

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
ALT683 „ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/Turm West“
der Stadt Erfurt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Datum
11.08.2025

Zusammenfassende Erklärung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Abwägungsergebnis zur Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der sonstigen relevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durch den Stadtrat bestätigt.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 wurden die im Verfahren maßgeblich berührten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a–d BauGB geprüft. Wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen wurden aufgenommen und abgewogen. Durch das Planverfahren werden die nachfolgenden Schutzgüter maßgeblich berührt:

1.1. Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt / Wirkungsgefüge (Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet besteht überwiegend aus versiegelter oder brachliegender Fläche mit ruderaler Vegetation. Durch die Nähe zum Flutgraben wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) geprüft und bewertet. Die dabei festgestellten Erfordernisse wurden vollständig in die Planung übernommen.

→ Maßnahmen:

Die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung können durch die geplanten Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen vermieden bzw. kompensiert werden.

- Geplante Vermeidungsmaßnahmen:
 - o V1 - Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
 - o V2 - Baumkontrolle vor Fällungen
 - o V3 - Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
 - o V4 - Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an den Glasflächen und spiegelnden Fassaden
 - o V5 - Maßnahmen zum Schutz des Europäischen Biber, streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG und FFH-Art Anhang IV
 - o V6 - Nisthilfen und Quartiere für Vögel und Fledermäuse
 - o V7 - Schutz des im Bereich des Flutgrabens vorkommenden Erdkrötenbestandes durch Amphibienschutzzaun

- Geplante Begrünungsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen):

Die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Zuge der Planaufstellung betrachtet und durch folgende Maßnahmen minimiert:

 - o Maßnahmen A1, A2, A4 und A5: Teilbereiche der geplanten Freitreppe, der Terrasse und der Nebengebäude werden mit einer Dachbegrünung (Anpflanzung von Gräsern und Stauden) versehen und somit der Durchgrünungsgrad des Geltungsbereiches erhöht (269 m²).

- Maßnahme A3: Eingrünung des Geltungsbereiches durch Entwicklung der Fläche als naturnahes Ufergehölz und Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
- Festsetzung Nr. 9.6: Wandbegrünung mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen entlang der östlichen Mauer des Baufelds 3 und nördlich weiterführend.
- Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes am Flutgraben (E1) als naturnahes Ufergehölz, baubegleitende Maßnahmen, wie Schutz vor Beanspruchung geschützter Flächen

1.2. Schutzgut Boden (Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Es handelt sich um anthropogen überformten Boden. Die geplante Neuversiegelung (ca. 1.073 m²) bleibt im Rahmen der zulässigen GRZ.

→ Maßnahme:

- Versiegelungsbegrenzung durch Dachbegrünung und Freiflächenstrukturierung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bestehende Versiegelungsgrad der beräumten Brachfläche beibehalten.

1.3. Schutzgut Wasser (Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des HQ200-Gefahrenbereichs und somit nicht im Überschwemmungsbereich des HQ 200. Eine Beeinträchtigung des Oberflächengewässers Flutgraben wird ausgeschlossen.

→ Maßnahmen:

- Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern; Uferbegrünung bleibt erhalten

1.4. Schutzgut Klima/ Luft (Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nach aktuellem gesamtstädtischem Klimagutachten am Rand der Klimaschutzzone erster Ordnung, teilweise in der Sanierungszone. Im Klimagutachten zum Bebauungsplan wurden die klimatologischen Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die Durchlüftungssituation und das Bioklimas quantifiziert und bewertet. Der kleinflächige Luftaustausch wird sich durch die geplante Bebauung verringern. Die Kaltluftdynamik insgesamt wird jedoch nicht beeinträchtigt. Es erfolgt keine signifikante Beeinträchtigung der nächtlichen Frischluftzufuhr im Bereich der Erfurter Innenstadt. Es ist keine signifikante Zunahme der Wärmebelastung zu erwarten.

Bauliche Entwicklungen sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich.

→ Maßnahmen:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes
- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
- Verwendung heller Materialien
- Reduktion von Wärmeinseleffekten
- keine Feuerungsanlagen mit festen/flüssigen Brennstoffen

Als Folge des Klimawandels wird ein weiterer Anstieg der Jahresmitteltemperaturen sowie steigende Sonnenscheindauer prognostiziert. Ferner ist immer häufiger mit Extremwetterlagen und stärkeren Witterungsschwankungen zu rechnen. Daher sind stadtklimatische Belastungen (Überhitzung der versiegelten Flächen) zu erwarten.

Durch die oben aufgeführten Maßnahmen (Verwendung heller Beläge und Materialien für Fassaden, Erhalt von Grünstrukturen, Baumpflanzungen, Dachbegrünung) werden negativen Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch die Versiegelung (Überwärmung) innerhalb des Geltungsbereiches vermieden und kompensiert. Durch die Erschließung von Bauflächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes werden Treibhausemissionen durch kurze Verkehrswege und den Anschluss an den ÖPNV weit möglichst vermieden.

1.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild (Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet liegt im innerstädtisch geprägten Bereich mit dominierenden Verkehrsflächen und Brachflächen. Der östlich angrenzende Gehölzbestand entlang des Flutgrabens bleibt erhalten und grenzt das Gebiet landschaftlich ab.

Das geplante Hochhaus (Turm West) wird das Stadtbild im Nah- und Fernbereich sichtbar verändern. Laut Hochhausverträglichkeitsgutachten bleibt die Sicht auf die Altstadt und den Dom weitgehend unbeeinträchtigt – relevante Fernsichtachsen sind nicht betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

→ Maßnahmen:

- Begrünungsmaßnahmen
- städtebauliche und funktionale Aufwertung durch Neugestaltung des Areals trägt zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erholungsnutzung im Stadtteil bei.

1.6. Natura 2000 Gebiete (Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Natura 2000 Gebiete sind im Planungsraum und in der Umgebung nicht vorhanden. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind lokal begrenzt und erreichen keine Natura 2000 Schutzgebiete. Daher sind keine Maßnahmen notwendig.

1.7. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung (Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Mit Durchführung der Planung erfolgt die Neugestaltung und Aufwertung des Stadtbildes durch die gewerbliche Nutzung als Hotel mit Tagungsfunktion und Gastronomie sowie bezüglich der Erholungsnutzung. Es ist zu erwarten, dass dies positive Auswirkungen auf das Schutzgut hat.

Lärmschutz

Notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz wurden ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Die Schallimmissionsprognose schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

→ Maßnahmen:

- Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile
- schalldämmende Lüftungseinrichtungen
- Maßnahmen zu Lärminderung im Bereich Zufahrt, Tiefgarage und Anlieferung

1.8. Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (Areal der äußeren Stadtbefestigung). Es ist damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- und Grabefunde zerstört werden können.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalensembles Altstadt Erfurt jedoch Nachbarschaft bzw. Umgebung befinden sich Kulturdenkmale. Keine direkten Beeinträchtigungen der benannten Kulturdenkmäler, jedoch eine signifikante Änderung des Umfeldes.

→ Maßnahme:

- denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für alle Erdarbeiten.

1.9. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Unterlagen wurden öffentlich ausgelegt und es bestand Gelegenheit zur Stellungnahme. Die dabei eingegangenen Hinweise, insbesondere zu Umwelt- und Klimaschutzaspekten, wurden ausgewertet und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Ergebnisse der Beteiligung sind dokumentiert und wurden in der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden alle relevante Fachbehörden eingebunden. Die vorgebrachten Anregungen führten zu planerischen Anpassungen und Ergänzungen, insbesondere in Bezug auf:

- detaillierte Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Anpassung der Begrünungsmaßnahmen im Grünordnungsplan,
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Interessen und Sichtachsen.

Fazit

Die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung vollständig in die Abwägung einbezogen. Die Anregungen haben zu konkreten Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan ALT683 geführt, wodurch die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist.

2. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Alternativen geprüft, darunter die Nichtbebauung oder eine flächensparendere Bauweise. Diese wurden aus städtebaulichen, wirtschaftlichen und funktionalen Gründen verworfen. Die vorliegende Planung erfüllt die Anforderungen an eine qualitätsvolle, flächenverträgliche Innenentwicklung, sichert die Erlebbarkeit des Flutgrabens, stärkt den Kongress- und Tagungstourismus in Erfurt und berücksichtigt Umweltbelange in angemessener Weise.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT683 „ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor / Turm West“ konzentriert die bauliche Entwicklung auf einen brachliegenden, bereits städtebaulich integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort in der Erfurter Innenstadt. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche basierend auf dem städtebaulichen Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" um.

Das Bebauungsplankonzept entspricht damit den grundsätzlichen vom Stadtrat beschlossenen Entwicklungszielen in diesem Stadtteil und vermeidet die mögliche Alternative der Erschließung und Ansiedlung neuer Flächen außerhalb des kompakten Stadtkörpers mit negativen Folgen. Eine „Nicht-Entwicklung“ ist der Lagequalität des Standortes nicht angemessen und wurde daher nicht als langfristige Option erwogen. Auch für anderweitige, langfristige Nutzungen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur mithilfe der Bauleitplanung zu sichern und zu steuern.

Der Stadtrat hat sich mit seinen Beschlüssen dieser Bewertung angeschlossen.