

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 "ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor – Turm West"

Entwurf

Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen
Stellungnahmen

Impressum



Verfasser:
Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
30.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4. Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1. Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB



Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 16.02.2022.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	25.03.22	28.03.22			z.T.	z.T.
B2	Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August- Allee 8-10 99423 Weimar	29.03.22	04.04.22			x	
B3	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	22.03.22	24.03.22			x	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	28.02.22	04.03.22			x	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Strom	30.03.22 10.03.22	31.03.22 31.03.22			x	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Gas	30.03.22 07.03.22	31.03.22 31.03.22			x	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Fernwärme	30.03.22 17.03.22	31.03.22 31.03.22			x	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.04.22	05.04.22			x	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	28.02.22	07.03.22			x	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B10	Stadwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	25.03.22 29.06.22	31.03.22 05.07.22			X	
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	22.03.22	22.03.22		X		
B12	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	Keine Äußerung					
B13	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557Bonn	28.02.22	28.02.22		X		
B14	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3, 99091 Erfurt	Keine Angabe	16.03.22		X		
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	28.03.22	29.03.22		X		
B16	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	24.06.22	24.06.22			z. T.	z. T.
B17	Eisenbahnbundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	03.03.22	03.03.22		X		
B18	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	02.03.22	07.03.22		X		
B19	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	28.02.22	14.03.22				X
B20	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B21	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B22	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	Keine Äußerung					
B23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Äußerung					

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B24	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	29.03.22	05.04.22	X			
B25	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	28.02.22	02.03.22	X			
B26	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Postfach 100 262 07702 Jena	17.03.22	21.03.22		X		
B27	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	30.03.22	04.04.22	X			
B28	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	04.03.22	04.03.22		X		

„X“ = trifft zu

„z. T.“ = trifft teilweise zu

1.2. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG



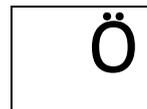
Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 16.02.2022.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Thüringen e.V. Leutra 15 07751 Jena	Keine Äußerung					
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	Keine Äußerung					
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach	25.03.22	28.03.22	X			
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V., Geschäftsstelle Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	Keine Äußerung					
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	31.03.22	31.03.22		X		
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	Keine Äußerung					
N10	Verband für Angeln und Naturschutz e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung					

„X“ = trifft zu

„z. T.“ = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf wurde in der Zeit vom 28.02.2022 bis 01.04.2022 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	Öffentlichkeit 1	24.01.22	25.01.22			z.T.	z.T.
Ö2	Öffentlichkeit 2	24.01.22	25.01.22			z.T.	z.T.

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.

Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 16.02.2022.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Tiefbau- und Verkehrsamt	30.03.22 01.12.21	07.04.22 01.12.21			z.T.	z.T.
12	Umwelt- und Naturschutzamt	05.04.22	07.04.22			z.T.	z.T.
13	Amt für Soziales und Gesundheit	24.03.22	25.03.22	x			
14	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	08.03.22	10.03.22			x	
15	Bauamt	25.03.22	05.04.22			x	
16	Entwässerungsbetrieb	28.03.22	05.04.22			x	

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	25.03.22	

Punkt 1: Belange der Raumordnung und Landesplanung

Hinweise

Die Landeshauptstadt Erfurt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West" in der Nähe des Hauptbahnhofes. Auf einer ca. 0,6 ha großen Fläche soll Baurecht zur Errichtung eines Hotelkomplexes geschaffen werden. Das Vorhaben ist Teil der langjährigen Planung und Entwicklung der "ICE-City".

Aktuell wird die Fläche vorrangig als Parkplatz genutzt. Im Rahmen der Planung sollen ebenfalls die umliegenden Freiflächen qualitativ aufgewertet werden. Aus raumordnerischer Sicht ist eine Aufwertung der Innenbereichsfläche zu befürworten. Es bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1.8.2011) befindet sich das Plangebiet am südöstlichen Rand des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-3 Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut (vgl. Grundsatz G 4-7, RP- MT).

Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBl 2021 Teil I Nr. 57, vom 25. August 2021) in Kraft getreten, dessen Ziele und Grundsätze ebenfalls bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Gemäß Ziel 1.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu überprüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Darüber hinaus sind gemäß Ziel 1.2.1 die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung auf Grundlage der o.g. Datenlage vorausschauend zu prüfen.

Diese Prüfungen sind vorzunehmen, das Ergebnis ist in der Begründung zu dokumentieren.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten wurden geprüft.

Gemäß der Stellungnahme des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zur Fließgewässerhydraulik des Flutgrabens ist für das HQ₁₀₀ eine Wasserspiegellage von 193,7 m NHN anzusetzen. Nach aktueller Planung befindet sich das Vorhaben (Höhenlage des geplanten Geländes Vorplatz 196.80 m NHN) außerhalb des Hochwasserabflussprofils und damit außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (Information des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 02.12.2013, ThürStAnz. Nr. 51+52/2013, S. 2111.)

Das Ergebnis wurde in der Begründung dokumentiert.

Darüber hinaus können im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen nicht weiter gehend geprüft werden.

Punkt 2: Belange des Luftverkehrs

Das Planungsgebiet befindet sich im Ausdehnungsbereich des Bauschutzbereiches des Flughafens Erfurt-Weimar und zwar im Bereich des An- und Abflugsektors, vgl. § 12 LuftVG. Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet im Ausdehnungsbereich von Anlagenschutzbereichen von Flugsicherungsanlagen des Flughafens Erfurt-Weimar, vgl. §§ 18a/b LuftVG. Bei Einhaltung des festgelegten Maßes der baulichen Nutzung von 54,50 m über Grund bzw. 251,50 m ü. NHN kommt es zu keiner Durchdringung der o.g. Schutzbereiche.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im An- und Abflugsektor des Flughafens Erfurt-Weimar ist mit Fluglärm zu rechnen. Spätere Ansprüche bezüglich einer Belästigung durch Fluglärm sind auszuschließen. Ggf. sind weitere Betrachtungen hierzu in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Da das Vorhaben eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten soll, muss es vom Thüringer Landesverwaltungsamt (-Referat 540-) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gem. § 16 a LuftVG überprüft werden.

Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Immissionsschutz I maßgeblicher Außenlärm, Nr. 6125) wurde aufgrund der Lage des Planungsgebietes im An- und Abflugsektor des Flughafens Erfurt-Weimar die Fluglärmbelastung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3: Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs.2 BauGB

Im für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 683 maßgeblichen Plangebiet am Altstadtrand westlich des Flutgrabens gelegenen Bereich "Schmidtstedter Tor" enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer gemischten Baufläche.¹

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für ein 4 - Sternehotel mit 224 Zimmern sowie Tagungs- und Veranstaltungsräumen, einem Restaurant und weiteren Ergänzungsfunktionen in einem 54,5 Meter hohen Hochhaus ("Turm West") mit 15 Geschossen geschaffen werden. Der "Turm West" soll (zusammen mit dem östlich des Flutgrabens geplanten "Turm Ost" als "Landmarke" an der Neugestaltung des Schmidtstedter Knotens mitwirken und

¹ Der südliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT 683 überlappt zudem die Darstellung einer Wasserfläche (im Bereich des Flutgrabens) sowie einer Bahnanlage. Die Überlappung ist allerdings so geringfügig, dass sie im Hinblick darauf, dass die Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 BauGB nur in den Grundzügen darzustellen ist, nicht als rechtserheblich für die Beurteilung des Entwicklungsgebotes angesehen wird.

den stadtgestalterischen "Auftakt" zur neuen "ICE-City-Ost" bilden (vgl. Begründung, S. 4, 13). Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines Kerngebietes beabsichtigt. Ein Kerngebiet kann aus der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung einer gemischten Baufläche entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot ist gewahrt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei und vor der Bekanntmachung lediglich kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Hinweise zum Entwicklungsgebot sowie zum Verfahren werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 4: Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

1. Das Verfahren soll nach der Aussage der Begründung, Pkt. 1.2.2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach der Beteiligung zum Rahmenplan "ICE-City, Teilbereich Ost I Neues Schmidtstedter Tor" vom 13.11.2015 Anfang 2016 sowie zum Vorentwurf des Bebauungsplans KRV 706 "ICE-City-Ost, Teil A" vom 11.02.2019 im Mai 2019, der ebenfalls Aussagen zur geplanten baulichen Entwicklung für den westlich des Flutgrabens gelegenen Teilbereich des "Neuen Schmidtstedter Tors" enthielt, erfolgt nun nach Durchführung eines Realisierungswettbewerbs erneut eine frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT 683 "ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West" vom 31.10.2021.

Den aktuellen Beteiligungsunterlagen liegt noch keine (Vor-) Entwurfsfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Da sich aus den Unterlagen die beabsichtigten Festsetzungen nur bedingt entnehmen lassen, kann im Rahmen der erneuten frühzeitigen Behördenbeteiligung keine umfängliche Stellungnahme hierzu abgegeben werden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Wie in der Begründung zum Vorentwurf Punkt 1.2.1 Gewähltes Verfahren ausgesagt wurde, wird das Bebauungsplanverfahren im Vollverfahren durchgeführt. Im Punkt 1.2.2. Verfahrensablauf wird lediglich ausgesagt, dass mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss von einem beschleunigten Verfahren ausgegangen wurde. Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 1163/21 vom 26.01.2022 wurde der Wechsel zum Vollverfahren gewechselt.

Zu den in den Jahren 2016 (Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss) sowie 2019 (Grundzüge der Wettbewerbsauslobung) gefassten Beschlüssen zu dieser Planung wurde noch keine Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Nach Durchführung des Realisierungswettbewerbes wurde die frühzeitige Beteiligung auf Grundlage des konkretisierten Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt, um zum einen die Öffentlichkeit anhand des nunmehr vorliegenden konkreten Gebäudes über die bauliche Ausformung und die geplanten Nutzungen zu informieren. Zum anderen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt, ob sich aus dem nunmehr konkretisierten Vorhaben Anforderungen hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltsprüfung ergeben. Eine umfängliche Stellungnahme zum planungsrechtlichen Inhalt des Bebauungsplanes wurde in diesem Beteiligungsschritt nicht erwartet.

Punkt 5: Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

2. Die Lesbarkeit der Festsetzung der Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zu verbessern (vgl. das in Teil 1 des Vorhaben- und Erschließungsplans enthaltene Planzeichen "orange gestrichelte Linie"). Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ohne Fest-

legung des Geltungsbereichs ist unwirksam und führt zur Unwirksamkeit des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Niedersächsisches OVG vom 27.09.2018-12 KN 191/17).

Das über den Flutgraben geplante Promenadendeck, das die am Schmidtstedter Knoten geplanten Türme "West" und "Ost" verbinden soll, soll nach der "Übersicht Geltungsbereich" des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur zu einem geringen Teil in den Geltungsbereich einbezogen werden. Nach dem Vorentwurf des Bebauungsplans KRV 706 "ICE-City-Ost, Teil A" vom 11.02.2019, dessen Geltungsbereich östlich des Flutgrabens liegt, wird das geplante Promenadendeck ebenfalls ausgeklammert: Der 60 m hoch geplante Büroturm "Ost" liegt an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Nach dem zuletzt vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans KRV 706 vom 09.06.2021 ist der "Turm Ost" nicht mehr Bestandteil des Plans KRV 706.

Die Bebauungspläne zur Baurechtschaffung der beiden geplanten Türme am "Neuen Schmidtstedter Tor" sind aufeinander bezogen. In den aktuellen Beteiligungsunterlagen zum Plan ALT 683 fehlt eine Aussage, durch welches Planungsinstrument Baurecht für das Verbindungsbauwerk und den Büroturm "Ost" geschaffen werden soll. (Ein Einbezug des geplanten Promenadendecks in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 683 (als "einzelne Fläche" nach § 12 Abs. 4 BauGB) wäre zu prüfen.)

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

Sowohl im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 als auch im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Geltungsbereichsgrenze entsprechend dem Planzeichen der Planzeichenverordnung festgesetzt.

An der Stelle des in der Stellungnahme benannten Promenadendecks gab es bereits seit 1977 eine Fuß-/Radwegebrücke über den Schmidtstedter Knoten. Diese entsprach nunmehr nicht mehr den Anforderungen an die Barrierefreiheit hinsichtlich der Neigungsverhältnisse. Sie wies zudem einen zunehmend verschlechterten Bauzustand auf und war dringend erneuerungsbedürftig, so dass sie im November 2019 abgerissen wurde. Das Promenadendeck ist ein Ersatzbau für diese Fuß-/Radwegebrücke und wurde im Dezember 2022 fertiggestellt. Daher musste kein Planungsrecht dafür hergestellt werden. Der Anbindepunkt des Promenadendecks wird dem entsprechend im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt.

Die städtebauliche Grundlage der aufzustellenden Bebauungspläne für den Turm West, den Turm Ost sowie der weitergehenden östlichen ICE-City ist der städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", bestätigt mit Stadtratsbeschluss Nr. Stadtratsbeschluss Nr. 0117/19 vom 10.04.2019 (Fortschreibung Rahmenplan).

In Ausübung ihrer Planungshoheit hat sich die Landeshauptstadt Erfurt entschieden, aufgrund der jeweils unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Rahmenbedingungen im Umfeld der Mikrostandorte das Planungsrecht über jeweils eigenständige Bebauungspläne herzustellen. Daher werden für die beiden geplanten Hochhäuser jeweils eigenständige vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt, die auch der Qualitätssicherung dienen. Für dieses Verfahren lagen zum aktuellen Zeitpunkt bislang nur für den Turm West die Voraussetzungen vor, sodass ein Vorhabenträger ein konkretes Vorhaben umsetzen möchte.

Die Aussagen zur ICE-City Ost, dem Turm Ost sowie das Promenadendeck als Ersatzbau einer bestehenden Brücke betreffen somit nicht den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Be-

bauungsplanes ALT683.

Punkt 6: Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

3. Durch die Hochhausplanung, die am Rande des zusammenhängenden großflächigen Altstadtgebietes Erfurts, das einen Alleinstellungscharakter hat, werden die nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 BauGB geltenden Berücksichtigungsgebote besonders berührt, wonach die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln ist und eine Erhaltung und Anpassung der vorhandenen Ortsteile gefordert wird.

Das "Neue Schmidtstedter Tor" am Schnittpunkt zwischen der traditionellen Altstadt und der modernen ICE-City-Ost sollte nicht zu einer Überformung der Stadtsilhouette der Altstadt mit den historischen "Hochpunkten" führen. (Mit den nach Aussage der Begründung, S. 13 - 15 der Mittelalterstadt entlehnten Gestaltungsideen einer "Fachwerkfassade", "Domtreppe", "Krämerbrücke" und eines "Stadttors" als "neu interpretierte typische Erfurter Identität" wird ein Bild entworfen, dessen Symbolcharakter losgelöst erscheint und dessen Respekt vor der gewachsenen besonderen Altstadtstruktur fraglich ist. (Die architektonische Gestaltungsidee trägt insbesondere nicht zu einer Verringerung der Dominanz des geplanten Hochhauses gegenüber der historischen Altstadt bei.)

In der Begründung, Pkt. 1.4.4 wird Bezug auf ein Hochhausverträglichkeitsgutachten genommen, das im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Rahmenplans "ICE-City, Teilbereich Ost I Neues Schmidtstedter Tor" erstellt wurde.²

Auf dessen Grundlage sei mit den Denkmalbehörden eine Beschränkung der Hochhäuser auf 50 m über NHN ("Turm West") bzw. auf 60 m über NHN ("Turm Ost") abgestimmt worden. Nun soll der "Turm West" mit einer Höhe von 54,5 m über NHN realisiert werden. Die in der Begründung, S. 9 und 10 genannten technischen sowie gestalterisch-ästhetischen und wirtschaftlichen Gründe, die diese Überschreitung rechtfertigen sollen, sind nicht nachvollziehbar. Eine Einhausung der notwendigen technischen Aufbauten ist auch möglich, wenn anstelle von 15 nur 14 bzw. 13 Geschosse realisiert werden. Dass das Hotel nur mit 224 Zimmern wirtschaftlich betrieben werden kann bzw. eine Wirtschaftlichkeit bei 200 Zimmern nicht gegeben ist, stellt eine (nicht verifizierte) Aussage dar.

Nach dem Hochhausverträglichkeitsgutachten vom 05.02.2018 sind nicht nur die Sichtachsen der Stadtkrone "Dom und Severi", sondern auch der übrigen "Altstadthochpunkte" schützenswert. Im Nahbereich des Schmidtstedter Tors liegen verschiedene "Altstadttürme", wie z.B. der historische Hochpunkt "Reglerkirche".³ Vor diesem Hintergrund sollte die nochmalige Überschreitung der bereits abgestimmten Gebäudehöhenbeschränkung des Hochhauses "Turm West" um 4,5 m kritisch überprüft werden. Eine nachvollziehbare Rechtfertigung der Überschreitung wurde mit den Vorentwurfsunterlagen nicht vorgelegt.

Abwägung

Den Hinweisen wird nicht gefolgt.

Begründung

In der Begründung zum Vorentwurf Punkt 1.4.4. wurden als städtebauliche Grundlage des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT683 der städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", bestätigt mit Stadtratsbeschluss

² Das in der Begründung, Pkt. 1.4.4 genannte Hochhausverträglichkeitsgutachten liegt den Beteiligungsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 683 (als maßgebliches Abwägungsmaterial) nicht bei. Auch im Rahmen der Beteiligung des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum Rahmenplan „ICE-City, Teilbereich Ost I Neues Schmidtstedter Tor“ vom 13.11.2015 Anfang 2016 sowie zum Vorentwurf des Bebauungsplans KRV 706 "ICE-City-Ost, Teil A" vom 11.02.2019 im Mai 2019 wurde kein Hochhausverträglichkeitsgutachten vorgelegt. Dem Thüringer Landesverwaltungsamt liegt ausschließlich das Hochhausverträglichkeitsgutachten vom 05.02.2018 zum andersorts gelegenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 681 (WIR-Hochhäuser „Turm A“ und „Turm B“) vor.

³ So wären z.B. die Auswirkungen auf den ca. 350 m vom Vorhabenstandort ALT 683 entfernt liegenden historischen "Hochpunkt" Reglerkirche mit den beiden 34,5 m bzw. 44 m hohen Türmen auch vor dem Hintergrund zu ermitteln, dass der "Hochpunkt" Reglerkirche eine ca. 6 - 7 m tiefere Geländehöhe gegenüber dem im Vorhabengebiet anstehenden Gelände aufweist (vgl. Hochhausverträglichkeitsgutachten vom 05.02.2018, Anlage 2, 3 und Angaben in der Planunterlage des Vorhaben- und Erschließungsplans ALT 683, Teil 1).

Nr. 0070/13 vom 24.04.2013 und dessen fortgeschriebene Fassung vom 11.02.2019 benannt. Des Weiteren wurde Bezug auf das Hochhausverträglichkeitsgutachten (Stand 28.05.2018) genommen.

In diesem Gutachten wurde vordergründig die Bedeutung der Stadtsilhouette sowie der Sichtachsen herausgearbeitet. Hiernach ist die Beeinträchtigung des Stadtbildes bei relevanten Vorhaben in jedem Einzelfall zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ein Vordersichtfeld vor Domberg und Altstadt und ein Hintersichtfeld hinter Dom und Altstadt ergibt. Beide sollten störungsfrei bleiben. Das Vordersichtfeld ist empfindlicher gegenüber Störungen oder Überlagerungen als das Hintersichtfeld.

Im konkreten Fall des Vorhabens Turm West sind die im Gutachten untersuchten Fernblickbeziehungen von Hochpunkten am Rand des Stadtgebiets auf den Dom und das Altstadtensembel nicht beeinträchtigt. Einzig vom Punkt Schwedenschanze (A11.3) liegt das Gebäude zwar im Hintersichtfeld des Doms, wird jedoch durch die konkretisierte Lage von den Türmen des Doms verdeckt. Die Relevanz dieses Blickes wird wegen der großen Entfernung des Objektes sowie einem weitläufigen Bewegungsraum ohne Konzentration auf einen Blickpunkt als eingeschränkt bewertet.

In der Nahbereichsbetrachtung ist die raumbildende Bebauung der Kurt-Schumacher-Straße, der Schmidtstedter Straße und der Trommsdorffstraße zu berücksichtigen, die sich an einem Punkt treffen, um von dort den Weg über die Fußgänger-Radfahrerbrücke in die ICE-City zu lenken. Bereits mit der Wettbewerbsauslobung wurde der städtebaulichen Empfehlung des Gutachters gefolgt, dem Turm eine Sockelbebauung vorzulagern und den Turm nach Süden in Richtung Bahntrasse zu verschieben. In Bezug auf die Nahwirkung der umliegenden Altstadttürme sieht das Gutachten keinen relevanten Einwirkungsbereich.

In der Begründung Pkt. 1.4.4 werden die technischen sowie gestalterisch-ästhetischen und wirtschaftlichen Gründe benannt, die in verschiedenen Fachgremien, u.a. mit allen Ebenen der Denkmalbehörden ausführlich diskutiert und beraten wurden. Grundlegendes Ergebnis ist, dass durch den Turm West für die im Hochhausverträglichkeitsgutachten herausgearbeiteten Sichtachsen Vordersicht und Hintersicht keine relevanten Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Altstadt bzw. der Stadtansicht gegeben sind.

Der Stadtrat konnte in seiner Sitzung die in der Begründung zum Vorentwurf benannten technischen sowie gestalterisch-ästhetischen und wirtschaftlichen Gründe für die Erhöhung der Oberkante des Hotelgebäudes auf 54,5 m nachvollziehen. Die Landeshauptstadt Erfurt hat somit in Ausübung ihrer Planungshoheit mit dem Stadtratsbeschluss vom 26.01.2022 zur Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung die Höhe von 54,5 m bestätigt. Die diesbezüglichen Aussagen der Begründung des Vorentwurfs werden in die Begründung des Entwurfs übernommen.

Die Stellungnahmen der zuständigen Denkmalbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegen vor. Seitens des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurde die im Vorentwurf dargestellte Gebäudehöhe kritisch bewertet und auf zu erwartende Beeinträchtigungen für den genannten Denkmalbestand und insbesondere für die Stadtsilhouette und die Stadtansicht hingewiesen. Nach abschließender Erörterung mit dem Landeskonservator und entsprechend der Stellungnahme der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden wird ausgesagt, dass die regelrechte Zuständigkeit des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie nicht gegeben ist und die Entscheidung ausschließlich bei der Stadt Erfurt liegt. Das Vorhaben liegt außerhalb des Denkmalensembles Altstadt Erfurt. Eine denkmalschutzrechtliche Versagung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt nicht.

Es ist richtig, dass nach dem Hochhausverträglichkeitsgutachten nicht nur die Sichtachsen der Stadtkrone "Dom und Severi", sondern auch der übrigen „Altstadthochpunkte“ schützenswert sind. Die im Nahbereich des Schmidtstedter Tors liegenden „Altstadttürme“, wie z.B. der

historische Hochpunkt "Reglerkirche" sind durch die Planung laut Gutachten nicht beeinträchtigt. Die dargestellte Nahwirkung des Hochpunkts "Reglerkirche" umfasst mit Sichtachsen und Einwirkungsbereich einen Bereich zwischen Anger und Juri-Gagarin-Ring und reicht nicht bis zur Kurt-Schumacher-Straße.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August- Allee 8-10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	29.03.22	

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege
Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Keine Betroffenheit.

Hinweis, Informationen

Punkt 1

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt. Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde seitens des TLUBN nicht geprüft.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit.

Hinweis, Informationen

Punkt 2

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung bzw. der eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement und 45, Wasserbau ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privat-rechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Abteilung 5: Wasserwirtschaftlicher Vollzug

Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

Hinweis

Punkt 3

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Belange Abwasser, Abwasserabgabe, Wismut- und Kalibergbau

Keine Betroffenheit

Belange Wasserrechtlicher Zulassungsverfahren, Überschwemmungsgebiete

Punkt 4

Erforderlicher Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung

Das Vorhaben befindet sich am Gera-Flutgraben. Insbesondere befindet sich die Rettungszufahrt des Hauptbahnhofs, die gleichzeitig Zufahrt zum Parkplatz des vorhandenen benachbarten Hotels ist, im Gewässerrandstreifen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Oberflächengewässer Gera-Flutgraben sind darzustellen und zu bewerten. Das betrifft die baulichen Veränderungen im Bereich der Böschungsoberkante und des Gewässerrandstreifens, Auswirkungen durch Regenwassereinleitungen in das Gewässer und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bau und Betrieb des Hotels und der Zufahrt. Beeinträchtigungen des Gewässers und seiner Ufer sind zu vermeiden. Ausgehend von den Daten im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zur Fließgewässerhydraulik des Flutgrabens ist für das HQ₁₀₀ eine Wasserspiegellage von 193,7 m NHN anzusetzen. Nach aktueller Planung befindet sich das Vorhaben außerhalb des Hochwasserabflussprofils und damit außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (Information des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 02.12.2013, Thür-StAnz. Nr. 51+52/2013, S. 2111).

Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser - zum einen dauerhaft durch den Baukörper, zum anderen temporär durch die Baugrube - sind darzustellen und zu bewerten. Der Grundwasserstand korrespondiert mit dem Wasserstand im Gera-Flutgraben. Beeinträchtigungen des Grundwassers und auch der Wechselwirkungen zwischen Grundwasser und angrenzendem Oberflächengewässer sind zu vermeiden.

Ein Bodengutachten für den Vorhabenbereich muss den zum Zeitpunkt der Grundwasserstandsmessung vorhandenen Wasserstand im Flutgraben mit benennen. Der Grundwasserstand beispielsweise zum Zeitpunkt des Hochwassers 2013 war im ufernahen Vorhabenbereich sicherlich höher als der Grundwasserstand aus einem Bodengutachten bei mittlerer oder niedriger Wasserführung. Wie weit landwärts sich der Wasserstand des Flutgrabens auf den Grundwasserstand auswirkt, ist vom vorhandenen Baugrund abhängig.

Die vorhandenen Ufergehölze und die sonstige Ufervegetation am Gera-Flutgraben sind zu erhalten. Sofern Bodenverbesserungsmaßnahmen für die Gründung erforderlich sind, ist zu prüfen, inwieweit dies zu Beeinträchtigungen im Wurzelraum der Gehölze führen kann. Sofern Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, sind geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu erläutern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Das Bauleitplanverfahren wird im Vollverfahren durchgeführt. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht beigelegt. Darin wird das Ergebnis der geforderten Überprüfungen dargestellt.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Oberflächengewässer Gera-Flutgraben sind im Umweltbericht untersucht und dargelegt. Durch die geplante Bebauung erfolgt anlagebedingt eine Flächenversiegelung, die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich haben kann. Eine direkte Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme von Oberflächengewässern erfolgt nicht.

Verschmutzungen von Grund- oder Oberflächenwasser während der Bauphase werden beim heutigen Stand der Technik ausgeschlossen. Während der Bauphase wird der Grundwasserleiter angeschnitten. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die geplante Nutzung sind nicht erkennbar. Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und gedrosselt an den Flutgraben abgegeben.

Laut Geotechnischem Bericht zum Bauvorhaben sind durch wechselnde Grundwasserstände Hinweisen zur Baugrube und zur Wasserhaltung zu beachten. Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser wurden untersucht. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die diesbezüglichen Ergebnisse des Bodengutachtens zusammenfassend dargelegt.

Hinweis für das weitere Verfahren

Punkt 5

Nach § 28 Abs. 1 ThürWG bedarf die Errichtung einer baulichen Anlage am Gewässer einer Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Nach § 28 Abs. 4 ThürWG ersetzen andere öffentlich-rechtliche Entscheidungen diese Genehmigung, wenn sie im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde ergehen. Der Gera-Flutgraben ist nach § 3 Nr. 1 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und Anl. 1 Nr. 3 ThürWG ein Gewässer I. Ordnung. Zuständige Was-

serbehörde ist daher nach § 61 Abs. 2 Nr. 3f ThürWG die obere Wasserbehörde, das TLUBN (§59 Abs. 2 ThürWG). Diese ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Der Hinweis bzgl. Der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter TeilC: Hinweise übernommen.

Belange Grundwasser, Wasserschutzgebiete

Keine Betroffenheit.

Belange Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit

Keine Betroffenheit.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

Keine Betroffenheit.

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

Keine Betroffenheit.

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes

Keine Bedenken

Hinweise

Punkt 6

Planungsgrundsatz

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil1

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v.g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebiets überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in die Planung aufzunehmen.

Einhaltung der Werte der DIN 4109

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Da das Plangebiet von Verkehrslärm (Straßen- Schienen- sowie Fluglärm) betroffen ist, wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dessen Ergebnis Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden. Diese finden Eingang als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil1 werden am überwiegenden Teil der Fassaden überschritten. Die Einhaltung der Anforderungen gemäß DIN 4109: 2018-01 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Punkt 7

Hinweise

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

12. BImSchV- Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 5 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Belange Abfallrechtliche Überwachung

Keine Betroffenheit.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Punkt 8

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen.

Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thuerigen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thuerigen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

Rechtsgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurver-

fügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)" in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Entwurf des Bebauungsplans ALT683 wurde der Hinweis zur Anzeige- und Übergabepflicht von geologischen Untersuchungen unter ", Teil C: Hinweise, Geologiedatengesetz (GeolDG)" aufgenommen.

Des Weiteren wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie

Keine Bedenken

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Keine Bedenken

Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Punkt 9

Der Bebauungsplan "Neues Schmidtstedter Tor/Turm West", westlich der Stauffenbergallee, steht laut der Begründung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Bebauungsplänen KRV 706 sowie ALT 711, zu den bereits mehrere Stellungnahmen des Geologischen Landesdienstes, so vom 17.05.2019, 23.07.2019 und 20.08.2021 vorliegen.

Die vorliegenden Planungen im Bereich des Schmidtstedter Tores sehen Hochhausbauten vor, die Höhen von über 50 m erreichen sollen. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an den Baugrund.

Der Planungsraum wird im Bereich Stauffenbergallee durch eine herzynisch (NW-SE) streichende tektonische Störungszone beeinflusst und muss hinsichtlich der zu erwartenden geologischen Verhältnisse untergliedert werden. So wird der Untergrund westlich der Stauffenbergallee durch Schichtenfolgen des Unteren Keupers mit Tonsteinen und zwischengeschalteten Kalkstein- und Sandsteinbänken aufgebaut. Darunter folgen Kalkstein-Tonstein-Wechselagerungen des Oberen Muschelkalks.

Die triassischen Festgesteine werden durch holozäne fluviatile Ablagerungen größerer Mächtigkeit (Auelehme, Talkiese) der Gera überlagert.

Das Gebiet kann nach dem Subrosionskataster des TLUBN dem Rayon B-a-I zugeordnet werden. Dort sind Subrosionsauswirkungen aufgrund der geologischen Situation sehr unwahrscheinlich. Derzeit sind keine Erdfälle bekannt, so dass eine Gefährdung durch Subrosion weitgehend ausgeschlossen werden kann, wobei die Bildung kleinerer Karstschlotten oder -spalten im Bereich von Großluftzonen möglich ist.

Durch die vorangegangene Bebauung und Nutzung ist davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist entsprechend auszulegen.

Lagebedingt ist der Standort durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger dieses Projektes wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 wurde ein Baugrundgutachten für den Bereich der geplanten Bebauung einschließlich Tiefgarage erstellt. Danach ist die Bebaubarkeit gegeben. Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zudem unter dem Punkt Bestandsdarstellung um die Informationen zur Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung ergänzt.

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Keine Bedenken

Belange Geotopschutz

Keine Bedenken

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Hinweise

Punkt 10

Durch die o. g. Planung werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Zur Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen aus Sicht des fachlichen Zuständigkeitsbereiches keine Hinweise und Anregungen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.03.22	

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Punkt 1

Es wird eine fachliche Stellungnahme gegeben zur:

- 1. *Plangrundlage; Verwendung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)*
- 2. *Bodenordnung; Bodenordnungsverfahren*
- 3. *Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze; keine Festpunkte im Plangebiet, keine Bedenken*
- 4. *Flurbereinigung- Keine Einwände*

Abwägung

Die Hinweise werden in diesen Punkten zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Begründung

Die Stellungnahmen werden berücksichtigt:

- zu 1.: Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT683 wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) erstellten Lage- und Höhenplan auf der Grundlage der ALK erstellt.
- zu 2.: Für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT683 ist kein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 – 84 BauGB erforderlich.
- zu 3. und zu 4.: Es besteht kein Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 4
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	28.02.22	

Stellungnahme

Mit dem Vorentwurf des VBP ALT683 der Stadt Erfurt einverstanden. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen aufgenommen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Hinweis auf die Lage im archäologischen Relevanzgebiet (Areal der äußeren Stadtbefestigung) in der Begründung des Entwurfs wird ergänzt. Der Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden ist unter "Textliche Festsetzungen, Teil C, Archäologische Bodenfunde" in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplanes ALT683 aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Strom	
mit Schreiben vom	30.03.22, 10.03.22	

Schreiben vom 30.03.22

Information über die Übergabe der Stellungnahmen

SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend

SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend

SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend

Schreiben vom 10.03.22: Strom

Punkt 1

Das Plangebiet ist grundsätzlich als elektrotechnisch nicht erschlossen anzusehen. Das Vorhaben muss stromtechnisch erschlossen werden, dazu sind frühe Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Versorgungsunternehmen erforderlich. Im Plangebiet selbst liegen keine Leitungen. Allgemeine Hinweise zur Ausführung.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

Im Zuge der Entwurfsplanung ist die SWE Netz GmbH für eine Einordnung der notwendigen Leitungstrassen und gegebenenfalls von Trafostationsstandorten einzubeziehen. Wenn Trafostationsstandorte erforderlich sind, sind diese in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es ist dabei von einer Stationsgröße von (3x9) m mit einer Nutzungsfläche von (5x11) m auszugehen. Die Stationsstandorte müssen bei einem Bauantrag bereits berücksichtigt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme zur Umsetzung in der Erschließungsplanung in Kenntnis gesetzt. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen aus der Erschließungsplanung wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT683 als Festset-

zungen übernommen. Ein Trafostationsstandort ist innerhalb des Baufelds 3 an der südlichen Grundstücksgrenze geplant.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Gas	
mit Schreiben vom	30.03.22, 07.03.22	

Schreiben vom 30.03.22

**Information über die Übergabe der Stellungnahmen
SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend
SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend**

Schreiben vom 07.03.22: Gas

Keine Betroffenheit und keine Einwände gegen das Bauvorhaben

Hinweise

Punkt 1

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Schmidtstedter Straße, Schmidtstedter Ufer und Trommsdorffstraße mit „Erdgas H“ erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich außer Betrieb befindliche Gasleitungen. Diese sind mit dem Zusatz „a.B.“ gekennzeichnet.

Die Lage und die Dimensionen der Versorgungs- und Netzanschlussleitungen sowie die Baujahre sind im beiliegenden Bestandplan ersichtlich.

Allgemeine Hinweise zur Bauausführung und zu Regel-Mindestabständen zu Gasleitungen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Fernwärme	
mit Schreiben vom	30.03.22, 17.03.22	

Schreiben vom 30.03.22

**Information über die Übergabe der Stellungnahmen
SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend
SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend**

Schreiben vom 17.03.22: Fernwärme

Punkt 1

Das Vorhaben befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Der Hinweis auf die Lage im Fernwärmesatzungsgebiet wird als Hinweis unter "Textliche Festsetzungen, Teil C, Fernwärme" in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplanes ALT683 aufgenommen.

Punkt 2

Allgemeine Hinweise zur Bauausführung.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.02.22	

Punkt 1

01 Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

Gemäß GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft“ darf ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein - Einhaltung von Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge; maximale Wegelänge von 10 Metern zwischen Entsorgungsfahrzeugen und Standplätzen der Sammelbehälter – ansonsten Festsetzung von Übernahmeplätzen erforderlich, Verweis auf die gültige Abfallwirtschaftsatzung der Stadt Erfurt.

02 eingesetzte Fahrzeugtechnik

Angaben für die Anforderungen an Straßen (RAST 06) hinsichtlich der Fahrzeugtechnik (Müllauto). Aussagen zu ggf. erforderlichen Übernahmeplätzen für Abfallgefäße.

03 aktuell zum Projekt „City Ost, Turm West“

03.01. Holsystem

Es kann anhand der Planunterlagen nicht beurteilt werden, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können – deshalb Hinweis zur Beachtung der Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung. Einhaltung der Mindestbreiten für den Transportweg der Abfallbehälter. Aussagen zu Müllbehältereinhausungen (Doppelschließeanlage) bzw. Bereitstellung vor/an öffentlichen Straßen.

03.02. Bringsystem

Aussagen und Beachtung von Anforderungen bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sog. Depotcontainer.

03.03. Bauphase

Hinweise zur Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Anforderungen der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Stadtwirtschaft GmbH, in Kenntnis gesetzt. Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Bebauungsplanentwurf ALT683 berücksichtigt. Zur Abfallentsorgung ist die Vorfahrt des Entsorgungsfahrzeugs vor den Anlieferbereich auf der Ostseite des Gebäudes sowie die Weiterfahrt zum Wendebereich südlich des Nachbargebäudes "prizeotel" geplant.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.03.22 29.06.22	

Keine Bedenken, Keine Kabelanlagen der EVAG im Geltungsbereich

Hinweise

Punkt 1, Stellungnahme vom 25.03.22

Busverkehr

Auf den Straßen des B-Plan-Gebietes, in der Trommsdorffstraße sowie der Kurt-Schumacher-Straße findet Busverkehr der EVAG mit verschiedensten Buslinien in beiden Fahrtrichtungen statt. Hier sind wir von der Planung betroffen. Haltestellen der EVAG befinden sich jedoch nicht im B-Plan-Bereich.

Für die neue Kurvengestaltung im Knoten Trommsdorffstraße mit der Kurt-Schumacher-Straße sind Schleppkurvennachweise für den Begegnungsfall Bus/Bus notwendig, um auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger an dieser Stelle zu gewährleisten.

Die Fahrbahnbreiten in beiden Straßen sind so zu wählen, dass ein problemloser Busverkehr und der Begegnungsfall Bus/Bus bei gleichzeitig parkenden Reisebussen vor dem Prizeotel ermöglicht wird.

Die geplanten 6,50 m Fahrbahnbreite sollten bei dem starken Busverkehr auf beiden Straßen nicht unterschritten werden. Die geplanten Stellplätze für Reisebusse und den SEV vor dem Prizeotel sind mit der geplanten 2,00 m Breite zu schmal.

Die geplanten Bäume sind so zu pflanzen, dass sie den Lichtraum für den Busverkehr nicht einschränken.

Punkt 1, geänderte Stellungnahme vom 29.06.22

Busverkehr

Auf den Straßen des B-Plan-Gebietes, in der Trommsdorffstraße sowie der Kurt-Schumacher-Straße findet Busverkehr der EVAG mit verschiedensten Buslinien in beiden Fahrtrichtungen statt. Hier sind wir von der Planung betroffen. Haltestellen der EVAG befinden sich jedoch nicht im B-Plan-Bereich.

Bei der Beurteilung der vorgelegten Unterlagen haben wir festgestellt, dass für die neue Kurvengestaltung im Knoten Trommsdorffstraße mit der Kurt-Schumacher-Straße Schleppkurvennachweise für den Begegnungsfall Bus/Bus notwendig werden wird, um auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger an dieser Stelle zu gewährleisten. In einer Beratung am 27.08.2021 in Ihrem Hause wurde im Vorfeld der Erstellung des vorliegenden B-Plan-Vorentwurfes aufgezeigt, dass nur Schleppkurvennachweise für den Begegnungsfall Bus/Transporter gewährleistet werden können. Diesem planerischen Ansatz haben wir zugestimmt. In dieser Beratung am 27.08.2021 wurde dargelegt, dass die Fahrbahnbreite in diesem Bereich wieder so wie im Bestand hergestellt werden soll, um keine Verschlechterung zum heutigen Zustand zu erreichen. Dies wurde im B-Plan-Vorentwurf nicht umgesetzt und ist im B-Plan-Entwurf nachzuweisen.

Die geplante 6,50 m Fahrbahnbreite sollte bei dem starken Busverkehr auf beiden Straßen nicht unterschritten werden. Die geplanten Stellplätze für Reisebusse und den SEV vor dem Prizeotel sind mit der geplanten 2,00 m Breite zu schmal. Die Stellplatzbreiten waren ebenfalls Thema der Beratung am 27.08.2022. Nachdem die EVAG-Teilnehmer die Beratung verlassen hatten, wurde über Stellplatzbreiten diskutiert. Es soll die noch nicht veröffentlichte neue FGSV EAR 2021 berücksichtigt werden, welche eine Stellplatzbreite von 2,15 m vorsieht. Die Berücksichtigung dieser Breite ist auch bei den Bus- und Gemeinschaftsfahrzeug-Stellplätzen notwendig, um zumindest ein Teil der Probleme abzumildern.

Die Fahrbahnbreiten in beiden Straßen sind so zu wählen, dass ein problemloser Busverkehr und der Begegnungsfall Bus/Bus mit Ausnahme des oben benannten Bereiches bei gleichzeitig parkenden Reisebussen vor dem Prizeotel ermöglicht wird.

Die geplanten Bäume sind so zu pflanzen, dass sie den Lichtraum für den Busverkehr nicht einschränken

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung des Vorhabens im Vollzug der Satzung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Neugestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird durch die Landeshauptstadt Erfurt in einem separaten Planungsverfahren realisiert.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

Zukünftiger Stadtbahnverkehr im Bereich des Flutgrabens

Im näheren Umfeld der geplanten Bebauung soll zukünftig eine neue Stadtbahntrasse errichtet werden. Bei der Benutzung durch Straßenbahnen treten schienenbahntypische nicht vollständig vermeidbare Geräusche auf. Dieser Aspekt sollte bei der Lärmbeurteilung für das B-Plan-Gebiet berücksichtigt werden.

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Auswirkungen einer zukünftigen Stadtbahntrasse wurden im Lärmgutachten nicht berücksichtigt.

Die Planung Stadtbahn wurde bisher nicht vom Stadtrat beschlossen. Deshalb konnten keine verbindlichen Annahmen für die Erarbeitung berücksichtigt werden. Unabhängig davon sind aufgrund der bereits bestehenden sehr hohen Emissionen aus Schienen- und Straßenverkehrslärm sehr hohe Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu realisieren.

Punkt 3

Auch wenn wir als EVAG mit unseren Bussen nicht in der Schmidtstedter Straße fahren, sollten Fremdbusunternehmen abgefragt werden, inwieweit sie diese Relation nutzen.

Soll die Schmidtstedter Straße zukünftig als Sackgasse im Kreuzungsbereich Trommsdorffstraße / Kurt-Schumacher-Straße enden?

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes, sondern die Neuordnung des öffentlichen Straßenraumes. Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der angesprochene Bereich als Straßenverkehrsfläche ohne Unterteilung in Fahrbahnen und Fußwege festgesetzt. Die Neugestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird durch die Landeshauptstadt Erfurt in einem separaten Planungsverfahren realisiert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.03.22	

Keine Einwände

Hinweise

Punkt 1

Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

weitere Hinweise.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung des Vorhabens im Vollzug der Satzung. Andere Netzbetreiber wurden als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557Bonn	
mit Schreiben vom	28.02.22	

Stellungnahme

*Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit **keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen** (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.*

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung des Vorhabens im Vollzug der Satzung. Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom	Ohne Angabe, Posteingang 16.03.22	

Keine Einwendungen oder Änderungsvorschläge.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.03.22	

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	
mit Schreiben vom	24.06.22	

Stellungnahme

Gegen den vorgelegten Vorentwurf des B-Planes der Stadt Erfurt ALT683 "ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West" bestehen seitens der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen folgende Einwände.

Der vorgelegten Unterlage ist weder eine Baulinie noch eine Baugrenze zu entnehmen. Maßangaben zu Grenzabständen fehlen gänzlich.

Bereits im September 2020 hatten wir zu den vorgelegten Unterlagen Einwände in Bezug auf die Grenzabstände und haben daher einen Grenzabstand von 3 m eingefordert.

Der Fortführung der Planung wird unsererseits nur zugestimmt, wenn das Thema Grenzabstände entsprechend betrachtet wird und hierzu die notwendigen Abstimmungen mit der DB als Grundstücksnachbar geführt werden.

Allgemein gilt: Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, Erschütterungen etc.), welche zu Immissionen an z.B. benachbarter Bebauung führen können, wollen wir vorsorglich hinweisen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der Abstimmungen zum Bebauungsplanentwurf wurden entsprechende Abstimmungen mit der DB AG zum Thema Grenzabstand geführt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT 683 basiert auf dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbs Atlantic Hotel Erfurt dessen 1. Preisträgerentwurf umgesetzt werden soll.

In der Wettbewerbsauslobung war bereits die maximale Ausdehnung des Baufelds des Hochhausbereichs im Süden bis an die Grundstücksgrenze des Flurstücks 61/14, Flur 131, Gemarkung Erfurt-Süd als städtebauliche Rahmensetzung enthalten. Das geplante Vorhabengebäude nimmt somit die südliche Bauflucht die Bauflucht des benachbarten "prizeotels" auf. Im Bereich des Sockels bzw. der Ebene 1. Obergeschoss ist an dieser Stelle ein Rücksprung zur Freihaltung der Erschließungsstraße und des Rettungswegs Hauptbahnhof einzuhalten. Diese städtebaulichen Vorgaben erfüllt das vorliegende Vorhabenkonzept. Am Wettbewerbsverfahren waren auch Vertreter der DB AG als Sachverständige beteiligt.

Nach ThürBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen i.d.R. 0,4 H bzw. mindestens 3m. Die Abstandsflächen können hier im verdichteten innerstädtischen Kontext auf dem sehr begrenz-

ten Baugrundstück wie auch im näheren Umfeld i.d.R. nicht eingehalten werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt aus städtebaulichen Gründen Baulinien u.a. als südliche Begrenzung des Baufelds 1 (Hauptbaukörper) an der Grundstücksgrenze des DB-Grundstücks fest. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung in Kombination mit einer abweichenden Bauweise sind keine Abstandsflächen des Gebäudes nach ThürBO gegenüber der südlichen Grundstücksgrenze erforderlich.

Gemäß § 6 ThürBO (1) ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Die Abstandsflächenregelung zielt auf die Sicherstellung von ausreichender Belichtung und Belüftung von Gebäuden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Aus städtebaulicher Sicht sind hier keine nachteiligen Beeinträchtigungen für das Grundstück 61/14 mit einem Gebäude ohne Aufenthaltsfunktion zu erwarten. Die Einwirkung von Schallimmissionen spielt aufgrund fehlender schutzwürdiger Nutzungen keine Rolle sondern ist vielmehr als Immission auf das Vorhaben zu berücksichtigen, worauf die Stellungnahme hinweist. Darüber hinaus ist westlich des Vorhabengrundstücks mit der Grenzbebauung des IC-Hotels zum selben Grundstück der DB AG ein Referenzobjekt in unmittelbarer Gleisnähe vorhanden.

Der Stellungnahme wird im Punkt Grenzabstand nicht gefolgt.

Der allgemeine Hinweis zu Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Teil C: Hinweise übernommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.03.22	

Keine Bedenken.

Hinweis

Es wird gebeten, von einer weiteren Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes in diesem Verfahren abzusehen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern das Verfahren an sich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.03.22	

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

Keine Einwände

Stellungnahme als technische Aufsichtsbehörde

Keine Bedenken.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.02.22	

Stellungnahme

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Maßgebliche Grundlage dieser Stellungnahme ist das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018.

Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich in der Umgebung von Kulturdenkmalen gemäß § 13 Abs. 1 Ziffer 2 ThürDSchG.

Der zur Errichtung des Hochhauses vorgesehene Planbereich liegt unmittelbar am Denkmalensemble "Bahnhofsviertel Erfurt" und schließt an das Kulturdenkmal "Äußerer Grünzug mit Flutgraben" an. Insbesondere wirkt sich das Vorhaben auf die weit einsehbare Stadtsilhouette, die Kulturdenkmale "Erfurter Dom" und "Severikirche", die das Stadtbild besonders prägen, und den "Petersberg", sowie das Denkmalensemble "Erfurter Altstadt", mit seinen ortsbildprägenden, ortstypischen und für die Stadtsilhouette bedeutenden mittelalterlichen Höhendominanten der Kirchtürme aus. Die verschiedenen Denkmale stehen eng zueinander im Kontext. Kennzeichnend für die Kulturdenkmale sind neben den architektonischen, künstlerischen und geschichtlichen Werten auch die städtebaulichen Blickbeziehungen und der Blick in und über das Denkmalensemble "Erfurter Altstadt".

Das TLDA wurde im Jahr 2014 erstmals über Absichten neuer Hochhausbebauungen in der Nähe bzw. am Rand des Denkmalensembles "Altstadt Erfurt" in Kenntnis gesetzt, darunter auch über den Standort der sog. "ICE-City" im Bereich Schmidtstedter Knoten/ Güterbahnhof mit der Planung von zwei Hochhäusern. Das TLDA hat hierbei kritische Anmerkungen zu Hochhausplanungen mit Betroffenheit des größten Denkmalensembles in Thüringen, der Altstadt Erfurt machen müssen. Durch die Stadtverwaltung Erfurt / Stadtplanungsamt wurden daraufhin im Dialog mit dem TLDA Prüfkriterien erarbeitet und abgestimmt, die eine belastbare Bewertung der Auswirkungen von markanten Sichtbeziehungen bzgl. der Altstadt ermöglichen sollte. Auf dieser Basis ließ die Stadt Erfurt ab 2017 durch ein externes Büro eine Hochhausverträglichkeitsstudie erarbeiten, die nach den aufgestellten Kriterien zu belastbaren Aussagen kam und sachliche Bewertungen zulässt.

Bezüglich Hochhäuser "ICE-City" wurde in einer internen Abstimmung am 10.09.2018 zwischen der Stadtverwaltung Erfurt und dem TLDA abweichend von der Empfehlung in der Hochhausstudie, die für beide Hochhäuser 50 m maximale Höhe empfiehlt, eine Höhenstaffelung zwischen beiden Gebäuden (zwischen 40 m und 60 m Höhe) als städtebaulich sinnvoll und aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar abgestimmt, wobei das östliche Hochhaus bis zu 60m hoch werden könnte und etwas in nördliche Richtung verschoben werden sollte, das westliche, im hier im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans zu Rede stehende Hochhaus

wegen der Nähe zur Altstadt die in der Studie maximale Höhe von 50 m, bzw. 247m NhN nicht übersteigen soll. Diese Höhe ist als Gesamthöhe inklusive aller Dachaufbauten zu verstehen. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans sieht eine Erhöhung um weitere 4,5m zu einer Gesamthöhe von 54,5m bzw. 251,50m NhN vor. Wir weisen auf die dadurch zu erwartenden Beeinträchtigungen für den genannten Denkmalbestand und insbesondere für die Stadtsilhouette und die Stadtansicht hin.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Landeshauptstadt Erfurt geht auf der Grundlage der Hochhausverträglichkeitsstudie nicht davon aus, dass durch die Gesamthöhe des Hotel-Hochhauses im Plangebiet für den in der Stellungnahme benannten Denkmalbestand Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

In diesem Gutachten wurde vordergründig die Bedeutung der Stadtsilhouette sowie der Sichtachsen herausgearbeitet. Hiernach ist die Beeinträchtigung des Stadtbildes bei relevanten Vorhaben in jedem Einzelfall zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ein Vordersichtfeld vor Domberg und Altstadt und ein Hintersichtfeld hinter Dom und Altstadt ergibt. Beide sollten störungsfrei bleiben. Das Vordersichtfeld ist empfindlicher gegenüber Störungen oder Überlagerungen als das Hintersichtfeld.

Im konkreten Fall des Vorhabens Turm West sind die im Gutachten untersuchten Fernblickbeziehungen von Hochpunkten am Rand des Stadtgebiets auf den Dom und das Altstadtensembel nicht beeinträchtigt. Einzig vom Punkt Schwedenschanze liegt das Gebäude zwar im Hintersichtfeld des Doms, wird jedoch durch die konkretisierte Lage von den Türmen des Doms verdeckt. Die Relevanz dieses Blickes wird wegen der großen Entfernung des Objektes sowie einem weitläufigen Bewegungsraum ohne Konzentration auf einen Blickpunkt als eingeschränkt bewertet.

In der Nahbereichsbetrachtung ist die raumbildende Bebauung der Kurt-Schumacher-Straße, der Schmidtstedter Straße und der Trommsdorffstraße zu berücksichtigen, die sich an einem Punkt treffen, um von dort den Weg über die Fußgänger-Radfahrerbrücke in die ICE-City zu lenken. Bereits mit der Wettbewerbsauslobung wurde der städtebaulichen Empfehlung des Gutachters gefolgt, dem Turm eine Sockelbebauung vorzulagern und den Turm nach Süden in Richtung Bahntrasse zu verschieben. In Bezug auf die Nahwirkung der umliegenden Altstadttürme sieht das Gutachten keinen relevanten Einwirkungsbereich.

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden unter Pkt. 1.4.4 die technischen sowie gestalterisch-ästhetischen und wirtschaftlichen Gründe benannt, die in verschiedenen Fachgremien, u.a. mit allen Ebenen der Denkmalbehörden ausführlich diskutiert und beraten wurden. Die grundlegende Erkenntnis ist, dass der Turm West nicht in den im Hochhausverträglichkeitsgutachten herausgearbeiteten Sichtachsen Vordersicht und Hintersicht steht. Es wird weiterhin ausgesagt, dass damit keine erheblichen Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Altstadt bzw. der Stadtansicht gegeben sind.

Der Stadtrat hat sich zum städtebaulichen Konzept des Vorentwurfs des Bebauungsplans ALT683 und den in der Begründung benannten technischen sowie gestalterisch-ästhetischen und wirtschaftlichen Gründen für die Erhöhung der Oberkante des Hotelgebäudes auf 54,5 m bekannt. Die Landeshauptstadt Erfurt hat somit in Ausübung ihrer Planungshoheit mit dem Stadtratsbeschluss vom 26.01.2022 zur Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung die Höhe von 54,5 m bestätigt. Die diesbezüglichen Aussagen werden in die Begründung des Entwurfs übernommen.

Die Stellungnahmen der zuständigen Denkmalbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegen vor. Nach abschließender Erörterung mit dem Landeskonservator und entsprechend der Stellungnahme der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden wird ausgesagt, dass die regelrechte Zuständigkeit des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie nicht gegeben ist und die Entscheidung ausschließlich bei der Stadt Erfurt liegt. Das Vorhaben liegt außerhalb des Denkmalensembles Altstadt Erfurt. Eine denkmalschutzrechtliche Versagung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt laut vorliegender Stellungnahme nicht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B24
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.03.22	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B25
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom	28.02.22	

Keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B26
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	17.03.22	

Keine registrierten Flächen direkt betroffen - Keine Bedenken.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B27
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.03.22	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B28
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom	04.03.22	

Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt - keine Einwände.

2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	25.03.22	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	31.03.22	

Stellungnahme

Im Innerstadtbereich von Erfurt soll eine ehemals bebaute und zurzeit als Parkplatz genutzte Fläche durch einen Hotelneubau nachgenutzt werden. Da hier keine Neuversiegelung vorgesehen ist und der Böschungsbereich des Gera-Flutgraben sowie die hier wachsenden Gehölze von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt werden sollen, haben wir aus Sicht des Artenschutzes keine Einwände bezüglich der Planungen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	24.01.22	

Punkt 1

Bürgerbeteiligung zur Planung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 „ICE-City Ost, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West“ - Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Drucksache Nr.: 1163/21, Einr.: Oberbürgermeister)

Kritik der Planungen der Hotelgruppe ZECH aus Bremen für einen Hotelneubau am Ostende, der Kurt-Schumacher-Straße (Gera-Flutgraben-Ufer, sogenannter Turm West).

Standortentscheidung

Über die genaue Einordnung und Grundrisslage gibt es keine Angaben der Planer, weder von Zech noch vom Stadtplanungsamt. Der Öffentlichkeit wird durch die Presse nur eine virtuelle Ansicht aus der Vogelperspektive vermittelt. Setzt man diese geringen Informationen zu einer Grundrisslage um, so entsteht der Eindruck eines massiven Platzmangels auf Kosten der letzten Grünflächen am Flutgrabenufer.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

In der Stellungnahme wird Bezug genommen auf die Drucksache-Nr. 1163/21 der Stadtrats-sitzung am 26.01.2022. In dieser Sitzung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt die Billigung des Vorentwurfs und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum 28.02. bis 01.04.2022 beschlossen. Der gebilligte Vorentwurf, der im o.g. Zeitraum zu jedermanns Einsicht im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung, Warsbergstraße 3 öffentlich auslag, bestand aus den Plänen 1 bis 7 sowie der Vorhabenbeschreibung und einer Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Beschluss, der Zeitraum der öffentlichen Auslegung und die Öffnungszeiten des Bauinformationsbüros sowie die Aussage, dass während der Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung besteht, wurden im Amtsblatt Nr. 3 vom 16.02.2022 bekannt gemacht.

Die Pläne 1 bis 7 des Vorentwurfs vermitteln eine genaue Aussage zur konkreten Einordnung des Vorhabens „Atlantic Hotel Erfurt“. Im Plan 1 werden im Lageplan das Gebäude mit Dachaufsicht, die nordwestliche Terrasse mit Treppenanlage, die Zufahrt zur Tiefgarage bzw. Anlieferung, der Haupteingang des Hotels und die Vorfahrt, die Anbindung an das umgebende Straßennetz und das Promenadendeck sowie die geplanten Baumpflanzungen dargestellt. Die Pläne 2 und 3 zeigen Schnitte durch das Hotelgebäude, die Pläne 4 bis 7 alle 4 Ansichten. In der Begründung werden Aussagen getroffen zu den übergeordneten Planungen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, das Oberzentrum Erfurt betreffend, zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Erfurt 2030, zur städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" und zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SA ALT489 "Bahnhofsquartier“, um daraus die konkreten Planungsaufgaben für den Standort abzuleiten. In der Vorhabenbeschrei-

bung werden konkrete Aussagen zum Konzept des „Atlantic Hotel Erfurt“ gemacht und der Einordnung des Gebäudes am Standort. So wird u.a. ausgesagt, dass in die Böschung des Flutgrabens nicht eingegriffen wird.

Es gibt somit ausreichende Informationen, warum das Vorhaben an diesem Standort realisiert werden und wie es aussehen soll.

Punkt 2

Stadthygiene / Umweltverträglichkeit

Nach den Grundsätzen des Baugesetzbuches fehlen für diese Planungen zuerst die Umweltverträglichkeitsprüfungen, die seit Beginn der Rahmenplanungen 6/2012 nicht erfolgten. Im Einzelnen muss besonders geklärt und untersucht werden, welchen hygienischen Einfluss ein 55 Meter hohes, über die gesamte Breite am Ostende der Kurt-Schumacher-Straße, einschließlich der umfangreichen Außenanlagen entlang des Flutgrabenufers, auf das gesamte Stadtgebiet ICE- Erfurt City hat:

Luftwechsel und Frischluftausgleich für das Stadtzentrum

Das Gebäude blockiert durch seine Längsfronten zur Kurt-Schumacher-Straße den wichtigsten Luftwechsel in Ost-West-Richtung für das Stadtgebiet. Wie bekannt, verläuft insbesondere der Frischluftkorridor rechts und links der Bahnstrecke. Wird dieser unterbrochen, verändert sich das Stadtklima erheblich: Hitzewellen und Windböen werden sich verstärken.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Forderung nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird mit der Erstellung eines Umweltberichts gefolgt, welcher als Anlage der Begründung zum nachfolgenden Entwurf des Bebauungsplanes angefügt wird. Die bebauungsplanrelevanten Ergebnisse werden zudem im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 berücksichtigt.

Den genannten Befürchtungen zu nachhaltigen Störungen im Luftwechsel und Frischluftausgleich und Veränderungen in den Windströmungen stehen die vorliegenden Gutachten Windkomfortstudie, Klimagutachten und Luftschadstoffgutachten entgegen, die als Anlage der Begründung zum Vorentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden konnten.

Punkt 3

Verschattungen

Der Hochhaus (-Turm) überragt die bestehende altansässige Bebauung um 30 Meter. Das führt zu einer beträchtlichen Verschattung der Kurt-Schumacher-Straße, Schmidtstedter Straße, Trommsdorffstraße und des Schmidtstedter Ufers, und damit zur Beeinträchtigung der Grünflächen und des Baumbestandes. Die Bewohner würden sich durch die großflächige Kubatur bedrückt fühlen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Den genannten Befürchtungen einer beträchtlichen Verschattung steht das vorliegende Gutachten Verschattungsstudie (Entwurf vom 04.03.2020) entgegen, welches als Anlage der Begründung zum Vorentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden konnte. Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens:

- Nördlich der Planung grenzen beidseitig des Grünzugs entlang der Stauffenbergallee und des Flutgrabens der Gera dicht bebaute Stadtbezirke mit mehrgeschossiger Bebauung an.

Aufgrund des häufig geringen Bebauungsabstandes werden daher in einigen Bereichen beim Istzustand ungünstige Besonnungsverhältnisse ausgewiesen.

- Da das Sichtfeld aufgrund der dichten Bestandsbebauung bereits stark eingeschränkt ist, beschränken sich signifikante Verminderungen der Sonnenscheindauer bzw. der Besonnungsqualität, die durch die geplante Hochhausbebauung verursacht werden, auf wenige, relativ engbegrenzte Bereiche.
- Der Bereich, in dem relevante Minderungen der Besonnungsdauer durch den Schattenwurf der Hochhausbebauung verursacht werden, beschränkt sich am 01. Februar auf den nördlichen Halbraum bis zu einer Entfernung von maximal ca. 200 m von den Standorten der Gebäude. Hier können sich für die Fenster, von denen aus ein Sichtbezug zu den Hochhäusern besteht, durch deren Schattenwurf Minderungen der Sonnenscheindauer ergeben.
- Am 21. März liegen aufgrund des höheren Sonnenbahnverlaufs und der größeren Tageslänge grundsätzlich günstigere Besonnungsverhältnisse vor als am 01. Februar. Daher werden deutlich weniger Fassadenbereiche der Bestandsbebauung durch verstärkte Verschattungen Minderungen der Besonnungsqualität aufweisen.
- Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass an das Plangebiet Stadtbezirke angrenzen, die überwiegend eine klassische Blockrandbebauung aufweisen. Typisch für diese Art der Bebauung sind die geschlossene Bauweise (Häuserblocks) mit innenliegenden Freiräumen sowie der geringe Bebauungsabstand der mehrgeschossigen Gebäude, was zu unvermeidbaren Verschattungseffekten führt. Verschattungen durch umliegende Gebäude, wie sie an der geplanten Bebauung verursacht werden, stellen in Innenstädten also keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall dar, was jedoch nicht zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führt.

In der anhand der Vorhabenplanung überarbeiteten Studie (März 2022) wird ergänzend ausgesagt:

- Die zusätzlichen Verschattungseffekte des „Towers West“ bewirken, dass die Anforderungen der DIN EN 17037 in einem engbegrenzten Bereich an den nordseitigen Fassaden der Schmidtstedter Straße sowie an einem Teil der Ostfassade der Schmidtstedter Straße 34 nicht erfüllt werden.

Punkt 4

Verkehrsplanung, Zukunft der Stadtentwicklung

Mit der Wahrnehmung dieses Standortes wird eine zukünftige Stadtentwicklung nach Osten unterbrochen, eine kreuzungsfreie Überquerung von den Flutgrabenufern für alle Zeit verhindert sein.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 lagen, wie bereits unter Punkt 1 dargestellt, umfangreiche übergeordnete Planungen zugrunde. Die Ziele der Stadtentwicklung im Bereich des östlichen Bahnhofsumfelds werden durch den städtebaulichen Rahmenplan "ICE-City Ost" definiert. Das Vorhaben ist Teil dieser Entwicklung und steht ihr in keiner Weise entgegen.

Zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität erfolgte gemäß Vorgaben der städtebaulichen Rahmenplanung die Auslobung des Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil "Atlantic Hotel & Tower Ost, Erfurt" nach RPW 2013.

Zwischenzeitlich wurde die seit 1977 bestehende und nunmehr marode Fuß- und Radwegebrücke durch das Promenadendeck ersetzt. Mit Fertigstellung der neuen Brückenverbindung wird gerade durch die barrierefreie Überquerung des Flutgrabens für Fußgänger und Radfahrer die Anbindung der Bebauung östlich des Schmidtstedter Knotens qualitativ hochwertig langfristig gesichert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	24.01.22	

Punkt 1

*Ich bin sehr verwundert über das geplante neue Hochhaus Atlantic Hotel. Ich denke, dass der Hotelsektor durch Corona nicht mehr so rentabel ist wie vor der Pandemie. Zumindest geht es der Branche gerade nicht sehr gut^{*4}. Innerhalb der letzten zwei Jahre haben alle gelernt, dass viele Meetings auch mit ZOOM - Konferenzen ersetzt werden können. Wie kann dann ein neues Hotel wirtschaftlich Sinn ergeben? Ich mache mir Sorgen um den massiven Ressourcenverbrauch für den Bau und Betrieb des Hotels. 38% des Weltweiten CO2-Ausstoßes sind auf das Baugewerbe zurückzuführen^{**}. Brauchen wir das Hotel gerade wirklich? Wird es tatsächlich mehr Nutzen bringen, als es Schaden verursacht? Das einzig Zukunftsweisende am Entwurf war die Holzfassade und auch diese wird nun weggelassen. Ich verstehe die Entscheidung für das Hotel auf so vielen Ebenen nicht und würde gern mehr Hintergrundinfos dazu bekommen. Das Gleiche denke ich bezüglich des geplanten Parkhauses. Autos, die durch Erfurt fahren, brauchen eine teure Infrastruktur und mindern die Lebensqualität erheblich. Ich dachte, unser großer Vorteil ist der ICE - Bahnhof. Wozu ein neues Parkhaus? Setzt das nicht völlig falsche Signale?*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben „Atlantic Hotel Erfurt“ ist Bestandteil eines größeren übergreifenden städtebaulichen Umbauprozesses auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", der bereits 2013 durch den Stadtrat beschlossen und fortgeschrieben wurde. Die städtebauliche Grundkonzeption des Rahmenplans basiert auf den Schwerpunkten der Nutzungen oberzentraler bahnaffiner Ansiedlungen und Arbeitsstätten sowie der Formulierung der Prämissen zur Ausgestaltung der städtebaulichen Dominante des "Neuen Schmidtstedter Tors" mit jeweils einem Turm östlich und westlich der Stauffenbergallee sowie der Verbindung beider städtebaulichen Entwicklungsräumen durch das derzeit bereits in Bau befindliche Promenadendeck.

Dementsprechend ist die Bebauung der ehemaligen derzeit zwischengenutzten Bahnfläche grundsätzlich seit langem vorgesehen, die der Investor, der im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens den Zuschlag erhielt, nun mit einer hochwertigen Hotelnutzung realisieren möchte.

Die Frage, ob ein Hotelneubau wirtschaftlich sinnvoll ist, ist wichtig jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Kosten-Nutzen-Analyse, die Entscheidung und Verantwortung hierfür liegt beim Vorhabenträger, der einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen und das Vorhaben realisieren möchte. Die Planungshoheit, d.h. die inhaltliche Entscheidung über den Bebauungsplan liegt jedoch bei der Gemeinde.

⁴ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1147835/umfrage/coronavirus-kurzarbeitergeld-im-hotel-und-gastgewerbe/>

Für Bauprojekte, die in der Hand eines Vorhabenträgers liegen, wie in diesem Fall, kann die Gemeinde als Rechtsgrundlage auch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wählen. Das Instrument des § 12 BauGB verbindet Elemente eines Bebauungsplans mit einem Erschließungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wird auf Basis des Rahmenplans Planungsrecht als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens geschaffen. Im Verfahren zur Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans sind die Grundsätze der Bauleitplanung im Sinne des § 1 BauGB zu beachten. Die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stellungnahme "bezüglich des geplanten Parkhauses" wird so interpretiert, dass sie sich auf die geplante Tiefgarage unter dem Hotelgebäude bezieht. Grundsätzlich ist es richtig, aufgrund des Standortvorteils direkt am ICE-Bahnhof die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze zu reduzieren, was hier auch der Fall ist. Dennoch wird bei einem Hotel dieser Größe im 4-Sterne plus Standard für Gäste, die mit dem PKW anreisen aber auch für Mitarbeiter eine gewisse Anzahl an Kfz-Stellplätzen, sowohl vom Vorhabenträger als auch von der Landeshauptstadt für erforderlich gehalten.

Grundsätzlich ist der durch ein Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf für Fahrräder und Kraftfahrzeuge durch die „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des §49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ geregelt. Abweichend davon wurde vor Beschluss der Handlungsrichtlinie entsprechend der Wettbewerbsauslobung vorhabenbezogen eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festgelegt. Diese erfolgte aufgrund der äußerst begrenzten Größe des innerstädtischen Grundstücks und der hervorragenden ÖV-Anbindung im Hauptbahnhofsumfeld und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Punkt 2

Hätte ich als Bürgerin etwas gegen diese Vorhaben tun können an irgendeiner Stelle des Planungsprozesses?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

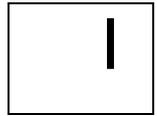
Begründung

Durch die Abgabe einer Stellungnahme kann jeder Bürger bzw. jede Bürgerin seine bzw. ihre auch gegenteilige Auffassung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens äußern. Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in diesem Fall, dass „die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen [...] sind“ (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das heißt, jedermann kann durch die Abgabe einer ablehnenden Stellungnahme Einwände gegen eine beabsichtigte Planung vorbringen.

Damit jedermann in die Lage versetzt wird, sich zu einem Bebauungsplanverfahren zu äußern, erfolgen zum einen die beschlussfassenden Sitzungen des Stadtrates öffentlich, zum anderen erfolgen Veröffentlichungen der Landeshauptstadt Erfurt zu den Beschlüssen mit Benennung der Planungsziele, dem Zeitraum und Ort der öffentlichen Auslegung und dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung besteht. Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung im Amtsblatt Nr. 3 vom 16.02.2022 bekannt gemacht.

Die o.g. Stellungnahme zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf ihre Inhalte hin überprüft und unter o.g. Punkt 1 in die Abwägung dieser privaten mit den öffentlichen Belangen eingestellt.

2.4 **Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	30.03.22 01.12.21	

Schreiben vom 30.03.22

Punkt 1

wir wurden aufgefordert zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abzugeben. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.12.2021 zur Drucksache 1163/21 und den dort als Anlage beigefügten Lageplan. Die darin enthaltenen Hinweise und Forderungen sind weiterhin gültig und bei der weiteren Planbearbeitung zu beachten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Stellungnahme wird nachfolgend in die Abwägung eingestellt.

Schreiben vom 01.12.21

Punkt 2

Die vorliegenden Unterlagen enthalten bisher keine eindeutigen Aussagen hinsichtlich der künftigen Abgrenzung zwischen dem der straßenrechtlichen Widmung unterliegenden öffentlichen Straßenraum und den dem Hotel zuzuordnenden Freiflächen. Diese Aussagen sind daher im weiteren Planungsprozess zwingend dahingehend zu präzisieren, dass im Ergebnis dessen eine klare bauliche Trennung zwischen den genannten Anlagen umzusetzen ist. Wir verweisen in diesem Zusammenhang darauf, dass z.B. einer Unterbauung von Teilen der öffentlichen Straße mit dem Untergeschoss des Hotels nicht zugestimmt wird. Dies bedeutet gleichzeitig, dass auch keine Verkehrsflächen in die Straßenbaulast der Stadt Erfurt übernommen werden, welche in dieser Art großflächig durch private Nutzungen (Unter- bzw. Überbauung mit privaten Gebäudeteilen wie Untergeschosse, Treppenanlagen, Regenrückhaltebecken, Löschwasserspeichern u.ä.) dominiert werden. Solche Verkehrsflächen sind dem Hotelgrundstück zuzuordnen und verbleiben als solche in der Baulast des diesbezüglichen Eigentümers. Für den Fall, dass öffentliche Nutzungen auf diesen Flächen gewährleistet werden sollen, sind diese durch Eintragung entsprechender Rechte (Baulasten, Dienstbarkeiten) zu sichern.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die bebauungsplanrelevanten Forderungen der Stellungnahme werden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zeichnerische und textliche Festsetzungen eingearbeitet.

Entsprechend der getroffenen Abstimmungen zwischen den Ämtern soll jedoch eine öffentliche Widmung der gesamten Platzfläche erfolgen, welche die unterbaute Fläche des Vorhabenträgers einbezieht.

Stadträumlich ist eine Gesamtkonzeption bis an das Atlantic-Hotel unverzichtbar. Im Bereich der Tiefgarage ist keine strukturelle Sollbruchstelle gegeben. Gemäß Stadtratsbeschluss ist die Zielsetzung die Herstellung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ein partielles privates Hausrecht auf der Platzfläche scheidet insoweit aus. Die Abgrenzung der privaten Freifläche des Hotels erfolgt an den Treppenanlagen und im Bereich der Zufahrt auf der Höhe des westlichen Abschlusses des Promenadendecks.

Punkt 3

Das geplante Hotel-Bauvorhaben grenzt darüber hinaus unmittelbar an das derzeit im Bau befindliche Promenadendeck. Aus dieser Nähe, verbunden mit den zwingenden Funktionalitäten (z.B. Rettungs- und Lieferzufahrten), ergeben sich Beeinflussungen, die bei ungenügender Berücksichtigung in der Planung und beim Bau zu negativen Auswirkungen auf die baulichen Anlagen der Stadt Erfurt, hier das Promenadendeck führen können. Folgende Belange sind daher zwingend zu berücksichtigen:

Die Zufahrt zu Parkhaus und Anlieferung Atlantic-Hotel sowie in der Fortführung zum Parkplatz Prizeotel, zur Anlieferung Intercityhotel und Feuerwehrezufahrt ist aufgrund der vielen Funktionsüberlagerungen als hoch frequentierte Zufahrt anzusehen. Die in der Planung erkennbare sehr große Nähe zum Promenadendeck führt dabei zu Einschränkungen, die entsprechende Anpassungen erfordern. Zu berücksichtigen ist hier insbesondere die auf der Südseite des Brückenbauwerks angeordnete Diensttreppe, die einen Zugang für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ermöglicht und gleichzeitig auch die Erreichbarkeit eines Kabelschranke am Brückenwiderlager sicherstellt. Für diese in der Brückenplanung enthaltene Treppe muss die Zufahrt um ca. 1,5 m nach Süd verschoben werden (siehe Eintragung rote Linie im beigefügten Plan).

Die Zufahrtsrampe hat nach den Planunterlagen ein Gefälle in Richtung Promenadendeck von ca. 11%. Hier bedingt es eines wirksamen Abkommensschutzes (z.B. Leitplanke o.ä) im Kurvenbereich, um abirrende Fahrzeuge aufzufangen und so eine Kollision mit dem Promenadendeck auszuschließen.

Infolge der baulichen Nähe muss davon ausgegangen werden, dass ständige und veränderliche Lasten aus der Zufahrtsrampe in das Stahltragwerk des Promenadendecks und in Teile der Unterbauten inkl. Tiefengründung eingetragen werden. Dies ist mit baulichen Vorkehrungen wirksam auszuschließen. Aus unserer Sicht bietet sich hier die Errichtung einer Winkelstützwand an. Dabei muss die Gründungsebene unterhalb der Unterkante des Brückenwiderlagers liegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die beschriebenen technisch-funktionalen Anforderungen an die Erschließung des Hotels insbesondere im Bereich des Promenadendecks wurden in den weiteren Planungsprozess eingestellt und wurden bis auf die Forderung des Abrückens der Zufahrt um ca. 1,5 m nach Süd berücksichtigt. Es erfolgte eine enge Abstimmung zwischen Vorhabenplanung und den städtischen Planungen, wobei an dieser zentralen Stelle im Stadtraum auch gestalterische Aspekte eine wichtige Rolle spielen. Es wurde ein Abstand zwischen der Außenkante des Promenadendecks und der Außenkante der Stützmauer der Zufahrt (Abkommensschutz) von mindestens 1,0 m vereinbart und in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Punkt 4

Unabhängig davon ist der Vorhaben- und Erschließungsplan im weiteren Planungsprozess auch in enger Abstimmung mit der Abteilung Verkehr des Tiefbau- und Verkehrsamtes weiterzuentwickeln. Dabei sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu berücksichtigen:

Es ist davon auszugehen, dass der im Gebiet ohnehin schon hohe Bedarf für rad- oder fußläufigen Verkehr durch die Entwicklungen im Bereich der ICE-City noch um ein Vielfaches zunehmen wird. Dies ist bei der weiteren Bearbeitung hinreichend zu würdigen. Die Verkehrsanlagen sind so zu konzipieren, dass sichere und durchgängige Wegebeziehungen entstehen.

Die Verkehrsführung soll dergestalt ausgelegt sein, dass eine Nutzung weitestgehend selbst erklärend und intuitiv erfolgt, also der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung möglichst gering ist. In diesem Zusammenhang ist auch sicherzustellen, dass sich geplante Baumstandorte nicht in Bewegungsachsen von Radfahrenden und Zu Fuß Gehenden befinden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf dem eigenen Grundstück einzuordnen. Die Anzahl der notwendigen Anlagen ist auf der Grundlage der vom Erfurter Stadtrat mit der DS 0289/21 am 10.11.2021 beschlossenen "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätzen" zu bemessen.

Die Verkehrsanlagen für den Kfz-Verkehr sind gemäß dem geltenden Regelwerk so auszubilden, dass die Sicherheit und möglichst auch die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Hierbei ist insbesondere den Anbindungen des Schmidtstedter Ufers sowie der Liefer- und Parkhauszufahrt besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Letztendlich muss durch die Gestaltung die verkehrliche Funktion in der Weise gesichert und unterstützt werden, dass der Regelungs- und Beschilderungsaufwand möglichst gering ist und die getroffenen Regelungen auch leicht verständlich sind.

Der ruhende Kfz-Verkehr ist innerhalb des Gebietes so zu regeln, dass dem Stellplatzbedarf der Besuchenden Genüge getan wird. Es wird wohlwollend zur Kenntnis genommen, dass hierzu eine Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist; im Rahmen des weiteren Verfahrens ist eine entsprechende Stellplatzbilanz vorzulegen, die sich ebenfalls auf der "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätzen" basiert. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Abstellung von Kfz des neuen Gebietes nicht im vorhandenen öffentlichen Straßenraum erfolgen kann. Im Rahmen der Freiflächenplanung ist darüber hinaus sicherzustellen, dass illegale Parkvorgänge auf den Platzflächen wirksam unterbunden werden. Dies trifft in besonderem Maße auf die Hotelvorfahrt an der Kurt-Schumacher-Straße zu.

Eine Verlagerung von Car-Sharing-Stellplätzen in die Schmidtstedter Straße wird kritisch gesehen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ALT711 „Willy-Brandt-Höfe“ ist bereits ein relevanter Stellplatzverlust im unmittelbaren Umfeld zu verzeichnen. Die geplante Veränderung des Standortes der Car-Sharing-Stellplätze führt zu einem weiteren Stellplatzverlust. Zudem geht die Verlagerung mit einer Attraktivitätsminderung der Mobilitätsform des Car-Sharings einher, da der Standort weiter vom Hauptbahnhof entfernt und zudem weniger sichtbar ist. Die Car-Sharing-Stellplätze sollten daher in der Kurt-Schumacher-Straße erhalten bleiben.

Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Anliegerverkehr zwingend auch die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen. Dies gilt, sowohl für ausreichende Fahrbahnbreiten und Kurvenradien, als auch für entsprechende Wendemöglichkeiten. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass seitens der SWE Stadtwirtschaft GmbH aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen keine Rückwärtsfahrten möglich sind. Standorte für Entsorgungsgefäße (Müllübergabestellplätze) sind so einzuordnen, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind, aber andererseits auch keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen. Erforderlich werdende Wendestellen sind in ausreichender Größe vorzusehen.

Der 2. Rettungsweg ist generell außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sicherzustellen. Dementsprechend sind Feuerwehraufstellflächen auf den eigenen Grundstücken zu berücksichtigen, so dass insbesondere keine öffentlichen Stellplätze entfallen.

Die lärmschutzrechtliche Situation ist genauestens zu prüfen. Die Ergreifung verkehrsregelder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens muss von vornherein kategorisch ausgeschlossen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Die dargestellten Aspekte haben in den weiteren Planungsprozessen sowohl der Vorhabenplanung als auch der Straßen- und Freiflächenplanung der öffentlichen Flächen Berücksichtigung gefunden. Ein wesentlicher Teil der Anforderungen betrifft die geplante Umgestaltung der Straßen- und Platzfläche im Bereich Kurt-Schumacher-Straße sowie angrenzenden Straßeneinmündungen. Diese Planungsleistungen sollen gemäß Ämterabstimmung durch die Stadt Erfurt selbst in einem separaten Planverfahren vergeben werden. Daher sind diese Aspekte in der Aufgabenstellung und der Planung zu berücksichtigen. Diese Inhalte sind nicht bebauungsplanrelevant. In der Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nicht unterteilte öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um die Flexibilität zur Gestaltung des Straßenraumes unter Beachtung auch der sich im Laufe der Zeit ändernden städtischen Belange im Vollzug der Satzung zu erhalten.

Abweichend von der "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätzen" wird vorhabenbezogen eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze bzw. eine maximale Anzahl entsprechend der Wettbewerbsvorgabe im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt. Hintergrund ist hierbei die im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens geforderte Stellplatzanzahl aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße und der hervorragenden ÖV-Anbindung im Hauptbahnhofsumfeld.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das auch Aspekte des Verkehrslärms untersucht hat. Die bebauungsplanrelevanten Forderungen werden als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Punkt 5

Wir gehen davon aus, dass sämtliche Leistungen zur Erschließung des Vorhabens inkl. der hierzu erforderlichen Anpassungsarbeiten an bestehenden Anlagen entsprechend Kapitel 3 der Begründung durch den Vorhabenträger auf der Grundlage eines entsprechenden mit der Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrages übernommen werden. Sämtliche Planungen der Verkehrsanlagen sind dabei durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk sind zu beachten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Die Übernahme der Leistungen zur Erschließung des Vorhabens wird mit dem Vorhabenträger in einem abzuschließenden Durchführungsvertrag vereinbart. Diese Leistung wird sich auf die Erschließung südlich und östlich des Gebäudes einschließlich des Bereichs in Verlängerung der östlichen Gebäudekante bis zum Promenadendeck begrenzen.

Die Umgestaltung der Straßen- und Platzfläche im Bereich Kurt-Schumacher-Straße sowie angrenzender Straßeneinmündungen sollen wie vereinbart unter Einsatz von Städtebaufördermitteln durch die Stadt geplant und realisiert werden. Eine ggf. zu vereinbarende Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers ist im Rahmen des Durchführungsvertrags zu klären.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	05.04.22	

Untere Naturschutzbehörde**Punkt 1**

Die untere Naturschutzbehörde stimmt in Abstimmung mit dem Naturschutzbeirat der unteren Naturschutzbehörde Erfurt nach § 26 ThürNatG dem Vorentwurf zum Bebauungsplan unter folgenden Auflagen zu:

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf ist ein Grünordnungsplan anzufertigen, der die grünordnerischen sowie baumschutz- und artenschutzrechtlichen Belange präzisiert und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ausweist.

Zur Stärkung der innerstädtischen Klima- und Lebensraumfunktionen sind für das Vorhaben auch Dach-/Fassadenbegrünungsmaßnahmen sowie gebäudebezogene Nistmöglichkeiten für Vogel- und Fledermausarten zu planen. Bei der Dachbegrünung sind dabei auch explizit intensive Dachbegrünungsmaßnahmen sowie ggf. die Kombination mit Retentionsfunktion und Photovoltaik zu planen.

Auf einen hohen Grünflächenanteil im Bereich der Außenanlagen ist Wert zu legen.

Mit dem Bebauungsplan ALT683 sind Gutachten zum Baumschutz und zum Artenschutz (Reptilien) anzufertigen, welche die entsprechenden Betroffenheiten ermitteln und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen ableiten. Insbesondere der Uferbereich zum Flutgraben und das Gewässer selbst sind besonders sensibel und bedürfen der Mitbetrachtung. Zudem ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erarbeiten.

Der Umweltbericht zum Vorhaben ist nach den Vorgaben des BauGB anzufertigen. Die Kapitel Bestand/Prognose/Maßnahmen sind nach Möglichkeit tabellarisch zu bearbeiten.

Für die Erstellung des Umweltberichts und des GOP sind nachweislich geeignete und qualifizierte Büros zu beauftragen. Mängel in den Planungsunterlagen ziehen ggf. Nachforderungen nach sich und verlängern den gesamten Planungsprozess.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf werden die Gutachten zum Baumschutz und zum Artenschutz, der Grünordnungsplan, der Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen dieser Gutachten werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Der Einsatz von Begrünungsmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen wurden im Rahmen der Vorhabenplanung sowie der Gutachten zu geprüft. Der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf dem Dach war bereits mit dem Vorentwurf geplant und ist Bestandteil des Vorhabens.

Die Realisierung in der Stellungnahme geforderten explizit intensiven Dachbegrünungsmaßnahmen wurde geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine intensive Dachbegrünung

ebenso wie auch eine extensive Dachbegrünung aufgrund der Windlasten auf dem Dach des Vorhabens „Atlantic Hotel Erfurt“ nicht realisierbar ist. Es sind Dachbegrünungsmaßnahmen auf dem Dach des Sockelgeschosses sowie auf dem Dach des Lüftungsgebäudes vorgesehen.

Dem Hinweis der Stellungnahme, dass auf einen hohen Grünflächenanteil im Bereich der Außenanlagen Wert zu legen ist wurde so weit wie möglich gefolgt.

Die Flächen auf dem Vorhabengrundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden überwiegend durch das Hotel einschließlich der erforderlichen Umfahrung für die Feuerwehr für Rettungsmaßnahmen im Bereich des Hauptbahnhofes sowie zu den PKW-Stellplätzen für das Prizeotel bebaut.

Die verbleibenden Freiflächen befinden sich am Flutgraben. Der bestehende Bewuchs wurde zur Erhaltung festgesetzt und damit geschützt. Zudem gibt es ergänzende Flächen mit Festsetzungen zu Anpflanzungen.

Im Norden und Westen hingegen soll ein das Hotel umgebenden neuer qualitativ hochwertiger städtischer Platz als Teilbereich der ICE-City Neues Schmidtstedter Tor entstehen, der angrenzend an das Hotel zudem von der Tiefgarage des Hotels unterbaut ist. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen muss auf die vorhandenen Leitungen und ihre Schutzabstände Rücksicht genommen werden. Unter Berücksichtigung dieser einschränkenden Prämissen wurden mögliche Baumstandorte geprüft und in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Ein Umweltbericht wurde entsprechend der Vorgabe erstellt. Die bebauungsplanrelevanten Fakten wurden als Festsetzungen oder Hinweise zur Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz, wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 2

Lärm

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrs-, Flug-, Schienen- sowie Gewerbelärm ein. Das Erfordernis einer Schallimmissionsprognose (mit zu definierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen) wurde in der Begründung unter Punkt 1.5.2.2 "Lärmsituation" aufgenommen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Es wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen aus dem Lärmgutachten wurden als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Punkt 3

Klima

Dem Vorhaben wurde die Verschattungsstudie vom 04.03.2020 bzw. die Windkomfortstudie vom 23.03.2020 beigelegt. Der unteren Immissionsschutzbehörde wurde bereits ein neuerer Bearbeitungsstand der Windkomfort- sowie Verschattungsstudie vom 10.08.2021 vorgelegt. Somit wird diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom 10.01.2022 verwiesen. Hier wurden vor allem inhaltliche Korrekturen für die Verschattungsstudie gegeben.

Es wird zudem auf unsere Stellungnahme vom 02.12.2021 verwiesen. Hieraus ergaben sich folgende Anforderungen bzw. Auflagen:

- *Die geplante, westlich des Towers West gelegene Kurt-Schumacher-Treppe ist mit einem Grünflächen-Anteil von 75% festzusetzen.*

Wie auch in unserer Stellungnahme vom 15.08.2019 zu entnehmen, ergeben sich aus klima-ökologischer Sicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB folgende Auflagen:

- *Rückbau, Entsiegelung, Begrünung und Freihaltung des stadtklimatisch relevanten Ausgleichsraumes Flutgraben in Form des Böschungstreifens und des Gewässerrandstreifens (10m ab Böschungsoberkante)*
- *Festsetzung der Flächen östlich und südlich der derzeitig vorhandenen Straße "Schmidtstedter Ufer" als Grünflächen*
- *Erhalt und ggf. vollständiger Ersatz der im o. g. Ausgleichsraum stehenden Bäume*
- *Festsetzung einer intensiven Begrünung der Dachflächen der tiefliegenden Dächer der Anbauten (der Konferenzbereiche und Zufahrten der Tiefgaragen, etc.)*
- *Festsetzung einer extensiven Begrünung der Dachflächen des Hochhausturmes*
- *Festsetzung eines hohen Grünflächen-Anteiles im ebenerdigen Bereich um den Tower West*
- *Anpflanzen von einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen 1. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm) auf den geplanten Grünflächen und Anpflanzungen von Sträuchern entlang der Wege nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB*
- *Festsetzung einer Fassadenbegrünung für den unteren Etagenbereich der Anbauten*

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Die Hinweise für inhaltliche Korrekturen für die Verschattungsstudie laut Stellungnahme vom 10.01.2022 wurden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Dabei handelt es sich um redaktionelle Änderungen. Die Verschattungsstudie wurde entsprechend überarbeitet und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurden die in der Stellungnahme benannten Auflagen mit nachfolgendem Ergebnis geprüft:

- Die geplante, westlich des Towers West gelegene Treppe zum Sockelgeschoss soll als baulicher Abschluss den neuen qualitativ hochwertigen städtischen Platz als Teilbereich der ICE-City Neues Schmidtstedter Tor begrenzen. Sie soll begehbar sein und dem Aufenthalt dienen, daher kann nur ein Begrünungsanteil von 20% realisiert werden.
- Der Böschungsbereich befindet sich nicht vollständig im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Abschnitt im Geltungsbereich wird nicht überbaut, sondern mit Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation und zu ergänzenden Anpflanzungen geschützt. Ein Abrücken um 10 m von der Böschungsoberkante widerspricht dem Wettbewerbsergebnis. Es gab im bisherigen Planungsprozess umfangreiche Abstimmungen mit den diesen Belang vertretenden Ämtern, u.a. TLUBN und UNB, zum Wettbewerbsergebnis einschließlich der konkreten Verortung des Baukörpers auf dem Vorhabengrundstück. Bei einem Abrücken wäre die Umsetzung des Vorhabens aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse nicht mehr möglich.
- Die Straße Schmidtstedter Ufer befindet sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit außerhalb des Regelungsbereichs.
- Für den Baumbestand wurde ein Baumgutachten erstellt und planerische Aussagen im GOP getroffen. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

- Die Festsetzung einer intensiven Begrünung der Dachflächen der tiefliegenden Dächer der Anbauten (Sockelgeschoss im Baufeld 2 und Lüftungsgebäude im Baufeld 3) wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft. Es sind Dachbegrünungsmaßnahmen auf dem Dach des Sockelgeschosses sowie auf dem Dach des Lüftungsgebäudes vorgesehen.
- Die Realisierung der in der Stellungnahme geforderten extensiven Dachbegrünungsmaßnahmen wurde geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass extensive Dachbegrünung aufgrund der Windlasten auf dem Dach des Vorhabens „Atlantic Hotel Erfurt“ nicht realisierbar ist.
- Der ebenerdige Bereich um den Tower West soll als neuer qualitativ hochwertiger städtischer Platz als Teilbereich der ICE-City Neues Schmidtstedter Tor gestaltet werden, der angrenzend an das Hotel zudem von der Tiefgarage des Hotels unterbaut ist. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen muss auf die vorhandenen Leitungen und ihre Schutzabstände Rücksicht genommen werden. Unter Berücksichtigung dieser einschränkenden Prämissen wurden mögliche Baumstandorte geprüft und in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Weitergehende Grünflächenanteile sind im Planverfahren Um- und Neugestaltung der Verkehrs- und Freianlagen Bereich Kurt-Schumacher-Straße zu prüfen.
- Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein GOP erstellt, der die Forderung nach dem Anpflanzen von einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen 1. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm) berücksichtigt hat. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen des GOP wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Festsetzungen übernommen.
- Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung für den unteren Etagenbereich der Anbauten wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Vorhabens geprüft. Die angesprochenen Wandflächen werden überwiegend als Glasfassaden ausgeführt, so dass hier eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist.
Eine Ausnahme bildet die abschließende östliche Mauer des Baufelds 3 (Umfahrung bzw. Fläche mit GFL festgesetzt). In diesem Bereich ist eine standortgerechte Fassadenbegrünung vorgesehen und festgesetzt.

Untere Bodenschutzbehörde

Keine Einwände

Untere Wasserbehörde

Punkt 4

Die wasserrechtlichen Aspekte wurden bereits umfassend in dem Vororttermin 2021 mit den beteiligten Ämtern, dem Planer und Investor besprochen. An dieser Stelle erfolgt daher lediglich eine Wiederholung in Ermangelung neuer Tatsachen.

In den Unterlagen sind nach wie vor keine Informationen zur Oberflächenwasserbeseitigung enthalten. Eine wasserrechtliche Bewertung für die Niederschlagswasserbeseitigung in ein Gewässer kann daher nicht erfolgen.

Wir weisen weiterhin darauf hin, dass für die Baugrube eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserentnahme nötig sein kann.

Ferner sollte die Tiefgarage mit dem Niveau des HQ1 00 im Flutgraben abgeglichen werden und es sollten evtl. Maßnahmen zur Grundhochwassersicherheit getroffen werden. Eine Anfrage zu Daten an die obere Wasserbehörde gab es dazu bereits im Jahr 2021 aus dem Vororttermin heraus.

Für die wasserrechtliche Bewertung des Objektes als Anlage an einem Gewässer 1. Ordnung ist die obere Wasserbehörde zuständig.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Hinweise zur Oberflächenwasserbeseitigung wurden an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess weiter gegeben. Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Vorhabens wurde die Oberflächenentwässerung umfangreich untersucht.

Im Ergebnis soll das Regenwasser in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Flutgraben abgegeben werden. Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit Aussagen zum Umgang mit dem Regenwasser ergänzt.

Untere Abfallbehörde

Keine Einwände

Weiterer Hinweis in Wahrnehmung der Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger: Es wird davon ausgegangen, dass die abfallwirtschaftlichen Anforderungen an das Vorhaben im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	24.03.22	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	08.03.22	

Keine Bedenken.

Verweis auf notwendige Maßnahmen

Punkt 1

- *Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.*
- *Errichtung von Löschwasserentnahmestellen als Unter- oder Überflurhydranten. Kann die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind alternative Möglichkeiten der Löschwasserversorgung z.B. unterirdische Löschwasserbehälter zu planen. Die ggf. hierfür erforderlichen Flächenbedarfe sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.*
- *Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung muss eine Löschwasserentnahmestelle in einer maximalen Entfernung von 75 m (Lauflinie) vom Zugang jedes Grundstückes/Gebäudezugang aus erreichbar sein.*
- *Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Hierbei sind im Besonderen die Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Die in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen- RAS 06 maximalen Werte für Neigungen in Längs- und Querrichtung sind zu beachten. Bei der Ausbildung von Stichstraße sind entsprechende Wendestellen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einzuplanen.*
- *Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise bzw. notwendigen Maßnahmen informiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	25.03.22 23.11.21	

Schreiben vom 25.03.22

Keine grundsätzlichen Bedenken

Hinweise

Punkt 1

Wir bitten darum, unsere Hinweise aus der Stellungnahme des Bauamtes vom 23.11.2021 bei der Erarbeitung des Entwurfes zu beachten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt

Begründung

Die Stellungnahme wird nachfolgend in die Abwägung eingestellt.

Punkt 2

Untere Denkmalschutzbehörde

In der Begründung sind die betroffenen Kulturdenkmale unter Punkt 1.5.3. und Hinweise auf archäologische Bodenfunde unter 2.4. aufgeführt. Diese sind in die Planzeichnung zu übernehmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt

Begründung

Die Hinweise wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Punkt 3

1. Umgebungsschutz Kulturdenkmale

Die geplante Neubebauung beeinflusst den Umgebungsschutzbereich des direkt gegenüberliegenden Kulturdenkmals Schmidtstedter Straße 30a und des in unmittelbarer Nähe befindlichen Kulturdenkmals Kurt-Schumacher-Straße 1. Beide Gebäude sind 4-geschossig und besitzen ein Mansard- bzw. Satteldach.

2. Städtebauliche Denkmalpflege

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) äußert in der vorletzten Stellungnahme mit Verweis auf das städtische Hochhausverträglichkeitsgutachten Bedenken gegen die geänderte Gebäudehöhe: "Der geänderten Gebäudehöhe von 54,5m kann nicht zugestimmt werden, da erhebliche Beeinträchtigungen u.a. für die Stadtsilhouette und die Stadtansicht zu erwarten sind."

In der korrigierenden Stellungnahme des TLDA, Aktenvermerk vom 7.10.2021 (Gespräch von Beigeordnetem Hr. Dr. Knoblich mit dem Leiter des TLDA Landeskonservator Hr. Reinhardt), ist festgehalten, dass eine regelrechte Zuständigkeit des TLDA nicht gegeben ist und die Entscheidung ausschließlich bei der Stadt Erfurt liege. Eine denkmalschutzrechtliche Versagung erfolgt nicht.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Schreiben vom 23.11.21

Punkt 4

Der Geltungsbereich aus dem Lageplan Vorentwurf scheint sehr groß bemessen und schließt Teile benachbarter Nutzungen/Bebauungen (Prizeotel und Kurt-Schumacher-Straße/Schmidtstedter Straße/Trommsdorffstraße) mit ein. Dies ist zu prüfen und auf die tatsächliche Notwendigkeit zu begrenzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Größe des Geltungsbereiches wurde überprüft. Der Geltungsbereich wurde aufgrund der geplanten Neugestaltung der Verkehrs- und Freiflächen größer als das Vorhabengrundstück gewählt. Hierbei wird der Bebauungsplan ALT571 teilweise überplant, dem andere gestalterische Konzepte zu Grunde lagen einschließlich festgesetzter Baumstandorte.

Punkt 5

Hinsichtlich der Stellung des Gebäudes und auch der Gebäudeteile, unter Beachtung der ggf. notwendigen Abstandsflächen, sind entsprechende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Werden mehrere Baufelder festgesetzt, so sind diese ausreichend zu bemaßen. Diese Baufelder sind zur Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit zwingend zu bezeichnen. Die Bezeichnungen sind für die Planzeichnung, die Ansichten und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan zu verwenden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Hinweise werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Punkt 6

Die Bezeichnung der Baufelder ist in die entsprechenden Ansichten des Vorhabens zu übernehmen. Zudem sind, wenn möglich, Baugrenzen und Baulinien gleichfalls in den Ansichten darzustellen. Dies dient der besseren Nachvollziehbarkeit.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Hinweise wurden geprüft. Die Bezeichnung der Baufelder, Baugrenzen und Baulinien wird in den Ansichten des Vorhabens nicht übernommen. Aufgrund der Kompaktheit des Vorhabens ist eine Zuordnung relativ eindeutig möglich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan unterliegt keinen planungsrechtlichen Vorschriften. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wäre zudem eine digitale Prüfung empfehlenswert.

Punkt 7

Im Rahmen des Planverfahrens ist der Nachweis für die ausreichende Belichtung und Besonnung sowie für den Schallschutz zu erbringen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die als Anlage zur Begründung dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorliegende Voruntersuchung der Verschattungsstudie wurde anhand des konkreten Vorhabens überarbeitet. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Berücksichtigung finden wird.

Zwischenzeitlich wurde ein Schallgutachten erarbeitet, dessen bebauungsplanrelevanten Forderungen als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden.

Punkt 8

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz notwendige Feuerwehrezufahrten (Baulasten für Dritte) bereits darzustellen. Diese sind im VB-Plan als Geh- und Fahrrechte festzusetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die notwendigen Feuerwehrezufahrten werden nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt. Ebenso wurde im Entwurf östlich des Gebäudes die geplante Lage der Feuerwehr- und Rettungszufahrt des Hauptbahnhofs, die Vorgabe des Wettbewerbsverfahrens war, berücksichtigt.

Punkt 9

Bei der Planung der Stellplätze sind die Vorgaben der ThürBO und ergänzend der Handlungsrichtlinie für die Berechnung des Stellplatzbedarfes zu berücksichtigen. Eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze oder eine maximale Anzahl ist im VB-Plan festzusetzen und in der Begründung entsprechend auszuführen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Für das Vorhaben wird eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze bzw. eine maximale Anzahl im VB-Plan entsprechend der Wettbewerbsvorgabe festgesetzt.

Punkt 10

Durch das Vorhaben sind Baulasteintragungen betroffen. Es ist eine flurstücksbezogene Anfrage für eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis an die Bauaufsicht, Bereich Baulasten (Frau Bauman) zu stellen. Die Lage der Baulastflächen ist über die Eintragung gesichert und hat Auswirkungen für das Vorhaben. Wenn die Lage der Baulastfläche verändert werden soll, ist dies als Neueintragung zu beantragen (keine Änderung). Die Neueintragung und nachfolgende Löschung der bestehenden Baulast erfolgen Zug-um-Zug. Dies hat Auswirkungen für das Baugenehmigungsverfahren.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Baulasteintragungen werden anhand der erfolgten Anfrage geprüft. Der Vorhabenträger wird auf die Neueintragung hingewiesen.

Punkt 11

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Solaranlagen ist zu regeln. Überschreitungen von Baugrenzen/Baulinien sind dabei zu beachten und entsprechend festzusetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Solaranlagen wird im Rahmen der Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

Punkt 12

Es sind konkrete Regelungen bezüglich der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen erforderlich. Ob hier ein Werbekonzept notwendig ist, kann aktuell nicht eingeschätzt werden. Eventuell reichen auch entsprechende Festsetzungen aus, die hinreichend konkret formuliert und auch als Platzhalter (auch nur als Flächen) in den Ansichten des Vorhabens festgesetzt werden. Die Regelungen des B-Planes ALT571 sollten hier grundlegend beachtet werden. Große Schriftzüge können auch als Teil des Vorhabens (Ansicht, Maße) festgesetzt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Gestaltung von Werbeanlagen wird mit dem Vorhabenträger abgestimmt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Punkt 13

Da es sich hier um eine wesentliche Änderung der der Materialität für die Gebäudefassade handelt, sollte der Gestaltungsbeirat gehört werden. Es sind zudem hinsichtlich der Material- und Farbgestaltung Abstimmungen mit der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Bauaufsicht zu treffen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Die Änderung der Materialität für die Gebäudefassade hat keine Auswirkungen auf die Gestaltung der äußeren Hülle des Gebäudes und somit auf das Stadtbild. Deshalb wird eine nochmalige Beteiligung des Gestaltungsbeirats nur bezüglich der geänderten Materialität für die Gebäudefassade als nicht erforderlich betrachtet.

Die Material- und Farbgestaltung der Fassaden wurde mit der Bauaufsicht abgestimmt und als Festsetzung in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		16
im Verfahren	ALT683 „ICE-City Ost - Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ (Vorentwurf)	
von	Entwässerungsbetrieb	
mit Schreiben vom	28.03.22	

Punkt 1

Die Belange zur Entwässerung sind ausreichend beschrieben bzw. berücksichtigt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt

Begründung

Die Aussagen zur Entwässerung in der Begründung zum Vorentwurf werden in die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.