

Erläuterungen

zur

vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32

-„Am Kamp Kanal“-

Gemeinde Osterrönfeld Kreis Rendsburg Eckernförde

Stand des Verfahrens: Unterlagen zur Antragstellung für die Aufstellung der
vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32

Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung –02.07.2015 –

Antragsteller:

Ursula und Rüdiger Claus
Nienlanden 45
24808 Jevenstedt

Bearbeitung:



Projektverantwortlich: Dipl. Ing. Martin Jubelt
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Marianne Sommer

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Anlass der Antragstellung	4
2. Kurzbeschreibung des Vorhabens	5
2.1 Vorhabenkonzept.....	5
2.2 Konzeption der baulichen Umsetzung Gästehaus	5
2.3 Konzeption der verkehrlichen Anbindung	5
3. Erläuterungen zur vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32	6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5. Anlagen	8

Teil I

1. Anlass der Antragstellung

Die Eigentümer des Kanal-Cafés, Am Kamp Kanal in Osterrörfeld, beabsichtigen das heutige Kanal-Café um einen Gästetrakt zu erweitern. Dabei soll die Solitärstellung des Gebäudedenkmal Kanal-Café gestalterisch erhalten bleiben. Die geplante Erweiterung um einen Gästetrakt muss sich architektonisch und landschaftlich in das Gebiet einfügen. Das Grundstück des Kanal-Cafés bietet unter Berücksichtigung des Gebäudedenkmal zu wenig Fläche für den geplanten Gästetrakt.

Das Kanal-Café liegt einschließlich der Zuwegung „Am Kamp Kanal“ im Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Osterrörfeld. Für den geplanten Gästetrakt ist die Einbeziehung der unbebauten Flurstücke 73/39, 569 (neue Flurstücksnummer) und 571 (neue Flurstücksnummer) der Flur 1 Gemarkung Osterrörfeld vorgesehen. Die Flurstücke umfassen die „Dreiecksfläche“ zwischen Albert-Betz-Straße und der Straße Am Kamp Kanal.

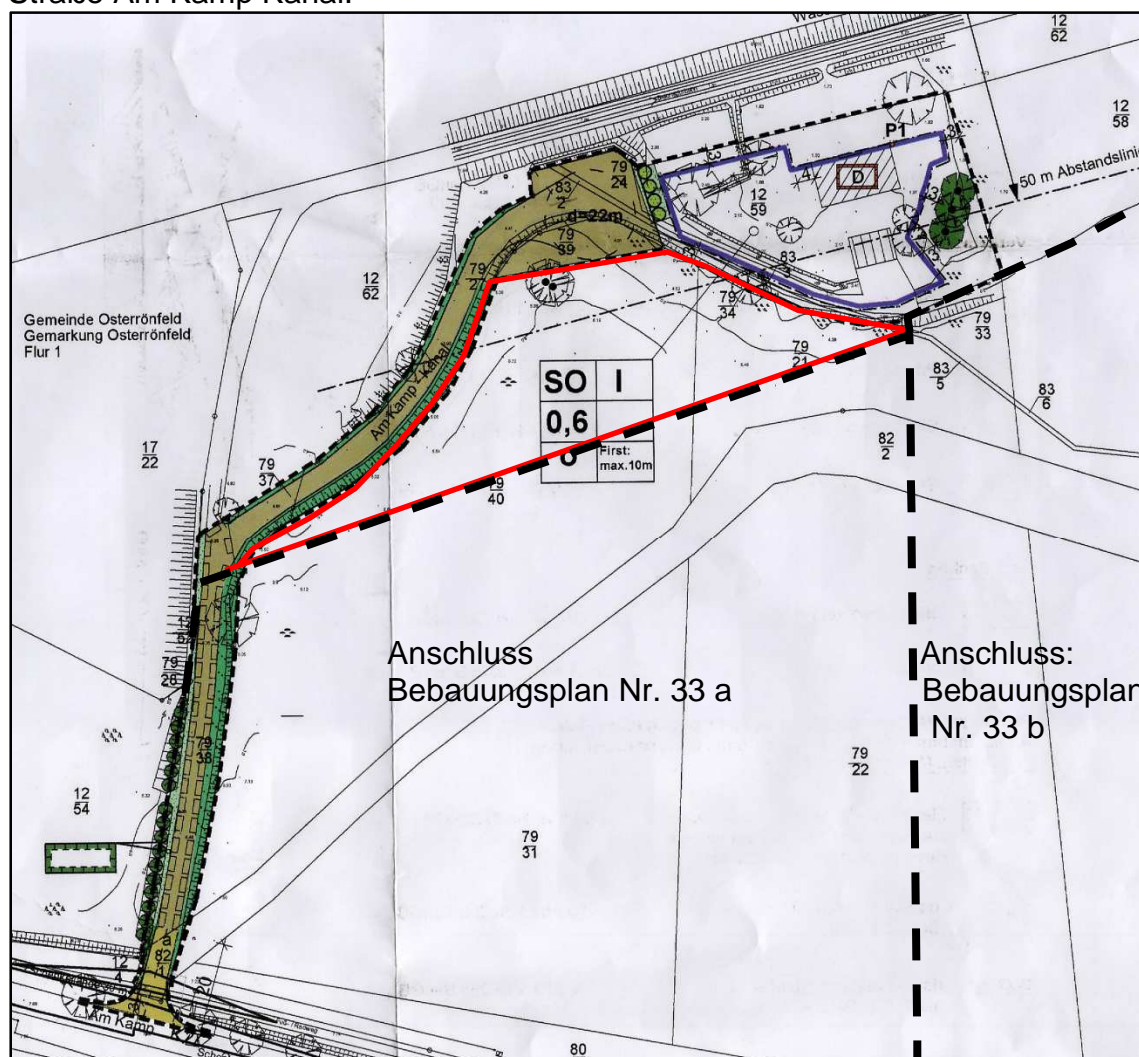


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche und der südlich anschließenden Bebauungspläne Nr. 33 a und b

Die in der obigen Abbildung 1 „rot“ umrandete Fläche ist derzeit planungsrechtlich nicht erfasst und liegt zwischen den Bebauungsplänen 33a (Gewerbegebiet) und dem Bebauungsplan Nr. 32 (Sondergebiet „Gewerbe für den Fremdenverkehr“ I, GRZ 0,6). Es ist vorgesehen, diese Fläche wird für den geplanten Gästetrakt des Kanal-Cafés baulich zu nutzen.

Für das bestehende Sondernutzungsgebiet Fremdenverkehr formuliert der Bebauungsplan 32 u. a. die Ziele zur Stärkung des regionalen Wirtschaftsraumes sowie der Umnutzung und Erweiterung eines vorhandenen Wohnhauses in einen Gastronomiebetrieb mit Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen mit der positiven Folge der Förderung und Belebung der touristischen Entwicklung entlang des Nord-Ostsee-Kanals durch Schaffung entsprechenden Angebote (vgl. Begründung zum Bebauungsplan 32).

2. Kurzbeschreibung des Vorhabens

2.1 Vorhabenkonzept

Es ist geplant, die Nutzung des Kanal-Cafés zu erweitern und zu optimieren. Hierzu wird das betreffende Grundstück thematisch dem Sondergebiet Fremdenverkehr zugeordnet und auf diesem ein Gästehaus mit ca. 30 Zimmern als Erweiterungstrakt des Kanal-Cafés errichtet. In Kombination mit einem direkten Anbau eines Versammlungsraumes an das Kanal-Café innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans 32 ergibt sich so, ein funktional starkes Ensemble, dessen Möglichkeiten zur Förderung und Belebung der touristischen Entwicklung entlang des Nord-Ostsee-Kanals erhöht werden.

2.2 Konzeption der baulichen Umsetzung Gästehaus

Das Hanggelände wird genutzt, um terrassiert mit begrünten Dachflächen das Gästehaus mit drei Ebenen in den Hang zu legen. Die Zimmer sind zum Nord-Ostsee-Kanal mit jeweils einer vorgelagerten Terrasse ausgerichtet.

Eine Gliederung erfährt das Gebäude über ein Durchblick gewährendes Foyer, das sowohl an die Stellplätze Am Kamp-Kanal als auch an die Albert-Betz-Straße angebunden ist, sowie eingeschobene grüne Höfe.

Östlich des Gästehauses folgt dem Hang eine öffentlich nutzbare Treppenanlage mit begleitendem Rampenweg.

Durch die Einbettung in den Hang nimmt sich das Gebäude städtebaulich und im Landschaftsbild stark zurück. Die Ausdehnung und die Grundfläche passen sich der im Bebauungsplan 32 gesetzten Vorgaben für eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 an.

2.3 Konzeption der verkehrlichen Anbindung

Die Verkehrserschließung erfolgt sowohl von der Straße Am Kamp-Kanal im Norden sowie von der Albert-Betz-Straße im Süden. Mit jetzigem Stand der Vorplanung wird die nördlich vorhandene Stellplatzfläche umgestaltet und optimiert, um Platz für 21 PKW zuzüglich 3 Behinderten-Stellplätze zu erhalten. Im Süden werden, die lineare

Form der Gästehausterrassen aufgreifend, vier Parkierungsflächen angeordnet, die insgesamt Platz für 24 PKW zuzüglich 3 Behinderten-Stellplätze bieten. Der Vorhabenträger regt an, die nördlichen Stellplatzflächen aufzuheben und alle erforderlichen Stellplätze im Süden des Gebäudes zu konzipieren. Diese Lösung ist noch nicht abschließend durchgeplant. Östlich des Gebäudes an Rampen- und Treppenanlage positionieren sich drei Stellplätze für Reisebusse.

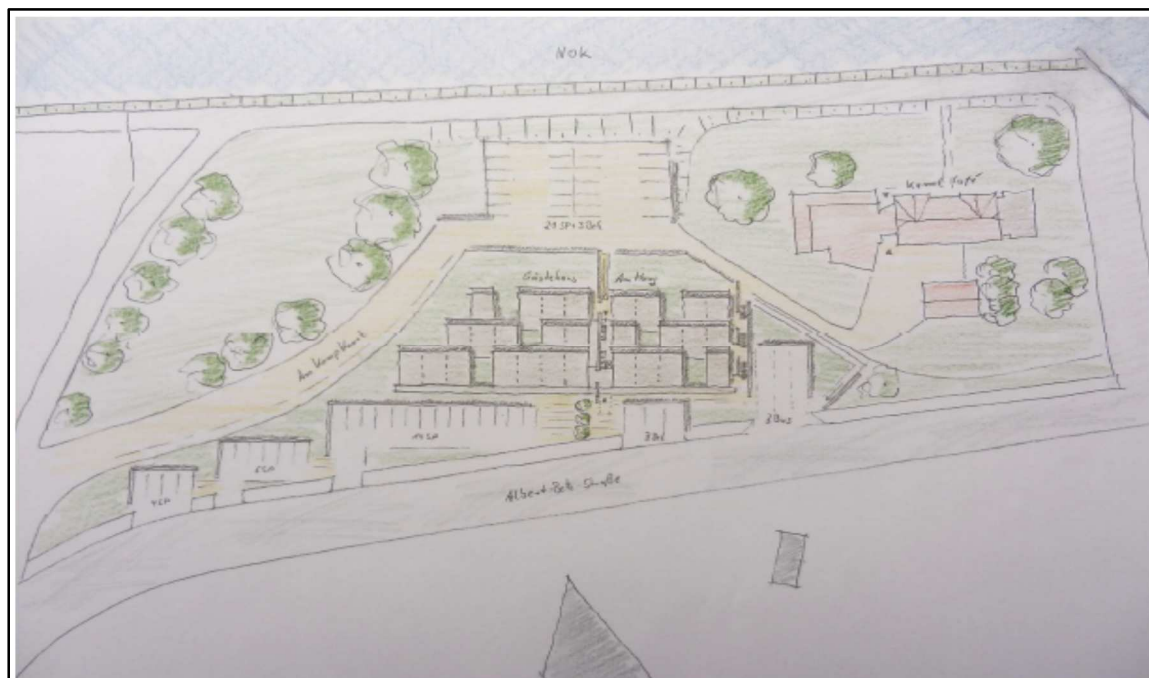


Abb. 2: Vorhabenkonzept – Stand Februar/März 2015 – als Grundlage der Antragstellung

3. Erläuterungen zur vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 weist für das Gebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gewerbe für Fremdenverkehr“ aus. Die Sondergebietsausweisung erstreckt sich um die Bauflächen des Kanal-Cafés im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes wie in Abbildung 1 dargestellt. Die Straße Am Kamp Kanal ist als private Verkehrsfläche ausgewiesen, mit Erhalt der begleitenden Böschungsstruktur als Straßenbegleitgrün. Die Sicherung der Zuwegung zum Nord-Ostsee-Kanal und der betreffenden Flurstücke erfolgt über eine Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Gemeinde und der Versorgungsträger. Dieses Geh-Fahr- und Leitungsrecht erstreckt sich über das Flurstück 79/38 und sichert den Anschluss an die Albert-Betz-Straße.

Das Flurstück 79/38 ist nicht zur Überplanung vorgesehen und nicht in den Geltungsbereich der in Rede stehenden Planänderung einbezogen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des 50 m Erholungsschutzstreifens von der Uferlinie des Nord-Ostsee-Kanals. Auch der neu einbezogene Bereich zwischen Albert-Betz-Straße

und der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 liegt zur Hälfte noch innerhalb dieses Streifens.

Die im Bebauungsplan Nr. 32 dargestellten nachrichtlichen Übernahmen nach § 9(6) BauGB (nach § 9(6) BauGB sind nach anderen gesetzlichen Regelungen getroffene Festsetzungen nachrichtlich in die Bebauungspläne zu übernehmen) sind für die vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes unverändert gültig. Dies betrifft den 50-m Erholungsschutzstreifen, das Kulturdenkmal „Wohnhaus am Kamp-Kanal“ und die nach § 10 WaStrG für Anlagen und Einrichtungen Dritter an Bundeswasserstraßen.

Die Aufstellung der vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgt auf der Grundlage des § 12 BauGB. Danach bestimmt sich die Zulässigkeit der Vorhaben im Plangebiet aus dem mit der Gemeinde abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird aus der anliegenden und anfangs kurz beschriebenen Vorentwurfsskizze für das Vorhaben entwickelt. Das Konzept wurde am 03. März 2015 dem Ausschuss vorgestellt.

Der weiter zu konkretisierende Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 (3) BauGB Bestandteil der vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32.

Aus dem Ursprungsplan (BPL 32) werden neben den oben angeführten Regelungen auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften folgende Festsetzungen beibehalten:

- die Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- das Maß der baulichen Dichte: GRZ 0,6
- der Anschluss an die Albert-Betz-Straße.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Die Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird erweitert. Als Zweckbestimmung soll der Zusatz „Hotel/Fremdenverkehr/Gaststätte“ hinzugefügt werden.
- Die Zahl der Vollgeschosse (im Ursprungsplan ist ein Vollgeschoss zulässig) ist differenziert festzusetzen. Für den geplanten Gästetrakt ist aufgrund der vorgesehenen Höhenabstufung die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eventuell nicht zweckdienlich. Hier sollte eine Differenzierung im Vorhabenplan erfolgen, die im Zuge der weiteren Bearbeitung zu konkretisieren sein wird.
- Das Sonstige Sondergebiet wird um die Flächen der hinzugenommenen Flurstücke und eines Teils der privaten Verkehrsfläche erweitert.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend erweitert und neu festgelegt. Dabei soll auch die Linie entlang der Kanalseite begradigt werden.
- Die Stellplätze für den neuen Gästetrakt und auch für das Kanal-Café werden innerhalb der Sondergebietsfläche so angeordnet, dass sie über die Albert-Betz-Straße zu erreichen sind.

Die Aufstellung der vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgt nach den Vorschriften des § 2 a BauGB. Damit ist ein Umweltbericht zu erstellen einschließlich der Überarbeitung der Eingriffs-

/Ausgleichsermittlung. Die geänderten und neu einbezogenen Flächen sind zu neu bilanzieren.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 entwickelt sich nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Rechtswirksam ist im Vorhabengebiet die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen und westlichen Teil. Sie weist den Bereich als Sonderbaufläche „Gewerbe für Fremdenverkehr“ aus. Für diesen Bereich ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gesichert. Die als Erweiterung einbezogene „Dreiecksfläche“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Aufgrund dieser Darstellung wird vorgeschlagen, eine parallele 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 vorzunehmen, die eine Nutzung als Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ vorsieht.

Verfahrensfragen zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden derzeit mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde geklärt und in der Sitzung mündlich erläutert.

5. Anlagen

Zusammenstellung der Unterlagen zum Vorhaben mit Planstand März 2015

Auszug aus dem Vorentwurf der Planzeichnung (Teil A) – ohne Text (Teil B) und Erläuterungen. Die Erläuterungen erfolgen mündlich.

Zusammenstellung zum Stand der Flächennutzungsplanung für den Bereich als Übersicht. Die Erläuterungen erfolgen mündlich.