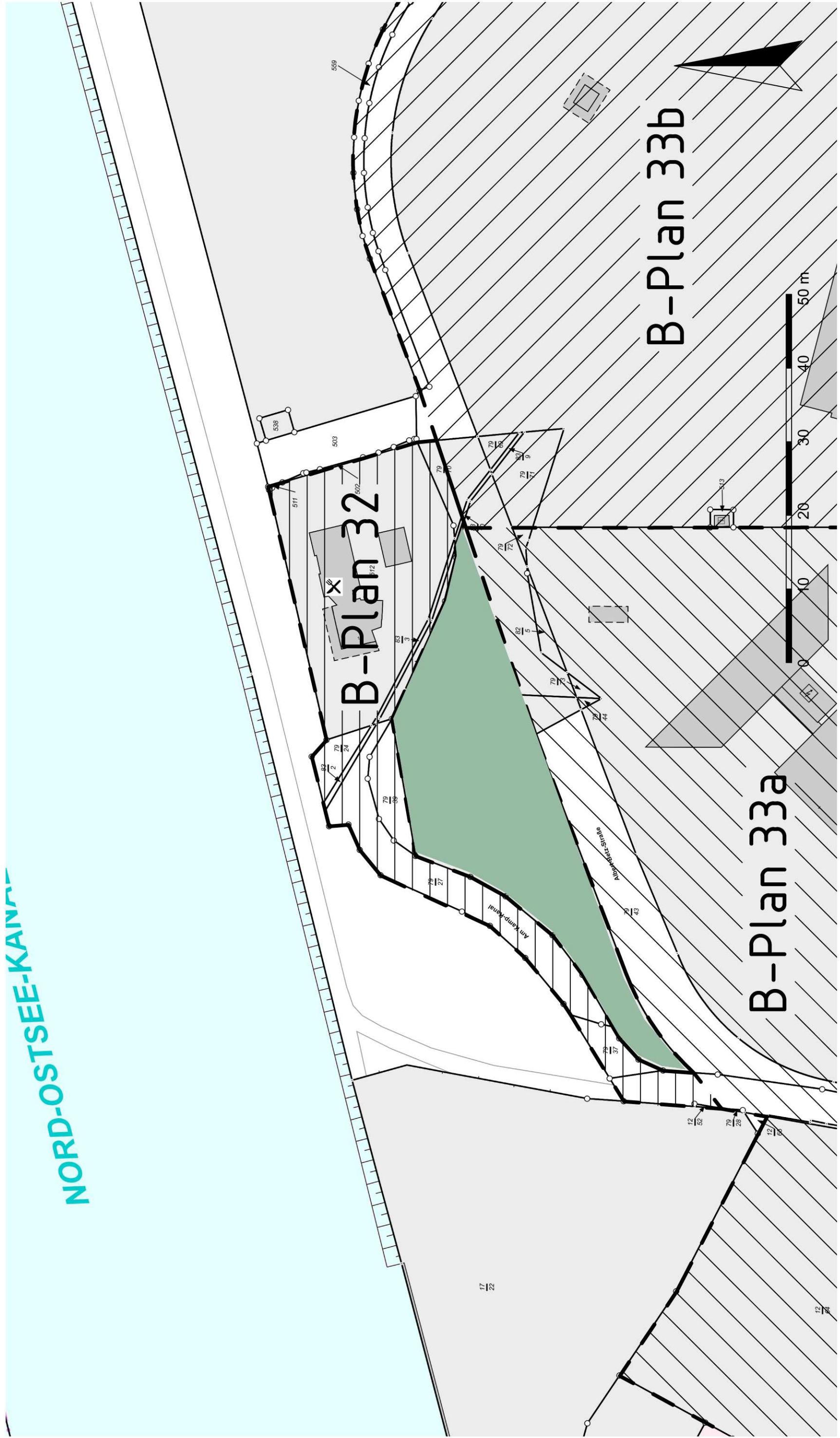


Air photo



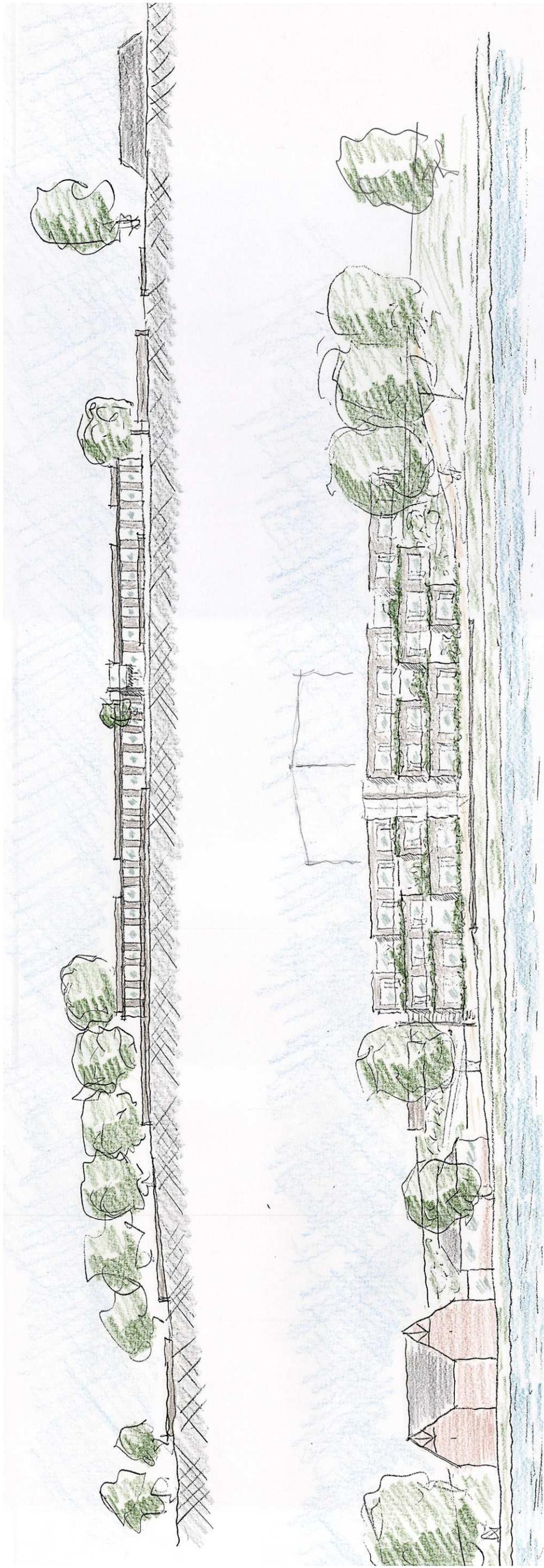


Gästehaus Am NOK - Kanal Café
Vorentwurfskonzept 03.03.2015

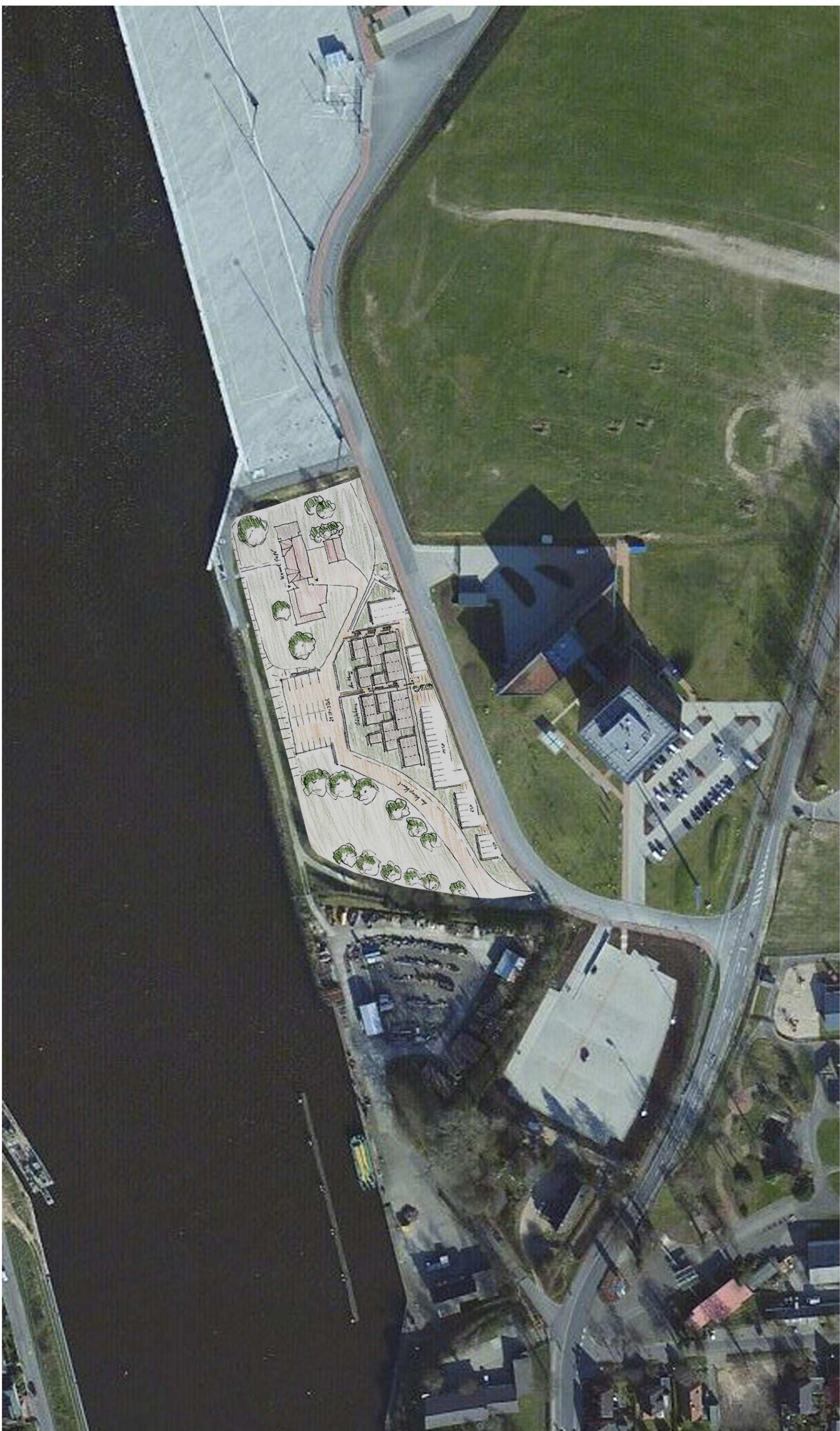


Lageplan

Gästehaus Am NOK - Kanal Café
Vorentwurfskonzept 03.03.2015



Baukörperstudie



Luftbildüberlagerung

Gästehaus Am NOK - Kanal Café

Vorentwurfskonzept 03.03.2015

Grundstück

Das zu beplanende Grundstück liegt zwischen Albert-Betz-Straße im Süden und der Straße Am Kamp-Kanal / dem Grundstück des Kanal-Cafés im Norden.

Es weist einen Höhenversprung von ca. 6 m von der Stellplatzebene des Kanal-Cafés zum Hochpunkt der Albert-Betz-Straße auf und ist derzeit frei bewachsen. Vom Grundstück aus bietet sich ein umfassender Blick auf den Nord-Ostsee-Kanal.

Das nähere Umfeld stellt sich als heterogen dar mit großformatigen Bauten und großflächigen Versiegelungen im Bereich des anschließenden Gewerbegebietes und der Kleinteiligkeit des Kanal-Cafés dar.

Planungsrechtliche Grundlagen

Derzeit ist das Grundstück (Flurstücke 73/39, 79/46, teilweise 79/74) planungsrechtlich nicht erfasst und liegt zwischen den Bebauungsplänen 33a (Gewerbegebiet) und 32 (Sondernutzung Fremdenverkehr, I, GRZ 0,6). Dabei wird es von dem Gebiet des Bebauungsplans 32 dreiseitig umschlossen und südlich durch das Gebiet des Bebauungsplans 33b durch den Verlauf der Albert-Betz-Straße begrenzt.

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 einem Gastronomiebetrieb mit Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen mit der positiven Folge der Förderung und Belebung der touristischen Entwicklung entlang des Nord-Ost-se-Kanals durch Schaffung entsprechender Angebote (vgl. Begründung zum Bebauungsplan 32).

Konzept

Es ist geplant, die Nutzung des Kanal-Cafés um einen Gästertrakt zu erweitern und somit den Betrieb zu optimieren, um die Wirtschaftlichkeit an diesem Standort für die Zukunft zu sichern und Synergieeffekte für die umliegenden überregional tätigen Unternehmen zu bieten.

Dabei liegt ein Hauptaugenmerk auf der beibehaltenen Solitärlösung des Gebäudenkmals des Kanal-Cafés. Demnach wird das beschriebene Grundstück als Erweiterungsfläche gewählt, um den gebührenden Abstand zum Haupthaus zu wahren.

Das betreffende Grundstück wird somit thematisch dem Sondergebiet Fremdenverkehr zugeordnet und auf diesem ein Gästehaus mit ca. 30 Zimmern als Erweiterungstrakt des Kanal-Cafés errichtet.

Es entsteht somit ein funktional starkes Ensemble, bei dem als Kernzelle das Kanal-Café behalten wird. Von hier aus wird das Gästehaus - das reine Zimmernutzung aufweist - betreut, hier werden die Gäste in Bezug auf Bezug auf Restauration (Frühstück etc.) versorgt.

Das Gästehaus auf dem überplanten Grundstücksareal vermittelt darüberhinaus zwischen der Großmaßstäblichkeit der Gewerbebetriebe und der geringen Baumasse des Kanal-Cafés. Es entstehen geordnete Verhältnisse mit wechselseitigen Vorteilen.

Bauliche Umsetzung Gästehaus

Das Hanggelände wird genutzt, um terrassiert mit begrünten Dachflächen das Gästehaus mit seinen drei Ebenen teilweise 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 über eine eingeschobene grüne Höhe, die die Anlage auflockern. 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. Dezentrale Farbbeigaben der Fassade sollen die Einfügung in den Außenraum zusätzlich verstärken.

Die planungsrechtlichen Rahmendaten orientieren sich an den im Bebauungsplan 32 gesetzten Vorgaben.

Die Verkehrserschließung erfolgt sowohl von der Straße Am Kamp-Kanal im Norden sowie von der Albert-Betz-Straße im Süden.

Nördlich wird die vorhandene Stellplatzfläche umgestaltet und optimiert, um Platz für 21 PKW zusätzlich 2 Behinderten-Stellplätze zu erhalten. Im Süden werden, die lineare Form der Gästehausterrassen aufgreifend, vier Parkierungsflächen angeordnet, die insgesamt Platz für 24 PKW zusätzlich 3 Behinderten-Stellplätze bieten. Östlich des Gebäudes an Rampen- und Treppenanlage positionieren sich drei Stellplätze für Reisebusse, um im Zuge der Maßnahme auch diesen touristisch relevanten Aspekt neu zu ordnen.

Fazit

Unter Berücksichtigung des grundlegenden planungsrechtlichen Rahmens des dreiseitig umschließenden Bebauungsplans 32 (Sondergebiet Fremdenverkehr) wird eine durch die Hang-einbettung in ihrer Kubatur reduziert ausgeprägte Gästehausanlage ausgebildet, die zu einer Förderung und Beliebung der touristischen Entwicklung des Nord-Ostsee-Kanals und der Gemeinde Osterönfeld führt.

Erläuterung