



## **STELLUNGNAHME ZUR AUFSTELLUNG EINES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS**

Oldenburg, 29.01.2014

Projekt: **Gemeinde Juist: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V4 „Schwimmbad Hotel Friesenhof“**

Ihr Ansprechpartner/ Projektleiter: Herr Dipl.-Ing. Diedrich Janssen

---

### **ANLASS**

---

#### **Ausgangslage**

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V4 „Schwimmbad Hotel Friesenhof“ möchte der Vorhabenträger die planungsrechtliche Grundlage schaffen, das Hotel „Friesenhof“ um ein Schwimmbadanbau im Gartenbereich des Hotelkomplexes zu erweitern.

Das bereits bestehende Hotelgebäude soll zur Unterbringung des Schwimmbads um einen eingeschossigen Anbau erweitert werden. Nach den derzeitigen Planungen des Architekten ist der Anbau mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans wie der Bauweise, der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl, den Höhenangaben und den Baugrenzen vereinbar. Die zulässige Geschossflächenzahl würde durch den Anbau allerdings überschritten werden, sodass ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig ist. Die zulässige Geschossflächenzahl soll für dieses Vorhaben von 2,2 auf 2,35 geändert werden.

Begründet wird das Vorhaben damit, dass die Gäste zunehmend ein solches Angebot fordern. Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, müssten sich die Betreiber der Nachfrage der Kunden anpassen, um auch in Zukunft konkurrenzfähig zu bleiben.

Derzeit überprüft die NWP Planungsgesellschaft alle bestehenden Bebauungspläne, inwiefern diese mit den aktuellen Zielen der Gemeinde – u.a. Sicherung einer ausgewogenen Entwicklung der touristischen Infrastruktur, Sicherung der städtebaulichen Strukturen, Sicherung der Funktion sowie der Struktur des Ortszentrums durch horizontale

Nutzungsstrukturen - kompatibel sind. Mit dieser Stellungnahme soll dargelegt werden, ob der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V4 den städtebaulichen Grundsätzen und Zielen der Gemeinde entgegensteht.

---

## STELLUNGNAHME

---

### Städtebauliche Situation

Nach derzeitigem Stand der Analyse übernehmen die unterschiedlichen Bereiche der Insel unterschiedliche Funktionen, in denen sie auch zukünftig gestärkt werden sollen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V4 „Schwimmbad Hotel Friesenhof“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8b. Nach eingängiger Untersuchung aller Bebauungspläne der Insel wurde dieser dem „Ortskern“ zugewiesen, da er eine hohe Anzahl an Fremdenbetten, Läden (Einzelhandel), gastronomischen Einrichtungen, Dienstleistungen sowie Einrichtungen touristischer Infrastruktur aufweist und zentrale Versorgungsfunktionen übernimmt. Der Ortskern ist im Gegensatz zu den Randbereichen der Insel stark verdichtet. Die Gebäude verfügen über zwei bis vier Vollgeschosse.

### Stellungnahme zum Vorhaben

Der Ortskern soll auch zukünftig in seiner Funktion gestärkt werden und alle umfassenden Nutzungen ermöglicht werden, die die touristische Infrastruktur aufrechterhalten.

Das beschriebene Vorhaben, die Erweiterung des Hotels Friesenhof, trägt zu einer Qualifizierung der touristischen Infrastruktur im Ortskern bei. Durch ein attraktives Angebot können Touristen langfristig an die Insel Juist gebunden werden, das dem Wohle der gesamten Insel zugute kommt. Das geplante Vorhaben stärkt somit die Zielentwicklungen der Insel. Auch städtebaulich fügt sich das geplante Vorhaben in die bestehenden Strukturen ein.

Das Vorhaben steht der aktuellen Untersuchung der Bebauungspläne und deren Zielsetzungen nicht entgegen, sodass die weitere Überarbeitung und Neufassung der Bebauungspläne aus Sicht der NWP Planungsgesellschaft nicht gefährdet ist.

gez. D. Janssen