

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683
"ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor/Turm
West" - Billigung des Vorentwurfs und
frühzeitige Beteiligung

Drucksache

1163/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.12.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	11.01.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	26.01.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 "ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West" in seiner Fassung vom 31.10.2021 (Anlage 2) einschließlich Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) sowie die Begründung (Anlage 4) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt.

02

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Beschluss-Nr. 2802/15 vom 06.04.2016) geändert und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Anlage 2 begrenzt.

Die Planungsziele werden gegenüber dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses wie folgt ergänzt bzw. geändert:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des Städtebauprojektes ICE-City im Teilbereich Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West mit dem Vorhaben "Atlantic Hotel Erfurt" einschließlich Restaurant und Veranstaltungsstätte mit Konferenzräumen
- Die Nutzung des Gebäudes Turm West umfasst die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens Gebäude Turm West auf Grundlage des 1. Preisträgers des Planungswettbewerbs
- Setzung einer städtebaulichen Dominante am östlichen Ende der Kurt-Schumacher-Straße
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und Definition von Ein- und Ausfahrten

- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissions-, Klima- und Naturschutzes
- Sicherstellung der qualitätsvollen Gestaltung des Gebäudes, der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie Straßenräume einschließlich der Begrünung durch Gestaltung eines hochwertigen städtischen Platzes im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-, Schmidtstedter und Trommsdorffstraße einschließlich der Vorzonen vor dem Vorhaben Atlantic-Hotel und dem benachbarten Prizeotel

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes SA ALT489 "Bahnhofsquartier Erfurt" gebietsbezogen konkretisiert werden.

03

Der Beschlusspunkt 03 des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West", beschlossen am 06.04.2016 (Beschluss Nr. 2802/15), wird wie folgt geändert:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West" wird im Vollverfahren gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

16.12.2021 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2021	2022	2023	2024
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersichtskizze

Anlage 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung Vorentwurf)

Anlage 3 - Vorhabenbeschreibung

Anlage 4 - Begründung

Anlage 4.1 - Windkomfortstudie

Anlage 4.2 - Verschattungsstudie

Anlage 4.3 - Klimagutachten

Anlage 4.4 - Luftschadstoffgutachten

Die Anlagen 2 – 4.4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

- Sanierungssatzung SA ALT489 "Bahnhofsquartier", rechtsverbindlich seit 22.06.2001, Verlängerung bis 2030 Stadtratsbeschluss 1143/21 vom 06.10.2021
- Bebauungsplan ALT571 "Bahnhofsquartier" rechtsverbindlich seit 26.02.2010
- **städtebaulicher Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost/ Neues Schmidtstedter Tor"**, Stadtratsbeschluss Nr. 0070/13 vom 24.04.2013, Aktualisierung Stadtratsbeschluss Nr. 2718/15 vom 03.03.2016
- städtebaulicher Grundlagenvertrag zwischen Landeshauptstadt Erfurt und Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen, Stadtratsbeschluss 0168/14 vom 12.03.2014
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West"** -

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Stadtratsbeschluss Nr. 2802/15 vom 06.04.2016
- **Fortschreibung des Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost/ Neues Schmidtstedter Tor"/Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A"** – Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Stadtratsbeschluss Nr. 0117/19 vom 10.04.2019

Sachverhalt

Städtebaulicher Rahmenplan ICE-City Ost

Der eröffnete ICE-Knoten Erfurt (VDE 8) verändert die Erreichbarkeit der Stadt mit schnellen Reisezeiten nach Berlin, München, Frankfurt und Dresden. Die Entwicklung der entlang der Bahnstrecke liegenden zukünftigen ICE-City, ein Premiumstandort für oberzentrale Ansiedlungen und Arbeitsstätten, wird die Umgebung des Hauptbahnhofs maßgeblich transformieren. Bisherige Brachen können revitalisiert und zu bedeutenden Bausteinen in der Stadt etabliert werden. Diese städtebauliche Entwicklung im Bahnhofsumfeld erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", aktuell in der Fassung der Fortschreibung aus dem Jahr 2019. Dem entsprechend sollen nur fünf Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt zwei neue Hochhäuser die Stadtsilhouette Erfurts prägen. Der Tower West und der Tower Ost werden in Ihrer Lage ein städtebauliches und funktionales Entree und Auftakt für die ICE-City in Richtung Osten bilden.

Als erster Konzeptbaustein der Rahmenplanung wurde 2019 der Hotelneubau "Prizeotel" in der Kurt-Schumacher-Straße fertiggestellt. Ein weiterer befindet sich im Bau mit der neuen Fuß- und Radwegbrücke „Promenadendeck“ zur Verknüpfung der ICE-City Ost über Flutgraben und Staufenbergallee im Zuge der verlängerten Schmidtstedter Straße.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der brach liegenden Fläche an der Kurt-Schumacher-Straße für den Hotelneubau "Atlantic Hotel Erfurt" geschaffen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Bahnhofsquartier Erfurt" (SA ALT489) werden durch den Bebauungsplan die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert.

Für die beiden Hochhäuser wurde im Dezember 2019 der Realisierungswettbewerb "Atlantic Hotel & Tower Ost, Erfurt" entschieden, der gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als Einladungswettbewerb mit sechs Planungsbüros durchgeführt wurde. Das Preisgericht beschloss einstimmig den Entwurf eines in Wien ansässigen Büros als 1. Preis, welches der Auslober und Vorhabenträger zwischenzeitlich mit weiteren Planungsleistungen für das Projekt Atlantic Hotel Erfurt beauftragt hat.

Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ALT683 wurde aus dem Wettbewerbsbeitrag erarbeitet und konkretisiert. Das Hochhaus "Tower West" soll das Atlantic Hotel Erfurt im 4-Sterne-Plus-Segment mit 224 Zimmern sowie Restaurant, Konferenz- und Tagungsräumen beherbergen.

Der Sockel des Gebäudes fungiert als verbindendes Element zwischen Platz und Hotel, der belebte und öffentliche Orte durch Städtebau und Nutzungskonzept schafft. Ein großer Veranstaltungsraum im Erdgeschoss sowie ein Restaurant im 1. Obergeschoss mit Freisitz auf der Sockelebene sowie die große Freitreppe zum Verweilen leisten einen Beitrag zu einem funktionalen und qualitätsvollen Stadtraum. Auf der Ostseite des Gebäudes befinden sich Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt des Hotels. Im weiteren Verlauf werden über eine Zufahrtsrampe entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze die Rettungszufahrt des

Hauptbahnhofs sowie die rückwärtige Erschließung des "Prizeotels"/IC-Hotels sichergestellt.

Im Vergleich zum Wettbewerbsbeitrag wird die vorgegebene Gebäudehöhe von 50 m im vorliegenden Vorentwurf auf eine Gesamthöhe von 54,50 m erhöht, wobei der Sockel mit einer Höhe von 4,50 m städtebaulich den Höhenunterschied zum Bahndamm vermittelt. Mit der Gesamthöhe werden sämtliche technische Dachaufbauten hinter einer erhöhten Attika einschließlich eines zusätzlichen Geschosses berücksichtigt, so dass sich das Gebäude gestalterisch als ruhige Kubatur im Stadtraum darstellt.

Die äußere Fassadengestaltung des Hochhauses entspricht nach wie vor dem Erscheinungsbild des ursprünglichen Wettbewerbsbeitrags. Nach ausgiebiger Prüfung und Weiterbearbeitung des Beitrags soll das Gebäude mit einer Aluminiumfassade in Anlehnung an ein Holzfachwerk als Stahlbetonkonstruktion realisiert werden. Auf die notwendige technische und wirtschaftliche Prüfung der Materialwahl wurde bereits im Rahmen des Wettbewerbs seitens des Vorhabenträgers hingewiesen.

Dem Stadtrat wird außerdem in Kürze eine Drucksache mit entsprechendem Antrag auf Wechsel des Vorhabenträgers zur Beschlussfassung vorgelegt. Die bisherige Grundstückseigentümerin wird das Vorhabengrundstück an den Vorhabenträger des Projekts veräußern, welcher bereits verfügungsberechtigt ist und schon Auslober des Wettbewerbsverfahrens war.

Neugestaltung der Verkehrs- und Freianlagen Kurt-Schumacher-Straße

Die sowohl zur Erschließung des Vorhabens als auch des östlichen Bahnhofsquartiers dienende Kurt-Schumacher-Straße mit der geplanten Platzfläche vor den beiden Hotels einschließlich des westlichen Vorbereichs des Promenadendecks und der Anschlussbereiche Schmidtstedter Straße, Trommsdorffstraße, Schmidtstedter Ufer soll im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung neu gestaltet werden. Hierfür ist ein Konzept mit der Zielsetzung einer guten Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes mit hohen Aufenthaltsqualitäten unter Berücksichtigung aller verkehrlichen Anforderungen in Bearbeitung. Dieses ist in Grundzügen im Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt und soll im Zusammenhang mit dem Vorhaben seitens der Stadt weiter geplant und umgesetzt werden.

Nachhaltigkeitscontrolling und demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungsbeschluss sowie die Änderung des Aufstellungsbeschlusses werden gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.