



Kommunen gestalten Zukunft

Gewerbekonzept

fachliches Teilkonzept im
Rahmen der Siedlungsentwicklung

IMPRESSUM

DAS FACHLICHE TEILKONZEPT - GEWERBEKONZEPT WURDE AUS MITTELN DES EUROPÄISCHEN
LANDWIRTSCHAFTSFONDS FÜR DIE ENTWICKLUNG DES LÄNDLICHEN RAUMES ERSTELLT.



Ministerium
für Infrastruktur
und Landwirtschaft



BEAUFTRAGT DURCH
KAG WERRA-WARTBURGREGION
WILHELMSTR. 53 | 99834 GERSTUNGEN
WWW.WERRA-WARTBURGREGION.DE



ERSTELLT DURCH
IPU ERFURT
BREITE GASSE 4-5
99084 ERFURT
AUGUST 2019



In Tabellen und Grafiken sind z.T. Angaben zu den Gemeinden vor der Gebietsreform enthalten, da das Rahmenkonzept bereits 2017 begonnen wurde. Wenn diese Informationen durch ihre stärkere Differenzierung von Interesse sind, wurde die Darstellung beibehalten. Auf eine Änderung der Bezeichnung in ehemalige Gemeinde wurde verzichtet.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

INHALT

1. GEWERBESTANDORTE IM RAHMEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	6
1.1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE.....	6
1.2 REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
1.3 KOOPERATIONSRÄUME / BRANCHENSCHWERPUNKTE.....	8
2. BESTANDSANALYSE WERRA-WARTBURGREGION.....	10
2.1 AUSLASTUNG / FLÄCHENANGEBOT / ARBEITSKRÄFTE.....	10
2.2 ENTWICKLUNGSPOTENZIALE.....	11
3. ENTWICKLUNGSZIELE UND -SCHWERPUNKTE.....	13
3.1 STRATEGISCHER ANSATZ.....	13
3.2 SCHWERPUNKTE.....	13
4. STANDORTBEZOGENE MASSNAHMENENTWICKLUNG.....	14
4.1 HANDLUNGSERFORDERNISSE.....	14
4.2 INFRASTRUKTURMASSNAHMEN FÜR GEWERBESTANDORTE.....	14
4.3 WEITERE MASSNAHME.....	15

QUELLENVERZEICHNIS

Freistaat Thüringen Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Erfurt+

Bundesagentur für Arbeit Statistik (2016): Statistik nach Regionen. <www.statistik.arbeitsagentur.de> (letzter Zugriff am 12.06.2018)

OpenStreetMap (2018): Kartengrundlagen. <www.openstreetmap.org> (letzter Zugriff am 04.09.2018)

RAG Leader Wartburgregion 2018: Regionale Entwicklungsstrategie Wartburgregion, Moorgrund.

Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen (2012): Regionalplan Südwestthüringen.

TLS – Thüringer Landesamt für Statistik (o.J.): Ergebnisse der Gemeinden. <www.tls.thueringen.de> (letzter Zugriff am 12.06.2018)

ABBILDUNGEN

ABB. 1: REGIONALE ANALYSE, QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH OPENSTREETMAP.ORG.....	7
ABB. 2: REGIONALE GEWERBESTANDORTE, QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH OPENSTREETMAP.ORG.....	8
ABB. 3: BRANCHENMIX IN DER KAG, QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH OPENSTREETMAP.ORG.....	9
ABB. 4: ARBEITSMARKTSCHWERPUNKTE, QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH OPENSTREETMAP.ORG.....	10
ABB. 5: FLÄCHENKAPAZITÄTEN DER GEWERBEGEBIETE, QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH OPENSTREETMAP.ORG.....	12

TABELLEN

TAB. 1: PENDLERSALDEN DER KAG-GEMEINDEN, QUELLE: TLS.....	11
TAB. 2: SCHWERPUNKTE DER GEWERBEENTWICKLUNG, QUELLE: EIGENE ERHEBUNG.....	13
TAB. 3: INFRASTRUKTURMASSNAHMEN FÜR GEWERBESTANDORTE, QUELLE: EIGENE ERHEBUNG.....	14

1. GEWERBESTANDORTE IM RAHMEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1.1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Die wirtschaftliche Entwicklung der Werra-Wartburgregion war in den vergangenen 10 Jahren insgesamt positiv und von zahlreichen Unternehmensansiedlungen geprägt. Die Mehrheit der erschlossenen Gewerbegebiete ist entweder vollständig ausgelastet oder verfügt nur noch über geringe Flächenpotenziale. Nur einzelne Standorte sind aufgrund ihrer kleinräumigen Erschließungs- bzw. Umfeldsituation von dieser Entwicklung abgekoppelt. In Bereichen erhöhter Lagegunst durch eine umfassende Erschließung durch Bahn, Bundesstraßen und Autobahnen sowie bereits vorhandene Cluster ist das Nachfragepotenzial durch die bestehenden Flächenangebote hingegen nicht zu decken. Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, auf Ebene der Werra-Wartburgregion Flächen zu identifizieren, die dieses Nachfragepotenzial unter Berücksichtigung der Anforderungen an Erschließung und Branchenstruktur ausschöpfen können. Die Festlegung entsprechender Eignungsflächen beruht neben den genannten planerischen Voraussetzungen auf der Abstimmung mit den Mitgliedsgemeinden der Werra-Wartburgregion und dem Wartburgkreis.

1.2 REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 und der Regionalplan (RPO) Südwestthüringen legen übergeordnete Zielstellungen für das Gebiet der KAG Werra-Wartburgregion fest. Der betrachtete Untersuchungsraum wird im LEP als demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum dargestellt. Östlich der KAG liegende Gemeinden befinden sich in einem weitgehend wirtschaftlich stabilen, aber demografisch anpassungsbedürftigen Raum. Eine koordinierte Standortvorsorgeplanung soll attraktive Baulandangebote für Gewerbe und Industrie gewährleisten. Gewerbe- und Industriegebiete im Umland von Eisenach sollen laut Regionalplan durch ein einheitliches und effizientes Standort- und Regionalmarketing in Abstimmung mit regionalen Akteuren ausgeweitet werden. Wirtschaftsräumliche Verflechtungen sollen in interkommunaler Zusammenarbeit weiter ausgebaut werden. Die Gewerbegebiete in Barchfeld und Merkers sind als Vorranggebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen definiert. Das Gewerbegebiet Marksuhl („Im Meilesfeld“) stellt durch die Nähe zu den wichtigen zentralen Orten Eisenach und Gerstungen sowie der Autobahn 4 ein wichtiges regionales Entwicklungspotenzial dar.

Die KAG-Region profitiert in ihrer überregionalen Erschließung von der Nähe zur Stadt Eisenach. Dort laufen mehrere Bundesstraßen, die Autobahn 4 und eine wichtige ICE-Trasse zusammen. Im Nordwesten schneidet die Autobahn A4 die KAG-Region. Über den Autobahnanschluss Gerstungen ist die Region an das nationale Fernstraßennetz angebunden. Mit einer Fahrzeit von maximal 45 Minuten ist die Gemeinde Barchfeld-Immelborn als der am weitesten entfernte Standort der Region angeschlossen. Innerhalb der Region erfolgt die Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete über Bundesstraßen. Die B62 verläuft in Ost-West Richtung und verbindet alle südlich gelegenen Mitgliedsgemeinden mit dem Autobahnanschluss in Friedewald (Hessen). In Nord-Süd Richtung verlaufen die Bundesstraßen B84 und B19. Diese Straßen stellen die direkte Verbindung zur Stadt Eisenach her, welche für die Region Teilfunktionen eines Oberzentrums erfüllt.

Wichtige Standortfaktoren für Gewerbe und Industrie sind neben den bereits erläuterten Straßennetzen auch die Eisenbahntrassen. Eine Ost-West Fernverbindung (Frankfurt-Main – Erfurt) verläuft parallel zur bereits erwähnten A4. Von Eisenach nach Bad Salzungen weiter in Richtung Meiningen verläuft eine Eisenbahntrasse, die jedoch vorwiegend für den Personenverkehr genutzt wird. Die Bahntrasse zwischen Gerstungen und Bad Salzungen ist laut Regionalplan für eine mögliche Wiederaufnahme des Bahnbetriebes freizuhalten. Die derzeitige Nutzung beschränkt sich auf den Güterverkehr und die Strecke zwischen Gerstungen und Unterbreizbach. Bei Wiederaufnahme des Schienenverkehrs auf der vorhandenen Trasse könnten die Gewerbegebiete in der Kraysenberggemeinde, Merkers und Dorndorf, angebunden werden. Die Güterverkehrsstellen in Gerstungen, Merkers, Dorndorf, Marksuhl, Oberrohn und Immelborn sind laut Regionalplan zu erhalten, um bei sich ändernden Rahmenbedingungen für den Güterverkehr wieder zur Nutzung zu kommen.

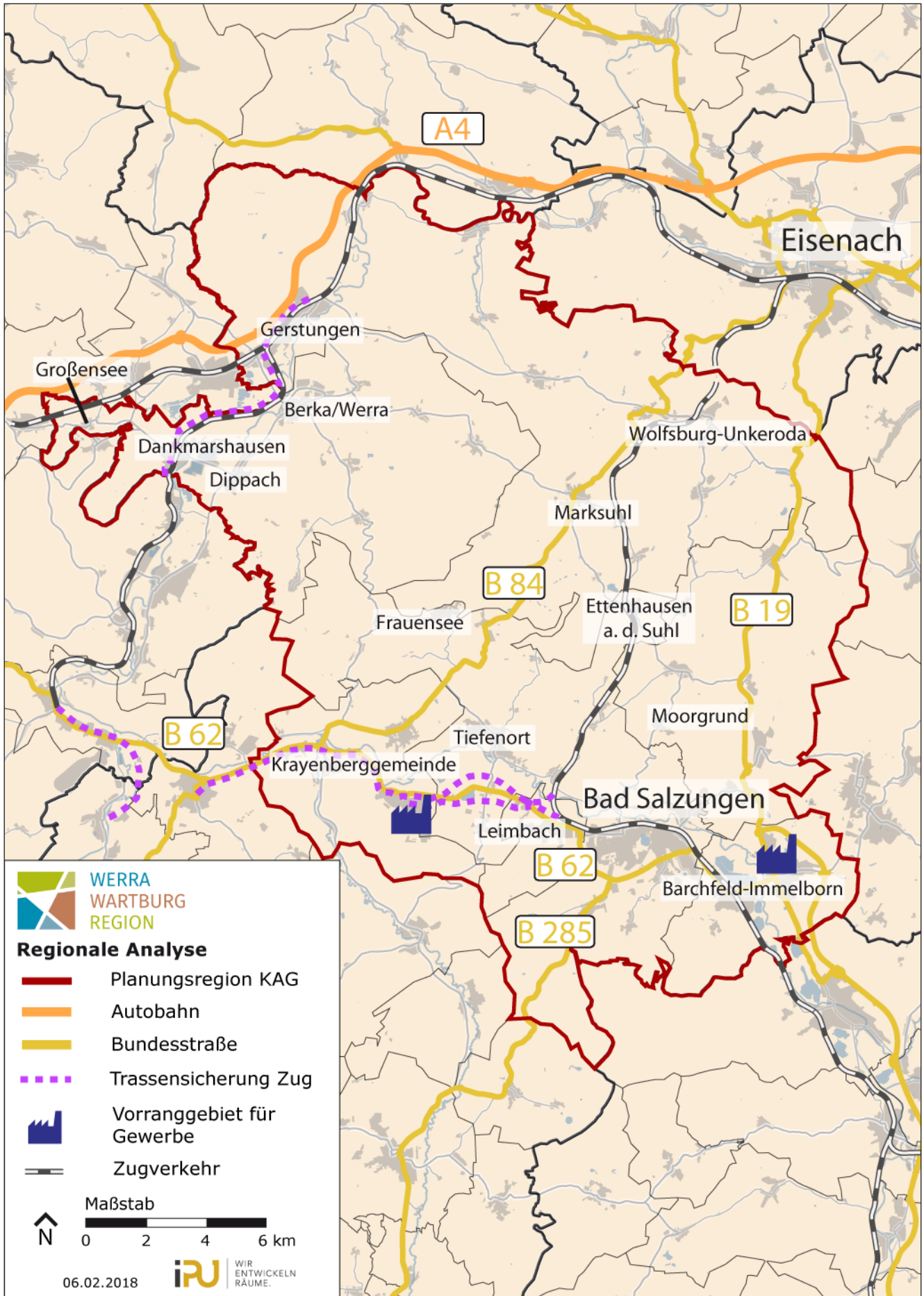


Abb. 1: Regionale Analyse, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

1.3 KOOPERATIONSRÄUME / BRANCHENSCHWERPUNKTE

Die größtenteils gute Erschließung der Werra-Wartburgregion, über die A4, verschiedene Bundesstraßen und Zugverbindungen, macht überregionale Kooperationen mit räumlich bedeutenden Gewerbestandorten wie Eisenach und Bad Hersfeld möglich. So können Synergieeffekte durch den Aufbau von Branchenschwerpunkten genutzt werden.

In der Wartburgregion liegen die wirtschaftlichen Schwerpunkte in der Automobil-, und Metallindustrie (Opel, BMW-Zweigniederlassung, Bosch-Fahrzeugtechnik in Eisenach), im Maschinen- und Werkzeugbau (Werkzeugbau Ruhla, Diehl Werkzeugbau Seebach) sowie derzeit zunehmend in der Elektronik- und Informationstechnologie (FMT Marksuhl, BGE Gerstungen oder Datafox Geisa). Nach wie vor bildet auch der Kalibergbau einen Schwerpunkt mit seinen Werken in Unterbreizbach, Herringen, Philipsthal und Merkers.

Kooperationen mit dem Gewerbestandort Eisenach haben sich insbesondere im Bereich der Automobilzulieferer entwickelt. Unternehmen für Metall- oder Kunststofftechnik sowie Dienstleister für Produktentwicklung haben sich in Gerstungen, Marksuhl und Werra-Suhl-Tal etabliert. Westlich der Werra-Wartburgregion etabliert sich Bad Hersfeld ebenfalls als Standort für Zulieferer der Automobilindustrie, aber auch als Schwerpunkt im Bereich Logistik. Da hier die Autobahnen A4, A5 und A7 eine schnelle und großräumliche Anbindung ermöglichen. Gilt Bad Hersfeld als „zentraleuropäisches Drehkreuz für Warenströme aus allen Richtungen“ und ist ein Knotenpunkt für den Export von Warengütern. Östlich der Werra-Wartburgregion, direkt an den Autobahnen A4 und A71, befindet sich das Gewerbegebiet „Erfurter Kreuz“. Hier sind vorwiegend Branchen der Automobilindustrie, Metallverarbeitung, Turbinenwartung und Solarindustrie ansässig. Die überregional bedeutenden Gewerbeschwerpunkte im unmittelbaren Umfeld der Werra-Wartburgregion ermöglichen Kooperationsbeziehungen und sollten im Rahmen der Vermarktung von Flächenpotenzialen berücksichtigt werden.

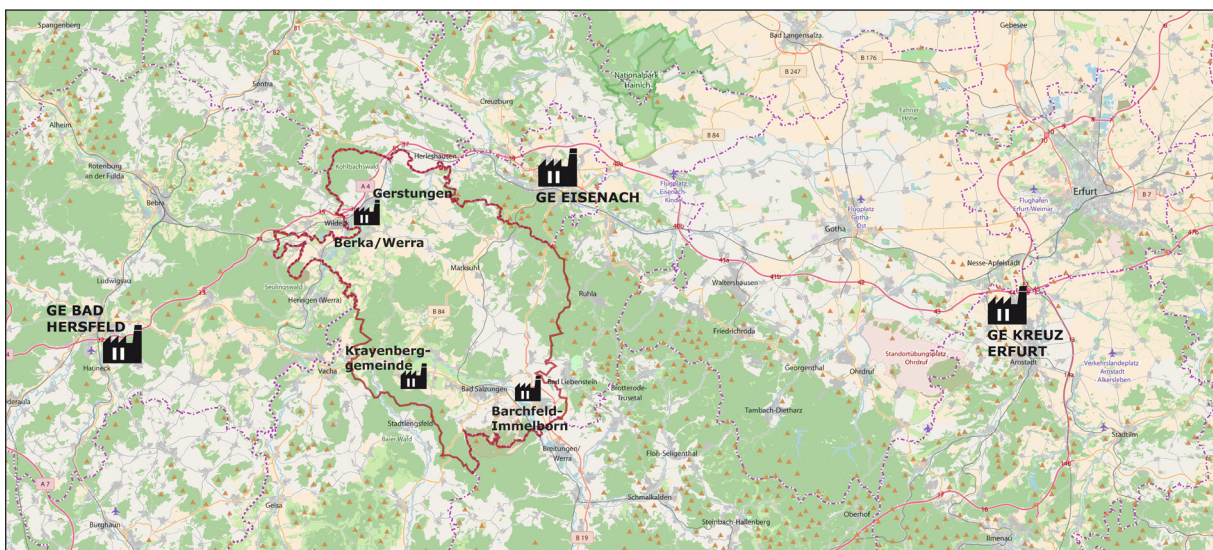


Abb. 2: Regionale Gewerbestandorte, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

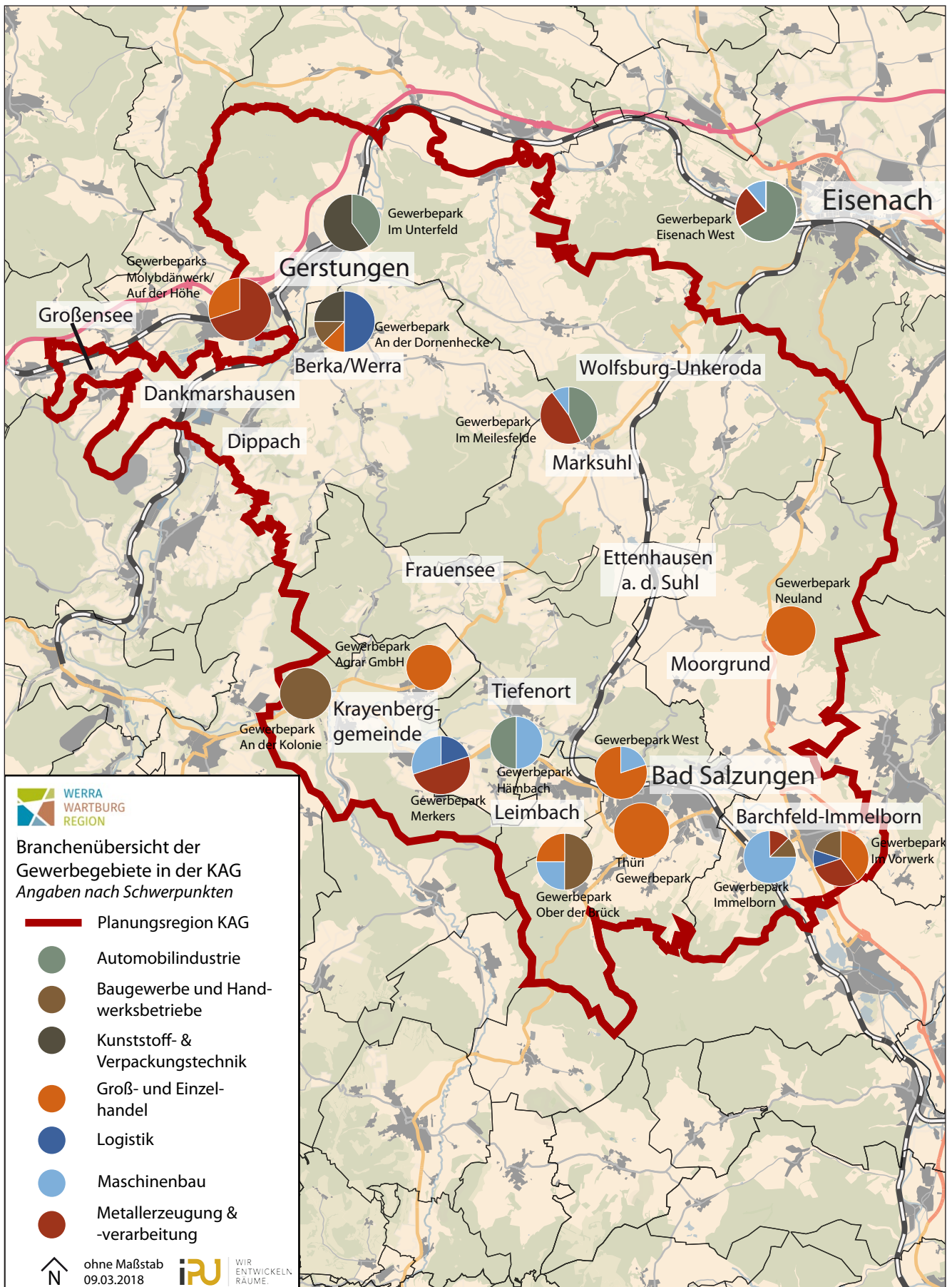


Abb. 3: Branchenmix in der KAG, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

2. BESTANDSANALYSE WERRA-WARTBURGREGION

2.1 AUSLASTUNG / FLÄCHENANGEBOT / ARBEITSKRÄFTE

Im Regionalplan (RP) Südwestthüringen sind die Gewerbegebiete in Barchfeld, Merkers und Berka/Werra mit besonderem Entwicklungspotential dargestellt. Kleinteilige Handwerks- und Gewerbebetriebe werden für diese Standorte nicht vorgesehen, sondern Unternehmen mit regionaler und überregionaler Standortsuche. Berka/Werra wird als regional bedeutsamer Standort mit ausbaufähigen Entwicklungsmöglichkeiten aufgeführt.

Die im Rahmen des Gewerbekonzepts durchgeführte Befragung der Gemeinden der KAG ermittelte 32 Gewerbegebiete mit 87,9 ha verfügbaren Flächen von einem Gewerbeflächenbestand von insgesamt 410 ha (s. Karte Flächenkapazitäten). Im Gebiet mit besonderem Entwicklungspotential Barchfeld sind 7,6 ha verfügbar, in Merkers 18,3 ha. Zur Zeit der Datenerhebung des Gewerbekonzeptes sind in Berka/Werra keine freien Gewerbeflächen vorhanden.

Der Arbeitsmarkt der Werra-Wartburgregion ist geprägt durch einen Überschuss an Arbeitnehmern, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten. Lediglich in den Gemeinden Barchfeld-Immelborn, Bad Salzungen und im Ortsteil Marksuhl ist ein positiver Pendlersaldo zu verzeichnen. Seit 2016 erreicht auch Berka-Werra mit seinem Gewerbegebiet einen positiven Saldo. Diese Standorte bilden die derzeitigen Arbeitsmarktschwerpunkte (s. Karte Arbeitsmarktschwerpunkte) der Region.

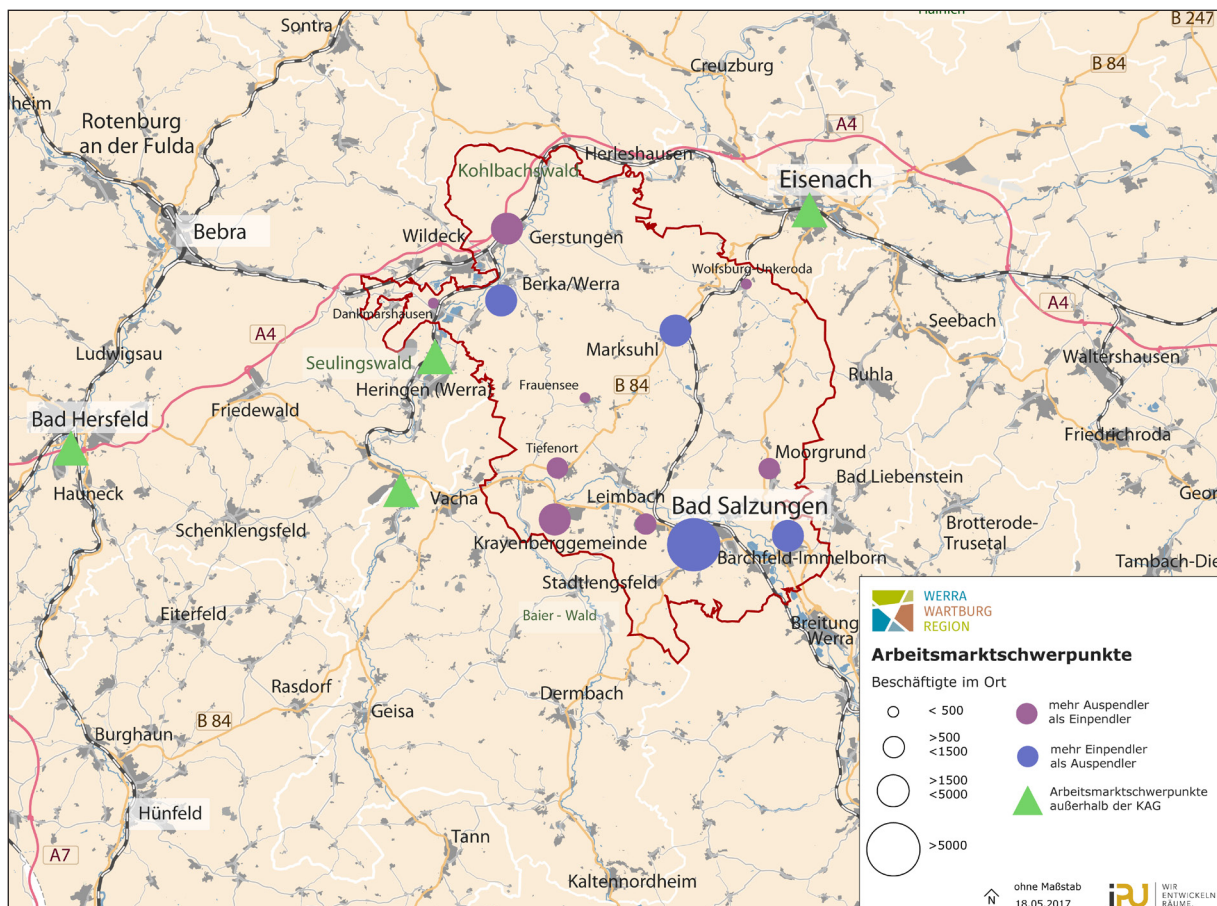


Abb. 4: Arbeitsmarktschwerpunkte, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

	2012	2013	2014	2015	2016
Barchfeld-Immelborn	401	408	359	374	407
Moorgrund	-830	-829	-860	-861	-800
Gerstungen	-713	-633	-599	-519	-546
Krayenberggemeinde	151	127	86	-137	-277
Bad Salzungen	1.193	1.224	1.352	1.365	1.443
Leimbach	-189	-181	-158	-185	-151
Tiefenort	-1.267	-1.268	-1.277	-1.224	-1.216
Frauensee	-348	-347	-342	-337	-339
Marksuhl	153	155	179	243	365
Ettenhausen a. d. Suhl	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wolfsburg-Unkeroda	-264	-256	-249	-239	-260
Berka/ Werra	-240	-197	-215	-2	71
Großensee	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Dankmarshausen	-346	-340	-324	-330	-341
Dippach	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Tab. 1: Pendlersalden der KAG-Gemeinden, Quelle: TLS

2.2 ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Entwicklungspotenziale der Gewerbeentwicklung konzentrieren sich auf sieben Gewerbe- bzw. Industriegebiete in der Konzeptregion. Sie liegen an den bedeutenden Verkehrsachsen der Region. Im Westen an der A4, im Süden an den Bundesstraßen B19, B62, B84 und B285 sowie an den Bahnverbindungen Eisenach - Frankfurt und Eisenach - Schweinfurt. Die verfügbaren Flächenpotenziale je Gewerbegebiet sind nachfolgend in Abbildung 5 dargestellt. Ein Großteil der Potenziale ist bereits erschlossen. Für die Vermarktung der Potenzialflächen aber auch für die nachhaltige Bewirtschaftung der belegten Flächen ist die Erschließungssituation, ihre Erneuerung und Anpassung an die Erfordernisse der Unternehmen eine Grundvoraussetzung. Vielfach entsprechen die bestehenden Infrastrukturen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und müssen erneuert werden. So gewinnt die Ausstattung mit Breitbandverbindungen (im Zuge der Digitalisierung) immer mehr an Bedeutung. Hier hat ein Wettbewerb um leistungsfähige Netze eingesetzt, der für die Standortwahl viele Unternehmen entscheidend ist. Der Aufschub notwendiger Erschließungsmaßnahmen vermindert die Entwicklungsaussichten der Gewerbestandorte erheblich.



Abb. 5: Flächenkapazitäten der Gewerbegebiete, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

3. ENTWICKLUNGSZIELE UND -SCHWERPUNKTE

1. Regional abgestimmte Entwicklung mit Konzentration d. flächenhaften Entwicklung auf Gewerbeschwerpunkte
2. Erhalt und infrastrukturelle Erneuerung der bestehenden Gewerbeschwerpunkte

3.1 STRATEGISCHER ANSATZ

Die Kooperation in der Gewerbeentwicklung soll die Vernetzung der Standorte fördern und durch gemeinsame Vermarktungsstrategien die überregionale Wahrnehmung der Standorte verbessern. Durch die Konzentration auf wenige Schwerpunkte der Entwicklung sollen Flächeninanspruchnahme und Nutzungskonflikte in den Siedlungsbereichen minimiert werden.

3.2 SCHWERPUNKTE

Die nachfolgende Tabelle legt die regionalen Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in der Werra-Wartburgregion fest. Die Festlegung der Schwerpunkte basiert auf der Abstimmung der Entwicklungsabsichten der am regionalen Rahmenkonzept beteiligten Gemeinden.

Gemeinde	Ortsteil	Gewerbegebiet	Ausweisung im FNP	Erschließungsstand	Nettofläche ges.	Geplante/ freie Nettofläche
Bad Salzungen	Bad Salzungen	ehem. Kalisalzwerk	GE	erschlossen	310.000 m ²	0
	Bad Salzungen	Langes Maß	GE	nicht erschlossen	20.000 m ²	20.000 m ²
	Langenfeld	Ober der Brück	GE	nicht erschlossen	298.000 m ²	170.000 m ²
Barchfeld-Immelborn	Barchfeld	Im Vorwerk	GE	Erneuerung erforderlich	417.000 m ²	76.400 m ²
	Barchfeld	Am Eisberg	GE	Erneuerung erforderlich	188.000 m ²	0
Berka/ Werra	Berka/ Werra	Auf der Dornenhecke / Am Eichelberg	GE, GI, MI	erschlossen / nicht erschlossen	519.000 m ²	0 / 139.000 m ²
Gerstungen	Gerstungen	Oberhalb der Bahn / Lehmkutte	GE	nicht erschlossen / erschlossen	242.000 m ²	187.000 m ²
	Untersuhl	Mlybdänwerk / Auf der Höhe / Am Kreuzweg	GE	erschlossen	243.000 m ²	0
	Marksuhl	Im Meilesfeld	GE	erschlossen	205.000 m ²	
Krayenberg-gemeinde	Merkers	Gewerbepark Merkers	GE, GI	erschlossen	680.000 m ²	183.000 m ²

Tab. 2: Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung, Quelle: eigene Erhebung

4. STANDORTBEZOGENE MASSNAHMENENTWICKLUNG

4.1 HANDLUNGSERFORDERNISSE

Die nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung darf nicht auf die Erschließung neuer Flächenpotenziale reduziert werden. Ebenso wichtig ist die Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbestandorte entsprechend den sich ändernden Anforderungen der Wirtschaftsstandorte (z.B. Digitalisierung, verkehrliche Erschließung). Handlungserfordernisse ergeben sich daher nicht nur aus der Erschließung neuer Flächen sondern auch durch Erneuerungs- oder Umbaubedarf in bestehenden Gewerbegebieten. Auch die Fluktuation von Unternehmen in bestehenden Gewerbegebieten stellt die Kommunen vor erhebliche Herausforderungen hinsichtlich der Nachnutzung von Gebäuden und Flächen.

4.2 INFRASTRUKTURMASSNAHMEN FÜR GEWERBESTANDORTE

Gemeinde	Nettofläche/ freie Flächen	Entwicklungsabsichten/ Maßnahmen
Bad Salzungen/ Ober der Brück	8 ha, 1. BA. 9 ha, 2. BA.	Erweiterung: ab März 2018 (Bruttofläche 111.967 m ² / Nettofläche 79.551 m ²) Infrastrukturmaßnahmen: Wasser (Trinkwasser)/Abwasser (Regenwasser/ Abwasser), Regenrückhaltebecken (Schutz Hochwasser), Gas, Elektro, Straßen, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Breitband, Ausgleichspflanzungen etc.
Bad Salzungen/ Langes Maß	2 ha in Planung, 1. BA 52,1 ha, 2.+3. BA	Grundhafte Erschließung 1. BA - 2019 - 20.000,00 m ² 2. + 3. BA 2021 Infrastrukturmaßnahmen: Wasser (Trinkwasser)/Abwasser (Regenwasser/ Abwasser), Regenrückhaltebecken (Schutz Hochwasser), Gas, Elektro, Straßen, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Breitband, Ausgleichspflanzungen, etc.
Barchfeld-Immelnborn/ Im Vorwerk	41,7 ha / 7,64 ha	Erneuerung der Zufahrtstraßen, Verbesserung Breitbandversorgung
Barchfeld-Immelnborn/ Am Eisberg	18,8 ha / 0	Erneuerung der Zufahrtstraßen, Erschließung 2. Ausfahrt, Verbesserung Breitbandversorgung
Barchfeld-Immelnborn/ Gewerbepark am Bahnhof	17,5 ha / 0	Verbesserung Breitbandversorgung
Gerstungen/ Oberhalb der Bahn	18,7 ha / 18,7 ha	Herstellung der Erschließung
Gerstungen/ Lehmkutte	5,5 ha / 0	Neuanbindung Altstandort über GE Oberhalb der Bahn notwendig
Berka-Werra/ Am Eichelberg	13,9 ha in Planung	Herstellung der Erschließung inkl. sämtlicher Infrastrukturmaßnahmen (Wasser, Abwasser, Gehwege, Beleuchtung, etc.)
Krayenberggemeinde, Dorndorf - Hardt	120.000/ 100.000	Neuregelung und Herstellung der verkehrlichen Erschließung

Tab. 3: Infrastrukturmaßnahmen für Gewerbestandorte, Quelle: eigene Erhebung

4.3 WEITERE MASSNAHME

ENTWICKLUNG EINER REGIONALEN VERMARKTUNGSSTRATEGIE

Um Gewerbegebiete und Gewerbeflächen erfolgreich vermarkten zu können, muss die Region ihre attraktiven Standortfaktoren bündeln und für die notwendige Bekanntheit bei den Unternehmen sorgen. Die große Herausforderung besteht in der Herstellung einer weiträumigen, überregionalen Sichtbarkeit. Ziel muss es sein, über die regionalen Vermarktungsplattformen hinaus die Angebote auf bundesweiten Ansiedlungsplattformen platzieren, um bei den ansiedlungsinteressierten Unternehmen in ganz Deutschland sichtbar zu werden. Imagestarke Unternehmen sollen für eine langfristige Ansiedlung gewonnen und bereits ansässige Unternehmen davon überzeugt werden, am Standort zu bleiben. Die Erreichung dieser Ziele ist nur auf regionaler Ebene durch die Bündelung der Angebote der Kommunen sowie die Bündelung ihrer Ressourcen hinsichtlich der Erstellung einer Vermarktungsstrategie und ihrer Umsetzung möglich. Sie sollte u.a. folgende Aspekte beinhalten:

- eine branchenbezogene Anforderungsanalyse und Maßnahmenplan,
- Vorgehen zur Platzierung der Angebote auf bundesweiten Plattformen,
- Maßnahmenplan für den Aufbau Unternehmensnetzwerk