



GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT
für die
REGION NORDTHÜRINGEN
(KYF-UH-NDH)



2022 Unstrut-Hainich-Kreis
FORTSCHREIBUNG

Änderung des FNP im Bereich des B-Plans Nr. 29 b
Anlage zur Begründung der Änderung

Beauftragt durch:

Regionalmanagement Nordthüringen

Landratsamt Kyffhäuserkreis
Geschäftsstelle RM NT
Markt 8
99706 Sondershausen



Erstellt durch:

Wirtschaftsfördergesellschaft Ostthüringen mbH
Rudolf-Diener-Straße 19
07545 Gera



April 2022

Anmerkung

Bei dem vorliegenden Exemplar handelt es sich um eine allein auf den **Unstrut-Hainich-Kreis** bezogene **Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes** für die Region Nordthüringen.

Anfragen für eine vollständige Version des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Region Nordthüringen für die Landkreise Kyffhäuserkreis, Unstrut-Hainich-Kreis und Nordhausen können an die Wirtschaftsfördergesellschaft Ostthüringen mbH gestellt werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Mühlhausen im Unstrut-Hainich-Kreis	2
2	Notwendigkeit der Erweiterung der Gewerbeflächen der Stadt Mühlhausen im Unstrut-Hainich-Kreis	4
3	Übersicht der Handlungsoptionen in der Stadt Mühlhausen zur Gewerbeflächenentwicklung	5
4	Beurteilung der Verfügbarkeit an vermarktbareren Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Mühlhausen	6
4.1	Vermarktbarere Freiflächen in bestehenden Gewerbegebieten	6
4.1.1	GE „Süd/Ost Triftweg“ (1. und 2. BA)	7
4.1.2	GE „Süd/Ost Triftweg“ (3.BA)	8
4.1.3	GE Gewerbegebiet Wendeweher/ Industriestraße	9
4.1.4	Entwicklung und Vermarktung des Gewerbebestandes Lindenhof ...	11
4.2	Mühlhausen - Handlungsoption GI Schadeberg	12
4.3	Schlussfolgerungen für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Mühlhausen	13

Inhaltsverzeichnis

5	Zukünftige Handlungsoptionen für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten in der Stadt Mühlhausen	14
5.1	Bewertung der Entwicklung der Handlungsoptionen U01, U02 und U03 GE „Am Görmarschen Kreuz“	14
5.1.1	Ausgangslage entsprechend dem GEK Nordthüringen, Teil Unstrut-Hainich-Kreis.....	14
5.1.2	Handlungsempfehlung für die Entwicklung des Vorranggebietes Industrie- u. Gewerbeansiedlung „RIG2-Mühlhausen“	18
5.2	Neue Handlungsoption U33 : 2. Erweiterung des Gewerbe-standortes „Auf dem Schadeberg“ (GI –Fläche).....	18
6	Fazit zur Fortschreibung des GEK Nordthüringen, Teil Unstrut-Hainich-Kreis (Stadt Mühlhausen)	24
	Anhang	25
	Verzeichnisse	26

1 Ausgangslage zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Mühlhausen im Unstrut-Hainich-Kreis

Betrachtung zum bestehenden Gewerbeflächenentwicklungskonzept Nordthüringen

Die Stadt Mühlhausen ist als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums und zugleich Kreisstadt ein wirtschaftliches Zentrum im Unstrut-Hainich-Kreis. Die Stadt wird in Nord-Süd-Richtung von der Bundesstraße B 247 sowie in West-Ost-Richtung von der B 249 gequert, wodurch ein hohes Verkehrsaufkommen im Zentrum der Stadt resultiert. Die nächstgelegenen Autobahnanbindungen ergeben sich 29,7 km nördlich bei Leinefelde-Worbis auf die A 38 und etwa 40 km südlich bei Eisenach-West bzw. Eisenach-Ost auf die A 4.

Die Stadt Mühlhausen hat in den letzten Jahren ebenfalls einen deutlich negativen Saldo in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aufgezeigt, konnte dies jedoch aufgrund von Zuzügen sowie Eingemeindungen in den Jahren 2015 und 2019 kompensieren. Demnach zeigt Mühlhausen im Vergleich zum Mittel der drei Landkreise den mit Abstand niedrigsten Bevölkerungsrückgang im Zeitraum von 2000 bis 2019. Zukünftig muss die Stadt gemäß Prognosen für die weitere Entwicklung bis zum Jahr 2035 dennoch mit einem erheblichen Bevölkerungsschwund rechnen (-12,9%).

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisse (Arbeitsort) je Einwohner beträgt für Mühlhausen 0,52, knapp unter dem Wert der Stadt Nordhausen. Damit liegt Mühlhausen im oberen Bereich vergleichbarer Zentraler Orte im Freistaat Thüringen. Für den Unstrut-Hainich-Kreis ist der Standort Mühlhausen ein bedeutender Arbeitsstandort, was durch starke Einpendlerzahlen belegbar ist: 2018 wurden rund doppelt so viele Einpendler wie Auspendler gezählt, was nach der Stadt Nordhausen das zweitstärkste Verhältnis im Schnitt aller drei betrachteten Landkreise ist.

Im Süden der Stadt befindet sich mit dem **Gewerbegebiet „Triftweg Süd/Ost“ 1.-3. BA** ein großflächiger Gewerbebestandort für insbesondere kleinteiliges Gewerbe.

Der **Gewerbebestandort „Schadeberg“** ist am südöstlichen Stadtrand von Mühlhausen indirekt an der Bundesstraße B 247 gelegen. Das rund 25 ha große Gebiet „Schadeberg“ ist bauplanungsrechtlich über einen B-Plan gesichert und als Industriegebiet ausgewiesen. Derzeit ist das Gebiet voll ausgelastet mit ansässigen Unternehmen.

Darüber hinaus besteht am nördlichen Stadtrand mit der **„Wendewehr / Industriestraße“** ein weiteres großflächiges Gewerbegebiet, das direkt an die Bundesstraßen B 247 und B 249 angrenzt. Beide Standorte sind sehr gut ausgelastet.

Weitere Gewerbebestände befinden sich am östlichen Stadtrand von Mühlhausen. Darunter das benachbarte **Gewerbegebiet „Sondershäuser Landstraße“**. Es stellt einen wichtigen Bildungsstandort im Unstrut-Hainich-Kreis dar, hier befinden sich u.a. mehrere berufsbildende Schulen.

Darüber hinaus besteht der **Altstandort „Lindenhof“ der ehemaligen Görmar-Kaserne**, der über rund 20 ha Freifläche verfügt. Im Rahmen einer Konversionsmaßnahme entwickelt die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) die frühere Bundeswehrkaserne in eine „industriell-

gewerblich nutzbare Immobilie und Grundstücke“ auf der Basis eines Erschließungsvertrages. Die Vermarktung erfolgt ebenfalls über die LEG. Ein entsprechender GRW-Antrag auf 90 %ige Förderung wurde im März 2019 gestellt. Der Zuwendungsbescheid ist im November 2021 erteilt wurden. Die Maßnahme wird gegenwärtig umgesetzt.

Östlich von Mühlhausen befindet sich das Vorranggebiet regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlung „RIG-2 Mühlhausen“. Neben der besonderen Bedeutung für die Regionalentwicklung sollen die Vorranggebiete eine industrielle und gewerbliche Nutzung auf einer zusammenhängenden und ebenen Fläche, die für Flächenbedarfe einzelner Unternehmen von mindestens 20 ha geeignet ist, ermöglichen. Dies ist im Vorranggebiet „RIG-2 Mühlhausen“ gegeben (siehe Z 2-4 /ROP 2018). Der Standort steht zudem in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem höherrangigen Zentralen Ort Mühlhausen und liegt in dem Entwicklungskorridor der B 247 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (4.2.1 / LEP 2014). Das Vorranggebiet regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlung „RIG-2 Mühlhausen“ wird infolge seiner Größe in vier Bauabschnitte aufgeteilt und wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept Nordthüringen Industriegebiet „Am Görmarschen Kreuz“ genannt. Das **Industriegebiet „Am Görmarschen Kreuz 1. BA“** grenzt unmittelbar an den Gewerbe- und Schulungsstandort „Sondershäuser Landstraße“. Das Areal umfasst eine Fläche von 6,2 ha und ist vollständig erschlossen. Es ist mit derzeit vier Betrieben ausgelastet. Eine weitere Ansiedlung von Unternehmen ist nicht möglich. Verkehrstechnisch ist das Industriegebiet „Am Görmarschen Kreuz 1. BA“ über die direkte Lage an der Bundesstraße B 249 hervorragend angebunden. Die Bauabschnitte 2, 3 und 4 sind als Handlungsoptionen im Gewerbeflächenentwicklungskonzept Nordthüringen aufgeführt.

Außerhalb des Stadtgebietes Mühlhausen finden sich weitere Gewerbebestandorte in den Ortsteilen **Höngeda, Bollstedt und Felchta**. Diese Standorte sind durch einen einzelnen Gewerbebetrieb gekennzeichnet und verfügen über keine weiteren vermarktbareren Flächen.

Stadt Gemeinde VG	Zent rale Orte	Ortsteil Stadtteil	Gewerbe- und Industriegebiet	Nr	Bewertung		
					Über- regional	Regio- nal	Lokal
Stadt Mühl- hausen	MZ TO	Mühlhausen	„Süd/Ost Triftweg“ 1. und 2. BA	01		x	
		Mühlhausen	„Süd/Ost Triftweg“ 3. BA	02		x	
		Mühlhausen	„Schadeberg“	03		x	
		Mühlhausen	„Wendewehr/Industriestraße“	04		x	
		Mühlhausen	„Lindenhof“	05		x	
		Mühlhausen	„Sondershäuser Landstraße“	06		x	
		Mühlhausen	„Am Görmarschen Kreuz“ 1. BA	07	x		
		OT Höngeda	„Gewerbefläche Creaton“	08			x
		OT Höngeda	„Gewerbegebiet an der B 247/ Thomas Müntzer-Weg“	09			x
		OT Bollstedt	„Gewerbefläche Wienshager“	10			x
		OT Felchta	„Gewerbefläche Siedlung Felchta“	11			x

Tab. 1: Gesamtübersicht der Gewerbeflächen in der Stadt Mühlhausen (Unstrut-Hainich), Quelle: eigene Darstellung

Die **Raumplanerische Einordnung der Gewerbestandorte** der Stadt Mühlhausen erfolgte gemäß dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept Nordthüringen nach den Einordnungen der Gewerbe- und Industrieflächen im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen. Gewerbestandorte wurden dort in überregional, regional bzw. lokal bedeutsam unterteilt nach Schwellenwerten (**überregional** – Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen, **regional** - mindestens 100 Beschäftigte, **lokal** - kleiner als 100 Beschäftigte).

2 Notwendigkeit der Erweiterung der Gewerbeflächen in der Stadt Mühlhausen im Unstrut-Hainich-Kreis

Die Kreisstadt Mühlhausen als Mittelzentrum mit teilweisen oberzentralen Funktionen nimmt im Unstrut-Hainich-Kreis eine besondere Rolle als wirtschaftliches Zentrum ein. Sie besitzt daher eine große Bedeutung als Arbeitsstandort für die Bevölkerung des ansonsten ländlich geprägten Unstrut-Hainich-Kreis. Eine Bedeutung als Wirtschaftsstandort hat das Mittelzentrum Bad Langensalza. Im Unstrut-Hainich-Kreis haben traditionelle Wirtschaftszweige wie die Holz- und Möbelproduktion, die Elektronik, die Produktion von Dachziegeln sowie die Kammgarnherstellung und die Textilindustrie jahrelang die Entwicklung geprägt. Zunehmend entwickelte sich in den letzten Jahren die Automobilzulieferindustrie zum stärksten Wirtschaftszweig im Landkreis.

Eine Auslastung der Gewerbegebiete ist hauptsächlich in den zentralen Orten zu verzeichnen, so dass freie vermarktbare Flächen für produzierende Unternehmen mit entsprechenden Größen und bauplanungsrechtlich optimalen Rahmenbedingungen dort schwer zu finden sind. Demgegenüber ist in den Gebieten des nichtzentralen ländlichen Raumes oft eine unzureichende Auslastung der Gewerbegebiete zu verzeichnen bzw. sind Erweiterungsflächen für Neuansiedlungen oft in ihren Flächenzuschnitten, der verkehrlichen Anbindung und der zulässigen Emissionswerte nicht geeignet. Kleinere Gewerbegebiete in den ländlichen Gebieten sind oft gut mit mittelständigen kleinen Unternehmen belegt, dagegen weisen größere neue Gewerbegebiete großflächige Photovoltaikanlagen auf. Dies wird von den zuständigen kommunalen Vertretern meist mit fehlenden bauplanerischen Vorgaben, privaten Flächen in den Gewerbegebieten und Ungeduld in der Vermarktung sowie dringender Haushaltseinnahmen begründet.

Altstandorte sind oft von den Folgewirkungen brachliegender Flächen, maroder Altimmobilien oder teilweise ungeordneter Eigentumsverhältnisse geprägt. Hinzu kommt oft eine nahe Lage an Wohngebieten, so dass eine Entwicklung für produzierende Wirtschaftszweige mit komplexen Arbeitszeiten und intensiven verkehrlichen Transportbedarf ausscheidet.

Im Wirtschaftsstandort Mühlhausen sind dagegen die Gewerbegebiete gut ausgelastet. Kleinteilige Gewerbegebietsflächen sind für eine Vermarktung zwar noch vorhanden, sie eignen sich aber nicht für die Neuansiedlung von produzierenden Unternehmen mit perspektivischen Entwicklungspotenzial. Der Bedarf liegt in Entwicklungsflächen für großflächige Industrieansiedlungen, weshalb die Stadt

Mühlhausen perspektivisch ihren Schwerpunkt in der Entwicklung dieser Gebiete sieht. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept Region Nordthüringen wurden deshalb für die Stadt Mühlhausen Handlungsoptionen zur Entwicklung ausgewählter, geeigneter Standorte benannt, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden können.

Die Stadt Mühlhausen wird damit in die Lage versetzt mit einer bedarfsorientierten Gewerbeflächenentwicklung und –vorhaltung optimale Bedingungen für Gewerbebetriebe anzubieten. Dies ist erforderlich, um dem bisherigen steten Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken, indem attraktive Arbeitsplätze im Mittelzentrum mit teilweise oberzentralen Charakter neu geschaffen werden. Eine leistungsfähige gewerbliche Infrastruktur ist erforderlich um die weichen Standortfaktoren wie Wohnen, Bildung, Sozial- und Gesundheitsstruktur, Sport- Kultur- und Freizeitinfrastruktur finanzieren und somit erhalten zu können.

Die finanzielle Leistungskraft der Stadt Mühlhausen ist abhängig von den Einnahmen aus Gewerbesteuer, Grundsteuer, Gemeindeanteil der Einkommens- und Umsatzsteuer. Diese Einnahmequellen erfordern ein leistungsfähiges wirtschaftliches Fundament mit nachhaltigen infrastrukturellen Entwicklungspotenzialen.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept Nordthüringen wird besonders in den zentralen Orten wie der Stadt Mühlhausen die Notwendigkeit unterstrichen, im Unstrut-Hainich-Kreis und der Region Nordthüringen, eine bedarfsorientierte maßvolle Gewerbegebietsflächenentwicklung und kreative Lösungsansätze zur Fachkräftegewinnung für die Region zu initiieren. Zusammen mit dem Erhalt der weichen Standortfaktoren muss die Region attraktiv für einem verstärkten Zuzug junger Menschen gemacht werden. Nur so können auch die ortsansässigen jungen Menschen für einen Verbleib in ihrer Heimat animiert werden.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept Nordthüringen wurden deshalb für die Stadt Mühlhausen vier Handlungsoptionen vorgeschlagen. Für diese Handlungsoptionen wurden explizit die erforderlichen Handlungsschritte aufgezeigt und Fördermöglichkeiten benannt. Die erfolgreiche Umsetzung benötigt im Einzelfall eine konkrete konzeptuntersetzte Fördervoranfrage.

3 Übersicht der Handlungsoptionen in der Stadt Mühlhausen zur Gewerbeflächenentwicklung

Auszug aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept Nordthüringen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick der Handlungsoptionen zur Entwicklung ausgewählter, geeigneter Standorte in der Stadt Mühlhausen und damit über die gesetzten Schwerpunkte in der Gewerbeflächenentwicklung im vorhandenen Gewerbeflächenentwicklungskonzept Nordthüringen. Die Handlungsoptionen wurden im GEK hinsichtlich der erforderlichen Umsetzungsschritte zur Entwicklung und der fördermitteltechnischen Beurteilung ausführlich dargestellt.

Kommune	Standort	Nr	Handlungsoption
Mühlhausen	GE „Am Görmarschen Kreuz“ 2. BA (B249)	U 01	Entwicklung neuer Gewerbeflächen (innere verkehrs- und medientechnische Erschließung)
Mühlhausen	GE „Am Görmarschen Kreuz“ 3. BA (Lützowstraße)	U 02	Entwicklung neuer Industrieflächen (innere verkehrs- und medientechnische Erschließung)
Mühlhausen	GE „Am Görmarschen Kreuz“ 4.BA ff (Vorhaltefläche RIG 2 des ROP)	U 03	Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen (innere verkehrs- und medientechnische Erschließung) für großflächiges produzierendes Gewerbe
Mühlhausen	GE „Schadeberg“ (Auf dem Schadeberg)	U 04	Entwicklung neuer Gewerbeflächen (Erschließungsmaßnahmen und teilweise Bodennivellierung); ca. 3 ha

Tab. 2: Handlungsoptionen zur Entwicklung ausgewählter Standorte in der Stadt Mühlhausen (Unstrut-Hainich), Quelle: eigene Darstellung

Die Entwicklung der Gewerbeflächen des Vorranggebietes „RIG-2 Mühlhausen“ wurde im Gewerbeflächenentwicklungskonzept Nordthüringen über drei Bauabschnitte empfohlen, die über die Handlungsoptionen U01, U02 und U03 definiert sind.

Darüber hinaus ergab sich eine weitere Handlungsoption in dem Industriegebiet „Schadeberg“ am südöstlichen Stadtrand (U04). Handlungsfeld waren hier notwendige Erschließungsmaßnahmen und teilweise Bodennivellierung neuer Gewerbeflächen.

4 Beurteilung der Verfügbarkeit an vermarktbareren Flächen

4.1 Vermarktbarere Freiflächen in bestehenden Gewerbegebieten der Stadt Mühlhausen

Kommune	Standort	Vermarktbarere Parzellen	Eigentum	GE/GI
Stadt Mühlhausen	„Süd/Ost Triftweg“ (1. und 2. BA)	P1 1,4 ha	kommunal	GE/GE-E
		P2 0,4 ha	kommunal	GE
		P3 0,9 ha	kommunal	GI
		P4 1,3 ha	kommunal	GI
	„Süd/Ost Triftweg“ (3. BA)	P5 1,0 ha	LEG	GE/GE-E
		P6 0,5 ha	LEG	GE
		P7 0,5 ha	LEG	GE/GE-E
		P8 0,4 ha	LEG	GE
		P9 1,4 ha	LEG	GE
		P10 1,9 ha	LEG	GE
	„Wendeweher/ Industriestraße“	P1 0,7 ha	kommunal	GE
		P2 0,4 ha	kommunal	GE
	„Lindenhof“ (laufende Erschließungsmaßnahme)	P1 19,8 ha	LEG	GI

Tab. 3: Übersicht verfügbare, vermarktungsfähige Gewerbeflächen in der Stadt Mühlhausen (Unstrut-Hainich), Quelle: eigene Darstellung

4.1.1 Mühlhausen - GE „Süd/Ost Triftweg“ (1. und 2. BA)

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Region Nordthüringen, im Teil Unstrut-Hainich-Kreis, wurden die Rahmendaten für den Gewerbestandort „Süd/Ost Triftweg 1. und 2. BA in einer Standort-tabelle dargestellt.

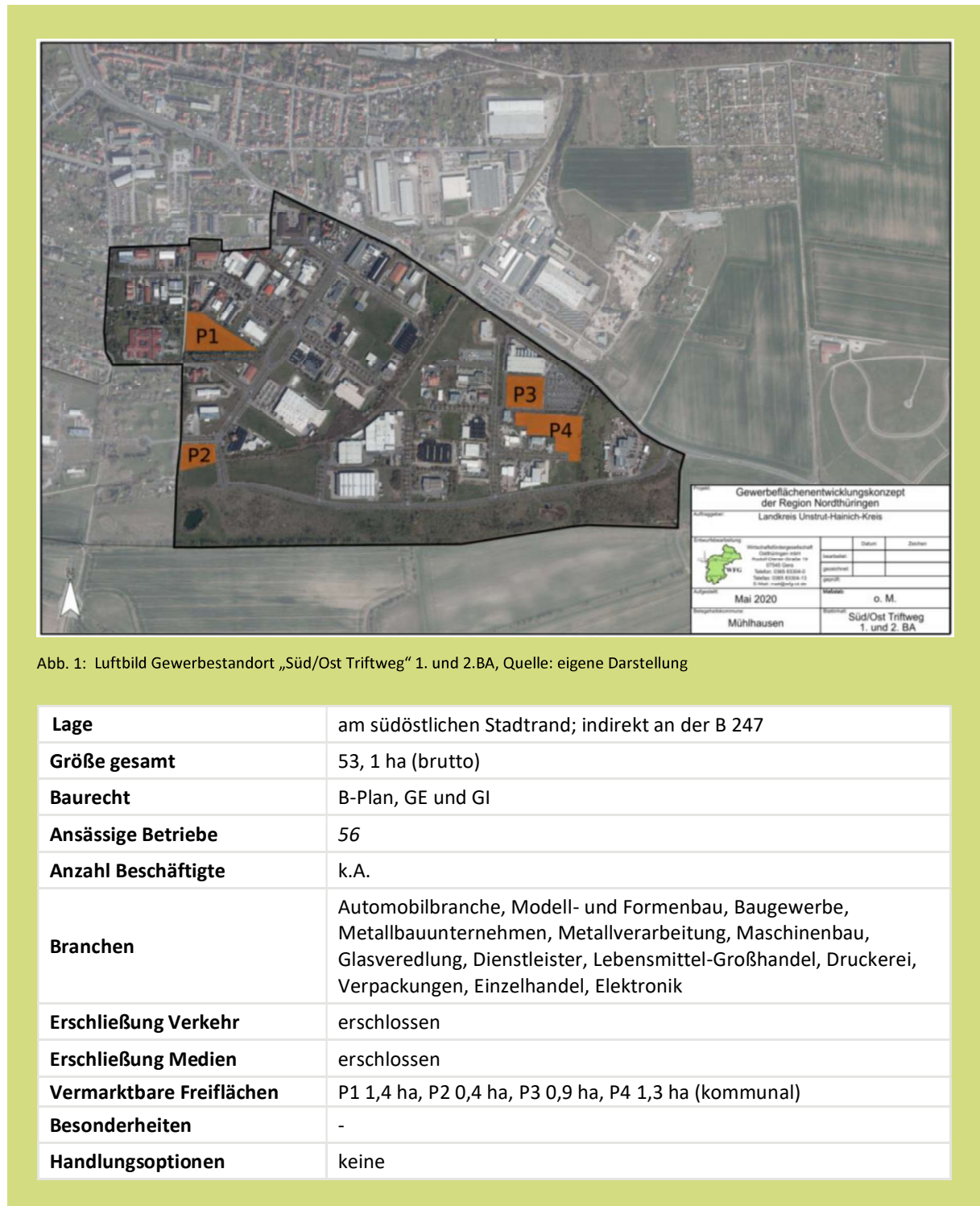


Abb. 1: Luftbild Gewerbestandort „Süd/Ost Triftweg“ 1. und 2.BA, Quelle: eigene Darstellung

Lage	am südöstlichen Stadtrand; indirekt an der B 247
Größe gesamt	53, 1 ha (brutto)
Baurecht	B-Plan, GE und GI
Ansässige Betriebe	56
Anzahl Beschäftigte	k.A.
Branchen	Automobilbranche, Modell- und Formenbau, Baugewerbe, Metallbauunternehmen, Metallverarbeitung, Maschinenbau, Glasveredlung, Dienstleister, Lebensmittel-Großhandel, Druckerei, Verpackungen, Einzelhandel, Elektronik
Erschließung Verkehr	erschlossen
Erschließung Medien	erschlossen
Vermarktbare Freiflächen	P1 1,4 ha, P2 0,4 ha, P3 0,9 ha, P4 1,3 ha (kommunal)
Besonderheiten	-
Handlungsoptionen	keine

Die vermarktbaren Flächen im Gewerbegebiet Mühlhausen – GE „Süd/Ost Triftweg 1. und 2. BA sind nach aktuellem Informationsstand der Stadt Mühlhausen für Unternehmensansiedlungen nicht mehr verfügbar.

Fläche	Eigentum	GE / GI	Verfügbarkeit
P1 1,4 ha	ehemals kommunal	GE/GE-E	vermarktet
P2 0,4 ha	ehemals kommunal	GE	vermarktet
P3 0,9 ha	kommunal	GI	reserviert / nicht verfügbar bis 1. Quartal 2023
P4 1,3 ha	kommunal	GI	reserviert / nicht verfügbar bis 1. Quartal 2023

Tab. 4: Aktueller Stand der vermarktungsfähigen Gewerbeflächen GE „Süd/Ost Triftweg“ 1. und 2.BA (April 2022), Quelle: Stadt Mühlhausen

4.1.2 Mühlhausen - GE „Süd/Ost Triftweg“ (3.BA)

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Region Nordthüringen, im Teil Unstrut-Hainich-Kreis, wurden die Rahmendaten für den Gewerbebestandort „Süd/Ost Triftweg 3. BA“ in einer Standorttabelle dargestellt.

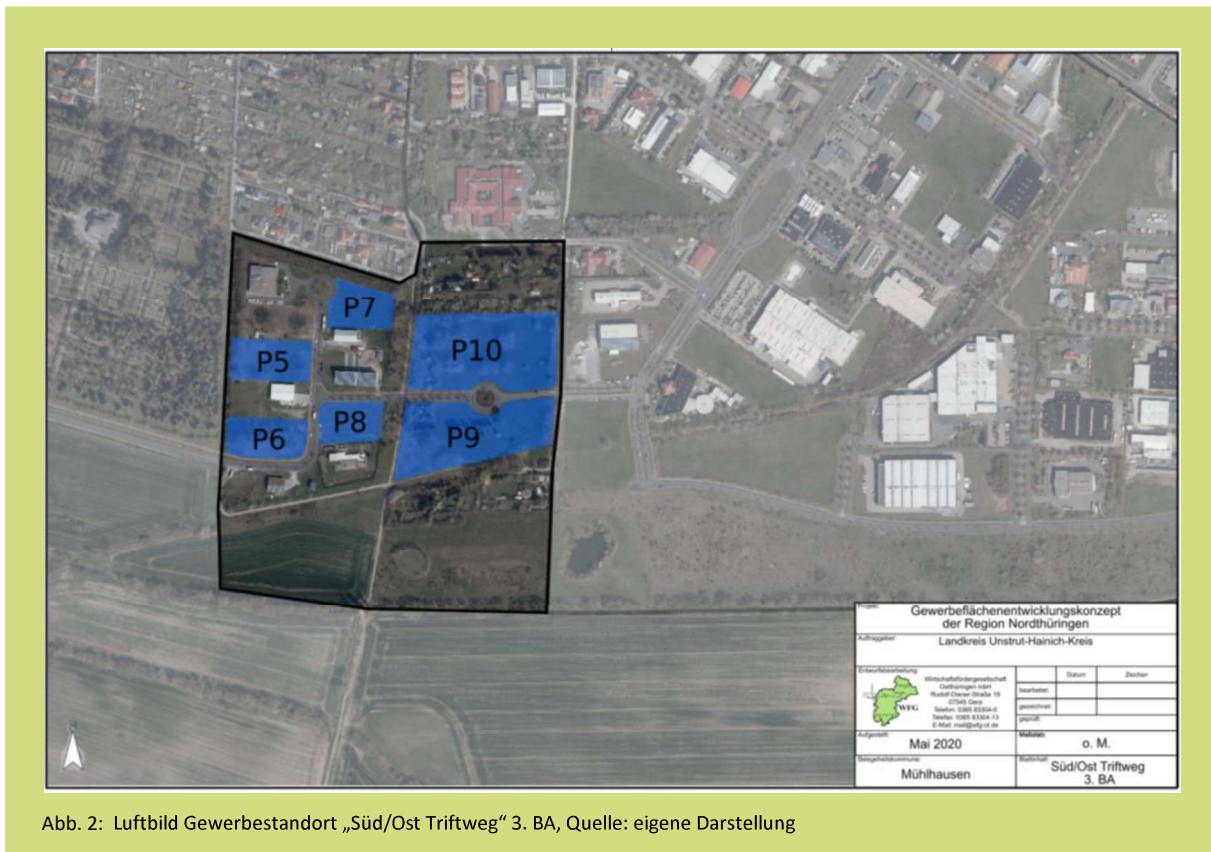


Abb. 2: Luftbild Gewerbebestandort „Süd/Ost Triftweg“ 3. BA, Quelle: eigene Darstellung

Lage	am südöstlichen Stadtrand; indirekte Verbindung zwischen B 247 und Landstraße Richtung Eisenach
Größe gesamt	8,3 ha (brutto) / 5,5 ha (netto)
Baurecht	B-Plan, GE
Ansässige Betriebe	3
Anzahl Beschäftigte	k.A:
Branchen	Arztpraxis, Hundepension
Erschließung Verkehr	erschlossen
Erschließung Medien	erschlossen
Vermarktbare Freiflächen	P5 1,0 ha, P6 0,5 ha, P7 0,5 ha, P8 0,4 ha, P9 1,4 ha, P10 1,9 ha (LEG)
Besonderheiten	großflächige gewerbliche Ansiedlung möglich, mit Ausnahme Einzelhandel; flexible, bedarfsgerechte Flächenzuschnitte möglich
Handlungsoptionen	keine

Die vermarktbaren Flächen im Gewerbegebiet Mühlhausen – GE „Süd/Ost Triftweg 3.BA“ sind nach aktuellem Informationsstand der Stadt Mühlhausen für Unternehmensansiedlungen in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Fläche	Eigentum	GE / GI	Verfügbarkeit
P5 1,0 ha	LEG	GE/GE-E	verfügbar
P6 0,5 ha	LEG	GE	verfügbar
P7 0,5 ha	LEG	GE/GE-E	vermarktet
P8 0,4 ha	LEG	GE	vermarktet
P9 1,4 ha	LEG	GE	teilweise vermarktet
P10 1,9 ha	LEG	GE	verfügbar

Tab. 5: Aktueller Stand der vermarktungsfähigen Gewerbeflächen GE „Süd/Ost Triftweg“ 3. BA (April 2022), Quelle: Stadt Mühlhausen

Es stehen somit nur noch einzelne Flächen zur Verfügung, die einerseits sehr kleinteilig sind und teilweise mit Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen versehen sind. Diese Flächen sind deshalb für produzierendes Gewerbe nur eingeschränkt bzw. schwer vermarktbar.

4.1.3 Mühlhausen - GE Gewerbegebiet Wendewehr/ Industriestraße

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Region Nordthüringen, im Teil Unstrut-Hainich-Kreis, wurden die Rahmendaten für das Gewerbegebiet „Wendewehr/Industriestraße“ in einer Standort-tabelle dargestellt.

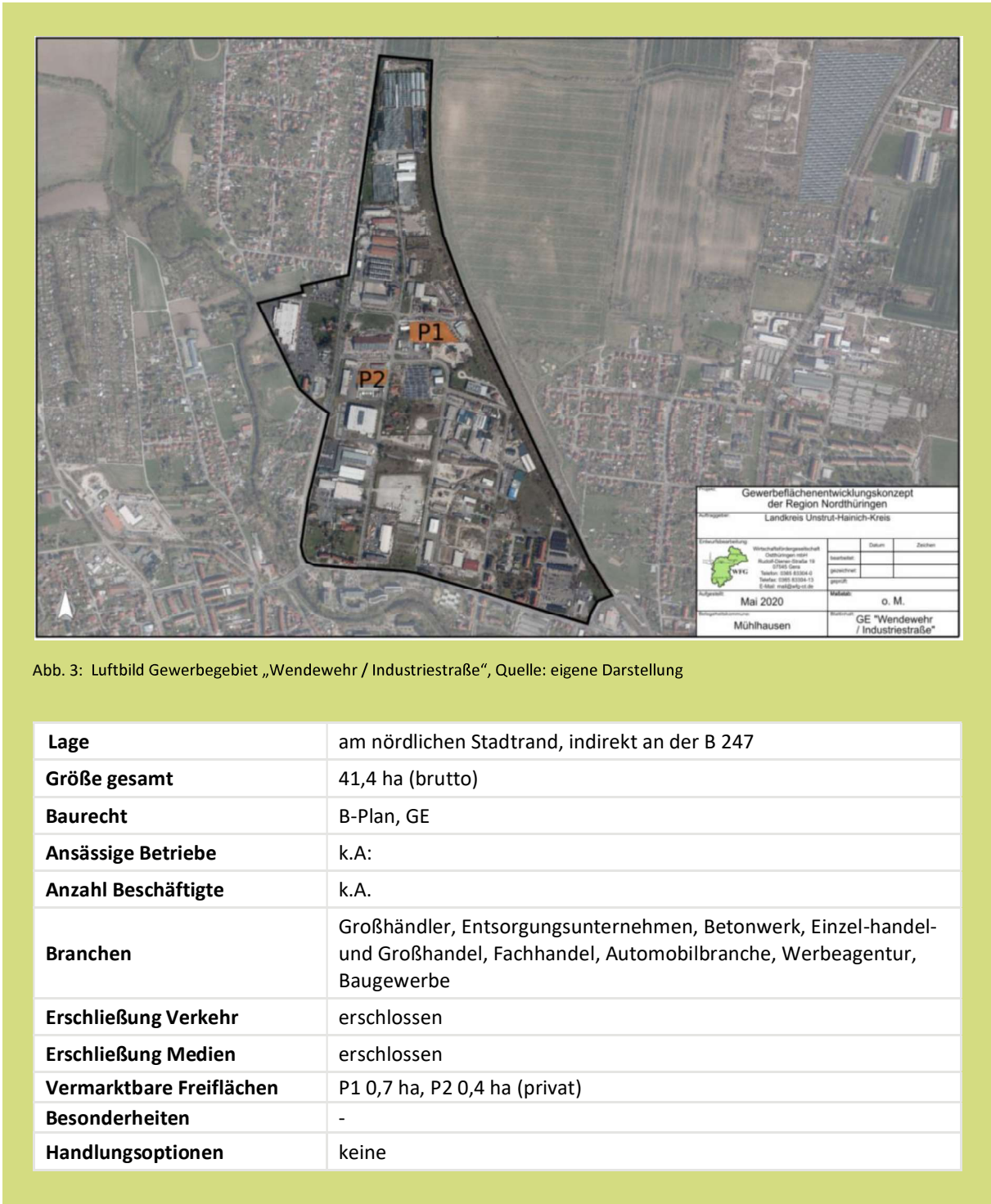


Abb. 3: Luftbild Gewerbegebiet „Wendewehr / Industriestraße“, Quelle: eigene Darstellung

Lage	am nördlichen Stadtrand, indirekt an der B 247
Größe gesamt	41,4 ha (brutto)
Baurecht	B-Plan, GE
Ansässige Betriebe	k.A:
Anzahl Beschäftigte	k.A.
Branchen	Großhändler, Entsorgungsunternehmen, Betonwerk, Einzelhandel- und Großhandel, Fachhandel, Automobilbranche, Werbeagentur, Baugewerbe
Erschließung Verkehr	erschlossen
Erschließung Medien	erschlossen
Vermarktbare Freiflächen	P1 0,7 ha, P2 0,4 ha (privat)
Besonderheiten	-
Handlungsoptionen	keine

Die vermarktbaren Flächen im Gewerbegebiet Mühlhausen – GE „Wendewehr/Industriestraße“ sind nach aktuellem Informationsstand der Stadt Mühlhausen für Unternehmensansiedlungen in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Es steht somit nur noch eine kleine Restfläche zur Verfügung die für produzierendes Gewerbe nur eingeschränkt bzw. schwer vermarktbar ist.

Fläche	Eigentum	GE / GI	Verfügbarkeit
P1 0,7 ha	kommunal	GE	vermarktet
P2 0,4 ha	kommunal	GE	verfügbar

Tab. 6: Aktueller Stand der vermarktungsfähigen Gewerbeflächen GE „Wendewehr/Industriestr.“ (April 2022), Quelle: Stadt Mühlhausen

4.1.4 Mühlhausen - Entwicklung und Vermarktung des Gewerbestandortes Lindenhof

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Region Nordthüringen, im Teil Unstrut-Hainich-Kreis, wurde der **Altstandort Lindenhof der ehemaligen Görmarschen Kaserne** aufgenommen.

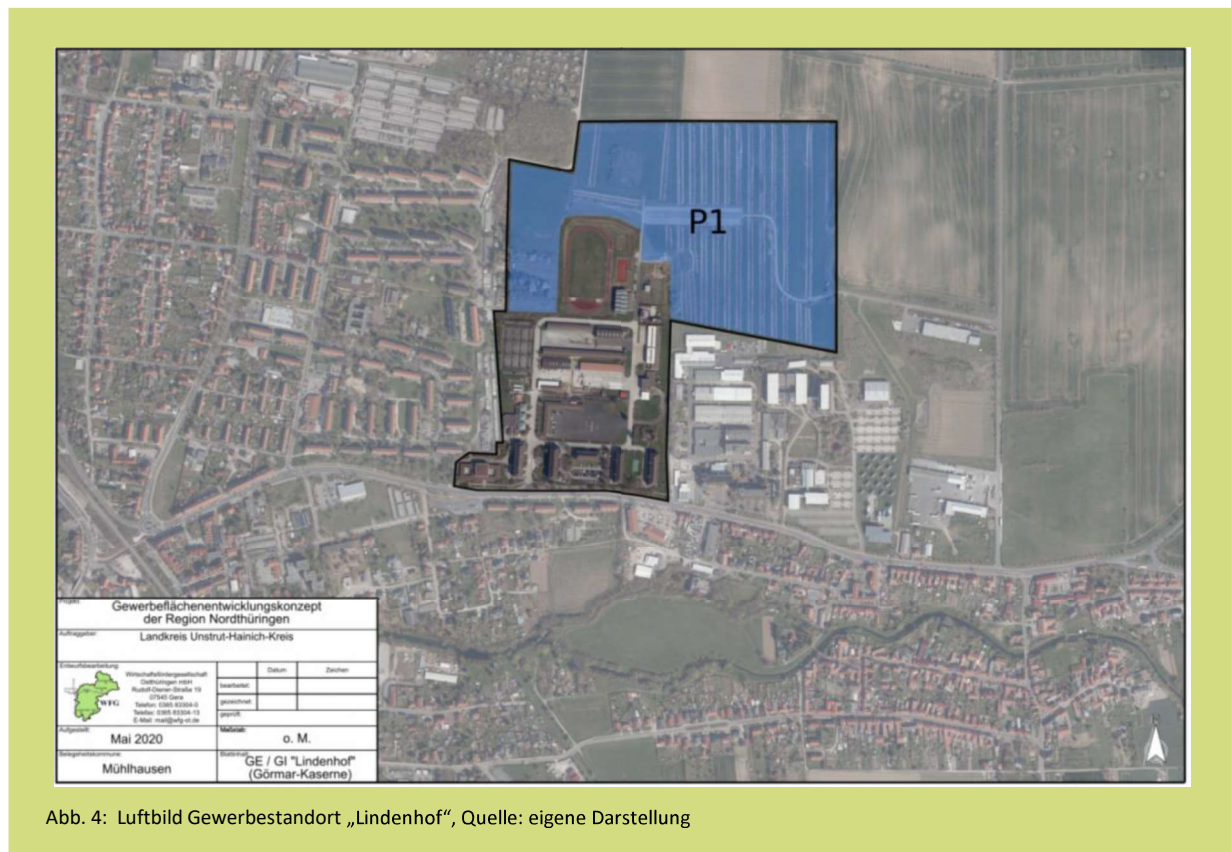


Abb. 4: Luftbild Gewerbestandort „Lindenhof“, Quelle: eigene Darstellung

Die Konversionsflächen der ehemaligen Görmarschen Kaserne in Mühlhausen werden gegenwärtig als Industriegebiet für großflächiges produzierendes Gewerbe durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen entwickelt. Es entsteht ein Industriegebiet mit einer Nettobaufläche von 13,3 ha für ca. 3-4 Parzellen zur Ansiedlung entsprechender Unternehmen.

Für die Ertüchtigung und Neuerschließung der Konversionsflächen der ehemaligen Görmarschen Kaserne wurde von der Stadt Mühlhausen im Jahr 2016 eine Fördervoranfrage für Zuwendungen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ beim Thüringer

Landesverwaltungsamt gestellt. Im November 2021 wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt der Zuwendungsbescheid mit einem Fördersatz von 90 Prozent für Zuwendungen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ erteilt. Inhalt der Maßnahme sind die verkehrliche und medientechnische Erschließung sowie Geländeregulierungsmaßnahmen. Die Fertigstellung des Industriegebietes ist bis Mitte 2023 geplant.

Mit Schreiben vom 21. April 2022 teilt die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen der Stadt Mühlhausen mit, dass „...aufgrund der derzeitigen Investorengespräche eine zeitnahe Vermarktung des Standortes absehbar...“ ist. (Siehe Anlage 1, Anhang).

Im Bereich der bestehenden ehemaligen Kasernengebäude ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur noch 1 Halle unbelegt.

4.2 Mühlhausen - Handlungsoption U4 GI Schadeberg (Auf dem Schadeberg)

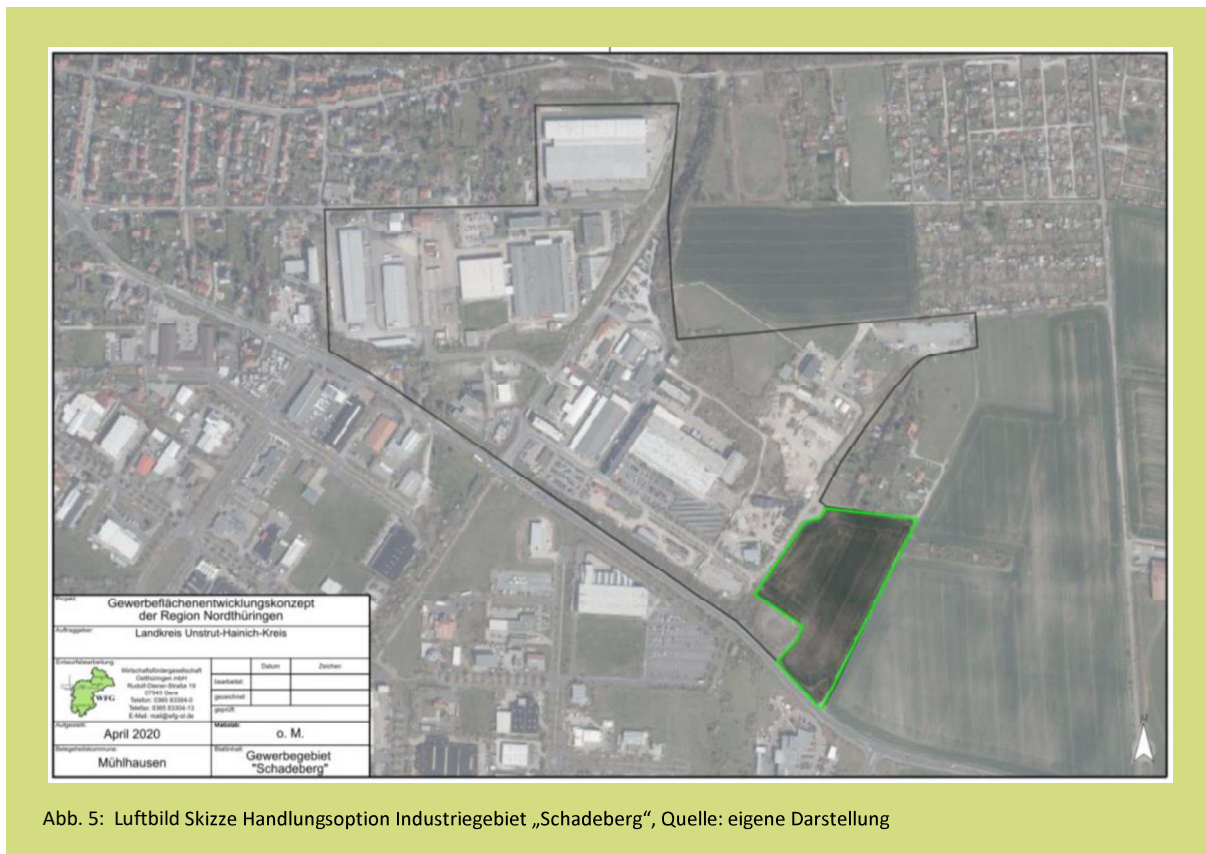


Abb. 5: Luftbild Skizze Handlungsoption Industriegebiet „Schadeberg“, Quelle: eigene Darstellung

Mühlhausen	GE „Schadeberg“ (Auf dem Schadeberg)	U 04	Entwicklung neuer Gewerbeflächen (Erschließungsmaßnahmen und teilweise Bodennivellierung); ca. 3 ha
------------	---	------	---

Für die Erschließung der Flächen P1 und P2 mit einer Fläche von 3 ha zur 1. Erweiterung des Gewerbebestandes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche) gemäß Handlungsoption U4 wurde von der Stadt Mühlhausen mit Datum vom 13.07.2021 eine Fördervoranfrage für Zuwendungen aus Mitteln

der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur beim Thüringer Landesverwaltungsamt gestellt.

Mit Schreiben vom 20. August 2021 des Landesverwaltungsamtes wurde der Stadt die Förderfähigkeit der Maßnahme avisiert. Nach Vorlage der erforderlichen Planungsunterlagen wurde durch die Stadt Mühlhausen am 29.10.2021 ein Antrag auf Gewährung eines Zuschusses aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) gestellt. Daraufhin erhielt die Stadt Mühlhausen mit Datum vom 06.12.2021 den Zuwendungsbescheid für Zuwendungen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Der Bewilligungszeitraum für die Umsetzung der Maßnahme läuft bis zum 28.06.2024.

Die Maßnahme umfasst archäologische Untersuchungen, Geländeregulierungen und Erschließungsmaßnahmen. Nach gegenwärtigem Stand besteht das Ziel die Maßnahmen zum Ende des 4. Quartals 2023 abzuschließen.

Die Flächen sollen als Industrieflächen für produzierende Unternehmen vermarktet werden. Entsprechende Nachfragen zur Erweiterung von zwei Unternehmen und der Verlagerung von einem weiteren Unternehmen an diesen Standort liegen der Stadt Mühlhausen bereits vor. Die Stadt Mühlhausen strebt die Vermarktung der Flächen noch während der Erschließung der 1. Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche) an.

Abb. 6: Lageplan 1. Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche),
Quelle: Stadt Mühlhausen



4.3 Schlussfolgerungen für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Mühlhausen

Die Stadt Mühlhausen als Mittelzentrum mit teilweisen oberzentralen Funktionen benötigt für die weitere Entwicklung als Wirtschaftsstandort über attraktive ausreichend große erschlossene Industrie- und Gewerbeflächen mit optimalen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Schwerpunkt soll

auf produzierende Gewerbebetriebe gelegt werden, die oft auch größere zusammenhängende Flächen benötigen. Die Angebotsfähigkeit der Stadt Mühlhausen an Industrie- und Gewerbegebieten ist eine Voraussetzung, um Investoren ansprechen zu können und verlässliche Zeithorizonte für die Vermarktung benennen zu können.

Die noch verfügbaren Restflächen in den Gewerbebeständen Triftweg 1., 2. und 3. BA sowie Wenderwehr/ Industriestraße sind zu kleinteilig und teilweise nur eingeschränkt als Gewerbeflächen nutzbar. Die Verfügbarkeit von größeren Flächen des Industriegebietes Lindenhof, welches durch die Landesentwicklungsgesellschaft bis Mitte 2023 fertiggestellt wird, ist durch die derzeitigen Investorengespräche für weitere Neuansiedlungen kapazitiv ausgeschöpft.

Die Flächenentwicklung der 1. Erweiterung des Gewerbebestandes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche) wird frühestens gegen Ende des Jahres 2023 abgeschlossen sein. Auch hier stehen die Flächen nach Aussagen der Stadt Mühlhausen, durch bereits konkret angezeigte Firmenerweiterungen und eine Umverlagerung eines Unternehmens, für neue produzierende Unternehmen mit größerem Flächenbedarf nicht mehr zur Verfügung.

Die Stadt Mühlhausen muss somit bereits zum jetzigen Zeitpunkt weitere Industrie- und Gewerbeflächen entwickeln, um nicht im Wettbewerb um Neuansiedlungen von Unternehmen einen Standortnachteil gegenüber anderen Mittelzentren, durch nicht verfügbare erschlossene Flächen, zu haben. Diese weitere Entwicklung als Wirtschaftsstandort ist aber dringend erforderlich, um die Leistungsfähigkeit der Stadt Mühlhausen als Mittelzentrum mit teilweisen Funktionen als Oberzentrum auch zukünftig erhalten zu können. Eine attraktive Unternehmensvielfalt schafft zukunftsorientierte Arbeitsplätze für junge Menschen und kann durch Zuzüge von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern nachhaltig dem demografischen Wandel entgegenwirken.

5 Zukünftige Handlungsoptionen für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten in der Stadt Mühlhausen

5.1 Bewertung der Entwicklung der Handlungsoptionen U01, U02 und U03 GE „Am Görmarschen Kreuz“

5.1.1 Ausgangslage entsprechend dem GEK Nordthüringen, Teil Unstrut-Hainich-Kreis

Das Vorranggebiet regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlung „RIG-2 Mühlhausen“ befindet sich nördlich und östlich vom Gewerbebestandort „Am Görmarschen Kreuz“ 1. BA direkt an der südlich entlanglaufenden Bundesstraße B249. Auf dem 148 ha umfassenden Areal des Vorranggebietes soll eine industrielle und gewerbliche Nutzung auf einer zusammenhängenden und ebenen Fläche entstehen, die für Flächenbedarfe einzelner Unternehmen von mindestens 20ha geeignet ist (Z 2-4 / ROP 2018).

Abb. 7: Auszug Raumnutzungs-karte „Am Görmarschen Kreuz“ 2 - 4. BA, Quelle: Regionalplan Nordthüringen 2018

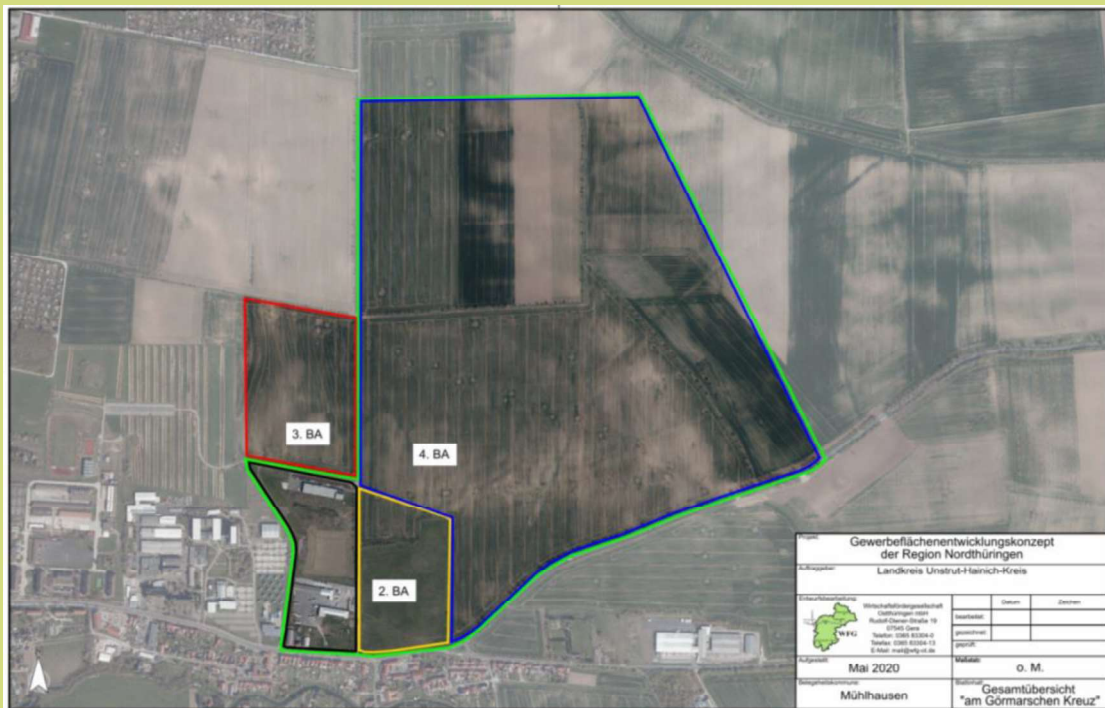
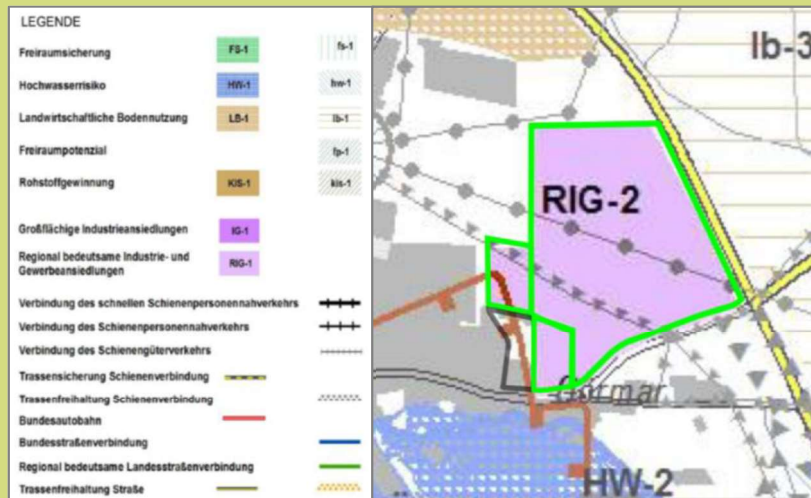


Abb. 8: Luftbild Übersichtsplan Handlungsoptionen „Am Görmarschen Kreuz“, Quelle: eigene Darstellung

Mühlhausen	GE „Am Görmarschen Kreuz“ 2. BA (B249)	U01	Entwicklung neuer Gewerbeflächen (innere verkehrs- und medientechnische Erschließung)
Mühlhausen	GE „Am Görmarschen Kreuz“ 3. BA (Lützwowstraße)	U02	Entwicklung neuer Industrieflächen (innere verkehrs- und medientechnische Erschließung)
Mühlhausen	GE „Am Görmarschen Kreuz“ 4. BA ff (Vorhaltefläche RIG 2 des ROP)	U03	Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen (innere verkehrs- und medientechn. Erschließung) für großflächiges produzierendes Gewerbe

Für die Umsetzung der Handlungsoptionen U01, U02 und U03 müssen die Flächen perspektivisch erst durch die Stadt Mühlhausen erworben werden.

Die Handlungsoption U01 „Am Görmarschen Kreuz“ 2. BA umfasst eine Gesamtgröße von brutto 9,8 ha. Das Gebiet ist unmittelbar östlich der Flächen des Industriegebietes „Am Görmarschen Kreuz“ 1. BA an der B 249 gelegen. Aufgrund der nahen Lage zu einem Wohngebiet können die Gewerbeflächen „Am Görmarschen Kreuz“ 2. BA nur als Gewerbegebiet entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Potenzialflächen aufgeführt. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit muss für dieses Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

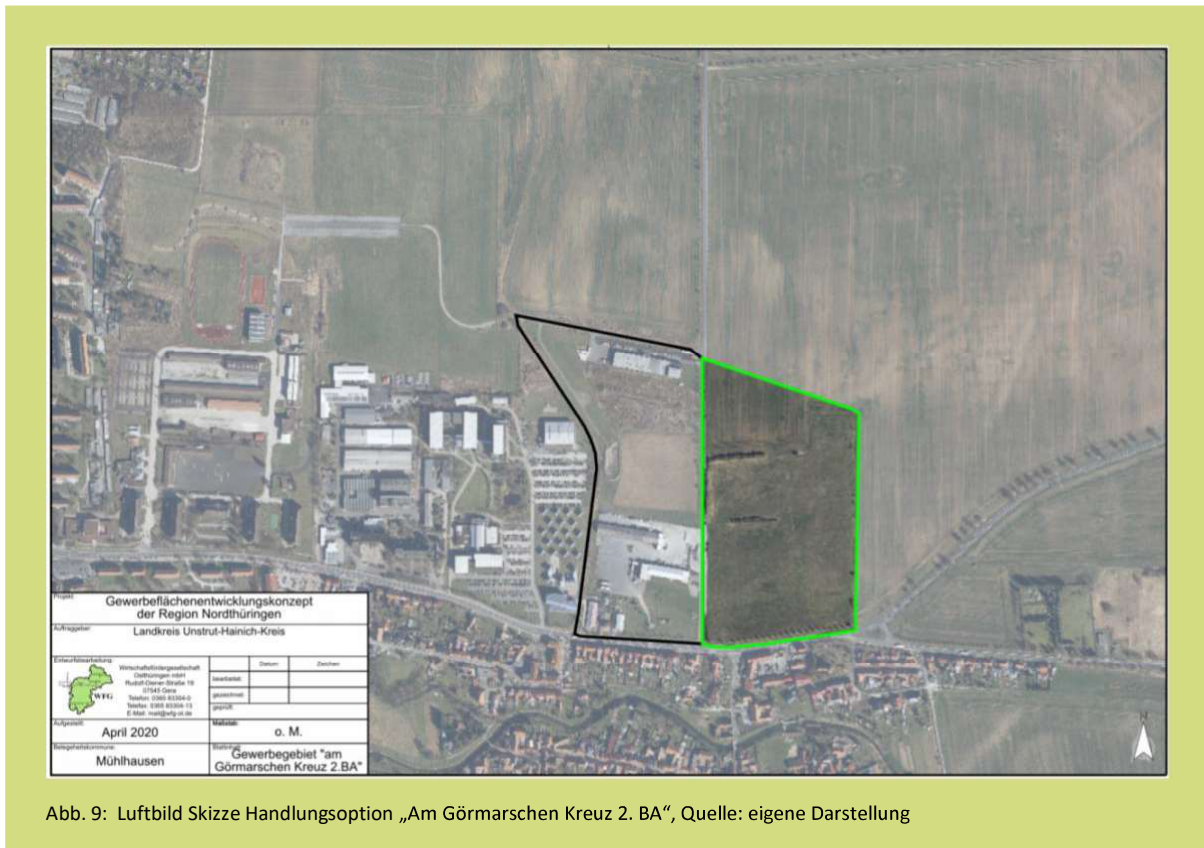


Abb. 9: Luftbild Skizze Handlungsoption „Am Görmarschen Kreuz 2. BA“, Quelle: eigene Darstellung

Die Handlungsoption U02 „Am Görmarschen Kreuz“ 3. BA umfasst eine Gesamtgröße von 12,9 ha. Das Gebiet grenzt nördlich an die Flächen des Industriegebietes „Am Görmarschen Kreuz“ 1. BA. Westlich der Entwicklungsfläche „Am Görmarschen Kreuz“ 3. BA liegen die Flächen der laufenden Erschließungsmaßnahme „Lindenhof“. Das Gebiet soll perspektivisch als Industriegebiet entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Potenzialflächen aufgeführt. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit muss für dieses Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Handlungsoption U03 „Am Görmarschen Kreuz“ 4. BA umfasst eine Gesamtgröße von 125 ha und ist eine Potenzialfläche für ein Industriegebiet, welches vorrangig für großflächige produzierende Unternehmen entwickelt werden soll. Das Gebiet grenzt nordöstlich an die Flächen der Erweiterungsfläche „Am Görmarschen Kreuz“ 2. BA an, der westliche Teil des Gebietes wird durch die Straße Am Görmarschen Kreuz, der südliche Teil durch die B 249 eingefasst. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Potenzialflächen aufgeführt. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit muss für dieses Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Vor Erschließung und Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Görmarschen Kreuz“ 4. BA muss eine Altlastenuntersuchung der Potenzialfläche erfolgen.

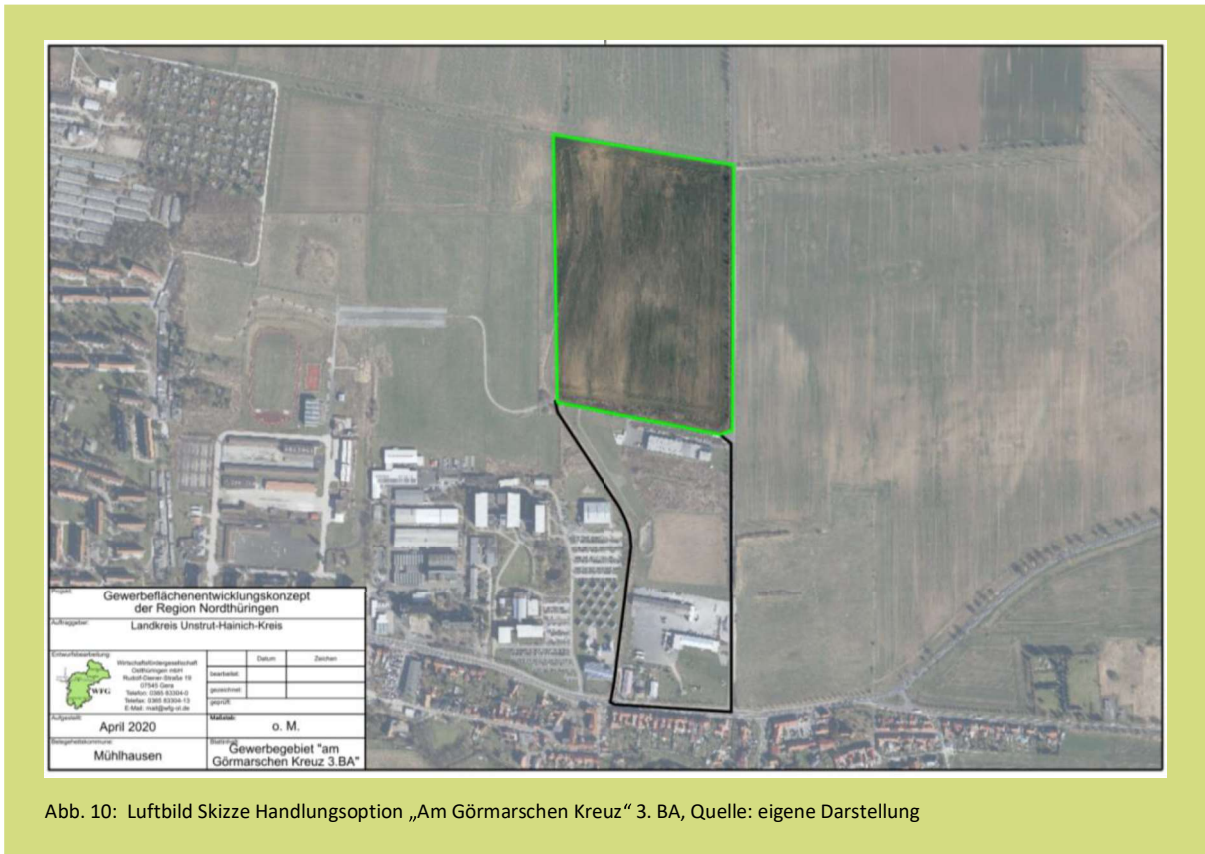


Abb. 10: Luftbild Skizze Handlungsoption „Am Görmarschen Kreuz“ 3. BA, Quelle: eigene Darstellung

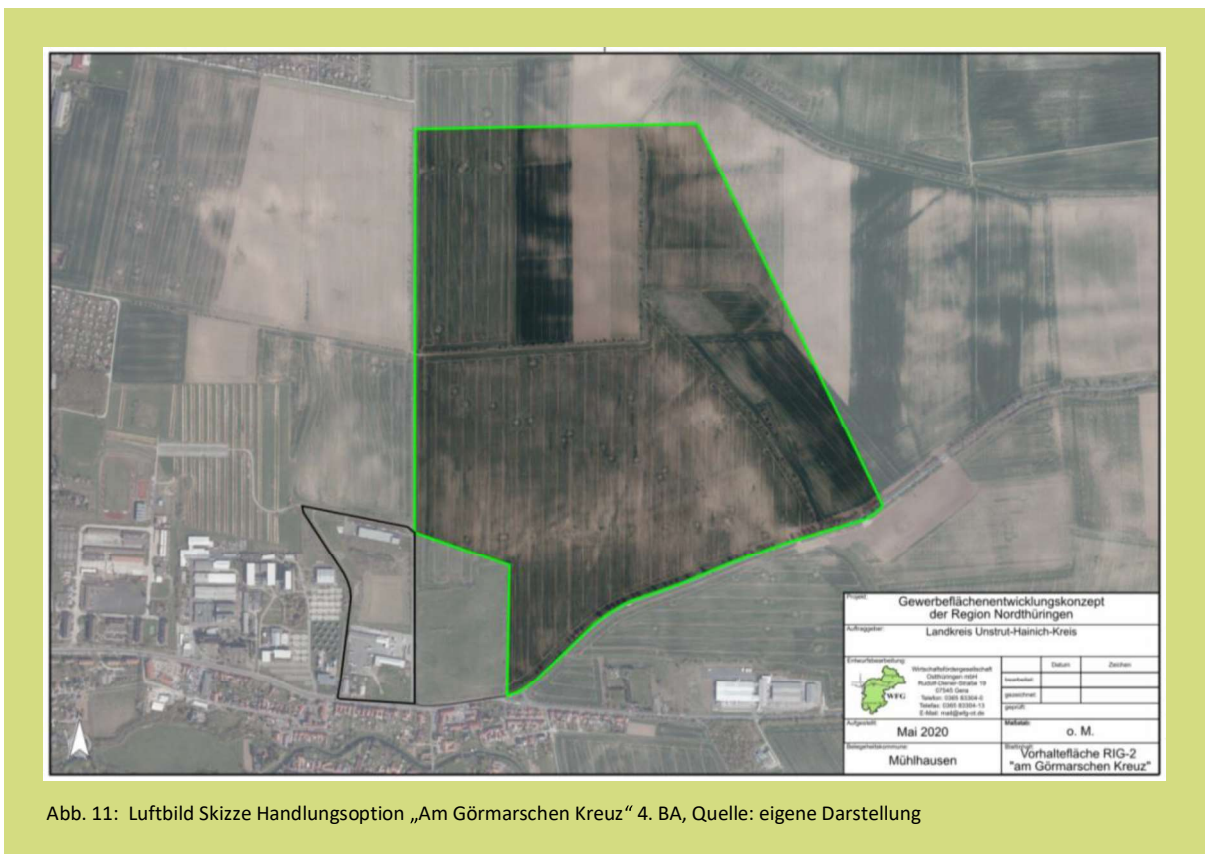


Abb. 11: Luftbild Skizze Handlungsoption „Am Görmarschen Kreuz“ 4. BA, Quelle: eigene Darstellung

Probleme bei der Umsetzung der Handlungsoptionen U01, U02 und U03 „Am Görmarschen Kreuz“:

- Die Größe des zu entwickelnden Gebietes übersteigt gegenwärtig die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt Mühlhausen.
- Die Flächenverfügbarkeit kann kurzfristig bis mittelfristig infolge komplizierter Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden.
- Im Gebiet der Potenzialfläche existieren Altlastenverdachtsflächen, welche einer umfangreichen Untersuchung bedürfen.

5.1.2 Handlungsempfehlung für die Entwicklung des Vorranggebietes regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlung „RIG2 - Mühlhausen“

Die Entwicklung des Vorranggebietes regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlung „RIG-2 Mühlhausen“ mit den Handlungsoptionen U01, U02 und U03 soll auch weiterhin ein zentrales Projekt der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes Mühlhausen sein. Allerdings benötigt die Stadt Mühlhausen für die Entwicklung der flächenmäßig sehr großen Potenzialfläche die Kooperation mit dem Freistaat Thüringen, da der erforderliche Eigenanteil selbst bei einer umfassenden Förderung der Maßnahme mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2 die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt Mühlhausen übersteigt.

Zur Lösung ist eine nachhaltige Flächenvorsorge unter Einbeziehung der Möglichkeiten des Freistaates Thüringen erforderlich.

Ergänzung zu den Handlungsempfehlungen U01, U02 und U03 im Gewerbeflächenentwicklungskonzept Nordthüringen Teil Unstrut-Hainich-Kreis:

- Die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen mit dem Freistaat Thüringen, die schwierigen Eigentumsverhältnisse und die möglicherweise erheblichen Kosten zur Altlastensanierung müssen sorgfältig vorbereitet werden. Es wird deshalb empfohlen, die Handlungsoptionen U01, U02 und U03 erst mittel- bis langfristig umzusetzen und stattdessen vorerst eine weitere neue zügig umsetzbare Handlungsoption zu finden.

5.2 Neue Handlungsoption U33 : 2. Erweiterung des Gewerbebestandes „Auf dem Schadeberg,, (GI –Fläche)

Die Stadt Mühlhausen benötigt für die weitere Akquisition von produzierenden Unternehmen zeitnah verfügbare Flächen. Die Flächen östlich der 1. Erweiterung des Gewerbebestandes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche) wurden daraufhin einer Untersuchung zugeführt, inwieweit diese Flächen für eine gewerbliche Entwicklung umgewidmet werden können. Im Ergebnis wurden die Flächen für geeignet befunden.

Die Beschlüsse der Stadt Mühlhausen zur weiteren Entwicklung der Solarthermie, welche in einem Vertrag mit den Stadtwerken auf diesen Flächen umgesetzt werden sollten, wurden daraufhin abgeändert. Die Verträge werden modifiziert, indem die weiteren zu errichtenden Solarthermie-Anlagen weiter nach Norden, angrenzend an die neu zu entwickelnde Industriefläche verlegt werden.

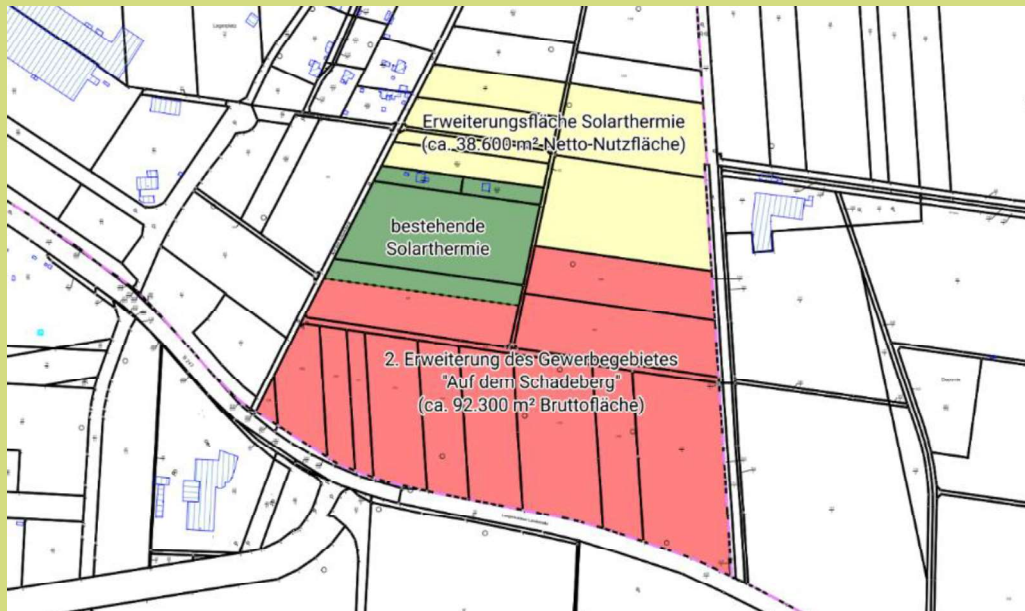


Abb. 12: Darstellung der Flächenaufteilung im Gebiet östlich der 1. Erweiterung des Gewerbebestandes „Auf dem Schadeberg“ Quelle: Stadt Mühlhausen



Abb. 13: Flächennutzungsplan, Auszug „Schadeberg“ (2018), Quelle: Stadt Mühlhausen

Östlich der 1. Erweiterung des Gewerbebestandes „Auf dem Schadeberg“ soll nunmehr eine 2. Erweiterung des Gewerbebestandes „Auf dem Schadeberg“ mit einer Bruttofläche von ca. 9,23 ha entstehen.

Abb. 14: Auszug Raumnutzungs-karte 2. Erweiterung „Auf dem Schadeberg“, Quelle: Regional-plan Nordthüringen 2018



Abb. 15: Skizze Handlungsoption 2. Erweiterung des Standortes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche) Quelle: eigene Darstellung

Lage	liegt am südöstlichen Stadtrand; grenzt östlich an die 1. Erweiterung „Auf dem Schadeberg“
Größe gesamt	9,23 ha (brutto)
Baurecht	B-Plan befindet sich in Aufstellung (Ausweisung als GI) FNP gewerbliche Potenzialfläche (ggf. Fortschreibung als GI)
Erschließung Verkehr	GRW
Erschließung Medien	GRW
Vermarktbare Freiflächen	Nettofläche steht noch nicht fest
Besonderheiten	sehr günstiger Anschluss an B249 n und B247 n; direkter Zugang zu nachhaltiger Energienutzung durch umliegende Solarthermie
Handlungsoptionen	Entwicklung als neue Industriefläche (äußere und innere verkehrs- und medientechnische Erschließung), ggf. Boden-nivellierung und Archäologische Untersuchungen

In der Raumnutzungskarte des Entwurfes zum Regionalplan Nordthüringen 2018 sind die zu entwickelnden Flächen als Weißfläche eingetragen, so dass keine nachträgliche Änderung des Regionalplanes erforderlich ist.

Die Stadt Mühlhausen wird ein Bauleitplanverfahren zur Entwicklung der Flächen der 2. Erweiterung des Gewerbestandortes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche) mit dem Ziel durchführen, diese Flächen als GI-Flächen zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist ein Teil der Flächen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. In einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen die bisherigen Flächen für den 2. BA der Solarthermieanlage ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die Solarthermieflächen für den 2. BA sollen nordöstlich der bestehenden Solarthermie ausgewiesen werden.

Die Stadt ist bereits Eigentümer eines großen Teils der Flächen und beabsichtigt eine noch fehlende Restfläche für die 2. Erweiterung des Gewerbestandortes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche) zeitnah zu erwerben.

Das Gebiet befindet sich unmittelbar an den neu zu errichtenden Bundesstraßen B249n und B247n, so dass eine optimale Anbindung über die alte B247 gewährleistet werden kann. Damit ist eine Ortsdurchfahrt durch die Stadt Mühlhausen zukünftig nicht erforderlich, was die Attraktivität einer 2. Erweiterung des Gewerbestandortes „Auf dem Schadeberg“ für Neuansiedlungen erhöht. Auffahrten zu weiteren Bundesstraßen (B 250, B 84, B 176, B 4) sind gut erreichbar. Die Autobahnanschlussstellen A 38 und A 4 liegen in einem Umkreis von etwa 40 km Entfernung.

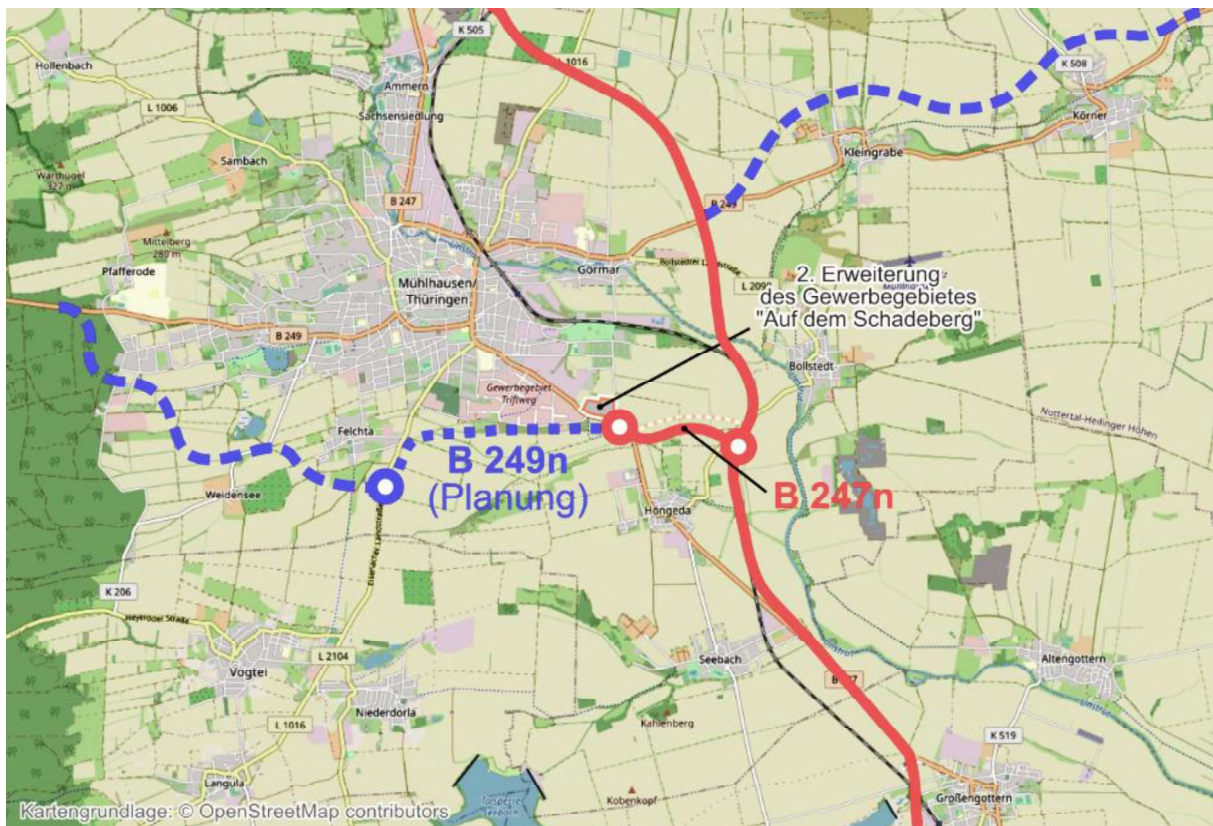


Abb. 16: Verkehrsanbindung der 2. Erweiterung des Gewerbestandortes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche), Quelle: Eigene Darstellung

Das Gebiet benötigt neben der äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung eine äußere und innere medientechnische Erschließung. Gegebenenfalls muss eine Bodennivellierung durchgeführt werden. Eine archäologische Untersuchung wird ebenfalls erforderlich sein.

Handlungsempfehlung für die Entwicklung der 2. Erweiterung der Gewerbefläche „Auf dem Schadeberg“ in Mühlhausen:

- Stellen einer Fördervoranfrage für die Entwicklung der 2. Erweiterung des Gewerbestandortes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche) mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) Teil 2
- Durchführung eines B-Planverfahrens zur Schaffung von Bauplanungsrecht in der neu zu entwickelnden Industriegebietsfläche
- Durchführung einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Umverlegung der Solarthermiefläche 2.BA nach Nordosten; Ausweisung der bisherigen Solarthermiefläche 2.BA als gewerbliche Baufläche)
- Prüfung evtl. vorhandener Probleme bzgl. Baugrund, Altlasten, Munition und Archäologie
- Prüfung ggf. erforderlicher Geländennivellierungen
- Prüfung der erforderlichen medientechnischen Ver- und Entsorgungskapazitäten über den benachbarten Gewerbestandort „Auf dem Schadeberg“ inklusive dessen 1. Erweiterung
- Stellen eines Förderantrages zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Teil 2 mit folgendem Inhalt:
 - Baugrundgutachten, Altlastengutachten, Munitionsbergung, Archäologie (soweit erforderlich)
 - Bodennivellierung (soweit erforderlich)
 - Äußere verkehrstechnische Erschließung an die alte B247
 - Innere verkehrstechnische Erschließung der Flächen unter Berücksichtigung einer größtmöglichen Flächenverfügbarkeit
 - Äußere medientechnische Erschließung mit Wasser, Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung
 - Innere medientechnische Erschließung mit Wasser, Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung
 - Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Erschließung der Flächen mit Strom, Gas, Breitband, Straßenbeleuchtung (gemäß Förderrichtlinie nicht förderfähig)

Abb. 17: Vor-Ort-Aufnahmen Standort

2. Erweiterung Gewerbestandort „Auf dem Schadeberg“ (GI- Fläche),

Quelle: Eigene Aufnahmen



6 Fazit zur Fortschreibung des GEK Nordthüringen, Teil Unstrut-Hainich-Kreis (Stadt Mühlhausen)

Die im Unstrut-Hainich-Kreis fehlenden großflächige Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe, die erforderlich sind, um Angebote für attraktive Neuansiedlungen zu schaffen, wurden im Gewerbeflächenentwicklungskonzept durch die Ausweisung von entsprechenden Handlungsoptionen in den zentralen Orten, schwerpunktmäßig in den Städten Mühlhausen und Bad Langensalza aufgegriffen.

Die noch freien Restflächen in den Gewerbegebieten „Trifftweg 1. BA, 2.BA und 3.BA“ sowie „Wendewehr/Industriestraße“ sind für großflächige produzierende Gewerbe nicht geeignet. Die bereits in der Umsetzung befindlichen Gewerbeflächen „Lindenhof“ (ehemalige Görmarsche Kaserne) und Handlungsoption U04 (1. Erweiterung Gewerbestandort „Auf dem Schadeberg“) sind größtenteils bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch konkrete Unternehmensanfragen ausgeschöpft.

Eine Entwicklung des Vorranggebietes regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlung „RIG-2 Mühlhausen“ mit den Handlungsoptionen U01, U02 und U03 ist kurzfristig für die Stadt Mühlhausen infolge der finanziellen Möglichkeiten, der Grundstücksverfügbarkeit und möglicher Altlastenverdachtsflächen nicht umsetzbar. Sie werden für die Ansiedlung von großflächigem produzierendem Gewerbe weiterhin verfolgt, bedürfen allerdings einer Unterstützung durch den Freistaat Thüringen in der Trägerschaft der Umsetzung.

Die neue Handlungsoption U33 kann kurzfristig den erforderlichen Handlungsspielraum der Stadt Mühlhausen für verfügbare Flächen für produzierendes Gewerbe gewährleisten und wird deshalb als neue Handlungsoption in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept Nordthüringen, Teil Unstrut-Hainich, aufgenommen.

Die größte Herausforderung für die Unternehmen bildet auch weiterhin der zunehmende Fachkräftemangel. Es ist deshalb notwendig die Attraktivität der Region durch weitere kommunale Investitionen zu erhöhen, um neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch nachhaltige Wohn- und Lebensbedingungen in den kommenden Jahren zu erhalten. Die Stadt Mühlhausen als Mittelzentrum mit teilweiser oberzentraler Funktion nimmt als Wirtschaftsstandort eine besondere Rolle im Unstrut-Hainich-Kreis ein. Sie muss die erforderlichen Wachstumsimpulse liefern, um den Schrumpfungsprozess der Bevölkerung im Landkreis einzudämmen und der Region somit eine Zukunftsperspektive für den Zuzug und den Verbleib junger Menschen in der Region zu geben.

Die neue zusätzliche Handlungsoption U33 für den Unstrut-Hainich-Kreis wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, des verantwortungsvollen Umgangs mit vorhandenen Ressourcen und dem verfügbaren finanziellen Spielraum der Stadt Mühlhausen entwickelt. Sie entspricht im gemeinsam abgestimmten Gewerbeflächenentwicklungskonzept einer regionalen Entwicklungsstrategie und erfüllt damit die Voraussetzung für eine Förderung gemäß GRW- Förderlinie des Freistaates Thüringen Teil 2.

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

Anhang

Anlage 1: Schreiben vom 21. April 2022 der LEG Thüringen an die Stadt Mühlhausen

Geschäftsführung

Stadtverwaltung Mühlhausen
Herrn Oberbürgermeister
Dr. Johannes Bruns
Ratsstraße 25
99974 Mühlhausen



Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
Telefon 0361 5603-0
Telefax 0361 5603-112
gf@leg-thueringen.de
www.leg-thueringen.de

Tiefgarage Theaterplatz
 Linie 4, Haltestelle Theater

Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unsere Zeichen: kry-ta
Durchwahl-Nr.: - 1 10
Datum: 21. April 2022

Entwicklung des Gewerbestandortes Schadeberg in Mühlhausen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für die mittel- und langfristige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Mühlhausen ist die weitere Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen notwendig. Ein erster wichtiger Schritt ist mit der Entwicklung des Industriestandortes in Görmar gegeben. Die LEG Thüringen realisiert bis Mitte 2023 hier die notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Aufgrund der derzeitigen Investorengespräche ist eine zeitnahe Vermarktung des Standortes absehbar. Um daran anschließend die Angebotsfähigkeit des Standortes Mühlhausen nicht zu verlieren, ist es schon jetzt notwendig, für die mittelfristige Entwicklung weitere Flächen zu bevorraten und deren Erschließung vorzubereiten. Insofern ist Ihre Entscheidung, den Gewerbestandort Schadeberg weiterzuentwickeln eine zwingend notwendige Maßnahme. Die LEG Thüringen befürwortet die Entwicklung dieses Standortes und sichert Ihnen auch hierbei die volle Unterstützung zu.

Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Krey
Sprecher der Geschäftsführung

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild Gewerbestandort „Süd/Ost Triftweg“ 1. und 2.BA, Quelle: eigene Darstellung	7
Abb. 2: Luftbild Gewerbestandort „Süd/Ost Triftweg“ 3. BA, Quelle: eigene Darstellung	8
Abb. 3: Luftbild Gewerbegebiet „Wendeweher / Industriestraße“, Quelle: eigene Darstellung	10
Abb. 4: Luftbild Gewerbestandort „Lindenhof“, Quelle: eigene Darstellung	11
Abb. 5: Luftbild Skizze Handlungsoption Industriegebiet „Schadeberg“, Quelle: eigene Darstellung	12
Abb. 6: Lageplan 1. Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche), Quelle: Stadt Mühlhausen	12
Abb. 7: Auszug Raumnutzungskarte „Am Görmarschen Kreuz“ 2 - 4. BA, Quelle: Regionalplan Nordthüringen 2018	12
Abb. 8: Luftbild Übersichtsplan Handlungsoptionen „Am Görmarschen Kreuz“, Quelle: eigene Darstellung	12
Abb. 9: Luftbild Skizze Handlungsoption „Am Görmarschen Kreuz 2. BA“, Quelle: eigene Darstellung	12
Abb. 10: Luftbild Skizze Handlungsoption „Am Görmarschen Kreuz“ 3. BA, Quelle: eigene Darstellung	12
Abb. 11: Luftbild Skizze Handlungsoption „Am Görmarschen Kreuz“ 4. BA, Quelle: eigene Darstellung	12
Abb. 12: Darstellung der Flächenaufteilung im Gebiet östlich der 1. Erweiterung des Gewerbestandortes „Auf dem Schadeberg“ Quelle: Stadt Mühlhausen	12
Abb. 13: Flächennutzungsplan, Auszug „Schadeberg“ (2018), Quelle: Stadt Mühlhausen	12
Abb. 14: Auszug Raumnutzungskarte 2. Erweiterung „Auf dem Schadeberg“, Quelle: Regionalplan Nordthüringen 2018	12
Abb. 15: Skizze Handlungsoption 2. Erweiterung des Standortes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche) Quelle: eigene Darstellung	12
Abb. 16: Verkehrsanbindung der 2. Erweiterung des Gewerbestandortes „Auf dem Schadeberg“ (GI-Fläche), Quelle: Eigene Darstellung	12
Abb. 17: Vor-Ort-Aufnahmen Standort	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Gesamtübersicht der Gewerbeflächen in der Stadt Mühlhausen (Unstrut-Hainich), Quelle: eigene Darstellung	3
Tab. 2: Handlungsoptionen zur Entwicklung ausgewählter Standorte in der Stadt Mühlhausen (Unstrut-Hainich), Quelle: eigene Darstellung	6
Tab. 3: Übersicht verfügbare, vermarktungsfähige Gewerbeflächen in der Stadt Mühlhausen (Unstrut-Hainich), Quelle: eigene Darstellung	6
Tab. 4: Aktueller Stand der vermarktungsfähigen Gewerbeflächen GE „Süd/Ost Triftweg“ 1. und 2.BA (April 2022), Quelle: Stadt Mühlhausen	8
Tab. 5: Aktueller Stand der vermarktungsfähigen Gewerbeflächen GE „Süd/Ost Triftweg“ 3. BA (April 2022), Quelle: Stadt Mühlhausen	9
Tab. 6: Aktueller Stand der vermarktungsfähigen Gewerbeflächen GE „Wendeweher/Industriestr.“ (April 2022), Quelle: Stadt Mühlhausen	11

Beauftragt durch:

Regionalmanagement Nordthüringen

Landratsamt Kyffhäuserkreis
Geschäftsstelle RM NT
Markt 8
99706 Sondershausen



Erstellt durch:

Wirtschaftsfördergesellschaft Ostthüringen mbH
Rudolf-Diener-Straße 19
07545 Gera



April 2022