

## Erfurt, ICE-City

### Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB

#### Vorhabensbeschreibung

---

Auf Basis des am 21.03.2014 mit der Stadt Erfurt geschlossenen „Städtebaulichen Grundlagenvertrages zur Entwicklung des Areals „ICE-City, Teilbereich Ost/Schmidtstedter Tor“ hat die LEG Thüringen mit Grunderwerbs- und Planungsmaßnahmen begonnen und bereitet zugleich erste Grundstücksveräußerungen vor. Der Handlungsschwerpunkt liegt dabei zunächst auf der sog. Teilfläche I westlich des Flutgrabens und südlich der Kurt-Schumacher-Straße.

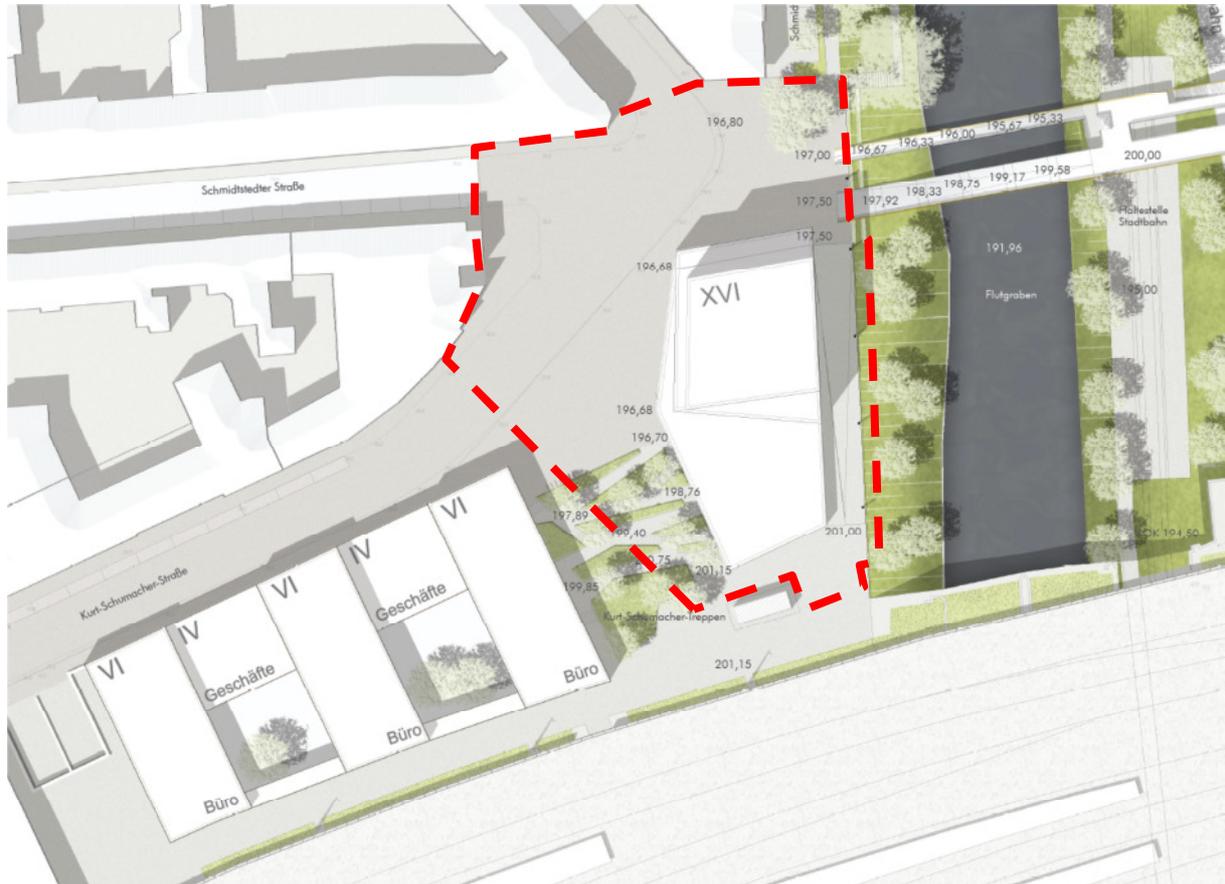
Gemäß des vom Stadtrat am 24.04.2013 gebilligten städtebaulichen Rahmenplanes „ICE-City, Teilbereich Ost/Schmidtstedter Tor“ (Bürogemeinschaft Machleidt+Partner Städtebau - Mola/Winkelmüller Architekten - sinai Landschaftsarchitekten, alle Berlin) ist auf der Teilfläche I die Errichtung von zwei Baukörpern vorgesehen. Während unmittelbar östlich des IC-Hotels die gebietsprägende Bautypologie um einen 6-geschossigen Baublock ergänzt werden soll ist am östlichen Endpunkt der Kurt-Schumacher- bzw. Schmidtstedter Straße ein Hochhaus geplant. Dieses soll zusammen mit einem Pendant auf der Ostseite der Stauffenbergallee das Motiv „Neues Schmidtstedter Tor“ als neue Landmarke und Fernzeichen der künftigen ICE-City bilden. Der Rahmenplan wurde 2015 überarbeitet und weiterentwickelt. Diese aktuelle Rahmenplan-Fassung soll durch den Stadtrat im 1. Quartal 2016 gebilligt werden und bildet daher bereits die Antragsgrundlage (nachfolgend weiter als „Rahmenplan“ bezeichnet). Die geplante Bebauung ist in beiden Rahmenplan-Fassungen weitgehend deckungsgleich.

Das westliche Hochhaus des Rahmenplanes wird im LEG-Projekt ICE-City als „Tower West“ geführt. Da der „Tower West“ anders als der 6-geschossige Baublock östlich des IC-Hotels insbesondere nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise erheblich von den umgebenden städtebaulichen Strukturen und Typologien abweicht ist seine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben. Über die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für den „Tower West“ hinaus besteht zugleich kein weiteres bauleitplanerisches Handlungserfordernis, so dass ein vorhabensbezogenes B-Planverfahren gem. § 12 BauGB zweckmäßig erscheint.

Der Rahmenplan „ICE-City, Teilbereich Ost/Schmidtstedter Tor“ sieht für den „Tower West“ eine fünfeckige Gebäudegrundfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> mit mittleren Außenmaßen von ca. 53 x 22 m vor. Dabei wird das Gebäude allseitig von neu herzustellenden oder anzupassenden öffentlichen bzw. halböffentlichen Erschließungs- und Freianlagen umgeben, so dass eine klare Trennung von Baugrundstück und Erschließungs-/Freianlage zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist und daher das beantragte Plangebiet mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche deutlich über die Hochhaus-Grundfläche hinaus reicht. Das Plangebiet umfasst neben dem „Tower West“ bezogen auf den Rahmenplan

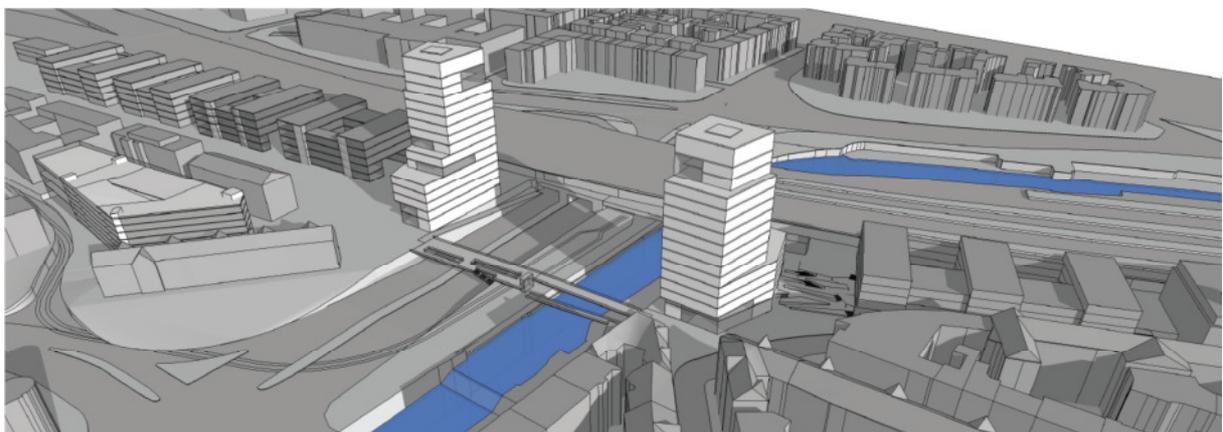
- die sich an diesen auf der West- und Nordseite anschließenden Verkehrs- und Freiflächen (künftiger Platz am Schmidtstedter Tor/Nordende Kurt-Schumacher-Promenade),
- den sich östlich anschließenden Geländestreifen bis etwa zur Mitte der Flutgrabenböschung (künftig lt. Rahmenplan Rettungs-/Feuerwehrezufahrt, westlicher Brückenkopf der künftigen Brücke über Flutgrabenquerung, Uferterrassen Flutgraben) und

- einen sich südlich bis zur künftigen Grenze des Bahngeländes sowie südwestlich bis zur fiktiven Grenze zum gemäß Rahmenplan vorgesehenen 6-geschossigen Baublock anschließenden Streifen (künftig lt. Rahmenplan Kurt-Schumacher-Treppen u. Rettungs-/Feuerwehrezufahrt).

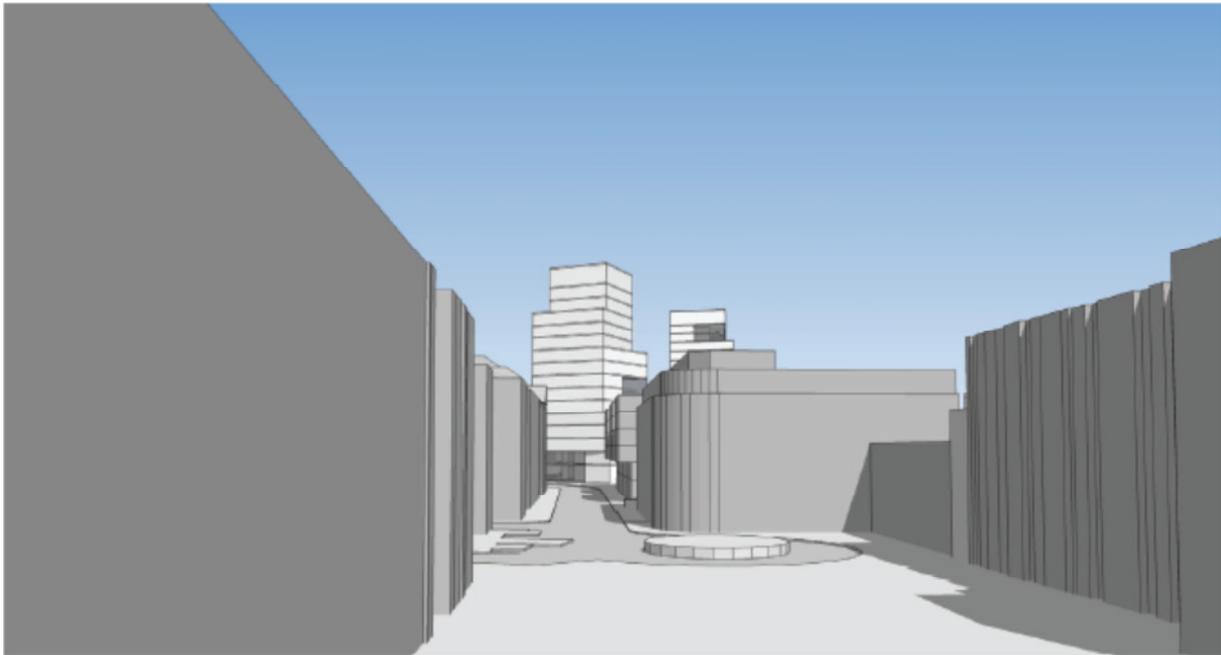


Auszug Rahmenplan 2015 mit Plangebiet

Im Rahmenplan wurden für den „Tower West“ auch bereits Vorschläge zur hochbaulichen Strukturierung und Gestaltung unterbreitet, die aus den Vorgaben des Gutachterverfahrens sowie der nachgelagerten Überarbeitungsphase entwickelt worden sind. Für die Gebäudenutzung soll das Spektrum weit gefasst werden und den Möglichkeiten des Kerngebietes gem. 7 Abs. 2 BauNVO mit den Schwerpunkten „Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude“ und „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ folgen.



Tower West (rechts) und Ost, Perspektive von Nordwest



Tower West, Blick vom Willy-Brandt-Platz



Tower West, Blick aus Kurt-Schumacher-Straße

Ziel der LEG Thüringen ist es, die Vorgaben des Rahmenplanes und das kerngebietstypische Nutzungsspektrum unter Berücksichtigung der Marktbedingungen in dem Vorhaben „Tower West“ optimal abzubilden und zur Sicherstellung einer möglichst hohen städtebaulich-architektonischen Qualität ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Als wichtige Grundlagen dafür sollen aus dem Rahmenplan übernommen werden

- eine maximale Gebäudehöhe von 60 m,
- eine maximale Brutto-Grundfläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup>,
- die die Gebäudegrundfläche umfassenden Verkehrs- und Freianlagen und,
- die zur Sicherstellung der bahnspezifischen Anforderungen und der Erschließung der westlich benachbarten Grundstücke erforderlichen Flächen und Anlagen.