



REGIONAL INTEGRIERTES GEWERBEFLÄCHEN- ENTWICKLUNGSKONZEPT

für den
LANDKREIS WEIMARER LAND



2021 | Teil 2

Beauftragt (2021) durch:

Landratsamt Weimarer Land
Bahnhofstraße 28
99510 Apolda

Erstellt durch:

Wirtschaftsfördergesellschaft Ostthüringen mbH
Rudolf-Diener-Straße 19
07545 Gera



Oktober 2021

Anmerkung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde das Gewerbeflächenentwicklungskonzept Weimarer Land in zwei Teilkonzepte aufgeteilt. Teil 2 umfasst die folgenden Inhalte:

- Kapitel 5: Gewerbeflächenbedarfe
- Kapitel 6: Handlungsoptionen für das Weimarer Land
- Kapitel 7: Fazit für das GEK Weimarer Land

Die vorangegangenen Kapitel sind in dem vorliegenden Exemplar ausgespart und finden sich im Teil 1 des GEK Weimarer Land wieder. Entsprechende Verweise im Abbildungs- bzw. Tabellenverzeichnis sowie zugehörige Ergänzungen im Anhang sind ebenfalls ausgespart.

Inhaltsverzeichnis | Teil 2

5	Gewerbeflächenbedarfe.....	226
	5.1 Ex-Post-Analyse	226
	5.2 Annahmen	227
	5.3 Künftige Flächenbedarfe	231
6	Handlungsoptionen für das Weimarer Land.....	232
	6.1 Bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen	232
	6.2 Bewertung von Standortvorschlägen	235
	6.3 Handlungsoptionen im Detail	238
	6.3.1 Stadt Apolda	238
	6.3.2 Stadt Bad Berka	263
	6.3.3 Stadt Blankenhain	298
	6.3.4 Gemeinde Ilmtal-Weinstraße	306
	6.3.5 Gemeinde Grammetal	322
	6.3.6 Einheitsgemeinde Bad Sulza	351
	6.3.7 Einheitsgemeinde Am Ettersberg	371
	6.3.8 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld	383
	6.3.9 Verwaltungsgemeinschaft Mellingen	395
7	Fazit für das GEK Weimarer Land.....	425

5 Gewerbeflächenbedarfe

5.1 Ex-Post-Analyse

Die Ausprägungen der für den Gewerbeflächenbedarf relevanten Merkmale im Ex-Post-Zeitraum zwischen 2010 und 2020 für den Landkreis Weimarer Land sind in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben:

Kennziffern für den Landkreis Weimarer Land Datenquellen: TLS und BA	2010	2020	Veränderung in Prozent
Bevölkerung	84.493	82.291	-2,6%
zivile Erwerbspersonen (<i>errechnet</i>)	46.457	44.022	-5,2%
Anteil ziviler Erwerbspersonen an der Bevölkerung (<i>errechnet</i>)	55,0%	53,5%	-2,7%
Arbeitslose	3.763	2.025	-46,2%
Arbeitslosenquote	8,1%	4,6%	-43,2%
Erwerbstätige am Wohnort (zivile Erwerbspersonen abzüglich Arbeitslose)	42.694	41.997	-1,6%
Arbeitsplätze - Erwerbstätige am Arbeitsort	33.100	33.100 *	0,0%
Pendlersaldo (Arbeitsplätze - Erwerbstätige am Wohnort)	-9.594	-8.897	-7,3%
nachrichtlich			
<i>nachrichtlich: SV-Beschäftigte am Wohnort</i>	32.945	34.173	3,7%
<i>nachrichtlich: SV-Beschäftigte am Arbeitsort</i>	23.559	25.842	9,7%
<i>nachrichtlich: Pendlersaldo bei SV-Beschäftigten</i>	-9.386	-8.331	-11,2%
Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe	11.200	10.600 *	-5,4%
Anteil der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe	33,8%	32,0%	-5,4%
Fläche für Gewerbe und Industrie	499 ha **	757 ha	10,3% ***
Fläche je Arbeitsplatz im Produzierenden Gewerbe	471 m ² **	714 m ²	10,3% ***
nachrichtlich			
<i>Fläche für Gewerbe und Industrie - Freistaat Thüringen</i>	13.352 ha **	18.306 ha	7,4% ***
<i>Fläche für Gewerbe und Industrie - Thüringer Landkreise</i>	11.560 ha **	16.344 ha	8,3% ***
<i>Fläche je Arbeitsplatz im Prod. Gewerbe - Freistaat Thüringen</i>	427 m ² **	588 m ²	7,5% ***
<i>Fläche je Arbeitsplatz im Prod. Gewerbe - Thüringer Landkreise</i>	452 m ² **	640 m ²	8,3% ***

* aus Daten für 2019 hochgerechnet

** Bezugsjahr 2015

*** Veränderung in % p.a.

Tab. 7: Zusammenfassung der Ex-Post-Analyse

5.2 Annahmen

Dem Prognosemodell liegt die Ausgangsüberlegung zugrunde, dass der künftige Bedarf an Flächen für Gewerbe und Industrie durch die folgenden Merkmale hinreichend verlässlich bestimmt werden kann:

- Bevölkerung,
- Erwerbspersonen,
- Arbeitslosigkeit,
- Pendlersaldo,
- Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe,
- Spezifische Flächenkennziffer.

Der nachfolgenden Prognose des künftigen Bedarfs an Flächen für Gewerbe und Industrie liegen folgende Annahmen über die Entwicklung der jeweiligen Merkmalsausprägungen im Zeitraum zwischen 2020 und 2035 zugrunde.

Bevölkerung

Die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (1. rBV) basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2014 und weist die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2035 nach Kreisen aus¹. Danach wird für den Landkreis Weimarer Land eine Bevölkerungszahl von 81.233 (2015), 79.656 (2020) und 71.667 (2035) vorhergesagt. Insbesondere durch die „Migrationswelle“ in den Jahren 2015 und 2016 war diese Vorausberechnung nicht mehr zu halten, sodass eine 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

(2.rBV) basierend auf dem Bevölkerungsstand am 31.12.2018 erstellt wurde². Nunmehr werden für den Landkreis Weimarer Land eine Bevölkerung von 81.600 (2020) und 76.500 (2035) vorhergesagt. Ein Abgleich mit den Ist-Daten zum 31.12.2020 legt nahe, dass auch diese Bevölkerungsvorausberechnung zu pessimistisch war: Tatsächlich lag die Bevölke-

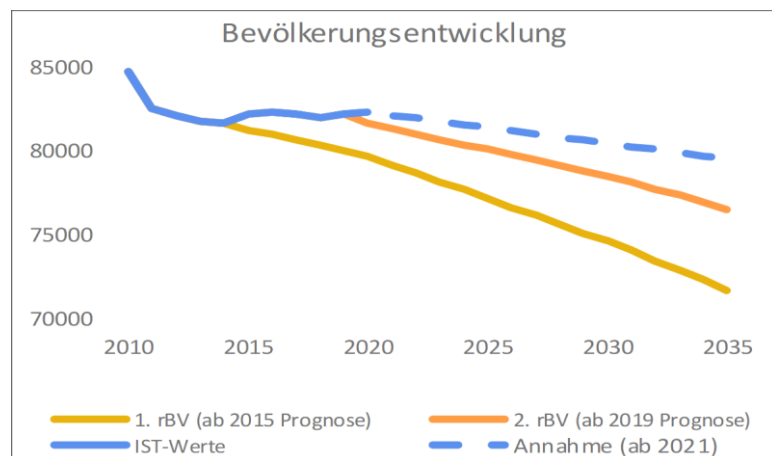


Abb. 221: Annahme - Bevölkerungsentwicklung

¹ Thüringer Landesamt für Statistik – TLS (Hrsg.): Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2035 nach Kreisen (am 31.12. des jeweiligen Jahres) in Thüringen; Quelle: <https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=kz000121%7C%7C>.

² Thüringer Landesamt für Statistik – TLS (Hrsg.): Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2040 nach Kreisen (am 31.12. des jeweiligen Jahres) in Thüringen; Quelle: <https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=kz200121%7C%7C>.

rungszahl im Landkreis Weimarer Land am 31.12.2020 mit 82.291 Personen um annähernd 1% höher als die Vorausberechnung.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Annahme begründet, dass die am 31.12.2035 zu erwartende Bevölkerungszahl im Landkreis Weimarer Land deutlich stabiler bleibt als nach den Ergebnissen der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. So hat sich zwischen 2010 und 2020 die Bevölkerungszahl im Weimarer Land lediglich um 2,8% verringert, zwischen 2011 und 2020 sogar nur um 0,2%. Somit liegt der nachfolgenden Prognose die Annahme zugrunde, dass am 31.12.2035 im Landkreis Weimarer Land 79.400 Personen wohnen werden und damit 3,5% weniger als 2020.

Erwerbspersonen

In den vergangenen zehn Jahren hat sich der Anteil ziviler Erwerbspersonen an der Bevölkerung verringert, und zwar im Landkreis Weimarer Land von 54,9% (2010) auf 53,5% (2020), also -1,4 Prozentpunkte. Damit hat sich der Anteil ziviler Erwerbspersonen an der Bevölkerung deutlich langsamer verringert als der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) an der Bevölkerung: von 65,5% (2010) auf 58,0% (2020) - also um 7,5 Prozentpunkte im Landkreis Weimarer Land. Die Gründe dafür dürften im Wesentlichen darin liegen, dass das Renteneintrittsalter bis zum Jahr 2030 auf dann 67 Jahre steigt und sich der Anteil älterer Personen, die einer Erwerbstätigkeit nachgehen, an der entsprechenden Altersgruppe insgesamt auch wegen der guten konjunkturellen Lage und dem Fachkräftemangel erhöht hat.

Diese beiden Trends (Erhöhung des Renteneintrittsalters und Erhöhung des Anteils älterer, erwerbstätiger Personen an der Altersgruppe insgesamt) werden auch in den nächsten Jahren anhalten. Insofern ist die Annahme begründet, dass sich der Anteil ziviler Erwerbspersonen an der Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren in etwa in dem Umfang verringern wird, wie in den vergangenen zehn Jahren. Somit liegt der nachfolgenden Prognose die Annahme zugrunde, dass im Landkreis Weimarer Land im Jahr 2035 der Anteil ziviler Erwerbspersonen an der Bevölkerung bei 52,0% liegen wird.

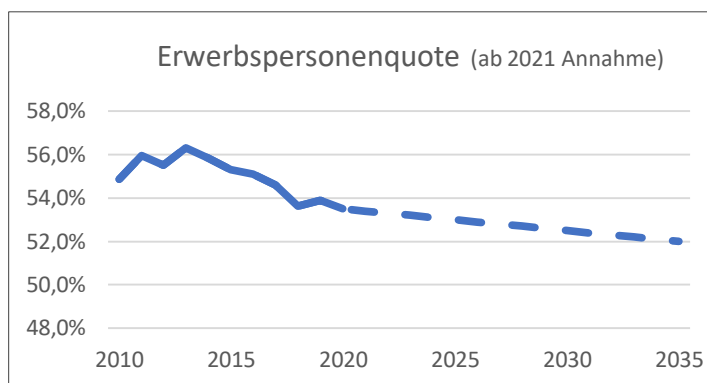


Abb. 222: Annahme - Entwicklung Erwerbspersonenquote

Arbeitslosigkeit

Vor allem die gute konjunkturelle Lage einerseits sowie der durch die demografische Entwicklung wesentlich bewirkte Fachkräftemangel andererseits haben die Zahl der Arbeitslosen sowie die Arbeitslosenquote in den vergangenen Jahren erheblich verringert, und zwar im Landkreis Weimarer Land von 8,1% (2010) auf 4,0% (2019). Pandemiebedingt ist die Arbeitslosenquote 2020 leicht auf 4,6% gestiegen. Derzeit bekannte Indikatoren legen nahe, dass die Auswirkungen der Pandemie nur

vorübergehend sind und ansonsten sowohl die gute konjunkturelle Lage als auch der Fachkräftemangel in den nächsten Jahren anhalten werden.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Annahme begründet, dass sich auch die Arbeitslosenquote grundsätzlich weiter verringern wird. Die Verringerung kann allerdings – schon rein rechnerisch – nicht mehr in dem Umfang erfolgen, wie in den vergangenen zehn Jahren (Rückgang um 3,5 Prozentpunkte). Vielmehr wird sich die Verringerung der Arbeitslosenquote deutlich verlangsamen. Konkret liegt der nachfolgenden Prognose die Annahme zugrunde, dass sich die Arbeitslosenquote im Landkreis Weimarer Land bis zum Jahr 2035 auf 3% verringern wird (Rückgang um 1,6 Prozentpunkte in den nächsten zehn Jahren).

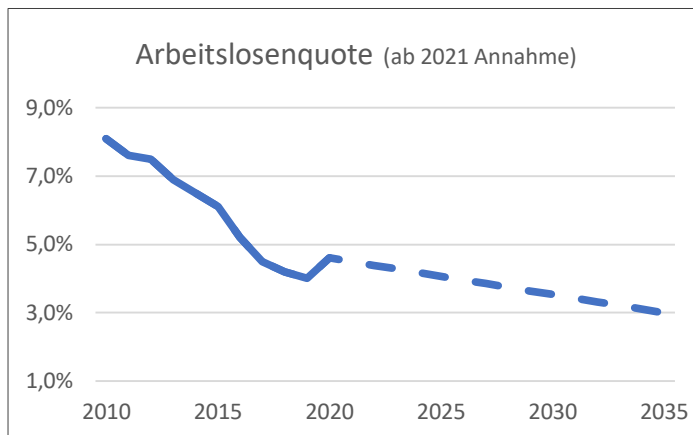


Abb. 223: Annahme - Entwicklung Arbeitslosenquote

Pendlersaldo

Im Landkreis Weimarer Land war in den vergangenen Jahren stets ein hoher negativer Pendlersaldo festzustellen. Zuletzt – also im Jahr 2020 – gingen von den rund 42.000 Erwerbstätigen mit Wohnsitz im Landkreis Weimarer Land per Saldo rund 8.900 Personen (rund 21% der Erwerbstätigen am Wohnort) einer Erwerbstätigkeit außerhalb des Landkreises nach. Allerdings hat sich der negative Pendlersaldo innerhalb der vergangenen zehn Jahre verringert: 2010 lag der Pendlersaldo noch bei -9.594 Personen und damit bei rund 23% der Erwerbstätigen am Wohnort. Eine weitere Verringerung des negativen Pendlersaldos dürfte auch (umwelt-)politischen Erwägungen entsprechen: Je ausgeglichener das Pendlersaldo, desto kürzer sind die Wege zwischen Wohnort und Arbeitsplatz. Auch die Erhöhung der CO₂-Steuer und die damit verbundene Erhöhung von Fahrtkosten wird das Pendeln über größere Distanzen unattraktiver machen.

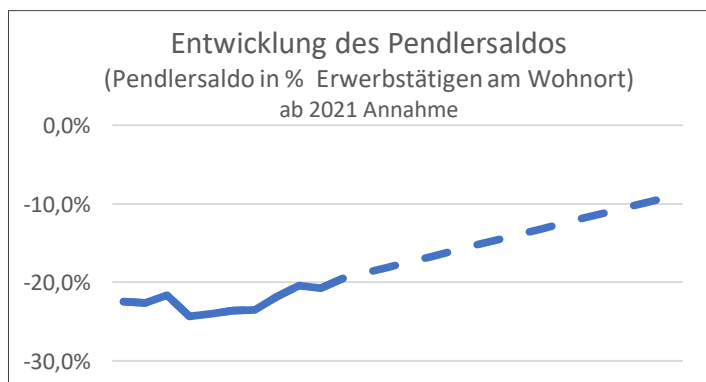


Abb. 224: Annahme - Entwicklung Pendlersaldo

Vor diesem Hintergrund wird sich der negative Pendlersaldo im Landkreis Weimarer Land in den kommenden Jahren weiter verringern, mit hoher Wahrscheinlichkeit sogar stärker als in den vergangenen zehn Jahren. Insofern liegt der nachfolgenden Prognose die Annahme zugrunde, dass im Landkreis Weimarer Land im Jahr 2035 nur noch rund 9% der Erwerbstätigen am Wohnort einer Erwerbstätigkeit außerhalb des Landkreises nachgehen werden. Der Pendlersaldo wird dann bei -3.500 Personen liegen.

Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe

Zwar haben Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe noch immer einen erheblichen Einfluss auf das Bruttoinlandsprodukt. Aber der Anteil der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe an allen Arbeitsplätzen nimmt im Zeitablauf immer weiter ab, während sich der Anteil der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor an allen Arbeitsplätzen immer weiter erhöht. Dieser Trend war in den vergangenen Jahren auch im Landkreis Weimarer Land zu beobachten: Trotz zunehmender Erwerbstätigkeit hat sich die Zahl der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe zwischen 2010 und 2020 um 5,3% auf 10.600 Arbeitsplätze verringert. Der Anteil der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe an allen Arbeitsplätzen lag 2020 im Landkreis Weimarer Land bei 32% und damit 1,8 Prozentpunkte niedriger als 2020.

Grundsätzlich wird einerseits der Trend der „Tertiärisierung“ auch künftig weiter anhalten. Allerdings wird neuerdings in westlichen Ländern aufgrund von Lieferengpässen die Rückholung der Produktion für möglich gehalten³, wodurch sich die Zahl der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe tendenziell erhöhen dürfte. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass sich der Anteil der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe an allen Arbeitsplätzen weiter verringern wird, allerdings in einem etwas geringeren Umfang wie in den vergangenen Jahren. Der nachfolgenden Prognose liegt somit die Annahme zugrunde, dass sich der Anteil der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe an allen Arbeitsplätzen im Landkreis Weimarer Land bis zum Jahr 2035 um weitere zwei Prozentpunkte gegenüber dem Jahr 2020 auf dann 30% verringern wird.

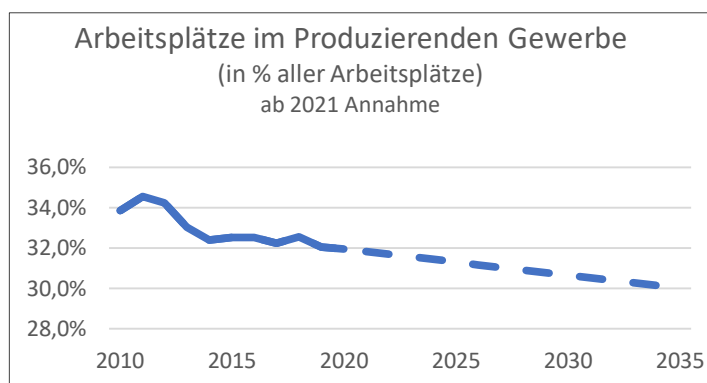


Abb. 225: Annahme - Entwicklung Produzierendes Gewerbe

Spezifische Flächenkennziffer

Als Indikator für die Arbeitsplätze in Gewerbe- und Industriegebiete werden die Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe herangezogen. Insofern haben die Unternehmen mit Betrieben/Betriebsstätten in Gewerbe- und Industriegebieten im Landkreis Weimarer Land im Jahr 2020 eine Fläche von 714 m² je Arbeitsplatz (spezifische Flächenkennziffer), insgesamt 757 ha in Anspruch genommen. Wie in anderen Teilen Thüringens auch, hat sich diese spezifische Flächenkennziffer innerhalb der letzten Jahre auch im Landkreis Weimarer Land erhöht, und zwar um 23 m² je Arbeitsplatz innerhalb von zwei Jahren. Ein wesentlicher Grund dafür dürfte darin liegen, dass bei zunehmender Automatisierung und Digitalisierung immer weniger Erwerbstätige zur Produktion von Waren erforderlich werden.

³ Hosp verweist in seinem Beitrag in der NZZ auf eine Umfrage der Commerzbank, wonach 30% der Unternehmen in westlichen Ländern über eine Rückholung der Produktion nachdenken. Hosp, Gerald: Der Knoten in den Lieferketten löst sich nur langsam auf. Beitrag veröffentlicht in der Neuen Zürcher Zeitung am 13.09.2021.

Zwar wird dieser Trend auch in Zukunft anhalten, aber insbesondere das Gebot eines sparsamen Umgangs mit Boden, eventuell auch die aktuell stark steigenden Bodenpreise werden in den kommenden Jahren dazu führen, dass sich der Anstieg der spezifischen Flächenkennziffer in Thüringen insgesamt und vor allem im Landkreis Weimarer Land zumindest leicht abschwächen wird (jährlicher Anstieg nur noch 6 bis 7 m² je Arbeitsplatz). Der nachfolgenden Prognose wird die Annahme zugrunde gelegt, dass im Jahr 2035 im Durchschnitt eine Fläche von 800 m² je Arbeitsplatz im Produzierenden Gewerbe benötigt wird.

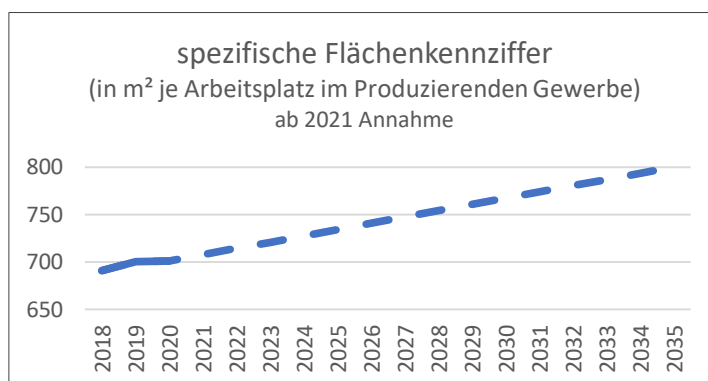


Abb. 226: Annahme - Entwicklung Flächenkennziffer

5.3 Künftige Flächenbedarfe

Unter den zuvor beschriebenen Annahmen ist davon auszugehen, dass im Jahr 2035 im Landkreis Weimarer Land ein Bedarf an Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe in einem Umfang von insgesamt 877 ha netto bestehen wird. Gegenüber dem Bestand im Jahr 2020 (757 ha Nettofläche) wird sich insofern ein zusätzlicher Bedarf an Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe in einem Umfang von 120 ha ergeben.

Gewerbeflächenbedarf beeinflussende Merkmale	2020 IST-Daten	2035 Prognose
Bevölkerung	82.291	79.400
Anteil ziviler Erwerbspersonen an der Bevölkerung	53,5%	52,0%
<i>zivile Erwerbspersonen</i>	44.022	41.288
Arbeitslosenquote	4,6%	3,0%
<i>Arbeitslose</i>	2.025	1.239
<i>Erwerbstätige am Wohnort</i>	41.997	40.049
Pendlersaldo	-8.897	-3.500
<i>Arbeitsplätze - Erwerbstätige am Arbeitsort</i>	33.100	36.549
Anteil der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe	32,0%	30,0%
<i>Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe</i>	10.600	10.965
Bestand / Bedarf an Fläche je Arbeitsplatz im Produzierenden Gewerbe	714 m ²	800 m ²
<i>Bestand / Bedarf an Fläche für Gewerbe und Industrie</i>	757 ha	877 ha
<i>Differenz zwischen Bedarf 2035 und Bestand 2020</i>		120 ha

Tab. 8: Ergebnisse der Prognose

6 Handlungsoptionen für das Weimarer Land

6.1 Bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen

Aus den Daten der amtlichen Statistik ergibt sich, dass im Jahr 2020 im Landkreis Weimarer Land eine Fläche von 757 ha (Nettofläche) von Industrie- und Gewerbebetrieben tatsächlich genutzt wurden. Die Gewerbeflächenbedarfsprognose hat ergeben, dass bis zum Jahr 2035 im Landkreis Weimarer Land eine zusätzliche Fläche für Gewerbe- und Industriebetriebe von 120 ha netto benötigt wird. Dieser zusätzliche Flächenbedarf wird durch die Schließung von kurz- bis mittelfristig nutzbaren Baulücken, die Nachnutzung von kurz- bis mittelfristig nutzbaren Brachflächen sowie durch neu auszuweisende Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung auszugleichen sein. Zudem ist darauf zu achten, dass die technische Infrastruktur in genutzten Gewerbe- und Industriegebieten in einem Zustand erhalten wird, der den weiteren Bestand des Standortes nicht gefährdet.

Im Ergebnis der Bestandsanalyse wurden freie vermarktbar Flächen ausgewiesen. Die Gesamtfläche dieser Grundstücke beträgt rund 34 ha netto, davon sind kurzfristig etwa 18,9 ha netto nutzbar. Die restlichen Flächen sind erst nach weiterer Erschließung nutzbar. 7,22 ha netto sind gegenwärtig im privaten Besitz (Schließung Standort). Eine Vermarktung ist offen.

Um den zusätzlichen Flächenbedarf im Landkreis Weimarer Land bis 2035 auszugleichen, sind zudem Brachflächen für eine gewerblich-industrielle Nachnutzung zu revitalisieren sowie neue Standorte für eine gewerblich-industrielle Nutzung zu entwickeln. Mit den einzelnen Gebietskörperschaften wurden Gespräche darüber geführt, welche Standorte innerhalb des jeweiligen Zuständigkeitsbereichs als geeignet angesehen werden, um künftige Flächenbedarfe für gewerblich-industrielle Nutzungen ausgleichen zu können. Diese Gespräche hatten zusammengefasst folgende Ergebnisse:

- **5 Brachflächen** mit einer Gesamtfläche von rund 45 ha brutto kommen aus Sicht der Gebietskörperschaft für eine gewerblich-industrielle Nachnutzung in Betracht.
- **an 2 Standorten** ist aus Sicht der jeweiligen Gebietskörperschaft die technische Infrastruktur in genutzten Gewerbe- und Industriestandorten (insbesondere Straßenverkehrsflächen) so beeinträchtigt, dass der weitere Bestand des Standortes gefährdet ist.
- **24 neue Standorte** mit einer Gesamtfläche von rund 300 ha brutto kommen aus Sicht der jeweiligen Gebietskörperschaft für eine gewerblich-industrielle Neuentwicklung in Betracht.

Eine Erstübersicht der erarbeiteten Handlungsoptionen zeigt die nachfolgende Tabelle. Während der Bearbeitungsphase wurden die in den Vor-Ort-Gesprächen von den jeweiligen Gebietskörperschaften vorgeschlagenen Flächengrößen analysiert und im Ergebnis teils eine Verringerung dieser Flächen vorgenommen, um ein realistischeres Abbild einer möglichen Handlungsoption darzustellen.

Gebietskörperschaft	Bezug zu Standort	Bezeichnung der Handlungsoption	Fläche Vor-Ort-Absprache	Fläche unberücksichtigt	Fläche Empfehlung
Stadt Apolda	Erweiterung zu 01	Erweiterung Industrie- und Gewerbepark B87	19,92 ha	0,0 ha	19,92 ha
	Revitalisierung zu 04	GE/GI Laborchemie (Altlastenfläche)	26,11 ha	7,56 ha	18,55 ha
	Erweiterung zu 08	Erweiterungsfläche Sulzaer Straße	6,99 ha	0,0 ha	6,99 ha
	Revitalisierung zu 10	Altstandort Buttstädter Straße	19,28 ha	4,87 ha	14,36 ha
Stadt Bad Berka	Revitalisierung zu 12	MIWO Gewerbepark	6,92 ha	0,0 ha	6,92 ha
	Optimierung zu 13	OT Tiefengruben „Dorfstraße“	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
	Neu	B 85 südlich ARAL Tankstelle	0,86 ha	0,0 ha	0,86 ha
	Neu	B85 nördlich ARAL Tankstelle	4,98 ha	0,0 ha	4,98 ha
	Neu	Am Hexenberg	2,23 ha	2,23 ha	-
	Neu	Nördlich GE Am Marktweg	2,7 ha	2,7 ha	-
Stadt Blankenhain	Erweiterung zu 14	GE Rottdorfer Straße, 2. BA	21,26 ha	8,71 ha	12,55 ha
Ilmtal-Weinstraße	Optimierung zu 21	GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
	Revitalisierung zu 22	Mattstedt, „An der Ilm“	2,26 ha	2,26 ha	-
	Revitalisierung zu 23	Niederroßla, Ehemaliger Stahlbau	0,24 ha	0,0 ha	0,24 ha
Grammetal	Erweiterung zu 28	Utzberg, GE Peterborn	2,15 ha	0,0 ha	2,15 ha
	Erweiterung zu 31	Erweiterung Wirtschaftsstandort Mönchenholzhausen	21,91 ha	21,91 ha	-
	Erweiterung zu 26,27,29	Erweiterungsfläche Nohra – Isseroda	50,87 ha	27,62 ha	23,25 ha

Gebietskörperschaft	Bezug zu Standort	Bezeichnung der Handlungsoption	Fläche (ha) Vor-Ort- Absprache	Fläche (ha) unberück- sichtigt	Fläche (ha) Empfehlung
Grammetal	Neu	Erweiterungsfläche Niederrimmern	8,34 ha	8,34 ha	-
	Neu	Neu-Erschließung Obernissa	96,85 ha	96,85 ha	-
Bad Sulza * beauftragende Gemeinde	Erweiterung zu 32	GE/GI Reisdorf „Am Seenabach“	11,57 ha	0,0 ha	11,57 ha
	Neu	GE Kleinromstedt	7,76 ha	7,76 ha	-
	Erweiterung zu 36	Großheringen*, Industrie- und Gewerbegebiet „Am Mühlholze“	19,64 ha	0,0 ha	19,64 ha
Am Ettersberg	Revitalisie- rung zu 44	Heichelheim, Altstandort „An der Kloßmanufaktur“	1,15 ha 0,51 ha	0,0 ha	1,15 ha 0,51 ha
	Revitalisie- rung zu 51	Gewerbestandort Großobringen	0,49 ha	0,0 ha	0,49 ha
VG Kranichfeld	Erweiterung zu 53	Innere Erschließung GE Auenweg	5,83 ha	0,0 ha	5,83 ha
	Revitalisie- rung zu 57	Altgewerbestandort Bahnhofstraße	2,70 ha	0,0 ha	2,70 ha
VG Mellingen	Neu	Großschwabhausen, Isserstedter Straße, 2. BA	8,31 ha 1,68 ha	0,0 ha	8,31 ha 1,68 ha
	Erweiterung zu 64	Magdala, GE Auf dem Gartenberge	4,17 ha	0,0 ha	4,17 ha
	Erweiterung zu 65	Mellingen, GE Hammerstedter Weg	4,22 ha	0,0 ha	4,22 ha
	Erweiterung zu 68	Erweiterung GE Umpferstedt	1,92 ha	0,0 ha	1,92 ha
	Erweiterung zu 69	Mechelroda, „Edelstahl Weimar“	0,97 ha	0,0 ha	0,97 ha
gesamt			343,53 ha	169,6 ha	173,93 ha

Tab. 9: Erstübersicht potenzieller Standorte mit Handlungsbedarf

Eine detaillierte Darstellung sämtlicher Handlungsoptionen im Landkreis Weimarer Land findet sich in den einzelnen Steckbriefen der Handlungsoptionen in Kapitel 6.3. Eine geographische Übersicht über alle Standorte bietet zudem **Abbildung A4** im Anhang.

6.2 Bewertung von Standortvorschlägen

Die von den einzelnen Gebietskörperschaften vorgeschlagenen Standorte wurden einer nutzwertanalytischen Einzelbewertung unterzogen, um einschätzen zu können, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine gewerblich-industrielle Nutzung des vorgeschlagenen Standortes bis zum Jahr 2035 erreicht werden kann. Bewertungskriterien dabei waren die bauplanungsrechtliche Situation, die Erforderlichkeit von Ordnungsmaßnahmen, die Grundstücksverfügbarkeit zugunsten der jeweiligen Gebietskörperschaft, die Leistungsfähigkeit der jeweiligen Gebietskörperschaft sowie der Bedarf von Industrie- und Gewerbebetrieben. Diesen Bewertungskriterien wurden Ausprägungen und Punktwerte zwischen 1 (besonders schwierig herzustellen bzw. besonders hoher Aufwand erforderlich) und 5 (besonders einfach herzustellen bzw. kein Aufwand erforderlich) zugeordnet. Die Bewertungsmatrix ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Bewertungskriterium	Ausprägung	Punkte
Bauplanungsrechtliche Situation	B-Plan hat Planreife erreicht	5
	kein B-Plan, aber wirksamer FNP liegt vor	4
	kein B-Plan, kein FNP, aber raumordnerisch möglich	3
	raumordnerisch problematisch (Vorbehaltsgebiet, keine ZO etc.)	2
	raumordnerisch unmöglich (Vorranggebiet etc.)	1
Ordnungsmaßnahmen	keine weiteren Ordnungsmaßnahmen erforderlich	5
	Erschließungsanlagen oder Beräumungen noch erforderlich	3
	Erschließungsanlagen und Beräumungen noch erforderlich	1
Grundstücksverfügbarkeit	Grundstücke stehen der Gemeinde zur Verfügung	5
	Grundstücksverfügbarkeit kann kurzfristig hergestellt werden	3
	Herstellung der Grundstückverfügbarkeit nicht absehbar	1
Leistungsfähigkeit der Gemeinde	Gemeinde nicht in der Haushaltssicherung und überdurchschnittliche Gewerbesteureinnahmen	5
	Gemeinde nicht in der Haushaltssicherung und durchschnittliche Gewerbesteureinnahmen	3
	Gemeinde ist in der Haushaltssicherung	1
Bedarf	ein konkreter Bedarf liegt vor	5
	kein konkreter Bedarf, aber überregionale Bedeutung	4
	kein konkreter Bedarf, aber gute infrastrukturelle Anbindung	3
	kein konkreter Bedarf, keine gute infrastrukturelle Anbindung	1

Tab. 10: Bewertungsmatrix zur Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf

Die nutzwertanalytische Einzelbewertung der von den einzelnen Gebietskörperschaften vorgeschlagenen Standorte ergab, dass die Aufbereitung von fünf Standorten (eine Brachfläche und vier neu zu entwickelnde Standorte) mit einem so hohen Aufwand verbunden sein wird, dass die Möglichkeit

einer gewerblich-industriellen Nutzung bis zum Jahr 2035 mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht erreicht werden kann. Diese Standorte bekamen in der Bewertung jeweils weniger als 12 Punkte.

Bei anderen Standorten konnte durch Verringerung der von der jeweiligen Gebietskörperschaft vorgeschlagenen Flächengröße erreicht werden, dass sich der voraussichtliche Aufbereitungsaufwand reduziert und damit die Wahrscheinlichkeit erhöht, bis zum Jahr 2035 eine gewerblich-industrielle Nutzung des vorgeschlagenen Standortes erreichen zu können.

Die nutzwertanalytische Einzelbewertung der von den einzelnen Gebietskörperschaften vorgeschlagenen Standorte erbrachte folgendes Ergebnis:

- **4 Brachflächen mit einer Gesamtfläche von rund 42 ha brutto** können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit bis zum Jahr 2035 einer gewerblich-industriellen Nachnutzung zugeführt werden. Im Einzelnen:

Nachnutzbare Brachflächen					
Gebietskörperschaft	Bezug zu Gewerbestandort	Handlungsoption	HO Nr.	zusätzliche Fläche (brutto)	Bewertung
Stadt Apolda	Revitalisierung zu 04	GE/GI Laborchemie (Altlastenfläche) / Neuansiedlung Unternehmen	W02	18,55 ha	14 Punkte
	Revitalisierung zu 10	Altstandort Buttstädter Straße / Neuansiedlung Unternehmen	W04	14,36 ha	14 Punkte
Stadt Bad Berka	Revitalisierung zu 12	MIWO Gewerbepark / Neuansiedlung Unternehmen	W05	6,82 ha	13 Punkte
VG Kranichfeld	Revitalisierung zu 57	Altgewerbestandort Bahnhofstraße / Erweiterung ansässiger Unternehmen	W26	2,70 ha	14 Punkte
gesamt				42,43 ha	

Tab. 12: Auflistung nachnutzbarer Brachflächen

- **an 2 genutzten Gewerbe- und Industriestandorten** sollen die Straßenverkehrsflächen verbessert werden, um den dauerhaften Bestand des jeweiligen Standortes abzusichern. Im Einzelnen:

Optimierung genutzter Standorte					
Gebietskörperschaft	Bezug zu Gewerbestandort	Handlungsoption	HO Nr.	zusätzliche Fläche (brutto)	Bewertung
Stadt Bad Berka	Optimierung zu 13	OT Tiefengruben „Dorfstraße“ / Verbesserte Straßenverkehrsfläche	W06	0,0 ha	17 Punkte
Ilmtal-Weinstraße	Optimierung zu 21	GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube / Verbesserte Straßenverkehrsfläche	W12	0,0 ha	23 Punkte

Tab. 13: Auflistung optimierbarer Standorte

- **18 Standorte mit einer Gesamtfläche von rund 134 ha brutto** können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit bis zum Jahr 2035 zu Gewerbe- oder Industriegebieten entwickelt werden.

Neuentwicklungen					
Gebietskörperschaft	Bezug zu Gewerbestandort	Handlungsoption	HO Nr.	zusätzliche Fläche (brutto)	Bewertung
Stadt Apolda	Erweiterung zu 01	Erweiterung Industrie- und Gewerbepark B87 <i>/ Neuansiedlung Unternehmen</i>	W01	19,92 ha	15 Punkte
	Erweiterung zu 08	Erweiterungsfläche Sulzaer Straße <i>/ Neuansiedlung Unternehmen</i>	W03	6,99 ha	16 Punkte
Stadt Bad Berka	Neu	B 85 südlich ARAL Tankstelle <i>/ Neuansiedlung Unternehmen</i>	W07	0,86 ha	13 Punkte
	Neu	B85 nördlich ARAL Tankstelle <i>/ Neuansiedlung Unternehmen</i>	W08	4,98 ha	12 Punkte
Stadt Blankenhain	Erweiterung zu 14	GE Rottdorfer Straße, 2. BA <i>/ Erweiter. + Neuansiedl. Unternehmen</i>	W11	12,55 ha	17 Punkte
Ilmtal-Weinstraße	Revitalisierung zu 23	Niederroßla, Ehemaliger Stahlbau <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W14	0,24 ha	23 Punkte
Grammetal	Erweiterung zu 28	Utzberg, GE Peterborn <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W15	2,15 ha	19 Punkte
	Neu	Erweiterungsfläche Nohra –Isseroda <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W17	23,25 ha	13 Punkte
Bad Sulza	Erweiterung zu 32	GE/GI Reisdorf „Am Seenabach“ <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W20	11,57 ha	17 Punkte
	Erweiterung zu 36	Großheringen, GI/GE „Am Mühlholze“ <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W22	19,64 ha	19 Punkte
Am Ettersberg	Revitalisierung zu 44	Heichelheim, Altstandort „An der Kloßmanufaktur“ <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W23	1,15 ha 0,51 ha	13 Punkte 15 Punkte
	Revitalisierung zu 51	Gewerbestandort Großobringen <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W24	0,49 ha	17 Punkte
VG Kranichfeld	Erweiterung zu 53	Innere Erschließung GE Auenweg <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W25	5,83 ha	17 Punkte
VG Mellingen	Neu	Großschwabhausen, Isserstedter Straße, 2. BA <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W27	8,31 ha 1,68 ha	15 Punkte 17 Punkte
	Erweiterung zu 64	Magdala, GE Auf dem Gartenberge <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W28	4,17 ha	14 Punkte
	Erweiterung zu 65	Mellingen, GE Hammerstedter Weg <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W29	4,22 ha	18 Punkte
	Erweiterung zu 68	Erweiterung GE Umpferstedt <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W30	1,92 ha	17 Punkte
	Erweiterung zu 69	Mechelroda, „Edelstahl Weimar“ <i>/ Erweiterung ansässiger Unternehmen</i>	W31	0,97 ha	12 Punkte
gesamt				131,40 ha	

Tab. 14: Auflistung neu zu entwickelnder Standorte

6.3 Handlungsoptionen im Detail

6.3.1 Stadt Apolda

Die Stadt Apolda ist die Kreisstadt und als Mittelzentrum die Stadt im Landkreis Weimarer Land mit der höchsten zentralörtlichen Funktion. Neben der Kernstadt, in der sich der Siedlungs- und Versorgungskern mit den zentralörtlichen Funktionen befindet, gehören sieben weitere Ortsteile zur Stadt Apolda.

Über die B 87 ist die Stadt Apolda gut an die A 4 angebunden. Die Entfernung zwischen dem Stadtkern und der Anschlussstelle Apolda an der A 4 beträgt 15 km.

Zudem durchquert die Verbindung des öffentlichen Schienenpersonennahverkehrs auf der Strecke Erfurt-

Weimar-Naumburg-Halle (Saale) das Stadtgebiet mit einem Haltepunkt am Bahnhof Apolda. Für den Gütertransport der in Apolda ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe spielt die Schienenverkehrsverbindung eine ungeordnete Rolle.

Auf einer Fläche von 46,3 km² wohnen aktuell (31.12.2020) 22.209 Personen in der Stadt Apolda. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei 480 Personen je km². Innerhalb der letzten Jahre blieb die Bevölkerungszahl in der Stadt Apolda weitgehend stabil: Durch die Zensur-Korrektur 2011 verringerte sich die Bevölkerungszahl zunächst von 23.131 Personen (31.12.2010) auf 22.010 Personen (31.12.2011). Danach stieg die Bevölkerungszahl in der Stadt Apolda aber wieder leicht an, und zwar bis zum 31.12.2020 um insgesamt 0,9%⁴.

Die Zahl der in der Stadt Apolda wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt aktuell (30.06.2020) bei 8.591 Personen, die Zahl der Arbeitslosen liegt bei 868 Personen. Die Stadt Apolda weist aktuell 8.031 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf, davon entfallen 5.368 Arbeitsplätze auf den Dienstleistungsbereich (66,8%) und 2.646 Arbeitsplätze auf das Produzierende Gewerbe (32,9%). Im Bereich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ergibt sich für die Stadt Apolda aktuell ein Pendlersaldo von -560 Personen⁵.

Nach Angaben der Kreisverwaltung des Landkreises Weimarer Land befindet sich die Stadt Apolda derzeit in der Haushaltssicherung nach § 53a ThürKO. Die relative Gewerbesteuerkraft der Stadt Apolda – gemessen durch den positiven Steuermessbetrag je Einwohner im Durchschnitt der Jahre

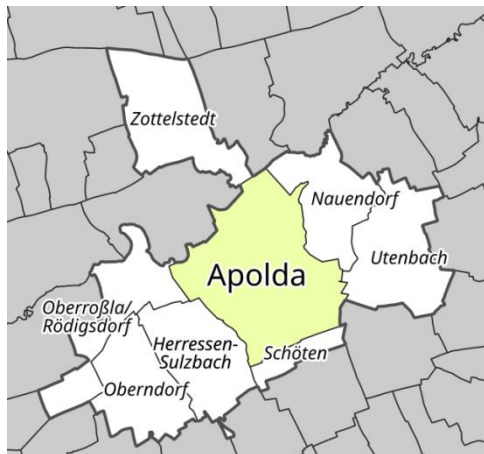


Abb. 227: Apolda und Ortsteile

⁴ Die Angaben zur Demografie im Gliederungspunkt 6.3 beziehen sich auf Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS); aaO.

⁵ Die Angaben zur sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung im Gliederungspunkt 6.3 beziehen sich auf Daten der Bundesagentur für Arbeit (BA), Arbeitsmarkt kommunal – Gemeindeverbände und Gemeinden (Jahreszahlen); aaO.

2014 bis 2016 – erreicht mit rund 85 € je Einwohner in etwa den Durchschnittswert im Landkreis Weimarer Land (rund 100 € je Einwohner)⁶.

Innerhalb der Stadt Apolda befinden sich vier Standorte mit Handlungsoptionen. Diese Standorte weisen insgesamt einer Fläche von 61 ha brutto auf, davon entfallen 33,5 ha brutto auf zwei Brachflächen und 27,5 ha brutto auf zwei neu zu entwickelnden Flächen. Die Handlungsoptionen lauten:

W 01 Stadt Apolda, OT Oberroßla / OT Rödigsdorf | Erweiterung Industrie- u. Gewerbepark B 87

W 02 Stadt Apolda | GE und GI Laborchemie (Altlastenfläche)

W 03 Stadt Apolda | Erweiterung Sulzaer Straße

W 04 Stadt Apolda | Altstandort Buttstädter Straße

Die Detailsteckbriefe der einzelnen Handlungsoptionen sind auf den nachfolgenden Seiten zu finden.

⁶ Die Angaben über den positiven Steuermessbetrag im Gliederungspunkt 6.3 beziehen sich auf Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS); aaO. Die Durchschnittswertermittlung über die Jahre 2014 bis 2016 sowie der Bezug auf Einwohnerzahlen sind eigene Berechnungen.

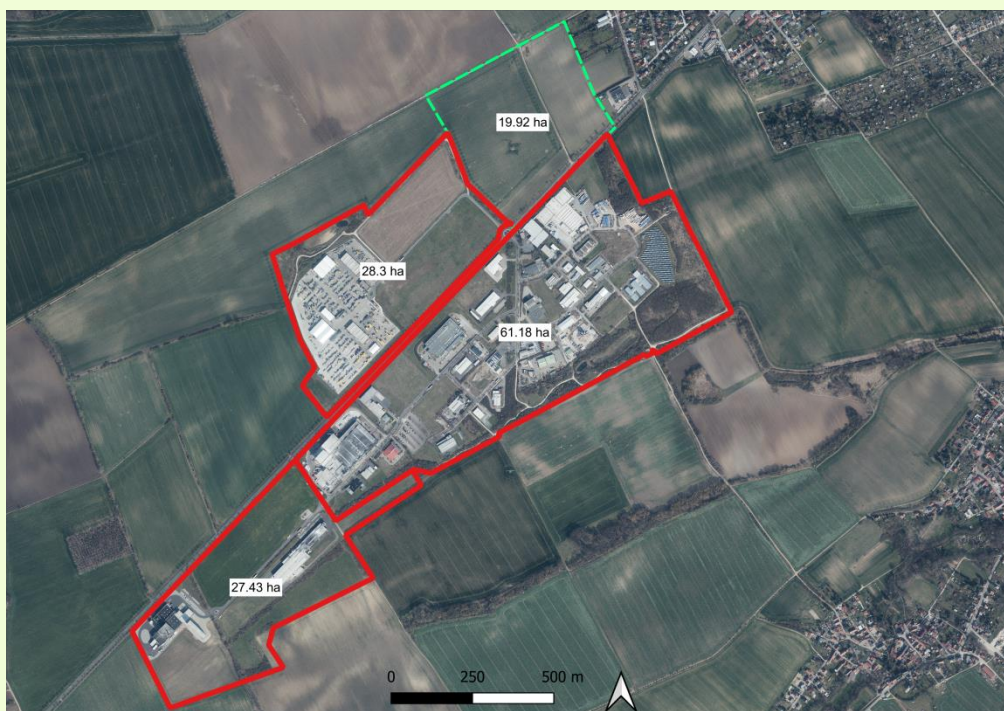
W 01 Stadt Apolda, OT Oberroßla / OT Rödigsdorf | Erweiterung Industrie- u. Gewerbepark B 87


Abb. 228: Handlungsoption Erweiterung Industrie- u. Gewerbepark B 87, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Im Dürstborne / Liechtensteiner Straße / Ludwig-Edinger-Straße, OT Oberroßla / OT Rödigsdorf	
Größe	19,92 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 01 Industrie- u. Gewerbepark B 87	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP (nur Entwurf), RPM Vorrang Landwirtschaft	1
Ordnungsmaßnahmen	Erschließung unproblematisch	4
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum, u.a. Kirche	3
Leistungsfähigkeit	HSK, höheres GSt-Aufkommen	3
Bedarf	Gute Infrastruktur, aktuelle Anfrage	4
Punktwert		15

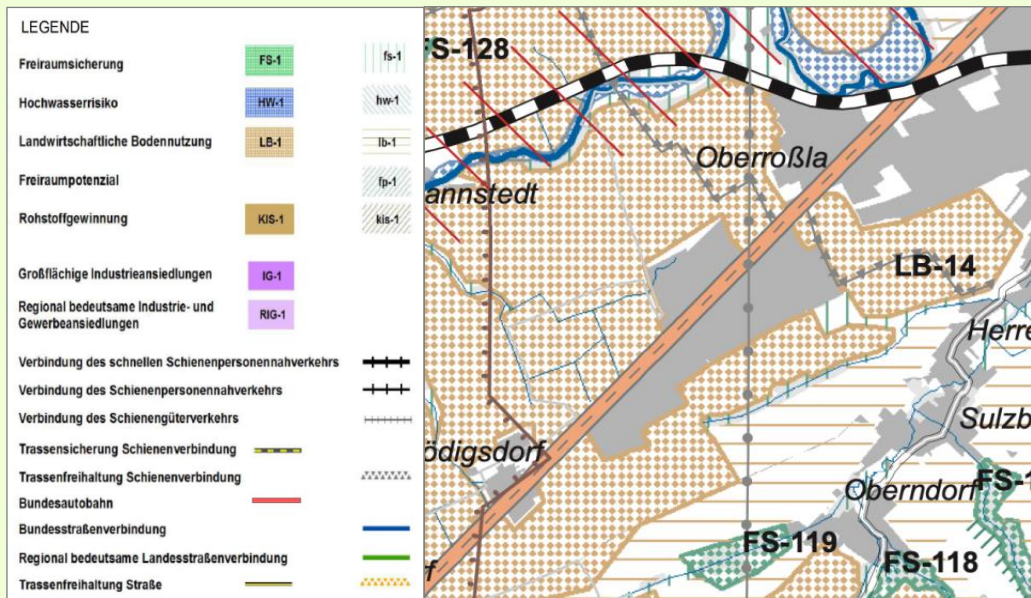


Abb. 229: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Industrie- u. Gewerbepark B 87
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 230: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Industrie- u. Gewerbepark B 87
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Im RPM-Entwurf 2019 werden die „Gewerbegebiete an der B87“ in Apolda unter G2-14 als große bestehende Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen, welche als vorhandene Wirtschaftspotentiale der Region vorrangig ausgelastet und in ihrer Wirksamkeit für die Region gestärkt werden sollen. In G 2-15 sollen Industrie- und Gewerbegebiete ab 50 ha Flächengröße nur im Einvernehmen mit der Regionalen Planungsgemeinschaft entwickelt werden.

Nachdem die Auslastung der vermarktbareren Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten an der B87 in Apolda mit einer Nettofläche von 79,75 ha zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes bei knapp 92 Prozent liegt, plant die Stadt Apolda nunmehr eine Erweiterung des Industrie- und Gewerbebereichs B87.

Die Entwicklungsfläche **W01 Apolda Erweiterung des Industrie- und Gewerbebereichs „An der B87“** umfasst eine Gesamtgröße von 19,92 ha und liegt unmittelbar nördlich der B87 zwischen der 2. Erweiterung des Industrie- und Gewerbebereichs „An der B87“ und der Ortslage des Apoldaer Ortsteiles Oberrossla. Die verkehrs- und medientechnische Erschließung des Areals kann perspektivisch über die Anlagen der Gewerbegebiete an der B87 erfolgen.

Im rechtskräftigen RPM 2011 sind die zu entwickelnden Flächen als Weißflächen ausgewiesen. Im RPM-Entwurf 2019 sind diese dagegen als Vorrangflächen Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen. Ein Änderungsverfahren zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen ist erforderlich, wenn der RPM-Entwurf 2019 rechtskräftig wird. Der Stadt Apolda wird empfohlen, vor der Beschlussfassung zum neuen RPM 2019 ff. die Beibehaltung der Nutzungsart in der Raumnutzungskarte gemäß dem aktuellen RPM 2011 zu erwirken. Sollte dies nicht möglich sein, muss die Stadt Apolda ein Zielabweichungsverfahren zur Änderung der Nutzungsart im RPM durchführen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind Teilflächen als Gewerbeflächen aufgeführt. Der Entwurf muss hinsichtlich der Einbeziehung der gesamten Fläche der Handlungsoption als Gewerbefläche angepasst werden. Dies ist insbesondere zur Ausweisung ausreichend großer Vermarktungsflächen beidseits der vorhandenen Freileitung (siehe nachstehend) empfehlenswert. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan existiert zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes noch nicht. Bauplanungsrecht muss parallel dazu in einem Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Apolda geschaffen werden.

Die äußere verkehrstechnische Erschließung der Erweiterungsfläche ist über die Erschließungsstraße der 2. Erweiterung des Industrie- und Gewerbebereichs „An der B87“ unproblematisch zu realisieren.

Die medientechnische Erschließung muss hinsichtlich der Kapazitäten zur Nutzung der Medien der bereits bestehenden Gebiete untersucht werden.

Die Grundstücksverfügbarkeit durch die Kommune, als eine Voraussetzung für die Förderfähigkeit mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2, muss zeitnah umgesetzt werden.

Hinsichtlich der zu erwartenden Nettofläche an vermarktbareren Grundstücken müssen die erforderlichen Abstandsflächen zur, diagonal durch die neu zu erschließende Fläche verlaufenden, Hochspannungsfreileitung berücksichtigt werden. Dies schränkt die Möglichkeit zur Ansiedlung großflächiger Gewerbeunternehmen stark ein.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme **W01 Apolda Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks „An der B87“** die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W01 Apolda Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks „An der B87“:

- Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W01 Apolda Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks „An der B87“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Apolda
- Durchführung eines B-Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht in der neu zu entwickelnden Gewerbegebietsfläche
- Einleitung der Maßnahmen zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes ggf. Abklärung der Genehmigungsfähigkeit des zukünftigen Bebauungsplanes auf Basis der Ausweisung von GE-Flächen im Flächennutzungsplanentwurf (Flächen im Entwurf müssen angepasst werden)
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Apolda durch Grundstückserwerb, Grundstückstausch oder Abschluss von Optionsverträgen für die zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen
- Prüfung evtl. vorhandener Probleme bzgl. Baugrund, Altlasten, Munition und Archäologie
- Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:
 - Baugrundgutachten, Altlastengutachten, Munitionsbergung, Archäologie (soweit erforderlich)
 - Innere verkehrstechnische Erschließung der Flächen unter Berücksichtigung einer größtmöglichen Flächenverfügbarkeit unter Beachtung der vorhandenen Freileitungstrasse
 - Äußere und innere Erschließung mit Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung
 - Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Erschließung der Flächen mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig)

Abb. 231: B-Plan „Industrie- und Gewerbepark an der B 87“, 1992

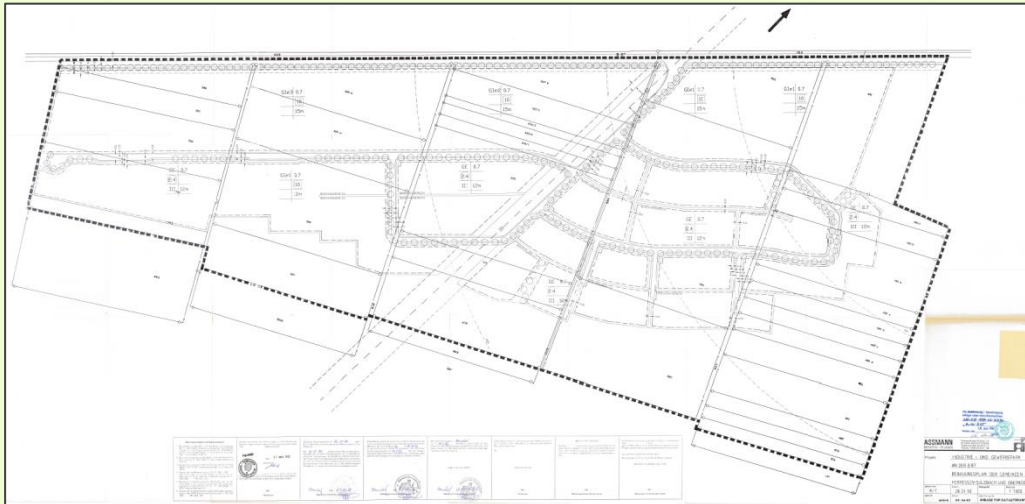


Abb. 232: B-Plan „Nr. 17 - Erweiterung Industrie- und Gewerbepark an der B 87“

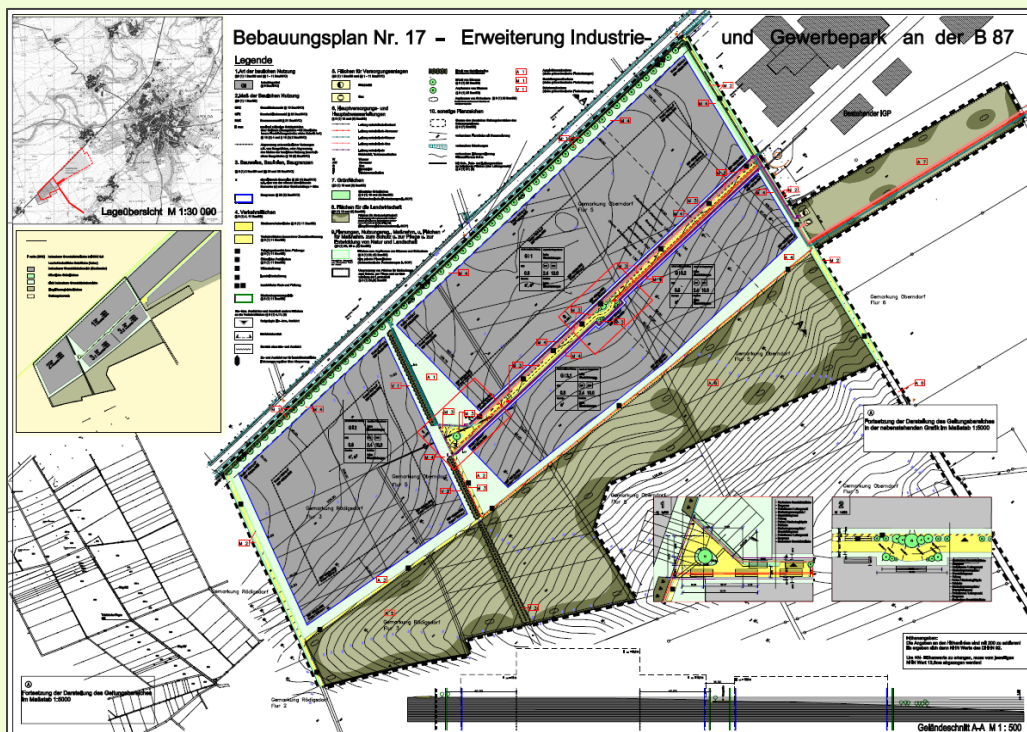


Abb. 233: B-Plan „II. Erweiterung Industrie- und Gewerbepark an der B 87“, 2007

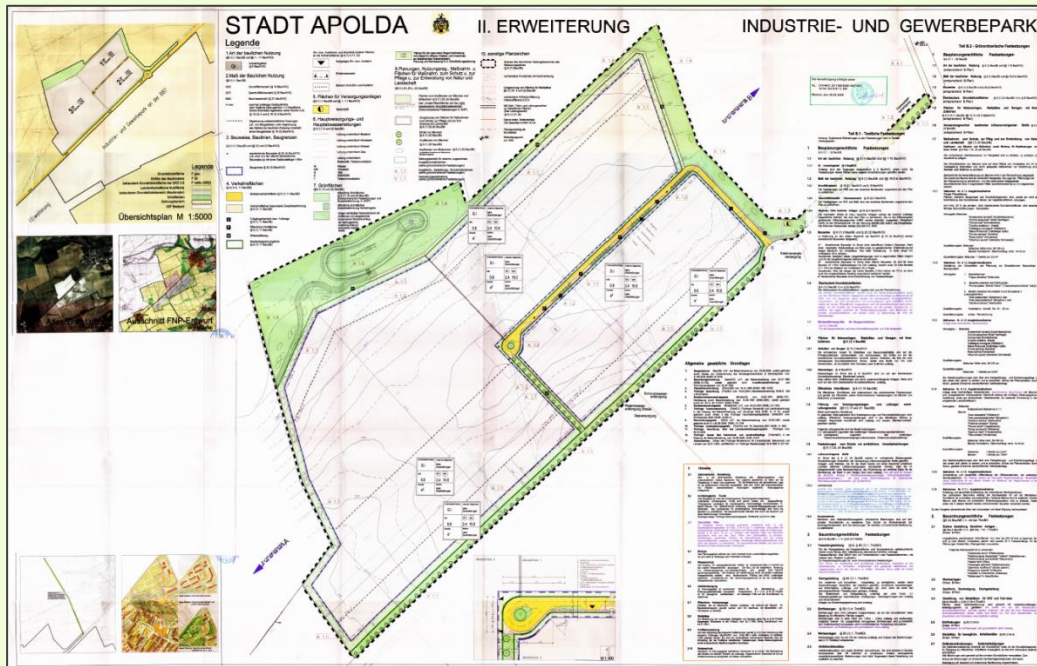


Abb. 234: Vor-Ort-Aufnahme
Erweiterung Industrie- u.
Gewerbepark B 87



W 02 Stadt Apolda | GE und GI Laborchemie (Altlastenfläche)

Abb. 235: Handlungsoption GE / GI Laborchemie (Altlastenfläche), Quelle: eigene Darstellung

Lage	Am tiefen Graben / Utenbacher Straße, 99510 Apolda	
Größe	18,55 ha brutto	
Handlungsoption	Revitalisierung zu Nr. 04 GE / GI Laborchemie	
Bauplanungsrecht	B-Plan	5
Ordnungsmaßnahmen	Altlasten	1
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK, höheres GSt-Aufkommen	3
Bedarf	gute Infrastruktur, akt. Anfrage	3
Punktwert		14
bebaute, intakte Flächen (weiß) werden nicht berücksichtigt		

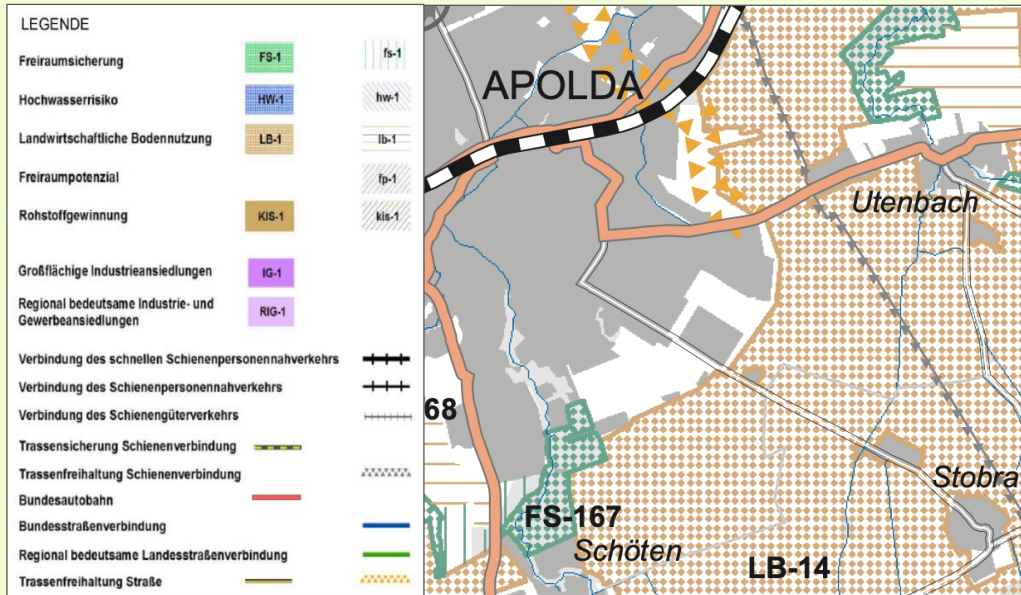


Abb. 236: Auszug Raumnutzungskarte / GE und GI Laborchemie (Altlastenfläche)
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 237: Auszug Raumnutzungskarte / GE und GI Laborchemie (Altlastenfläche)
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet W02 Apolda GE und GI Laborchemie ist ein Altstandort in Apolda, der nur teilweise mit Gewerbeunternehmen besiedelt ist. Es existiert ein Bebauungsplan für das Gebiet, in dem die Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes definiert und damit Bauplanungsrecht geschaffen wurde (Bebauungsplan Nr.14 „Industriegebiet Laborchemie“). Es gibt ausgebaute Erschließungsstraßen und eine medientechnische Infrastruktur, die für eine Ansiedlung von Gewerbeunternehmen dimensioniert sind.

Eine weitere Besiedlung dieses Gebietes scheiterte bisher an der Grundstücksverfügbarkeit einerseits und andererseits an dem erheblichen Altlastenpotential vieler Flächen im Gebiet W02 Apolda GE und GI Laborchemie. In der „Dokumentation des Kenntnisstandes der Altlastensituation je Grundstücksparzelle auf dem Gelände der ehemaligen Laborchemie in 99510 Apolda; Utenbacher Straße 72-74“ der JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH vom 06.12.2000 sind die entsprechenden Parzellen mit Altlastenverdacht und konkreten Kontaminationen mit umweltgefährdeten Stoffen im Boden, sowie deren zu erwartende Auswirkungen dargelegt und Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Altlasten sind ein erhebliches Entwicklungshemmnis im Gewerbe- und Industriegebiet und bilden ein Gefährdungspotential, da sie frei zugänglich sind. Es wird deshalb dringend empfohlen die entsprechenden Flächen zu sanieren, um dieses Gefährdungspotential abzubauen und diese Flächen für die Vermarktung zu entwickeln, da die erforderliche medientechnische und verkehrstechnische Infrastruktur für Gewerbe- und Industrieflächen vorhanden ist.

Voraussetzung für eine perspektivische Entwicklung ist die Klärung der Grundstücksverfügbarkeit und die Grundsatzentscheidung der Stadt Apolda diese Flächen in kommunales Eigentum zu überführen und mit entsprechenden Förderinstrumenten zu sanieren.

Für eine Sanierung der entsprechenden Flächen kommen z.B. folgende Förderinstrumente in Frage:

- Richtlinie für die Förderung von Maßnahmen zur Altlastenbehandlung im Freistaat Thüringen – Förderrichtlinie Altlasten –
- Fördermittel zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2

Zuwendungsempfänger können die Kommune, im Falle der Förderrichtlinie Altlasten aber auch Körperschaften, juristische Personen des privaten Rechts oder natürliche Personen sein. Für eine nachhaltige Entwicklung wird die Überführung der Flächen in kommunales Eigentum empfohlen.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme **W02 Apolda GE und GI Laborchemie (Altlastenfläche)** die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W02 Apolda GE und GI Laborchemie (Altlastenfläche):

Machbarkeitsuntersuchung zur Anwendung obiger Förderinstrumente zur Sanierung der betroffenen Flächen.

Grundsatzentscheidung der Stadt Apolda zur Überführung der betroffenen Flächen in kommunales Eigentum unter der Voraussetzung einer höchstmöglichen Förderung zur Altlastensanierung der Flächen mit dem Ziel einer Verwertbarkeit der Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbe.

- Variante Richtlinie für die Förderung von Maßnahmen zur Altlastenbehandlung im Freistaat Thüringen – Förderrichtlinie Altlasten –

Durchführung der Untersuchungen und Antragsschritte gemäß Richtlinie. Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes können die erforderlichen Schritte nicht weiter untersucht werden.

- Fördermittel zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W02 Apolda GE und GI Laborchemie (Altlastenfläche) mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Apolda

- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Apolda durch Grundstückserwerb
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation im Gebiet
- Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:
 - Qualifizierte Altlastengutachten zu den Flächen mit Sanierungs- und Nachnutzungsempfehlungen
 - Altlastensanierung der betroffenen Flächen und Aufbereitung dieser Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
 - Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben

Abb. 238: B-Plan „Nr.14 – Industriegebiet Laborchemie“, 2000

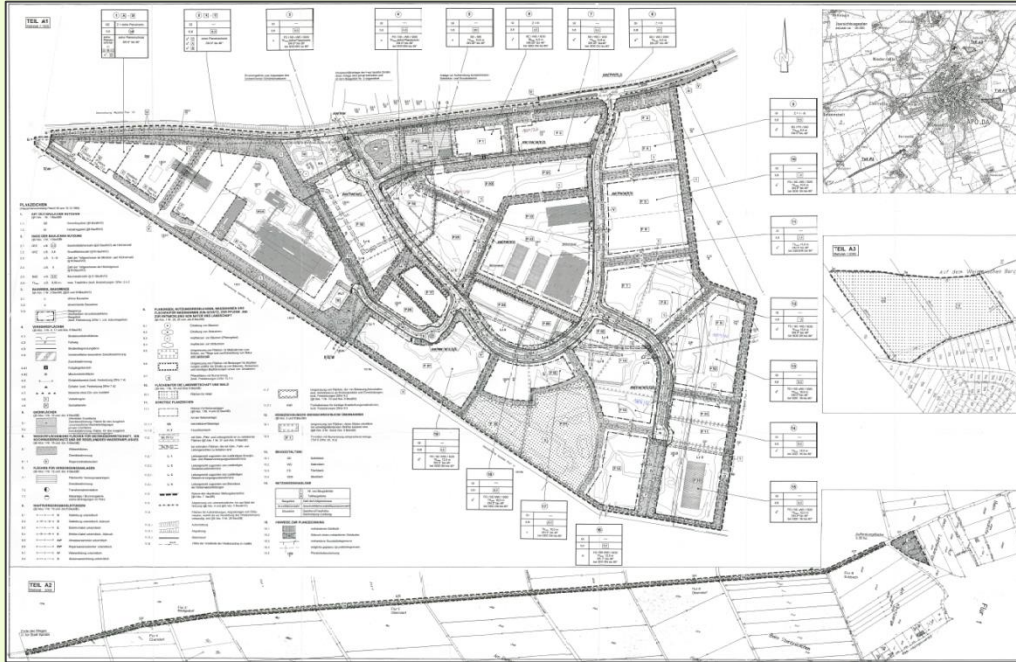


Abb. 239: geänderte Anlage zum B-Plan „Nr.14 – Industriegebiet Laborchemie“, Altlasten

Die fortlaufende Nummerierung und Abgrenzung der gekennzeichneten Flächen P 1 bis P 34 entspricht der Parzellierung der Untersuchungsergebnisse der unter Ziffer 20.16.2 genannten Dokumentation (Parzelle 1 bis Parzelle 34).

Parzellen-Nr. P □	Bezeichnung	Begründung für die Kennzeichnung
1	ehem. Schlamm-trockenplatz	dringender Altlastenverdacht - Untersuchungsergebnisse, die den Altlastenverdacht ausräumen bzw. die erfolgreiche Sanierung bestätigen, liegen nicht vor
2	ehem. Schlamm-trockenplatz	dringender Altlastenverdacht - Untersuchungsergebnisse, die den Altlastenverdacht ausräumen bzw. die erfolgreiche Sanierung bestätigen, liegen nicht vor
8	ehem. Lagerfläche	LHKW-Verunreinigungen - weiterer Untersuchungsbedarf
11	ehem. Schießstand, ehem. Lager- und Stellfläche	Vergrabungen von Produktionsrückständen/Abfällen
14	ehem. Lagergebäude ehem. Sprenggrube	Vergrabungen von Produktionsrückständen/Abfällen
18	ehem. Freiflächen und Lagerbereiche	sanierungsbedürftige LHKW-Verunreinigungen
19	ehem. Schlammbeete	ALVF 27, massive Belastungen nachgewiesen, angeblich saniert, -Untersuchungsergebnisse, die die erfolgreiche Sanierung bestätigen, liegen jedoch nicht vor, Vergrabungen von Produktionsrückständen/Abfällen
23	Fläche mit LHKW-Schaden	LHKW-Verunreinigungen - weiterer Untersuchungsbedarf
24	ehem. Werkstatt/Lagerfläche/Schrottplatz/Abbrandgrube	Vergrabungen von Produktionsrückständen/Abfällen
25	ehem. Freilagerfläche/Konfektionierung	sanierungsbedürftige LHKW-Verunreinigungen
26	ehem. Zünderlaborierung/Ballonspülung/Lager/Waschplatz	sanierungsbedürftige LHKW-Verunreinigungen
27	ehem. Produktionsanlagen/Tanklager	sanierungsbedürftige LHKW-Verunreinigungen
28	ehem. Produktionsanlagen/Tanklager/Abfüllanlagen	sanierungsbedürftige LHKW-Verunreinigungen
29	ehem. Produktionsanlagen/Reinigungsanlage	sanierungsbedürftige Chloranilin-, Nitrobenzol- und LHKW-Verunreinigungen
30	ehem. Lagerhalle/Tankstelle/Schießstand	sanierungsbedürftige LHKW- und BTX-Verunreinigungen, Vergrabungen von Produktionsrückständen/Abfällen
31	ehem. Lagerflächen/Stellflächen/Schießstand	sanierungsbedürftige LHKW-Verunreinigungen - 156/67 Vergrabungen von Produktionsrückständen/Abfällen
32	ehem. Ablagerungsflächen von Restschlamm	ALVF 1 und 27 - massive Belastungen nachgewiesen, angeblich saniert, Untersuchungsergebnisse, die die erfolgreiche Sanierung bestätigen, liegen nicht vor

Geändert gemäß Auflage 1 des Bescheides vom 19.05.2001. 17.05.2001. i.v. Z...

Anlage zum B-Plan Nr. 14 "Industriegebiet"

*Abb. 240: Vor-Ort-Aufnahmen
GE und GI Laborchemie*



Altlastenfläche



W 03 Stadt Apolda | Erweiterung Sulzaer Straße

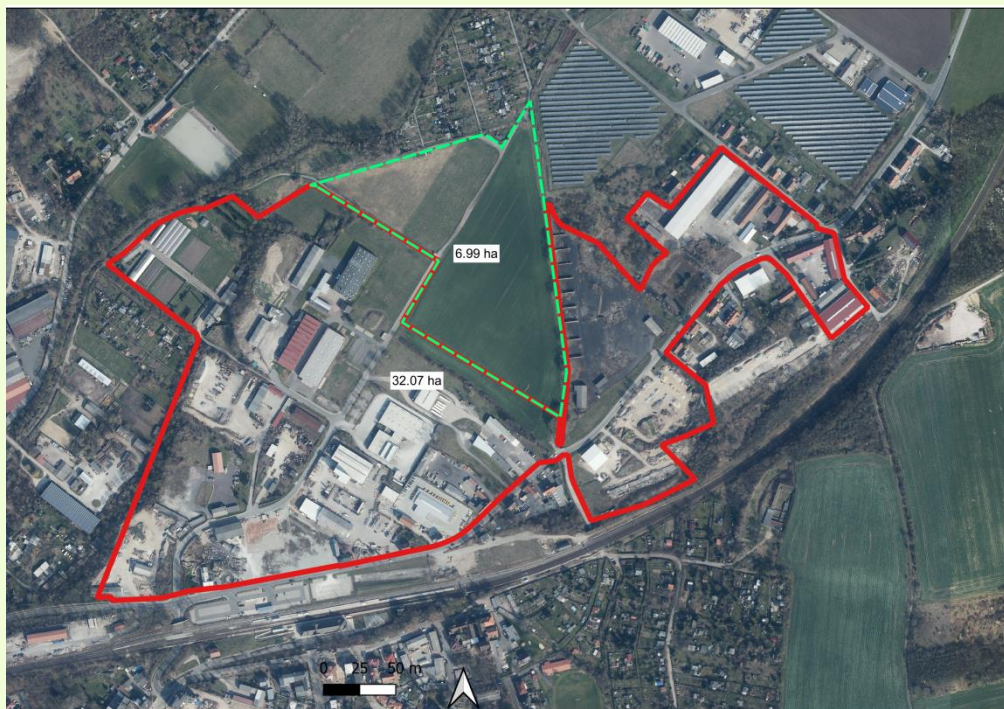


Abb. 241: Handlungsoption Erweiterung Sulzaer Straße, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Sulzaer Straße, 99510 Apolda	
Größe	6,99 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 08 Sulzaer Straße	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP (nur Entwurf), RPM Siedlung	4
Ordnungsmaßnahmen	Erschließung unproblematisch	4
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum (Lehr- und Versuchsanstalt)	2
Leistungsfähigkeit	HSK, höheres GSt-Aufkommen	3
Bedarf	gute Infrastruktur, akt. Anfrage	3
Punktwert		16

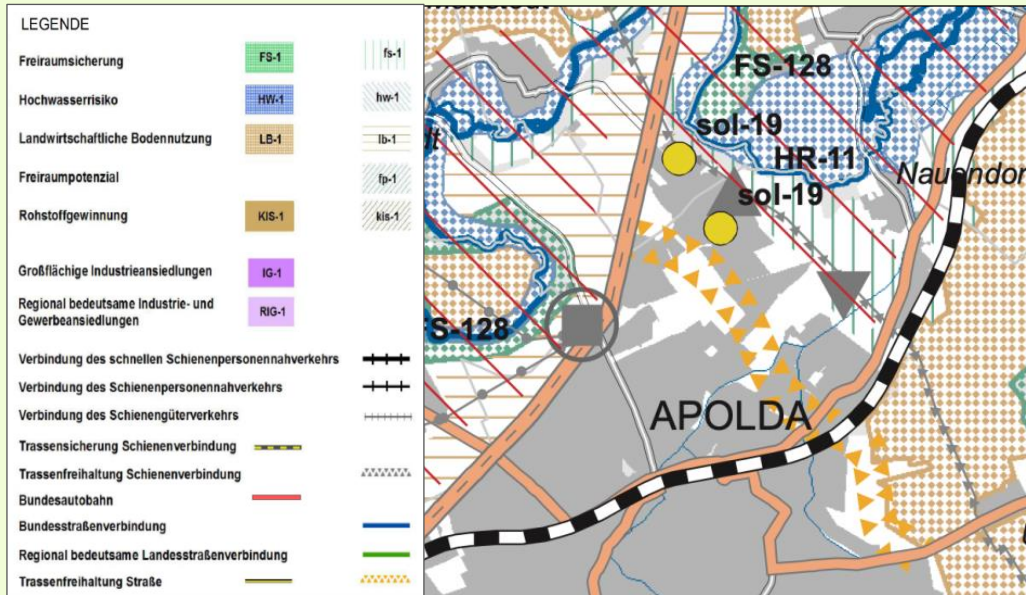


Abb. 242: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Sulzaer Straße
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 243: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Sulzaer Straße
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gewerbegebiet Apolda Sulzaer Straße ist ein Altstandort. Gegenwärtig werden die Altflächen des ehemaligen Nori- Geländes beräumt und für eine Vermarktung durch die Landesentwicklungsgesellschaft hergerichtet. Für diese Flächen gibt es bereits einen ansiedlungswilligen Investor. Vermarktungsfähige Freiflächen sind in diesem Gewerbebestandort nicht vorhanden. Die verkehrs- und medientechnische Erschließung des Areals ist gesichert. Weitere Maßnahmen im Gebiet des Altstandortes sind durch die Stadt Apolda nicht geplant.

Um neue Flächen für Gewerbebetriebe in Apolda entwickeln zu können, bieten sich die zwischen den Gewerbegebieten Sulzaer Straße und dem Gewerbegebiet Heusdorf befindlichen Freiflächen an.

Diese Flächen können über die vorhandenen Erschließungsstraßen der Gewerbegebiete erschlossen werden, so dass eine äußere verkehrstechnische Erschließung ohne größere Aufwendung machbar ist.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen als Siedlungsflächen ausgewiesen. Ein Änderungsverfahren zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen ist nicht erforderlich.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind diese Teilflächen als Gewerbeflächen aufgeführt. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan existiert zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes in Apolda noch nicht.

Bauplanungsrecht sollte in einem Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Apolda geschaffen werden, um hinsichtlich der nachhaltigen Sicherstellung dieser Erweiterungsflächen für Gewerbe Rechtssicherheit schaffen zu können. Alternativ kann ggf. in Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde Baurecht erreicht werden. Dies kann nur in einer konkreten Bauvoranfrage abgeklärt werden. Die Untersuchung einer, von einem Bebauungsplan abweichenden, Verfahrensweise kann im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes nicht durchgeführt werden.

Die medientechnische Erschließung muss hinsichtlich der Kapazitäten zur Nutzung der Medien der bereits bestehenden Gebiete untersucht werden.

Die Grundstücksverfügbarkeit durch die Kommune, als eine Voraussetzung für die Förderfähigkeit mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2, muss zeitnah umgesetzt werden. Gegenwärtig werden diese Flächen für landwirtschaftliche Zwecke durch den Eigentümer genutzt.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme **W03 Apolda Erweiterungsfläche Sulzaer Straße** die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W03 Apolda Erweiterungsfläche Sulzaer Straße

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der **Handlungsoption W03 Apolda Erweiterungsfläche Sulzaer Straße** mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Apolda

- Durchführung eines B-Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht in der neu zu entwickelnden Gewerbegebietsfläche ggf. Untersuchung der Genehmigungsfähigkeit von Baumaßnahmen in Einzelgenehmigungen
- Einleitung der Maßnahmen zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes ggf. Abklärung der Genehmigungsfähigkeit des zukünftigen Bebauungsplanes auf Basis der Ausweisung von GE-Flächen im Flächennutzungsplanentwurf
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Apolda durch Grundstückserwerb, Grundstückstausch oder Abschluss von Optionsverträgen für die zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen
- Prüfung evtl. vorhandener Probleme bzgl. Baugrund, Altlasten, Munition und Archäologie

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Baugrundgutachten, Altlastengutachten, Munitionsbergung, Archäologie (soweit erforderlich)
- Altlastensanierung und Bodennivellierung (soweit erforderlich)
- Innere verkehrstechnische Erschließung der Flächen
- Äußere und innere Erschließung mit Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung
- Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Erschließung der Flächen mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig)

*Abb. 244: Vor-Ort-Aufnahmen
Sulzaer Str.*



*Erweiterungsfläche
Sulzaer Straße*



W 04 Stadt Apolda | Altstandort Buttstädter Straße



Abb. 245: Handlungsoption Altstandort Buttstädter Straße, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Buttstädter Straße, 99510 Apolda	
Größe	14,36 ha brutto	
Handlungsoption	Revitalisierung zu Nr. 10 Busstädter Straße	
Bauplanungsrecht	Ggf. § 34, B-Plan, FNP (nur Entwurf), RPM Siedlung	4
Ordnungsmaßnahmen	Hoher Revitalisierungs- Aufwand, ggf. Altlasten	1
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK, höheres GSt-Aufkommen	3
Bedarf	Städtebaulicher Missstand	4
Punktwert		14
bebaute, intakte Flächen (weiß) werden nicht berücksichtigt		

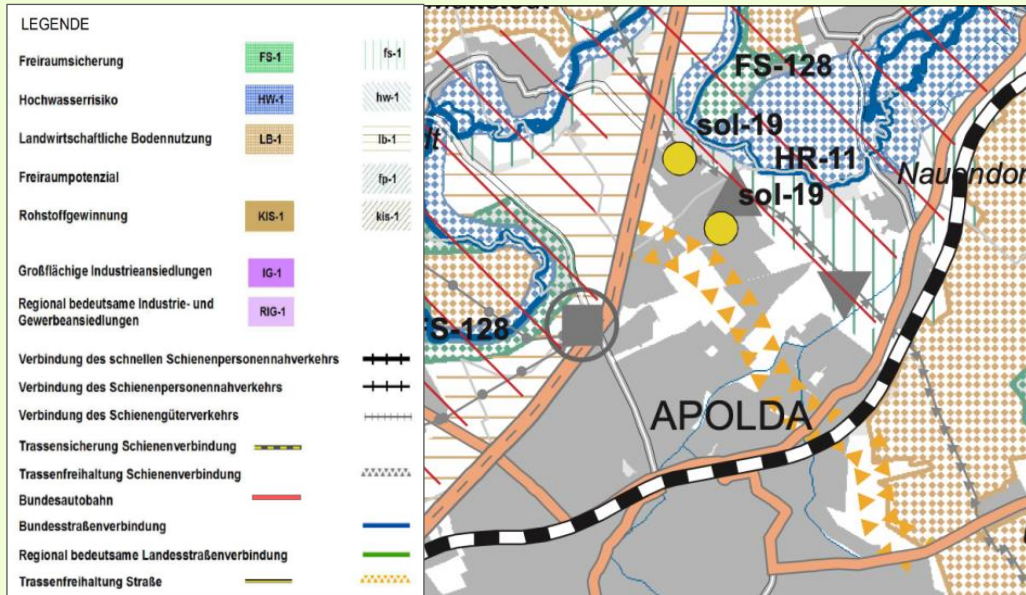


Abb. 246: : Auszug Raumnutzungskarte / Altstandort Buttstädter Straße
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 247: Auszug Raumnutzungskarte / Altstandort Buttstädter Straße
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet W04 Apolda Altstandort „GE Buttstädter Straße“ ist ein Gewerbebestandort in Apolda, welcher teilweise mit Gewerbeunternehmen besiedelt ist. Auf einem Großteil der Flächen stehen leerstehende ehemalige Produktions- und Verwaltungsimmobilien, die in einem sanierungsbedürftigen bzw. abrissswürdigen Zustand sind. Ohne entsprechende Revitalisierungsmaßnahmen wird dieses Gebiet keine Rahmenbedingungen für eine Entwicklung haben, so dass davon auszugehen ist, dass sich der marode Zustand zukünftig verfestigen wird. Das Gebiet stellt in seiner Wirkung auf die umliegenden Baulichkeiten einen städtebaulichen Missstand dar.

Das Gebiet liegt in einer Hanglage und wird durch zwei längs verlaufende Erschließungsstraßen erschlossen. Eine der beiden Erschließungsstraßen entspricht nicht den heute erforderlichen Ausbaukriterien und müsste demzufolge im Rahmen der Revitalisierung des Gebietes grundhaft ausgebaut werden.

Voraussetzung für eine perspektivische Entwicklung ist die Klärung der Grundstücksverfügbarkeit und die Grundsatzentscheidung der Stadt Apolda die maroden Grundstücksflächen in kommunales Eigentum zu überführen und mit entsprechenden Förderinstrumenten zu sanieren.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen als Siedlungsflächen ausgewiesen. Ein Änderungsverfahren zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen ist nicht erforderlich.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind die Flächen größtenteils als Gewerbeflächen aufgeführt. Um das vorgeschlagene Gebiet vollumfänglich für eine geordnete gewerbliche Entwicklung zu sanieren müssten Teilflächen (ehemaliges Fallschirmseidewerk-Spinnhütte) als Gewerbefläche angepasst werden. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan existiert zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes noch nicht.

Wir empfehlen in einem geordneten Bebauungsplanverfahren Bauplanungsrecht für eine nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebietes zu schaffen.

Für eine Sanierung der entsprechenden Flächen kommen Fördermittel zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 in Betracht.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme **W03 Apolda Altstandort „GE Buttstädter Straße“** die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W04 Apolda Altstandort „GE Buttstädter Straße“:

Machbarkeitsuntersuchung zur Anwendung obiger Förderinstrumente zur Sanierung der betroffenen Flächen.

Grundsatzentscheidung der Stadt Apolda zur Überführung der betroffenen Flächen in kommunales Eigentum unter der Voraussetzung einer höchstmöglichen Förderung zur nachhaltigen Entwicklung der Flächen mit dem Ziel einer Verwertbarkeit der Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbe.

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W02 Apolda GE und GI Laborchemie (Altlastenfläche) mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Apolda

- Durchführung eines B-Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht in der neu zu entwickelnden Gewerbegebietsfläche, alternativ Abklärung der Genehmigungsfähigkeit im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen gemäß BauGB §34 für Teilflächen
- Einleitung der Maßnahmen zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes ggf. Abklärung der Genehmigungsfähigkeit des zukünftigen Bebauungsplanes auf Basis der Ausweisung von GE-Flächen im Flächennutzungsplanentwurf (Flächen im Entwurf müssen angepasst werden)
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Apolda für die zu revitalisierenden Altstandortflächen (Abriss) durch Grundstückserwerb
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation im Gebiet

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastengutachten zu den Flächen mit Sanierungs- und Nachnutzungsempfehlungen
 - Altlastensanierung der betroffenen Flächen und Aufbereitung dieser Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
 - Abriss nicht sanierungsfähiger Altimmobilien
 - grundhafter Ausbau der äußeren Erschließungsstraße
 - Äußere und innere medientechnische Erschließung entsprechend den definierten Entwicklungserfordernissen soweit erforderlich
 - Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Erschließung der Fläche mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen soweit erforderlich

Abb. 248: Vor-Ort-Aufnahmen
Altstandort Buttstädter Str.



6.3.2 Stadt Bad Berka

Die Stadt Bad Berka ist ein Ort mit Heilquellenkurbetrieb und füllt die Funktion eines Grundzentrums aus. Neben der Kernstadt, in der sich der Siedlungs- und Versorgungskern mit den zentralörtlichen Funktionen befindet, gehören sieben weitere Ortsteile zur Stadt Bad Berka.

Über die B 85 und die L 1053 ist die Stadt Bad Berka gut an die A 4 angebunden. Über die B 85 ist die Anschlussstelle Nohra an der A 4 vom Stadtkern aus in 7 km zu erreichen, und über die L 1053 beträgt die Entfernung zwischen dem Stadtkern und der Anschlussstelle Weimar an der A 4 ebenfalls 7 km.

Zudem verbindet die Ilmtalbahn, die zwischen Weimar und Kranichfeld verkehrt, das Stadtgebiet mit Bahnhöfen in Weimar. Für den Gütertransport der in Bad Berka ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe spielt diese Schienenverkehrsverbindung keine Rolle.

Auf einer Fläche von 55,3 km² wohnen aktuell (31.12.2020) 7.520 Personen in der Stadt Bad Berka. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei 136 Personen je km². Innerhalb der letzten Jahre blieb die Bevölkerungszahl in der Stadt Bad Berka weitgehend stabil: Am 31.12.2010 wohnten 7.631 Personen in Bad Berka, 111 Personen mehr als zehn Jahre später am 31.12.2020. Die Bevölkerungszahl verringerte also innerhalb von zehn Jahren um insgesamt 1,5%⁷.

Die Zahl der in der Stadt Bad Berka wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt aktuell (30.06.2020) bei 2.997 Personen, die Zahl der Arbeitslosen liegt bei 152 Personen. Die Stadt Bad Berka weist aktuell 3.180 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf, davon entfallen 2.863 Arbeitsplätze auf den Dienstleistungsbereich (90%). Im Bereich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ergibt sich für die Stadt Bad Berka aktuell ein Pendlersaldo von 183 Personen.

Nach Angaben der Kreisverwaltung des Landkreises Weimarer Land befindet sich die Stadt Bad Berka derzeit nicht in einer Haushaltssicherung nach § 53a ThürKO. Die relative Gewerbesteuerkraft der Stadt Bad Berka – gemessen durch den positiven Steuermessbetrag je Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 – liegt mit rund 35 € je Einwohner unter dem Durchschnittswert im Landkreis Weimarer Land (rund 100 € je Einwohner).



Abb. 249: Bad Berka und Ortsteile

⁷ Die Zensus-Korrektur 2011 spielte in Bad Berka keine Rolle.

Innerhalb der Stadt Bad Berka befinden sich vier Standorte mit Handlungsoptionen. Diese Standorte weisen insgesamt einer Fläche von 12,6 ha brutto auf, davon entfallen 6,8 ha brutto auf eine Brachfläche und 5,8 ha brutto auf zwei neu zu entwickelnde Flächen. Zudem befindet sich in Bad Berka, und zwar im Ortsteil Tiefengruben, ein genutzter Gewerbestandort mit einem Handlungserfordernis.

Die Handlungsoptionen lauten:

- W 05** Stadt Bad Berka | Gewerbepark MIWO
- W 06** Stadt Bad Berka | Gewerbestandort Tiefengruben (Dorfstraße)
- W 07** Stadt Bad Berka | B 85 südlich der ARAL-Tankstelle
- W 08** Stadt Bad Berka | B 85 nördlich der ARAL-Tankstelle
- W 09** Stadt Bad Berka | „Am Hexenberg“
- W 10** Stadt Bad Berka | Nördlich Gewerbegebiet „Am Marktweg“

Die Detailsteckbriefe der einzelnen Handlungsoptionen sind auf den nachfolgenden Seiten zu finden.

W 05 Stadt Bad Berka | Gewerbepark MIWO



Abb. 250: Handlungsoption Gewerbepark MIWO, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Am Schloßberg, 99438 Bad Berka	
Größe	6,92 ha brutto	
Handlungsoption	Revitalisierung zu Nr. 12 Gewerbepark MIWO	
Bauplanungsrecht	Mischgebiet, B-Plan, FNP, RPM Siedlung, tlw. LSG	2
Ordnungsmaßnahmen	Hoher Revitalisierungsaufwand, ggf. Altlasten	1
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	3
Leistungsfähigkeit	HSK, höheres GST-Aufkommen	4
Bedarf	Erheblicher Abstimmungsbedarf, akt. Anfrage	3
Punktwert		13

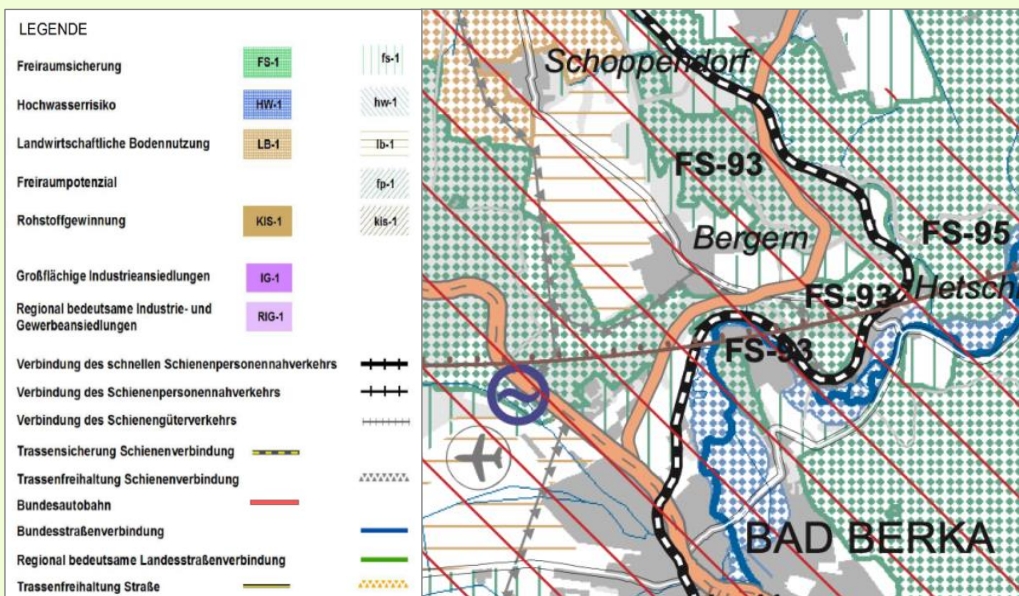


Abb. 251: Auszug Raumnutzungskarte / Gewerbepark MIWO
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

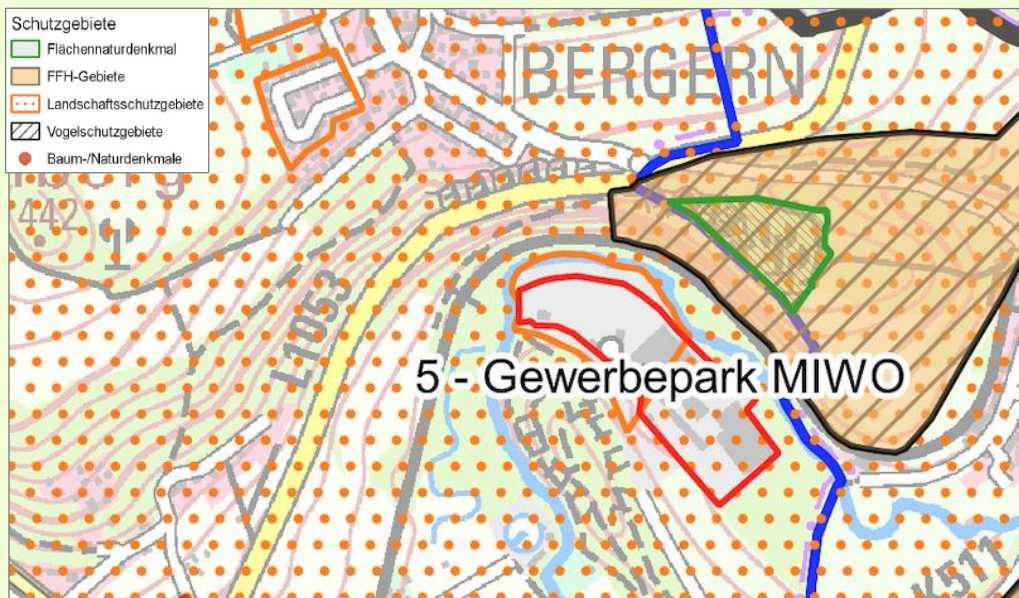


Abb. 252: Auszug Raumnutzungskarte / Gewerbepark MIWO
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet W05 Bad Berka Gewerbepark MIWO ist ein Altstandort in Bad Berka auf dem Dämmstoffe für den Hoch- und Industriebau hergestellt wurden. Nach der Schließung des Betriebsstandortes Bad Berka der Knauf Insulation GmbH & Co. KG im Jahr 2012 wurde der Standort an einen privaten Investor veräußert.

Der jetzige Eigentümer entwickelt gegenwärtig einen Gewerbepark auf dem Gelände und baut sukzessive bestehende Altanlagen auf Teilbereichen des Altstandortes zurück. Verschiedene Kleingewerbe haben sich in bestehende nachnutzungsfähige Gebäudeteile eingemietet. Genutzt wird der Standort auch als Büro-, Lager- und Logistikfläche sowie als Event-Standort.

Mit der Schließung des Produktionsstandortes der Knauf Insulation GmbH & Co.KG im Jahr 2012 erlosch auch die bis dato vorhandene Genehmigung nach BImSchG für den Standort. Es gibt keine rechtskräftigen Baugenehmigungen, dies stellt ein großes Hemmnis in der Vermarktung und Entwicklung des Gebietes dar. Die gegenwärtig praktizierte Verfahrensweise über jeweilige Ordnungsbehördliche Genehmigungen zur Nutzung des Standortes erlaubt keine geordnete nachhaltige Entwicklung des Altstandortes.

Teile des Gebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld, wodurch ein weiterer Konfliktpunkt definiert wird.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen als Siedlungsflächen ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan sind Teilflächen des Altstandortes als GE-Flächen und ein kleiner Teil als landwirtschaftliche Nutzflächen aufgeführt.

Die äußere verkehrstechnische Erschließung des Altstandortes ist über eine Erschließungsstraße gesichert.

Die äußere medientechnische Erschließung des Altstandortes ist ebenfalls vorhanden.

Eine geordnete Entwicklung des Altstandortes ist nur in einer gemeinsam zwischen der Stadt Bad Berka und dem Eigentümer abgestimmten Verfahrensweise auf der Grundlage einer Entwicklungskonzeption zur Schaffung genehmigungsfähiger bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen möglich.

Für eine Sanierung der entsprechenden Flächen kommen Fördermittel zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 in Betracht.

Eine grundlegende Voraussetzung für eine perspektivische Entwicklung ist eine Grundsatzentscheidung der Stadt Bad Berka zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, die Bereitschaft des Eigentümers zum Abschluss eines entsprechenden Durchführungsvertrages mit der Stadt und die Bereitschaft beider Partner zur Überführung der mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ GRW, Teil 2 zu fördernden Grundstücke mit Abrissimmobilien in kommunales Eigentum.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme W05 Bad Berka Gewerbepark MIWO die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W05 Bad Berka Gewerbe- park MIWO:

1. Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung

- Grundsatzentscheidung der Stadt Bad Berka zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung des Gewerbeplans MIWO und Bereitschaft des Eigentümers zum Abschluss eines entsprechenden Durchführungsvertrages mit dem Eigentümer des Gewerbeplans MIWO
- Anpassung des Flächennutzungsplanes (soweit erforderlich)
- Klärung der Genehmigungsfähigkeit der Maßnahmen bzgl. der Konflikte zum Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld
- Überführung der zu revitalisierenden Flächen (Abriss von nicht nutzungsfähigen Altimmobilien) in kommunales Eigentum
- Überführung der benötigten Flächen für eine geordnete innere verkehrstechnische und medientechnische Erschließung bzw. Entflechtung in kommunales Eigentum

2. Fördermittel der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W05 Bad Berka Gewerbe-
park MIWO mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Bad Berka

- Parallel dazu Durchführung eines B-Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht
- Parallel dazu Durchführung einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (soweit erforderlich)
- Parallel dazu Klärung der Genehmigungsfähigkeit der Maßnahmen bzgl. der Konflikte zum Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Bad Berka für die zu revitalisierenden Altstandortflächen (Abriss) durch Grundstückserwerb
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation im Gebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastengutachten zu den Flächen mit Sanierungs- und Nachnutzungsempfehlungen
 - Altlastensanierung der betroffenen Flächen und Aufbereitung dieser Flächen Abriss nicht sanierungsfähiger Altimmobilien
 - grundhafter Ausbau bzw. Ertüchtigung und Entflechtung der inneren Erschließungsstraße
 - Innere medientechnische Entflechtung von Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung entsprechend den Entwicklungserfordernissen
 - Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
-
- Innere medientechnische Entflechtung von Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

Abb. 253: Vor-Ort-Aufnahme
Gewerbepark MIWO



W 06 Stadt Bad Berka | Gewerbestandort Tiefengruben (Dorfstraße)


Abb. 254: Handlungsoption Gewerbestandort Tiefengruben (Straße), Quelle: eigene Darstellung

Lage	Dorfstraße, OT Tiefengruben , 99438 Bad Berka	
Größe	0,05 ha Straße	
Handlungsoption	Optimierung zu Nr. 13 Gewerbestandort Tiefengruben	
Bauplanungsrecht	§ 34 BauGB	3
Ordnungsmaßnahmen	Straßenbau	2
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	4
Leistungsfähigkeit	HSK, höheres GSt-Aufkommen	4
Bedarf	Ertüchtigung für Zukunft	4
Punktwert		17

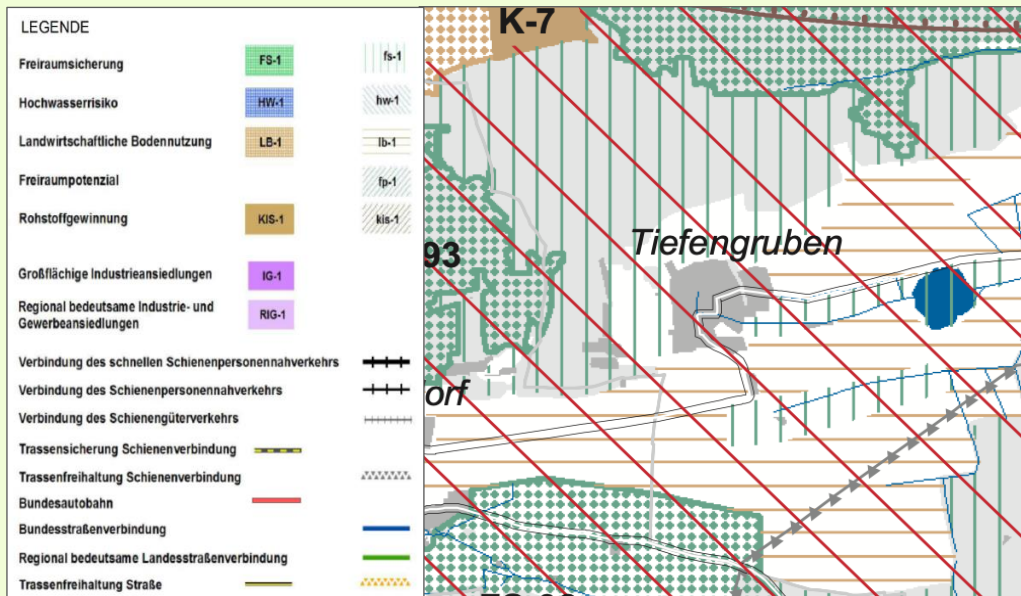


Abb. 255: : Auszug Raumnutzungskarte / Gewerbestandort Tiefengruben (Straße)
Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 256: Auszug Raumnutzungskarte / Gewerbestandort Tiefengruben (Straße)
Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet W06 Bad Berka OT Tiefengruben „Dorfstraße“ ist ein nicht mehr genutzter ehemaliger Agrarstandort. Die in dem Gebiet befindlichen Immobilien sind teilweise vermietet worden. Genauere Angaben zu den Nutzern konnten im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes nicht in Erfahrung gebracht werden.

Gegenwärtig gibt es keine öffentliche Erschließungsstraße. Die medientechnische Versorgung des Standortes entspricht noch dem Ausbaugrad der ehemaligen agrarwirtschaftlichen Nutzung.

Die Stadt Bad Berka möchte eine gewerbliche Nachnutzung des ehemaligen Agrarstandortes ordnen und auf der Grundlage eines Bauleitplanverfahrens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige geordnete Entwicklung des Gebietes schaffen. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes befindet sich das Verfahren in der Bearbeitungsphase. Geklärt werden mussten insbesondere Fragen der Lärmkontingentierung. Der jetzige Eigentümer entwickelt gegenwärtig einen Gewerbepark auf dem Gelände und baut sukzessive bestehende Altanlagen auf Teilbereichen des Altstandortes zurück. Verschiedene Kleingewerbe haben sich in bestehende nachnutzungsfähige Gebäudeteile eingemietet. Genutzt wird der Standort auch als Büro-, Lager- und Logistikfläche sowie als Event-Standort.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen als Siedlungsflächen ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des ehemaligen Agrarstandortes als GE-Flächen mit Altlastenverdachtsflächen. Die äußere verkehrstechnische Erschließung des Altstandortes ist über eine Erschließungsstraße gesichert.

Für eine geordnete Entwicklung und Aufwertung des Altstandortes bedarf es einer öffentlichen Erschließungsstraße, um den Altstandort hinsichtlich separater verkaufsfähiger Grundstücke aufzuteilen und die innere medientechnische Entflechtung umzusetzen.

Für eine geordnete Entwicklung des ehemaligen Agrarstandortes kommen Fördermittel zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 in Betracht.

Eine grundlegende Voraussetzung für die perspektivische Entwicklung ist der erfolgreiche Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

Eine weitere Voraussetzung für eine Förderung mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ GRW, Teil 2 ist die Überführung der zu fördernden Grundstücke mit Abrissimmobilien bzw. der öffentlichen Erschließungsstraße in kommunales Eigentum.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W06 Bad Berka OT Tiefengruben „Dorfstraße“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W06 Bad Berka OT Tiefengruben „Dorfstraße“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W06 Bad Berka OT Tiefengruben „Dorfstraße“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Bad Berka

- Parallel dazu Abschluss und Rechtskraft des B-Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Bad Berka für die zu revitalisierenden Altstandortflächen (Abriss) und der inneren Erschließungsstraße durch Grundstückserwerb
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation im Gebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastengutachten zu den Flächen mit Sanierungs- und Nachnutzungsempfehlungen
- Altlastensanierung der betroffenen Flächen und Aufbereitung dieser Flächen (Abriss nicht sanierungsfähiger Altimmobilien)
- grundhafter Ausbau der inneren Erschließungsstraße
- Innere medientechnische Entflechtung von Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung entsprechend den gewerblichen Nachnutzungsflächen
- Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Innere medientechnische Entflechtung von Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

*Abb. 257: Vor-Ort-Aufnahmen
Gewerbestandort
Tiefengruben (Straße)*



W 07 Stadt Bad Berka | B 85 südlich der ARAL-Tankstelle


Abb. 258: Handlungsoption B 85 südlich der ARAL-Tankstelle, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Weimarische Straße B 85 , 99438 Bad Berka	
Größe	0,86 ha brutto	
Handlungsoption	Neu-Erschließung	
Bauplanungsrecht	P1: ggf. §34, FNP gewerbliche Fläche, RPM Vorbehaltsfläche Freiraumnutzung	1
	P2: B-Plan , FNP keine gewerbliche Fläche, RPM Weißfläche	3
Ordnungsmaßnahmen	Erschließung unkompliziert	2
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum (schwierig)	2
Leistungsfähigkeit	HSK, höheres GSt-Aufkommen	4
Bedarf	gute Infrastruktur, akt. Anfrage	4
Punktwert		13

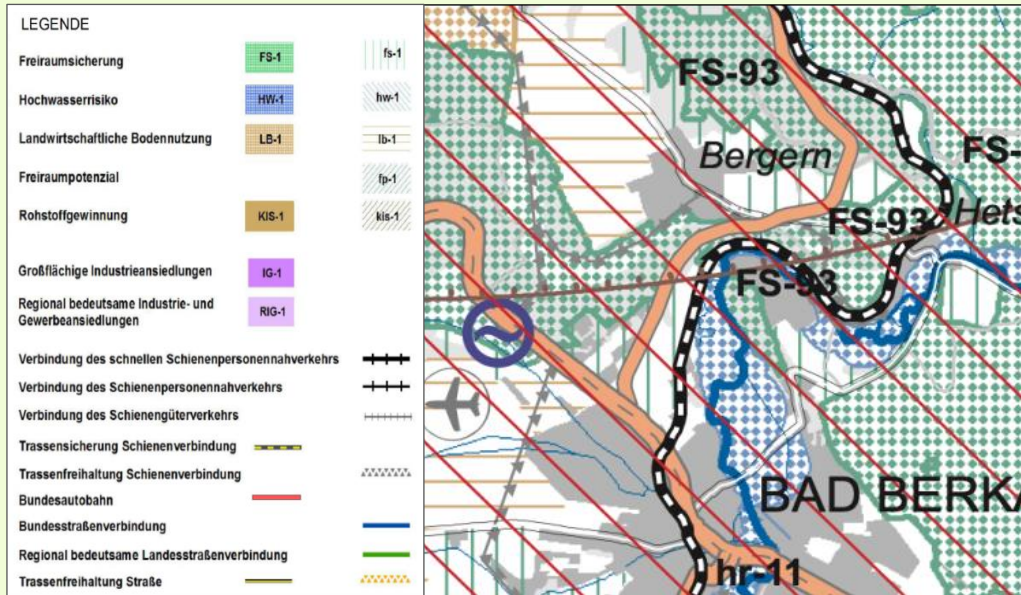


Abb. 259: Auszug Raumnutzungskarte / B 85 südlich der ARAL-Tankstelle
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

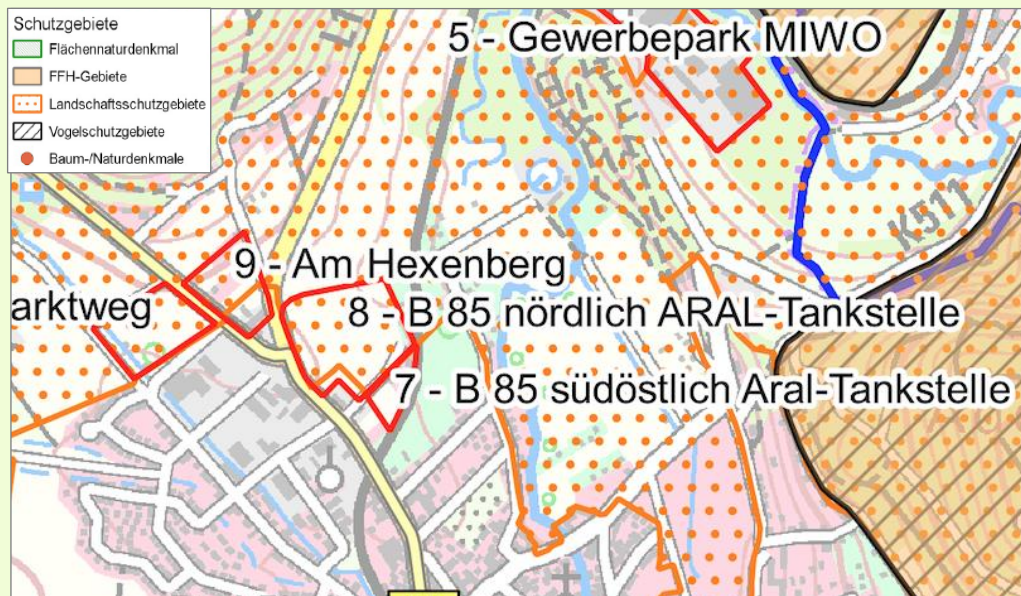


Abb. 260: Auszug Raumnutzungskarte / B 85 südlich der ARAL-Tankstelle
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet W07 Bad Berka „B85 südlich ARAL Tankstelle“ ist ein ungeordnet mit Lauben bebautes Gebiet zwischen der Bahnlinie der B85 und den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Genauere Angaben zu den Nutzern konnten im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes nicht in Erfahrung gebracht werden.

Die Erschließung der Flächen ist gegenwärtig nicht gesichert. Zu den Flächen führt ein unbefestigter Weg. Die medientechnische Versorgung des Standortes entspricht nicht den Versorgungskriterien eines gewerblich genutzten Standortes.

Im rechtskräftigen RPM 2011 sind die zu entwickelnden Flächen als Weißflächen ausgewiesen. Im RPM-Entwurf 2019 sind diese dagegen als Vorbehaltsgebiet Freiraumnutzung ausgewiesen. Ein Änderungsverfahren zur Entwicklung von Gewerbeflächen ist erforderlich, wenn der RPM-Entwurf 2019 rechtskräftig wird. Der Stadt Bad Berka wird empfohlen, vor der Beschlussfassung zum neuen RPM 2019 ff. die Beibehaltung der Nutzungsart in der Raumnutzungskarte gemäß dem aktuellen RPM 2011 zu erwirken. Sollte dies nicht möglich sein, muss die Stadt Bad Berka ein Zielabweichungsverfahren zur Änderung der Nutzungsart im RPM durchführen.

Im Flächennutzungsplan sind die zu entwickelnden Flächen als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld.

Die Stadt Bad Berka benötigt neue vermarktbare Gewerbeflächen. Dies ist im Stadtgebiet infolge der Unterschutzstellung zahlreicher Flächen im Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld kompliziert. Da die Fläche W07 Bad Berka „B85 südlich ARAL Tankstelle“ nicht in den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld fällt, möchte die Stadt das Gebiet kurzfristig als Gewerbefläche entwickeln und bemüht sich um einen entsprechenden Flächenwerb.

Die Stadt will auf der Grundlage eines Bauleitplanverfahrens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige geordnete Entwicklung des Gebietes schaffen. Für eine geordnete Entwicklung bedarf es einer öffentlichen Erschließungsstraße, einer äußeren medientechnischen Erschließung und der Herrichtung beräumter verkaufsfähiger Grundstücke. Für eine geordnete Entwicklung des ehemaligen Agrarstandortes kommen Fördermittel zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 in Betracht.

Eine weitere Voraussetzung für die Umsetzung ist eine Förderung mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ GRW, Teil 2.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W07 Bad Berka „B85 südlich ARAL Tankstelle“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W07 Bad Berka „B85 südlich ARAL Tankstelle“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W07 Bad Berka „B85 südlich ARAL Tankstelle“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Bad Berka

- Parallel dazu Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von GE-Flächen
- Parallel dazu Abschluss und Rechtskraft des B- Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Bad Berka für die zu entwickelnden Flächen und die äußere Erschließungsstraße (gegenwärtig zahlreiche kleinteilige Flurstücke) durch Grundstückserwerb
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation im Gebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastensanierung betroffener Flächen (soweit erforderlich)
 - grundhafter Ausbau der äußeren Erschließungsstraße (Nutzung der Erschließungsstraße für eine Entwicklung der nördlich angrenzenden Handlungsoption W 08 „B85 nördlich ARAL- Tankstelle“)
 - äußere medientechnische Entflechtung von Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung
 - Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
-
- äußere medientechnische Erschließung mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

Abb. 261: B-Plan „Bad Berka
Gewerbegebiet Am Marktweg“,
1991

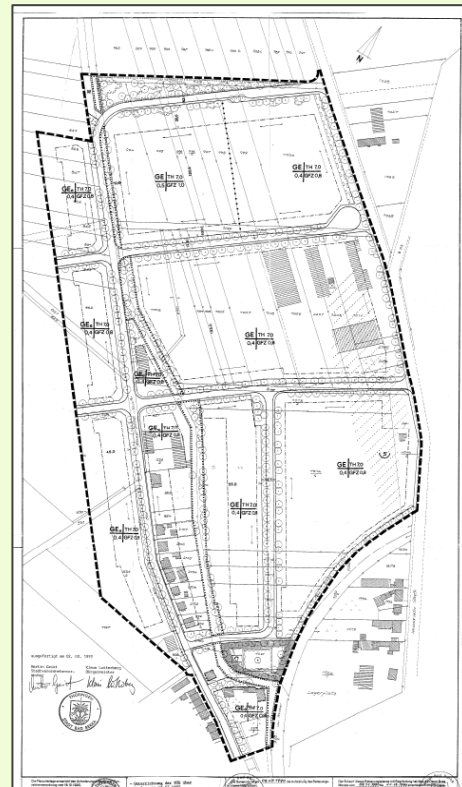
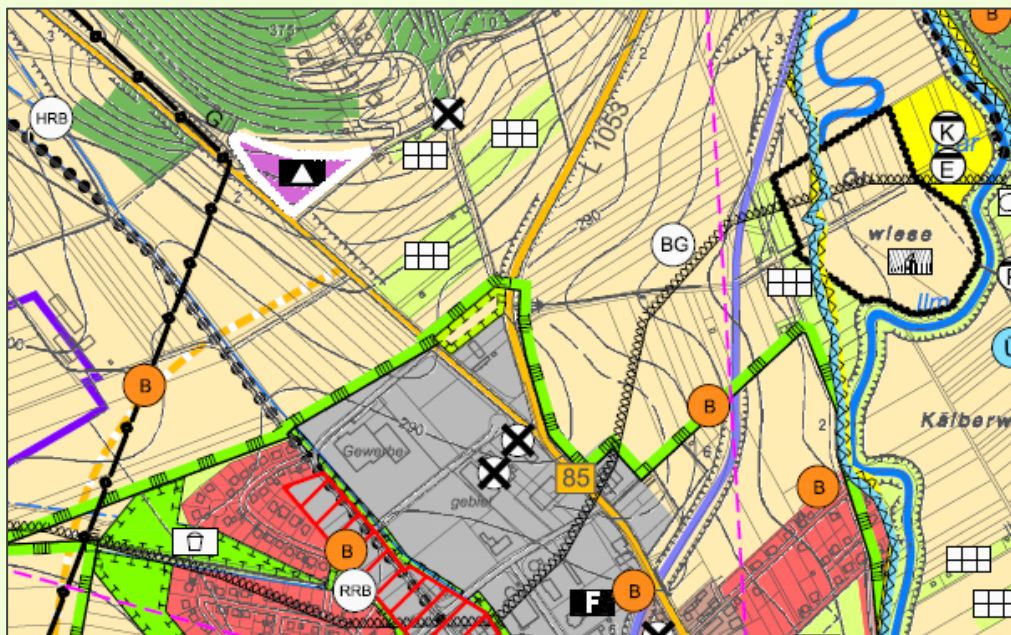


Abb. 262: FNP Bad Berka, Ausschnitt GE Bad Berka, 2017



*Abb. 263: Vor-Ort-Aufnahmen
B 85 südlich der
ARAL-Tankstelle*



W 08 Stadt Bad Berka | B 85 nördlich der ARAL-Tankstelle

Abb. 264: Handlungsoption B 85 nördlich der ARAL-Tankstelle, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Weimarische Straße B 85 , 99438 Bad Berka	
Größe	4,98 ha brutto	
Handlungsoption	Neu-Erschließung	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP Änderung, LSG, RPM Vorbehaltsgebiet Freiraumnutzung	1
Ordnungsmaßnahmen	Medien, Straße teilw.	2
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK, höheres GSt-Aufkommen	4
Bedarf	gute Infrastruktur, akt. Anfrage	3
Punktwert		12

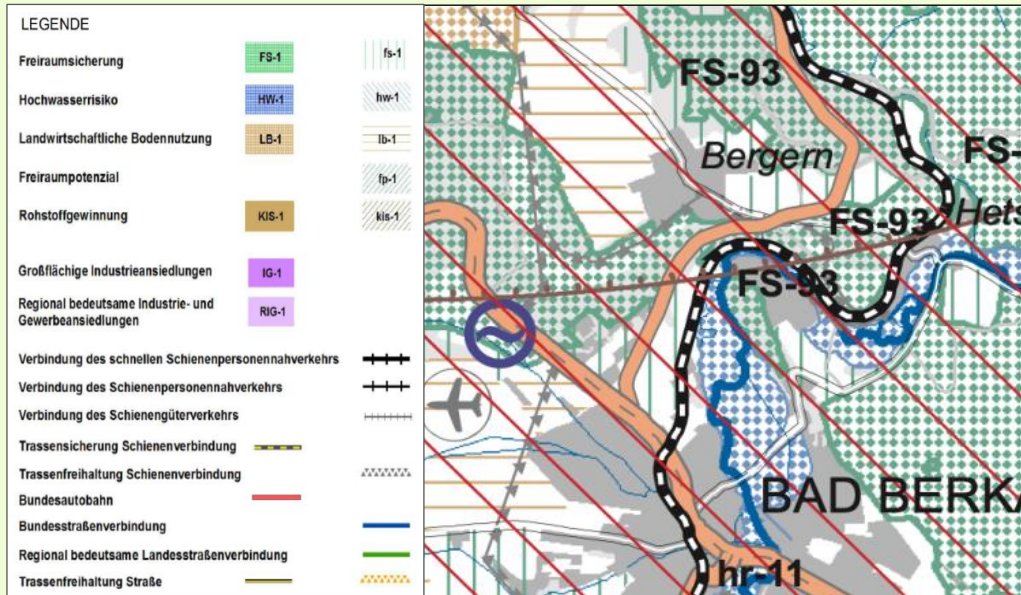


Abb. 265: Auszug Raumnutzungskarte / B 85 nördlich der ARAL-Tankstelle
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

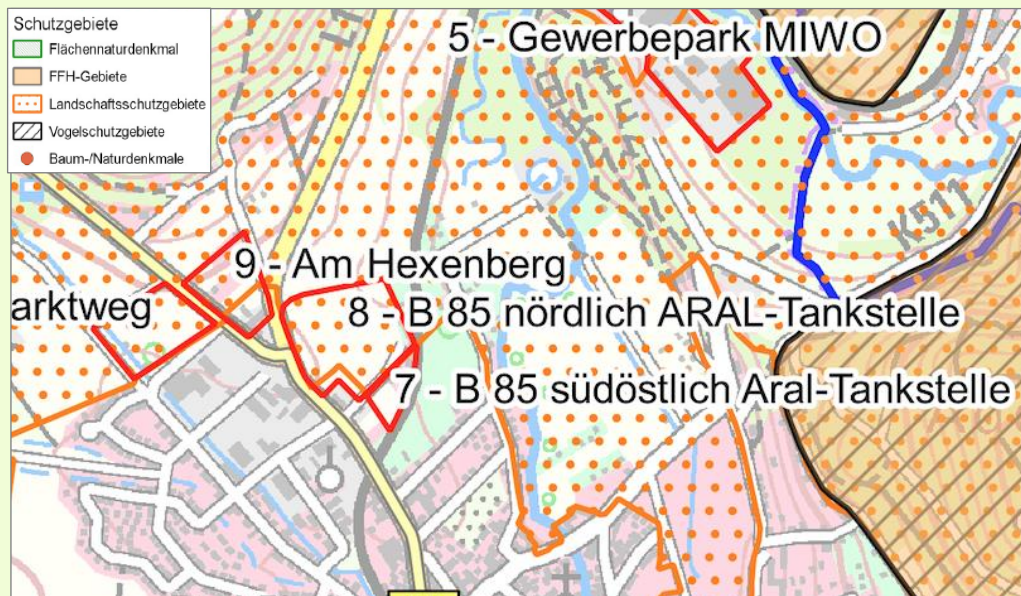


Abb. 266: Auszug Raumnutzungskarte / B 85 nördlich der ARAL-Tankstelle
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet W08 Bad Berka „B85 nördlich ARAL Tankstelle“ ist eine landwirtschaftlich genutzten Fläche. Sie liegt zwischen der Bundesstraße B85, der Verbindungsstraße Bad Berka Richtung Legefeld, der Bahnlinie und dem angrenzenden Gebiet W07 Bad Berk „B85 südlich ARAL Tankstelle“.

Die verkehrstechnische Erschließung des Standortes ist gegenwärtig nicht gesichert. Zu den Flächen führen unbefestigte landwirtschaftlich genutzte Wege.

Die medientechnische Versorgung des Standortes entspricht nicht den Versorgungskriterien eines gewerblich genutzten Standortes.

Im rechtskräftigen RPM 2011 sind die zu entwickelnden Flächen als Weißflächen ausgewiesen. Im RPM-Entwurf 2019 sind diese dagegen als Vorbehaltsgebiet Freiraumnutzung ausgewiesen. Ein Änderungsverfahren zur Entwicklung von Gewerbeflächen ist erforderlich, wenn der RPM-Entwurf 2019 rechtskräftig wird. Der Stadt Bad Berka wird empfohlen, vor der Beschlussfassung zum neuen RPM 2019 ff. die Beibehaltung der Nutzungsart in der Raumnutzungskarte gemäß dem aktuellen RPM 2011 zu erwirken. Sollte dies nicht möglich sein, muss die Stadt Bad Berka ein Zielabweichungsverfahren zur Änderung der Nutzungsart im RPM durchführen.

Im Flächennutzungsplan sind die zu entwickelnden Flächen als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld. Für eine Entwicklung des Standortes muss die Genehmigungsfähigkeit im Landschaftsschutzgebiet oder die Herauslösung des Standortes aus dem Geltungsbereich erreicht werden.

Die Stadt Bad Berka benötigt neue vermarktbare Gewerbeflächen. Dies ist im Stadtgebiet infolge der Unterschutzstellung zahlreicher Flächen im Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld kompliziert. Da die vorgeschlagene Fläche W07 Bad Berka „B85 südlich ARAL Tankstelle“, welche nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld liegt, zu klein ist, möchte die Stadt das Gebiet ebenfalls als Gewerbefläche entwickeln. Von Vorteil ist die Möglichkeit die äußere Erschließungsstraße gemeinsam für das Gebiet W07 Bad Berka „B85 südlich ARAL Tankstelle“ und W08 Bad Berka „B85 nördlich ARAL Tankstelle“ zu errichten.

Die Stadt will auf der Grundlage eines Bauleitplanverfahrens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige geordnete Entwicklung des Gebietes schaffen. Für eine geordnete Entwicklung bedarf es einer öffentlichen Erschließungsstraße, einer äußeren sowie inneren medientechnischen Erschließung und der Herrichtung beräumter verkaufsfähiger Grundstücke. Voraussetzung für eine Entwicklung ist die Flächenverfügbarkeit durch die Stadt Bad Berka.

Eine weitere Voraussetzung für die Umsetzung ist eine Förderung mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ GRW, Teil 2.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W08 Bad Berka „B85 nördlich ARAL Tankstelle“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W08 Bad Berka „B85 nördlich ARAL Tankstelle“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W08 Bad Berka „B85 nördlich ARAL Tankstelle“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Bad Berka

- Parallel dazu Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von GE-Flächen
- Parallel dazu Abschluss und Rechtskraft des B-Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht
- Parallel dazu Klärung der Genehmigungsfähigkeit im bzw. Herauslösung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Bad Berka für die zu entwickelnden Flächen und die äußere Erschließungsstraße durch Grundstückserwerb
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation und des Baugrundes im Gebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung

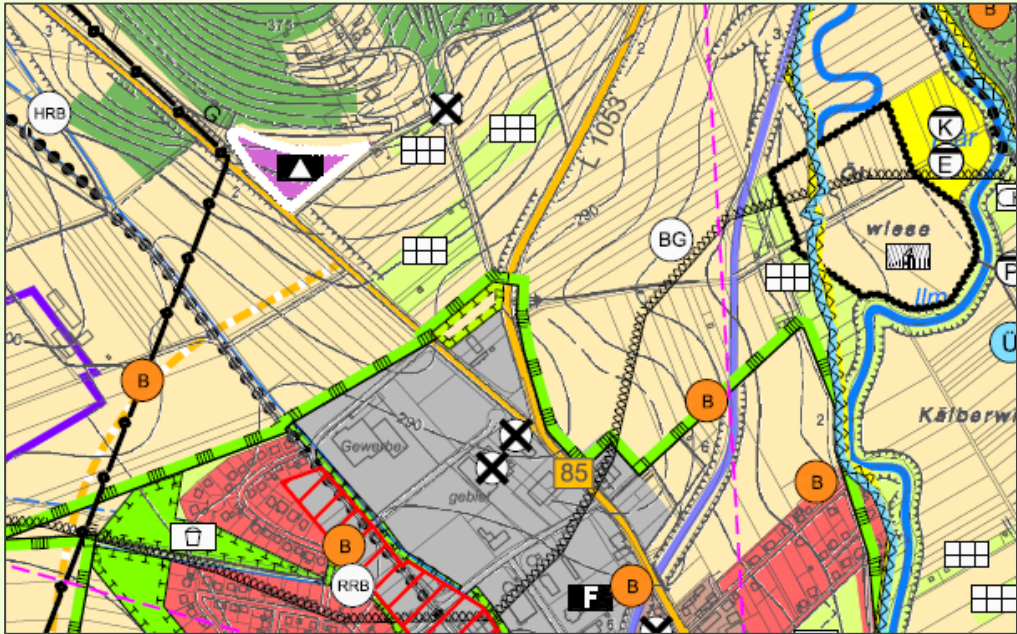
Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastensanierung, Baugrundgutachten, Munitionsbergung, Archäologische Untersuchungen der betroffenen Flächen (soweit erforderlich)
- grundhafter Ausbau der äußeren Erschließungsstraße (Nutzung der Erschließungsstraße für eine Entwicklung der südlich angrenzenden Handlungsoption W 08 „B85 südlich ARAL- Tankstelle“)
- äußere und innere medientechnische Entflechtung von Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung
- Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- äußere und innere medientechnische Erschließung mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

Abb. 267: B-Plan „Bad Berka Gewerbegebiet Am Marktweg“, 1991



Abb. 268: FNP Bad Berka, Ausschnitt GE Bad Berka, 2017



*Abb. 269: Vor-Ort-Aufnahmen
B 85 nördlich der
ARAL-Tankstelle*



W 09 Stadt Bad Berka | „Am Hexenberg“



Abb. 270: Handlungsoption „Am Hexenberg“, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Troistedter Straße / Am Hexenberg, 99438 Bad Berka	
Größe	2,23 ha brutto	
Handlungsoption	Neu-Erschließung	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP Änderung, LSG RPM Vorbehaltsfläche Freiraumnutzung	1
Ordnungsmaßnahmen	Medien, Straße, Hanglage	1
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK, höheres GSt-Aufkommen	4
Bedarf	gute Infrastruktur, akt. Anfrage	3
Punktwert		11
Maßnahme wird nicht empfohlen !		

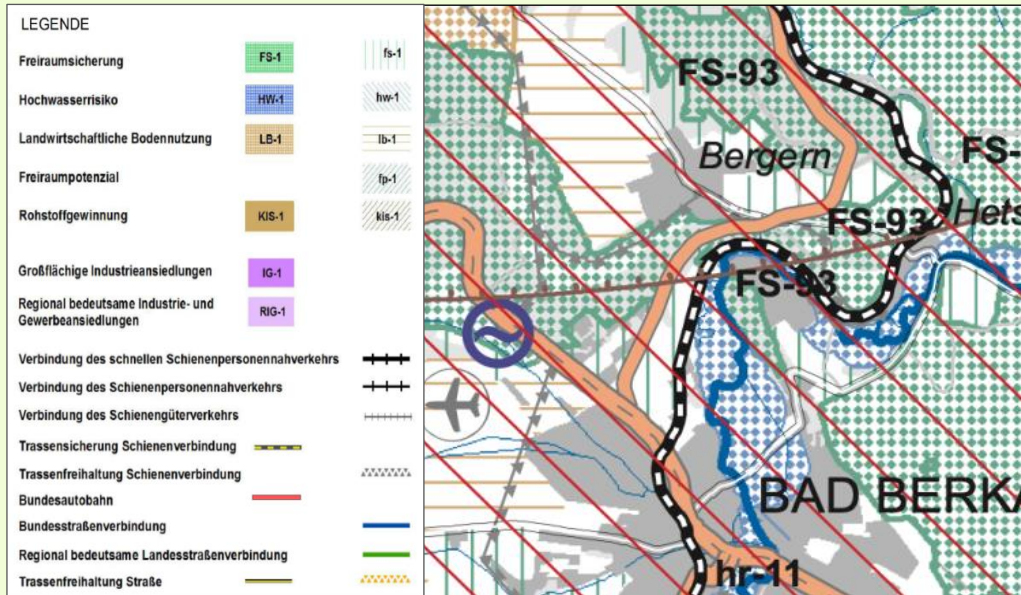


Abb. 271: Auszug Raumnutzungskarte / „Am Hexenberg“
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 272: Auszug Raumnutzungskarte / „Am Hexenberg“
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet W09 Bad Berka „Am Hexenberg“ ist eine teilweise landwirtschaftlich, teilweise siedlungs-technisch (Lauben, Gehöfte) genutzte Fläche. Sie liegt nördlich der beiden Straßen B85 und Straße Richtung Legefild in einer Hanglage.

Die verkehrstechnische Erschließung des Standortes ist gegenwärtig nicht gesichert. Zu den Flächen führt ein unbefestigter landwirtschaftlich genutzter Weg. Eine Auffahrt von der B85, welche längs zum Gebiet verläuft, existiert nicht.

Die medientechnische Versorgung des Standortes entspricht nicht den Versorgungskriterien eines gewerblich genutzten Standortes.

Im rechtskräftigen RPM 2011 sind die zu entwickelnden Flächen als Weißflächen ausgewiesen. Im RPM-Entwurf 2019 sind diese dagegen als Vorbehaltsgebiet Freiraumnutzung ausgewiesen. Ein Änderungsverfahren zur Entwicklung von Gewerbeflächen ist erforderlich, wenn der RPM-Entwurf 2019 rechtskräftig wird.

Im Flächennutzungsplan sind die zu entwickelnden Flächen teilweise als landwirtschaftliche Flächen und teilweise als Grünflächen ausgewiesen.

Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld. Für eine Entwicklung des Standortes muss die Genehmigungsfähigkeit im Landschaftsschutzgebiet oder die Herauslösung des Standortes aus dem Geltungsbereich erreicht werden.

Die Stadt Bad Berka benötigt neue vermarktbare Gewerbeflächen. Dies ist im Stadtgebiet infolge der Unterschutzstellung zahlreicher Flächen im Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld kompliziert. Da die vorgeschlagene Fläche W07 Bad Berka „B85 südlich ARAL Tankstelle“, welche nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld liegt, zu klein ist, möchte die Stadt das Gebiet ebenfalls als Gewerbefläche entwickeln.

Die Stadt will auf der Grundlage eines Bauleitplanverfahrens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige geordnete Entwicklung des Gebietes schaffen. Für eine geordnete Entwicklung bedarf es einer öffentlichen Erschließungsstraße, einer äußeren sowie inneren medientechnischen Erschließung und der Herrichtung beräumter verkaufsfähiger Grundstücke. Voraussetzung für eine Entwicklung ist die Flächenverfügbarkeit durch die Stadt Bad Berka.

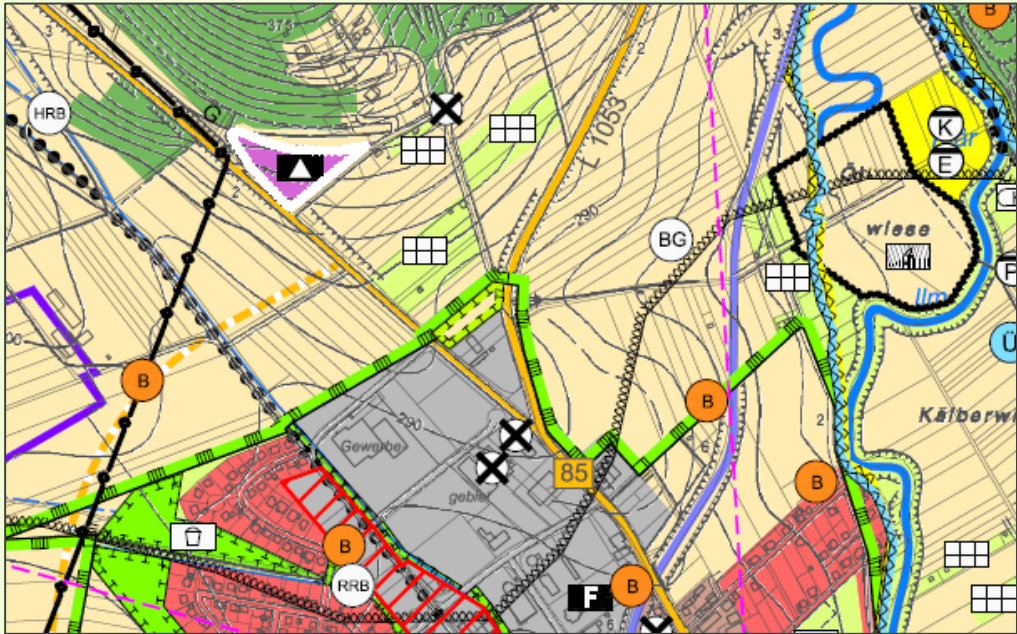
Eine weitere Voraussetzung für die Umsetzung ist eine Förderung mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ GRW, Teil 2.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W09 Bad Berka „Am Hexenberg“ nicht die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land. Begründet wird die fehlende Eignung des Gebietes mit den schwierigen Rahmenbedingungen, vor allem der Lage im Landschaftsschutzgebiet, der gegenwärtigen Nutzung und Bebauung, der Hanglage sowie dem ungünstigen Flächenzuschnitt.

Abb. 273: B-Plan „Bad Berka
Gewerbegebiet Am Marktweg“,
1991



Abb. 274: FNP Bad Berka, Ausschnitt GE Bad Berka, 2017



*Abb. 275: Vor-Ort-Aufnahmen
„Am Hexenberg“*



W 10 Stadt Bad Berka | Nördlich Gewerbegebiet „Am Marktweg“



Abb. 276: Handlungsoption Nördlich GE „Am Marktweg“, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Johann-Scholz-Straße / Troistedter Straße, 99438 Bad Berka	
Größe	2,7 ha brutto	
Handlungsoption	Neu-Erschließung	
Bauplanungsrecht	B-Plan , FNP Änderung, LSG RPM Landwirtsch. Vorbehalt, nahe Flugplatz	1
Ordnungsmaßnahmen	Medien, Straße, Hanglage	1
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK, höheres GSt-Aufkommen	4
Bedarf	gute Infrastruktur, akt. Anfrage	3
Punktwert		11
Maßnahme wird nicht empfohlen !		

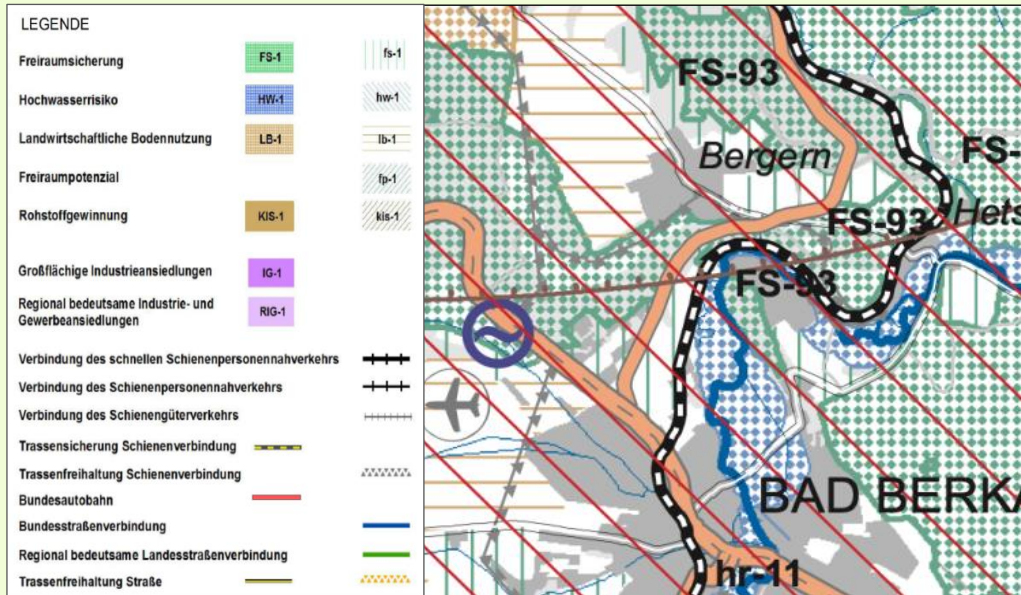


Abb. 277: Auszug Raumnutzungskarte / Nördlich GE „Am Marktweg“
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 278: Auszug Raumnutzungskarte / Nördlich GE „Am Marktweg“
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet W10 Bad Berka „Nördlich GE Am Marktweg“ ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie liegt nördlich des Gewerbegebietes „Am Marktweg“.

Die verkehrstechnische Erschließung des Standortes ist gegenwärtig nicht gesichert. Zu den Flächen führt ein unbefestigter landwirtschaftlich genutzter Weg. Eine Auffahrt von der B85, welche längs zum Gebiet verläuft, existiert nicht.

Die medientechnische Versorgung des Standortes entspricht nicht den Versorgungskriterien eines gewerblich genutzten Standortes.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen Vorbehaltsflächen Landwirtschaftliche Bodennutzung.

Im Flächennutzungsplan sind die zu entwickelnden Flächen als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Sie tangieren die Flächen für den Flugbereich des Sonderlandeplatzes Bad Berka.

Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld. Für eine Entwicklung des Standortes muss die Genehmigungsfähigkeit im Landschaftsschutzgebiet oder die Herauslösung des Standortes aus dem Geltungsbereich erreicht werden.

Die Stadt Bad Berka benötigt neue vermarktbare Gewerbeflächen. Dies ist im Stadtgebiet infolge der Unterschutzstellung zahlreicher Flächen im Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld kompliziert. Da die vorgeschlagene Fläche W07 Bad Berka „B85 südlich ARAL Tankstelle“, welche nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld liegt, zu klein ist, möchte die Stadt das Gebiet ebenfalls als Gewerbefläche entwickeln.

Die Stadt will auf der Grundlage eines Bauleitplanverfahrens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige geordnete Entwicklung des Gebietes schaffen. Für eine geordnete Entwicklung bedarf es einer öffentlichen Erschließungsstraße, einer äußeren sowie inneren medientechnischen Erschließung und der Herrichtung beräumter verkaufsfähiger Grundstücke. Voraussetzung für eine Entwicklung ist die Flächenverfügbarkeit durch die Stadt Bad Berka.

Eine weitere Voraussetzung für die Umsetzung ist eine Förderung mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ GRW, Teil 2.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W10 Bad Berka „nördlich GE Am Marktweg“ nicht die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land. Begründet wird die fehlende Eignung des Gebietes mit den schwierigen Rahmenbedingungen, vor allem der Lage im Landschaftsschutzgebiet, der Ausweisung der landwirtschaftlich genutzten Flächen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung und der Nähe zum Sonderlandeplatz Bad Berka.

Abb. 279: B-Plan „Bad Berka
Gewerbegebiet Am Marktweg“,
1991

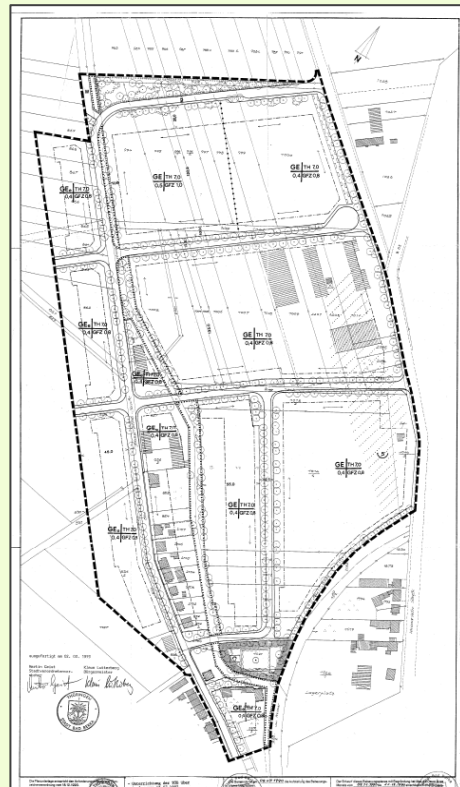
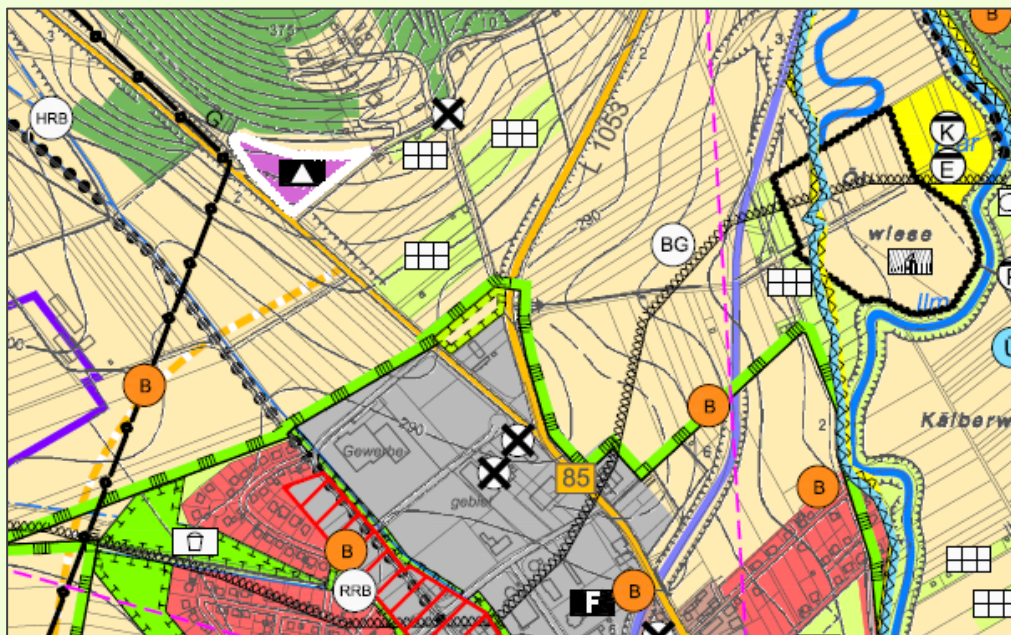


Abb. 280: FNP Bad Berka, Ausschnitt GE Bad Berka, 2017



*Abb. 281: Vor-Ort-Aufnahmen
Nördlich GE „Am Marktweg“*



6.3.3 Stadt Blankenhain

Die Stadt Blankenhain füllt die Funktion eines Grundzentrums aus. Neben der Kernstadt, in der sich der Siedlungs- und Versorgungskern mit den zentralörtlichen Funktionen befindet, gehören 23 weitere Ortsteile zur Stadt Blankenhain.

Über die B 85 und die L 1060 ist die Stadt Blankenhain an die A 4 angebunden. Über die B 85 ist die Anschlussstelle Nohra an der A 4 vom Stadtkern aus in 13 km zu erreichen, und über die L 1060 beträgt die Entfernung zwischen dem Stadtkern und der Anschlussstelle Magdala an der A 4 etwa 12 km.

Die Stadt Blankenhain ist die flächenmäßig größte Kommune im Landkreis Weimarer Land. Auf einer Fläche von 113,8 km² wohnen aktuell (31.12.2020) 6.502 Personen in der Stadt Blankenhain. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei 57 Personen je km². Innerhalb der letzten Jahre blieb die Bevölkerungszahl in der Stadt Blankenhain weitgehend stabil: Durch die Zensur-Korrektur 2011 verringerte sich die Bevölkerungszahl zunächst von 6.617 Personen (31.12.2010) auf 6.466 Personen (31.12.2011). Danach stieg die Bevölkerungszahl in der Stadt Blankenhain aber wieder leicht an, und zwar bis zum 31.12.2020 um insgesamt 0,6%.

Die Zahl der in der Stadt Bad Blankenhain wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt aktuell (30.06.2020) bei 2.775 Personen, die Zahl der Arbeitslosen liegt bei 149 Personen. Die Stadt Blankenhain weist aktuell 2.327 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf, davon entfallen 1.311 Arbeitsplätze auf den Dienstleistungsbereich (56,3%), 949 Arbeitsplätze auf das Produzierende Gewerbe (40,8%) und 67 Arbeitsplätze auf die Land- und Forstwirtschaft (2,9%). Im Bereich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ergibt sich für die Stadt Blankenhain aktuell ein Pendlersaldo von -448 Personen.

Nach Angaben der Kreisverwaltung des Landkreises Weimarer Land befindet sich die Stadt Blankenhain derzeit in der Haushaltssicherung nach § 53a ThürKO. Die relative Gewerbesteuerkraft der Stadt Blankenhain – gemessen durch den positiven Steuermessbetrag je Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 – liegt mit rund 83 € je Einwohner etwa im Bereich des Durchschnittswertes im Landkreis Weimarer Land (rund 100 € je Einwohner).

Innerhalb der Stadt Bad Blankenhain befindet sich ein neu zu entwickelnder Standort mit Handlungsoptionen. Dieser Standort weist eine Fläche von 12,7 ha brutto auf. Auf den folgenden Seiten befindet sich ein Detailsteckbrief für:

W 11 Stadt Blankenhain | Gewerbegebiet "Rottdorfer Straße" 2. BA

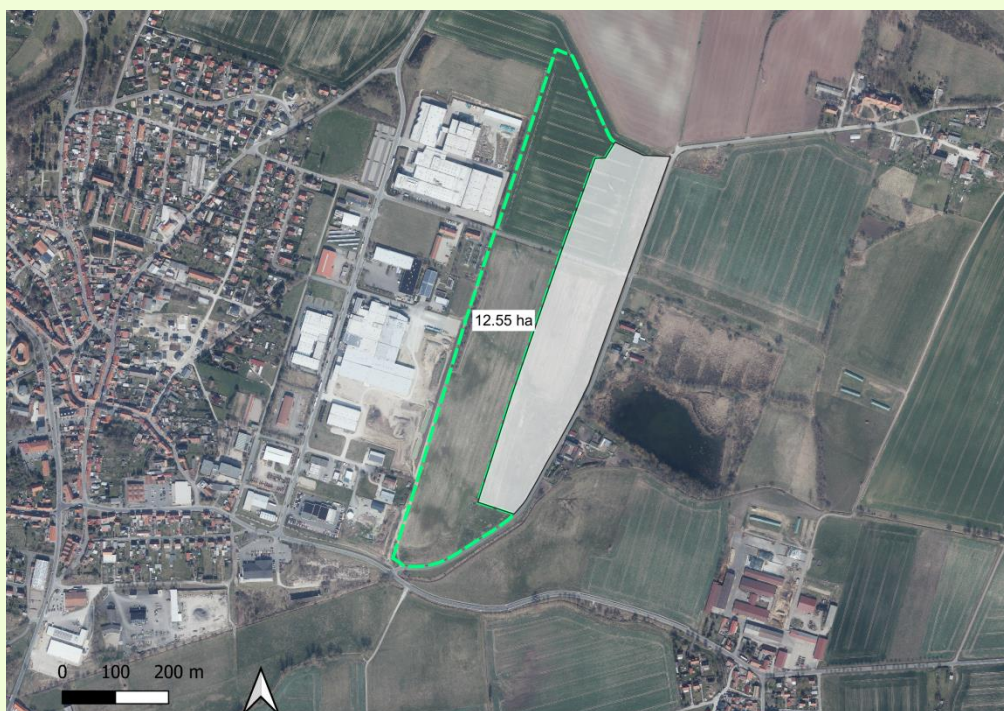
W 11 Stadt Blankenhain | Gewerbegebiet "Rottdorfer Straße" 2. BA


Abb. 282: Handlungsoption GE "Rottdorfer Straße" 2. BA, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Waldecker Straße, 99444 Blankenhain	
Größe	12,55 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 14 GE Rottdorfer Straße	
Bauplanungsrecht	B-Plan , FNP, RPM Weißfläche	3
Ordnungsmaßnahmen	Erforderliche Maßnahmen werden durch Privat erbracht	5
Grundstücksverfügbarkeit		5
Leistungsfähigkeit	Private Maßnahme	5
Bedarf	Konkreter Bedarf, Erweiterung des Unternehmens	5
Punktwert		23
Fläche im Landschaftsschutzgebiet (weiß) wird nicht berücksichtigt		

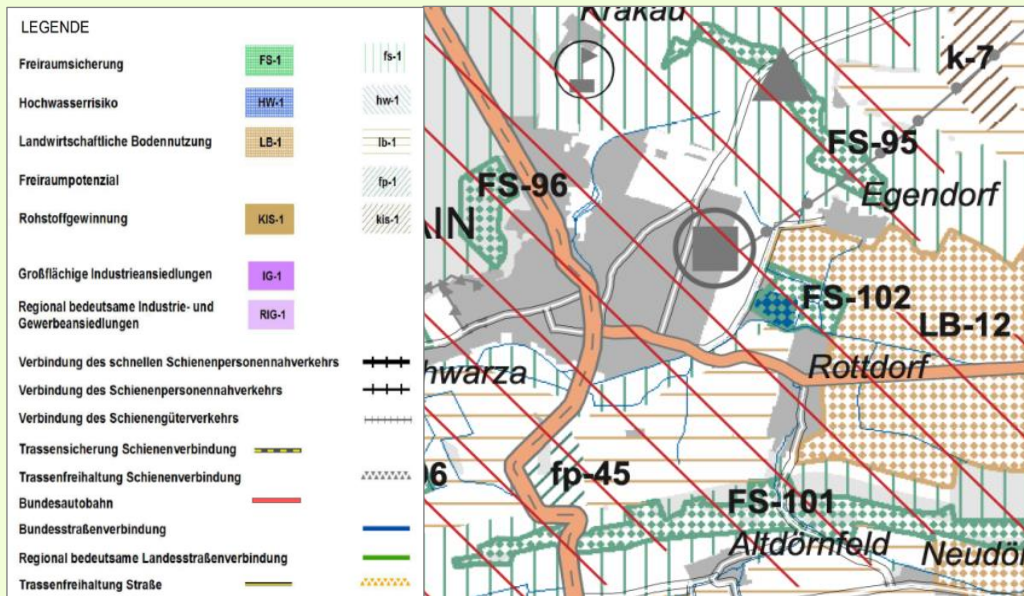


Abb. 283: Auszug Raumnutzungskarte / GE "Rottdorfer Straße" 2. BA
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

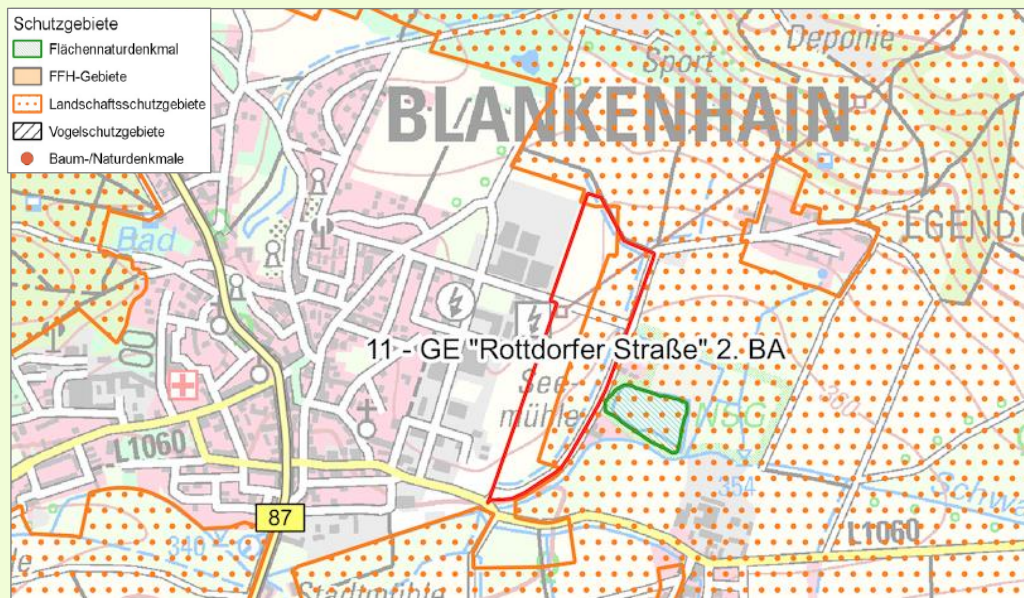


Abb. 284: Auszug Raumnutzungskarte / GE "Rottdorfer Straße" 2. BA
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Die Handlungsoption W11 Blankenhain „GE Rottdorfer Straße 2.BA“ ist eine folgerichtige Fortsetzung des erfolgreich entwickelten und besiedelten Gewerbegebietes Blankenhain Rottdorfer Straße 1. BA. Dieses Gebiet wurde vollständig erschlossen und ist durch einen Bebauungsplan (Rechtskraft 1992) und eine 1. Änderung (Rechtskraft 2004) bauordnungsrechtlich gesichert. Alle vermarktungsfähigen Flächen wurden mittlerweile vermarktet, soweit eine Veräußerung an Investoren durch die Eigentumsverhältnisse möglich war. Im Jahr 2020 wurden in einer 2. Änderung Teilflächen einer zum B-Plangebiet gehörigen Mischgebietsfläche für eine gewerbliche Nutzung bauplanungsrechtlich verändert. Die 2. Änderung erlangte im Jahr 2021 Rechtskraft. Weitere Flächen für eine Ansiedlung von Gewerbe sind nicht vorhanden

Die Stadt Blankenhain beabsichtigt die Entwicklung eines 2. Bauabschnittes GE Rottdorfer Straße anschließend an den 1. Bauabschnitt in westlicher Richtung. In Frage kommt eine Fläche von ca. 20,28 ha zwischen dem GE Blankenhain 1. BA und der Verbindungsstraße Richtung Egendorf.

Die verkehrstechnische Erschließung des neuen Standortes kann vom bestehenden Gewerbegebiet und von der Verbindungsstraße Richtung Egendorf aus erfolgen. Gegenwärtig besteht bereits eine Verbindungsstraße vom Gewerbegebiet entlang des Umspannwerkes durch das Gebiet, welche ausgebaut werden könnte.

Die medientechnische Versorgung des neuen Standortes kann vom vorhandenen Gewerbegebiet aus erfolgen. Hinsichtlich der erforderlichen Kapazitäten und deren Bereitstellung können im Gewerbeflächenentwicklungskonzept keine Aussagen gemacht werden.

Der Standort wird im nördlichen Teil durch eine Hochspannungsfreileitung gequert.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen als Weißflächen ausgewiesen. Angrenzend an das Gebiet befindet sich jenseits der Verbindungsstraße nach Egendorf das Vorranggebiet FS-102 Freiraumsicherung ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan sind die zu entwickelnden Flächen teilweise als Gewerbeflächen und teilweise als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Das Gebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld. Für eine Entwicklung des Standortes muss die Genehmigungsfähigkeit im Landschaftsschutzgebiet oder die Herauslösung des Standortes aus dem Geltungsbereich erreicht werden.

Die Stadt will auf der Grundlage eines Bauleitplanverfahrens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige geordnete Entwicklung des Gebietes schaffen.

Für eine geordnete Entwicklung bedarf es einer öffentlichen Erschließungsstraße, einer äußeren sowie inneren medientechnischen Erschließung und der Herrichtung verkaufsfähiger Grundstücke. Voraussetzung für eine Entwicklung ist die Flächenverfügbarkeit durch die Stadt Blankenhain.

Eine weitere Voraussetzung für die Umsetzung ist eine Förderung mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ GRW, Teil 2.

Unter Berücksichtigung einer maßvollen Erweiterung des Gewerbestandortes entsprechend dem berechneten Gewerbeflächenbedarfe im Landkreis Weimarer Land und unter der Berücksichtigung des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld wird vorgeschlagen das Gebiet auf eine Fläche von ca. 12,7 ha zu begrenzen. Damit befinden sich keine Flächen des Landschaftsschutzgebietes in der Handlungsoption W11 Blankenhain „GE Rottdorfer Straße 2.BA“.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die flächenreduzierte Handlungsoption W11 Blankenhain „GE Rottdorfer Straße 2.BA“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W11 Blankenhain „GE Rottdorfer Straße 2.BA“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W11 Blankenhain „GE Rottdorfer Straße 2.BA“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Blankenhain

- Parallel dazu Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen im mittleren Teil des Gebietes (ca. ein Drittel der Gesamtfläche) in GE-Flächen
- Parallel dazu Durchführung eines B- Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Blankenhain für die zu entwickelnden Flächen und die Erschließungsstraßen durch Grundstückserwerb
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation und des Baugrundes im Gebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastensanierung, Baugrundgutachten, Munitionsbergung, Archäologische Untersuchungen der betroffenen Flächen (soweit erforderlich)
 - grundhafter Ausbau der äußeren und inneren Erschließungsstraßen entsprechend den Entwicklungserfordernissen
 - äußere und innere medientechnische Erschließung von Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung
 - Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
-
- äußere und innere medientechnische Erschließung mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

Abb. 285: B-Plan „Nr. 1 – Rottdorfer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, 2003

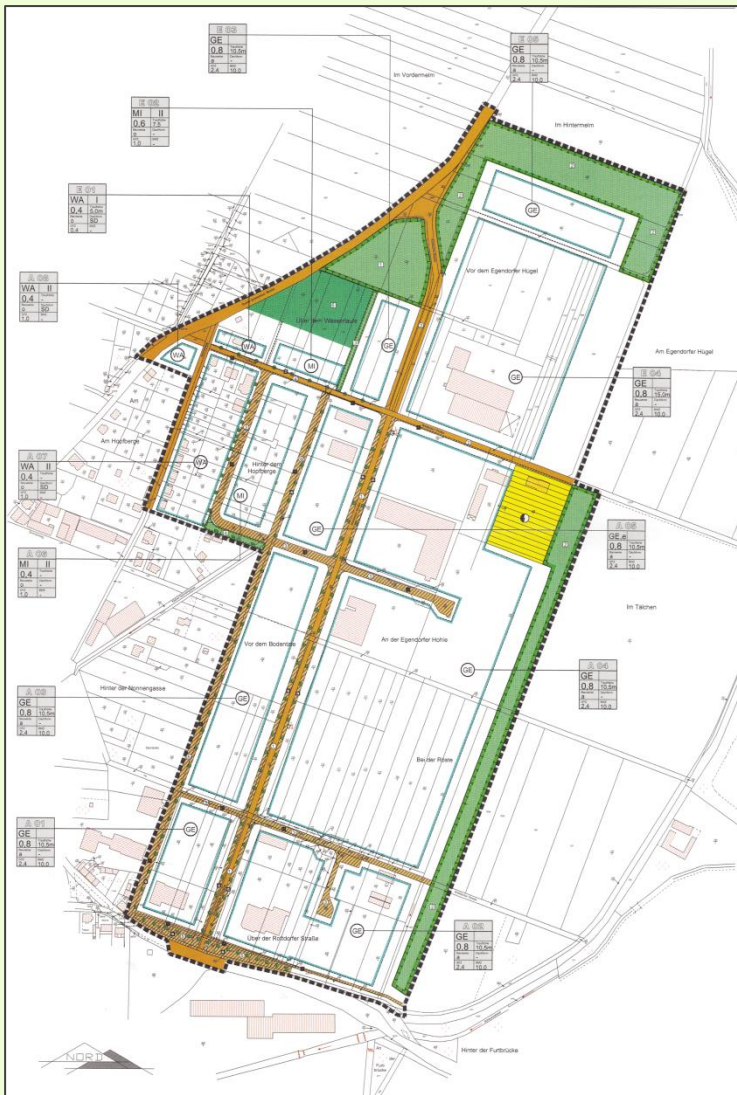


Abb. 286: Vor-Ort-Aufnahmen
GE "Rottdorfer Straße"
2. BA



6.3.4 Gemeinde Ilmtal-Weinstraße

Die Gemeinde Ilmtal-Weinstraße entstand erst 2013 durch den Zusammenschluss von neun Gemeinden zu einer Landgemeinde. 2019 wurden die Gemeinden Kromsdorf, Leutenthal und Rohrbach eingemeindet. Insgesamt besteht die Landgemeinde aus 12 Ortsteilen, der Sitz der Verwaltung ist im Ortsteil Pfiffelbach. Die Gemeinde Ilmtal-Weinstraße hat keine zentralörtliche Funktion.

Über die B 87 sind die Ortsteile Ulrichshalben, Oßmannstedt, Niederroßla und Mattstedt gut an die A 4 angebunden. Die Entfernung zwischen den jeweiligen Ortskernen und der Anschlussstelle Apolda an der A 4 beträgt etwa 10 bis 15 km. Zudem durchquert die Verbindung des öffentlichen Schienenpersonennahverkehrs Erfurt-Weimar-Naumburg-Halle

(Saale) den südlichen Teil der Landgemeinde mit einem Haltepunkt in Oßmannstedt. Für den Gütertransport der in der Gemeinde Ilmtal-Weinstraße ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe spielt diese Schienenverkehrsverbindung indes keine Rolle.

Auf einer Fläche von 84,7 km² wohnen aktuell (31.12.2020) 6.393 Personen in der Gemeinde Ilmtal-Weinstraße. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei 75 Personen je km². Innerhalb der letzten Jahre ist die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Ilmtal-Weinstraße leicht gesunken: Durch die Zensurkorrektur 2011 verringerte sich die Bevölkerungszahl zunächst von 6.715 Personen (31.12.2010) auf 6.598 Personen (31.12.2011), jeweils bezogen auf den Gebietsstand am 31.12.2020. Danach verringerte sich die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Ilmtal-Weinstraße weiter, und zwar bis zum 31.12.2020 um insgesamt 3,1%.

Die Zahl der in der Gemeinde Ilmtal-Weinstraße wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt aktuell (30.06.2020) bei 2.743 Personen, die Zahl der Arbeitslosen liegt bei 121 Personen. Die Gemeinde Ilmtal-Weinstraße weist aktuell 1.134 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf, davon entfallen 485 Arbeitsplätze auf sonstige Dienstleistungen (42,8%) und 433 Arbeitsplätze auf das Produzierende Gewerbe (38,2%). Im Bereich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ergibt sich für die Gemeinde Ilmtal-Weinstraße aktuell ein Pendlersaldo von -1.609 Personen.

Nach Angaben der Kreisverwaltung des Landkreises Weimarer Land befindet sich die Gemeinde Ilmtal-Weinstraße derzeit nicht in einer Haushaltssicherung nach § 53a ThürKO. Die relative Gewerbesteuerkraft der Gemeinde Ilmtal-Weinstraße – gemessen durch den positiven Steuermessbetrag je Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 – liegt mit rund 46 € je Einwohner unter dem Durchschnittswert im Landkreis Weimarer Land (rund 100 € je Einwohner).

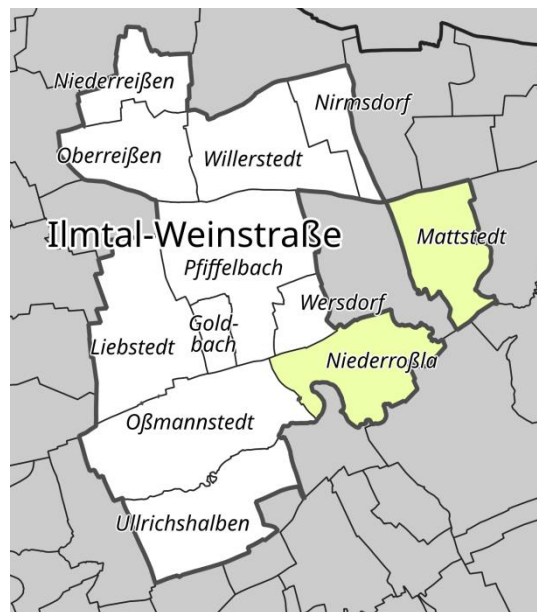


Abb. 287: Ilmtal-Weinstraße und Ortsteile

Innerhalb der Gemeinde Ilmtal-Weinstraße befinden sich zwei Standorte mit Handlungsoptionen. Ein Standort mit einer Fläche von 0,24 ha brutto im Ortsteil Niederroßla soll neu entwickelt werden. Zudem befindet sich im Ortsteil Mattstedt ein genutzter Gewerbestandort mit einem Handlungserfordernis. Die Handlungsoptionen lauten:

W 12 Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße | GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube

W 13 Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße | Mattstedt Gewerbegebiet "An der Ilm"

W 14 Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße | Niederroßla Ehemaliger Stahlbau

Die Detailsteckbriefe der einzelnen Handlungsoptionen sind auf den nachfolgenden Seiten zu finden.

W 12 Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße | GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube



Abb. 288: Handlungsoption GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube, Quelle: eigene Darstellung

Lage	An der Küchelgrube, Mattstedt 99510 Ilmtal-Weinstraße	
Größe	0,19 ha Straße	
Handlungsoption	Optimierung zu Nr. 21 Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube	
Bauplanungsrecht	B-Plan	5
Ordnungsmaßnahmen	Straßenertüchtigung	4
Grundstücksverfügbarkeit	vorhanden	5
Leistungsfähigkeit	HSK	4
Bedarf	Spurabsenkung	5
Punktwert		23

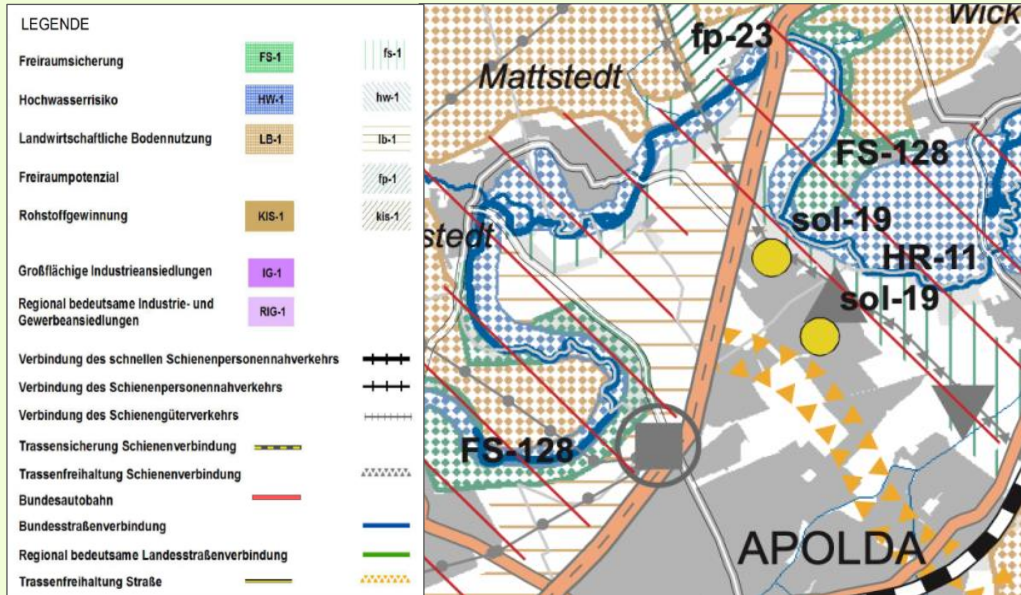


Abb. 289: Auszug Raumnutzungskarte / GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 290: Auszug Raumnutzungskarte / GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet W12 Ilmtal-Weinstraße „GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube“ ist durch einen VE-Plan seit den 90'iger Jahren bauplanungsrechtlich gesichert. Im Gebiet befinden sich zwei Entsorgungsunternehmen und die eine rekultivierte Deponie des Landkreises Weimarer Land.

Das Gebiet besitzt keine vermarktungsfähigen Flächen. Eine Erweiterung des Gebietes ist nicht geplant.

Das Gebiet wird durch eine öffentliche Erschließungsstraße, die sich in kommunalem Eigentum befindet, von der B87 aus direkt erschlossen.

Die medientechnische Versorgung des Gebietes ist gesichert.

Die kommunale Zufahrtsstraße entspricht im Unterbau nicht den heutigen verkehrstechnischen Anforderungen für die Entsorgungsfahrzeuge mit erheblichen Tonnagelasten. Die Folge sind ständige Absenkungen der Fahrbahn, die punktuell ständig repariert werden müssen. Ein grundhafter Ausbau der Zufahrtsstraße scheiterte bisher an den fehlenden finanziellen Mitteln.

Für einen grundhaften Ausbau der Zufahrtsstraße zur nachhaltigen Sicherung der gewerblichen Ansiedlungen kommen Fördermittel zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 in Betracht.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W12 Ilmtal-Weinstraße „GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W12 Ilmtal-Weinstraße „GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W12 Ilmtal-Weinstraße „GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Gemeinde Ilmtal-Weinstraße

- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- grundhafter Ausbau der inneren Erschließungsstraße

Abb. 291: Vorhaben- und Erschließungsplan Recyclingpark Kuchelgrube, 1998

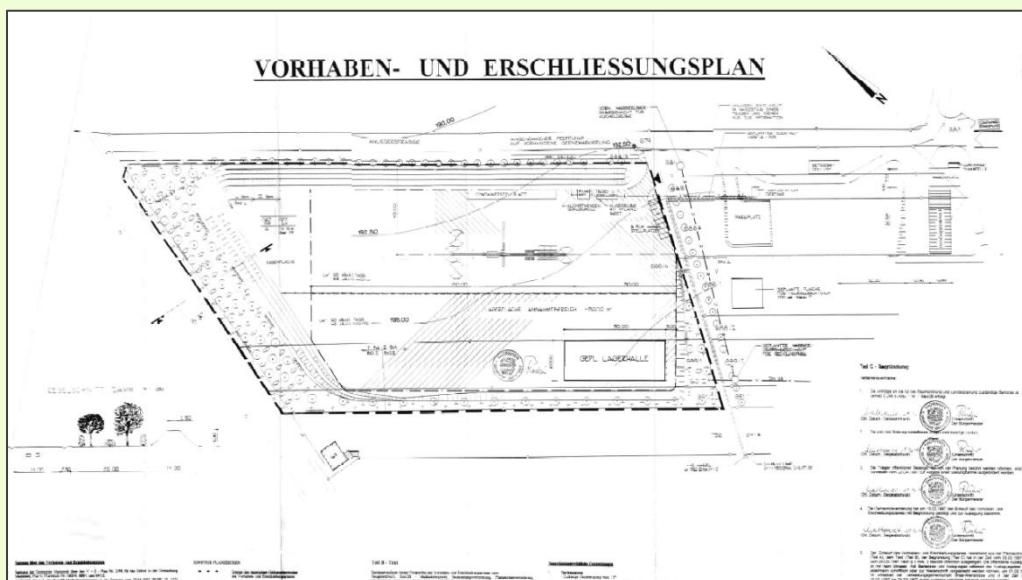


Abb. 292: Vor-Ort-Aufnahmen
GE Mattstedt
Recyclingpark Küchelgrube



W 13 Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße | Mattstedt Gewerbegebiet "An der Ilm"

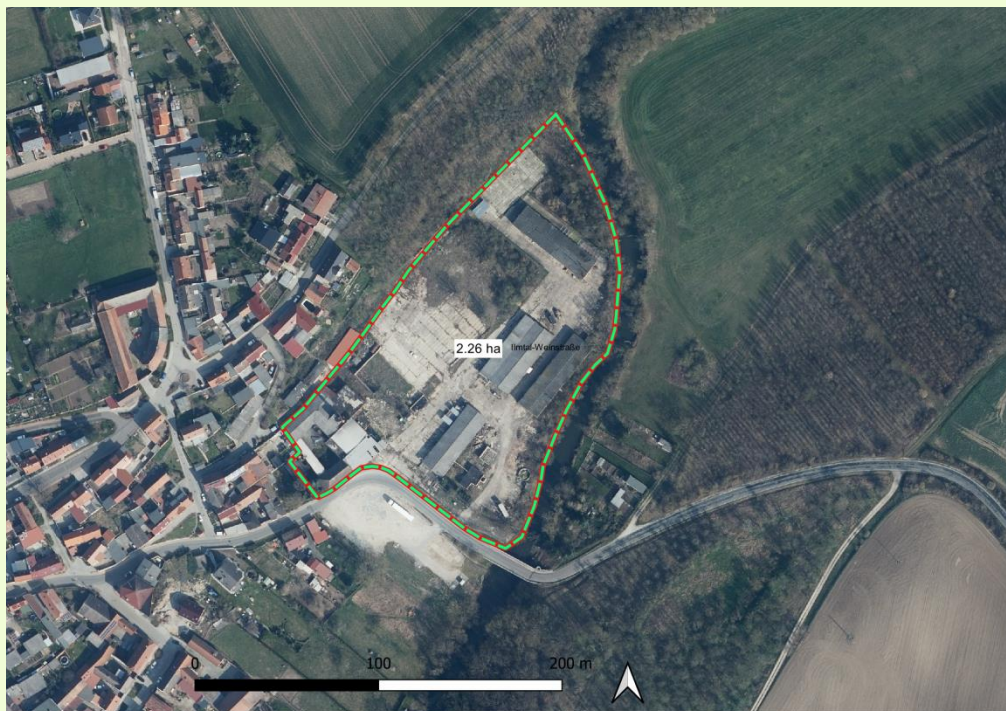


Abb. 293: Handlungsoption Mattstedt GE "An der Ilm", Quelle: eigene Darstellung

Lage	Straße zur Poche / Christoph-Günther-Straße, Mattstedt 99510 Ilmtal-Weinstraße
Größe	2,26 ha brutto
Handlungsoption	Revitalisierung zu Nr. 22 Mattstedt GE "An der Ilm"
Bauplanungsrecht	<p>Alter Gewerbebestandort</p> <p>→ Zukünftig keine gewerbliche Nutzung angestrebt</p>
Ordnungsmaßnahmen	
Grundstücksverfügbarkeit	
Leistungsfähigkeit	
Bedarf	
Punktwert	
Maßnahme wird nicht empfohlen !	

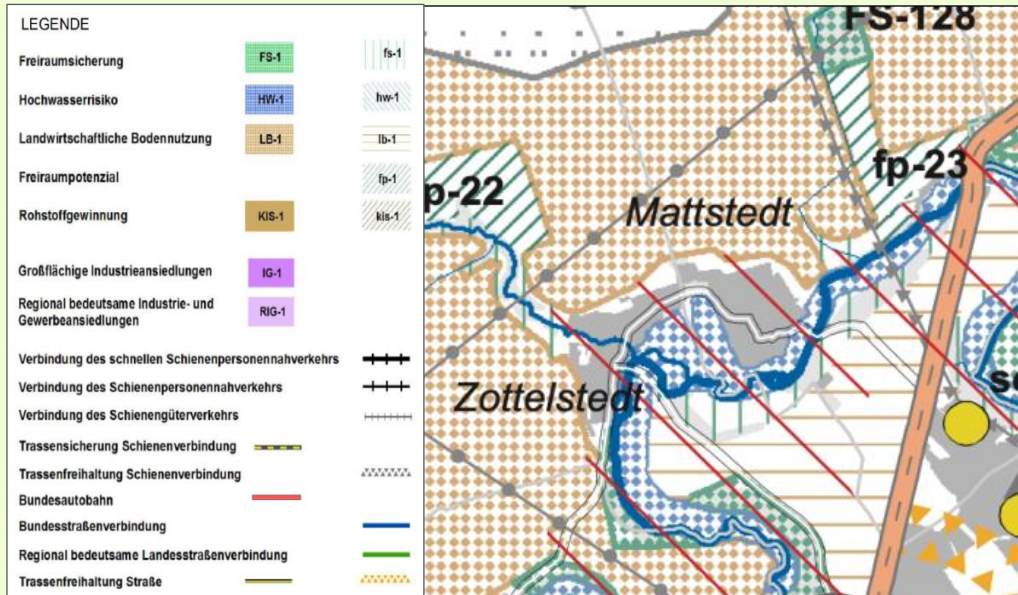


Abb. 294: Auszug Raumnutzungskarte / Mattstedt GE "An der Ilm"
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

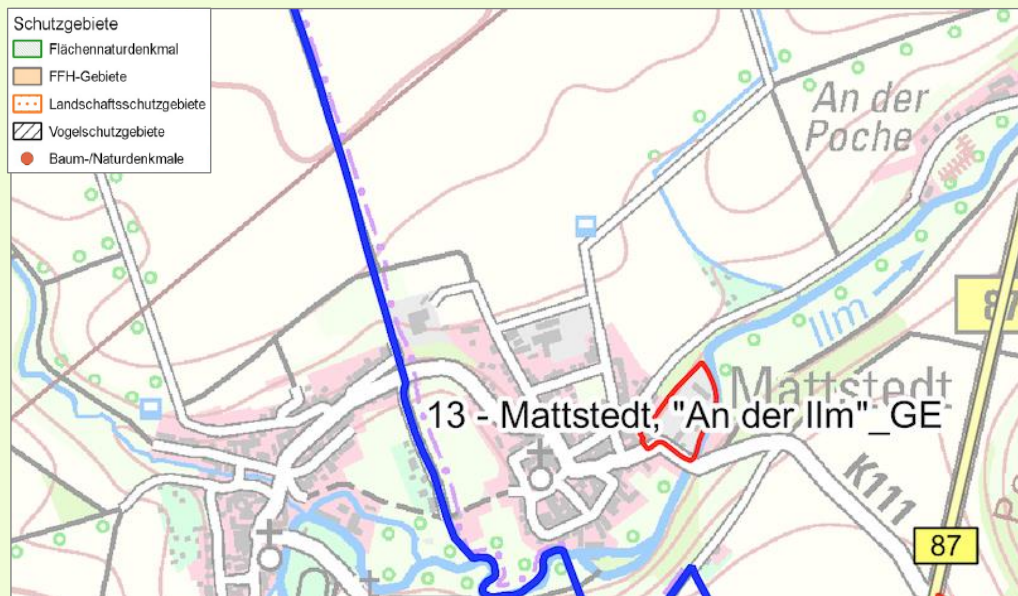


Abb. 295: Auszug Raumnutzungskarte / Mattstedt GE "An der Ilm"
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet W13 Ilmtal-Weinstraße OT Mattstedt „An der Ilm“ ist eine Altindustriebachfläche (Ehemalige Kunstharzfabrik).

Im Regionalplan Mittelthüringen (2011) wird die Brache unter bedeutsamen Konversions- und Brachflächen mit einer Entwicklungsoption zur freiräumlichen Nachnutzung ausgewiesen. Im Entwurf des Regionalplanes Mittelthüringen (2019) wird die Brache als zu rekultivierende Industriebrache (bauliche Nachnutzung) ein besonderes Gewicht zugeordnet. Eine damit verbundene Anlegung großflächiger Grünräume im Gebiet ist nicht ausgeschlossen.

Das Gebiet befindet sich in einer ungeklärten Eigentumssituation und kann gegenwärtig durch die Kommune nicht erworben werden, da die rechtsbefugten Eigentümervereiner eine Veräußerung an die Kommune ablehnen.

Die Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße beabsichtigt mit einem Aufstellungsbeschluss und einer Veränderungssperre eine weitere ungeordnete Nutzung des Gebietes.

Das Gebiet wird durch öffentliche Erschließungsstraße, die sich in kommunalem Eigentum befindet, erschlossen.

Die medientechnische Versorgung des Gebietes entspricht dem Stand der früheren gewerblichen Nutzung.

Für eine Sanierung der entsprechenden Flächen kommen z.B. folgende Förderinstrumente in Frage:

- Richtlinie für die Förderung von Maßnahmen zur Altlastenbehandlung im Freistaat Thüringen – Förderrichtlinie Altlasten –
- Fördermittel zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2

Zuwendungsempfänger können die Kommune, im Falle der Förderrichtlinie Altlasten aber auch Körperschaften, juristische Personen des privaten Rechts oder natürliche Personen sein. Für eine nachhaltige Entwicklung wird die Überführung der Flächen in kommunales Eigentum empfohlen.

Denkbar ist auch die Entwicklung der Fläche über Ausgleichsmaßnahmen (z. Bsp. für neue Windenergieanlagen an anderer Stelle).

Eine Entwicklung des Gebietes scheidet derzeit an der Eigentumssituation und der fehlenden Bereitschaft zur Überführung in kommunales Eigentum.

Da die Klärung der Eigentumsproblematik in absehbarer Zeit nicht in Aussicht steht und die primäre Entwicklungsabsicht der Kommune im Bereich Renaturierung im grünen Bereich und öffentlicher Infrastruktur (Parkplatz, Ladestation, Feuerwehr, Lagerhallen) besteht, wird der Standort im Gewerbeflächenentwicklungskonzept zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht weiter für eine gewerbliche Entwicklung empfohlen.

Abb. 296: B-Plan „Nachnutzung und Revitalisierung der Gewerbe- und Industriebrache – An der Ilm“, 2019

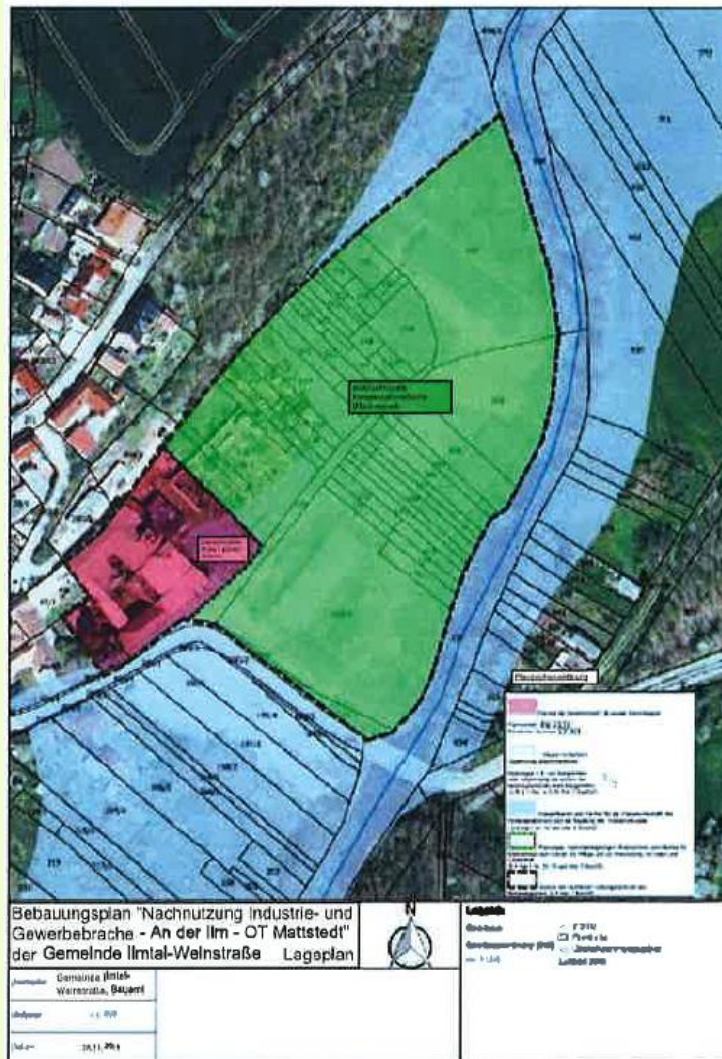


Abb. 297: Vor-Ort-Aufnahmen
Mattstedt GE
"An der Ilm"



W 14 Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße | Niederroßla Ehemaliger Stahlbau



Abb. 298: Handlungsoption Niederroßla Ehemaliger Stahlbau, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Aydemir Straße / Zottelstedter Straße , Niederroßla 99510 Ilmtal-Weinstraße	
Größe	0,24 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 23 Niederroßla, Ehemaliger Stahlbau	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP, RPM Siedlung	3
Ordnungsmaßnahmen	Erforderliche Maßnahmen werden durch Privat erbracht	5
Grundstücksverfügbarkeit		5
Leistungsfähigkeit	Private Maßnahme	5
Bedarf	Konkreter Bedarf, Erweiterung des Unternehmens	5
Punktwert		23

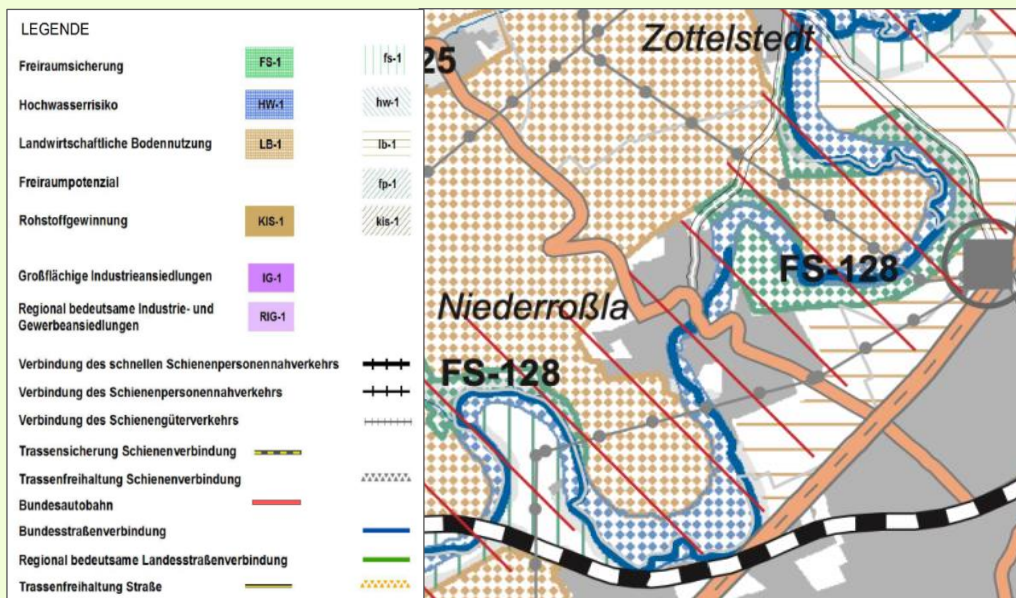


Abb. 299: Auszug Raumnutzungskarte / Niederroßla Ehemaliger Stahlbau
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 300: Auszug Raumnutzungskarte / Niederroßla Ehemaliger Stahlbau
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet W14 Ilmtal-Weinstraße OT Niederroßla „Ehemaliger Stahlbau“ ist ein ehemaliger Gewerbestandort einer Stahlbaufirma im Gemeindegebiet des Ortsteils Niederroßla.

Nach längerem Leerstand befindet sich mittlerweile ein Unternehmen mit dem Unternehmensschwerpunkt Handel und Onlinehandel mit Textilien in den Gebäuden des ehemaligen Stahlbaus. Das Unternehmen beschäftigt gegenwärtig 35 Beschäftigte besitzt rechtskräftige Baugenehmigungen für den Standort und hat Erweiterungsbedarf.

Nach einer Verdichtung der bisherigen Baufenster gibt es am Unternehmensstandort nur noch eine ca. 0,24 ha große unbebaute Fläche, die bebaubar wäre, wenn die erforderlichen Genehmigungen erteilt werden. Eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe scheidet am Standort aus. Eine Erweiterung des Standortes in Richtung der Ilm scheidet infolge des angrenzenden Vorranggebietes Hochwasserrisiko HR 11 entlang der Ilm aus.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen als Siedlungsflächen ausgewiesen. Im Aufstellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche als Gewerbefläche aufgeführt.

Die Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße unterstützt eine Erweiterung des Unternehmens auf das aufgeführte Gebiet im Rahmen einer Erweiterung des Baurechtes BauGB §34. Die Erweiterung um die aufgeführte Fläche von ca. 0,24 ha ist die einzige Erweiterungsmöglichkeit am Standort. Die Einleitung eines B-Planverfahrens wird nicht beabsichtigt und ist infolge des Aufwandes im Verhältnis zur Erweiterungsfläche unverhältnismäßig.

Das Gebiet wird durch öffentliche Erschließungsstraße, die sich in kommunalem Eigentum befindet, erschlossen. Die medientechnische Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme W14 Ilmtal-Weinstraße OT Niederroßla „Ehemaliger Stahlbau“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W14 Ilmtal-Weinstraße, Niederroßla Ehemaliger Stahlbau

Eine Förderung mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ GRW, Teil 2 für die Entwicklung der Fläche ist nicht möglich da die Fläche nur für ein Unternehmen entwickelt werden soll.

Umsetzung der Maßnahmen zur Erlangung der Baugenehmigungsfähigkeit als Einzelfallentscheidung in einem durch die Topografie, das angrenzende Hochwasserrisikogebiet und die vorhandene Bebauung flächenmäßig begrenzten Bereich, um diesem wichtigen Arbeitgeber im ländlichen Raum eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben und einer möglichen Abwanderung somit entgegenzuwirken.

*Abb. 301: Vor-Ort-Aufnahmen
Niederroßla
Ehemaliger Stahlbau*



6.3.5 Gemeinde Grammetal

Die Gemeinde Grammetal entstand erst 2019 durch den Zusammenschluss der neun zuvor zur Verwaltungsgemeinschaft Grammetal gehörenden Gemeinden. Insgesamt besteht die Landgemeinde aus neun Ortsteilen, der Sitz der Verwaltung ist im Ortsteil Isseroda. Die Gemeinde Grammetal hat zwar keine zentralörtliche Funktion, allerdings befindet sich in der Gemeinde Grammetal ein regional bedeutsames Gewerbe- und Industriegebiet, und zwar das Gewerbe- und Industriegebiet U.N.O. im Ortsteil Nohra. Zudem befinden sich Teile der Gemeinde Grammetal, insbesondere die Ortsteile Utzberg, Isseroda und Nohra, innerhalb des Entwicklungskorridors „A 4 – Landesgrenze Hessen bis Landesgrenze Sachsen“, die als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen sollen⁸.

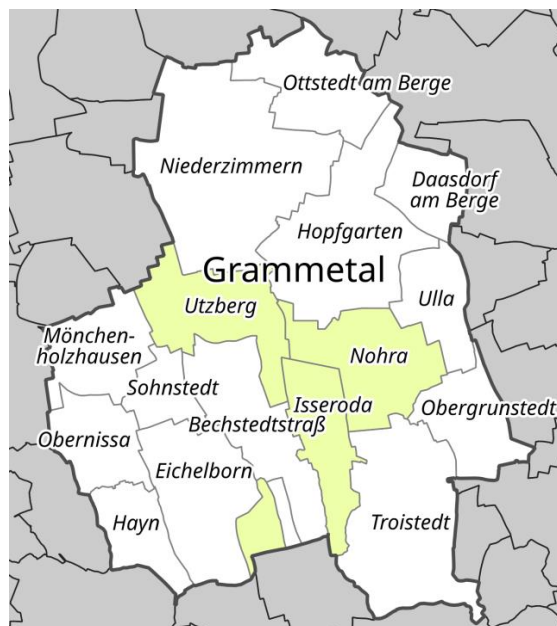


Abb. 302: Grammetal und Ortsteile

Die besondere Standortgunst ergibt sich aus der Verkehrsanbindung: Das Gemeindegebiet wird durch die A 4 durchquert, sodass vor allem die südlichen Ortsteile Utzberg, Isseroda und Nohra über eine sehr gute Straßenverkehrsanbindung verfügen. Die Entfernung zwischen den jeweiligen Ortskernen in Utzberg, Isseroda und Nohra und den Anschlussstellen Eichelborn bzw. Nohra an der A 4 beträgt nur wenige Kilometer. Zudem durchquert die Verbindung des öffentlichen Schienenpersonenfernverkehrs Erfurt-Weimar-Jena (Mitte-Deutschland-Verbindung) das Gemeindegebiet mit einem Haltepunkt in Hopfgarten. Für den Gütertransport der in der Gemeinde Grammetal ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe spielt diese Schienenverkehrsverbindung indes keine Rolle.

Auf einer Fläche von 88,3 km² wohnen aktuell (31.12.2020) 6.509 Personen in der Gemeinde Grammetal. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei 74 Personen je km². Innerhalb der letzten Jahre blieb die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Grammetal unverändert: Durch die Zensur-Korrektur 2011 verringerte sich die Bevölkerungszahl zunächst von 6.663 Personen (31.12.2010) auf 6.509 Personen (31.12.2011), jeweils bezogen auf den Gebietsstand am 31.12.2020. Die Bevölkerungszahl aus dem Jahr 2011 blieb dann bis zum Jahr 2020 unverändert.

Die Zahl der in der Gemeinde Grammetal wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt aktuell (30.06.2020) bei 3.086 Personen, die Zahl der Arbeitslosen liegt bei 100 Personen. Die Gemeinde Grammetal weist aktuell 3.640 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf, davon entfallen 2.715 Arbeitsplätze auf den Dienstleistungsbereich (74,6%), 825 Arbeitsplätze auf das Produzie-

⁸ LEP 2025, aaO., S. 57.

rende Gewerbe (22,7%) und 100 Arbeitsplätze auf die Land- und Forstwirtschaft (2,7%). Im Bereich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ergibt sich für die Gemeinde Grammetal aktuell ein Pendlersaldo von 554 Personen.

Nach Angaben der Kreisverwaltung des Landkreises Weimarer Land befindet sich die Gemeinde Grammetal derzeit nicht in einer Haushaltssicherung nach § 53a ThürKO. Die relative Gewerbesteuerkraft der Gemeinde Grammetal – gemessen durch den positiven Steuermessbetrag je Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 – liegt mit rund 120 € je Einwohner über dem Durchschnittswert im Landkreis Weimarer Land (rund 100 € je Einwohner).

Innerhalb der Gemeinde Grammetal befinden sich zwei Standorte mit Handlungsoptionen. Ein neu zu entwickelnder Standort befindet sich im Ortsteil Utzberg. Ein weiterer neu zu entwickelnder Standort befindet sich zwischen den Ortsteilen Isseroda und Nohra. Diese beiden Standorte weisen insgesamt einer Fläche von 25,4 ha brutto auf. Die Handlungsoptionen lauten:

- W 15** Landgemeinde Grammetal | Utzberg Gewerbegebiet "Peterborn"
- W 16** Landgemeinde Grammetal | Erweiterung Gewerbegebiet Mönchenholzhausen
- W 17** Landgemeinde Grammetal | Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda
- W 18** Landgemeinde Grammetal | Erweiterungsfläche Niederzimmern
- W 19** Landgemeinde Grammetal | Neu-Erschließung Obernissa

Die Detailsteckbriefe der einzelnen Handlungsoptionen sind auf den nachfolgenden Seiten zu finden.

W 15 Landgemeinde Grammetal | Utzberg Gewerbegebiet "Peterborn"

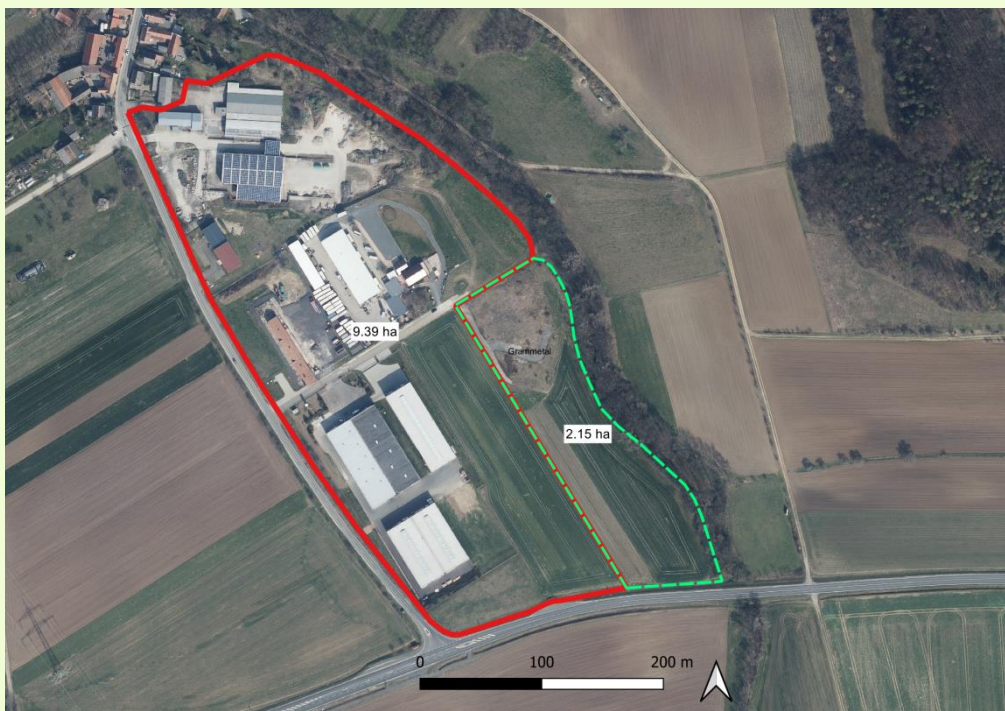


Abb. 303: Handlungsoption Utzberg GE "Peterborn", Quelle: eigene Darstellung

Lage	Am Peterborn, Utzberg 99428 Grammetal	
Größe	2,15 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 28 Utzberg GE "Peterborn"	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP, RPM Weißfläche	4
Ordnungsmaßnahmen	Ggf. zusätzliche Kosten durch neues Trennsystem (Abwasser)	4
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	3
Leistungsfähigkeit	HSK	2
Bedarf	Konkreter Bedarf, Erweiterung des Unternehmens	5
Punktwert		19

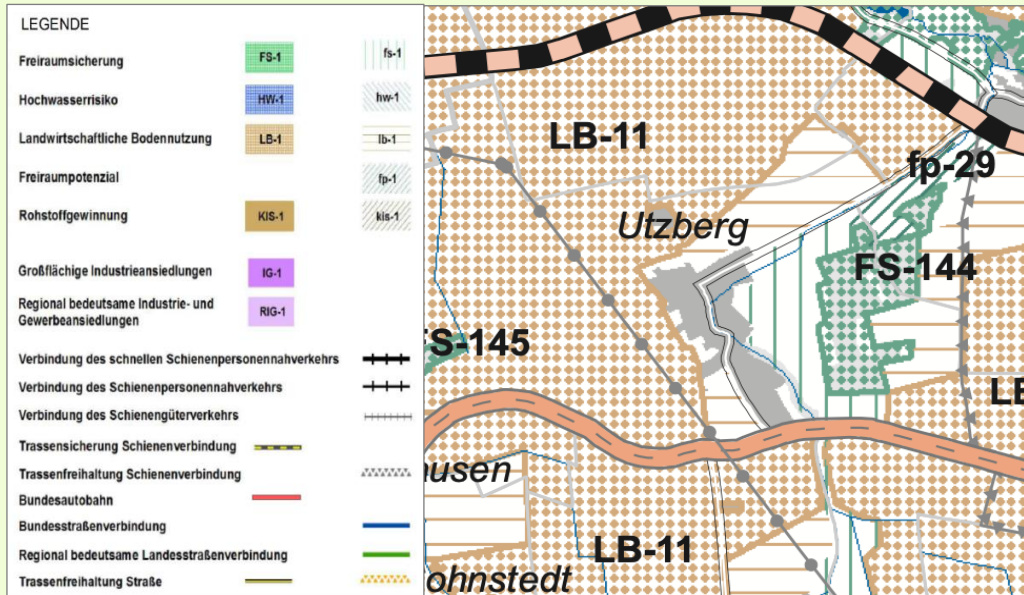


Abb. 304: Auszug Raumnutzungskarte / Utzberg GE "Peterborn"
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 305: Auszug Raumnutzungskarte / Utzberg GE "Peterborn"
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Die Handlungsoption W15 Grammetal OT Utzberg „GE Peterborn“ entsteht aus dem konkreten Erweiterungsbedarf der im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen. Im Gewerbegebiet sind derzeit 4 Unternehmen gewerblich tätig. Sämtliche Flächen sind im Gewerbegebiet vermarktet. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nur für das im Gebiet ansässige Unternehmen VIBRA auf dem firmeneigenen Grundstück. Die Landgemeinde Grammetal beabsichtigt eine Erweiterung des Gebietes, um den mittelfristigen Erweiterungsbedarf der Unternehmen im Gewerbegebiet vorausschauend abzusichern.

Die Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbegebietes ist durch die Bundesstraße, den Utzbach und das vorhandene Gewerbegebiet auf ca. 2,1 ha begrenzt.

Seitens des Unternehmens VIBRA wurde ein mittelfristiger Erweiterungsbedarf bestätigt.

Die verkehrstechnische Erschließung der Handlungsoption W15 Grammetal OT Utzberg „GE Peterborn“ kann vom bestehenden Gewerbegebiet aus erfolgen.

Die medientechnische Versorgung des neuen Standortes kann ebenfalls vom vorhandenen Gewerbegebiet aus erweitert werden. Hinsichtlich der erforderlichen Kapazitäten und deren Bereitstellung können im Gewerbeflächenentwicklungskonzept ohne planerische Grundlagen keine Aussagen gemacht werden.

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes soll die Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung des Gebietes auf den neuesten Stand der Technik entwickelt werden. Gegenwärtig abwassertechnische Entsorgung des Gebietes über eine Vollbiologie.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen als Siedlungsflächen ausgewiesen. Obwohl die Landgemeinde Grammetal kein Zentraler Ort ist, kann die Gewerbegebietserweiterung infolge Firmenerweiterungsbedarfs raumplanerisch befürwortet werden.

Für das Gebiet Grammetal OT Utzberg existiert kein Flächennutzungsplan.

Das Gewerbegebiet Grammetal OT Utzberg ist durch einen Bebauungsplan mit Rechtskraft im Jahr 1993 gesichert. Für die bauplanungsrechtliche Genehmigung der Handlungsoption W15 Grammetal OT Utzberg „GE Peterborn“ muss ein Bauleitverfahren eingeleitet und zur Rechtskraft geführt werden.

Für eine geordnete Entwicklung bedarf es der Flächenverfügbarkeit durch die Landgemeinde Grammetal.

Eine weitere Voraussetzung für die Umsetzung mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ GRW, Teil 2 ist eine Gewerbegebietserweiterung für mindestens zwei Unternehmen.

Im Rahmen der Gewerbegebietserweiterung sollen Flächen mit möglichen Altimmobiliengbeständen (z. Bsp. Fundamente) im Rahmen von Altlastenbeseitigungen mit entsorgt und die Bereiche entsprechend aufbereitet werden.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W15 Grammetal OT Utzberg „GE Peterborn“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W15 Grammetal OT Utzberg „GE Peterborn“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W15 Grammetal OT Utzberg „GE Peterborn“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Landgemeinde Grammetal

- Parallel dazu Aufstellung und Beschlussfassung eines Flächennutzungsplanes für Grammetal, speziell für den OT Utzberg bzw. bei kurzfristigerem Handlungsbedürfnis eine Abklärung der Erweiterungsmöglichkeit auf der Basis der erforderlichen Unternehmenserweiterungen über die Darstellung der Gewerbefläche Utzberg „GE Peterborn“ im ILEK VG Grammetal aus dem Jahr 2011 und der Darstellung der Fläche als Siedlungsfläche im RPM-Entwurf 2019
- Parallel dazu Durchführung eines B- Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Landgemeinde Grammetal für die zu entwickelnden Flächen und die Verlängerung der Erschließungsstraße einschließlich Wendemöglichkeit.
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation und des Baugrundes im Erweiterungsgebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung
- Prüfung des Abwasser- und Niederschlagswasseranschlusses im Rahmen der Neuverlegung eines Trennsystems im OT Utzberg in Zusammenarbeit mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen. Abklärung der Förderfähigkeit mit Mittelnder Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastensanierung (Entsorgung der Fundamente früherer Bebauung)
 - Baugrundgutachten, Munitionsbergung, Archäologische Untersuchungen der betroffenen Flächen (soweit erforderlich)
 - grundhafter Ausbau der erforderlichen verkehrstechnischen Erschließung
 - innere medientechnische Erschließung von Trinkwasser, Löschwasser, Abwasserentsorgung entsprechend den Entwicklungserfordernissen
 - äußere und innere Entflechtung des Mischsystems (aktuell Entsorgung des vorhandenen Gewerbegebietes in Vollbiologie) zum Anschluss an das neu zu errichtende Trennsystem in der Ortslage Utzberg
 - Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
-
- innere medientechnische Erschließung mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

Abb. 306: B-Plan „Gewerbegebiet Peterborn“, 1991

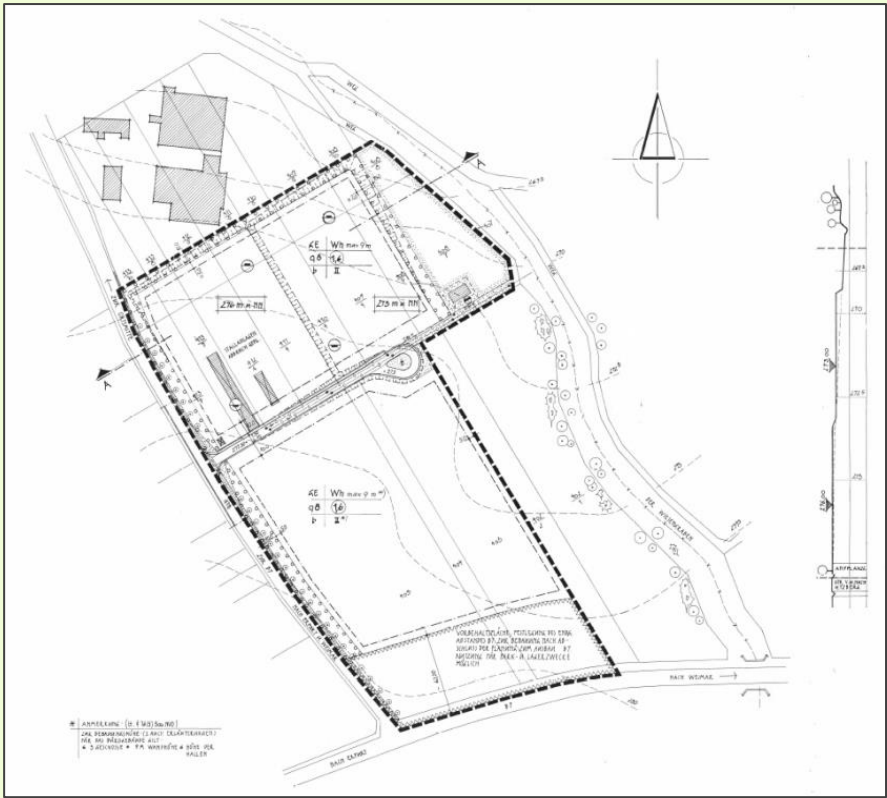


Abb. 307: Vor-Ort-Aufnahmen
Utzberg GE "Peterborn"



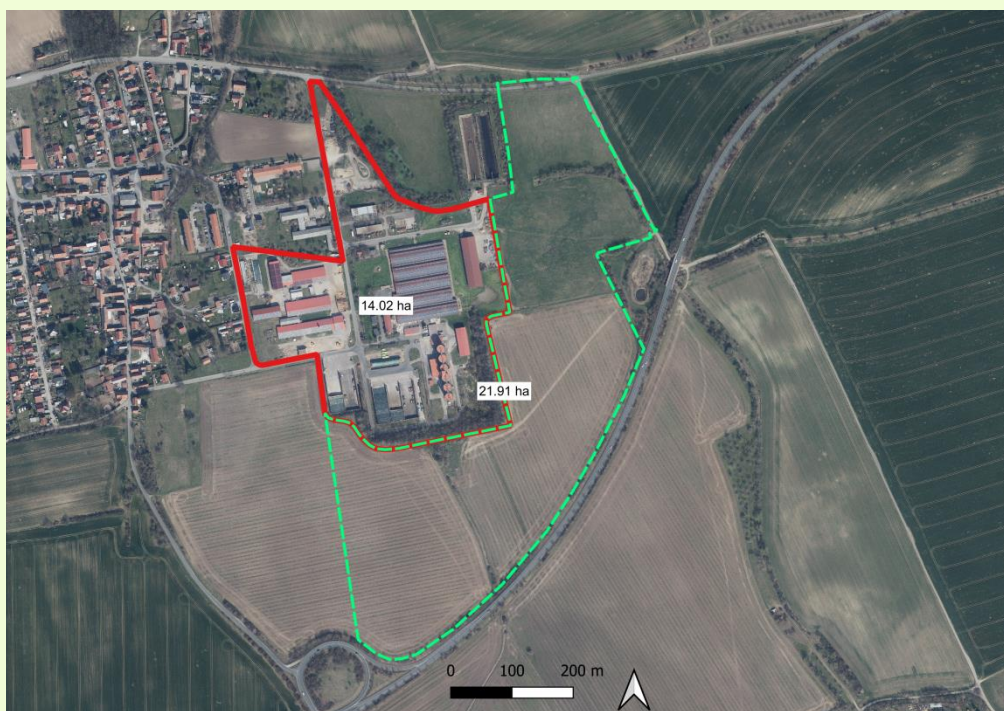
W 16 Landgemeinde Grammetal | Erweiterung Wirtschaftsstandort Mönchenholzhausen


Abb. 308: Handlungsoption Erweiterung Mönchenholzhausen, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Erfurter Straße, Mönchenholzhausen 99198 Grammetal	
Größe	21,91 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 31 Wirtschaftsstandort Mönchenholzhausen	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP, RPM Vorbehaltsfläche Landwirtschaftliche Bodennutzung	1
Ordnungsmaßnahmen	Landwirtschaft, Geländeregulierung	3
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	2
Bedarf	gute verkehrliche Anbindung, akt. Anfrage	3
Punktwert		11
Maßnahme wird nicht empfohlen !		

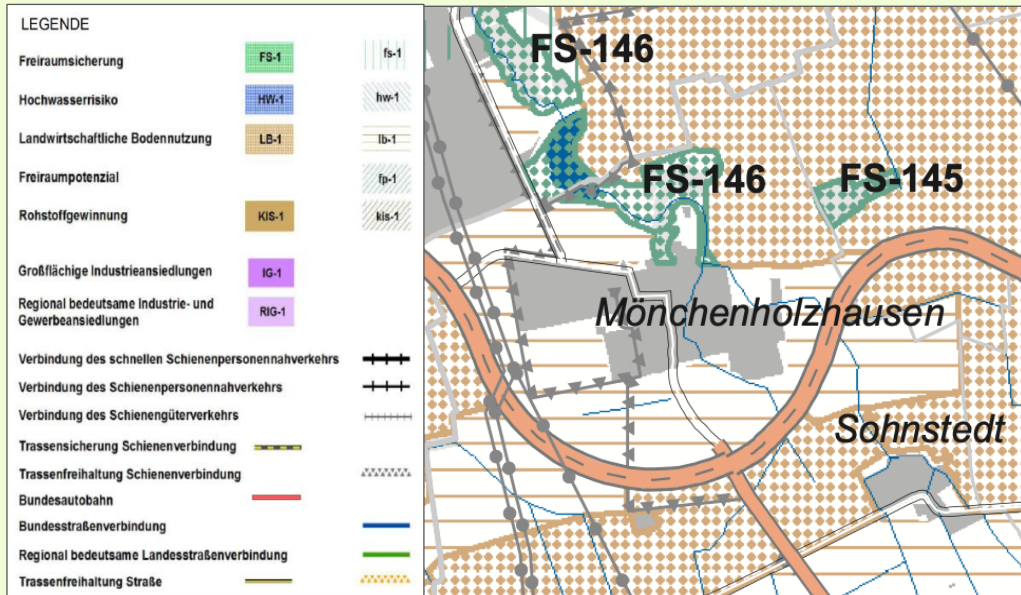


Abb. 309: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Mönchenholzhausen
Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 310: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Mönchenholzhausen
Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Die Handlungsoption W16 Grammetal „Erweiterung Wirtschaftsstandort Mönchenholzhausen“ wurde im Vorort-Gespräch mit der Landgemeinde Grammetal vorgeschlagen und resultiert aus den Überlegungen zur möglichen Nachnutzung gegenwärtig genutzter landwirtschaftsbetrieblicher Anlagen in Mönchholzhausen und der Nähe zur Bundesstraße B7, der Autobahnabfahrt Vieselbach und dem Einzugsbereich des Oberzentrums Erfurt.

Zielstellung war die Entwicklung einer 22 ha großen Gewerbefläche.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen als Vorbehaltsflächen Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen. Die Landgemeinde Grammetal ist kein Zentraler Ort. Eine Unternehmenserweiterungsabsicht vorhandener gewerblicher Betriebe im untersuchten Gebiet kann nicht festgestellt werden.

Im Flächennutzungsplan Mönchenholzhausen aus dem Jahr 2000 sind keine Gewerbeflächen ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan für die landwirtschaftsbetrieblichen Flächen existiert nicht.

Eine verkehrstechnische und medientechnische Erschließung des zu entwickelnden Standortes ist nicht vorhanden.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W16 Grammetal „Erweiterung Wirtschaftsstandort Mönchenholzhausen“ nicht die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land. Ein Entwicklungsbedarf für diese Fläche wird aus nachfolgenden Gründen nicht gesehen:

- Die Gemeinde Grammetal ist kein zentraler Ort
- Das Gebiet entspricht nicht den raumplanerischen Zielsetzungen von RPM 2019, dem Flächennutzungsplan und etwaigen Erweiterungserfordernissen vorhandener ortsansässiger Gewerbebetriebe
- Der Bedarf und die Genehmigungsfähigkeit für eine Entwicklung eines Gebietes in dieser Größe kann in der Gewerbeflächenbedarfsuntersuchung an dieser Stelle in der Landgemeinde nicht begründet werden

Die Entwicklung dieses Gebietes wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept nicht empfohlen.

Im Ergebnis dieser Empfehlung hat die Landgemeinde die Absicht zur Entwicklung dieses Gebietes widerrufen.

*Abb. 311: Vor-Ort-Aufnahmen
Erweiterung GE
Mönchenholzhausen*



W 17 Landgemeinde Grammetal | Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda



Abb. 312: Handlungsoption Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Am Troistedter Weg / Nohraer Weg, Nohra-Isseroda, 99428 Grammetal	
Größe	23,25 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 26 GE Nohra, Nr. 27 GI Nohra und Nr. 29 Gewerbe- und Mischgebiet Isseroda	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP, RPM Vorbehaltsfläche Landwirtschaftliche Bodennutzung	1
Ordnungsmaßnahmen	Erschließung teilweise nutzbar	4
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	2
Bedarf	Gute verkehrliche Anbindung, Erweiterung GI Nohra, Vermeidung Ortsdurchfahrt	4
Punktwert		13
27,62 ha der von der Gebietskörperschaft vorgeschlagenen Fläche wird nicht berücksichtigt		

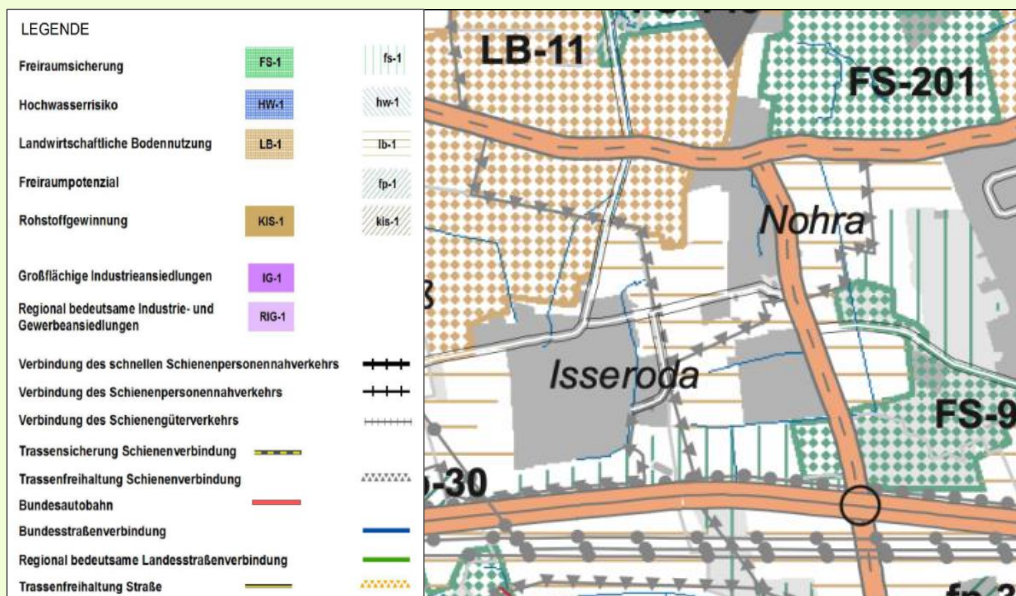


Abb. 313: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 314: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Die Handlungsoption W17 Grammetal „Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda“ wurde im Vorort-Gespräch mit der Landgemeinde Grammetal vorgeschlagen. Zielstellung der Gemeinde Grammetal war die Entwicklung einer 50,87 ha großen Gewerbefläche zwischen dem GE und MI Isseroda, dem GI Nohra und dem GE Nohra.

Begründet wird die Entwicklung der Fläche mit anhaltenden Nachfragen von Investoren für Gewerbeflächen im Raum Erfurt, Weimar, der durch die Oberzentren und die vorhandenen Gewerbegebiete in der Landgemeinde nicht zufriedenstellend bedient werden kann. Gemäß den aktuellsten Belegungsstatistiken der Gewerbegebiete in der Landgemeinde Grammetal stehen nachfolgende Gewerbeflächen für eine Vermarktung zur Verfügung:

- GE U.N.O.: Nettofläche: 148,31 ha; freie vermarktbar Fläche: 1,99 ha
- GI Nohra: Nettofläche: 7,22 ha; freie vermarktbar Fläche: 0 ha
(7,22ha z.Zt. Leerstand in Privateigentum; kein Zugriff der Kommune für Vermarktung)
- GE Nohra: Nettofläche: 10,86 ha; freie vermarktbar Fläche: 4,82 ha
- GE Utzberg: Nettofläche: 6,64 ha; freie vermarktbar Fläche: 0 ha
- GE MI Isseroda: Nettofläche: 22,10 ha; freie vermarktbar Fläche: 0,66 ha
- GE Sohnstedt: Nettofläche: 2,15 ha; freie vermarktbar Fläche: 0 ha

Aus der Statistik über Anfragen von Investoren der Gemeinde Grammetal konnten ca. 17 ha Flächenbedarf in den letzten Jahren nicht befriedigt werden.

Ein weiterer positiver Aspekt einer Verbindung der vorhandenen Gewerbebestandorte mit einer Erweiterungsfläche ist die Entlastung der Ortslage Nohra von Schwerlastverkehr von und zum GE und MI Isseroda.

Obwohl die Gemeinde Grammetal kein zentraler Ort ist, wird die Erweiterung von Gewerbeflächen in diesem an der BAB 4 gelegenen Gebiet zwischen den Oberzentren Erfurt und Weimar empfohlen. Eine Ausweisung entsprechender Gewerbeflächen im Territorium der Oberzentren gestaltet sich zunehmend schwerer.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen als Vorbehaltsflächen Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen. Die Landgemeinde Grammetal ist kein Zentraler Ort. Eine Unternehmenserweiterungsabsicht vorhandener gewerblicher Betriebe im untersuchten Gebiet ist zukünftig zu erwarten.

Ein Flächennutzungsplan ist für das betreffende Gebiet nicht vorhanden. Bebauungspläne für die aufgeführten Bestandsgebiete existieren.

Im Gebiet der Handlungsoption befindet sich ein Flächennaturdenkmal.

Eine verkehrstechnische und medientechnische Erschließung des zu entwickelnden Standortes ist nicht vorhanden.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

In Abwägung aller Kriterien für eine zukünftige Entwicklung dieser Handlungsoption wird eine deutlich verkleinerte Fläche in der Größenordnung des bisherigen unbefriedigten Ansiedlungsbedarfes zwischen den bestandskräftigen Gewerbeflächen GE und MI Isseroda, dem GI Nohra und dem GE Nohra in einer Größe von 23,25 ha vorgeschlagen. Betrachtet wird somit nur der Bereich zwischen den Bestandsgebieten. Das ausgewiesene Flächennaturdenkmal liegt außerhalb des Erweiterungsgebietes.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W17 Grammetal „Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W17 Grammetal „Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W17 Grammetal „Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Landgemeinde Grammetal

- Parallel dazu Aufstellung und Beschlussfassung eines Flächennutzungsplanes für Grammetal, speziell für die OT Nohra und Isseroda bzw. bei kurzfristigerem Handlungsbedürfnis eine Abklärung der Erweiterungsmöglichkeit auf der Basis der erforderlichen Unternehmenserweiterungen in den Bestandsgebieten
- Parallel dazu Durchführung eines B- Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Landgemeinde Grammetal für die zu entwickelnden Flächen
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation und des Baugrundes im Erweiterungsgebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastensanierung Baugrundgutachten, Munitionsbergung, Archäologische Untersuchungen der betroffener Flächen (soweit erforderlich)
- grundhafter Ausbau der erforderlichen äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung
- äußere und innere medientechnische Erschließung von Trinkwasser, Löschwasser, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserentsorgung entsprechend den Entwicklungserfordernissen
- Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben

Äußere und innere medientechnische Erschließung mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

Abb. 315: Übersichtsplan
Gemeinde Nohra, 1991

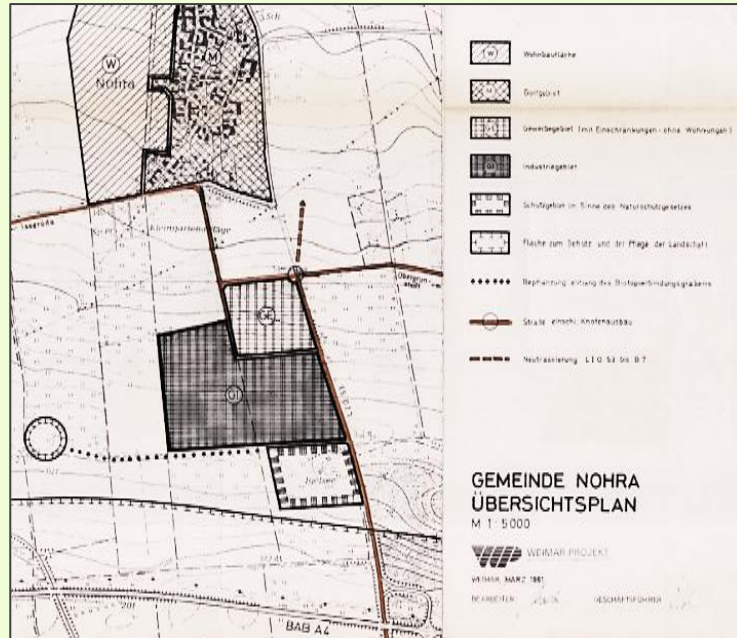
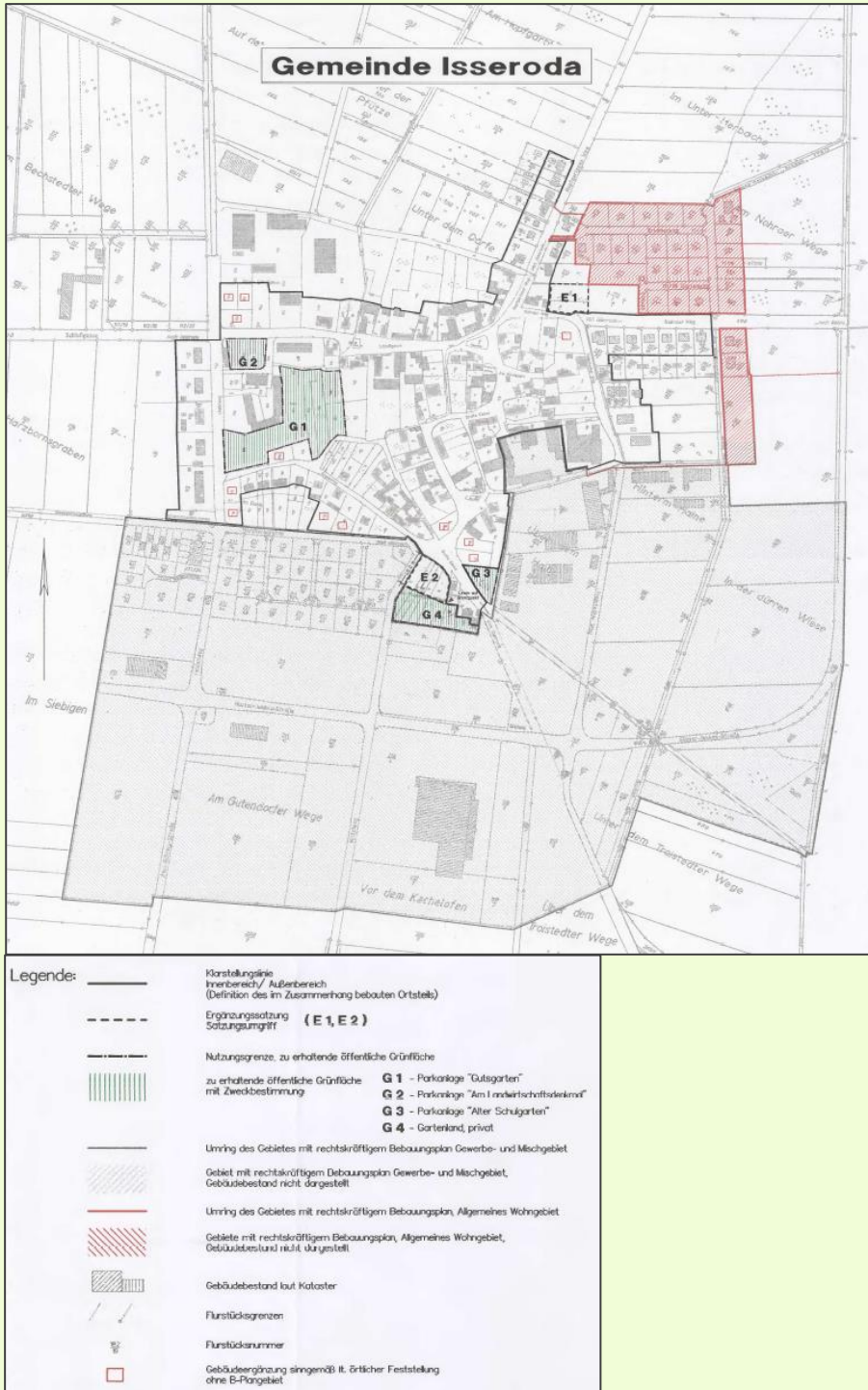


Abb. 316: B-Plan „Industriegebiet Nohra“, 1991



Abb. 317: Satzungsentwurf Gemeinde Isseroda, 2007



*Abb. 318: Vor-Ort-Aufnahmen
Erweiterungsfläche
Nohra-Isseroda*



W 18 Landgemeinde Grammetal | Erweiterungsfläche Niederzimmern

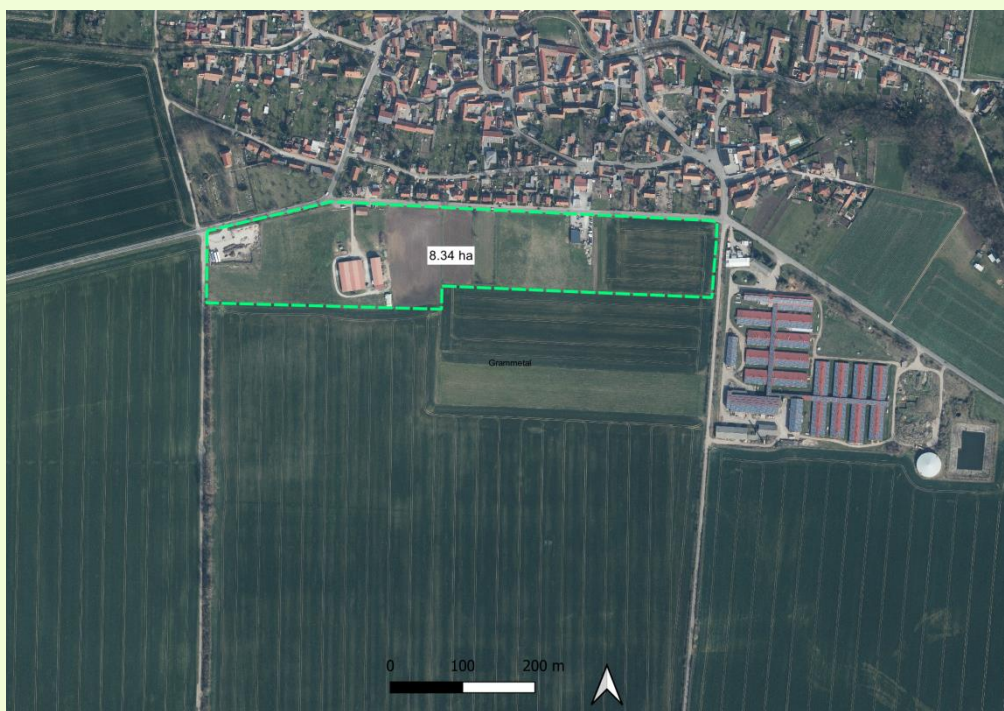


Abb. 319: Handlungsoption Erweiterungsfläche Niederzimmern, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Vieselbacher Straße, Niederzimmern 99428 Grammetal	
Größe	8,34 ha brutto	
Handlungsoption	Neu-Erschließung	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP Änderung, RPM 2011 Vorrang Landwirtschaft. Bodennutzung / RPM Entwurf 2019 Weißfläche	3
Ordnungsmaßnahmen	Landwirtschaft, gute Erschließung	3
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	2
Bedarf	Akt.-Anfrage , keine überregionale Anbindung	1
Punktwert		11
Maßnahme wird nicht empfohlen !		

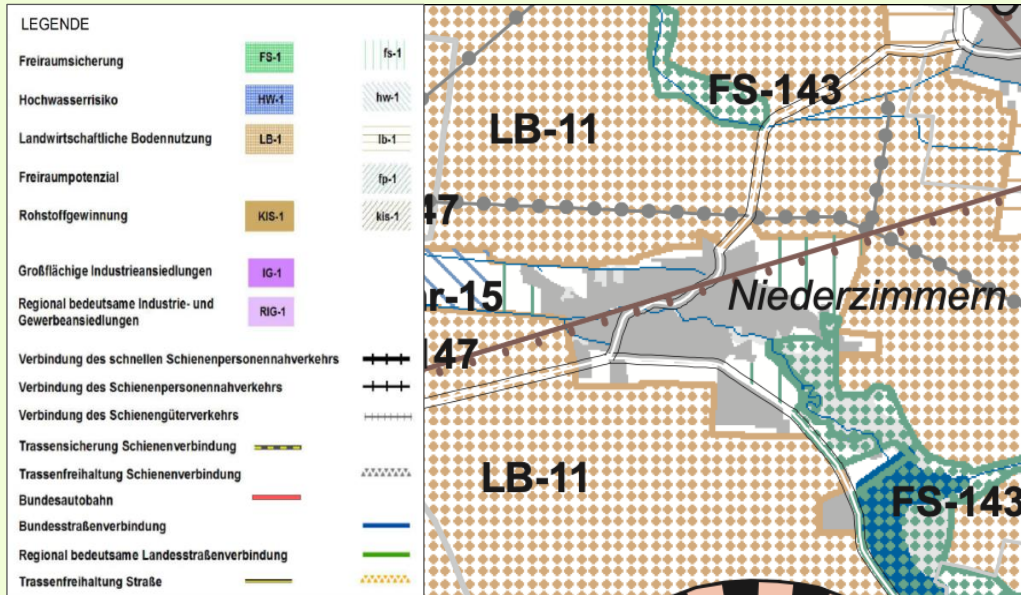


Abb. 320: : Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterungsfläche Niederzimmern
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

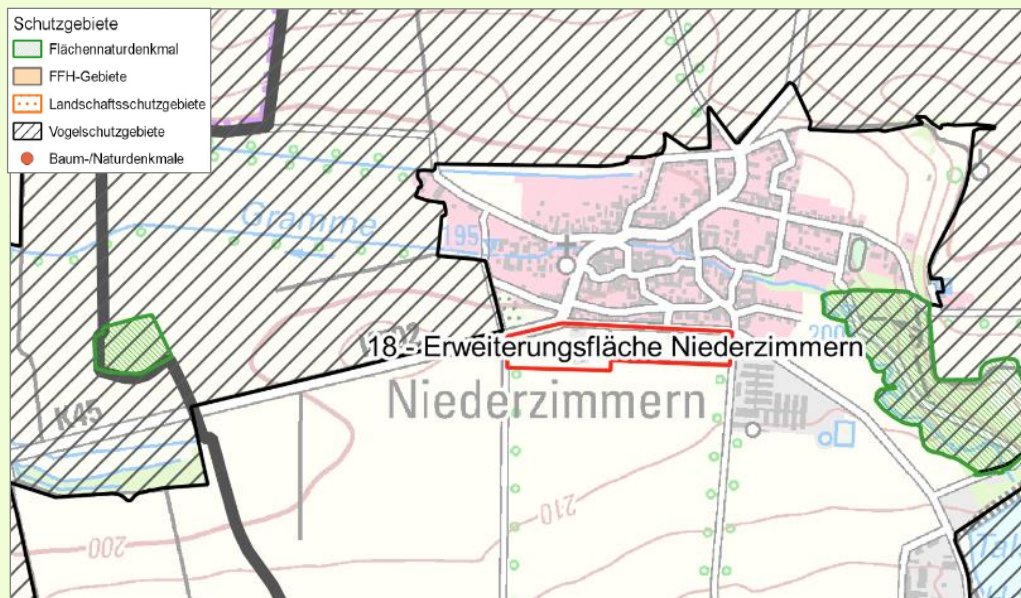


Abb. 321: : Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterungsfläche Niederzimmern
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Die Handlungsoption W18 Grammetal „Erweiterungsfläche Niederzimmern“ wurde im Vorort-Gespräch mit der Landgemeinde Grammetal vorgeschlagen und resultiert aus den Überlegungen zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen, angrenzend an vorhandene landwirtschaftliche Betriebsanlagen in der Ortschaft Niederzimmern, zur Befriedigung des anhaltend zahlreichen Investitionsanfragen im Gebiet der Landgemeinde Grammetal. Das Gebiet der Landgemeinde Grammetal liegt zwischen den Oberzentren Erfurt und Weimar. Es ist durch seine Lage an der BAB 4 sehr attraktiv für Investoren.

Zielstellung der Landgemeinde Grammetal war die Entwicklung einer 22 ha großen Gewerbefläche.

Im RPM 2011 sind die zu entwickelnden Flächen als Vorrangflächen Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen. Im RPM-Entwurf 2019 sind diese als Weißflächen ausgewiesen. Die Landgemeinde Grammetal ist kein Zentraler Ort. Eine Unternehmenserweiterungsabsicht vorhandener gewerblicher Betriebe im untersuchten Gebiet kann nicht festgestellt werden.

Es gibt einen Flächennutzungsplan mit Rechtskraft im Jahr 2001

Ein Bebauungsplan für die zu entwickelnden Flächen existiert nicht.

GE-Flächen für Gewerbeunternehmen existieren in der Ortslage Niederzimmern nicht. Ein Erweiterungsbedarf ansässiger Gewerbebetriebe an dieser Stelle kann nicht nachgewiesen werden.

Eine verkehrstechnische und medientechnische Erschließung des zu entwickelnden Standortes ist nicht vorhanden.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W18 Grammetal „Erweiterungsfläche Niederzimmern“ nicht die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land. Ein Entwicklungsbedarf für diese Fläche wird aus nachfolgenden Gründen nicht gesehen:

- Die Gemeinde Grammetal ist kein zentraler Ort
- Das Gebiet entspricht nicht den raumplanerischen Zielsetzungen von RPM 2019, dem Flächennutzungsplan und etwaigen Erweiterungserfordernissen vorhandener ortsansässiger Gewerbebetriebe
- Der Bedarf und die Genehmigungsfähigkeit für eine Entwicklung eines Gebietes in dieser Größe kann in der Gewerbeflächenbedarfsuntersuchung an dieser Stelle in der Landgemeinde nicht begründet werden

Die Entwicklung dieses Gebietes wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept nicht empfohlen.

*Abb. 322: Vor-Ort-Aufnahmen
Erweiterungsfläche
Niederzimmern*



W 19 Landgemeinde Grammetal | Neu-Erschließung Obernissa

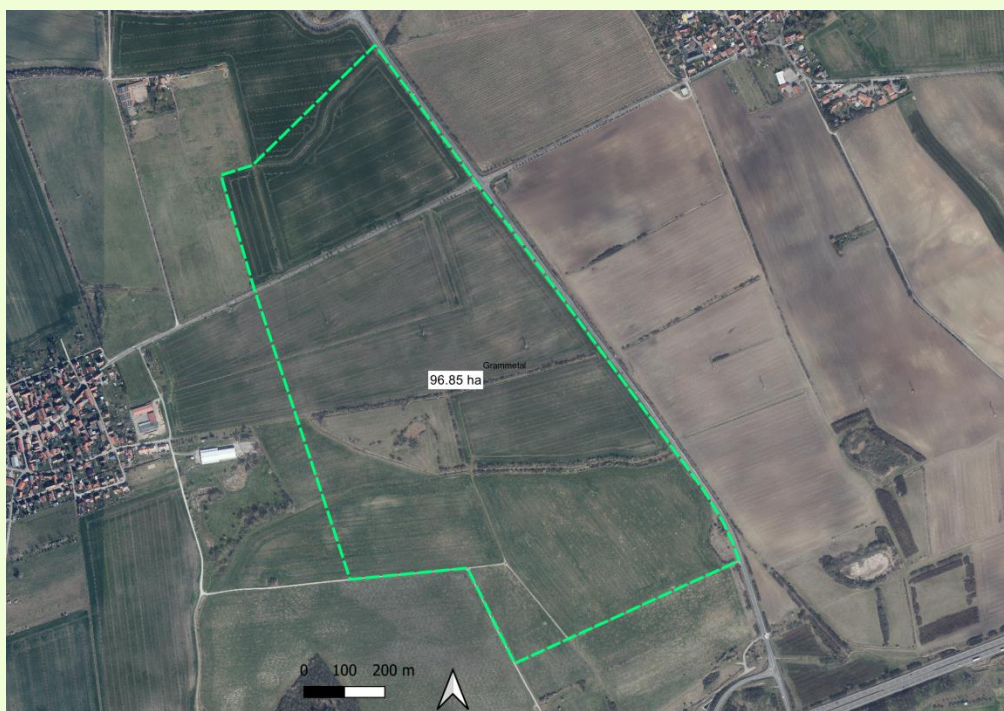


Abb. 323: Handlungsoption Neu-Erschließung Obernissa, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Westlich Obernissa / Östlich L 1056, 99198 Grammetal	
Größe	96,85 ha brutto	
Handlungsoption	Neu-Erschließung	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP, RPM Vorbehalt + Vorrang Landwirtsch. Bodennutzung, Vorrang Freiraumnutzung	1
Ordnungsmaßnahmen	Landwirtschaft, gute Erschließung	3
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	2
Bedarf	gute Anbindung, aber Freileitung	3
Punktwert		11
Maßnahme wird nicht empfohlen !		

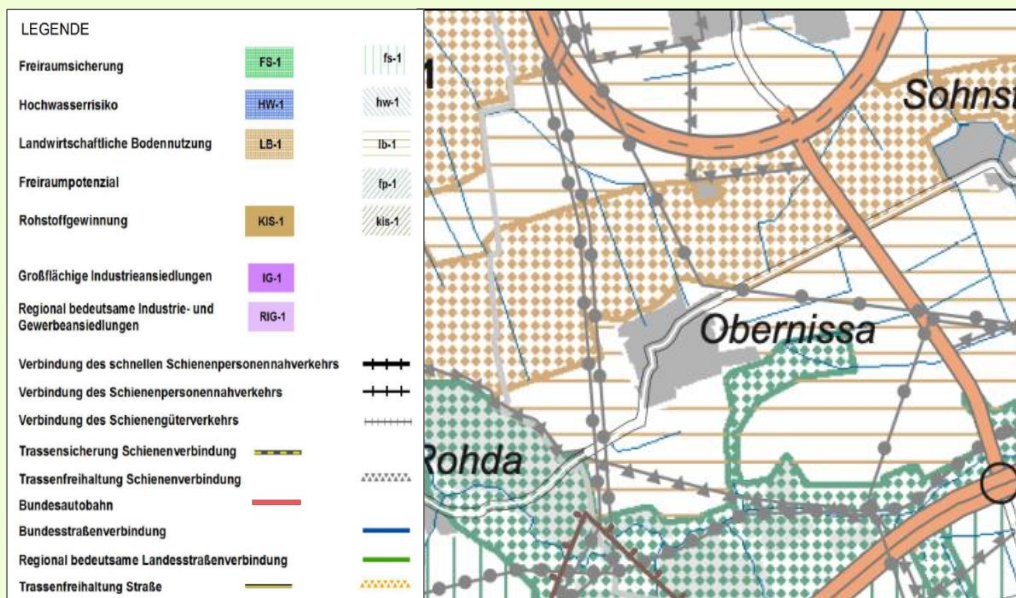


Abb. 324: Auszug Raumnutzungskarte / Neu-Erschließung Obernissa
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 325: Auszug Raumnutzungskarte / Neu-Erschließung Obernissa
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Die Handlungsoption W19 Grammetal „Neuerschließung Obernissa“ wurde im Vorort-Gespräch mit der Landgemeinde Grammetal vorgeschlagen und resultiert aus den Überlegungen zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen in der Landgemeinde Grammetal zwischen den Ortschaften Obernissa, Mönchholzhausen und Sohnstedt im unmittelbaren Umfeld zum Oberzentrum Erfurt. Die Landgemeinde möchte die neuen Industrie- und Gewerbeflächen zur Befriedigung der anhaltend zahlreichen Investitionsanfragen im Gebiet Grammetal erschließen. Sie sind durch ihre Lage zwischen der BAB 4, dem Autobahzubringer zwischen BAB4 und B7 sowie der B7 sehr attraktiv für Investoren.

Zielstellung der Landgemeinde Grammetal war die Entwicklung einer 96,85 ha großen Gewerbefläche.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen teilweise als Vorrangflächen Landwirtschaftliche Bodennutzung, als Vorbehaltsflächen Landwirtschaftliche Bodennutzung und als Vorrangflächen Freiraumsicherung ausgewiesen. Die Landgemeinde Grammetal ist kein Zentraler Ort. Eine Unternehmenserweiterungsabsicht vorhandener gewerblicher Betriebe im untersuchten Gebiet kann nicht festgestellt werden.

Es gibt einen Flächennutzungsplan mit Rechtskraft im Jahr 2000. Ein Bebauungsplan für die zu entwickelnden Flächen existiert nicht.

GE-Flächen für Gewerbeunternehmen existieren in der Ortslage Obernissa nicht. Ein Erweiterungsbedarf ansässiger Gewerbebetriebe an dieser Stelle kann nicht nachgewiesen werden.

Eine verkehrstechnische und medientechnische Erschließung des zu entwickelnden Standortes ist nicht vorhanden.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Das Gebiet wird durch zwei Hochspannungsfreileitungen durchschnitten.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W19 Grammetal „Neuerschließung Obernissa“ nicht die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land. Ein Entwicklungsbedarf für diese Fläche wird aus nachfolgenden Gründen nicht gesehen:

- Die Gemeinde Grammetal ist kein zentraler Ort
- Das Gebiet entspricht nicht den raumplanerischen Zielsetzungen von RPM 2019, dem Flächennutzungsplan und etwaigen Erweiterungserfordernissen vorhandener ortsansässiger Gewerbebetriebe
- Der Bedarf und die Genehmigungsfähigkeit für eine Entwicklung eines Gebietes in dieser Größe kann in der Gewerbeflächenbedarfsuntersuchung an dieser Stelle in der Landgemeinde nicht begründet werden

Die Entwicklung dieses Gebietes wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept nicht empfohlen.

*Abb. 326: Vor-Ort-Aufnahmen
Neu-Erschließung Obernissa*



6.3.6 Einheitsgemeinde Bad Sulza

Die Stadt Bad Sulza als flächen- und bevölkerungsmäßig größter Teil der Einheitsgemeinde ist ein staatlich anerkanntes Heilbad und füllt die Funktion eines Grundzentrums aus. Neben der Kernstadt, in der sich der Siedlungs- und Versorgungskern mit den zentralörtlichen Funktionen befindet, gehören zehn weitere Ortsteile zur Stadt Bad Sulza. Als Einheitsgemeinde übernimmt Bad Sulza Verwaltungsfunktionen auch für die Gemeinden Eberstedt, Großheringen, Niedertrebra, Obertrebra, Rannstedt und Schmiedehausen. In gewerblich-industrielle Hinsicht nimmt die Gemeinde Großheringen in der Einheitsgemeinde Bad Sulza eine besondere Rolle ein.



Abb. 327: Einheitsgemeinde Bad Sulza

Die Erreichbarkeit von Bad Sulza, insbesondere der Kernstadt, ist eingeschränkt. Die Entfernung der Kernstadt zur A 9 beträgt 23 km und zur A 4 25 km (jeweils Luftlinie). Lediglich die Ortsteile Reisdorf und Wickerstedt sind über eine direkte Anbindung an die B 87 etwas besser straßenverkehrsseitig erreichbar. Eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr besteht über die Pfefferminzbahn von Straußfurt nach Großheringen mit Haltestellen in Auerstedt und Bad Sulza Nord. Allerdings ist der Schienenverkehr auf der Pfefferminzbahn aus wirtschaftlichen Gründen erheblich eingeschränkt. Für den Gütertransport der in Bad Sulza ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe spielt diese Schienenverkehrsverbindung keine Rolle.

Etwas günstiger ist die Verkehrsanbindung der Gemeinde Großheringen. Über die L 203 kann die B 87 schnell erreicht werden, von wo die Anschlussstelle Weißenfels an der A 9 etwa 20 km entfernt liegt. Zudem quert die Verbindung des öffentlichen Schienenpersonennahverkehrs Erfurt-Weimar-Naumburg-Halle(Saale) das Gemeindebiet mit einem Haltepunkt am Bahnhof Großheringen, der zugleich Anfangs- bzw. Endpunkt der Pfefferminzbahn ist. Für die in Großheringen ansässigen Unternehmen spielt die Schienenverkehrsanbindung eine untergeordnete Rolle.

Auf einer Fläche von 91,1 km² wohnen aktuell (31.12.2020) 7.678 Personen in der Stadt Bad Sulza. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei 84 Personen je km². Innerhalb der letzten Jahre ging die Bevölkerungszahl in der Stadt Bad Sulza leicht zurück: Durch die Zensur-Korrektur 2011 verringerte sich die Bevölkerungszahl zunächst von 8.070 Personen (31.12.2010) auf 7.838 Personen (31.12.2011), jeweils bezogen auf den Gebietsstand am 31.12.2020. Danach verringerte sich die Bevölkerungszahl in der Stadt Bad Sulza weiter leicht, und zwar bis zum 31.12.2020 um insgesamt 2%.

Deutlich kleiner ist die Gemeinde Großheringen: Auf einer Fläche von 6 km² wohnen aktuell (31.12.2020) 649 Personen. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei 108 Personen je km². Innerhalb der letzten Jahre ist die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Großheringen weitgehend stabil geblieben: Am 31.12.2011 wohnten in Großheringen 680 Personen, 31 mehr als am 31.12.2020.

Die Zahl der in der Stadt Bad Sulza wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt aktuell (30.06.2020) bei 3.168 Personen, die Zahl der Arbeitslosen liegt bei 185 Personen. Die Stadt Bad Sulza weist aktuell 1.501 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf, davon entfallen 1.148 Arbeitsplätze auf den Dienstleistungsbereich (76,5%), 281 auf das Produzierende Gewerbe (18,7%) und 72 auf die Land- und Forstwirtschaft (4,8%). Im Bereich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ergibt sich für die Stadt Bad Sulza aktuell ein Pendlersaldo von -1.667 Personen.

Nach Angaben der Kreisverwaltung des Landkreises Weimarer Land befindet sich die Stadt Bad Sulza derzeit nicht in einer Haushaltssicherung nach § 53a ThürKO. Die relative Gewerbesteuerkraft der Stadt Bad Sulza – gemessen durch den positiven Steuermessbetrag je Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 – liegt mit rund 35 € je Einwohner unter dem Durchschnittswert im Landkreis Weimarer Land (rund 100 € je Einwohner).

Der Gemeinde Großheringen kommt eine besondere Bedeutung im Bereich des Produzierenden Gewerbes zu. Die Gemeinde Großheringen weist aktuell (30.06.2020) 950 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf, die weitgehend auf das Produzierende Gewerbe entfallen. Dagegen wohnen in der Gemeinde Großheringen aktuell lediglich 287 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 15 Personen sind arbeitslos. Der Pendlersaldo beträgt also 663 Personen. Diese Bedeutung spiegelt sich auch bei den Gewerbesteuereinnahmen wider: In der Gemeinde Großheringen liegt die relative Gewerbesteuerkraft - gemessen durch den positiven Steuermessbetrag je Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 – mit rund 4.300 € je Einwohner sehr deutlich über dem Durchschnittswert im Landkreis Weimarer Land (rund 100 € je Einwohner).

Innerhalb der Einheitsgemeinde Bad Sulza befinden sich zwei Standorte mit Handlungsoptionen. Ein neu zu entwickelnder Standort befindet sich im Ortsteil Reisdorf der Stadt Bad Sulza. Ein weiterer neu zu entwickelnder Standort befindet sich in der Gemeinde Großheringen. Diese beiden Standorte weisen insgesamt einer Fläche von 33,9 ha brutto auf. Die Handlungsoptionen lauten:

W 20 Landgemeinde Bad Sulza | Erweiterung GE/GI Reisdorf "Am Seenabach"

W 21 Landgemeinde Bad Sulza | Gewerbegebiet Kleinromstedt

W 22 Landgemeinde Bad Sulza | Großheringen, Erweiterung "Am Mühlholze"

Die Detailsteckbriefe der einzelnen Handlungsoptionen sind auf den nachfolgenden Seiten zu finden.

W 20 Landgemeinde Bad Sulza | Erweiterung GE/GI Reisdorf "Am Seenabach"



Abb. 328: Handlungsoption Erweiterung GE/GI Reisdorf "Am Seenabach", Quelle: eigene Darstellung

Lage	Schenkweg / Seenabach, Reisdorf 99518 Bad Sulza	
Größe	11,57 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 32 GE/GI Reisdorf "Am Seenabach"	
Bauplanungsrecht	B-Plan nicht rechtskräftig, FNP, RPM Weißfläche	3
Ordnungsmaßnahmen	Geringer Erschließungsaufwand	4
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	4
Bedarf	Gute verkehrliche Anbindung, akt. Anfrage	4
Punktwert		17

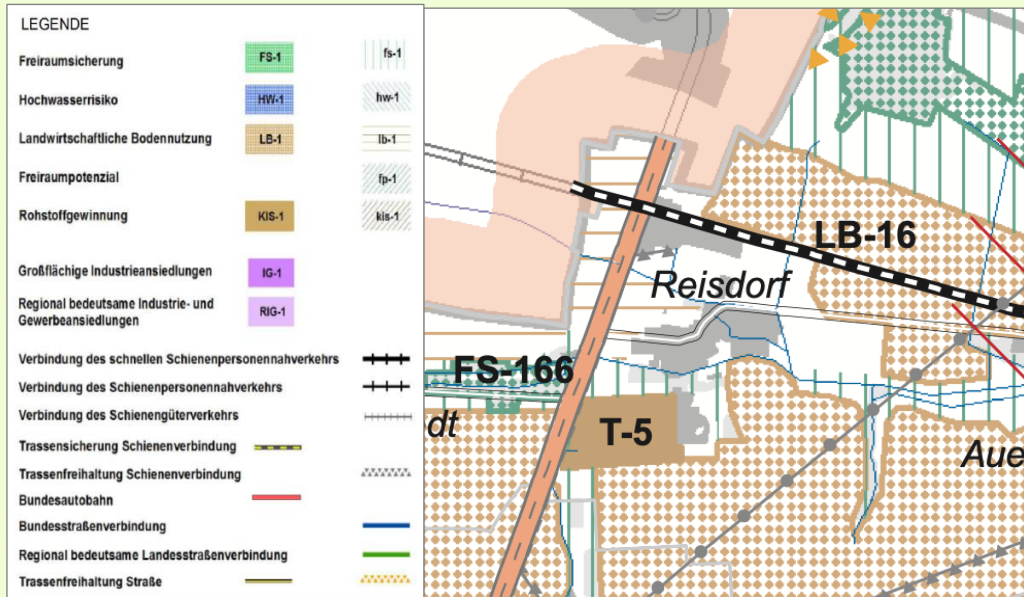


Abb. 329: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung GE/GI Reisdorf "Am Seenabach"
Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

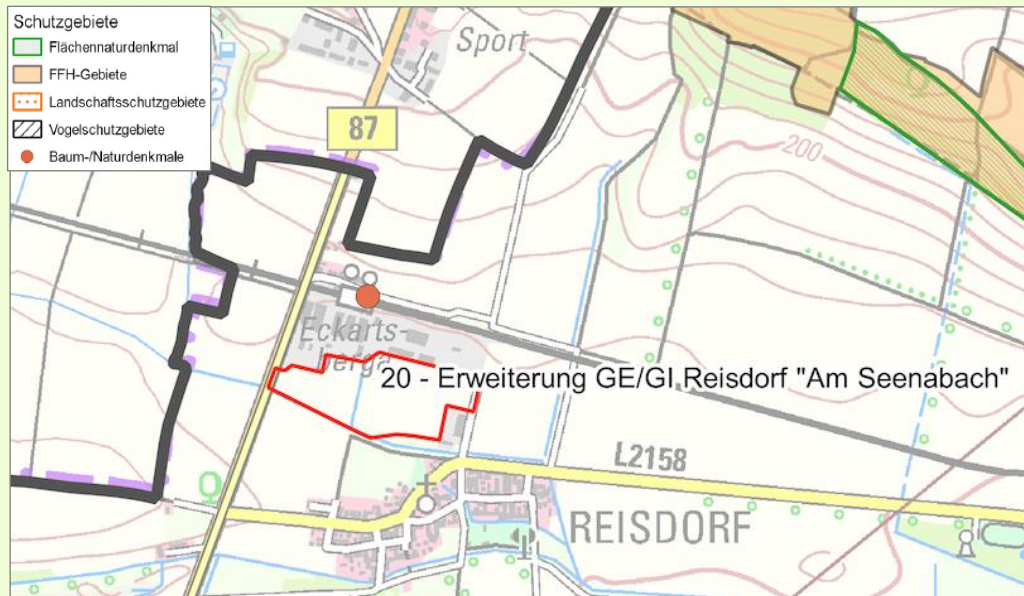


Abb. 330: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung GE/GI Reisdorf "Am Seenabach"
Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet GE/GI Reisdorf „Am Seenabach“ ist ein Altstandort. Er wurde in einem Bebauungsplanverfahren im Jahr 1995 entwickelt und vom damaligen Gemeinderat Reisdorf per Satzungsbeschluss beschlossen. Der Bebauungsplan wurde jedoch zu keiner Zeit ordnungsgemäß veröffentlicht und erlangte somit bis zum heutigen Tage keine Rechtskraft.

Das Gebiet des damaligen Bebauungsplanes ist nur teilweise mit Unternehmen besiedelt, welche vorwiegend landwirtschaftliche Produkte der Pflanzenproduktion einlagern und vermarkten. Weitere gewerbliche Ansiedlungen sind Kleinstunternehmen der Metall- und Baubranche.

Das Gebiet wird durch 2 Erschließungsstraßen von der Ortslage Reisdorf und von der B87 aus erschlossen.

Die großflächigen unbebauten Flächen des ursprünglich vom Bebauungsplan abgedeckten Gebietes sind verkehrstechnisch und medientechnisch nicht erschlossen. Diese Flächen können über die vorhandenen Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes erschlossen werden, so dass eine äußere verkehrstechnische Erschließung ohne größere Aufwendung machbar ist.

Ein Flächennutzungsplan der Landgemeinde für dieses Gebiet existiert nicht. Aus dem Jahr 1990 gibt es lediglich einen Aufstellungsbeschluss.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die Flächen als Weißflächen ausgewiesen. Ein Änderungsverfahren zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen ist nicht erforderlich.

Die Stadt Bad Sulza als Kur- und Weinstadt ist ein staatlich anerkanntes Heilbad. Eine mögliche Entwicklung von Gewerbeflächen in der Stadt Bad Sulza kollidiert mit dem staatlich anerkannten Heilbad und wird deshalb vom Stadtrat nicht beabsichtigt.

Um jedoch im Gebiet der Landgemeinde Bad Sulza ein Angebot an einer Gewerbefläche vorhalten zu können wird eine maßvolle Entwicklung des GE/GI Reisdorf „Am Seenabach“ in einer Größenordnung von 11,6 ha empfohlen.

Bauplanungsrecht sollte der Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 überarbeitet und von ursprünglich 36 ha auf ca. 22 ha verkleinert werden (10,8 ha Bestand und 11,6 ha Neuerschließung) Auf dieser Basis sollte der Bebauungsplan fortgeschrieben und zur Rechtskraft gebracht werden.

Die medientechnische Erschließung muss hinsichtlich der Nutzung der Kapazitäten der Bestandgebiete untersucht werden.

Die Grundstücksverfügbarkeit durch die Kommune, als eine Voraussetzung für die Förderfähigkeit mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2, muss zeitnah umgesetzt werden. Gegenwärtig werden diese Flächen für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme GE/GI Reisdorf „Am Seenabach“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W20 Bad Sulza Erweiterung GE/GI Reisdorf „Am Seenabach“

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W20 Bad Sulza Erweiterung GE/GI Reisdorf „Am Seenabach“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Bad Sulza

- Parallel dazu Überarbeitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Anpassung an die neuen Zielsetzungen
- Einleitung der Maßnahmen zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes ggf. Abklärung der Genehmigungsfähigkeit des zukünftigen Bebauungsplanes auf Basis der Ausweisung von GE-Flächen im Flächennutzungsplanentwurf
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Bad Sulza durch Grundstückserwerb, Grundstückstausch oder Abschluss von Optionsverträgen für die zu entwickelnden Gewerbebebietsflächen
- Prüfung evtl. vorhandener Probleme bzgl. Baugrund, Altlasten, Munition und Archäologie
- Erarbeitung der erforderlichen planerischen Grundlagen

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Baugrundgutachten, Altlastengutachten, Munitionsbergung, Archäologie (soweit erforderlich)
- Altlastensanierung (soweit erforderlich)
- Innere verkehrstechnische Erschließung der Erweiterungsflächen
- Äußere und innere Erschließung mit Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung für die Erweiterungsflächen
- Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Erschließung der Flächen mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig)

Abb. 331: B-Plan Nr. 1 – Gewerbe und Industriegebiet „Am Seenabach“, in Aufstellung



*Abb. 332: Vor-Ort-Aufnahmen
Erweiterung GE/GI
Reisdorf "Am Seenabach"*



W 21 Landgemeinde Bad Sulza | Gewerbegebiet Kleinromstedt

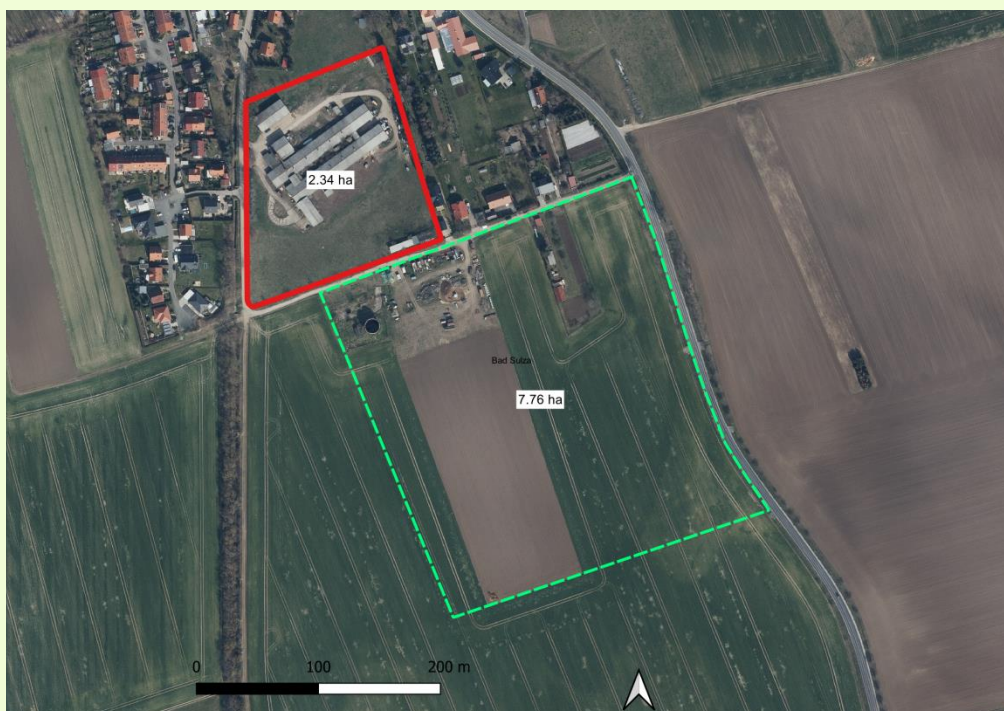


Abb. 333: Handlungsoption GE Kleinromstedt, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Jenaer Straße / L 1060, 99510 Saaleplatte Bad Sulza	
Größe	7,76 ha brutto	
Handlungsoption	Neu-Erschließung	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP, RPM zu ¾ Vorrang Landwirtschaftliche Bodennutzung	1
Ordnungsmaßnahmen	Erschließung aufwendig (Entkernung)	3
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	4
Bedarf	Akt. Anfrage, keine überregionale Anbindung	1
Punktwert		11
In Absprache mit Gebietskörperschaft wird die W21 nicht zur Umsetzung empfohlen		

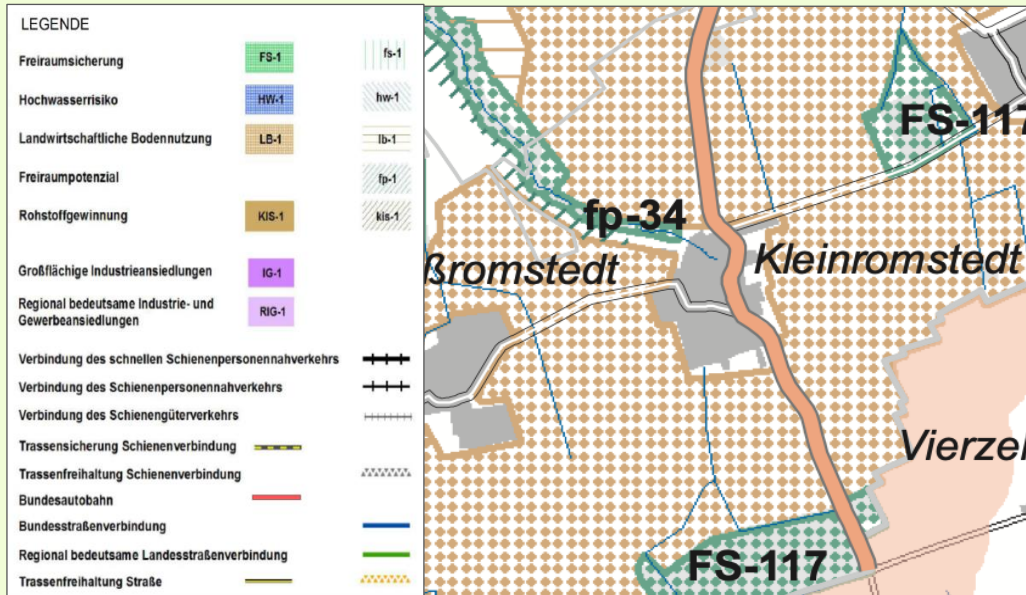


Abb. 334: Auszug Raumnutzungskarte / GE Kleinromstedt
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

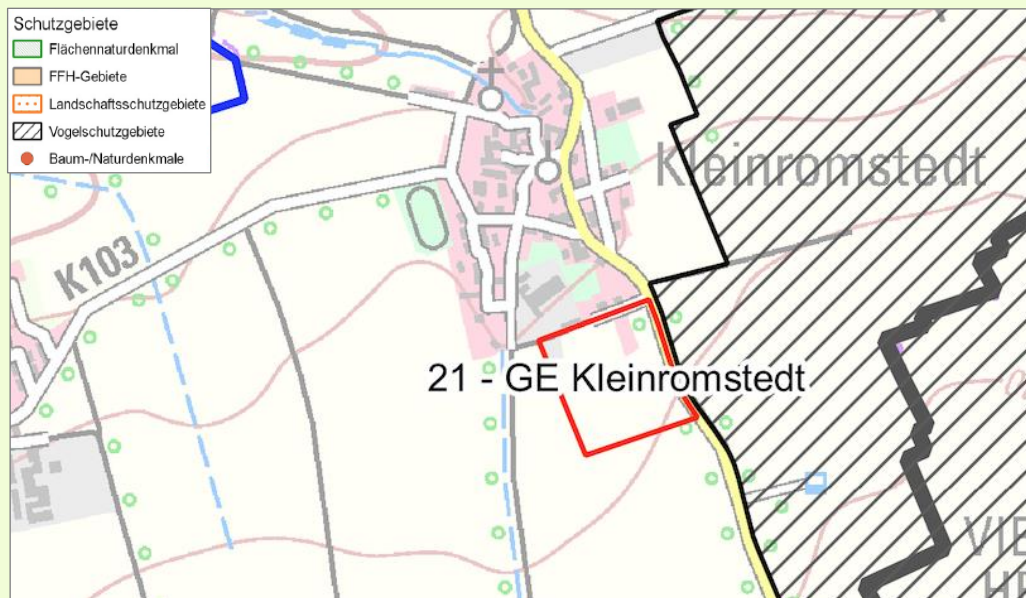


Abb. 335: Auszug Raumnutzungskarte / GE Kleinromstedt
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Das Gebiet GE Kleinromstedt resultiert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Ortsteiles Kleinromstedt, welcher rechtskräftig ist und die Fläche als GE-Fläche ausgewiesen ist.

Das Gebiet wurde jedoch nicht entwickelt. Gegenwärtig werden die Flächen vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind teilweise mit landwirtschaftlichen Betriebsanlagen bebaut.

Ein Bebauungsplanverfahren zur bauplanungsrechtlichen Genehmigung der Entwicklung eines Gewerbegebietes existiert nicht

Im RPM-Entwurf 2019 sind die Flächen zu einem Drittel als Siedlungs- und Weißflächen und zu zwei Drittel als Vorrangfläche Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen.

Die Stadt Bad Sulza als Kur- und Weinstadt ist ein staatlich anerkanntes Heilbad. Eine mögliche Entwicklung von Gewerbeflächen in der Stadt Bad Sulza kollidiert mit dem staatlich anerkannten Heilbad und wird deshalb vom Stadtrat nicht beabsichtigt. Um jedoch im Gebiet der Landgemeinde Bad Sulza ein Angebot an einer Gewerbefläche vorhalten zu können wurde eine mögliche Entwicklung des GE Kleinromstedt näher untersucht.

Für eine Entwicklung des GE Kleinromstedt muss der Hinderungsfaktor Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung im RPM-Entwurf 2019 beseitigt und ein rechtskräftiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Die Ortslage Kleinromstedt des Zentralen Ortes Bad Sulza verfügt im Bereich der Entwicklungsfläche keine ansässigen erweiterungsbedürftigen Gewerbebetriebe. Das Gebiet ist ländlich mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung der Flächen geprägt.

Eine verkehrstechnische und medientechnische Erschließung der Fläche existiert nicht. Das Gebiet grenzt an die Landstraße L1060 mit Anschluss an die B7 im benachbarten Isserstedt als OT von Jena an.

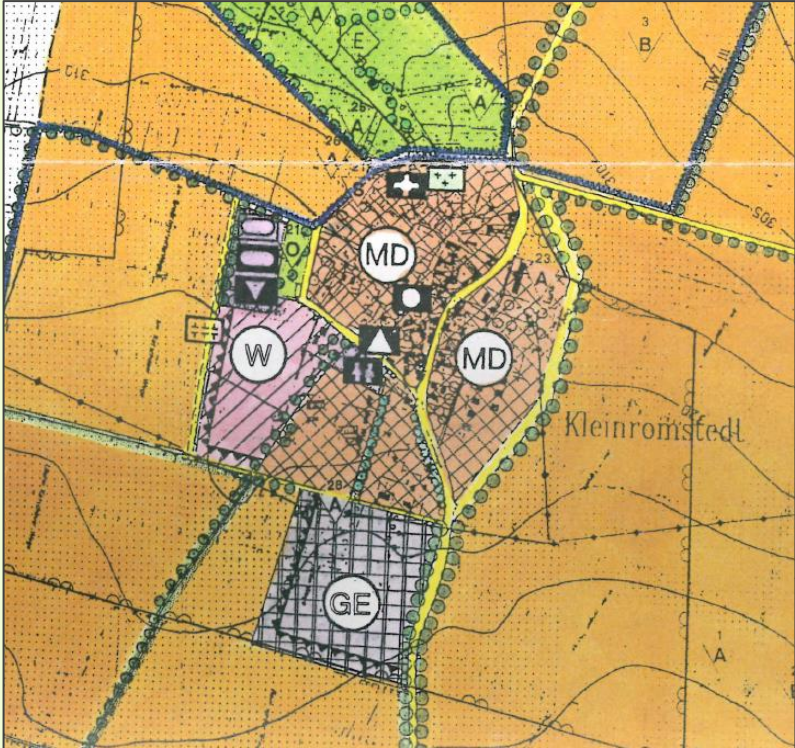
Die Grundstücksverfügbarkeit durch die Kommune, als eine Voraussetzung für die Förderfähigkeit mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2, muss zeitnah umgesetzt werden.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W21 Bad Sulza „GE Kleinromstedt“ nicht die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Gründe für eine Nichtberücksichtigung der Handlungsoption sind:

- Im OT Kleinromstedt von Bad Sulza gibt es keine erweiterungsbedürftigen Gewerbebetriebe, welche die Ausweisung eines Gewerbegebietes bedürfen. Der Bedarf an Gewerbeflächen gemäß Bedarfsberechnung kann andernorts bei günstigeren Voraussetzungen abgebildet werden. Ein aktueller Bedarf von ansiedlungswilligen Investoren kann im Zielgebiet nicht nachgewiesen werden.
- Die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Gebiet der Landgemeinde Bad Sulza sollte im bereits bestehenden GE/GI Reisdorf „Am Seenabach“ erfolgen. Dort existieren Unternehmen, die ggf. Erweiterungsbedarf besitzen. Es gibt dort bereits eine Gewerbegebietsinfrastruktur.
- Der OT Kleinromstedt ist sehr ländlich geprägt. Im RMP-Entwurf sind Teilflächen der Handlungsoption Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung
- Die medientechnische Erschließung des Gebietes ist aufwendig. Es existiert keine überregional leistungsfähige Verkehrsanbindung

Abb. 336: FNP Kleinromstedt, Ausschnitt GE Kleinromstedt



*Abb. 337: Vor-Ort-Aufnahmen
GE Kleinromstedt*



W 22 Landgemeinde Bad Sulza | Großheringen, Industrie- und Gewerbegebiet "Am Mühlholze"

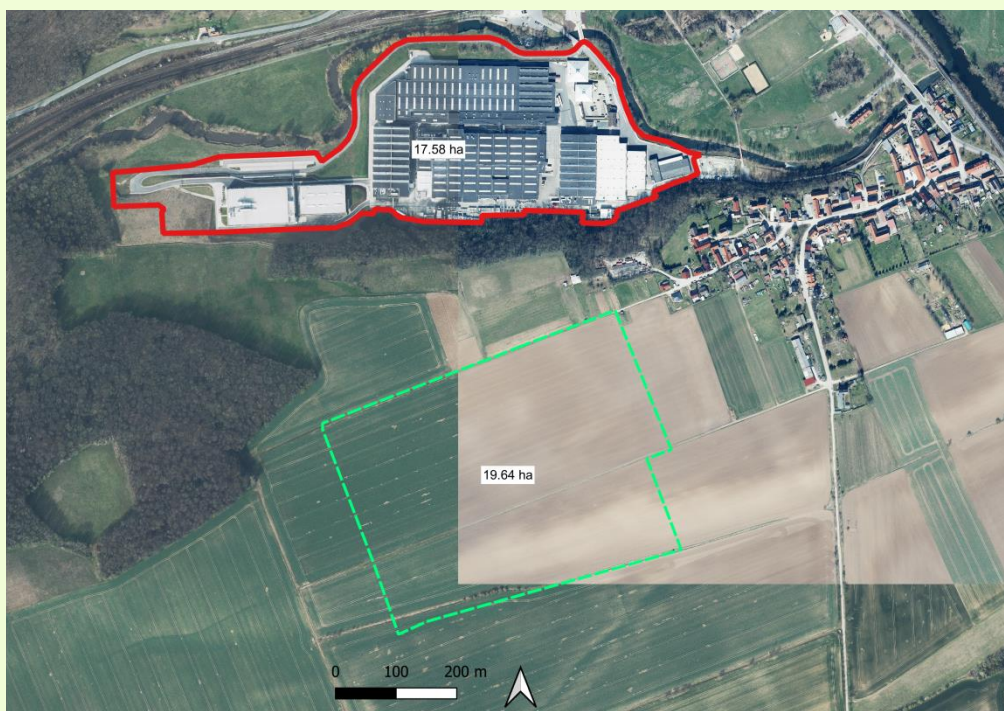


Abb. 338: Handlungsoption Industrie- und Gewerbegebiet "Am Mühlholze", Quelle: eigene Darstellung

Lage	Südlich VIEGA Werk / Waldstraße, 99518 Großheringen	
Größe	19,64 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 36 Großheringen, VIEGA	
Bauplanungsrecht	B-Plan Aufstellung, FNP Aufstellung, Entwurf RPM Weißfläche	3
Ordnungsmaßnahmen	Gelände, Straße, Medien	3
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	3
Leistungsfähigkeit	HSK	5
Bedarf	Akt. Anfragen	5
Punktwert		19

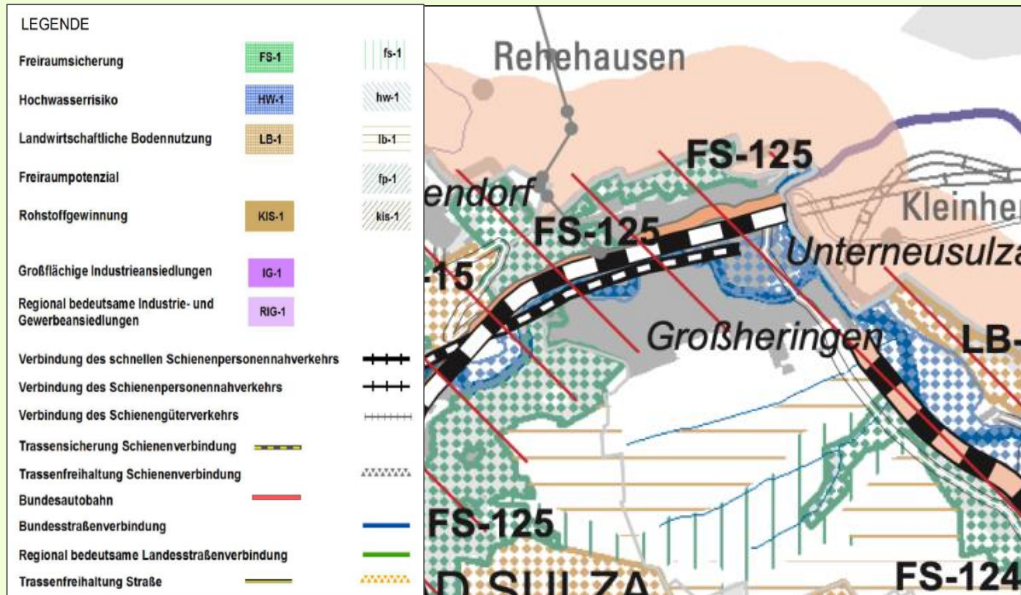


Abb. 339: Auszug Raumnutzungskarte / Industrie- und Gewerbegebiet, "Am Mühlholze"
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

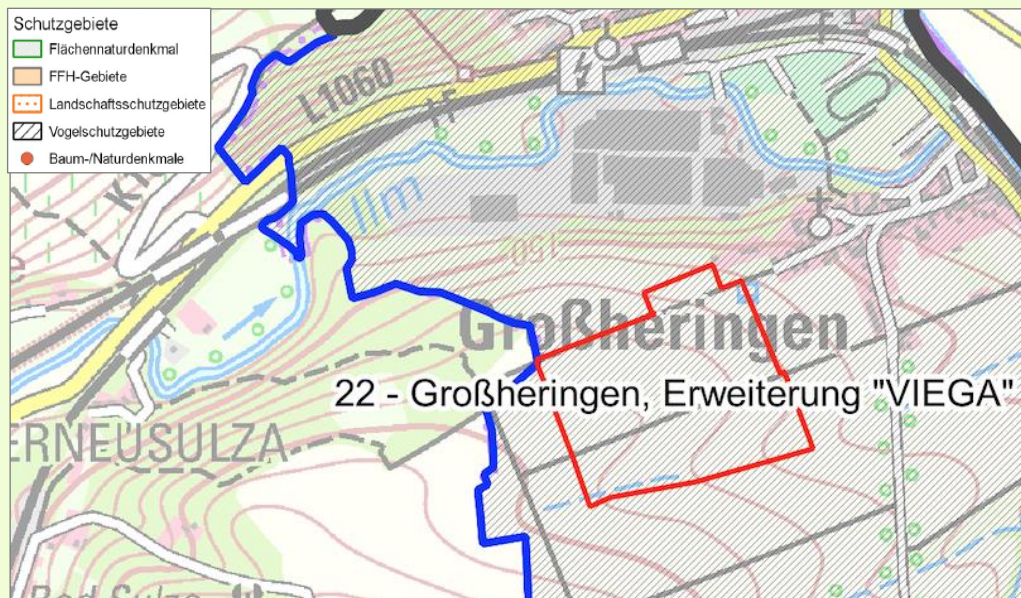


Abb. 340: Auszug Raumnutzungskarte / Industrie- und Gewerbegebiet, "Am Mühlholze"
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Die Gemeinde Großheringen mit ihrer guten Schienenverbindung ist ein Standort für produzierendes Gewerbe. Von besonderer Bedeutung ist das Unternehmen Viega GmbH & Co. KG. Dieses Unternehmen siedelte sich Anfang der 90'iger Jahre am Standort an und beschäftigt derzeit ca. 800 Beschäftigte.

Das Unternehmen entwickelt sich kontinuierlich weiter und benötigt weiteren Flächenbedarf. Dies trifft auch auf die im Umfeld dieses Unternehmens angesiedelten Zulieferbetriebe zu.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden und den Produktionsstandort für die Zukunft nachhaltig zu sichern beabsichtigt die Gemeinde Großheringen die Entwicklung der Handlungsoption W22 Großheringen Industrie- und Gewerbegebiet „Am Mühlholze“. Das Gebiet dient der Erweiterung der Viega GmbH & Co Kg am Hauptstandort Großheringen und im neuen Industrie- und Gewerbegebiet sowie der Verlagerung von am Hauptstandort Großheringen ansässigen Zulieferbetrieben sowie der Neuan siedlung weiterer Unternehmen im Zuliefererbereich.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen als Weißflächen ausgewiesen. Die Gemeinde Großheringen ist kein Zentraler Ort. Eine Unternehmenserweiterungsabsicht vorhandener gewerblicher Betriebe im Entwicklungsgebiet wurde nachgewiesen (siehe oben).

Die Gemeinde Großheringen verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Es soll über ein Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Eine weitere Grundlage bildet das durch die Gemeinde beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept dessen Rechtskraft im 4. Quartal 2021 hergestellt werden soll.

Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren wird ein Bebauungsplanverfahren betrieben, welches noch in 2021 rechtskräftig werden soll.

Im Rahmen der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Großheringen „Am Mühlholze“ sollen die äußere und innere verkehrstechnische Erschließung, die äußere und innere medientechnische Erschließung und eine Geländeregulierung erfolgen.

Die Flächen werden gegenwärtig vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Gemeinde betreibt aktuell einen Flächenerwerb der privaten Flächen in kommunales Eigentum.

Die Gemeinde Großheringen beabsichtigt die Entwicklung der Handlungsoption W22 Großheringen Industrie- und Gewerbegebiet „Am Mühlholze“ mit Fördermitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W22 Großheringen Industrie- und Gewerbegebiet „Am Mühlholze“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W22 Großheringen Industrie- und Gewerbegebiet „Am Mühlholze“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W22 Großheringen Industrie- und Gewerbegebiet „Am Mühlholze“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Gemeinde Großheringen

- Parallel dazu Aufstellung und Beschlussfassung eines Flächennutzungsplanes für Großheringen im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB
- Anwendung des beschlossenen Integrierte Stadtentwicklungskonzept dessen Rechtskraft im 4. Quartal 2021 erfolgen soll zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens
- Parallel dazu Durchführung eines B- Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Gemeinde Großheringen für die zu entwickelnden Flächen
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation und des Baugrundes sowie zum Geländeregulierungsbedarf (Hanglage) im Erweiterungsgebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastensanierung Baugrundgutachten, Munitionsbergung, Archäologische Untersuchungen der betroffenen Flächen (soweit erforderlich)
- Umsetzung von Maßnahmen zur Geländeregulierung
- grundhafter Ausbau der erforderlichen äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung
- äußere und innere medientechnische Erschließung von Trinkwasser, Löschwasser, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserentsorgung entsprechend den Entwicklungserfordernissen
- Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben

Äußere und innere medientechnische Erschließung mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

Abb. 341: B-Plan – Gewerbegebiet Nr. 1 – VIEGA, 1994, (1. Änderung 2001)

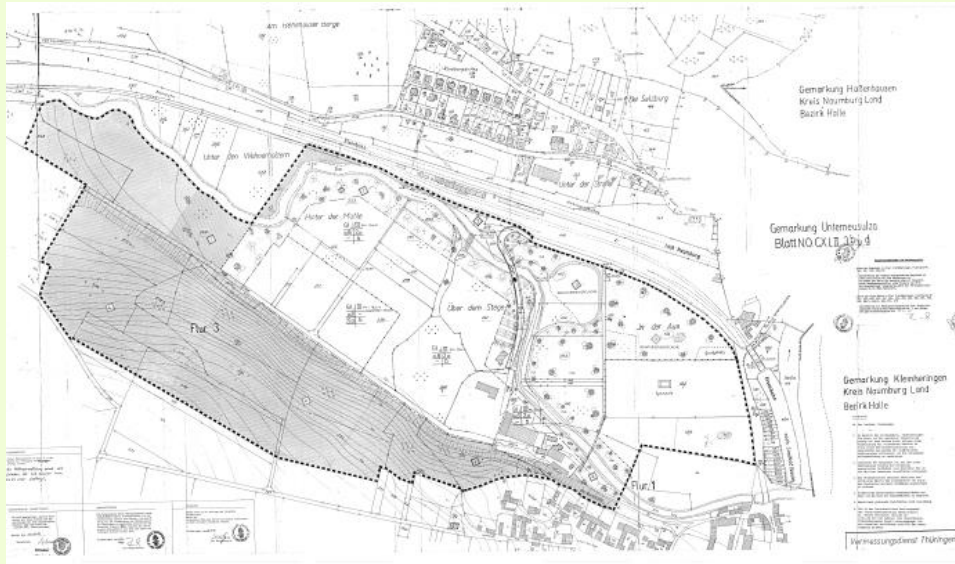
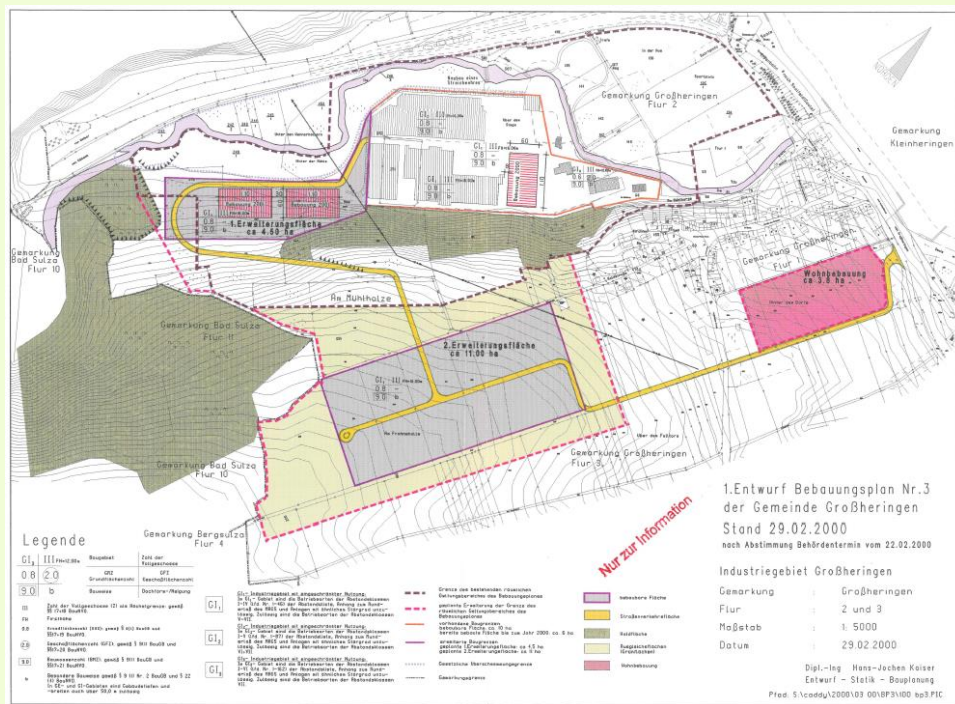


Abb. 342: Entwurf B-Plan Nr. 3, 2001 – nicht rechtsgültig



*Abb. 343: Vor-Ort-Aufnahmen
Großheringen, Industrie-
und Gewerbegebiet"
Am Mühlholze"*



6.3.7 Einheitsgemeinde Am Ettersberg

Die Gemeinde Am Ettersberg entstand erst 2019 durch den Zusammenschluss der zuvor zur Verwaltungsgemeinschaft Nordkreis Weimar gehörenden Gemeinden. Zudem übernimmt die Gemeinde Am Ettersberg die Verwaltungsfunktion für die Gemeinden Ballstedt und Ettersburg sowie die Stadt Neumark, die jeweils durch die Landwirtschaft geprägt und für die gewerblich-industrielle Entwicklung von geringer Bedeutung sind. Insgesamt besteht die Gemeinde Am Ettersberg aus 16 Ortsteilen, der Sitz der Verwaltung ist im Ortsteil Berlstedt. Die Gemeinde Am Ettersberg hat keine zentralörtliche Funktion.



Abb. 344: Einheitsgemeinde Am Ettersberg

Über die durch den Ortsteil Buttelstedt verlaufende B 85 kann die A 4 erreicht werden, wobei die Entfernung vom Ortskern Buttelstedt zur Anschlussstelle Nohra der A 4 etwa 17 km und die Entfernung zur Anschlussstelle Apolda der A 4 etwa 20 km beträgt. Über die durch das westliche Gemeindegebiet verlaufende L 1054 kann die A 71 erreicht werden, wobei die Entfernung vom Ortskern Vippachedelhausen bis zur Anschlussstelle Sömmerda der A 71 etwa 7 km beträgt.

In Sachen Schienenverkehrsanbindung verläuft zwar die ICE-Trasse München-Erfurt-Berlin durch das Gemeindegebiet, allerdings ohne Haltepunkt innerhalb der Gemeinde Am Ettersberg. Für den Gütertransport der in der Gemeinde Am Ettersberg ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe spielt diese Schienenverkehrsverbindung somit keine Rolle.

Auf einer Fläche von 92,4 km² wohnen aktuell (31.12.2020) 7.100 Personen in der Gemeinde Am Ettersberg. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei 77 Personen je km². Innerhalb der letzten Jahre hat sich die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Am Ettersberg leicht verringert: Durch die Zensur-Korrektur 2011 verringerte sich die Bevölkerungszahl zunächst von 7.290 Personen (31.12.2010) auf 7.209 Personen (31.12.2011), jeweils bezogen auf den Gebietsstand am 31.12.2020. Bis 2020 verringerte sich dann die Bevölkerungszahl weiter um insgesamt 1,5%.

Die Zahl der in der Gemeinde Am Ettersberg wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt aktuell (30.06.2020) bei 3.159 Personen, die Zahl der Arbeitslosen liegt bei 141 Personen. Die Gemeinde Am Ettersberg weist aktuell 1.366 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf, davon entfallen 699 Arbeitsplätze auf den Dienstleistungsbereich (51,2%), 546 Arbeitsplätze auf das Produzierende Gewerbe (40,0%) und 121 Arbeitsplätze auf die Land- und Forstwirtschaft (8,8%). Im Bereich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ergibt sich für die Gemeinde Am Ettersberg aktuell ein Pendlersaldo von -1.793 Personen.

Nach Angaben der Kreisverwaltung des Landkreises Weimarer Land befindet sich die Gemeinde Am Ettersberg derzeit nicht in einer Haushaltssicherung nach § 53a ThürKO. Die relative Gewerbesteuerkraft der Gemeinde Am Ettersberg – gemessen durch den positiven Steuermessbetrag je Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 – liegt mit rund 35 € je Einwohner unter dem Durchschnittswert im Landkreis Weimarer Land (rund 100 € je Einwohner).

Innerhalb der Gemeinde Am Ettersberg befinden sich drei neu zu entwickelnde Standorte mit Handlungsoptionen. Zwei dieser Standorte befinden sich im Ortsteil Heichelheim; ein weiterer Standort befindet sich im Ortsteil Großobringen. Diese drei Standorte weisen insgesamt einer Fläche von 2,15 ha brutto auf. Die Handlungsoptionen lauten:

W 23 Landgemeinde Am Ettersberg | Erschließungsstr. Heichelheim, „An der Kloßmanufaktur“

W 24 Landgemeinde Am Ettersberg | Erweiterung Gewerbestandort Großobringen

Die Detailsteckbriefe der einzelnen Handlungsoptionen sind auf den nachfolgenden Seiten zu finden.

W 23 Landgemeinde Am Ettersberg | Erschließungsstr. Heichelheim, „An der Kloßmanufaktur“



Abb. 345: Handlungsoption Erschließungsstr. Heichelheim, „An der Kloßmanufaktur“, Quelle: eigene Darst.

Lage	An der Kloßmanufaktur, Heichelheim 99439 Am Ettersberg	
Größe	1,66 ha + Erschließungsstraße	
Handlungsoption	Erweiterung und Revitalisierung zu Nr. 44 Altstandort „An der Kloßmanufaktur“	
Bauplanungsrecht	P1 (1,15 ha + Straße): B-Plan, FNP / P1:-RPM Weißfläche bzw. Straßen: Landw. Vorrang / Weißfläche	1
	P2 (0,51 ha): B-Plan, FNP, RPM Weißfläche	3
Ordnungsmaßnahmen	P1 Straße, hoch P2 gering	3 4
Grundstücksverfügbarkeit	P1 Privateigent. P2 priv. Maßnahme	2 5
Leistungsfähigkeit	P1 HSK / P2 private Maßnahme	4 5
Bedarf	P1: Klärung Notwendigkeit Straße	3
	P2: Reserve privat	4
Punktwert	P1: 13	P2: 21

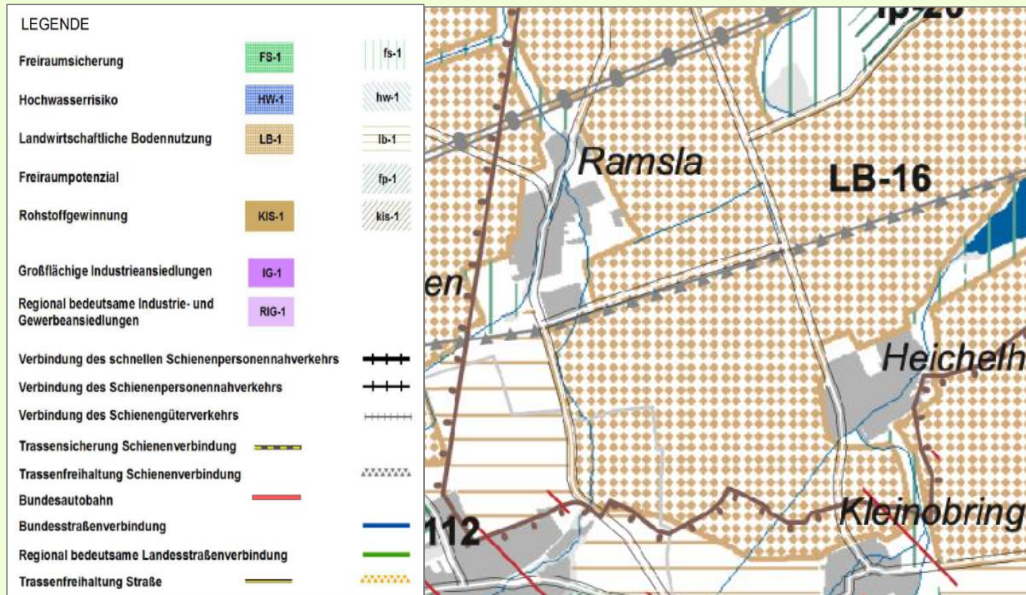


Abb. 346: Auszug Raumnutzungskarte / Erschließungsstr. Heichelheim, „An der Kloßmanufaktur“
Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 347: Auszug Raumnutzungskarte / Erschließungsstr. Heichelheim, „An der Kloßmanufaktur“
Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

In Heichelheim bestehen 2 Standorte mit Gewerbebetrieben. Der Standort im Bereich Weg nach Schwerstedt ist geprägt von den Unternehmen, welche unter dem Begriff Heichelheimer Kloßmanufaktur, im Nahrungsmittelbereich tätig sind, sowie kleineren Gewerbebetrieben. Der Standort in der Heichelheimer Hauptstraße ist geprägt von Unternehmen der Metall- und Baubranche.

Die Landgemeinde Am Ettersberg möchte den Standort stärken und eine Erweiterungsmöglichkeit für das Kernunternehmen der Heichelheimer Kloßmanufaktur vorantreiben. Neben bereits durch das Kernunternehmen erworbenen Flächen, angrenzend an dessen Gewerbeflächen, plant die Landgemeinde die Entwicklung eines Erweiterungsstandortes nördlich des Altstandortes.

Eine weitere Zielstellung ist die Entlastung der Ortsdurchfahrt Kleinobringen von Schwerlastverkehr. Der Ortsteil Heichelheim ist nur über eine Stichstraße, welche durch Wohnbaugebiete führt, erreichbar. Die nördlich vom Altstandort Heichelheim „An der Kloßmanufaktur“ ortsauswärts führende Straße sollte grundhaft ausgebaut und über eine auszubauende Querspange entsprechend Variante 1 oder Variante 2 an die L1055 zwischen der Ortslage Ramsla und dem Abzweig nach Ettersburg geführt werden.

Im RPM-Entwurf 2019 werden die zu entwickelnden Erweiterungsflächen als Weißfläche im Übergangsbereich zur Vorrangfläche Landwirtschaftliche Bodennutzung (Teilfläche P1) und als Weißfläche (Teilfläche P2) aufgeführt. Es wird somit davon ausgegangen, dass eine Genehmigungsfähigkeit für eine bauordnungsrechtliche Entwicklung der Flächen zu Gewerbeflächen besteht.

Die Flächen dienen der Erweiterung bereits im Gewerbebestandort ansässiger Unternehmen und somit der nachhaltigen Stärkung des überregional bekannten Standortes Kloßmanufaktur Heichelheim. Eine Entwicklung im nichtzentralen Ort Landgemeinde Am Ettersberg wird deshalb empfohlen und ist Bestandteil der Handlungsoptionen im Gewerbeflächenentwicklungskonzept Weimarer Land.

Die Wegebeziehungen zwischen dem Standort Heichelheim und der L1055 werden gegenwärtig als landwirtschaftliche Wege genutzt. Eine Aufwertung als Zubringerstraße zum Standort Heichelheim muss vor einem Ausbau hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit und der Straßenklassifizierung in den dafür erforderlichen Planungsverfahren zur Baureife geführt werden.

Ein Flächennutzungsplan für die Landgemeinde Am Ettersberg existiert nicht. Bauplanungsrecht besteht für die Erweiterungsfläche P1 und die Verkehrsspangen nicht.

Die äußere verkehrstechnische Erschließung der Erweiterungsfläche P1 ist über die neue Verkehrsspange zum Standort Heichelheim umsetzbar. Die medientechnische Erschließung muss hinsichtlich der Kapazitäten zur Nutzung der Medien des bereits bestehenden Gebietes untersucht werden.

Die Grundstücksverfügbarkeit der Fläche P1 und der Verkehrsspange durch die Kommune, als eine Voraussetzung für die Förderfähigkeit mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2, muss zeitnah umgesetzt werden.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme W23 Am Ettersberg Erschließungsstraße Heichelheim, Altstandort „An der Kloßmanufaktur“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W23 Am Ettersberg Erschließungsstraße Heichelheim, Altstandort „An der Kloßmanufaktur“:

- Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W23 Am Ettersberg Erschließungsstraße Heichelheim, Altstandort „An der Kloßmanufaktur“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Landgemeinde Am Ettersberg
- Parallel dazu Durchführung eines B- Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht in der neu zu entwickelnden Gewerbegebietsfläche P1
- Parallel dazu Einleitung der Maßnahmen zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes ggf. Abklärung der Genehmigungsfähigkeit des zukünftigen Bebauungsplanes auf Basis des mittelfristigen Erweiterungsbedarfes der ansässigen Gewerbebetriebe im Altstandort
- Parallel dazu Durchführung des Genehmigungsverfahrens der Verkehrsspanne zwischen der L1055 und dem Altstandort Heichelheim
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Landgemeinde Am Ettersberg durch Grundstückserwerb, Grundstückstausch oder Abschluss von Optionsverträgen für die zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen
- Prüfung evtl. vorhandener Probleme bzgl. Baugrund, Altlasten, Munition und Archäologie
- Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:
 - Baugrundgutachten, Altlastengutachten, Munitionsbergung, Archäologie (soweit erforderlich)
 - Grundhafter Ausbau der Verkehrsspanne zwischen L1055 und dem Altstandort Heichelheim
 - Anschluss der Erweiterungsfläche P1 an die Verkehrsspanne unter Berücksichtigung einer größtmöglichen Flächenverfügbarkeit
 - Äußere und innere Erschließung mit Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung
 - Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Erschließung der Erweiterungsfläche mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig)

Abb. 348: Vor-Ort-Aufnahmen
Erschließungsstraße
Heichelheim,
„An der Kloßmanufaktur“



W 24 Landgemeinde Am Ettersberg | Erweiterung Gewerbestandort Großobringen



Abb. 349: Handlungsoption Erweiterung Gewerbestandort Großobringen, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Wohlsborner Straße, Großobringen 99439 Am Ettersberg	
Größe	0,49 ha brutto und Straße	
Handlungsoption	Revitalisierung zu Nr. 51 Gewerbestandort Großobringen	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP, RPM Weißfläche	3
Ordnungsmaßnahmen	Straße, Medien	3
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	4
Bedarf	Akt. Anfrage	5
Punktwert		17

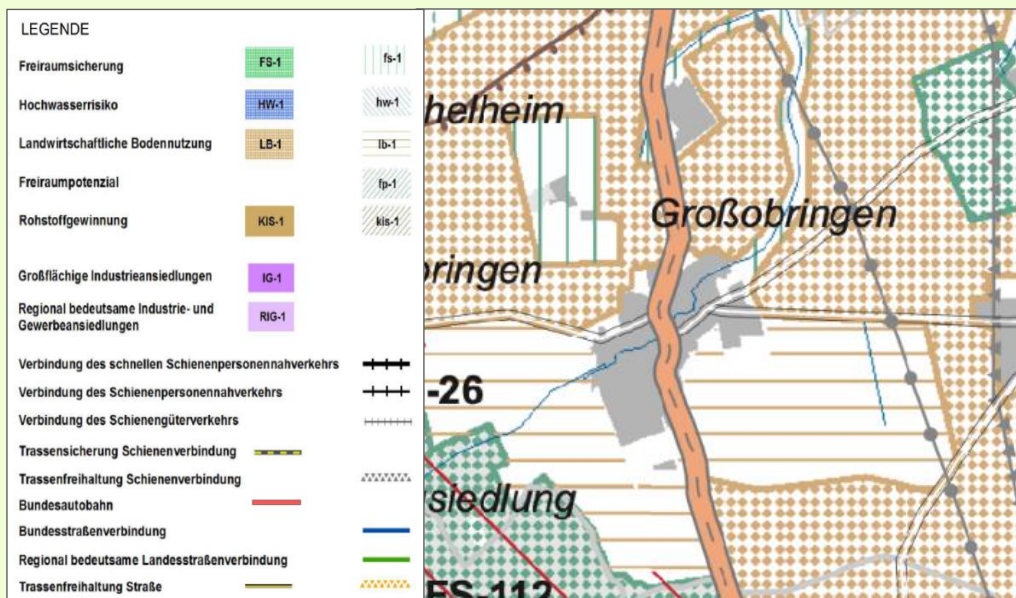


Abb. 350: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Gewerbestandort Großobringen
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 351: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Gewerbestandort Großobringen
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Der Gewerbestandort Großobringen im südöstlichen Teil des Ortsteiles Großobringen der Landgemeinde Am Ettersberg besteht aus 2 gewerblichen Unternehmen der Metallbau- und Landmaschinenbaubranche sowie einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude der in Großobringen ansässigen Agrargenossenschaft. Freie vermarktbar Flächen sind nicht vorhanden. Es gibt keinen Bebauungsplan für das Gebiet, Baurecht wurde gemäß BauGB §34 und 35 erteilt.

Die Erschließungsstraße besteht aus einem verschlissenen Plattenweg. Die medientechnische Erschließung des Standortes ist auf dem Stand der Technik gewährleistet.

Die CNC-Dreherei Klein beabsichtigt am Standort eine Firmenerweiterung. Es wird deshalb von der Landgemeinde eine Erweiterungsfläche im südlichen Teil des Standortes für eine Erweiterungsmöglichkeit des Unternehmens und eine weitere Ansiedlung eines Kleingewerbes angestrebt.

Im Zuge der äußeren verkehrs- und medientechnischen Erschließung wird der grundhafte Ausbau der stark verschlissenen vorhandenen Erschließungsstraße im Gebiet geplant.

Ziel der Landgemeinde ist der Erhalt ortsansässiger Gewerbe vor Ort in den Ortsteilen durch Schaffung besserer Voraussetzungen für die Entwicklung der Unternehmen und die verkehrstechnische Erschließung dieser Firmenstandorte.

Im RPM-Entwurf 2019 wird die zu entwickelnde Erweiterungsfläche als Weißfläche aufgeführt. Das benachbarte Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung wird nicht beplant. Die Landgemeinde Am Ettersberg ist kein zentraler Ort. Die Handlungsoption basiert auf der Erweiterungsabsicht eines Unternehmens am Gewerbestandort.

Ein Flächennutzungsplan für die Landgemeinde Am Ettersberg im Ortsteil Großobringen existiert nicht. Es ist zu prüfen, ob im Rahmen der Firmenerweiterung auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes in Zusammenhang mit der Schaffung von Baurecht vorerst verzichtet werden kann.

Zur Schaffung von Bauplanungsrecht muss bei der Unteren Bauordnungsbehörde eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB erreicht werden. Sollte dies nicht möglich sein muss ein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt und zur Rechtskraft geführt werden.

Die bauordnungsrechtlichen Belange können im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes nicht weiter untersucht werden.

Die Grundstücksverfügbarkeit der Flächen durch die Kommune, als eine Voraussetzung für die Förderfähigkeit mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2, muss zeitnah umgesetzt werden.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme W24 Am Ettersberg „Erweiterung Gewerbestandort Großobringen“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W24 Am Ettersberg „Erweiterung Gewerbestandort Großobringen“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W24 Am Ettersberg „Erweiterung Gewerbestandort Großobringen“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Landgemeinde Am Ettersberg

- Parallel dazu Erlangung der Baureife nach §34 BauGB bzw. alternativ Durchführung eines B-Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht in der neu zu entwickelnden Gewerbegebietsfläche
- Parallel dazu Prüfung der Möglichkeit die Baureife bzw. die bauplanungsrechtliche Genehmigung für die Erweiterungsfläche ohne ein FNP-Parallelverfahren zu erreichen
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Landgemeinde Am Ettersberg durch Grundstückserwerb, Grundstückstausch oder Abschluss von Optionsverträgen für die zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen
- Prüfung evtl. vorhandener Probleme bzgl. Baugrund, Altlasten, Munition und Archäologie
- Fertigstellung der planerischen Grundlagen für eine Antragstellung
- Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:
 - Baugrundgutachten, Altlastengutachten, Munitionsbergung, Archäologie (soweit erforderlich)
 - Grundhafter Ausbau der Erschließungsstraße
 - Äußere medientechnische Erschließung der Erweiterungsfläche im Gewerbegebiet mit Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung für eine weitere Ansiedlung.
 - Innere medientechnische Ertüchtigung des Gewerbestandortes im Allgemeinen (soweit erforderlich)
 - Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Erschließung der Erweiterungsfläche mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig)

*Abb. 352: Vor-Ort-Aufnahmen
Gewerbestandort
Großobringen*



6.3.8 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld

Die Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld besteht aus insgesamt sechs Kommunen. Neben der Stadt Kranichfeld gehören die Gemeinden Hohenfelden, Klettbach, Nauendorf, Rittersdorf und Tonndorf. Diese fünf Gemeinden sind jeweils durch die Landwirtschaft geprägt und für die gewerblich-industrielle Entwicklung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft von geringer Bedeutung. Die gewerblich-industrielle Entwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft wird im Wesentlichen geprägt durch die Stadt Kranichfeld, die selbst allerdings keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt.

Über die L 1052 ist der Ortskern der Stadt Kranichfeld 10 km von der Anschlussstelle Erfurt-Ost an der A 4 entfernt. Zudem kann vom Ortskern der Stadt Kranichfeld über die B 87 und anschließend die B 85 die Anschlussstelle Nohra an der A 4 in einer Entfernung von

14 km erreicht werden. Eine Schienenverkehrsverbindung zu Bahnhöfen in Weimar besteht über die Ilmtalbahn, die zwischen Weimar und Kranichfeld verkehrt. Für den Gütertransport der in Stadt Kranichfeld ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe spielt diese Schienenverkehrsverbindung keine Rolle.

Die Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld umfasst eine Fläche von insgesamt 68,1 km², davon entfallen 23,1 km² auf die Stadt Kranichfeld, in der aktuell 3.340 Personen wohnen (31.12.2020). Die Bevölkerungsdichte in der Stadt Kranichfeld beträgt somit 150 Personen je km². In den fünf anderen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld liegt die Bevölkerungsdichte - dem ländlichen Charakter entsprechend - insgesamt unter 65 Personen je km². Innerhalb der letzten Jahre hat sich die Bevölkerungszahl in der Stadt Kranichfeld verringert: Während am 31.12.2010 noch 3.535 Personen in der Stadt Kranichfeld wohnten, sank die Bevölkerungszahl bis zum 31.12.2020 um 195, also um insgesamt 5,5%⁹.

Die Zahl der in der Stadt Kranichfeld wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt aktuell (30.06.2020) bei 1.310 Personen, die Zahl der Arbeitslosen liegt bei 81 Personen. Die Stadt Kranichfeld weist aktuell 431 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf, davon entfallen 221 Arbeitsplätze auf den Bereich „sonstige Dienstleistungen“ (51,3%) und 125 Arbeitsplätze auf das Produzierende Gewerbe (29,0%). Im Bereich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ergibt sich für die Stadt Kranichfeld aktuell ein Pendlersaldo von -879 Personen.



Abb. 353: Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld

⁹ Die Zensus-Korrektur 2011 spielte in der Stadt Kranichfeld keine Rolle.

Nach Angaben der Kreisverwaltung des Landkreises Weimarer Land befindet sich die Stadt Kranichfeld derzeit nicht in einer Haushaltssicherung nach § 53a ThürKO. Die relative Gewerbesteuerkraft der Stadt Kranichfeld – gemessen durch den positiven Steuermessbetrag je Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 – liegt unter 25 € je Einwohner und damit unter des Durchschnittswertes im Landkreis Weimarer Land (rund 100 € je Einwohner).

Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld befinden sich zwei Standorte mit Handlungsoptionen, und zwar jeweils gewerblich nachnutzbare Brachflächen. Diese beiden Standorte befinden sich in der Stadt Kranichfeld und weisen insgesamt eine Fläche von 8,53 ha brutto auf. Die Handlungsoptionen lauten:

W 25 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld | Innere Erschließung GE "Auenweg"

W 26 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld | Altgewerbestandort Bahnhofstraße

Die Detailsteckbriefe der einzelnen Handlungsoptionen sind auf den nachfolgenden Seiten zu finden.

W 25 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld | Innere Erschließung GE "Auenweg"



Abb. 354: Handlungsoption Innere Erschließung GE "Auenweg", Quelle: eigene Darstellung

Lage	Auenweg, 99448 Kranichfeld, östlicher Ortsausgang	
Größe	5,83 ha brutto	
Handlungsoption	Revitalisierung zu Nr. 53 GE „Auenweg“	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP, RPM Siedlung	5
Ordnungsmaßnahmen	Straße, Medien	3
Grundstücksverfügbarkeit	50% Kommune, 50% Privat	3
Leistungsfähigkeit	HSK	4
Bedarf	Akt. Anfrage , verkehrliche Anbindung schwierig	2
Punktwert		17

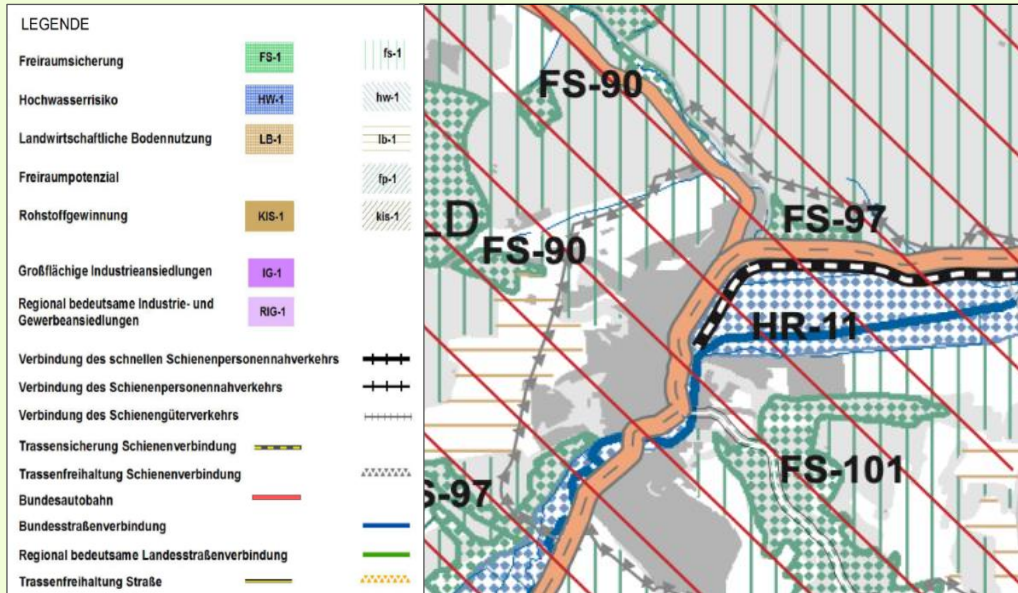


Abb. 355: Auszug Raumnutzungskarte / Innere Erschließung GE "Auenweg"
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

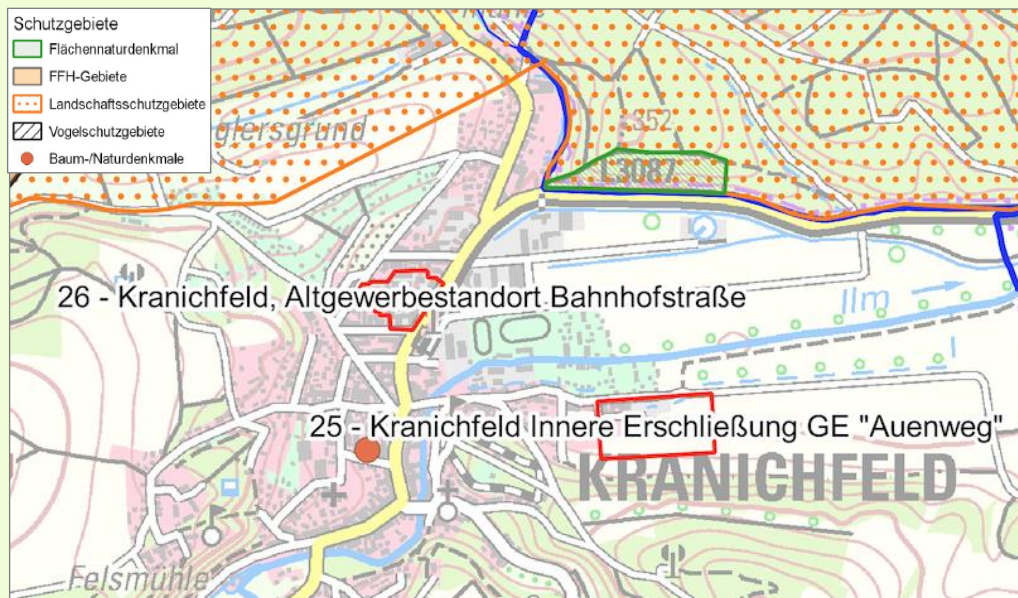


Abb. 356: Auszug Raumnutzungskarte / Innere Erschließung GE "Auenweg"
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Der Gewerbestandort_Kranichfeld „GE Auenweg“ östlich von Kranichfeld entstand Anfang der 90'iger Jahre auf der Basis eines Bebauungsplanes. Im Gewerbegebiet sind entlang des Auenweges seit dem 5 Unternehmen im Bau- und Handwerksgewerbe angesiedelt worden.

Eine innere verkehrliche und medientechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgte bisher nicht. Demzufolge konnten die Hinterliegerflächen im Gebiet, welche nicht unmittelbar am Auenweg liegen, nicht vermarktet werden.

Um den Gewerbestandort vermarkten zu können wird die verkehrstechnische und medientechnische Erschließung des Standortes mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 vorgeschlagen.

Ziel der Stadt Kranichfeld ist der Erhalt ortsansässiger Gewerbeunternehmen und die Vorhaltung von Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Unternehmen, um Arbeitsplätze für die Bevölkerung vor Ort anbieten zu können.

Im Rahmen der inneren Erschließung des Gewerbestandortes sollte die z. Zt. noch über eine Vollbiologie gewährleistete Abwasserentsorgung der Bestandunternehmen an das neu zu errichtende Trennsystem angeschlossen werden.

Im RPM-Entwurf 2019 wird das Gewerbegebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die innere Erschließung und die Bedingungen für eine Bebauung festgelegt worden, so dass eine Umsetzung der Maßnahme ohne weitere bauplanerische Vorleistungen realisiert werden kann.

Eine weitere Entwicklung des Gebietes scheiterte bisher an den Eigentumsverhältnissen. Die Grundstücksverfügbarkeit der Flächen durch die Kommune (mindestens Zugriff auf die Erschließungsstraßen), als eine Voraussetzung für die Förderfähigkeit mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2, muss zeitnah umgesetzt werden. Es wird empfohlen den Eigentumserwerb soweit zu forcieren, dass zusammenhängende, vermarktbar Flächen gebildet werden können.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme W25 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld „Innere Erschließung GE Auenweg“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W25 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld „Innere Erschließung GE Auenweg“

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W25 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld „Innere Erschließung GE Auenweg“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Kranichfeld

- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Kranichfeld durch Grundstückserwerb, Grundstückstausch oder Abschluss von Optionsverträgen für die zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen und die Erschließungsstraßen
- Prüfung evtl. vorhandener Probleme bzgl. Baugrund, Altlasten, Munition und Archäologie
- Fertigstellung der planerischen Grundlagen für eine Antragstellung
- Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:
 - Baugrundgutachten, Altlastengutachten, Munitionsbergung, Archäologie (soweit erforderlich)
 - Innere verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes
 - Innere medientechnische Erschließung des Gewerbegebietes mit Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung
 - Ertüchtigung der inneren medientechnische Entsorgung der Bestandsunternehmen (Schaffung der medientechnischen Voraussetzungen zum Umschluss der Bestandsunternehmen von Vollbiologie auf Trennsystem)
 - Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Innere Erschließung des Gewerbegebietes mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig)

Abb. 357: Vor-Ort-Aufnahmen
Innere Erschließung
GE "Auenweg"



W 26 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld | Altgewerbestandort Bahnhofstraße


Abb. 358: Handlungsoption Altgewerbestandort Bahnhofstraße, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Bahnhofstraße / Friedhofstraße, 99448 Kranichfeld	
Größe	2,7 ha brutto	
Handlungsoption	Revitalisierung zu Nr. 57 Kranichfeld Altgewerbestandort Bahnhofstraße	
Bauplanungsrecht	Ggf. §34 BauGB, FNP, RPM Siedlung	4
Ordnungsmaßnahmen	Erheblicher Revitalisierungsaufwand, ggf. Altlasten, Nähe Wohnbebauung	1
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	4
Bedarf	Städtebaulicher Missstand	3
Punktwert		14

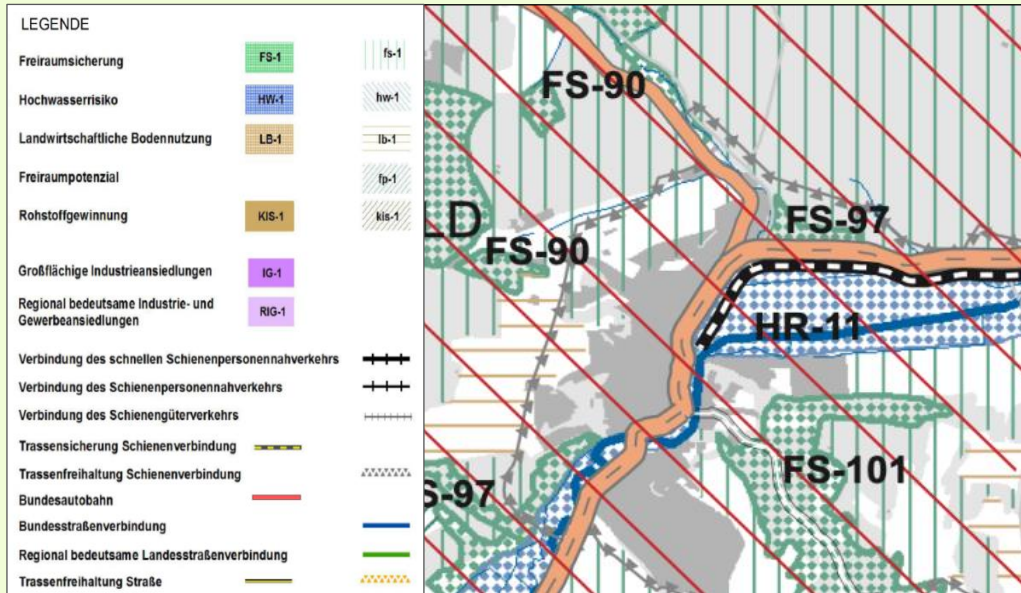


Abb. 359: Auszug Raumnutzungskarte / Altgewerbestandort Bahnhofstraße
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 360: Auszug Raumnutzungskarte / Altgewerbestandort Bahnhofstraße
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Auf dem Gewerbestandort Kranichfeld „Altgewerbestandort Bahnhofstraße“, in der Ortslage von Kranichfeld, wurden bis zum Juni 2021 durch die Krania Kabel-Stecker GmbH Kabel und Starkstromanschlussleitungen für die Wilms Unternehmensgruppe im Sauerland produziert und im Handel vermarktet.

Der Standort in Kranichfeld wurde wegen zunehmenden Absatzrückganges geschlossen. Die Immobilien gehören der Wilms Unternehmensgruppe. Zu DDR-Zeiten produzierten am Standort bis zu 800 Beschäftigte, zuletzt waren am Standort noch 25 Beschäftigte angestellt.

Die Stadt Kranichfeld möchte den traditionsreichen Standort nach der Unternehmensschließung gemeinsam mit dem Eigentümer umstrukturieren. Zielstellung ist die maßvolle Integration bestimmter Standortbereiche in die umliegende Wohnbebauung und eine geordnete Nachnutzung des Standortes für neue gewerbliche Unternehmen, sowie die Beibehaltung der Nutzung durch eingemietete Unternehmen.

Eine geordnete weitere Entwicklung des Altgewerbestandes sollte auf Basis eines Bebauungsplanes in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer vorgenommen werden.

Um den Altgewerbestandort im Teilbereich der gewerblichen Nachnutzung entwickeln zu können erscheint eine Überführung dieses Teilbereiches in kommunales Eigentum sinnvoll, um einer ungeordneten Entwicklung durch eine Veräußerung auf dem Immobilienmarkt, ein tragfähiges städtisches Konzept entgegenzusetzen.

Voraussetzung für einen solchen Weg wäre die Bereitschaft des Eigentümers zum Verkauf des Standortes, auf der Basis eines Verkehrswertgutachtens, an die Stadt Kranichfeld und die Bereitstellung von Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 für eine Revitalisierung des Standortes.

Alternativ kann die Stadt, auf Basis eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens, für eine geordnete zukünftige Nachentwicklung des Standortes auch entsprechende Rahmenbedingungen setzen.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes konnte der favorisierte Weg für die weitere Entwicklung des Standortes noch nicht ermittelt werden.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme W25 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld „Innere Erschließung GE Auenweg“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W26 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld „Altgewerbestandort Bahnhofstraße“

(Als Handlungsempfehlung wird im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes nur die Variante zur Entwicklung des gewerblichen Teils des Standortes weiterbetrachtet. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen z. Bsp. mit Städtebaufördermitteln oder rein private Entwicklungen des Standortes werden an dieser Stelle nicht betrachtet.)

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W26 Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld „Altgewerbestandort Bahnhofstraße“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Kranichfeld

- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Kranichfeld für die zu entwickelnden Teilflächen durch Grundstückserwerb.
- Parallel dazu Anpassung bzw. Definition der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen an die beabsichtigte Nachnutzung und Führung des Bebauungsplanverfahrens zur Rechtskraft
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Nachnutzung des Standortes
- Parallel dazu Durchführung eines Flächennutzungsplanverfahrens (soweit erforderlich)
- Untersuchungen zu Altlasten im zu entwickelnden Teilbereich
- Fertigstellung der planerischen Grundlagen für eine Antragstellung

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Baugrundgutachten, Altlastengutachten, Munitionsbergung, Archäologie (soweit erforderlich) für den zu entwickelnden Teil des Altgewerbestandortes
- Abriss bzw. Revitalisierung von Altbausubstanz für eine kleingliedrigere gewerbliche Nachnutzung
- Innere verkehrstechnische Entflechtung und Erschließung des Altgewerbestandortes
- Innere medientechnische Entflechtung und Erschließung des Altgewerbestandortes mit Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlags- und Abwasserentsorgung
- Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben

Innere Entflechtung und Erschließung des Altgewerbestandortes mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig)

*Abb. 361: Vor-Ort-Aufnahmen
Altgewerbestandort
Bahnhofstraße*



6.3.9 Verwaltungsgemeinschaft Mellingen

Die Verwaltungsgemeinschaft Mellingen besteht aus insgesamt 17 Kommunen, wobei in der Stadt Magdala sowie in den Gemeinden Mellingen und Großschwabhausen jeweils mehr als 1.000 Personen wohnen. Ansonsten weisen die Mitgliedskommunen der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen eine in etwa gleichartige, ländliche Prägung auf. Der Sitz der Verwaltung befindet sich in der Gemeinde Mellingen.

Keine der zur Verwaltungsgemeinschaft Mellingen gehörenden Kommunen nimmt eine zentralörtliche Funktion wahr. Allerdings befinden sich einige Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen, insbesondere die Stadt Magdala sowie die Gemeinden Mellingen, Umpferstedt und Großschwabhausen, innerhalb des Entwicklungskorridors „A 4 – Landesgrenze Hessen bis Landesgrenze Sachsen“, die als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen sollen¹⁰.



Abb. 362: Verwaltungsgemeinschaft Mellingen

Die besondere Standortgunst ergibt sich aus der Verkehrsanbindung: Innerhalb des Gebietes der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen verläuft die A 4 sowie die B 7 und die B 87, sodass vor allem die Stadt Magdala sowie die Gemeinden Mellingen, Umpferstedt und Großschwabhausen über eine sehr gute Straßenverkehrsanbindung verfügen. Die Entfernung zwischen den jeweiligen Ortskernen in Magdala und Mellingen zu den Anschlussstellen Magdala bzw. Apolda an der A 4 beträgt nur etwa einen Kilometer. Die Entfernung zwischen den jeweiligen Ortskernen in Umpferstedt und Großschwabhausen zu diesen Anschlussstellen beträgt etwa 5 bzw. 6 km. Über die B 7 sind Umpferstedt und Großschwabhausen darüber hinaus sehr gut mit den Städten Weimar und Jena verbunden. In Umpferstedt befindet sich des Weiteren der Kreuzungspunkt zwischen der B 7 und der B 87.

Die Gemeinden Mellingen und Großschwabhausen liegen mit jeweils einem Haltepunkt an der Verbindung des öffentlichen Schienenpersonenfernverkehrs Erfurt-Weimar-Jena (Mitte-Deutschland-Verbindung). Für den Gütertransport der ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe spielt diese Schienenverkehrsverbindung derzeit keine nennenswerte Rolle. Allerdings dürfte Großschwabhausen künftig das Potenzial haben, Gewerbe- und Industriestandorte womöglich an den Schienenverkehr anzubinden.

¹⁰ LEP 2025, aaO., S. 57.

Im Zusammenhang mit der Verkehrsanbindung zu erwähnen ist im Übrigen auch der Sonderflugplatz in der Gemeinde Umpferstedt. Dieser Sonderflugplatz ist mit einer ca. 670 m langen befestigten Piste ausgestattet und ermöglicht eine Nutzung durch Motorflugzeuge mit einem Höchstabfluggewicht von 2 t.

Die Verwaltungsgemeinschaft Mellingen umfasst eine Fläche von insgesamt 113,8 km², davon entfallen 20,6 km² auf die Stadt Magdala, 14,4 km² auf die Gemeinde Mellingen und 12,2 km² auf die Gemeinde Großschwabhausen. In der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen wohnen aktuell 8.287 Personen (31.12.2020). Die Bevölkerungsdichte in der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen insgesamt beträgt somit 73 Personen je km².

Innerhalb der letzten Jahre hat sich die Bevölkerungszahl in der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen erhöht: Durch die Zensur-Korrektur 2011 verringerte sich die Bevölkerungszahl zunächst von 8.128 Personen (31.12.2010) auf 7.977 Personen (31.12.2011). Bis 2020 erhöhte sich dann die Bevölkerungszahl wieder um 310, also insgesamt um insgesamt 3,9%. Vor allem in der Gemeinde Mellingen (+ 192 Einwohner gegenüber 2011) und in der Stadt Magdala (+74 Einwohner gegenüber 2011) konnten in den vergangenen Jahren überdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse verzeichnet werden.

Die Daten über die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen sind in der Differenzierung nach Kommunen aus statistischen Gründen unvollständig. Insofern beziehen sich die nachfolgenden Aussagen lediglich auf die Stadt Magdala sowie die Gemeinden Mellingen und Umpferstedt. In diesen drei Kommunen zusammen wohnen aktuell 1.787 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (30.06.2020), die Zahl der Arbeitslosen liegt bei 59. In diesen drei Kommunen liegt die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze bei 1.789, davon entfallen 528 Arbeitsplätze auf den Bereich „sonstige Dienstleistungen“ (29,5%) und 1.000 Arbeitsplätze auf das Produzierende Gewerbe (55,9%). Somit ist der Pendlersaldo in diesen drei Kommunen nahezu ausgeglichen.

Nach Angaben der Kreisverwaltung des Landkreises Weimarer Land befinden sich in der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen die Gemeinden Döbritschen, Frankendorf, Kapellendorf, Kleinschwabhausen und Mechelroda sowie die Stadt Magdala in der Haushaltssicherung nach § 53a ThürKO. Die relative Gewerbesteuerkraft – gemessen durch den positiven Steuermessbetrag je Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 – liegt in den Gemeinden Mellingen (382 € je Einwohner) und Kleinschwabhausen (107 € je Einwohner) über dem Durchschnittswert im Landkreis Weimarer Land (rund 100 € je Einwohner). Die Gemeinde Umpferstedt erreicht mit 97 € je Einwohner in etwa die durchschnittliche Steuerkraft des Landkreises Weimarer Land. In allen anderen Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen liegt die Steuerkraft zum Teil deutlich unter dem Durchschnittswert im Landkreis Weimarer Land.

Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen befinden sich sechs neu zu entwickelnde Standorte mit Handlungsoptionen. Zwei dieser Standorte befinden sich in Großschwabhausen, jeweils ein Standort befindet sich in Magdala, Mechelroda, Mellingen und Umpferstedt. Alle sechs Standorte weisen insgesamt einer Fläche von 23,25 ha brutto.

Die Handlungsoptionen lauten:

- W 27** Verwaltungsgemeinschaft Mellingen | Großschwabhausen, "Isserstedter Straße", 2. BA
- W 28** Verwaltungsgemeinschaft Mellingen | Magdala, GE Auf dem Gartenberg
- W 29** Verwaltungsgemeinschaft Mellingen | Mellingen, Erweiterung GE Hammerstedter Weg
- W 30** Verwaltungsgemeinschaft Mellingen | Umpferstedt, Erweiterung GE Umpferstedt
- W 31** Verwaltungsgemeinschaft Mellingen | Mechelroda OT Linda Erweiterung „Edelstahl Weimar“

Die Detailsteckbriefe der einzelnen Handlungsoptionen sind auf den nachfolgenden Seiten zu finden.

W 27 Verwaltungsgemeinschaft Mellingen | Großschwabhausen, "Isserstedter Straße", 2. BA



Abb. 363: Handlungsoption Großschwabhausen, "Isserstedter Str." 2. BA, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Isserstedter Str., Großschwabhausen 99441 VG Mellingen	
Größe	8,31 ha brutto Neu-Erschließung, 1,68 ha Revitalisierung	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 62 Großschwabhausen „Isserstedter Straße“ 2. BA	
Bauplanungsrecht	P1 (8,31 ha): B-Plan, FNP, RPM größtenteils Landwirtsch. Vorrang	1
	P2 (1,68 ha): B-Plan, FNP, RPM Weißfläche	3
Ordnungsmaßnahmen	P1 P2: Medien, Straße	4
Grundstücksverfügbarkeit	P1 P2: Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	P1 P2: HSK	4
Bedarf	P1 P2: gute verkehrliche Anbindung, Bedarf stark (Koop. Jena angestrebt)	4
Punktwert	P1: 15 P2: 17	

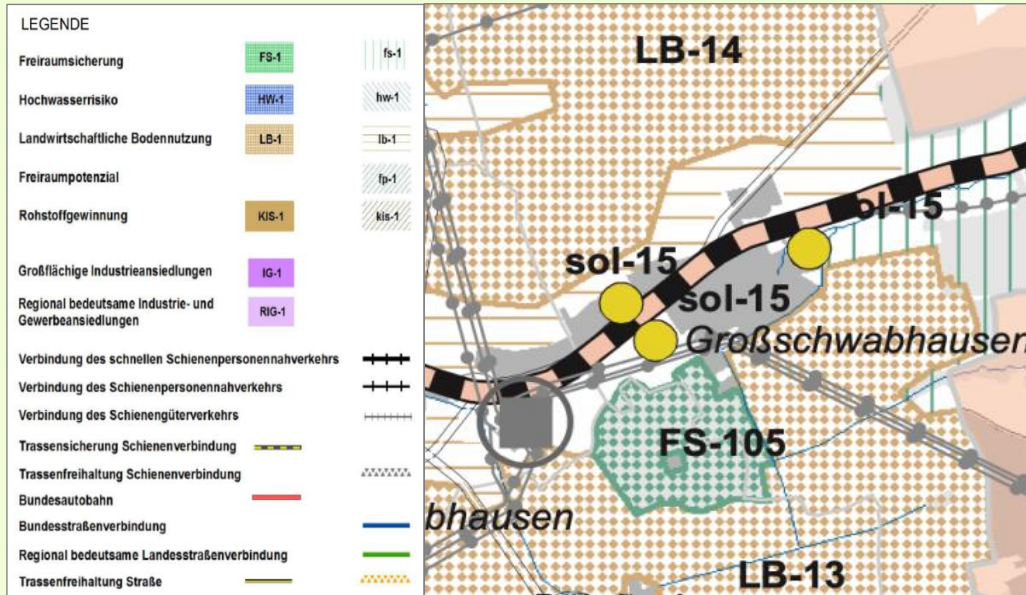


Abb. 364: Auszug Raumnutzungskarte / Großschwabhausen, "Isserstedter Straße", 2. BA
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 365: Auszug Raumnutzungskarte / Großschwabhausen, "Isserstedter Straße", 2. BA
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Die Gewerbestandorte Großschwabhausen „Kleinschwabhäuser Straße“ und Großschwabhausen „Isserstedter Straße“ sind mit gewerblichen Unternehmen voll belegt. Es gibt keine weiteren vermarktbareren Flächen.

Die Handlungsoption W27 VG Mellingen, Großschwabhausen „Isserstedter Straße 2.BA“ wurde im Vorort-Gespräch mit der Gemeinde Großschwabhausen vorgeschlagen. Zielstellung der Gemeinde Großschwabhausen ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Investoren aus Industrie und Gewerbe. Die Gemeinde Großschwabhausen möchte damit auf das Flächendefizit im unmittelbar benachbarten Oberzentrum Jena reagieren und auf der Basis eines gemeinsamen Kooperationsvertrages neue Gewerbeflächen entwickeln. Der Abschluss eines solchen Kooperationsvertrages mit dem Oberzentrum Jena sei nach Aussagen der Gemeinde Großschwabhausen in bilateralen Gesprächen vorbesprochen und werde vorbereitet

Begründet wird die Entwicklung der Fläche weiterhin mit anhaltenden Erweiterungsnachfragen von ortsansässigen Investoren für Gewerbeflächen in Großschwabhausen. Ein weiteres Argument ist die Nähe zur Auffahrt Magdala an der BAB4-Auffahrt. Der Bahnhof Großschwabhausen, welcher vom Bahnhof Jena-West in 8 Minuten und vom Weimarer Hauptbahnhof in 18 Minuten von Arbeitnehmern aus den Oberzentren verkehrstechnisch sehr günstig zu erreichen ist, ist ein weiteres Argument für die Flächenausweisung.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen teils Weißflächen und teils Vorbehaltsflächen Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen. Obwohl die Gemeinde Großschwabhausen kein zentraler Ort ist, wird die Erweiterung von Gewerbeflächen in diesem Gebiet aus obigen Gründen empfohlen.

Ein Flächennutzungsplan ist für das betreffende Gebiet nicht vorhanden

Ein Bebauungsplan für das Gebiet ist ebenfalls nicht vorhanden.

Im Betrachtungsgebiet gibt es keine ausgewiesenen Schutzgebiete.

Eine verkehrstechnische und medientechnische Erschließung des zu entwickelnden Standortes ist nicht vorhanden.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum und werden gegenwärtig größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

In Abwägung der vorhandenen Kubatur der Flurstücksgrenzen der betreffenden Grundstücke und der Bedarfsprognose für Gewerbeflächen im Landkreis Weimar wird für eine zukünftige Entwicklung dieser Handlungsoption eine Fläche von knapp 8 ha (P1) und knapp 2ha (P2) vorgeschlagen.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W27 VG Mellingen, Großschwabhausen „Isserstedter Straße 2.BA“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W27 VG Mellingen, Großschwabhausen „Isserstedter Straße 2.BA“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W27 VG Mellingen, Großschwabhausen „Isserstedter Straße 2.BA“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Gemeinde Großschwabhausen

- Parallel dazu Abstimmung der Genehmigungsfähigkeit der Flächenausweisung (Fläche P1) ohne Änderungsverfahren zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen. Alternativ Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zur Änderung der Teilbereiche in der Vorbehaltsfläche Landwirtschaftliche Bodennutzung
- Parallel dazu Aufstellung und Beschlussfassung eines Flächennutzungsplanes für Großschwabhausen
- Parallel dazu Durchführung eines B- Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Gemeinde Großschwabhausen für die zu entwickelnden Flächen
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation und des Baugrundes im Erweiterungsgebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastensanierung Baugrundgutachten, Munitionsbergung, Archäologische Untersuchungen der betroffener Flächen (soweit erforderlich)
- grundhafter Ausbau der erforderlichen äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung
- äußere und innere medientechnische Erschließung von Trinkwasser, Löschwasser, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserentsorgung entsprechend den Entwicklungserfordernissen
- Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben

Äußere und innere medientechnische Erschließung mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

Abb. 366: Vor-Ort-Aufnahmen
Großschwabhausen,
"Isserstedter Str." 2. BA



W 28 Verwaltungsgemeinschaft Mellingen | Magdala, GE Auf dem Gartenberg



Abb. 367: Handlungsoption Magdala, GE Auf dem Gartenberg, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Auf dem Gartenberge / L 2161, Magdala 99441 VG Mellingen	
Größe	4,17 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 64 Magdala, GE Auf dem Gartenberg	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP, RPM Siedlung	3
Ordnungsmaßnahmen	Medien, Straße	4
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	2
Bedarf	Gute verkehrliche Anbindung, akt. Anfrage	3
Punktwert		14

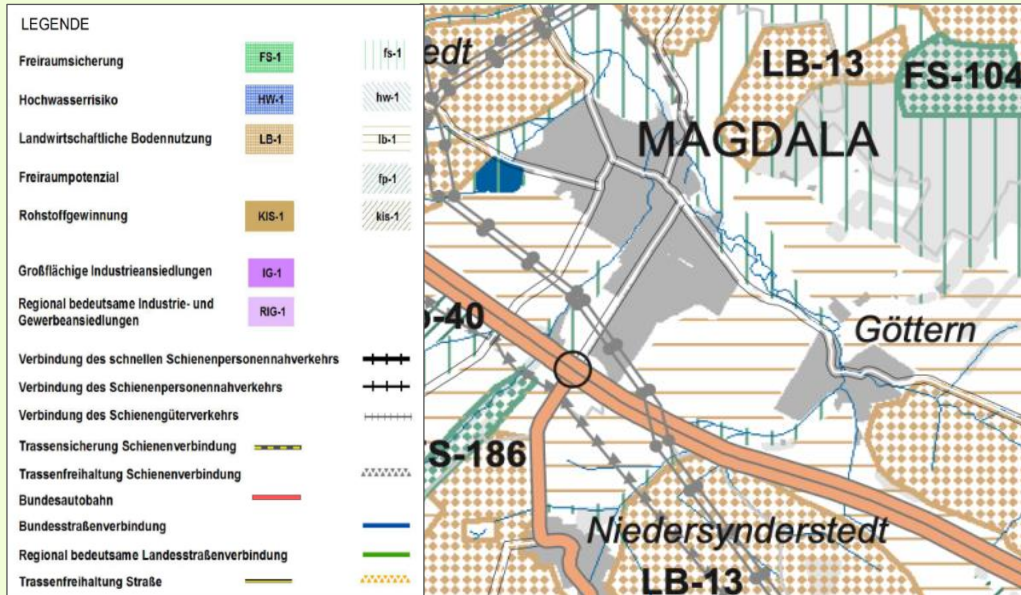


Abb. 368: Auszug Raumnutzungskarte / Magdala, GE Auf dem Gartenberg
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

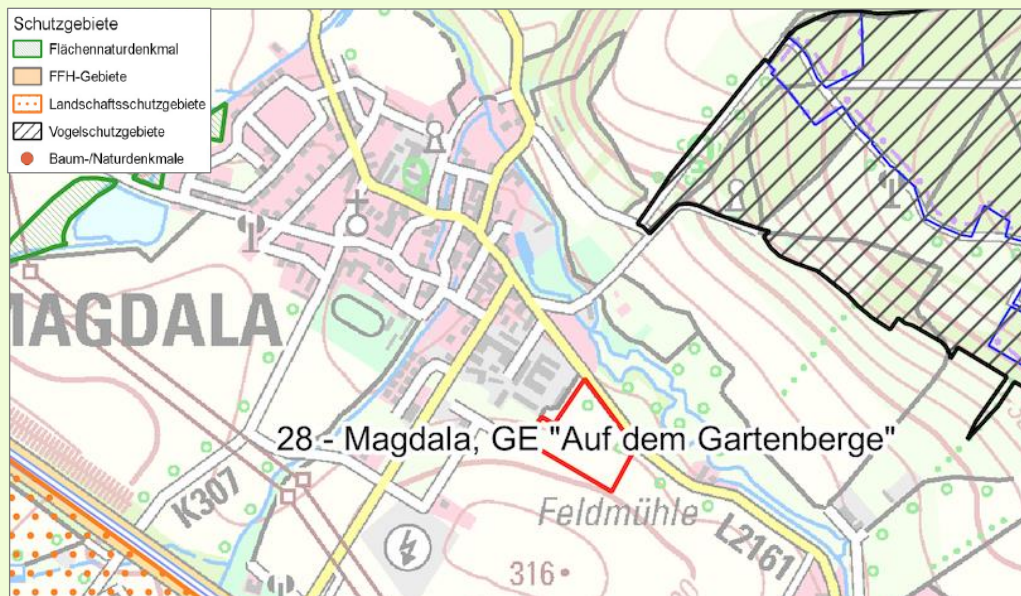


Abb. 369: Auszug Raumnutzungskarte / Magdala, GE Auf dem Gartenberg
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Der Gewerbestandort Magdala „GE Auf dem Gartenberg“ ist vollständig mit Gewerbebetrieben belegt, so dass keine weiteren erschlossenen, vermarktbareren Flächen vorrätig sind.

Die Handlungsoption W28 VG Mellingen, Magdala „GE Auf dem Gartenberg“ wurde als Erweiterungsfläche zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und der L2161 im Vorort-Gespräch mit der Stadt Magdala vorgeschlagen. Zielstellung der Stadt Magdala ist die maßvolle Abrundung des vorhandenen Gewerbegebietes durch Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Investoren aus Industrie und Gewerbe. Die Flächen sollen als mögliche Erweiterungsflächen für die im Gewerbegebiet vorhandenen Unternehmen dienen.

Ein weiteres Argument für die maßvolle Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes ist die äußerst verkehrsgünstige Lage der Stadt Magdala an der gleichnamigen BAB4-Auffahrt Magdala.

Im RPM-Entwurf 2019 ist die zu entwickelnde Fläche als Siedlungsfläche ausgewiesen. Obwohl die Stadt Magdala kein zentraler Ort ist, wird die Erweiterung von Gewerbeflächen in diesem Gebiet aus obigen Gründen empfohlen.

Für das Gebiet existiert der Bebauungsplan Nr.1 für das Gewerbegebiet „Auf dem Gartenberge“ 1. Änderung.

Eine verkehrstechnische und medientechnische Erschließung des Standortes Magdala „GE Auf dem Gartenberg“ ist vorhanden. Für die Handlungsoption W28 VG Mellingen, Magdala „GE Auf dem Gartenberg“ muss die äußere und innere verkehrs- und medientechnische Anbindung hergestellt werden. Die Nutzbarkeit der medientechnischen Ver- und Entsorgung des bestehenden Gewerbestandes wird im Rahmen der Beplanung des Gebietes untersucht.

In den Planungen sind auch mögliche Altlasten und eine erforderliche Oberflächenregulierung zu untersuchen.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum und werden gegenwärtig größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Stadt Magdala betreibt aktuell einen Flächenenerwerb der privaten Flächen in kommunales Eigentum.

Die Stadt Magdala beabsichtigt die Entwicklung der Handlungsoption W28 VG Mellingen, Magdala „GE Auf dem Gartenberg“ mit Fördermitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W28 VG Mellingen, Magdala „GE Auf dem Gartenberg“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W28 VG Mellingen, Magdala „GE Auf dem Gartenberg“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W28 VG Mellingen, Magdala „GE Auf dem Gartenberg“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Stadt Magdala

- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Stadt Magdala für die zu entwickelnden Flächen
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation, des Baugrundes und dem Bedarf an Oberflächenregulierung im Erweiterungsgebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastensanierung Baugrundgutachten, Munitionsbergung, Archäologische Untersuchungen der betroffener Flächen (soweit erforderlich)
- Bodenregulierung im erweiterungsgebiet (sofern erforderlich)
- grundhafter Ausbau der erforderlichen äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung
- äußere und innere medientechnische Erschließung von Trinkwasser, Löschwasser, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserentsorgung entsprechend den Entwicklungserfordernissen
- Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben

Äußere und innere medientechnische Erschließung mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

Abb. 370: Vor-Ort-Aufnahmen
Magdala, GE Auf dem
Gartenberg



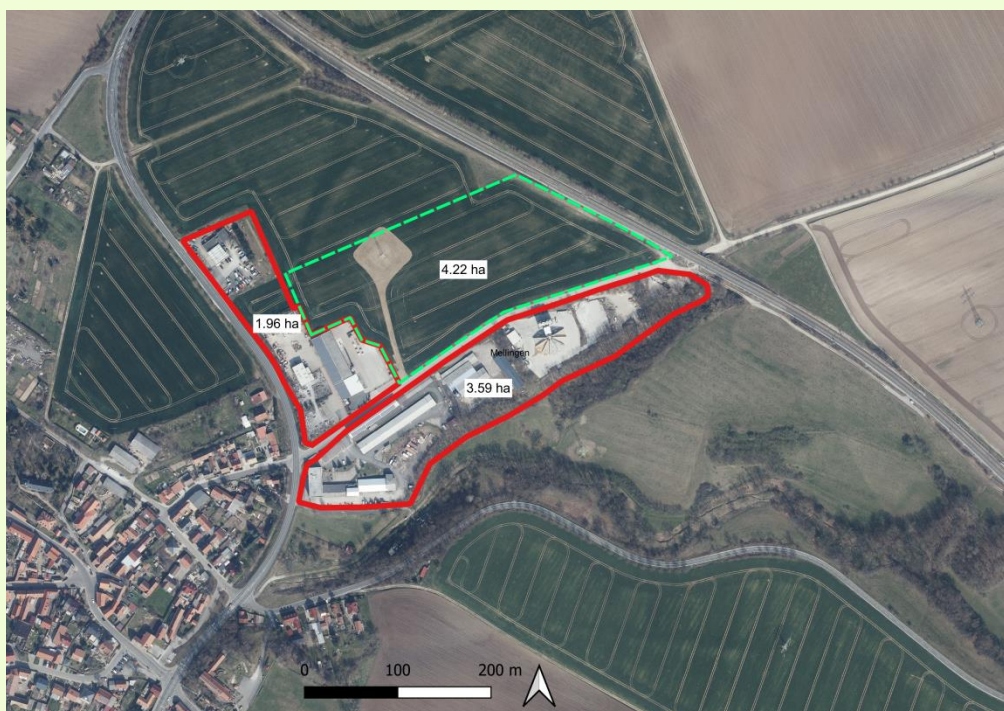
W 29 Verwaltungsgemeinschaft Mellingen | Mellingen, Erweiterung GE Hammerstedter Weg


Abb. 371: Handlungsoption Mellingen, Erweiterung GE Hammerstedter Weg, Quelle: eigene Darstell.

Lage	Hammerstedter Weg , Mellingen 99441 VG Mellingen	
Größe	4,22 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 65 Mellingen Altstandort „Hammerstedter Weg“	
Bauplanungsrecht	B-Plan	5
Ordnungsmaßnahmen	Medien, Straße	4
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	4
Bedarf	Gute verkehrliche Anbindung, akt. Anfrage, Problem: Freileitung	3
Punktwert		18

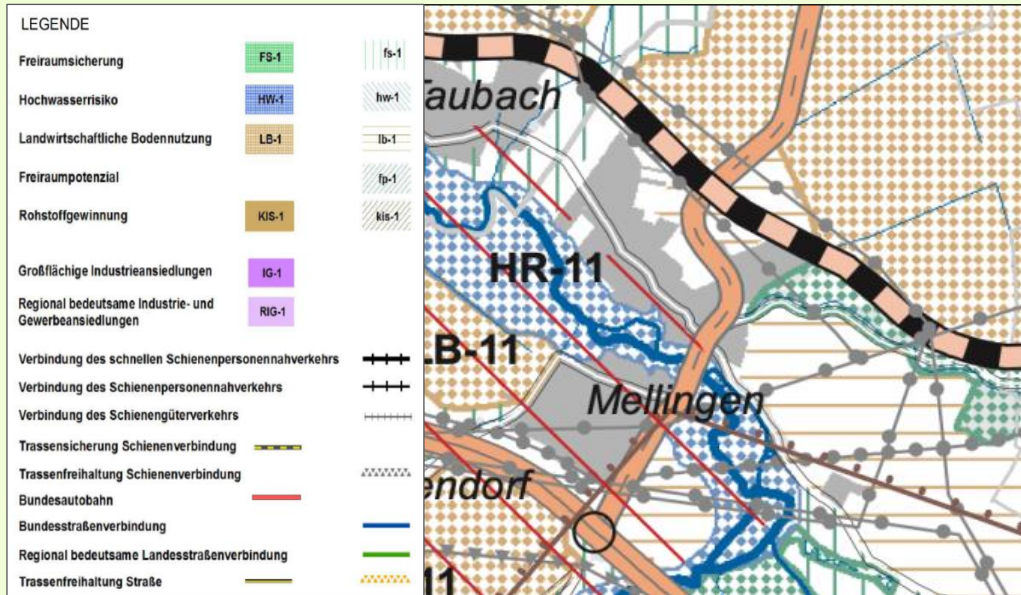


Abb. 372: Auszug Raumnutzungskarte / Mellingen, Erweiterung GE Hammerstedter Weg
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)



Abb. 373: Auszug Raumnutzungskarte / Mellingen, Erweiterung GE Hammerstedter Weg
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Der Gewerbestandort Mellingen „Erweiterung GE Hammerstedter Weg“ liegt an der B87 nordöstlich von Mellingen in Richtung Umpferstedt auf einer Hanglage. Er ist begrenzt von der B87, der Bahnstrecke Weimar-Jena und dem Hammerstedter Weg als äußerer Erschließungsstraße. Die erschlossenen Gewerbeflächen sind mit gewerblichen Unternehmen voll belegt. Es gibt noch Flächen im Planungsgebiet, die jedoch nicht erschlossen sind und somit nicht vermarktet werden können.

Eine Erschließung der Flächen scheiterte bisher an der nicht gegebenen Förderfähigkeit, da ursprünglich der Erwerb der gesamten Flächen durch einen Investor vorgesehen war. Nunmehr ist beabsichtigt die unerschlossenen Flächen im Bebauungsplangebiet kleinteiliger zu vermarkten und diese Fläche zuvor mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Gemeinde Mellingen zu entwickeln.

Die Handlungsoption W29 VG Mellingen, Mellingen „Erweiterung GE Hammerstedter Weg“ umfasst die verkehrs- und medientechnische Erschließung der Erweiterungsflächen sowie etwaige Altlastenbeseitigungen und erforderliche Bodenregulierungen.

Da die Erschließung des Gewerbegebietes „Hammerstedter Weg“ bisher ausschließlich über den stark ansteigenden Hammerstedter Weg erfolgt, soll im Rahmen der Erweiterung vor allem eine bessere Anbindung an die Bundesstraße B87 erfolgen. Die ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehene Anbindung an die Bundesstraße B87 soll im Rahmen der Entwicklung der Erweiterungsfläche hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und der Förderfähigkeit untersucht werden. Alternativ sollte in einer Variantenuntersuchung eine kostengünstigere Anschlussmöglichkeit der Erweiterungsflächen geprüft werden.

Das Erweiterungsgebiet wird von einer Freileitung durchschnitten. Dies wurde in der Flächenaufteilung im Bebauungsplan, hinsichtlich der Anordnung der Erschließungsstraßen zur Erlangung sinnvoller Vermarktungsflächen, berücksichtigt.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen teils Siedlungsflächen ausgewiesen.

Für das Gewerbegebiet Mellingen „Hammerstedter Weg“ gibt es für das Bestandsgebiet und die Erweiterungsflächen den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Mellingen „Hammerstedter Weg“ 1. Änderung aus dem Jahr 2014.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum und werden gegenwärtig größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde beabsichtigt den Flächenerwerb der privaten Flächen (Erschließungsstraße, Ausgleichsflächen und teilweise Gewerbeflächen, soweit es noch keine konkreten Investoren gibt, in kommunales Eigentum.

Die Gemeinde Mellingen beabsichtigt die Entwicklung der Handlungsoption W29 VG Mellingen, Mellingen „Erweiterung GE Hammerstedter Weg“ mit Fördermitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W29 VG Mellingen, Mellingen „Erweiterung GE Hammerstedter Weg“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W29 VG Mellingen, Mellingen „Erweiterung GE Hammerstedter Weg“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W29 VG Mellingen, Mellingen „Erweiterung GE Hammerstedter Weg“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Gemeinde Mellingen

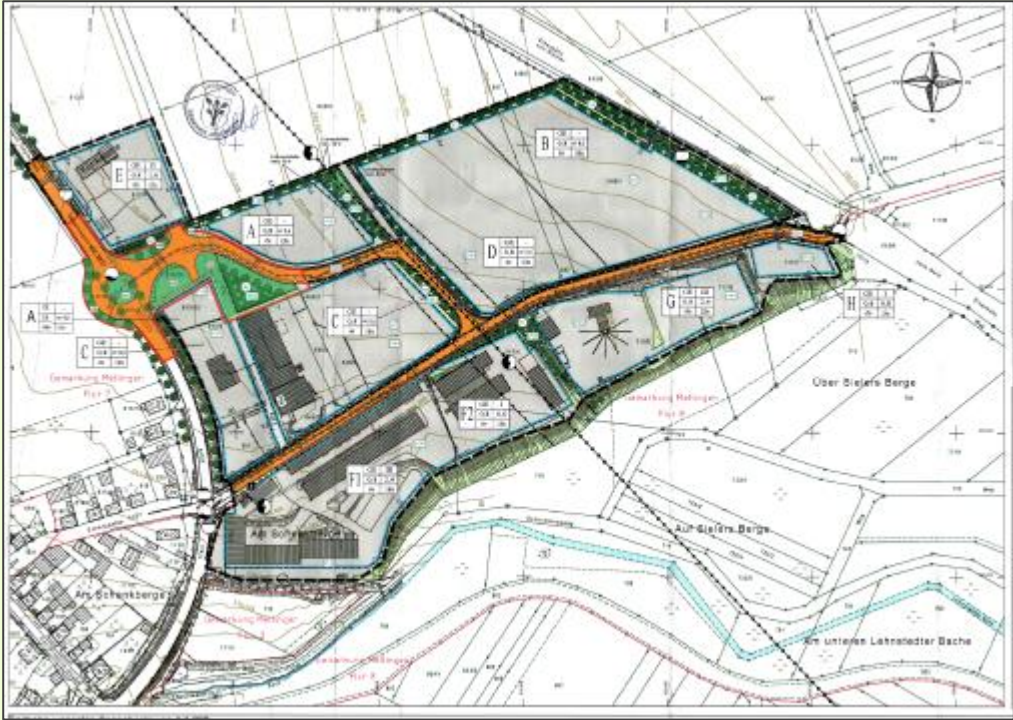
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Gemeinde Mellingen für die zu entwickelnden Flächen (Erschließungsstraße, Ausgleichsflächen, Gewerbeflächen ohne aktuellen Investor)
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation und des Baugrundes im Erweiterungsgebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung ggf. Modifizierung der Anbindung an die Bundesstraße B 87
- Prüfung des bauplanungsrechtlichen Handlungsbedarfes bei einer veränderten Anbindung an die Bundesstraße B 87

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastensanierung Baugrundgutachten, Munitionsbergung, Archäologische Untersuchungen der betroffener Flächen (soweit erforderlich)
- Bodenregulierung (soweit erforderlich)
- grundhafter Ausbau der erforderlichen äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung
- äußere und innere medientechnische Erschließung von Trinkwasser, Löschwasser, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserentsorgung entsprechend den Entwicklungserfordernissen
- Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben

Äußere und innere medientechnische Erschließung mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

Abb. 374: B-Plan Gewerbegebiet Mellingen „Hammerstedter Weg“ 1. Änderung, Mellingen, 2014



*Abb. 375: Vor-Ort-Aufnahmen
Mellingen,
Erweiterung GE
Hammerstedter Weg*



W 30 Verwaltungsgemeinschaft Mellingen | Umpferstedt, „Erweiterung GE Nord“


Abb. 376: Handlungsoption Erweiterung GE Nord, Umpferstedt, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Im Gewerbepark, Umpferstedt 99441 VG Mellingen	
Größe	1,92 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 68 Gewerbebestandort Umpferstedt	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP, RPM Weißfläche	3
Ordnungsmaßnahmen	Medien, ggf. Straße	4
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	4
Bedarf	Akt. Anfrage	4
Punktwert		17

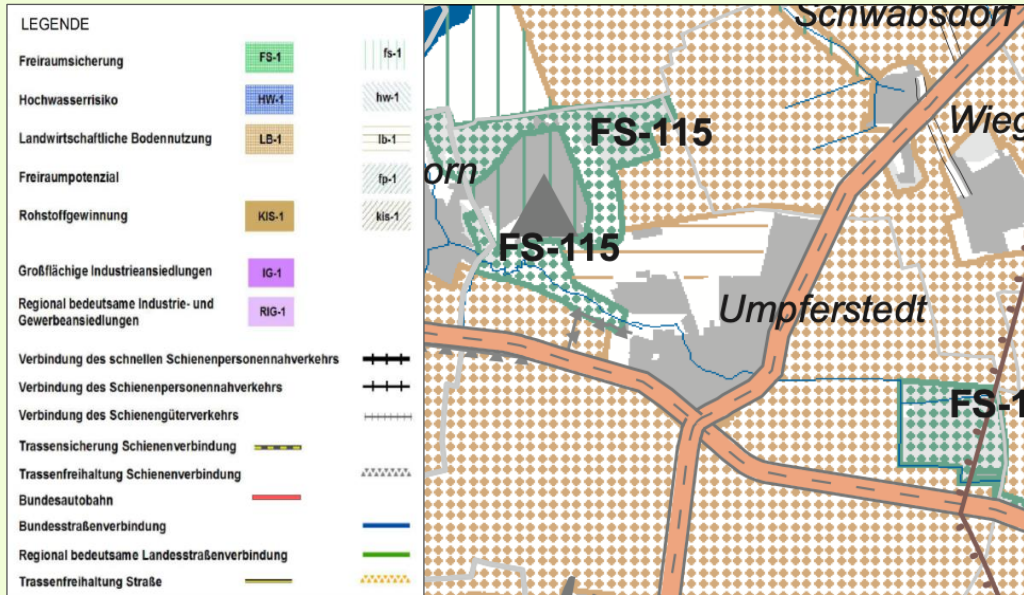


Abb. 377: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung GE Nord, Umpferstedt
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

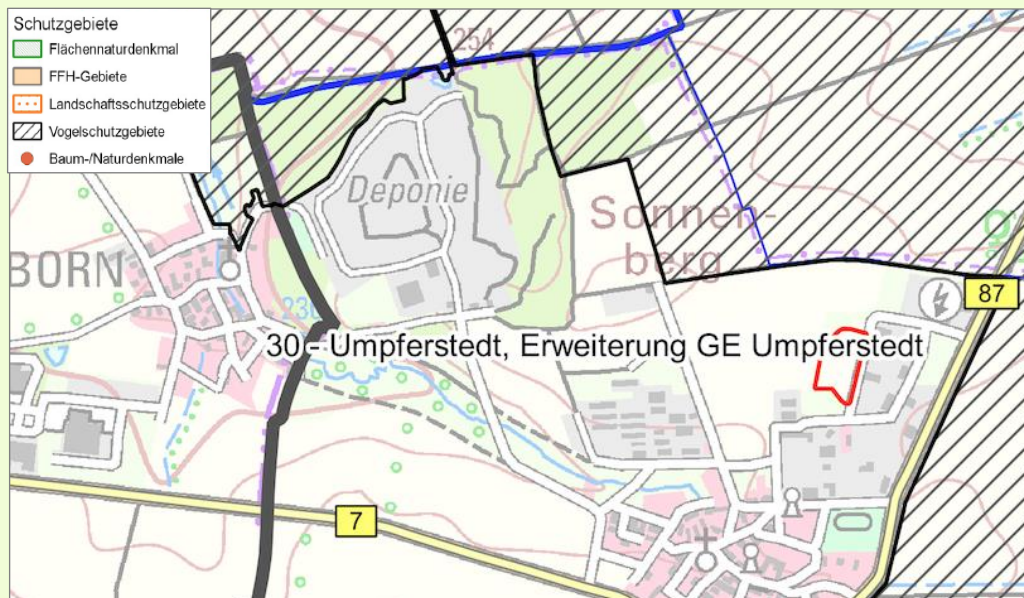


Abb. 378: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung GE Nord, Umpferstedt
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Der Gewerbestandort VG Mellingen, Umpferstedt „Gewerbegebiet Nord“ liegt sehr verkehrsgünstig an der B87 nahe der Kreuzung der beiden Bundesstraßen B87 und B7 nördlich der Gemeinde Umpferstedt

Die erschlossenen Gewerbeflächen sind mit gewerblichen Unternehmen bis auf eine private Fläche, welche sich im Eigentum einer Immobiliengesellschaft befindet, alle belegt.

Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes befinden sich Photovoltaikanlagen auf einer privaten Fläche. Die Kommune hat keinen Zugriff auf das Grundstück, so dass auch perspektivisch eine Umwandlung in eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist.

Das Gewerbegebiet wurde 1991 von einer Marketingfirma entwickelt. Durch die Insolvenz dieses Unternehmens ist bis zum heutigen Tag die Eigentumsituation der Verkehrsflächen ungeklärt und bedarf zukünftig einer Klärung. Die Verkehrssicherungspflicht wird durch die Kommune wahrgenommen. Ein Eigentumserwerb durch die Kommune wird angestrebt.

Für den größten Teil des Gewerbegebietes Nord in Umpferstedt gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1992. Das im Bebauungsplan umrissene Gewerbe- und Industriegebiet wurde im westlichen Teil noch nicht erschlossen. Im südlichen Teil werden auch Flächen außerhalb des Bebauungsplanes gewerblich genutzt. Die dafür erforderlichen Baugenehmigungen basieren auf Einzelfallbescheiden gemäß BauGB. Im Gewerbegebiet Nord in Umpferstedt sind gemäß Bebauungsplan GE und GI-Flächen ausgewiesen.

Die Gemeinde Umpferstedt beabsichtigt nunmehr eine Erweiterung des Gewerbegebietes auf einen Teilbereich, welcher innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt.

Begründet wird die Erweiterung einerseits mit einem Erweiterungsbedürfnis eines, im Gewerbegebiet unmittelbar nebenan angesiedelten, Gewerbebetriebes und der Absicht eine weitere Vermarktungsfläche für eine weitere zukünftige Firmenerweiterung bzw. Firmenansiedlung anbieten zu können.

Die Handlungsoption W30 VG Mellingen, Umpferstedt „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ umfasst die verkehrs- und medientechnische Erschließung der Erweiterungsflächen sowie etwaige Altlastenbeseitigungen.

Im RPM-Entwurf 2019 sind die zu entwickelnden Flächen als Weißflächen ausgewiesen.

Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Umpferstedt „Gewerbegebiet Nord“ ist für die Umsetzung der Handlungsoption W30 VG Mellingen, Umpferstedt „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum und werden gegenwärtig größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde beabsichtigt den Flächenerwerb der privaten Flächen (Erschließungsstraße und teilweise Gewerbeflächen, soweit es noch keine konkreten Investoren gibt, in kommunales Eigentum.

Die Gemeinde Umpferstedt beabsichtigt die Entwicklung der Handlungsoption W30 VG Mellingen, Umpferstedt „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit Fördermitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Handlungsoption W30 VG Mellingen, Umpferstedt „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der Handlungsoption W30 VG Mellingen, Umpferstedt „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“:

Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der Handlungsoption W30 VG Mellingen, Umpferstedt „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 durch die Gemeinde Umpferstedt

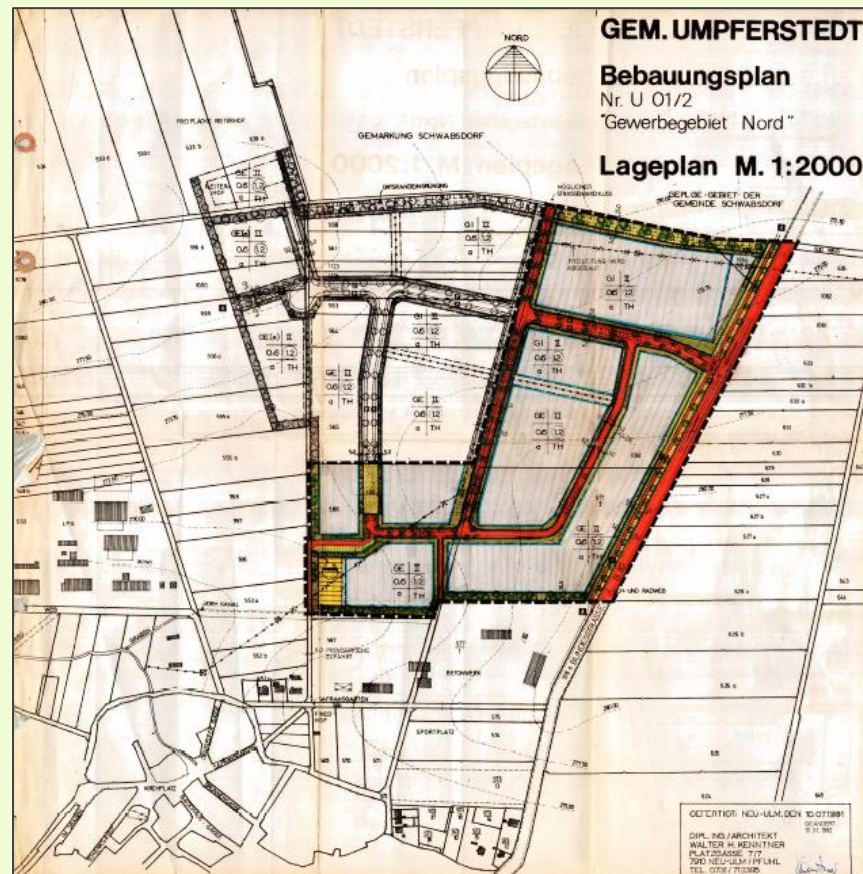
- Parallel dazu Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit der Gemeinde Umpferstedt für die zu entwickelnden Flächen (Erschließungsstraße, Gewerbeflächen ohne aktuellen Investor)
- Qualifizierte Untersuchungen zur Begutachtung der Altlastensituation und des Baugrundes im Erweiterungsgebiet
- Umsetzung der Planungsgrundlagen für die Antragstellung

Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:

- Altlastensanierung Baugrundgutachten, Munitionsbergung, Archäologische Untersuchungen der betroffener Flächen (soweit erforderlich)
- grundhafter Ausbau der erforderlichen inneren verkehrstechnischen Erschließung
- innere medientechnische Erschließung von Trinkwasser, Löschwasser, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserentsorgung entsprechend den Entwicklungserfordernissen
- Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben

Innere medientechnische Erschließung mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig) entsprechend den Entwicklungserfordernissen

Abb. 379: B-Plan „Gewerbegebiet Nord“, Umpferstedt, 1992



*Abb. 380: Vor-Ort-Aufnahmen
Erweiterung
GE Umpferstedt*



W 31 Verwaltungsgemeinschaft Mellingen | Mechelroda OT Linda Erweiterung „Edelstahl Weimar“



Abb. 381: Handlungsoption Mechelroda, Erweiterung „Edelstahl Weimar“, Quelle: eigene Darstellung

Lage	Dorfstraße, OT Linda, Mechelroda 99441 VG Mellingen	
Größe	0,97 ha brutto	
Handlungsoption	Erweiterung zu Nr. 69 Mechelroda OT Linda „Edelstahl Weimar“	
Bauplanungsrecht	B-Plan, FNP, RPM Landwirtsch. Vorbehalt, LSG	1
Ordnungsmaßnahmen	Erschließung einfach	4
Grundstücksverfügbarkeit	Privateigentum	2
Leistungsfähigkeit	HSK	2
Bedarf	Akt. Anfrage, Firmenerweiterung denkbar	3
Punktwert		12

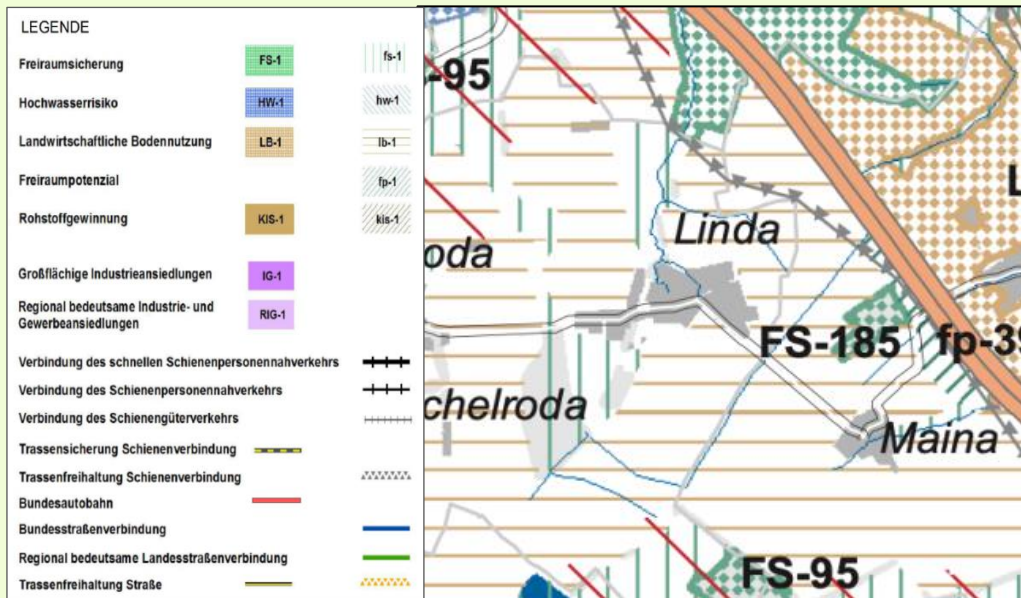


Abb. 382: Auszug Raumnutzungskarte / Mechelroda, Erweiterung „Edelstahl Weimar“
 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)

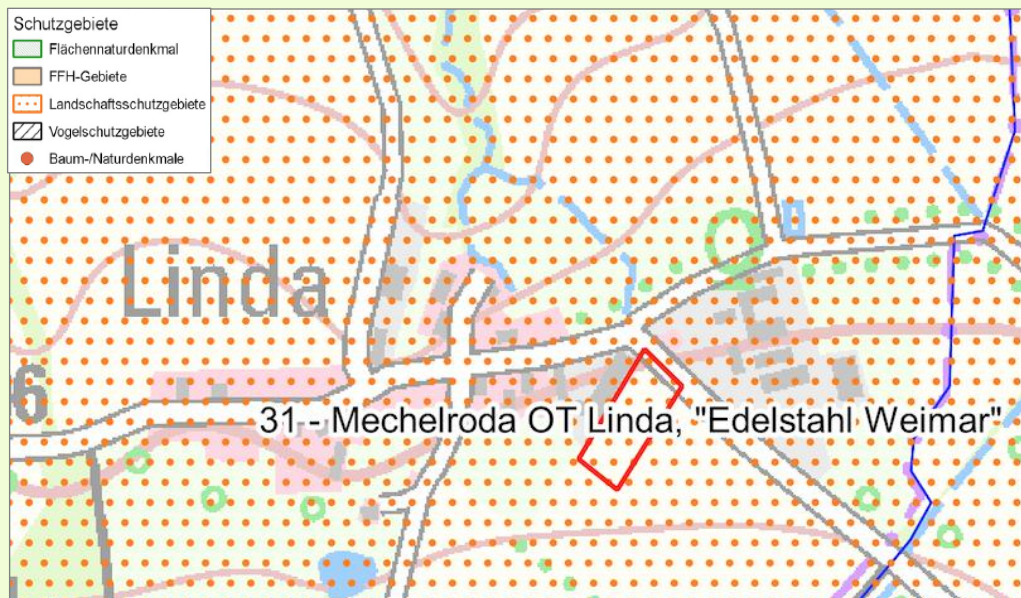


Abb. 383: Auszug Raumnutzungskarte / Mechelroda, Erweiterung „Edelstahl Weimar“
 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185

Im Ortsteil Linda der Gemeinde Mechelroda produziert am östlichen Ortsrand das Unternehmen Edelstahl Weimar, welches auch im Oberzentrum Weimar einen Firmenstandort unterhält. Das Unternehmen besitzt insbesondere durch die Anzahl der Beschäftigten (bis zu 50 Beschäftigte) für die Kommune Mechelroda, als typische Kommune im ländlichen Raum, eine sehr große Bedeutung als Arbeitgeber. Gegenwärtig erweitert das Unternehmen auf dem Firmengelände seine Betriebs- und Lagerstätte.

Um auch zukünftig auf eine weitere Entwicklung des Unternehmens bzgl. eines Flächenbedarfes vorbereitet zu sein, soll eine Erweiterungsfläche für das Unternehmen in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept aufgenommen werden. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für das Unternehmen so zu gestalten, dass eine Abwanderung in zentraler liegende Gewerbegebiete auch zukünftig vermieden wird.

Die verkehrs- und medientechnische Erschließung des Standortes „Edelstahl Weimar“ in Mechelroda OT Linda ist gesichert.

Im RPM-Entwurf 2019 wird die zu entwickelnde Erweiterungsfläche als Vorbehaltsfläche Landwirtschaftliche Bodennutzung aufgeführt. Die Gemeinde Mechelroda ist kein zentraler Ort. Die Handlungsoption basiert auf der Erweiterungsmöglichkeit eines Unternehmens am Gewerbestandort.

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Mechelroda existiert nicht. Es ist zu prüfen, ob im Rahmen einer perspektivischen Firmenerweiterung auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Schaffung von Baurecht vorerst verzichtet werden kann.

Zur Schaffung von Bauplanungsrecht muss bei der Unteren Bauordnungsbehörde eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB erreicht werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss ein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt und zur Rechtskraft geführt werden, wenn die Genehmigungsfähigkeit einer Unternehmenserweiterung am Standort erreicht werden soll. Die bauordnungsrechtlichen Belange können im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes nicht weiter untersucht werden.

Die Grundstücksverfügbarkeit der Flächen durch die Kommune bzw. durch das Unternehmen, als eine Voraussetzung für die Entwicklung einer Erweiterungsfläche sollte zeitnah umgesetzt werden.

Eine Förderung der Entwicklung der Erweiterungsfläche mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 ist nicht möglich. Die Fläche soll ausschließlich eine Optionsfläche für eine zukünftige Firmenerweiterung des ansässigen Unternehmens sein. Die Herrichtung von Flächenteilen für eine Neuansiedlung ist mit den Zielstellungen und Geboten der Raumordnung nicht vereinbar und somit nicht genehmigungsfähig.

In der Bewertungsmatrix für eine Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf erreichte die Maßnahme W31 VG Mellingen, Mechelroda OT Linda Erweiterung „Edelstahl Weimar“ die erforderliche Mindestanzahl an Punkten für eine Berücksichtigung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Weimarer Land.

Auf eine Handlungsempfehlung zur Entwicklung der Handlungsoption W31 VG Mellingen, Mechelroda OT Linda Erweiterung „Edelstahl Weimar“ wird verzichtet, da eine Förderung mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 nicht möglich ist. Die Handlungsoption ist eine Vorsorgeoption, die ausdrücklich im Gewerbeflächenentwicklungskonzept benannt wird, um Arbeitsplätze durch Flächenvorsorge im ländlichen Raum vor Ort zu erhalten.

*Abb. 384: Vor-Ort-Aufnahmen
Mechelroda, Erweiterung
„Edelstahl Weimar“*



7 Fazit für das GEK Weimarer Land

Der Landkreis Weimarer Land verfügt über eine unterschiedlich ausgebaute wirtschaftliche Infrastruktur, welche maßgeblich von der Lage an der Bundesautobahn 4 und der Nähe der Oberzentren Erfurt, Weimar und Jena geprägt ist. In den Gewerbegebieten besteht eine Vielfalt an leistungsfähigen großen, aber auch vielen mittleren und kleinen Unternehmen. Die Wirtschaftsbetriebe im Landkreis Weimarer profitieren von der guten infrastrukturellen Lage des Landkreises. Viele Gewerbegebiete sind vollständig vermarktet, so dass ein Flächenbedarf besteht, der vorausschauend durch die Vorbereitung neuer Vermarktungsflächen befriedigt werden muss.

Die größte Herausforderung für die Unternehmen bildet der demografische Wandel, verbunden mit einem zunehmenden Fachkräftemangel. Es ist deshalb notwendig durch weitere kommunale Investitionen die Attraktivität der Region weiter zu erhöhen, um neben den nachhaltigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch nachhaltige Wohn- und Lebensbedingungen in den kommenden Jahren zu erhalten und stetig zu verbessern.

Maßvolle Erweiterungen in den vorhandenen Gewerbegebieten in den zentralen Orten aber auch konkrete ursachenbezogene Erweiterungsoptionen im ländlich strukturierten Raum ohne zentrale Funktionen, vornehmlich zur Standortsicherung vorhandener Gewerbebetriebe, wurden im Gewerbeflächenentwicklungskonzept eingearbeitet.

Einen weiteren Teil nehmen die Revitalisierungsmaßnahmen in Altstandorten in einigen Gewerbegebieten im Gewerbeflächenentwicklungskonzept ein, da teilweise erhebliche infrastrukturelle Defizite bestehen, die zur Standortsicherung perspektivisch beseitigt werden sollten.

Demgegenüber gibt es im ländlich strukturierten Raum, abseits der Bundesautobahn 4 größere Vermarktungspotentiale, die aber infolge der dezentralen Lage schwer vermarktet werden können. An diesen Standorten muss zwingend die Besiedlung der vermarktbareren Flächen mit Unternehmen realisiert werden, bevor weitere Gewerbeflächen entwickelt werden. Anfang der 90'iger Jahre bauplanungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiete, die seitdem nicht bzw. nur gering vermarktet werden konnten sollten hinsichtlich der Fläche verkleinert bzw. nicht weiter erschlossen werden.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept werden Lösungsansätze für die einzelnen Gewerbegebiete erarbeitet und Handlungsoptionen für die Umsetzung der erforderlichen Investitionen aufgezeigt.

Die erarbeiteten Handlungsoptionen wurden unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Handlungserfordernisse, dem verantwortungsvollen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und den verfügbaren finanziellen Spielräumen definiert.

In einer Bewertungsmatrix wurden die mit den Kommunen besprochenen Handlungsoptionen inhaltlich bewertet. Im Ergebnis dieser Bewertung wurde eine Mindestpunktzahl für die Aufnahme der Handlungsoption in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept festgelegt. Durch die Bewertung wurden Überkapazitäten in der Gewerbeflächenneuentwicklung weitestgehend vermieden und den raumordnerischen Zielen und Geboten sowie genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen (z. Bsp. Schutzgebiete) Rechnung getragen.

In den nichtzentralen Orten wurden kurz-, mittel- und langfristige Erweiterungsbedürfnisse ansässiger Firmen berücksichtigt.

Einige berücksichtigte Handlungsoptionen müssen hinsichtlich einer Genehmigungsfähigkeit umfangreiche genehmigungsrechtliche Schritte durchlaufen. Es wird trotzdem eingeschätzt, dass eine Umsetzung dieser Handlungsoptionen machbar und für die wirtschaftliche Entwicklung der betreffenden Kommunen wegweisend und deshalb notwendig ist.

Die aufgeführten Handlungsoptionen entsprechen, nach dem erfolgten Beschluss des Kreistages des Landkreises Weimar, einem gemeinsam abgestimmten Gewerbeflächenentwicklungskonzept und somit einer regionalen Entwicklungsstrategie. Die Handlungsoptionen erfüllen damit die Voraussetzung für eine Förderung gemäß GRW- Förderrichtlinie des Freistaates Thüringen Teil 2.

Die Handlungsoptionen im Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurden, soweit ohne spezielle Fachplanungen überschaubar, so formuliert, dass Empfehlungen nur ausgesprochen werden, wenn die Maßnahmen in den nächsten Jahren realisiert werden können.

Bedingung für eine Umsetzung der Maßnahmen ist, neben den fördertechnischen Voraussetzungen und den raumplanerischen Gesichtspunkten, die Bereitschaft der Kommunen entsprechende haushaltstechnisch untersetzte Eigenmittel zur Erschließung bzw. Revitalisierung einzusetzen und die Vorbereitung der konkreten Maßnahmen konsequent anzugehen. Dazu gehören, neben den planungstechnischen Voraussetzungen, natürlich auch die Grundstücksverfügbarkeit und die Bereitschaft der Kommunen, die Maßnahmeträgerschaft für den zu entwickelnden Standort konsequent und zeitnah einzuleiten und zu realisieren.

Das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept sollte hinsichtlich der Aktualität in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls evaluiert werden, um den gemeinsamen regionalen Entwicklungsansatz stetig aktuell und handlungsfähig auszugestalten.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 221: Annahme - Bevölkerungsentwicklung	227
Abb. 222: Annahme - Entwicklung Erwerbspersonenquote.....	228
Abb. 223: Annahme - Entwicklung Arbeitslosenquote	229
Abb. 224: Annahme - Entwicklung Pendlersaldo	229
Abb. 225: Annahme - Entwicklung Produzierendes Gewerbe	230
Abb. 226: Annahme - Entwicklung Flächenkennziffer	231
Abb. 227: Apolda und Ortsteile.....	238
Abb. 228: Handlungsoption Erweiterung Industrie- u. Gewerbepark B 87, Quelle: eigene Darstellung.....	240
Abb. 229: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Industrie- u. Gewerbepark B 87 Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	241
Abb. 230: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Industrie- u. Gewerbepark B 87 Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	241
Abb. 231: B-Plan „Industrie- und Gewerbepark an der B 87“, 1992.....	244
Abb. 232: B-Plan „Nr. 17 - Erweiterung Industrie- und Gewerbepark an der B 87“	244
Abb. 233: B-Plan „II. Erweiterung Industrie- und Gewerbepark an der B 87“, 2007	245
Abb. 234: Vor-Ort-Aufnahmen Erweiterung Industrie- u. Gewerbepark B 87	246
Abb. 235: Handlungsoption GE / GI Laborchemie (Altlastenfläche), Quelle: eigene Darstellung	247
Abb. 236: Auszug Raumnutzungskarte / GE und GI Laborchemie (Altlastenfläche) Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	248
Abb. 237: Auszug Raumnutzungskarte / GE und GI Laborchemie (Altlastenfläche) Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	248
Abb. 238: B-Plan „Nr.14 – Industriegebiet Laborchemie“, 2000.....	251
Abb. 239: geänderte Anlage zum B-Plan „Nr.14 – Industriegebiet Laborchemie“, Altlasten	251
Abb. 240: Vor-Ort-Aufnahmen GE und GI Laborchemie	252
Abb. 241: Handlungsoption Erweiterung Sulzaer Straße, Quelle: eigene Darstellung	253
Abb. 242: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Sulzaer Straße Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	254
Abb. 243: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Sulzaer Straße Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	254
Abb. 244: Vor-Ort-Aufnahmen Sulzaer Str.....	257
Abb. 245: Handlungsoption Altstandort Buttstädter Straße, Quelle: eigene Darstellung	258
Abb. 246: Auszug Raumnutzungskarte / Altstandort Buttstädter Straße Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	259
Abb. 247: Auszug Raumnutzungskarte / Altstandort Buttstädter Straße Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	259
Abb. 248: Vor-Ort-Aufnahmen Altstandort Buttstädter Str.	262
Abb. 249: Bad Berka und Ortsteile.....	263
Abb. 250: Handlungsoption Gewerbepark MIWO, Quelle: eigene Darstellung	265
Abb. 251: Auszug Raumnutzungskarte / Gewerbepark MIWO Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	266
Abb. 252: Auszug Raumnutzungskarte / Gewerbepark MIWO Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	266
Abb. 253: Vor-Ort-Aufnahmen Gewerbepark MIWO	270
Abb. 254: Handlungsoption Gewerbestandort Tiefengruben (Straße), Quelle: eigene Darstellung.....	271
Abb. 255: Auszug Raumnutzungskarte / Gewerbestandort Tiefengruben (Straße) Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	272
Abb. 256: Auszug Raumnutzungskarte / Gewerbestandort Tiefengruben (Straße) Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	272
Abb. 257: Vor-Ort-Aufnahmen Gewerbestandort Tiefengruben (Straße).....	275
Abb. 258: Handlungsoption B 85 südlich der ARAL-Tankstelle, Quelle: eigene Darstellung	276

Abb. 259: Auszug Raumnutzungskarte / B 85 südlich der ARAL-Tankstelle	Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	277
Abb. 260: Auszug Raumnutzungskarte / B 85 südlich der ARAL-Tankstelle	Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	277
Abb. 261: B-Plan „Bad Berka Gewerbegebiet Am Marktweg“, 1991		280
Abb. 262: FNP Bad Berka, Ausschnitt GE Bad Berka, 2017		280
Abb. 263: Vor-Ort-Aufnahmen B 85 südlich der ARAL-Tankstelle		281
Abb. 264: Handlungsoption B 85 nördlich der ARAL-Tankstelle	Quelle: eigene Darstellung	282
Abb. 265: Auszug Raumnutzungskarte / B 85 nördlich der ARAL-Tankstelle	Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	283
Abb. 266: Auszug Raumnutzungskarte / B 85 nördlich der ARAL-Tankstelle	Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	283
Abb. 267: B-Plan „Bad Berka Gewerbegebiet Am Marktweg“, 1991		286
Abb. 268: FNP Bad Berka, Ausschnitt GE Bad Berka, 2017		286
Abb. 269: Vor-Ort-Aufnahmen B 85 nördlich der ARAL-Tankstelle		287
Abb. 270: Handlungsoption „Am Hexenberg“,	Quelle: eigene Darstellung	288
Abb. 271: Auszug Raumnutzungskarte / „Am Hexenberg“	Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	289
Abb. 272: Auszug Raumnutzungskarte / „Am Hexenberg“	Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	289
Abb. 273: B-Plan „Bad Berka Gewerbegebiet Am Marktweg“, 1991		291
Abb. 274: FNP Bad Berka, Ausschnitt GE Bad Berka, 2017		291
Abb. 275: Vor-Ort-Aufnahmen „Am Hexenberg“		292
Abb. 276: Handlungsoption Nördlich GE „Am Marktweg“,	Quelle: eigene Darstellung	293
Abb. 277: Auszug Raumnutzungskarte / Nördlich GE „Am Marktweg“	Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	294
Abb. 278: Auszug Raumnutzungskarte / Nördlich GE „Am Marktweg“	Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	294
Abb. 279: B-Plan „Bad Berka Gewerbegebiet Am Marktweg“, 1991		296
Abb. 280: FNP Bad Berka, Ausschnitt GE Bad Berka, 2017		296
Abb. 281: Vor-Ort-Aufnahmen Nördlich GE „Am Marktweg“		297
Abb. 282: Handlungsoption GE "Rottdorfer Straße" 2. BA,	Quelle: eigene Darstellung	299
Abb. 283: Auszug Raumnutzungskarte / GE "Rottdorfer Straße" 2. BA	Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	300
Abb. 284: Auszug Raumnutzungskarte / GE "Rottdorfer Straße" 2. BA	Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	300
Abb. 285: B-Plan „Nr. 1 – Rottdorfer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, 2003		304
Abb. 286: Vor-Ort-Aufnahmen GE "Rottdorfer Straße" 2. BA		305
Abb. 287: Ilmtal-Weinstraße und Ortsteile		306
Abb. 288: Handlungsoption GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube,	Quelle: eigene Darstellung	308
Abb. 289: Auszug Raumnutzungskarte / GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube	Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	309
Abb. 290: Auszug Raumnutzungskarte / GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube	Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	309
Abb. 291: Vorhaben- und Erschließungsplan Recyclingpark Küchelgrube, 1998		311
Abb. 292: Vor-Ort-Aufnahmen GE Mattstedt Recyclingpark Küchelgrube		312
Abb. 293: Handlungsoption Mattstedt GE "An der Ilm",	Quelle: eigene Darstellung	313
Abb. 294: Auszug Raumnutzungskarte / Mattstedt GE "An der Ilm"	Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	314
Abb. 295: Auszug Raumnutzungskarte / Mattstedt GE "An der Ilm"	Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	314
Abb. 296: B-Plan „Nachnutzung und Revitalisierung der Gewerbe- und Industriebrache – An der Ilm“, 2019		316
Abb. 297: Vor-Ort-Aufnahmen Mattstedt GE "An der Ilm"		317
Abb. 298: Handlungsoption Niederroßla Ehemaliger Stahlbau,	Quelle: eigene Darstellung	318

Abb. 299: Auszug Raumnutzungskarte / Niederroßla Ehemaliger Stahlbau Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	319
Abb. 300: Auszug Raumnutzungskarte / Niederroßla Ehemaliger Stahlbau Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	319
Abb. 301: Vor-Ort-Aufnahmen Niederroßla Ehemaliger Stahlbau.....	321
Abb. 302: Grammetal und Ortsteile	322
Abb. 303: Handlungsoption Utzberg GE "Peterborn", Quelle: eigene Darstellung	324
Abb. 304: Auszug Raumnutzungskarte / Utzberg GE "Peterborn" Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	325
Abb. 305: Auszug Raumnutzungskarte / Utzberg GE "Peterborn" Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185..	325
Abb. 306: B-Plan „Gewerbegebiet Peterborn“, 1991	329
Abb. 307: Vor-Ort-Aufnahmen Utzberg GE "Peterborn".....	330
Abb. 308:Handlungsoption Erweiterung Mönchenholzhausen, Quelle: eigene Darstellung.....	331
Abb. 309: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Mönchenholzhausen Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	332
Abb. 310: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Mönchenholzhausen Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	332
Abb. 311:Vor-Ort-Aufnahmen Erweiterung GE Mönchenholzhausen.....	334
Abb. 312:Handlungsoption Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda, Quelle: eigene Darstellung.....	335
Abb. 313: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	336
Abb. 314: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	336
Abb. 315: Übersichtsplan Gemeinde Nohra, 1991.....	340
Abb. 316: B-Plan „Industriegebiet Nohra“, 1991	340
Abb. 317: Satzungsentwurf Gemeinde Isseroda, 2007.....	341
Abb. 318: Vor-Ort-Aufnahmen Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda	342
Abb. 319: Handlungsoption Erweiterungsfläche Niederzimmern, Quelle: eigene Darstellung.....	343
Abb. 320: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterungsfläche Niederzimmern Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	344
Abb. 321: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterungsfläche Niederzimmern Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	344
Abb. 322: Vor-Ort-Aufnahmen Erweiterungsfläche Niederzimmern	346
Abb. 323:Handlungsoption Neu-Erschließung Obernissa, Quelle: eigene Darstellung.....	347
Abb. 324: Auszug Raumnutzungskarte / Neu-Erschließung Obernissa Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	348
Abb. 325: Auszug Raumnutzungskarte / Neu-Erschließung Obernissa Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	348
Abb. 326: Vor-Ort-Aufnahmen Neu-Erschließung Obernissa	350
Abb. 327: Einheitsgemeinde Bad Sulza	351
Abb. 328:Handlungsoption Erweiterung GE/GI Reisdorf "Am Seenabach", Quelle: eigene Darstellung	353
Abb. 329: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung GE/GI Reisdorf "Am Seenabach" Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	354
Abb. 330: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung GE/GI Reisdorf "Am Seenabach" Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	354
Abb. 331: B-Plan Nr. 1 – Gewerbe und Industriegebiet „Am Seenabach“, in Aufstellung	357
Abb. 332: Vor-Ort-Aufnahmen Erweiterung GE/GI Reisdorf "Am Seenabach".....	358
Abb. 333:Handlungsoption GE Kleinromstedt, Quelle: eigene Darstellung	359
Abb. 334: Auszug Raumnutzungskarte / GE Kleinromstedt Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	360
Abb. 335: Auszug Raumnutzungskarte / GE Kleinromstedt Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	360
Abb. 336: FNP Kleinromstedt, Ausschnitt GE Kleinromstedt.....	363
Abb. 337: Vor-Ort-Aufnahmen GE Kleinromstedt.....	364

Abb. 338: Handlungsoption Industrie- und Gewerbegebiet "Am Mühlholze", Quelle: eigene Darstellung	365
Abb. 339: Auszug Raumnutzungskarte / Industrie- und Gewerbegebiet, "Am Mühlholze" Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	366
Abb. 340: Auszug Raumnutzungskarte / Industrie- und Gewerbegebiet, "Am Mühlholze" Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	366
Abb. 341: B-Plan – Gewerbegebiet Nr. 1 – VIEGA, 1994, (1. Änderung 2001)	369
Abb. 342: Entwurf B-Plan Nr. 3, 2001 – nicht rechtsgültig	369
Abb. 343: Vor-Ort-Aufnahmen Großheringen, Industrie- und Gewerbegebiet " Am Mühlholze"	370
Abb. 344: Einheitsgemeinde Am Ettersberg	371
Abb. 345: Handlungsoption Erschließstr. Heichelheim, „An der Kloßmanufaktur“, Quelle: eigene Darst.	373
Abb. 346: Auszug Raumnutzungskarte / Erschließungsstr. Heichelheim, „An der Kloßmanufaktur“ Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019).....	374
Abb. 347: Auszug Raumnutzungskarte / Erschließungsstr. Heichelheim, „An der Kloßmanufaktur“ Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185.....	374
Abb. 348: Vor-Ort-Aufnahmen Erschließungsstraße Heichelheim, „An der Kloßmanufaktur“	377
Abb. 349: Handlungsoption Erweiterung Gewerbebestandort Großobringen, Quelle: eigene Darstellung	378
Abb. 350: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Gewerbebestandort Großobringen Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	379
Abb. 351: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung Gewerbebestandort Großobringen Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	379
Abb. 352: Vor-Ort-Aufnahmen Gewerbebestandort Großobringen	382
Abb. 353: Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld.....	383
Abb. 354: Handlungsoption Innere Erschließung GE "Auenweg", Quelle: eigene Darstellung	385
Abb. 355: Auszug Raumnutzungskarte / Innere Erschließung GE "Auenweg" Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	386
Abb. 356: Auszug Raumnutzungskarte / Innere Erschließung GE "Auenweg" Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	386
Abb. 357: Vor-Ort-Aufnahmen Innere Erschließung GE "Auenweg"	389
Abb. 358: Handlungsoption Altgewerbebestandort Bahnhofstraße, Quelle: eigene Darstellung.....	390
Abb. 359: Auszug Raumnutzungskarte / Altgewerbebestandort Bahnhofstraße Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	391
Abb. 360: Auszug Raumnutzungskarte / Altgewerbebestandort Bahnhofstraße Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	391
Abb. 361: Vor-Ort-Aufnahmen Altgewerbebestandort Bahnhofstraße.....	394
Abb. 362: Verwaltungsgemeinschaft Mellingen.....	395
Abb. 363: Handlungsoption Großschwabhausen, "Isserstedter Str." 2. BA, Quelle: eigene Darstellung	398
Abb. 364: Auszug Raumnutzungskarte / Großschwabhausen, "Isserstedter Straße", 2. BA Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	399
Abb. 365: Auszug Raumnutzungskarte / Großschwabhausen, "Isserstedter Straße", 2. BA Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	399
Abb. 366: Vor-Ort-Aufnahmen Großschwabhausen, "Isserstedter Str." 2. BA	402
Abb. 367: Handlungsoption Magdala, GE Auf dem Gartenberg, Quelle: eigene Darstellung.....	403
Abb. 368: Auszug Raumnutzungskarte / Magdala, GE Auf dem Gartenberg Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	404
Abb. 369: Auszug Raumnutzungskarte / Magdala, GE Auf dem Gartenberg Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	404
Abb. 370: Vor-Ort-Aufnahmen Magdala, GE Auf dem Gartenberg	407
Abb. 371: Handlungsoption Mellingen, Erweiterung GE Hammerstedter Weg, Quelle: eigene Darstell.....	408
Abb. 372: Auszug Raumnutzungskarte / Mellingen, Erweiterung GE Hammerstedter Weg Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	409
Abb. 373: Auszug Raumnutzungskarte / Mellingen, Erweiterung GE Hammerstedter Weg Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	409
Abb. 374: B-Plan Gewerbegebiet Mellingen „Hammerstedter Weg“ 1. Änderung, Mellingen, 2014	412

Abb. 375: Vor-Ort-Aufnahmen Mellingen, Erweiterung GE Hammerstedter Weg.....	413
Abb. 376: Handlungsoption Erweiterung GE Nord, Umpferstedt, Quelle: eigene Darstellung	414
Abb. 377: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung GE Nord, Umpferstedt Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	415
Abb. 378: Auszug Raumnutzungskarte / Erweiterung GE Nord, Umpferstedt Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185 415	
Abb. 379: B-Plan „Gewerbegebiet Nord“, Umpferstedt, 1992.....	418
Abb. 380: Vor-Ort-Aufnahmen Erweiterung GE Umpferstedt	419
Abb. 381: Handlungsoption Mechelroda, Erweiterung „Edelstahl Weimar“, Quelle: eigene Darstellung.....	420
Abb. 382: Auszug Raumnutzungskarte / Mechelroda, Erweiterung „Edelstahl Weimar“ Quelle: Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2019)	421
Abb. 383: Auszug Raumnutzungskarte / Mechelroda, Erweiterung „Edelstahl Weimar“ Quelle: Kartendienst des TLUBN v8.1.185	421
Abb. 384: Vor-Ort-Aufnahmen Mechelroda, Erweiterung „Edelstahl Weimar“.....	424

Tabellenverzeichnis

Tab. 7: Zusammenfassung der Ex-Post-Analyse	226
Tab. 8: Ergebnisse der Prognose.....	231
Tab. 9: Erstübersicht potenzieller Standorte mit Handlungsbedarf.....	234
Tab. 10: Bewertungsmatrix zur Erstbewertung der Standorte mit Handlungsbedarf.....	235
Tab. 11: Bewertungsmatrix	235
Tab. 12: Auflistung nachnutzbarer Brachflächen.....	236
Tab. 13: Auflistung optimierbarer Standorte.....	236
Tab. 14: Auflistung neu zu entwickelnder Standorte.....	237

Quellenverzeichnis

Barke, Michael, et al., IW Consult GmbH und imreg – Institut für Mittelstands- und Regionalentwicklung GmbH: Integriertes Regionalentwicklungskonzept für die Impulsregion Erfurt-Jena-Weimar-Weimarer Land; erarbeitet im Auftrag der Stadt Weimar für die KAG Erfurt-Weimar-Jena – Die Impulsregion; Köln, Dresden 29.06.2017.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) mit Wirkung vom 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bonny, Hanns Werner: Flächenkennziffer – Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffer in der Gewerbeplanung; in: RaumPlanung, Heft 73, 1996, S. 92 ff.

Bundesagentur für Arbeit (BA), Arbeitsmarkt kommunal – Gemeindeverbände und Gemeinden (Jahreszahlen); Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>.

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur – BMVI (Hrsg.): Bundesverkehrswegeplan 2030, Berlin im August 2016.

Gewerbesteuergesetz (GewStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 26 des Gesetzes vom 12. Mai 2021 (BGBl. I S. 990).

Hosp, Gerald: Der Knoten in den Lieferketten löst sich nur langsam auf. Beitrag veröffentlicht in der Neuen Zürcher Zeitung am 13.09.2021.

Industrie- und Handelskammer Erfurt - IHK Erfurt (Hrsg.): IHK-Wirtschaftsatlas – Konjunkturdaten; Quelle: <https://www.erfurt.ihk.de/ihk-regional>.

KAG Impulsregion, Geschäftsstelle (Hrsg.): Die Impulsregion – Ausgewählte Gewerbestandorte in Erfurt, Weimar, Jena und dem Weimarer Land, Weimar im September 2017; veröffentlicht auf der Homepage: Impulsregion Erfurt, Jena, Weimar, Weimarer Land.

Kahnert, Rainer, Büro Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für die Region Boden-Oberschwaben, Lörrach / Dortmund / Nürnberg, 01.03.2017.

Kartendienst des TLUBN v8.1.185 – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, www.tlubn.thueringen.de/kd

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH - LEG Thüringen (Hrsg.): Brachflächenkataster; Quelle: <https://www.brachflaechenkataster.de>.

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH – LEG Thüringen (Hrsg.): Landesweite Brachflächenerfassung im Auftrag des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) – Evaluation der Brachflächenerfassung im Freistaat Thüringen, unveröffentlichtes Manuskript, Erfurt im Dezember 2005.

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (Hrsg.): 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen (RPM-Entwurf 2019), Weimar 2019; Quelle: <https://regionalplanung.thueringen.de/mittelthueringen/regplan-mt/fortschr-rpm/>.

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (Hrsg.): Regionalplan Mittelthüringen (RPM 2011), Weimar 2011, veröffentlicht im ThürStAnz 21/2011 am 01.08.2011.

Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Deutsche Wirtschaft trotz längerem Shutdown robust – im Sommer weitere Erholung zu erwarten; Pressemitteilung, Wiesbaden 17.03.2021.

Scholland, Reinhard, et al., Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH: Erfurt-Weimar-Jena – Regional-konzept; erarbeitet im Auftrag der KAG Region Erfurt-Weimar-Jena – Die Impulsregion; Erfurt im Dezember 2005.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Klassifikation der Wirtschaftszweige, Wiesbaden im Dezember 2008.

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (ThürGVBl. 2003, S. 41, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.03.2021 (ThürGVBl 2021. S. 115).

Thüringer Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit (ThürKGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001; ThürGVBl. S. 290.

Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11.12.2012 (ThürGVBl S. 450), geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18.12.2018; ThürGVBl S. 731.

Thüringer Landesamt für Statistik (TLS): Thüringer Daten – Tabellen und Übersichten; Quelle: <https://statistik.thueringen.de>.

Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr – TMBV (Hrsg.): Thüringer Landesentwicklungsplan 2004, veröffentlicht im ThürGVBl. 18/2004 am 29.10.2004.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr – TMBLV (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) – Thüringen im Wandel; ThürGVBl 06/2014, veröffentlicht am 04.07.2014.

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft – TMIL (Hrsg.): Landesentwicklungsbericht Thüringen 2019, Erfurt im März 2019.

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft – TMIL (Hrsg.): Landesstraßenbedarfsplan 2030, Erfurt im August 2019.

Thüringer Ministerium für Umwelt und Landesplanung – TMUL (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 1993, veröffentlicht im ThürGVBl. 34/1993 am 07.12.1993.

Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft – TMWWDG: Richtlinie des Freistaates Thüringen für die Gewährung von Zuwendungen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) - Teil II: Forderung von wirtschaftsnahen Infrastrukturvorhaben und sonstigen Maßnahmen zur Unterstützung der Regionalentwicklung, veröffentlicht im ThürStAnz 05/2021 am 01.02.2021.

Außerdem soweit verfügbar:

 Bebauungspläne der Standorte

 Flächennutzungspläne der Gemeinden und Kommunen

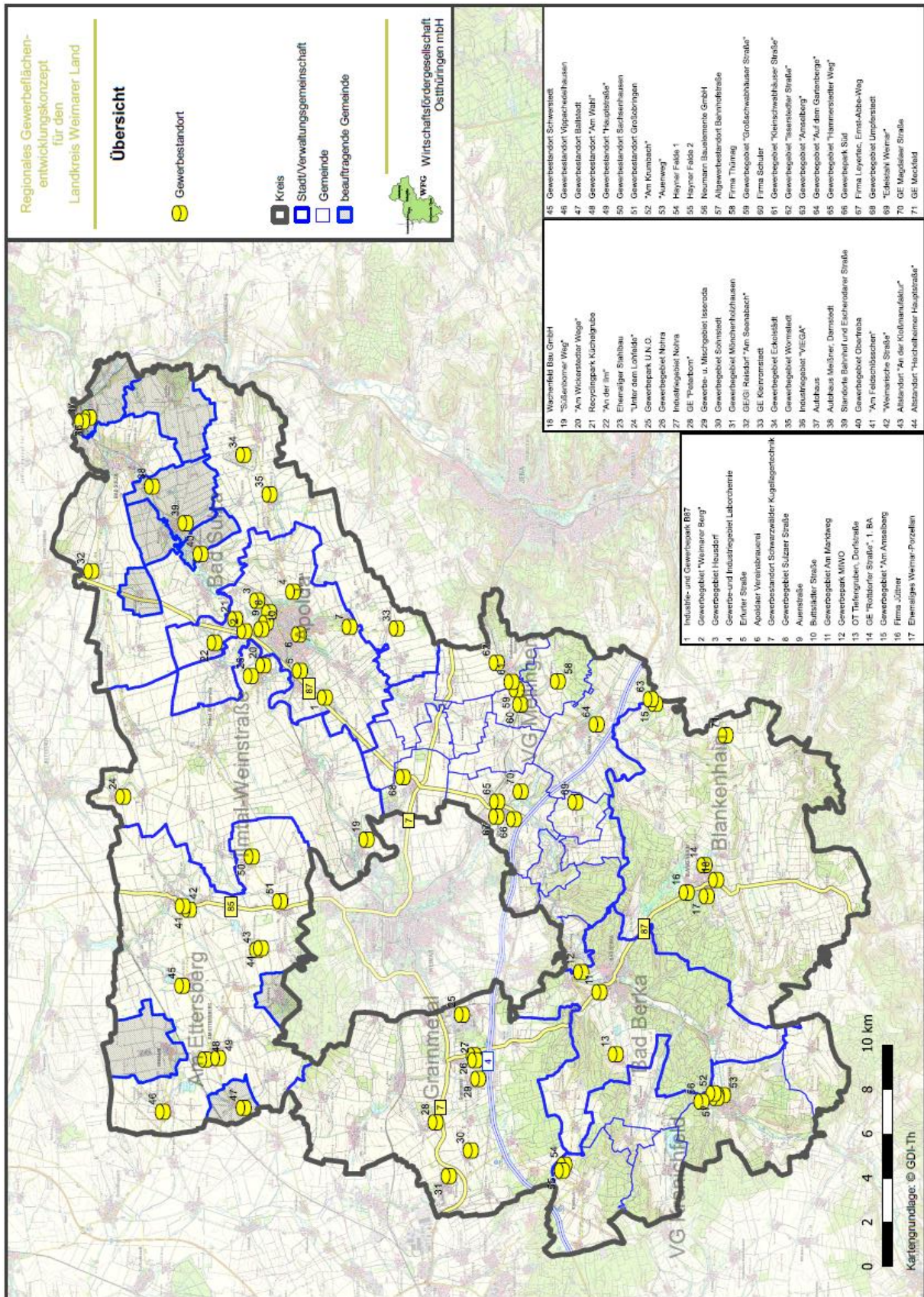
 Vor-Ort-Gespräche in den Gemeinden und Kommunen

 Zuarbeiten und Schriftwechsel der Gemeinden und Kommunen

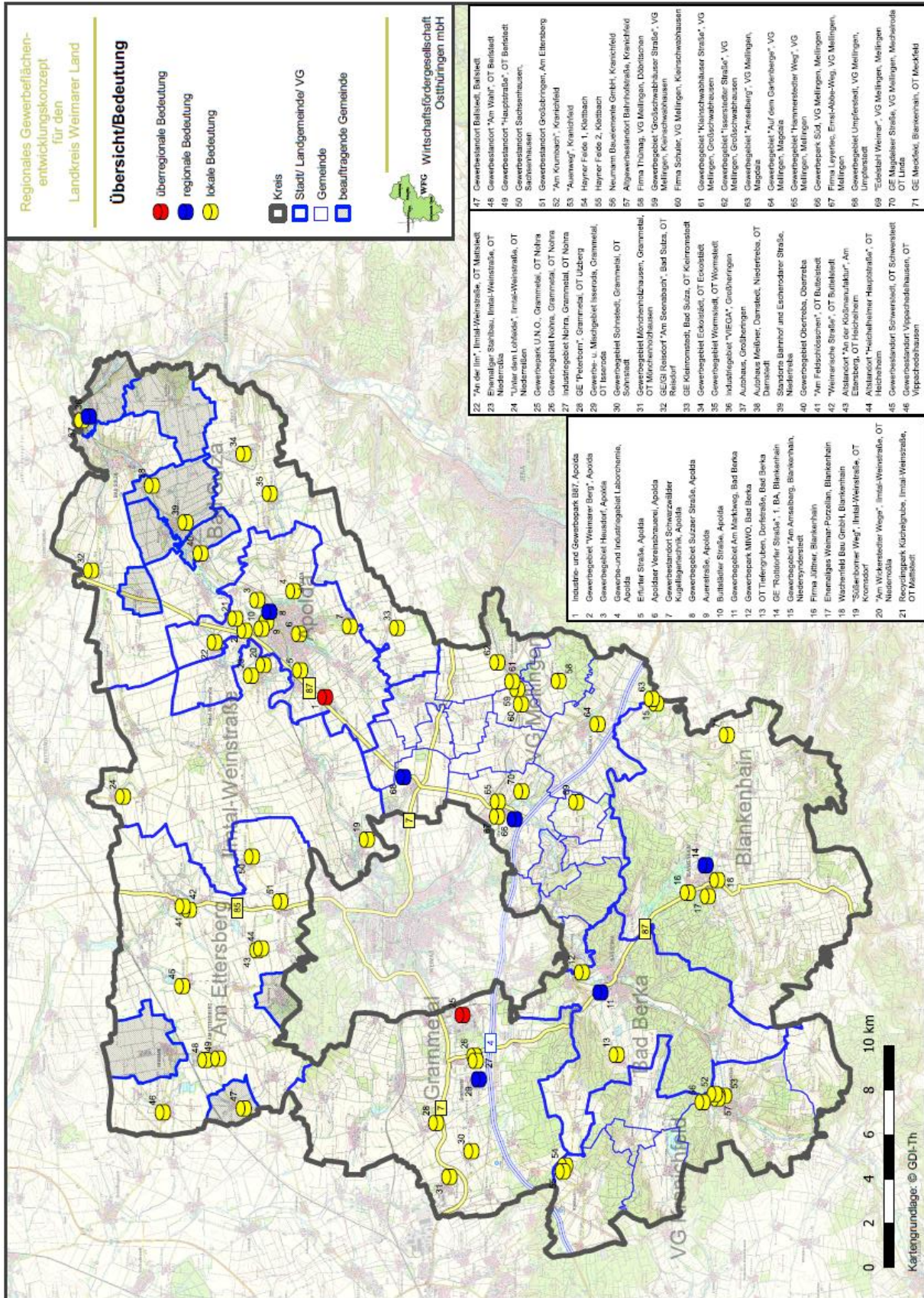
Anhang

A1 Übersicht der bestehenden Industrie- und Gewerbestandorte im Weimarer Land	I
A2 Raumplanerische Einordnung der Industrie- und Gewerbestandorte im Weimarer Land	II
A3 Übersicht der verfügbaren vermarktungsfähigen Flächen im Weimarer Land	III
A4 Übersicht der Handlungsoptionen Gewerbeflächenentwicklung im Weimarer Land	IV

A1 Übersicht der bestehenden Industrie- und Gewerbestandorte im Weimarer Land

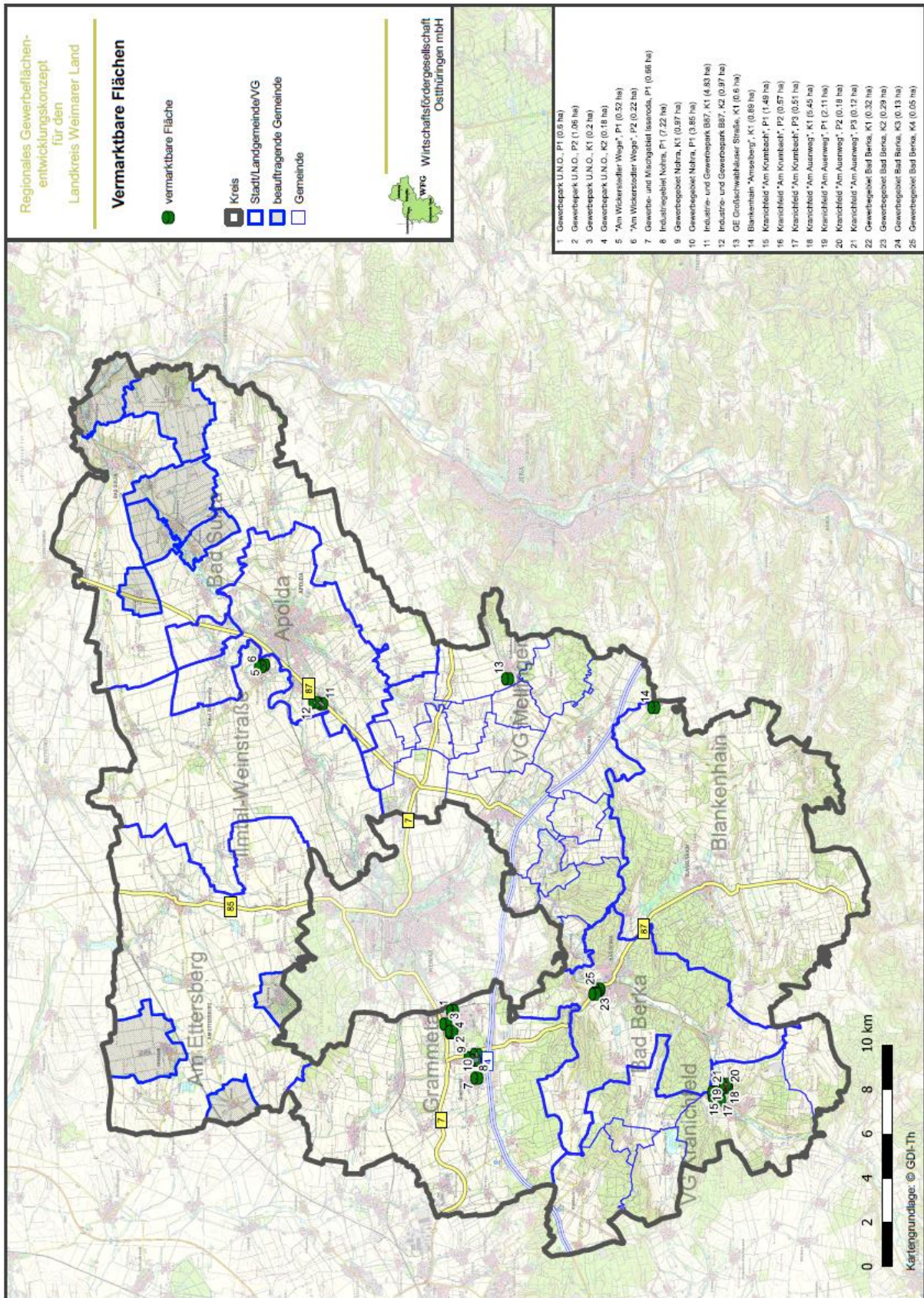


A2 Raumplanerische Einordnung der Industrie- und Gewerbestandorte im Weimarer Land



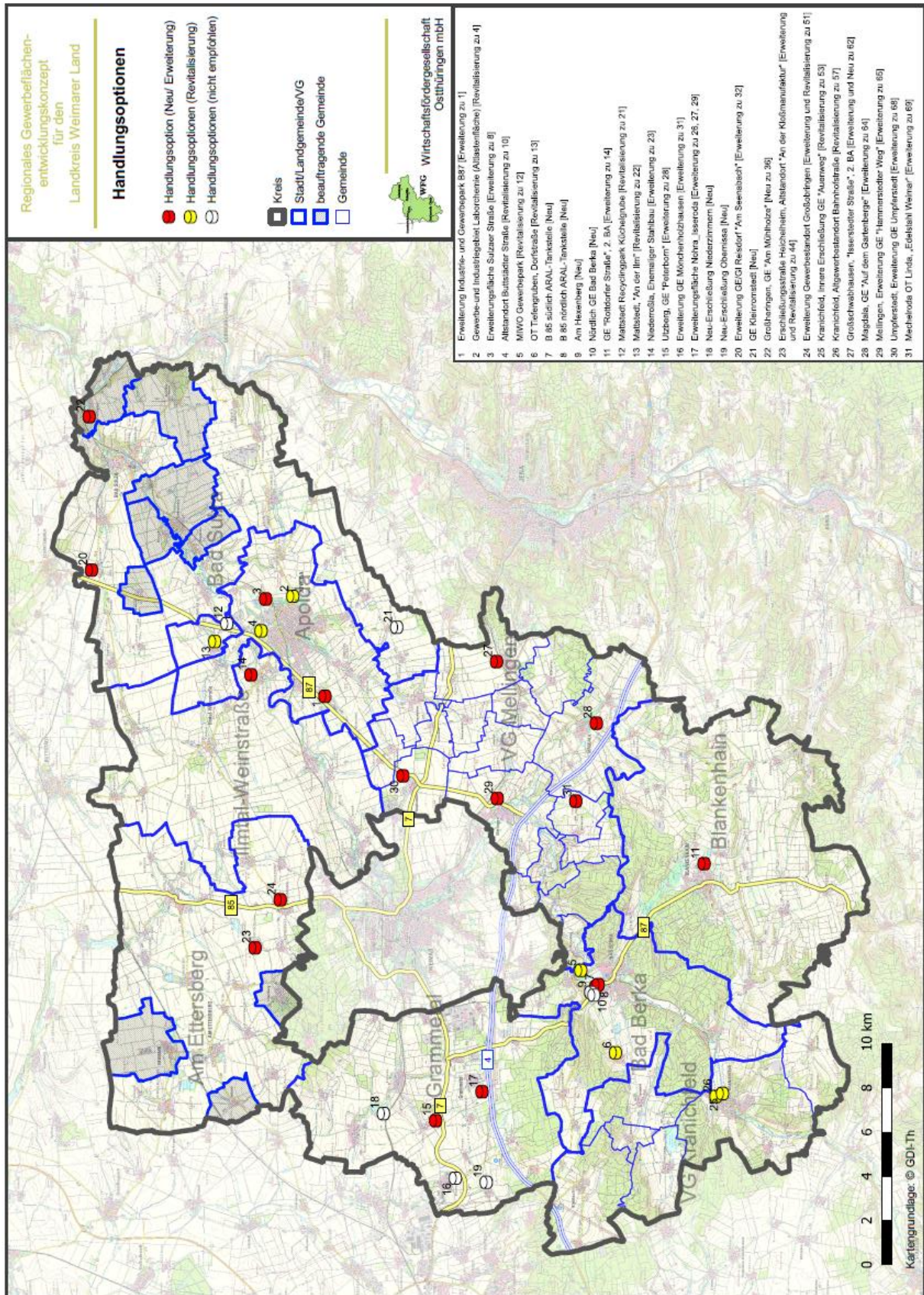
Quelle: eigene Darstellung

A3 Übersicht der verfügbaren vermarktungsfähigen Flächen im Weimarer Land



Quelle: eigene Darstellung

A4 Übersicht der Handlungsoptionen Gewerbeflächenentwicklung im Weimarer Land



Quelle: eigene Darstellung

Beauftragt (2021) durch:

Landratsamt Weimarer Land
Bahnhofstraße 28
99510 Apolda

Erstellt durch:

Wirtschaftsfördergesellschaft Ostthüringen mbH
Rudolf-Diener-Straße 19
07545 Gera



Oktober 2021