

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 Gewerbeflächenentwicklungskonzept 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.

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.

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 "Gewerbeentwicklungskonzept 2030" der Stadt Erfurt bestätigt. Ungeachtet dessen werden die präsentierten Unterlagen als Stellungnahme einer sorgfältigen Prüfung unterzogen.

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. 	

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 "Gewerbeentwicklungskonzept 2030" 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 2030" 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.
<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)

Fragen und Anmerkungen	Antworten der Stadt bzw. der LEG
<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.
<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 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Erfurt prognostiziert. Es ist erforderlich, Flächen bei etwaigen Anfragen sehr schnell zur Verfügung stellen zu können.

Fragen und Anmerkungen	Antworten der Stadt bzw. der LEG
<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.
<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.

Anhang:

- Vortrag von Herrn Heide (Stadt Erfurt) zum Stand des Bebauungsplanverfahrens
- Vortrag von Herrn Salberg (LEG) zu den Planungsvarianten der LEG
- Vortrag von Herrn Fitzenreiter (Ortsteilbürgermeister Urbich) zu den Positionen und der Kritik des Ortsteilrates
- Vortrag von Herrn Dr. Müller (Bürger aus Urbich) mit Kritik am Gewerbegebiet

Vortrag

Herr Heide (Stadt Erfurt)

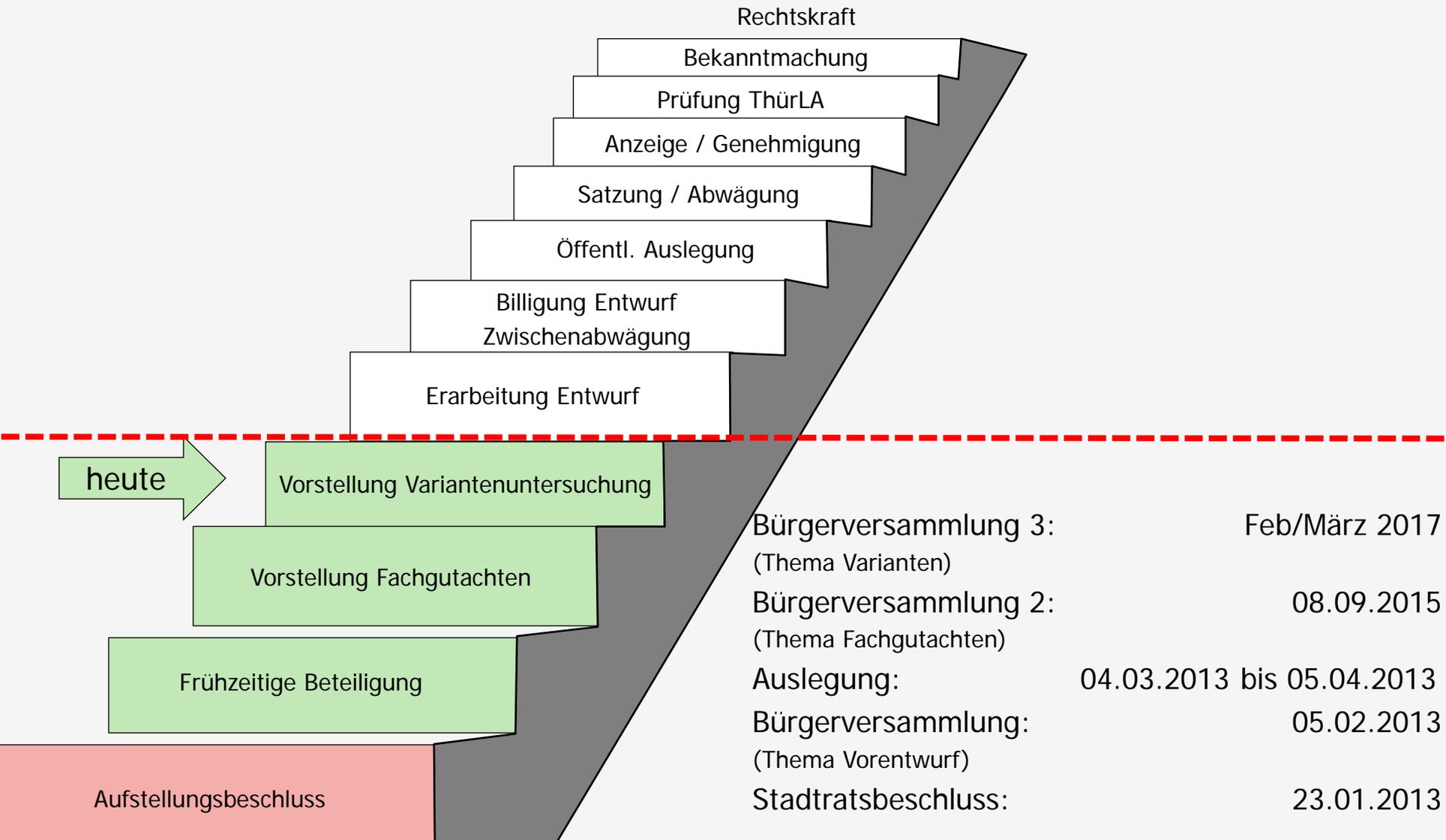
Bebauungsplanverfahren URB638

Technologie- und Gewerbepark
nördlich der Straße Am Herrenberg



WAS BISHER GESCHAH

Bebauungsplanverfahren



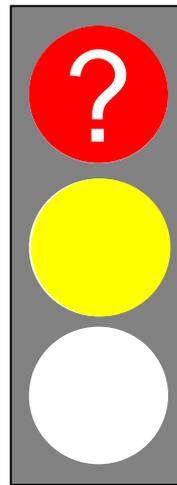
Vorentwurf



Angaben zum Vorentwurf

Fläche des Geltungsbereiches: 47,6 ha

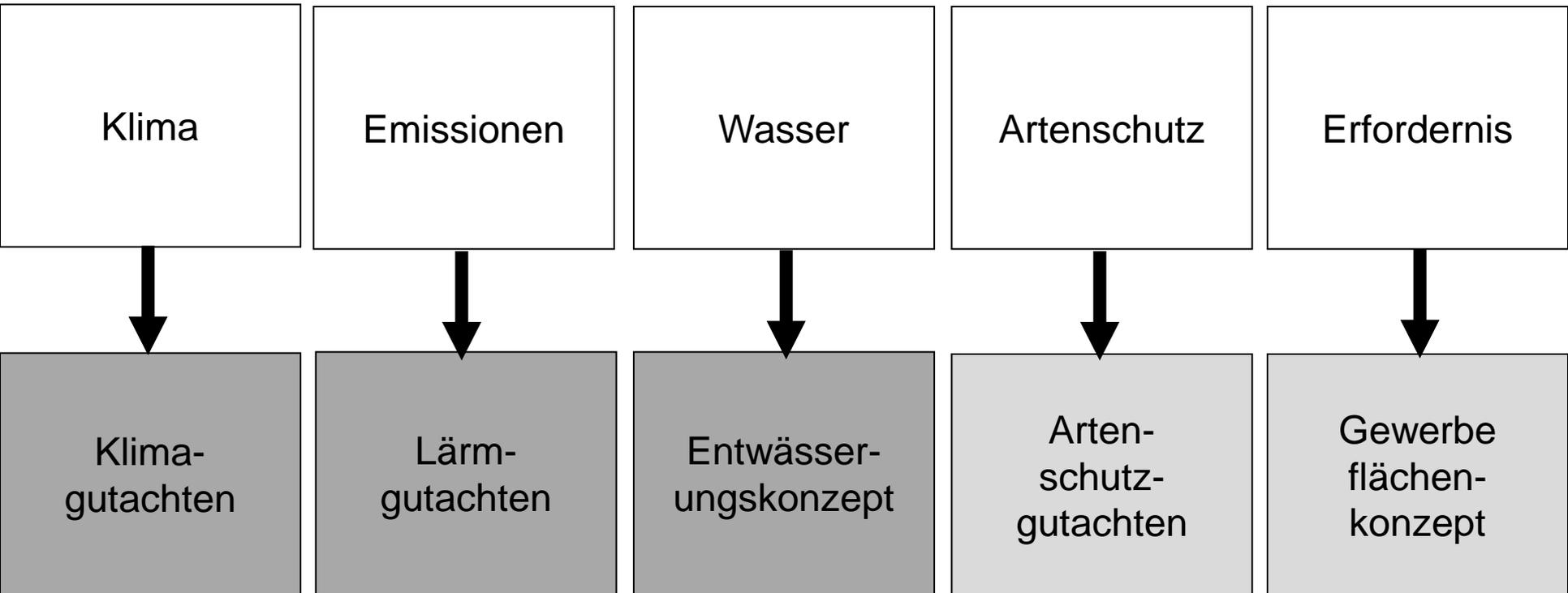
Bauflächen:	37,4 ha
Verkehrsflächen:	2,3 ha
davon Straßenverkehrsfläche:	2,1 ha
davon Wegeflächen:	0,2 ha
Maßnahmeflächen:	6,1 ha
Versorgungsflächen:	1,8 ha



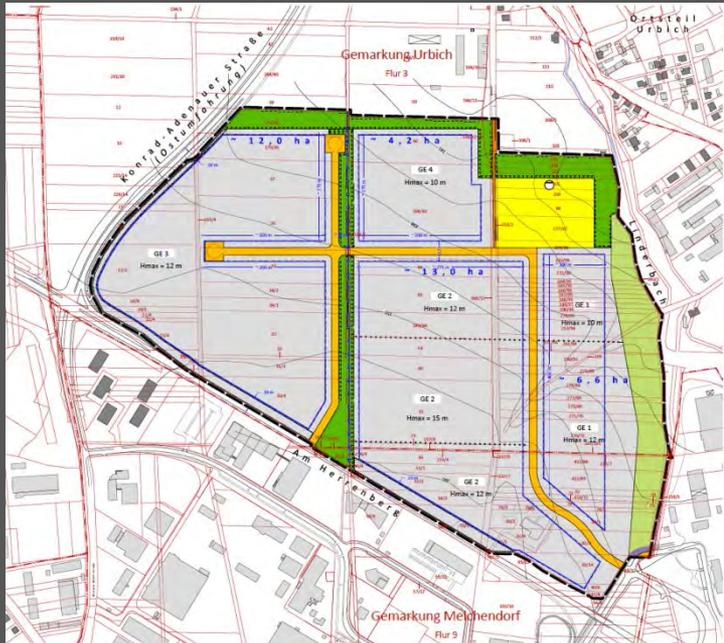
PLANUNG UNZULÄSSIG

ABWÄGUNGSENTSCHEIDUNG

PROBLEMLOS



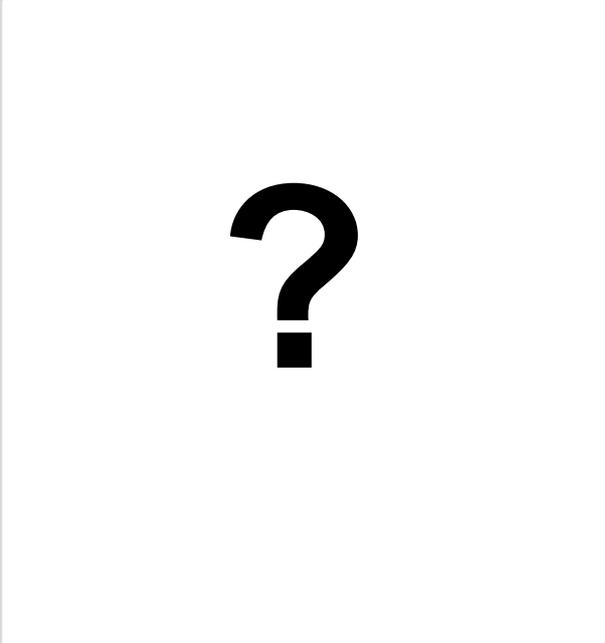
SCHWARZ



WEISS



WARZ



WEISS



Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030
für die Landeshauptstadt Erfurt



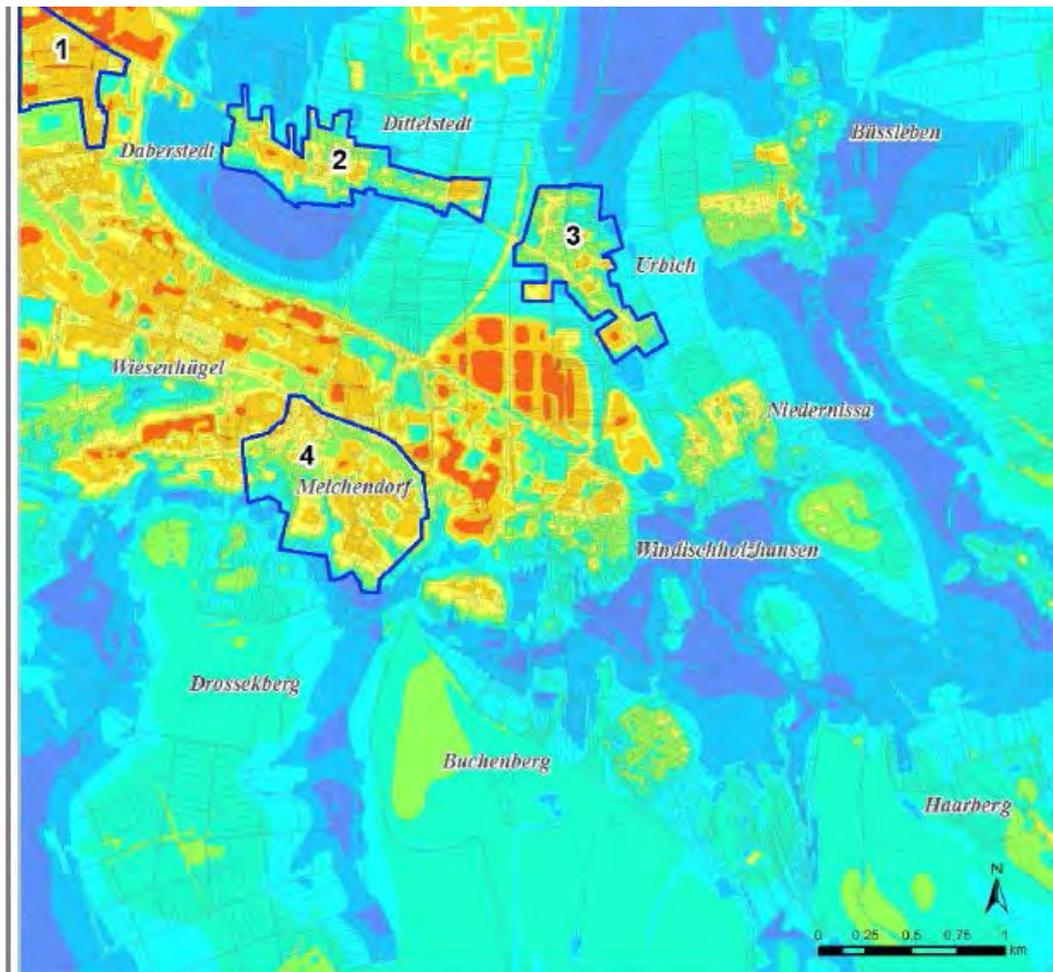
Urbich-Süd

Der Standort Urbich-Süd befindet sich südlich des Ortsteiles Urbich unmittelbar nördlich angrenzend an das Forschungs- und Innovationszentrum. Ein Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Standort hat gemäß dem Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine Größe von ca. 50 ha brutto bzw. ca. 36 ha Nettobauland. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die L 1052 in 5 Kilometer Entfernung bzw. 5 Minuten Fahrzeit (FIZ) auf die A 4. Nach Norden besteht eine kreuzungsfreie Anbindung über die L 1052 / B 7 an die A 71 in Richtung Sangerhausen.

Die entscheidenden Vorteile des Standortes sind die verkehrsgünstige Lage, die Möglichkeit zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Standortes und die unmittelbare Nähe zum F.I.Z. (Forschungs- und Innovationszentrum Erfurt-Südost), die Synergieeffekte zwischen bestehenden und anzusiedelnden Betrieben sowie eine generelle Aufwertung des gesamten Bereiches für die Ansiedlung hochwertiger und forschungsintensiver Betriebe erwarten lässt.

Mit dieser Zweckbestimmung ist der Standort geeignet, das in der differenzierten Angebots-/ Nachfrageanalyse identifizierte Defizit an hochwertigen Flächen auszugleichen und ist der einzige Standort in Erfurt, an dem die Entwicklung der notwendigen Qualitäten noch möglich ist.

Von daher wird empfohlen, an diesem Standort ein hochwertiges Gewerbegebiet für technologieorientierte Betriebe zu entwickeln. Notwendig ist dazu allerdings eine Eingrenzung der zulässigen Betriebe auf ein enges Branchenspektrum hochwertiger bzw. technologieintensiver Betriebe. Die Größe von rd. 36 ha lässt sowohl eine Entwicklung des Standortes in Abschnitten als auch eine Entwicklung funktional unterschiedlicher Teilquartiere für Betriebe mit einem Schwerpunkt in der Produktion und für Betriebe mit einem Schwerpunkt in Dienstleistungs-/Entwicklungstätigkeiten zu.



NR	Name	Mittlere Temperatur Analysesituation	Mittlere Temperatur Prognosesituation
1	Daberstedt	19,4	19,4
2	Dittelstedt	17,6	17,6
3	Urbich	17,2	17,5
4	Melchendorf	18,1	18,1

Abb. 6.01 Vergleich der nächtlichen Flächenmitteltemperaturen verschiedener Siedlungsräume

Nr.	Bezeichnung	Entfernung	Einstufung	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Planwert [dB(A)]	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	Stadtrain 4 (DIT)	500 m	WA	55	40	49	34
IO 2	Bäckerberg 8 (URB)	265 m	WA	55	40	49	34
IO 3	An der Kochschule 1a (URB)	350 m	WA	55	40	49	34
IO 4	Rudolstädter Str. 224 (URB)	210 m	MI	60	45	54	39
IO 5	Am Bach 3 (URB)	180 m	MI	60	45	54	34
IO 6	Am Bach 6 (URB)	230 m	WA	55	40	49	34
IO 7	Nachtigallenweg 3 (URB)	260 m	MI	60	45	54	39
IO 8	Rudolstädter Str. 241 (URB)	350 m	WA	55	40	49	34
IO 9	Am Pflingstbach 1 (NIE)	500 m	MI	60	45	54	39
IO 10	Urbicher Weg 6 (NIE)	580 m	WA	55	40	49	34
IO 11	Konrad-Zuse-Str. 9 (MEL)	75 m	MI	60	45	54	39
IO 12	Konrad-Zuse-Str. 7 (MEL)	75 m	MI	60	45	54	39
IO 13	Hermann-Brill-Str. 71 (MEL)	265 m	WA	55	40	49	34

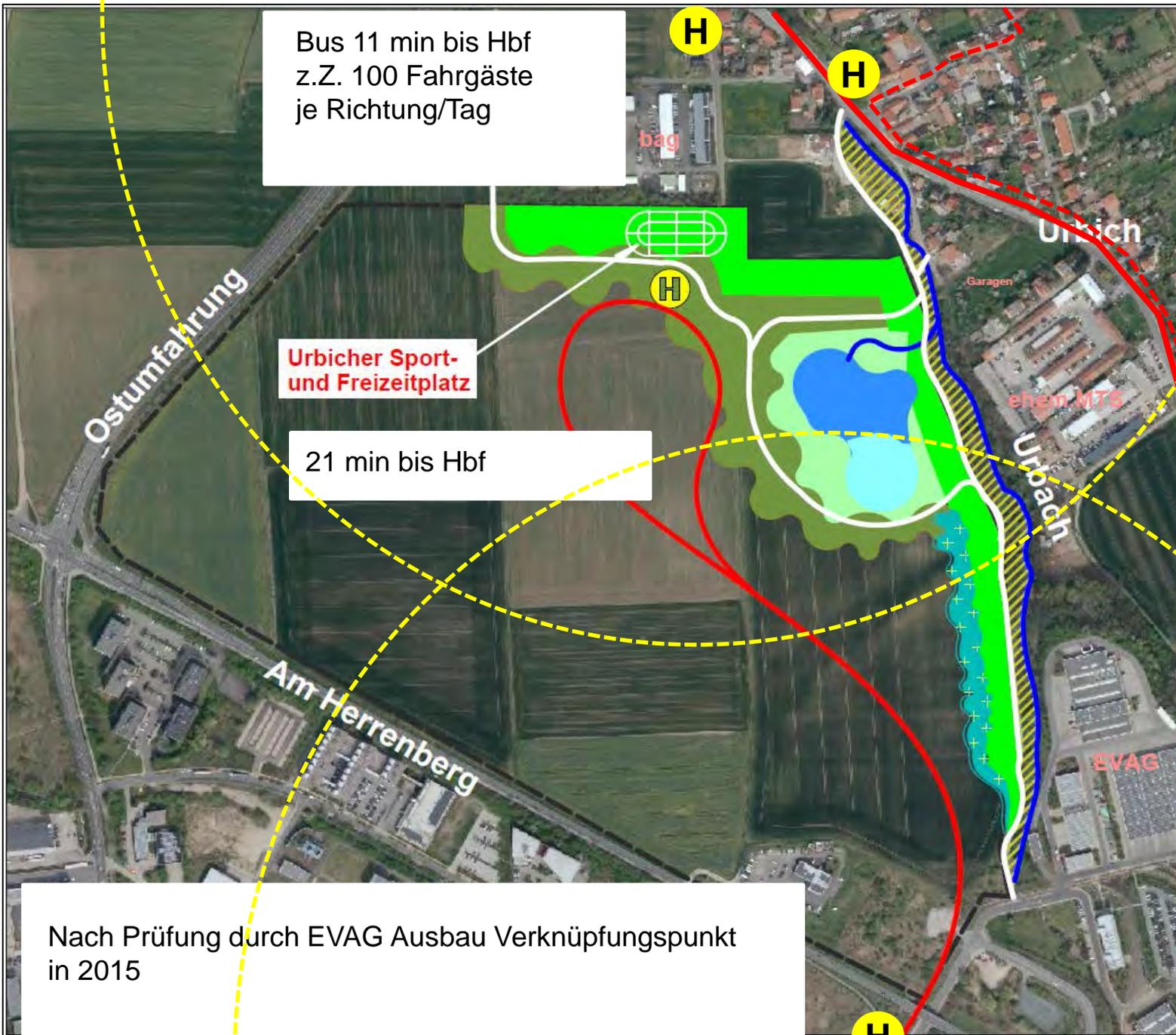
Planwerte unterschreiten Immissionsrichtwert um 6 dB(A)

Bus 11 min bis Hbf
z.Z. 100 Fahrgäste
je Richtung/Tag

Urbicher Sport-
und Freizeitplatz

21 min bis Hbf

Nach Prüfung durch EVAG Ausbau Verknüpfungspunkt
in 2015



Vortrag

Herr Salberg (LEG)

**Gemeinsame Bürgerversammlung der Ortsteile Urbich und Herrenberg
16. März 2017, 19 Uhr, Gemeinschaftsschule Urbich**

Strukturvarianten B-Plan



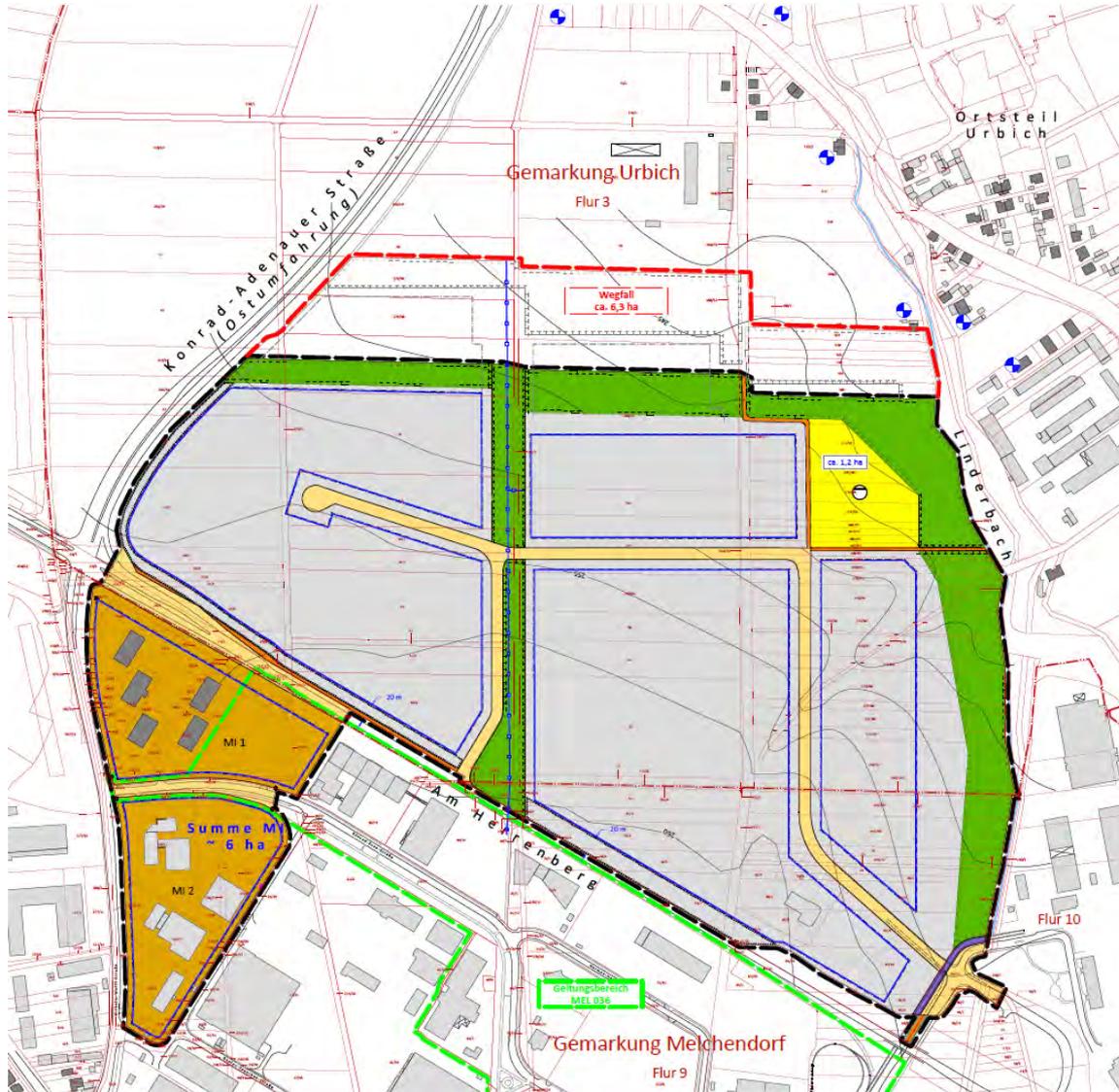
Plangebiet

- **Aufstellung / Vorentwurf** 47,6 ha
- **Erweiterung MI** 8,1 ha
- **Variantendiskussion auf Basis Vorentwurf**



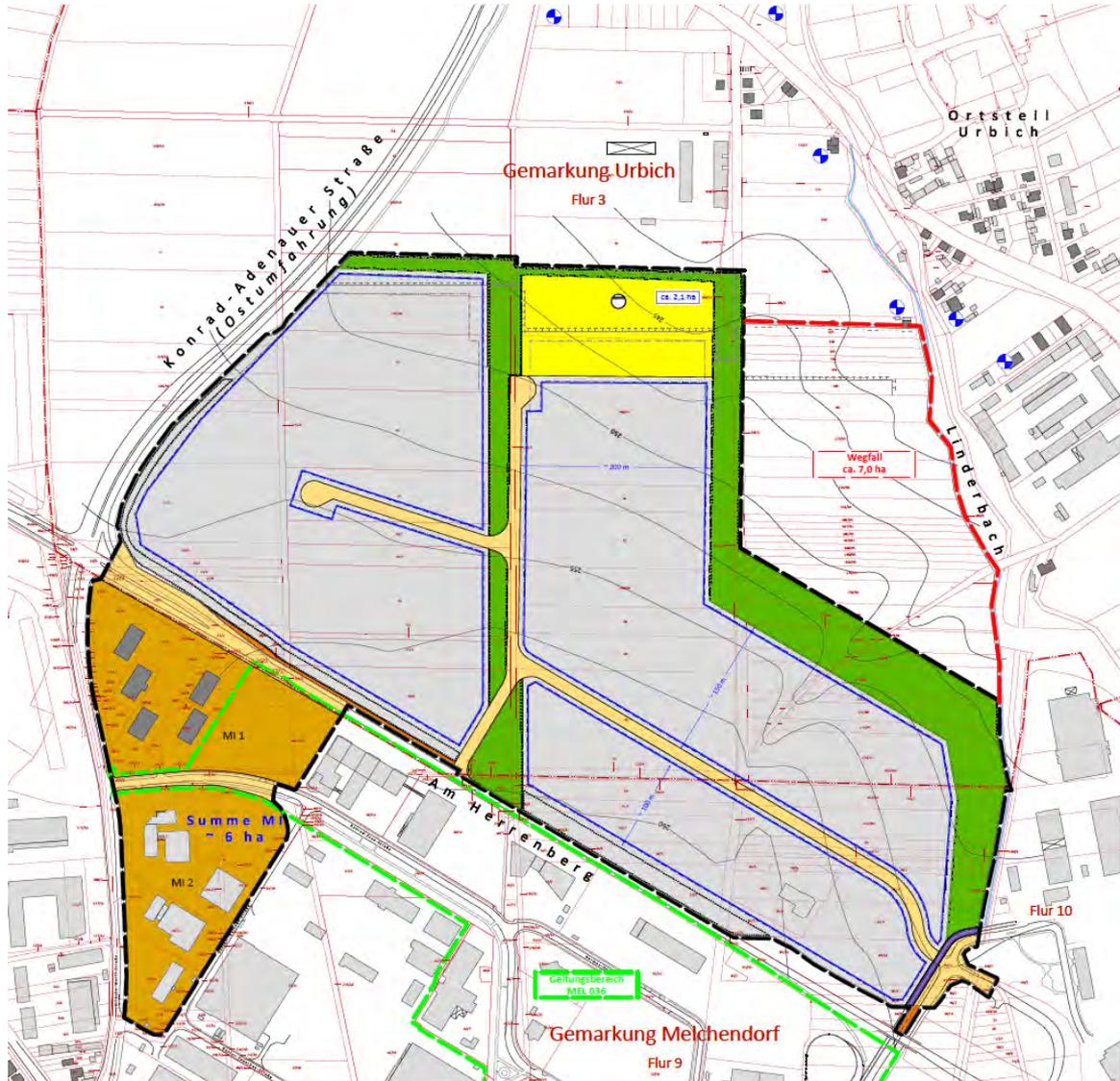
Vorentwurf 2012

- Fläche Plangebiet: 47,6 ha
- Bauflächen: 37,4 ha
- Verkehr: 2,3 ha
- Ver-/Entsorgung: 1,8 ha
- Grün: 6,1 ha



Strukturvariante A

- Fläche Plangebiet: 41,3 ha (ohne MI)
- Bauflächen: 30,8 ha
- Verkehr: 1,8 ha
- Ver-/Entsorgung: 2,1 ha
- Grün: 6,6 ha



Strukturvariante B

- Fläche Plangebiet: 40,4 ha (ohne MI)
- Bauflächen: 30,7 ha
- Verkehr: 1,7 ha
- Ver-/Entsorgung: 2,1 ha
- Grün: 5,9 ha



Strukturvariante C

- Fläche Plangebiet: 47,6 ha (ohne MI)
- Bauflächen: 34,5 ha
- Verkehr: 2,7 ha
- Ver-/Entsorgung: 3,6 ha
- Grün: 5,4 ha
- Sport+Spiel 1,4 ha



Vorentwurf

- **Flächenreduzierung**
0,0 ha
- **Entfernung BF - OL Urbich**
150 m
- **Entfernung BF - nächster IO**
140 m
- **Reduzierung BF+VF**
0 %
- **Verhältnis BF : VF**
18 : 1
- **Verhältnis BF : Länge RW-Kanal**
17 : 1

Variante A

- 6,3 ha / - 13 %
- 250 m
- 210 m
- 18 %
- 19 : 1
- 19 : 1

Variante B

- 7,2 ha / - 15 %
- 250 m
- 210 m
- 18 %
- 19 : 1
- 17 : 1

Variante C

- 0,0 ha
- 220 m
- 190 m
- 6 %
- 17 : 1
- 17 : 1

Vortrag

Herr Fitzenreiter (Ortsteilbürgermeister Urbich)

Das Gewerbegebiet URB638 im Erfurter Osten in **Urbich**



Das Gewerbegebiet URB638 im Erfurter Osten in **Urbich**

Der Urbicher Ortsteilrat ist, wie die meisten Bürger unseres Ortes, auch im Jahr 2017 grundsätzlich gegen die Bebauung des Plangebietes URB638 und damit gegen die nicht voraussehbaren ökologischen Beeinträchtigungen für Urbich und das gesamte Erfurter Stadtgebiet!

Trotz des Widerstandes der Bürger von Urbich und den angrenzenden Ortschaften, von Eigentümerfamilien, Landwirtschaftsbetrieben, mehreren Bürgerinitiativen, dem Thüringer Bauernverband sowie dem Landwirtschaftsamt (aktuelle Stellungnahme) zeichnet sich ab, dass die Stadt Erfurt gewillt ist, URB638 entstehen zu lassen.

Wir sind deshalb gezwungen, uns an der Diskussion der Stadt Erfurt / LEG Thüringen über die Sinnhaftigkeit von URB638 zu beteiligen.

Das Gewerbegebiet URB638 im Erfurter Osten in Urbich

WAS SPRICHT DAGEGEN

- **Bestes Thüringer Ackerland wird vernichtet** **Bodenwertzahl 98 von 100**
- **Temperaturerhöhung um zusätzlich + 5 ° C in der Fläche und in Urbich**
- **Unerträgliches Dauerrauschen von min. plus 45 dB(A) bei Nacht**

Das Gewerbegebiet URB638 im Erfurter Osten in Urbich

WAS SPRICHT DAGEGEN

- **Verstoß** gegen den MASTERPLAN GRÜN (2015) der Stadt Erfurt!
- **Neuversiegelung und Zerstörung** von Ackerflächen und Grünflächen und Grünverbindungen
- **Hochwassergefahr steigt**
- **Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet** für Erfurt wird zerstört
- **Regenwahrscheinlichkeit** für Urbich nimmt drastisch/ dramatisch ab
- **Gestörter Luftaustausch** im Erfurter Stadtgebiet
- **Licht- und Geruchsmog** nimmt zu

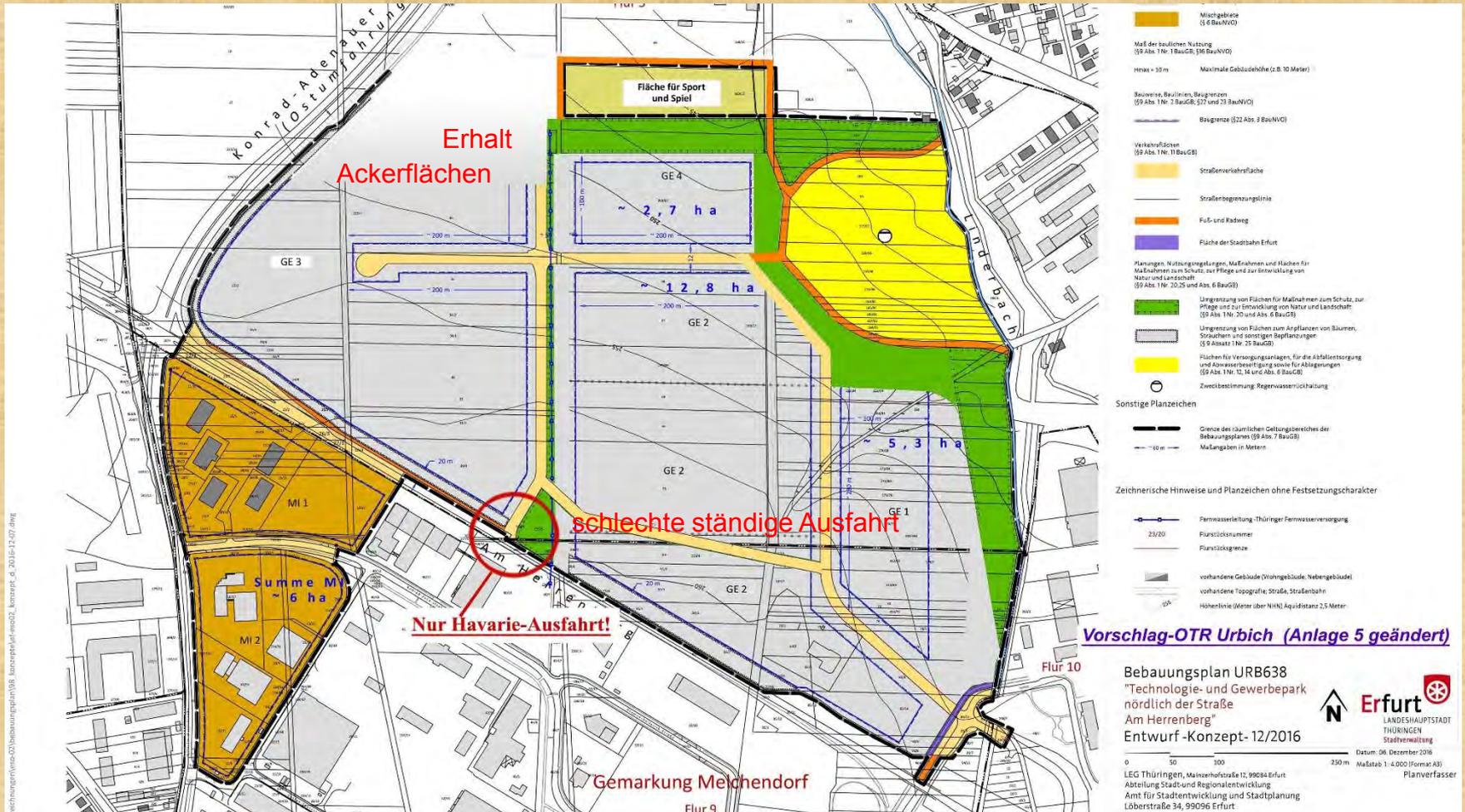
Das Gewerbegebiet URB638 im Erfurter Osten in Urbich

WAS SPRICHT DAGEGEN

- **Verstoß** gegen den Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Mai 2015)
- Private **Immobilien** verlieren durch die Nähe zu URB638 an Wert
- Stark zunehmender **Verkehr** in der Ortslage Urbich und den Zufahrtsstraßen

Änderungsvorschlag OTR Urbich vom 03.01.2017

LEG Thüringen und Stadt Erfurt Entwurf-Konzept-Variante vom 06.12.2016



16.03.2017

Bürgerversammlung zum Gewerbegebiet
 URB638 DS 1043/16

Ortsteilrat Urbich

Bebauungsplan URB638 vom 03.01.2017



URB638 - Nachhaltigkeitsstrategie

Legende

- Grüngürtel (Bestand)
- Urbach
- Grüngürtel laut Vorentwurf 2012
- Grüngürtelerweiterung zum Schutz der Umwelt
- Bepflanzung zur phänologischen Beobachtung
- Regenrückhaltebecken (naturnah, Ufer begebar)
- Flachwasserbereiche/Biotop für Amphibien
- Gewerbegebiet i. P.
- Erweiterung Straßenbahn
- Haltestelle Straßenbahn

Maßstab 1 : 5.000



Nr.	Änderung	Datum	Name

Bebauungsplan URB638 Technologie- und Gewerbepark Urbich			
aufgestellt: Urbich, den 03.08.2016	Unterlage: 1		
	Anlage: 1.1		
	Blatt: 1		
Unterschriften	Erstellt: 09.01.17	P. Filschreiter/J. Kneisel	
geändert: Urbich, den	Gemittelt: 09.01.17	Statt	
	Geprüft: 09.01.17	P. Filschreiter/J. Kneisel	
Unterschriften	Gemessen:		

Gehölze/Sträucher für die Grün- u. Gewerbebereiche:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Wilde Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
 Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
 Wildbrombeere (*Rubus spec.*)
 Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*)
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Wildapfel (*Malus silvestris*)
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
 Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Sal-Weide (*Salix caprea*)
 Forsythie (*Forsythia suspensa*)
 Stieleiche (*Quercus robur*, *Quercus pedunculata*)
 Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*, *Tilia grandifolia*)
 Flieder (*Syringa vulgaris*)
 Apfel (*Discovery, Cox Orange*)

Gerd Jäger
 www.stbmv.de/gewerbeplaen.de

Bewertung der durch die LEG Thüringen vorgestellten URB638 Planvarianten

1. Von den vorgestellten Planunterlagen wird vom Urbicher Ortsteilrat nur die Anlage 5 (Entwurf-Konzept-12/ 2016) der Thüringer LEG weiter betrachtet. Alle anderen Entwürfe stellen für den Ort Urbich eine zu geringe Schutzwirkung dar.
Die Anlage 5 kommt der vom Ortsteilrat vorgeschlagenen Variante am Nächsten.
2. Die Detaildarstellung der Bepflanzung der Planunterlage des OTR Urbich ist in die Anlage 5 (LEG Thüringen, Entwurf-Konzept-12/2016) zu übernehmen.
 - Gestaltung eines naturnahen, mehrstufigen, begehbaren Regenrückhaltebeckens
 - Die grüne Schutzzone ist breiter und tiefer auszubilden
3. Der vorhandene Grüngürtel um den Urbach ist aus dem Bestand der geplanten Ausgleichsflächen heraus zu nehmen
4. Grundsätzlich fordern wir eine min. 20 ha große Ausgleichsfläche zum Schutz der Ortslage Urbich, um zumindest den MASTERPLAN GRÜN der Stadt Erfurt von 2015 – u.a. Erhalt von Biotopverbundsystemen und der Durchlässigkeit der Übergänge zwischen Freifläche und Bebauung – nicht vollständig außer Kraft zu setzen.

Bewertung der durch die LEG Thüringen vorgestellten URB638 Planvarianten

5. Die Ausgleichflächen zum Schutz der Urbicher Ortslage gehören vollständig zu URB638 + Urbich.
6. Die dauerhafte Havarie Ausfahrt an der Straße „Am Herrenberg“ (Autobahnzubringer) ist unzweckmäßig.
7. Der Ortsteilrat hat im Ergebnis der OTR Sitzung vom 03.01.2017 seine Planunterlage (Bebauungsplan URB638, Anlage 1.1 vom 03.01.2017) entsprechend angepasst und stellt sie der LEG zur Verfügung.
8. Als Entscheidungshilfe für die LEG hat der OTR die Planunterlage - Anlage 5- den eigenen Vorstellungen angepasst und stellt diese mit zur Verfügung.
9. Der Urbicher Ortsteilrat fordert ein Mitspracherecht/ Entscheidungsrecht und Einbindung in die weiteren Planungsabläufe und Vergabe der Gewerbeflächen.
10. Wir bitten um Information, wieviel Punkte die Ausgleichflächenberechnung für URB638 ergibt.
11. Wie sieht der Ausgleich für die Landwirte aus?

Bewertung der durch die LEG Thüringen vorgestellten URB638 Planvarianten

12. Wie ist der Bearbeitungsstand der angekündigten Variantenuntersuchungen zu weiteren möglichen Gewerbegebieten im Stadtgebiet
13. Die Flächenentwässerung von URB638 muss über Versickerungsgräben erfolgen
14. Die Bebauung des Gewerbegebiets soll schrittweise von der Haarbergstraße her erfolgen
15. Bauhöhenbeschränkung auf 10 m

Regenrückhaltebecken naturnah bepflanzen
keine Verlandung + Erhalt des Stauvolumens



Flächenverteilung Plangebiet URB638



-  Privat
-  LEG und Thür.Landesgesellschaft mbH
-  Stadt Erfurt
-  Kirche

Stand: 18.02.2016

Das Gewerbegebiet URB638 im Erfurter Osten in **Urbich**



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug

ca. 1 : 10000

16.01.2017

Urbich



Das Gewerbegebiet URB638 im Erfurter Osten in **Urbich**



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug

ca. 1 : 10000

16.01.2017

Urbich



Vortrag

Herr Dr. Müller (Bürger aus Urbich)

**URB638 -
ein äußerst zweifelhaftes Projekt zu
Lasten von Mensch und Natur**

Dr. rer. nat. Sven Müller
In Zusammenarbeit mit
Ortsteilbürgermeister
Peter Fitzenreiter

Fünf Gründe, die gegen URB638 sprechen

Zerstörung einer gewachsen Kulturlandschaft

ökologische Enteignung der lokalen Bevölkerung

Unumkehrbare Versiegelung des besten Bodens unseres Landes

Verdrängung des Gartenbaus und der Landwirtschaft

Vernichtung der Ressourcen zur lokalen und nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung und nachfolgender Generationen

Schall

Erhöhung des Schallpegels auf ein Niveau mit stark nachteilige Gesundheitseffekten

Klima

Windstille durch Versiegelung der Flächen für Kalt- und Frischluftentstehung

Weitere Erhöhung der Temperaturbelastung in Urbich gegenüber der Vorstadt

Kein begründbarer Flächenbedarf von 50ha (30ha+X) für Hochtechnologie

- Bedarf 0.33ha/Jahr für produzierendes Gewerbe

- bei Gewerbeflächenreserven von 250ha

- nicht aufgearbeitetem Bestand von Altgewerbeflächen von 550ha

Urbich ohne Gewerbegebiet URB638



Urbich mit Gewerbegebiet URB638



Schallemission URB638



Umwelt
Bundes
Amt

„Night Noise Guidelines“
WHO Dokument

Schallpegel in Urbich
bei Nacht

Wirkung des nächtlichen
Schallpegels

URB 638
> 45dB(A)

40dB(A)

Stufe 2
Nachteilige Gesundheitseffekte
Großer Anteil der Bevölkerung
muss sein Leben anders einrichten

30dB(A)

Stufe 1
Zunehmend beobachtet werden
Körperbewegungen, Aufwachen,
körperliche Aktivierung
Kinder, chronisch Kranke und Ältere

Urbich aktuell
< 26dB(A)

Stufe 0
Keine substantziellen Wirkungen

Klima Prognose URB638

Das wichtigste Kriterium bei austauscharmer Wetterlage ist der Luftaustausch.

Das Klimagutachten sagt eine **Reduktion der Kaltluftbewegung in Urbich von über 50%** voraus.

Kaltluftvolumenstrom*	1600m ³ /s vor Windischholzhausen
	600m ³ /s Urbich ohne URB638
	200m ³ /s Urbich mit URB638

Folge: **Windstille an Tagen mit unerträglicher Hitze.**

Wertung: VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 [3]
Bei einer Reduktion der Kaltluftbewegung um mehr als 10 % ist die Baumaßnahme zu untersagen.

*Kaltluftvolumenstrom vereinfacht zu Luftbewegung

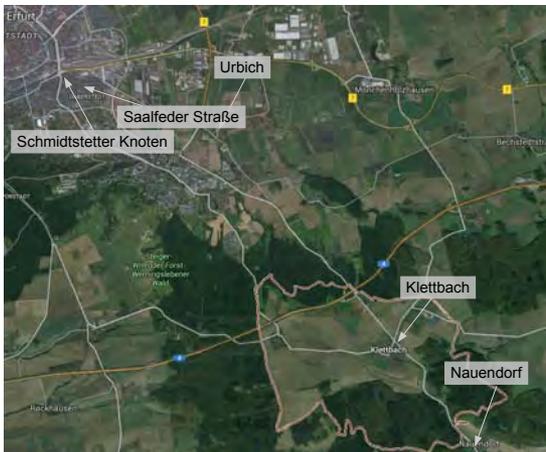
Klima Prognose URB638

Laut Klimagutachten ist das ist das 10%-Kriterium für Urbich außer Acht zu lassen, weil

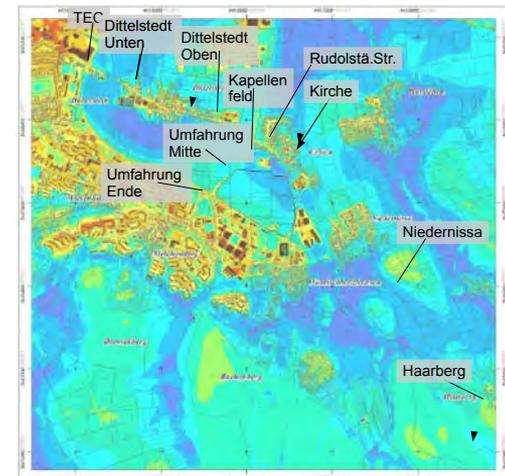
1. Urbich mit einer Fläche von 0.4km² zu klein sei
2. die Temperatur am Morgen in Urbich 3°C kühler als in der Vorstadt sei.

Urbich ist aber 1-2°C wärmer als die Vorstadt.

(z.B. 11. Juli 2016 4Uhr: Schmidtstedter Knoten 21.5°C
Urbich Kirche 24.7°C)



Karten mit ein
getragenen Meßpunkten

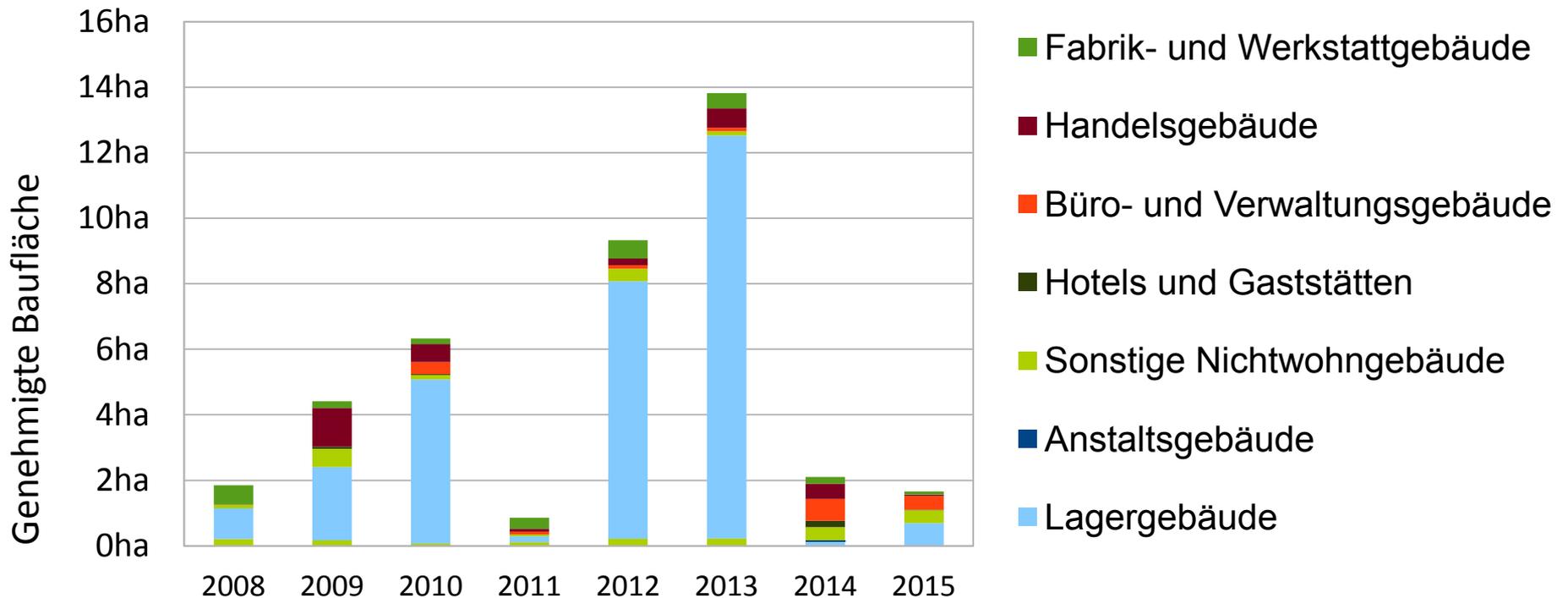


Zweifel an der Sinnhaftigkeit von URB638

1. Flächenbedarf
2. Flächenangebot
3. Gewerbegebiet Erfurt Südost

Flächenbedarf

Genehmigungen zur Errichtung
neuer Nichtwohngebäude in Erfurt



Flächenbedarf

Genehmigungen zur Errichtung
Von Fabrik- und Werkstattgebäuden in Erfurt

Jahr	Fläche in Hektar
2008	0,58 ha
2009	0,20 ha
2010	0,17 ha
2011	0,34 ha
2012	0,56 ha
2013	0,47 ha
2014	0,20 ha
2016	0,10 ha

Erfurts durchschnittlicher
Flächenverbrauch für Fabrik-
und Werkstattgebäude inklusive
Hochtechnologie
beträgt **0.33 Hektar/Jahr.**

Gewerbeflächen Angebot LEG



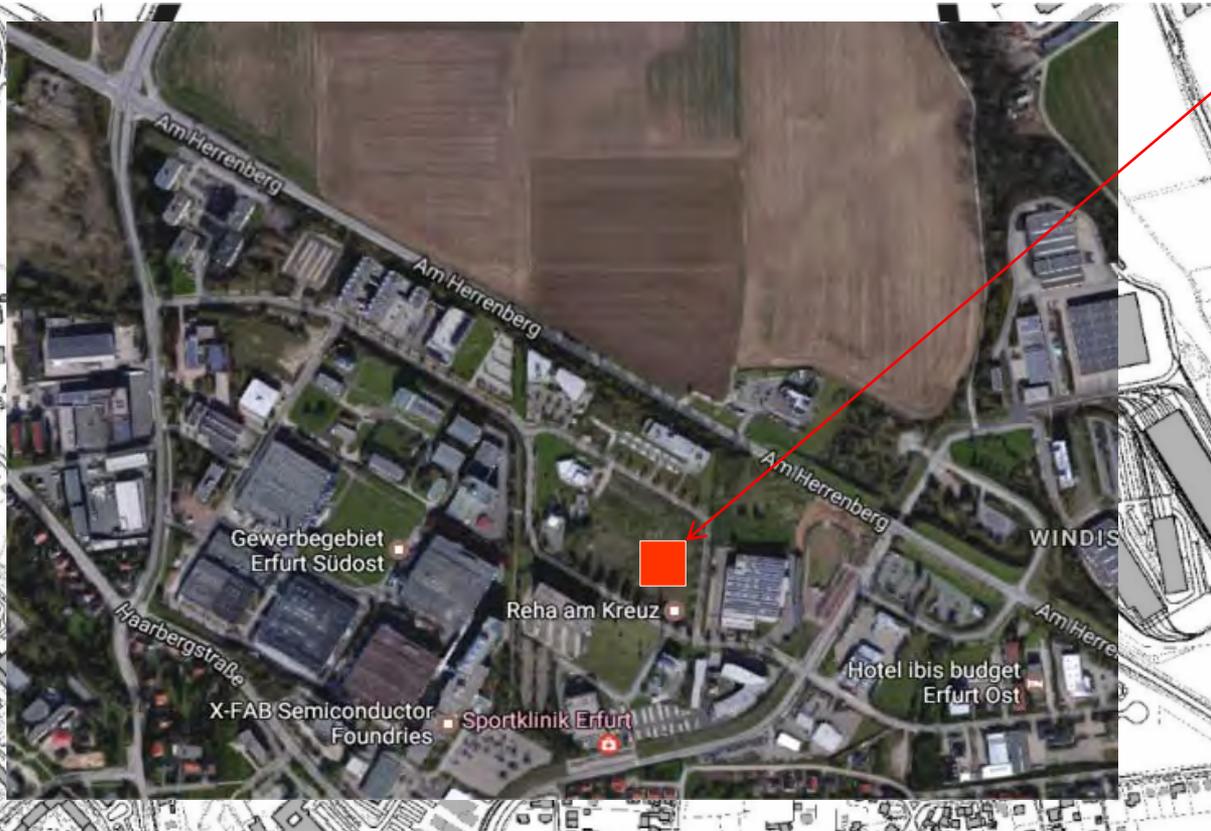
<http://www.invest-in-thuringia.de/nc/service/gewerbeflaechen/>

Standort	Januar 2016	Januar 2017
Industriegebiet "Erfurter-Kreuz-Süd" 5.5ha	5,80 ha	5,80 ha
Industriegroßfläche "Erfurter-Kreuz" 81ha	139,00 ha	139,00 ha
Bürostadt Airfurt (Bindersleben)	6,00 ha	6,00 ha
Forschungs- und Industriezentrum "Erfurt-Süd-Ost"	3,70 ha	3,70 ha
Gewerbegebiet "Gefahrenschutzzentrum"	6,30 ha	6,30 ha
Gewerbegebiet "Kalkreiße"	3,00 ha	3,00 ha
Gewerbegebiet "Südlich Kühnhäuser Straße"	22,00 ha	22,00 ha
Gewerbegebiet "Nördlich Sulzer Siedlung"	4,90 ha	4,90 ha
Gewerbegebiet "Unterm Fichtenwege" (Kerspleben)	2,60 ha	2,60 ha
Gewerbegebiet "Vor den Streichteichen" (Vieselbach)	4,80 ha	4,80 ha
Gewerbegebiet Businesspark "Überm Feldgarten"	3,00 ha	3,00 ha
Gewerbegebiet Güterverkehrszentrum Erfurt (8ha)	50,40 ha	35,70 ha
Internationales Logistikzentrum Erfurt – ILZ (5ha)	15,50 ha	9,00 ha
Thüringen-Gewerbepark	6,80 ha	6,80 ha

Flächenangebot / Bedarf

Gewerbeflächen der LEG innerhalb Erfurts	116 Hektar
Gewerbeflächen der LEG 10 km um Erfurt	253 Hektar
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2020 Erfurts ungenutzte oder brach gefallene Gewerbeflächen ISEK 2030 zahlreiche freie, jedoch schwer entwickelbare Alt- Gewerbeflächen	550 Hektar
Erfurts durchschnittlicher Bedarf Fabrik- und Werkstattgebäude inklusive Hochtechnologie	0,33 Hektar

Keine Technologieansiedlung seit 2012 in Gewerbegebiet Erfurt Südost



Rehabilitationszentrum
Rehabilitationszentrum auf bislang ungenutzten Fläche des Gewerbegebietes im Erfurter Südosten, neben dem Solarhersteller Asola TA2016.



Bebauungsplan URB638

“Technologie-und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg“

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtkarte / Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Ausgabedatum: 12.12.2012

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Keine Technologieansiedlung seit 2012 in Gewerbegebiet Erfurt Südost



Thüringer
Kompetenzzentrum
für Hochtechnologie
und Solarwirtschaft

Erbaut 2010

Kosten 10,5 Mil.€

Fläche 1,5 ha



Thüringer Kompetenzzentrum
für Hochtechnologien und Solarwirtschaft
Thuringian center for training and excellence in the high-tech and solar economy

Keine Technologieansiedlung seit 2012 in Gewerbegebiet Erfurt Südost

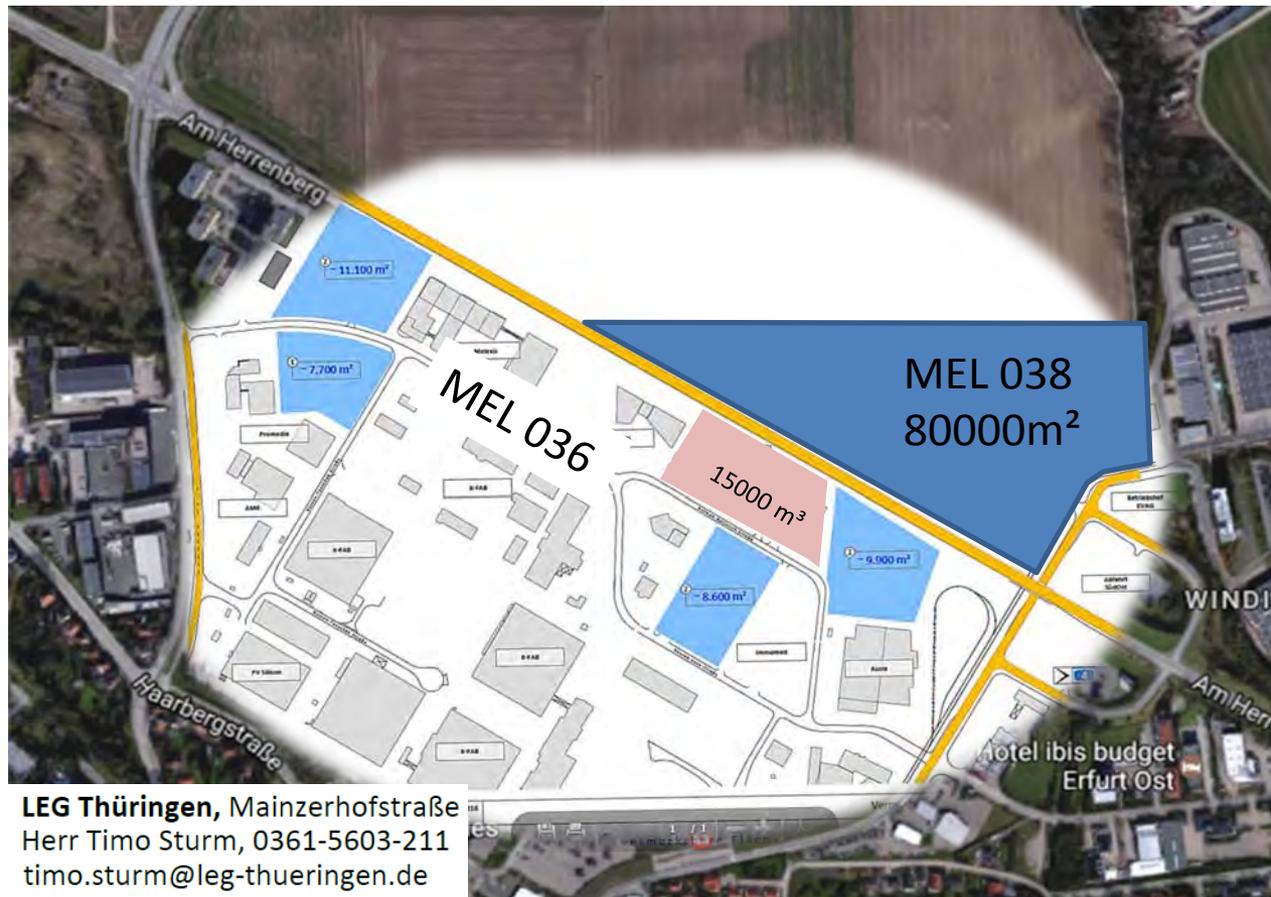
Thüringer
Kompetenzzentrum
für Hochtechnologie
und Solarwirtschaft

Erbaut 2010
Kosten 10,5 Mil.€
Fläche 1,5 ha

Insolvenz 2011
Keine Weiternutzung
Foto Feb.2017



Keine Technologieansiedlung seit 2012 in Gewerbegebiet Erfurt Südost



Forschungs- und Industriezentrum Erfurt-Südost MEL036	
Freie Fläche	3.7 ha
(seit 2007)	
Brache GW	1.5 ha
(seit 2011)	
Gewerbegebiet MEL038	
Teilerschlossene Fläche	8 ha

Seit 10 Jahren ungenutzt

13ha Gewerbefläche für Forschung und Hochtechnologie.

Im Namen aller betroffenen Bürger erwarte ich von den Verantwortlichen Antworten auf folgende Fragen:

1. Wie hoch ist aus Sicht der Stadt der erwartete Flächenbedarf für die Hochtechnologie?
2. Warum werden die vorhandenen Flächen nicht dafür genutzt?
3. Warum werden den Urbichern wissentlich stark belastende klimatische Bedingungen zugemutet?
4. Warum wird den Urbichern ein schädlicher Lärmpegel zugemutet?