

Begründung

zur

Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32

-„Erweiterung Kanal-Café mit Wohnmobilstellplatz“-

Gemeinde Osterrönfeld Kreis Rendsburg Eckernförde

ENTWURF

Stand des Verfahrens:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB

Zur Beratung und Beschlussfassung im Fachausschuss und der Gemeindevertretung
Planstand 11.11.2015

Die nach Auswertung der Stellungnahmen ergänzten und geänderten Abschnitte
sind grau hinterlegt.



Planaufsteller:

Gemeinde Osterröfeld
Der Bürgermeister
Schulstraße 36
24783 Osterröfeld

Vorhabenträger:

Frau
Ursula Claus
Nienlanden 45
24808 Jevenstedt

Bearbeitung:



Projektverantwortlich:
Bearbeitung:

Dipl. Ing. Martin Jubelt
Dipl.-Ing. Marianne Sommer

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Planaufstellung	4
1.1 Begründung zur Wahl des Planaufstellungsverfahrens	5
2. Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
2.1 Landesentwicklungsplan.....	6
2.2 Regionalplan	6
2.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.	6
2.4 Tourismuskonzept Kanalregion.....	7
2.5 Abstimmung mit den Nachbargemeinden	7
2.6 Flächennutzungsplan	8
3. Beschreibung des Vorhabens	9
3.1 Vorhabenkonzept.....	9
3.2 Konzeption der baulichen Umsetzung	9
3.3 Konzeption der verkehrlichen Anbindung	10
4. Planinhalte	12
4.1 Vorgaben aus dem Ursprungsplan.....	12
4.2 Nachrichtliche Übernahmen.....	14
4.3 Gesetzliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Bundeswasserstraße Nord-Ostsee-Kanal	14
4.4 Verfahren und Planstand der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32	15
4.5 Inhalte der Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32.....	15
5. Zu berücksichtigende Belange	16
5.1 Hafenbetrieb, Nord-Ostsee-Kanal, angrenzende Gewerbegebiete	16
5.1.1 Hafenbetrieb	16
5.1.2 Bundeswasserstraße Nord-Ostsee-Kanal	17
5.1.3 Angrenzende Gewerbegebiete	17
5.2 Artenschutzrechtliche Belange.....	18
5.3 Orts- und Landschaftsbild.....	18
5.4 Ver- und Entsorgung	18
5.5 Weitere Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und TöBs	19
6. Städtebauliche Festsetzungen	19
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10, 11 BauNVO)	19

1. Anlass für die Planaufstellung

Die Eigentümerin des Kanal-Cafés, Am Kamp Kanal in Osterrörfeld, beabsichtigt das heutige Kanal-Café um ein Gästehaus zu erweitern. Dabei soll die Solitärstellung des Kanal-Cafés gestalterisch erhalten bleiben. Die geplante Erweiterung um ein Gästehaus soll sich architektonisch und landschaftlich in das Gebiet einfügen. Des Weiteren soll ein Wohnmobilstellplatz mit bis zu 36 Stellplätzen entstehen, der mit dem Kanal-Café und dem Gästehaus eine Einheit bildet. Durch Synergieeffekte wird das gesamte Angebot im Bereich „Am Kamp Kanal“ für die Erholungsnutzung aufgewertet und attraktiver gemacht.

Das Kanal-Café liegt einschließlich der Zuwegung „Am Kamp Kanal“ im Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Osterrörfeld. Für das geplante Gästehaus und den Wohnmobilstellplatz ist die Einbeziehung der unbebauten Flurstücke 79/39, 569 (neue Flurstücksnummer), 566 (neue Flurstücksnummer) und 571 (neue Flurstücksnummer) sowie die Flurstücke 512, 83/3, 83/2, 79/37, 79/27, 79/24, 79/34 und teilweise die Flurstücke 83/10 und 79/10 der Flur 1 Gemarkung Osterrörfeld vorgesehen. Die einzubeziehenden Flurstücke umfassen die unten abgebildete und rot gekennzeichnete „Dreiecksfläche“ zwischen Albert-Betz-Straße und der Straße Am Kamp Kanal in der Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Einen Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte (Stand 2015) ist in Kapitel 4 abgebildet.

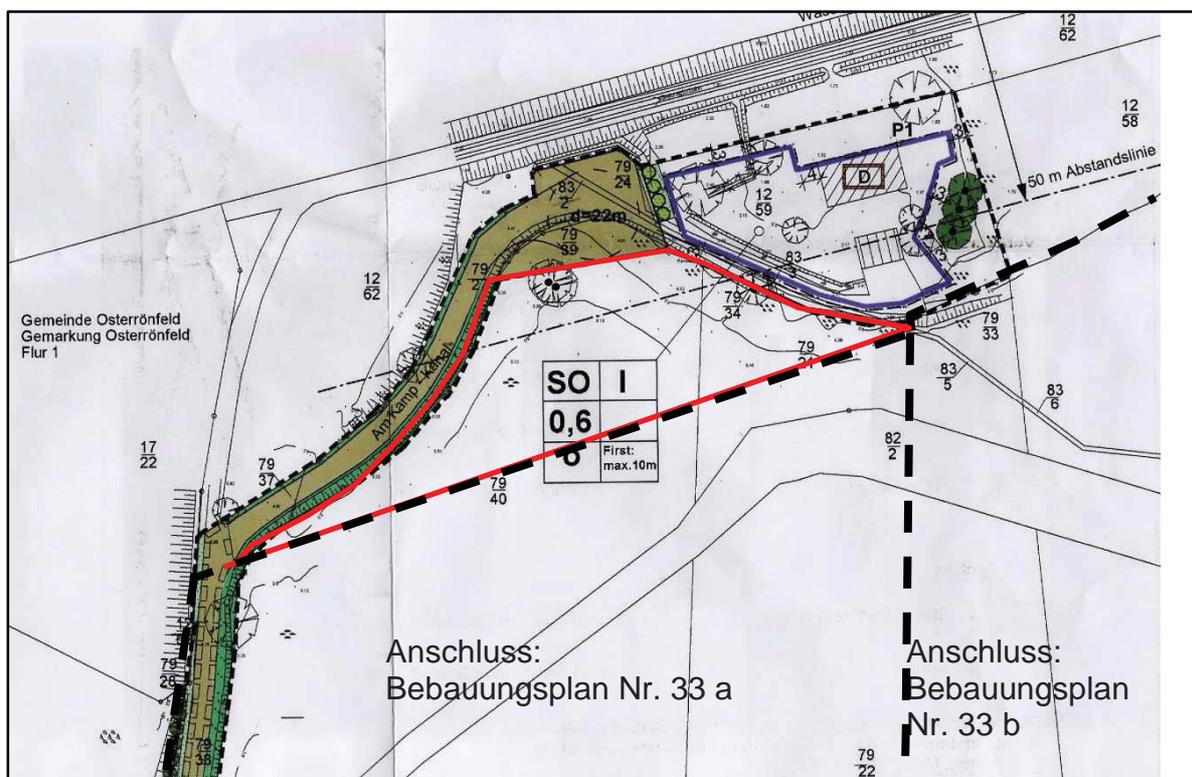


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche und der südlich anschließenden Bebauungspläne Nr. 33 a und b

Die in der obigen Abbildung 1 rot umrandete Fläche ist derzeit planungsrechtlich nicht hinreichend erfasst und liegt zwischen den Bebauungsplänen 33a (Gewerbegebiet)

und dem Bebauungsplan Nr. 32 (Sondergebiet „Gewerbe für den Fremdenverkehr“). Die gekennzeichnete Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 09.04.2001 als Wohnbaufläche dargestellt und liegt derzeit brach.

Es ist vorgesehen, diese Fläche für das geplante Gästehaus und den Wohnmobilstellplatz des Kanal-Cafés baulich zu nutzen. Für die Umsetzung dieses Vorhabens wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 erforderlich. Eine solche wurde seitens des Vorhabenträgers auf der Grundlage der nachstehenden Konzeption bei der Gemeinde Osterröfneld beantragt.

Die Gemeinde Osterröfneld hat in ihrer Sitzung am 01.10.2015 die Aufstellung der Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Erweiterung Kanal-Café mit Wohnmobilstellplatz am NOK“ beschlossen. In die Erweiterung soll ein Wohnmobilstellplatz mit bis zu 36 Stellplätzen einbezogen werden. Das Gästehaus wird mit 10 Zimmern konzipiert.

1.1 Begründung zur Wahl des Planaufstellungsverfahrens

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann nach § 13 a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die bei der Durchführung des Bebauungsplanes maßgeblich versiegelte Fläche, den Schwellenwert von 20.000 qm nicht überschreitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 8.425 qm und liegt damit weit unter dem obigen Schwellenwert. Das Verfahren nach § 13 a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch die Planung Vorhaben zugelassen werden, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Vorhaben liegt mit der Errichtung eines Gästehauses mit 10 Zimmern und einem Wohnmobilplatz mit maximal 36 Stellplätzen weit unterhalb der Schwellenwerte der unter Nr. 18 der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) aufgeführten Vorhaben mit touristischen Nutzungszielen.

Das Plangebiet liegt westlich der großflächigen Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 33b und der Sondergebiete „Hafen“, sowie nördlich des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 33 a der Gemeinde Osterröfneld. Einen räumlichen oder landschaftlichen Bezug zum im weiteren Verlauf östlich der Gewerbe- und Sondergebiete angrenzenden Ausläufer des Natura-2000 Gebietes: FFH-Gebiet Nr. DE 1724-302 „Wehrau und Mühlenau“ ist nicht gegeben. Es bestehen zu diesem Schutzgebiet keine Wegeverbindungen, die touristisch genutzt werden könnten. Danach bestehen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem damit einhergehenden Vorhaben keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung für die gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß dem Landesentwicklungsplan von 2010 gehört die Gemeinde Osterrönfeld im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des Mittelzentrums Rendsburg. Der Stadt- und Umlandbereich ist verkehrlich sehr gut angebunden (A7, A210, Bahnlinie, und Wasserstraße). Der Hafenbereich von Rendsburg und Osterrönfeld ist als Kanalhafen resp. Hafen von überregionaler Bedeutung gekennzeichnet. Durch die jüngeren Entwicklungen im Bereich des „Neuen Hafens Kiel-Canals“ und der Entwicklung der Gewerbegebiete wird sich die Gemeinde Osterrönfeld innerhalb des Wirkbereiches für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg als attraktiver Standort für neue Unternehmen weiterentwickeln können.

Eine Raumbedeutsamkeit als Schwerpunkt- oder Entwicklungsraum für Erholung und Tourismus wird den Gemeinden im Stadt-Umlandbereich des Mittelzentrums Rendsburg nicht zugesprochen. Diese Raumbedeutsamkeit kommt östlich der A7 zum Tragen. Nach Punkt 3.7.3 Nr. 5 (im Abschnitt Infrastruktur für Tourismus und Erholung) wird als Grundsatz übergeordneter Entwicklungsplanung darauf verwiesen, dass neue Camping- und Wochenendplätze nicht in unmittelbaren Küsten- und Uferbereichen ausgewiesen werden sollen. Sie sollen nach Möglichkeit im Anschluss an vorhandene oder geplante (ggf. auch touristisch geprägte) Bauflächen vorgesehen werden. Dies ist mit der vorliegenden Planung der Fall. Außerdem zielt das Angebot eines Wohnmobilstellplatzes auf das landesplanerisch gewünschte Ziel, Aufstellplätze für einen wechselnden Personenkreis bereitzustellen ab (a.a.O. Punkt 3.7.3 Nr. 6).

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum III –KERN- (2000) ist der Gemeinde Osterrönfeld eine planerischen Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen. Eine Neuaufstellung des Regionalplanes wird in den nächsten Jahren erfolgen. Der Dienstleistungssektor ist mit 70 % aller Erwerbstätigen und einem Anteil von 72 % an der Bruttowertschöpfung der wichtigste Wirtschaftsbereich im Planungsraum der KERN-Region. Eine qualitative Verbesserung des Beherbergungsangebotes ist ausdrücklich als wichtiger Ansatzpunkt für die touristische Entwicklung der Region benannt. Hierzu zählt in der Region auch die Stärkung spezieller Marktsegmente, vor allem der Rad-, Reit-, Wassersport- und Wohnmobiltourismus. Das Vorhaben selbst zielt auf Beherbergungsangebote für den Rad- und Wohnmobiltourismus ab. Es wird an dieser Stelle keine Angebote für den Wassersport geben. Dies wurde auch deutlich vom Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel Holteau im Rahmen der Trägerbeteiligung herausgestellt. Für Angebote für den Reittourismus ist das Vorhaben nicht geeignet.

2.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Das Vorhaben ist nicht Gegenstand der Planungen der Gebietsentwicklungsplanung.

2.4 Tourismuskonzept Kanalregion

Die Gemeinde Osterrönfeld ist über das Amt Eiderkanal aktiv in die Eider-Kanal-Region beteiligt. Dieser informelle, zukunftsweisende Zusammenschluss der Region (Verein LAG Eider-und Kanalregion Rendsburg (Aktivregion) e.V.) entwickelt und fördert systematisch den Infrastrukturausbau der Region zur Erhöhung und Verbesserung der Attraktivität für die in der Region Lebenden und für Besucher. Neben den Leitprojekten, die hierdurch seit 2008 angestoßen und verwirklicht werden konnten, verfügt die Region unter anderem über gute bis sehr gute Anbindungen an das regionale und überregionale Radwegenetz.

Die Förderung privatwirtschaftlicher touristischer Infrastruktur wurde während der Regionalkonferenz 2014 als ein wichtiges Ziel der Zukunft benannt. Das Kanal-Café mit seiner geplanten Erweiterung der Angebotspalette fügt sich als einen Baustein in diese Entwicklungsanstrengungen ein. Die geplante Verbesserung des Aufenthalts- und Übernachtungsangebotes in Osterrönfeld wirkt ergänzend.

Die künftigen Bewirtschafter und Vorhabenträger haben in den Jahren 2011 bis 2015 den direkt am NOK liegenden Wohnmobilstellplatz bewirtschaftet. Die Nachfrage nach Stellplätzen mit direkter Kanal-Sicht ist ungebrochen und kann im Raum Rendsburg/Schacht-Audorf/Osterrönfeld nicht ausreichend bedient werden. Die Zulassungszahlen für Wohnmobile sind in der Bundesrepublik Deutschland wie auch in sonstigen europäischen Ländern stetig angestiegen. Dies korrespondiert mit einer erhöhten Nachfrage an attraktiven Stellplatzangeboten.

Nach der vorliegenden Studie „Der Campingmarkt in Deutschland 2009/2010“, Bundesministerium für Wirtschaft und Verkehr, 2010 ist die Nachfrage nach Reisemobilstellplätzen uneingeschränkt hoch. Es ist jedoch nach wie vor ein Angebotsdefizit festzustellen. Eine Verbesserung der Angebotspalette bezüglich der Nachfrage nach Reisemobilstellplätzen in der Region ist als wichtiger Schritt in die richtige Richtung zu werten.

2.5 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Im direkten Umfeld gibt es drei weitere Wohnmobilstellplätze, die direkt am NOK liegen:

- Sehestedt mit 14 Plätzen, direkter Lage am NOK, aber ohne Sanitäranlagen und das bedeutet, auf kurzzeitigen Aufenthalt abgestimmt.
- Schachtholm mit 36 Stellplätzen und eingeschränkt attraktiver Lage am Kanal sowie ebenfalls ohne Sanitäranlagen.
- Schacht-Audorf mit 27 Stellplätzen in direkter Kanal-Lage und Containerlösung für den Sanitärbereich. Die Gemeinde Schacht-Audorf plant derzeit die Erweiterung des Angebotes auf der südlich der K 76 liegenden, dem Kanal abgewandten Fläche. Die geplante Erweiterung des Stellplatzangebotes in Schacht-Audorf ist an Angebote im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Hotels mit Wellness-Bereich und einem Campingplatz kombiniert. Das Angebot zielt auf eine Klientel mit längerer Aufenthaltsabsicht ab. Die Angebote ergänzen sich eher, als dass sie konkurrieren. Eine mögliche Konkurrenzsituation mit den Planungsvorhaben der Nachbargemeinde Schacht-Audorf oder sogar die Erzeugung eines Überangebotes ist aufgrund

der steigenden Nachfrage und der unterschiedlichen Ausrichtung der in Planung befindlichen Wohnmobilstellen deshalb nicht zu erkennen. Die Gemeinde Schacht-Audorf ist über die Beteiligung gemäß § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und hat keine Bedenken geäußert.

2.6 Flächennutzungsplan

Die 1. Vorhabenbezogene 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.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erfolgt gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung. Die im Ursprungsplan noch dargestellte Wohnbaufläche (W) wird als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Gewerbe für Fremdenverkehr“ ausgewiesen.

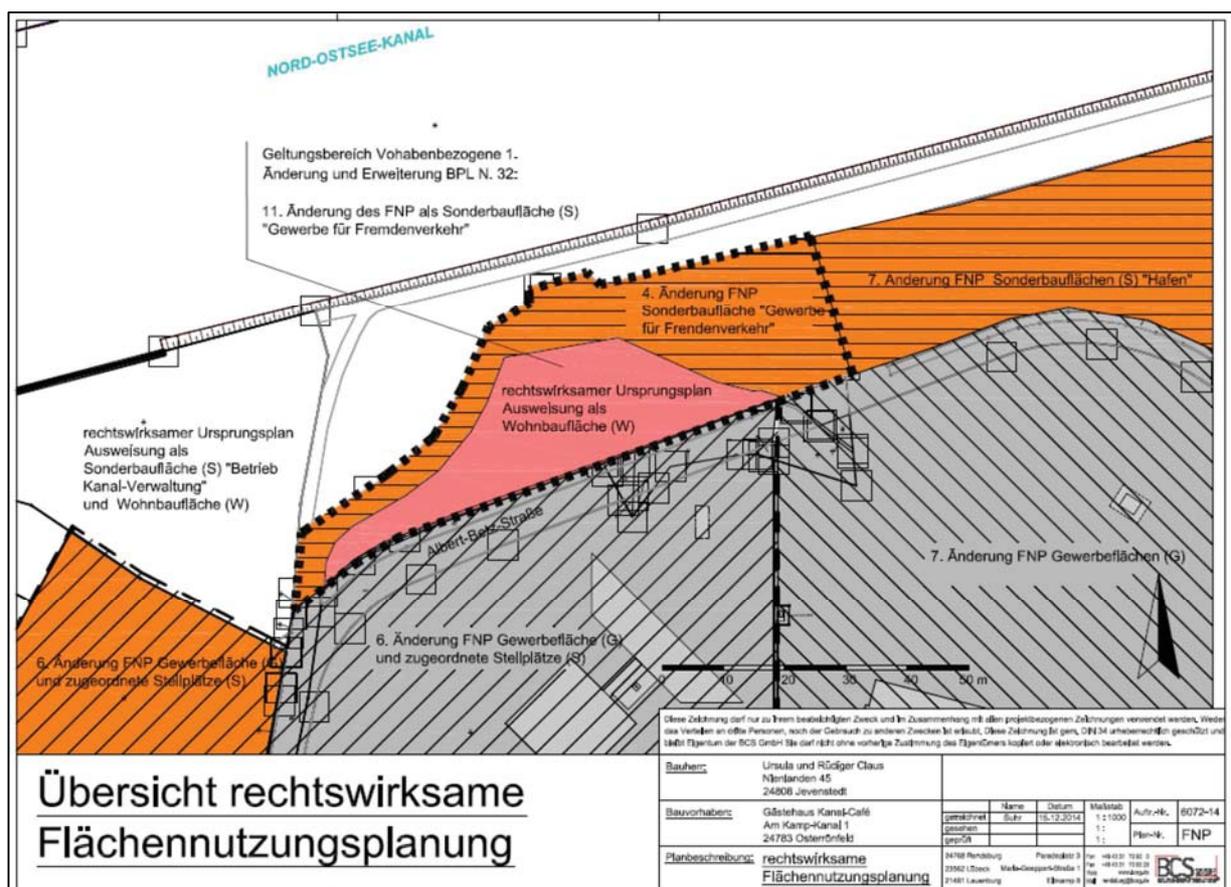


Abb. 2: Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung: Sonderbaufläche (S) „Gewerbe für Fremdenverkehr“

3. Beschreibung des Vorhabens

3.1 Vorhabenkonzept

Es ist geplant, die Nutzungsmöglichkeiten und die Angebotspalette des Kanal-Cafés zu erweitern und die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung herzustellen. Das Kanal-Café soll durch Versammlungs- und Tagungsräume sowie ein Gästehaus und Wohnmobilstellplätze erweitert werden. Dafür ist es vorgesehen, die benachbarten Flurstücke einzubeziehen und auf diesen ein Gästehaus mit ca. 10 Zimmern und ein Wohnmobilstellplatz mit bis zu 36 Plätzen als Erweiterung des Kanal-Cafés zu errichten.

Ziel ist, ein funktional starkes Ensemble zu entwickeln, mit dessen Angeboten sowohl die Förderung und Belebung der touristischen Entwicklung entlang des Nord-Ostsee-Kanals erhöht als auch das örtliche Angebot an Tagungs- und Übernachtungsmöglichkeiten verbessert wird.

3.2 Konzeption der baulichen Umsetzung

Die in das Vorhaben einbezogene Fläche weist ein Höhenprofil zwischen ca. 4,50 m üNN im Bereich des heutigen Parkplatzes für das Kanal-Café und 7,50 m üNN bis stellenweise 8,00 m üNN an der Albert-Betz-Straße auf. Das so vorgeprägte Hanggelände wird genutzt, um terrassiert drei Reihen mit Wohnmobilstellplätzen auszubilden. Es können hierfür Terrassenebenen bis zu 1,50 m Höhenunterschied hergerichtet werden. Die jeweiligen Einstellplätze für Wohnmobile umfassen 5,00 m Breite und 10,00 m Länge. Zur Minderung des Versiegelungsanteils der Fläche wird jeder Einstellplatz in der Grundfläche aufgeteilt: Ein Einstellplatz umfasst jeweils 2 m Rasengitterstein oder Schotterrasenfläche und 3 m Pflasterfläche oder wassergebundene Decke. Dies hat zum einen den Vorteil der erheblichen Verringerung des Versiegelungsanteils (40 % je Einstellplatz) und zum anderen dient es zugleich der Unterteilung und Kennzeichnung der Stellplätze. Die Fahrwege zu den Stellplätzen sind 7,00 m breit und werden befestigt. Für je vier Stellplätze ist eine Versorgungsäule (Strom) vorgesehen. Der pro Stellplatzterrasse erforderliche Blendschutz (aufgrund der Kanalnähe) dient zugleich der Abgrenzung und Absicherung der Plätze auf der Seite des Höhenversatzes. Die Ausbildung des Blendschutzes ist mit dem WSA abzustimmen.

Die Ver- und Entsorgungsstationen für Frischwasser, Schmutzwasser und Chemikalien sind im Ein- und Ausfahrtsbereich des Wohnmobilstellplatzes angeordnet und somit in das öffentliche Netz in der Albert-Betz-Straße einzubinden. Die Schmutzwasserentsorgung hat in Abstimmung mit dem AZV zu erfolgen. Eine Überdachung der Zufahrt mit Kassenautomat und Information sowie der Ver- und Entsorgungsstationen ist vorgesehen. Aus diesen Gründen wird an dieser Stelle eine überbaubare Fläche von ca. 350 qm ausgewiesen.

Das neue Gästehaus passt sich an die Hanglage an. Das 1. OG mit den Gästezimmern ist von der Albert-Betz-Straße zugänglich und das Erdgeschoss mit Nutzungen wie Lager- und Wirtschaftsräumen für das Kanalcafé. Der geplante Fahrradraum für die Gäste, die sanitären Anlagen für die Wohnmobilsten sind ebenerdig zu beschicken. Durch die Einbettung in den Hang nimmt sich das geplante neue Gebäude des Gästehauses städtebaulich und landschaftlich zurück. Die geplante Staffelung der

Geschosse lockert den Gebäudekomplex gestalterisch auf und sichert den Gästen den „Kanalblick“. Ein mittig liegender Trakt kann dreigeschossig ausgebaut werden. Insgesamt ist eine Überbauung von ca. 220 qm Grundfläche vorgesehen.

Die Gesamtkonzeption zielt auf eine abgestimmte Nutzung von Kanal-Café, Gästehaus, Wohnmobilstellplatz und Tagungs- und Versammlungsräumen ab. Diese soll langfristig über die in den unterschiedlichen Gebäuden des Vorhabens zulässigen Nutzungen gesichert werden.

Zur optischen Abgrenzung des Wohnmobilstellplatzes soll zur Albert-Betz-Straße hin eine Reihe von Einzelbäumen neu gepflanzt werden. Vorgesehen sind Hainbuchen in Säulenform. Innerhalb der Terrassen des Wohnmobilstellplatzes sind keine Baumneuanpflanzungen vorgesehen, um einen ungehinderten Blick auf den NOK zu gewährleisten.

3.3 Konzeption der verkehrlichen Anbindung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Straße Am Kamp-Kanal im Westen sowie von der Albert-Betz-Straße im Süden. Die heute bestehende, private Zufahrt zum Kanal-Café (über die Straße Am Kamp Kanal) wird innerhalb des Wohnmobilstellplatzes liegen. Die Anlieferung des Kanal-Cafés soll im östlichen Teil des Plangebietes über eine Rampe erfolgen. Lieferverkehr durch den Wohnmobilstellplatz soll vermieden werden.

Die vom Wasser- und Schifffahrtsamt genutzten Zuwegung zum Nord-Ostsee-Kanal liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches und müssen unverändert bestehen bleiben. Eine Beeinträchtigung dieser Zufahrten, die auch für den Havariefall von Bedeutung sind, ist nicht zulässig. Die Planung ist so ausgelegt, dass diese Auflagen erfüllt werden und gesichert sind.



Abb. 3: Vorhabenkonzept – Stand November 2015 –

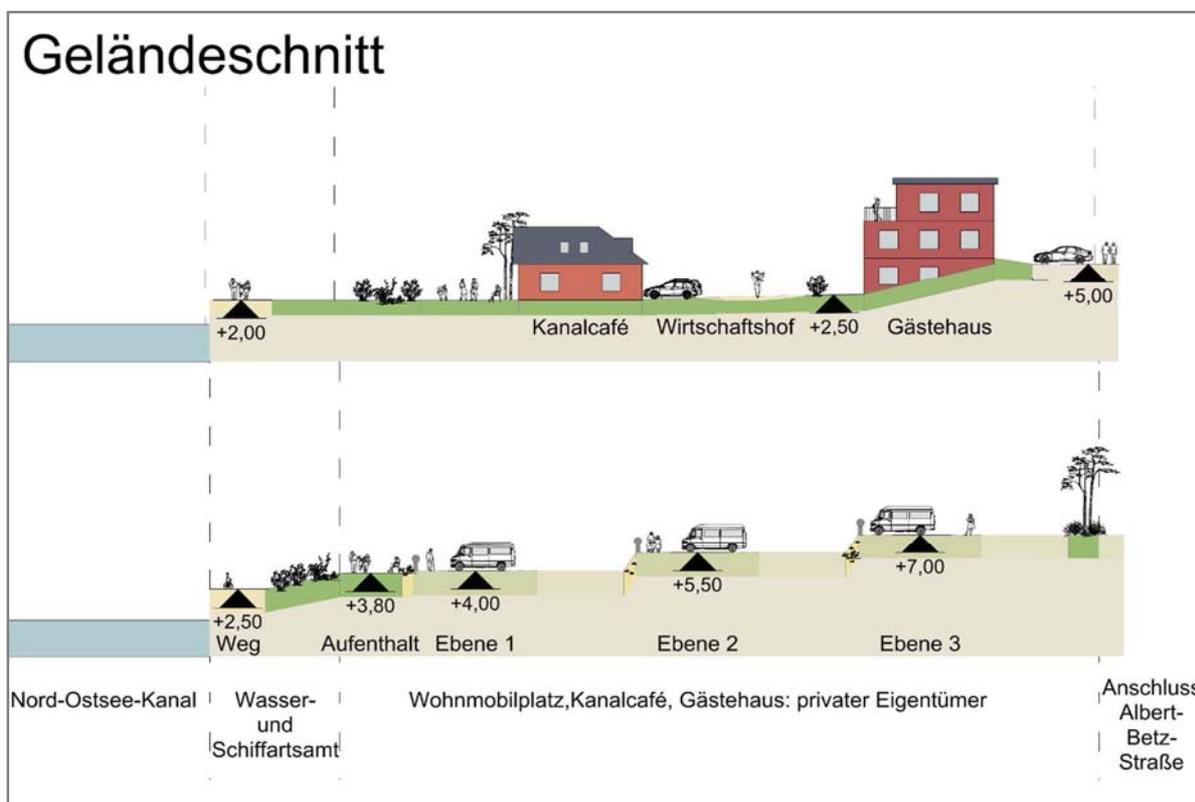


Abb. 4: Vorhabenkonzept – Stand November 2015 – Ansichten und Stellung der geplanten Baukörper und der drei Stellplatzebenen für die Wohnmobile. Die gestrichelte Linie zum NOK kennzeichnet die Flurstücksgrenze zu den Liegenschaften des WSA.

4. Planinhalte

4.1 Vorgaben aus dem Ursprungsplan

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 (Pkt. 1 dieser Begründung) dargestellt. Die Straße Am Kamp Kanal ist als private Verkehrsfläche ausgewiesen, mit Erhalt der begleitenden Böschungsstruktur als Straßenbegleitgrün.

Die Zuwegung zum Nord-Ostsee-Kanal und der betreffenden Flurstücke erfolgt über ein 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 in der Verlängerung über das Flurstück 79/42 bis zur Albert-Betz-Straße. Dieser gesamte Bereich sowie der Anschluss an die Albert-Betz-Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des 1.Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes 32. Dies gilt auch für die zur Erhaltung festgesetzten Knicks entlang der Zuwegung.

Für das bestehende Sondergebiet „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, Ursprungsplan).

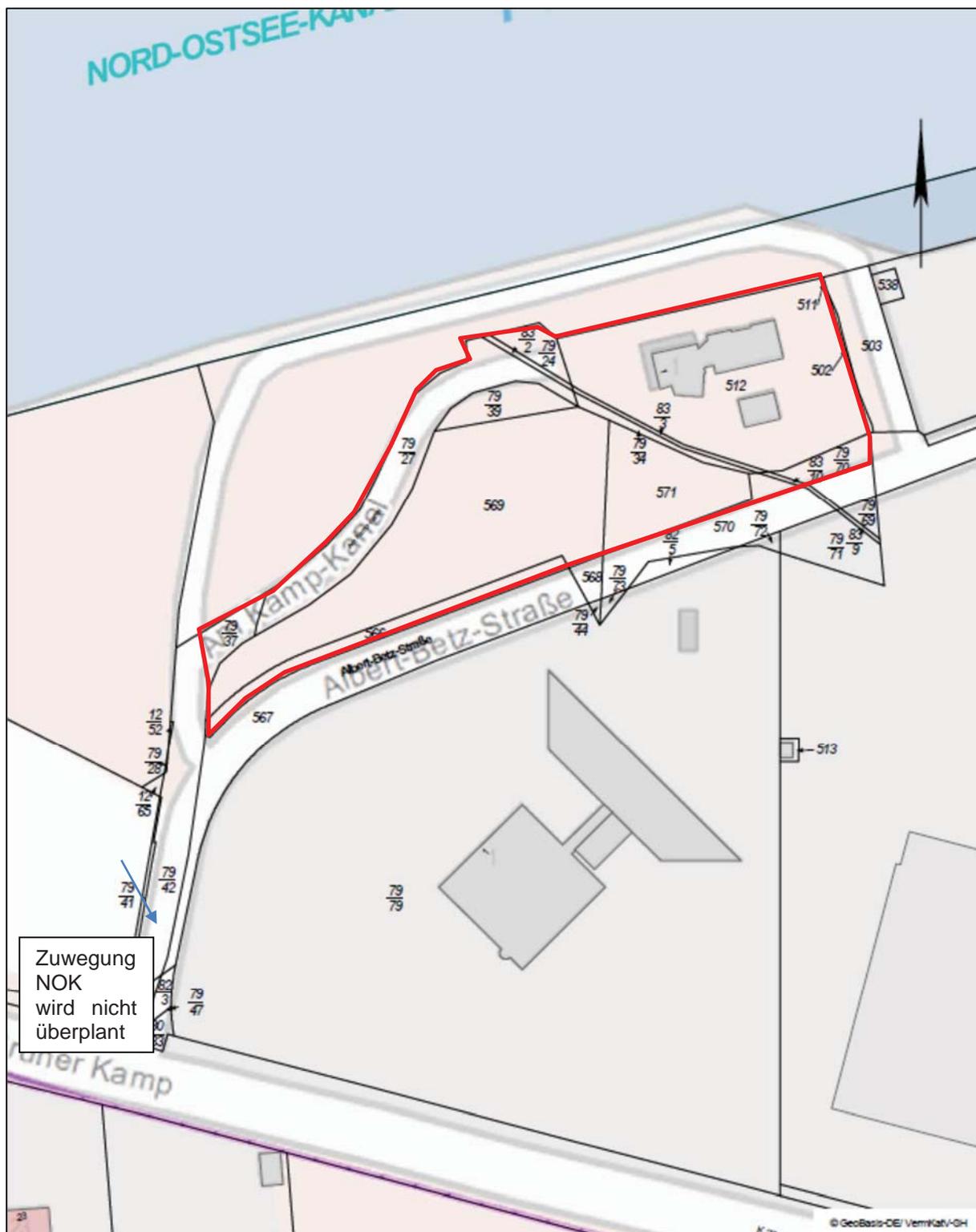


Abb. 6: Auszug aus der Flurkarte, Stand 2015 mit Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches der 1. Vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des BPL 32.

Das Flurstück 79/42 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 des Ursprungsplanes über den Bebauungsplan Nr. 32 liegt zur Hälfte noch innerhalb dieses Streifens.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen

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 Nr. 32 unverändert gültig. Dies betrifft den 50-m Erholungsschutzstreifen nach § 65 NatSchG i.V. mit § 35 LNatSchG und die nach des §§ 10 und 34 WaStrG für Anlagen und Einrichtungen Dritter an Bundeswasserstraßen, sowie Die nachrichtlichen Übernahmen werden aktualisiert.

Das Gebäude des Kanal-Cafés ist im Ursprungsplan als Kulturdenkmal „Wohnhaus am Kamp-Kanal“ gemäß § 1 Abs. 2 DSchG (alt) gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die Kennzeichnung eines nicht in das Denkmalsbuch eingetragenen Kulturdenkmals, das zur Erhaltung gepflegt werden soll. Die oben genannte Schutzkategorie ist im gültigen Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (30.01.2015) in dieser Form nicht mehr aufgeführt. Das Kanal-Café wurde in den letzten Jahren aufwendig und in Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden restauriert, saniert und erweitert. Das nun anstehende Erweiterungsvorhaben trägt der Einzelstellung dieses Gebäudeensembles Rechnung.

4.3 Gesetzliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Bundeswasserstraße Nord-Ostsee-Kanal

§ 34 (4) WaStrG:

„Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig“

§ 10 WaStrG:

Anlagen und Einrichtungen in, ober oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer sind von ihren Eigentümern und Besitzern so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Unterhaltung der Bundeswasserstraße, der Betrieb der bundeseigenen Schifffahrtsanlagen oder der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden.

§ 31 WaStrG:

Im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung sind strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigungen einzuholen.

4.4 Verfahren und Planstand der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32

Die Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgt auf der Grundlage des § 12 BauGB in V. m. § 13a 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 beschriebenen Entwurfsfassung für das Vorhaben entwickelt.

Der weiter zu konkretisierende Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 (3) BauGB Bestandteil der Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 und wird im Rahmen des Durchführungsvertrages abschließend geregelt.

Östlich grenzt der Geltungsbereich der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 33 b „Sondergebiet Hafen“ direkt an das Plangebiet heran. Südlich grenzen die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 33 a und b an. Östlich des Plangeltungsbereiches liegen Betriebsgebäude der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie ein großer Parkplatz. Nördlich begrenzt der Nord-Ostsee-Kanal das Gebiet. Das Plangebiet ist somit dreiseitig von herangerückter baulicher Nutzung umschlossen. Die vorhabenbezogene 1. Planänderung zielt auf die Nutzbarmachung einbezogenen Brachegrundstücks, das als Restfläche zwischen rechtskräftigen Baugebieten entstanden ist und auf eine Nachverdichtung bestehender Nutzungen.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,8 ha Fläche. Mit einer geplanten baulichen Dichte von 0,8 werden die Schwellenwerte nach § 13 a (1) Punkt 1 bei Weitem nicht erreicht oder gar überschritten. Es bestehen keine Anhaltspunkte auf eine mögliche Betroffenheit oder Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Wie in Punkt 1.1 der Begründung dargelegt, sind die in §13 a BauGB genannten Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt. Es entfällt die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes, naturschutzrechtliche Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

Unabhängig der Anwendung des Verfahrens nach 13a BauGB hat die Gemeinde vor Offenlegungs- und Entwurfsbeschluss eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Die Gemeinde hat sich hierzu entschieden. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer Veranstaltung für November 2015 vorgesehen.

4.5 Inhalte der Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32

Der Ursprungsplan (BPL 32) wird für den Geltungsbereich der Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 vollständig überplant:

- Die Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet (SO 1) nach § 11 BauNVO wird erweitert. Als Zweckbestimmung wird der Zusatz

„Fremdenverkehr/ /Gästehaus“ hinzugefügt. Die Nutzungen „touristisch genutztes Wohnen, Gästehaus, Gaststätte, Café“ spezifiziert.

- Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz (SO 2) nach §10 BauNVO ausgewiesen.
- Im Sonstigen Sondergebiet (SO 1) sind zwei Betriebswohnungen zugelassen.
- Die Besucher- und Mitarbeiterstellplätze für das Kanal-Café werden auf dem Gelände selbst (SO 1- Gebiet) realisiert.
- Die Zahl der Vollgeschosse (im Ursprungsplan ist ein Vollgeschoss zulässig) wird differenziert festgesetzt und im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend geregelt. Für das geplante Gästehaus ist aufgrund der Höhenabstufung eine Dreigeschossigkeit sinnvoll. Für die beiden seitlich konzipierten neuen Gebäude sind zwei Geschosse vorgesehen. Eventuell ist eine Höhenfestsetzung für die Gebäude vorteilhaft.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend erweitert und die Baugrenzen neu festgelegt. Dabei soll auch die Linie entlang der Kanalseite begradigt werden
- Die Stellplätze für das neue Gästehaus und auch für das Kanal-Café werden so angeordnet, dass sie über die Albert-Betz-Straße zu erreichen sind. Hierzu ist eine neue Zuwegung östlich der Bestandsgebäude vorgesehen.

5. Zu berücksichtigende Belange

5.1 Hafetrieb, Nord-Ostsee-Kanal, angrenzende Gewerbegebiete

5.1.1 Hafetrieb

Das Vorhaben liegt direkt am Nord-Ostsee-Kanal, gegenüber erstreckt sich der Kreishafen Rendsburg, westlich liegt der Betriebshof des Wasser- und Schifffahrtsamtes Kiel Holtenau und südlich erstrecken sich die Gewerbegebiete B-Plan 33 a und B-Plan 33 b der Gemeinde. Auf die so vorhandenen Vorbelastungen an Emissionen aus dem Schifffahrtsverkehr auf dem NOK und dem Hafetrieb wird hingewiesen. Diese Vorbelastungen für das Vorhabengebiet sind nicht veränderlich. Östlich des Vorhabengebietes erstreckt sich der öffentliche Hafen „Neuer Hafen Kiel-Canal“ der Gemeinde Osterrönfeld. Zur Beurteilung der Situation wurde die Schalltechnische Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren für den Hafen „Neuer Hafen Kiel Canal“ (LAIRM CONSULT GmbH, 25.02.2008) ausgewertet:

Auszug aus Punkt 4.4 (S.13,a.a.O.): „Seehafenumschlagsanlagen sind explizit vom Geltungsbereich der TA-Lärm ausgenommen. Unabhängig davon werden im vorliegenden Fall (Untersuchung im Rahmen der Planfeststellung Anm.) die Definitionen und sonstige Vorgaben der TA-Lärm auch auf den geplanten Hafen angewendet. Die Berücksichtigung des Hafenumschlags erfolgt auf der Grundlage der im Planfeststellungsverfahren für die Erweiterung des Hafetriebes beschriebenen Betriebsszenarien und Emissionsansätze.... ein Schutz vor Hafendlärm mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind grundsätzlich rechtlich vereinbar.“

Auszug aus Punkt 5.3.4 (S.28 a.a.O.): „Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Betrieb des geplanten Hafens tags mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung verträglich ist. Für den Nachtabschnitt ist festzuhalten, dass ein wasserseitiger Containerumschlag grundsätzlich in reduziertem Umfang regelmäßig möglich ist.....Am vorhandenen Gebäude des Kanal-Cafés wird für den Hafetrieb allein (Containerumschlag) der Immissionswert für Mischgebiete nachts knapp eingehalten, unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung aus Gewerbelärm jedoch überschritten.“

....Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete wird nachts eingehalten.Da die Gesamtbelastungen an diesem Immissionsort maßgebend durch den Hafenbetrieb bestimmt werden und Richtwertüberschreitungen allein im Nachtabschnitt zu erwarten sind, wäre eine Konfliktlösung durch passiven Schallschutz für das Gebäude denkbar. Damit könnte auch die nächtliche Verladung von Windenergieanlagen als seltenes Ereignis ermöglicht werden.“

5.1.2 Bundeswasserstraße Nord-Ostsee-Kanal

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel Holtenau weist in seiner Stellungnahme vom 04.11.2015 ausdrücklich auf die Beachtung der Vorschriften nach dem Wasserstraßengesetz hin, die als nachrichtliche Übernahmen in die Planung einzustellen sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch die geplanten Nutzungen keine Belastungen des Grundwassers entstehen dürfen, die sich nachteilig auf die Belange und die angrenzenden Liegenschaften des WSA auswirken könnten.

Des Weiteren wird auf den erforderlichen Blendschutz hingewiesen und das Erfordernis der Abstimmung baulicher Maßnahmen wie der geplante Blendschutz, die Art der Beleuchtung, Farbenwahl etc. mit des WSA.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt weist des Weiteren ausdrücklich darauf hin, dass es durch das Vorhaben zu keinerlei Beeinträchtigung der Rettungs- und Havariewege kommen darf. Die Wege des WSA liegen alle außerhalb des Plangeltungs- und Vorhabenbereiches und sind von der Planung nicht berührt.

5.1.3 Angrenzende Gewerbegebiete

Südlich des Vorhabengebietes erstreckt sich das Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 33 b und das Sondergebiet des B-Planes 33 a. Im Plangeltungsbereich (Am Kamp-Kanal) liegt der Gastronomie-Betrieb (Kanal-Café) mit Gästezimmern. Die anstehende vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 zielt auf den Bau eines zusätzlichen Gebäudes mit Fremdenzimmern (Gästehaus mit 10 Zimmern) und die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung erfolgt die Ausweisung als Sondergebiet. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit für die angestrebten Nutzungen ist von einem Mischgebiet (MI) auszugehen. Der Charakter der geplanten gewerblichen Fremdenverkehrsnutzung zielt auf mehrtätige Aufenthalte der Gäste ab. Der so entstehende Gebietscharakter birgt eine Mischung aus Aufenthalt, temporärem Wohnen und gewerblicher Nutzung. Für das Sondergebiet (SO1) sind auch Betriebsleiterwohnungen zugelassen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) liegen nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bei 60 dB(A) tags und nachts für emittierende bauliche Anlagen bei 45 dB(A) und für Verkehrslärm bei 50 dB(A). Für Gewerbegebiete (GE) jeweils 5 dB(A) höher.

Zur Beurteilung der Situation wurde die Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 33 b der Gemeinde Osterrönfeld ausgewertet (LAIRM CONSULT GmbH, Juni 2008): Im Ergebnis wurde am Bestandsgebäude des Kanal-Cafés für den Immissionsort 1. OG eine Gesamtbelastung tags von 54,1 dB(A) und nachts von 45,2 dB(A) ermittelt. Beide Werte liegen an der Richtwertgrenze nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (vgl. Anlage A 2.5, Beurteilungspegel aus Gewerbelärm, a.a.O.).

Im Ergebnis der Auswertung ist das Vorhaben mit den Lärmschutzbelangen der umgebenden Nutzung und des Vorhabens selbst vereinbar.

Dem Vorhabenträger wird dennoch empfohlen die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes wie zum Beispiel die Stellung der Gebäude, die Ausrichtung der Räume mit schutzwürdigen Nutzungen und die technischen Möglichkeiten einer Lärminderung bei der Errichtung der geplanten Gebäude zu beachten und auszuschöpfen. Einer Festsetzung bedarf es diesbezüglich nicht.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Es bestehen keine Anhaltspunkte auf die Verletzung artenschutzrechtlicher Belange und somit deren Regelungsbedarf.

5.3 Orts- und Landschaftsbild

Ein sorgfältiger Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild ist für die Vorhaben im Plangebiet von besonderer Bedeutung. Zum einen aufgrund der Nähe zum Ensemble des Kanal-Cafés, zum anderen aufgrund der exponierten Lage am Nord-Ostsee-Kanal und der Fernwirkung von der gegenüberliegenden Seite des Kanals, von der Rendsburger Seite aus. Die Architektur des geplanten Neubaus nimmt sich diesbezüglich zurück.

Des Weiteren darf die geplante bauliche Anlage den Schiffsverkehr auf dem Kanal nicht beeinträchtigen. Grelle Farben, blendende Materialien und auf die Umgebung abstrahlende Beleuchtung sind auszuschließen. Näheres ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, die Vorhaben im Planänderungsbereich an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz über die Albert-Betz-Straße anzuschließen. Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Rendsburg sichergestellt. Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Die Schmutzwasserentsorgung des Wohnmobilstellplatzes ist im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Abwasserzweckverband für den Wirtschaftsraum Rendsburg (AZV) abzustimmen. Der AZV weist darauf hin, dass die Einleitung von Schmutzwasser, das nicht den satzungsgemäßen Bestimmungen des AZV entspricht untersagt werden kann.

Die zentrale Abfallentsorgung wird durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde sichergestellt.

5.5 Weitere Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und TöBs

Die untere Bodenschutzbehörde weist auf die Bestimmungen zum Bodenschutz und den ordnungsgemäßen Umgang mit humosem Oberboden bei den anstehenden Geländearbeiten im Zuge der Umsetzung des Vorhabens hin.

Des Weiteren teilt die untere Bodenschutzbehörde mit, dass ihr keine Hinweise auf Altablagerungen, mögliche Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Das archäologische Landesamt weist darauf hin, dass für den Plangebietsbereich nicht mit Vorkommen von Bodendenkmalen oder archäologischen Funden zu rechnen ist. Das Landesamt weist zugleich auf die nach § 15 DSchG bestehende grundsätzliche Verpflichtung aller Grundstückseigentümer hin, auffällige Bodenverfärbungen oder Verdachtsmoment von Funden sofort zu melden.

6. Städtebauliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10, 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

- 1.1. Die mit SO1 gekennzeichnete Fläche wird nach § 11 BauNVO als Sondergebiet für Fremdenverkehr festgesetzt. Sie dienen der Unterbringung von gastronomischem Angebot in Verbindung mit Beherbergungsbetrieben.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außenterrassen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gästehaus mit 10 bis 12 Zimmern
- Wirtschafts- und Lagerräume, Fahrradräume
- Sanitäranlagen für den Wohnmobilstellplatz
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Stellplätze für Gäste und Mitarbeiter
- Versorgungseinrichtungen für das Kanal-Café und das Gästehaus
- im Durchführungsvertrag geregelte Nutzungen.

Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)

- 1.2. Die in der Planzeichnung mit SO2 gekennzeichnete Fläche wird hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient festgesetzt.

Für die mit SO2 gekennzeichnete Fläche wird die Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Zum Zweck der Erholung sollen Standplätze errichtet werden, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind. Außerdem sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des

Gebietes zu schaffen.

Zulässig sind:

- Stellplätze für Reisemobile und Wohnmobile
- Anlagen für die Platzverwaltung
- Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes
- Stellplätze für das Kanal-Café und das Gästehaus
- Informationstafeln
- Eingangsterminal mit Ver- und Entsorgungsstationen
- im Durchführungsvertrag geregelte Nutzungen.

Gemeinde Osterrönfeld,.....

Der Bürgermeister