

Gemeinsame Bürgerversammlung der Ortsteile Urbich und Herrenberg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens URB638 „Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg“

**am 16. März 2017 von 19.00 bis ca. 21.30 Uhr
in der Gemeinschaftsschule Erfurt-Urbich**

Dokumentation der Veranstaltung

Anlass und Thema der Veranstaltung

Die Landeshauptstadt Erfurt und die LEG Thüringen beabsichtigen die Entwicklung eines Technologie- und Gewerbestandortes zwischen der Straße Am Herrenberg und dem Ortsrand von Urbich.

Am 23.01.2013 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg" beschlossen (Beschluss.-Nr. 2042/12).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung wurden im Zeitraum März / April 2013 durchgeführt. Im Zuge dieses Beteiligungsschritts aber auch im Rahmen der Bürgerversammlung am 05.02.2013 wurde deutlich, dass im Ortsteil Urbich erhebliche Bedenken gegen eine gewerbliche Entwicklung bestehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf die verschiedenen Belange eingegangen worden, indem eine Reihe von Fachgutachten beauftragt wurden, die der Klärung der Sachverhalte und der Ausräumung der Bedenken dienen sollten. Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden am 08.09.2015 in einer Bürgerversammlung in Urbich vorgestellt und diskutiert.

Normative Hindernisse, die der Planung in der Fassung des Vorentwurfes entgegenstünden, konnten dabei nicht ermittelt werden. Die sich ergebenden Auswirkungen z.B. auf das Orts- und Landschaftsbild und die hochwertigen Landwirtschaftsflächen bedürfen jedoch einer Abwägungsentscheidung der Stadt.

Auf Grundlage der Stellungnahmen und der Ergebnisse der Fachgutachten wurde die LEG beauftragt zu prüfen, inwieweit unter Wahrung des Ziels einer Gewerbeentwicklung Varianten möglich sind. Im Mittelpunkt steht eine größere Distanz der Gewerbeflächen zur Ortslage bzw. die Anlage von Pufferflächen. Diese Varianten sollten nun in einer weiteren Bürgerversammlung vorgestellt und diskutiert werden.

Die Veranstaltung wurde von den Ortsteilen Urbich und Herrenberg gemeinsam getragen, weil beide Ortsteile von der Planung betroffen sind.

Großes Interesse der Bürgerinnen und Bürger

An der Bürgerversammlung nahmen etwa 120 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil. Der Versammlungsraum in der Gemeinschaftsschule Urbich war damit wie bereits bei der vorigen Bürgerversammlung vollständig gefüllt.



Herr Fitzenreiter, Ortsteilbürgermeister von Urbich und **Herr Heide** vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt begrüßten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Herr Heide stellte den Moderator **Herrn Schultz** von der FIRU mbH vor und übergab dann die Moderation der Veranstaltung an ihn. Nach einer kurzen Vorstellung der Tagesordnung folgten vier Vorträge zum geplanten Gewerbegebiet URB638.



Herr Heide gab zunächst einen kurzen Überblick über den **Stand des Bebauungsplanverfahrens** (Präsentation im Anhang).

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2013 wurden zahlreiche Themenfelder identifiziert, zu denen vertiefende Fachgutachten erforderlich waren. Die Ergebnisse dieser Gutachten wurden im September 2015 vorgestellt. Im Ergebnis seien keine rechtlichen Hindernisse festgestellt worden, die die Einstellung der Planungen zwingend erforderlich machen würden. Zudem wurde zwischenzeitlich ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept¹ für die Stadt Erfurt erarbeitet, aus dem hervorgeht, dass der Standort für die Ansiedlung von Hochtechnologie geeignet ist.

Allerdings sei deutlich geworden, dass ein Großteil der Bürger von Urbich die Planung grundsätzlich ablehnen. Es sei nun Aufgabe der Stadt, die verschiedenen Belange zu sammeln und dem Stadtrat die Möglichkeit zu geben, auf dieser Grundlage eine Entscheidung zu treffen.

¹ "Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt", gebilligt durch Stadtratsbeschluss DS 2716/15 vom 06.04.2016, online verfügbar unter http://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenwicklungskonzept_2030.pdf

Im Anschluss stellte **Herr Salberg** von der LEG Thüringen die verschiedenen **Varianten** vor, die auf Grundlage der Fachgutachten und der Äußerungen der Bürger erstellt wurden (Präsentation im Anhang).

In der Variante A rückt die Bebauung im Norden von der Ortslage Urbich ab, so dass etwa 6,3 ha Baufläche entfallen, die weiterhin ackerbaulich genutzt werden können. In der Variante B entfallen stattdessen im Nordosten etwa 7 ha Bauflächen. Darüber hinaus unterscheiden sich die Varianten hinsichtlich der Lage der Erschließung und des Regenwasserrückhaltebeckens. Zusätzlich wurde eine Variante C erstellt, die die Vorschläge des Ortsteilrates aufnimmt. Alle drei Varianten seien aus Sicht der LEG umsetzbar.



Der dritte Vortrag kam von **Herrn Fitzenreiter**, der die **Position des Ortsteilrates** vortrug (Präsentation im Anhang).

Er betonte die ablehnende Haltung des Ortsteilrates zum Bebauungsplanverfahren. Er machte aber auch deutlich, dass sich der Ortsteilrat an der Diskussion zu den Varianten beteilige, um sicherzustellen, dass Urbich vor den aus seiner Sicht gravierendsten Auswirkungen des Gewerbegebietes geschützt wird. Dazu stellte er das Konzept des Ortsteilrates vor, das ausgehend vom Bebauungsplan-Vorentwurf eine Reduzierung der Bauflächen des Gewerbegebietes zugunsten von mehr Grünflächen und eines deutlich vergrößerten und naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens vorsieht. Er stellte zudem die Forderungen des Ortsteilrates für die weitere Planung vor.



Ergänzend zu den Ausführungen von Herrn Fitzenreiter trug **Herr Dr. Müller**, ein Bürger aus Urbich, die wesentlichen Kritikpunkte am geplanten Gewerbegebiet vor (Präsentation im Anhang). Die Kritikpunkte umfassten dabei vor allem die befürchtete Zerstörung der Kulturlandschaft, die Inanspruchnahme wertvoller Böden, die aus seiner Sicht zu erwartende Zunahme der Lärmbelastung, die klimatischen Auswirkungen und den seiner Ansicht nach fehlenden Gewerbeflächenbedarf für eine solche Planung (unter Verwendung von Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik).

Durch **Herrn Heide** wurde entgegnet, dass sich die vorgebrachten Bedenken auf Annahmen stützen, die so in keiner Weise aus den vorliegenden qualifizierten Fachgutachten ableitbar seien. Die Gutachten seien in Abstimmung mit den zuständigen unteren staatlichen Behörden entstanden und durch diese auf Plausibilität geprüft worden. Der Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen werde unter Berücksichtigung der erhobenen Leestände im Gewerbeflächenentwicklungskonzept² der Stadt Erfurt bestätigt. Ungeachtet dessen werden die präsentierten Unterlagen als Stellungnahme einer sorgfältigen Prüfung unterzogen.

² siehe Fußnote 1

Im Anschluss an die Vorträge hatten alle Anwesenden die Gelegenheit, Fragen zu stellen oder Anmerkungen zu geben.

Fragen und Anmerkungen	Antworten der Stadt bzw. der LEG
<ul style="list-style-type: none"> Muss die LEG über alle Grundstücke verfügen? Kann der B-Plan beschlossen werden, wenn die LEG nur einen Teil der Grundstücke besitzt? 	<ul style="list-style-type: none"> Die Verfügung über die Grundstücke stellt kein rechtliches, aber ein praktisches Hindernis für die Umsetzung des B-Plans dar. Soweit die Erschließung aufgrund fehlender Verfügbarkeit nicht herstellbar wäre, ist die Zulässigkeit von Vorhaben nicht gegeben. Ein Bebauungsplan der sich als nachhaltig vollzugsunfähig darstellen sollte, kann nicht beschlossen werden. Das Instrument der Enteignung scheidet aus. Aufgabe der LEG ist es, die für die Entwicklung erforderlichen Grundstücke freihändig durch Kauf oder Tausch zu erwerben.
<ul style="list-style-type: none"> Ist zu befürchten, dass nicht veräußerungswillige Eigentümer gegen ihren Willen mit Gewerbeflächen überplant werden und dann Erschließungsbeiträge zahlen müssen? 	<ul style="list-style-type: none"> Das ist nicht zu befürchten. Wenn einzelne Grundstücke am Ende des Verfahrens nicht im Eigentum der LEG sind, wird es erforderlich das Plangebiet entsprechend anzupassen.
<ul style="list-style-type: none"> Wie viel Prozent der Fläche sind im Eigentum der LEG? 	<ul style="list-style-type: none"> Mehr als 50%.
<ul style="list-style-type: none"> Wird nur Hochtechnologie angesiedelt oder können auch andere Branchen an dem Standort angesiedelt werden? 	<ul style="list-style-type: none"> Entsprechend der Eignung des Standortes für hochwertige Gewerbebetriebe liegt der Fokus auf der Ansiedlung von Hochtechnologieunternehmen. Unternehmen ohne derartige Anforderungen mit hohem Flächenverbrauch und hohem Verkehrsaufkommen wie z.B. Logistikbetriebe werden ausgeschlossen. Dies kann im B-Plan nur eingeschränkt festgesetzt werden. Dafür sind parallel vertragliche Vereinbarungen erforderlich.
<ul style="list-style-type: none"> Herrn Czentarra, Ortsteilbürgermeister von Herrenberg befürwortet das Vorhaben, da es eine Chance biete hochwertige Arbeitsplätze in Erfurt anzusiedeln bzw. nach Erfurt zurückzuholen. Davon könnten auch die anliegenden Ortsteile profitieren. Herr Czentarras Rede wurde durch massiven Protest der Bürger unterbrochen. 	

Fragen und Anmerkungen	Antworten der Stadt bzw. der LEG
<ul style="list-style-type: none"> • In Erfurt gibt es genügend brachliegende Gewerbeflächen! • Die Stadt sollte lieber Brachflächen oder andere Standorte entwickeln, anstatt Flächen auf Ackerland zu bebauen. Fördermittel sollten lieber zur Aktivierung von Brachflächen verwendet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Standort ist aufgrund seiner Lage für die Ansiedlung eines hochwertigen Standortes besonders geeignet und bietet zudem großflächige Ansiedlungsmöglichkeiten. Erfurt ist zwar eine flächengroße Stadt. Durch vielfältige Restriktionen wie Hamsterschwerpunktfächen, Vorrangflächen für die Landwirtschaft etc. sind die tatsächlichen Entwicklungsspielräume für entsprechende Gewerbeentwicklungen jedoch erheblich eingeschränkt. • Der Bedarf für das Gebiet wird im Gewerbeentwicklungskonzept³ trotz der auch dort erhobenen Leestände im Bestand festgestellt. • Erfurt steht im Wettbewerb mit anderen Städten, die ebenfalls um Betriebe werben. Größere Gewerbeflächenangebote können wirtschaftlich nur durch die öffentliche Hand (und deren Beauftragte) entwickelt werden, weil Unrentierlichkeiten durch Fördermittel finanziert werden können. Private Flächenentwickler können keine konkurrenzfähigen Grundstückspreise anbieten. • Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept geht im Ergebnis der Analyse davon aus, dass Altstandorte unter den gegebenen Rahmenbedingungen mittelfristig kaum wettbewerbsfähig und erfolgreich mobilisierbar sind (hohe Aktivierungskosten, fehlende spezifische Förderprogramme). • Es müssen bezüglich Fläche und Kostenstruktur nachfragegerechte Grundstücke angeboten werden.

³ siehe Fußnote 1

Fragen und Anmerkungen	Antworten der Stadt bzw. der LEG
<ul style="list-style-type: none"> In jedem Fall ist eine erhebliche Verschlechterung der Lärmbelastigung zu erwarten! Dies ist nicht hinnehmbar. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Lärmkontingentierung stellt sicher, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden. Sodass in den Allgemeinen Wohngebieten vor dem Fenster 34 dB(A) nachts eingehalten werden. (Anwendung des sog. Irrelevanzkriteriums) Aufgrund der vorabgestimmten thematischen Ausrichtung der Bürgerversammlung auf die Variantenuntersuchung war seitens der Stadt von der Einladung von Fachgutachtern und Fachbehörden abgesehen worden. Gelegenheit zur umfassenden Diskussion der Fachgutachten mit den Fachgutachtern und Fachbehörden war im Rahmen der Bürgerversammlung am 08.09.2015 gegeben worden. Eine abschließende Auseinandersetzung mit den unterstellten Lärmwirkungen des Urbicher Bürgers Herrn Dr. Müller konnte somit nicht erfolgen. Die Ausführungen stehen im Widerspruch zum Schallgutachten. Eine Prüfung der Unterlagen durch die Fachbehörden und Fachgutachter wurde zugesagt.
<ul style="list-style-type: none"> Die Frischluftzufuhr verschlechtert sich nicht nur für Urbich, sondern auch für ganz Erfurt. Herr Fitzenreiter ergänzt: Urbich ist erheblich betroffen, laut Gutachten ist Urbich nur zu klein, um berücksichtigt zu werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Das Fachgutachten ist nach den fachlichen Maßgaben von einem renommierten Gutachter erarbeitet worden. Danach sind keine wesentlichen klimatischen Änderungen für Urbich zu befürchten: Veränderung der mittleren Temperatur von 17,2 auf 17,5 °C (Vergleich Bestand Dittelstedt 17,6 °C; Melchendorf 18,1 °C, Daberstedt 19,4 °C) Signifikante planungsbedingte Auswirkungen für das Stadtgebiet Erfurt werden ebenfalls ausgeschlossen. Aus vorgenannten Gründen kann auch hier keine abschließende Auseinandersetzung mit den unterstellten klimatischen Ausführungen des Urbicher Bürgers Herrn Dr. Müller erfolgen. Die Ausführungen stehen im Widerspruch zum Klimagutachten. Eine Prüfung der Unterlagen und Messdaten durch die Fachbehörden und Fachgutachter wurde zugesagt.

Fragen und Anmerkungen	Antworten der Stadt bzw. der LEG
<ul style="list-style-type: none"> • Warum wird die LEG Gewerbeflächen an anderen Stellen nicht los? 	<ul style="list-style-type: none"> • Von den in Tabelle 1 des Vortrags von Dr. Müller der LEG zugeordneten Gewerbeflächen im Stadtgebiet Erfurt (107,8 ha) befinden sich nur 11 ha in LEG-Eigentum (EF-Südost, Gefahrenschutzzentrum). Die übrigen Flächen werden durch die LEG lediglich mit angeboten. • Bei den LEG-eigenen Flächen bestehen vielfältige Gründe, insbesondere die zu geringen Größen der noch verfügbaren Einzelparzellen. • Es besteht in Erfurt generell ein Mangel an größeren, zusammenhängenden Flächen mit guter Erschließung.
<ul style="list-style-type: none"> • Was kostet die Erschließung für den Standort? 	<ul style="list-style-type: none"> • Die LEG übernimmt die Erschließung. Konkrete Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.
<ul style="list-style-type: none"> • Wie viele Arbeitsplätze werden dort entstehen? 	<ul style="list-style-type: none"> • Das kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.
<ul style="list-style-type: none"> • Warum wurde MEL038 (B-Plangebiet auf Herrenberger Seite) bisher nicht erfolgreich vermarktet, obwohl der Bedarf da sein soll? Warum wird MEL038 nicht zu nächst erweitert? 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche, die sich in einem spitzwinkligen Dreieck nördlich der Straße am Herrenberg erstreckt und schlecht geschnitten ist, ist für den noch notwendigen Erschließungsaufwand zu klein. • Die Gewerbeflächen werden langfristig benötigt. Das ist auch im Gewerbeflächenentwicklungskonzept⁴ der Stadt Erfurt prognostiziert. Es ist erforderlich, Flächen bei etwaigen Anfragen sehr schnell zur Verfügung stellen zu können.
<ul style="list-style-type: none"> • Warum gibt es kein Gefahrstoffgutachten? 	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen arbeiten, fallen unter die Störfallverordnung. Hier sind ohnehin gesonderte Regeln zu beachten. Außerdem sind in einem Gewerbegebiet (wie in Urbich geplant), anders als in einem Industriegebiet ohnehin nicht alle Arten von Betrieben zulässig. Der Störgrad ist bereits durch die gewählte Art der Nutzung eingeschränkt.
<ul style="list-style-type: none"> • Welchen Einfluss hätte eine Stadterweiterung oder Eingemeindung auf den Bedarf an Gewerbeflächen? 	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Gebietsreform ist bisher nicht berücksichtigt.

⁴ siehe Fußnote 1

Fragen und Anmerkungen	Antworten der Stadt bzw. der LEG
<ul style="list-style-type: none"> • Besteht überhaupt Bedarf an Flächen für Hochtechnologie? Viele Unternehmen wandern ins Ausland ab. • Die Hochtechnologie ist ein äußerst unsicheres und schwankendes Geschäft und keinesfalls sicher. 	<ul style="list-style-type: none"> • Deutschland bietet ein hohes Maß an Sicherheit und Verlässlichkeit. Es gibt einen Trend, sich wieder in Dt. anzusiedeln. • Die Fläche ist nicht nur für Mikroelektronik vorgesehen. Hochtechnologie ist ein wesentlich breiterer Begriff und umfasst verschiedene Branchen. Insbesondere die Anbindung an Unis kann sehr attraktiv für Investoren sein.
<ul style="list-style-type: none"> • Gibt es einen konkreten Interessenten für die Flächen? 	<ul style="list-style-type: none"> • Es gibt keinen konkreten Investor, weil die Flächen noch nicht angeboten werden können, da das Verfahren noch offen ist.
<ul style="list-style-type: none"> • Werden die Lkws durch Urbich und die Wohngebiete fahren? 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Hauptverkehr wird laut Erschließungskonzept über das Urbicher Kreuz abgewickelt.
<ul style="list-style-type: none"> • Kann die ausgesparte Fläche in der Variante B später nicht doch noch bebaut werden? 	<ul style="list-style-type: none"> • Dazu wäre ein neues Bebauungsplanverfahren der Stadt erforderlich. Außerdem ist die Erschließung der Fläche technisch im Nachhinein kaum möglich und daher unrealistisch.

Um ein Meinungsbild zu den vorgestellten Alternativen einzuholen, konnten die anwesenden Bürger im Anschluss an die Diskussion mit Klebepunkten über die von ihnen bevorzugten Varianten abstimmen. Dabei konnte jede Person einen grünen Klebepunkt für die Vorzugsvariante und einen orangefarbenen Klebepunkt für die zweite Wahl vergeben. Die Ergebnisse sind auf den folgenden Fotos dokumentiert.



Null-Variante:

Vorzugsvariante: 87 Stimmen,
Alternativvariante: 2 Stimmen



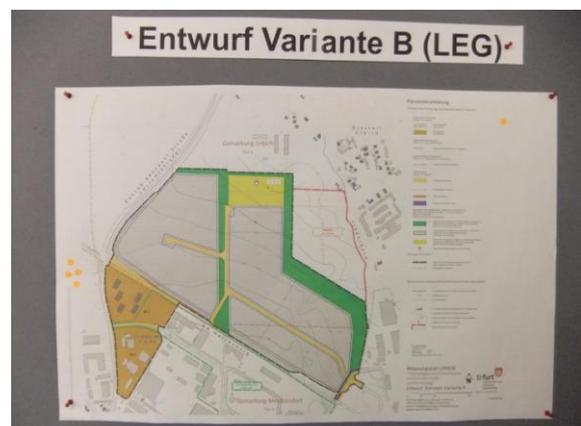
Vorentwurf:

Keine Stimmen



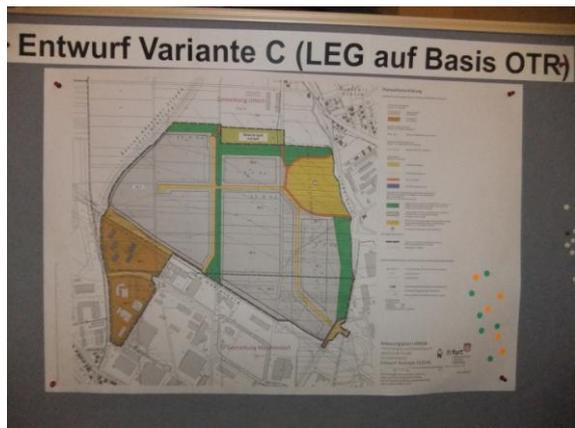
Variante A:

Keine Stimmen



Variante B:

Vorzugsvariante: Keine Stimmen,
Alternativvariante: 5 Stimmen



Variante C:

Vorzugsvariante: 6 Stimmen,
Alternativvariante: 5 Stimmen



Strukturschema-Variante Ortsteilrat

Vorzugsvariante: 1 Stimme,
Alternativvariante: 5 Stimmen

Herr Schultz bedankt sich bei allen anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für die Teilnahme und schloss damit die Veranstaltung.