

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	17.03.2022	

Betreff:**Beratung über die Entwicklung eines "Rahmenplans zur Hotelenwicklung"****Sachverhalt:****Rahmenplan Hotelenwicklung**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat die Verwaltung beauftragt, in Vorbereitung auf den neuen Bebauungsplan, mögliche Handlungsoptionen zur geordneten Hotelenwicklung auf Spiekeroog bis zum Sommer 2022 zu erarbeiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Dabei wurden folgende Rahmenbedingungen gesetzt, sie versteht sie als richtungsweisend und soll Orientierung in der Erarbeitung geben. Der Rat hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um finale Beschlüsse, sondern nur um das Aufzeigen erster Präferenzen handelt.

- Die geordnete Neuschaffung und Sicherung von Hotelbetrieben auf Spiekeroog wird angestrebt, im Idealfall mit öffentlicher Gastronomie.
- Das Maß der baulichen Ausprägung (z.B. geregelt über Geschossflächen oder Baugrenzen) sollte zum kleinteiligen Dorfbild passen und so gering wie möglich sein, sich jedoch auch an den betrieblichen und qualitativen Notwendigkeiten orientieren.
- Nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebote und Gleichbehandlungsgrundsätze sind zu wahren.
- Die Vergrößerung eines Hotelbetriebs durch Schaffung zusätzlicher Hotelbetten ist insbesondere dann denkbar, wenn dadurch der Betrieb langfristig wirtschaftlich abgesichert werden kann.
- Die Nutzung ist zwingend und dauerhaft festzulegen, eine Umwandlung zu Ferienwohnung muss ausgeschlossen sein.
- Der dauerhafte Betrieb muss gewährleistet sein, Mitarbeiterwohnraum in ausreichendem Umfang ist nachzuweisen und abzusichern.

Die Verwaltung bittet den Bauausschuss um ein Meinungsbild und eine erste Konkretisierung. In der Erarbeitung ist der Bauausschuss frei.

Plangebiete:

Auf welche Plangebiete soll der Rahmenplan gelten oder im Umkehrschluss, sollen Gebiete ausgenommen sein?

Maß der baulichen Größe:

Welche Vorgaben sollen getroffen werden? So kann z.B. eine größere Grundflächenzahl vorgegeben werden. Und/oder eine eine Zweigeschossigkeit oder größere Firsthöhe. Letzte könnte sich z.B. an umliegenden Bestandgebäuden orientieren.

Baugrenzen

Welche Vorgaben sollen getroffen werden? So ist z.B. vorstellbar, dass die Bautiefe vergrößert werden kann (Angabe in Meter oder Prozentual).

Nutzungsfestlegung

Für welche Gewerbebetriebe soll der Rahmenplan gelten? Vorschlag:

Hotel

Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen und i.d.R. auch für kurze Aufenthalte vermietet werden. Die Gästezimmer verfügen über keine eigene Kochmöglichkeit.

Pension oder Hotel garni

Ein Hotel garni oder eine Frühstückspension ist ein Betrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet. Eine Pension oder ein Hotel Garni sollte über mehr als 6 Gästezimmer verfügen und i.d.R. auch für kurze Aufenthalte vermietet werden. Die Gästezimmer verfügen über keine eigene Kochmöglichkeit.

Sicherung der Unterbringung der Mitarbeiter

Ein Hotelbetrieb bedarf einer Vielzahl von Mitarbeitern. Dessen gesicherte Unterbringung muss Bestandteil eines Hotelbauprojektes sein. Daher sind Grunddienstbarkeiten oder Baulasten auf anderen Grundstücken, die der Unterbringung der Mitarbeiter zu Gunsten des Hotelgrundstückes dienen, zwingend einzugehen. Anzahl des nötigen Wohnraumes ist durch ein Hotelkonzept in dem auch die nötige Mitarbeiterzahl beschrieben ist Grundlage. Der zu sichernde Anteil von nötigen Mitarbeitern zu nachzuweisenden Wohnraum ist festzulegen.

Sonstige Vorstellungen oder auch Fragestellungen, die im Zuge der Umsetzung erörtert werden sollten?

...

Beschlussvorschlag:

Kein Beschlussvorschlag

Spiekeroog, den 08.03.2022	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Koffinke, Björn)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: