

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit Gestaltungsvorschrift)

**Hotel am Bürgerpark**

**IN 223**

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Die Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB fand in der Zeit vom 20.10.2011 bis 25.11.2011 statt.

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

<p><b>Stellungnahme</b> <b>BS Energy, Abt. VW Wärme und Contracting, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig</b> <b>Schreiben vom 17.11.2011</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Seitens der Fernwärmeplanungsabteilung VW - Wärme und Contracting gibt es keine Planungsabsichten neben dem Hotelneubau im Bereich zwischen westlichem Umflutgraben, Konrad-Adenauer-Straße, Nimes-Straße und Bürgerpark.</p> <p>Nach Rücksprache mit der B4-Plan Ingenieurgesellschaft mBH soll das neue Hotel am Bürgerpark mit Fernwärme versorgt werden. Voraussetzung für den Neubau ist es, dass der bestehende Fernwärmehausanschluss inkl. Fernwärmeleitungen DN 65 in der Nimes Straße 2 auf einer Länge von ca. 55m zurückgebaut wird.</p> <p>Die Trassierung der neuen Fernwärmeleitungen ist in dem beiliegenden Lageplan skizziert. Entsprechend der Detailplanung für das Hotel sowie unter der Voraussetzung, dass wir für die Heranführung die entsprechenden Genehmigungen und Grunddienstbarkeiten der Grundstückseigentümer zur Verlegung der neuen Leitungen über ihre Grundstücke erhalten, wird der exakte Leitungsverlauf noch etwas verifiziert.</p>	<p>Der Rückbau / Umverlegung der Fernwärmeleitung ist im Rahmen des Erschließungskonzeptes vorgesehen und mit den Leitungsträgern abgestimmt. Es wird ein neuer Anschluss errichtet.</p> <p>Eine Zugänglichkeit der Leitungen für die Ver- und Entsorgungsunternehmen ist gegeben, zusätzliche Grunddienstbarkeiten sind nicht erforderlich. Leitungen für Dritte verlaufen nicht durch das Grundstück.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Anregungen teilweise durch die aktuelle Erschließungsplanung berücksichtigt, ohne dass eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wurde.</p>

<b>Stellungnahme</b> <b>BS Energy, Abt. Netz, Taubenstraße 7,</b> <b>38106 Braunschweig</b> <b>Schreiben vom 25.11.2011</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><u>Stromversorgung:</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IN 223 verlaufen mehrere 0,4 KV Niederspannungs- und 20 KV Mittelspannungskabel.</p> <p>Des Weiteren befindet sich eine Ortsnetzstation (ON 488 Nimesstraße 2) im Geltungsbereich. Diese, im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG befindlichen Stromversorgungskabel und ON, sind mit einem Leitungs- bzw. Standrecht gesichert. Diese Betriebsmittel dienen der öffentlichen Stromversorgung. Eine Verlegung der Stromversorgungskabel vor der Errichtung des Hotels ist kostenpflichtig zu Lasten des Veranlassers vorzunehmen.</p> <p>Planungsabsichten bestehen im Bereich von IN 223 nicht.</p> <p>In der textlichen Festsetzung unter IV Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen Absatz 4 ist eine mit (3) bezeichnete Fläche angegeben, die im Plan nicht existiert.</p> <p><u>Gas- und Wasserversorgung:</u> Die Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgung in der Hotelzufahrt ist erfolgt.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes IN 223, Abschnitt 5.10, Absatz 2, Satz 2, wird dargelegt, dass die Wegeverbindung zwischen Park und Hotel getrennt werden soll. Die unter Abschnitt 4.3, Punkt „Versiegelung“, Absatz 3, Satz 4, als „Querspange“ erwähnte Wegefläche wird als die, in der Anlage „Bestands Gas- und Wasserversorgung“ orange markierte Fläche verstanden. Da diese zurückgebaut werden soll, entfällt als Folge die in unserer Stellungnahme vom 22. Okt. 2007 geforderte Anfahrtsmöglichkeit zu den südlich des Plangebietes gelegenen Wasserbehältern.</p> <p>Die in Abschnitt 4.3, Punkt „Versiegelung“, Absatz 3, Satz 1 dargestellte Verbreiterung des parallel des Okerumflutgrabens verlaufenden Weges (Anlage „Bestandsplan Gas- und Wasserversorgung“ grün markierte Fläche) bietet die Möglichkeit die o.a. Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen. Dazu ist die Festsetzung eines Fahrrechtes im vorgenannten,</p>	<p>Der Rückbau / Umverlegung der Stromleitungen ist im Rahmen des Erschließungskonzeptes vorgesehen und mit den Leitungsträgern abgestimmt.</p> <p>Eine Verlegung der Ortsnetzstation ist nicht vorgesehen. Das Vorhaben kann auch ohne eine Verlegung realisiert werden.</p> <p>Die Nummerierung in der Festsetzung IV, Nr. 4 wird redaktionell angepasst (2 statt3).</p> <p>Die Festsetzung eines Fahrrechtes ist nicht erforderlich, da die Wegefläche innerhalb einer öffentlichen Grünfläche liegt.</p>

<p>verbreiterten Weg zugunsten der Versorgung erforderlich.</p> <p>Der in Abschnitt 5.9.2 erwähnte Spitzendeckungsbehälter wurde im 19. Jahrhundert errichtet und besteht vermutlich aus unbewehrtem Beton. Tiefbauarbeiten zur Errichtung der Parkpalette erfordern den statischen Nachweis, dass von diesen Arbeiten keine den Behälter schädigenden Einflüsse ausgehen.</p> <p><u>Nachrichtlich:</u> Die entlang der Hotelzufahrt in die Innenstadt verlaufende Wassertransportleitung DN 500 besteht, anders als unter 5.9.2 beschrieben, aus Grauguss.</p> <p><u>Betriebstelefon:</u> Im Geltungsbereich befinden sich ein Lichtwellenleiterkabel und zwei Kupferkabel für die Übertragung unserer Versorgungstechnik.</p> <p>Aufgrund der Erschließung und dem Bauvorhaben „Hotel am Bürgerpark“ ist es notwendig, dass vorab das Westliche der beiden Kupferkabel kostenpflichtig, zu Lasten des Veranlassers umgelegt werden muss. Die beiden anderen Kabel liegen im gekennzeichneten Bereich Parkanlage (öffentlich). Während der Baumaßnahme sind die Leitungen ausreichend abzusichern.</p>	<p>Entsprechende statische Nachweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Rückbau / Umverlegung der Leitungen des Betriebstelephones ist im Rahmen des Erschließungskonzeptes vorgesehen und mit den Leitungsträgern abgestimmt.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Anregungen teilweise durch die aktuelle Erschließungsplanung berücksichtigt, ohne dass eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wurde. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde redaktionell angepasst.</p>
<p><b>Stellungnahme Deutsche Telekom, Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig Schreiben vom 07.11.2011</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Gegen den Bebauungsplan „Hotel am Bürgerpark“ haben wir keine Einwände.</p> <p>Bitte beachten Sie unsere Trasse nördlich des Hotelneubaus, welche die Seite des westlichen Umflutgrabens (ocker) wechselt.</p> <p>Bei Arbeiten im Bereich unserer Trassen ist die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH zu beachten.</p>	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahme Zweckverband Großraum Braunschweig Frankfurter Straße 2 38122 Braunschweig Schreiben vom 24.11.2011</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde gebe ich zu dem o.g. Planverfahren folgende Stellungnahme ab.</p> <p><b>1. Sachverhalt</b> Mit dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) nach § 12 BauGB sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines hochwertigen Hotels im Bürgerpark am Standort des ehemaligen Flusswasserwerkes bzw. Freizeit- und Bildungszentrums, letzteres ist 2009 abgerissen worden, geschaffen werden. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans gilt derzeit noch der seit 1980 rechtsverbindliche B-Plan WI 10. Dieser setzt für den geplanten Hotelstandort eine Gemeinbedarfsfläche „Freizeit- und Bildungszentrum“ fest. Zur Realisierung eines Hotels und Konferenzzentrums bzw. der optionalen Nutzung für eine Jugendherberge ist im Oktober 2007 ein Bebauungsplanverfahren „Hotel am Bürgerpark“ IN 223 nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) begonnen worden. Für dieses Planverfahren erfolgte im September-Oktober 2007 die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB. Hierzu stelle ich - im Nachhinein - fest, dass der Zweckverband Großraum Braunschweig an diesem Planverfahren nicht beteiligt worden ist. Das Verfahren ist nicht zu Ende geführt worden.</p> <p>Nachdem ein (neuer) Investor Interesse an dem Bau eines Hotels bekundet hat, wird das vorgenannte Planverfahren seit Juni 2011 fortgeführt, und zwar als vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB. Aufgrund der notwendig gewordenen projektbezogenen Anpassungen der planerischen Festsetzungen wird eine erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB durchgeführt. Für den Hotelstandort legt der vorhabenbezogene B-Plan ein Sondergebiet „Hotel“ fest.</p> <p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.</p>	

## 2. Raumordnerische Stellungnahme

Mein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig enthält in der Zeichnerischen Darstellung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans die Festlegungen

- Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung,
- Vorranggebiet Hochwasserschutz (teilweise) und
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

Vorranggebiete stellen Ziele der Raumordnung i.S. v. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) dar und sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, d. h. keiner Abwägung mehr zugänglich. Vorbehaltsgebiete stellen Grundsätze der Raumordnung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG dar und sind einer Abwägungs- und Ermessensentscheidung grundsätzlich zugänglich.

Den vorgelegten Planunterlagen vermag ich nicht zu entnehmen, dass der Plangeber sich mit den vorgenannten von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen näher auseinandergesetzt hat. Die Begründung (S. 3) enthält lediglich eine – zudem unvollständige (s.o.) - Auflistung der im RROP 2008 in der Zeichnerischen Darstellung für das Plangebiet enthaltenen Festlegungen.

Hinsichtlich der Betroffenheit der vorgenannten Vorranggebiete gebe ich folgende Hinweise:

### **- Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung**

Gemäß der textlichen (Ziel-)Festlegung unter III 2.4 (8) RROP 2008 ist in diesen Gebieten „...eine an die intensive Beanspruchung angepasste Infrastrukturausstattung zu sichern und zu entwickeln.“ Der am Rande der Innenstadt gelegene Bürgerpark hat einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Das geplante Hotel bewirkt u.a. eine Verbesserung der freizeit- und erholungsrelevanten Infrastrukturausstattung. Auch ergeben sich Standort-synergien mit der benachbarten Volkswagenhalle.

Der vorhabenbezogene B-Plan ist mit dem Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung vereinbar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **- Vorranggebiet Hochwasserschutz**

Für den nördlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans enthält das RROP 2008 die Festlegung Vorranggebiet Hochwasserschutz. Gemäß der textlichen (Ziel-) Festlegung unter III. 2.5.4 (5) ist in diesen Gebieten „...die weitere Inanspruchnahme von Freiraum zugunsten von Siedlungserweiterungen und –neuplanungen auszuschließen. Ausnahmen hiervon sind nur nach Maßgabe des § 93 NWG zulässig.“ Das Vorranggebiet Hochwasserschutz ist weitgehend deckungsgleich mit dem 2010 nach Wasserrecht (neu) bestimmten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Oker, für das eine vorläufige Sicherung nach § 115 Abs. 5 NWG erfolgt ist. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt. Diese Regelung gilt auch für vorläufig gesicherte ÜSG (§ 78 Abs. 6 WHG).

Die vorgenannten Rechtsnormen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachten, weil mit dem vorhabenbezogenen B-Plan (erstmalig) ein neues Baugebiet bauplanungsrechtlich festgesetzt wird – auf die einleitenden Aussagen unter Pkt. 1 zur bauplanungsrechtlichen Situation wird verwiesen. Die „Ausweisung von neuen Baugebieten“ ist im Sinne der Baunutzungsverordnung zu verstehen (s. BT-Drs. 15/3168, S. 14, vgl. zur Auslegung des Begriffs der neuen Baugebiete auch die vom Bundesrat aufgeworfenen Fragen und Antworten der Bundesregierung in BT-Drs. 16/13306, S. 19,32).

Ausnahmen von den baurechtlichen Verboten sind nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG (ehemals § 31 Abs. 4 Satz 2 WHG bzw. 93 Abs. 2 NWG) normierten 9 Tatbeständen zulässig. Diese müssen kumulativ erfüllt sein. Die bereits o.g. in meinem RROP unter Ziffer 2.5.4 (5) RROP enthaltene Ausnahmeregelung nimmt Bezug auf diese wasserrechtlichen Ausnahmetatbestände - s. a. RROP 2008 - Begründung zu 2.5.4. (5), S. 163. Der entsprechende Nachweis ist von der planungswilligen Gemeinde im Rahmen des jeweiligen Planverfahrens, mit dem die Ausweisung neuer Baugebiete erfolgen soll, zu erbringen.

Sofern in den Planunterlagen ausgeführt wird, dass eine Ausnahmegenehmigung bei

Bei der planungsrechtlichen Einschätzung ist anzumerken, dass es sich um ein bereits ehemals baulich genutztes Grundstück handelt, für das ein rechtswirksamer Bebauungsplan WI 10 (in Kraft getreten am 18. September 1980) vorliegt. Festgesetzt wurde ein Baugebiet für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Bildungszentrum“. Damit handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet, sondern vielmehr um die Fortführung und Änderung des Planungsrechtes für einen bereits planungsrechtlich ausgewiesenen und baulich ausgenutzten Standort.

Die Stadt hat sich mit dem Überschwemmungsgebiet intensiv auseinandergesetzt. Wie in der Begründung ausgeführt, liegt die durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) 2010 ermittelte Höhenfestlegung der Überschwemmungsgebietslinie bei 71,5 m ü. NN (HQ 100). Eine Überschneidung der HQ 100-Linie mit dem Baugrundstück besteht im nördlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 2.180 m<sup>2</sup>, davon soll nur ein Teil (ca. 840 m<sup>2</sup>) baulich genutzt werden. Die Planung sieht daher eine Geländemodellierung bis zu einem Niveau für die Flächen der Gebäude und Terrassen von 72,0 m ü. NN vor. Das Bauvorhaben wird so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Nach Auffassung der Stadt Braunschweig sind durch die Planungen zum Hotel keine erkennbaren bzw. nachweisbaren Veränderungen bezüglich des Niederschlagswasserabflusses zu erwarten. Das gilt auch für den Hochwasserabfluss. Bei einer Annahme für ein 20 jährliches Hochwasserereignis der Oker wird das Hotel nicht berührt.

Zum Bauantrag wurde in Abstimmung mit der Wasserbehörde, Abteilung Gewässerschutz der Stadt Braunschweig ein Antrag auf Genehmigung zur Erstellung einer baulichen Anlagen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gestellt.

Weiterhin wurden in Abstimmung mit der Wasserbehörde Kompensationsmaßnahmen für einen Retentionsausgleich bestimmt. Es ist vorgesehen, im Bereich des Springbaches Maßnahmen zur Mäandrierung des Grabens vorzunehmen. Damit wurden aus Sicht der

der Wasserbehörde der Stadt Braunschweig im Rahmen des Bauantrages gestellt wird (s. Begründung S. 23 f), sehe ich diese Vorgehensweise als nicht vereinbar mit den vorgenannten raumordnerischen und wasserrechtlichen Regelungen an. Die Planverfasserin bezieht sich offenbar – ohne dies ausdrücklich zu benennen – auf in § 78 Abs. 3 WHG enthaltene Regelungen, die abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG die Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage in einem ÜSG regeln und somit baugenehmigungsrechtliche Fragestellungen betreffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist jedoch zunächst einmal zu prüfen, ob die geplante Neuausweisung eines SO-Gebietes in einem ÜSG überhaupt bzw. ausnahmsweise zulässig ist. Dieser Sachverhalt ergibt sich aus den bereits genannten regionalplanerischen Festlegungen und den wasserrechtlichen Regelungen.

Der Aufbau der vorgenannten Rechtsnormen macht folgende Prüfschritte erforderlich:

- das Vorliegen aller neun in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten Ausnahmetatbestände,
- eine Ermessensentscheidung, zu der mit der ausnahmsweisen Zulassung ein eingeschränkter Ermessenspielraum für die Entscheidung der zuständigen Behörde aufgezeigt wird.

Zuständige Behörde für die o.g. den Hochwasserschutz betreffenden regionalplanerischen Festlegungen ist der Zweckverband Großraum Braunschweig als Träger der Regionalplanung. Die fachbehördliche Zuständigkeit obliegt der Stadt Braunschweig als untere Wasserbehörde.

In diesem Zusammenhang rege ich an, die sowohl aus raumordnerischer wie auch aus wasserrechtlicher Sicht erforderliche Prüfung der Ausnahmetatbestände verfahrensmäßig miteinander zu verknüpfen und in das laufende Bauleitplanverfahren zu integrieren. Voraussetzung hierfür ist, dass mir entsprechend aussagekräftige Unterlagen übersandt werden, auf deren Grundlage eine Prüfung der in § 78 Abs. 2 WHG genannten Ausnahmetatbestände erfolgen und, sofern die Voraussetzungen dafür gegeben sind, eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann.

Stadt die Anforderungen des Hochwasserschutzes berücksichtigt.

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 vorgenommen. Hier ist auch das zukünftig neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet zu berücksichtigen, das für die Hochwassermanagementpläne neu berechnet wird. Danach erfolgen nur geringfügige Überschneidungen mit dem geplanten Baugebiet.

Die Stellungnahme des Zweckverbands wurde zwischen dem ZGB und Vertretern der Stadt Braunschweig in einem Termin am 20.12.2011 erörtert. Dabei wurde deutlich, dass für den ZGB zum Zeitpunkt der Stellungnahme nicht in vollem Umfang erkennbar war, in welchem Umfang sich die Stadt mit den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge qualifiziert auseinandergesetzt hat. Die zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnisse und die zukünftig zu erwartenden Veränderungen bei der Bestimmung des Vorranggebietes Hochwasserschutz wurden ausgetauscht. Diese stellen sich wie folgt dar:

Seit Aufnahme der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) im Jahre 2008 hat es neue Berechnungen des NLWKN gegeben, die sehr detailliert und auf guter Datenbasis die bei einem Hochwasser der Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ 100) überschwemmten Flächen zeigen.

Diese neu berechneten Flächen waren Grundlage der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Oker im Februar 2010. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die nach dieser aktuelleren Berechnung überschwemmten Flächen deutlich kleiner als im RROP.

Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für die Oker hat der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) im Jahr 2011 gerade im fraglichen Bereich eine neue hydraulische Modellierung durchführen lassen. Diese Be-

	<p>rechnungen zeigen nach Einschätzung des NLWKN und der Stadt den bestmöglichen Stand bei der Ermittlung der HQ 100-Linie. Diese weicht nochmals geringfügig von den Darstellungen aus 2010 ab; die Überschwemmungsfläche ist nochmals kleiner.</p> <p>Diese Karten aus 2011 werden sowohl für die 2012 geplante Ausweisung des Überschwemmungsgebietes als auch für die Darstellung der Gefahren- und der Risikokarten verwendet.</p> <p>Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass die Planungen für das Hotel die Belange des Vorranggebiets Hochwasserschutz des RROP nicht beeinträchtigt. Der Hochwasserabfluss wird nicht behindert, es ist nicht mit Aufstau bei Hochwasser zu rechnen. Auch die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt: Der rechnerisch – noch auf die Berechnung Stand 2010 bezogene – Retentionsraumverlust wird kompensiert. Insgesamt ist mit einer weiteren Reduzierung des Kompensationsvolumens zu rechnen.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Begründung wird um die vorgenannten Erkenntnisse ergänzt, um den Umgang mit dem Hochwasserschutz zu verdeutlichen. Unter Abwägung der genannten Belange wird dem Hochwasserschutz damit ausreichend Rechnung getragen. Am Planungsziel des Bebauungsplanes IN 223 zur Weiterentwicklung des Standortes für eine Hotelnutzung sowie der Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen für den Retentionsausgleich wird daher festgehalten.</p>
<p><b>Stellungnahme Stadtheimatpfleger Innenstadt Schreiben vom 02.11.2011</b></p>	
<p><b>Einleitung</b> Die Absicht, in Braunschweig ein hochklassiges Hotel zu errichten, ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Es zeigt sich, dass unsere Stadt, auch in überregionalem Zusammenhang, an Profil gewonnen hat. Für den Standort des Hotels ist der Nordrand des Bürgerparks vorgesehen. Es handelt sich um das Gelände des 1864 in Betrieb genommenen Flusswasserwerks bzw. des ehemaligen Freizeit- und Bildungszentrums.</p> <p>Von den historischen Anlagen aus der Zeit der Industrialisierung Braunschweigs sind das einstige Maschinenhaus und der mar-</p>	



kante, ehemalige Druckturm noch erhalten. Die Gebäude zeigen die Formensprache der Neogotik. Der Turm ist heute eines der Wahrzeichen des Parkareals und wirkt aus einigen Perspektiven wie die malerische Komponente in einem englischen Landschaftsgarten.

Auf dem Gelände des alten Wasserwerks wurde in den 1960er Jahren ein Freizeit- und Bildungszentrum (FBZ) geschaffen. Diese Einrichtung existierte bis 2002, die seinerzeit entstandenen Neubauten für das FBZ sind inzwischen beseitigt. Für das Bauvorhaben „Hotel am Bürgerpark“ werden großenteils bisher ebenfalls bebaute Flächen genutzt. Damit ist der Eingriff in die Grünflächen durch Versiegelung eher gering.

Der Bebauungsplan IN 223 (Stand 05.08.2011) und die Plan- bzw. Perspektivzeichnungen für das Projekt vom 16.09.2011 geben einen detaillierten Einblick in das Bauvorhaben. Der Hotelbau ist als zweiflügliges Gebäude geplant, das sich L-förmig nach Südwesten hin öffnet. Im Süden soll das insgesamt sechsgeschossige Hotel an die in den Baukomplex einzubeziehenden Baudenkmäler Maschinenhaus und Druckturm angeschlossen werden. Im Anschlussbereich sind niedrigere Gebäudeteile geplant.

Der großvolumige, rechtwinklige Hauptbaukörper ist, in Bezug auf die vorhandene Bebauung und den westlichen Umflutgraben, in schräggestellter Positionierung vorgesehen. Seine abgerundete Nordwestecke liegt im Blickpunkt der hier endenden Nimes-Straße. Die Horizontalgliederung des Baukörpers weist ein teilweise eingezogenes Erdgeschoss, drei Obergeschosse und zwei Staffelgeschosse auf. Dabei fluchtet das erste Staffelgeschoss (4. OG) an den Hauptfassaden (Nord- und Südfassade) jedoch mit den drei Obergeschossen. Die niedrigeren Gebäudeteile im Südteil sind rechtwinklig auf die einzubeziehenden Baudenkmäler ausgerichtet. Während Erd- und Obergeschoss verputzt und farblich voneinander abgesetzt sind, zeigen die Staffelgeschosse eine Verkleidung mit Metalltafeln. In den Fassaden der Ober- und Staffelgeschosse befinden sich regelmäßig gereimte Rechteckfenster. Im Süden des ehemaligen Maschinenhauses soll eine Parkpalette für KFZ errichtet werden.

**Stellungnahme**

Der bisherige und in den Plänen dokumentierte Stand des Projekts ist aus stadtbildpflegerischer Sicht als durchaus problematisch zu beurteilen.

Die schräge Positionierung des zweiflügligen Hauptbaukörpers nimmt weder die Richtung der historischen Bebauung und des westlichen Umflutgrabens, noch diejenige der Nimes-Straße und der Bauflucht des dortigen Stadtbades auf. Dadurch wirkt er als städtebaulicher Fremdkörper.

Sein Bauvolumen ist für den Standort am Parkeingang zu massiv und scheint eher für einen innerstädtischen, dicht bebauten Standort angemessen.

Aus der Blickrichtung Nimes-Straße ist der bisher stadtbildprägende Druckturm kaum noch sichtbar. Aus dieser Perspektive und auch im Lageplan wirken die Baudenkmal nur noch als Versatzstücke.

Als entscheidende Problematik ist die Positionierung des Bauvolumens in dem empfindlichen Übergangsbereich von der Innenstadt in den Bürgerpark zu nennen. Der geplante Baukörper ist sperrig und verschließt diverse Blickbeziehungen in den Park.

Die Fassaden sind, nach dem bisherigen Planungsstand, eher geschlossen, konventionell und diesen Standort nicht angemessen.

Für die Realisierung des Bauvorhabens am Eingang in den Bürgerpark müssen die Instrumente für die städtebauliche Einbindung des Hotels noch einmal geschärft werden. Zudem wäre es angemessen, die Fassaden und damit den Charakter des Hauses transparenter zu gestalten. Dies kann schließlich eine Wechselwirkung zwischen Hotelbau und Grünraum herstellen, welche der aktuelle Planungsstand des Projekts kaum erkennen lässt.

Leider ist es bisher versäumt worden, einen offenen Architekturwettbewerb für dieses bedeutende Bauvorhaben an einem wichtigen Ort unserer Stadt auszuloben.

Durch die Neuplanung erfolgen eine Akzentuierung des Parkeinganges und die Schaffung eines hochwertigen Ergänzungsangebotes für Beherbergungs- sowie Tagungs- und Kongressnutzungen. Die Funktionen binden sich gut in die angrenzende öffentliche Nutzungsstruktur ein.

Der Standort ist durch markante Einzelgebäude aus unterschiedlichen Epochen in direkter Nähe (Flusskraftwerk Bürgerbadepark) und nähere Umgebung (VW Halle) geprägt. Das Hotelgebäude zeichnet sich durch eine neue Formensprache aus, die bestehende Gestaltungselemente der integrierten Baudenkmale und des nördlich angrenzenden Stadtbades aufgreift.

Die Gebäudestellung des Hauptgebäudes orientiert sich an den in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptwegebeziehungen am Bürgerpark und betont diesen „Umlenkpunkt“. Daraus gründen sich auch die Anordnung des Gebäudes und die Eigenständigkeit als „Solitärgebäude“. Eine Aufnahme der Bauflucht des Stadtbades erfolgte bewusst nicht, um keine Erweiterungsplanung des Stadtbades zu intendieren.

Der Druckturm als „Landmark“ wird mit einer Höhe von ca. 48 m weiterhin markant sichtbar sein. Gegenüber dem alten Bebauungsplanentwurf 2007 wurde die maximal zulässige Höhe um 3 m reduziert.

Entsprechend des besonderen Standortes am Bürgerpark sieht die Gebäude- und Freiraumplanung eine hochwertige Gestaltung vor, die eine Integration in den umgebende Park und die angrenzende Bebauung zum Ziel hat. Die beiden Baudenkmale werden in das Gebäude eingebunden. Gegenüber den mit Ornamenten besetzten Sandsteinfassaden der Baudenkmale setzt sich der Neubau durch eine glatte und dezente Fassadengestaltung ab, die Farbgebung ist aufeinander abgestimmt. Dadurch wird eine Vermischung der Baustile und Entwicklungsphasen vermieden ohne den Gesamtcharakter des Bauensembles aufzubrechen.

Alternative Fassadenstudien (z.B. farbige Glaselemente) wurden verworfen, da ein zu starker Kontrast zu den Baudenkmalen geschaffen werden würde.

Nachdem über Jahre keine Umsetzung des Planungszieles für die Ansiedlung eines hochwertigen Hotels an dem Standort erfol-

gen konnte, wird nun im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Realisierung möglich und über einen Durchführungsvertrag geregelt.

Die Planung und Gestaltung wurde mit der Stadt Braunschweig intensiv abgestimmt.

**Vorschlag der Verwaltung:**

Unter Abwägung aller relevanten Belange des städtebaulichen Konzeptes, der Freiraumgestaltung und Wegeführung für Fußgänger sowie der verkehrlichen und schallschutztechnischen Optimierung wurde das nun vorliegende Konzept entwickelt. Die Planung einschließlich ihrer Folgewirkungen führt zu keinen unzumutbaren Belastungen für die angrenzenden Nutzungen. Durch die oben beschriebenen Festsetzungen wird erreicht, dass die Belange der Baukultur sowie der Denkmalpflege in die Planung mit einbezogen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Anregungen teilweise durch die aktualisierte Vorhabenplanung berücksichtigt, ohne dass eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wurde.