

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit Gestaltungsvorschrift)

**Hotel am Bürgerpark**

**IN 223**

Vorhaben- und Erschließungsplan

Perspektive

Seeger Müller Architekten, Berlin

Blick von der Nîmes-Straße



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit Gestaltungsvorschrift)

**Hotel am Bürgerpark**

**IN 223**

Vorhaben- und Erschließungsplan

Erläuterung zum Vorhaben

Seeger Müller Architekten, Berlin

### Nutzungskonzept

Das geplante 4-Sterne Superior (Dehoga) Hotel am Bürgerpark wird in den Obergeschossen 180 Doppel-Zimmer beherbergen, von denen ca. 3 als Suiten und ca. 14 als Juniorsuiten ausgebildet sind. Zwei weitere Zimmer davon sind als behindertengerechte Zimmer geplant.

Das Angebot umfasst ein Buffet-Restaurant und ein kleines Fine-Dining Restaurant, einen Seminar- und Tagungsbereich und einen ca. 370 qm großen Bankettsaal, der entsprechend je nach Veranstaltung flexibel genutzt werden kann. Bei einer Bankettbestuhlung bietet sich Platz für bis zu 246 Personen. Im 4. Obergeschoss befindet sich ein ca. 240 qm großer Wellnessbereich.

### Baukörper

Der 6-geschossige neue Hotelbaukörper soll sich harmonisch in die bestehende Parklandschaft einfügen und die beiden vorhandenen Baudenkmale räumlich und funktional einbinden. Prägender Baumbestand bleibt so weit als möglich erhalten, geplante Neu- und Ersatzpflanzungen sollen den Charakter des Parkes unterstützen und das Gebäudeensemble in die umgebende Parklandschaft einbinden.

Die Architektur des neuen Gebäudes wird dementsprechend zurückhaltend sein. Die Fassade wird verputzt mit Besenstrichstruktur in einem hellen, warmen Farbton, der gut zu dem hellen Elmkalkstein der denkmalgeschützte Gebäude passt. Die Fenster werden mit schmalen Faschen in Putzfarbe eingefasst. Das obere Geschoss ist komplett zurückgestaffelt, an der Nord-West Fassade gibt es einen zusätzlichen sprung (siehe u.a. Perspektive).

Der Bankettsaal, der in der 1885 errichteten Maschinenhalle geplant ist, wird über ein eingeschossiges Foyer an den Neubau angebunden. Das neue Gebäude folgt im Anschluss zunächst der Ausrichtung der vorhandenen Halle, nimmt dann die Richtung der Nîmes-Straße auf und winkelt vor dem Wendehammer am Ende der Straße um 90 Grad ab in Richtung der Volkswagen Halle.

In Verlängerung der Nîmes-Straße befindet sich die Vorfahrt auf der Ostseite des Hotels. Im Erdgeschoss ist dort der Empfang mit Rezeption und Lobby angeordnet, über den alle Gast-Bereiche des Hotels barrierefrei zu erreichen sind.

### Erschließung, Stellplätze

Der PKW-Verkehr kann direkt von der Vorfahrt zurück zur Nîmes-Straße wenden oder weiter gerade aus fahren, an der Maschinenhalle vorbei, wo auch die Reisebusse wenden können, zu der neu geplanten PKW-Stellplatz-Anlage mit ca. 65 PKW Stellplätzen in der oberen- und ca. 64 Stellplätzen in der unteren Ebene. Insgesamt werden 142 Stellplätze vorgesehen. Davon sind 3 Stellplätze für Kurzparker am Hoteleingang angeordnet.

### Wegekonzept

Die vorhandenen Geh- und Radwegeverbindungen werden neu geordnet und dabei

in Ihrer Attraktivität und Nutzbarkeit erhalten bleiben. Die Wege der Spaziergänger und Radfahrer werden von denen der zukünftigen Hotelnutzer entkoppelt (*siehe Vorhaben- und Erschließungsplan*).

#### Terrassen- Hofbereich

Der durch die Gebäudeform entstehende dreiecksförmige offene Hof auf der Westseite rahmt den vorhandenen Druckturm des ehemaligen Flusswasserwerkes baulich ein. Ein eingeschossiger Anbau integriert den Turm in das Gesamtensemble. Dort sind die gastronomischen Bereiche mit vorgelagerten Terrassen zur Okerseite hin angeordnet. Ein zweiter, eingeschossiger Anbau weiter südlich auf dieser Gebäude-seite beherbergt die Hauptküche mit Lagerbereichen, Anlieferung und Entsorgung. Von dort werden das Hauptrestaurant und der große Bankettsaal versorgt.

#### Gebäudetechnik

Das Gebäude erhält keine Unterkellerung. Daher sind weitere Lager, die Mitarbeiterbereiche, *sowie die Räume für* Hausdame und Hausmeister im ersten Obergeschoss angeordnet und über einen eingeschossigen Servicelift und eine interne Treppe angebunden.

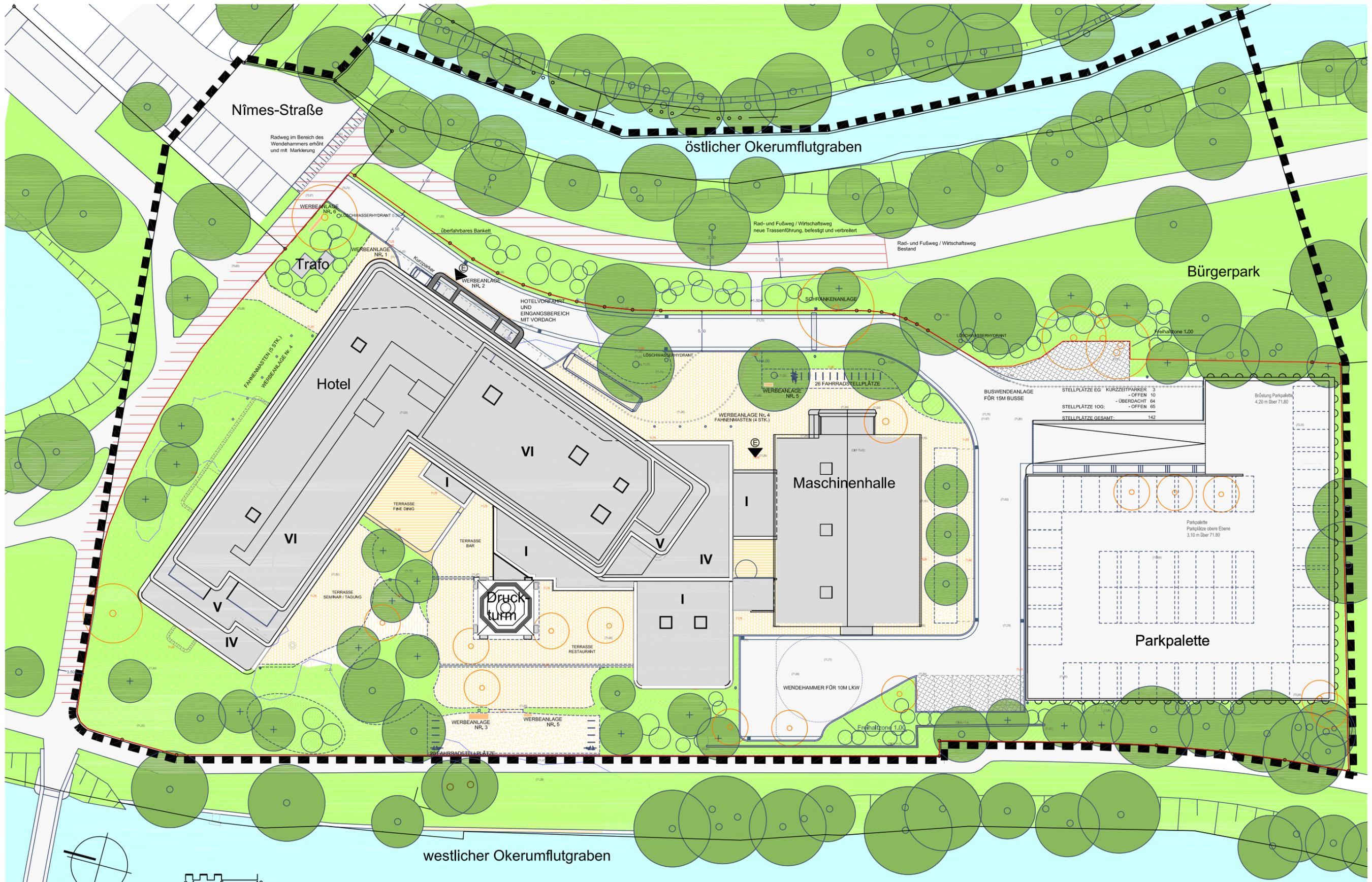
Eine zweite, kleinere Küchenstation im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeflügels versorgt das Fine-Dining Restaurant und die dort liegenden Seminar- und Tagungsbereiche. Funktional wird dieser Bereich über den Servicelift, der auch die Etagen-Offices in den Obergeschossen versorgt, an die rückwärtigen Bereiche im 1. OG angeschlossen.

Die Gebäudetechnik befindet sich aufgrund der fehlenden Unterkellerung weitestgehend im 5. Obergeschoß. Die Fassade wird in diesem Bereich optisch an die der Zimmer des Staffelgeschosses angepasst (*siehe Schnitt A-A*).

#### Werbeanlagen

Die Werbeanlagen dienen zur Kennzeichnung des Hotels sowie zur Information von Hotelveranstaltungen, Restaurantangeboten sowie zur Verdeutlichung der Wegeführung auf dem Grundstück. Textliche Beschreibung der *auf dem Baugrundstück* geplanten Werbeanlagen:

1. Leuchtschriften, 1 Stk., Größe 1,8 x 8 m, in Einzelbuchstaben, senkrecht an Fassade an Nordostecke von 1.-3. OG
2. Leuchtschrift, 1 Stk., Größe 0,8 x 5 m, als Kasten, waagrecht, an Vordach/Vorfahrt
3. Leuchtschrift, 1 Stk., Größe 0,8 x 2 m, als Kasten, waagrecht, an Restaurantterrasse
4. Fahnenmasten, Gruppe à 5 Stk. Höhe 10 m, vor Nordfassade und Gruppe à 4 Stk. Höhe 8 m, Nördlich vor dem Eingangsbereich zur Veranstaltungshalle
5. beleuchtete Info-Tafel, 2 Stk., Größe 0,8 x 1,2 m, als Kasten, waagrecht, an Restaurantterrasse und an Vorfahrt
6. Hinweisschild, beleuchtet, 1 Stk., Größe 1,6 x 2,8 m, waagrecht, am Wendehammer Nîmes-Str./neuer Fahrradweg vor Trafohäuschen



Nîmes-Straße

östlicher Okerumflutgraben

Bürgerpark

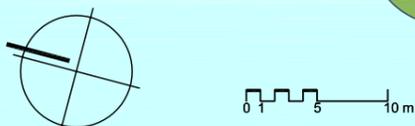
Trafo

Hotel

Maschinenhalle

Parkpalette

westlicher Okerumflutgraben



BUSWENDEANLAGE FÜR 15M BUSSE	STELLPLATZ EG: KÜRZZEITPARKER 3	Brütlung Parkpalette 4,20 m über 71.80
	- OFFEN 10	
	- OBERDACHT 64	
	STELLPLATZ 100G:	
	- OFFEN 65	
	STELLPLATZ GESAMT:	142

Legende

-  Baum Bestand
-  Baum Planung
-  Baum Fällung
-  Sträucher
  
-  **Vegetation**  
(Pflanzfläche - Bodendecker)
-  **Straße**  
(z.B. Asphalt)
-  **Buswendschleife**  
(z.B. Rasenpflaster, Rasengitter)
-  **Wege-, Terrassenfläche**  
(z.B. Platten-, Pflasterbelag)
-  **Terrassenfläche**  
(z.B. Wassergebundene Decke)
-  **Terrasse**  
(z.B. Plattenbelag, Holzdeck)
-  **öffentliche Wegeverbindung**  
(Änderung Wegeföhrung)
-  **Straßenmarkierung**  
(Parken)
-  **Straßenmarkierung**
-  **Höhenkoten, H üNN**  
(Bestand / Planung)
-  **Ausstattungs-elemente**  
(Möbelierung / Fahrradständer)
-  **Ausstattungs-elemente**  
(Werbeanlagen)
-  **Höhenlinien HQ 100**  
(Überschwemmungsbereich)
-  **Flurstücksgrenze**
-  **Grundstücksgrenze**
-  **Grenze B-Plan Gebiet**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit Gestaltungsvorschrift)

**Hotel am Bürgerpark**

**IN 223**

Vorhaben- und Erschließungsplan

Schnitt A-A

Seeger Müller Architekten, Berlin

