

<b>Gemeinde Spiekeroog</b> Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/064/2023	
---	------------------------------------	--

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	08.06.2023	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	20.06.2023	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	29.06.2023	

### **Betreff:**

### **Hotel Inselfriede – Rahmenbedingungen für die mögliche Erweiterung einer bestehenden Hotelanlage**

#### **Sachverhalt:**

Die Inhaber vom „Hotel Inselfriede“ erwägen die Sanierung und Erweiterung des zur Hotelanlage gehörenden Hauses „Südermenss“ (Südermenss 1, Flurstück 236/4 und 193/8). Neben der Modernisierung der bestehenden Hotelzimmer sind Investitionen am Dach (Dämmung), der Fassade (Ausblühungen) und vor allem im Brandschutz notwendig. Das Gebäude verfügt zurzeit nur über einen Fluchtweg, so dass der 2. Fluchtweg im Brandfall für das 2.OG über die Feuerwehr gewährleistet werden muss. Der 2. Fluchtweg ist in einem an das südliche Ende des Gebäudes anschließenden Anbau geplant. Hier soll ein Treppenhaus entstehen, was allen Anforderungen eines Fluchttreppenhauses entspricht. Mit der Integration einer Aufzuanlage soll ein Großteil der Zimmer im Haus Südermenss „barrierearm“ und die Arbeitsabläufe für die Mitarbeiter optimiert werden.

Durch den Umbau und die Erweiterung sollen 10-12 zusätzliche Hotelzimmer und Suiten im 4-Sterne Segment sowie die dazu gehörenden Wirtschaftsräume entstehen. Die Gesamtkapazität der Hotelanlage steigt somit um ca. 25%. Um der steigenden Nachfrage von Einzelreisenden gerecht zu werden, sind auch zusätzliche, reine Einzelzimmer geplant. Das bereits sehr gute Kurs- und Seminarangebot auf Spiekeroog ist durch das kürzlich fertiggestellte "Thalasso-Gesundheitszentrum Spiekeroog" noch deutlich erweitert worden. Gerade hier ist die Nachfrage nach Einzelzimmern besonders groß.

Aus kommunaler, wie touristischer Perspektive ist der Erhalt und die Stärkung des Hotel-Segementes von nachhaltiger Bedeutung. Der Hotelbettenanteil ist im Vgl. zu Nachbarinseln sehr gering, wichtige Kundensegmente können so nicht bedient werden. Weiterhin geht es um den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Sicherung u. Steigerung von Gewerbesteuerereinnahmen.

Im gekippten B-Plan Dorf Teil A waren Sonderfestsetzungen für Hotels vorgesehen, dies wurde vom OVG als rechtlich nicht umsetzbar bewertet, der neue Bebauungsplan sieht somit keine individuellen Regelungen für Hotelobjekte vor. Stattdessen entwickelt die Gemeinde parallel zum B-Plan Dorf einen Hotelrahmenplan, der Rahmenbedingungen für mögliche Hotelprojekte aufzeigt.

Da sich B-Plan Dorf und der Hotelrahmenplan noch in der Umsetzung befinden, bittet der Inhaber vom Hotel Inselfriede um das Aufzeigen von möglichen Rahmenbedingungen, um für die Erweiterung und Sanierung eine gewisse Planungssicherheit zu erlangen.

**Im BA vom 08.06.2023 geänderter Vorschlag für Rahmenbedingungen „Sanierung &**

## **Erweiterung einer bestehenden Hotelanlage, Südermensch“**

### **1. Geltungsbereich**

Südermensch 1, Flurstück 236/4 und 193/8

### **2. Betriebskonzept**

Hotel (gemäß Definition vom DTV) mit mindestens 20 Gästezimmer mit einem Restaurant, welches auch anderen als Hotelgästen offensteht. Explizit nicht zugelassen sind Aparthotel, Hotel garni, Ferienwohnung, Gästehaus, Gasthof oder Boardinghouse. (<https://www.deutschertourismusverband.de/service/touristische-informationsnorm-tin/definitionen/betriebsarten.html>)

### **3. Verfahren**

Der Inhaber beantragt für sein Vorhaben gem. § 12 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser Plan kann eins oder beide der o.g. Grundstücke betreffen. Betrifft er eine beplante Fläche, geht der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem zugrundeliegenden Angebotsbebauungsplan als speziellere Regelung vor. Maßgeblich ist also der spezielle Bebauungsplan für das Vorhaben.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 12 BauGB für vorhabenbezogene Bebauungspläne hat der Vorhabenträger die Kosten des Bauleitplanverfahrens zu tragen und in dem notwendig abzuschließenden Durchführungsvertrag eine Bauverpflichtung einzugehen. Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, soll die Gemeinde entschädigungsfrei das Baurecht wieder aufheben.

### **4. Planfestsetzung**

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauleitplanung für bauliche Anlagen sollen folgende Grundsätze beachtet werden:

1. Der Bauherr kann die planerischen Vorbereitungen fortsetzen, die sich eng an den Inhalten der Präsentation vom 24.05.2023 zu halten haben. Die im Rahmen der Präsentation geäußerten Maximalwerte sollen nicht überschritten werden.

2. Es gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sowie die Gestaltungssatzungen.

3. Mitarbeiterwohnraum

Für mind. 2/3 der nach dem Betriebskonzept erforderlichen Mitarbeiter ist geeigneter Wohnraum vorzuhalten. Einzelheiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan und/oder im Durchführungsvertrag zu regeln. Geeignet sind nur langfristig zur Verfügung stehende Unterbringungsmöglichkeiten, deren Nutzung in geeigneter Weise zu sichern ist.

## **Vorschlag für Rahmenbedingungen „Sanierung & Erweiterung einer bestehenden Hotelanlage, Südermensch“**

### **1. Geltungsbereich**

Südermensch 1, Flurstück 236/4 und 193/8

### **2. Betriebskonzept**

Hotel (gemäß Definition vom DTV) mit mindestens 20 Gästezimmer mit einem Restaurant, welches auch anderen als Hotelgästen offensteht. Explizit nicht zugelassen sind Aparthotel, Hotel garni, Ferienwohnung, Gästehaus, Gasthof oder Boardinghouse. (<https://www.deutschertourismusverband.de/service/touristische-informationsnorm-tin/definitionen/betriebsarten.html>)

### 3. Verfahren

Der Inhaber beantragt für sein Vorhaben gem. § 12 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser Plan kann eins oder beide der o.g. Grundstücke betreffen. Betrifft er eine beplante Fläche, geht der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem zugrundeliegenden Angebotsbebauungsplan als speziellere Regelung vor. Maßgeblich ist also der spezielle Bebauungsplan für das Vorhaben.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 12 BauGB für vorhabenbezogene Bebauungspläne hat der Vorhabenträger die Kosten des Bauleitplanverfahrens zu tragen und in dem notwendig abzuschließenden Durchführungsvertrag eine Bauverpflichtung einzugehen. Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, soll die Gemeinde entschädigungsfrei das Baurecht wieder aufheben.

### 4. Planfestsetzung

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauleitplanung für bauliche Anlagen sollen folgende Grundsätze beachtet werden:

1. Die Firsthöhe von Gebäuden darf bis zu 11,50 m über dem unteren Bezugspunkt (Straßenoberkante Fassadenmitte) betragen.

2. Die Grundflächenzahl darf 0,5 nicht übersteigen.

3. Es gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sowie die Gestaltungsatzungen.

#### 4. Mitarbeiterwohnraum

Für mind. 2/3 der nach dem Betriebskonzept erforderlichen Mitarbeiter ist geeigneter Wohnraum vorzuhalten. Einzelheiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan und/oder im Durchführungsvertrag zu regeln. Geeignet sind nur langfristig zur Verfügung stehende Unterbringungsmöglichkeiten, deren Nutzung in geeigneter Weise zu sichern ist.

Die Rahmenbedingungen sind in Anlehnung an den in Umsetzung befindlichen Hotelrahmenplan getroffen. Das maximale Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an den konkreten, örtlichen Gegebenheiten

Zur Sicherung des Mitarbeiterwohnraumes stellt sich der Eigentümer folgendes vor: *„Das Haus „Stranddistel“, Westerloog 9 wird derzeit als reines Wohnhaus von uns betrieben. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen stehen dort 17 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe, die zum Teil für 4-köpfige Familien geeignet sind, zur Verfügung. Der von der Gemeinde in einem anderen Hotelobjekt geforderte vorzuhaltende Wohnraum für 2/3 der Mitarbeiter kann somit bedient werden. Zudem besteht die Bereitschaft, einen langfristigen Pachtvertrag mit der Eigentümerin des Objektes „Stranddistel“ abzuschließen. Die Bereitschaft beruht auf Gegenseitigkeit.“*

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog begrüßt die im Bauausschuss vom 08.06.2023 formulierten Rahmenbedingungen.

Spiekeroog, den 20.06.2023	Abstimmungsergebnis:		
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein: Enth.:

	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Kösters, Patrick)</i>	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

11 Entwurf 23.03.2023