

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683
"ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm
West", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Drucksache

1515/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.08.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	28.08.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.09.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 97 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs.1 Satz 1, § 2 Abs.1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 „ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 12.06.2025 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

14.08.2025, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2025	2026	2027	2028
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Planzeichnung
- Anlage 3.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Umweltbericht
- Anlage 4.2 - Grünordnungsplan (Textteil)
- Anlage 4.3 - Grünordnungsplan (Planteil)
- Anlage 4.4 - Schalltechnische Untersuchung (maßgeblicher Außenlärm)
- Anlage 4.5 - Schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm)
- Anlage 4.6 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 4.7 - Fachbericht zum Erhalt der Bestandsbäume im Baubereich
- Anlage 4.8 - Windkomfortstudie
- Anlage 4.9 - Verschattungsstudie
- Anlage 4.10 - Klimagutachten
- Anlage 4.11 - Luftschadstoffgutachten
- Anlage 5.1 - Abwägung (öffentlicher Teil)
- Anlage 5.2 - Abwägung (nicht öffentlicher Teil)
- Anlage 6 - Bebauungsplan ALT571
- Anlage 7 - Zusammenfassende Erklärung

Beschlusslage

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West":**
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Stadtratsbeschluss Nr. 2802/15 vom 06.04.2016,
- Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung, Stadtratsbeschluss Nr. 1163/21 vom 26.01.2022
- Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung, Beschluss Zwischenabwägung, Stadtratsbeschluss Nr. 0543/23 vom 28.06.2023

- **Fortschreibung Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor"/ Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" – Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Stadtratsbeschluss Nr. 0117/19 vom 10.04.2019**
- Bebauungsplan **ALT571 "Bahnhofsquartier"** rechtsverbindlich seit 26.02.2010
- Sanierungssatzung **SA ALT489 "Bahnhofsquartier"**, rechtsverbindlich seit 22.06.2001, Verlängerung bis 2030 Stadtratsbeschluss 1143/21 vom 06.10.2021
- **Flächennutzungsplan** der Stadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017

Sachverhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im westlichen Teil des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" (Fassung 11.02.2019). Auf der von Bahnbetriebszwecken freigestellten Brachfläche am Erfurter Hauptbahnhof (Ausnahme Rettungszufahrt Hbf.) an der Kurt-Schumacher-Straße soll mit dem Hochhaus "Turm West" das Vorhaben "Atlantic Hotel Erfurt" im 4-Sterne-Plus-Segment mit 224 Zimmern sowie Restaurant, Konferenz- und Tagungsräumen realisiert werden.

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 0543/23 vom 28.06.2023 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 683 gebilligt sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Danach haben der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis zum 08.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.07.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

Im weiteren Verfahren wurde im Hinblick auf den Vollzug des Vorhabens gegenüber dem gebilligten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 683 eine Anpassung der südlichen Geltungsbereichsgrenze erforderlich. Aufgrund von Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans seitens des Vorhabenträgers waren Änderungen / Ergänzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Grünordnungsplan notwendig. Planungsrechtliche Festsetzungen auf dem benachbarten Flurstück 61/15 zugunsten des Vorhabens wurden zurückgenommen, entsprechend angepasst und Konkretisierungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

aufgenommen. Demzufolge erfolgte eine erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, beschränkt auf die Einholung der Stellungnahmen der von der Änderung Betroffenen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West": überplant einen südöstlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des seit 26.02.2010 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes ALT571 "Bahnhofsquartier - Teilbereich A". Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 rechtskräftig, verdrängt er die ältere Norm lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT571 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage.

Der zur Umsetzung des Vorhabens notwendige Durchführungsvertrag Nr. 60 D - 1118/25 wurde mit dem Vorhabenträger, der Grundstücksgesellschaft Kurt-Schumacher-Straße mbH, einvernehmlich unter Beteiligung der betroffenen Fachämter der Stadt verhandelt. Der Vertrag ist Gegenstand einer separaten Beschlussvorlage.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 683 zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen stellt die Stadt im Rahmen der städtischen „Komplexmaßnahme Kurt-Schumacher-Straße“ her. Der Vorhabenträger stimmt der straßenrechtlichen Widmung seiner privaten Grundstücksflächen zu, die die Stadt für die öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch nimmt.

Die derzeit über das Baugrundstück verlaufende provisorische Zufahrt für die Grundstücke DB AG, Intercityhotel und Prizeotel wird der Vorhabenträger zunächst temporär verlegen, bevor die planungsrechtlich festgesetzte Umfahrung hergestellt wird. Die provisorische Zufahrt dient u.a. als Rettungszufahrt für den Hauptbahnhof und das Intercityhotel. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, die Nutzbarkeit der Rettungszufahrt während und nach der Bauzeit 24h/7d abzusichern.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt. Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Nachhaltigkeitscontrolling und demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.

