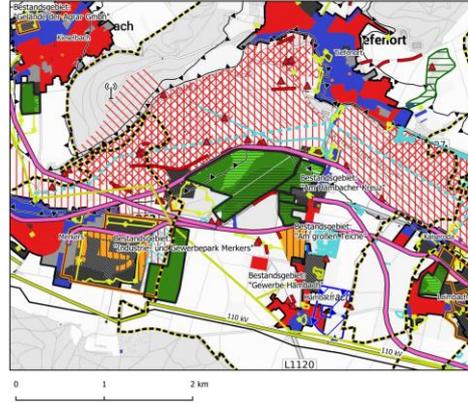
**Potenzialflächeneignung für Gewerbe**

Steckbrief der Fläche-Nr. (intern): 29

**Detailkarte Potenzialfläche**



**Karte Übersicht Umfeld**



**Lage:** Fläche westlich Hämbach

**Flächenzugehörigkeit:** Gemeinde Bad Salzungen, Flächenanteil 100 %

**Gewerbliche Potenzialflächeneignung:** **sehr gut bis gut**

pot. bebaubare Fläche in ha | Eignungspotenzial als  
**53,7 neue Gewerbefläche**

**Tendenzielle Flächenverfügbarkeit:** **mittel**

Anteil privater Fläche in %	ges. Flurstücke	ges. Eigentümer	priv. Flurstücke	priv. Eigentümer
81,6	146	111	114	101

**Lokales Arbeitskräftepotenzial in der Gemeinde (2019):** **59 %**

SvB am Ao	Ant. a. WAK in %	SvB am Wv	Ant. a. WAK in %	Minijobber am Ao	Arbeitslose	Auspendler
9373	20,8	8276	17,0	1133	967	6183

**Anteilig vorhandene Wirtschaftszweige (in %) in der Gemeinde (2019):**

Land- u. Forstwirts.	Fischerei	Prod. Gew.	Handel, Verkehr, Gastgew.	Sonst. Dienstleist.
0,8	17,5	20,1	91,8	

Legende zu den Kartenausschnitten

**Potenzialflächeneignung für Gewerbe**

sehr gut | gut | mittel | bedingt

**Freiflächenpotenzial des Bestandes**

FFP | Siedlung | B-Plan | Leerstand in Einzelhandel (TMBL 2018)

**Grenzen**

- Landesgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Siedlungsgrenze

**Nutzung**

- Bahn (DB)
- Gewerbfl. n. FNP
- GE/GI-Fl. m. B-Plan
- sonstige GE/GI-Fläche
- Wohnbaufläche
- Mischgebiet
- sonstige Siedlungsfläche

**Nutzungskonflikte**

- WEA-Bestand (2019)
- MS-FL (10 bis 30 kV)
- HS-FL (110 kV und mehr)
- Trossensicherung / -reihaltung
- Gastrodruckleitung (15+ bar)
- Allfaltenverdacht
- Suedlink-TKS (BFP)
- EKIS A+E (Pk)
- §15-Objekt (Pkt)
- FFH-Objekt
- EKIS A+E (Ln)
- §15-Objekt (Ln)
- VB HWR (RP 2012)
- TWSZ III (A/B)
- EKIS A+E (Poly)
- Fl. u. M. - Pool WAR
- Wiesenbrütergebiet
- FFH-Gebiet
- SPA-Gebiet

**Überlagerung des Gebietes mit dem Regionalplan SWT nach Teilflächen:**

Teilfl. Nr.	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)
29 / 1	Vorbehalt Hochwasserrisiko / Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung
29 / 2	Vorbehalt landwirtschaftl. Bodennutz. / Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung
29 / 3	Vorbehalt landwirtschaftl. Bodennutz.	-
29 / 4	Vorbehalt landwirtschaftl. Bodennutz.	-
29 / 5	Vorbehalt landwirtschaftl. Bodennutz. / Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung
29 / 6	Vorbehalt Hochwasserrisiko / Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung

**Überlagerung des Gebietes mit sonstigen Planungen:**

Teilfl. Nr.	Flächennutzungsplan	sonst. Planungen	Anmerkungen
29 / 1	Fläche für die Landwirtschaft (FNP Tiefenort, Stand 2014, vmtl. n. Entwurf)	keine	keine
29 / 2	Fläche für die Landwirtschaft (FNP Tiefenort, Stand 2014, vmtl. n. Entwurf)	keine	keine
29 / 3	Fläche für die Landwirtschaft (FNP Tiefenort, Stand 2014, vmtl. n. Entwurf)	keine	keine
29 / 4	Fläche für die Landwirtschaft (FNP Tiefenort, Stand 2014, vmtl. n. Entwurf)	keine	keine
29 / 5	Fläche für die Landwirtschaft (FNP Tiefenort, Stand 2014, vmtl. n. Entwurf)	keine	keine
29 / 6	Fläche für die Landwirtschaft (FNP Tiefenort, Stand 2014, vmtl. n. Entwurf)	keine	keine

**Tendenzielle Kosten für den Ankauf des Bodens des Gesamtgebietes nach Bodenrichtwert (BRW):**

Hauptnutz. (ALKIS)	Fl.-Ant. in %	€/m²	Nebennutz. (ALKIS)	Fl.-Ant. in %	€/m²	sonst. Nutzung (ALKIS)	Fl.-Ant. in %	BRW kombi. €/m²	ges. Fl. in m²	ges. BRW-Preis [€]
Ackerland	100	0,48	keine	0	keine	0	keine	0,48	546.569	262.353,12

**Natura 2000 - Gebiete (EU) im Umfeld:**

Umliegende FFH-Gebiete:		
Nr. Th.	Nr. EU	Name
111	5328-305	Werra bis Treffurt mit Zuflossen

Umliegende SPA-Gebiete:		
Nr. Th.	Nr. EU	Name
18	5127-401	Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg

**Lagebezug (überschlägig Luftlinie):**

<b>Nächste Siedlung:</b> Merkers	<b>Abstand zur Siedlung in m:</b> 420
<b>Abstände zur nächsten Verkehrsinfrastruktur in km:</b>	
<b>Autobahn:</b> E40/A4 16,133	<b>nächste BAB-Auffahrt:</b> E40/A4 15,84
<b>Bundesstraße:</b> B62 0	<b>Landesstraße:</b> L1120 0,284
<b>Kreisstraße:</b> K97 0,753	<b>Gemeindestraße:</b> 1,21

**Verbale Einschätzung und Hinweise:**

Der primäre Wirtschaftszweig in der Gemeinde liegt mit rund 60 % in den sonstigen Dienstleistungen (nach Zugehörigkeit der Beschäftigten). Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 70 % (Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort - Auspendler). Die Potenzialfläche besitzt insgesamt eine sehr gute bis gute Eignung als Gewerbestandort. Aufgrund der Lage, Flächengröße und verkehrlichen Anbindung wird ihr kreisliche Bedeutung zugesprochen. Die tendenzielle Flächenverfügbarkeit wird im Vergleich mit den gewerblichen Bestandsgebieten im Kreis, hinsichtlich der Ausprägung der Anzahl der Flurstücke und der privaten Eigentümer pro ha, als mittel eingeschätzt. Die Potenzialfläche, mit Lage am südlichen Rand der Werra-Aue im westlich des Hämbacher Kreuzes, wird aktuell als Ackerland genutzt. Nach dem rechtskräftigen Regionalplan Südvesthörungen (RP SWT 2012) ist die Fläche teils als Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung, teils als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserrisiko und teils als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen (abwägung Grundsätze der Raumordnung). Der erste Entwurf des neuen RP SWT (2018) sieht lediglich noch die Ausweisung der Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung vor. Eine Abstimmung mit der Regionalplanung und den Vertretern der Landwirtschaft ist dennoch Voraussetzung für ggf. folgende Umsetzungsmaßnahmen. Die Potenzialfläche grenzt südlich an das FFH-Gebiet "Werra bis Treffurt mit Zuflossen" und an das SPA-Gebiet "Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg". Ebenfalls liegt die Vertragsnaturschutzfläche "Werra-Aue Meinungen-Vacha" (Wiesenbrüter) im selben Bereich. Diese Flächen liegen in der Werra-Aue mit etwa 50 m Versatz zum nördlichen Rand der Potenzialfläche (Bahnschienen dazwischen). Der unmittelbare räumliche Anschluss macht eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung und zumindest FFH-Vorprüfung notwendig. Entlang des nördlichen Randes der Potenzialfläche verläuft eine gelegentlich für den Güterverkehr genutzte Bahnstrecke. Die südliche Grenze der Potenzialfläche liegt direkt an der Bundesstraße B 62 westlich des Hämbacher Kreuzes. Durch die im Tal liegende große Fläche wird das Landschaftsbild und die Gebietskulisse von z.B. der lokal bedeutsamen Krayenburg (Burgtum) und von im Umfeld befindlichen Rad- (z.B. Werrataltal-Radweg) und Wanderverwegen aus beeinträchtigt. Sichtschutzpflanzungen, Durchgrünung und Beschränkung der Bauhöhen können diese Beeinträchtigung aufgrund der Reliefenergie der Geländesituation nur in Teilen abschwächen. Eine starke Vorbelastung der Landschaft im südlichen Umfeld besteht bereits potenziell durch das im ersten Entwurf des neuen RP SWT (2018) aufgenommene Vorranggebiet Windenergie W-4 Stadtlingfeld auf dem Borkkopf (ca. 4 km von Krayenburg).

Abb. 29: Beispielsteckbrief der Potenzialfläche Nr. 29 „westlich Hämbach“

Quelle: Eigene Erstellung und Darstellung

Nachfolgend ist eine Auswertung der Eckdaten der von den Gemeinden bestätigten 50 Potenzialflächen<sup>60</sup> (480 ha) dargestellt.

Gemeinde	Flächenhistorie	Anzahl	Eckdaten zu den Potenzial in ha <sup>61</sup>					
			min	max	range	mean	median	sum
Amt Creuzburg	Gemeindevorschlag Suchraum	1	3,6	3,6	0,0	3,6	3,6	3,6
Bad Salzungen	Steckbrief	5	1,7	54,7	52,9	15,1	5,5	75,4
Barchfeld-Immelborn	Steckbrief	2	2,0	3,5	1,4	2,8	2,8	5,5
Buttlar <sup>62</sup>	konkreter Vorschlag der Gemeinde	2	4,1	5,9	1,9	5,0	5,0	10,0
Dermbach <sup>63</sup>	Gemeindevorschlag Suchraum	1	11,4	11,4	0,0	11,4	11,4	11,4
Gerstungen	Steckbrief	7	0,4	97,3	96,9	19,9	7,5	139,2
	ergänzender Vorschlag an Gemeinde	1	10,9	10,9	0,0	10,9	10,9	10,9
Hörselberg-Hainich	Steckbrief	3	3,5	43,6	40,1	20,8	15,3	62,4
	konkreter Vorschlag der Gemeinde	1	0,9	0,9	0,0	0,9	0,9	0,9
Krauthausen	Steckbrief	2	1,0	2,6	1,6	1,8	1,8	3,6
	Steckbrief: Ergänzungsfläche	2	2,7	3,1	0,3	2,9	2,9	5,8
Leimbach	Steckbrief	2	8,9	10,3	1,5	9,6	9,6	19,2
	Steckbrief: Fläche angepasst	2	1,6	2,5	0,9	2,0	2,0	4,0
Treffurt <sup>64</sup>	konkreter Vorschlag der Gemeinde	4	4,3	20,1	15,8	12,5	12,8	49,9
Untereibach	Steckbrief	3	0,8	12,2	11,4	8,2	11,5	24,5
	konkreter Vorschlag der Gemeinde	2	1,7	3,0	1,3	2,4	2,4	4,8
Vacha	Steckbrief	4	0,9	6,0	5,1	3,4	3,4	13,7
	Steckbrief: Fläche angepasst	1	8,3	8,3	0,0	8,3	8,3	8,3
Wutha-Farnroda	Gemeindevorschlag Suchraum	3	3,3	3,9	0,6	3,6	3,4	10,7
<b>Summe bzw. Mittelwert</b>		<b>50</b>	<b>3,7</b>	<b>15,7</b>	<b>12,0</b>	<b>7,5</b>	<b>4,2</b>	<b>480,2</b>

Abb. 30: Auswertung der Eckdaten der von den Gemeinden bestätigten Potenzialflächen

Quelle: Eigene Erhebung und Auswertung

33 Potenzialflächen<sup>65</sup> wurden als verfolgenswert und wie in den Steckbriefen dargestellt und nicht den kommunalen Entwicklungsabsichten widersprechend von den Gemeinden zurückgemeldet. 11 zusätzliche Potenzialflächen wurden flächenscharf von Gemeinden vorgeschlagen und übernommen. Eine Fläche wurde als ergänzender Vorschlag der Gemeinde unterbreitet und bestätigt, nach der Abstimmung mit der Gemeinde und ihren Entwicklungsabsichten. Fünf Potenzialflächen entstammen der Rückmeldung konkreter Suchräume durch Gemeinden, darauffolgender Prüfung und dem Vorschlag konkreter Flächenzuschnitte, die ebenfalls bestätigt wurden.

#### 4.2.2 Abgleich der Potenzialflächen mit dem Regionalplan Südwestthüringen

Im Anschluss an die Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Sättelstädt“ (Gemeinde Hörselberg-Hainich, OT Sättelstädt) ist auch die

<sup>60</sup> Eine interkommunale Potenzialfläche ist ausgeschieden, da nur eine der betreffenden Gemeinden sie als interkommunales Projekt verfolgen wollte. Einige andere interkommunale Potenzialflächen wurden von beiden betreffenden Gemeinden nicht gewollt.

<sup>61</sup> min = kleinste Fläche; max = größte Fläche; range = Spanne zwischen größter und kleinster Fläche; mean = Mittelwert; Median = Zentralwert; sum = Summe

<sup>62</sup> Flächen im BR Rhön Zone III und im LSG Thüringische Rhön.

<sup>63</sup> Fläche im LSG Thüringische Rhön.

<sup>64</sup> Flächen im Naturpark Eichsfeld - Hainich – Werratal.

<sup>65</sup> davon zwei Ergänzungsflächen zu einer Potenzialfläche und drei der Form nach angepasste Flächen; 28 Potenzialflächen (> 40 %) wurden wie in den Steckbriefen dargestellt 1:1 bestätigt

nordwestlich sich anschließende neue Erweiterungspotenzialfläche (1,23 ha) vom Wachstum der Vorrangausweisung Freiraumsicherung im 1. Entwurf des Regionalplans Südwestthüringens (2018) gegenüber dem rechtskräftigen RP SWT 2012 betroffen. Die östlich an diese Fläche anschließenden neuen Erweiterungspotenzialteilflächen (2,2 ha) sind analog vom Wachstum der Vorrangausweisung Landwirtschaftliche Bodennutzung betroffen. In beiden Fällen gibt es keine raumordnerischen Ausweisungen im aktuell rechtskräftigen Regionalplan von 2012.

Im Ortsteil Marksuhl (Gemeinde Gerstungen) ist die nördlich an das Bestandsgebiete „Im Meilesfeld“ angrenzende neue Erweiterungspotenzialfläche (9,2 ha) ebenfalls vollständig vom Wachstum Vorrangausweisung Landwirtschaftliche Bodennutzung im Entwurfsstand (2018) gegenüber dem Stand 2012 betroffen. Die südwestlich an das Bestandsgebiet „Im Meilesfeld“ angrenzende neue Erweiterungspotenzialfläche betrifft das zum Teil zu rd. 2,6 ha. In beiden Fällen gab es keine raumordnerischen Ausweisungen im aktuell rechtskräftigen Regionalplan von 2012.

Im Bestandsgebiet "Industrie- und Gewerbegebiet Vacha / Oberzella" im Ortsteil Oberzella (Gemeinde Vacha) ist neben der Freifläche der FNP-Gewerbe-Ausweisung auch eine nördlich direkt an den Bebauungsplan und die FNP-Gewerbe-Fläche angrenzende neue Erweiterungspotenzialfläche (6 ha) sowie auch eine kleinere neue Erweiterungspotenzialfläche (0,96 ha), östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließend, vom Wachstum der Vorrangausweisung Landwirtschaftliche Bodennutzung gegenüber der ausschließlichen teilweisen raumordnerischen Ausweisung Vorbehalt Tourismus und Erholung im rechtskräftigen RP SWT 2012 betroffen.

Eine neue Potenzialfläche (20,2 ha), nördlich über der Siedlung Neustädt in der Gemeinde Gerstungen liegend, ist sowohl im rechtskräftigen Regionalplan als auch im 1. Entwurf v. 2018 als Vorrangfläche Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen.<sup>66</sup> Die rund 97,3 ha große neue Potenzialfläche südlich der Siedlung Neustädt ist ebenfalls sowohl im rechtskräftigen Regionalplan als auch im 1. Entwurf v. 2018 als Vorrangfläche Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen. Die „Umwandlung“ des raumordnerischen Ziels in einen Grundsatz wäre zumindest bei der letztgenannten Fläche von hohem kreislichen Interesse, da diese Fläche durch ihre Größe und die direkte Lage an der primären Straßenachse des Wartburgkreises (A4) und durch die unmittelbare Nähe zum zukünftigen Dreieck Wommen (A44) ganz besondere Bedeutung<sup>67</sup> als GI-Ausweich- und Entwicklungsstandort hat, wenn das Bestandsgebiet „Industriegebiet Eisenach-Kindel“ seine Freiflächen ausschöpft. Auch für die direkt nördlich an die Siedlung Gerstungen angrenzende neue Erweiterungspotenzialfläche (10,9 ha), die einen Lückenschluss im „Gewerbegürtel“ Gerstungen zwischen den Bestandsgebieten „Lehmkutte“ und „Unterfeld“ darstellt, wäre die „Umwandlung“ des raumordnerischen Ziels in einen Grundsatz von großer Bedeutung, da hier ebenfalls ein Lückenschluss zur Anbindung des Gewerbegürtels Gerstungen (Herausnahme des Güterverkehrs von der A4 aus der Siedlung) an die L1020 möglich wird. Aufgrund der durch die Anbindung der A44 an die A4 bedingten Bedeutungserhöhung des Raumes Gerstungen für die GE/GI-Entwicklung im Wartburgkreis und den Gütertransport vom Dreieck Wommen zu

---

<sup>66</sup> Auch das BBPIG Vorhaben 12 (Umbeseilung Hochspannungsleitung Vieselbach – Pumpspeicherwerk Talsperre Schmalwasser - Mecklar) verläuft randlich über die westlichsten Teilflächen. Das Planfeststellungsverfahren für dieses Vorhaben steht noch bevor, so dass es ggf. noch zu einer leichten Verlegung der Freileitung kommen kann, da nach Aussage des Vorhabenträgers (TenneT) teilweise neue Masten benötigt werden, weshalb die westlichsten Flächen vorerst beibehalten wurden.

<sup>67</sup> dazu muss auch die verkehrliche Situation neu geordnet werden

den Mittelzentren Bad Salzungen und Meiningen wurden diese neuen Potenzialflächen als zukünftige Entwicklungsreserven mit in das GFEK aufgenommen.

Hinzukommend haben uns weitere Gemeinden konkrete Flächen oder Suchräume<sup>68</sup> benannt auf bzw. in denen sie auf kommunaler Ebene Erweiterungsbedarf vorhandener Gewerbestandorte sehen. Diese Standorte liegen alle raumordnerisch gesehen auf Vorrangflächen Landwirtschaftlicher Bodennutzung (VR LB). Die RPG SWT wird von der Kreisverwaltung über diese Flächen informiert werden, mit der Bitte um Prüfung inwiefern Möglichkeiten bestehen das raumordnerische Ziel für diese im Zuge des 2. Entwurfs des RP SWT zum Grundsatz zu erklären ist, um den betroffenen Gemeinden eine gewerbliche Entwicklung auf diesen Flächen zu ermöglichen.<sup>69</sup>

Diese vier Flächen liegen:

- im Ortsteil Reichenbach (Gemeinde Hörselberg-Hainich) an der Mühlhäuser Straße im östlich und nördlichen Anschluss an bereits gewerblich genutzte Flächen (neue Erweiterungsfläche 0,93 ha groß)
- im Ortsteil Mihla (Gemeinde Amt Creuzburg) südlich an die Ziegeleistraße grenzend (neue Erweiterungsfläche 3,6 ha groß), im direkten Anschluss an östlich liegende bereits gewerblich genutzte Flächen
- im Ortsteil Sünna befinden sich zwei weitere Flächen<sup>70</sup>, die das Bestandsgebiet „An der B 84“ erweitern und abrunden (insgesamt 4,75 ha)
- ortsteilübergreifend befindet sich eine Fläche in Treffurt und Schnellmannshausen (Stadt Treffurt, 9,4 ha)
- im Ortsteil Ifta (Stadt Treffurt) befindet sich eine Potenzialfläche „Kreuzgasse“ südlich des Bestandsgebietes „Silbergrube“, die Potenzialfläche nordöstlich des Bestandsgebietes ist nur partiell vom raumordnerischen Ziel (VR LB) betroffen

### 4.3 Präferenzierungs-Kaskade für die Flächeninanspruchnahme

Entsprechend einer Präferenzierungs-Kaskade sollte sich die Flächeninanspruchnahme im Wartburgkreis möglichst an den nachfolgenden chronologisch zu prüfenden Schritten orientieren:

1. Revitalisierung bestehender Altstandorte, bei Eignung ggf. Nutzung vorhandener Brach- und Konversionsflächen
2. falls keine Altstandorte verfügbar sind, die Flächen zu klein oder die beabsichtigte Nutzung mit dem Umfeld in Konflikt steht usw., Nutzung bestehender Freiflächen innerhalb des über Bebauungspläne bereits rechtlich gesicherten Planungsbestandes (innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches)
3. falls dies nicht möglich ist, ggf. Ausweich auf gleichwertige planungsrechtlich gesicherte Freiflächen anderer Bebauungspläne

---

<sup>68</sup> die im Rahmen des GFEK flächenscharf konkretisiert wurden

<sup>69</sup> Derartige Flächen sind teilweise auch in nachgemeldeten Potenzialflächen in der Gemeinde Treffurt vertreten, die sich derzeit jedoch noch in Klärung befinden.

<sup>70</sup> beide Flächen werden zentral von einer überörtlichen Gashochdruckleitung (16+ bar) gequert

4. falls dies nicht möglich ist, Erweiterung des vorhandenen Bestandes möglichst auf durch die vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) bereits ausgewiesene planungsrechtlich gesicherte Entwicklungsflächen
5. falls dies ebenfalls nicht möglich ist bzw. der Gemeinde kein Flächennutzungsplan vorliegt, Erweiterung möglichst des vorhandenen Bestandes auf im Rahmen des GF EK aufgenommenen Potenzialflächen
6. falls dies auch nicht möglich ist, Neuausweisung möglichst auf im Rahmen des GF EK aufgenommenen Potenzialflächen

#### **4.4 Bisher nicht berücksichtigte Inhalte**

Altstandorte, wie auch Brach- und Konversionsflächen, konnten bisher nicht flächendeckend berücksichtigt werden, da ein flächenscharfes Kataster bisher nicht für den Wartburgkreis besteht. Die Erstellung eines solchen Katasters wurde im AK GIS - WAK Ende 2019 besprochen. Zuarbeiten der Gemeinden, Auswertungen und Vervollständigungen stehen dazu noch aus. Ein Aufbau eines solchen Katasters wird seitens der Kreisverwaltung bis Ende 2021 angestrebt. Infolge werden diese Flächen im Gewerbeflächenentwicklungskonzept ergänzt.

Das Gebiet der Stadt Eisenach wurde bisher noch nicht berücksichtigt. Verschiedene Grundlagendaten werden aktuell erst für die Stadt aufbereitet (z.B. Digitalisierung der B-Pläne<sup>71</sup>) oder stehen aufgrund der noch nicht erfolgten Eingliederung dem Wartburgkreis noch nicht zur Verfügung (z.B. ALKIS). Infolge der Einkreisung Eisenachs zum 1. Juli 2021 wird das Stadtgebiet in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept integriert.

Im Rahmen des GF EK sind konkrete Machbarkeitsstudien für die einzelnen Potenzialflächen nicht leistbar. Für Einzelstandorte auf den Verbindungsachsen BAB 4/44 und B 62/19 des Wartburgkreises sind solche für die nächste Zeit angedacht.

## **5. Priorisierung der GE/GI-Standorte**

### **5.1 Kreisliche Bedeutung der Zentralen Orte für die GE/GI-Entwicklung im Wartburgkreis**

Die Zentralen Orte des Kreises besitzen in ihrer Funktion als Impulsgeber, Ankerpunkt, Lebens- und Arbeitsort sowie zur dauerhaften Sicherung der Daseinsvorsorge u.a. auch eine zentrale Bedeutung als Knotenpunkte der GE/GI-Entwicklung im Wartburgkreis.

Neben der bedeutenden und zentralen wirtschaftlichen Rolle des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Eisenach, das 2021 mit dem Wartburgkreis fusioniert, und des Mittelzentrums Bad Salzungen, sind es im weithin ländlich geprägten Wartburgkreis aber vor allem auch die Grundzentren mit ihrer Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion (LEP 2.2.12 G), die eine in den und über die Gemeindegrenzen sowie teils über die Landesgrenze hinaus tragende wirtschaftliche Rolle für das Gesamtgefüge des Wartburgkreises spielen. Über die ausgewiesenen Grundzentren Bad Liebenstein, Dermbach, Geisa, Gerstungen, Mihla, Ruhla, Treffurt, Vacha und Wutha-Farnroda hinaus erfüllen ebenfalls die Versorgungszentren<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> Zuarbeit der Stadt Eisenach im PDF-Format

<sup>72</sup> Klassifizierung nach dem Modellvorhaben zur „Langfristigen Sicherung der Versorgung und Mobilität in

Berka/Werra (Stadt Werra-Suhl-Tal) und Behringen (Gemeinde Hörselberg-Hainich) diese kreislich bedeutende Funktion.

Die Zentralen Orte, einschließlich der genannten Versorgungszentren, bieten die nötigen Einrichtungen und Dienste, um nicht nur sich selbst, sondern auch das Umland angemessen zu versorgen. Sie sollen zur Festigung und Entwicklung der für den Wartburgkreis typischen polyzentrischen Siedlungsstruktur beitragen. Gewerbliche Planungen und Maßnahmen, die diese Struktur stärken, müssen deshalb gefördert werden.<sup>73</sup>

## 5.2 Strategisch bedeutsame Verbindungsachsen für die GE/GI-Entwicklung im Wartburgkreis

Nachfolgende Übersicht gibt einen Einblick in die strategisch bedeutenden Verbindungsachsen für die GE/GI-Entwicklung des Wartburgkreises.

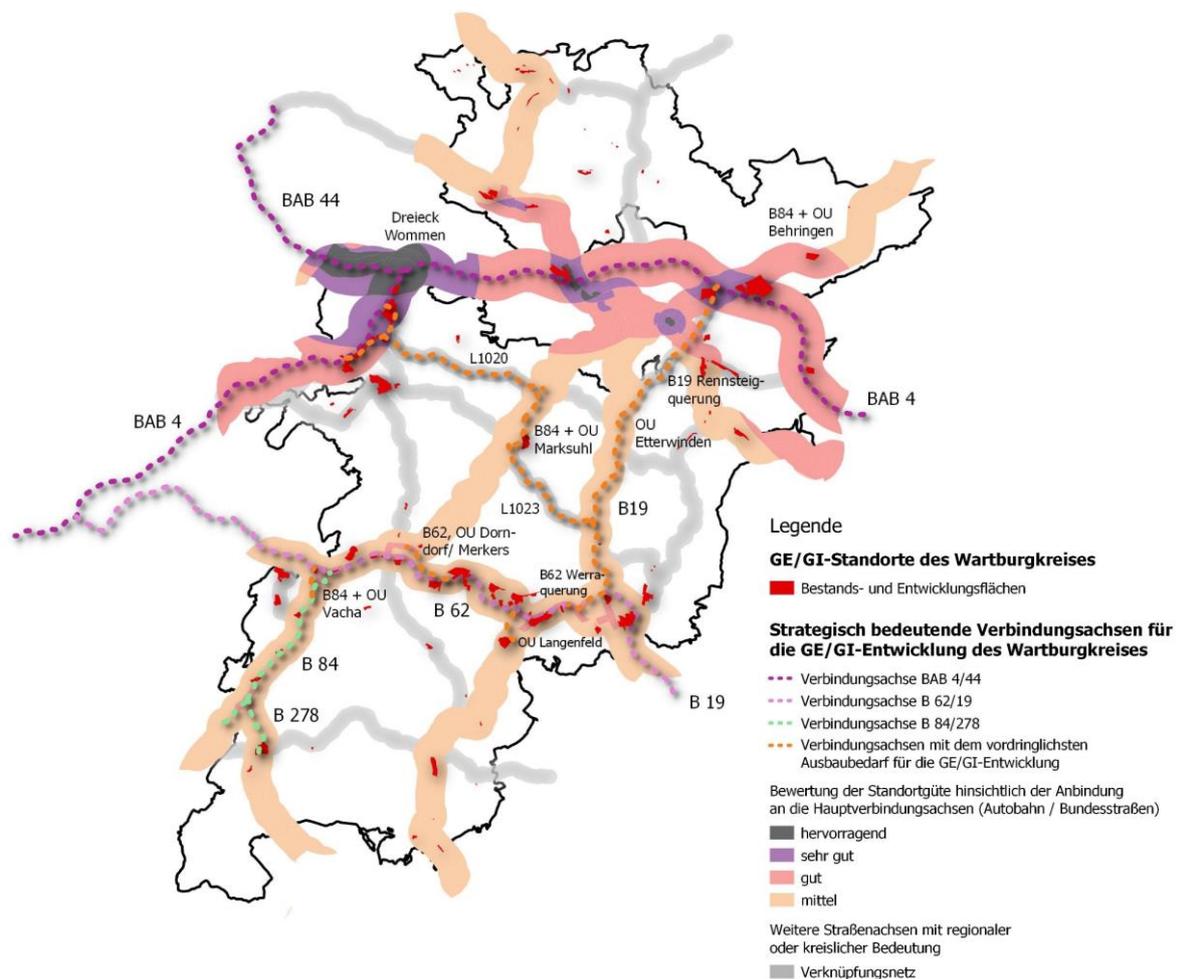


Abb. 31: Strategisch bedeutende Verbindungsachsen für GE/GI-Entwicklung im Wartburgkreis

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

ländlichen Räumen“ der Wartburgregion (2018)

<sup>73</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den konkreten Flächen der Zentralen Orte werden in der Fachschale „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

In Abbildung 31 sind die Bestands- und Entwicklungsflächen des Wartburgkreises dargestellt. Das Verknüpfungsnetz, mit kreislicher und regionaler Bedeutung, erfüllt die wichtige Funktion der Verknüpfung der Hauptverbindungsachsen. Die Hauptverbindungsachsen stellen vor allem die Nord-Süd-Verbindungen und die wesentlichen Ost-West-Verbindungen her. Sie sind in der Übersicht in Form der Bewertung der Standortgüte hinsichtlich der Anzahl der miteinander verbundenen Hauptverbindungsachsen und ihrer Wertigkeit (Autobahn und Bundesstraßen) dargestellt. Die aktuell sehr gut verkehrlich angebundenen Standorte im Wartburgkreis sind, wie in der Karte (Abb. 32) zu sehen, v.a. das Bestandsgebiet „Industriegebiet Eisenach-Deubachshof“ und das „Industriegebiet Eisenach – Kindel“ / „Gewerbegebiet Großenlupnitz“. Im Hinblick auf die für 2025 geplante Fertigstellung der Anbindung der BAB 44 an die BAB 4 zeigt sich in der Übersicht eine ganz neue Qualität und Quantität dieser verkehrlichen Standortgüte, die im Wartburgkreis vor allem in die Gemeinde Gerstungen bis zur Stadt Werra-Suhl-Tal ausstrahlt. Bisher war der Kreis bezogen auf die Autobahn eine reine Durchfahrtsregion. Mit diesem Y-Kreuzungspunkt der Bundesautobahnen entsteht ein Verkehrsknoten, der auch das Potenzial mit sich bringt ein gewerblich-industrieller Entwicklungsknoten und wachsender Entwicklungsstandort zu werden. Eine Übersicht der um die Wartburgregion liegenden Verkehrsknoten des deutschen Autobahnnetzes ist in nachfolgender Übersicht dargestellt.

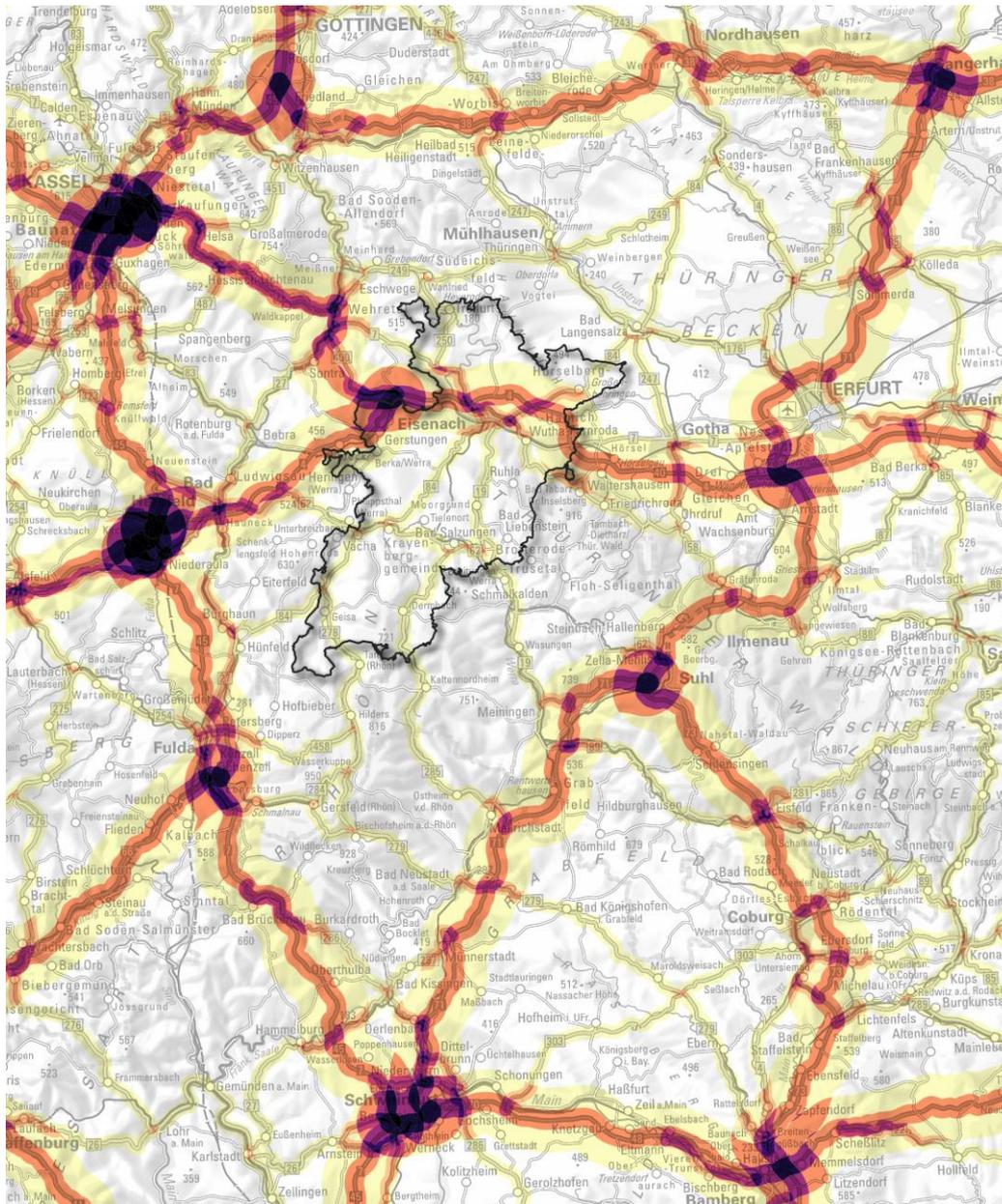


Abb. 32: Verkehrsknoten des Bundesautobahnnetzes um die Wartburgregion

Quelle: Eigene Darstellung

Durch die aus der Autobahnanbindung resultierende Zunahme der Verkehrsströme, insbesondere auch des wirtschaftlichen Güterverkehrs, ist eine leistungsfähige Landesstraßenverbindung zwischen der BAB 44, der Bundesstraßen B 84 und B 19 mit der primären Zielrichtung Wirtschaftsraum Mittelzentrum und Kreisstadt Bad Salzungen, Mittelzentrum Schmalkalden sowie Mittelzentrum und Kreisstadt Meiningen dringend erforderlich. Dafür müssen die Landesstraßenteilstrecken der L 1020 (von Gerstungen über Oberellen nach Förtha / B 84) und der L 1023 (von Marksuhl über Ettenhausen/Suhl und Möhra nach Waldfish) zur B 19, unter Einbeziehung der B 84 von Förtha nach Marksuhl, einschließlich der OU Marksuhl, dringend ausgebaut werden.

Vor allem für den Pendlerverkehr ist zudem die im Bundesverkehrswegeplan 2030 in den weiteren Bedarf abgestufte Ortsumfahrung des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Eisenach mit der Verbindung der B 19 zur AS Eisenach-Ost der BAB 4,

einschließlich der Ortsumfahrung Etterwinden (B 19), zur Endproblematierung der Querung des Rennsteigs und zur reibungslosen Verbindung und Anbindung des Wirtschaftsraumes Bad Salzungen / Schmalkalden / Meiningen für die Region und den Kreis von dringendem Bedarf. Im Zusammenhang mit der Anbindung an die BAB 44 und an Eisenach / BAB 4 über die B 19 ist auch die Werraquerung (B 62) zur Anbindung des Mittelzentrums Bad Salzungen für den Kreis ein dringliches Vorhaben.

Insgesamt hat die BAB 4 für den Wartburgkreis als Verbindungsachse zum Autobahnnetz Deutschlands eine primäre Bedeutung für den Bestand und die Entwicklung der an dieser Achse liegenden Gewerbe- und vor allem Industriegebiete. Die Anbindung der BAB 44 wird diese Bedeutung zukünftig noch einmal, vor allem im westlichen Kreisgebiet, heben.

Die ~100 ha große neue Potenzialfläche südlich der Siedlung Neustädt, zwischen Neustädt und Gerstungen ist durch ihre Größe und die direkte Lage an der primären Straßenachse des Wartburgkreises (BAB 4) sowie durch die unmittelbare Nähe zum zukünftigen Dreieck Wommen (BAB 44) von ganz besonderer Bedeutung als GI-Ausweich- und Entwicklungsstandort, wenn zukünftig das Bestandsgebiet „Industriegebiet Eisenach-Kindel“ seine Freiflächen ausschöpfen wird. Auch der „Gewerbegürtel“ Gerstungen spielt eine bedeutende Rolle in der Anbindung der BAB 44 an die B 19 unterhalb des Rennsteigs. Dazu muss auch die verkehrliche Situation vor Ort neu geordnet und ausgebaut werden, was in erster Linie die L 1021 sowie die Umleitung des Güterverkehrs über den Gewerbegürtel Gerstungen betrifft. Eine weitere Autobahnzu- und -abfahrt über die Potenzialfläche unterhalb Neustädt durch ggf. den Ausbau vorhandener Bauzufahrten wäre aus kreislicher Sicht wünschenswert und dringend notwendig für eine sinnvolle Aufnahme und Ableitung des Güterverkehrs vom zukünftigen Dreieck Wommen.

Ebenfalls von hoher Bedeutung für den Kreis ist die Verbindungsachse der B 62 mit Verlängerung B 19 über Barchfeld/Bad Liebenstein) und an dieser liegende Gewerbe- und Industriegebiete. Neben der bereits genannten Werraquerung, sind auch die Ortsumfahrungen entlang der Achse OU Langenfeld, OU Dorndorf / Merkers und OU Vacha von dringlichstem Ausbaubedarf für den Kreis und seine wirtschaftliche Entwicklung.

Die Verbindungsachse B 84/278 zwischen Vacha und Geisa und an dieser liegende Gewerbe- und Industriegebiete besitzen ebenfalls eine hohe Bedeutung für den Kreis, da die damit verbundene direkte Anbindung an das Oberzentrum Fulda, an das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Bad Hersfeld und das Mittelzentrum Hünfeld im Nachbarbundesland Hessen von grenzüberschreitender wirtschaftlicher Bedeutung ist. Das Biosphärenreservat Rhön zieht sich zudem auf hessischer Seite von Bad Hersfeld über Hünfeld bis südlich von Fulda. Die Auflagen für gewerbliche Flächenentwicklungen in der Entwicklungszone des BR Rhön gestalten sich nach der NatSGRhönV in Hessen ähnlich schwierig wie nach der ThürBR-VO Rhön in Thüringen, woraus ein gewisser regionaler Flächenmangel und durch die Nähe zu den umliegenden höherrangigen Zentralen Orten, ein erhöhter Bedarf<sup>74</sup> zu erklären ist.

---

<sup>74</sup> der durch die häufigen Flächenanfragen an die Gemeinden des Wartburgkreises in Grenzlage belegbar ist

## 5.3 Kreislich bedeutende GE/GI-Standorte an der Verbindungsachse BAB 4/44 des Wartburgkreises

### 5.3.1 Gerstungen, Gemeinde

Der primäre Wirtschaftszweig in der Gemeinde liegt mit rund 70 % im produzierenden Gewerbe.<sup>75</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 75 %.<sup>76</sup>

#### 5.3.1.1 Neue Potenzialfläche zwischen Gerstungen und Neustädt

Die neue Potenzialfläche zwischen Gerstungen und Neustädt ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der primären Verbindungsachse im Wartburgkreis und ein möglicher industrieller Ersatzstandort bei Auslastung der Freiflächen auf dem Kindel. Sie besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 97,3 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Potenzialfläche.



Kartenlegende

#### Freiflächenpotenziale

■ neues Potenzial

Abb. 33: Übersicht zur neuen Potenzialfläche zwischen Gerstungen und Neustädt

Quelle: eigene Darstellung

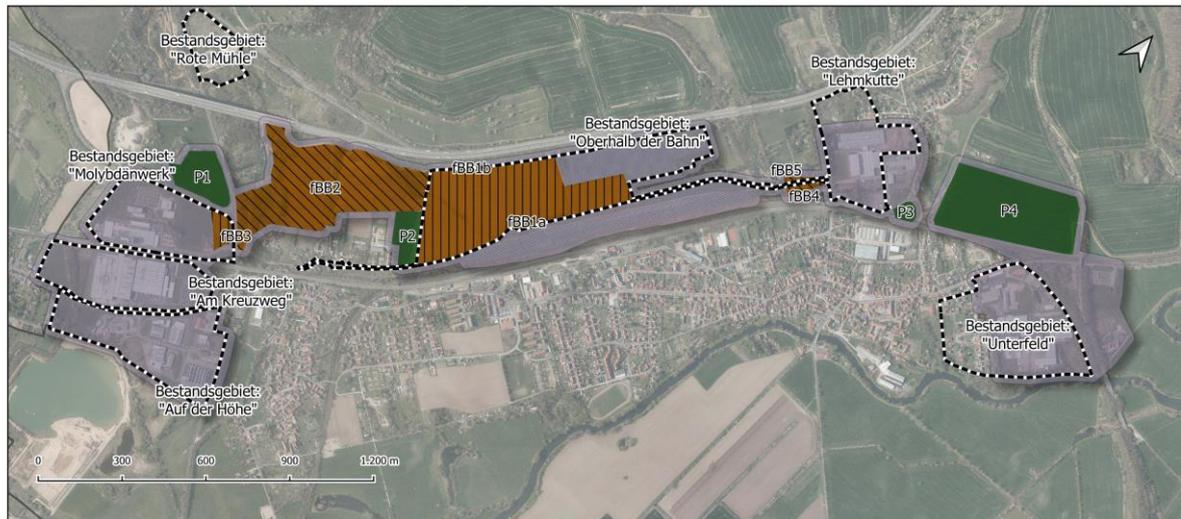
Weitere Informationen zu den Eckdaten der Flächen, wie Flächenankaufkosten nach BORIS Thüringen, Geländeneigungen, Auskunft zu den Teilflächen der Potenzialflächen, zu deren Nutzungskonflikten und Restriktionen, aktueller Nutzung, verkehrlicher Anschluss usw. können in der Fachschale „GFEK“ im GIS der Kreisverwaltung abgefragt werden, da diese zu umfangreich sind, um sie im Rahmen des Konzeptes abbilden zu können.

<sup>75</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>76</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

### 5.3.1.2 Flächenkomplex „Gewerbegürtel“ Gerstungen

Das Flächenkomplex „Gewerbegürtel“ Gerstungen ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der primären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Er besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 128,8 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Flächenkomplex.



Kartenlegende

#### Freiflächenpotenziale

- B-Plan
- Aufstellungsbeschl. d. Gemeinde
- neues Potenzial

#### Planungsbestand

- GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich)

#### Bestands- und Entwicklungsfläche

- Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 34: Übersicht zum Flächenkomplex „Gewerbegürtel“ Gerstungen

Quelle: eigene Darstellung

Rechtskräftige Bebauungspläne im Flächenkomplex sind „Molybdänwerk“, „Am Kreuzweg“, „Auf der Höhe“, „Oberhalb der Bahn“, „Lehmkutte“ und „Unterfeld“, die von der Gemeinde vermarktet werden.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>77</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
fBB1a	Freifläche im B-Plan-Bestand	Oberhalb der Bahn	nein	Vorbehalt Tourismus und Erholung	-	12,4
fBB1b	Freifläche im B-Plan-Bestand	Oberhalb der Bahn	nein	-	-	3,89
fBB2	B-Plan Erweiterungsfläche	Oberhalb der Bahn 2 (AB 27.09.2018)	nein	Vorrang landwirtschaftliche Bodennutzung	-	15,5
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Molybdänwerk	nein	-	-	0,77
fBB4	B-Plan Erweiterungsfläche	Änd. Oberhalb der Bahn (AB 12.03.2020)	nein	Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,41
fBB5	B-Plan Erweiterungsfläche	Änd. Oberhalb der Bahn (AB 12.03.2020)	nein	Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,18

Abb. 35: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

Die Potenzialfläche P1 besitzt eine Flächengröße von rund 2,8 ha, die Fläche P2 rund 1,7 ha, die Fläche P3 rund 0,45 ha und die Fläche P4 rund 10,9 ha. Weitere Informationen zu den

<sup>77</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschule „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

Eckdaten der Flächen, wie Flächenankaufkosten nach BORIS Thüringen, Geländeneigungen, Auskunft zu den Teilflächen der Potenzialflächen, zu deren Nutzungskonflikten und Restriktionen, aktueller Nutzung, verkehrlicher Anschluss usw. können in der Fachschale „GFEK“ im GIS der Kreisverwaltung abgefragt werden, da diese zu umfangreich sind, um sie im Rahmen des Konzeptes abbilden zu können.

### 5.3.2 Hörselberg-Hainich, Gemeinde

Der primäre Wirtschaftszweig in der Gemeinde liegt mit rund 65 % im produzierenden Gewerbe.<sup>78</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 80 %.<sup>79</sup>

#### 5.3.2.1 Industriegebiet Eisenach-Kindel

Das Flächenkomplex „Industriegebiet Eisenach-Kindel“ ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der primären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Er besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 80,3 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Flächenkomplex.



Abb. 36: Übersicht zum Flächenkomplex „Industriegebiet Eisenach-Kindel“

Quelle: eigene Darstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan im Flächenkomplex ist das Industriegebiet „Eisenach-Kindel“, das von der LEG vermarktet wird.

<sup>78</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>79</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>80</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.<sup>81</sup>

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Kindel	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	großflächige Industrieansiedlung	5,36
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Kindel	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	großflächige Industrieansiedlung	2,01
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Kindel	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	großflächige Industrieansiedlung	19,35
fBB4	Freifläche im B-Plan-Bestand	Kindel	nein	-	Vorrang Freiraumsicherung	15,47

Abb. 37: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

Die Potenzialfläche P1 besitzt eine Flächengröße von rund 43,6 ha. Weitere Informationen zu den Eckdaten der Flächen, wie Flächenankaufkosten nach BORIS Thüringen, Geländeneigungen, Auskunft zu den Teilflächen der Potenzialflächen, zu deren Nutzungskonflikten und Restriktionen, aktueller Nutzung, verkehrlicher Anschluss usw. können in der Fachschale „GFEK“ im GIS der Kreisverwaltung abgefragt werden, da diese zu umfangreich sind, um sie im Rahmen des Konzeptes abbilden zu können.

### 5.3.2.2 Gewerbegebiet Großenlupnitz

Das Bestandsgebiet „Gewerbegebiet Großenlupnitz“ ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der primären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Es besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 62,9 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Bestandsfläche.



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

■ B-Plan

**Planungsbestand**

□ GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich)

**Bestands- und Entwicklungsfläche**

□ Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 38: Übersicht zum Bestandsgebiet „Gewerbegebiet Großenlupnitz“

Quelle: eigene Darstellung

<sup>80</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschale „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

<sup>81</sup> Die Weiterverfolgung der Freiflächen fBB3+4 ist derzeit ungewiss (Stand November 2020).

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist das „Gewerbegebiet Großenlupnitz“, das von der Gemeinde vermarktet wird.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>82</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	Trassenfreihaltung Straße	-	0,37
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	-	-	1,15
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	-	-	0,72
fBB4	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	-	-	0,83
fBB5	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	Vorrang Freiraumsicherung	-	2,03
fBB6	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	Trassenfreihaltung Straße	-	3,75
fBB7	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	-	-	0,82
fBB8	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	-	-	3,68
fBB9	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	Trassenfreihaltung Straße	-	2,29
fBB10	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	-	-	5,96
fBB11	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	-	-	0,5
fBB12	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	-	-	0,59
fBB13	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	-	-	0,22
fBB14	Freifläche im B-Plan-Bestand	Gewerbegebiet Großenlupnitz	nein	Vorrang Freiraumsicherung	-	0,95

Abb. 39: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

### 5.3.3 Krauthausen, Flächenkomplex „GI Eisenach-Deubachshof“

Der primäre Wirtschaftszweig in der Gemeinde liegt mit rund 40 % im produzierenden Gewerbe.<sup>83</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 90 %.<sup>84</sup>

Das Flächenkomplex „Industriegebiet Eisenach-Deubachshof“ ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der primären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Er besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 80,3 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Flächenkomplex.

<sup>82</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschule „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

<sup>83</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>84</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

■ B-Plan ■ neues Potenzial

**Planungsbestand**

⋯ GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich) ■ Gewerbefläche n. FNP

**Bestands- und Entwicklungsfläche**

■ Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 40: Übersicht zum Flächenkomplex „Industriegebiet Eisenach-Deubachshof“

Quelle: eigene Darstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan im Flächenkomplex ist das Industriegebiet „Eisenach-Deubachshof“, das von der Gemeinde vermarktet wird.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>85</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Deubachshof	nein	-	-	0,36
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Deubachshof	nein	-	-	0,84
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Deubachshof	nein	-	-	1,25

Abb. 41: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

Die Potenzialfläche P1 besitzt eine Flächengröße von rund 8,4 ha, die Fläche P2 rund 1,0 ha. Weitere Informationen zu den Eckdaten der Flächen, wie Flächenankaufkosten nach BORIS Thüringen, Geländeneigungen, Auskunft zu den Teilflächen der Potenzialflächen, zu deren Nutzungskonflikten und Restriktionen, aktueller Nutzung, verkehrlicher Anschluss usw. können in der Fachschale „GFEK“ im GIS der Kreisverwaltung abgefragt werden, da diese zu umfangreich sind, um sie im Rahmen des Konzeptes abbilden zu können.

<sup>85</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschale „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

### 5.3.4 Treffurt, Flächenkomplex östlich von Ifta

Der primäre Wirtschaftszweig der Stadt Treffurt liegt mit 70 % im produzierenden Gewerbe.<sup>86</sup> Die Stadt besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von über 80 %.<sup>87</sup>

Der Flächenkomplex östlich von Ifta wird durch seine Lage an der B 7, die über Creuzburg die Auffahrt Eisenach-West der BAB 4 mit der entstehenden Auffahrt Ringgau der BAB 44 direkt verbindet, mit zu den strategischen Schwerpunkten des Kreises an der primären Verbindungsachse im Wartburgkreis gezählt. Die Verbindung der beiden Autobahnauffahrten über die B 7 ist rund 5 km kürzer (27 km) als der geplante Weg über das Dreieck Wommen (~ 32 km). Er besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 48,6 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Flächenkomplex.



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

pot. Altstandort    neues Potenzial

**Planungsbestand**

GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich)

**Bestands- und Entwicklungsfläche**

Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 42: Übersicht zum Flächenkomplex „Ifta“

Quelle: eigene Darstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan im Flächenkomplex ist der gewerbliche B-Plan „Silbergrube“. Der potenzielle Altstandort AS „Archfelder Straße“ besitzt eine Fläche von rund 5 ha, auf der derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebäude stehen.

Die Potenzialfläche PF „Kreuzgasse“ besitzt eine Flächengröße von rund 20 ha. Über sie verläuft das Fließgewässer Ifta mit Auenvegetation. Die Fläche unterliegt dem raumordnerischen Vorrang der landwirtschaftlichen Bodennutzung und wird derzeit als Grünland und Ackerland genutzt.

Die Potenzialfläche PF „Silbergrube“<sup>88</sup> besitzt eine Flächengröße von rund 16 ha. Auf ihr befinden sich teilweise gesetzlich geschützte Biotope – relativ großflächige Trocken- /

<sup>86</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>87</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>88</sup> auf Wunsch der Stadtverwaltung aufgenommen

Halbtrockenrasen, geschützte Staudenfluren und Streuobstbestände sowie im nordöstlichen Bereich der raumordnerische Vorrang der landwirtschaftlichen Bodennutzung. Sie wird überwiegend als Grünland und teils als Ackerland genutzt. Die Neigungssituation des Geländes ist hier als schwierig einzustufen.

### 5.3.5 Werra-Suhl-Tal, Flächenkomplex östlich von Berka/Werra

Die primären Wirtschaftszweige in der Gemeinde Werra-Suhl-Tal liegt mit jeweils 50 % im produzierenden Gewerbe und bei den sonstigen Dienstleistungen.<sup>89</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von fast 90 %.<sup>90</sup>

Das Flächenkomplex östlich von Berka/Werra ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der primären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Er besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 104,6 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Flächenkomplex.



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

■ FNP ■ B-Plan

**Planungsbestand**

⋯ GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich) ■ Gewerbefläche n. FNP

**Bestands- und Entwicklungsfläche**

■ Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 43: Übersicht zum Flächenkomplex östlich von Berka/Werra

Quelle: eigene Darstellung

Rechtskräftige Bebauungspläne im Flächenkomplex sind „Auf der Dornenhecke“ und „Am Eichelberg“, die von der Stadt Werra-Suhl-Tal vermarktet werden.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>91</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.

<sup>89</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>90</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>91</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschale „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
eFF1	Erweiterungsfläche nach FNP	Auf der Domenhecke	ja	-	-	1,7
eFF2	Erweiterungsfläche nach FNP	Am Eichelberg	ja	-	Vorrang landwirtschaftliche Bodennutzung	8,72
eFF3	Erweiterungsfläche nach FNP	Am Eichelberg	ja	Vorrang landwirtschaftliche Bodennutzung	Vorrang landwirtschaftliche Bodennutzung	2,03
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Am Eichelberg	nein	-	-	1,66
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Am Eichelberg	ja	-	-	2,8
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Am Eichelberg	ja	-	-	1,93
fBB4	Freifläche im B-Plan-Bestand	Am Eichelberg	ja	-	-	2,82
fBB5	Freifläche im B-Plan-Bestand	Am Eichelberg	nein	-	-	0,51
fBB6	Freifläche im B-Plan-Bestand	Am Eichelberg	ja	-	-	7,15
fBB7	Freifläche im B-Plan-Bestand	Am Eichelberg	nein	-	-	0,74

Abb. 44: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

## 5.4 Kreislich bedeutende GE/GI-Standorte an der Verbindungsachse B 62/19 des Wartburgkreises

### 5.4.1 Bad Salzungen, Stadt

Der primäre Wirtschaftszweig in der Stadt Bad Salzungen liegt mit rund 60 % in den sonstigen Dienstleistungen.<sup>92</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 70 %.<sup>93</sup>

#### 5.4.1.1 Gewerbegebiet „Langes Maß“ (Bad Salzungen)

Das Bestandsgebiet „Langes Maß“ ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der sekundären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Es besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 67,8 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Bestandsfläche.



Kartenlegende

#### Freiflächenpotenziale

■ B-Plan

#### Planungsbestand

■ GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich) ■ Gewerbefläche n. FNP

#### Bestands- und Entwicklungsfläche

■ Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 45: Übersicht zum Bestandsgebiet „Langes Maß“

Quelle: eigene Darstellung

<sup>92</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>93</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist das Gewerbegebiet „Langes Maß“.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>94</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Langes Maß	ja	-	-	4,97
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Langes Maß	nein	-	-	1,31
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Langes Maß	nein	-	-	1,65
fBB4	Freifläche im B-Plan-Bestand	Langes Maß	ja	-	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	23,89
fBB5	Freifläche im B-Plan-Bestand	Langes Maß	ja	-	-	12,94
fBB6	Freifläche im B-Plan-Bestand	Langes Maß	nein	-	-	2,05

Abb. 46: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

### 5.4.1.2 Industrie- und Gewerbegebiet „Ober der Brück“ (Langenfeld)

Das Bestandsgebiet „Ober der Brück“ ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der sekundären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Es besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 48,7 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Bestandsfläche.



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

■ B-Plan

**Planungsbestand**

▭ GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich) ▭ Gewerbefläche n. FNP

**Bestands- und Entwicklungsfläche**

▭ Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 47: Übersicht zum Bestandsgebiet „Ober der Brück“

Quelle: eigene Darstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan im Flächenkomplex ist das Industrie- und Gewerbegebiet „Ober der Brück“, das von der Stadt vermarktet wird.

<sup>94</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschule „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>95</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	7,41
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	0,52
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	1,37
fBB4	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	1,43
fBB5	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	1,3
fBB6	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	1,04
fBB7	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	0,7
fBB8	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	0,84
fBB9	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	0,25
fBB10	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	0,7
fBB11	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	0,78
fBB12	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	0,21
fBB13	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	ja	-	-	1,56
fBB14	Freifläche im B-Plan-Bestand	Ober der Brück	nein	-	-	1,72

Abb. 48: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

### 5.4.1.3 Flächenkomplex am Hämbacher Kreuz (Hämbach)

Der Flächenkomplex am Hämbacher Kreuz ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der sekundären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Er besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 98,9 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Komplex.



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

■ B-Plan ■ neues Potenzial

**Planungsbestand**

□ GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich)

**Bestands- und Entwicklungsfläche**

□ Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 49: Übersicht zum Flächenkomplex am Hämbacher Kreuz

Quelle: eigene Darstellung

<sup>95</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschule „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

Rechtskräftige Bebauungspläne im Flächenkomplex sind „Am Hämbacher Kreuz“ und „Am großen Teiche“, die von der Stadt Bad Salzungen vermarktet werden und das bereits ausgelastete Gebiet „Gewerbe Hämbach“.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>96</sup> der Freifläche im planungsrechtlich gesicherten Bestand (B-Plan „Am großen Teiche“).

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
fBB	Freifläche im B-Plan-Bestand	Am großen Teiche	nein	-	-	9,46

Abb. 50: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

Die Potenzialfläche P1 besitzt eine Flächengröße von rund 54,7 ha, die Fläche P2 rund 10,3 ha, die Fläche P3 rund 1,7 ha und die Fläche P4 rund 5,5 ha. Weitere Informationen zu den Eckdaten der Flächen, wie Flächenankaufkosten nach BORIS Thüringen, Geländeneigungen, Auskunft zu den Teilflächen der Potenzialflächen, zu deren Nutzungskonflikten und Restriktionen, aktueller Nutzung, verkehrlicher Anschluss usw. können in der Fachschale „GFEK“ im GIS der Kreisverwaltung abgefragt werden, da diese zu umfangreich sind, um sie im Rahmen des Konzeptes abbilden zu können.

#### 5.4.2 Barchfeld-Immelborn, GE/GI „Im Vorwerk“ (Barchfeld)

Der primäre Wirtschaftszweig in der Gemeinde liegt mit rund 85 % im produzierenden Gewerbe.<sup>97</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 80 %.<sup>98</sup>

Der Flächenkomplex Industrie- und Gewerbegebiet „Im Vorwerk“ ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der sekundären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Er besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 85,4 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Komplex.

<sup>96</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschale „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

<sup>97</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>98</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

■ B-Plan ■ neues Potenzial

**Planungsbestand**

⋯ GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich)

**Bestands- und Entwicklungsfläche**

■ Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 51: Übersicht zum Flächenkomplex Industrie- und Gewerbegebiet „Im Vorwerk“

Quelle: eigene Darstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan im Flächenkomplex ist das Industrie- und Gewerbegebiet „Im Vorwerk“, das von der LEG vermarktet wird.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>99</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Vorwerk	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	0,47
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Vorwerk	nein	-	-	0,86
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Vorwerk	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	3,81
fBB4	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Vorwerk	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	1,74
fBB5	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Vorwerk	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	0,62
fBB6	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Vorwerk	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	1,47
fBB7	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Vorwerk	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	1,00
fBB8	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Vorwerk	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	0,96
fBB9	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Vorwerk	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	1,66

Abb. 52: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

Die Potenzialfläche P1 besitzt eine Flächengröße von 2 ha, die Fläche P2 rund 3,5 ha. Weitere Informationen zu den Eckdaten der Flächen, wie Flächenankaufkosten nach BORIS Thüringen, Geländeneigungen, Auskunft zu den Teilflächen der Potenzialflächen, zu deren Nutzungskonflikten und Restriktionen, aktueller Nutzung, verkehrlicher Anschluss usw. können in der Fachschale „GFEK“ im GIS der Kreisverwaltung abgefragt werden, da diese zu umfangreich sind, um sie im Rahmen des Konzeptes abbilden zu können.

<sup>99</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschale „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

### 5.4.3 Krayenberggemeinde „Industrie- und Gewerbepark Merkers“

Der primäre Wirtschaftszweig in der Gemeinde liegt mit rund 70 % im produzierenden Gewerbe.<sup>100</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 85 %.<sup>101</sup>

Das Bestandsgebiet „Industrie- und Gewerbepark Merkers“ ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der sekundären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Es besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 39,6 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Bestandsfläche.



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

innerhalb Bestandsgebiet

**Planungsbestand**

Bestandsgebiet Gewerbefläche n. FNP

**Bestands- und Entwicklungsfläche**

Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 53: Übersicht zum Bestandsgebiet „Industrie- und Gewerbepark Merkers“

Quelle: eigene Darstellung

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Bestandsgebiet nicht, da es sich um einen aus dem Bestand gewachsenen Altstandort handelt, der von der LEG vermarktet wird. Auch die Flächennutzungsplanfläche entstammt nur dem nicht rechtskräftigen Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Krayenberggemeinde.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>102</sup> der Freiflächen im Bestand.

<sup>100</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>101</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>102</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschale „GFKE“ im GIS zur Verfügung gestellt.

Teill.-Bez.	Art der Freifläche	Bestandsgebiet	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Industrie- und Gewerbepark Merkers	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	großflächige Industrieansiedlung	4,93
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Industrie- und Gewerbepark Merkers	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	großflächige Industrieansiedlung	1,85
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Industrie- und Gewerbepark Merkers	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	großflächige Industrieansiedlung	0,58
fBB4	Freifläche im B-Plan-Bestand	Industrie- und Gewerbepark Merkers	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	großflächige Industrieansiedlung	0,32
fBB5	Freifläche im B-Plan-Bestand	Industrie- und Gewerbepark Merkers	nein	regional bedeut. Industrie- u. Gewerbeansiedlung	großflächige Industrieansiedlung	3,46

Abb. 54: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

#### 5.4.4 Unterbreizbach, Flächenkomplex „Im Wolfsgraben“

Der primäre Wirtschaftszweig in der Gemeinde liegt mit über 75 % im produzierenden Gewerbe.<sup>103</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von über 85 %.<sup>104</sup>

Der Flächenkomplex „Im Wolfsgraben“ ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der sekundären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Er besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 55,8 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Komplex.



Abb. 55: Übersicht zum Flächenkomplex „Im Wolfsgraben“

Quelle: eigene Darstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan im Flächenkomplex ist das Gewerbegebiet „Im Wolfsgraben“, das von der Gemeinde vermarktet wird.

<sup>103</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>104</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>105</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Wolfsgraben	ja	Vorbehalt landwirtschaftliche Bodennutzung	-	1,97
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Wolfsgraben	ja	Vorbehalt landwirtschaftliche Bodennutzung	-	2,97
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Wolfsgraben	ja	Vorbehalt landwirtschaftliche Bodennutzung	-	0,95
fBB4	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Wolfsgraben	ja	Vorbehalt landwirtschaftliche Bodennutzung	-	1,3
fBB5	Freifläche im B-Plan-Bestand	Im Wolfsgraben	ja	Vorbehalt landwirtschaftliche Bodennutzung	-	0,72

Abb. 56: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

Die Potenzialfläche P1 besitzt eine Flächengröße von 11,5 ha, die Fläche P2 12,2 ha und die Fläche P3 8.400 m<sup>2</sup>. Weitere Informationen zu den Eckdaten der Flächen, wie Flächenankaufkosten nach BORIS Thüringen, Geländeneigungen, Auskunft zu den Teilflächen der Potenzialflächen, zu deren Nutzungskonflikten und Restriktionen, aktueller Nutzung, verkehrlicher Anschluss usw. können in der Fachschale „GFEK“ im GIS der Kreisverwaltung abgefragt werden, da diese zu umfangreich sind, um sie im Rahmen des Konzeptes abbilden zu können.

#### 5.4.5 Vacha, Flächenkomplex „Industrie- und Gewerbegebiet Oberzella/Vacha“

Die primären Wirtschaftszweige in der Stadt liegen mit jeweils rund 50 % im produzierenden Gewerbe und den sonstigen Dienstleistungen.<sup>106</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 85 %.<sup>107</sup>

Der Flächenkomplex „Industrie- und Gewerbegebiet Oberzella/Vacha“ ist ein strategischer Schwerpunkt des Kreises an der sekundären Verbindungsachse im Wartburgkreis. Er besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 45,5 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Komplex.

<sup>105</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschale „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

<sup>106</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>107</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“



Abb. 57: Übersicht zum Flächenkomplex „Industrie- und Gewerbegebiet Oberzella/Vacha“

Quelle: eigene Darstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan im Flächenkomplex ist das „Industrie- und Gewerbegebiet Vacha/Oberzella“, das von der Gemeinde vermarktet wird.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>108</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.<sup>109</sup>

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
eFF	Erweiterungsfläche nach FNP	Industrie- und Gewerbegebiet Vacha/Oberzella	ja	-	Vorrang landwirtschaftliche Bodennutzung	5,13
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Industrie- und Gewerbegebiet Vacha/Oberzella	nein	-	Vorrang landwirtschaftliche Bodennutzung	0,53
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Industrie- und Gewerbegebiet Vacha/Oberzella	ja	-	-	3,45
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Industrie- und Gewerbegebiet Vacha/Oberzella	ja	-	-	0,59

Abb. 58: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

Die Potenzialfläche P1 besitzt eine Flächengröße von 6 ha, die Fläche P2 10.000 m<sup>2</sup> und die Fläche P3 9.000 m<sup>2</sup>. Weitere Informationen zu den Eckdaten der Flächen, wie Flächenankaufkosten nach BORIS Thüringen, Geländeneigungen, Auskunft zu den Teilflächen der Potenzialflächen, zu deren Nutzungskonflikten und Restriktionen, aktueller Nutzung, verkehrlicher Anschluss usw. können in der Fachschale „GFEK“ im GIS der Kreisverwaltung abgefragt werden, da diese zu umfangreich sind, um sie im Rahmen des Konzeptes abbilden zu können.

<sup>108</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschale „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

<sup>109</sup> Erweiterungsfläche nach FNP bezieht sich auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde Vacha 2009

## 5.5 Kreislich bedeutende GE/GI-Standorte an der Verbindungsachse B 84/278 des Wartburgkreises

### 5.5.1 Buttlar, Gemeinde

Der primäre Wirtschaftszweig in der Gemeinde liegt mit rund 90 % im produzierenden Gewerbe.<sup>110</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 90 %.<sup>111</sup>

Aufgrund der sehr stark begrenzten Kapazitäten in Buttlar und der Grenzlage zu Hessen, hat die Gemeinde aktuell nicht nur Anfragen aus der Region, sondern auch vermehrt aus dem Nachbarbundesland, woraus sich ein akuter Bedarf an neuen Potenzialflächen ergibt. Dabei ist die Anbindung der Standorte an die Bundesstraße B 84 und die damit verbundene direkte Anbindung an das Oberzentrum Fulda, an das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Bad Hersfeld und das Mittelzentrum Hünfeld von wirtschaftlicher Bedeutung. Deshalb möchte die Gemeinde das Bestandsgebiet „Am kleinen Sand“ am nördlichen Ortsrand von Buttlar erweitern und den an der Gemeindegrenze endenden K+S-Standort „Schacht 2“ im Ortsteil Mühlwärts der Gemeinde Unterbreizbach im direkten Anschluss ergänzen. Die Umsetzung beider Erweiterungsflächen ist in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön und gleichzeitig im Landschaftsschutzgebiet Thüringische Rhön an besondere und umfängliche Herausforderungen geknüpft. Die Gemeinde Buttlar besitzt keine Ausweichflächen, die außerhalb des Biosphärenreservats und des Landschaftsschutzgebiets liegen.

#### 5.5.1.1 GE/GI-Erweiterung „Am kleinen Sand“

Die Gemeinde Buttlar verfolgt eine Erweiterung des Bestandsgebietes „Am kleinen Sand“. Der Flächenkomplex besitzt insgesamt eine Bruttofläche von fast 18 ha, die Erweiterungsfläche rund 6 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Flächen.

---

<sup>110</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>111</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

■ neues Potenzial

**Planungsbestand**

⋮ GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich)

**Betands- und Entwicklungsfläche**

■ Abgrenzung der Betands- und Entwicklungsfläche

Abb. 59: Übersicht zur GE/GI-Erweiterung „Am kleinen Sand“

Quelle: eigene Darstellung

Die Erweiterungsfläche liegt mit ihrer westlichen Seite direkt an der Bundesstraße 84, die östliche und südliche Seite werden von einem asphaltierten Wirtschaftsweg umgrenzt. Aktuell wird die Fläche als Ackerland genutzt.

### 5.5.1.2 GE/GI-Erweiterung K+S-Standort „Schacht 2“ (GMD Unterbreizbach, OT Mühlwärts)

Die Gemeinde Buttlar verfolgt im Anschluss an den bestehenden K+S-Standort „Schacht 2“ eine Erweiterung gewerblicher Flächen. Die Erweiterungsfläche ist rund 6 ha groß. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Flächen.



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

■ neues Potenzial

**Planungsbestand**

□ Gewerbefläche n. FNP

**Betands- und Entwicklungsfläche**

□ Abgrenzung der Betands- und Entwicklungsfläche

Abb. 60: Übersicht zur GE/GI-Erweiterung K+S-Standort „Schacht 2“

Quelle: eigene Darstellung

Die Erweiterungsfläche liegt mit ihrer südöstlichen Seite direkt an der Bundesstraße 84, die nordöstliche Seite grenzt an eine Gemeindestraße nach Pferdsdorf. Aktuell wird die Fläche als Ackerland genutzt.

### 5.5.2 Geisa, GE/GI-Erweiterung „Gewerbepark Nord und Mitte/Am Schleidsberg“

Der primäre Wirtschaftszweig in der Stadt liegt mit rund 75 % im produzierenden Gewerbe.<sup>112</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 75 %.<sup>113</sup>

Aufgrund der mittlerweile stark begrenzten Kapazitäten in Geisa hat der Stadtrat bereits im Jahr 2018 den Beschluss<sup>114</sup> zur dringenden Erweiterung der Gewerbegebiete Nord und Mitte gefasst. Gerade aufgrund der Grenzlage zu Hessen, hat die Stadt aktuell nicht nur Anfragen aus der Region Geisa, sondern auch vermehrt aus dem Nachbarbundesland. Dabei ist die Anbindung des Standortes an die Bundesstraßen B 278 und B 84 und die damit verbundene direkte Anbindung an das Oberzentrum Fulda, an das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Bad Hersfeld und das Mittelzentrum Hünfeld von wirtschaftlicher Bedeutung. Das bedeutet für die Stadt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes zügig umgesetzt werden soll. Der Flächenkomplex besitzt insgesamt eine Bruttofläche von rund 55 ha, die Erweiterungsfläche fast 12 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Flächen.

<sup>112</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>113</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>114</sup> Aufstellungsbeschluss 01/10/2018 des Stadtrates der Stadt Geisa zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geisa



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

■ B-Plan ■ FNP

**Planungsbestand**

⋯ GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich)

**Bestands- und Entwicklungsfläche**

■ Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 61: Übersicht zur GE/GI-Erweiterung „Gewerbepark Nord und Mitte - Am Schleidsberg“

Quelle: eigene Darstellung

Rechtskräftige Bebauungspläne im Flächenkomplex sind der B-Plan „Gewerbegebiet Nord“ und Gewerbegebiet „Am Schleidsberg“ (Mitte). Die in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans aufzunehmende Erweiterungsfläche entspricht dem akuten Flächenbedarf der Stadt. Die Umsetzung der Erweiterungsfläche ist in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön und gleichzeitig im Landschaftsschutzgebiet Thüringische Rhön an besondere und umfangreiche Herausforderungen geknüpft. Die Stadt Geisa besitzt keine Ausweichflächen, die außerhalb des Biosphärenreservats und des Landschaftsschutzgebiets liegen.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>115</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.<sup>116</sup>

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
eFF	Erweiterungsfläche nach FNP	-	ja	Vorbehalt T+E / FS / LB	Vorbehalt T+E / FS / LB	11,7
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Am Schleidsberg	ja	Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,56
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Am Schleidsberg	ja	Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,96
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Am Schleidsberg	ja	Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,77

(Abkürzungen: T+E - Tourismus und Erholung, FS - Freiraumsicherung, LB - landwirtschaftliche Bodennutzung)

Abb. 62: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

<sup>115</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschule „GFEEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

<sup>116</sup> Erweiterungsfläche nach FNP bezieht sich auf den Aufstellungsbeschluss 01/10/2018 des Stadtrates der Stadt Geisa zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geisa

### 5.5.3 Unterbreizbach, Flächenkomplex „An der B 84“ (Sünna)

Der primäre Wirtschaftszweig in der Gemeinde liegt mit über 75 % im produzierenden Gewerbe.<sup>117</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von über 85 %.<sup>118</sup>

Die Gemeinde Unterbreizbach verfolgt eine Erweiterung des Bestandsgebietes „An der B 84“. Der Flächenkomplex besitzt insgesamt eine Bruttofläche von über 14 ha. Die Erweiterungsflächen, die das Bestandsgebiet abrunden, besitzen zusammen eine Bruttofläche von 4,75 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Flächen.



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

■ neues Potenzial

**Planungsbestand**

--- GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich)

■ Gewerbeflächen, FNP

**Betands- und Entwicklungsfläche**

■ Abgrenzung der Betands- und Entwicklungsfläche

Abb. 63: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan im Flächenkomplex ist der B-Plan „An der B 84“. Das Bestandsgebiet wird durch die LEG vermarktet.

Die Potenzialfläche PF 1 besitzt eine Bruttofläche von 3 ha, PF 2 ist 1,75 ha groß. Die Fläche PF 2 liegt mit ihrer Ostseite direkt an der B 84. Beide Flächen unterliegen derzeit dem raumordnerischen Ziel „Landwirtschaftliche Bodennutzung“.

### 5.6 Kreislich bedeutende kommunale GE/GI-Entwicklungsbestrebungen

Unter dem Punkt der Präferenzierung kommunaler GE/GI-Entwicklungsbestrebungen sind vor allem Vorhaben aufgeführt, die durch ihre besondere Notwendigkeit oder ihre besondere Lage, wie die im grenznahen Raum zu Hessen oder besondere Herausforderungen, wie die

<sup>117</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>118</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

gewerbliche Entwicklung im Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet der Rhön oder ihre besondere wirtschaftliche Innovationskraft eine kreislich bedeutende Rolle besitzen.

### 5.6.1 Bad Liebenstein, innovative Revitalisierung der Altstandorte „ehemalige Kammgarnspinnerei“ und Industriequartier „Pfeifen und Holz“

Der primäre Wirtschaftszweig in der Stadt liegt mit über 60 % bei den sonstigen Dienstleistungen.<sup>119</sup> Sie besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von 75 %.<sup>120</sup>

Die Stadt Bad Liebenstein hat bereits in ihrem integrierten Stadtentwicklungskonzept (2016) und in ihrem Rahmenplan zur Entwicklung der Ortsmitte (2019) besondere Entwicklungszielsetzungen für die Altstandorte „ehemalige Kammgarnspinnerei“ (brutto ~1,1 ha) und Industriequartier „Pfeifen und Holz“ (brutto ~1,24 ha) verankert. Diese beiden Altstandorte im Ortsteil Schweina eignen sich im Besonderen für die zunehmende Tendenz wirtschaftlicher Entwicklung zu innovativen Unternehmensgründungen sowie technologieorientierten und digital arbeitenden Unternehmen im Sinne der Leitvorstellungen des LEP 2025 Thüringens.

Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der Flächen im Ortsteil Schweina.



Kartenlegende

#### Freiflächenpotenziale

Altstandort

Abb. 64: Übersicht zu den Altstandorten „ehemalige Kammgarnspinnerei“ und Industriequartier „Pfeifen und Holz“

Quelle: eigene Darstellung

<sup>119</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>120</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

## 5.6.2 Dermbach, GE/GI-Erweiterung „Untere Röde“

Der primäre Wirtschaftszweig in der Gemeinde liegt mit rund 70 % im produzierenden Gewerbe.<sup>121</sup> Die Gemeinde besitzt ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 80 %.<sup>122</sup>

Die Gemeinde Dermbach verfolgt eine Erweiterung des Bestandsgebietes „Untere Röde“. Vor allem auch für die im Bestandsgebiet ansässige innovative Technologie und Gründer-Förderungsgesellschaft GmbH (TGF)<sup>123</sup> werden perspektivisch standortnahe Flächen gesucht.

Die Umsetzung der Erweiterungsflächen ist im Landschaftsschutzgebiet Thüringische Rhön an besondere und umfängliche Herausforderungen geknüpft.

Der Flächenkomplex besitzt insgesamt eine Bruttofläche von fast 39,4 ha, die Erweiterungsfläche rund 11,4 ha. Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Flächen.



Kartenlegende

### Freiflächenpotenziale

■ B-Plan ■ FFP ■ neues Potenzial

### Planungsbestand

--- GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich)

### Bestands- und Entwicklungsfläche

■ Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 65: Übersicht zur GE/GI-Erweiterung „Untere Röde“

Quelle: eigene Darstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan im Flächenkomplex besteht für das Gewerbegebiet „Untere Röde“, das von der Gemeinde vermarktet wird.

<sup>121</sup> eigene überschlägige Ableitung nach Zugehörigkeit der Beschäftigten, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>122</sup> eigene überschlägige Ableitung über Anteil Arbeitslose + Minijobber + Auspendler an Summe mit Beschäftigten am Wohnort – Auspendler, nach BfA „Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (2019)“

<sup>123</sup> Das TGF in Dermbach ist konsequent auf Dienstleistungen für technologieorientierte Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Produktions- und Fertigungstechnik, nachwachsende Rohstoffe sowie Informations- und Kommunikationstechnologien und der Förderung von Unternehmensgründungen in diesen Bereichen ausgerichtet. Hier finden Existenzgründer und junge Unternehmen für maximal 8 Jahre optimale Startbedingungen vor.

Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft zu einigen Eckdaten<sup>124</sup> der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand.<sup>125</sup>

Teilfl.-Bez.	Art der Freifläche	B-Plan	FNP (Gewerbe)	RP SWT 2012	RP SWT 2018 (1. Entwurf)	Fläche in ha
eFF	Erweiterungsfläche nach FNP	Untere Röde	ja	Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,22
fBB1	Freifläche im B-Plan-Bestand	Untere Röde	ja	Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,49
fBB2	Freifläche im B-Plan-Bestand	Untere Röde	ja	Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,21
fBB3	Freifläche im B-Plan-Bestand	Untere Röde	nein	Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,3
fBB4	Freifläche im B-Plan-Bestand	Untere Röde	ja	Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,41
fBB5	Freifläche im B-Plan-Bestand	Untere Röde	nein	Vorbehalt Tourismus und Erholung	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,04
fBB6	Freifläche im B-Plan-Bestand	Untere Röde	ja	Trassenfreihaltung Straße	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,41
fBB7	Freifläche im B-Plan-Bestand	Untere Röde	nein	Trassenfreihaltung Straße	Vorbehalt Tourismus und Erholung	0,64

Abb. 66: Auszug aus den Eckdaten der Freiflächen im planungsrechtlich gesicherten Bestand

Quelle: eigene Auswertung und Darstellung

Die Erweiterungsfläche liegt mit ihrer westlichen Seite direkt an der Bundesstraße 285, die nordöstliche Seite grenzt direkt an das Bestandsgebiet. Aktuell wird die Fläche als Ackerland genutzt.

### 5.6.3 GE/GI-Potenzialfläche am westlichen Ortsrand der Stadt Vacha

Die Stadt Vacha verfolgt die Umsetzung einer Potenzialfläche am westlichen Ortsrand von Vacha. Sie besitzt eine Bruttofläche von rund 5,8 ha. Durch ihre Lage an der Bundesstraße 62 direkt an der Grenze zum Nachbarbundesland Hessen (ein Kilometer zu Philippsthal), besitzt die Fläche auch eine Bedeutung für grenzübergreifende wirtschaftliche Verflechtungen.

Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Fläche.

<sup>124</sup> Umfangreichere, teils interne Informationen zu den Flächen werden in der Fachschale „GFEK“ im GIS zur Verfügung gestellt.

<sup>125</sup> Erweiterungsfläche nach FNP bezieht sich auf die Gewerbeflächenausweisung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dermbach (letzter Stand 4. Änderung, Entwurf 2019)



Kartenlegende

**Freiflächenpotenziale**

■ neues Potenzial

Abb. 67: Übersicht zur GE/GI-Potenzialfläche am westlichen Ortsrand der Stadt Vacha

Quelle: eigene Darstellung

Die Flächeneignung ist als sehr gut und die tendenzielle Flächenverfügbarkeit ist als sehr hoch einzuschätzen. Sie wird aktuell überwiegend als Ackerland genutzt. Westlich der Fläche verläuft die Trassenfreihaltungszone der B 84 – OU Vacha nach dem Regionalplan Südwestthüringens. Beim zukünftigen Ausbau dieser Ortsumfahrung ist die Potenzialfläche gleichzeitig mit der Verbindungsachse B 62 wie auch mit der Verbindungsachse B 84 verbunden.

## 6. Weiteres Vorgehen

Aktuell verfügt der Wartburgkreis über ein noch ausbaufähiges Angebot an sofort vermarktbar großen großflächigen Gewerbe- und Industrieflächen. Für die künftige Erschließung weiterer Flächen ist nicht nur das Bereitstellen von Potenzialflächen für Neuansiedlungen von besonderem Interesse, sondern auch das Angebot für bereits ansässige Unternehmen mit Erweiterungsplanungen.

Aufgrund der Lagegunst sind in erster Linie die Potenzialstandorte in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn BAB 4 bauleitplanerisch zeitnah zu sichern und zu entwickeln, da insbesondere in Autobahnnähe gegenwärtig kaum vermarktbar große Flächen mit mehr als 5 ha zur Verfügung stehen. Durch die zentrale Lage in der Mitte Deutschlands besitzen v.a. die Gewerbegebiete in Autobahnnähe die größten Potenziale für die Ansiedlung neuer Unternehmen.

Bezüglich der Erschließung neuer Gewerbeflächen für die Erweiterungsplanungen der Bestandsunternehmen sind die Potenzialflächen im gesamten Kreisgebiet zu berücksichtigen. Hier zeigt sich, exemplarisch am Beispiel Geisa („Gewerbegebiet Am Schleidsberg“) und Bad Salzungen (Gewerbegebiet „Ober der Brück“), dass die Autobahnnähe durch die Unternehmer nachrangig bewertet wird. Wichtiger ist dagegen für die Realisierung einer Expansion die Nähe zum bisherigen Unternehmensstandort.

Die Entwicklung potentieller Standorte muss sich aber in die Ziele und Grundsätze der raumordnerischen Vorgaben, d.h. entsprechend der zentralörtlichen Prinzipien, einfügen. Dabei kommen gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen dem Mittelzentrum Bad Salzungen und der Stadt Eisenach, als Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum, eine Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion (LEP 2.2.10 G) zu. Die Grundzentren übernehmen die Aufgabe der Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion (LEP 2.2.12 G). Diese Differenzierung sollte sich in der Konzentration auf Neuerschließungen widerspiegeln.

Größte Herausforderung in den nächsten Jahren ist aber die demographische Situation, die sich in Form einer strukturellen Überalterung bei gleichzeitigem Wegzug der Jugend aus dem Wartburgkreis zeigt. Dies gefährdet langfristig auch die Innovationskraft und Anpassungsfähigkeit der regionalen Unternehmen.

Das vorliegende Konzept ist nur nachhaltig wirksam, wenn damit auch gearbeitet wird, die Daten aktualisiert werden und eine Fortschreibung erfolgt. Dafür wird im Amt für Kreisplanung und Wirtschaftsförderung ein Gewerbeflächenmanagement im Rahmen einer bestehenden Stelle der Wirtschaftsförderung eingerichtet. Die Organisation der Zusammenarbeit mit allen wesentlichen Akteuren, den kreisangehörigen Kommunen und der LEG Thüringen, ist dabei wesentlich für die auch weiterhin erfolgreiche Arbeit. Bestandteil dieser folgenden Arbeit ist die Formulierung einer aktiven Ansiedlungsstrategie, die Ziele und Mittel für eine Ansiedlung von Unternehmen formuliert, die zur Diversifizierung der regionalen Branchenstruktur beitragen, eine höhere Wertschöpfungstiefe in die Region bringen, Abhängigkeiten von einzelnen Großunternehmen reduzieren, ein breites berufliches Spektrum anbieten, das für die heranwachsende Generation attraktiv ist u.v.m. – dies alles unter Beachtung der aktuellen Herausforderungen der Transformation der

Automobilindustrie, des regionalen Strukturwandels und der Notwendigkeit, die regionale Innovationsfähigkeit zu erhöhen.

Bis Anfang 2021 sollen entsprechende Leitlinien und Handlungsempfehlungen einer Gewerbeflächenentwicklungsstrategie und eines Gewerbeflächenmanagements des Wartburgkreises erarbeitet werden. Dafür stellt das vorliegende Konzept die Grundlage dar, mit der sich Landkreis und Gemeinden des Bestandes an Gewerbeflächen, Möglichkeiten der Erweiterung und Entwicklung vergewissert haben.

Gegenwärtig nutzt der Wartburgkreis für die kreisangehörigen Kommunen zur digitalen Vermarktung von Gewerbe- und Industriestandorten bzw. -immobilien das Immobilienportal immowelt.de. Die Anzahl der eingestellten Inserate war in der Vergangenheit auf niedrigem Niveau stabil. In den Jahren 2018 und 2019 waren durchgehend zwischen 15 und 20 Inserate mit Flächen/Immobilien im Wartburgkreis online gestellt.

Zukünftig ist zu prüfen, inwieweit weitere oder andere Immobilienportale wie das KIP (Kommunale Immobilienplattform) genutzt werden sollten. Darüber hinaus nutzt die Wirtschaftsförderung des Wartburgkreises Messeauftritte zur Vermarktung des Wirtschaftsstandortes. Bislang war der Wartburgkreis u.a. auf dem Gemeinschaftsstand der LEG auf der EXPO REAL in München, Europas größter Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen. In Anbetracht der zuletzt gestiegenen Kosten für Messeauftritte wird zukünftig ebenfalls zu prüfen sein, welche Messen durch den Wartburgkreis in Zusammenarbeit mit den Kommunen und der LEG zur Vermarktung des Gewerbe- und Industriestandortes bespielt werden sollen.

Auf weitere Optionen in der Gewerbeflächenvermarktung, etwa ein regional gesteuertes Standortmarketing, sei in diesem Konzept lediglich hingewiesen. Die Notwendigkeit, konkrete Ausgestaltung und Kosten-Nutzen-Relation eines solchen Instrumentes sind gesondert zu erörtern und abzuwägen.

Eine kurzfristige Realisierung z.B. der Veröffentlichung der aktuell freien Gewerbe- und Industrieflächen und ggf. der Potenzialflächen auf der neuen Homepage des Wartburgkreises wird angestrebt.