

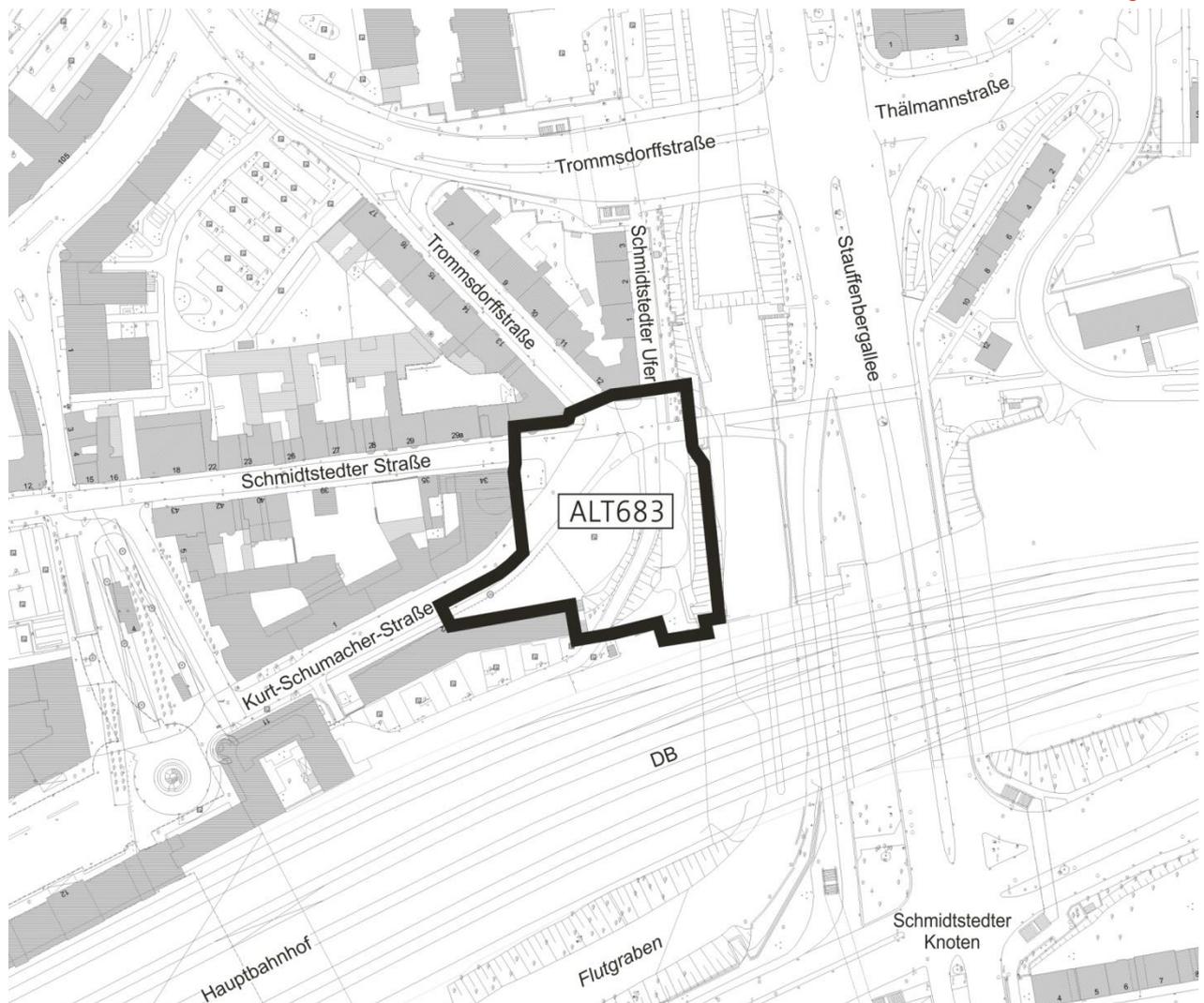
Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683

"ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West"

Entwurf



Begründung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

02.05.2023

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Plananlass und Planerfordernis	4
1.2	Verfahren/ Verfahrensablauf	4
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	4
1.2.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	6
1.4	Übergeordnete Planungen.....	7
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	7
1.4.3	ISEK Erfurt 2030	8
1.4.4	Rahmenplanung	9
1.4.5	Hochhausverträglichkeitsgutachten	10
1.4.6	Sanierungsgebiet SA ALT489 "Bahnhofsquartier"	10
1.5	Ausgangslage/ Bestandsdarstellung.....	11
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen	11
1.5.2	Eigentumsverhältnisse.....	12
1.5.3	Erschließung.....	12
1.5.4	Umweltsituation.....	13
1.5.3	Denkmalschutz	15
1.6	Allgemeine Planungsziele	15
1.7	Planungsalternativen	15
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	16
1.8.1	Städtebauliches Konzept	16
1.8.2	Planungswettbewerb - Wettbewerbsidee	16
1.8.3	Vorhabenkonzept.....	17
2	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	21
2.1	Art der baulichen Nutzung	21
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten.....	26
2.5	Straßenverkehrsflächen.....	26
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
2.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	27
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	27
2.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	28
2.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	30
2.10	Bedingte Festsetzung	31
3	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	32
3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	32
3.2	Fassadengestaltung	32
3.3	Dachgestaltung	33
3.4	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen.....	33
3.5	Herstellung von Stellplätzen	33
4.	Erschließung des Plangebiets.....	34
4.1	Verkehrliche Erschließung	34
4.2	Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	35
5	Hinweise zum Planvollzug	36
5.1	Archäologische Bodenfunde	36
5.2	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen	36
5.3	Einsichtnahme von Vorschriften.....	36
5.4	Geologiedatengesetz (GeolDG).....	37
5.5	Fernwärme.....	37
5.6	Belange der Bahn	37
5.7	Wasserrechtliche Verfahren.....	37
5.8	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz	37
5.9	Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze	38
6	Flächenbilanz	38
7	Folgekosten	38
8	Anlagen	38

1 Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und Planerfordernis

Für den Bereich Altstadt, Kurt-Schumacher-Straße/Schmidtstedter Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West" aufgestellt werden.

Seit der Fertigstellung des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8 ist der Hauptbahnhof der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt ein wichtiger Bahnknoten in der Mitte Deutschlands. Hier kreuzen sich die ICE-Linien Hamburg – Berlin – München und Dresden – Frankfurt mit Anschluss an die Region. Mit der dadurch geänderten Erreichbarkeit ändert sich auch die wirtschaftliche Wettbewerbssituation für das Land, die Region und die Landeshauptstadt Erfurt. Dies soll für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung als Premiumstandort für oberzentrale Ansiedlungen und Arbeitsstätten genutzt werden.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll im westlichen Teil des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City, Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" in fortgeschriebener Fassung (Stand 11.02.2019) das Planungsrecht für eine geordnete städtebauliche Umnutzung einer von Bahnbetriebszwecken freigestellten Brachfläche geschaffen werden.

Für das Gebäude Turm West ist eine Hotelnutzung im 4-Sterne-Plus-Segment mit Konferenz- und Tagungsräumen geplant. Mit einer gastronomischen Einrichtung soll ein Beitrag zu einem funktionalen und qualitätsvollen Stadtraum geleistet werden. Dabei sind über das eigentliche Vorhaben hinaus die Belange der Feuerwehrezufahrt für den Hauptbahnhof und das IntercityHotel, sowie die Zufahrt für die PKW-Stellplätze für das westlich angrenzende Prizeotel zu berücksichtigen.

Die städtebaulich-architektonische Ausgestaltung des Vorhabens erfolgte in einem Planungswettbewerb für die Neugestaltung des nördlichen Schmidtstedter Knotens durch den Tower Ost mit Büronutzungen und den Tower West, der durch das Atlantic Hotel genutzt werden soll. Beide Türme werden durch die neue Fußgänger- und Radfahrerbrücke das Promenadendeck verbunden und sollen als neue Landmarken wirken. Im Zusammenhang mit der Auslobung wurde vor dem Tower West eine Platzgestaltung unter Einbeziehung der Kurt-Schumacher- und Schmidtstedter Straße angestoßen, die als erweiterte Adresse im öffentlichen Raum dienen und die sich in Ihrer Qualität mit den Plätzen der Innenstadt Erfurts messen soll.

1.2 Verfahren/Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West" wird im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt.

Aufgrund der jeweils unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Rahmenbedingungen im Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City, Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" werden abschnittsweise eigenständige Bebauungspläne zur Planrechtschaffung aufgestellt. Für die beiden geplanten Hochhäuser werden jeweils eigenständige vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt, um das konkrete Vorhaben und die gestalterische Qualität zu sichern.

1.2.2 Verfahrensablauf

Mit Beschluss Nr. 2802/15 vom 06.04.2016 hat der Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanes ALT683 „ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ in einem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB zugestimmt.

In einer frühzeitigen Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum vom 17. bis 30. Mai 2016 informieren.

Als eines der Planungsziele wurde im Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss die Durchführung eines Planungswettbewerbs zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität gefordert. Der Vorhabenträger hat den Planungswettbewerb "Atlantic Hotel & Tower Ost, Erfurt" als einphasigen nicht offenen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt. Wegen der Besonderheit der Aufgabenstellung wurde die Anonymität der Teilnehmer für ein Zwischenkolloquium mit Präsentation aufgehoben. Dem Wettbewerb lagen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) zugrunde. In der Preisgerichtssitzung am 18.12.2019 beschloss das Preisgericht einstimmig die Vergabe des 1. Preises an das Büro DMAA. Basierend auf dem Siegerentwurf wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich geringfügig im Bereich der Schmidtstedter und der Kurt-Schumacher-Straße sowie teilweise auf das Grundstück des westlich angrenzenden Prizeotels erweitert.

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 1163/21 vom 26.01.2022, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 16.02.2022 wurde der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 31.10.2021 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beschlossen.

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

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

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

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Im Folgenden soll im Sinne des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB nachvollziehbar ausgeführt, warum nach Prüfung angenommen werden konnte, dass kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert:

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Monatsfrist bzw. die Frist von 30 Tagen ausreichend ist. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessenen längere Auslegungsdauer zu wählen. Eine Verlängerung kann nach dem Einführungserlass¹ z. B. bei Planungsvorhaben in Betracht kommen, bei denen die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß ist,

1

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

bei denen besonders umfangreiche Unterlagen vorliegen oder die aus anderen Gründen besonders komplex sind.

Diese Sachverhalte sind hier nicht gegeben. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der diesbezüglich keine besondere Atypik im Vergleich zu den sonstigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt aufweist, die regulär einer Umweltprüfung unterliegen.

Die Zahl der betroffenen Belange oder der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist nicht außergewöhnlich groß und der Umfang der entsprechenden Unterlagen üblich. Eine besondere Komplexität besteht im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen nicht.

Des Weiteren sind bereits zweimal frühzeitige Bürgerbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB über rechtliche Anforderungen hinausgehend entsprechend den zeitlichen Anforderungen an die Dauer einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 umfasst im Norden einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes ALT571 "Bahnhofsquartier - Teilbereich A". Das betrifft im Konkreten Teilbereiche der Flurstücke 34/2 (Schmidtstedter Straße), Flur 130 der Gemarkung Erfurt-Süd und 60/2 (Kurt-Schumacher-Straße), Flur 131 der Gemarkung Erfurt-Süd.

Im Ergebnis des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 soll das Planungsrecht für das Vorhaben „Atlantic Hotel“ (Turm West) einschließlich des umgebenden neuen qualitativ hochwertigen städtischen Platzes als Teilbereich der ICE-City Neues Schmidtstedter Tor geschaffen werden.

Bis zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 bleibt als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan ALT571 weiterhin anwendbar.

Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 rechtskräftig, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan ALT571) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT571 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet in der südöstlichen Altstadt liegt zwischen Kurt-Schumacher-Straße/ Schmidtstedter Straße/Trommsdorffstraße, dem Flutgraben und den südlich angrenzenden Bahnbetriebsgleisen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 umfasst die Gebäudegrundfläche des Gebäudes "Turm West" einschließlich Tiefgarage und dessen Umfeld.

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,6 ha und wird entsprechend des Entwurfs umgrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 53, 60 (Trommsdorffstraße), 76, 77/3 (Schmidtstedter Ufer), jeweils Flur 130 in der Gemarkung Erfurt-Süd

im Westen: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 60/2 (Kurt-Schumacher-Straße) bis zum Schnittpunkt einer Linie in Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 59/1 nach Süden, der östlichen Grenze des Flurstücks 59/1 sowie einer Linie in Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 59/1, jeweils Flur 131 in der Gemarkung Erfurt-Süd, nach Norden bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 34/2 (Schmidtstedter Straße), Flur 130 in der Gemarkung Erfurt-Süd

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 61/14, beginnend an der westlichen Grenze des Flurstücks 61/5, bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 61/14 nördlich der vorhandenen Trafostation auf dem Flurstück 61/14, einer Linie in Verlängerung dieser Grenze bis zum Ostgiebel der Prizeotel auf dem Flurstück 61/15, entlang des Ostgiebels und der Nordfassade des Prizeotels bis zum Knickpunkt in der Fassade, einer Linie in Verlängerung dieser Nordfassade bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 61/10 (Fußweg) sowie ab hier durch eine

Linie im rechten Winkel bis zum Schnittpunkt der südlichen Grenze des Flurstücks 60/2 (Kurt-Schumacher-Straße), jeweils Flur 131 in der Gemarkung Erfurt- Süd

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 61/5 ab Schnittpunkt der nördlichen Grenze des Flurstücks 61/14, der westlichen Grenze des Flurstücks 64/2 (Flutgraben), jeweils Flur 131 in der Gemarkung Erfurt-Süd bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 34/2 (Schmidtstedter Straße), sowie der Verlängerung durch eine Linie bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 77/3 (Schmidtstedter Ufer) jeweils Flur 130 in der Gemarkung Erfurt- Süd

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 130, Flurstück 34/2 teilweise (Schmidtstedter Straße)

Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 131, Flurstücke 60/2 teilweise (Kurt-Schumacher-Straße), 61/10 (Fußweg), 61/15 teilweise, 61/16

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

- Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.
- Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.
- Gemäß Grundsatz G 4-30 des Regionalplans Mittelthüringen sollen "Die vielfältigen Potentiale der Stadt Erfurt als Landeshauptstadt genutzt werden, das Oberzentrum in seiner landeszentralen Funktion im Bereich Kultur-, Tagungs- und Städtetourismus zu stärken. Über die Landesgrenzen hinaus und über spezielle Marketing- und Entwicklungskonzepte soll sich Erfurt touristisch im Sinne der Thüringer Tourismusstrategie 2025 profilieren." Weiterhin wird ausgeführt, dass in Städten mit Bedeutung für den Kultur- und Städtetourismus, zu denen die Stadt Erfurt gehört, die touristische Infrastruktur u. a. durch die "Sicherung und Erweiterung eines vielfältigen und zum Teil qualitätsgeprüften Gastronomie- und Beherbergungsangebotes ..." verbessert werden soll.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 und neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017.

Das Plangebiet wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 soll das Planungsrecht für ein Hotel mit Tagungsmöglichkeiten und Restaurants hergestellt werden. Diese Nutzung fällt gemäß BauNVO in die Kategorie „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird beachtet.

Mit der angestrebten Festsetzung eines Kerngebietes (MK) erfolgt eine Konkretisierung der planerischen Aussage auf Ebene des Bebauungsplanes. Die Abweichungen der Darstellungen (Wasserfläche, Bahnanlagen) sind geringfügig und dem Wechsel der Maßstabebene geschuldet. Der FNP stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Maßstab 1:10.000 dar und ist nicht flurstückgenau.

Die beabsichtigte Baurechtschaffung für das Vorhaben kann aus dieser Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden.

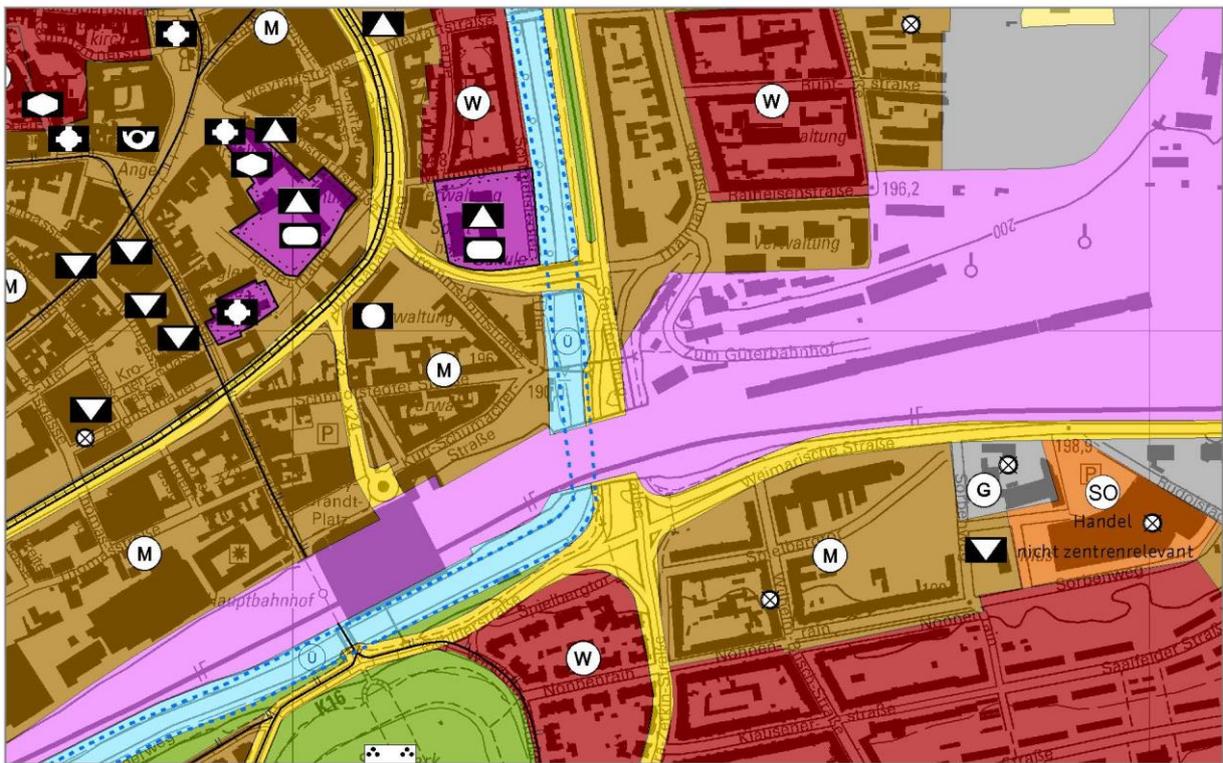


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Erfurt

1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben wurde durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Das ISEK und seine Fortschreibung geben als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Mit der Überarbeitung als „ISEK Erfurt 2030“ wurde auf die Ausrichtung des Konzeptes auf den Planungszeitraum 2030 verwiesen. Dies bedeutet, dass die im ISEK definierten Ziele, Umsetzungsstrategien und Maßnahmen so angelegt sind, dass die Stadt Erfurt auch über 2030 hinaus über hohe Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsqualitäten verfügt und die dafür erforderlichen Infrastrukturen bereitgestellt werden können. Das ISEK Erfurt 2030 wurde somit für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt.

Im ISEK 2030 wurden verschiedene Handlungsfelder benannt, die eine nachhaltige die Entwicklung der Stadt sichern sollen.

Im Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeit, Handel (Punkt 3.1 des ISEK 2030) wird ausgesagt, dass trotz Neubauten die Hotelkapazität nach wie vor unzureichend ist. Um das abzuändern, gilt als Ziel und strategischer Ansatz u.a., Erfurt als Messe- und Kongressstandort auch durch die Entwicklung der ICE-City, die auch als Wachstumskern für die Stadtentwicklung genutzt werden soll, zu etablieren.

Im Handlungsfeld Tourismus und Stadtmarketing (Punkt 3.12. des ISEK 2030) wird festgestellt, dass Erfurt ein Tourismusziel von internationaler Bedeutung als städte- und kulturtouristische Destination sowie als Tagungs- und Kongressstadt mit steigenden Übernachtungszahlen ist. Dabei hat der Tourismus eine zunehmende Bedeutung als Wirtschaftssektor. Als Ziel und strategischer Ansatz zur Sicherung dieser Entwicklung

wurde u.a. der weitere Ausbau der Übernachtungs- und Tagungskapazitäten formuliert.

Gemäß Karte 19 Gesamtstädtisches Leitbild Erfurt 2030 gehört das Plangebiet zur „Innenstadt mit Altstadt Erfurt“.

Für das Plangebiet können aus dem ISEK Erfurt 2030 nachfolgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

Kapitel 4 Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung Erfurt 2030

Planerische Grundsätze

- Schaffung/Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Kapitel 5 Strategie. Konzeptbausteine

Strategische Projekte

Wirtschaft und Innovation:

- P1 – ICE-City – Chancen des ICE-Knotens für die Stadtentwicklung nutzen

Kapitel 6 Maßnahmenplan Erfurt 2030

In Karte 27 – Schwerpunkträume der Stadtentwicklung ist das Plangebiet als „Maßnahmenbezogener Schwerpunktraum 3 - ICE-City/ Äußere Oststadt“ dargestellt.

1.4.4 Rahmenplanung

Die städtebauliche Grundlage des Bebauungsplans ist der städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", bestätigt mit Stadtratsbeschluss Nr. 0070/13 vom 24.04.2013, in dessen fortgeschriebener Fassung (Stand 11.02.2019) als Vorentwurf des Bebauungsplans KRV706, die der Stadtrat mit Drucksache Nr. 0117/19 am 10.04.2019 beschlossen hat. Für die Projektentwicklung des Städtebauprojektes ICE-City wurde gemäß dem Stadtratsbeschluss 0168/14 vom 12.03.2014 ein städtebaulicher Grundlagenvertrag zwischen Landeshauptstadt Erfurt und der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) geschlossen.



Abbildung 2 – Ausschnitt Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" (Machleidt GmbH) (Stand 11.02.2019, Stadtratsbeschluss Nr.0117/19 (Aufstellung und Vorentwurf des Bebauungsplans KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“)

Die städtebauliche Grundkonzeption des Rahmenplans mit Schwerpunkten der Nutzungen oberzentraler

bahnaffiner Ansiedlungen und Arbeitsstätten blieb in der Fortschreibung ebenso erhalten wie die städtebauliche Dominante des "Neuen Schmidtstedter Tors". Die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes umfasst u.a. die Konkretisierung der beiden Hochhäuser in Bezug auf Höhe und Einordnung im Stadtraum. Auf Basis der Empfehlungen des Hochhausverträglichkeitsgutachtens der Landeshauptstadt Erfurt wurde im Rahmenplan gemäß Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde und der obersten Denkmalbehörde der "Turm West" auf eine Höhe von 50 m beschränkt und in seiner Lage nach Süden verschoben, der "Turm Ost" auf 60 m beschränkt und nach Norden verschoben.

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. Der 1. Preis des Büros DMAA wurde vom Preisgericht zur Umsetzung empfohlen und soll nun als Vorhabenplanung umgesetzt werden.

1.4.5 Hochhausverträglichkeitsgutachten

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten (Datum 28.05.2018) erstellt, welches u.a. die Standortprüfung für das Vorhaben "ICE-City" beinhaltet.

Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit der Vorhaben, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf das Stadtbild der Erfurter Altstadt sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt geprüft. Es wurde vordergründig die Bedeutung der Stadtsilhouette sowie der Sichtachsen herausgearbeitet. Bei relevanten Vorhaben sind Beeinträchtigung des Stadtbildes im 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 Altstadtensemble nicht beeinträchtigt. Einzig vom Punkt Schwedenschanze liegt das Gebäude zwar im Hintersichtfeld des Doms, wird jedoch durch die empfohlene 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.

Das Plangebiet liegt zudem außerhalb des Denkmalensembles Altstadt Erfurt. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Altstadt bzw. der Stadtansicht gegeben.

1.4.6 Sanierungsgebiet SA ALT489 "Bahnhofsquartier"

Der Planbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SA ALT489 "Bahnhofsquartier". Die Sanierungssatzung ist seit 22.06.2001 rechtskräftig. Die Sanierung wird im Vollverfahren durchgeführt.

Die Verlängerung der Sanierungssatzung ALT489 Bahnhofsquartier Erfurt bis 2030 wurde mit der Drucksache 1143/21 vom Stadtrat am 6.10.2021 mit folgender Begründung beschlossen. "Eine Verlängerung des Sanierungszeitraums von ca. zehn Jahren ist erforderlich, um die noch bestehenden Mängel im Bahnhofsquartier zu beseitigen, sodass die Sanierung des Bahnhofsquartiers 2030 abgeschlossen werden kann."

Das Vorhabengrundstück wurde nicht aus dem Sanierungsgebiet entlassen, jedoch bereits vorzeitig abgelöst.

1.5 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen

Lage

Das Plangebiet befindet sich zwischen den bereits bestehenden Hotels in der Kurt-Schumacher-Straße östlich des Hauptbahnhofes und dem Flutgrabenabschnitt am Schmidtstedter Knoten. Im Süden wird es von den Bahnanlagen der DB AG begrenzt, im Norden von der platzartigen Aufweitung der Kurt-Schumacher-, Schmidtstedter und Trommsdorffstraße sowie dem westlichen Endpunkt des neuen Promenadendecks.

Es wird über die Kurt-Schumacher-Straße erschlossen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Aktuelle Nutzungen

Die Fläche ist überwiegend geschottert und wird derzeit teilweise als Parkplatz, als Rettungszufahrt Hauptbahnhof und Zufahrt für die Stellplätze des "prizeotels" sowie die Anlieferung des Intercity-Hotels genutzt. Gebäude sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden.

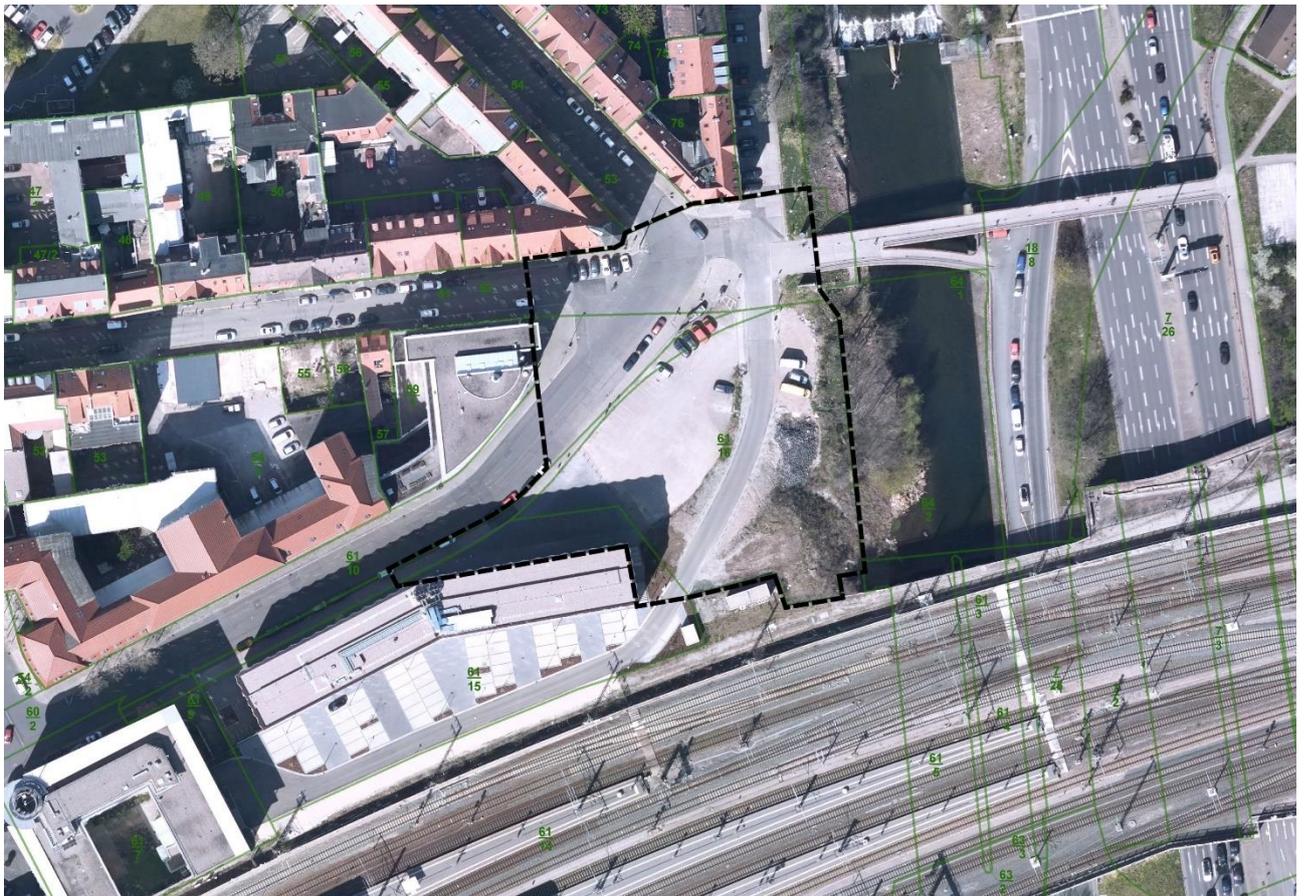


Abbildung 3 - Luftbild ohne Maßstab, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 29.06.2021, mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs BPL ALT683

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumssituation gestaltet sich wie folgt:

Im Eigentum des Vorhabenträgers befindet sich das Flurstück 61/16 der Flur 131, Gemarkung Erfurt-Süd.

Im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt befinden sich die Flurstücke 34/2 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd sowie 60/2 und 61/10 der Flur 131, Gemarkung Erfurt-Süd.

Als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens werden Grundstücksregulierungen zwischen der Stadt Erfurt und den Vorhabenträger notwendig.

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Teilfläche des Grundstücks des Vorhabenträgers, die mit einer Tiefgarage unterbaut wird, soll im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben. Jedoch soll die darüber liegende öffentliche Platzfläche für die öffentliche Nutzung gewidmet werden. Die Planung und Herstellung der Erschließungsmaßnahme ist seitens der Stadt Erfurt geplant. Detaillierungen hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Des Weiteren umfasst das Vorhaben Teilflächen des Flurstücks 61/15 ("Prizeotel"), die durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage sowie durch Umbaumaßnahmen der Treppe an der östlichen Grenze dieses Flurstücks einbezogen werden. Hierfür hat der Vorhabenträger eine Verfügungsberechtigung und möchte mittels einer Bauerlaubnis agieren.

1.5.3. Erschließung

ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum Hauptbahnhof sowie in ca. 150 m Entfernung zum Busbahnhof. Im Bereich des Hauptbahnhofs verkehren Bus- (51 und 60) sowie Stadtbahnlinien (1, 2, 3, 5, 6 und N3). Am Hauptbahnhof besteht Anschluss an den Fern- und Regionalverkehr (IC-, ICE-, RE und RB-Verbindungen).

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt für PKW, Fußgänger und Radfahrer über die vorhandenen Straßen, vorrangig die Kurt-Schumacher- und die Trommsdorffstraße.

Für die Fußgänger und Radfahrer gibt es zudem eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Flutgraben zur Erreichung der Stauffenbergallee, der Fläche des Entwicklungsprojektes „ICE-City Ost“ und der östlich angrenzenden Stadtgebiete. Durch das aktuell fertiggestellte „Promenadeneck“ soll ein Brückenschlag von der Innenstadt in die „ICE-City Ost“ und die Krämpfervorstadt hergestellt werden, der eine attraktive, räumlich wirksame, barrierefreie und verkehrssichere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht. Zudem sollen die gemeinsam zu entwickelnden innenstadtnahen Bahnbrachen miteinander verbunden werden.

Erschließung benachbarter Grundstücke / Rettungszufahrt Hauptbahnhof

Derzeit befindet sich im Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Straße / Trommsdorffstraße / Schmidtstedter Ufer am westlichen Brückenkopf der Brücke die provisorische Zufahrt für die Feuerwehr für Rettungsmaßnahmen im Bereich des Hauptbahnhofes sowie zu den PKW-Stellplätzen für das Prizeotel und Anlieferung des Intercity Hotels, die durch Baulasten bzw. durch Planfeststellungsbeschluss gesichert sind. Diese Zufahrt verläuft auf Grund der vorhandenen Topografie zur Überwindung des Höhenunterschieds von ca. 4,50 m quer von Nordosten nach Südwesten über das Vorhabengrundstück.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist grundlegend durch in den angrenzenden Straßen vorhandenen Medien erschlossen.

1.5.4 Umweltsituation

1.5.4.1 Lufthygiene und Stadtklima

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in der Klimaschutzzone I. Ordnung bzw. teilweise in der Sanierungszone. Es weist eine hohe Vorbelastung an Luftschadstoffen (Feinstaub, Stickstoffdioxid) auf. Somit sind für das Bebauungsplanverfahren ein lufthygienisches Gutachten und ein Klimagutachten erforderlich.

Im Rahmen des in räumlicher Nähe liegenden Bebauungsplanverfahrens KRV706 ICE-City Ost, Teil A wurden insbesondere wegen der Lage im Durchlüftungsraum bereits die Auswirkung der Planung auf das Stadtklima und die Lufthygiene für den Planfall Bebauungsplan sowie den Planfall Rahmenplan aber auch auf die Umgebung gutachterlich untersucht.

Im vorliegenden Luftschadstoff- und Klimagutachten, jeweils vom Oktober 2020 zum Bebauungsplan KRV706 ICE-City Ost wurde auch der Tower West mit dem damaligen Planungsstand im Rahmenplan ICE-City Ost berücksichtigt. Der in den Gutachten beschriebene Planfall enthält diesen Rahmenplan.

Da sich aus klimatischer und lufthygienischer Sicht durch das Vorhaben Tower West keine signifikanten Veränderungen ergeben, wurde dieser zunächst nicht explizit gutachterlich erwähnt. In der den Gutachten in der Anlage zusätzlich beigefügten Kurzstellungnahme des Gutachters werden die Ergebnisse zum Tower West präzisiert, siehe Punkt 2.2 und 2.8.

1.5.4.2. Windkomfort und Verschattung

Da das geplante Hochhaus im innerstädtischen Bereich die umliegende Bebauung deutlich an Höhe überragt, können hohe Windgeschwindigkeiten in Bodennähe verursacht werden. Daher ist die Beurteilung des bodennahen Windkomforts um das Hochhaus mithilfe von definierten Windböen Geschwindigkeiten und deren Überschreitungshäufigkeiten gutachterlich zu prüfen.

1.5.4.3 Lärmsituation

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmarten ein, u.a. Anlieferverkehre, Lärm von privat genutzten Parkplätzen, Straßenverkehrslärm sowie der Verkehrslärm auf den Bahnanlagen und Fluglärm. Im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognosen wurden die Lärmauswirkungen des Straßen-, Luft- und Schienenverkehrs sowie von gewerblichen Anlagen untersucht und Maßnahmen zur Konfliktlösung vorgeschlagen.

1.5.4.4 Artenschutz/Naturschutz

Das Plangebiet stellt eine städtebauliche Revitalisierungsfläche dar. Ehemalige bauliche Anlagen und Versiegelungen wurden zum Teil zurückgebaut. Es sind als Zwischennutzung PKW-Stellplätze, Ablagerungen von Bauschutt sowie eine provisorische Zufahrt für die Feuerwehr zum Hauptbahnhof sowie zu den PKW-Stellplätzen des Prizeotel vorhanden, die den aktuellen Bestand prägen. Teilbereiche haben sich zu einer innerstädtischen Ruderalflur entwickelt.

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an den Gewässerrandstreifen bzw. die Böschungsoberkante des Flutgrabens, die durch den Abbruch vormals vorhandener Gebäude in diesem Bereich verändert wurde. Der Flutgraben mit der Gehölzbestandenen Flutgrabenböschung ist ein sehr hochwertiger innerstädtischer Biotopverbund. Zur Bestandserfassung ist eine flächendeckende Biotopkartierung im August 2022 durchgeführt worden. Unter Schutz stehende Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Biotopausstattung und der Vornutzung nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich bietet nur ubiquitären, störungsunempfindlichen Tierarten einen Lebensraum. Die wenigen ruderalen Grünflächen wurden in den letzten Jahren mehrfach überformt und unterliegen Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Verkehrswege. Im Zeitraum Juli bis September 2022 erfolgte durch das

Büro m & v Ingenieure GbR die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Reptilien festgestellt werden. Aus der saP ergaben sich folgende Befunde. Potentiell ist im Untersuchungsraum mit Fledermäusen, Vögeln, wenigen Amphibienarten sowie Bibern zu rechnen.

Zum Bebauungsplanung wurde ein Grünordnungsplan sowie ein Umweltbericht erstellt, in dem die fachlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie evtl. erforderliche Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und beschrieben werden. Verbindliche durchzuführende Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Zudem wurde ein Fachbericht zum Erhalt der Bestandsbäume im Baubereich angefertigt.

1.5.4.5 Geologie und Boden

Der Untergrund westlich der Stauffenbergallee wird 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 Großkluftzonen 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.

Das Untersuchungsgebiet liegt nach DIN EN 1998-1:2010-12 in keiner Erdbebenzone.“

1.5.4.5 Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz

Das Vorhabengrundstück des geplanten Atlantic Hotels grenzt an den Gera-Flutgraben. Die als Fläche mit GFL festgesetzte Umfahrung, auf der die Rettungszufahrt des Hauptbahnhofs, die Zufahrt zum Parkplatz des vorhandenen benachbarten Prizeotels und die Zufahrt zur Andienung des Intercity-Hotels zu realisieren ist, befindet sich direkt angrenzend an den Gewässerrandstreifen.

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) hat die Lage des Vorhabens mit den im TLUBN vorliegenden Daten zur Fließgewässerhydraulik des Flutgrabens für das HQ₁₀₀ abgeglichen. Für das HQ₁₀₀ ist eine Wasserspiegellage von 193,7 m NHN anzusetzen.

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme des TLUBN befindet sich das Vorhaben 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).

Unabhängig davon sind basierend auf den Aussagen des vorliegenden Gutachtens über Baugrund und Gründung (Geotechnischer Bericht) vom 22.12.2021 technische Vorkehrungen zum Grundwasserschutz, wie z. B. die druckwasserdichte Ausbildung der Tiefgarage entsprechend den technischen Erfordernissen, zu treffen. Es ist u.a. mit jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwassers, abhängig von der Witterung und dem Pegel des Flutgrabens zu rechnen.

1.5.4.6 Altlasten

Es bestehen keine Altlastenverdachtsflächen.

1.5.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (Areal der äußeren Stadtbefestigung). Daher sind archäologische Untersuchungen vor Baubeginn erforderlich.

In der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. Umgebung befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Schmidtstedter Straße 30a
- Schmidtstedter Straße 27, 28 und 29
- Kurt-Schumacher-Straße 1
- die bauliche Gesamtanlage "Altstadt Erfurt"

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des Städtebauprojektes ICE-City im Teilbereich Neues Schmidtstedter Tor/Turm West mit dem Vorhaben „Atlantic Hotel Erfurt“ einschließlich Restaurant und Veranstaltungsstätte mit Konferenzräumen
- Die Nutzung des Gebäudes Turm West umfasst die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens Gebäude Turm West auf Grundlage des 1. Preisträgers des Planungswettbewerbs
- Setzung einer städtebaulichen Dominante am östlichen Ende der Kurt-Schumacher-Straße
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und Definition von Ein- und Ausfahrten
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissions-, Klima- und Naturschutzes
- Sicherstellung der qualitätsvollen Gestaltung des Gebäudes, der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie Straßenräume einschließlich der Begrünung durch Gestaltung eines hochwertigen städtischen Platzes im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-, Schmidtstedter und Trommsdorffstraße einschließlich der Vorzonen vor dem Vorhaben „Atlantic Hotel Erfurt“ und dem benachbarten Prizeotel

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

1.7 Planungsalternativen

Durch die Entbehrlichkeit von Bahnflächen im innerstädtischen Kontext entstanden Brachflächen im Umfeld des Hauptbahnhofs, die derzeit mit Zwischennutzungen belegt sind. Daher wurden Konzepte zur Weiterentwicklung und Nachnutzung dieser innerstädtischen Brachflächen erarbeitet. Eine „Nicht-Entwicklung“ ist der Lagequalität des Standortes nicht angemessen und wurde daher nicht als langfristige Option erwogen. Auch für anderweitige, langfristige Nutzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur mithilfe der Bauleitplanung zu sichern und zu steuern.

Aus Anlass der Entscheidung für Erfurt als ICE-Drehkreuz (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8) wurde im Jahr 2012 ein Gutachterverfahren ausgelobt, das die Entwicklung des Gebiets aufzeigen sollte. Die eingereichten Arbeiten zeigten verschiedene Alternativen der Entwicklung auf. Aufbauend auf dem Siegerentwurf wurde der Rahmenplan entwickelt, der Grundlage der vorliegenden Planung ist.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 ist Bestandteil dieses städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", bestätigt mit Stadtratsbeschluss Nr. 0070/13 vom 24.04.2013 und weiteren Fortschreibungen.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Bebauung der Brachfläche wurden im Zuge des ausgetobten Realisierungswettbewerbes geprüft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche auf Grundlage des 1. Preisträgers des Planungswettbewerbs um.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen für das Vorhaben im Geltungsbereich ist, scheiden andere nicht verfügbare Flächen im Stadtgebiet für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus.

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

1.8.1 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel des Rahmenplans ist die Errichtung von zwei Hochhäusern als Auftakt der sich vom Hauptbahnhof nach Osten erstreckenden ICE City unter Berücksichtigung der historischen Altstadt und der besonderen Stadtsilhouette Erfurts. Mit der Errichtung der beiden Hochhäuser – verbunden durch das Promenadendeck - sollen städtebauliche Landmarken entstehen, die das Erfurter Motiv der „Brücke“ mit zwei Hochpunkten neu interpretieren und zum Symbol für den Wandel der Stadt werden sollen. Mit Ihrer Stellung und städtebaulichen Gestalt versinnbildlichen die beiden Baukörper den „Sprung über den Altstadtgraben“. Die Anbindungen und Anschlüsse an die neu geplante Brücke – das „Promenadendeck“ – stiften einen zusammenhängenden, qualitativen und funktionalen Stadtraum.

Die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", Stand 11.02.2019, bildet die städtebauliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West", mit dem die unter Punkt 1.6. benannten Planungsziele angestrebt werden.

1.8.2 Planungswettbewerb - Wettbewerbsidee

Der Planungswettbewerb nach RPW 2013 definierte enge städtebauliche Vorgaben auf Grundlage des unter Punkt 1.4.4. beschriebenen städtebaulichen Rahmenplans. Er wurde als Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für den Tower Ost durchgeführt, welcher nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

Im „Tower West“ - Atlantic Hotel Erfurt soll ein Hotel im 4-Sterne- Plus-Segment mit Konferenz- und Tagungsräumen seine Gäste beherbergen. Der 1. Preisträger des Wettbewerbs sah für den Bereich westlich des Promenadendecks einen gemäß Wettbewerbsauslobung 50 m hohen Turm vor.

Das Preisgericht äußerte sich in seiner Beurteilung des Siegerentwurfs wie folgt, die hier in Auszügen mit Bezug auf das Vorhaben dargestellt wird.

"Als „Typisch Erfurt“ prägen zwei herausragende Ideen den Wettbewerbsentwurf.

Die erste Idee bezieht sich auf die vielfältigen Treppensituationen der Stadt. Der Preisträgerentwurf greift dieses stadträumliche Element auf und schenkt Erfurt einen neuen „Stadtsockel“. In einer großzügigen Geste erhebt sich eine öffentliche Freitreppe aus dem Bürgersteig heraus und bildet einen einladenden Platz auf dem Niveau des Bahndamms. Wie selbstverständlich fügt er sich in die Topografie des Ortes ein. Die Treppenstufen bringen hohe Aufenthaltsqualität und eine südliche Atmosphäre in diesen Teil der Stadt. Klar und markant erhebt sich auf dem Sockel der Hotelbaukörper. In alle Richtungen kommuniziert das Haus, dass es passgenau für diesen Ort entworfen ist.

Mit ihrer zweiten Idee greifen die Architekten mittels der Gebäudekonstruktion und damit einhergehend mit der Gestaltung der Fassade auf raffinierte und gleichzeitig einfache Weise ein zweites Erfurt-typisches Thema auf: das Fachwerk. In Anlehnung an den „Thüringer Leiter“-Verband gliedert sich die Fassade in vertikale, horizontale und diagonale Fassadenelemente. ...

Es ist im weiteren Verlauf zu prüfen, inwieweit der Entwurf als Holzbau mit den Rahmenbedingungen der Auslobung im Hinblick auf zeitliche und wirtschaftliche Realisierbarkeit umsetzbar ist."

1.8.3 Vorhabenkonzept

Das Vorhabenkonzept setzt die Wettbewerbsideen um, wurde jedoch im Rahmen der weiteren Bearbeitung in dieser frühen Planungsphase des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich der Höhe und des oberen Abschlusses des Gebäudes sowie der Anzahl der Zimmer präzisiert.



Abbildung 4 – Visualisierung Vorhabenplanung, Blick von Nordwesten

Im Wettbewerbsbeitrag betrug die geplante Höhe des Gebäudes 49,25m = 246,25m NHN, d.h. 75cm unter der Vorgabe von 50m = 247m NHN. Zur Ausbildung einer Attika müsste jedoch die maximal vorgegebene Höhe von 50m = 247,00m NHN ausgeschöpft werden. In diesem Maß waren noch keine Dachaufbauten berücksichtigt. Die lichte Höhe des obersten Geschosses - welches eine Bar und den Fitnessbereich beherbergen soll - war mit 3m lichter Höhe bis Unterkante Rohdecke stark eingeschränkt.

Aus diesem Grund wurde in der Bearbeitung des Siegerentwurfs das Gebäude aus technischen sowie gestalterisch-ästhetischen Gründen um insgesamt 4,5 m erhöht. Die Vorgaben der Rahmenplanung zu einer maximalen Höhe dienten vorrangig der Sicherung einer stadtbildverträglichen Einordnung der beiden Türme westlich und östlich des neuen Schmidtstedter Tors in die Silhouette der Erfurter Altstadt. Die Vorgabe für den Turm West konnte jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Qualität im Bereich des oberen Dachabschlusses im Rahmen der Überarbeitung nicht eingehalten werden.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Das Gebäude wurde um ein Technikgeschoss ergänzt, um sämtliche technischen Aufbauten und Aufzugsüberfahrten in der Kubatur zu fassen und einen stadtbildwirksamen sauberen oberen Gebäudeabschluss ausbilden zu können
- Als oberster Abschluss der Dachflächen werden Photovoltaik-Paneele auf Höhe der Attika installiert, um die auf dem Dach befindlichen technischen Aufbauten zu "kaschieren". Diese Photovoltaik-Paneele werden auf einen Gitterrost (ca. 30cm unter OK Attika) installiert.
- Die Fassade wird im Erscheinungsbild der Geschosse bis auf Höhe der Attika hochgezogen. Im Bereich des Technikgeschosses wird die Fachwerkstruktur mit opaken Glaselementen ausgefacht.
- Die lichte Raumhöhe im obersten Geschoss (Bar und Fitness) wurde um 30 cm erhöht - so ergibt sich eine lichte Höhe (bis Unterkante Rohdecke) von 330 cm.
- Aus technischen Gründen müssen die Lüftungsschächte im Hohlraumboden des obersten Geschosses verzogen werden - so musste der Bodenaufbau auf 65 cm erhöht werden
- Um das Gesamtprojekt wirtschaftlich abbilden zu können, wurde ein Hotelgeschoss hinzugefügt.

So erhöhte sich die Anzahl der Hotelzimmer von 200 Zimmern auf 224 Zimmer

Der finale oberste Gebäudeabschluss beträgt nunmehr 54,50m = 251,50m NHN.

Diese neue Kubatur fasst alle technischen Aufbauten und notwendigen Elemente wie Photovoltaik-Paneele, Aufzugsüberfahrten und Dachausstiege. Mit diesen Maßnahmen bildet das Gebäude eine geschlossene Kubatur ab, die die technischen Dachaufbauten nicht erkennen lässt. Auch von Standorten im Umland - höher als das Gebäude - stellt sich das Gebäude als ruhige Kubatur dar – ohne störende Elemente auf dem Dach.

Damit ist der Turm West nunmehr 4,5 m höher als im städtebaulichen Rahmenplan sowie in der Wettbewerbsauslobung vorgegeben. Zusammengefasst erfolgte die Erhöhung des Gebäudes im Rahmen der fachplanerischen Konkretisierung des Wettbewerbsbeitrages. Es sprechen sowohl gestalterisch-ästhetische Gründe als auch die Berücksichtigung der Belange der technischen Gebäudeausrüstung und der Wirtschaftlichkeit der städte- und kulturtouristischen Destination des Tagungs- und Kongresshotels dafür.

Das Vorhaben bildet den Auftakt für das Städtebauprojekt ICE- City Erfurt. Augenmerk wurde - neben der städtebaulichen Figur des Turms - insbesondere auf die Schnittstelle zwischen öffentlichem Platz und Hochhaus gelegt. Der Sockel des Gebäudes fungiert als verbindendes Element zwischen Platz und Hotel. Angelehnt an die Erfurter Domtreppe bietet die große Freitreppe Raum zum Verweilen und verbindet so auf elegante Weise das städtische Leben mit den Funktionen des Hotels. Hotel eigene Angebote wie Restaurant und ein Ballsaal werden so spielerisch an den Platz angebunden und bieten Freiräume für Erfurts südländisches Flair.

Der städtische Platz wird räumlich gefasst und bietet zugleich ein Plateau mit tollem Ausblick über den Altstadtgraben zur ICE-City. Die hochwertige Gestaltung des Platzes soll auf dem Sockel des Hauses weitergeführt werden, um einen großzügigen Stadtraum entstehen zu lassen. Für Hotelgäste ist die Zufahrt zum Haupteingang über eine Vorfahrt möglich. Der Abzweig dieser Vorfahrt von der Kurt-Schumacher-Straße ist mit der Zufahrt zur Anlieferung des benachbarten Prizeotels kombiniert, um möglichst viel Fläche für die Gestaltung des Platzes möglichst minimal zu beeinträchtigen, damit dieser eine hohe Aufenthaltsqualität – auch mit neuen Baumpflanzungen - bietet.



Abbildung 5 – Visualisierung Vorhabenplanung, Blick von Nordwesten auf Gebäudesockel und Vorplatz

Der über dem Sockel aufstrebende Baukörper mit im Ergebnis der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs nunmehr 224 Hotelzimmern zeigt sich schlicht, doch von besonderer Identität. Als Hommage an die ursprüngliche Bebauung und die Substanz der Erfurter Altstadt wird die Fassade des Atlantic Hotels in Erfurt in Anlehnung an ein Fachwerk ausgeführt.

Der erdgeschossige Sockel mit einer Höhe von 4,5m empfängt die Gäste im Foyer, von wo sich die Obergeschosse mittels 4 Aufzügen erschließen. Wie das Foyer orientiert sich ein direkt angrenzender Ballsaal für bis zu 350 Personen mit einer bodentiefen Glasfassade zum Platz. Weitere dienende Funktionen wie Administration, An- bzw. Ablieferung, Müllraum und Tiefgaragenzufahrt sind in diesem Geschoss untergebracht.

Nördlich der Freitreppe, die auf den Sockel führt, erschließt sich die Anlieferung und die Tiefgarageneinfahrt an der Ostseite des Hauses. Die zufahrtskontrollierte Straße umfährt das Gebäude, um die Rettungszufahrt des Hauptbahnhofs sowie den Parkplatz des benachbarten Prizeotels zu erschließen. In den Untergeschossen finden neben KFZ- und Fahrrad-Stellplätzen die Kantine und die Umkleiden der Mitarbeiter sowie Lager und Technikräume Platz.

Ein Restaurant mit 199 Sitzplätzen, das nicht nur den Hotelgästen vorbehalten ist, bietet im 1. Obergeschoss auch mit der Außenterrasse auf dem Sockel interessante Ausblicke auf den Platz und in die angrenzenden Straßenzüge wie auch über den Flutgraben Richtung ICE-City Ost. Auf den Freitreppen und dem Sockel sind großflächige Grünflächen mit ortstypischer Bepflanzung geplant. Ergänzend zu dem Ballsaal im Erdgeschoss bietet das 2.Obergeschoss als Veranstaltungsstätte in 5 Konferenzräumen unterschiedlicher Größe Platz für bis zu 400 Personen. Das 3. – 14. Obergeschoss beherbergt die Gäste des Hotels in 224 Zimmern. Ergänzt wird das Angebot im 15. Obergeschoss mit einem Spa- und Fitnessbereich sowie einer Skybar, die auch externen Gästen zugänglich ist. Nach Norden bietet sich den Barbesuchern von einer Terrasse ein spektakulärer Ausblick auf die Erfurter Altstadt.

Die im Wettbewerb in Anlehnung an ein Holzfachwerk angedachte Aluminiumfassade wurde im Planungsprozess weiter konkretisiert und entspricht nach wie vor dem Erscheinungsbild des ursprünglichen Beitrages. Aus technischen und bauordnungsrechtlichen Gründen (Thema Brandschutz) wurde die Materialität der Fassadenkonstruktion von Holz auf Aluminium geändert und die Tragkonstruktion in Stahlbetonbauweise. Die Fassaden sind mit einer raumhohen, bodentiefen Verglasung geplant. Der Farbton der Fassadenprofile wird in Anbetracht der gewünschten Holzoptik in einem warmen Honigfarbton vorgeschlagen. Für den erforderlichen Sonnenschutz sorgen Sonnenschutzverglasung und innenliegende Verschattungseinrichtungen.

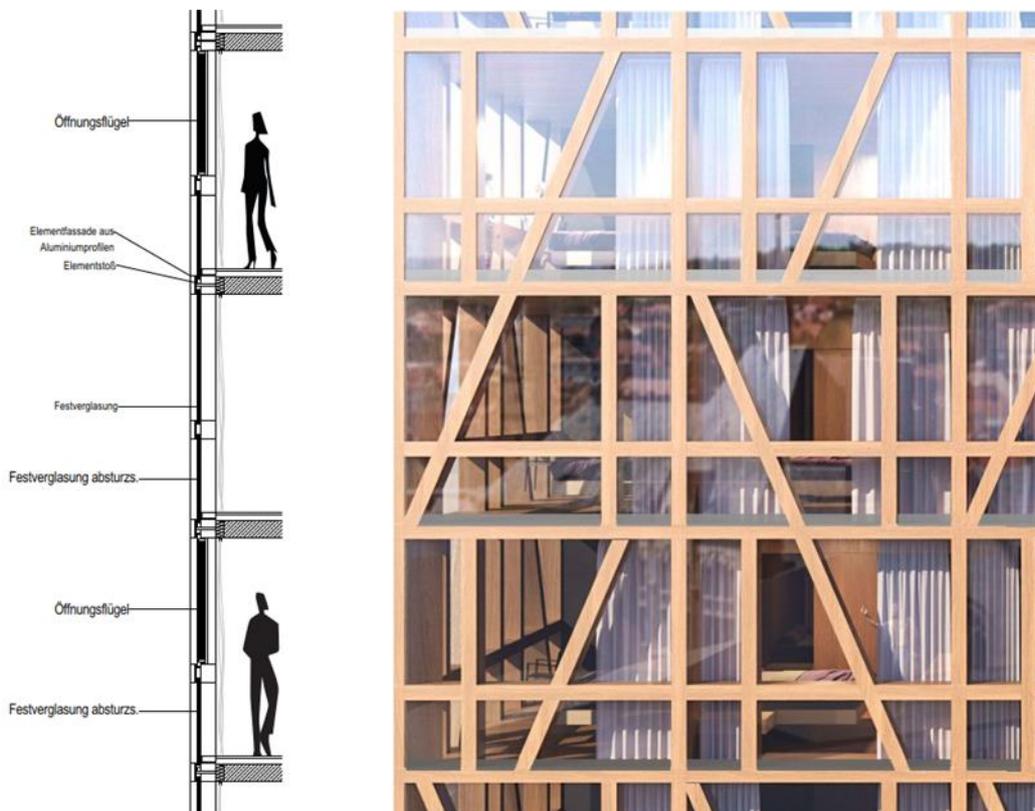


Abbildung 6 - Leitdetail Fassadenansicht/-schnitt

Das Sockelgeschoss setzt sich in der Materialität hiervon ab und hat einen eher monolithischen Charakter. Die geschlossenen Oberflächen sind in einem hellgrauen Steinfarbton gehalten, welcher mit dem Bodenbelag des Bahnhofsvorplatzes harmoniert. Die wenigen Verglasungen, die im Sockel vorhanden sind, wie z.B. die Eingangsfassade, sind ebenfalls als Aluminiumkonstruktion in einem passenden Profilarbton geplant.

Der obere Gebäudeabschluss wurde in der Planung auf 54,5m = 251,50m NHN überhöht. Hintergrund ist einerseits das bestehende Provisorium zur Erschließung des Parkplatzes vom Prizeotel und der Feuerwehrangriffs der DB und Intercity Hotels, dessen Funktion auch während der Bauphase aufrechterhalten werden muss und später durch die Umfahrt abgelöst wird. So kommt es zu hohen Kosten bei der Errichtung des Gebäudes, da die Untergeschosse bis zum 1. Obergeschoss in 2 Abschnitten – aufeinander folgend - gebaut werden müssen. Durch die Umfahrung des Gebäudes wird zudem die bebaubare Fläche des Grundstücks stark eingeschränkt.

Die o.g. Umstände erfordern eine höhere Wirtschaftlichkeit des Gebäudes – so wurde das Haus in Stahlbetonbauweise um ein Geschoss ergänzt – anstelle von ehemals 200 Hotelzimmern sind nun 224 Hotelzimmer geplant.

Das Gebäude wird unter den Vorgaben KfW 55 geplant.

Eine Versickerung des Regenwassers am Grundstück ist aufgrund des Grundwasserstands und der Ausdehnung der Untergeschosse nur in geringem Umfang (z.B. Stadtplatz) möglich. Die lt. Wasserhaushaltsgesetz mögliche Einleitung des Regenwassers in den Flutgraben wird unter Berücksichtigung einer gedrosselten Einleitung verfolgt. Ein Nachweis erfolgt nach DWA-M 153.



Abbildung 7 -Visualisierung Vorhabenplanung, Ansicht von Westen, Kurt-Schumacher-Straße / Vorplatz

Der Vorplatz im Westen – als Bindeglied zwischen dem Hauptbahnhof über die Kurt-Schumacher-Straße zum Promenadendeck - wird qualitativ hochwertig gestaltet. Es sind Baumpflanzungen vorgesehen, dessen mögliche Standorte jedoch durch die Unterbauung des Platzes mit der Tiefgarage und den bestehenden Leitungen in der Straße stark eingeschränkt sind. Dennoch haben Untersuchungen ergeben, dass anstelle von einzelnen Pflanzungen Baumgruppen möglich sind, welche umgesetzt werden sollen.

Der Feuerwehrlaufpunkt (FAP) im Erdgeschoss wird ebenerdig von der Kurt-Schumacher-Straße und weiter über den Vorplatz erreicht. Im öffentlichen Straßenland und im Bereich des Zugangs zum Hotel ist grundsätzlich ausreichend Fläche zur Vorbereitung des Feuerwehreinsatzes gegeben. Auf dem Vorplatz können planerisch weitere Flächen für die Feuerwehr freigehalten werden, jedoch ist eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge nicht gegeben. Die Feuerwehrezufahrt im südlichen Bereich dient der Nachbarbebauung. Die Durchfahrtshöhen und Neigungen wurden bereits mit der Feuerwehr abgestimmt.

Die Böschung am Flutgraben deren charakteristische Erscheinung durch die freiwachsende Vegetation geprägt ist, wird erhalten und durch weitere Baumpflanzungen und Begrünungen ergänzt. Während der Bau-phase wird gerade auf die Wurzeln der Bestandsbäume Rücksicht genommen, um diese nicht zu verletzen.

2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Mit dieser Festsetzung sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt (VerwG Urteil vom 18.09.03 – 4CN3.02) kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können.

Aus diesem Grunde hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es nicht einer erneuten Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulassungstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen (BauGBÄndG 2007, Mustererlass, Nr. 2.3.3.3).

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Zeichnerische Festsetzung: Kerngebiet MK

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspricht nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist jedoch der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Damit wird dem geplanten Nutzungszweck entsprochen.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.1. bis 1.4.: Nutzungseinschränkungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Umsetzung des Vorhabens Atlantic Hotel mit einer Hotelnutzung im 4-Sterne-Plus-Segment mit Konferenz- und Tagungsräumen gesichert werden.

Um diese Nutzung vor inneren Immissionsquellen und Störfaktoren zu schützen, sollen die im Kerngebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe von über 800 m² Verkaufsfläche, Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen werden. Außerdem liegt der Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sodass hier großflächiger Einzelhandel auszuschließen ist.

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) etwa durch Plakatwände, Werbepylone u.ä. sind zur Vermeidung von Verunstaltungen des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes, einer störenden Häufung von Werbeanlagen nach §10 ThürBO, sowie der ungeordneten Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen zur:

- Größe der Grundflächen baulicher Anlagen
- Grundflächenzahl
- der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da aufgrund der baukörperähnlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Orientierungswerte GRZ / GFZ:

Die Festsetzungen entsprechen dem Vorhabenkonzept. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 soll die Gestaltung des neuen öffentlichen Platzes im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-, Schmidtstedter und Trommsdorffstraße sowie Schmidtstedter Ufer bis zum Fuße des neuen Promenaden-decks vorbereitet werden.

Dem entsprechend wird das Baugrundstück auf die festgesetzte Größe der baulichen Anlagen einschließlich des schmalen begrüntem bzw. zu bepflanzenden Streifens östlich der baulichen Anlagen sowie der westlich der baulichen Anlagen gelegenen Treppe begrenzt.

Der Überbauungsgrad beträgt im Vorhabengrundstück ca. 84%. Mit der Festsetzung der für das festgesetzte Kerngebiet MK zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 soll gesichert werden, dass der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindliche Teil der Tiefgarage sowie deren Zufahrt und Erschließungsflächen realisiert werden können.

Durch das Vorhaben werden die Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Kerngebiet gem. § 17 Satz 1 BauNVO bezüglich der Geschossflächenzahl überschritten:

Baugebiet MK	überbaubare Grundstücksfläche + Flächen für Nebenanlagen (TG)	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	
		lt. BauNVO	lt. Planung
2.882 m ²	2.435 m ²	1,0 / 3,0	0,84 / 4,7

Für die Überschreitung der Orientierungswerte für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO liegen städtebauliche Gründe vor. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

1. Städtebauliche Gründe:

- Die Festsetzungen sind erforderlich, um planungsrechtlich die städtebaulichen Baustrukturen nach den planerischen Ideen des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs zu sichern. Mit dem Gebäude soll dabei gemäß den allgemeinen Planungszielen eine städtebaulich prägende Baustruktur durch den 16-geschossigen Hochpunkt als Auftakt der ICE-City Erfurt geschaffen werden.
- Die Nutzung der ehemaligen Brachfläche dient im Sinne der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.
- Mit der Planung erfolgen die Reparatur eines untergenutzten innerstädtischen Bereiches und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.
- Ein Teil des Vorhabengrundstücks wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass dieses nicht bei der Berechnung der GFZ herangezogen werden kann.

2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:
 - In Verbindung mit der angestrebten Dichte werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen vorgesehen. Durch Freihaltung, Begrünung und Bepflanzung von Freiflächen wird gesichert, dass sich zum einen die Flächen nicht aufheizen können und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern bzw. gespeichert werden kann.
 - Die innerhalb des Geltungsbereichs geplanten öffentlichen Platzflächen bieten zusammen mit den privaten Freiflächen auf dem Gebäudesockel nutzbare Freiräume.
 - Mit dem Gera-Flutgraben einschließlich der begrünten Böschungen sind unbebaubare Freiräume mit stadtklimatischer Funktion vorhanden.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden werden:
 - Eine hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Begrünungsmaßnahmen fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen dienen.
 - Durch die Integration der benötigten Kfz-Stellplätze, der Andienungszone und der erschließenden Verkehrsflächen in die überbaubare Grundstücksfläche wird die Emissionssituation im Umfeld des Vorhabens verbessert und die Flächeninanspruchnahme minimiert.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.3.: Zahl der Vollgeschosse und Oberkante Gebäude

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Oberkanten der Gebäude werden durch die festgesetzten Ansichten sowie die Einträge in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Vorhabenkonzept.

Eine derartige weitgehende Bindung ist gemäß den allgemeinen Planungszielen für die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes mit seinem repräsentativ gestalteten Baukörper erforderlich. Die Festsetzungen basieren auf dem Wettbewerbsergebnis und sichern stadtbildwirksam die Betonung des westlichen Teils des neuen Schmidtstedter Knotens. Die Höhenfestsetzungen für die Baufelder 1 bis 3 entsprechend dem durch den Stadtrat am 26.01.2022 mit Beschluss Nr. 1163/21 beschlossenen Vorentwurf.

Textliche Festsetzungen Nr. 2.1. und 2.2.: Höhenbezug

Mit dieser Festsetzung soll die Einpassung der baulichen Anlagen in das Gelände, bezogen auf das Höhensystem m. ü. NHN bzw. die Durchfahrtsmöglichkeiten der Rettungsfahrzeuge über die Flächen des festgesetzten GFL durch das Hotelgebäude gesichert werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 2.4. bis 2.6.: Überschreitung der Oberkante Gebäude

Mit dieser Festsetzung sollen Überschreitungen der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen für die technisch erforderlichen Absturzsicherungen und des Anfahrschutzes im Baufeld 2, der technisch erforderlichen Brüstungen im Baufeld 3 bzw. stabförmiger Antennen- und Blitzschutzanlagen ermöglicht werden. Damit sollen Störwirkungen auf das Straßenbild vermieden und ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum für technische Erfordernisse der unterschiedlichen Gebäudeteile ermöglicht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.7.: Höhenlage der Oberkante Tiefgarage unter der festgesetzten Straßenverkehrsfläche

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die Überdeckung der Tiefgarage ausreichend ist für die geplante Neugestaltung der zukünftigen öffentlichen Platzfläche. Über dem obersten Abschluss der Tiefgarage inklusive aller erforderlichen Dichtungen ist eine Aufbauhöhe von mindestens 0,60 m an allen Stellen bei einer Querneigung des Platzes in Richtung Kurt-Schumacher-Straße zu gewährleisten. Da die Planung der öffentlichen Straßen- und Platzflächen parallel erfolgt, liegen noch keine verbindlichen Bezugshöhen vor.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.1.: Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die baulichen Anlagen sind in abweichender Bauweise zu errichten. An den Stellen, wo eine Baulinie mit einer Grundstücksgrenze zusammenfällt oder diese überschreitet, müssen Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden. Auch wird in Teilen durch die Festsetzung von Baulinien die Abstandsflächentiefe zum westlichen Nachbargrundstück reduziert (§ 6 Abs. 5 ThürBO i.V.m. § 88 ThürBO).

Die Baugrenzen und Baulinien beziehen sich dabei auf die äußere Kubatur der Gebäudeteile, wobei das Sockelgeschoss weitestgehend durch Baugrenzen definiert wird.

Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der baulichen Anlagen Sockelgeschoss, Umfahrung, Lüftungsgebäude und des Hochkörpers mit den darin befindlichen Hotelzimmern und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen. Eine Variabilität in der Raumstruktur und Gebäudekubatur wird nicht eingeräumt.

Zur Umsetzung des mit dem Wettbewerb ermittelten städtebaulichen Konzeptes wird auf Grund der Höhe des Baukörpers die Abstandsfläche gemäß Thüringer Bauordnung unterschritten.

Diese Festsetzungen von Baulinien dienen der Bestimmung der Abstandsflächentiefen abweichend von der Thüringer Bauordnung, indem damit vorhabenspezifische Regelungen zur Lage und Höhe der Außenwände getroffen werden. Die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden daher in diesen Bereichen keine Anwendung.

Ausreichende Belichtung

Im Rahmen des Verschattungsgutachten war zu prüfen, inwieweit durch die geplante Hochhausbebauung nördlich angrenzende Bereiche sensibler Nutzungen verschattet werden und ob weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Mit Hilfe der Verschattungsstudie wurde das städtebauliche Konzept im Hinblick auf die Besonnung der Fassaden der Bestandsbebauung im Umfeld der geplanten Hochhausbebauung analysiert.

Die Verschattungsstudie erfolgte in zwei Stufen: die erste Stufe wurde mit dem aktuellen Stand des Rahmenplanes, die zweite Stufe auf der Basis des konkreten Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berechnet. Auf Basis der bereits zum Vorentwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegten Verschattungsstudie vom 04.03.2020 zum Bebauungsplan KRV706 (ICE-City Ost insbesondere für die Tower West/Ost) erfolgte die Präzisierung dieser Studie auf der Basis des konkreten Vorhabens Tower West (Datum März 2022).

Grundsätzlich bestehen bereits im Istzustand nördlich des geplanten Atlantic Hotels beidseitig dicht bebaute Straßenzüge mit ungünstigen Besonnungsverhältnissen. Im Umfeld des Vorhabens wird die Mindestbesonnungsdauer von 1,5 h gemäß DIN EN 17037 am 01. Februar an Teilen der nach Süden orientierten Fassaden der nordseitigen Bebauung bzw. am 21. März an Teilbereichen der Schmidtstedter Straße sowie in Innenhofbereichen bereits unterschritten.

Der präzisierten Verschattungsstudie kann entnommen werden, dass mit der Realisierung des geplanten

Atlantic Hotels sich die weitere Verminderung/Verschlechterung der Sonnenscheindauer bzw. der Besonnungsqualität, welche durch das geplanten Atlantic Hotels verursacht wird, auf wenige, relativ engbegrenzte Bereiche beschränken. Hier sind sowohl am 01. Februar als auch am 21. März die nordseitige Bebauung der Schmidtstedter Straße (Nr. 29c, 30a) und sowie ein Teil der Ostfassade der Schmidtstedter Straße 34 zu nennen. Am 21. März liegen aufgrund des höheren Sonnenbahnverlaufs und der größeren Tageslänge grundsätzlich günstigere Besonnungsverhältnisse vor als am 01. Februar. Daher weisen deutlich weniger Fassadenbereiche der Bestandsbebauung Minderungen der Besonnungsqualität aufgrund von Verschattungen auf.

Zu berücksichtigen ist, dass an das Plangebiet überwiegend eine klassische Blockrandbebauung angrenzt, deren geringer Bauabstand der mehrgeschossigen Gebäude, zu unvermeidbaren Verschattungseffekten führt. Verschattungen durch umliegende Gebäude stellen in Innenstädten keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall dar, was jedoch nicht zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führt.

> Vgl. Verschattungsgutachten in der Anlage

Ausreichende Belüftung

Eine signifikante Verschlechterung der gegenwärtigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Stadtviertel ist gemäß des Klima- und lufthygienischen Gutachtens nicht zu erwarten. Gleichwohl sollen unter Berücksichtigung der zukünftig zunehmenden Wärmebelastung im Bebauungsplan geeignete Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden, die zur Verbesserung des Klimas geeignet sind.

Die Auswirkungen des Vorhabens Tower West auf Bioklima und Kaltluftströme sind laut Gutachter wie folgt zu bewerten.

Die nächtlichen Kaltluftströme entlang des Gera-Flutgrabens und der Bahngleise werden durch den Tower West nicht gestört. Die gefühlte Temperatur nachts und tagsüber wird im Bereich zwischen dem Tower West und dem benachbarten Hotel erhöht. Das liegt daran, dass dieser Bereich unter der untersuchten Wetterlage mit Anströmrichtung aus Nordost im Windschatten des Tower West liegt. Die Luftmassen, die sich dort tagsüber bei fehlender Verschattung aufheizen, können dadurch schlechter abtransportiert werden.

Der Luftaustausch wird durch den Tower West in den Straßenzügen der Trommsdorffstraße, Schmidtstedter Straße und Teilen der Kurt-Schumacher-Straße gemindert. Aufgrund der Verengung der Leitbahn zwischen dem Tower West und der nördlich angrenzenden Bebauung kommt es entlang der Kurt-Schumacher-Straße zu Kanalisierungseffekten, sodass sich dort die Windgeschwindigkeiten erhöhen.

> Vgl. Klimagutachten in der Anlage

Einhaltung der Brandschutzanforderungen

Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt. Der erforderliche Mindestabstand vor Fassaden mit Fenstern ist gewährleistet. Der Brandschutznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Windkomfort

Auf Basis der bereits zum Vorentwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegten Windkomfortstudie (Datum 23.03.2020) ist die Präzisierungen dieses Gutachtens anhand des konkreten Vorhabens Tower West (Datum 10.08.2021) erfolgt.

Die Windkomfortstudie vom 23.03.2020 wurde auf der Basis des Rahmenplans erstellt. Da bei stürmischen Wetterlagen im nahen Umfeld von hohen Gebäuden sehr hohe Windgeschwindigkeiten auftreten können, wurden die windklimatischen Veränderungen und mögliche Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität im Bereich der beiden geplanten Hochhäuser und der näheren Umgebung ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis wurde ausgesagt, dass eine relevante Verschlechterung des Windkomforts oder des Luftaustauschs außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten ist. Im Bereich der angrenzenden Wohngebiete können daher planungsbedingte lufthygienische und bioklimatische Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Im näheren Umfeld der beiden Hochhäuser, insbesondere des Towers Ost, sind Änderungen des bodennahen Windfeldes zu erwarten. Daher wurde empfohlen, nach der Konkretisierung der weiteren Planung der Hochhäuser die Windfeldsimulationsrechnungen für den Planfall zu aktualisieren, um ggf. durch gezielte Planungsempfehlungen den Windkomfort zu optimieren und Windgefahren im Umfeld der Hochhäuser zu vermeiden.

Die Präzisierung der Studie auf der Basis des konkreten Vorhabens ergab, dass teilweise erhöhte bodennahe Windgeschwindigkeiten insbesondere an der nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeecke des Atlantic Hotels zu erwarten sind. Die Windkomfortstudie sagt jedoch auch aus, dass eine Starkwindgefährdung gemäß Richtlinie VDI 3787 Blatt 4 ausgeschlossen werden kann. Ein zügiges Passieren ist somit problemlos möglich.

> Vgl. Windkomfortstudie in der Anlage

Textliche Festsetzung Nr. 3.2.: Hervortreten der Werbeanlagen

Aufgrund der Größe des Hochkörpers des Hotels weisen die Werbeanlagen an der östlichen und westlichen Fassade eine gewisse Materialstärke auf. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass sie an der Fassade angebracht werden können.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 4.1. und 4.2.: Hochbauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen soll eine qualitativ hochwertige Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität sichern. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur und die Freiräume berechenbar gestaltet. Die hochbaulichen Nebenanlagen sollen deshalb innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder gebündelt innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen konzentriert werden.

Mit dem Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.3.: Ein- und Ausfahrten

Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrt ist so angeordnet, dass die als Flächen mit GFL festgesetzte Umfahrung und die Zufahrt zur Tiefgarage des Atlantic Hotels weder die zukünftige Gestaltung des hochwertigen städtischen Platzes noch den Verkehr auf der Kurt-Schumacher-Straße beeinträchtigt.

2.5 Straßenverkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche

Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 die Um- und Neugestaltung der gesamten Verkehrs- und Freianlagen im Bereich Kurt-Schumacher-Straße / Schmidtstedter Ufer geplant. Auftraggeber hierfür ist die Stadtverwaltung. Für diese Um- und Neugestaltung der Verkehrs- und Freianlagen liegt eine Vorplanung mit einer Vorzugsvariante vor, die als konzeptionelle Grundlage für den weiteren Planungsprozess durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr bestätigt wurde. Diese Vorplanung wurde im Rahmen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vermessungsplan stellt den Bestand der Verkehrsanlagen dar. Nachrichtlich wurde der geplante Straßenverlauf der Kurt-Schumacher-Straße zur Orientierung dargestellt. Stadträumlich ist das Ziel, eine gestalterische Gesamtkonzeption für die gesamten Straßen- und Platzflächen einschließlich des Vorplatzes der beiden Hotels bis an die Gebäudefassaden umzusetzen. Daher werden auch Teile des privaten Vorhabengrundstücks, die als Platzfläche geplant sind, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da eine öffentliche Widmung erfolgen soll.

Das Vorhabengrundstück soll in wesentlichen Teilen durch eine Tiefgarage unterbaut werden und wird daher auch zukünftig im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben. Angrenzende kleinere Teilflächen städtisch fiskalischer Grundstücke, die von der Tiefgarage tangiert sind, sollen durch Grundstücksregulierung ein Teil des Vorhabengrundstücks werden.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzungen Nr. 5.1. und 5.2.: Wurzelbereiche von Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und langfristige Entwicklungschancen des neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Baumbestandes sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Die geplante Umfahrung östlich des Gebäudes führt entlang der bestehenden Böschungskante des Flutgrabens. Um zur Erhaltung festgesetzte Bäume im Bereich dieser Böschung zu erhalten, sind Maßnahmen insbesondere zum Schutz der Wurzelbereiche erforderlich. Bei u.U. vorzunehmenden Bodenverbesserungsmaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass die Wurzeln dieser Bäume nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Auch bei der Planung und Herstellung des Verbaus der Baugrube ist mit der bestehenden Vegetation sensibel umzugehen. Die Arbeiten im Bereich der Flutgrabenböschung sind auf einen Mindestbauraum (Umfahrung + 1,00 m Bauraum) zu begrenzen. Anschüttung oder Abtragungen im Bereich der Böschung des Flutgrabens sind nicht erlaubt.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 6.1.: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen GFL dienen der Umverlegung verschiedener derzeit auf dem Vorhabengrundstück vorhandener Überfahrts- und Leitungsrechte. Damit soll gesichert werden, dass zukünftig die Flächen der Deutschen Bahn durch Rettungskräfte erreicht, der vorhandene Parkplatz des Prizeotels und das Intercity-Hotel zwecks Andienung angefahren werden können. Zusätzlich soll damit die Trassenführung zur Umverlegung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 6.2.: Leitungsrecht

Über das Vorhabengrundstück verläuft derzeit eine Leitung des Prizeotels zur Regenwasserentwässerung in den Flutgraben. Mit der festgesetzten Fläche für ein Leitungsrecht soll der vorhandene Einlauf in den Flutgraben gesichert werden.

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

Aus lufthygienischer Sicht ist aufgrund der hohen Vorbelastung an Luftschadstoffen die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen auszuschließen.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss

davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen. Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchV ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO₂ bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

Laut Gutachten ergeben sich aus lufthygienischer Sicht das Vorhaben Tower West jedoch keine signifikanten Veränderungen. Aufgrund der erhöhten Lage des Towers West im Vergleich zur Stauffenbergallee werden die Luftschadstoffe NO₂, PM 10 und PM2.5 im Umfeld des Towers West auch im Planfall deutlich unterschritten. Im Vergleich zum Istzustand erhöhen sich die Luftschadstoffe im nördlichen Umfeld des Towers West um maximal 1 µg. Im südlichen Bereich verringert sich die Luftschadstoffkonzentration geringfügig.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Laut § 5 (7) der Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

> Vgl. Luftschadstoffgutachten in der Anlage

2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind auftretende Konflikte zu lösen und die Belange gegeneinander abzuwägen.

Wie bereits unter dem Punkt 1.7 Planungsalternativen ausgeführt, wurde die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Bereich des Schmidtstedter Knotens nördlich der Bahntrasse im städtebaulichen Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", untersucht. Der Rahmenplan wurde zuletzt durch den Stadtratsbeschluss Nr. 0117/19 vom 10.04.2019 (Fortschreibung Rahmenplan) bestätigt.

Im Rahmen eines nachfolgenden Planungswettbewerbes wurde die konkrete städtebauliche Lösung für die Neugestaltung des nördlichen Schmidtstedter Knotens durch den Tower Ost mit Büronutzungen und den Tower West als stadtbildprägende Entwicklung ermittelt. Der Tower West soll dabei durch das Atlantic Hotel genutzt werden.

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen für die Entwicklung dieser Fläche:

Mit der Nachnutzung bzw. Reaktivierung dieser Fläche wird durch Aufsiedlung mit der Funktion eines Oberzentrums entsprechenden Übernachtungskapazitäten den Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen entsprochen, wonach die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll.

Zudem ist die Neugestaltung des nördlichen Schmidtstedter Knotens durch den Tower Ost mit Büronutzungen und den Tower West ein wichtiger Bestandteil innerhalb der stadtbildprägenden Entwicklung der Landeshauptstadt.

Der Tower West soll dabei durch das Atlantic Hotel genutzt werden.

Beide Türme werden durch das Promenadendeck verbunden und sollen als neue Landmarken wirken.

Bei allen städtebaulichen Vorteilen der Realisierung des Vorhabens als Innenentwicklung wirken verschiedene Lärmquellen nachteilig auf das Vorhaben im Plangebiet:

- Straßenverkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Stauffenbergallee, Weimarische Straße, Schillerstraße, Thälmannstraße, Trommsdorffstraße, Kurt-Schumacher-Straße
- Schienenverkehrslärm auf der südlich angrenzenden Trasse der DB
- Flugverkehrslärm durch den Überflugbereich des Flughafens Erfurt-Weimar
- Gewerbelärm durch im Kerngebiet zulässige Gewerbebetriebe im Umfeld
- Fahr- und Betriebsgeräusche durch Anlieferungen im Plangebiet und dem angrenzenden Prizeotel
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet
- Schallemissionen durch Lüftungseinrichtungen im Plangebiet

Im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Die beiden Gutachten schlagen die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

Textliche Festsetzung Nr. 8.1.: Anlieferung

Bezugnehmend auf die getroffenen Annahmen der Schallimmissionsprognose und den daraus abgeleiteten Festsetzungen zur Einhaltung der Geräusentwicklung wird mit dieser Festsetzung die Anlieferung auf den Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr beschränkt. Der Prognose wurde dieser Zeitraum für die im Erdgeschoss befindliche Anlieferzone mit zwei Anliefervorgängen durch Lkw > 7,5 t sowie einem Müllfahrzeug pro Tag zu Grunde gelegt.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.2. bis 8.3.: Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile

Die schalltechnische Untersuchung zum maßgeblichen Außenlärm kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- die höchste schalltechnische Belastung im Tagzeitraum liegt entlang der Ostfassade, also in Richtung der Stauffenbergallee vor (6.OG: 71,5 dB(A));
- die höchste schalltechnische Belastung im Nachtzeitraum liegt entlang der Südfassade, also in Richtung der Schienenabschnitte vor (6.OG: 74,3 dB(A)).

Zur schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm ist für Räume, welche „überwiegend zum Schlafen“ genutzt werden, entsprechend der DIN 4109-2 grundsätzlich der Außenlärmpegel derjenigen Tageszeit heranzuziehen, aus dem die höheren Anforderungen resultieren. Für Räume, die vor allem tags genutzt werden (z.B. Büroräume) ist ausschließlich der Tagzeitraum heranzuziehen.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden konkrete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen wurden. Gemäß Schallgutachten wurden sehr unterschiedliche Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenflächen eines Raumes über die einzelnen Etagen und Fassadenseiten verteilt zwischen Lärmpegelbereich I und V ermittelt. Daher ist der Nachweis auf der Grundlage der detaillierten Gebäudeplanung an die Dimensionierung und Ausführung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109: 2018-01 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109-1:2018-01 ermittelt.

Die Festsetzungen dienen der Konfliktbewältigung hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen, durch die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte gemäß den o.g. Ausführungen hervorgerufen

werden. Hiermit soll ein ruhiges Übernachten bzw. Arbeiten im Inneren des Hotels gewährleistet und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.4: Fahrbahnoberflächen

Mit diesen Festsetzungen werden die technischen Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage einschließlich der Ausführung der Regenrinne festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren.

Diese festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sollen ein ruhiges Übernachten bzw. Arbeiten sowohl im Inneren des Hotels als auch in den angrenzenden Wohngebäuden und Hotelanlagen gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 8.5: Lüftungsanlagen

Mit diesen Festsetzungen werden die technischen Anforderungen an die Lüftungsanlagen und raumtechnische Anlagen festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren.

Diese festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sollen ein ruhiges Übernachten bzw. Arbeiten sowohl im Inneren des Hotels als auch in den angrenzenden Wohngebäuden und Hotelanlagen gewährleisten.

> Vgl. Lärmtechnische Gutachten in der Anlage

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 9.1. bis 9.6.: Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und entsprechen den Vorschlägen des Grünordnungsplanes.

Dem Siegerentwurf des Wettbewerbs folgend wird der überwiegende Anteil des Vorhabengrundstücks über bzw. durch die Tiefgarage unterbaut. Den allgemeinen Planungszielen entsprechend sind dort, wo es technisch und vom Untergrund her möglich ist, Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen.

Um den Begrünungsgrad zu erhöhen, wurden Anpflanzflächen auf dem Sockelgeschoss, der Treppe zum Sockelgeschoss und dem Dach des Lüftungsgebäudes vorgesehen.

Diese Festsetzungen erfolgen aus gestalterischen Gründen zur Aufwertung des Stadtbildes im Bereich des geplanten hochwertigen städtischen Platzes Kurt-Schumacher-Straße/ Trommsdorffstraße/ Promenadendeck sowie ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

Mit der textlichen Festsetzung 9.1. soll gesichert werden, dass im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche 13 klima- und standortgerechte Bäume gepflanzt und erhalten werden. Durch die Schaffung dieser Grünstrukturen soll das Mikroklima verbessert und hohe Überwärmung verhindert werden.

Mit der textlichen Festsetzung 9.2. soll gesichert werden, dass auf dem Sockelgeschoss aus städtebaulichen Gründen Teilflächen begrünt werden, um den neu entstehenden Platz aufzuwerten. Mit diesen Grünflächen sollen zudem die Überwärmung reduziert, Niederschlagswasser zurückgehalten und Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen werden. Die textliche Festsetzung 9.4. dient Schaffung von Lebensräumen für Kleinlebewesen, der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Verbesserung des Landschaftsbildes, der Reduzierung von Flächen, die sich bei Sonneneinstrahlung stark erwärmen können.

Die mit Festsetzungen Nr. 9.3., 9.5. und 9.6. festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen östlich des Baukörpers dienen sowohl der stadtgestalterischen Aufwertung der rückwärtigen östlichen Seite des Sockelgeschosses, welches über den Flutgraben hinweg von der Stauffenbergallee bzw. vom Promenadendeck aus her einsehbar ist, als auch ökologischen Gründen. Die textliche Festsetzung 9.6. dient zudem auch dem Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes.

Die Begrünungsmaßnahmen schaffen zwar kleine, aber neue Lebensräume für die Tierwelt in der baulich verdichteten Innenstadt und verbessern somit das Mikroklima. Zur nachhaltigen Sicherung dieses Ziels sollen klima- und standortangepasste Baumarten verwendet werden.

Die Mindestanforderungen an die Pflanzqualität sind in den jeweiligen Festsetzungen festgelegt, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen.

Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren durchgeführt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist grundsätzlich eine Eingriffsausgleichsbilanz zu erstellen.

Bei der Bilanzierung ist § 1a Abs.3 S. 6 BauGB gilt der Grundsatz, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das gesamte Vorhabengrundstück, auch der Böschungsanteil des Flurstückes 61/16 (Erfurt-Süd, Flur 16), ist aus planungsrechtlicher Sicht ohne rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Der zulässige Versiegelungsanteil ergibt sich hiernach aus dem Versiegelungsanteil der Bebauung der näheren Umgebung.

Der zulässige Versiegelungsanteil im näheren Umfeld ist gemäß der Aussage des Grünordnungsplanes:

- Im BPL ALT711 Willy-Brandt Höfe darf die festgesetzte zulässige GRZ (0,8) durch Garagen und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,94 überschritten werden.
- Beim Grundstück Prizeotel beträgt die Grundflächenzahl ca. 0,96.
- Das Flurstückst 59/1, Schmidtstedter Straße 34 ist zu 100% versiegelt

Die Größe der überbaubaren Flächen beträgt 2435 m² bzw. ca. 90 % der Fläche des Vorhabengrundstückes. Der geplante Versiegelungsgrad des Vorhabens ist geringer als der Bestand in die Bebauung der näheren Umgebung aufweist. Somit ist entsprechend § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB der Umfang der geplanten Flächenversiegelung zulässig, ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Umgang mit dem Baumbestand

Im Zuge der Erfassung der für die Planung relevanten Bäume wurden im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes 22 Bäume erfasst. Zwölf dieser Bäume stehen angrenzend zum Geltungsbereich auf der östlich des Geltungsbereiches liegenden Böschung des Flutgrabens. Diese Bäume wurden miterfasst, um eventuelle Auswirkungen der Baumaßnahme auf diese Bäume abzuschätzen. Zu diesem Zweck wurde zudem ein Fachbericht zum Erhalt der Bestandsbäume erstellt, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Darin werden Maßnahmen zum Baumschutz während der Baumaßnahmen benannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches müssen 7 Bäume gefällt werden.

Entsprechend der Festlegungen der Ersatzleistungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt sind damit 7 Baumpflanzung mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu tätigen

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Bereich der Straßenverkehrsfläche die Pflanzung von 13 Bäumen und im Bereich des Kerngebietes die Pflanzung von 3 Bäumen im Bereich der festgesetzten Anpflanzfläche A3 vorgesehen.

Mit diesen Pflanzungen können die Auflagen aus der Baumschutzsatzung entsprochen werden.

2.10 Bedingte Festsetzung

Textliche Festsetzung Nr. 10.1.: aufschiebende Bedingung der Freistellung der Flächen für Bahnbetriebszwecke gemäß § 23 AEG

Derzeit befindet sich auf dem Vorhabengrundstück eine planfestgestellte Fläche für Bahnbetriebszwecke im Bereich der Interimszufahrt für den Hauptbahnhof, die nachrichtlich übernommen wurde. Sie dient der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen im Bedarfsfall und muss während der gesamten Bauphase mit technologisch bedingten Umverlegungen aufrechterhalten werden.

Mit der Rechtskraft der zukünftigen Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll diese Rettungszufahrt als Umfahrung auf der östlichen Seite der Atlantic Hotels bzw. Durchfahrung des Atlantic Hotels im

südlichen Gebäudeteil auf der Decke des Erdgeschosses bzw. dem Dach des Sockelgeschosses dauerhaft verlegt werden. Dafür wurde eine Fläche mit GFL festgesetzt (vgl. Punkt 2.6 dieser Begründung).

3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Festsetzungen 11 bis 15

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen gem. § 9 Abs. 4 BauGB, nach dem landesrechtliche Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Die folgenden gestalterischen Festsetzungen erfolgen daher auf Grundlage des § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung von grundlegenden gestalterischen Qualitäten im Erscheinungsbild des Vorhabens zum öffentlichen Raum. Aufgrund der markanten Lage des Plangebiets im Spannungsfeld des gründerzeitlich geprägten Bahnhofsquartiers und der Nähe zur Altstadt kommt der architektonischen Ausformung des Gebäudeensembles und der Gewährleistung einer hochwertigen freiraumplanerischen Qualität eine besondere Bedeutung zu.

Dementsprechend werden hinsichtlich der Fassadengestaltung, der Material- und Farbwahl und der Werbeanlagen weitergehende Festsetzungen getroffen. Zielstellung ist die Schaffung eines städtebaulich und gestalterisch hochwertigen Gebäudes als Auftakt für die ICE-City Erfurt. Die dafür getroffenen bauordnungsrechtlich wirkenden Festsetzungen formulieren ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen.

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung Nr. 11.1:

Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung, Teil A2 festgesetzt. Damit wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert und die Umsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind zulässig, sofern diese die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

Die Festsetzungen zum Gestaltungskonzept erfolgen aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und sollen die Realisierung des durch einen städtebaulichen Wettbewerb gekürten Entwurfs und Vorhabenkonzeptes sichern.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls Teil der Satzung und des Durchführungsvertrages, so dass die Umsetzung der Festsetzung konkretisiert und rechtlich gesichert ist.

Weitergehende Festlegungen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abgestimmt bzw. im Durchführungsvertrag vereinbart.

3.2 Fassadengestaltung

Textliche Festsetzungen Nr. 12.1. bis 12.4.

Das Planungsinstrument vorhabenbezogener Bebauungsplan ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über das übliche Maß der gestalterischen Festsetzungen hinausgehen und die im Vollzug der Planung von der Bauaufsicht eingefordert werden.

Ziel der Planung ist es, die Gestaltungskonzeption des Wettbewerbsergebnisses im Vollzug der Satzung bauplanungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen damit der Gestaltung des Stadtbildes in diesem Bereich sowie der Einordnung Atlantic Hotels in das städtebauliche Umfeld.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes und sichern dessen Ausführung. Dabei sind in die Gestaltung die Sicherheitsaspekte, wie die Absturzsicherungen auf dem Sockelgeschoss oder der Anfahrtschutz gegen unbeabsichtigtes Befahren des Sockelgeschosses im Baufeld 2, zu integrieren.

Ziel der Planung ist mit angemessener Architektursprache ein in sich abgestimmtes, qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen.

3.3 Dachgestaltung

Textliche Festsetzungen Nr. 13.1. und 13.2.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig, da die kubische Form ausdrückliches Ziel des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes ist. Das Atlantic Hotel hat im Baufeld 1 eine Höhe von maximal 54,50 m. Aufgrund dieser Höhe und der Kessellage der Stadt hat das Gebäude eine Fernwirkung für das Stadtbild. Dieses soll durch sichtbare technische Anlagen auf dem Dach nicht negativ beeinflusst werden. Das soll mit der zu realisierenden Attika im Baufeld 1 erreicht werden.

3.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A2) und textliche Festsetzungen Nr. 14.1. und 14.2.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt nicht im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung).

Es ist vorgesehen, im Plangebiet ein repräsentatives Hotel im 4-Sterne-Plus-Segment mit Konferenz- und Tagungsräumen zu realisieren. Es gibt ein berechtigtes Interesse nach einer angemessenen Werbeanlage. Mit der Festsetzung 14.1. soll gesichert werden, dass sich die Gestaltung der Werbeanlagen in die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade im Osten und im Westen einordnet.

Mit der textlichen Festsetzung 14.2. soll angemessene repräsentative Werbung über dem Haupteingang des Atlantic Hotels gesichert werden.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass die Anordnung der Werbeanlagen auf den Gebäudefassaden so erfolgt, dass das Ortsbild geschützt und die städtebaulich-architektonische Gesamtwirkung des Gebäudekomplexes nicht beeinträchtigt wird.

3.5 Herstellung von Stellplätzen

Textliche Festsetzung Nr. 15.1.:

Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen werden Regelungen zur Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBO getroffen.

Die Festsetzung der Stellplatzbeschränkung liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage zu Nr. 49.1.7 der VollzBek-ThürBO. Sie ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange aus folgenden Gründen angemessen.

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage und sehr guten Anbindung an den ÖPNV, Nah- und Fernverkehr im 800m-Radius des Hauptbahnhofs sowie der guten Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad ist eine Beschränkung der notwendigen Stellplätze sinnvoll, da von einem geringeren Kfz-Verkehrsanteil auszugehen ist. Dadurch wird das Plangebiet, aber auch die Umgebung des Bahnhofsquartiers vom Individualverkehr entlastet. Die Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr und eine Minderung der Schadstoffemissionen durch Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Abweichend von der "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätzen" wird hier eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze bzw. eine maximale Anzahl entsprechend des Wettbewerbsbeitrags festgesetzt. Hintergrund ist die zu diesem Zeitpunkt noch nicht in Kraft getretene Handlungsrichtlinie und die im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens geforderte Stellplatzanzahl aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße sowie der hervorragenden ÖV-Anbindung im Hauptbahnhofsumfeld.

Die Herstellung von Fahrradabstellanlagen erfolgt gemäß der Handlungsrichtlinie. Laut Vorhabenplanung sind diese teilweise in der Tiefgarage sowie in Teilen auch auf der Freifläche des Vorhabengrundstücks vor dem Gebäude (z.B. für Restaurant- und Tagungsgäste) geplant.

4. Erschließung des Plangebiets

4.1 Verkehrliche Erschließung

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

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

Die geplante Neugestaltung des Straßenraumes Kurt-Schumacher-Straße wird die Grundanforderungen zur Anfahrt des Busbahnhofes, der Anbindung und Andienung des ICE Bahnhofes sowie weitere Erschließungsfunktionen innerhalb der Kurt-Schumacher-Straße angemessen berücksichtigen. Neben einer Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6,5 m wird weiterhin ein Haltebereich für den Schienenersatzverkehr, Stellplätze für Taxis und Car-Sharing gewährleistet. Der Fernbushalt wird künftig verlagert. Die Anschlussbereiche am Knotenpunkt Trommsdorffstraße/Schmidtstedter Straße/Schmidtstedter Ufer sowie an das Promenadendeck werden in die Neugestaltung einbezogen.

Das Konzept zur Um- und Neugestaltung der Straßen- und Platzflächen ist in seinen Grundzügen im Vorhaben- und Erschließungsplan integriert. Der geplante Straßenverlauf wurde als informelle Darstellung ebenfalls in die Planzeichnung übernommen. Auf weitergehende Aussagen zur Straßenraum- und Platzgestaltung im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird verzichtet, da dies nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern der separaten Planungsmaßnahme ist.

Ziel des weiteren Planungsprozesses ist es, die vielfältigen Nutzungsanforderungen mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität unter Integration von Stadtgrün in Einklang zu bringen. Einschränkungen für die Integration von Großgrün in die Platz- und Straßengestaltung bestehen in bestimmten Bereichen u.a. aufgrund der teilweise unter der Platzfläche geplanten Tiefgarage des Atlantic Hotels sowie vorhandener technischer Infrastruktur. Daraus ergibt sich, dass geplante Baumstandorte teilweise auf der derzeitigen Fahrbahnfläche der Kurt-Schumacher-Straße zeichnerisch festgesetzt wurden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Anlieferbereich des Vorhabens befinden sich auf der Nordostseite des Gebäudesockels. Mit der Realisierung des Vorhabens wird auch die Rettungszufahrt zum Hauptbahnhof bzw. die Andienung der beiden benachbarten Hotels an die östliche Gebäudeseite verlegt. Dazu wird diese Zufahrt beginnend südlich der Anbindung an das Promenadendeck mit einem Abstand von 1,40 m zwischen nördlicher Begrenzung der Zufahrt und dem Promenadendeck auf Höhe der Kurt-Schumacher-Straße östlich

des Atlantic Hotels auf einer Rampe entlang des Flutgrabens und weiter durch den südlichen Teil des Gebäudes auf Höhe des 1. Obergeschosses des Atlantic Hotels als Umfahrung geführt. Hierdurch sind bestehende Baulasteintragungen der Zuwegung betroffen, für die Neueintragungen erforderlich sind. Zur Sicherung des Promenadendecks wird die nordöstliche Begrenzung der Umfahrung als Winkelstützmauer mit einer Breite von 0,3 m und einer Höhe von 0,5 m ausgeführt, so dass der Anfahrtschutz gewährleistet ist.

Die Vorfahrt vor den Haupteingang des Hotels soll über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche erfolgen, die als Teil der Platzfläche zu gestalten ist. Diese Vorfahrt ist zu bündeln mit der bestehenden Anlieferzone für das benachbarte Prizeotel. Diese Zufahrt befindet sich auf der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche und muss im parallel erfolgenden Planverfahren der Landeshauptstadt Erfurt zur Neugestaltung des Platzes und der angrenzenden Straßenräume weiterhin gewährleistet werden.

4.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Trinkwasser

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kurt-Schumacher-Straße und die Schmidtstedter Straße. In diesen Straßen befinden sich Trinkwasserversorgungsanlagen. Ein Teil der vorhandenen Leitungen und Anlagen sind abgetrennt und dauerhaft stillgelegt. Somit sind besondere Vorsichtsmaßnahmen nicht mehr erforderlich. Die stillgelegten Anschlüsse sind länger als zwei Jahre inaktiv. Aus Gründen der Qualitätssicherung werden diese Anlagen nicht wieder in Betrieb gesetzt.

Die trinkwassertechnische Versorgung des Vorhabens ist grundsätzlich möglich. Der Trinkwasseranschluss für den Turm West kann abzweigend vom Leitungssystem in den angrenzenden Straßen hergestellt werden.

Löschwasserbereitstellung

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 96 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Gesamtgrundstück verfügbar.

Der über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserbedarf ist durch geeignete Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer vorzusehen. Es wird die Anordnung von Speicherbehältern empfohlen, die nicht direkt mit der Hausinstallation für die Trinkwasserversorgung verbunden sein dürfen.

Die Bereitstellung von Löschwasser für das Objekt über die Anschlussleitung wird seitens des Versorgungsträgers aus hygienischen Gründen auf Grund der Länge der Anschlussleitung abgelehnt. Die hydraulische Situation würde sich bei einer Absicherung der Löschwassermenge nachteilig auf die qualitätsgerechte Versorgung mit Trinkwasser während der normalen Betriebssituation auswirken. Daher sollte alternativ die Vorhaltung von Löschwasserspeichern vorgesehen werden. ·

Schmutzwasser

Die technische Entsorgung erfolgt durch Anschluss der Leitungen an die im Umfeld vorhandenen Netze.

Regenwasser

Anfallendes Regenwasser im Plangebiet kann nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Es gibt Einleitungsbeschränkungen von insgesamt maximal 5l/s/ha in den angrenzenden Vorfluter Flutgraben. Wenn es technisch erforderlich ist, soll das Regenwasser über private technische Anlagen zwischengespeichert und soweit möglich verbraucht werden. Die Beckengröße ist entsprechend der technischen Erfordernisse zu planen. Die Überläufe sollen in den Flutgraben erfolgen. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Lage der privaten Regenwasserkanäle (Regenentwässerung Prizeotel) wurde bei der Planung berücksichtigt und als Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzt.

Eine Einleitung in die Vorflut ist durch das DWA-M 153 nachzuweisen. Für die Einleitung ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt durch die SWE Entsorgung. Die Anforderungen der verkehrlichen Anbindung der Entsorger haben im Zuge der Erschließungskonzeption Berücksichtigung gefunden. Zur Abfallentsorgung ist die Vorfahrt des Entsorgungsfahrzeugs vor den Anlieferbereich des Hotels auf der Ostseite des Gebäudes geplant sowie die Weiterfahrt zum Wendebereich südlich des Nachbargebäudes "prizeotel".

5 Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

5.1 Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (Areal der äußeren Stadtbefestigung). Es ist davon auszugehen, dass auf dem Baufeld mit dem Vorhandensein weiterer bislang unentdeckter Bodenfunde (Bodendenkmale gem. § 2, Abs. 7 ThürDSchG) zu rechnen ist und bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA). Aus diesem Grund ist zwischen dem Vorhabenträger und dem TLDA eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten wird. Sie wird Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 ThürDSchG. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und dem TLDA zu gegebener Zeit zu verankern.

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

Auf die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfunden nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz sowie auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) In der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562); zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

5.2 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

5.3 Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und

- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

5.4 Geologiedatengesetz (GeolDG)

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

5.5 Fernwärme

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesetzungsgebiet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang, soweit nicht auch ohne diesen Anschluss ein emissionsfreier Betrieb gewährleistet ist.

5.6 Belange der Bahn

Das Plangebiet grenzt direkt an die südlich befindlichen Bahnanlagen an. Der Hinweis zu den ggf. auftretenden Emissionen durch den Bahnbetrieb ist bei der baulichen Ausführung des Vorhabens zu beachten.

5.7 Wasserrechtliche Verfahren

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. Der Hinweis auf wasserrechtliche Verfahren ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie der Erschließungsplanung zu beachten, wenn Regenwasser in den Flutgraben abgegeben werden soll.

5.8 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz

Folgende Arten wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht:

- Zauneidechse (*Lacerta agilis*, streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG und FFH-Art Anhang IV)
- Europäischer Biber (*Castor fiber*, streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG und FFH-Art Anhang IV)
- Wasseramsel (*Cinclus cinclus*, besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr.13 BNatSchG)
- Eisvogel (*Alcedo atthis*, streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG und Vogelschutzrichtlinie Anh.1)
- Erdkröten-Schlüpflinge (*Bufo bufo*, besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr.13 BNatSchG)

Zauneidechsen konnten im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden dementsprechend Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Nachtinsekten, Biber und Erdkröten ausgewiesen.

Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf vorliegende Untersuchungen verwiesen.

Die Ausweisung der Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz, die Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie die Nisthilfen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

5.9 Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze

Durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt ist am 10.11.2021 eine Handlungsrichtlinie erlassen und mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24 vom 24.12.2021 wirksam geworden. Sie ist für alle Bauvorhaben anzuwenden, sofern keine Festsetzung gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 ThürBO im Bebauungsplan getroffen wurde.

6 Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	5.825 m ²		
Baugebiet MK		2.882 m ²	
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	2.365 m ²		
Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	70 m ²		
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	235 m ²		
Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	143 m ²		
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	155 m ²		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		2.943 m ²	
darunter Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage)	554 m ²		

7 Folgekosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch Dritte getragen. Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet.

8 Anlagen

- 8.1 Umweltbericht
- 8.2 Grünordnungsplan (Textteil)
- 8.3 Grünordnungsplan (Planteil)
- 8.4 Schalltechnische Untersuchung (maßgeblicher Außenlärm)
- 8.5 Schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm)
- 8.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 8.7 Fachbericht zum Erhalt der Bestandsbäume im Baubereich
- 8.8 Windkomfortstudie
- 8.9 Verschattungsstudie
- 8.10 Klimagutachten (mit Kurzstellungnahme zu ALT683)
- 8.11 Luftschadstoffgutachten (mit Kurzstellungnahme zu ALT683)