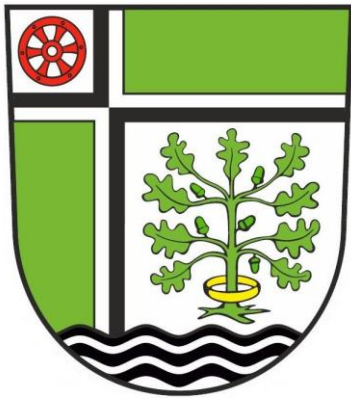




Stadt Dingelstädt 2035

- >> Integriertes Stadtentwicklungskonzept
- >> Nachweis Wohnbauflächenbedarf Stadt Dingelstädt

Nachweis Wohnbauflächenbedarf der Stadt Dingelstädt

im Rahmen der Erstellung des

Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Stadt Dingelstädt 2035

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	Ausgangslage und Aussagen des FNP 2008 zu Wohnbauflächen.....	2-4
3	Bisherige Entwicklung, heutige Situation und Prognose	3-6
3.1	Methodik und Betrachtungsmeilensteine.....	3-6
3.2	Demografische Entwicklung von 2006 bis heute	3-6
3.2.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	3-6
3.3	Heutige Situation und Prognose.....	3-14
3.3.1	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	3-14
3.3.2	Aktuelle und zukünftige Entwicklung der Haushalte	3-17
3.4	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	3-20
3.4.1	Ökonomische Struktur	3-20
3.4.2	Arbeitsplätze und Arbeitslosigkeit	3-22
3.5	Gewerbeflächenentwicklung	3-24
3.6	Infrastrukturelle Zentralität	3-25
3.7	Entwicklung des Wohnungsmarkts	3-28
3.7.1	Analyse des Wohnungsmarktes	3-28
3.7.2	Wohnungsbestand	3-29
3.7.3	Wohnungsbestand - Leerstand.....	3-31
3.7.4	Wohnungsneubau	3-31
3.7.5	Baulandreserven und Brachen im Bestand	3-32
4	Standorte und Potenzialflächen	4-33
4.1	Baulandpotenzial im Geltungsbereich rechtsgültiger B-Pläne.....	4-33
4.2	Bedarfsermittlung Wohnbauflächen.....	4-34
4.3	Standortbezogene Abwägung zu Wohnbaupotenzialen.....	4-38
4.3.1	Festlegungen des Flächennutzungsplanes 2008 (FNP 2008), zu Potenzialflächen für Wohnungsbau	4-38
4.3.2	Vorschläge zu neuen Potenzialflächen für Wohngebiete im Gebiet der Stadt Dingelstädt	4-41
5	Zusammenfassung	5-45
6	Anlagen	6-47
6.1	Übersichtslageplan	6-47

1 Einleitung

Im Rahmen des Landesentwicklungsplans Thüringen 2025, der im Jahr 2014 verabschiedet¹ wurde, wurde Dingelstädt als Grundzentrum bestimmt. Aufgabe des Grundzentrums Dingelstädt ist es, die Grundversorgung für sich und seinen Versorgungsbereich sicherzustellen. Dies betrifft auch die Stärkung der Wohnfunktion und damit verbunden die bedarfsgerechte Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen für die verschiedenen Nutzungs- und Nachfragesegmente.

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 Wohnbauflächenbedarf hat die Zielstellung, die aktuelle Bestands- und zukünftige Bedarfssituation an Wohnungen und Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Dingelstädt (Landgemeinde) zu analysieren und auszuwerten. Dies erfolgt unter Beachtung der grundlegenden Rahmenbedingungen (Demografische 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. Einige der anvisierten Zielsetzungen konnten bisher umgesetzt werden, wie beispielsweise die Entwicklung der Altstadt Dingelstädt durch vorgenommene Sanierungsmaßnahmen und die partielle Entwicklung von 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.

Dabei spielt die Bereitstellung von attraktiven Standorten zur Wohneigentumsbildung eine zentrale Rolle, da hierdurch Ortsbindung, insbesondere junger, gut ausgebildeter Fachkräfte hergestellt werden kann. Ziel ist auch, abgewanderte Personen und Familien in die Region zurück zu holen. Dieser Trend hat sich in den ländlichen Räumen der neuen Bundesländer in den letzten Jahren deutlich verstärkt.

Die Ermittlung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs 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 Wohnbauflächen in der Stadt Dingelstädt.

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



2 Ausgangslage und Aussagen des FNP 2008 zu Wohnbauflächen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt (jetzige Ortschaft Dingelstädt) wurde im Jahr 2008 verbindlich.

Zu den damals vorhandenen B-Plan-Gebieten und den, im FNP ausgewiesenen Potenzialflächen für Wohnbaunutzung wurde der Wohnbauflächenbedarf untersucht.

Die Grundannahmen aus der Wohnbauflächenbedarfsberechnung aus dem Jahr 2008 sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Kriterium	Bestand 2007	Prognose 2022
Bevölkerungsstand (Angaben der Stadt zum 01.01.2007)	4.642	4.450
Wohnungsbestand/ -bedarf (Angaben der Stadt, Stand 2007)	2.179	2.282
Belegungsdichte EW/WE	2,13	1,95
Anzahl Haushalte	2.050	
HH-Größe EW/HH	2,26	
Zusätzlicher Bedarf Wohneinheiten (incl. Ersatz für Abbruch von WE und Mobilitätsreserve 1%, ges. 52 WE)		155
Deckung durch:		
Leerstehende WE (Bedarfsdeckung Mietwohnungen im Innenstadtbereich und mehrgeschossigen Wohnungsangebot)	129	
Reserveflächen B-Pläne, Anzahl WE		59
Baulücken nach § 34 BauGB, Anzahl WE		29
Umnutzungen im Bestand, Anzahl WE		15
Verbleibender Mehrbedarf WE		52
Flächenbedarf in ha (750 -800 m²/WE)		ca. 4,2 ha

Tabelle: Bestand und Prognose im Vergleich

(Quelle: Daten des TLS, Daten aus FNP, Stand 2021)

Im Jahr 2007 betrug die Einwohnerzahl der Stadt Dingelstädt 4.642 Personen. In den damaligen Prognosen ging man von einer rückläufigen Entwicklung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2022 auf 4.450 aus.

Der Wohnungsbestand in Dingelstädt wurde mit 2.178 Wohneinheiten für 2007 ermittelt, ausgehend von einer langfristigen Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner/ Wohneinheit) wurde für das Jahr 2022 ein Bedarf an 2.282 Wohneinheiten prognostiziert (siehe Tabelle).

Rechnerisch ergab sich damit ein zusätzlicher Bedarf von 155 Wohneinheiten. Ein Ersatz für den Abbruch von 30 Wohneinheiten und eine Mobilitätsreserve von 1% des Wohnungsbestandes wurden darin bereits berücksichtigt.

Zur Deckung dieses ermittelten Bedarfs an zukünftigen Wohnbauflächen wurden verfügbare Reserveflächen aus B-Plänen in Wohn- und Mischgebieten und Baulücken nach §34 BauGB untersucht. Ein kleiner Teil des Bedarfs (15 WE) sollte aus der Umnutzung von Bestandsgebäuden gedeckt werden.



Nach Anrechnung verfügbarer Wohnbauflächen auf den zukünftigen Wohnungsbedarf, ergab sich ein verbleibender Mehrbedarf an 52 Wohneinheiten.

Ausgehend von einem Flächenbedarf zwischen 750 bis 800 m²/WE wird im Flächennutzungsplan 2008 ein Neubedarf an Wohnbauflächen von 4,2 ha bis 2022 ausgewiesen.

Der Annahme folgend, dass durchschnittlich bei Neuerrichtung ca. 1,1 WE/ Gebäude geschaffen werden, entspricht der Bedarf von 52 Wohneinheiten etwa 47 Bauplätzen.

Zur zukünftigen Deckung des Bedarfs wurden im Rahmen des FNP 2008 bereits 4 mögliche Potenzialgebiete für die Schaffung neuer Wohnbauflächen untersucht und festgelegt.

1. Entwicklung einer Wohnbaufläche „Am Siechenberg“	2,4 ha
2. Entwicklung einer Wohnbaufläche „Auf der Kerflehde II“	0,3 ha
3. Entwicklung einer Wohnbaufläche östl. der Straße „An der Mehelsee“	0,8 ha
4. Entwicklung eines Areals südlich „Hinter den Höfen“ (anteilig am 2 ha großen Mischgebiet)	1,0 ha
Summe Potenzialflächen Wohnen	4,2 ha

Die Annahmen aus dem Flächennutzungsplan 2008, die seitdem erfolgte Entwicklung des Wohnungsbestandes und die Notwendigkeit und Eignung von Potenzialflächen für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen werden im Folgenden überprüft und neu bewertet.

3 Bisherige Entwicklung, heutige Situation und Prognose

3.1 Methodik und Betrachtungsmeilensteine

Ausgehend vom Bedarfsnachweis des FNP 2008 der Stadt Dingelstädt (jetzt Gebiet der Ortschaft Dingelstädt) sollen Bedarf und Standorte für die Entwicklung von Wohnbauflächen 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 in Form der Landgemeinde zu verstehen.

Ausgehend von der Entwicklung der Bevölkerung, den Haushaltszahlen und Haushaltsgrößen, Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand 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 2019 und Prognosen des TLS bis 2035 sowie Daten aus eigenen Erhebungen ein.

3.2 Demografische Entwicklung von 2006 bis heute

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 relativ 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.

3.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Sowohl in den ehemaligen Gemeinden Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen als auch in der ehemaligen Stadt Dingelstädt hat sich die Einwohnerzahl innerhalb der letzten Jahre stetig verringert. Dieser Trend hat Auswirkungen und besondere Bedeutung für die Erstellung zukünftiger Prognosen im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung.

Der Prozess des demografischen Wandels übt einen bedeutenden Einfluss auf weitere Vorhersagen in den genannten Gebieten aus. Mit der Bevölkerungsentwicklung in den ehemals eigenständigen Orten und der übergreifenden Entwicklung in der heutigen Stadt Dingelstädt entspricht das Ergebnis dem allgemeinen Entwicklungstrend in den ländlichen Gebieten der neuen Bundesländer.

In der folgenden Abbildung wird die Bevölkerungsentwicklung der ehemaligen Gemeinden Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen im Zeitraum der Jahre 1994 bis 2018 dargestellt². Stichtag ist dabei immer der 31.12. des jeweiligen Jahres. Somit stellen die Daten

² Quelle: Statistisches Bundesamt, Bevölkerung nach Geschlecht der Gemeinden, Stand 2016

die Bevölkerungsentwicklung der ehemaligen Gemeinden bis zum Gemeindezusammenschluss zur jetzigen Stadt Dingelstädt dar.

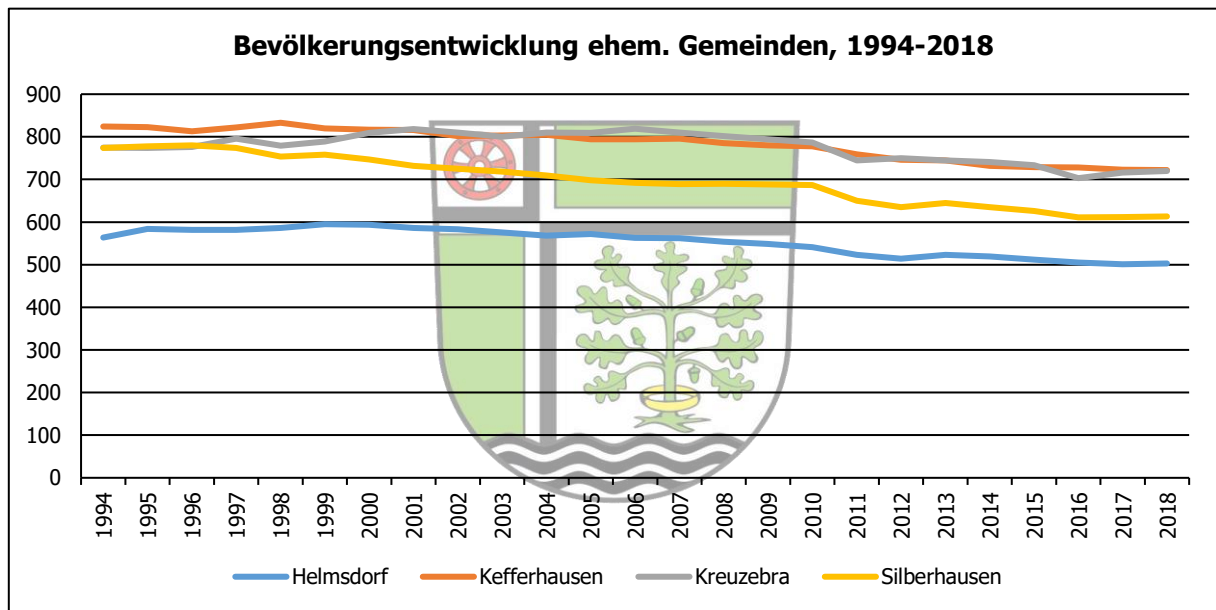


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung ehemaliger Gemeinden 1994-2018
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2019)

Von 1994 bis 2000 ist Kreuzebra die einzige Gemeinde, welche einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen kann. Seit dem Jahr 2001 ist die Einwohnerzahl auch hier leicht, aber stetig zurückgegangen, genau wie in den anderen Gemeinden über den gesamten Betrachtungszeitraum.

Im Gesamtergebnis sind die Einwohnerzahlen innerhalb der einzelnen Orte seit 1994 nahezu stetig gesunken.

Eine ähnliche Entwicklung weist die Bevölkerungsentwicklung der ehemaligen selbstständigen Stadt Dingelstädt auf. Auch hier ist ein geringer, aber konstanter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Seit 2012 stabilisiert sich hier die Einwohnerzahl (siehe folgende Abbildung).

Gut sichtbar ist in allen Datenreihen der sogenannte „Zensus-Knick“, welcher sich durch die Neubewertung der Datengrundlagen im Jahr 2011 als negativer Sprung in der Statistik darstellt.

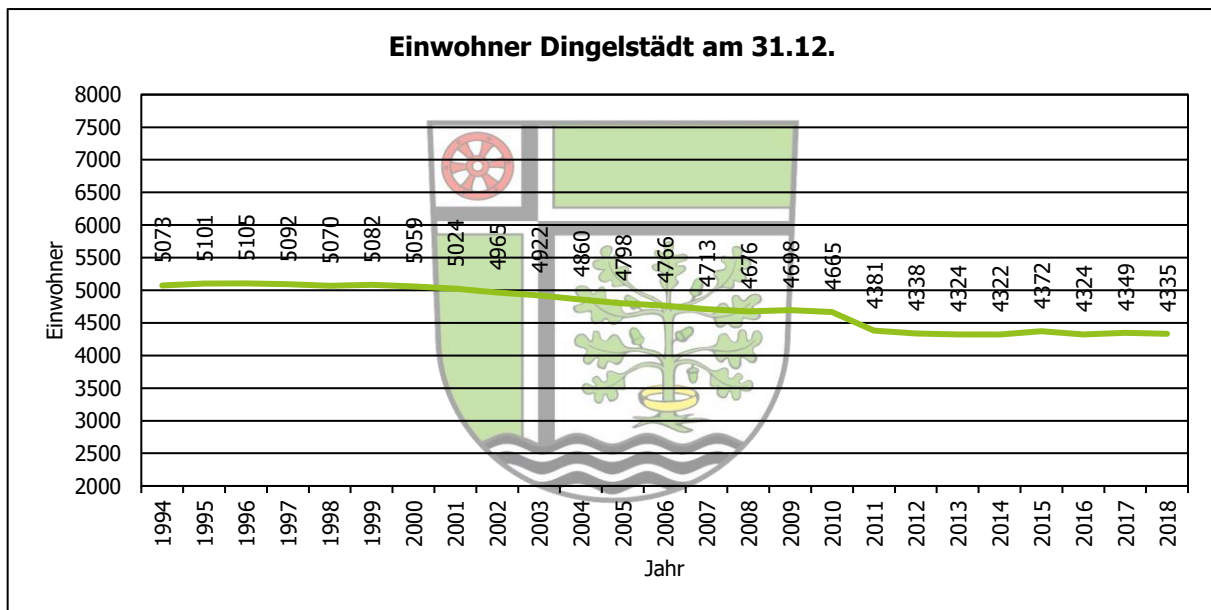


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung Dingelstädt 2004-2018
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2019)

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

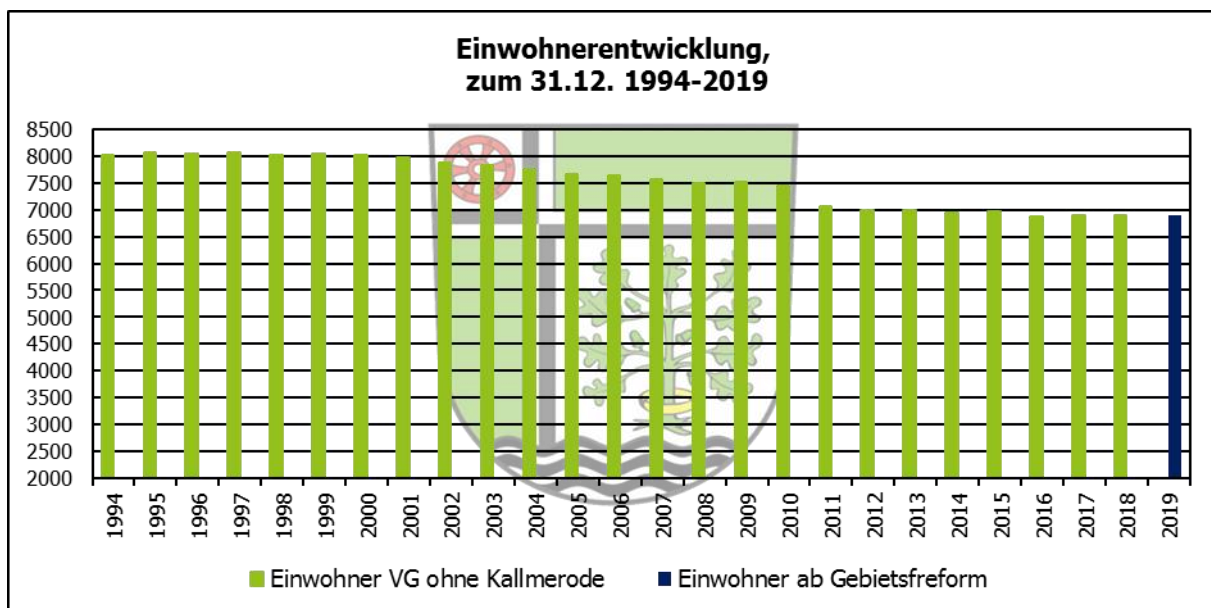


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung heutige Stadt Dingelstädt 1994-2019
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2020)

In der kumulierten Darstellung für die Ortschaften ist der Grundverlauf mit klar erkennbarem Einschnitt des Zensus ähnlich. So bewohnen im Jahr 1994 insgesamt 8.010 Einwohner die heutige Stadt Dingelstädt. Diese Zahl unterliegt im Zeitverlauf einem deutlichen Bevölkerungsrückgang. Zum Ende des Jahres 2019 beläuft sich die Einwohnerzahl schließlich auf insgesamt 6.887 Personen. Dies entspricht einem Rückgang von -14,02 % im Vergleich zu den Werten des Jahres 1994 (incl. des rechnerischen Verlustes im Zensus 2011).

Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung

Die beschriebenen Veränderungen innerhalb der Bevölkerung sind grundsätzlich auf zwei unterschiedliche Prozesse zurückzuführen.

Zum einen ist die natürliche Bevölkerungsbewegung von Bedeutung. Diese beschreibt die Anzahl von Geburten und Sterbefällen in der Kommune. Die maßgeblichen Faktoren sind hierbei die Geburtenhäufigkeit, die sich aus der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und der Zahl der Kinder pro Frau (Geburtenziffer und Fertilitätsziffer) erschließt, die Lebenserwartung, die Sterberate und der Altersaufbau der Bevölkerung.

Die Abbildung veranschaulicht die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Dingelstädt. Es zeigt das Verhältnis von gestorbenen zu geborenen Personen im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2019³.

Insgesamt hat die Stadt im betrachteten Zeitraum 22 Personen (Ø1,2 EW/Jahr) durch die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung dazugewonnen. Demnach ist die sinkende Einwohnerzahl der Stadt auf andere Faktoren zurückzuführen. Die ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung kann im Vergleich zum allgemeinen Trend in den ländlichen Räumen (der neuen Bundesländer) als sehr positiv bewertet werden.

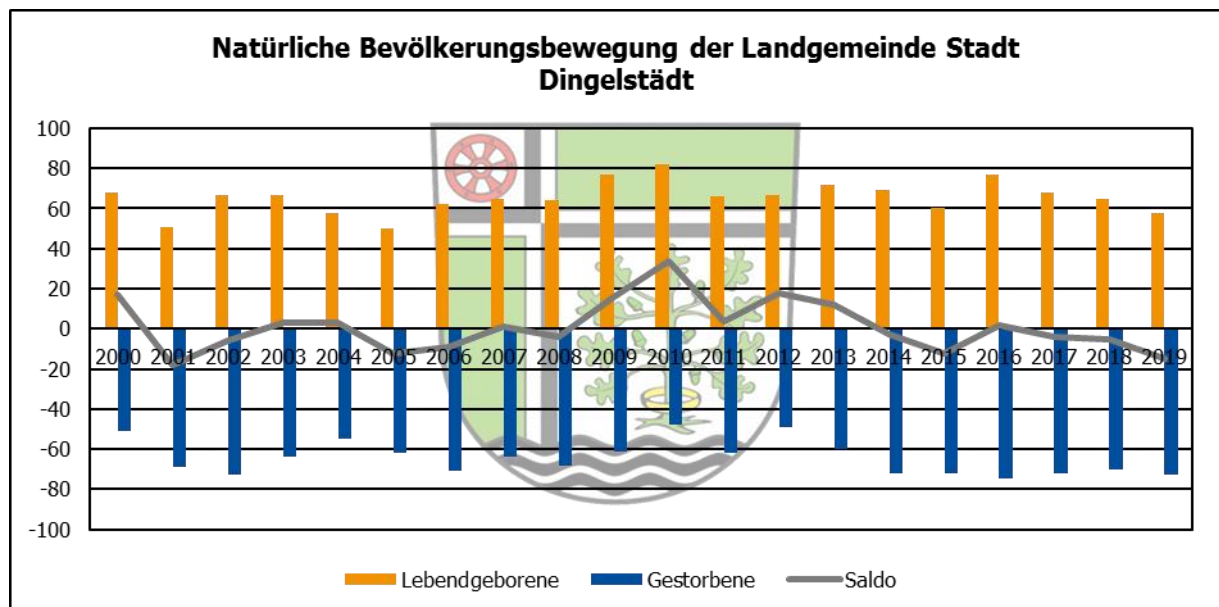


Abbildung: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Dingelstädt

(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2019)

Neben der natürlichen ist auch die räumliche Bevölkerungsbewegung zu nennen. Diese beschreibt das Verhältnis von Zu- und Fortzügen innerhalb eines Gebiets. Diese können in internationale, regionale, überregionale, nationale und internationale Wanderungsbewegungen unterschieden werden. Die Ursachen für eine Veränderung des Wohnstandorts sind divers und können abhängig von dem räumlichen Bezug unterschiedlich stark beeinflusst werden. Innerhalb einer Region sind Wanderungen häufig auf die Suche nach einer passenderen Wohnung oder einem Eigenheimstandort zurückzuführen. Diese Form der Bevölkerungsbewegung kann von den einzelnen Kommunen beeinflusst und gesteuert werden. Nationale und internationale Veränderungen des Wohnstandortes sind meist Folge eines Arbeitsplatz- oder Ausbildungsplatzwechsels. Diese Ebenen sind von der Kommune kaum zu beeinflussen.

³ Quelle: Statistisches Bundesamt, Lebendgeborene und Gestorbene der Gemeinden, Stand 2020

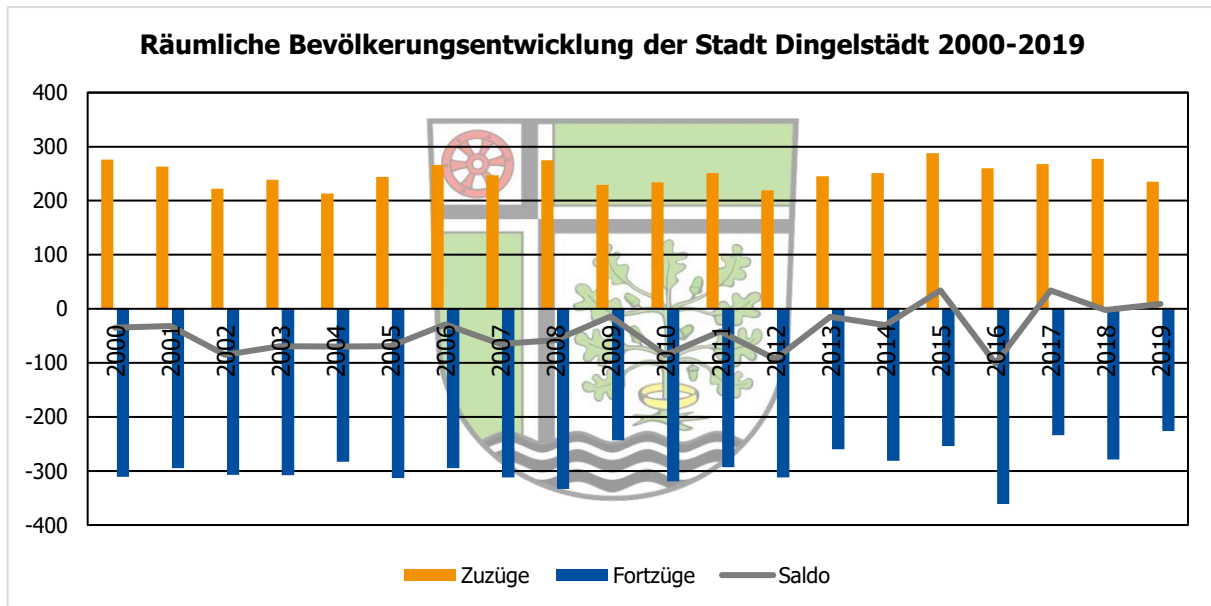


Abbildung: Räumliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Dingelstädt
 (Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2020)

Auslöser der negativen demografischen Gesamtentwicklung der Stadt Dingelstädt ist vor allem die räumliche Bevölkerungsentwicklung. Im dargestellten Zeitverlauf lassen sich die Schwankungen von Zuzügen und Fortzügen ablesen. Aus den Wanderungsverlusten resultieren die sinkenden Einwohnerzahlen.

Durch die **räumliche Bevölkerungsentwicklung** hat die Stadt Dingelstädt im betrachteten Zeitraum insgesamt 817 Einwohner verloren.

Bevölkerungsrückgang im Vergleich zu übergeordneten Gebietseinheiten

Anhand der folgenden Abbildung wird der Bevölkerungsrückgang der Stadt Dingelstädt in einen größeren Kontext gesetzt. So liegt der Bevölkerungsrückgang in ganz Thüringen innerhalb der Jahre von 2000 bis 2019 bei -12,25%⁴. Der Landkreis Eichsfeld erreicht einen ähnlichen Rückgang mit -12,36%. Die Stadt Dingelstädt weist in diesem Zeitraum einen Rückgang um -14,19% auf. Dies ist insbesondere auf die räumliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Bei der Betrachtung der Durchschnittswerte gilt allerdings zu beachten, dass bei den Werten des Landkreises Eichsfeld und auch bei den Werten den Freistaats Thüringen Mittel- und Großstädte statistisch mit abgebildet werden, die aktuell häufig einen positiven Wanderungssaldo zu verzeichnen haben.

⁴ Quelle: Statistisches Bundesamt, Bevölkerungszahlen in Thüringen, Landkreis Eichsfeld und Dingelstädt, Stand 2016

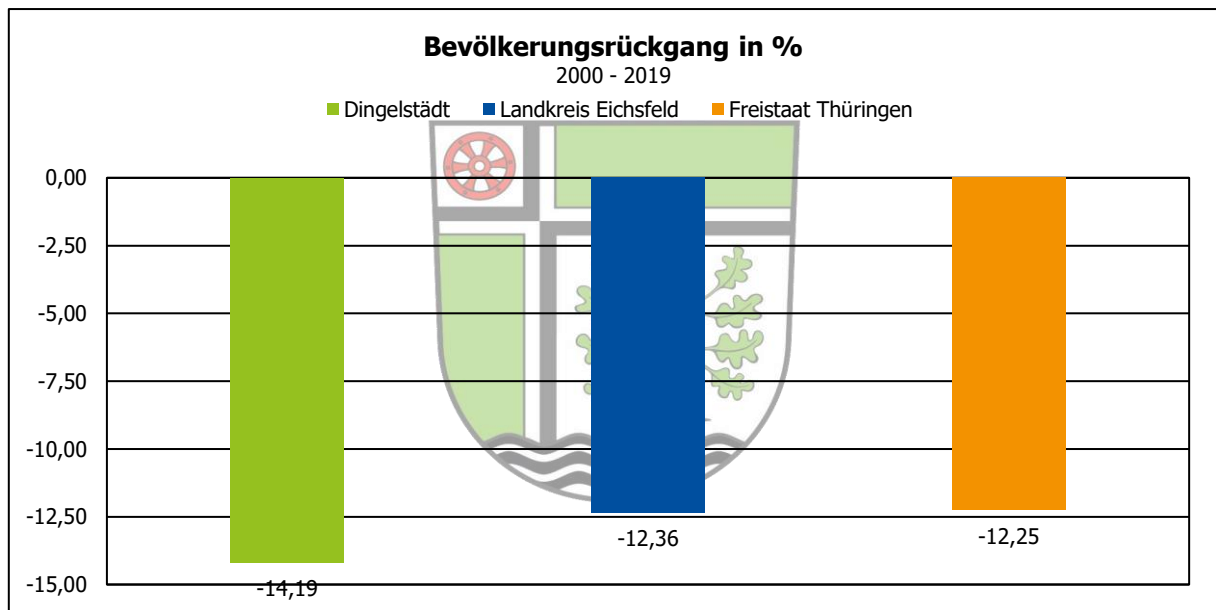


Abbildung: Prozentualer Bevölkerungsrückgang im Vergleich 2000-2019

(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2018)

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 liegt⁵. So hat die Stadt mit einem Wert von 0,43 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.

⁵ TLS, Jugend- und Altenquotient im Vergleich Stadt Dingelstädt, Stand 2020

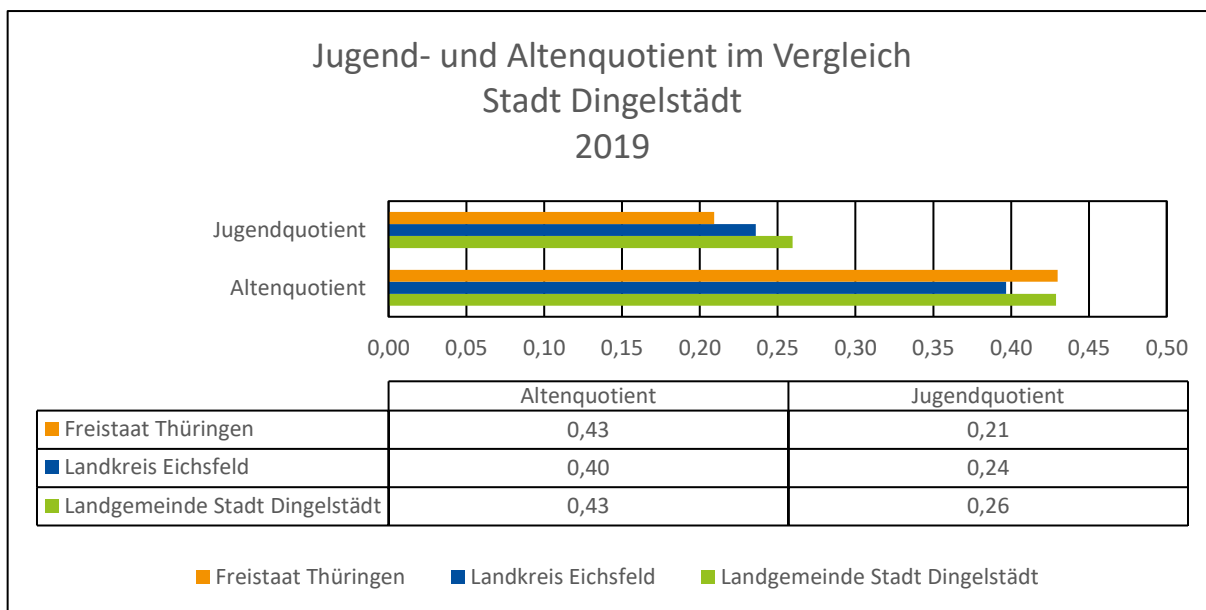


Abbildung: Jugend- und Altenquotient im Vergleich Stadt Dingelstädt 2019

(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2020)

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 anteilmäßig 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.

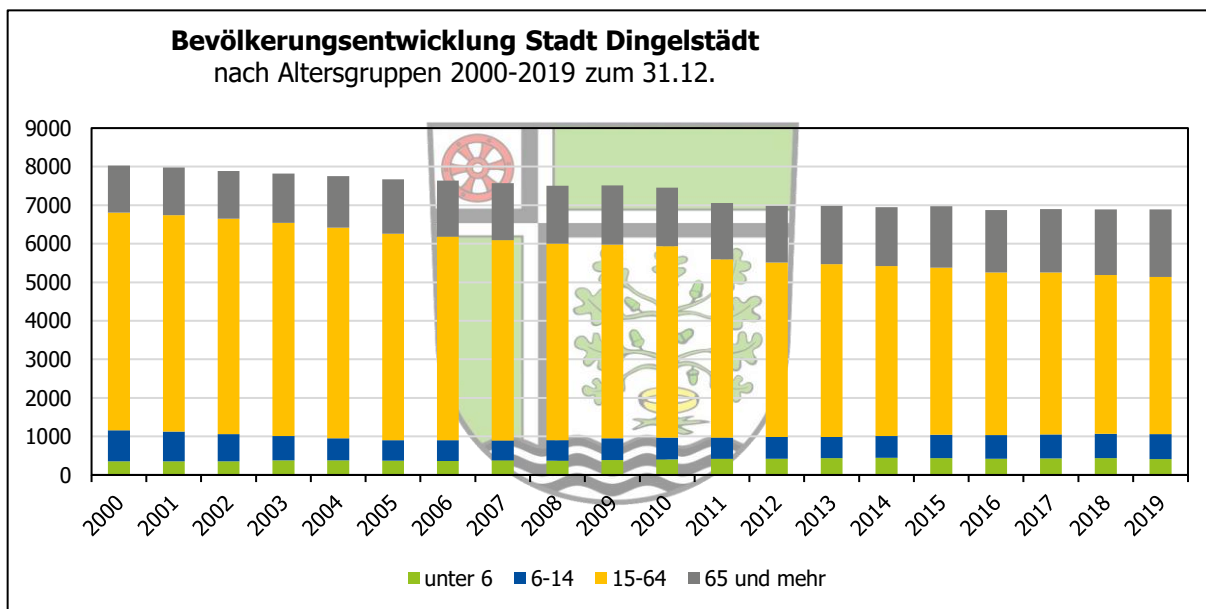


Abbildung: Bevölkerung nach Altersgruppen Stadt Dingelstädt

(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2020)

Fazit

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist in der Stadt Dingelstädt insgesamt rückläufig. So musste im Zeitraum von 1994 bis 2019 ein Bevölkerungsrückgang um 14,02% festgestellt werden. Gründe für diese Entwicklungen liegen vor allem in der räumlichen Bevölkerungsbewegung. Im Bereich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung konnte die Stadt Dingelstädt im Zeitraum von 2000 bis 2019 einen kleinen Zuwachs von 22 Einwohnern verzeichnen, was positiv zu bewerten ist. Zeitgleich wird in der räumlichen Bevölkerungsentwicklung ein negatives Bild gezeichnet. 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 0,43 liegt Dingelstädt genau im 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 jüngere 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 Wohnbauflächen und eine gut funktionierende soziale und technische Infrastruktur Perspektiven für eine Rückkehr anbieten.

3.3 Heutige Situation und Prognose

3.3.1 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

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.

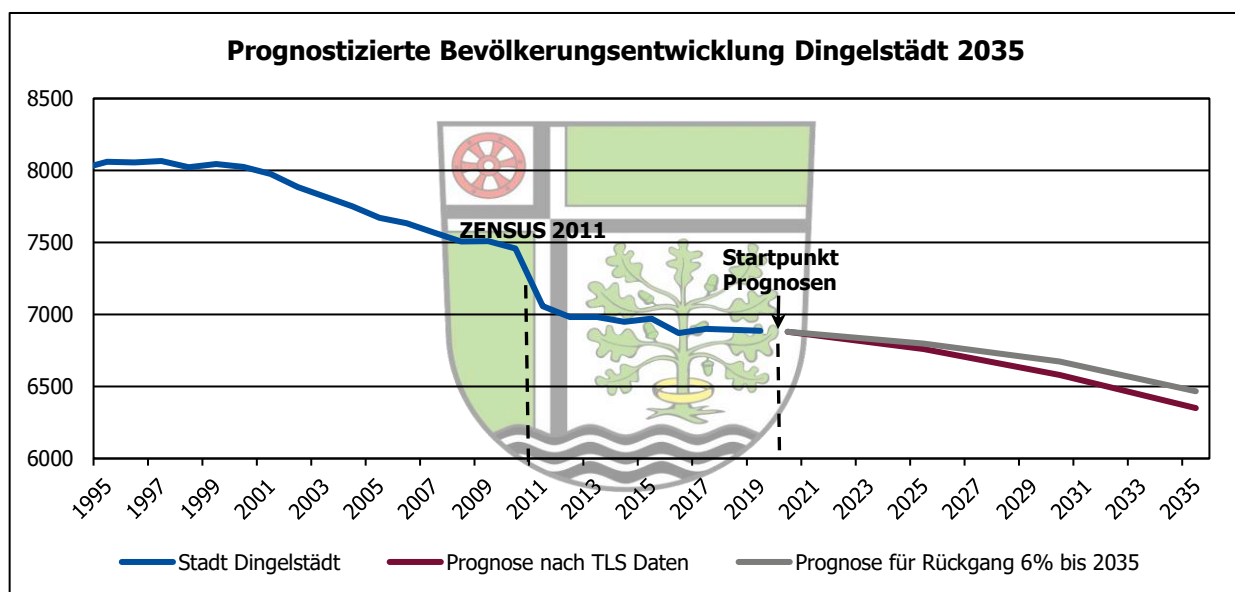


Abbildung: Bevölkerungsprognose nach Thüringer Landesamt für Statistik/ Eigene Berechnungen
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS-Daten, Stand 2020)

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 stabil⁶.

Ein Artikel zur Rückwanderung von Beschäftigten nach Ostdeutschland lässt weitere Rückschlüsse auf eine zukünftige Entwicklung zu⁷:

„So verzeichnet der Landkreis Eichsfeld mit 26,9% die höchste Rückkehrquote unter den ost-deutschen 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 [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.

Durch die positive Beeinflussung der Standortfaktoren Infrastrukturausstattung, Bereitstellung von Wohnbauflächen, 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.

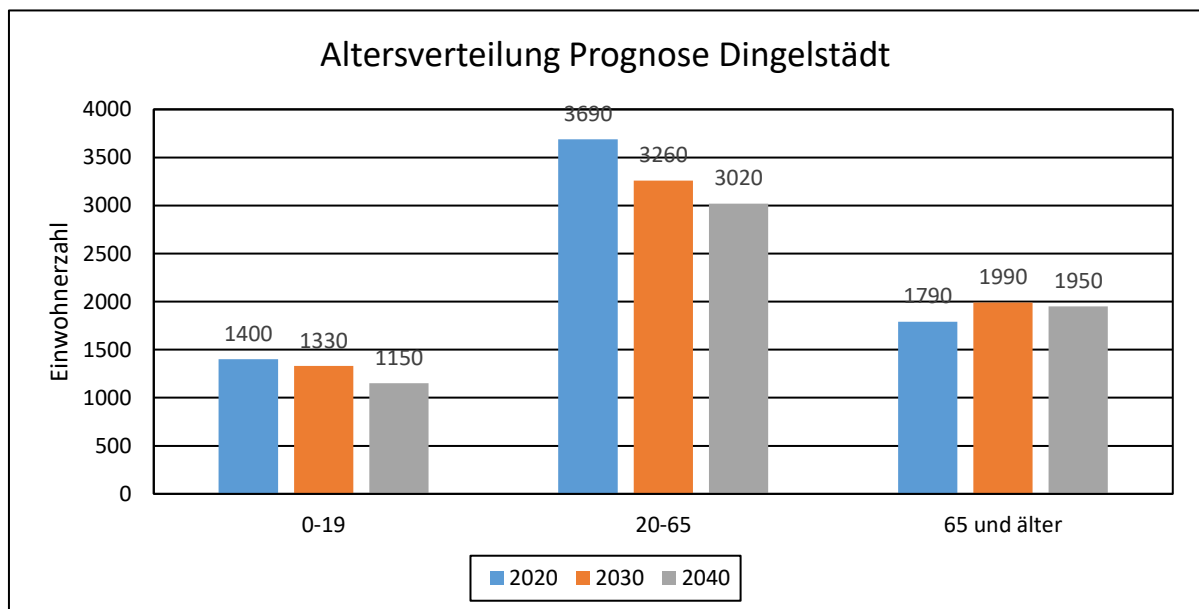


Abbildung: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS-Daten, Stand 2020)

⁶ Zukunftsreport Familie 2030, Prognos AG

⁷ Ifo Dresden berichtet 3/2016, Rückwanderung von Beschäftigten nach Ostdeutschland: Räumliche Muster und soziodemographische Strukturen, Michaela Fuchs und Antje Weyh*

Dingelstädt im Vergleich zu übergeordneten Gebietseinheiten

Die folgende Abbildung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dingelstädt im Vergleich zum Landkreis Eichsfeld und dem Bundesland Thüringen dar. Grundlage für diesem Vergleich sind die Bevölkerungsprognosen vom Thüringer Landesamt für Statistik. Es wird deutlich, dass die Stadt Dingelstädt mit einem Bevölkerungsrückgang von -11,04% unter dem Wert des Landkreises (-12,80%) und auch unter dem Bevölkerungsrückgang des gesamten Bundeslands Thüringen liegt (-13,10%). Dies ist positiv zu werten. Dennoch ist der prognostizierte Bevölkerungsrückgang keineswegs zu unterschätzen und muss in zukünftigen Planungen und Handlungen berücksichtigt werden.

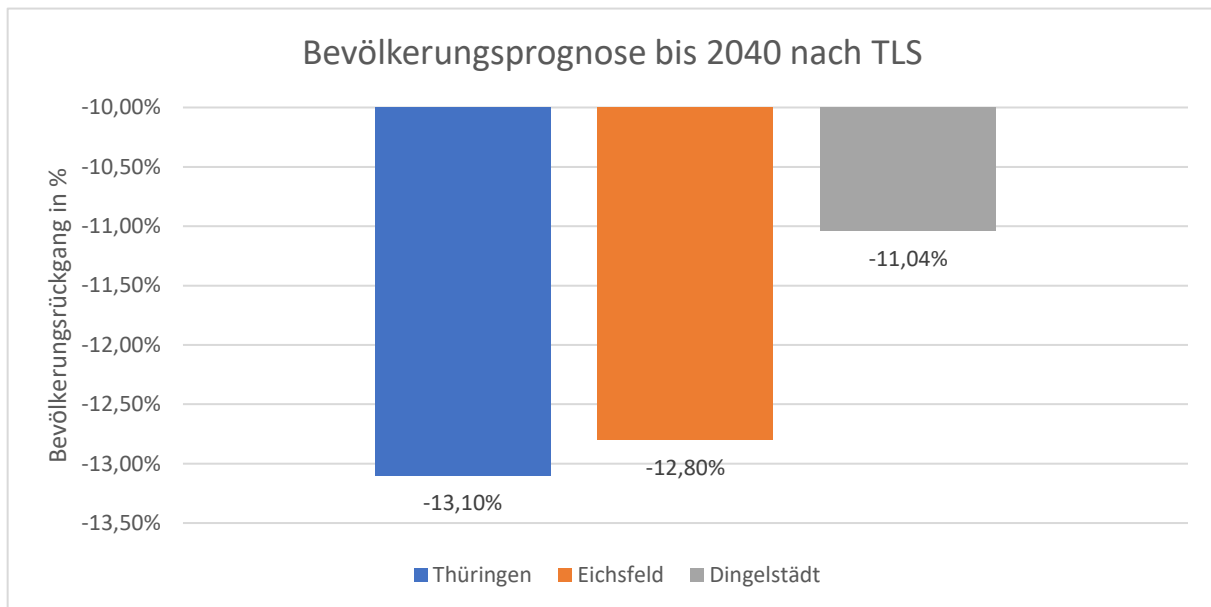


Abbildung: Bevölkerungsprognosen bis 2040 im Vergleich (Trend-Szenario)

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

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 Freistaat 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, Angebote der sozialen Infrastruktur oder der Bekanntheitsgrad der Gemeinde 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.

3.3.2 Aktuelle und zukünftige Entwicklung der Haushalte

Private Haushalte sind wichtige Konsumenten auf Güter- und Dienstleistungsmärkten, sie bestimmen mit ihrer Nachfrage nach Wohnraum die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Die Zahl der Haushalte wird maßgeblich von der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Es spielen jedoch noch andere Faktoren in die Haushaltsentwicklung hinein. Ein wichtiger Indikator ist dabei die Größe der Haushalte, also die Personenzahl je Haushalt.

Deutschland

Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Dieser Trend wird seit mehreren Jahrzehnten beobachtet. Eine Besonderheit in der Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte besteht darin, dass die Einpersonenhaushalte nun alle anderen Haushaltsgrößen dominieren. Ihr Anteil steigt beständig. Aber es leben nicht nur jüngere, sondern auch ältere Menschen allein (u.a. „freiwillige“ Seniorensingles und Witwen/Witwer).

Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Neben der demografischen Entwicklung (Geburtenrückgang und Zunahme der Lebenserwartung) spielen u.a. spätere Familiengründungen, Binnenwanderungen infolge Arbeitsplatzsuche und Wohlstandseffekte eine Rolle. Letztere bewirken, dass es heute mehr Bürgern möglich ist, einen eigenständigen Haushalt zu gründen. Statistisch gesehen, nehmen auch die Zweipersonenhaushalte geringfügig zu, während die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen dagegen beständig sinkt (Statistisches Bundesamt 2018: 167).⁸

Im Jahr 2018 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland 1,99 Einwohner pro Haushalt (kurz EW/HH)⁹. Es wird ein Absinken auf eine Größe von 1,8 EW/HH in den neuen Ländern im Jahr 2030 erwartet¹⁰.

Generell bestehen große Unterschiede zwischen den Siedlungsstrukturen: In größeren Städten und Großstädten sind die Haushalte deutlich kleiner, in Landkreisen sind die Haushalte durchschnittlich größer.

Für die neuen Bundesländer wird, parallel zu der negativen Bevölkerungsentwicklung, mit einer Bevölkerungsabnahme von 15% zwischen dem Jahr 2009 und dem Jahr 2030, auch ein Rückgang der Haushalte um 10% in diesem Zeitraum vorhergesagt. Dabei werden vorrangig die Haushalte mit 3 und mehr Personen abnehmen¹¹.

⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2018: 167, Stand 2020.

⁹ Quelle: Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 2019, Stand 2020

¹⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch: 32, Stand 2011

¹¹ ebd.: 33ff.

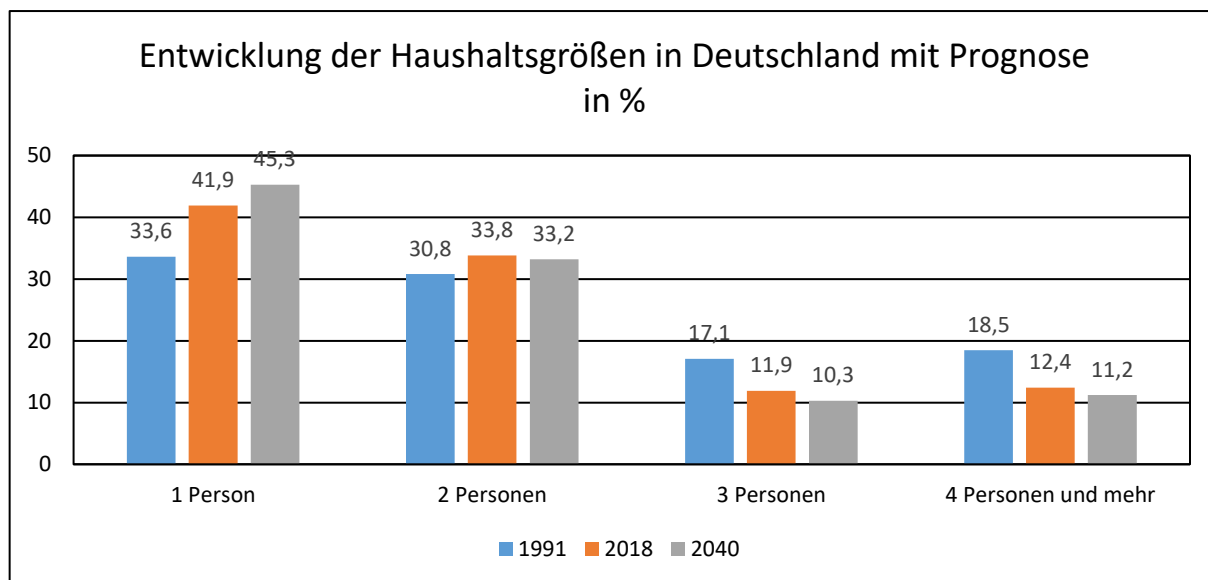


Abbildung: Prognose der Haushaltsgrößen in Deutschland.

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 069 vom 2. März 2020.

Für Deutschland gibt es zudem noch eine Prognose bis 2040 zur Entwicklung der Anzahl der Personen pro Haushalt. Es ist, wie auch die durchschnittliche Haushaltsgröße vermuten lässt, deutlich zu erkennen, dass die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte künftig weiter steigen wird. Bei den Zwei-Personen-Haushalten ist im Grunde ein gleichbleibender Trend mit Tendenz zu einem leichten Rückgang zu erkennen. Die Haushalte mit 3 und mehr Personen werden bis 2040 deutlich zurückgehen.

Thüringen

Im Jahresdurchschnitt 2018 gab es in Thüringen rund 1.104.000 private Haushalte¹². In ihnen lebten 2.130.720 Personen. Die Anzahl der privaten Haushalte sank seit 2009 um 28.000 zw. 2,5%. Im gleichen Zeitraum verminderte sich auch die Anzahl der in privaten Haushalten lebenden Personen um rund 110.640 bzw. 5%.

Das Sinken der Anzahl der privaten Haushalte bei einer gleichzeitigen Verminderung der darin lebenden Personen hatte zwangsläufig eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße zur Folge: Während im Jahr 2009 noch durchschnittlich 2,0 EW/HH in einem Thüringer Haushalt lebten, waren es zehn Jahre später nur noch 1,9 EW/HH.

Das Thüringer Landesamt für Statistik hatte in einer Prognose aus dem Jahr 2017 für das Land Thüringen für das Jahr 2020 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,93 EW/ HH angenommen¹³. Mit dem im Jahr 2019 erreichten Wert von 1,9 EW/HH wird der prognostizierte Wert bereits jetzt unterschritten.

Für das Jahr 2035 wird für Thüringen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,89 EW/HH prognostiziert. Es ist zu erwarten, dass auch dieser Wert nach unten zu korrigieren ist.

¹² Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Privathaushalte nach Haushaltsgröße und Geschlecht des Haupteinkommensbeziehers ab 2005 (Mikrozensus) in Thüringen, Stand 2020

¹³ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Entwicklung der Privathaushalte 2015 und 2020 bis 2035 nach Haushaltsgröße, Stand 2017

Landkreis Eichsfeld

Im Jahr 2005 lebten insgesamt 109.999 Personen im Landkreis Eichsfeld¹⁴, welche sich auf circa. 43.000 Haushalte aufteilten¹⁵. Aus diesen Zahlen lässt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,56 Personen pro Haushalt ableiten.

Im Jahr 2019 leben circa 100.006 Personen in dem Landkreis in ungefähr 46.000 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf 2,17 Personen pro Haushalt.

Damit lag der Wert der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Landkreis Eichsfeld deutlich über den Werten von Thüringen (1,93) und der Bundesrepublik (1,99).

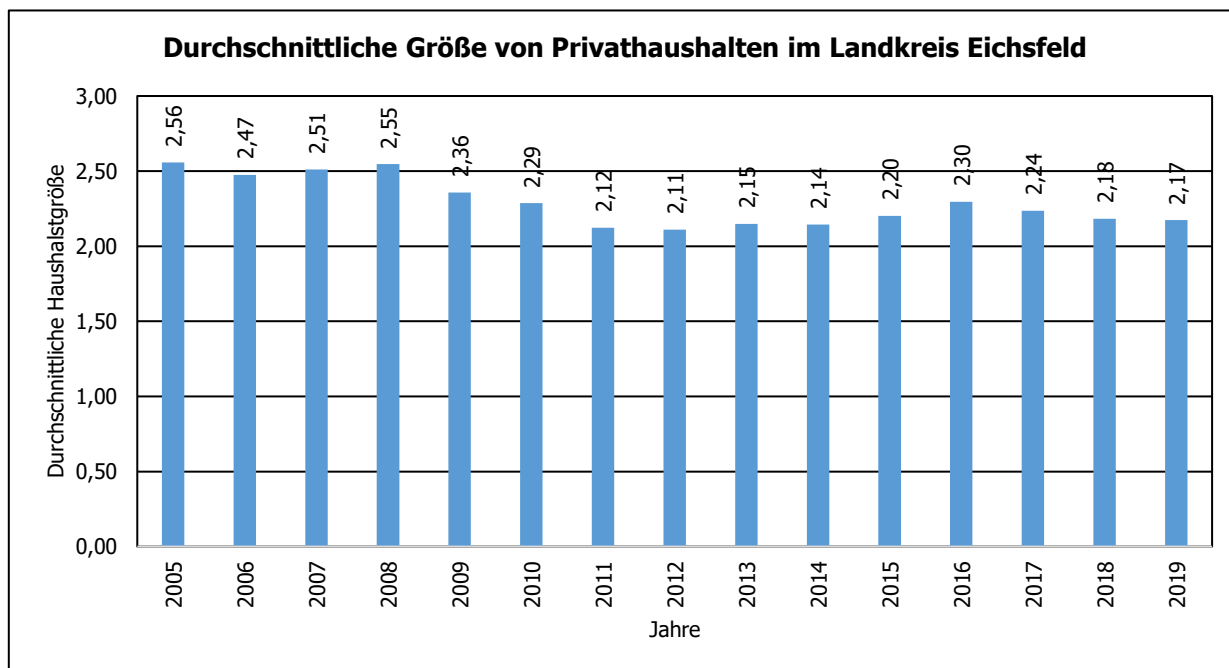


Abbildung: Entwicklung der durchschnittlichen Größe von Privathaushalten Landkreis Eichsfeld
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2020)

Stadt Dingelstädt

Für die Ortschaften der Stadt Dingelstädt gab es im Ergebnis des Zensus 2011 (Stichtag Mai 2011) die folgenden Angaben zur Anzahl der Haushalte und zur durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Merkmal	Dingel- städt	Helms- dorf	Keffer- hausen	Kreuz- ebra	Silber- hausen	Gesamt
Anzahl Einwohner	4.352	527	749	739	641	7.008
Anzahl Haushalte	2.039	213	284	267	264	3.067
Durchschnittliche HH-Größe EW/HH	2,13	2,47	2,64	2,77	2,43	2,28

Tabelle: Einwohnerzahlen und Haushalte nach Ortschaften
(Quelle: Daten des TLS, Zensus 2011, Stand 2021)

¹⁴ Quelle: Landesamt für Statistik, Landkreis: Eichsfeld, Bevölkerung nach Altersgruppen, Stand: 2016

¹⁵ Quelle: Landesamt für Statistik, Landkreis: Eichsfeld, Privathaushalte nach Haushaltsgrößen, Stand: 2016

Dabei entspricht die durchschnittliche Haushaltsgröße für die städtische Ortschaft Dingelstädt mit 2,13 EW/HH in etwa dem Durchschnitt des Landkreises Eichsfeld im selben Zeitraum, insgesamt lag der Wert für die heutige Stadt Dingelstädt mit 2,28 EW/HH zum damaligen Zeitpunkt darüber.

Für 2019 hat bereits eine Angleichung der Werte stattgefunden. Ausgehend von der Einwohnerzahl von 6.887 Personen und der Anzahl der Wohneinheiten von 3.431 ergibt sich unter Berücksichtigung der Leerstandsquote von 5 % für die Stadt Dingelstädt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,11 EW/HH und bewegt sich damit bereits unterhalb des Wertes für den Landkreis Eichsfeld (2,17 EW/HH für 2019)

Langfristig ist daher zu erwarten, dass sich auch in der Stadt Dingelstädt die durchschnittliche Haushaltsgröße den Werten des Landes Thüringen annähert. Dafür spricht auch die stetig ansteigende Zahl der Wohneinheiten trotz eines gleichzeitig erfolgenden Bevölkerungsrückganges, ohne dass dabei ein gravierender Anstieg der Wohnungsleerstände zu verzeichnen ist.

Fazit

Die zentrale Variable zur Bestimmung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist nicht die Entwicklung der Einwohnerzahl an sich, sondern die Entwicklung der Zahl der Haushalte.

Diese wird beeinflusst durch wirtschaftliche Bedingungen, durch neue Lebensstile und ein allgemein verändertes Wohnverhalten mit immer kleiner werdenden privaten Haushalten. In der Arbeitswelt machen sich Entwicklungstrends hin zu steigender Beschäftigung im Dienstleistungsbereich mit zunehmender Verlagerung vom auswärtigen Arbeitsort hin zum Wohnstandort (z. B. Homeoffice) bemerkbar. Diese zunehmende Standortunabhängigkeit kommt auch der Entwicklung des ländlichen Raumes zugute.

In der Stadt Dingelstädt sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße der Privathaushalte stetig. Zwar leben in Dingelstädt im Schnitt noch deutlich mehr Personen in einem Haushalt als im Vergleich zu Thüringen oder in Deutschland, jedoch ist auch hier eine deutliche Tendenz hingehend kleinerer Haushalte und eine Angleichung an die Thüringer Durchschnittswerte zu erkennen.

Im Ergebnis dieser Entwicklung ist ein Rückgang der Bevölkerung nicht gleichzeitig verbunden mit dem Leerfallen von Gebäuden und Wohnungen oder einem geringeren Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen.

Die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf den zukünftigen Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen werden in der Folge aufgezeigt.

3.4 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

3.4.1 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 2018 im Bereich Land- und Forstwirtschaft und Fischerei 1,72% und im produzierenden Gewerbe 39,01% tätig, der größte Anteil mit 59,26% arbeitete im Dienstleistungssektor.

Im Vergleich dazu arbeiteten in Thüringen 1% der Erwerbstätigen im Bereich Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei, 43% im Produzierenden Gewerbe und 56% im Dienstleistungsbereich¹⁶.

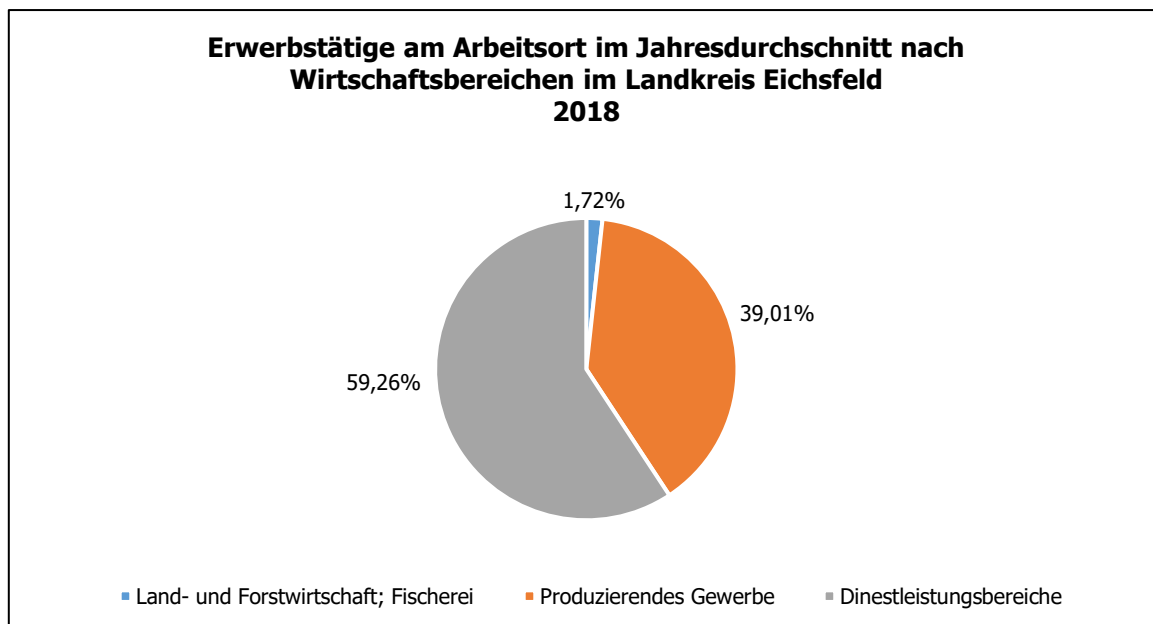


Abbildung: Erwerbstätige im Landkreis Eichsfeld nach Wirtschaftsbereich 2018
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2018)

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 2018 herangezogen.

Von den 2.299 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort im Jahr 2018 waren 1.061 in den Bereichen verarbeitendes Gewerbe und Bergbau (Betriebe 20 oder mehr Beschäftigte) und Bauhauptgewerbe beschäftigt. Das entspricht einem Anteil von 46,15 %.

¹⁶ Quelle TLS: Erwerbstätige am Arbeitsort im Jahresdurchschnitt nach Wirtschaftsbereichen, Stand 2018

Beide Bereiche sind dem übergeordneten Bereich des produzierenden Gewerbes zuzuordnen, d. h. im Vergleich zum Landkreis Eichsfeld ist der Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes in Dingelstädt sehr viel stärker repräsentiert.

Dabei konzentrieren sich die 863 Arbeitsplätze im Bereich Verarbeitendes Gewerbe auf die Ortschaft Dingelstädt mit den bereits genannten Produktionsschwerpunkten in Gewerbe- und Industriegebieten sowie an innerstädtischen Standorten.

Die 198 Arbeitsplätze im Bauhauptgewerbe verteilen sich dabei aber auf alle Ortschaften der Stadt Dingelstädt.

3.4.2 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 2019 eine Arbeitslosenquote von 3,90%¹⁷. Dazu im Vergleich betrug die Arbeitslosenquote im Durchschnitt für Thüringen 5,30% und für das gesamte Bundesgebiet 5,00%¹⁸. 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 stark gesunken, in Dingelstädt waren im Jahr 2019 insgesamt 123 Personen arbeitslos¹⁹ (siehe Abbildung).

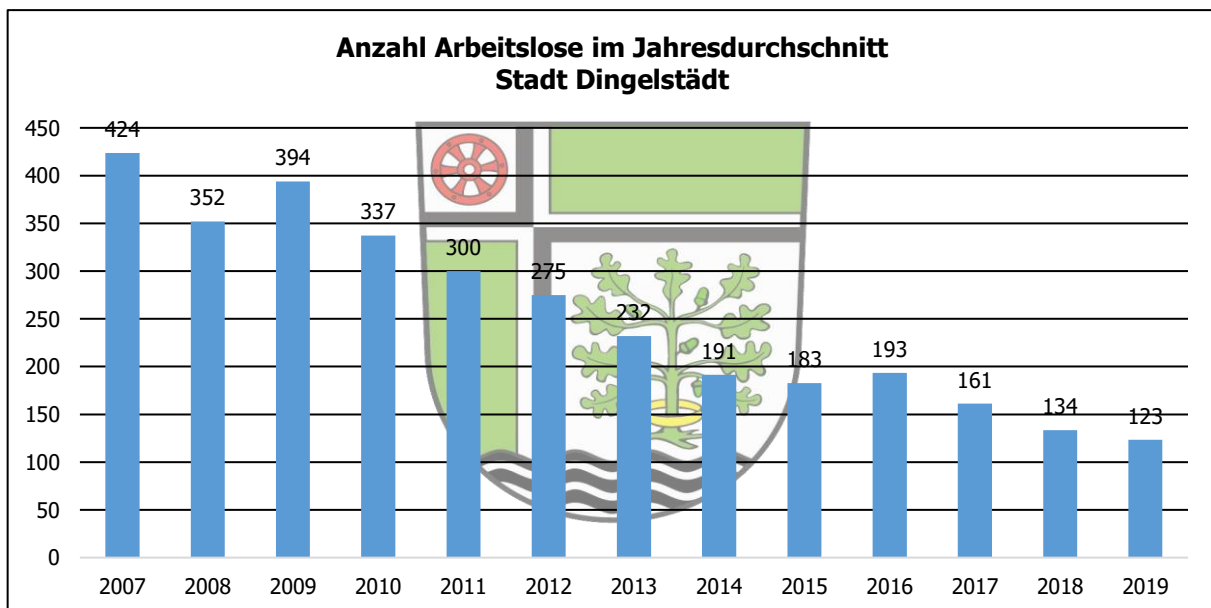


Abbildung: Zahl der Arbeitslosen Stadt Dingelstädt

(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Bundesagentur für Arbeit, Stand 2017)

¹⁷ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslose und Arbeitslosenquoten - Deutschland, Länder, Kreise und Gemeinden (Zeitreihe Monats- und Jahreszahlen), Stand 2019

¹⁸ Quelle: Statistischen Bundesamts, Stand 2019

¹⁹ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (Jahreszahlen) – 2019

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 Bundesagentur für Arbeit gemeindespezifisch ausgearbeitet. Die Betrachtung erfolgte rückwirkend im Gebiet der Stadt Dingelstädt nach der Gebietsreform 2019.

Im betrachteten Zeitraum von 2015 bis 2019 ist die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort leicht schwankend, tendenziell aber steigend. Die Zahl hat sich zwischen 2015 (2.238) und 2019 (2.286) um 48 Personen erhöht.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist hingegen konstant sinkend. So waren 2015 noch 2.870 Personen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Dingelstädt, 2019 waren es dann nur noch 2.641 Personen. Das entspricht einem Rückgang um 229 Beschäftigte (7,9%). 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.

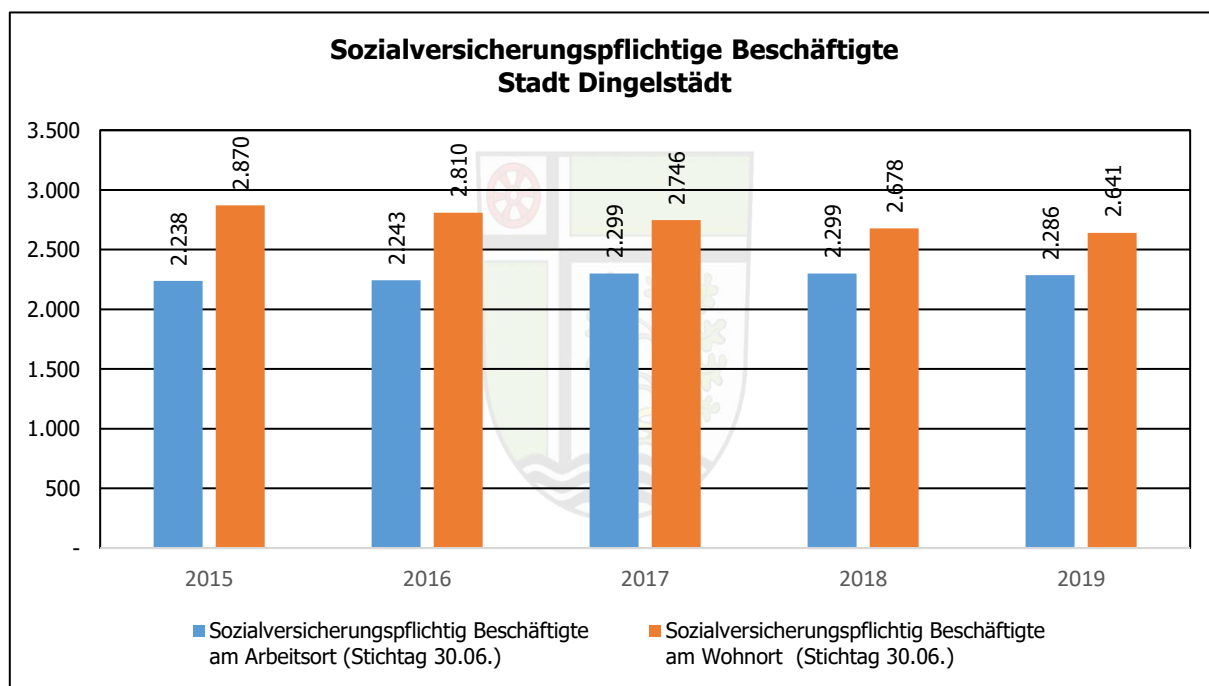


Abbildung: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Dingelstädt am Wohnort und am Arbeitsort Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit Arbeitsmarkt kommunal (Jahreszahlen) Stand 2019

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.

3.5 Gewerbeflächenentwicklung

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“ westlich, nahe Kefferhausen. Zusätzlich bestehen mehrere Altstandorte in allen Ortschaften der Stadt.

Die aufgeführten Gewerbeflächen sind voll ausgelastet. Nur das Industriegebiet „Auf dem Übel“ besitzt noch Flächenpotenziale. Hier sind aktuell Erweiterungen zweier bereits angesiedelter Unternehmen geplant.

Die positive Entwicklung zeigt sich auch in dem Anstieg der Zahlen für Arbeitnehmer im verarbeitenden Gewerbe von 790 im Jahr 2006 auf 883 im Jahr 2019.

Fazit

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.

Industrie- und Gewerbepotenzialflächen sind vorhanden. Auch potenzielle Investoren sind ausreichend vorhanden. Im Zusammenhang von Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftlicher Entwicklung der Industrie und Gewerbestandorte müssen sich die Betriebe in Dingelstädt auch mit dem Thema Fachkräftemangel auseinandersetzen.

Gleichzeitig verlagert sich im Dienstleistungsbereich der Arbeitsort zunehmend hin zum Wohnstandort (z. B. Homeoffice). Die eigentliche Arbeit findet zu Hause standortunabhängig statt.

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.

Dazu gehört die Bereitstellung von attraktiven, bezahlbaren Standorten zur Wohneigentumsbildung in landschaftlich schöner Umgebung, aber auch bedarfsgerechte Angebote für junge Familien zur Kinderbetreuung sowie die Schaffung der technischen Infrastruktur für die Arbeitswelt zu Hause.

3.6 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.

Für die B247 in Richtung Leinefelde-Worbis ist im Rahmen des Bundesverkehrswegeplans 2030 eine Ortsumfahrung für Kallmerode geplant²⁰.

Überregional erfolgt die Verkehrsanbindung nördlich über die ca. 17km entfernte A 38 und südlich über die ca. 50km entfernte A4.

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.

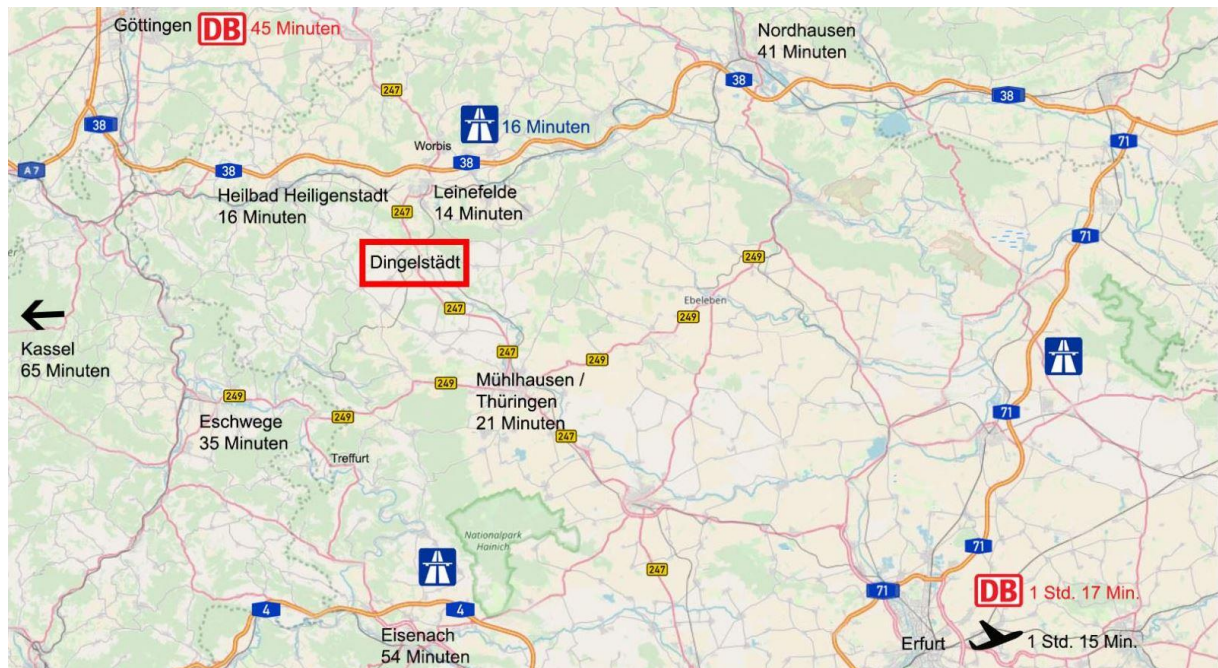


Abbildung: Fahrzeit zu Autobahnen, Flughäfen, Oberzentren und IC-Verbindungen
(Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Open Street Map, Stand 2020)

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 Zielsysteme²¹. Grundlagen bilden die Fahrzeiten mit dem

²⁰ Quelle: Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur, Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030, B247 - TH - OU Kallmerode - B176_B247-G11-TH-T1-TH – VB, Stand 2019

²¹ Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Methodik für die Raumwirksamkeitsanalyse Bundesverkehrswegeplanung 2015, Stand 2015

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,
- Oberzentren 45 Minuten,
- Flughäfen 60 Minuten²².

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

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle zur A 38 (Leinefelde-Worbis) ist ca. 16 Minuten entfernt. Der festgesetzte Mindeststandard wird hier deutlich unterschritten. 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.

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 Heiligenstadt, 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.

²² 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 verantwortlich²³. 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.

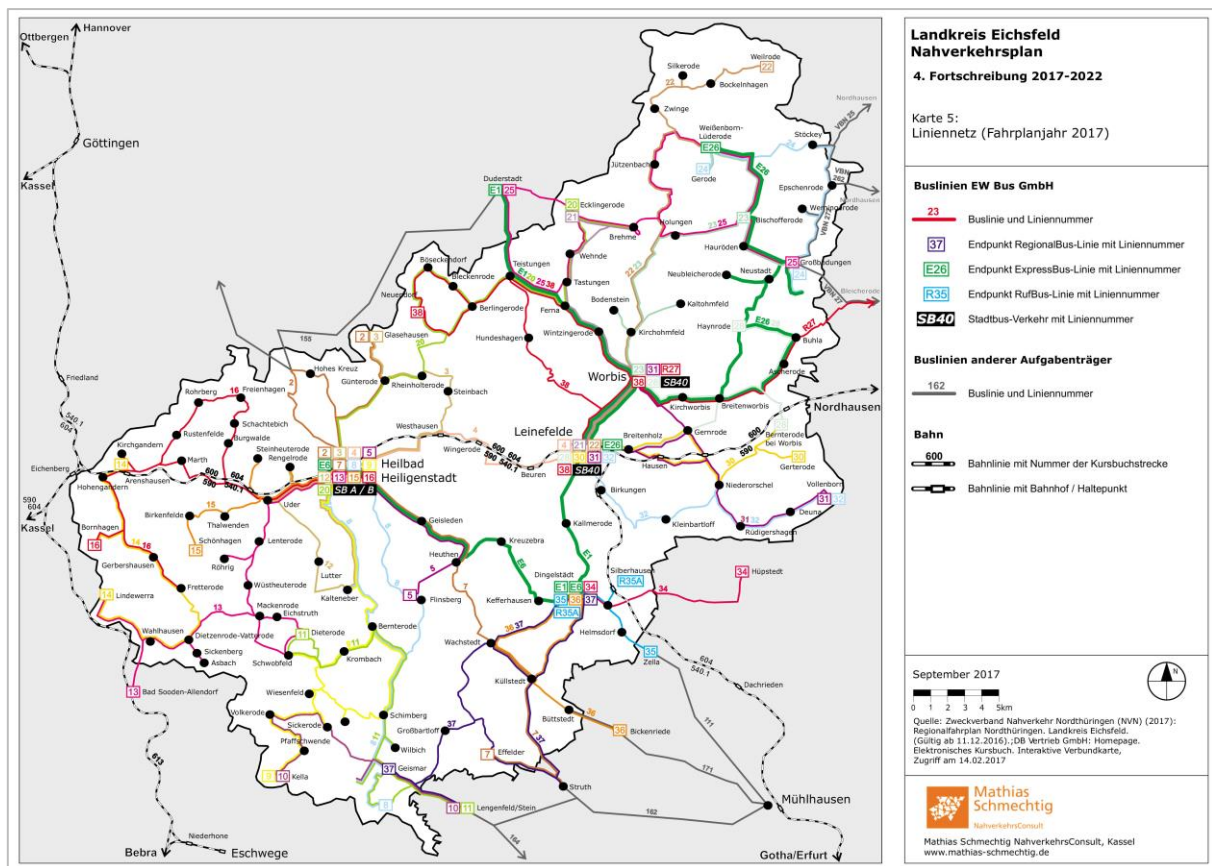


Abbildung: ÖPNV im Überblick

(Quelle: Eigene Darstellung nach TMBLV, Stand 2018)

²³ Quelle: TMBLV 2013

3.7 Entwicklung des Wohnungsmarkts

3.7.1 Analyse des Wohnungsmarktes

Die Ortschaften der Stadt Dingelstädt weisen eine ländliche Struktur auf, der Wohnungsmarkt ist von ländlichen Wohnformen geprägt. Die Eigentumsquote zum Zeitpunkt des Zensus 2011 beträgt 63% und liegt damit deutlich über den Vergleichswerten von Land (60%) und Landkreis Eichsfeld (61%).

Die ländliche Struktur dominiert dabei alle Ortschaften. Auch Dingelstädt als Kleinstadt weist einen solchen ländlichen Charakter auf. Selbst im Stadtkern befinden sich meist große Wohngebäude, mit großzügigen Nebengebäuden und Freiflächen. Zwei- oder dreigeschossige Gebäude werden oft nur von einer Familie bewohnt.

Diese Parameter zeigen die ländliche Struktur auf. Vergleicht man die Ortschaften untereinander, weist die Ortschaft Dingelstädt eine geringere Eigentumsquote als die weiteren Ortschaften auf. Dies begründet sich u. a. in den Mehrfamilienhausbeständen der Wohnungsanbieter LWG und WGD, in den Wohngebieten „Steinufer“ und „Kerflehde“. Diese zu DDR-Zeiten entstandenen Wohngebiete stellen den Großteil des Mietwohnungsbestandes in der gesamten Stadt Dingelstädt dar.

Generell finden sich die Angebote für Mietwohnungen, altersgerechtes oder Mehrgenerationenwohnen sowie Eigentumswohnungen überwiegend im innerstädtischen und innenstadtnahen Bereich der Ortschaft Dingelstädt.

Der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums variiert in den Ortschaften, lag im Jahr 2011 jedoch für die Stadt Dingelstädt mit einem Anteil von 59,1% über den Werten des Landkreises Eichsfeld und des Landes Thüringen (siehe Tabelle).

Ortschaft/Gebiet	Anteil selbstgenutztes Wohneigentum	Leerstandsquote (Wohnungen)	Anteil des vermieteten Wohneigentums (auch mietfrei)
Dingelstädt	47,0 %	6,8 %	46,2 %
Helmsdorf	87,2 %	3,3 %	9,5 %
Kefferhausen	82,8 %	4,0 %	13,2 %
Kreuzebra	84,7 %	3,1 %	12,2 %
Silberhausen	82,8 %	2,6 %	14,6 %
Stadt Dingelstädt, gesamt	59,1 %	5,6 %	35,3 %
Landkreis Eichsfeld	57,5 %	5,2 %	37,3 %
Land Thüringen	42,0 %	6,9 %	51,1 %
Deutschland	43,9 %	4,4 %	51,7 %

Tabelle: Wohnungseigentum, Leerstand und Wohnungsangebot im regionalen Vergleich
(Quelle: Daten des TLS, Zensus 2011, Stand 2021)

3.7.2 Wohnungsbestand

Im Jahr 2019 gab es nach Angaben des Landesamtes für Statistik in Dingelstädt 2.026 Wohngebäude mit 3.252 Wohnungen²⁴ (siehe Tabelle), ein zahlenmäßig untergeordneter Bestand an Wohnungen findet sich auch in Nichtwohngebäuden.

71,8% der Wohngebäude sind Gebäude mit einer Wohnung, darunter dominieren die klassischen Einfamilienhäuser. Im innerstädtischen und innenstadtnahen Bereich der Ortschaft Dingelstädt finden sich dabei auch typisch städtische mehrgeschossige Gebäude, z. T. mit Gewerbeunterlagerungen. Gebäude mit zwei Wohnungen machen einen Anteil von 18,6 % aus, womit ein Anteil von 9,6 % der Gebäude drei oder mehr Wohnungen besitzt.

Die Wohnungen in Dingelstädt sind im Durchschnitt mit einer Größe von 96,0 m² (Stand 2019) ausgestattet²⁵. Damit liegen sie leicht unter der durchschnittlichen Wohnungsgröße des Landkreises mit 96,2 m², aber über dem Durchschnitt von Thüringen mit 82,4 m².²⁶ 2011 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße in Dingelstädt noch 94,5 m².

Der Anstieg der Wohnfläche je Wohnung entspricht dem allgemeinen Trend in Deutschland, speziell in den neuen Bundesländern.

Jahr 2019		
Wohngebäude		2.026
Gebäude davon mit ... Wohnung(en)	1	1.456
	2	376
	3 und mehr	194
Wohnungen in Wohngebäuden		3.252
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden		3.431
Wohnfläche (m²) in Wohn- und Nichtwohngebäuden	insgesamt	3.294.000
	je Wohnung	96,0
	je Einwohner	47,8

Tabelle: Zentrale Kenngrößen der Wohnungssituation in der Stadt Dingelstädt
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2019)

Im Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des ZENSUS 2011 erfolgte eine deutliche Korrektur der Bestandszahlen für Gebäude und Wohnungen. Die Datenreihen vor 2011 werden in den weiteren Betrachtungen vernachlässigt. Seit 2011 ist in Dingelstädt ein stetiger Anstieg von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnflächen zu verzeichnen. Die Zahl der

²⁴ Quelle: TLS: Bestand an Wohnungen in Wohngebäuden, Dingelstädt, Stand 2019

²⁵ Quelle: TLS: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ab 2011 Dingelstädt, Stadt, Stand 2020

²⁶ Quelle: TLS: Bestand an Wohnungen in Wohngebäuden, Eichsfeld-Kreis und Thüringen, Stand 2019

Wohngebäude stieg im Zeitraum von 2011 bis 2019 von 1.982 auf 2.026. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 3.354 auf 3.431.

	Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohn-/ Nichtwohngebäuden	Wohnfläche (in 100 m ²)
Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 / Fortschreibung	2011	1.982	3.354	3.171
	2012	1.986	3.361	3.184
	2013	1.992	3.370	3.199
	2014	1.995	3.377	3.207
	2015	2.003	3.389	3.223
	2016	2.006	3.402	3.238
	2017	2.010	3.407	3.251
	2018	2.017	3.423	3.278
	2019	2.026	3.431	3.294

Tabelle: Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnfläche Stadt Dingelstädt

(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2020)

In den Jahren 2015 bis 2018 wurde nach der Baufertigstellung des Pflegeheimes Hl. Louise vom Landesamt für Statistik das Gebäude als Wohnheim mit 41 Wohnungen und 1.800 m² Wohnfläche in den Bestandszahlen mitgeführt.

Nach dem Zusammenschluss der fünf Ortschaften zur heutigen Stadt Dingelstädt wurden die Daten nicht mit nach 2019 übernommen, was zu einer scheinbaren Verringerung des Bestandes führte. Um die Entwicklungstendenz klar darzustellen wurden die Daten für das Pflegeheim für die Jahre 2015 bis 2018 herausgerechnet und werden im weiteren Verlauf auch nicht betrachtet.

Mit Blick auf die Entwicklung der Baufertigstellungen für neue Wohngebäude (vergl. Pkt. 3.7.4 Wohnungsneubau), lässt sich feststellen, dass sich die Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen stetig erhöht hat und insbesondere Ein-, beziehungsweise Zweifamilienhäuser gebaut werden.

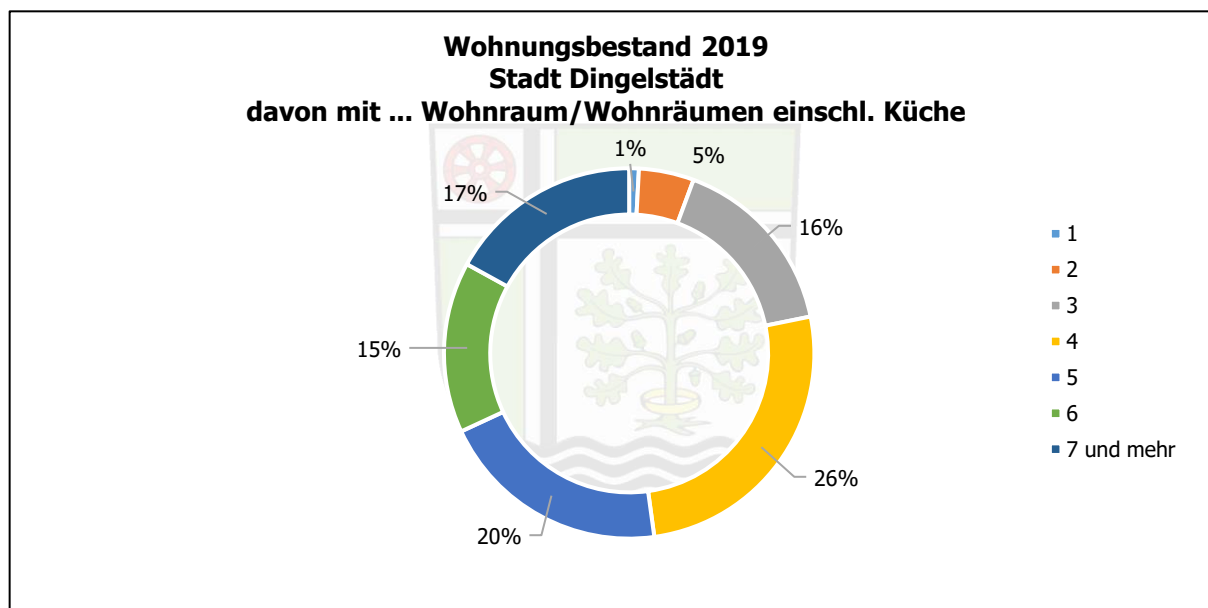


Abbildung: Wohnungsbestand 2019 Stadt Dingelstädt davon mit ... Wohnraum/Wohnräumen einschl. Küche

(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2020)



Der Wohnungsbestand der Stadt Dingelstädt ist durch Wohnungen mit mehr als drei Räumen geprägt (siehe Abbildung). Der Anteil an Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen beträgt lediglich 6 % am Gesamtbestand. Über 50 % der Wohnungen haben 5 und mehr Räume.

3.7.3 Wohnungsbestand - Leerstand

Zur Erfassung und Beurteilung des Wohnungsleerstandes in der Stadt Dingelstädt im Zeitraum 2019/2020 wurden die Daten per Ortsbegehung eingeschätzt und bei den größeren Bestandsaltern über Datenabfrage erhoben.

Nach den Auswertungen der Erfassungen und Grundlagen ergibt sich für die Stadt Dingelstädt ein Gesamtleerstand von 170 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 5,0 %. Zum Vergleich – die Daten des Zensus 2011 weisen einen Leerstand von 5,6 % aus.

Bereich/ Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbauten	Anzahl Wohnungen leer	Leerstandsquote
Sanierungsgebiet „Altstadt Dingelstädt“	617	47	8 %
Angrenzend an Sanierungsgebiet	212	16	8 %
Bestände WGD (MFH Wohngebiet)	278	2	1 %
Bestände LWG (MFH Wohngebiet)	216	39	18 %
Reststadt (alle Ortschaften)	2.108	65	3 %
GESAMT	3.431	170	5 %

Tabelle: Leerstandszahlen

(Quelle: Eigene Darstellung, Stand 2020)

Diese Werte bestätigen eine positive Entwicklung des Wohnungsmarktes durch verstärkte Sanierung/ Modernisierung der Wohnungsbestände. Noch bestehende Leerstände im Sanierungsgebiet sind zum Beispiel auf schwierige Eigentumsverhältnisse zurückzuführen, die Sanierung der betroffenen Gebäude wird erst langfristig möglich.

3.7.4 Wohnungsneubau

Trotz des Bevölkerungsrückgangs innerhalb der letzten Jahre entstanden zeitgleich in Dingelstädt neue Wohngebäude.

Als Betrachtungszeitraum soll hier im Jahr 2007 begonnen werden, um die Entwicklung seit Verabschiedung des Flächennutzungsplanes beurteilen zu können. Im Zeitraum 2007 bis 2019 entstanden im Gebiet der Stadt Dingelstädt (alle Ortschaften) 79 neue Wohngebäude mit insgesamt 99 Wohnungen.

Bei 75 der neuen Wohngebäude handelt es sich um Gebäude mit 1 und 2 Wohneinheiten. Erst seit dem Jahr 2015 entstanden auch im Bereich Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen wieder neue Wohngebäude, allerdings in untergeordneter Anzahl.

Merkmal (Anzahl)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
neu errichtete Wohngebäude	6	7	2	2	11	6	6	4	9 (10)	5	7	8	6
darunter mit 1 und 2 Wohnungen	6	7	2	2	11	6	6	4	8	4	6	7	6
Wohnungen	6	7	2	2	14	6	6	4	12 (53)	9	9	16	6

Baufertigstellungen von neuen Wohngebäuden in der Stadt Dingelstädt seit 2007

(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2020)

Die Baufertigstellung des Pflegeheims Hl. Louise mit 41 Wohnungen wurde in der Darstellung wieder herausgerechnet (siehe unter 3.7.2 Wohnungsbestand). Die, im Jahr 2015 in Klammern dargestellten Werte, sind die Werte des TLS für das Jahr 2015.

Von den 79 neuen Wohngebäuden im Bereich der Stadt Dingelstädt wurden 36 Gebäude mit 56 Wohnungen in der Zeit von 2007 bis 2018 im Bereich der jetzigen Ortschaft Dingelstädt errichtet. Davon handelte es sich bei 32 Gebäuden um Wohngebäude mit nur 1 und 2 Wohnungen, insgesamt 35 Wohnungen.

Bei den neuerrichteten Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen handelte es sich vor allem um die Revitalisierung von Brachen und Nachnutzung langjähriger Leerstände im Sanierungsgebiet der Ortschaft Dingelstädt. Hier entstanden in 4 Wohngebäuden weitere 21 Wohnungen.

Im innerstädtischen Bereich der Ortschaft Dingelstädt werden die vorhandenen Brachflächen und Potenziale vorrangig für mehrgeschossigen Wohnungsbau genutzt.

3.7.5 Baulandreserven und Brachen im Bestand

Bei der Erhebung der Baulandreserven in Dingelstädt wurden die Ergebnisse folgenden Kategorien zugeordnet:

- **Baulücken** (bisher nicht baulich genutzte Flächen, z.B. Freiflächen im Bebauungszusammenhang, Brachen etc. oder baulich genutzte Flächen, die sich von der umliegenden Bebauung in der Intensität deutlich absetzen)
- **Gebäudebrachen** (verfallene Gebäude, die nur mit hohem Aufwand wieder saniert werden können oder sogar abgebrochen werden müssen)

Diese Flächen können nach § 34 BauGB entwickelt werden, um dort primär Wohnungsneubau zu realisieren. Die (Nach-)Nutzung dieser Flächen dient dem Vorsatz der Innen- vor Außenentwicklung und ermöglicht den schonenden Umgang mit vorhandenen Ressourcen.

Bei den Ortsbegehungen 2019/2020 wurden insgesamt 32 Baulücken und 16 Gebäudebrachen in der Stadt Dingelstädt erfasst.

Ähnlich wie bei leerstehenden Bestandsgebäuden, gestaltet sich auch die Nachnutzung/ Revitalisierung von Baulücken und brachgefallenen Gebäuden oft schwierig. Umsetzungshemmnisse können dabei schwierige Eigentumsverhältnisse, aber auch ungünstige Lagebedingungen des Grundstücks bzw. erhöhte Anforderungen bei der baulichen Anpassung an die Umgebungsbebauung sein.

4 Standorte und Potenzialflächen

4.1 Baulandpotenzial im Geltungsbereich rechtsgültiger B-Pläne

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland für Einfamilienhäuser stehen in den Gebieten mit rechtskräftigen B-Plänen der Stadt Dingelstädt nur noch begrenzt Bauplätze zur Verfügung.

Dingelstädt

Bezeichnung	Freie Bauplätze
Bebauungsplan Nr. 1/91 „Bergstraße“	6 (alle vergeben)
Bebauungsplan Nr. 2/91 „Beurener Weg“	4
Bebauungsplan Nr. 3/91 „Im Heidendolch“ (WA/MI)	10 (Eigentum als Umsetzungshindernis)
Bebauungsplan Nr. 1/92/C „Auf der Kerflehde“	2
Bebauungsplan Nr. 2/92 „Am Siechenberg“	2 (in Aufstellung)
Bebauungsplan Nr. 3/93 „Am Steiufer“	13 (Eigentum als Umsetzungshindernis)

Für die B-Plan-Gebiete „Im Heidendolch“ und „Am Steiufer“ wurde bereits im Flächennutzungsplan 2008 die Umsetzung als schwierig eingeschätzt. Inzwischen wird eine Umsetzung selbst langfristig nicht mehr als möglich betrachtet. Sie stehen für die Deckung des Bedarfs an Wohnbauland nicht zur Verfügung.

Helmsdorf

Für Helmsdorf bestehen nach aktuellem Stand keine freien Bauplätze für Wohnungsneubau in B-Plan-Gebieten.

Kefferhausen

Bezeichnung	Freie Bauplätze
Bebauungsplan Nr. 3 „An der Unstrut“	18 (davon 6 verkauft, 7 reserviert)

Kreuzebra

Bezeichnung	Freie Bauplätze
Bebauungsplan Nr. 2 „Unter dem Holzwege“	1

Silberhausen

Bezeichnung	Freie Bauplätze
Bebauungsplan Nr. 1 „Beberstedter Straße“	1
Bebauungsplan Nr. 3 „Über dem Dorfe“	1

4.2 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Stadt Dingelstädt u. a. die Aufgabe, zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion auch für die verschiedenen Nutzungs- und Nachfragesegmente bedarfsgerechte und geeignete Wohnbauflächen bereitzustellen.

Die Entwicklung der Stadt Dingelstädt als Wohnstandort soll sich auch weiterhin auf drei Ebenen vollziehen:

- Ausnutzen von Baulücken gem. § 34 BauGB und Nachnutzung leerstehender Gebäude in den bestehenden Strukturen
- Ausnutzung vorhandener Wohnbauplätze in rechtskräftigen B-Plänen
- Bereitstellung bedarfsgerechter Flächen für den Wohnungsneubau

An dieser Stelle soll nun wieder an die Daten aus dem Flächennutzungsplan 2008 angeknüpft werden.

Ein Vergleich der damals erhobenen Daten mit der bisherigen Entwicklung ist allerdings nur für die Ortschaft Dingelstädt möglich, für die heutige Stadt Dingelstädt gilt tendenziell jedoch eine ähnliche Entwicklung, wie in den bisherigen Untersuchungen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes aufgezeigt werden konnte.

Der **FNP 2008** wies für die Ortschaft Dingelstädt die folgenden Angaben zu Baulücken aus:

Baulücken gem. § 34 BauGB in Wohngebieten	33
Baulücken gem. § 34 BauGB in Mischgebieten	12
Bauplätze in B-Plan Gebieten (Wohngebiete)	47
Bauplätze in B-Plan Gebieten (Mischgebiete)	12
Gesamt	105

Nach **aktueller Erhebung** liegen für die Ortschaft Dingelstädt die folgenden Angaben zu Baulücken vor:

Baulücken gem. § 34 BauGB	11	(Stadt Dingelstädt: 32)
Gebäudebrachen(Ersatzneubau)	6	(Stadt Dingelstädt: 16)
Bauplätze in B-Plan Gebieten (Wohngebiete)	14	(Stadt Dingelstädt: 35)
Gesamt	31	

Seit 2008 konnten etliche der damals ausgewiesenen Baulücken geschlossen und einige B-Plan-Gebiete für Wohnen zum Abschluss gebracht werden. Gleichzeitig hat sich die Leerstandsquote seit 2011 verringert, was bedeutet, dass in den vergangenen Jahren nicht über den Bedarf hinaus gebaut wurde.

Im Sanierungsgebiet Altstadt Dingelstädt konnten insbesondere in den vergangenen 5 Jahren durch eine erhöhte Bereitschaft von Eigentümern und privaten Investoren zahlreiche Gebäude saniert, zum Teil revitalisiert werden. Baulücken und selbst größere Entwicklungsflächen wurden und werden wieder bebaut.

Neben selbst genutztem Wohnraum entstanden dadurch im Innenstadtbereich auch gut nachgefragte hochwertige Mietwohnungen und Angebote für betreutes oder barrierefreies Wohnen.

Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs

Für die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohneinheiten sind die Kenndaten zur Anzahl der Einwohner und zur durchschnittlichen Größe der Haushalte die entscheidenden Faktoren.

Merkmal	Anzahl 2019	Prognose 2035 bei 7,8 % Verlust Einwohner	Prognose 2035 bei 6 % Verlust Einwohner
Anzahl Einwohner	6.887	6.350	6.467
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,11	1,89	1,89
Anzahl Haushalte/ genutzt. Wohnung	3.261	3.360	3.422
Leerstandsquote	5 %	5 %	5 %
Anzahl Wohneinheiten	3.431	3.537	3.602
Mehrbedarf an Wohneinheiten		106	175

Tabelle: Vergleich Kennziffern Bestand und Prognose 2035

(Quelle: Eigene Darstellung, Stand 2020)

Auch wenn sich der Rückgang der Bevölkerung stetig fortsetzt, wird sich der Bedarf an Wohneinheiten langfristig erhöhen. Grund dafür ist die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Für das Jahr 2035 wird in einer Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik für Thüringen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,89 EW/HH prognostiziert²⁷. Nach Auswertung der Daten für Haushalte in der Stadt Dingelstädt (siehe 3.3.2 Aktuelle und künftige Entwicklung der Haushalte) wird davon ausgegangen, dass dieser Wert auch für das Jahr 2035 auch für Dingelstädt angenommen werden kann.

Die Leerstandsquote von 5 % deckt die notwendige Mobilitätsreserve in den Wohnungsbeständen. Da die Schwerpunkte der Leerstände in den innerstädtischen und innenstadtnahen Mehrfamilien zu finden sind und zum Teil aus problematischen Eigentumskonstellationen resultieren, stehen sie kurzfristig weder als Mobilitätsreserve noch zur Bedarfsdeckung zur Verfügung.

Die nachhaltige Entwicklung dieser Bestände wird weiterhin Gegenstand der Innenstadtsanierung sein.

Ein Absinken der Leerstandsquote unter 5 % auch in Zukunft wird als unrealistisch eingeschätzt.

Mit den angenommenen Werten für das **Jahr 2035** ergibt sich ein **Mehrbedarf von 106 bis 171 Wohneinheiten**.

Deckung des künftigen Wohnungsbedarfs

In den Jahren 2007 bis 2019 wurden in Dingelstädt 79 Wohngebäude mit 99 Wohnungen neu errichtet. Davon handelte es sich bei 4 Vorhaben um Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen, die der Revitalisierung von Brachen und Nachnutzung langjähriger Leerstände im Sanierungsgebiet der Ortschaft Dingelstädt zuzurechnen waren.

Mit diesen Bauvorhaben sind im innerstädtischen Bereich der Ortschaft Dingelstädt die vorhandenen Brachflächen und Potenziale für mehrgeschossigen Wohnungsbau genutzt worden.

Weitere vergleichbare Potenzialflächen stehen in diesem Umfang nicht mehr zur Verfügung.

²⁷ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Entwicklung der Privathaushalte 2015 und 2020 bis 2035 nach Haushaltsgröße, Stand 2017



Es ist daher davon auszugehen, dass der zukünftige Wohnungsbedarf hauptsächlich im Segment des freistehenden Einfamilienhauses realisiert wird.

Zuerst ist zu prüfen, wie weit der zukünftige Mehrbedarf aus den vorhandenen Baulandpotenzialen im Bestand und in B-Plan-Gebieten realisiert werden kann.

Dabei ist eine Umsetzungswahrscheinlichkeit auf diesen Flächen nicht zu 100% anzunehmen.

Bei Baulücken gem. § 34 BauGB und Gebäudebrachen ist zu beachten, dass einerseits schwierige Eigentumsverhältnisse die Umsetzung hemmen können, andererseits die Attraktivität der Grundstücke für eine Neubebauung nicht gegeben ist bzw. das Bauen in bestehenden Strukturen besondere Herausforderungen für den Bauherren bereithält.

Auch in B-Plan-Gebieten kann nicht von einer 100%igen Umsetzung ausgegangen werden. Größe und Lage der einzelnen Grundstücke bestimmen, ob tatsächlich jedes Grundstück bebaut wird. Teilweise sind die Eigentümer der Flächen nicht bereit, diese für die Baulandentwicklung freizugeben. Sie werden als Reservebauland für Familienangehörige zurückgehalten oder weiter als Gärten oder landwirtschaftliche Flächen genutzt. Im ländlichen Raum besteht auch oft der Wunsch der Bauherren nach größeren Außenbereichen bzw. Gärten, was dazu führt, dass in B-Plan-Gebieten zwei Grundstücke zu einem Wohngrundstück verschmolzen werden.

Merkmal	Anzahl	Umsetzungswahrscheinlichkeit	Wohneinheiten/ Anzahl
Baulücken gem. § 34 BauGB	32	50 %	16
Gebäudebrachen (Ersatzneubau)	16	30 %	5
Wohnbauplätze in B-Plan-Gebieten	35	75 %	26
Bedarfsdeckung aus vorhandenen Potenzialen			46

Tabelle: Umsetzungswahrscheinlichkeiten vorhandener Wohnbaupotenziale
(Quelle: Eigene Darstellung, Stand 2020)

Von dem ermittelten Mehrbedarf in der Größenordnung von 106 bis 171 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 kann voraussichtlich ein Anteil von 46 Wohneinheiten aus vorhanden Potenzialflächen gedeckt werden.

Für die Schaffung von 60 bis 125 weiteren Wohneinheiten ist bedarfsgerecht Wohnbauland bereitzustellen. Bei Neubebauung mit jeweils einer Wohneinheit entspricht dieser Wert auch der Anzahl der zukünftig benötigten Bauplätze.

Für diesen Bedarf stehen der Stadt Dingelstädt mögliche Potenziale für Wohnbauflächen zur Verfügung (siehe 4.3 Standortbezogene Abwägung zu Wohnbaupotenzialen).

Standort/ Bezeichnung	Bauplätze
OS Dingelstädt, „An der Mehlsee“	5
OS Dingelstädt, „Hinter dem Kerbschen Berg“	44
OS Dingelstädt, „Am Lohberg“	5
OS Kreuzebra, „Unter dem Holzwege“	8
OS Kreuzebra, „Am Mühlberg“	4
Gesamt	66

Tabelle: Aufstellung zu Bauplätzen in möglichen Wohnbauflächen
(Quelle: Eigene Darstellung, Stand 2020)



Unter der Annahme, dass auch für diese 66 vorgesehenen Bauplätze eine Umsetzungswahrscheinlichkeit von 80 – 90 % anzunehmen ist, könnten in diesen Arealen tatsächlich ca. 60 neue Wohneinheiten entstehen.

Damit wäre insgesamt bis 2035 eine Deckung des Mehrbedarfs von 106 bis 171 Wohneinheiten über die Nutzung von 46 Wohneinheiten aus vorhanden Potenzialflächen und die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnbauland für weitere 60 Wohneinheiten möglich.

Für den, durch die bereits genannten Standortpotenziale aktuell nicht gedeckten Mehrbedarf von bis zu 65 Wohneinheiten, sollen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes weitere Standorte auf ihre Eignung untersucht werden.

4.3 Standortbezogene Abwägung zu Wohnbaupotenzialen

4.3.1 Festlegungen des Flächennutzungsplanes 2008 (FNP 2008), zu Potenzialflächen für Wohnungsbau

Im Flächennutzungsplan 2008 wurden zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen ergänzend zu den damals bestehenden B-Plänen auch Potenzialflächen für den Wohnungsbau im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

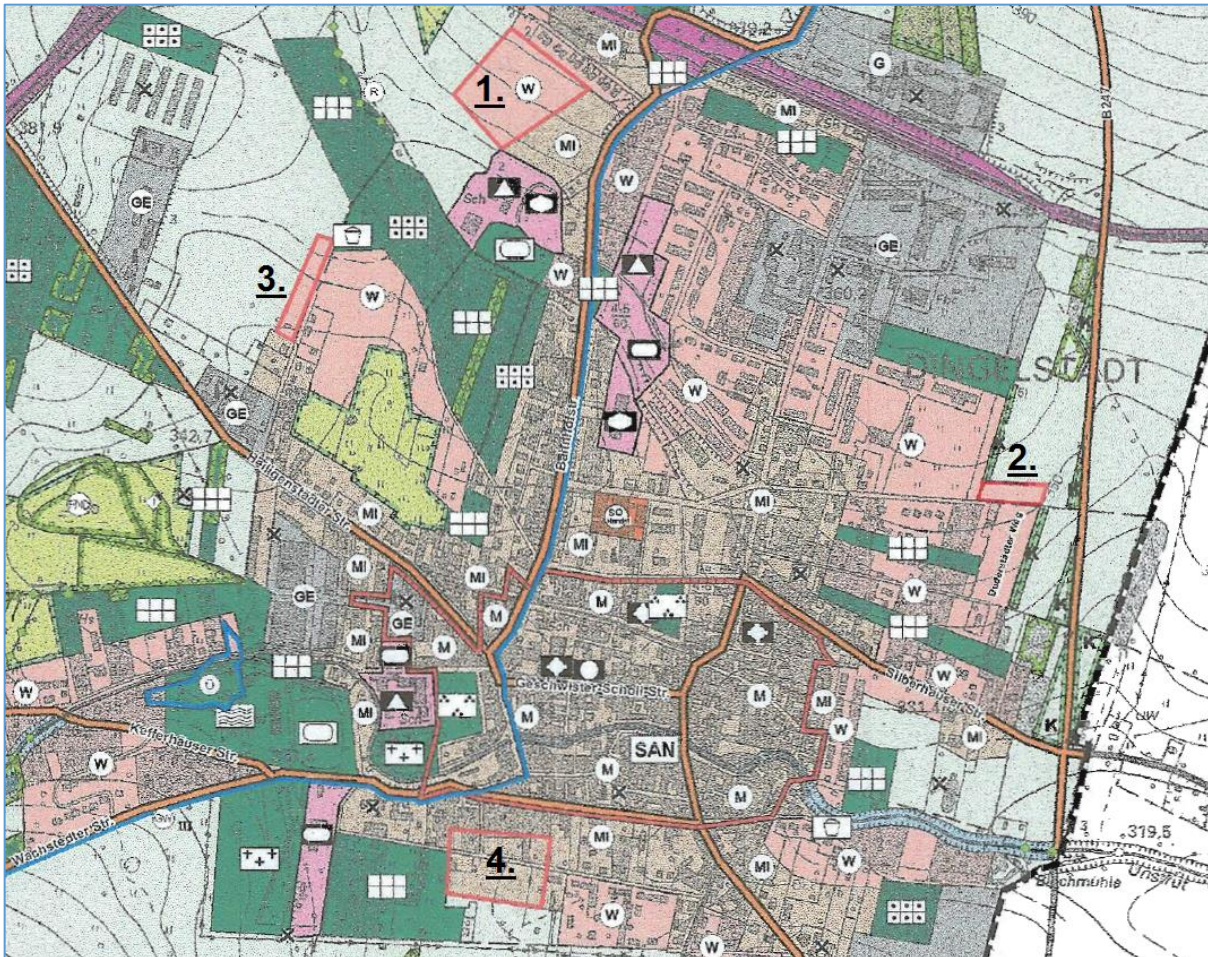


Abbildung: Auszug aus dem FNP 2008, Darstellung von Potenzialflächen (Nummerierung wurde ergänzt)

Im Flächennutzungsplan 2008 sind 4 Potenzialflächen ausgewiesen:

- Nr. 1: Wohnbaufläche „Am Siechenberg“
- Nr. 2: Wohnbaufläche „Auf der Kerflehde II“
- Nr. 3: Wohnbaufläche östl. der Straße „An der Mehlsee“
- Nr. 4: Entwicklungsfläche Mischgebiet „Hinter den Höfen“

Im Folgenden sollen zu den Standorten Vor- und Nachteile und Umsetzungshindernisse aufgezeigt werden (Nummerierung entspr. der Abbildung Auszug aus dem FNP 2008).

1. Entwicklung einer Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ 2,4 ha

Dieser Bereich wurde im FNP 2008 als größter Entwicklungsbereich für künftige Wohnbauflächen für Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Einzel- bzw. Doppelhäusern ausgewiesen.

Umsetzungshemmnisse an diesem Standort sind vorrangig die schwierige Erschließungssituation und die fehlende Bereitschaft der Eigentümer, die Flächen für eine großflächige Baulandentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Aktuell soll lediglich eine Teilfläche aus dem Potenzialgebiet mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24-2 „Siechenberg II, Änderung 2“ für Wohnbebauung erschlossen werden (momentan nur Aufstellungsbeschluss). Für dieses Grundstück ist die Erschließungssituation geklärt.

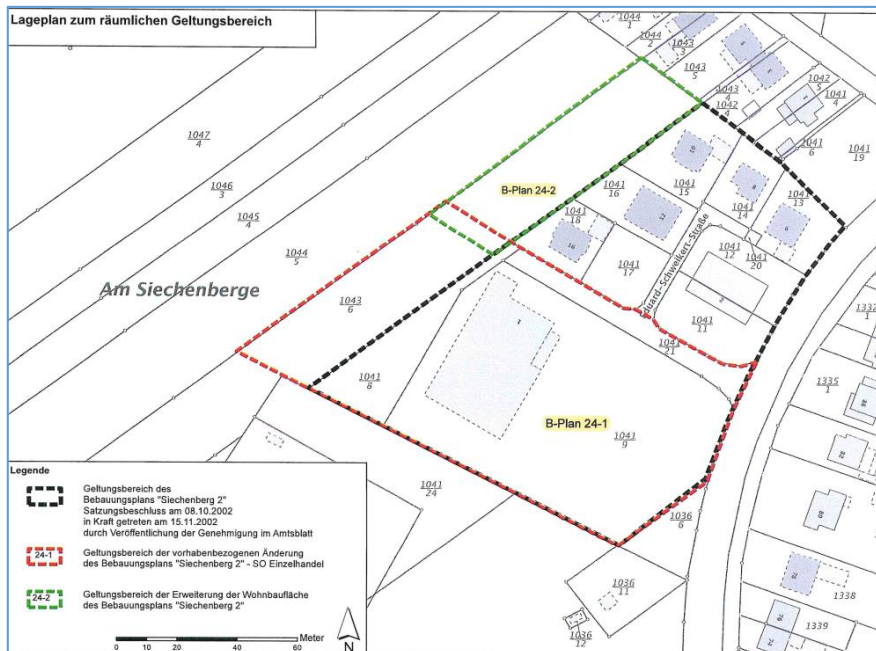


Abbildung: Auszug zum Aufstellungsbeschluss, Lage der Fläche

2. Entwicklung einer Wohnbaufläche „Auf der Kerflehde II“

0,3 ha

Dieser Bereich sollte als Wohnbaufläche den östlichen Ortsrand abrunden. Die angrenzenden Wohngebiete „Auf der Kerflehde“ und „Baumgartenweg“ sind baulich im Wesentlichen abgeschlossen.

Auf der ausgewählten Potenzialfläche könnten maximal 3 Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen. Problematisch in diesem Bereich stellen sich die Immissionsschutzaspekte aufgrund der Nähe zu B247 dar. Im Rahmen der Realisierung dieses Baubereiches sind Schallschutzmaßnahmen zur B247 sowie Eingrünungsmaßnahmen zum Landschaftsbereich vorzunehmen.

Bei maximal 4 Baugrundstücken ist damit die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Standortes in Frage zu stellen. Ein weiteres Umsetzungshindernis ergibt sich aus der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer die Flächen für Baulandentwicklung zur Verfügung zu stellen.

3. Entwicklung einer Wohnbaufläche östl. der Straße „An der Mehelsee“ 0,5 ha

Dieser Standort wurde im FNP 2008 als ergänzende Potenzialfläche zum gegenüberliegenden Wohngebiet „Beurener Weg“ entlang der Straße „An der Mehelsee“ als Potenzialfläche Wohnen bestimmt.

Positiv an diesem Standort stellen sich die Erschließungssituation und die, mit der Entwicklung verbundene Neuordnung des Stadtrandes dar.

4. Entwicklung eines Areals südlich „Hinter den Höfen“**1,0 ha**

(anteilig an 2 ha Gesamtgebiet)

Dieser Bereich ist als innenstadtnahe Potenzialfläche für Mischgebietsnutzung, mit dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit den umgebenden Bebauungen und unterschiedlichen Nutzungen beschrieben.

Der FNP 2008 sieht Potenziale für verdichteten 2 bis 3-geschossigen Wohnungsbau, bei der Zuordnung einer Fläche von anteilig 1 ha zur Wohnnutzung handelt es sich um einen nicht näher unteretzten Vorschlag. Die Wohnnutzung soll durch Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht-störendes Gewerbe ergänzt werden.

Ein Umsetzungshindernis ergibt sich auch hier aus der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer die Flächen für Baulandentwicklung zur Verfügung zu stellen.

FAZIT zu den im FNP 2008 festgelegten Potenzialflächen:

Die fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist ein gravierendes Umsetzungshindernis für die Entwicklung von Baulandflächen. Dies hat sich auch in den Geltungsbereichen von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gezeigt. So konnten zum Beispiel die Wohnbauflächen in den B-Plan-Gebieten „Im Heidendolch“ und „Am Steinufer“, die seit über 20 Jahren Rechtskraft besitzen, bisher aus diesem Grund nicht entwickelt werden.

Potenzialflächen für Wohngebiete (Standorte 1-3)

Eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung der **Standorte 1 und 2** für Wohngebiete kann, insbesondere auf Grund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, nicht erreicht werden. Bei Standort 1 tritt erschwerend noch die schwierige Erschließungssituation als Umsetzungshindernis hinzu. Die Stadt Dingelstädt entscheidet sich, auf Grund der lagebedingten Umsetzungshemmnisse sowie der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an diesen Standorten als Potenzialflächen für Wohnungsbau nicht festzuhalten.

Für **Standort 3** wird festgelegt, diesen Standort als Potenzialfläche für die langfristige Entwicklung von Wohnbauland weiterhin zu bestätigen.

Potenzialflächen für Mischgebiete (Standort 4)

Für Standort 4 ist im FNP 2008 die Nutzung als Mischgebiet, einschließlich mehrgeschossiger Wohnbebauung vorgesehen. Für Nutzungen dieser Art könnte dieser Bereich wie im FNP 2008 ausgeführt, weiterhin als Potenzialfläche in Betracht gezogen werden.

Die Stadt Dingelstädt legt fest, dass an diesem Standort als Potenzialfläche ebenfalls nicht festgehalten wird.

4.3.2 Vorschläge zu neuen Potenzialflächen für Wohngebiete im Gebiet der Stadt Dingelstädt

Im Rahmen der Untersuchung des Wohnbauflächenbedarfs für die Stadt Dingelstädt sollen die folgenden Standorte als Potenzialflächen für den Wohnungsbau (gezielt Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) untersucht werden.

Die Standorte sollen neben dem gemeindeeigenen Wohnraumbedarf zusätzlich auch den Wohnbauflächenbedarf von neuen Stadtbewohnern und möglichen „Rückkehrern“ abdecken.

Ortschaften Dingelstädt/ Kefferhausen

Standort: Hinter dem Kerbschen Berg

Seit dem 01.01.2019 besitzt die gemeinsame Entwicklung der Ortschaften der Stadt Dingelstädt oberste Priorität. Die untersuchte Fläche liegt zwar nicht in zentraler städtebaulicher Lage einer einzelnen Ortschaft, jedoch wird die Entwicklung der Fläche zum „Lückenschluss“ zwischen den Ortschaften Dingelstädt und Kefferhausen führen.

Die Fläche hat den Vorteil, eine räumliche Nähe zu den Kernen beider Ortschaften zu besitzen. Alle Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in Kefferhausen (Kindertagesstätte, Kirche, Gaststätte, Spielplatz, Sportplatz, FFW, etc.) sind fußläufig erreichbar (unter 1,0 km Entfernung). Auch die Infrastrukturen (v. a. Hallenbad, Freibad, Sportplatz, Gymnasium) sowie Versorgungsmöglichkeiten (v. a. Netto, Zentraler Versorgungsbereich Geschwister-Scholl-Straße) in der Ortschaft Dingelstädt sind fußläufig erreichbar (unter 1,5 km Entfernung).

Weitere Vorteile dieses Standortes sind geklärte Eigentumsverhältnisse und damit die sofortige Verfügbarkeit der Bauplätze sowie eine gesicherte und kurzfristig realisierbare Erschließungssituation.

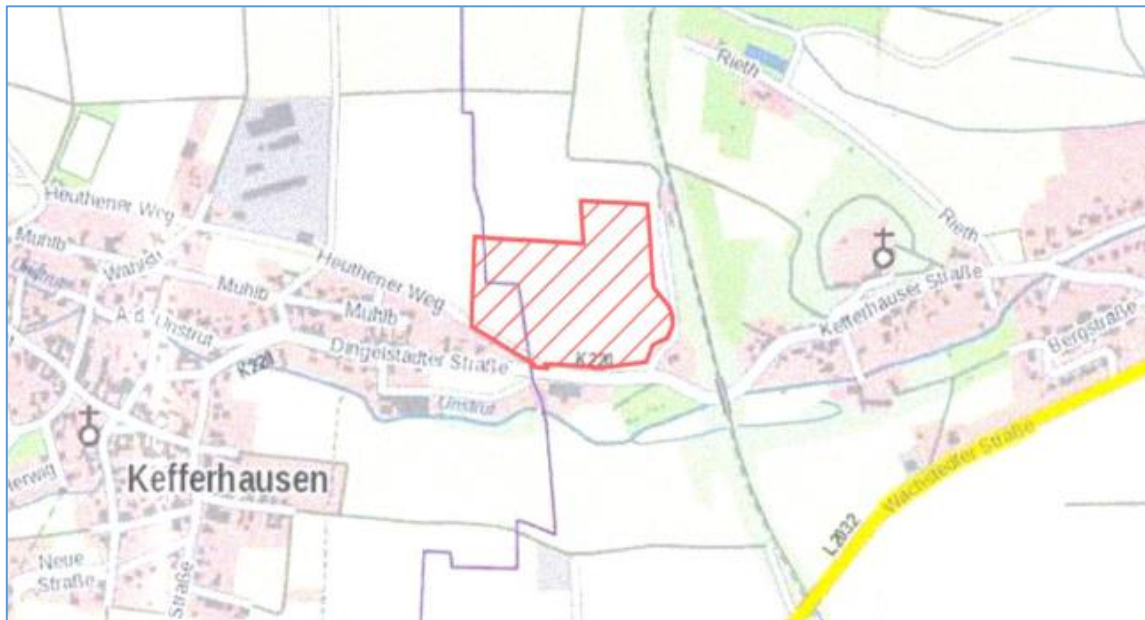


Abbildung: Auszug aus dem B-Plan-Entwurf, Lage der Fläche

Im Gebiet sind 44 Bauplätze möglich. Für 25 Grundstücke gibt es bereits Interessenten.

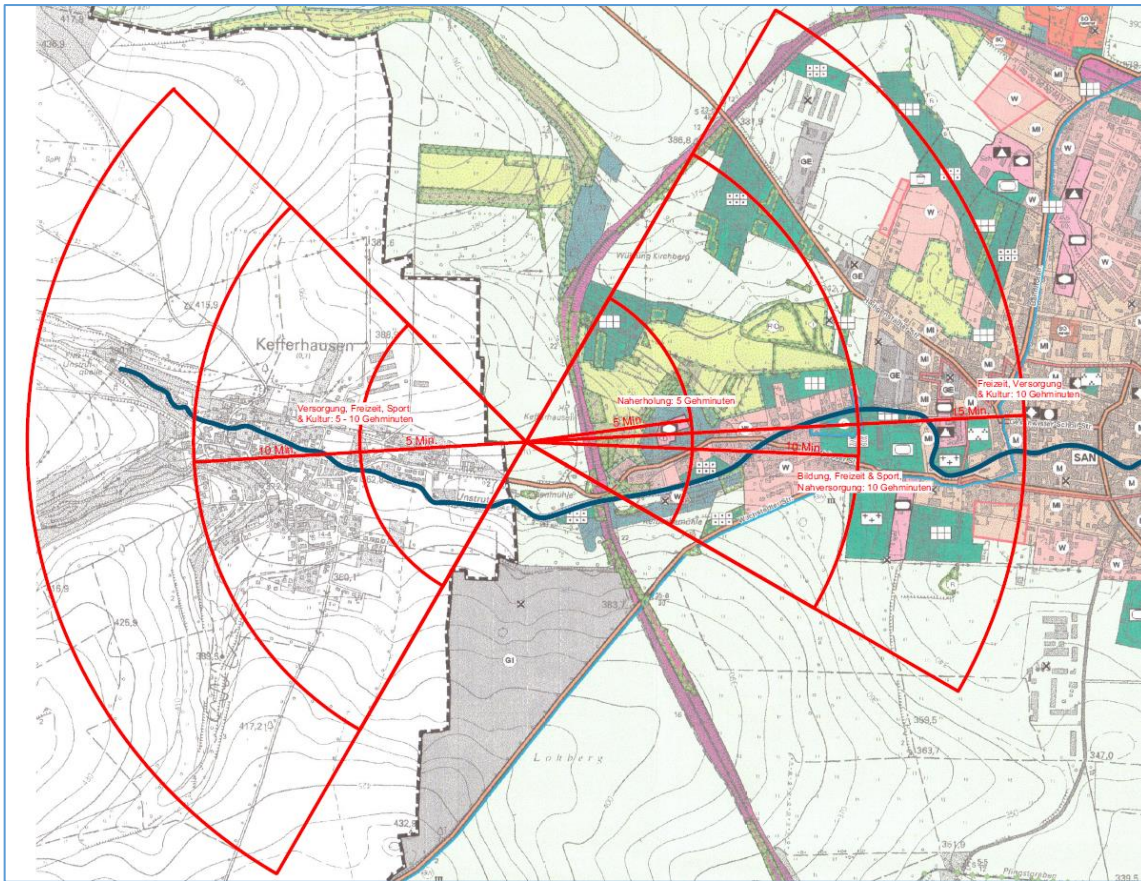


Abbildung: Fußläufige Erreichbarkeiten Potenzialstandort „Hinter dem Kerbeschen Berg“

Ortschaft Dingelstädt

Standort: Am Lohberg

Dieser Bereich ist als innenstadtnahe Potenzialfläche im Ortskern Dingelstädt für Mischgebietsnutzung, mit dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit den umgebenden Bebauungen und unterschiedlichen Nutzungen geeignet.

Im südlichen Teil des Gebietes sind 5 Bauplätze für Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Grundstücke sind bereits vergeben.

Alle Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in Dingelstädt sind fußläufig erreichbar

Weitere Vorteile dieses Standortes sind geklärte Eigentumsverhältnisse und damit eine kurzfristige Verfügbarkeit sowie eine günstige Erschließungssituation.



Abbildung: Auszug aus ThüringenViewer, Kennzeichnung Lage der Fläche

Ortschaft Kreuzebra

Weitere potenzielle Standorte für Wohnbebauung gibt es in der Ortschaft Kreuzebra.

(Aufzählung von Nord nach Süd)

1. Unter dem Holzwege, 3. Änderung zum B-Plan KE Nr. 2
2. Am Mühlberg

Die Bereiche fügen sich in die Ortsstruktur der Ortschaft Kreuzebra ein (Abrundung).

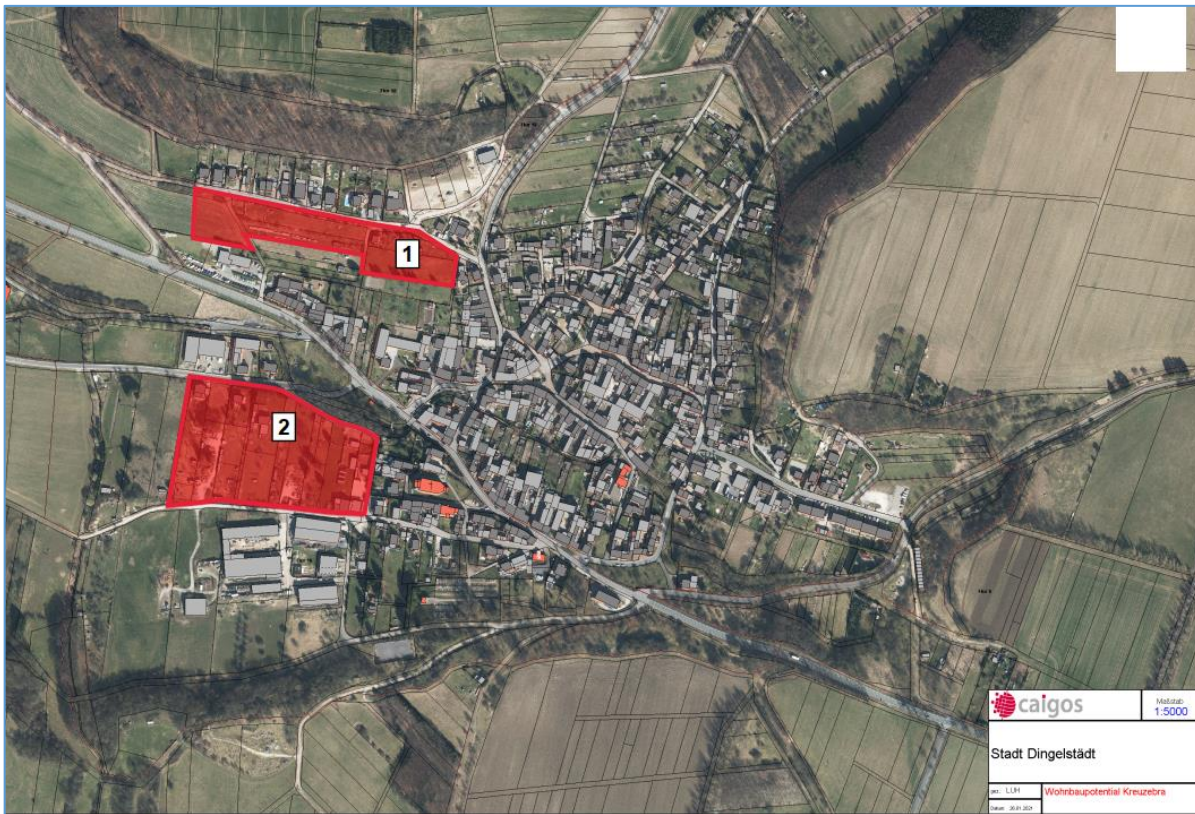


Abbildung: Lage Wohnbaupotenzialflächen in Kreuzebra

1. Unter dem Holzwege:

Dieser Standort bietet Entwicklungspotenzial für 8 Bauplätze. Auf Grund der schwierigen Erschließungssituation wird eine Umsetzung hier eher langfristig erfolgen.

2. Am Mühlberg

Der nördliche Teil (geländetechnisch unterer Teil) ist dem Wohnen vorbehalten, es sind in Baulücken maximal 4 Bauplätze möglich.

5 Zusammenfassung

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

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

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. Seitdem konnte die jetzige Ortschaft Dingelstädt wichtige stadtstrukturelle Zielstellungen umsetzen.

In den vergangenen Jahren konnten im innerstädtischen und innenstadtnahen Bestand viele Baulücken geschlossen, Wohngebiete fertiggestellt und im Sanierungsgebiet zahlreiche Gebäude saniert werden. Gleichzeitig hat sich die Leerstandsquote verringert.

Im innenstadtnahen und zentralen Bereich konnten damit aber auch fast alle verfügbaren Baulandpotenziale in Nutzung gebracht werden. Übrig sind noch einige wenige Baulücken oder Brachen, deren Entwicklung durch problematische Eigentumsverhältnisse oder äußerst schwierige Bauverhältnisse auch in naher Zukunft nicht zu erwarten ist. Hier sind wieder langwierige und geduldige Prozesse in der Stadtentwicklung notwendig.

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

Die Stadt Dingelstädt sieht sich mit den typischen Herausforderungen des demografischen Wandels in den ländlichen Räumen konfrontiert. Der Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre war stetig, aber gering. Ebenso prognostiziert das Thüringer Landesamt für Statistik die zukünftige Entwicklung. Dabei ist diese Entwicklung im Wanderungssaldo (Zuzüge/ Wegzüge) begründet. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten/ Sterbefälle) verläuft in Dingelstädt mit einem positiven Saldo. Gleichzeitig weist die Altersstruktur der Bevölkerung einen relativ hohen Anteil junger Menschen (bis 14 Jahre) auf.

Faktoren, die den Wanderungssaldo beeinflussen, sind die Ab- und Zuwanderung durch Arbeitsuche, der Beginn eines Studiums/ einer Ausbildung, familiäre Umstände oder das Leben eines abweichenden Lebensmodells. Andere Gründe können die Verfügbarkeit an Wohnraum, Angebote der sozialen Infrastruktur oder der Bekanntheitsgrad der Gemeinde nach außen sein.

Diese Faktoren können als Ansatzpunkt dienen, um die Entwicklung in der Stadt Dingelstädt positiv zu beeinflussen. Zunehmend an Bedeutung gewinnen dabei die Standortfaktoren Wohneigentumsbildung, bezahlbare Bauplätze, Arbeits- und Ausbildungsangebote und ein attraktives Wohnumfeld.

Geht man davon aus, dass die Wanderungsverluste als Ursache der Bevölkerungsverluste durch die Verbesserung der o. g. Standortfaktoren abgesenkt werden können, würden sich die Annahmen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung noch deutlich positiver darstellen.

Das Verhindern der Abwanderung sowie das Fördern des Zuzugs bzw. die Rückkehr junger Familien und Menschen aller Altersgruppen ist daher eine wichtige Zielstellung der zukünftigen Stadtentwicklung. Jungen Menschen, die für den Zeitraum ihrer Ausbildung/ ihres Studiums die Region verlassen, möchte die Stadt Dingelstädt u. a. durch die Schaffung von bedarfsgerechten und attraktiven Wohnbauflächen und eine gut funktionierende soziale und technische Infrastruktur Perspektiven für eine Rückkehr anbieten, ebenso den Rückkehrern aller Altersgruppen.



Die ökonomische Struktur und das Angebot an Arbeitsplätzen haben sich in Dingelstädt in den vergangenen Jahren ebenfalls stabil und positiv entwickelt. Im Bereich des Dienstleistungssektors verändert sich die Arbeitswelt hin zu standortunabhängigen Tätigkeiten, da die technischen Möglichkeiten inzwischen das „Büro zu Hause“ zur Realität werden lassen.

Auch diese Entwicklungstrends beruflicher Tätigkeit können zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung der ländlichen Räume beitragen. Auch hier ist ein Angebot attraktiver Wohnbauflächen in landschaftlich reizvoller Umgebung, mit guter Infrastrukturausstattung maßgeblich für den Zuzug oder den Verbleib der benötigten Fachkräfte.

Trotz der sinkenden Einwohnerzahlen stieg auch in Dingelstädt der Wohnungsbestand stetig an. Gleichzeitig sank die Leerstandsquote. Die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre hatte ihren Schwerpunkt in der Errichtung von Einfamilienhäusern.

Die Tendenz zu immer kleineren Haushalten (durchschnittliche Haushaltsgröße) und größeren Wohnungen (Wohnfläche/ Wohnung) begründet diese Entwicklung.

Für den zukünftigen Bedarf gilt diese Entwicklung ebenfalls. Trotz einem prognostiziertem Bevölkerungsrückgang nimmt die Anzahl der benötigten Wohnungen in Dingelstädt zu.

Nach aktueller Datenlage und Prognosen bis 2035 wurde ein Mehrbedarf von 106 bis 171 Wohneinheiten ermittelt.

Da im innerstädtischen Bereich der Ortschaft Dingelstädt durch eine gezielte Innenentwicklung die vorhandenen Brachflächen und Potenziale bereits für mehrgeschossigen Wohnungsbau genutzt wurden und weitere vergleichbare Potenzialflächen in diesem Umfang nicht mehr zur Verfügung stehen, ist davon auszugehen, dass der zukünftige Wohnungsbedarf hauptsächlich durch den Neubau freistehender Einfamilienhäuser realisiert wird.

Allein aus dem vorhandenen Bestand an Baulücken gem. § 34 BauGB und an freien Bauplätzen in bereits rechtskräftigen B-Plan-Gebieten lässt sich der ermittelte Mehrbedarf von 106 bis 171 Wohnungen nicht decken.

Dazu ist die Bereitstellung neuer geeigneter Wohnbauflächen im benötigten Umfang erforderlich.

Mit der Beurteilung, Abwägung und Auswahl mehrerer geeigneter Standorte für die künftige Ausweisung von Wohnbauflächen kommt die Stadt Dingelstädt ihrer Verpflichtung als Grundzentrum, die Stärkung der Wohnfunktion und damit verbunden die bedarfsgerechte Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen für die verschiedenen Nutzungs- und Nachfragesegmente zu sichern, nach.

In der Beurteilung hatte das Kriterium der Umsetzbarkeit, gerade im Hinblick auf die Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung und Verfügbarkeit der Flächen, entscheidende Bedeutung.

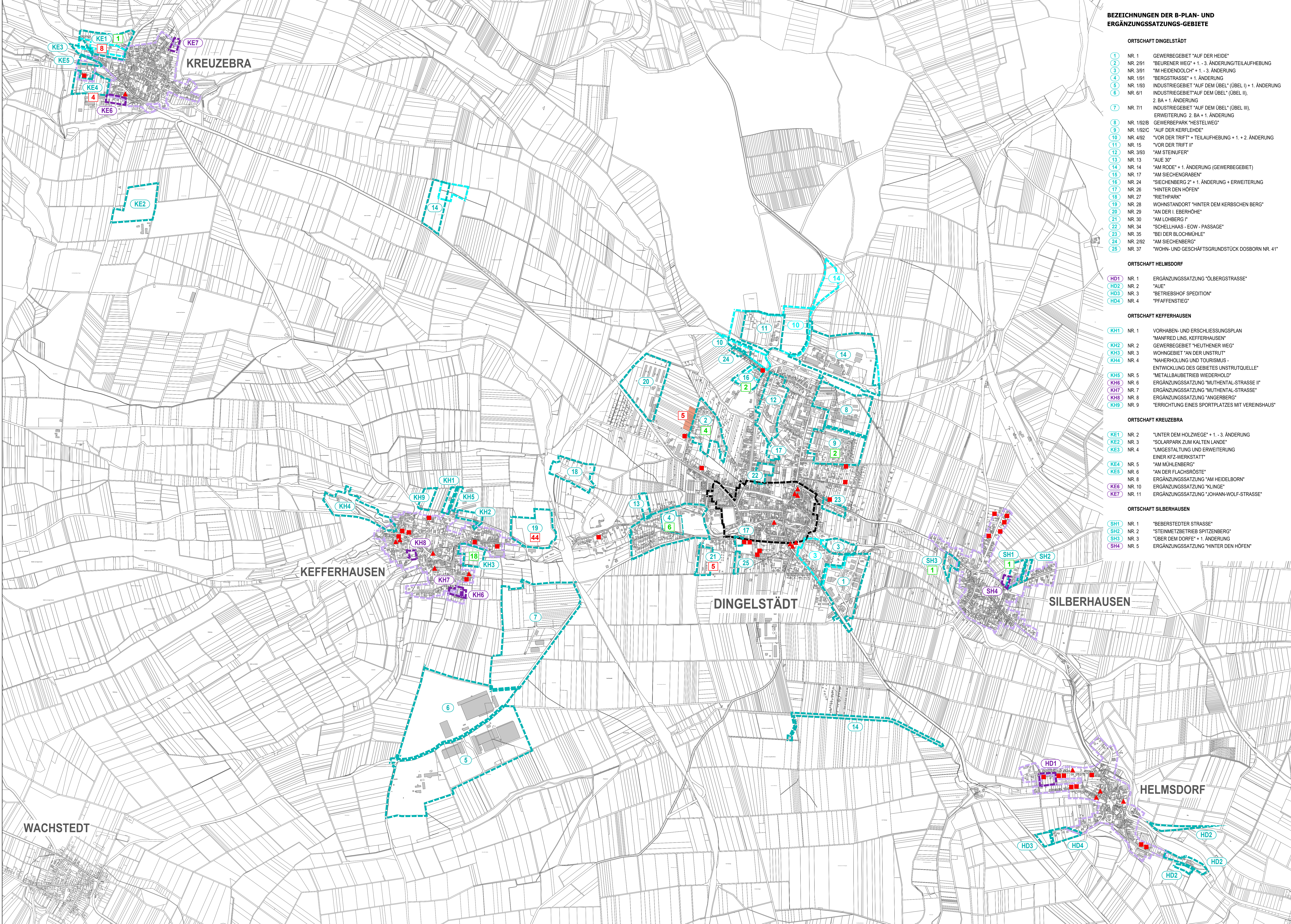
Die ausgewählten Flächen sind an städtebaulich geeigneten Standorten gelegen und lassen eine kurz- bis mittelfristige Realisierung von Wohnungsneubau als realistisch umsetzbar erwarten.

Die Eignung weiterer Standorte soll im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Dingelstädt geprüft werden.



6 Anlagen

6.1 Übersichtslageplan



BEZEICHNUNGEN DER B-PLAN- UND
ERGÄNZUNGSSATZUNGS-GEBIETE

ORTSCHAFT DINGELSTÄDT

- 1

2

3

4

5

6
- NR. 1

NR. 2/91

NR. 3/91

NR. 1/91

NR. 1/93

NR. 6/1
- GEWERBEGEBIET "AUF DER HEIDE"

"BEURENER WEG" + 1. - 3. ÄNDERUNG/TEILAUFHEBUNG

"IM HEIDENDOLCH" + 1. - 3. ÄNDERUNG

"BERGSTRASSE" + 1. ÄNDERUNG

INDUSTRIEGEBIET "AUF DEM ÜBEL" (ÜBEL I) + 1. ÄNDERUNG

INDUSTRIEGEBIET "AUF DEM ÜBEL" (ÜBEL II),
2. BA + 1. ÄNDERUNG

INDUSTRIEGEBIET "AUF DEM ÜBEL" (ÜBEL III),

ERWEITERUNG 2. BA + 1. ÄNDERUNG
- 7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25
- NR. 7/1

NR. 1/92/B

NR. 1/92/C

NR. 4/92

NR. 15

NR. 3/93

NR. 13

NR. 14

NR. 17

NR. 24

NR. 26

NR. 27

NR. 28

NR. 29

NR. 30

NR. 34

NR. 35

NR. 2/92

NR. 37
- GEWERBEPARK "HESTELWEG"

"AUF DER KERFLEHDE"

"VOR DER TRIFT" + TEILAUFHEBUNG + 1. + 2. ÄNDERUNG

"VOR DER TRIFT II"

"AM STEINUFER"

"AUE 30"

"AM RODE" + 1. ÄNDERUNG (GEWERBEGEBIET)

"AM SIECHENGRABEN"

"SIECHENBERG 2" + 1. ÄNDERUNG + ERWEITERUNG

"HINTER DEN HÖFEN"

"RIETHPARK"

WOHNSTANDORT "HINTER DEM KERBSCHEN BERG"

"AN DER I. EBERHÖHE"

"AM LOHBERG I"

"SCHELLHAAS - EOW - PASSAGE"

"BEI DER BLOCHMÜHLE"

"AM SIECHENBERG"

"WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK DOSBORN NR. 41"

ORTSCHAFT HELMSDORF

- HD1

HD2

HD3

HD4
- NR. 1

NR. 2

NR. 3

NR. 4
- ERGÄNZUNGSSATZUNG "ÖLBERGSTRASSE"

"AUE"

"BETRIEBSHOF SPEDITION"

"PFAFFENSTIEG"

ORTSCHAFT KEFFERHAUSEN

- KH1

KH2

KH3

KH4
- NR. 1

NR. 2

NR. 3

NR. 4
- VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

"MANFRED LINS, KEFFERHAUSEN"

GEWERBEGEBIET "HEUTHENER WEG"

WOHNGEBIET "AN DER UNSTRUT"

"NAHERHOLUNG UND TOURISMUS -
- ENTWICKLUNG DES GEBIETES UNSTRUTQUELLE"

"METALLBAUBETRIEB WIEDERHOLD"

ERGÄNZUNGSSATZUNG "MUTHENTAL-STRASSE II"

ERGÄNZUNGSSATZUNG "MUTHENTAL-STRASSE"

ERGÄNZUNGSSATZUNG "ANGERBERG"

"ERRICHTUNG EINES SPORTPLATZES MIT VEREINSHAUS"
- KH5

KH6

KH7

KH8

KH9
- NR. 5

NR. 6

NR. 7

NR. 8

NR. 9

ORTSCHAFT KREUZEBRA

- KE1

KE2

KE3
- NR. 2

NR. 3

NR. 4
- "UNTER DEM HOLZWEGE" + 1. - 3. ÄNDERUNG

"SOLARPARK ZUM KALTEN LANDE"

"UMGESTALTUNG UND ERWEITERUNG
- EINER KFZ-WERKSTATT"

"AM MÜHLENBERG"

"AN DER FLACHSRÖSTE"

ERGÄNZUNGSSATZUNG "AM HEIDELBORN"

ERGÄNZUNGSSATZUNG "KLINGE"

ERGÄNZUNGSSATZUNG "JOHANN-WOLF-STRASSE"
- KE4

KE5

KE6

KE7
- NR. 5

NR. 6

NR. 8

NR. 10

NR. 11

ORTSCHAFT SILBERHAUSEN

- SH1

SH2

SH3

SH4
- NR. 1

NR. 2

NR. 3

NR. 5
- "BEBERSTEDTER STRASSE"

"STEINMETZBETRIEB SPITZENBERG"

"ÜBER DEM DORFE" + 1. ÄNDERUNG

ERGÄNZUNGSSATZUNG "HINTER DEN HÖFEN"

LEGENDE

- B-PLAN-GEBIETE
(RECHTSKRÄFTIGE UND
VORANGEGANGENE FASSUNGEN)
- 1

1

NUMMIERUNG B-PLAN
- 2

2

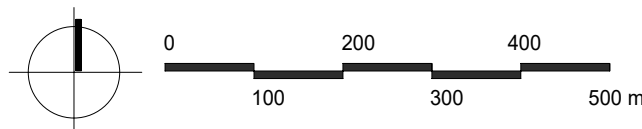
ANZAHL DER FREIEN BAUPLÄTZE
INNERHALB DES B-PLAN-GEBIETES
- 2

2

ANZAHL DER FREIEN BAUPLÄTZE
IN STANDORTPOTENZIALEN
- KLARSTELLUNGSGRENZE/
INNENBEREICHSSATZUNG
- ERGÄNZUNGSSATZUNGS-
GEBIETE
- HD1

NUMMIERUNG ERGÄNZUNGS-
SATZUNG
- ENTWICKLUNGSFLÄCHE WOHNEN
- BAULÜCKEN (§ 34 BauGB)
- GEBÄUDEBRACHEN (WOHNEN)
- GRENZE DES FÖRMICH FEST-
GELEGTEN SANIERUNGSGEBIETES
"ALTSTADT DINGELSTÄDT"

PLANKRUNDLAGE: © GdL-FH, STAND: 02/2021



PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

STADT DINGELSTÄDT
INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
STADT DINGELSTÄDT 2035

WOHNBEDARFSANALYSE
ÜBERSICHTSLAGEPLAN STADTGEBIET

AUFTRAG- STADT DINGELSTÄDT
GEBER: G. SCHILL-STR. 20/28
37351 DINGELSTÄDT

BEARBEITUNG: WOHNSTADT STADTENTWICKLUNGS- UND
WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT HESSEN MBH
GRÜNDUNGSTEIL: WEIMAR
99425 WEIMAR, F.V.-STEIN-ALLEE 7, TEL.: 03643.9082-0

BEARB.: SPIEGLER GEZ.: BISCHOFF
DATUM: 15.02.2021 MASSSTAB: 1:8500
BL.-NR.: 1