

Gemeinde Juist

Vorhabenbezogener B-Plan V 8 „Haus der Vielfalt“

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenträger ist die
Lippische Landeskirche
Leopoldstraße 27
32756 Detmold

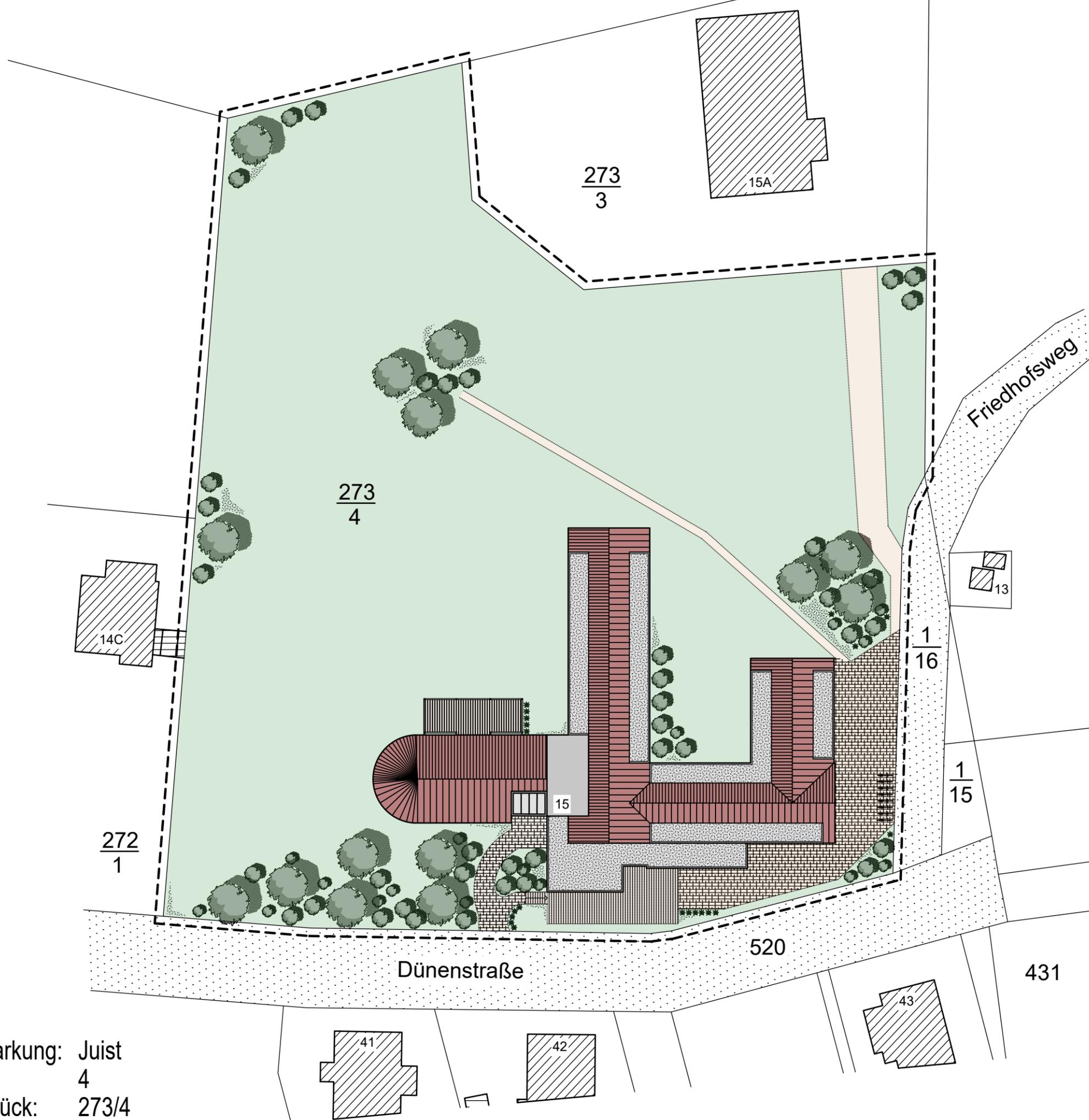
Anlagen

- 00_ Lageplan
- 01_ Nutzungskonzept KG
- 02_ Nutzungskonzept EG
- 03_ Nutzungskonzept OG
- 04_ Nutzungskonzept DG
- 05_ Schnitte
- 06_ Vorhabenbeschreibung

Entwurf - Juni 2025

DIE PLANUNTERLAGEN SIND EIGENTUM DER
FIRMA DEHRENDORF UND DÜRFEN OHNE
ZUSTIMMUNG NICHT GENUTZT ODER AN
DRITTE WEITERGEGEBEN WERDEN

ABBILDUNG ENTHÄLT SONDERWÜNSCHE



DEHRENDORF
Generalplaner + Generalunternehmer
DEHRENDORF GENERALPLANER + GENERALUNTERNEHMER
GMBH & CO. KG LEISTRUPER-WALD-STR. 40
TEL.: 05231 / 3087780 - 0 32760 DETMOLD

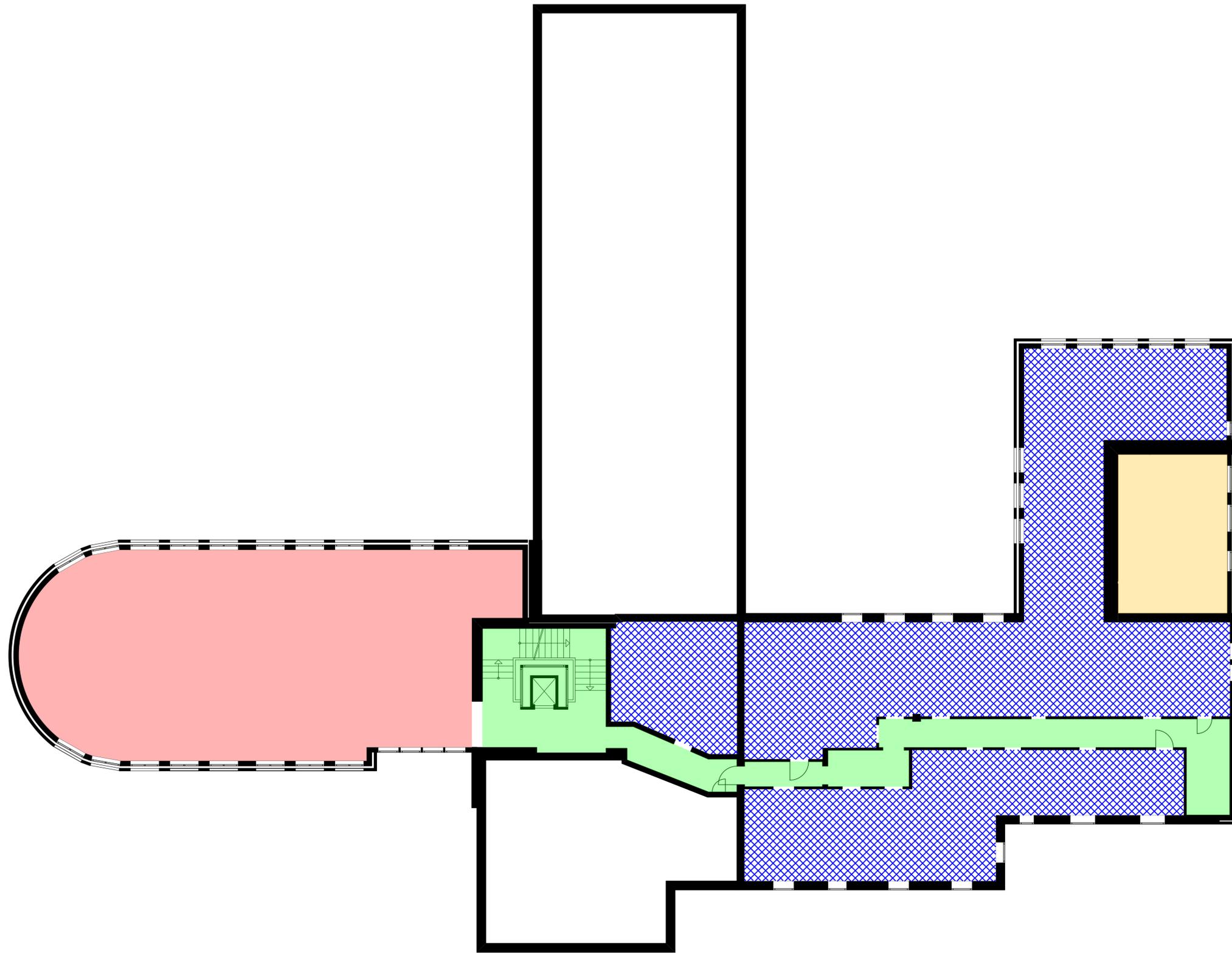
Bauvorhaben:
**Umnutzung und Modernisierung
eines Inselhospizes**
Dünenstraße 15, 26571 Juist
Gemarkung: Juist
Flur: 4 Flurstück: 273/4

Bauherren:
Lippische Landeskirche
Leopoldstraße 27, 32756 Detmold

Zeichnung: KONZEPT

LAGEPLAN		
Bauherr:	Verfasser:	
M 1:500 04.06.2025	Vart. / Dehr.	A

Gemarkung: Juist
Flur: 4
Flurstück: 273/4



- Verkehrswege
- Dauerhaftes Wohnen inkl. HWR
- Gewerbe (Laden / Dienstleistung)
- Kellerabteil - Abstellräume

DEHRENDORF
Generalplaner + Generalunternehmer
DEHRENDORF GENERALPLANER + GENERALUNTERNEHMER
GMBH & CO. KG LEISTRUPER WALD-STR. 40
TEL.: 05231 / 3087780 - 0 32760 DETMOLD

Bauvorhaben:
**Umnutzung und Modernisierung
eines Inselhospizes**
Dünenstraße 15, 26571 Juist
Gemarkung: Juist
Flur: 4 Flurstück: 172/4

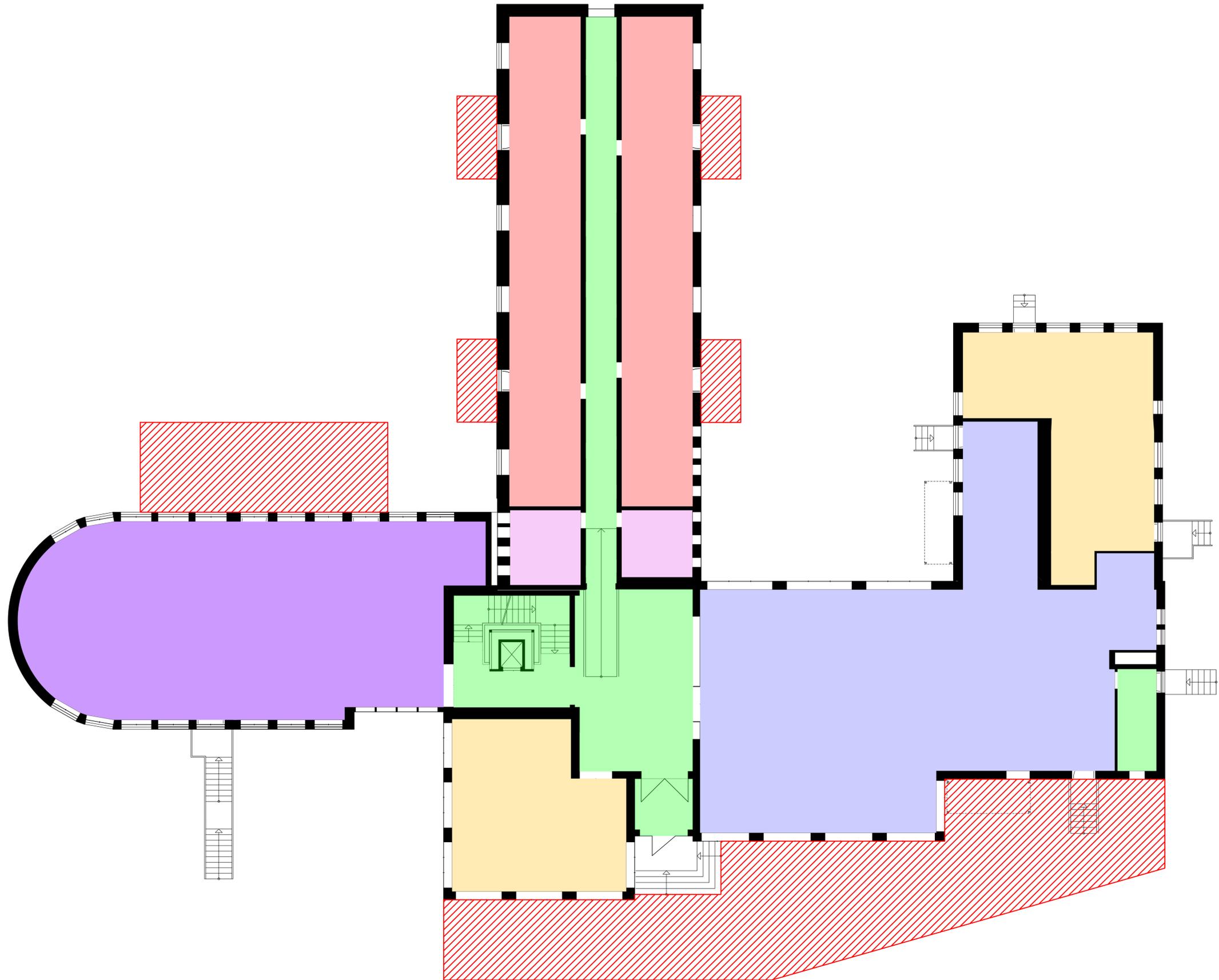
Bauherrn:
Lippische Landesbank
Leopoldstraße 2, 32756 Detmold

Zeichnung: KONZEPTPLANUNG

KELLERGESCHOSS

Bauherr:	Verfasser:
M 1:100 04.06.2025	Vartmann VA

Vorbauzug



- Sanitäre Anlagen
- Gem. Raum Betreutes Wohnen
- Verkehrswege
- Gastronomie (Restaurant)
- Gastronomie (Manufaktur, Bistro)
- Dauerhaftes Wohnen inkl. HWR
- Gewerbe (Laden / Dienstleistung / Handwerk)
- Balkone / Terrassen

DEHRENDORF
Generalplaner + Generalunternehmer
DEHRENDORF GENERALPLANER + GENERALUNTERNEHMER
GMBH & CO. KG LEISTRUPPER WALD-STR. 40
TEL.: 05231 / 3087780 - 0 32760 DETMOLD

Bauvorhaben:
**Umnutzung und Modernisierung
eines Inselhospizes**
Dünenstraße 15, 26571 Juist
Gemarkung: Juist
Flur: 4 Flurstück: 122/1

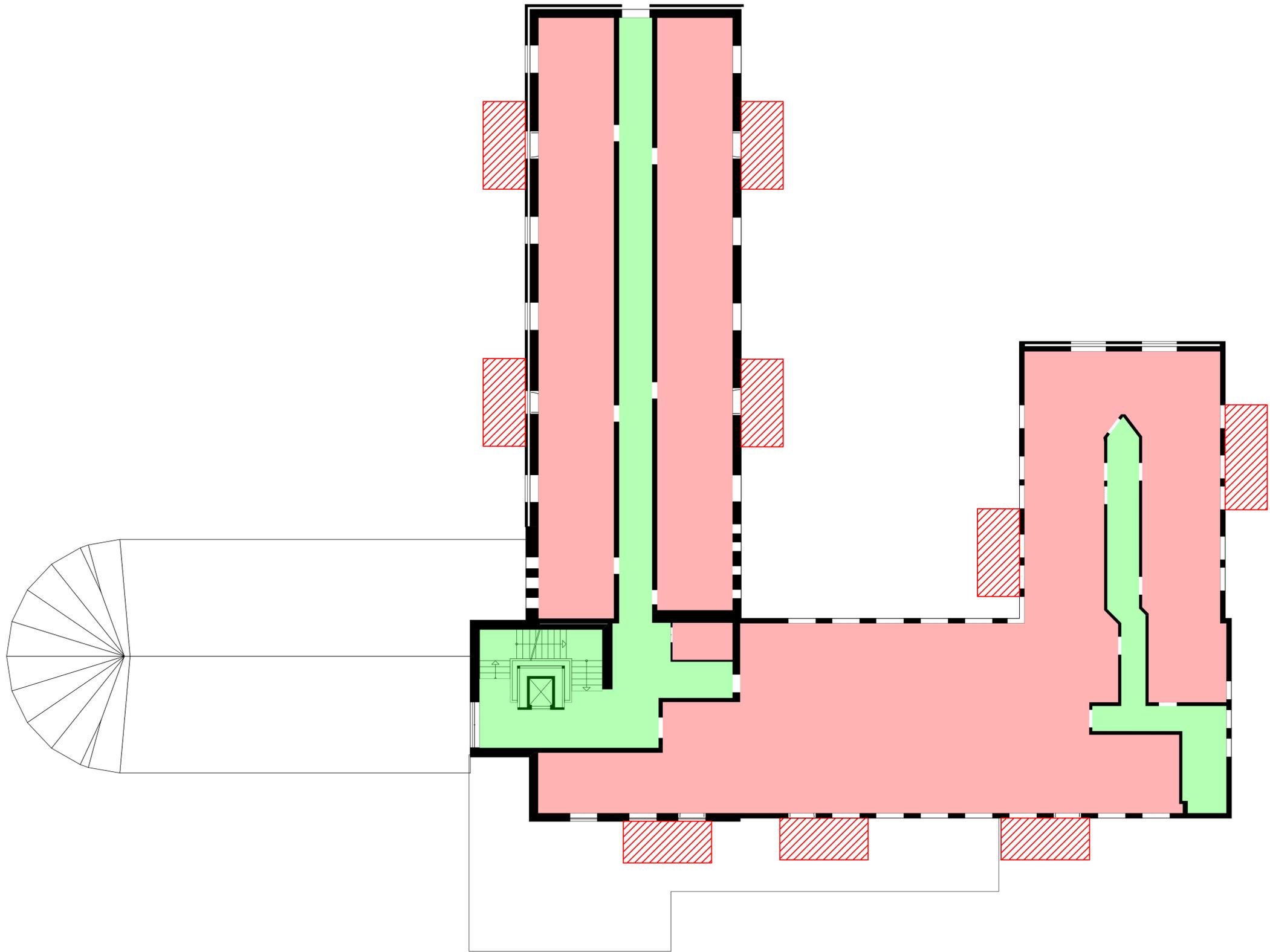
Bauherren:
Lippische Landesbank
Leopoldstraße 2, 2756 Detmold

Zeichnung: KONZEPTPLANUNG

ERDGESCHOSS

Bauherr:	Verfasser:
M 1:100 04.06.2025	Vartmann VA





Verkehrswege
Dauerhaftes Wohnen inkl. HWR
Balkone / Terrassen

DEHRENDORF
Generalplaner + Generalunternehmer
DEHRENDORF GENERALPLANER + GENERALUNTERNEHMER
GMBH & CO. KG LEISTRUPPER WALD-STR. 40
TEL.: 05231 / 3087780 - 0 32760 DETMOLD

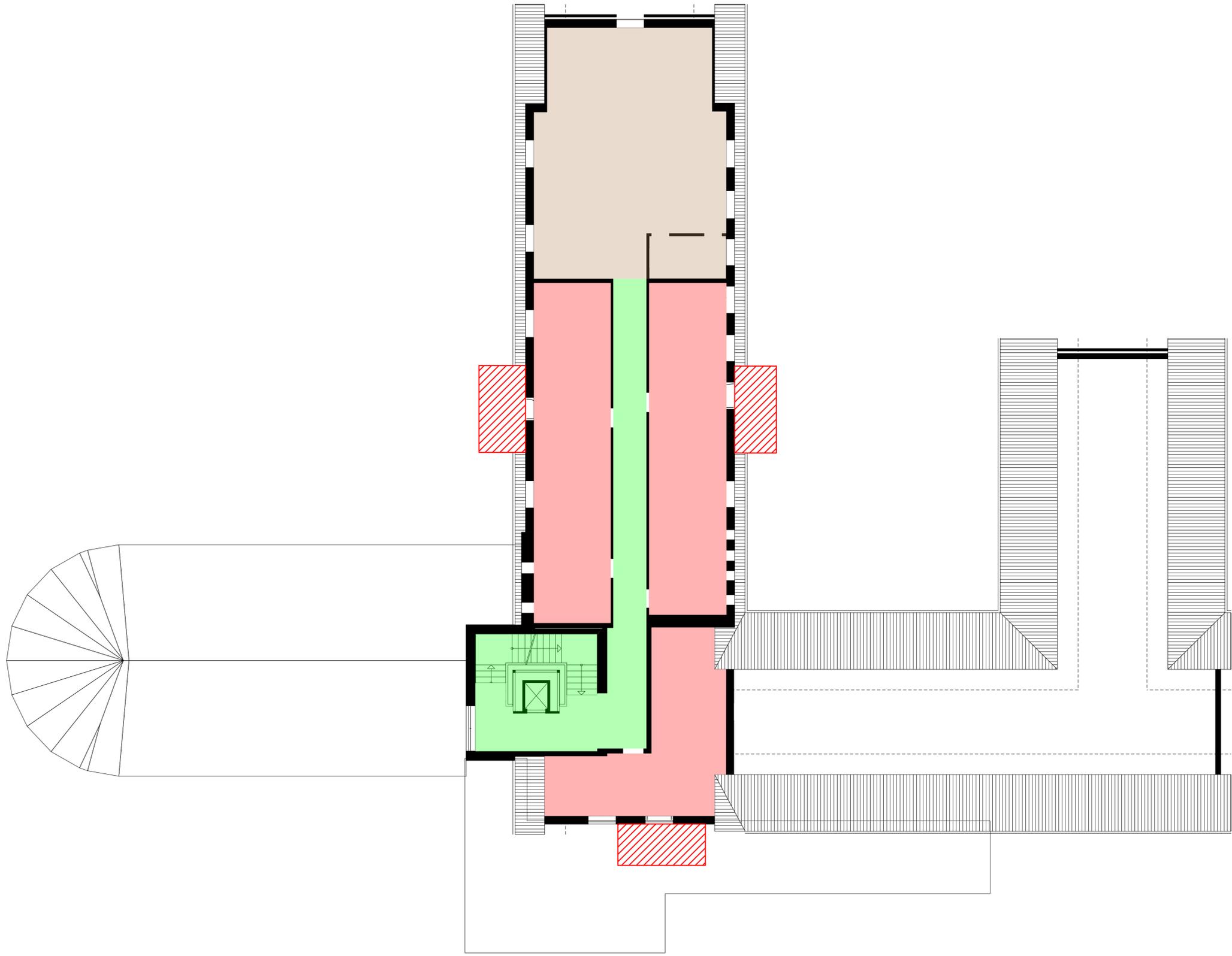
Bauvorhaben:
**Umnutzung und Modernisierung
eines Inselhospizes**
Dünenstraße 15, 26571 Juist
Gemarkung: Juist
Flur: 4 Flurstück: 012/4
Bauherren:
Lippische Landesbank
Leopoldstraße 2, 32756 Detmold

Zeichnung: KONZEPTPLANUNG

OBERGESCHOSS

Bauherr:	Verfasser:
M 1:100 04.06.2025	Vartmann VA





	Gem. Raum Betreutes Wohnen
	Verkehrswege
	Dauerhaftes Wohnen inkl. HWR
	Balkone / Terrassen

DEHRENDORF
Generalplaner + Generalunternehmer
DEHRENDORF GENERALPLANER + GENERALUNTERNEHMER
GMBH & CO. KG LEISTRUPPER WALD-STR. 40
TEL.: 05231 / 3087780 - 0 32760 DETMOLD

Bauvorhaben:
**Umnutzung und Modernisierung
eines Inselhospizes**
Dünenstraße 15, 26571 Juist
Gemarkung: Juist
Flur: 4 Flurstück: 012/4

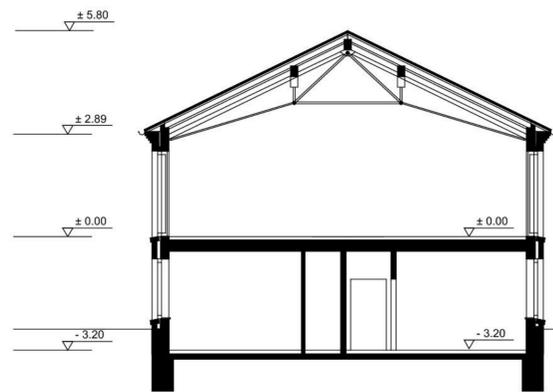
Bauherren:
Lippische Landesbank
Leopoldstraße 2, 32756 Detmold

Zeichnung: KONZEPTPLANUNG

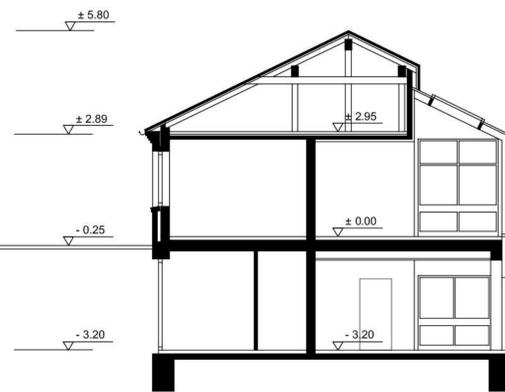
DACHGESCHOSS

Bauherr:	Verfasser:
M 1:100 04.06.2025	Vartmann VA

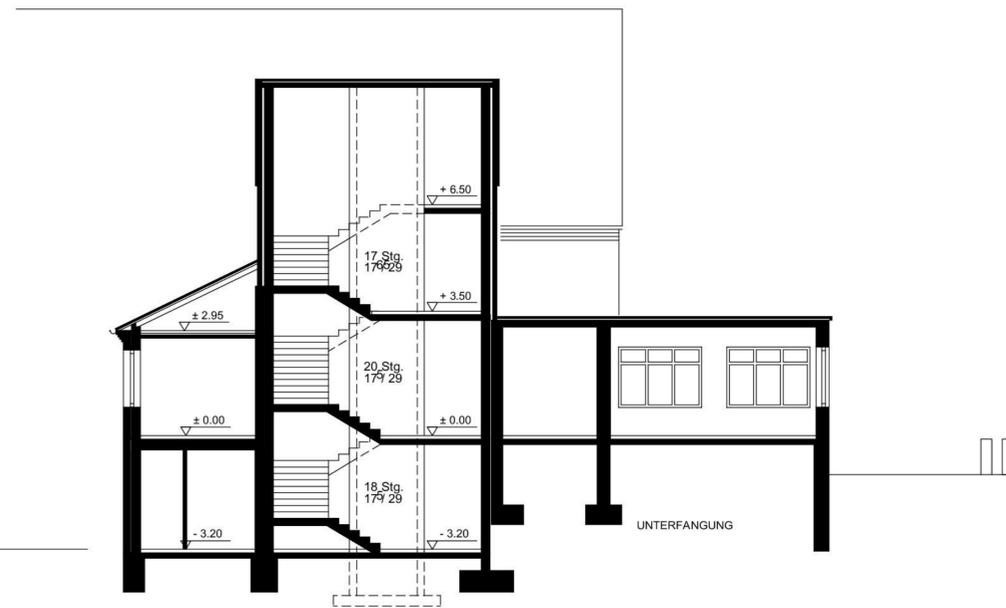




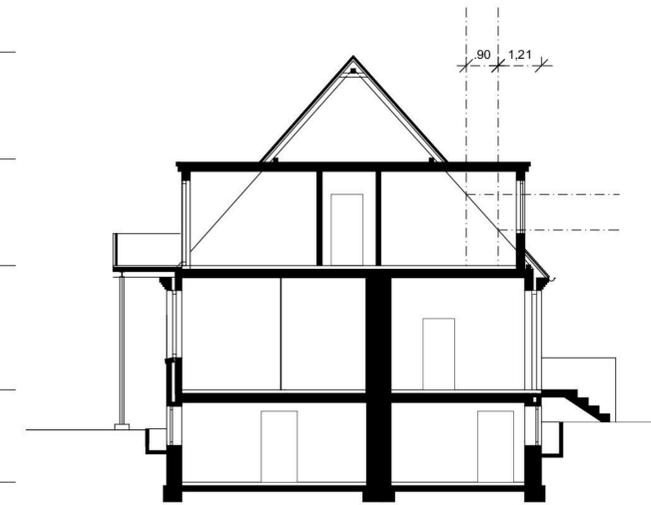
Schnitt A-A



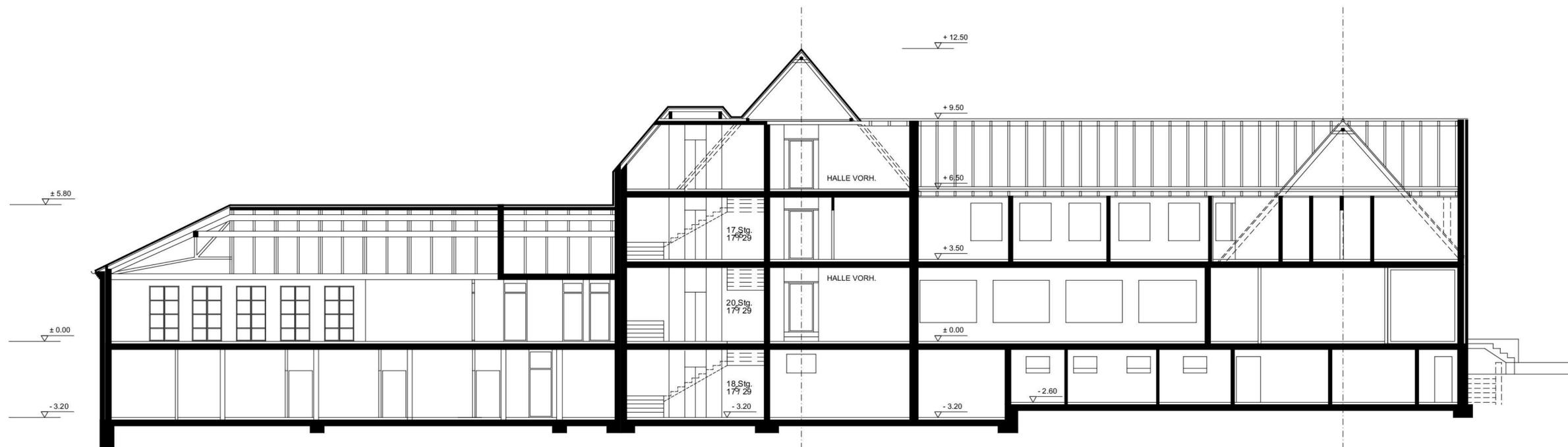
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt E-E



Schnitt D-D



Vorhabenbeschreibung

Bauvorhaben: Haus der Vielfalt, Modernisierung und Umnutzung zu einem Mischkonzept

Bauort: Dünenstraße 15, 26571 Juist

Bauherr: Lippische Landeskirche

Datum: 20.01.2025

Planvorhaben:

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes soll ein neues Planungskonzept etabliert werden, welches die folgenden Nutzungsarten beinhalten soll:

1. Wohnungen für dauerhaftes Wohnen, einschließlich betreuten Wohnens inkl. Gemeinschaftseinrichtungen
2. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außengastronomie
4. Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z.B. Bäckerei oder ähnliches)
5. Räume für freie Berufe
6. Büro- und Verwaltungsräume
7. Räume für technische Anlagen

Durch das geplante Mischkonzept kann das Angebot der Inselgemeinde Juist an dauerhaftem Wohnraum um 1.100 m², und an Gewerblich zu nutzenden Flächen um 821 m² erweitert werden.

Die Nutzung als Ferienwohnungen oder als Hotel sind von der Gemeinde Juist nicht gewünscht und finden somit auch keine Berücksichtigung. Die Kubatur des Bestandsgebäudes bleibt im Wesentlichen unverändert.

Um jedoch die Wohnqualität in den Wohneinheiten zu erhöhen, ist das Anbringen von Balkonen/Freisitzen geplant. Durch die geplante Nutzung von überwiegendem Wohnraum wird dem Bedarf der Gemeinde an dauerhaftem, den Inselbewohnern zur Verfügung stehenden Wohnraum, Rechnung getragen, zumal dieser in Teilen auch altersgerechtes Wohnen berücksichtigen wird (barrierefrei).

Durch den Mix der gewerblich genutzten Flächen wird der östliche Bereich des Ortes Juist, an dessen östlichem Ende das Objekt liegt, eine positive Vitalisierung erfahren. So werden hier Alternativen zu den im Ortskern etablierten Gastronomien geschaffen. Auch ergeben sich zukünftig Möglichkeiten, Lücken in der alltäglichen und medizinischen Versorgung zu schließen, da Räumlichkeiten für Einzelhandel und freie Berufe (z.B. Ärzte) vorgesehen sind. Ein weiterer positiver Effekt wäre die Schaffung von Arbeitsplätzen.



Bestand:

Das Haus der Vielfalt, vormals Inselhospiz, wurde bis vor ca. 1 Jahr als Beherbergungsbetrieb für Kur- und Erholungszwecke genutzt. Für diese Nutzung standen viele kleinteilige Beherbergungszimmer mit größtenteils gemeinschaftlich zu nutzenden Sanitärbereichen, einer Kantine mit Speisesaal, mehrere kleinere Küchen- und Gemeinschaftsbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Überwiegend waren die Räumlichkeiten leider nicht barrierefrei zu erreichen. Trotz der laufenden Unterhaltung und Pflege durch die Eigentümerin zeigt sich das Gebäude heute modernisierungs-/sanierungsbedürftig.

Ein Weiterführen des Beherbergungsbetriebes ist wirtschaftlich zudem nicht mehr darstellbar, da hierbei die Mieteinnahmen naturgemäß deutlich unter den am freien Markt zu erzielenden Mieten liegen müssten.

Modernisierung und Umnutzung zu einem Mischkonzept:

- Kellergeschoss:** Die zukünftige Nutzung würde sich hier neben Kellerabteilen für die Wohnungen, über Abstell- und Lagerräumen für die Schankwirtschaften bis hin zu Bedienstetenzimmern erstrecken. Das nicht adäquate Unterbringen von Servicekräften wird von Gastronomen als belastend empfunden und stellt diese vor zusätzliche Herausforderungen. Durch die Einplanung von 6 Apartments im Westflügel für Bedienstete würde die Attraktivität für Gastronomie-Pächter deutlich erhöht. Eine kleine Gewerbeinheit im Ostflügel rundet das Angebot in diesem Geschoss ab.
- Erdgeschoss:** Der Westflügel soll zukünftig für ein Bistro, eine Bar oder ein Café/Bäcker zur Verfügung stehen. Im Nordflügel sind neben den Toilettenanlagen für die Gastronomen 4 barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Die Flächen im Südflügel sind für die Gastronomie geplant, zumal sich hier direkt im Ostflügel eine Großküche mit Kühl- und Gefrierräumen anschließt. Die Betriebszeiten der Gastronomen richten sich nach den lokalen Vorschriften, hinsichtlich Betriebs- bzw. Ruhezeiten. Die Räumlichkeiten im nördlichen Ende des Ostflügels sollen von Freiberuflern genutzt werden können. Der Wohnwert jeder Wohneinheit soll dabei durch einen zugehörigen Freisitz/Balkon aufgewertet werden. Auch für die Gastronomen sollen begrenzte Außenbereiche mit Sichtschutz zur Verfügung stehen.
- Obergeschoss:** Hier stehen konstruktionsbedingt lediglich die Flächen des Nord-, Ost- und Südflügels für die Schaffung von Wohnraum zur Verfügung, welche sich auf 4 barrierefreie Wohnungen mit Balkon im Nordflügel und 5 weitere Wohnungen, ebenfalls mit Balkon im Ost- und Südflügel aufteilen. Weiterhin sind hier Flächen für Hauswirtschaftsräume geplant.
- Dachgeschoss:** Nutzbare Flächen im Dachgeschoss bieten ausschließlich der Nordflügel und ein kleiner Teil des Südflügels. Es ist geplant hier 3



DEHRENDORF

Generalplaner + Generalunternehmer

barrierefreie Wohnungen, alle mit Balkon und Gemeinschaftsräume,
z.B. für betreutes Wohnen zu etablieren.

- Außenanlagen:** Die Schaffung von PKW-Stellplätzen erübrigt sich und für die Bewohner wird ein Fahrradkeller zur Verfügung stehen. Für Besucher stehen Fahrradplätze vor dem Haus, die bereits bestehen, zur Verfügung. Der Eingriff in die bestehenden Außenanlagen soll sich auf die Herstellung der Freisitze bzw. Balkone beschränken. Damit wird sichergestellt, dass der aktuelle Charakter des Grundstückes im Wesentlichen erhalten bleibt.
- Erschließung:** Die Erschließung wird, wie bislang auch, über die Dünenstraße erfolgen.
- Ver- und Entsorgung:** In Abstimmung mit den örtlichen Versorgern sollen die bestehenden Anschlüsse weiter genutzt werden, sowohl für Schmutzwasser als auch für Regenwasser.
- Die Müllentsorgung wird in Abstimmung mit der Inselgemeinde Juist über die Dünenstraße am östlichen Ende des Grundstückes erfolgen.
- Hier wäre auch die Anlieferung für die Gastronomie angedacht, und zusätzlich wäre die Anlieferung auch über die Dünenstraße am südlichen Ende des Grundstückes möglich.