06 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West" Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache	0543/23
Stadtrat	Entscheidungsvorlage öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.05.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.05.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	28.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01
Die Zwischenabwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 „ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West" in seiner Fassung vom 02.05.2023 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

08.05.2023, gez. A. Bausewein
Datum, Unterschrift

© Stadt Erfurt

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage		**Demografisches Controlling** ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓		**Nutzen/Einsparung** ☒ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)	
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja		**Gesamtkosten**	**EUR**
↓			

	2023	2024	2025	2026
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR

☐ **Deckung siehe Entscheidungsvorschlag**

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersichtskizze
Anlage 2 - Planzeichnung
Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 3.2 - Vorhabenbeschreibung
Anlage 4 - Begründung
Anlage 4.1 - Umweltbericht
Anlage 4.2 - Grünordnungsplan (Textteil)
Anlage 4.3 - Grünordnungsplan (Planteil)
Anlage 4.4 - Schalltechnische Untersuchung (maßgeblicher Außenlärm)
Anlage 4.5 - Schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm)
Anlage 4.6 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 4.7 - Fachbericht zum Erhalt der Bestandsbäume im Baubereich
Anlage 4.8 - Windkomfortstudie
Anlage 4.9 - Verschattungsstudie
Anlage 4.10 – Klimagutachten
Anlage 4.11 – Luftschadstoffgutachten
Anlage 5.1 - Zwischenabwägung (öffentlicher Teil)
Anlage 5.2 - Zwischenabwägung (nicht öffentlicher Teil)
Anlage 6 - Bebauungsplan ALT571

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

© Stadt Erfurt

Beschlusslage

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Stadtratsbeschluss Nr. 2802/15 vom 06.04.2016, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung, Stadtratsbeschluss Nr. 1163/21 vom 26.01.2022
- 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
- Fortschreibung Rahmenplan "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
- Bebauungsplan ALT571 "Bahnhofsquartier" rechtsverbindlich seit 26.02.2010
- Sanierungssatzung SA ALT489 "Bahnhofsquartier", rechtsverbindlich seit 22.06.2001, Verlängerung bis 2030 Stadtratsbeschluss 1143/21 vom 06.10.2021
- Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017

Sachverhalt

Städtebaulicher Rahmenplan ICE-City Ost

Mit der Fertigstellung des ICE-Knotens Erfurt soll in der Umgebung des Erfurter Hauptbahnhofs die ICE-City als Premiumstandort für oberzentrale gewerblich Ansiedlungen und Arbeitsstätten entwickelt werden. Nicht mehr für Bahnzwecke benötigte Flächen mit temporären Zwischennutzungen können somit revitalisiert und zu wichtigen Bausteinen in der Stadt etabliert werden. Die städtebauliche Entwicklung im Bahnhofsumfeld basiert auf dem städtebaulichen Rahmenplan "ICE-City Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", 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 sind in Ihrer Lage als städtebauliches und funktionales Entree und Auftakt für die ICE-City in Richtung Osten geplant.

Mit dem 2022 fertiggestellten Neubau der Fuß- und Radwegbrücke „Promenadendeck“ sowie dem 2019 eröffneten Hotelneubau "Prizeotel" in der Kurt-Schumacher-Straße wurden bereits zwei Konzeptbausteine der Rahmenplanung realisiert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 683

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT683 „ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ vom 28.02.2022 bis 01.04.2022 erfolgt. Mit Schreiben vom 16.02.2022 wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bislang brachliegenden Fläche an der Kurt-

© Stadt Erfurt

Schumacher-Straße für das Vorhaben Hotelneubau "Atlantic Hotel Erfurt". Das Hochhaus "Tower West" soll das Atlantic Hotel Erfurt im 4-Sterne-Plus-Segment mit 224 Zimmern sowie Restaurant, Konferenz- und Tagungsräumen beherbergen.

Im Dezember 2019 fiel die Entscheidung des Realisierungswettbewerbs "Atlantic Hotel & Tower Ost, Erfurt", der gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als Einladungswettbewerb mit sechs Planungsbüros durchgeführt wurde. Das Preisgericht beschloss einstimmig als 1. Preis den Entwurf des in Wien ansässigen Büros, welches der Auslober und Vorhabenträger mit weiteren Planungsleistungen für das Vorhaben Atlantic Hotel Erfurt beauftragt hat.

Mit dem Vorhabenkonzept wird ein weiterer Baustein des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" in eine konkrete Planung umgesetzt.

Übergeordnetes Ziel ist die Neuordnung der städtebaulichen Situation an diesem innerstädtisch-zentralen Punkt zwischen Bahnhofsquartier, Flutgraben und Bahnanlagen. Das geplante Gebäude definiert mittels Sockel die städtebaulichen Kanten zum öffentlichen Raum während der Hochhaus-Baukörper etwas zurück gesetzt der Platzsituation den erforderlichen Raum gibt.

Der Sockel vermittelt mit einer Höhe von 4,50 m den städtebaulichen Höhenunterschied zum Bahndamm. Er fungiert als verbindendes Element zwischen Platz und Hotel, das 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.

Mit einer Gesamtgebäudehöhe von 54,50 m werden sämtliche technische Dachaufbauten hinter einer erhöhten Attika eingeordnet, so dass sich das Gebäude gestalterisch als ruhige Kubatur im Stadtraum darstellt.

Die äußere Fassadengestaltung des geplanten Hochhauses entspricht nach wie vor dem gestalterischen Erscheinungsbild des Wettbewerbsbeitrags. Nach ausgiebiger Prüfung und Weiterbearbeitung der Planung soll das Gebäude als Stahlbetonkonstruktion mit einer Aluminium-Profilfassade in gestalterisch und farblich gleicher Anmutung des ursprünglichen Holzfachwerks realisiert werden.

<u>Neugestaltung der Verkehrs- und Freianlagen Kurt-Schumacher-Straße</u>

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße, der zentralen Erschließungsstraße des östlichen Bahnhofsquartiers.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung sollen auch die öffentlichen Verkehrs- und Freianlagen der Kurt-Schumacher-Straße einschließlich Platzflächen vor den beiden Hotels und westlich des Promenadendecks sowie die Anschlussbereiche Schmidtstedter Straße, Trommsdorffstraße, Schmidtstedter Ufer umgebaut und neugestaltet werden. Das Konzept hat die Zielsetzung einer guten Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes mit hohen Aufenthaltsqualitäten unter Berücksichtigung aller verkehrlichen Anforderungen.

Mit der Drucksache DS 1365/22 wurde hierfür eine völlig eigenständige Beschlussvorlage zur Bestätigung dieser Vorplanung zur Bestätigung der Vorzugsvariante für die weitere Beauftragung in die Gremien eingebracht.

© Stadt Erfurt

Die Grundzüge der Vorzugsvariante sind bereits im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ALT683 berücksichtigt und dargestellt.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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.

© Stadt Erfurt