Informationsvorlage

030.07.465/23
öffentlich

Antrag auf Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 "Schloss Spycker"

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauleitplanung	31.07.2023
Bearbeitung:	
Birgit Riedel	

Beratungsfolge

Datum	*Gremium*	*Zuständigkeit*
18.10.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr	Entscheidung

Sachverhalt
Mit Datum vom 28.7.2023 hat die KBB 1. Investitionsgesellschaft Berlin mbH (Eigentümerin) einen Antrag auf Änderung und Ergänzung des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Schloss Spycker“ mit einer Projektstudie eingereicht (Anlagen 1-3).

Es werden folgende Änderungen angestrebt:

- Erhöhung der Zimmerzahl auf 130 Zimmer in einem Neubau
- Erweiterung Spa- und Wellnessbereich in einem Neubau
- Neubau Rezeption
- Neubau von 4-6- Chalets (Familienwohnungen)
- Schlossumbau zu Restaurants, Bar, Küche, Appartements
- Erlebniswelt Schosspark
- 4-6 Übernachtungsmöglichkeiten für Radfahrer (Neubau)
- Einrichtung öffentliches WC
- Verbesserung des gastronomischen Angebotes durch Vielspartenangebot wie Biergarten, Fahrradimbiss (Neubau), Cafe´ im Souterrain im Schloss, Cafe´ im Schlossgarten (Neubaau), Pizzeria, griechische Küche, asiatische Fusionsküche, gehobenes Restaurant im 1. OG im Schloss
- Kreativangebote (Ateliers zum Malern und Töpfern) (Neubau)
- Naturlehrpfad, NABU-Station, Vogelerkundungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist nur der Bereich des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 als Baufläche dargestellt. Bei Zustimmung zur geplanten Änderung und Ergänzung des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 ist ebenfalls der Flächennutzungsplan zu ändern.

Teile der beantragten Ergänzungsbereiche liegen im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (Flurstück 33). Eine Herausnahme der Ergänzungsbereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (zuständig Landkreis Vorpommern-Rügen) ist Voraussetzung für eine Planung.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr der Gemeinde Glowe möge entscheiden, ob durch die Amtsverwaltung die erforderliche Beschlussvorlage zustimmend oder ablehnend vorbereitet werden soll.

Anlage/n

1	Anschreiben
2	Arbeitspapier_Spyker
3	Spyker_Flächenplan1
4	Auskunft B-Planpool-derzeitige Abgrenzung B-Plan und FNP

KBB 1.Investitionsgesellschaft Berlin mbH; Knesebeckstr.63 in 10719 Berlin

Amt Nord-Rügen
Leiter Bauamt
Thomas Ulrich
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Per Email am 28.07.2023

KBB 1.Investitionsgesellschaft Berlin mbH
Knesebeckstrasse 62/63
10719 Berlin

HRB.: 232721 B
FA Körperschaften IV – Berlin
St.nr.27/376/50409
Mail:
vb.kbbinvest@outlook.de
mobil +49(0)160 44 92 605

Berlin, den 28.07.2023

Projektstudio Schloß Spyker
Diskussionsgrundlage für die Anpassung des Bebaungsplanes

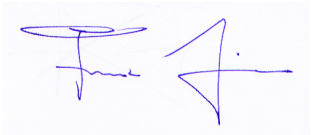
Sehr geehrter Herr Ulrich,

zunächst noch einmal vielen Dank für das offene Gespräch mit Ihnen und dem Bürgermeister Herrn Mielke,

Nach unseren Recherchen bezüglich des Tourismusangebotes auf der Insel Rügen als auch den grundsätzlichen Anforderungen eines modernen Hotelbetriebes an dem Standort Schloß Spyker haben wir folgende Projektstudie erarbeitet. Diese enthält die Grundzüge für einen langfristigen und erfolgreichen Betrieb des Hotel Schloß Spyker. Darüber hinaus soll auch die Attraktivität des Standortes verbessert und ein Mehrwert für die Gemeinde geschaffen werden. In der Anlage ist ein weiterer Plan für eine mögliche Bebauung, die den Park als solches mehr zur Geltung bringt.

Wir würden uns freuen, wenn Sie diese Projektstudie als Diskussionsgrundlage verstehen, die im Gemeinderat besprochen und mit uns im gegenseitigen Vertrauen weiterentwickelt wird. Es wäre sehr schön, wenn die Besprechung darüber bereits bei der nächsten Gemeinderats-sitzung besprochen werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständis und die Übergabe an den Gemeinderat. Ich verbleibe

Mit freundlichen Grüßen



Frank Gissmann
i.V. der Geschäftsführung

Projektstudie Schloss Spyker

SCHLOSS SPYKER

Antrag / Gesprächsgrundlage für Gemeinderat und Eigentümer

1. Einleitung

Das Schloss Spyker ist als historisches Gebäude mit seiner Geschichte stilprägend für den Ort als auch für Rügen insgesamt. Hier kann ohne Übertreibung von einem „Leuchtturmprojekt“ und Magnet für Rügen als Region und als Tourismusstandort gesprochen werden.

Wir wissen, dass die gegenwärtige Nutzung als Schlosshotel dem nicht gerecht wird. Das Schloß wird als Schlosshotel im 2 – 3 Sternebereich geführt. Es fehlen ihm aber die für einen modernen Hotelbetrieb notwendigen Merkmale. So besitzt das Hotel keinen Aufzug, kein Spa- und Fitnessbereich, keine ausreichende gastronomische Bewirtschaftung. Darüber hinaus ist die Zimmergestaltung sehr eingeschränkt und nicht zeitgemäß.

Somit sind erhebliche Sanierung bzw. Umbauarbeiten erforderlich.

Dies führt dazu, dass der gegenwärtige Hotelbetrieb einerseits bedingt durch die o.g. Mängel, seiner begrenzten Nutzungszeit pro Jahr und auch in seiner begrenzten Zimmeranzahl nicht wirtschaftlich ist.

Der gegenwärtige Ertrag läßt keine Neuinvestitionen ohne zusätzliches Fremdinvestment zu.

2. Vorhabenziel

Es muss das Ziel aller Beteiligten sein, dass das Schloß in seiner regionalen Bedeutung und seiner Strahlkraft bis nach Schweden dieser Rolle gerecht werden kann und darüber hinaus eben dieser Leuchtturmcharakter herausgehoben wird.

Dazu muss der Hotelstandort „Schloss Spyker“ aufgewertet und das Hotel selbst mit seinen Prozessen in ein nachhaltig wirtschaftlich zu betreibendes Objekt verändert werden.

Dafür haben wir im nächsten Punkt das zukünftige nachhaltige Nutzungskonzept kurz umrissen.

3. Nutzungskonzept: Ganzjahres- und Mischnutzung mit Fokus auf Hotelbetrieb / Tourismus

Um die Ziele zu erreichen, haben wir ein nachhaltiges neu gedachtes Nutzungskonzept erarbeitet. Dies vereint einerseits die wirtschaftlichen Bedürfnisse des Betreibers als auch die Anforderungen und Wünschen der Bevölkerung / Gemeinde.

Kernpunkte / Rahmenpunktpapier:

- Erweiterung des gegenwärtigen Hotellerieangebotes durch eine Vergrößerung der Zimmerzahl (130 Zimmer) damit ein wirtschaftlicher Betrieb möglich wird.

- Erweiterung der Attraktivität des Angebotes durch Spa, Wellness- und Fitnessbereiche, Ausbau der Attraktivität am Rügen-Fahrradweg (gastronomisches Angebot, Führungen im Schloss, Erlebniswelt Schlosspark, Übernachtungsangebot) für eine Ganzjahresnutzung

- Verbesserung des gastronomischen Angebotes im Ganzjahresbetrieb auch für die Einwohner durch ein Vielspartenangebot (Biergarten -Fahrradimbiss, Café, im Souterrain gastronomisches Angebot wie Pizzeria, griechische Küche, asiatische Fusionküche, gehobenes Restaurantangebot im 1.OG)

- Nutzung des Geländes für Veranstaltungen (Konzerte, Markt, Kreativworkshops, Atelierflächen)

- Mehrspartenübernachtungen (moderne Hotelbetrieb in einem Neubau, Apartments im Schloss, Senioren-Servicewohnen und Kinderferien für Familien in separaten Gebäuden

- Kreativangebote (Ateliers zum Malen, Töpfern)

- Naturschutzangebote (Naturlehrpfad, Nabu-Station, Vogelerkundungen)

Um den vorhandenen Hotelbetrieb der Samsara GmbH auf dem Schloss Spyker zu sichern, möchten wir das Hotel umbauen und erweitern. Dies ermöglicht dann:

- Möglichst ganzjährigen Hotelbetrieb
- Möglichst ganzjährigen Restaurantbetrieb
- Vermietung Veranstaltungsflächen

Weitere Details des Projekts zur zukünftigen Ausgestaltung beschreiben wir im Punkt Hoteldetails.

4. Hoteldetails

Um das Objekt wie oben beschrieben wirtschaftlich sinnvoll und langfristig zu erhalten sind für ein Vielspartennutzungskonzept Veränderungen notwendig. Viele Sparten bringen unterschiedliche Kunden mit stellen somit verschiedene Anforderungen an das Objekt.

Wir möchten diese Anforderungen durch die folgenden baulichen und technischen Nutzungen realisieren:

Hotelneunbau

Empfangsbereich

Fitness mit Schwimmbad und Spa

130 Zimmer

Küche im Neubau

Technikflächen

Ver- & Entsorgung

Schlossumbau

Appartements

Bar / Lobby

Restaurant Keller (Pizza)

Restaurant 1.OG (gehobene Gastronomie)

Küche

Technik

Chalet Neubau

Familienwohnungen 4 – 6 Stk

Umgestaltung Schlossplatz

Schaffung einer Veranstaltungsfläche

Errichtung Imbiss

Errichten Schulungszentrum / NABU Naturschutz Informationszentrum

Atelierflächen für Künstler / Anbieter von Workshops.

Errichtung öffentliche WC

Schaffung 4-6 Übernachtungsmöglichkeit Fahrradfahrer/Wanderer

Schaffung eines kleinen Wissensweges Wrangel & Rügen

Wir haben den sich veränderten Standort im folgenden Punkt grob visualisiert.

5. Visualisierungsvorschlag

beispielhafter Bebauungsvorschlag

Natürlich kann sich das, durch die Vorgaben des Landes und Bundes sowie Denkmalschutz und Umweltschutzbehörden im Laufe des Projektes ändern.

6. Vorteile Anwohner Glowe / Spycker

Alle Anwohner der umliegenden Gemeinden als auch die Touristen könnten dann folgende Angebote des neuen Schlosshotels nutzen:

- Besuch des Offenen Schlossareal
  keine Einzelnutzung durch Private Investoren

- Mitnutzung des Restaurants

- Mitnutzung Fitnessstudio: über Mitgliederausweise an Einwohner, auswärtige Ferienbewohner

- Mitnutzung der Veranstaltungsfläche auf Schlossplatz mit Verpflegung

- Pausenstützpunkt für Radfahrer

- Öffentliches WC für Radfahrer (Betriebskostenübernahme abzustimmen)

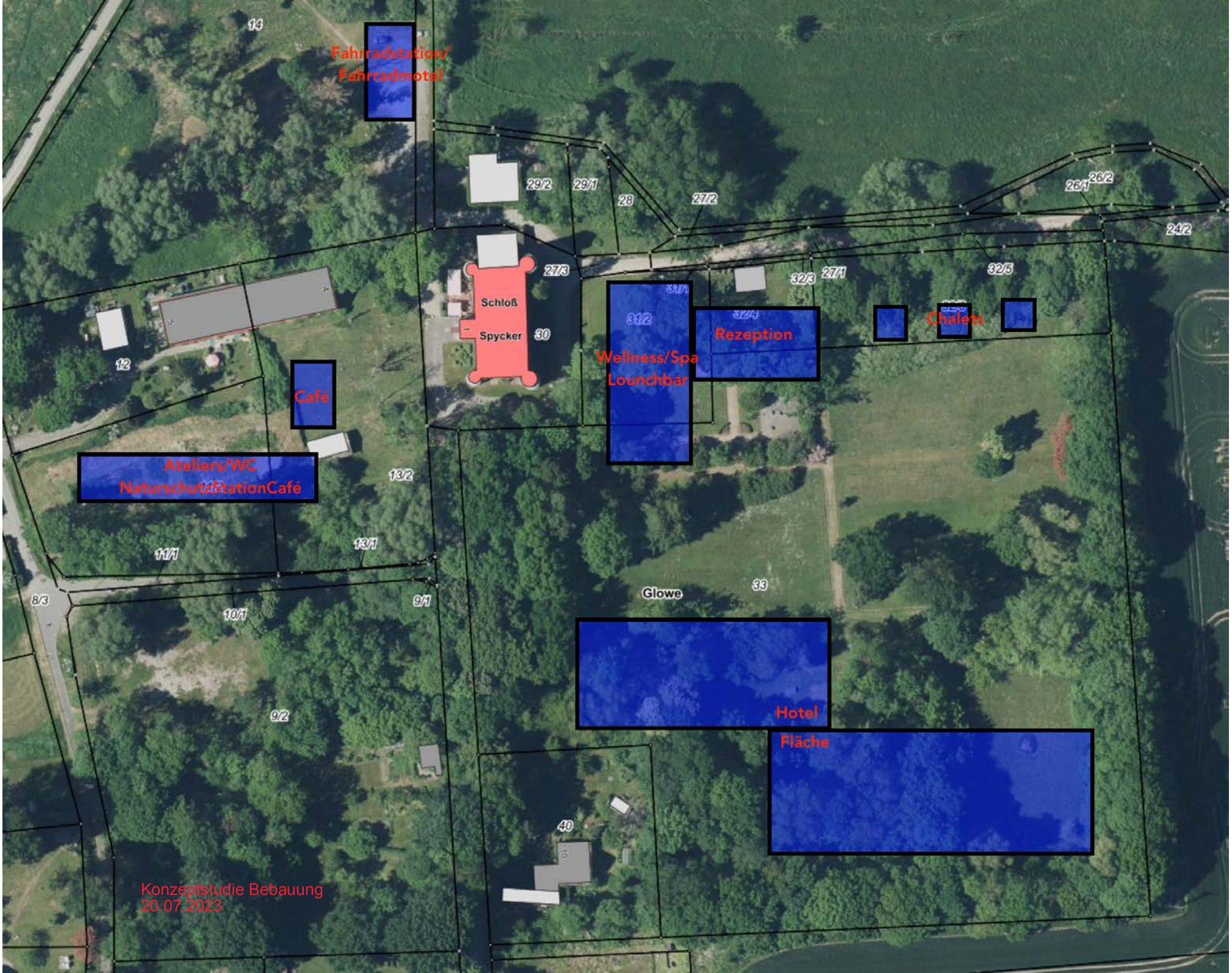
7. Ausblick

Damit wir dieses Projekt in seiner Finanzierung sichern und in ein nachhaltiges sich wirtschaftlich tragendes Hotelgewerbe wandeln und weiterführen zu können, möchten wir den Bebauungsplan anpassen.

Daher bitten wir um Vorstellung und Abstimmung im Gemeinderat.

Herzlichen Dank

Frank Gissmann & Christian Bruchmann


14
Fahrradstation/
Fahrradmotel
29/2
29/1
28
27/2
26/1
26/2
24/2
27/3
32/3
27/1
32/5
Schloß
Spycker
30
31/2
Rezeption
Chalets
Wellness/Spa
Lounchbar
12
Café
Ateliers/WC
Naturschutzstation
Café
13/2
13/1
11/1
8/3
10/1
9/1
Glowe
33
Hotel
Fläche
9/2
40
Konzeptstudie Bebauung
20.07.2023

Nord-Rügen

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Bauamt

Ansprechpartner / in
Birgit Riedel
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Telefon: Telefon: 038302-800135
Telefax: Telefax: 038302-800-145

Planauskunft Teil 1

Karte / Zeichnung / Plan

Die Grundlagen für diese Planauskunft werden ständig sorgfältig und umfassend aktualisiert. Eine abschliessende Bestätigung des Baurechts kann nur durch die zuständige Verwaltung erfolgen oder im konkreten Antragsverfahren ermittelt werden.

Angaben dieser Planauskunft bestätigt:

für die zuständige Verwaltung

ergänzende Angaben:

Ausdruck vom 31.07.2023 um 13:29:06

Maßstab 1:5000

0 50 100 150 200 250 300m

powered by B-Planpool B- und F-Plan Portal

Nord-Rügen

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Bauamt

Ansprechpartner / in
Birgit Riedel
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Telefon: Telefon: 038302-800135
Telefax: Telefax: 038302-800-145

Planauskunft Teil 2

Liste der aktuellen Planungen

Die Grundlagen für diese Planauskunft werden ständig sorgfältig und umfassend aktualisiert. Eine abschliessende Bestätigung des Baurechts kann nur durch die zuständige Verwaltung erfolgen oder im konkreten Antragsverfahren ermittelt werden.

Diese Planauskunft stellt nur die Planzeichnung dar und listet die betreffenden Pläne auf. Es können ergänzende textliche Festsetzungen für das Gebiet gelten. Sie erhalten eine umfassende Einsicht in die Planung und Texte unter www.b-planpool.de

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen Ihre Verwaltung

Die nachfolgend aufgeführten Planungen bilden den Rahmen für das Baurecht im Zentrum des gewählten Gebietes. Sie können sich unterschiedlich konkret auf geplante Bauvorhaben auswirken.

- Landschaftsplan Teillandschaftsplan Erstaufstellung vom 23.03.2022
- Bebauungsplan 33 Schloss Spyker Erstaufstellung vom 25.06.2016
- Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet 9 Änderung vom 02.03.2016
- Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet Erstaufstellung vom 21.01.2005

Ausdruck vom 31.07.2023 um 13:29:06

powered by B-Planpool B- und F-Plan Portal