

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit Gestaltungsvorschrift)

**Hotel am Bürgerpark**

**IN 223**

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 02. November 2011 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	4
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	5
4	Umweltbelange	6
5	Begründung der Festsetzungen	17
6	Gesamtabwägung	27
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	28
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	28
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	29
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	29

Vorgelegt von: planungsgruppe 4 GmbH, Berlin sowie Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin (Umweltbelange)

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Stand: 2. November 2011 -

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) und Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475)

### **1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)

### **1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)

### **1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGNatSchG)**

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

### **1.8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**

in der Fassung vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

### **1.9 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds.GVBl. Nr.5/2010 S.64), zuletzt geändert durch VO v. 22.6.2010 (Nds.GVBl. 17/2010 S.258) und Art. 6 des Haushaltsbegleitgesetzes 2011 (Nds.GVBl. Nr.32/2010 S.631)

### **1.10 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 26 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S. 353)

1.11 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 29 Nr. 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S. 353)

## 2 Bisherige Rechtsverhältnisse

---

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist die Stadt Braunschweig - seit 2002 im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum verbindlich festgelegt.

Im regionalen Raumordnungsprogramm unterliegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IN 223 der Funktionszuweisung Oberzentrum und Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus. Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und einem Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung.

*Für den nördlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthält das RROP 2008 die Festlegung Vorranggebiet Hochwasserschutz. Aufgrund der regionalen Maßstabsebene des RROP 2008 sind Überschneidungen des dargestellten Vorranggebietes Hochwasserschutz mit den Flächen des Bebauungsplanes nur bedingt erkennbar, daher wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Konkretisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen auf Grundstücksebene bzw. eine qualifizierte Auseinandersetzung mit der Thematik vorgenommen (siehe Kap. 5.13.1). Seit Aufnahme der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) im Jahre 2008 wurden neue Berechnungen des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) vorgenommen. Diese 2011 erstellten Karten werden sowohl für die 2012 geplante Ausweisung des Überschwemmungsgebietes als auch für die Darstellung der Gefahren- und der Risikokarten verwendet. In dem zukünftig neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet erfolgt nur eine geringfügige Überschneidung mit dem geplanten Baugebiet.*

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für den Geltungsbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Südlich grenzt eine Wasserübernahmestation und eine Hauptleitung Wasser an.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird keine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### 2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der seit dem 18. September 1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan WI 10. Dieser setzt in dem zu verändernden Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche „Freizeit- und Bildungszentrum“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Geschossfläche von 4.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zur Realisierung eines Hotel und Konferenzzentrums bzw. der optionalen Nutzung für eine Jugendherberge am Standort des ehemaligen Flusswasserwerkes wurde bis Oktober 2007 das Bebauungsplanverfahren „Hotel am Bürgerpark“ IN 223 begonnen. Der Bebauungsplan sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt werden und hatte für den Geltungsbereich folgende Festsetzungen vorgenommen:

Sondergebiet „Hotel und Konferenzzentrum“ mit einer GRZ von 0,5 und einer maximalen Gebäudehöhe von 25,00 m. Aufgrund der fehlenden Konkretisierung der Planung wurden keine Baugrenzen festgesetzt und andere Nutzungsoptionen aufgenommen. Die Baudenkmale Druckturm und Maschinenhaus wurden nachrichtlich dargestellt. Auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes wurde eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Weiterhin wurden zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung sowie der Zugänglichkeit von Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Zum Bebauungsplan IN 223 erfolgte im September-Oktober 2007 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Aufgrund der Nichtinanspruchnahme der zwischen der Stadt Braunschweig und dem Investor verhandelten Kauf- und Entwicklungsoption wurde das Verfahren dann nicht zu Ende geführt.

Die Gebäude des ehemaligen Freizeit- und Bildungszentrums wurden 2009 abgerissen, so dass auf dem Grundstück momentan nur die Baudenkmale Druckturm und Maschinenhaus verblieben sind.

Im Jahre 2010 ist ein neuer Vorhabenträger für die Realisierung des Hotelprojektes an die Stadt herangetreten. Der Bebauungsplan wird daher ab Juni 2011 als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB fortgeführt. Da den planungsrechtlichen Festsetzungen des IN 223 nunmehr ein konkretes Hotelprojekt zu Grunde liegt und die Festsetzungen in Teilen anzupassen waren, erfolgt gemäß § 4a (3) BauGB dazu eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

## **3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

---

Seit einigen Jahren plant die Stadt Braunschweig, ein Hotel im Vier-Sterne-Plus-Segment in Braunschweig anzusiedeln. Damit soll die Attraktivität im

Kongress- und Veranstaltungswesen gesteigert werden. Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IN 223 ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines hochwertigen Hotels auf dem Grundstück Nîmes-Straße 2 und unter Integration der Baudenkmale des ehemaligen Flusswasserwerkes zu schaffen.

Aufgrund der Lage im Eingangsbereich der stadtbedeutsamen Parklandschaft des Kiryat-Tivon-Parks und des Bürgerparks sind die Einfügung in den Grünraum, die Berücksichtigung der Wegeverbindungen und die Korrespondenz mit dem Gebäude des Stadtbads zentrale Planungsziele.

Zur Sicherung der Umsetzung der abgestimmten Planungskonzeption für das Hotel wird ein projektorientierter vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Einen entsprechenden Antrag auf Aufstellung wurde am 20.06.2011 durch den Vorhabenträger (20. bauwo Business Center GmbH, eine Projektgesellschaft und Tochter der bauwo Grundstücks AG mit Sitz in Hannover) bei der Stadt Braunschweig gestellt. Der Entwurf des Hotels wird durch das Architekturbüro Seeger Müller Architekten, Berlin und die Freiraumgestaltung durch das Büro Annette King, Berlin erarbeitet.

Der Bebauungsplan IN 223 wird daher als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB weitergeführt. Da mittlerweile für die Ansiedlung einer Jugendherberge im Stadtgebiet an der Wendenstraße ein alternativer Standort gefunden werden konnte, kann auf die bisher ausnahmsweise Zulässigkeit einer solchen Nutzung verzichtet werden.

Der Geltungsbereich wurde vergrößert, um die Neuordnung der Wegeflächen im Park sowie die am Baugrundstück vorgenommenen Flächenarrondierungen mit aufzunehmen.

#### **4 Umweltbelange**

---

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht die Umnutzung des Standortes des ehemaligen Flusswasserwerkes zu einem Hotel vor. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung. Die innerhalb des Sondergebietes „Hotel“ durch die Festsetzungen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 5.260 m<sup>2</sup>. Mit der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen ergibt sich eine gesamte Bebauung von ca. 8.420 m<sup>2</sup>.

Zur Neuordnung der Erschließung des Parks wurde die Parkfläche zwischen der Baufläche und dem östlich liegenden Okergraben einbezogen.

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte die Bewertung, dass von einem

Hotelvorhaben dieser Größe keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Planung in Berührung stehen, dargelegt.

#### Übergeordnete Planung

Der Landschaftsrahmenplan stellt ein wichtiges Instrument zur Darstellung der landschaftsplanerischen Ziele dar. Er wurde durch die Stadt Braunschweig im Jahr 1999 veröffentlicht (Stadt Braunschweig, Untere Naturschutzbehörde, 1999: Landschaftsrahmenplan Gemäß § 5 Niedersächsisches Naturschutzgesetz für die Stadt Braunschweig, bearbeitet durch die Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie ALAND, Hannover). Das Plangebiet gehört zu den wohnungsnahen Freiräumen, die zu erhalten sind. Für das Plangebiet sind Anforderungen formuliert wie Extensivierung der Gewässerunterhaltung für die Oker, Erhalt der waldfreien Bereiche, Erhalt und Entwicklung naturnaher Flächen und von Altholz.

Entsprechend seiner grünräumlichen Struktur und des naturräumlichen Zusammenhangs liegt das Plangebiet in einer Verbundachse des Biotopverbundsystems.

#### 4.1 Mensch und Gesundheit

Auf dem Grundstück des ehemaligen Wasserwerkes wurde 1967 das Freizeit- und Bildungszentrum (FBZ) im Bürgerpark eröffnet. Diese Nutzung wurde 2002 beendet. Das Gelände befindet sich in Randlage zum Bürgerpark. Der Bürgerpark ist ein wichtiges innerstädtisches Erholungsgebiet, das von einem dichten Wegenetz durchzogen ist. Aufgrund der inselartigen Lage mit den Okerumflutgräben wird die Zugänglichkeit zwischen südlicher Innenstadt und dem Bürgerpark durch die Lage der Brücken über die Umflutgräben vorgegeben. Durch die Lage dieser Brücken und die Verbindung in südlicher Richtung ergibt sich im Bereich des Sonderbaugebietes eine wichtige Bündelungs- und Verteilungsfunktion und im unmittelbaren Umfeld eine hohe Dichte an Wegen.

Hinzu kommt, dass die angestrebte übergeordnete, stadtumgreifende Wegeverbindung entlang der alten Wallanlagen (Via Corona) unmittelbar östlich **und nördlich** entlang des Grundstücks verläuft. Südlich an das ehemalige

Wasserwerksgelände grenzt der Bereich des Portikusteiches an, der mit dem Teich und dem Portikus einen wichtigen Zielpunkt im Park darstellt.

Bei allen Planungen ist zu berücksichtigen, dass die wichtigen **Wegebeziehungen** funktionell erhalten bleiben. Darüber hinaus sind die optischen Wirkungen auf das Erholungsgebiet des Bürgerparks zu berücksichtigen.

Der Boden im Planungsgebiet unterliegt zum Teil starken Belastungen. Es ist daher erforderlich, dass das im Zuge der Baumaßnahmen aufgenommene Bodenmaterial abfallrechtlich klassifiziert und ggf. gesondert entsorgt wird. Unter Berücksichtigung der großflächig erhöhten Gehalte an Schadstoffen im Planungsgebiet ist der Wiedereinbau des aufgenommenen Materials im Planungsgebiet lediglich unter Berücksichtigung des im Folgenden unter Kapitel 4.3 aufgeführten Bodenmanagements möglich:

#### 4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb des Börßum-Braunschweiger Okertals im Übergangsbereich zwischen Geest im Norden und Börde im Süden. Der südliche Innenstadtring zeichnet dabei den Grenzverlauf zwischen den beiden Naturraumgrenzen nach (Landschaftsrahmenplan, 1999).

Das vorgesehene Baugrundstück liegt in der Randlage eines innerstädtischen Parks, der einem sehr hohen Nutzungsdruck unterliegt. Das Grundstück selbst ist seit fast 150 Jahren baulich und durch verschiedene Nutzungsphasen geprägt. Der das Baugrundstück umgebende Parkbereich diente bereits seit seiner Anlage der Erschließung des Bürgerparks von der Innenstadt aus. Die Wegedichte ist daher in diesem Bereich sehr hoch.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder seines Nahbereichs.

Die Flächen innerhalb des Baugrundstücks sind, wie bereits dargestellt, zum großen Teil noch versiegelt. Auf dem Gelände und in seinem unmittelbaren Nahbereich befinden sich verschiedene Nutzungen, insbesondere wichtige Wegeverbindungen und das Freizeitbad. Der Parkplatz des Geländes wird in den Sommermonaten für die Gäste des unmittelbar benachbarten Bades genutzt. Der Nutzungsdruck wirkt sich durch eine hohe Besucherfrequenz aus, die auch das Baugrundstück einbezieht. Das Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere ist aufgrund der Versiegelung, der ehemaligen und der aktuellen Nutzung des Grundstücks eingeschränkt.

Die nicht denkmalgeschützten Gebäude wurden 2009 abgerissen. Die Keller wurden mit Sand verfüllt d.h., die ehemals mit Gebäude bestandenen Bereiche sind aktuell als Sandflächen charakterisiert, auf denen sich nur vereinzelt ruderaler Pionierpflanzen (insbesondere Weißer Gänsefuß) angesiedelt haben. Die Flächenbefestigungen (Asphalt, unterschiedliche Betonpflaster, Wegplatten usw.) befinden sich noch im Gelände. Die Vegetationsstruktur zeichnet noch die ehemalige Geländenutzung nach. So gibt es ehemalige Scherrasenflächen, die sich nach Nutzungsaufgabe in Ruderalfluren umzuwandeln beginnen. Ehemalige Staudenpflanzungen im früheren Eingangsbereich lassen sich kaum noch erkennen. Ruderaler Staudenfluren mit z. B. Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Weißem Gänsefuß (*Chenopodium al-*



bum), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*) haben die Zierstauden bereits überwachsen. Das Aufkommen von Pioniergehölzen wie Pappeln, Birken und Robinien ist ebenfalls zu beobachten.

Einige Pflanzbeete entlang der Gebäude und im ehemaligen Eingangsbereich sind mit Ziersträuchern (Mahonie, Spirea, Mispel, Eibe, Felsenbirne, Hainbuche als Hecke u.a.) bepflanzt. Diese Ziergehölzpflanzungen umgaben die Gebäude und sind ebenfalls auf dem heutigen Parkplatz zu finden.

Der Baumbestand ist heterogen ausgeprägt. Ein Teil der Bäume wurde ihrem Alter nach wahrscheinlich im Zuge der Anlage des Wasserwerks und des Bürgerparks gepflanzt. Es handelt sich dabei um Winterlinden (*Tilia cordata*), die entlang der Straße stehen. Etwas jüngere Winterlinden stehen unmittelbar südlich der Fassade vor dem ehemaligen Maschinenhaus. Alle anderen Bäume sind deutlich jünger und wurden wahrscheinlich in den letzten ca. 40 Jahren gepflanzt. Es handelt sich dabei um Spitzahorn (*Acer platanoides*), verschiedene Zierobstarten sowie verschiedene Sorbus-Arten. Auffällig ist die häufige Verwendung von Eibe (*Taxus baccata*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*, auch als „Fastigiata“). Die in den Pflanzungen vorkommenden Hainbuchen sind überwiegend mehrstämmig und strauchartig gewachsen. Ebenfalls verwendet wurden Felsenbirne (*Amelanchier spec.*) und Kornelkirsche (*Cornus mas*).

Die Winterlinden entlang der Straße weisen trotz typischer Beeinträchtigungen (insbesondere Anfahrtschäden, befestigter und verdichteter Wurzelbereich) überwiegend noch eine gute Vitalität auf.

Alle anderen Bäume sind unterschiedlicher Vitalität. Auffällig ist der Pilzbefall bei allen Sorbus, die daher subvital oder abgängig sind.

Außerhalb des Baugrundstücks ist das Parkgelände durch mehr oder weniger dichte Baumpflanzungen (überwiegend Winterlinde, Spitz- und Bergahorn sowie Schwarz-Erle) gekennzeichnet. Die zwischen Baugrundstück und Okergraben liegende Parkfläche ist durch einzeln stehende Bäume und Rasenflächen gekennzeichnet. Der Okergraben ist nicht naturnah ausgeprägt. An seinem Ufer stehen einzelne Parkbäume, teilweise auch Strauchaufwuchs. Durch den Bereich verläuft ein Parkweg. An den Okergraben grenzt östlich der Bürgerbadepark an.

Grundsätzlich ist das Plangebiet z. B. als Lebensraum für Brutvögel geeignet. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (besonderer Artenschutz). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es insbesondere verboten,

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu zerstören,
- wild wachsende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die häufigste Fallkonstellation (und auch im Plangebiet zu erwarten) sind brütende heimische Vögel. Durch die Beachtung von § 39 (5) BNatSchG (keine Beseitigung von Bäumen und Gebüsch sowie Ufervegetation in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) kann ein großer Teil möglicher Beeinträchtigungen geschützter Brutvogelarten vermieden werden.

Diese so genannte Bauzeitenregelung ist in vielen Fällen geeignet, das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) abzuwenden.

Das Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) lässt sich nur abwenden, wenn man Kenntnis über solche Lebensstätten hat und diese z. B. im Rahmen einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (z. B. Anbringen einer Ersatzniststätte vor der nächsten Brutsaison) ersetzen kann. Zu diesen Lebensstätten gehören insbesondere alle Orte oder Teilhabitate eines Tieres, die für die Fortpflanzung erforderlich sind (z. B. Nester und Nistplätze). Bei der Feststellung solcher Lebensstätten muss unterschieden werden in solche, die regelmäßig und wiederholt genutzt werden und solche, die nach einer Saison wieder aufgegeben werden. Die Zerstörung eines Nestes nach Aufgabe durch den Vogel, dass nur eine Saison genutzt wird, steht nicht unter Lebensstättenschutz.

Bei der Kontrolle im Gelände wurden keine Bruthöhlen festgestellt. ~~Die zu fällenden Bäume auf dem Baugrundstück sind zu jung bzw. weisen zu geringe Stammdurchmesser auf.~~ Die Gehölze (Sträucher und Bäume) sind grundsätzlich als Brutvogellebensraum für störungstolerante Parkvögel geeignet.

Darüber hinaus stehen gleichartige (und besser geeignete) Lebensräume im unmittelbaren und weiteren Umfeld zur Verfügung, so dass ein Ausweichen möglich ist.

Die wichtigsten, weil charakteristischen Bäume innerhalb des Plangebietes werden zur Erhaltung festgesetzt. Ein Teil der zumeist jüngeren Bäume muss gefällt werden, da sie innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen stehen. Sie werden durch Neupflanzungen ersetzt. Ein Teil der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Strauchflächen wird ebenfalls durch eine Erhaltungsfestsetzung gesichert.

Das Landschaftsbild wird aktuell einerseits durch die denkmalgeschützten Bauanlagen des Turms und der ehemaligen Maschinenhalle sowie andererseits durch den Gehölzbestand bestimmt. Dabei stehen insbesondere im Randbereich des Grundstücks und im unmittelbaren Nahbereich innerhalb des Bürgerparks Bäume mit Kulissenwirkung. Diese Kulissenwirkung wird im Wesentlichen erhalten. Es werden aber auch Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen, um die Struktur zu stärken.

Die maximale Höhe der Gebäude ist auf 22 m festgesetzt. Sie bleibt damit unterhalb der Höhen großkroniger Bäume. Der Gehölzbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes bildet auf der östlichen, südlichen und westlichen Seite bereits eine weitgehend geschlossene Kulisse. Wichtig ist, dass der südlich liegende Bürgerpark insbesondere in der Fernwirkung nicht beeinträchtigt wird. Für die neu zu bauenden Gebäude kann bereits der Baumbestand eine ausreichende Kulisse bilden.

Um eine für die Hotelnutzung erforderliche Stellplatzzahl zu erreichen, muss der bestehende Parkplatz um eine Ebene aufgestockt werden. Die entstehende Parkpalette wird auf ihrer Ost-, Süd- und Westseite eine zusätzliche Fassadenbegrünung erhalten, um optische Auswirkungen in den Park hinein zu minimieren.

#### 4.3 Boden

##### Bodenbelastung

Im Rahmen eines Bodengutachtens (Erkundung der Schadstoffsituation, Bericht 08240 A, geolog, Braunschweig September 2008) wurde festgestellt, dass die im Bereich des Grundstückes verbreiteten Auffüllungen eine maximale Mächtigkeit von 5,6 m und eine Belastung mit Schwermetallen, PAK und vereinzelt Kohlenwasserstoffen aufweisen. Dieses Auffüllungsmaterial überschreitet die LAGA-Zuordnungswerte für die Einbauklasse Z 2.

In den bis maximal 8,2 m unter der Geländeoberkante liegenden anthropogenen Auenablagerungen der Okeraue wurden Schwermetallkonzentrationen ermittelt, die in den LAGA-Zuordnungswerte für die Einbauklasse Z 2 fallen.

Aufgrund der zum Teil starken Belastungen ist es daher erforderlich, dass das im Zuge der Baumaßnahmen aufgenommene Bodenmaterial abfallrechtlich klassifiziert und ggf. gesondert entsorgt wird. Unter Berücksichtigung der großflächig erhöhten Gehalte an Schadstoffen im Planungsgebiet ist der Wiedereinbau des aufgenommenen Materials im Planungsgebiet lediglich unter Berücksichtigung des im Folgenden aufgeführten Bodenmanagements möglich:

Ausgehobener oder abgeschobener Boden, der im Rahmen der Baumaßnahmen anfällt, ist grundsätzlich unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften insbesondere unter Beachtung des allgemeinen Teiles der Mitteilung 20 der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (Stand 6. Nov. 2003), des Teiles II.1.2 „Bodenmaterial“ (Technische Regel Boden, Stand 5. Nov. 2004) sowie der Kapitel III.1 und III.2 „Probenahme und Analytik“ (Stand 5. Nov. 2004) vorrangig einer Verwertung oder – bei Überschreitung der zutreffenden Zuordnungswerte- einer ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen.

Im Rahmen der baulichen Maßnahmen ist der Einsatz des vor Ort entstehenden Bodenmaterials auf dem Baugrundstück auch dann möglich, wenn die Zuordnungswerte Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 nicht im vollen Umfang eingehalten werden. Das Material muss hierbei für die Durchführung der Baumaßnahme eine zweckgerichtete und nützliche Funktion übernehmen

und für diese Funktion – gegebenenfalls nach einer Behandlung – uneingeschränkt geeignet sein. Der Boden kann auf dem Baugrundstück in technischen Bauwerken ausschließlich unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen in nicht oder nur gering wasserdurchlässiger Bauweise verwendet werden (eingeschränkter Einbau).

Die Umlagerung des Bodenmaterials darf nicht dazu führen, dass sich die Umweltsituation hinsichtlich der vorhandenen Schadstoffe deutlich ungünstiger darstellt als vor der Maßnahme. Demnach ist es unzulässig, Bodenmaterial, das besonders hohe Schadstoffgehalte aufweist, auf andere, weniger belastete Teilflächen zu verbringen. Zudem ist es nicht statthaft, Bodenmaterial mit deutlich unterschiedlichen Schadstoffbelastungen durch die Verwertung zu vermischen.

Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 1.1 und Z1.2 (Einbauklasse 1) kann der Boden auf dem Baugrundstück in technischen Bauwerken in wasserdurchlässiger Bauweise verwendet werden (eingeschränkter offener Einbau).

Sofern keine bautechnische Versiegelung erfolgt, sind die Bereiche der Verwertung mit einer Abdeckung von 0,3 bis 0,6 Meter aus unbelastetem Bodenmaterial zu versehen.

Grundsätzlich ist das im Bodenmanagement vorgesehene Bodenmaterial vor der geplanten Verwertung so zu behandeln, dass die Fremdbestandteile abgetrennt und umweltverträglich entsorgt werden. Unabhängig von der Masse des Anteils der mineralischen Fremdbestandteile ist Bodenaushub bei der Festlegung der Einbauklasse wie Bodenmaterial im Sinne der Technischen Regel Boden der LAGA-Mitteilung 20 zu bewerten. Die Schadlosigkeit der jeweiligen Verwertungsmaßnahmen ist durch einen anerkannten Gutachter zu bewerten.

Zum Zweck der Geländemodulation (z.B. Landschaftsbauwerke) darf auf dem Baugrundstück ausschließlich Boden der Einbauklasse 0 bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 0\* gemäß LAGA-Mitteilung 20 genutzt werden. Einzelheiten sind in den oben aufgeführten Vorschriften der LAGA-Mitteilung 20 geregelt.

Der Bericht 08240 A der geolog GmbH vom 1. September 2008 „Erkundung der Schadstoffsituation im Zuge der Umnutzung des Grundstückes Nîmes-Straße 2 (ehem. FBZ) in Braunschweig“ ist Teil des Bodenmanagements. Die dort getroffenen Handlungsanweisungen sind grundsätzlich zu beachten. Sie werden ausschließlich durch die Vorgaben des oben aufgeführten Bodenmanagements eingeschränkt.

### Versiegelung

Gegenwärtig weist die Fläche des ehemaligen Freizeit- und Bildungszentrums eine Versiegelung von ca. 7.870 m<sup>2</sup> auf. Für die Neuplanung wird durch die Festsetzungen eine zulässige Grundfläche von ca. 5.260 m<sup>2</sup> ermöglicht. Mit der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen ergibt sich eine Gesamtversiegelung von ca. 8.420 m<sup>2</sup>. Die rechnerische Erhöhung beträgt innerhalb des Baugrundstücks ca. 550 m<sup>2</sup>.

Um auf dem Grundstück auch für Reisebusse eine angemessene Wendemöglichkeit bieten zu können, wird im östlichen Grundstücksteil die Verkehrsfläche aufgeweitet. Diese Teilfläche von ca. 27 m<sup>2</sup> wird mit Rasengittersteinen ausgeführt, so dass die Bodenfunktionen nicht vollständig verloren gehen und der Übergang in den Parkbereich gewährt bleibt.

Zur Neuregelung der Wegeinfrastruktur zwischen südlicher Innenstadt und Bürgerpark soll ein bestehender Weg von ca. 105 m<sup>2</sup>, der parallel zum östlichen Umflutgraben der Oker verläuft, für die öffentliche Nutzung verbreitert und befestigt werden. Die Ausbaubreite wird zukünftig 3,50 m betragen. Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 275 m<sup>2</sup>, von der ein Anteil von 105 m<sup>2</sup> bereits erheblich beeinträchtigt ist. Zur weiteren Reduzierung der Beeinträchtigung in den Boden wird eine bestehende Querspange, die mit Asphalt befestigt ist, im Umfang von ca. 90 m<sup>2</sup> zurückgebaut und entsiegelt.

#### Grundwasser

Gemäß Gutachten kann für das Grundwasser durch die analysierten Schwermetallgehalte, insbesondere durch das Element Blei, zunächst grundsätzlich ein Gefährdungspotenzial abgeleitet werden. Aufgrund der Unterschreitung der jeweiligen oberen Maßnahmenschwellenwerte nach LAWA, der Lage des Untersuchungsgebietes außerhalb einer Trinkwasserschutzzone und der im Untersuchungsbereich vorhandenen anthropogenen Hintergrundbelastung ist dieses Gefährdungspotential jedoch als gering einzuschätzen. Konkrete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind anhand der vorliegenden Daten nicht abzuleiten.

#### Kampfmittel

Auf Grundlage der Auswertung von Kriegsluftbildern wird das Planungsgebiet im Süden mit einer mittelschweren und im Norden mit einer schweren Bombardierung im 2. Weltkrieg gekennzeichnet. Entsprechend ist ein Verdacht auf Bombenblindgänger nicht auszuschließen. Es ist daher eine baubegleitende Aushubüberwachung auf Kampfmittel mit anschließender Sohlensondierung vorzunehmen.

#### 4.4 Wasser

Das Grundstück ist durch die Lage in der Okerniederung (Urstromtal der Oker) gekennzeichnet. Südlich des Grundstücks teilt sich die Oker in die östliche und die westliche Umflut. Die östliche Umflut teilt sich noch in den Okergraben, der die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet. Der Okergraben verläuft ab dem Bürgerbadepark verrohrt in die Innenstadt. Die Grundwasserstände sind im Umfeld hoch und hängen im Plangebiet von der Höhe der Bodenaufschüttungen ab. Im Rahmen des Abrisskonzeptes war ein statischer Nachweis der Sicherheit gegen Auftrieb erforderlich (bearbeitet durch H. Völker, 15.12.2008). Hier wurde der Grundwasserstand im Bereich oder wenig oberhalb der Kellersohlen bei ca. 69,00 m ü. NN festgestellt.

Bei allen Planungen sind die Hochwässer der Oker zu berücksichtigen. Das Überschwemmungsgebiet wurde 2010 vorläufig gesichert, die kartographisch

abgegrenzten Gebiete gelten als festgesetzt. Die Überschwemmungsgebietslinie wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sie zeigt den Wasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100). Die ermittelte Höhenfestlegung liegt im Plangebiet bei 71,5 m ü. NN. Eine Überschneidung mit dem Bauvorhaben besteht im nördlichen Bereich, die Planung sieht daher eine Geländemodellierung bis zu einem Niveau für die Flächen der Gebäude und Terrassen von 72,0 m ü. NN vor. Eine entsprechende wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung (ÜSG) wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Überschwemmungsbereich bei der Wasserbehörde der Stadt Braunschweig gestellt. Zur Kompensation dieser Inanspruchnahme von Überschwemmungsraum *wird* durch die Stadt Braunschweig ein anderer Retentionsraum bereitgestellt und durch den Investor ausgeglichen.

Die Okerumflut wurde im Landschaftsrahmenplan hinsichtlich der Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt als stark eingeschränkt eingestuft. Der Ausbauzustand war sehr naturfern. Diese Einschätzung dürfte sich bis heute nicht geändert haben.

Ein großer Teil des Flurstücks ist versiegelt. Das auftreffende Niederschlagswasser versickert frei auf dem Grundstück oder läuft in die Randbereiche ab. Das Wasser vom Parkplatz wird zurzeit in die Oker abgeleitet. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Versiegelung gering. Das Überschwemmungsgebiet war teilweise bereits überbaut. Die Bebauung wurde bis auf die Bodenplatten abgetragen.

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser kann in die Oker eingeleitet werden.

#### 4.5 Klima, Luft

Im Landschaftsrahmenplan wird der Bürgerpark als Kaltluftentstehungsgebiet unter Freilandverhältnissen dargestellt. Die südliche Okerniederung bildet ein zusammenhängendes Areal, das als Flurwind-Leitbahn die Innenstadt mit Frischluft versorgt.

Durch das Bauvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltmedien Klima und Luft zu erwarten. Das Frischluftentstehungspotenzial (insbesondere durch Gehölze) wird nur geringfügig verändert. Die Kaltluftmassenströme werden nicht wesentlich verändert. Gebäude, die höher als der vorhandene Baumbestand sind, werden nicht errichtet.

#### 4.6 Lärm

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich liegen mehrere *Emissionsquellen: die nördlich verlaufenden Hauptverkehrsstraßen (Straßenverkehrslärm) sowie verschiedene Lärmquellen durch Freizeitanlagen (Volkswagenhalle, Festival „Kultur im Zelt“, Bürgerbadepark, Beach-Club „Okercabana“)* Bei einem Großteil der *Freizeitanlagen Emissionsquellen* handelt es sich um temporäre Veranstaltungen oder Einrichtungen, bei denen es vor allem in den Sommermonaten zu Lärmemissionen kommt.

*Im Rahmen der städtebaulichen Planung erfolgt die Beurteilung von Geräuschmissionen gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Diese*

DIN enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte (OW) mit denen die am Immissionsort anliegenden Beurteilungspegel für jede Lärmart einzeln verglichen werden. Gemäß der Eigenart der vorhandenen umgebenden Bebauung ist der Schutzanspruch für eine Hotelnutzung im Plangebiet immissionsschutzrechtlich dem eines Mischgebietes gleichzusetzen:

Lärmart	OW <sub>tag</sub> (06.00 – 22.00 Uhr)	OW <sub>nacht</sub> (22.00 - 06.00 Uhr)
Straßenverkehrslärm	60 dB(A)	50 dB(A)
Freizeit-anlagenlärm	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Geräusche werden durch Anlagen (VW-Halle, Freibad, Kultur im Zelt etc.), die den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm bzw. der Freizeitlärmrichtlinie unterliegen, erzeugt.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Mehrzweckhalle (VW-Halle) wurden mehrere Schallgutachten vorgelegt. Aus diesen ist zu entnehmen, dass der zu berücksichtigende Orientierungswert in der Nachtzeit (45 dB(A)) teilweise am geplanten Hotel überschritten wird. dass durch die Anlagengeräusche mit einem Schallpegel von 51 dB(A) sowie durch die Parkplatznutzung mit 45 dB(A) am Standort des geplanten Hotels zu rechnen ist. Hieraus folgt, dass der Nachtrichtwert für die Hotelnutzung teilweise überschritten wird.

Durch eine überschlägige Prognose des Schwimmbadbetriebes ergeben sich Schallpegel zur Tageszeit von bis zu 63 dB(A). Somit wird durch eine herandrückende schutzbedürftige Hotelnutzung der Orientierungswert am Tage dort teilweise überschritten.

Durch eine überschlägige Prognose des Verkehrslärms der Hauptstraßen ist von einem Tagespegel von 53- 55 dB(A) und einem Nachtpegel von 42-45 dB(A) auszugehen. Demzufolge werden die Orientierungswerte für die Tag- und Nachtzeit deutlich eingehalten.

Durch die nun vorliegende Hotelplanung verkürzen sich die Distanzen zu den o. g. Emittenten. Aufgrund der reduzierten Distanz würde es ohne Schallschutzmaßnahmen im Sinne des „architektonischen Selbstschutzes“ zu Einschränkungen der maximal möglichen Schallemission der existierenden Emittenten kommen.

Um dies zu verhindern, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (DIN 4109) an den Gebäudeaußenbauteilen des Hotels erforderlich. Diese Maßnahmen haben sicherzustellen, dass unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung ein Innenraumpegel von 35 dB(A) auf Grundlage der DIN 18005 (Teil 1, Bl. 1) i.V.m. Tabelle 6 der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in den Hotelzimmern (insbesondere in der Nachtzeit) nicht überschritten wird (s.a. Nr. 5.12.1).

Die Schalldämmmaße für Gebäudeaußenteile sind nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mittels geeigneter, nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag zu erbringen.

#### 4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich der ehemalige Druckturm sowie die ehemalige Maschinenhalle des Flusswasserwerks, die beide Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind. Das ehemalige Flusswasserwerk wurde 1864 im heutigen Bürgerpark errichtet und war die erste öffentliche Wasserversorgung Braunschweigs. Es versorgte bis 1902 die damalige Gesamtstadt innerhalb der Okerumflut mit Trinkwasser.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine weitgehende Freistellung der Baudenkmale und Integration in den neuen Hotelbaukörper gesichert. Der Druckturm wird auf drei Seiten unverbaut sichtbar sein. Auch die ehemalige Maschinenhalle wird nur an einer Seite an den Hotelneubau baulich angeschlossen, so dass das Gebäude auf drei Seiten unverbaut bleibt.

Die festgesetzte Höhe von 22 m liegt unter der Hälfte der Höhe des Druckturmes und stellt damit sicher, dass er in der Fernwirkung mit seiner oberen Hälfte sichtbar bleibt.

Anzeichen auf Bodendenkmale bestehen nicht. Wie in Kapitel 4.3 dargestellt, wurde die Fläche der ehemaligen Niederung zu ihrer Nutzbarmachung im 19. Jh. komplett aufgeschüttet. Dieses gilt nicht nur für das Gelände des ehemaligen Wasserwerks, sondern für den gesamten Bürgerpark. Mögliche oberflächennah anstehende Bodendenkmale älterer Zeit wären dabei bereits abgedeckt worden.

Mit der Anlage des Bürgerparks wurde ab 1886 (Fertigstellung 1891) ca. 20 Jahre nach dem Wasserwerk begonnen. Der Bürgerpark umschließt mit seinen nördlichen Ausläufern das Baugrundstück. Die ersten Planungen durch den Gartenarchitekten Kreiß datieren aus dem ~~das~~ Jahr 1868, also kurz nach Beginn der Anlage des Wasserwerks. In den historischen Plänen war das Betriebsgelände des Wasserwerks berücksichtigt und durch Gehölzpflanzungen abgeschirmt. Der Erhalt bzw. der Neuaufbau der Kulissenpflanzungen um die neuen Baukörper und Anlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Sichtbezüge des Parks ist daher nicht zu erwarten. Der Bereich um den Portikusteich ist dicht von hohen Bäumen umgeben, so dass selbst der Turm nur aus wenigen Perspektiven zu erkennen ist.



## 5 Begründung der Festsetzungen

---

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtliche Sicherung der Hotelanlage erfolgt über die Festsetzung eines Sondergebietes Hotel. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen und berücksichtigt die Dimensionierung der Hotelanlage von 180 Zimmern und 360 Betten. Es soll damit ein attraktives Angebot für Übernachtungs- und Tagungsgäste mit ergänzenden Einrichtungen für Gastronomie, Wellness und Konferenzen geschaffen werden. Im Durchführungsvertrag sowie im Kaufvertrag wird der hochwertige Standard „4-Sterne Superior“ (Klassifizierung gem. des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes e.V – Dehoga) gesichert. Dieses entspricht den Planungszielen der Stadt zur Stärkung des Hotelangebotes im oberen Marktsegment und zur Aufwertung des Grundstückes des ehemaligen Flusswasserwerkes.

Der Standort eignet sich zum einen auf Grund seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und zum anderen wegen seiner Nachbarschaft zum Bürgerpark für die Entwicklung eines attraktiven Hotelstandortes. Die Innenstadt mit ihren Kultur-, Freizeit- und Einkaufsangeboten ist fußläufig zu erreichen. Der Bürgerpark besitzt einen hohen Freizeit- und Erholungswert, der auch den Hotelgästen zu Gute kommen kann. Mit der gegenüberliegenden Volkswagenhalle können Standortsynergien entstehen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bezogen auf das Plangebiet durch die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), die zulässige Geschossfläche (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### 5.2.1 Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Zusätzlich wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Nebenanlagen um bis zu max. 60 % gewährt.

Die 50%-ige Überbauung und die maximale Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen ergeben einen höheren Versiegelungsgrad als der derzeitige. Die festgesetzte maximal zulässige versiegelte Fläche beträgt ca. 8.420 m<sup>2</sup>, dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 80 % (entspricht einer Grundflächenzahl von 0,8).

Damit wird die Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten. Eine Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen erfolgt, um den für eine Hotelnutzung erforderlichen Nutzungen aus verkehrlicher und betrieblicher Sicht (Wege, Zufahrt, Stellplätze, Anlieferung) sowie den Außenbereichen für Gäste, Seminarveranstaltungen (Terrassen) Rechnung zu tragen.

### 5.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als zulässiger Höchstwert mit 1,2 festgesetzt. Für das Baugrundstück wird damit eine Geschossfläche von ca. 12.620 m<sup>2</sup> ermöglicht. Hierdurch wird die geplante hochwertige Hotelnutzung mit den geplanten integrierten Nutzungen Gastronomie, Veranstaltungen und Wellness gesichert. Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird deutlich unterschritten.

### 5.2.3 Höhen baulicher Anlagen

Der gestaffelte Baukörper sieht insgesamt 6 Vollgeschosse vor, das oberste Geschoss enthält Technikflächen. Durch die Einhausung sollen die klaren Gebäudekonturen erhalten bleiben und dem hohen gestalterischen Anspruch der Neuplanung Rechnung getragen werden.

Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gilt die jeweils in der Planzeichnung eingeschriebene Gebäudehöhe. Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit dem oberen Dachabschluss (Attika). Entsprechend der Staffelung des Baukörpers werden Gebäudehöhen von 22,0 m, 18,5 m sowie 15,4 m und 6 m festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe der Maschinenhalle (ca. 8,5 m bzw. 15,4 m) werden damit durch die angrenzenden neuen Gebäudeteile berücksichtigt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt von 72,0 m ü. NN.

Erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Schornsteine und Lüftungsrohre, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.

Bei der Festlegung der Höhe erfolgt die Orientierung an der Höhe des vorhandenen denkmalgeschützten **Turmes** des ehemaligen Flusswasserwerkes. Dieser weist eine Höhe von ca. 48 Metern auf. Die Gebäudehöhenbegrenzung entspricht ungefähr der Hälfte der Höhe des **Turmes**. Der Turm kann seine Rolle als markanter Blickfang am Rande des Bürgerparks weiterhin entfalten und sich zum Erkennungsmerkmal des neuen Hotels entwickeln. Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf 2007 wurde die maximal zulässige Höhe von 25 m auf 22 m reduziert.

Für die Parkpalette wird eine Gebäudehöhe von 4,2 m, gemessen an der maximalen Brüstungshöhe, festgesetzt.

Die gemäß § 7 NBauO erforderlichen Abstandsflächen liegen in geringfügigem Umfang außerhalb des Baugrundstückes. Dies betrifft zwei Teilflächen im Nord-Westen sowie ein Teilbereiche im Süd-Osten (Parkpalette). Die Überschreitungen fallen auf öffentliche Grünfläche (Parkanlage). Mit der Stadt Braunschweig wird im Kauf- und Durchführungsvertrag eine entsprechende Zustimmung vertraglich vereinbart.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Gebäudeplanung wird im Baugebiet eine abweichende Bauweise mit Baukörpern über einer Länge von 50 m festgesetzt.

Die Baugrenzen werden entsprechend **dem es** abgestuften Gebäudekörpers differenziert festgesetzt. Zusätzlich erfolgen im Gebäudekörper Rücksprünge an der Nord-West-Fassade sowie im Eingangsbereiche des Hotels, bei dem ein arkadenartiger Vorplatz geschaffen wird.

Die beiden Baudenkmale werden durch Baugrenzen auch planungsrechtlich gesichert.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu 1,50 m zugelassen. In der Festsetzung sind zur Sicherung der Gestaltungsqualität Einschränkungen der Überschreitungsmöglichkeiten aufgenommen.

Um eine geordnete baulicher Gestaltung der Hotelanlage planungsrechtlich zu sichern, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen sind die am Zufahrtbereich bestehende und geplante Trafostationen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig sind sowie Fahrradstellplätze und die im Rahmen der Gestaltungsvorschriften definierten Werbeanlagen.

Entsprechend **dem es** geplanten Gebäudes werden ein Vordach am Hotel- eingang sowie Terrassenflächen im Hofbereich planerisch ermöglicht.

### 5.4 Stellplätze und Garagen

Das Vorhaben sieht ein Hotel mit Tagungs- und Kongressnutzungen sowie Gastronomie vor. Der Vorhabenträger ermittelt hierfür einen Bedarf von ca. 140 Stellplätzen, eine entsprechende Größenordnung ist in der Planung vorgesehen. Gem. NBauO bzw. den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf besteht für die Nutzungen Hotel, Gastronomie und Konferenz (als Mittelwert) ein bauordnungsrechtlich nachzuweisender Bedarf von 101 Stellplätzen. Die im Vorhabenplan vorgesehenen ca. 142 St. gehen damit **über** die Anforderungen entsprechend **dem es** Mittelwertes der Richtzahlen hinaus.

Die Stellplätze werden auf dem Baugrundstück untergebracht, da angrenzende oder in der näheren Umgebung vorhandene Stellplatzflächen ausgenutzt **sind** bzw. nicht dem hochwertigen Hotelangebot entsprechen. Innerhalb des Geltungsbereiches werden im Wesentlichen die bestehenden Flächen verwendet bzw. neu gestaltet. Ebenerdige Stellplatzflächen sind südliche und westlich der Maschinenhalle vorgesehen. Daneben ist ein **zwei**geschossiges Garagengebäude (Parkpalette) mit einer maximalen Höhe von 4,2 m vorgesehen. Die Eingrünung des Garagengebäudes erfolgt durch die bestehende Gehölzkulisse sowie ergänzende Rankpflanzungen.

## 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

### 5.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Grundstück ist über die Nîmes-Straße mit Wendeanlage erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden.

### 5.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Gelände ist über die Stadtbahnhaltestelle Friedrich-Wilhelm-Platz und die Bushaltestellen Am Wassertor und Holzhof gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

### 5.5.3 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Gelände ist über die Nîmes-Straße, die in die Adenauer-Straße und den Lessingplatz führt, erschlossen und damit gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### 5.5.4 Fuß- und Radverkehr

Im Rahmen der Neuplanung wurde ein Wegekonzept erstellt, in dem die in Nord-Süd Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindungen funktional und gestalterisch aufgenommen werden. Da am nördlichen Grundstückteil an der Nîmes-Straße eine Bündelung verschiedener Wege erfolgt, wird hier eine übersichtliche Neuordnung geschaffen. Durch eine Arrondierung der Grundstücksflächen für das Hotelvorhaben wird eine Zuordnung der Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Parkanlage ermöglicht. Die Sicherung der Umgestaltungsmaßnahmen der Wegeflächen erfolgt über den Kaufvertrag sowie den Durchführungsvertrag.

## 5.6 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt in Nachbarschaft zum Bürgerpark. Der Bürgerpark besitzt eine wichtige Funktion bei der Versorgung der Braunschweiger Bevölkerung mit Grünflächen. Er kommt insbesondere den Bewohnern des westlichen Ringgebietes und der Innenstadt zugute. Ziel ist es also, den neuen Hotelbaukörper in die benachbarte Grünstruktur des Parks einzubinden, um die Wirkung eines Fremdkörpers zu vermeiden. Dieses wird durch die Erhaltung bzw. Ergänzung von Kulissenpflanzungen gewährleistet. Das Baugebiet selbst wird durch Baumneupflanzungen begrünt. Ein Teil der Strauchpflanzungen wird durch eine Pflanzbindung erhalten.

Im Geltungsbereich befinden sich entlang der vorhandenen Zufahrtstraße zur Stellplatzanlage und direkt östlich des Maschinenhauses großkronige Einzelbäume. Es handelt sich hierbei um erhaltenswerte und städtebaulich prägende Bäume. Die Bäume bilden auf Grund ihrer Größe eine grüne Raumkante. An der Südfassade des denkmalgeschützten Maschinenhauses befinden sich drei jüngere Linden, die eine grünräumliche Abgrenzung zwischen dem

historischen Maschinenhaus und der südlich gelegenen Stellplatzanlage bilden. Diese Bäume werden durch die Erhaltungsfestsetzung gesichert und in die Vorhabenplanung integriert.

Um die geplanten Baukörper und die Nebenanlagen errichten zu können, sind Baumfällungen erforderlich. *Auf Grundlage des Vorhabensbezugs und des zwischenzeitlich erarbeiteten Freiflächenplans lässt sich die Anzahl der zu fällenden Bäume ermitteln.* Es handelt sich hierbei um *ca. insgesamt 23 1 jüngere* Bäume unterschiedlicher Arten. *Es handelt sich überwiegend um jüngere, aber auch 2 alte Bäume. Die älteren Bäume haben prägende Wirkung. Die jüngeren stützen aktuell zwar die Grünstruktur, sind aber als Einzelbäume überwiegend nicht prägend.*

Die zu fällenden Bäume werden durch ca. 23 Neupflanzungen ersetzt. Maßgeblich ist nicht die Zahl der Einzelbäume, sondern der Erhalt der Grünstruktur und der Gehölzkulisse. Hierzu gehört auch die Pflanzbindung zum Erhalt der Gehölze entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze. *Davon Die Flächen zur Erhaltung werden durch Neupflanzungen geschlossen. Von den 23 Neupflanzungen sind 15 Neupflanzungen außerhalb der Fläche für Anpflanzungen vorgesehen.* Der Erhalt der Grünstruktur kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Der derzeitige Parkplatz muss aufgrund der für die Hotelnutzung erforderlichen Zahl der Stellplätze vergrößert werden. Dazu ist eine einfache Aufstockung zur Parkpalette geplant. D.h. es werden zwei Parkebenen entstehen, von denen die obere bei ca. 3 m über Gelände liegt. Bereits der jetzige Gehölzbewuchs verhindert eine Einsehbarkeit vom Bürgerpark aus. Zusätzlich sind weitere Baumpflanzungen und eine Fassadenbegrünung der Parkpalette vorgesehen.

Die Eingangssituation zum Grundstück ist durch Gehölze geprägt. Auch wenn für eine Neuordnung der Erschließung (Zufahrt zum Gelände und querende öffentliche Wege) einzelne Bäume und Strauchbestände gefällt werden müssen, so wird doch die Struktur erhalten und durch Neupflanzungen unterstützt, so dass eine grün geprägte Eingangssituation entsteht. Wichtig ist vor diesem Hintergrund die Neupflanzung mindestens eines dominanten Einzelbaumes vor der geplanten nördlichen Gebäudefront.

*Die Festsetzung höherer Pflanzqualitäten sichert eine schnelle Wirksamkeit der Pflanzungen als Kulisse. Die Forderung der fachgerechten Ausführung soll sicher stellen, dass die Pflanzarbeiten gemäß einschlägiger Regeln und Normen erfolgt. Die geforderte Nachpflanzung der Pflanzungen bei Abgang soll eine dauerhafte und kontinuierliche Begrünung sicher stellen.*

Insgesamt ist gewährleistet, dass der Baukörper und die baulichen Anlagen durch die Grünfestsetzungen in das landschaftlich geprägte Umfeld eingebunden werden können.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten gemäß Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich eines Eingriffs ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird dennoch versucht, die entstehenden Be-

eintrüchtigungen in den Gehölzbestand nach Möglichkeit zu minimieren und die zu fällenden Bäume adäquat zu ersetzen.

#### 5.7 Grünflächen

Die durch die neuen Wegeverläufe angepasste Parkfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

#### 5.8 Wasserflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche des ~~Okergrabens~~ ~~östlichen Umflutgrabens der Oker~~ wird als Wasserfläche festgesetzt. Zu der Fläche sind keine Maßnahmen vorgesehen.

#### 5.9 Technische Infrastruktur

##### 5.9.1 Strom

Im nördlichen Grundstücksteil befindet sich eine 20 kV-Ortsnetzstation der Braunschweiger Netz GmbH, mit der das Stadtbad versorgt wird. Das Hotel wird über eine eigene Mittelspannungs-Schaltanlage und nachgeschalteten Giesharz-Transformator versorgt. Dazu wird neben dem bestehenden eine zusätzliche Transformatorstation errichtet. Beide Anlagen sind innerhalb der mit ② bezeichneten Fläche gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Sondergebietes zulässig. Die Anfahrbarkeit sowie ein Leitungsrecht sind im Bebauungsplan gesichert, siehe dazu auch Pkt. 5.10.

##### 5.9.2 Trinkwasser

Die Erschließung mit Trinkwasser sowie Löschwasser für die Wandhydranten erfolgt über eine Hausanschlussleitung von der am östlichen Rand der Grundstücksfläche verlaufenden duktilen ~~Grauguss~~ Leitung DN 500. Die Anfahrbarkeit sowie ein Leitungsrecht sind im Bebauungsplan gesichert, siehe dazu auch Pkt. 5.10.

An den Geltungsbereich grenzt unmittelbar südlich ein Spitzendeckungsbehälter an.

##### 5.9.3 Regenwasser

~~Die Regenwasserentwässerung~~ ~~Die Erschließung~~ des Baugrundstückes erfolgt über einen Anschluss an den westlichen Umflutgraben der Oker erfolgt durch Direkteinleitung über ein neu zu errichtendes Einleitbauwerk. Die Einleitdetails werden im Rahmen der Genehmigungsplanung definiert.

##### 5.9.4 Schmutzwasser

Der Anschluss des Baugrundstückes an das Schmutzwassernetz der Stadtentwässerung Braunschweig erfolgt über eine Hausanschlussanlage in den SW-Hauptkanal DN 1200 in der Nîmes-Straße. Eine Einleitbegrenzung besteht nicht.

#### 5.9.5 Fernwärme

Die Erschließung mit Fernwärme erfolgt vom vorhandenen Fernwärmenetz aus der Nîmes-Straße. Für den erforderlichen Anschlusspunkt muss die auf dem Grundstück vorhandene Fernwärmetrasse zurückgebaut werden.

#### 5.9.6 Betriebstelefon

Die Leitungen des Betriebstelefon laufen gegenwärtig über das Baugrundstück, so dass eine Verlegung erforderlich ist.

#### 5.10 Mit Rechten zu belastende Flächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Zugänglichkeit von Erschließungsflächen werden folgende Flächen mit Rechten belastet:

Da innerhalb der bestehenden Zufahrtsstraße eine Trinkwasserleitung liegt, wird für die im zeichnerischen Teil mit ① bezeichnete Fläche ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Braunschweig festgesetzt. Da eine Neuordnung der Wegeflächen erfolgt und dadurch die Wegebeziehungen innerhalb der Park- und der Hotelanlage getrennt werden sollen, erfolgt hier keine Aufnahme von Wegerechten für die Allgemeinheit.

Am nördlichen Zufahrtsbereich befinden sich eine bestehende (Nutzung durch Braunschweiger Netz GmbH) und eine geplante Trafostation. Entsprechend der Anforderungen der Zugänglichkeit und der Lage der bestehenden Leitungen wird für die im zeichnerischen Teil mit ② bezeichnete Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

#### 5.11 Gestaltungsvorschriften

##### 5.11.1 Geltungsbereich und Anlass

Die Gestaltungsvorschriften in Verbindung mit den textlichen und zeichnerischen Ausführungen des Vorhabenplanes dienen zur Sicherung der hochwertigen Gestaltungsanforderungen an den Hotelstandort am Bürgerpark.

##### 5.11.2 Dächer

Zur klaren Abgrenzung gegenüber den bestehenden Baudenkmalen sowie zur Minimierung der Gebäudehöhen sind für die neu zu errichtenden Hauptgebäude nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig.

##### 5.11.3 Werbeanlagen

Um einer hochwertigen Gestaltung des Parkeingangsbereiches und des Hotelstandortes Rechnung zu tragen, müssen sich Werbeanlagen in die Architektur und die Parkgestaltung einfügen. Die Werbeanlagen dienen zur Kennzeichnung des Hotels, zur Information über Hotelveranstaltungen und Restaurantangeboten sowie zur Verdeutlichung der Wegeführung auf dem Grundstück. Eine Regelung des Umfangs und der Gestaltung der Werbean-

lagen erfolgt im Bebauungsplan sowie den textlichen und zeichnerischen Ausführungen des Vorhabenplanes. Der Bebauungsplan kann sich somit auf die rahmenbildenden Regeln hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränken.

Gemäß den Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Um den oben genannten Anforderungen zu entsprechen, sind auf dem Baugrundstück Werbeanlagen in Form von Hinweisschildern, Leuchtschriften und Informationstafeln sowie Fahnenmasten zulässig. Am Gebäude sind maximal 2 Werbeanlagen als waagerechte oder senkrechte Schriftzüge zulässig

Um den oben genannten Gestaltungsansprüchen gerecht zu werden, sind Einschränkungen in Bezug auf die Höhe und die Beleuchtungsart festgesetzt.

Entsprechend den Anforderungen für eine Werbung und Information von Veranstaltungen sind am nördlichen Gebäudebereich sowie nördlich vor dem Eingangsbereich zur Veranstaltungshalle Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 10 m bzw. 8 m zulässig. Da die Zulässigkeit von Fahnen häufig kontrovers diskutiert wird, bietet es sich an, hierzu im Bebauungsplan abschließende Regelungen zu treffen.

Am Eingangsbereich Konrad-Adenauer-Str. / Nîmes-Str. *ist* ein Hinweisschild für das Hotel vorgesehen. Da der Standort außerhalb des Geltungsbereiches liegt, erfolgt die Regelung separat und nicht im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### 5.11.4 Einfriedungen

Um das Einfügen der Hotelanlage in den Park zu unterstützen, sind Einfriedungen unzulässig. Ausnahme ist die ca. 17 m westlich der Maschinenhalle gelegene ca. 1,5 m hohe bestehende Mauer, die in die Abpflanzung integriert wird und eine Abgrenzung der Erschließungsflächen gegenüber dem parallel zum Umflutgraben verlaufenden Weg ermöglicht. Um diese Mauer auch für den Fall zu ermöglichen, dass sie im Rahmen der Baumaßnahmen Schaden nimmt, wird sie durch textliche Festsetzung planungsrechtlich ermöglicht. *Zukünftig ist die Zulässigkeit einer Einfriedung an dieser Stelle auf eine maximale Höhe von 1,0m beschränkt. Die Einfriedung wird in einen Pflanzstreifen einbezogen, die zum öffentlichen Raum zugewandte Seite soll eingegrünt werden.* Da sie nur einen untergeordneten Teil der westlichen Grundstücksseite einnimmt, sind negative städtebauliche Effekte nicht zu befürchten.

#### 5.11.5 Sicht- und Windschutzanlagen

Um eine visuelle Beeinträchtigung der Parklandschaft zu verhindern, sind Sichtschutzanlagen unzulässig. Windschutzanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in transparenter Form hergestellt werden und der massiv wirkende Sockelbereich eine Höhe von 30 cm nicht überschreitet. So bleibt gewährleistet, dass keine Blickbehinderungen entstehen. *Windschutzanlagen sind ausschließlich in Verbindung mit Terrassen zulässig.*



## 5.12 Hinweise

### 5.12.1 Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich liegen mehrere **Emissionsquellen**: die nördlich verlaufenden Hauptverkehrsstraßen (Straßenverkehrslärm) sowie verschiedene Lärmquellen durch Freizeitanlagen (Volkswagenhalle, Festival „Kultur im Zelt“, Bürgerbadepark, Beach-Club „Okercabana“) (siehe auch Punkt 4.6). Bei einem Großteil der **Emissionsquellen Freizeiteinrichtungen** handelt es sich um temporäre Veranstaltungen oder Einrichtungen, bei denen es vor allem in den Sommermonaten zu Lärmemissionen kommen kann. Die Veranstaltung „Kultur im Zelt“ ist ein seit Jahren etabliertes Festival in Braunschweig. Sie ist auf einen Zeitraum von einem Monat begrenzt, während dieses Zeitraums ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen. Auch vom Bürgerbadepark sind nur in den Sommermonaten bei entsprechender Auslastung der Außenbecken und der Liegewiesen Lärmemissionen zu erwarten.

Diese Emissionsquellen können auf der einen Seite zu temporären Beeinträchtigungen der Hotelnutzung führen, auf der anderen Seite profitieren die Hotelgäste von dem umfangreichen Kultur-, Freizeit- und Veranstaltungsangebot in unmittelbarer Nähe.

*Bei den o.g. Freizeitanlagen wird der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß Freizeitlärmrichtlinie i.V.m. der TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster ermittelt. Im Plangebiet ist aktiver Schallschutz in Form von einer Lärmschutzwand oder einem Lärmschutzwall aufgrund der Entfernung zu den Emissionsquellen nicht sinnvoll umsetzbar. Eine Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an den der Emissionsquelle abgewandten Gebäudeseiten durch Nutzung der Eigenabschirmung ist grundsätzlich eine adäquate Schutzmaßnahme. Im vorliegenden Fall würde die daraus resultierende Gebäudeanordnung eine städtebaulich und architektonisch gewünschte kompakte Bebauung, die sich in die Parkstruktur einfügt, verhindern. Unter Abwägung der städtebaulichen und funktionalen Gründe ist daher für die Berücksichtigung der baulichen schallschutztechnischen Anforderungen gemäß DIN 4109 auf Grundlage der DIN 18005 (Beiblatt 1, Teil 1) i.V.m. Tabelle 6 der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ ein Innenraumpegel von 35 dB(A) einzuhalten. Gemäß der VDI 2719 sollte in Mischgebieten der Mittelungspegel in Schlafräumen des Nachts 30 bis 35 dB(A) nicht überschreiten. Von daher ist, um einen ungestörten Nachtschlaf zu gewährleisten, entsprechend ab Beurteilungspegel > 45 dB(A) die Lüftung von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneter Räume unabhängig von geöffneten Fenstern zu sichern. Mittels geeigneter baulicher Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. besondere Fensterkonstruktionen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) kann dem erforderlichen Schutzanspruch Rechnung getragen werden.*

Um einen Lärmschutz für die Nutzer des Hotels zu garantieren, sind entsprechend des im Bebauungsplan aufgenommenen Hinweises im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der **Bestand der**

~~Emissionen und daraus resultierenden Immissionen zu erfassen~~ ~~Bestand der Immissionen zu erfassen~~ und der Nachweis zu erbringen, wie durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. besondere Fensterkonstruktionen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) die Schallschutzanforderungen für eine Hotelnutzung sowie die Anforderungen an eine ausreichende Belüftung eingehalten werden kann.

Weiterhin ist sicherzustellen, dass durch die neue Hotelnutzung keine Einschränkung der im Umfeld bestehenden und oben genannten Nutzungen erfolgt.

#### 5.12.2 Kampfmittel

Da nicht auszuschließen ist, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes noch Kampfmittel vorhanden sein können, wird auf die Durchführung einer baubegleitenden Aushubüberwachung auf Kampfmittel mit anschließender Sohlensondierung hingewiesen.

#### 5.12.3 Niederschlagswasser

Das Einleiten von Niederschlagswasser in die Oker bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig.

#### 5.12.4 Freiflächenplan

Zum Nachweis der gestalterischen und funktionalen Integration des Bauvorhabens in die umgebenden öffentlichen Parkanlagen ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### 5.13 Nachrichtliche Übernahmen

#### 5.13.1 Überschwemmungsgebiete

Gemäß § 31b WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes) handelt es sich bei Teilflächen des Flurstückes um ein Überschwemmungsgebiet.

Die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommene Überschwemmungsgebietslinie zeigt den Wasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100). Die durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz *im Februar 2010* ermittelte Höhenfestlegung liegt bei 71,5 m ü. NN. Eine Überschneidung mit dem Baugrundstück besteht im nördlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 2.180 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht daher eine Geländemodellierung bis zu einem Niveau für die Flächen der Gebäude und Terrassen von 72,0 m ü. NN vor. Eine entsprechende wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung (ÜSG) wird bei der Wasserbehörde der Stadt Braunschweig im Rahmen des Bauantrages gestellt. Weiterhin wird der dafür in Anspruch genommene Retentionsraum von ca. 200 m<sup>3</sup> durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Auf einer von der Stadt Braunschweig bereitgestellten Fläche werden entsprechende Maßnahmen durch den Vorhabenträger zur Kompensation vorgenommen, eine Umsetzung hat bis zum Baubeginn zu erfolgen. In Abstimmung mit der Wasserbehörde der Stadt

Braunschweig ist vorgesehen, im Bereich des Springbaches Maßnahmen zur Mäandrierung des Grabens vorzunehmen.

*Im Zuge der behördlichen Neufestlegung der Überschwemmungsgebiete wird eine Anpassung der HQ 100 Linie erfolgen. Eine zeitliche Festlegung besteht hier nicht. Die Neufestlegung wird auf Basis einer durch das NLWKN im Jahr 2011 durchgeführten hydraulische Modellierung vorgenommen, in dieser Darstellung sind nur noch geringfügige Überschneidungen vom ÜSG und dem Baugebiet festzustellen.*

*Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass das geplante Hotel die Belange des Vorranggebiets Hochwasserschutz des RROP nicht beeinträchtigt und der Hochwasserabfluss nicht behindert wird; es gibt keinen Aufstau bei Hochwasser. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt: Der rechnerisch – noch auf die Berechnung Stand 2010 bezogene – Retentionsraumverlust wird kompensiert. Das tatsächlich erforderliche Kompensationsvolumen wird sich voraussichtlich nochmals reduzieren.*

#### 5.14.2 Denkmalschutz

Der Druckturm und die Maschinenhalle sind als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG Baudenkmale. Eine entsprechende Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange erfolgt in der Neuplanung durch die komplette Freistellung von mindestens 3 Seiten der Baudenkmale sowie die Einhaltung von Höhenbeschränkungen. Im Bebauungsplan sind die Baudenkmale gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

## 6 Gesamtabwägung

---

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines 4 Sterne Superior-Hotels am Standort des ehemaligen Flusswasserwerkes geschaffen. Damit wird ein hochwertiges Ergänzungsangebot für Beherbergungs- sowie Tagungs- und Kongressnutzungen geschaffen und der Eingangsbereich zum Bürgerpark betont. Die Baudenkmale Druckturm und Maschinenhalle bleiben in ihrer Wirkung erhalten und werden in die Neuplanung integriert. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen, da die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche ermöglicht wird.

Gegenwärtig weist die Fläche des ehemaligen Freizeit- und Bildungszentrums eine Versiegelung von ca. 7.870 m<sup>2</sup> auf. Die gegenwärtige Planung sieht in Folge der neuen Nutzung als Hotelstandort mit Terrassenbereich, Vorfahrt, Stellplätzen und den erforderlichen Erschließungsflächen eine zusätzliche Versiegelung von ca. 550 m<sup>2</sup> auf.

Auf der einen Seite wird durch eine mögliche Gebäudehöhe von 22,0 Meter und einer GRZ von 0,5 plus zusätzlicher 60% - iger Überschreitungsmöglich-

keit eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks erlaubt. Auf der anderen Seite werden durch die Grünordnungsfestsetzungen die Voraussetzungen für die Einbindung in die benachbarten öffentlichen Parkflächen geschaffen. Erforderliche Baumfällungen werden vollständig ausgeglichen, entsprechende Regelungen und Pflanzqualitäten sind im Bebauungsplan festgesetzt. Nur ein umfassend durchgrüntes Grundstück mit einem prägenden Baumbestand wird dem Anspruch eines „Parkhotels“ gerecht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Realisierbarkeit und die Voraussetzungen für die Einbindung in die benachbarten Grünanlagen gegeneinander abgewogen.

Der Freizeit- und Erholungswert der benachbarten öffentlichen Grünanlagen wird für die Bürger und Bürgerinnen nicht eingeschränkt.

## **7 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche ca. 15.338 m<sup>2</sup>, die Fläche des Sondergebietes „Hotel“ hat eine Größe von ca. 10.520 m<sup>2</sup>. Die zukünftige Versiegelung durch das Vorhaben im Sondergebiet „Hotel“ liegt in der Größenordnung von ca. 8.200 m<sup>2</sup>. Die avisierte Zahl an Zimmern liegt bei ca. 180 Zimmern und die geplante Bettenzahl bei 360.

Innerhalb des Planungsgebietes werden mindestens 135 Stellplätze errichtet.

Plangebiet insgesamt (Geltungsbereich)	1,53 ha	100 %
Nettobauland	1,05 ha	69 %
Öffentliche Grünfläche	0,39 ha	25 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,03 ha	2 %
Wasserfläche	0,06 ha	4 %

## **8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

### **8.1 Maßnahmen**

Im Rahmen der Errichtung des Hotelstandortes wird eine Neuordnung der Wegeflächen im Park vorgenommen. Änderungen im Wegeverlauf ergeben sich damit auf öffentlichen Grünflächen sowie einem Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Nîmes-Straße. Dies erfolgte in Abstimmung mit den Fachbereichen Stadtgrün, Verkehr und Stadtplanung. Die abschließende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

### **8.2 Kosten und Finanzierung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme aller Maßnahmen und Kosten, sofern andere Regelungen nicht Gegenstand des zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Kaufvertrages sind.

**9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll**

---

Durch den Vorhabenträger erfolgte der Erwerb der im Eigentum der Stadt stehenden *wurde das Grundstück mit den Flächen Flurstück 1/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 1/15 und 584/10 der Flur 3, Gemarkung Innenstadt erworben.* Das neue Baugrundstück hat eine Fläche von ca. 10.520 m<sup>2</sup>. Die Arrondierungen im nördlichen und süd-östlichen Teilbereich *wurden* vorgenommen, um eine sinnvolle Abgrenzung des Baugrundstückes zum neuen Wegeverlauf und der Buswendemöglichkeit im Park zu schaffen.

Der Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger *wurde im November 2011 abgeschlossen.*

**10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne**

---

Der Bebauungsplan WI 10 tritt im Geltungsbereich des neuen IN 223 außer Kraft.