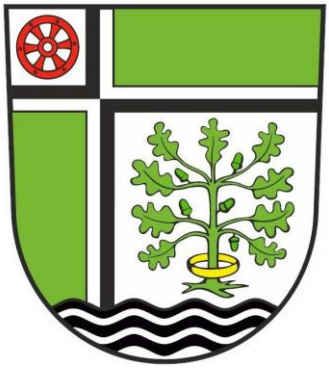
www.nh-projektstadt.de



ISEK 2040+

DINGELSTÄDT *weiter*denken

Stadt Dingelstädt 2040+

>> Integriertes Stadtentwicklungskonzept

>> Gewerbeflächenbedarfsnachweis Stadt Dingelstädt

Gewerbeflächenbedarfsnachweis der Stadt Dingelstädt

im Rahmen der Erstellung des

Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Stadt Dingelstädt 2040+

AUFTRAGGEBER

Stadt Dingelstädt
Geschwister-Scholl-Str. 26/28
37351 Dingelstädt

AUFTRAGNEHMER

ProjektStadt
Eine Marke der Unternehmens-
gruppe Nassauische Heimstätte/
WOHNSTADT

Geschäftsstelle Weimar
Freiherr-vom-Stein-Allee 7
99425 Weimar

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung 1-3

2 Bisherige Entwicklung, heutige Situation und Prognose 2-4

2.1 Methodik und Betrachtungsmeilensteine 2-4

2.2 Demografische Entwicklung 2-4

2.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung 2-4

2.2.2 Bevölkerungsprognose 2-8

2.3 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung 2-11

2.3.1 Ökonomische Struktur 2-11

2.3.2 Arbeitsplätze und Arbeitslosigkeit 2-12

2.4 Infrastrukturelle Zentralität 2-15

3 Gewerbeflächenentwicklung 3-18

3.1 Gewerbeflächennachfrage 3-18

3.1.1 Zukünftige Entwicklung der Flächennachfrage 3-18

3.1.2 Nachfrage/ Bedarf an Gewerbeflächen 3-19

3.2 Bestand und Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen 3-20

3.2.1 Festlegungen des Flächennutzungsplanes 2008 3-21

3.2.2 Ausgewiesene (rechtskräftige) Gewerbe- und Industriegebiete 3-24

3.2.3 Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale 3-27

3.3 Standortbezogene Abwägung zu Gewerbeflächenpotenzialen 3-28

3.3.1 Festlegungen des Flächennutzungsplanes 2008 (FNP 2008) zu Potenzialflächen für Gewerbe- oder Industriegebiete 3-28

3.3.2 Vorschläge zu neuen Potenzialflächen für Gewerbegebiete im Gebiet der Stadt Dingelstädt – v. a. Umnutzung von Altstandorten 3-30

4 Zusammenfassung 4-33

5 Ausblick Gemeindefusionen 5-34

1 Einleitung

Im Rahmen des Landesentwicklungsplans Thüringen 2025, der im Jahr 2014 verabschiedet[1] wurde, wurde Dingelstädt als Grundzentrum eingestuft. Aufgabe des Grundzentrums Dingelstädt ist es, die Grundversorgung für sich und seinen Versorgungsbereich sicherzustellen. Dies betrifft auch die bedarfsgerechte Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen für die verschiedenen Nutzungs- und Nachfragesegmente. Die Stadt Dingelstädt strebt zudem gemeinsam mit den benachbarten Mittelzentren Heilbad-Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis den Status eines funktionsteiligen Mittelzentrums (mit Teilfunktion Oberzentrum) an.

Seit dem 01.01.2019 haben sich die Ortschaften Dingelstädt, Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen zur neuen Stadt Dingelstädt in Form einer Landgemeinde zusammengeschlossen.

Der Nachweis zum Gewerbeflächenbedarf hat die Zielstellung, die aktuelle Bestands- und Bedarfssituation an Gewerbeflächen im Bereich der Stadt Dingelstädt zu analysieren und auszuwerten. Dies erfolgt unter Beachtung der grundlegenden Rahmenbedingungen (Demografische und ökonomische Entwicklung, Standortgegebenheiten, rechtliche und raumordnerische Vorgaben).

Für die Ortschaft Dingelstädt wurde im Juni 2008 ein Flächennutzungsplan rechtskräftig aufgestellt. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Plans umfassen unter anderem die Entwicklung der Altstadt, die **Entwicklung neuer Gewerbegebiete** und Wohnbauflächen.

Für die Ortschaften Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen gibt es bisher keine verbindlichen Flächennutzungspläne.

Um als Stadt agieren zu können und die Flächenentwicklung auch in Zukunft gezielt steuern zu können, ist es erforderlich, eine gemeinsame Flächennutzungsplanung zu erarbeiten. Ein Aufstellungsbeschluss (Beschluss 86/6/2020 vom 24.06.2020) wurde im Stadtrat dazu bereits gefasst und das Vergabeverfahren für diese Leistung ist aktuell in Arbeit.
Bis zum Vorliegen der gemeinsamen Flächennutzungsplanung wird noch einige Zeit vergehen, die Entwicklung von Flächen für Wohnungsbau, Einzelhandel und Gewerbe muss jedoch kontinuierlich fortgeführt werden, um Entwicklungsnachteile der neuen Stadt Dingelstädt gegenüber anderen Kommunen zu verhindern und die Bevölkerungsabwanderung zu stoppen. Nur wenn dieses Ziel gelingt, wird auch die weitere, sich in den letzten Jahren erfreulich positiv entwickelnde, gewerbliche und industrielle Entwicklung nachhaltig gefestigt und kann weiter ausgebaut werden. Auch die aktuellen Herausforderungen der Corona-Pandemie und Energiekrise machen ein schnelles Handeln erforderlich, um die negativen Folgewirkungen auf die ökonomische Entwicklung von Stadt und Region einzudämmen.

Dabei spielt die bedarfsgerechte Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen eine zentrale Rolle, um ideale Voraussetzungen für die ökonomische Entwicklung der gesamten Stadt zu schaffen. Dabei muss nicht nur das Angebot an Gewerbeflächen insgesamt, sondern auch das Angebot für einzelne Nachfragesegmente untersucht werden. Hier bestehen vielfältige Anforderungen.

Die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs erfolgt als Teil der Analyse im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Dingelstädt. Anlass ist die vorgezogene geplante Entwicklung (vor dem Vorliegen eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes) von Gewerbeflächen in der Stadt Dingelstädt.

[1] Quelle: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Thüringen im Wandel, in Kraft getreten am 05.07.2014.

2 Bisherige Entwicklung, heutige Situation und Prognose

2.1 Methodik und Betrachtungsmeilensteine

Ausgehend vom Flächennutzungsplan 2008 der Stadt Dingelstädt (jetzt Gebiet der Ortschaft Dingelstädt) sollen Bedarf und Standorte für die Entwicklung von Gewerbeflächen erneut untersucht werden, diesmal jedoch für die seit dem 01.01.2019 bestehende Stadt Dingelstädt mit den Ortschaften Dingelstädt, Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen. In den folgenden Ausführungen ist unter der Bezeichnung Stadt Dingelstädt stets die neue Stadt Dingelstädt zu verstehen.

Ausgehend von der Entwicklung der Bevölkerung, der ökonomischen Struktur und den Arbeitsplätzen/ Arbeitslosigkeit sowie Potenzialflächen sollen der zukünftige Bedarf und mögliche Potenziale einander gegenübergestellt werden.

In die Untersuchung fließen dabei die Daten aus dem Flächennutzungsplan 2008, dem Zensus 2011, Bestandsdaten des TLS bis 2022 und Prognosen des TLS bis 2035 sowie Daten aus eigenen Erhebungen ein.

2.2 Demografische Entwicklung

2.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Daten aus dem Flächennutzungsplan der Ortschaft Dingelstädt sind zum Zeitpunkt 2006/2007 erhoben, die betrachteten Datenreihen beginnen jeweils im Jahr 1994. Für die erforderliche Betrachtung für die gesamte Stadt Dingelstädt, müssen diese Daten auch für die Ortschaften Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen ergänzt werden.

Einen Zwischenstand der Datenerhebung mit genauen Darstellungen zu Haushalten, Wohnungsbestand und Nutzungsdaten bildet der Zensus 2011, aus dem die Daten für alle Ortschaften der Stadt Dingelstädt verfügbar sind.

Im Rahmen des Zensus 2011 kam es durch die Bereinigung von Datengrundlagen bei den Datenreihen zu Bevölkerung und zu Gebäude- /Wohnungsbestand zu einem sogenannten „Zensus-Knick“. Im Ergebnis sind alle Prognosen, die vor dem Zensus 2011 erstellt wurden, entsprechend zu relativieren.

In der folgenden Betrachtung wurden die ehemaligen eigenständigen Gemeinden zusammenaddiert, sodass sich eine Entwicklung für die heutige Stadt Dingelstädt mit allen fünf Ortschaften ablesen lässt.

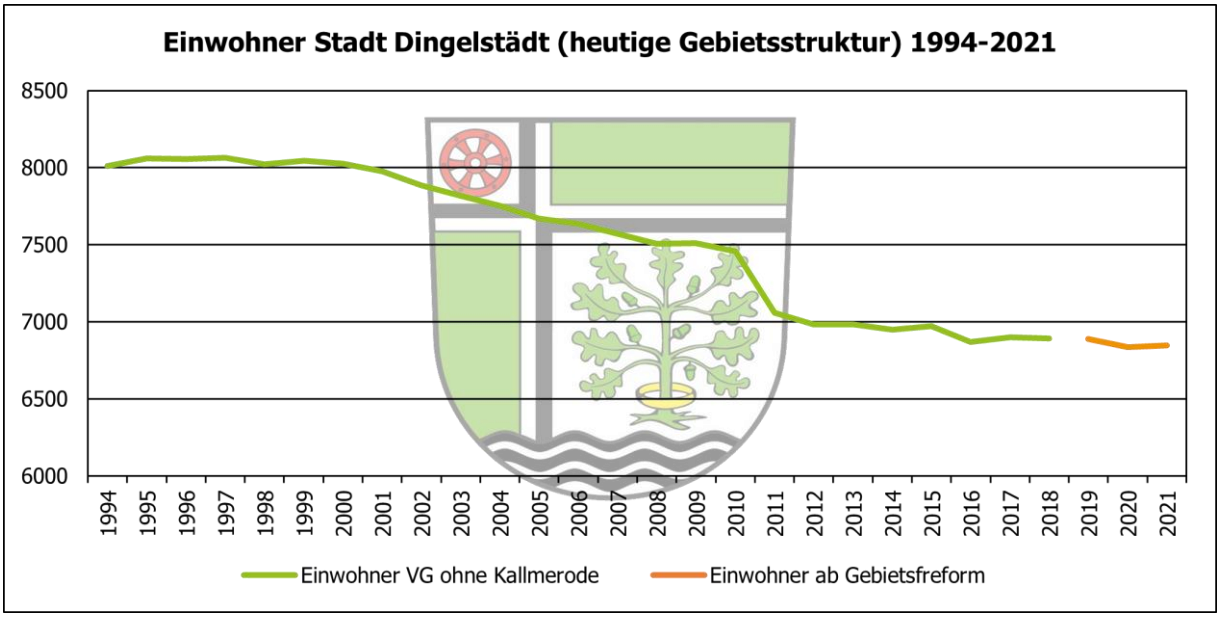


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung heutige Stadt Dingelstädt 1994-2021
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2022)

In der kumulierten Darstellung für die Ortschaften ist der Grundverlauf mit klar erkennbarem Einschnitt des Zensus erkennbar. So bewohnen im Jahr 1994 insgesamt 8.010 Einwohner die heutige Stadt Dingelstädt. Diese Zahl unterliegt im Zeitverlauf einem Bevölkerungsrückgang. Zum Ende des Jahres 2021 beläuft sich die Einwohnerzahl schließlich auf insgesamt 6.847 Personen. Dies entspricht einem Rückgang von -14,52 % im Vergleich zu den Werten des Jahres 1994 (incl. des rechnerischen Verlustes im Zensus 2011).

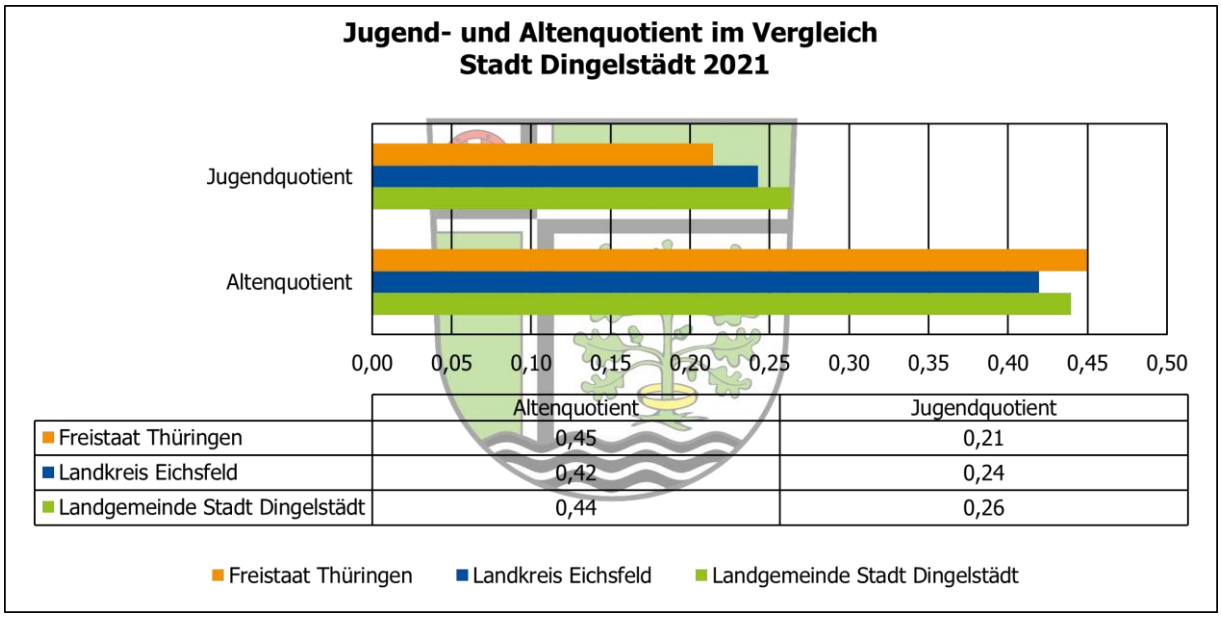
Altersstruktur

Neben dem thematisierten Bevölkerungsrückgang ist auch die Altersstruktur innerhalb der Gesellschaft für die zukünftige Entwicklung einer Stadt ein bedeutendes Thema. Die demografische Entwicklung der letzten Jahre deutet darauf hin, dass die deutsche Gesellschaft insgesamt altert. Die Alterung der Gesellschaft zeigt sich dadurch, dass die durchschnittliche Lebenserwartung steigt, gleichzeitig aber immer weniger Menschen geboren werden. Dadurch steigt der prozentuale Anteil an alten Menschen in der Gesellschaft. Aus dieser veränderten Altersstruktur entstehen auch neue Anforderungen an öffentliche Räume und an Angebote der sozialen Infrastruktur.

Nachfolgend werden der Jugendquotient und der Altenquotient der Stadt Dingelstädt, dem Landkreis Eichsfeld und vom Freistaat Thüringen betrachtet. Der Jugendquotient gibt das Verhältnis der Anzahl junger Menschen (kein erwerbsfähiges Alter, bis 14 Jahre) zur Anzahl von Menschen im erwerbsfähigen Alter an (15 bis 64 Jahre) an. Der Altenquotient spiegelt das Verhältnis der Anzahl älterer Menschen (ab 65 Jahre) zu der Anzahl von Personen im erwerbsfähigen Alter wider.

Betrachtet man den Jugendquotient innerhalb der drei Gebiete wird ersichtlich, dass die Stadt Dingelstädt mit einem Quotienten von 0,26 im Vergleich den höchsten Wert aufweist. Demnach ist hier der Anteil an jungen Personen bis 14 Jahren an der Bevölkerung im Vergleich zu den Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 64 Jahre) höher als im Landkreis Eichsfeld und im ganzen Bundesland.

Bei der Betrachtung des Altenquotienten wird deutlich, dass der Wert der Stadt zwischen dem des Landkreises und dem des Landes Thüringen liegt[2]. So hat die Stadt mit einem Wert von 0,44 einen höheren Anteil an älteren Personen (ab 65 Jahren) - gemessen an der erwerbsfähigen Bevölkerung - als der Landkreis Eichsfeld. Im Vergleich zum Land Thüringen ist der Altenquotient in Dingelstädt jedoch geringer.



	Altenquotient	Jugendquotient
Freistaat Thüringen	0,45	0,21
Landkreis Eichsfeld	0,42	0,24
Landgemeinde Stadt Dingelstädt	0,44	0,26

Abbildung: Jugend- und Altenquotient im Vergleich Stadt Dingelstädt 2021
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2022)

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Bevölkerung in Dingelstädt im Durchschnitt jünger ist als die im Landkreis und im ganzen Bundesland. Außerdem leben in der Stadt Dingelstädt anteilsmäßig weniger alte Menschen als in Thüringen insgesamt.

Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen in der Stadt Dingelstädt. So wird auf den ersten Blick klar, dass der Anteil der Personen im Alter von 15 bis 64 Jahren (erwerbsfähiges Alter) im Zeitverlauf immer weiter zurückgegangen ist.

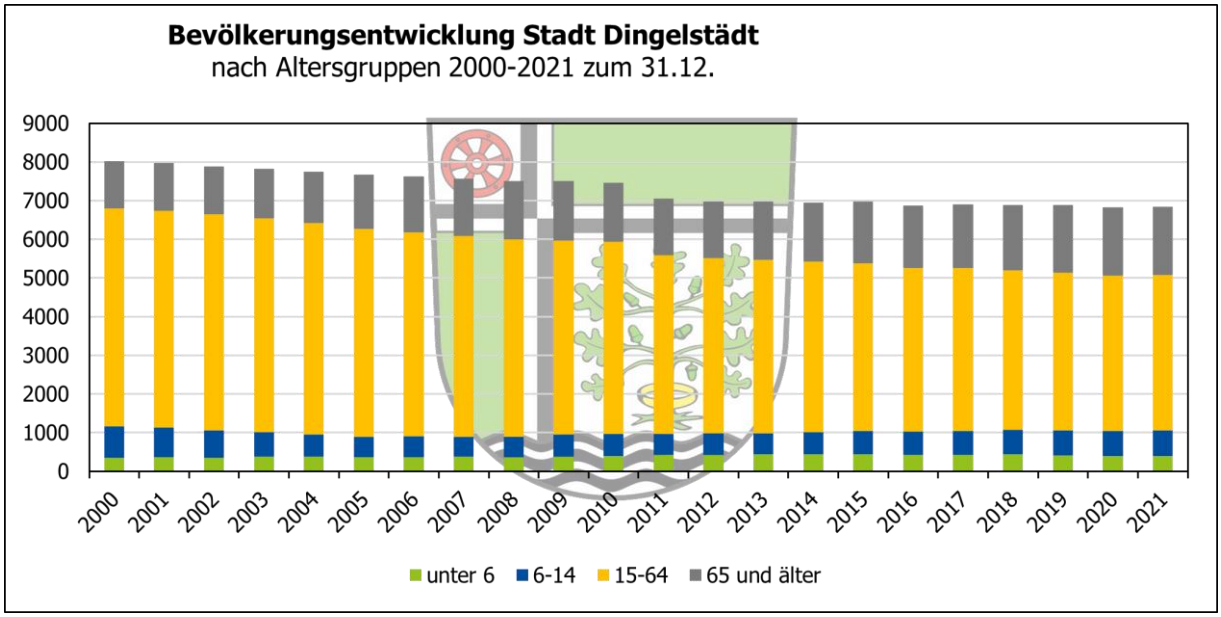


Abbildung: Bevölkerung nach Altersgruppen Stadt Dingelstädt
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2022)

[2] TLS, Jugend- und Altenquotient im Vergleich Stadt Dingelstädt, Stand 2022

Fazit

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist in der Stadt Dingelstädt insgesamt rückläufig. So musste im Zeitraum von 1994 bis 2021 ein Bevölkerungsrückgang um 14,52% festgestellt werden. Insgesamt ist der Trend des Bevölkerungsrückgangs sowohl im Landkreis Eichsfeld als auch im Freistaat Thüringen zu beobachten.

Bei der Betrachtung der Altersstruktur der Stadt wird deutlich, dass Dingelstädt im Vergleich zum Landkreis Eichsfeld und auch zum Freistaat Thüringen mit einem Jugendquotienten von 0,26 vergleichsweise viele junge Einwohner bis 14 Jahre hat. Mit einem Altenquotienten von 0,44 liegt Dingelstädt etwas unter dem Thüringer Durchschnitt. Auch bei der Betrachtung der Altersverteilung wird deutlich, dass Dingelstädt mit einer deutlich steigenden Anzahl alter Menschen umzugehen hat. Zeitgleich sinkt auch die Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter.

Insgesamt zeigt sich, dass auch Dingelstädt sich mit den typischen Herausforderungen des demografischen Wandels in den ländlichen Räumen konfrontiert sieht.

Dabei bietet der vergleichsweise hohe Anteil jüngerer Menschen, verbunden mit der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung die Chance für die Stadt Dingelstädt, Einfluss auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen zu nehmen.

Das Verhindern der Abwanderung sowie das Fördern des Zuzugs bzw. die Rückkehr junger Familien, aber auch Personen aller Altersgruppen, ist daher eine wichtige Zielstellung der zukünftigen Stadtentwicklung. Diesen Menschen, die für den Zeitraum ihrer Ausbildung/ ihres Studiums oder aus anderen Gründen die Region verlassen, möchte die Stadt Dingelstädt u. a. durch die Schaffung von bedarfsgerechten und attraktiven Wohn- und Gewerbeflächen und eine gut funktionierende soziale und technische Infrastruktur Perspektiven für eine Rückkehr anbieten. Auch das Vorhalten eines attraktiven Angebotes an Arbeitsplätzen wird als wichtige Grundlage einer auch zukünftig stabilen demografischen Entwicklung gesehen.

2.2.2 Bevölkerungsprognose

Szenario der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung nach TLS-Daten

Das Thüringer Landesamt für Statistik geht von einer rückläufigen Einwohnerzahl für Dingelstädt in den nächsten Jahren bis 2040 aus. Grundlage für diese Prognose sind die Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2019 und die Entwicklung der natürlichen und räumlichen Daten der Jahre 2017 bis 2019. Auf diesen wurde in Zusammenhang mit allgemeinen Trends in Deutschland und in Thüringen eine Vorausberechnung erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl von 6.880 Einwohnern im Jahr 2020 auf 6.350 Einwohner im Jahr 2035 sinkt. Das ist ein Bevölkerungsrückgang um -7,7%.

Ausdrücklich nicht berücksichtigt wurden dabei Entwicklungen und Trends von örtlich spezifischen Standortfaktoren wie die Verfügbarkeit von Arbeitsplatzangeboten, Angebote für Wohnbauflächen oder Angebote sozialer Infrastruktur.

Es wird als realistisch eingeschätzt, dass aufgrund der Verbesserung dieser spezifischen örtlichen Bedingungen der Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2035 auf 6 % reduziert werden kann, das entspricht einer Einwohnerzahl von 6.467.

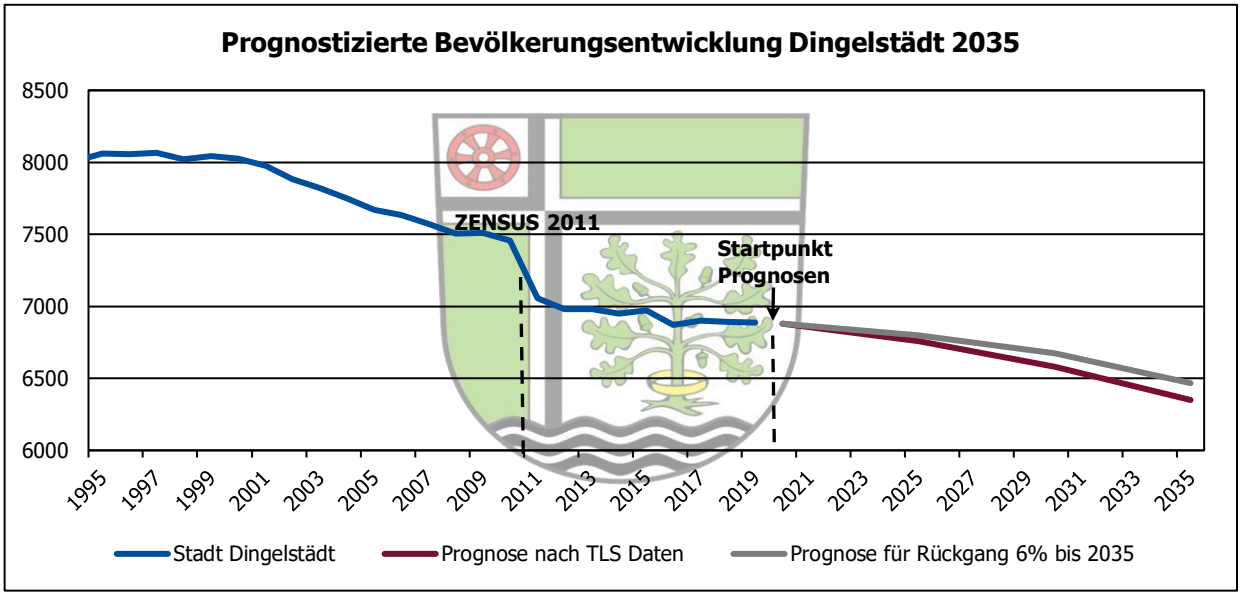


Abbildung: Bevölkerungsprognose nach Thüringer Landesamt für Statistik/ Eigene Berechnungen
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS-Daten, Stand 2020)

Ausgehend von der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und der z.T. beeinflussbaren Abwanderungsrate erwerbsfähiger Menschen (durch gute/attraktive Ausbildungs-, Arbeits-, Wohnangebote), in Verbindung mit dem vergleichsweise hohen Jugendquotienten (bis 14 Jahre), könnte sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, wie oben dargestellt, deutlich positiver darstellen.

Voraussetzung ist, dass die Wanderungsverluste (als Ursache der Bevölkerungsverluste der letzten Jahre, Verlust von 43 EW/Jahr) durch die Verbesserung der o. g. Standortfaktoren weiter abgesenkt werden können.

Laut dem „Zukunftsreport Familie 2030“ werden in Deutschland wieder mehr Kinder geboren. Die „Familie“ bleibt für die Bevölkerung der wichtigste Lebensbereich und in ihrer Bedeutung als starke Mitte der Gesellschaft stabil[3].

[3] Zukunftsreport Familie 2030, Prognos AG

Ein Artikel zur Rückwanderung von Beschäftigten nach Ostdeutschland lässt weitere Rückschlüsse auf eine zukünftige Entwicklung zu[4]:

„So verzeichnet der Landkreis Eichsfeld mit 26,9% die höchste Rückkehrquote unter den ostdeutschen Kreisen. Ein wichtiger Faktor hierfür dürften historisch begründete Verflechtungen des Thüringer Landkreises mit den angrenzenden Kreisen in Niedersachsen und Hessen sein. Viele Beschäftigte aus dem Eichsfeld zogen beispielsweise nach Göttingen, Kassel, Erfurt, Weimar oder Jena [Ausbildung, Studium, Großstadtleben kennenlernen, etc.] und von dort wieder zurück [Familiengründung, etc.]“. Bezogen auf den durchschnittlichen Wanderungsverlust der letzten Jahre entspricht das etwa einer Anzahl von 12 Rückkehrern/ Jahr. Mit diesen Werten hebt sich das Eichsfeld deutliche von den üblichen ländlichen Regionen Thüringens ab.

Durch die positive Beeinflussung der Standortfaktoren Infrastrukturausstattung, Bereitstellung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen, Stärkung des Einzelhandelsangebots, Ausbau der sozialen Infrastruktur in allen Ortschaften und Aufwertung der Ortsbilder sollen die Rahmenbedingungen für eine erhöhte Zuwanderung und zunehmende Rückkehr ehemaliger Bewohner in die Stadt Dingelstädt geschaffen werden.

Neben Veränderungen in der Einwohnerzahl werden auch Veränderungen in der Altersstruktur prognostiziert. So wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der 0-19-jährigen rückläufig sein wird. So geht die Prognose ausgehend von den Werten aus dem Jahr 2020 zum Jahr 2040 von einem Bevölkerungsverlust um -17,85% für diese Altersgruppe aus. Auch in der Altersgruppe der 20-65-Jährigen wird ein Verlust von -18,16% erwartet. Bei der Gruppe 65 Jahre und älter wird von einer wachsenden Personenzahl ausgegangen. Hier wird ein Plus von 8,93% erwartet.

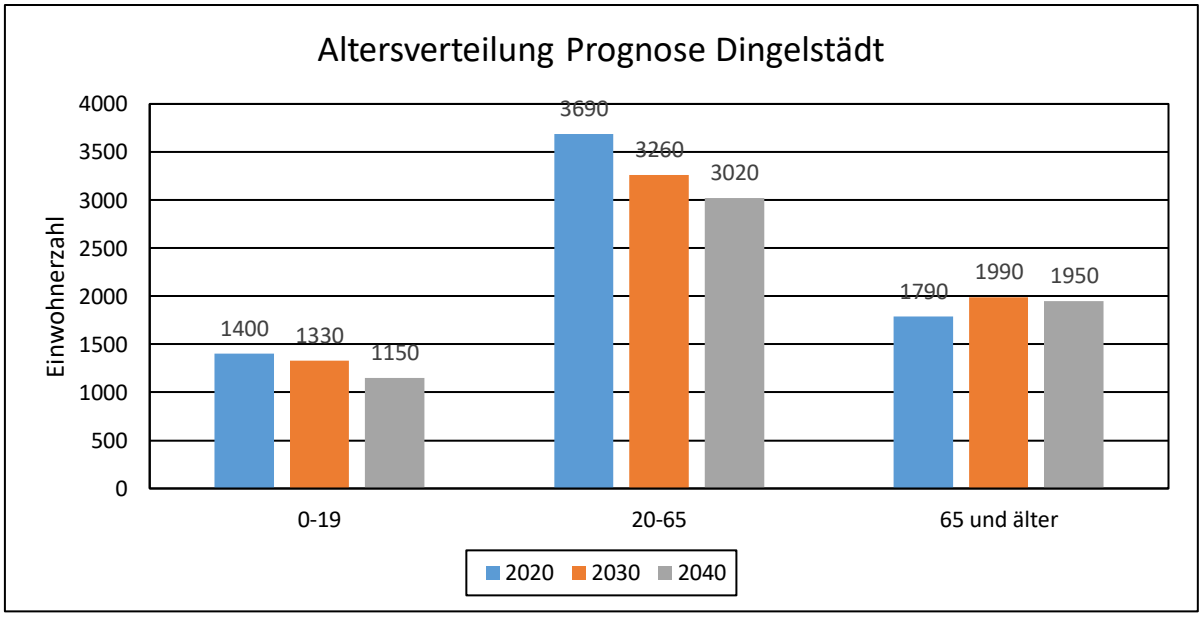


Abbildung: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS-Daten, Stand 2020)

[4] Ifo Dresden berichtet 3/2016, Rückwanderung von Beschäftigten nach Ostdeutschland: Räumliche Muster und soziodemographische Strukturen, Michaela Fuchs und Antje Weyh*

Fazit

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung zeigt einen konstant negativen Trend für die Stadt Dingelstädt auf. Eine exakte Voraussage ist in keinem Fall möglich, dennoch sind durch die gegebenen Prognosen deutliche Trends erkennbar und können als Basis für zukünftige Handlungsspielräume gesehen werden.

In der Bevölkerungsprognose des Thüringer Landesamts für Statistik wird die negative Entwicklung der vergangenen Jahre weiter fortgeführt, sodass mit einem Bevölkerungsrückgang von 7,70 % für die Stadt Dingelstädt bis zum Jahr 2030 (11,04% bis 2040) zu rechnen ist. Damit liegt die Stadt Dingelstädt im Vergleich zum Freistatt Thüringen und dem Landkreis Eichsfeld bei einem geringeren Bevölkerungsrückgang, was positiv zu bewerten ist. Im Bereich der Altersverteilung wird für die Stadt Dingelstädt eine für Thüringen und Deutschland typische Entwicklung prognostiziert. So sinkt der Anteil der jungen Menschen im Verhältnis zum Anteil der älteren Menschen.

Jugend- und Altenquotient Bezug spielen für zukünftige Entwicklungen eine bedeutende Rolle. So altert die Bevölkerung in Dingelstädt immer weiter. Durch die räumliche Bevölkerungsentwicklung ist zudem der weitere Rückgang der Anzahl der Personen im erwerbstätigen Alter in der Stadt Dingelstädt zu erwarten.

Der demografische Wandel ist ein kontinuierlicher Prozess. Dennoch ist die zukünftige Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde keine Größe, die nicht beeinflusst werden kann. Vielmehr kann sie als dynamische Größe gesehen werden, auf die in gewissem Maß Einfluss genommen werden kann. Insbesondere die räumliche Bevölkerungsentwicklung ist eine Stellschraube, die bewegt werden kann. So ist der Wanderungssaldo einer Gemeinde von unterschiedlichen Größen abhängig. Faktoren, die diesen beispielsweise beeinflussen sind die Ab- und Zuwanderung durch Arbeitssuche, der Beginn eines Studiums/ einer Ausbildung, familiäre Umstände oder das Leben eines abweichenden Lebensmodells. Andere Gründe sind zum Beispiel die Verfügbarkeit an Wohnraum (Ausweisung von Wohngebieten und Vermarktung innerörtlicher Potenziale), Angebote der sozialen Infrastruktur oder der Bekanntheitsgrad der Stadt nach außen. Diese Faktoren können als Ansatzpunkt dienen, um die Entwicklung in der heutigen Stadt Dingelstädt positiv zu beeinflussen. Zunehmend an Bedeutung gewinnen Wohneigentumsbildung, bezahlbare Bauplätze, Arbeits- und Ausbildungsangebote und ein attraktives Wohnumfeld.

Durch die Stabilisierung und Verbesserung dieser Standortfaktoren könnte der Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2035 auf 6,00 % reduziert werden.

2.3 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

2.3.1 Ökonomische Struktur

Auch Dingelstädt erlebte mit der politisch-gesellschaftlichen Wende 1989/90 eine gravierende Veränderung in der wirtschaftlichen Entwicklung, so wie die meisten Städte der östlichen Bundesländer. Der Transformationsprozess von der Plan- zur freien Marktwirtschaft brachte zahlreiche Herausforderungen mit sich. Obwohl dieser Wandel bereits Jahrzehnte zurückliegt, sind auch heute noch die Auswirkungen dieses Umbruchs spür- und sichtbar. Dennoch konnte in den letzten Jahren eine deutliche Verbesserung der wirtschaftlichen Situation festgestellt werden und die Stadt Dingelstädt verfügt inzwischen über eine breit aufgestellte ökonomische Struktur.

Die Wirtschaftsstruktur und das Angebot an Arbeitsplätzen in der Stadt Dingelstädt werden maßgeblich durch die, in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt ansässigen Unternehmen des produzierenden Gewerbes geprägt.

Weiterhin sind in den Ortschaften mittelständische Unternehmen und kleine bzw. kleinste Firmen und Unternehmen in den Bereichen Landwirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Handwerk angesiedelt.

Da statistische Erhebungen zu den Wirtschaftsbereichen in Dingelstädt nur eingeschränkt vorhanden sind, wird für eine Einordnung dieser Daten zum Vergleich auf die Daten des Landkreises Eichsfeld zurückgegriffen.

Von den Erwerbstätigen im Landkreis Eichsfeld waren 2020 im Bereich Land- und Forstwirtschaft und Fischerei 1,8% und im produzierenden Gewerbe 39,0% tätig, der größte Anteil mit 59,2% arbeitete im Dienstleistungssektor.

Im Vergleich dazu arbeiteten in Thüringen 1,8% der Erwerbstätigen im Bereich Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei, 25,1% im Produzierenden Gewerbe und 73,1% im Dienstleistungsbereich[5].

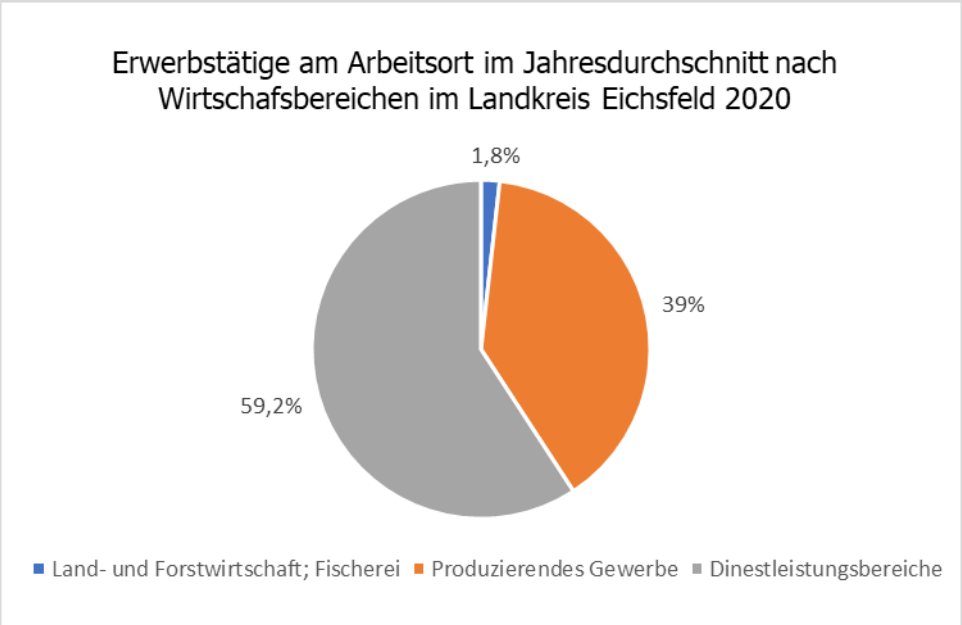


Abbildung: Erwerbstätige im Landkreis Eichsfeld nach Wirtschaftsbereich 2020
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2022)

[5] Quelle TLS: Erwerbstätige am Arbeitsort im Jahresdurchschnitt nach Wirtschaftsbereichen, Stand 2022

Für Dingelstädt stellt sich die Struktur der Wirtschaftsbereiche stark abweichend von der Struktur des Landkreises Eichsfeld bzw. des Landes Thüringen dar.

Das Thüringer Landesamt für Statistik bietet lediglich für die Bereiche verarbeitendes Gewerbe und Bergbau (Betriebe 20 oder mehr Beschäftigte), Bauhauptgewerbe und Personal in öffentlichen Haushalten Daten an, die über die Tätigkeitsfelder der Arbeitnehmer in Dingelstädt informieren. Zum Vergleich werden wieder die Daten aus dem Jahr 2019 herangezogen.

In 11 Betrieben in der Gemeinde Dingelstädt waren 2019 genau 883 Personen in den Bereichen verarbeitendes Gewerbe und Bergbau (Betriebe 20 oder mehr Beschäftigte) und Bauhauptgewerbe, die dem übergeordneten Bereich des produzierenden Gewerbes zuzuordnen sind, beschäftigt. Als Personal im öffentlichen Dienst sind 70 Personen beschäftigt.

2.3.2 Arbeitsplätze und Arbeitslosigkeit

Zum Vergleich der Arbeitslosenzahlen werden in der Regel Arbeitslosenquoten für Städte, Kreise und Bundesländer genutzt. Abhängig von der Berechnungsmethode bilden sie den Anteil der Arbeitslosen bezogen auf die Erwerbspersonen ab.

Im Landkreis Eichsfeld gab es Stand 2021 eine Arbeitslosenquote von 4,2%[6]. Dazu im Vergleich betrug die Arbeitslosenquote im Durchschnitt für Thüringen 5,60% und für das gesamte Bundesgebiet 5,7%[7]. Damit hat der Landkreis Eichsfeld eine sehr niedrige Arbeitslosenquote zu verzeichnen.

Weil für die Stadt Dingelstädt keine Angaben zur Arbeitslosenquote vorliegen, wird für die vergleichende Betrachtung die absolute Anzahl an arbeitslosen Personen herangezogen. Dieser Wert ist seit 2007 um 290 Personen stark gesunken, in Dingelstädt waren im Jahr 2021 insgesamt 134 Personen arbeitslos[8] (siehe Abbildung).

[6] Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslose und Arbeitslosenquoten - Deutschland, Länder, Kreise und Gemeinden (Zeitreihe Monats- und Jahreszahlen), Stand 2022

[7] Quelle: Statistischen Bundesamts, Stand 2022

[8] Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (Jahreszahlen) – 2022

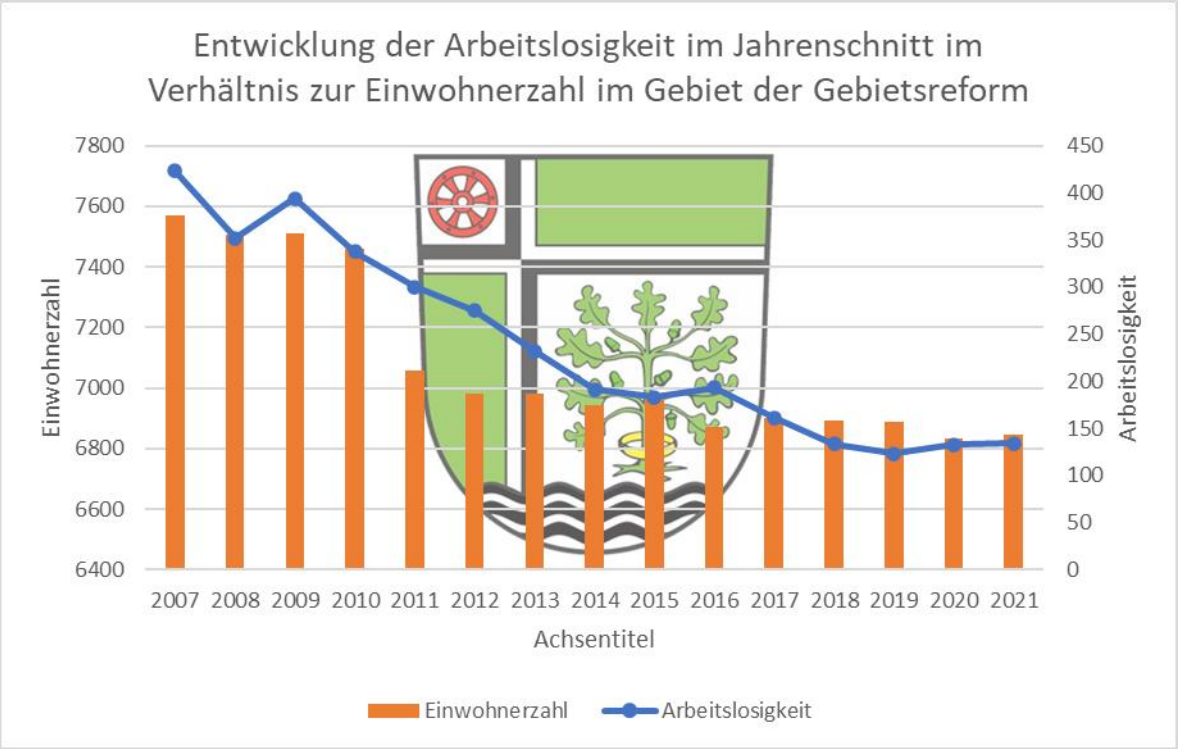


Abbildung: Zahl der Arbeitslosen und der Einwohner 2007-2021 Stadt Dingelstädt
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Bundesagentur für Arbeit, Stand 2022)

Unabhängig davon, dass auch die Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung einen Anteil an dieser Entwicklung haben, ist der Hauptgrund für den Rückgang der Arbeitslosenzahlen in der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Region zu sehen.

Angaben zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden durch den Statistik Service Ost der Bundeagentur für Arbeit gemeindespezifisch ausgearbeitet. Die Betrachtung erfolgte rückwirkend im Gebiet der Stadt Dingelstädt nach der Gebietsreform 2019.

Im betrachteten Zeitraum von 2017 bis 2021 ist die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort leicht sinkend. Die Zahl war zwischen 2017 (2.299) und 2021 (2.285) um 14 Personen abgefallen.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist hingegen konstant sinkend. So waren es 2017 noch 2.746 Personen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Dingelstädt, 2021 waren es dann nur noch 2.508 Personen. Das entspricht einem Rückgang um 238 Beschäftigte (8,7%). Diese Entwicklung spiegelt auch die demografischen Veränderungen mit einer älter werdenden Bevölkerung wider. Durch den demografischen Wandel nimmt vor allem die Altersgruppe der „Erwerbstätigen“ ab, was einen Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort erklärt. Im Gegenzug erhöht sich die Zahl der Rentner.

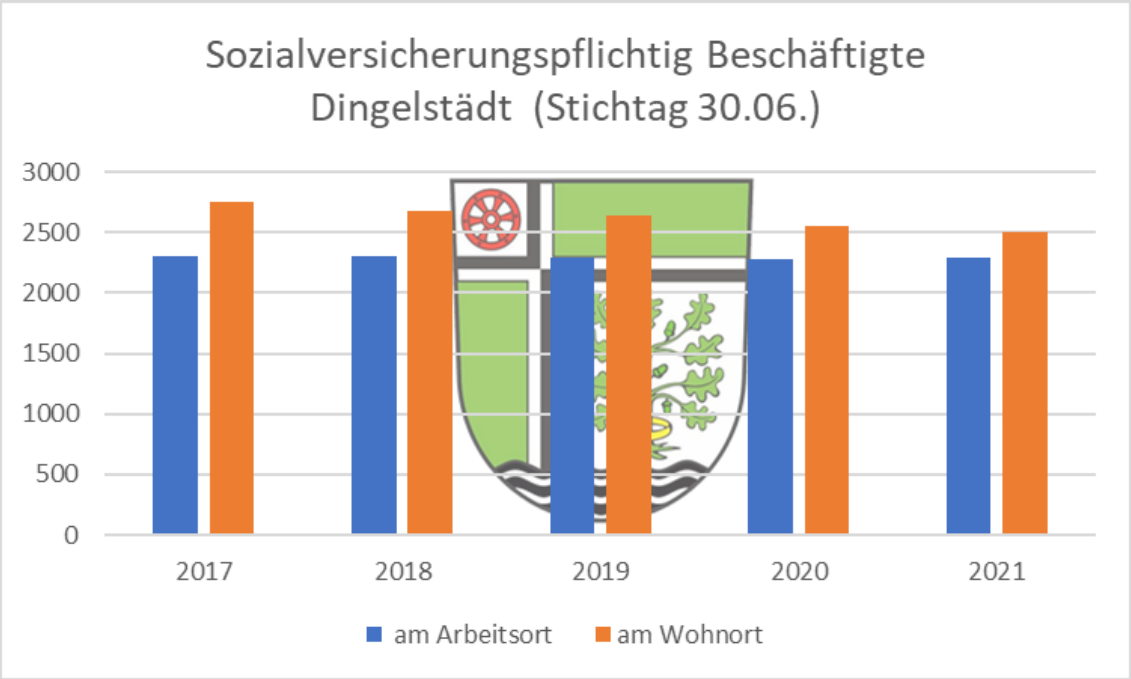


Abbildung: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Dingelstädt am Wohnort und am Arbeitsort
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit Arbeitsmarkt kommunal (Jahreszahlen) Stand 2022

Für die Ortschaft Dingelstädt mit dem zentralen Angebot an Arbeitsplätzen innerhalb der jetzigen heutigen Stadt Dingelstädt wiesen die statistischen Daten bis zum Jahr 2018 jeweils eine höhere Anzahl an Einpendlern gegenüber den Auspendlern auf. Dies ändert sich in der Gesamtbetrachtung für die heutige Stadt Dingelstädt mit allen fünf Ortschaften. Für das Jahr 2019 wiesen die Daten eine höhere Anzahl an Auspendlern als an Einpendlern aus.

2.4 Infrastrukturelle Zentralität

Die Stadt Dingelstädt wird von der Bundesstraße 247 durchzogen, welche nördlich nach Leinefelde-Worbis (Mittelzentrum) und zur A38 führt. Südlich können über die Verbindung Mühlhausen (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums), Bad Langensalza (Mittelzentrum) und schließlich Gotha (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums) erreicht werden.

Durch den Bau von Ortsumfahrungen der B247 in Leinefelde-Worbis und Kallmerode hat sich die Anbindung an die Bundesautobahn A38 (Anschlussstelle Leinefelde-Worbis) deutlich verbessert.

Die verkehrliche Orientierung erfolgt auf Grundlage traditioneller Beziehungen und Lage hauptsächlich zum Mittelzentrum Leinefelde-Worbis (Norden), zum Mittelzentrum Mühlhausen (Süden) und zum Mittelzentrum Heilbad Heiligenstadt (Nord-West). So werden die Verkehrswege aufgrund von gesellschaftlichen Verknüpfungen, vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Infrastruktureinrichtungen zu diesen Orten vom MIV verstärkt genutzt.

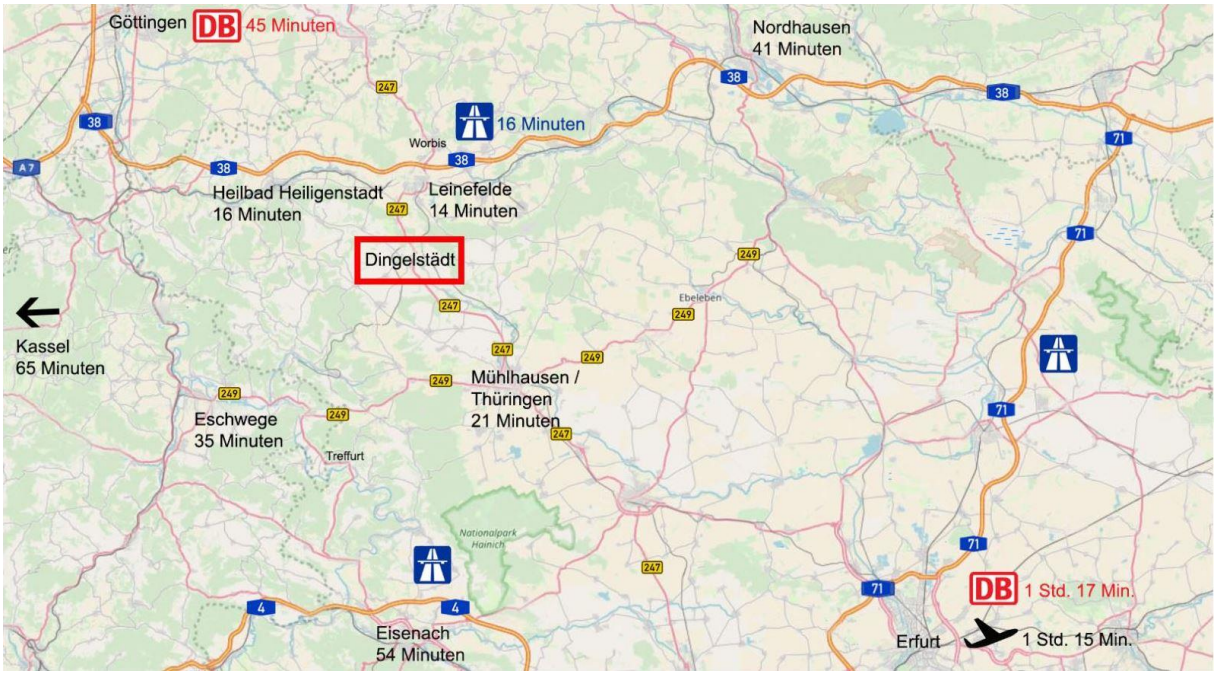


Abbildung: Fahrzeit zu Autobahnen, Flughäfen, Oberzentren und IC-Verbindungen
(Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Open Street Map, Stand 2020)

Anbindungsqualität mit MIV

Bei der Betrachtung der Anbindungsqualität erfolgt der Abgleich der Fahrzeiten mit raumordnerischen Mindeststandards der Erreichbarkeit des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung für vier verschiedene Zielsysteme[9]. Grundlagen bilden die Fahrzeiten mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) in einem unbelasteten Straßennetz. Staubedingte Fahrzeitveränderungen werden nicht berücksichtigt. Die Schwellenwerte für die Erreichbarkeitsdefizite liegen bei:

- Autobahnanschlussstellen 30 Minuten,
- IC- Bahnhöfe 45 Minuten,

[9] Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Methodik für die Raumwirksamkeitsanalyse Bundesverkehrswegeplanung 2015, Stand 2015

- Oberzentren 45 Minuten,
- Flughäfen 60 Minuten[10].

Die Kriterien wurden für die Stadt Dingelstädt mit den folgenden Ergebnissen untersucht:

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle zur A 38 (Leinefelde-Worbis) ist ca. 12 Minuten entfernt. Der festgesetzte Mindeststandard wird hier deutlich unterschritten. Durch die Ortsumfahrungen Kallmerode und Leinefelde-Worbis hat sich die Anbindungsqualität nochmal deutlich verbessert.
Der nächstgelegene IC Bahnhof befindet sich in Göttingen und ist in ca. 45 Minuten zu erreichen. Somit wird auch hier der Schwellenwert erreicht.

Göttingen ist das nächstgelegene Oberzentrum und kann in einer Fahrtzeit von ca. 45 Minuten erreicht werden, womit auch hier der Schwellenwert eingehalten wird. Dabei ist zu beachten, dass Mühlhausen (als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums), sowie Leinefelde-Worbis und Heilbad Heiligenstadt als Mittelzentren mit sehr guter Infrastrukturausstattung, in wenigen Minuten von allen Ortschaften der Stadt zu erreichen sind.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Erfurt-Weimar (ERF). Dieser kann in einer Dauer von ca. 1 Stunde 15 Minuten erreicht werden. Der Schwellenwert für diese Kriterium wird somit überschritten. Zudem besteht Anschluss zum Regionalflughafen Kassel-Calden in 1 Stunde 15 Minuten, sowie zu den internationalen Flughäfen Leipzig-/Halle in 1 Stunde 58 Minuten und Hannover 2 Stunden 9 Minuten.

Insgesamt ist die Anbindungsqualität als gut zu bewerten. Der Mindeststandard zur Erreichbarkeit eines Flughafens kann nicht gewährleistet werden. Die Verbindung zum nächstgelegenen IC-Bahnhof und zum nächsten Oberzentrum können jedoch innerhalb des Schwellenwertes erreicht werden. Es besteht darüber hinaus eine sehr gute Anbindung zum Autobahnnetz und eine räumliche Nähe zu den o. g. Mittel- und Oberzentren. Dazu soll die Anbindung über die B 247 in Richtung Zentralthüringen (Mühlhausen, Bad Langensalza, Gotha, Erfurt, etc.) über den Ausbau der Bundesstraße in den kommenden Jahren deutliche verbessert werden (Ortsumfahrungen Mühlhausen/ Großengottern/ Schönstedt in Bau, Ortsumfahrung Gräfentonna in Planung).

Bahnnetz

Über den Bahnhof in der Ortschaft Silberhausen ist die Stadt Dingelstädt an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen. Der Bahnhof wird von vier Verbindungen angefahren. Diese sind die Regionalexpresse RE1 und RE2, sowie die Regionalbahnen RB 2 und RB 52.

Mit diesen Verbindungen sind die u. a. die Städte Göttingen, Heilbad Heilgenstadt, Leinefelde, Mühlhausen, Gotha, Bad Langensalza, Erfurt und Kassel erreichbar.

In Richtung der Landeshauptstadt Erfurt wird eine Verbindung ohne Umstieg vormittags gewährleistet. Nachmittags ist die Fahrt ohne Umstieg anschließend von der Landeshauptstadt nach Silberhausen möglich. Je nach Art der Verbindung werden für die Verbindung zwischen Erfurt und Silberhausen zwischen 59 Minuten und 1 Stunde 22 Minuten benötigt.

[10] Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur

ÖPNV

Nach dem Thüringer Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr (ThürÖPNVG) sind die Landkreise und kreisfreien Städte für den Straßenpersonenverkehr verantwortlich[11]. In der Stadt Dingelstädt wird der Verkehr durch die Eichsfeldwerke bereitgestellt, im genauen durch die EW Bus GmbH (siehe Karte).

In der warmen Jahreszeit werden die Buslinien 1 und 6 zum RadBus. Die Mitnahme von Fahrrädern erfolgt auf speziellen Fahrradträgern, die an den Fahrzeughecks auf den genannten Linien befestigt sind und auch für E-Bikes ausgelegt ist. Der Service ist kostenlos.

Die ÖPNV-Anbindungen stellen sich in den einzelnen Ortschaften sehr unterschiedlich dar. Dingelstädt selbst ist als Knotenpunkt mehrerer Linien sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Kefferhausen und Silberhausen profitieren von der unmittelbaren Nähe zu Dingelstädt und den hierdurch bedingten guten Anbindungen. Kreuzebra ist durch die Lage an der Verbindung von Dingelstädt nach Heiligenstadt gut integriert. Für Helmsdorf ist die Anbindung an den ÖPNV nicht als ausreichend zu beurteilen. An schulfreien Tagen verkehrt nur der Rufbus.

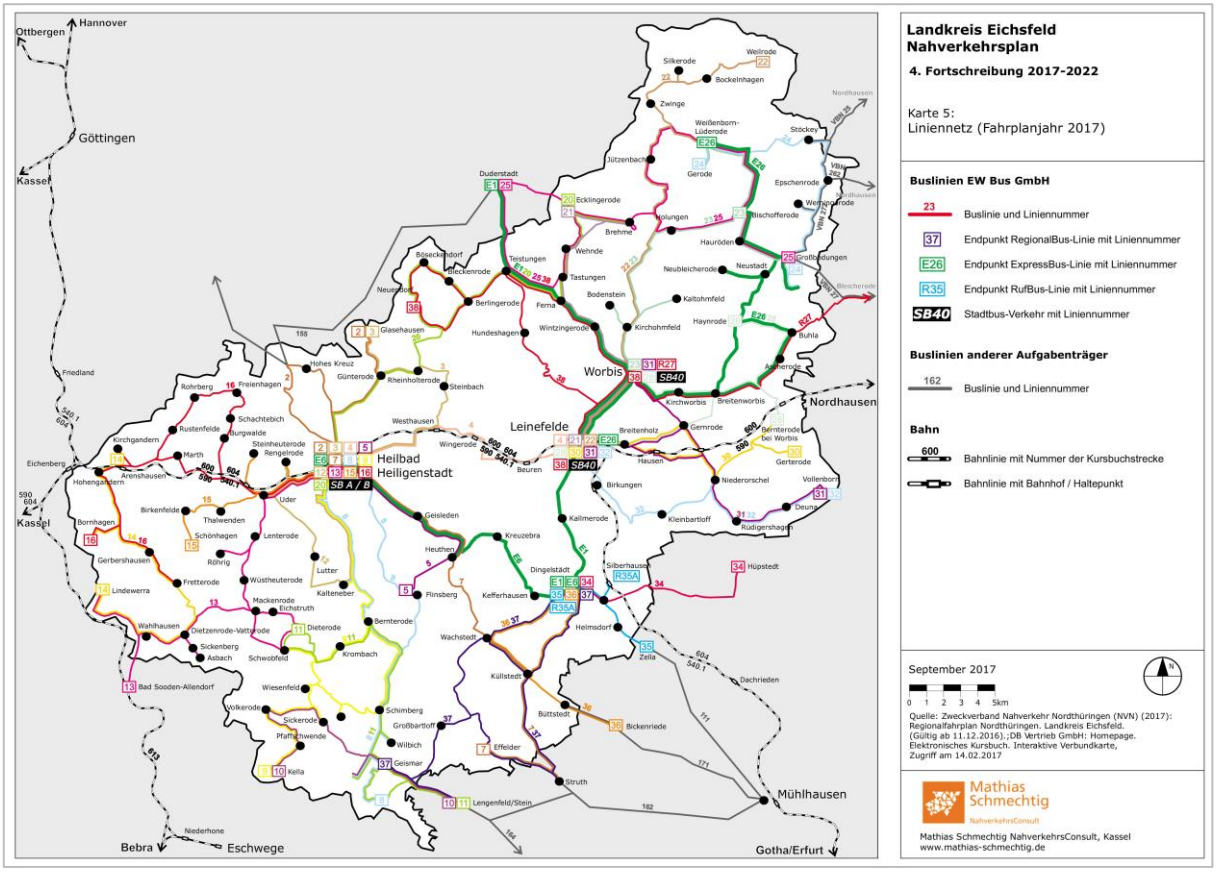


Abbildung: ÖPNV im Überblick
(Quelle: Eigene Darstellung nach TMBLV, Stand 2018)

[11] Quelle: TMBLV 2013

3 Gewerbeflächenentwicklung

3.1 Gewerbeflächennachfrage

Die ökonomische Struktur in Dingelstädt hat sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Indikatoren dafür sind die sinkenden Arbeitslosenzahlen und die tendenziell steigende Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Auch die demografische Entwicklung stellt sich als stabil dar. Zudem hat Dingelstädt als Grundzentrum mit einer sehr guten Infrastrukturausstattung sehr gute Voraussetzungen für zukünftige Entwicklung. Die weichen und harten Standortfaktoren zur Gewinnung neuer Gewerbe- und Industriebetriebe, sowie neuer Einwohner, sind gegeben.

Das gute Infrastrukturangebot und der Bau der A 38 (nächste Auffahrt nur 12min von Dingelstädt entfernt), ist die Region und vor allem die Stadt Dingelstädt ein interessanter Gewerbestandort. Die Anbindung in Richtung Zentralthüringen soll sich zusätzlich in den kommenden Jahren deutlich verbessern.

Durch die Schaffung von positiven Rahmenbedingungen für das Bleiben bzw. die Zuwanderung der benötigten Fachkräfte kann die Stadt Dingelstädt die positive gewerbliche und industrielle Entwicklung unterstützen. Zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sind aber weiterhin neue Investoren notwendig.

3.1.1 Zukünftige Entwicklung der Flächennachfrage

Die Entwicklung der Flächennachfrage im gewerblichen Bereich ist von verschiedenen Faktoren (allgemeine politische und ökonomische Entwicklung, Erfolg der Wirtschaftsförderung, Attraktivität der Stadt bzw. des Standortes) abhängig. Eine Prognose hierzu unterliegt im Vergleich zur Bestimmung der zukünftigen Wohnbauflächennachfrage sehr unsicheren Faktoren. Aus den folgenden Gründen soll daher auf eine Prognose verzichtet werden:

- Im eigentlichen Stadtgebiet stehen keine Flächen für Neuansiedlungen kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe zur Verfügung.
- Die Stadt muss ein bestimmtes Maß an Flächen für die unterschiedlichen Nachfragesegmente vorhalten. An den im FNP 2008 vorgesehenen Entwicklungsflächen erfolgten keine Erschließungen.
- Das Industriegebiet wird für Betriebe vorgehalten, die von Nutzungsart und -umfang her nicht am südlichen Stadtrand bzw. in unmittelbarer Stadtnähe angesiedelt werden sollen bzw. die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- Die Erweiterung der geplanten neuen bzw. nachgenutzten Gewerbefläche soll in überschaubarem Umfang und angemessenen Verhältnis zur Stadtgröße erfolgen (Grundsatz der nachfolgenden Abwägung zu geeigneten Entwicklungsflächen).
- Eine Nachfrage nach kleinen und mittleren Gewerbeflächen ist wie im folgenden Kapitel dargestellt bereits vorhanden. Aufgrund der Lagegunst und der stabilen ökonomischen sowie demografischen Entwicklung der Stadt und der Region insgesamt ist mit weiteren Flächenbedarfen in den kommenden Jahren zu rechnen.

3.1.2 Nachfrage/ Bedarf an Gewerbeflächen

Aktuell liegen der Stadt Dingelstädt einige Anfragen für geeignete Entwicklungsflächen in den Bereichen Kleingewerbe/ Handwerk/ Lager und Logistik vor. Diese sind nachfolgend aufgeführt. Aus Datenschutzgründen sind die Namen der Unternehmen nicht aufgeführt, sondern nur Verweise auf die jeweilige Branche, die Anzahl der aktuellen und zusätzlich geplanten Arbeitsplätze, sowie Indikatoren/ Anforderungen an die gesuchte Fläche.

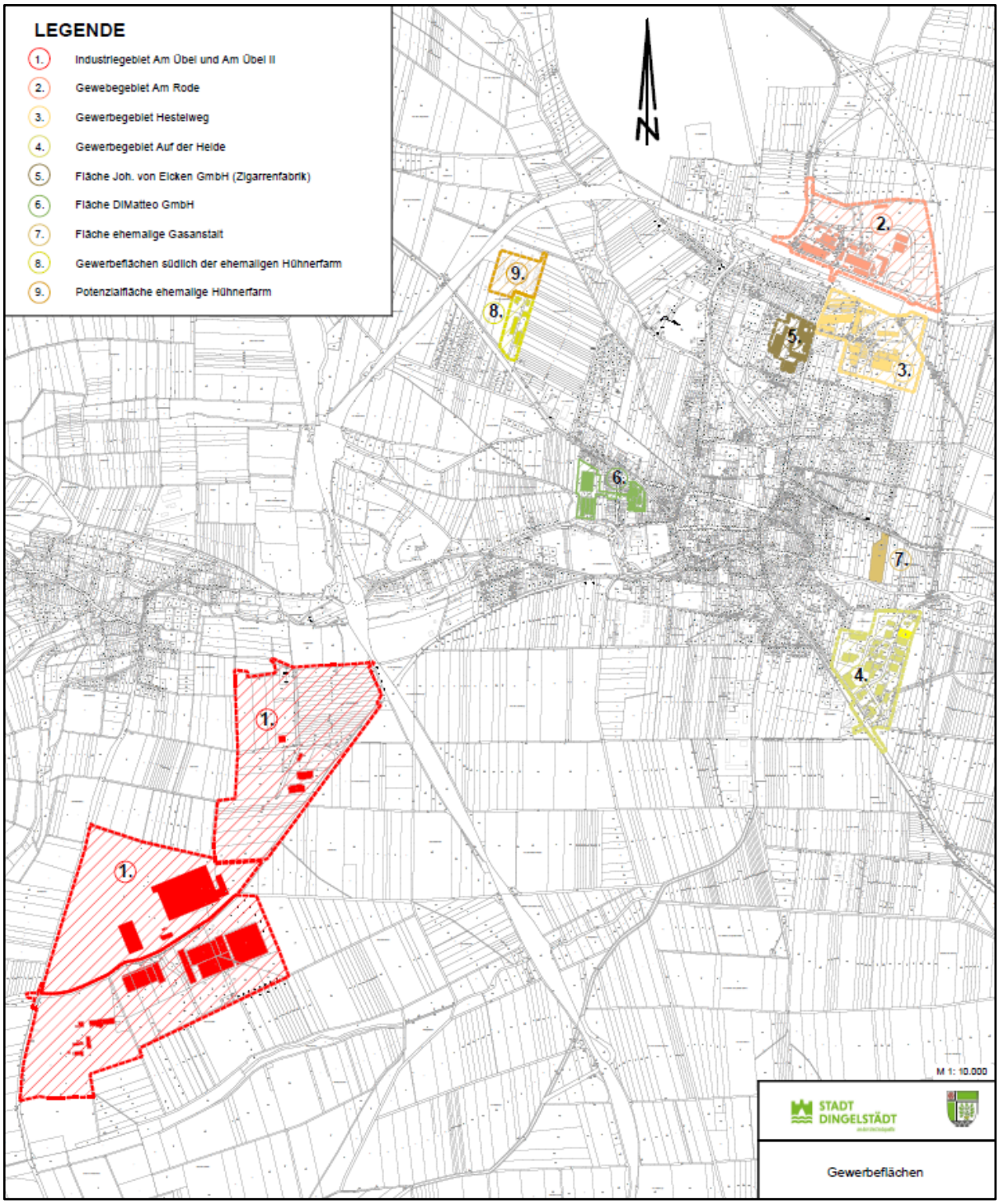
Branche	Arbeitsplätze aktuell	Arbeitsplätze zusätzlich	Gesuchte Größe	Kauf oder Miete	Erfordernisse/ Beschreibung
Transport/ Vermietung	4	3	2.500m² (800m² Halle)	Kauf	Gesucht wird eine Fläche zur Errichtung einer Lagerhalle für Baugeräte und LKW
Transport/ Logistik	44	4	3.000m² (650m² Halle)	Kauf	Errichtung einer Salzlagerhalle
Metallbau	10	5	4.000m² (800m² Halle)	Kauf	Errichtung einer neuen Produktionshalle mit Bürotrakt zur Erweiterung des Unternehmens
Metallverarbeitung	98	12	10.000m² (2.500m² Halle; 7.500m² Lagerfläche)	Kauf	Erweiterung Betriebsgelände
Großhandel	18	6	8.000m²	Kauf	Bau Lager und Versandhalle
Beschichtung/ Lackierung	52	12	10.000m²	Kauf	Erweiterung Betriebsgelände

Die bei der Stadt Dingelstädt vorliegenden Anfragen zeigen ein Interesse an „mittelgroßen" Gewerbeflächen (zwischen 2.500 m² und 10.000 m²), v. a. aus den Bereichen Transport/Logistik, Großhandel und Metallverarbeitung auf. Es handelt sich in erster Linie um Erweiterungen oder Verlagerungen bestehender Unternehmen in der Stadt Dingelstädt.

3.2 Bestand und Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen

Währenddessen sich Gewerbe historisch gesehen primär in integrierten Stadtlagen ansiedelte, begann seit der Industrialisierung die Suche nach monofunktionalen Standorten. Infolge veränderter Anforderungen an den Gewerbestandort in Hinsicht auf die verkehrliche Erschließung sowie Flächengrößen erfolgte die Gewerbeentwicklung seit den 1990`er Jahren hauptsächlich in neuen, oftmals am Stadtrand befindlichen Gewerbegebieten.

Die Stadt Dingelstädt besitzt mehrere ausgewiesene Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Die Gebiete „Auf der Heide“ und „Hestelsweg“ liegen östlich von Dingelstädt. Das Industriegebiet „Am Rode“ befindet sich nördlich der Ortschaft Dingelstädt, das Industriegebiet „Auf dem Übel“ südwestlich, nahe Kefferhausen. Zusätzlich bestehen mehrere Altstandorte. Die Gewerbe- und Industriegebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.



In den **weiteren Ortschaften Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen der Stadt Dingelstädt bestehen keine ausgewiesenen Gewerbe- oder Industriegebiete** mit Flächenpotenzialen. Lediglich in Nutzung stehende Altstandorte oder Einzelstandorte von Gewerbebetrieben sind hier existent. Flächenpotenziale für gewerbliche Ansiedlungen sind nicht vorhanden. Die Flächenpotenziale zur Ansiedlung konzentrieren sich in der Gemarkung der Ortschaft Dingelstädt.

3.2.1 Festlegungen des Flächennutzungsplanes 2008

Der FNP 2008 hat die Entwicklung Dingelstädts als Arbeitsplatzzentrum (zentraler Ort) als Zielstellung benannt. Danach vollzieht sich die Entwicklung in verschiedenen Stadtbereichen:

- Im Bereich historisch gewachsener Innenstadtbereiche.
- An früher schon angelegten Stadtrandlagen.
- In neuen Gewerbegebieten am Stadtrand auf Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung nach 1990.
- In großflächigen Industriegebieten außerhalb des eigentlichen Stadtgebietes westlich des Bahndammes, südlich von Kefferhausen, die im letzten Jahrzehnt entstanden sind.

Im Sinne der gemeindlichen Entwicklung wurden wegen nur noch kleinerer bestehender Reserven an GE-Flächen bezogen auf den betrachteten Entwicklungszeitrum von 15 Jahren (bis zum Jahr 2023) neue gewerbliche Flächen im FNP dargestellt. Die wichtigste Fläche zur Entwicklung eines neuen Angebotes wurde dabei südöstlich der Ortslage an der Mühlhäuser Straße bestimmt (westlich der Mühlhäuser Straße, mit den Einschränkungen des Erhalts des Reit- und Hundesportplatzes sowie einer Freifläche östlich der Küllstedter Straße als „Puffer- und Abstandsfläche“ zum Ort).

Ausdrücklich wird für die Notwendigkeit der Entwicklung dieser Fläche darauf hingewiesen, dass für **Neuansiedlungen gerade für kleine und mittlere Betriebe keine attraktiven Standorte im Stadtgebiet vorhanden** sind. Dies gilt nach FNP 2008 insbesondere auch für Betriebe, die keinen Standort innerhalb des „Industriegebietes“ suchen. Dabei ist auch der Aspekt **neuer Flächenangebote für potenzielle örtliche Umsiedlungen zu berücksichtigen**. Dies gilt v. a. für mögliche expandierende Betriebe, die an ihrem Altstandort nicht vergrößern können und deren Situation und die Anforderungen sich dahin gehend ändern, dass eine größere im Bestand nicht verfügbare Fläche erforderlich ist.

Da die bestehenden Gewerbegebiete bereits nahezu ausgefüllt waren, wurden im Flächennutzungsplan 2008 zur Deckung des Bedarfs potenzielle bauliche Entwicklungsflächen speziell zur Erweiterung des Angebotes für das vorher beschriebene Nachfragesegment an Gewerbeflächen ausgewiesen (beschriebener Standort südlich Dingelstädts - westlich der Mühlhäuser Straße, in nachfolgender Karte mit roter Linie markiert).

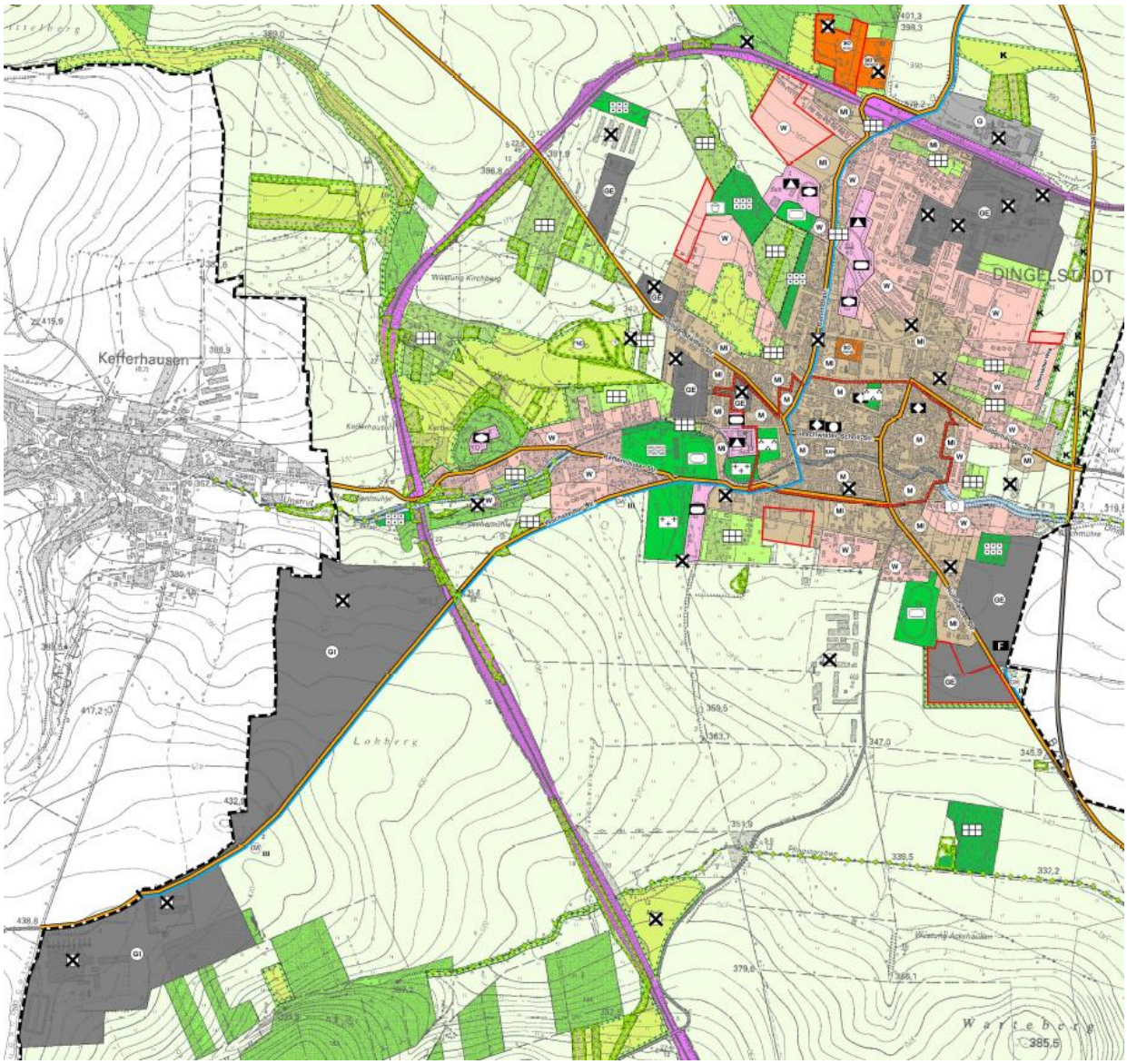


Abbildung: Auszug aus dem FNP 2008

Im Flächennutzungsplan 2008 ausgewiesene **Industriegebiete** (GI, § 9 BauNVO):

- Industriegebiet „Auf dem Übel", Industriegebiet südwestlich der Ortslage entlang der Wachstedter Straße, Erschließung in drei Abschnitten erfolgt, freie Flächenpotenziale **zur Ansiedlung vorrangig großflächiger Industrie- und Gewebebetriebe** im Abschnitt „Auf dem Übel III"

Im Flächennutzungsplan 2008 ausgewiesene **gewerbliche Bauflächen** (G, § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO):

- Gewerbliche Bauflächen „Am Rode", Gewerbegebiet nördlich des Bahnhofes, **ohne freie Flächenpotenziale**

Im Flächennutzungsplan 2008 ausgewiesene **Gewerbegebiete** (GE, § 8 BauNVO):

- Gewerbegebiet „An der I. Eberhöhe“, Altstandort westlich der Ortslage, zur Ausweisung FNP 2008 ohne freie Flächenpotenziale, **heute leerstehende ehemalige „Hühnerfarm“ als Potenzial/ leerstehender Altstandort**
- Gewerbegebiet „Hestelweg“ bzw. „Am Hestel“, Altstandort „Zigarrenfabrik“ und Erweiterungsflächen in der Ortslage nördlich der Innenstadt, durch B-Plan ab Mitte der 90er Jahre neu geordnet, zur Ausweisung FNP 2008 bestanden 0,5 ha freie Fläche, heute **vollständig bebaut/ in Nutzung**
- Gewerbegebiet „DIMA-Gelände“ (Altstandort), Betriebsgelände, **vollständig bebaut/ in Nutzung**
- Gewerbegebiet „Am Totenwege“ (Altstandort), Tankstelle und Autohaus, **vollständig bebaut/ in Nutzung**
- Gewerbegebiet „Auf der Heide“, Gewerbegebiet am Südostrand der Stadt gelegen, bereits zur Ausweisung FNP 2008 **vollständig bebaut**
- Gewerbegebiet „Auf der Heide/ Vor dem Bache“ (als **bauliche Entwicklungsfläche**/ Erweiterungsfläche südwestlich Mühlhäuser Straße), zur Ausweisung FNP 2008 vorgesehene bauliche Entwicklungsfläche/ Erweiterungsfläche für gewerbliche Nutzungen (anschließend an Autohaus ca. 3,5 ha neues Gewerbegebiet geplant), **aufgrund von Immissionsschutzaspekten, erwarteten Konflikten mit dem Trinkwasserschutz/ möglichen Grundwasserverunreinigungen, Eigentumsverhältnissen und der Notwendigkeit der zusätzlichen Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzfläche** (Lage teilweise in einem Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel) **erfolgte keine Erschließung/ Entwicklung der Fläche**

Im Folgenden sind zu den **rechtskräftigen ausgewiesenen Gewerbe- und Industriestandorten** die Flächengrößen und vorhandenen Unternehmen dargestellt.

3.2.2 Ausgewiesene (rechtskräftige) Gewerbe- und Industriegebiete

Gebiet	Fläche (ha)	Vorhandenes Gewerbe / Bemerkung
Gewerbegebiet „Auf der Heide" 	9 ha	Vorhandenes Gewerbe: - Autohandel - Elektrofachmarkt - Sportgeschäft - Baumarkt - Karosseriewerkstatt Voll ausgelastet (ein freies Flurstück als Erweiterungsfläche für ansässiges Unternehmen – bereits erworben)
Industriegebiet „Auf dem Übel" (Übel I) 	30,4 ha	Vorhandenes Gewerbe: - Windkraftanlagen - Deckenstrahlerheizungs-hersteller - Heizkörper Voll ausgelastet
Industriegebiet „Auf dem Übel" (Übel II) 	11,7 ha	Vorhandenes Gewerbe: - Metallverarbeitungsunternehmen Voll ausgelastet (gesamte Fläche im Eigentum des ansässigen Unternehmens; die Erweiterung der Werkshallen/ des Produktionsstandortes läuft derzeit)

Industriegebiet „Auf dem Übel" (Übel III) 	22,4 ha	Vorhandenes Gewerbe: - Metallbauer/ Industriemontage - Tischler/ Zimmerei - Messebauer Flächenpotenziale vorhanden (IG), weitere Flächen sind bereits verkauft (1 Standort Fischzucht/ Aqua-Kultur; 1 Standort Tischler/ Zimmerei)
Gewerbegebiet „Hestelweg" 	11 ha	Vorhandenes Gewerbe: - Metallverarbeitungsunternehmen - Bekleidungsgeschäft Voll ausgelastet (ein freies Flurstück als Erweiterungsfläche für ansässiges Unternehmen – bereits erworben)
Gewerbegebiet „Am Rode" 	16,3 ha	Vorhandenes Gewerbe: - Agrartechnik - Abrissunternehmen - Entsorgungsunternehmen - Landmaschinenhändler - Holzrahmenhändler Voll ausgelastet (ein Flurstück im Nordwesten frei, muss für privaten Eigentümer vorgehalten werden)

Gewerbegebiet „An der I. Eberhöhe" – Altstandort 	5,5 ha	Vorhandenes Gewerbe im südlichen Bereich des Altstandortes: - Malerbetrieb - Fahrzeugzubehörgeschäft - Testanlage Fischzucht/ Aqua-Kultur Die nördlich gelegenen Ställe der „ehemaligen Hühnerfarm stehen leer.

Tabelle: Gewerbeflächen Stadt Dingelstädt
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von Google.de)

Die **aufgeführten Gewerbeflächen sind voll ausgelastet**. Nur das **Industriegebiet „Auf dem Übel" besitzt noch Flächenpotenziale**. Hier sind aktuell Erweiterungen zweier bereits angesiedelter Unternehmen geplant. Zudem handelt es sich hierbei um **großflächige Industrieflächen, die auf eine Ansiedlung mittelständischer Unternehmen des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes abzielen**.

3.2.3 Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale

Die nach Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete, sowie gewerbliche Bauflächen, sind allesamt mit rechtskräftigen B-Plänen unterlegt und entwickelt. In den **Gewerbegebieten bestehen keinerlei freie Flächenpotenziale**. Die Altstandorte sind voll in Nutzung und besitzen aktuell kein Umnutzungspotenzial. Lediglich im nachfolgend dargestellten Industriegebiet „Auf dem Übel III“ bestehen freie Flächenpotenziale.

Industriegebiet „Auf dem Übel III“

Zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die **in anderen Baugebieten unzulässig sind**, wurden nach 1990 die Industriegebiete „Auf dem Übel“, „Auf dem Übel II (2.BA)“ und „Auf dem Übel III“ (vormals „Auf dem Übel“ Erweiterung 2.BA) entwickelt.

Die Flächen in den genannten Gebieten wurden gezielt für die Ansiedlung größeren Firmen vermarktet, u. a. erfolgt die Ansiedlung der LSR Recycling, der H.M. Heizkörper GmbH und der Stahlröhrenweg Jansen GmbH.

Freie Flächenpotenziale (grün hinterlegt in folgender Abbildung) bestehen lediglich im Industriegebiet „Auf dem Übel III“. **Diese sollen für Ansiedlung von Unternehmen aus dem produzierenden und verarbeitenden Sektor entwickelt werden**. Aktuell bestehen hier Anfragen zu Neuansiedlung und Bestrebungen bereits ansässiger Unternehmen zur Erweiterung der Flächen. Aufgrund der zahlreichen vorliegenden Anfragen der letzten Jahre und dem drohenden Abwandern örtlicher Gewerbebetriebe wurden zum Teil schon Teilflächen an kleinere Gewerbebetriebe verkauft. Die weitere Belegung mit Kleinegewerbe in diesem Bereich soll jedoch vermieden werden (aufgrund der Flächengrößen und der exponierten Lage außerhalb der Ortschaften). Zielstellung soll die Ansiedlung von zwei bis drei größeren Unternehmen in den verbleibenden Flächen sein. **Da die Art der Nutzung als Industriegebiet ausgewiesen ist, sollen die Flächen für diese Zweckbestimmung vorgehalten werden**.

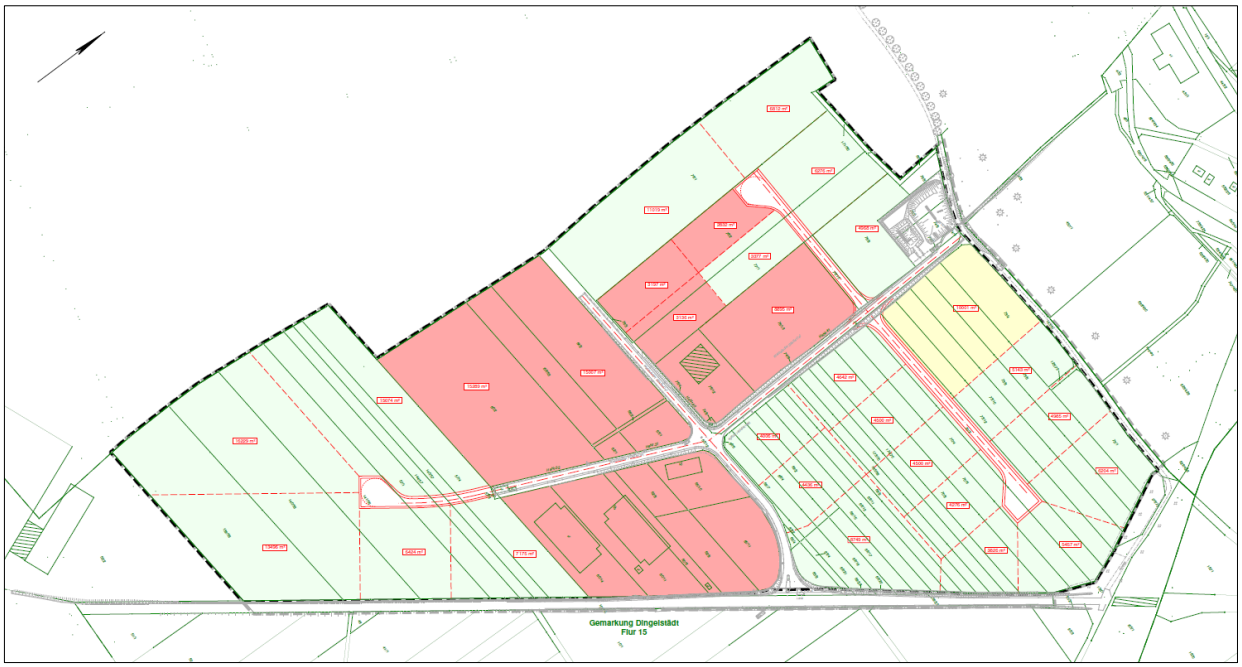


Abbildung: Belegungsplan Industriegebiet „Auf dem Übel III“

3.3 Standortbezogene Abwägung zu Gewerbeflächenpotenzialen

3.3.1 Festlegungen des Flächennutzungsplanes 2008 (FNP 2008) zu Potenzialflächen für Gewerbe- oder Industriegebiete

Im Flächennutzungsplan 2008 wurde zur Erweiterung des Angebotes und damit Deckung des Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen, eine Entwicklungsfläche im Bereich „Auf der Heide/ Vor dem Bache“ ausgewiesen.

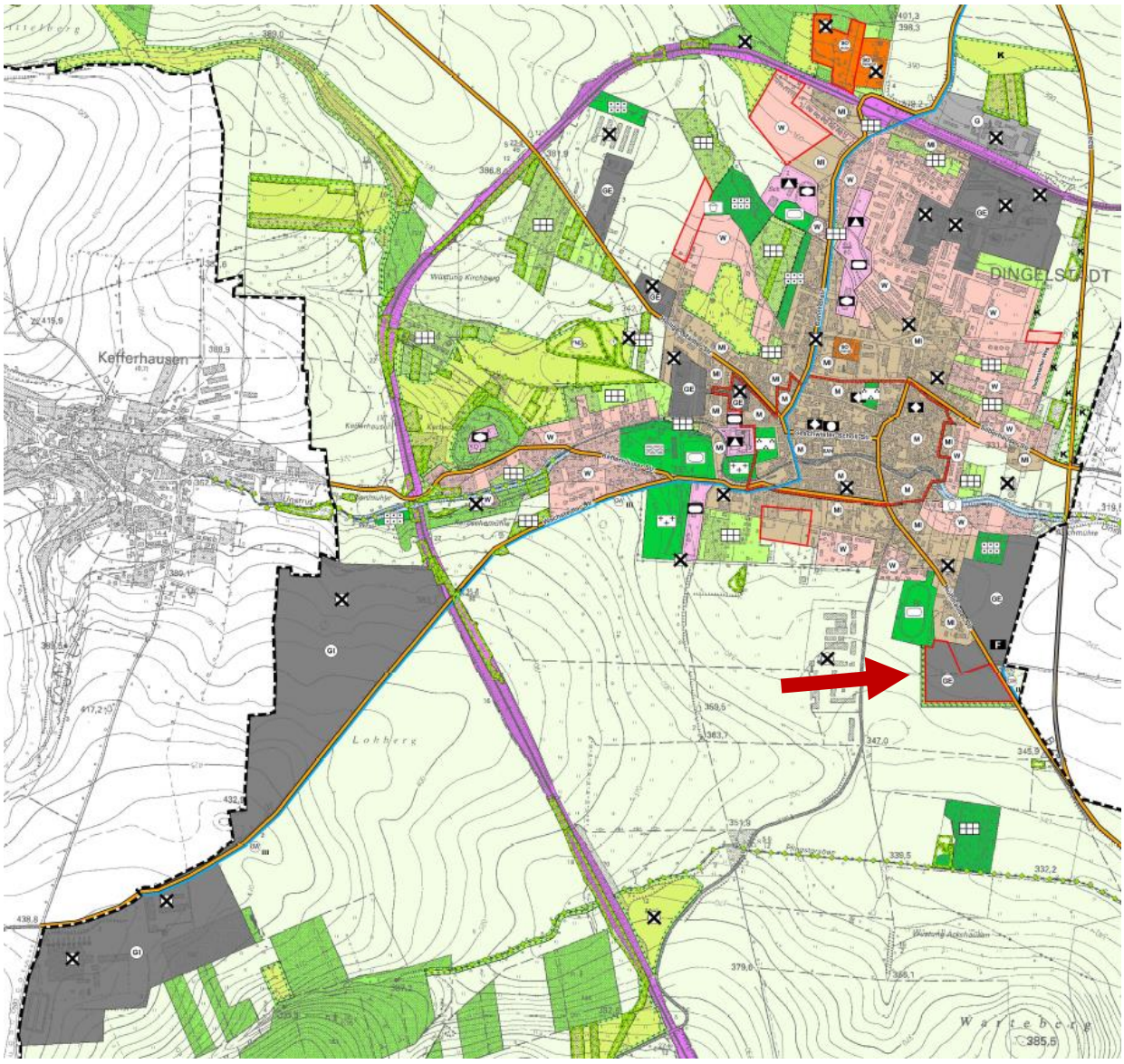


Abbildung: Auszug aus dem FNP 2008

Entwicklung der baulichen Entwicklungsfläche/ Erweiterungsfläche „Auf der Heide/ Vor dem Bache“

Entwicklungspotenzial für kleine bis mittlere Gewerbeflächen (Kleinunternehmen/ Handwerker/ Firmengründungen etc.) bestünde nach FNP 2008 lediglich in der baulichen Entwicklungsfläche/ Erweiterungsfläche „Auf der Heide/ Vor dem Bache“ südwestlich der Mühlhäuser Straße. Hier bestehen keine Bestrebungen zur Entwicklung der Fläche als Gewerbeflächen. Der Standort befindet sich in nicht integrierter Lage am südlichen Ortsrand der Ortschaft Dingelstädt. Eine Versiegelung von Ackerflächen in diesem Bereich soll vermieden werden. Zudem besteht eine

räumliche Nähe zu Wohn- und Mischgebieten (mögliche Emissionen). Schon im FNP 2008 wurde die notwendige Berücksichtigung der Immissionsschutzaspekte aufgrund vorhandener Landwirtschaft benannt und mindestens die Belassung der westlichen Flächen für landwirtschaftliche Zwecke (Lage teilweise in einem Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel) als Anforderung benannt. Zudem wurden im Rahmen der TÖB-Beteiligung bereits im Jahr 2006 von der Unteren Wasserbehörde Bedenken wegen möglicher Konflikte mit dem Trinkwasserschutz und möglichen Grundwasserverunreinigungen zum geplanten Standort benannt.

Abbildung: Auszug FNP 2008

Entsprechend des raumplanerischen Prinzips „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" soll auf die Entwicklung der o. g. Potenzialfläche verzichtet werden. Zudem stehen die Eigentumsverhältnisse und die o. g. Aspekte (Immissionsschutz, Naturschutz, Flächenversiegelung, Trinkwasserschutz) einer zeitnahen Entwicklung entgegen.

3.3.2 Vorschläge zu neuen Potenzialflächen für Gewerbegebiete im Gebiet der Stadt Dingelstädt – v. a. Umnutzung von Altstandorten

Da die im FNP 2008 genannte Entwicklungsfläche südwestlich der Mühlhäuser Straße aus den genannten Entwicklungshemmnissen bis heute nicht erschlossen wurde, soll für die in Kapitel 3.1 dargestellte Nachfrage nach Gewerbeflächen v. a. für das Segment der kleinen und mittleren Gewerbebetriebe eine zusätzliche Flächenentwicklung erfolgen. Da keine freien integrierten Lagen zur Verfügung stehen und der städtebauliche Grundsatz der sparsamen Flächennutzung Anwendung finden muss, soll die Umnutzung eines bestehenden (versiegelten) Altstandortes der Neuentwicklung von Flächen „auf der grünen Wiese“ vorgezogen werden. Daher werden die geeigneten und ungenutzten Altstandorte der Ortslage Dingelstädt nachfolgend als Entwicklungspotenziale untersucht.

Entwicklung/ Umnutzung des Altsandortes „Gasanstalt“ (Silberhäuser Straße)

Der Altstandort der Gasanstalt soll perspektivisch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Problematisch stellt sich für die weitere Entwicklung die Altlastenbelastung (hochgradig verunreinigt, Gutachten liegt vor) des Geländes dar. Zudem weist das Gelände mit etwa 8.000 m² ein sehr begrenztes Flächenpotenzial auf.

Abbildung: Luftbild mit Darstellung des Standortes „Alte Gasanstalt“, © GDI-TH

Die räumlich unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung an der Silberhäuser Straße lässt zusätzlich Schwierigkeiten bei der Umnutzung zum Gewerbestandort/ Kleingewerbepark vermuten.

Entwicklung/ Umnutzung des Altsandortes an der Eberhöhe (ehemalige „Hühnerfarm“)

Eine mögliche Erweiterung des Flächenangebotes für das genannte Segment kann durch eine Umnutzung am Altstandort „An der Eberhöhe“ erfolgen. Diese Fläche war **nach FNP 2008 nicht als Entwicklungsfläche ausgewiesen, da zu diesem Zeitpunkt der Altstandort noch vollständig in Nutzung** war. Seit einigen Jahren stehen die ehemaligen Stallanlagen im Norden des Gebietes (ehemalige „Hühnerfarm“) leer. Dieser großflächige Leerstand, welcher gleichzeitig einen **deutlichen städtebaulichen Missstand** darstellt, stelle eine mögliche Entwicklungsfläche dar. Die geplante Entwicklung an diesem Standort könnte über die Umnutzung eines Altstandortes, ohne zusätzliche Versiegelung von Ackerland oder Naturraum, die notwendige Ergänzung des Angebotes an Gewerbeflächen ermöglichen. Der **Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen (Grundsatz 2.4.2 LEP)**.

Die Umnutzung des Altstandortes würde zudem keine reine Neuerschließung „auf der grünen Wiese“ darstellen, sondern vielmehr die **Erweiterung des bereits bestehenden und laut FNP 2008 ausgewiesenem Gewerbegebiet** in diesem Bereich darstellen. Die geplante Entwicklung von ca. 5,5 ha Gewerbefläche wird als vertretbar betrachtet, da keine weiteren innerörtlichen Reserven oder alternative Altstandorte zur Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Durch die geplante verkehrliche direkte Neuerschließung von der L1005 (Heiligenstädter Straße) wird der Standort sehr gut an das Straßennetz angebunden. Auch für die vorhandenen Gewerbeeinheiten im südlich des Umnutzungsstandortes weiter bestehenden Gewerbealtstandortes würde mit der Erschließung eine öffentliche Anbindung geschaffen und der **Standort damit dauerhaft gesichert**.

Durch die Umnutzung der leerstehenden Stallgebäude würde zudem ein **städtebaulicher Missstand** (sichtbar von der Kernstadt Dingeldtädts und in räumlicher Nähe zum touristisch bedeutenden Kanonenbahnradweg) behoben werden.

Negative Auswirkungen auf die Fremdenverkehrssituation sind nicht zu erwarten, da eine Eingrünung des Standortes erfolgen soll. Die Blicksituation auf die Stadt vom Kanonenbahnradweg aus bleibt weitgehend erhalten (aktuell ebenfalls durch die Gebäude/ Ställe des Altstandortes „Hühnerfarm“ verbaut).

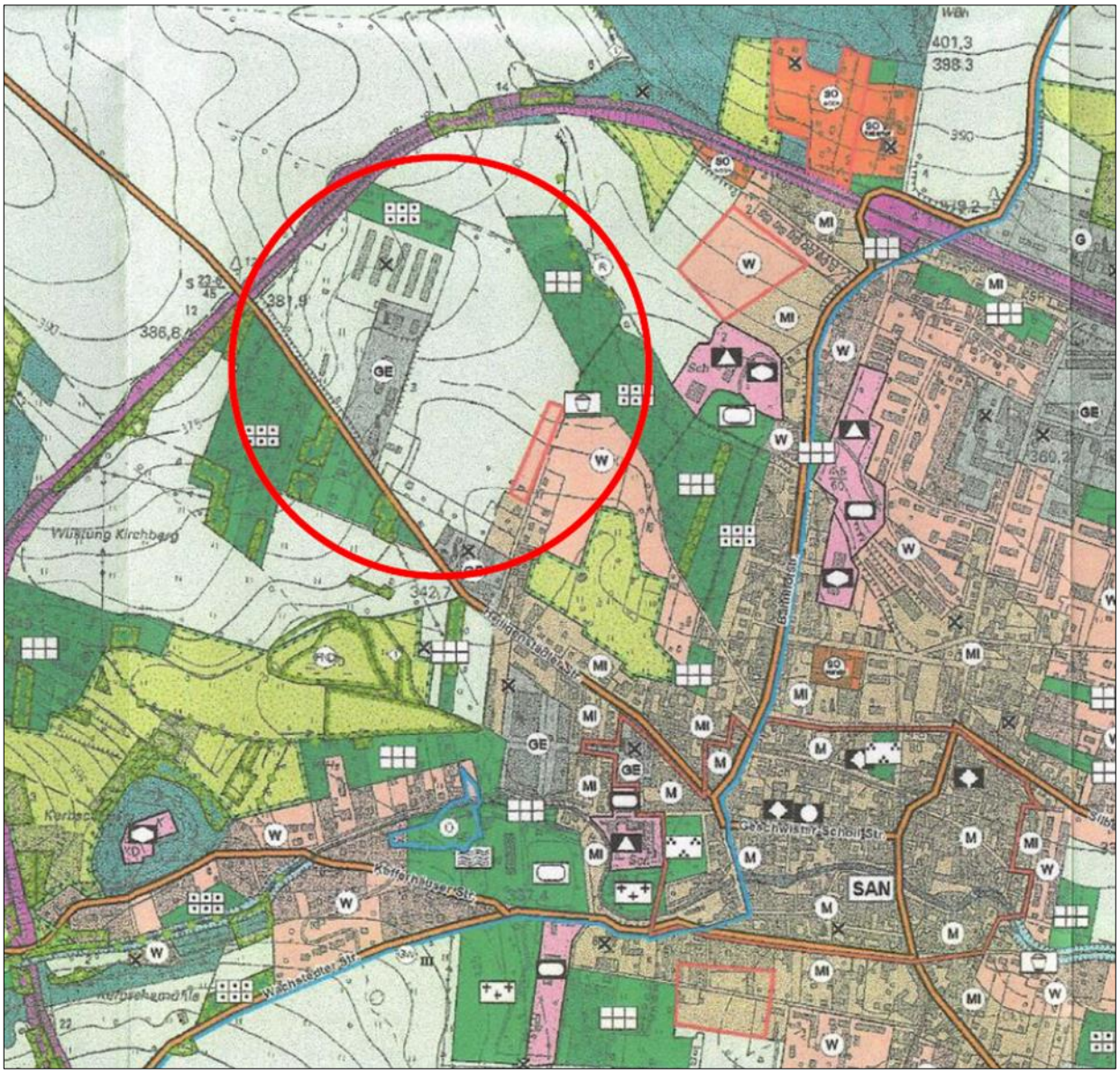


Abbildung: Auszug FNP 2008, Verortung GE „An der Eberhöhe“

Abbildung: Luftbild mit Darstellung des Standortes An der Eberhöhe, © GDI-TH

4 Zusammenfassung

Mit dem Nachweis zum Gewerbeflächenbedarf soll die aktuelle Bestands- und zukünftige Bedarfssituation an Gewerbeflächen im Bereich der heutigen Stadt Dingelstädt dargestellt werden.

Für die Ortschaft Dingelstädt wurde im Jahr 2008 ein Flächennutzungsplan rechtskräftig aufgestellt. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Plans umfassen unter anderem die Entwicklung der Altstadt, die Entwicklung neuer Gewerbegebiete und Wohnbauflächen. Seitdem konnte die jetzige Ortschaft Dingelstädt wichtige stadtstrukturelle Zielstellungen umsetzen.

Durch den Zusammenschluss mit Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen zur heutigen Stadt Dingelstädt sind Zielstellungen und Flächenplanungen für Stadtentwicklung und Wohnungsbaupolitik neu aufzustellen.

Die ökonomische Struktur und das Angebot an Arbeitsplätzen haben sich in Dingelstädt in den vergangenen Jahren ebenfalls stabil und positiv entwickelt. Vor allem der Flächenbedarf des in Dingelstädt und der gesamten Region wichtigen Wirtschaftssektors „produzierendes Gewerbe“ muss dabei Beachtung finden. Die Aufrechterhaltung eines attraktiven Angebotes an Arbeitsplätzen ist ein wichtiges städtisches Entwicklungsziel.

Die Stadt weist gute weiche und harte Standortfaktoren auf, die infrastrukturelle Anbindung (v. a. über den Ausbau der B 247) hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verbessert und soll sich perspektivisch weiter verbessern.

Das Gewerbeflächenangebot der Stadt Dingelstädt ist nahezu ausgeschöpft. Nur im Industriegebiet „Auf dem Übel III“ bestehen noch Flächenpotenziale, welche für großräumige Ansiedlungen aus dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe zurückgehalten werden sollen. Aktuell bestehen hier Anfragen zu Neuansiedlung und Bestrebungen bereits ansässiger Unternehmen zur Erweiterung der Flächen. Aufgrund der zahlreichen vorliegenden Anfragen der letzten Jahre und dem drohenden Abwandern örtlicher Gewerbebetriebe wurden zum Teil schon Teilflächen an kleinere Gewerbebetriebe verkauft. Die weitere Belegung mit Kleinegewerbe in diesem Bereich soll jedoch vermieden werden (aufgrund der Flächengrößen und der exponierten Lage außerhalb der Ortschaften). Zielstellung soll die Ansiedlung von zwei bis drei größeren Unternehmen in den verbleibenden Flächen sein. Da die Art der Nutzung als Industriegebiet ausgewiesen ist, sollen die Flächen für diese Zweckbestimmung vorgehalten werden.

In den kleinflächigen Gewerbegebieten bestehen keine weiteren Flächenpotenziale um den bereits vorliegenden und zukünftig zu erwartenden Bedarfen kleiner und mittelständischer Gewerbebetriebe zu entsprechen. Daher wird durch die Stadt Dingelstädt die Umnutzung des ungenutzten Altstandortes „ehemalige Hühnerfarm“ forciert. Hiermit soll auch das Abwandern örtlicher Gewerbebetriebe verhindert werden, welche zur Erweiterung oder Vergrößerung der Betriebsstätten passende Flächen im Gebiet der Stadt Dingelstädt anfragen.

Durch den angestrebten raumordnerischen Status als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums (funktionsteilig mit den Städten Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis) wird die zukünftige Ausstattung mit attraktiven Gewerbe- und Industrieflächen ein noch wichtigerer Faktor, um der höheren zentralen Funktion auch ökonomisch (Angebot an Arbeitsplätze, Konzentrationspunkt v. a. für das produzierende Gewerbe) zu entsprechen.

5 Ausblick Gemeindefusionen

In den folgenden Jahren (Stichtage 01.01.2023 und 01.01.2024) werden weitere Gemeinden der Stadt Dingelstädt als Ortschaften beitreten. Auch in diesen neuen Ortschaften gibt es bestehende Gewerbestandorte, jedoch ohne freie Gewerbeflächenpotenziale. Die Gewerbegebiete in Bickenriede und Struth sind von Kleingewerbe geprägt und sind bis auf Restflächen voll ausgelastet. Das Gewerbegebiet in Hüpstedt ist voll ausgelastet, hier liegen bereits ebenfalls mehrere Anfragen von kleinen und mittleren Unternehmen zur Erweiterung/ Vergrößerung der Betriebsstätten vor (Klempner, Metallbeschichtung, Tischler).