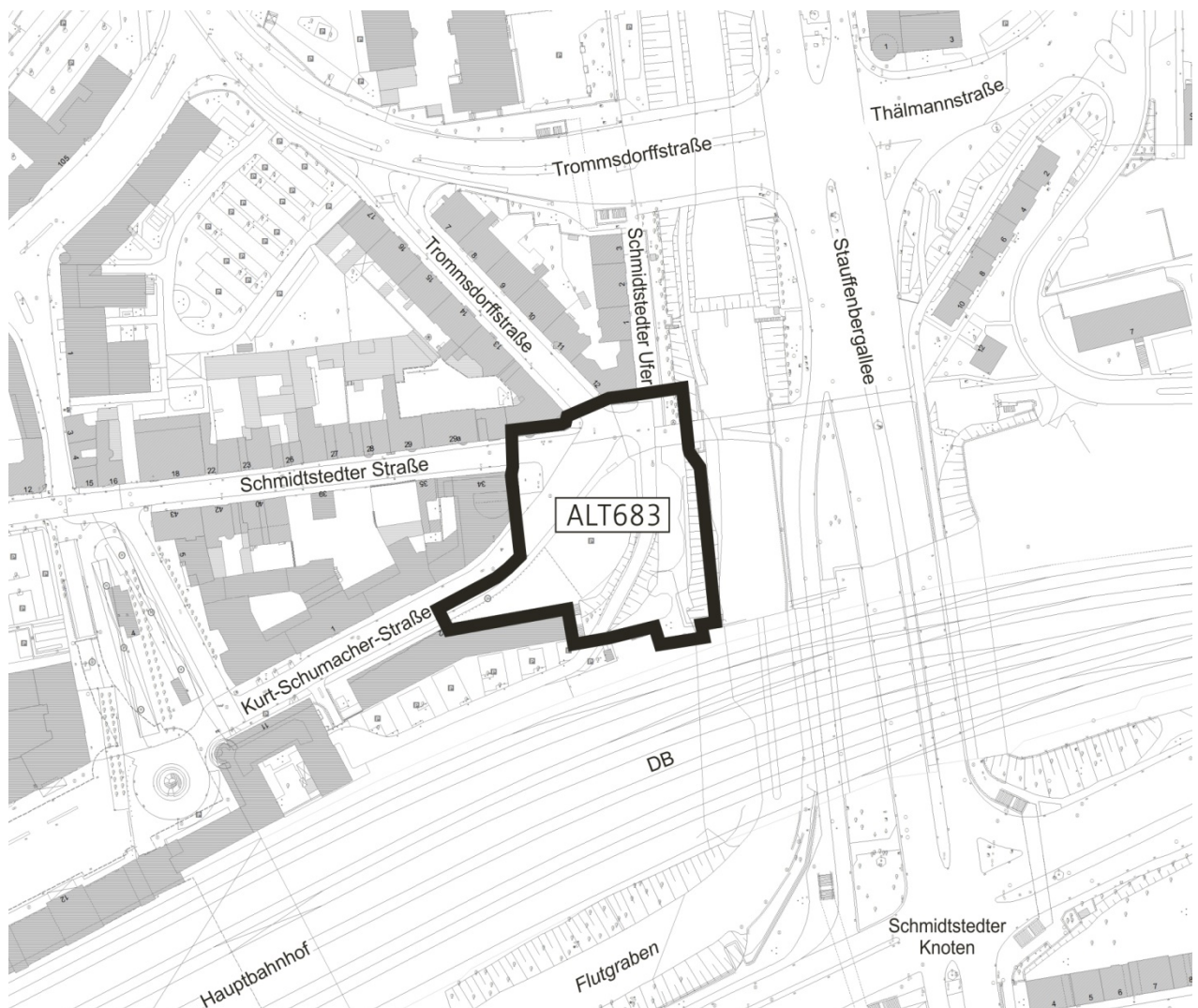


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683

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

Vorentwurf

### Begründung



## Impressum



## Verfasser

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

## Datum

08.12.2021

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 .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	6
1.4.3	ISEK Erfurt 2030 .....	7
1.4.4	Rahmenplanung .....	8
1.4.5	Sanierungsgebiet SA ALT489 "Bahnhofsquartier" .....	10
1.5	Ausgangslage/ Bestandsdarstellung.....	10
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen .....	10
1.5.2	Umweltsituation.....	11
1.5.3	Denkmalschutz .....	13
2	Planerische Zielstellungen .....	13
2.1	Städtebauliches Konzept.....	13
2.2	Verkehrliche Erschließung .....	16
2.3	Ver- und Entsorgung des Plangebietes .....	17
2.4	Sonstige Hinweise .....	18
3	Folgekosten.....	19
4	Anlagen.....	19

# 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 den PKW-Stellplatz für das westlich angrenzende Prizeotel zu berücksichtigen.

Die 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 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 soll und die sich in Ihrer Qualität mit den Plätzen der Innenstadt Erfurts messen kann.

## 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.

Der Bebauungsplan steht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Bebauungsplänen KRV706 sowie ALT711. Durch die Kumulation dieser und ggf. weiterer zukünftig aufzustellender Bebauungspläne im Gebiet werden die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Größen der zulässigen Grundflächen überschritten.

### 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.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der innergemeindlichen Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

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 nunmehr das Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

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

Als nunmehr weiterer Planungsschritt soll mit dem Bebauungsplanvorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 umfasst im Norden einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes ALT571. Das betrifft im Konkreten Teilbereiche der Flurstücke 34 (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 „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 rechtskräftige 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.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha, wird entsprechend des Vorentwurfs umgrenzt und umfasst die folgenden Grundstücke:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 53, 60 (Trommsdorffstraße), 76, 77/3 (Schmidtstedter Ufer) sowie der Grenze des Flurstücks 78 (Flutgraben) in Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 77/3, 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 (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 (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 teilweise (Schmidtstedter Straße)

Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 131, Flurstücke 60/2 teilweise (Kurt-Schuhmacher-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.

### 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.

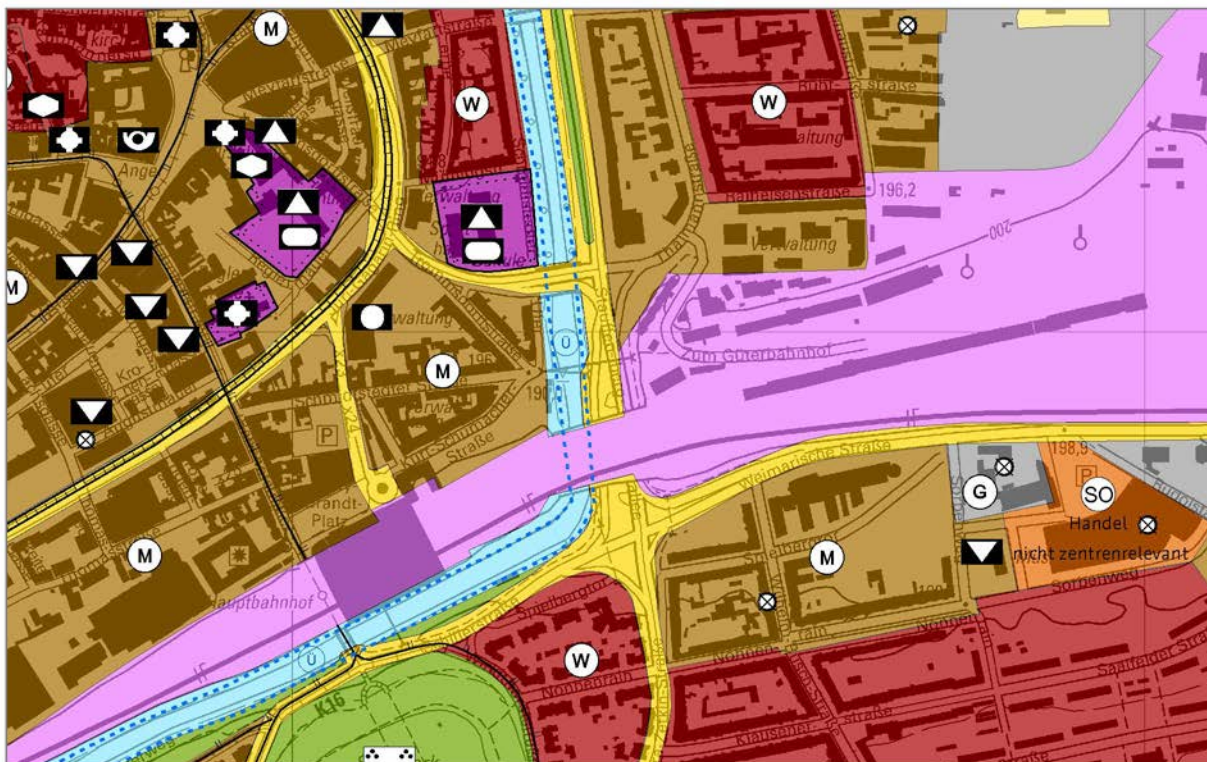


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Erfurt

### 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 aufzustellenden 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.

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.





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“)

Im Wettbewerbsbeitrag betrug die geplante Höhe des Gebäudes  $49,25\text{m} = 246,25\text{m NHN}$ , d.h. 75cm unter der Vorgabe von  $50\text{m} = 247\text{m NHN}$ . Um eine tatsächliche Attika auszubilden, wäre die eigentliche Höhe bei der als maximal vorgegebenen Höhe von  $50\text{m} = 247,00\text{m NHN}$  ausgenutzt gewesen.

In diesem Maß waren noch keine Dachaufbauten berücksichtigt:

- Aufzugsüberfahrten
- Rückkühler
- Lüftungsgeräte mit den entsprechenden Kanälen

Die lichte Höhe des obersten Geschosses - welches eine Bar und den Fitnessbereich beherbergt - war mit 3m lichter Höhe bis Unterkante Rohdecke stark eingeschränkt.

In der Bearbeitung des Siegerentwurfs musste das Gebäude aus technischen sowie gestalterisch-ästhetischen Gründen um insgesamt 4,5m überhöht werden.

Die Vorgaben der Rahmenplanung zu einer maximalen Höhe von 50 m dienen vorrangig der Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität der beiden Türme westlich und östlich des neuen Schmidtstedter Tors. Die Vorgabe für den Turm West wurde vorrangig mit dem Ziel der Sicherung dieser städtebaulichen Qualität geringfügig im Rahmen der Überarbeitung überschritten.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Das Gebäude wurde um ein "Luftgeschoss" 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 "Luftgeschosses" wird die Fachwerkstruktur mit opaken Glaselementen ausgefüllt

- Die lichte Raumhöhe im obersten Geschoss (Bar und Fitness) wurde um 30cm erhöht - so ergibt sich eine lichte Höhe (bis Unterkante Rohdecke) von 330cm.
- Aus technischen Gründen müssen die Lüftungsschächte im Hohlraumboden des obersten Geschosses verzogen werden - so musste der Bodenaufbau auf 65cm 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 kultur-touristischen Destination des Tagungs- und Kongresshotels dafür.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalensembles Altstadt Erfurt. Das Atlantic Hotel befindet sich zudem nicht in den im Hochhausverträglichkeitsgutachten ausgewiesenen Fernsichtachsen Vordersicht, also auf den Dom und die Stadtkrone ausgerichteten Sichtachsen von höher gelegenen Aussichtspunkten auf die Stadtsilhouette. Es befindet sich lediglich vom Standpunkt Henne-Kaserne aus in einem Seitenbereich der Fernsichtachse Hintersicht, ohne die Altstadt zu verdecken.

Damit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Altstadt bzw. der Stadtansicht gegeben.

#### **1.4.5 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**

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.



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 Umweltsituation

### 1.5.2.1 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.

Es liegen ein lufthygienisches Gutachten und ein Klimagutachten jeweils vom Oktober 2020 zum Bebauungsplan KRV706 (ICE-City Ost einschließlich Tower West/Ost) vor. In diesen Gutachten sind generelle Aussagen zum „Planfall Rahmenplan“ also zu beiden geplanten Türmen, enthalten.

Im Rahmen des 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. Eine signifikante Verschlechterung der gegenwärtigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Stadtviertel ist demgemäß nicht zu erwarten. Gleichwohl werden unter Berücksichtigung der zukünftig zunehmenden Wärmebelastung im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs geeignete Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die zur Verbesserung des Klimas geeignet sind. Aus lufthygienischer Sicht ist zudem die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen auszuschließen.

Des Weiteren liegen eine Windkomfortstudie mit Datum vom 23.03.2020 und eine Verschattungsstudie vom 04.03.2020 zum Bebauungsplan KRV706 (ICE-City Ost insbesondere für die Tower West/Ost) vor.

Die Windkomfortstudie 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 zu bewertet. Im Ergebnis wurde ausgesagt, dass eine relevante Verschlechterung des Windkomforts oder des Luftaustauschs außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans KRV706 nicht zu erwarten ist. Im Bereich der angrenzenden Wohngebiete können daher planungsbedingte lufthygienische und bioklimatische Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Im näheren Umfeld der Hochhäuser, insbesondere des Towers Ost, sind Änderungen des bodennahen Windfeldes zu erwarten. Daher wird 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.

Mit Hilfe der Verschattungsstudie sollte das städtebauliche Konzept im Hinblick auf die Besonnung der Fassaden der Bestandsbebauung im Umfeld der geplanten Hochhausbebauung analysiert werden. Die Verschattungsstudie soll in zwei Stufen erfolgen: die erste Stufe wurde mit dem aktuellen Stand des Rahmenplanes berechnet. Die zweite Stufe muss im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Das Ergebnis der ersten Stufe lässt sich wie folgt zusammenfassen: Da das Sichtfeld aufgrund der dichten Bestandsbebauung bereits stark eingeschränkt ist, beschränken sich signifikante Verminderungen der Sonnenscheindauer bzw. Besonnungsqualität auf wenige, relativ engbegrenzte Bereiche im Winterzeitraum. 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.

### **1.5.2.2 Lärmsituation**

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmarten ein, u.a. Anlieferverkehre, Lärm von privat genutzten Parkplätzen, Straßenverkehrslärm sowie der Verkehrslärm auf den Bahnanlagen. Im Rahmen einer zu erarbeitenden Schall-immissionsprognose sind die Lärmauswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie von gewerblichen Anlagen zu untersuchen und Maßnahmen zur Konfliktlösung vorzuschlagen.

### **1.5.2.3 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.

Das Plangebiet grenzt direkt an den Gewässerrandstreifen bzw. die Böschungsoberkante des Flutgrabens. Die in den Vermessungsunterlagen zum Wettbewerb dargestellte Böschungskante ist durch den Abbruch vormals vorhandener Gebäude in diesem Bereich und dem Baubeginn des Promenadendecks nicht mehr vorhanden. Gemäß des aktuellen Vermessungsplanes und Abgleich mit noch vorhandenen Resten baulicher Anlagen (Treppen) überragt ein untergeordneter Teilabschnitt der geplanten Feuerwehrumfahrt des Atlantic Hotels um maximal 1,6 m die derzeitige Böschungskante, ohne in die Rückstauenebene für das HQ100 einzugreifen. Bestehende Bäume sollen erhalten werden. Gerade bei u.U. vorzunehmenden Bodenverbesserungsmaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass die Wurzeln dieser Bäume nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Eine der Baumkronen ragt z.T. in das zukünftige Straßenprofil der Umfahrung hinein und muss ggf. entsprechend zurückgeschnitten werden. Auch bei der Planung des Verbaus der Baugrube ist mit der bestehenden Vegetation sensibel umzugehen, um möglichst viel von dieser zu erhalten.

Im Zuge der Bebauungsplanung wird 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 ggf. auch an anderer Stelle durchzuführende Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### 1.5.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (Areal der äußeren Stadtbefestigung).

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"

## 2 Planerische Zielstellungen

### 2.1 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 Hochhäuser 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 folgende Planungsziele angestrebt werden:

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

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes SA ALT489 "Bahnhofsquartier Erfurt" gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung geschaffen werden.

### **Planungswettbewerb - Wettbewerbsidee**

Der Planungswettbewerb 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. Der Wettbewerbsentwurf folgt der Idee „Typisch Erfurt“ – Identität sichtbar machen.

Mit diesem Gebäude wurde städtebaulich sowohl der Abschluss des Altstadtensembles betont als auch der 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.

Der über dem Sockel aufstrebende Baukörper wurde mit 200 Hotelzimmern konzipiert. Er 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. Die Fachwerkhäuser der Krämerbrücke, aber auch die speziellen Verbindungen des „Thüringer Leiter“- Fachwerks waren hier Motiv für eine Neuinterpretation dieser typischen Erfurter Identität.

Der öffentliche Platz und die anschließenden Treppen sollen gemäß Wettbewerbsentwurf aus großformatigen, hellen Betonsteinplatten bzw. Betonformsteinen ausgeführt werden. Sie bilden den steinernen Sockel, auf dem das Holztragwerk des Hotels ruht.

Die Materialität des Holztragwerks in der Fassadenebene des Wettbewerbsentwurfs setzt sich auch in den Hotelzimmern fort. Die an den Fenstern liegenden Aufenthaltsbereiche werden ebenfalls in einer warmen Holzoptik vorgeschlagen, die Gangbereiche und Nasszellen entsprechend ihrer Nutzung in Steinoptik bzw. Keramik.

### **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.

Jeder Standort, jedes Haus, jeder Markenname hat seine ganz eigene Identität. Diese zu erkennen und für den Gast sichtbar zu machen, ist eine der großen Herausforderungen in der Hotelgestaltung – besonders dann, wenn das Gebäude als Auftakt für ein neues Quartier an der Schnittstelle zwischen Alt- und Neu aus dem Boden wächst.

Im Atlantic Hotel Erfurt finden die identitätsstiftenden Bausteine wie selbstverständlich zueinander.

Das Hotel mit 54,5 Metern Höhe bildet städtebaulich sowohl den Abschluss des Altstadtensembles als auch 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 An- und Ablieferung 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.

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. Die Fachwerkhäuser der Krämerbrücke aber auch die speziellen Verbindungen des „Thüringer Leiter“ Fachwerks waren hier Motiv für eine Neuinterpretation dieser typischen Erfurter Identität.

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 der den Untergeschossen finden neben 91 KFZ-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.

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. Um die Transparenz auch der Brüstungsbereiche zu erhalten, werden hier Brandschutzgläser eingesetzt.

Der obere Gebäudeabschluss, der mit max. 50m über Gelände vorgegeben war, 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 Feuerwehrrangriffs der DB und Intercity Hotels, dessen Funktion auch während der Bauphase aufrecht erhalten 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 1 Geschoss ergänzt – anstelle von ehemals 200 Hotelzimmern sind nun 224 Hotelzimmer geplant.

Die lichte Höhe (OKFF – UKRD) des obersten Geschosses war mit 300cm für die Nutzung als Bar recht knapp bemessen. Damit die Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien eingehalten werden können (beispielsweise bei Einschränkung der lichten Raumhöhe im Bereich von Lüftungsleitungen), wurde das Geschoss um 30cm überhöht.

Zudem wurde die Fassade um 1,5m überhöht. Mit diesem „Luftgeschoss“ werden die notwendigen technischen Aufbauten und Liftüberfahrten kaschiert und das Gebäude erhält einen sauberen oberen Abschluss. Gedeckt wird das „Luftgeschoss“ mit einer Photovoltaikanlage, welche auf einen Gitterrost (ca. 30cm unter OK Attika) montiert ist, damit die genannten Elemente auch von höheren Standorten in der Umgebung nicht einsehbar sind.

Das Gebäude wird unter den Vorgaben KfW 55 geplant.

Die Oberflächenwässer werden in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und eine Nutzung dieser ist in Untersuchung.

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 Platzers mit der Tiefgarage und den Bestehenden Leitungen in der Straße stark eingeschränkt sind. Dennoch haben Untersuchungen ergeben, dass anstelle von einzelnen Pflanzungen Baugruppen möglich sind, welche auch umgesetzt werden sollen.

Der in der Größe eingeschränkte Platz auf Straßenniveau wird durch die Freitreppe auf den Sockel erweitert. Das Restaurant im 1. Obergeschoss mit dem niveaugleichen Außenbereich auf dem Sockel wertet den städtischen Platz zudem stark auf und bietet sowohl hohe Aufenthaltsqualitäten (u.a. hinsichtlich des Windkomforts) als auch interessante Ausblicke in die angrenzenden Straßenzüge und auch über den Flutgraben.

Die Böschung am Flutgraben deren charakteristische Erscheinung durch die ungeordnete Vegetation geprägt ist, wird erhalten und u.U. durch weitere Baumpflanzungen im Bereich der Eisenbahnbrücke ergänzt. Während der Bauphase wird gerade auf die Wurzeln der Bestandsbäume Rücksicht genommen, um diese nicht zu verletzen.

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen, vorrangig die Kurt-Schumacher- und die Trommsdorffstraße erschlossen.

Die geplante Neugestaltung des Straßenraumes Kurt-Schumacher-Straße wird die Grundanforderungen zur Anfahrt des Busbahnhofs, der Anbindung und Andienung des ICE Bahnhofs sowie weitere Erschließungsfunktionen innerhalb der Kurt-Schumacher-Straße angemessen berücksichtigen. Neben einer Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6,5 m wird weiterhin ein Haltebereiche für den Schienenersatzverkehr, Stellplätze für Taxis und Car-Sharing gewährleistet. Der Fernbushalt wird künftig verlagert. Die An-



schlussbereiche am Knotenpunkt Trommsdorffstraße/Schmidtstedter Straße/ Schmidtstedter Ufer sowie an den Neubau Promenadendeck werden in die Neugestaltung einbezogen.

Derzeit befindet sich im Übergang von der Kurt-Schumacher-Straße zur Trommsdorffstraße 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. Diese temporäre Zufahrt verläuft auf Grund der vorhandenen Topografie zur Überwindung der unterschiedlichen Höhen Kurt-Schumacher-Straße und Gästeparkplatz Prizeotel bzw. Zufahrt zum Hauptbahnhof/Gleislagen quer von Nordosten nach Südwesten über das Vorhabengrundstück.

Mit der Realisierung des Vorhabens muss für diesen Rettungsweg bzw. die Zufahrt für die Gästeparkplätze des Prizeotels die endgültige Lösung unter Berücksichtigung der Zufahrt zur Tiefgarage des Vorhabens gesichert werden. Dazu wird diese Zufahrt beginnend südlich der Anbindung an das 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 geführt.

Durch die gewünschte Gestaltung eines hochwertigen städtischen Platzes im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-, Schmidtstedter und Trommsdorffstraße einschließlich der Vorzonen vor dem Vorhaben Atlantic-Hotel und dem benachbarten Prizeotel befindet sich die Anlieferzone für das Prizeotel im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683. Diese Zufahrt muss auch weiterhin gewährleistet werden.

Durch diese Projekte wird eine erhebliche Aufwertung dieses Innenstadtrandbereichs erwartet, der weitere Investitions- und Sanierungsmaßnahmen nach sich ziehen wird. Um die Verkehrsanlagen und den öffentlichen Raum adäquat um- und neugestalten zu können und noch mögliche Synergiepotenziale mit den Hochbauvorhaben zu erschließen sollen jetzt die ersten Planungsphasen bearbeitet werden.

Zur Um- und Neugestaltung der Straßen- und Platzflächen in der Kurt-Schumacher-Str. / Schmidtstedter Ufer ist ein Konzept erarbeitet worden, das in seinen Grundzügen im Vorhaben- und Erschließungsplan integriert ist. Ziele der Umgestaltung sind die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu stärken, die Gebietscharakteristik mit dem Standort des Viertels herauszuarbeiten und ein würdiges Umfeld zu schaffen.

Ziel des weiteren Planungsprozess 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.

Durch den Ersatzneubau einer großzügigen Fußgänger- und Radwegbrücke über den Flutgraben und die Stauffenberg-allee sollen die direkte Anbindung an das Entwicklungsprojektes „ICE-City Ost“ gesichert werden, so dass die gemeinsam zu entwickelnden innenstadtnahen Bahnbrachen miteinander verbunden werden. Entstehen soll mit dem „Promenadendeck“ ein barrierefreies durch Fußgänger und Radfahrer bequem zu nutzendes Brückenbauwerk, das als "Brückenschlag" zwischen den beiden Teilbereichen der ICE-City Ost einen attraktiven Teil des öffentlichen Raumes bildet.

Des Weiteren ist das Plangebiet hervorragend an den ÖPNV angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich der Hauptbahnhof (ca. 250 m), der Busbahnhof (ca. 150 m) mit Anbindungen an den Regional- und Stadtverkehr sowie die Haltestelle Hauptbahnhof der Straßenbahn (ca. 320 m).

## 2.3 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 m<sup>3</sup>/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 soll über private Anlagen zwischengespeichert und soweit möglich bewirtschaftet bzw. verbraucht werden. Überläufe sollen in den Flutgraben erfolgen. Die Lage der privaten Regenwasserkanäle (Regenentwässerung Prizeotel) ist bei der Planung zu berücksichtigen.

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

## **2.4 Sonstige Hinweise**

### **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 (TLAD). 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 ei-

ne 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)

### **Fernwärme**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005 im Teilbereich 01 Versorgungsgebiet Altstadt, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

## **3 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 seines Vorhabens im Plangebiet.

## **4 Anlagen**

- 4.1 Windkomfortstudie**
- 4.2 Verschattungsstudie**
- 4.3 Klimagutachten**
- 4.4 Luftschadstoffgutachten**