

Vorlage-Nr.: **VO21-041**

**Bauantrag Neuland blau Langeoog GmbH & Co.KG, Stau 144, 26122 Oldenburg  
Umbau und Sanierung des Gebäudes Friesenstraße 5, 26465 Langeoog**

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Planskizzen / Erläuterungsbericht

Sachverhalt und Begründung:

Die Firma Neuland blau GmbH & Co.KG aus Oldenburg plant den Umbau und die Sanierung des Gebäudes „Friesenstraße 5“.

Bestreben des Bauherrn ist es, dem Gebäude und seiner Nutzung einen zeitgemäßen Charakter durch den Umbau zuzuführen. Im Besonderen wird dieses durch die geschosswise Umstrukturierung der Grundrisse und damit einhergehend das Anlegen neuer Fassadenöffnungen (Fenster, Türen) erreicht. Der neue Anbau auf der südlichen Erdgeschoss-Seite ersetzt den vormals angebauten Wintergarten. Der Anbau ist als eingeschossiger Baukörper in Leichtbauweise geplant, nimmt sich gegenüber dem Hauptgebäude dezent zurück und befindet sich am rückwärtigen Teil des Gebäudes.

Es werden weitere Zugänge angelegt und andere wiederum geschlossen. Im Obergeschoss sollen vorgesezte Balkone die Hotelappartements und Ferienwohnungen aufwerten. Die Balkone dienen auch als 2. Rettungsweg und sind anleiterbar.

Die neuen Fenster und Fenstertüren richten sich in Form, Farbe, Material nach der Gestaltungssatzung. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten beträgt weniger als 2/3 der zugehörigen Trauflängen und entspricht ebenfalls der Gestaltungssatzung.

Die Nutzung des Gebäudes bleibt unverändert, es sieht die Unterbringung von Feriengästen in 19 Appartements sowie Personalzimmer mit Gemeinschaftseinrichtungen vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden mit einer Grundflächenzahl von 0,30 eingehalten. Da im Bestand umgebaut wird, verbleibt die Geschossflächenzahl unverändert bei 0,62.

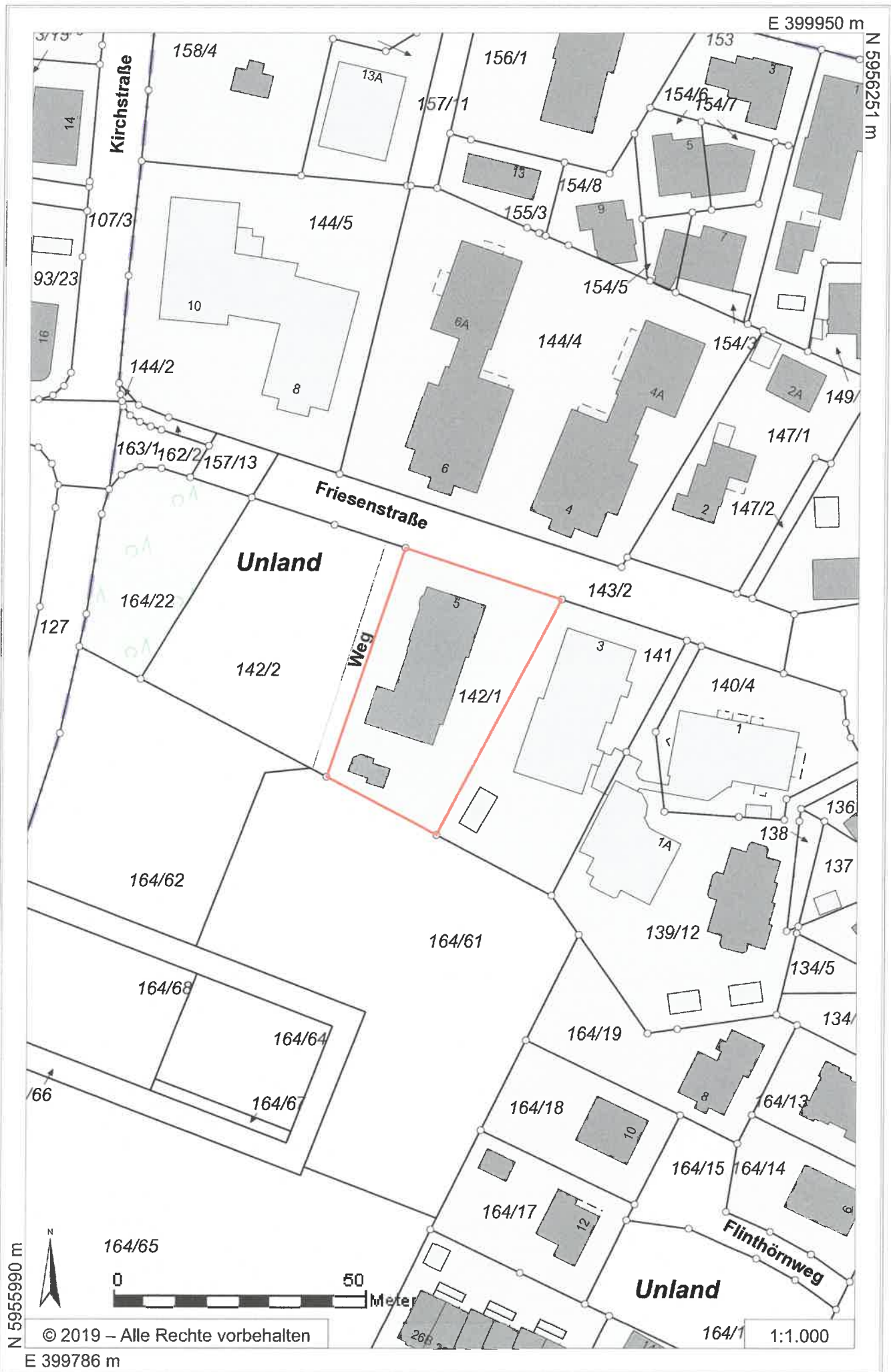
Im Übrigen prüft der Landkreis Wittmund die Einhaltung des öffentlichen Baurechts im beantragten Genehmigungsverfahren.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt die Bauantrag zur Kenntnis.



Heike Horn



© 2019 – Alle Rechte vorbehalten

1:1.000

**Bauvorhaben:** Feuerschiff Langeoog - Umbau und Sanierung

**Bauherr:** Neuland blau GmbH & Co. KG, vertr. d. O. Onnen  
Stau 144, 26122 Oldenburg

**Bauort:** Friesenstraße 5, 26465 Langeoog

### Erläuterungsbericht

Das Gebäude „Feuerschiff“ Langeoog ist an der Friesenstraße 5, giebelständig zur Straße plaziert.

Das Gebäude hat im Zuge seiner Lebenszeit einige Um- und Anbauten „erlebt“. Bestreben des Bauherrn ist es nunmehr dem Gebäude und seiner Nutzung einen zeitgemäßen Charakter durch den Umbau zuzuführen. Im Besonderen wird dieses durch die geschoßweise Umstrukturierung der Grundrisse und damit einhergehend das Anlegen neuer Fassadenöffnungen ( Fenster, Türen) erreicht. Der neue Anbau auf der südlichen EG-Seite ersetzt den vormals angebauten Wintergarten. Der Anbau ist als eingeschossiger Baukörper in Leichbauweise mit Wandverkleidungen aus Verglasungselementen (Blindverglasung) geplant und nimmt sich gegenüber dem Hauptgebäude dezent zurück.

Durch die Umstrukturierung der Grundrisse bzw. der Apartments werden neue Zugänge angelegt und andere wiederum geschlossen. Im Obergeschoss sollen desweiteren zusätzliche vorgesetzte Balkone die „Hotelapartements u / Ferienwohnungen aufwerten.

Durch diese Neugestaltung ist auch der Rückbau einiger seitlicher Vordächer sinnvoll und zweckmäßig, da die Balkone hier die Funktion des Wetterschutzes erfüllen.



Friesenstraße 5

Die neuen Fenster und Fenstertüren richten sich in Form, Farbe, Material an die Gestaltungssatzung der Insel Langeoog. Grundsätzlich werden die neuen Fenster material und farbgleich des Bestandes ausgeführt.

Das Dach des Hauptgebäudes bleibt weitestgehend unberührt, lediglich einzelne Dachflächenfenster mit einer Einzelgröße < 2,00 qm werden in die vorh. Dachfläche integriert, der Einsatz bleibt auf ein Minimum reduziert.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten beträgt weniger als 2/3 der zugehörigen Trauflängen.

Im Gebäude bleiben die Bestandsdecken weitestgehend unberührt, lediglich in Bereichen von abzubrechenden Wandbauteilen in den Geschossen sind bzw. werden diese erforderlichenfalls bezüglich Standsicherheit ertüchtigt. Die Apartments verfügen über einen Balkon als 2. Rettungsweg bzw. besteht die Möglichkeit des Anleiterns durch die örtliche Feuerwehr.

Die Nutzung des Gebäudes bleibt unverändert, es sieht die Unterbringung von Feriengästen in 19 Apartments vor. Da die Apartments jeweils mit einer Küchenzeile ausgestattet werden, kann auf eine Gastronomie im Haus verzichtet werden.

Die Apartments als Ferienwohnungen fallen nicht unter die Beherbergungsstätten. Demnach gelten die Anforderungen aus der Beherbergungsstättenverordnung an die Barrierefreiheit in diesem Fall nicht.

Oldenburg, den 10.12.2020

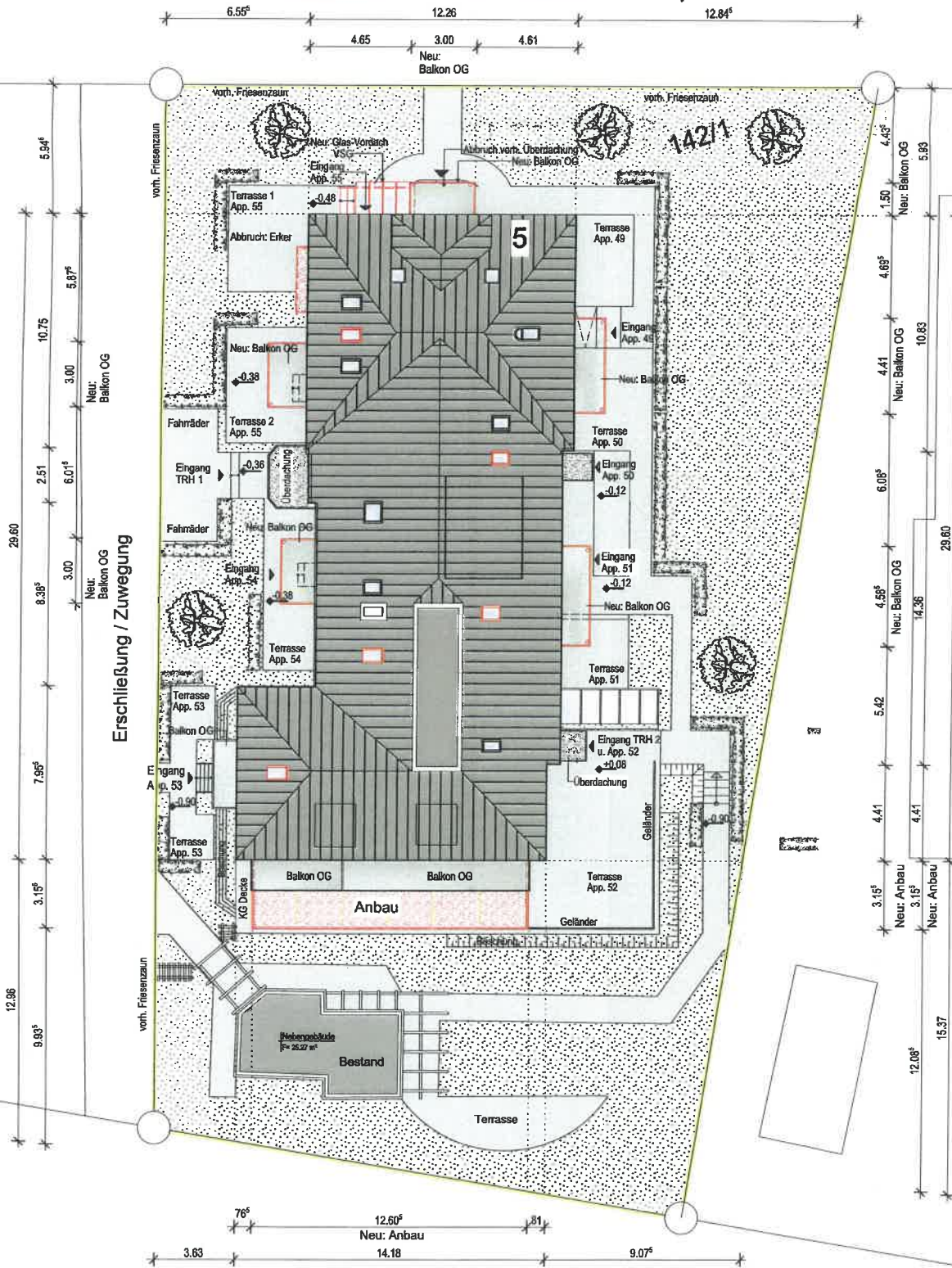
Datum, Unterschrift

Entwurfsverfasser

Bauherr

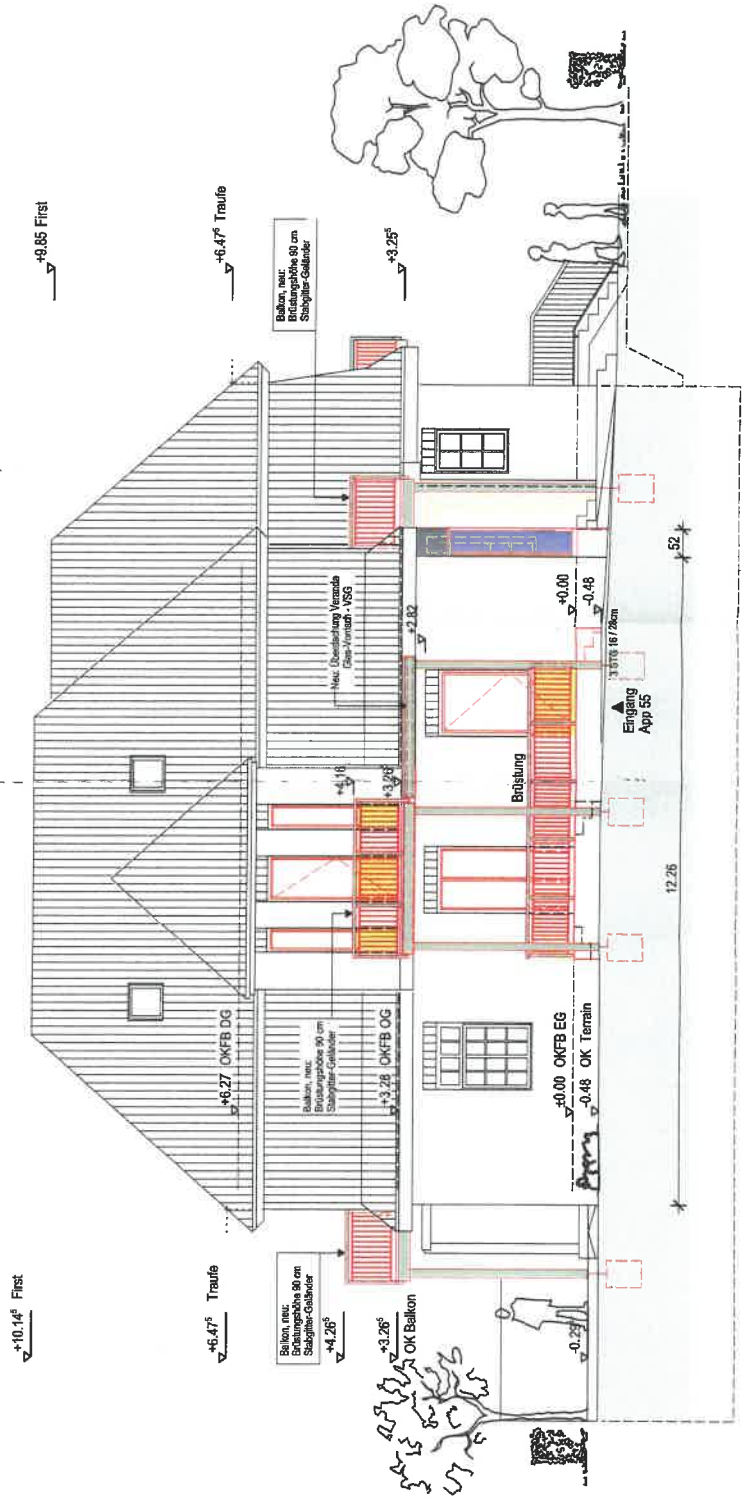
# Friesenstraße

143/2

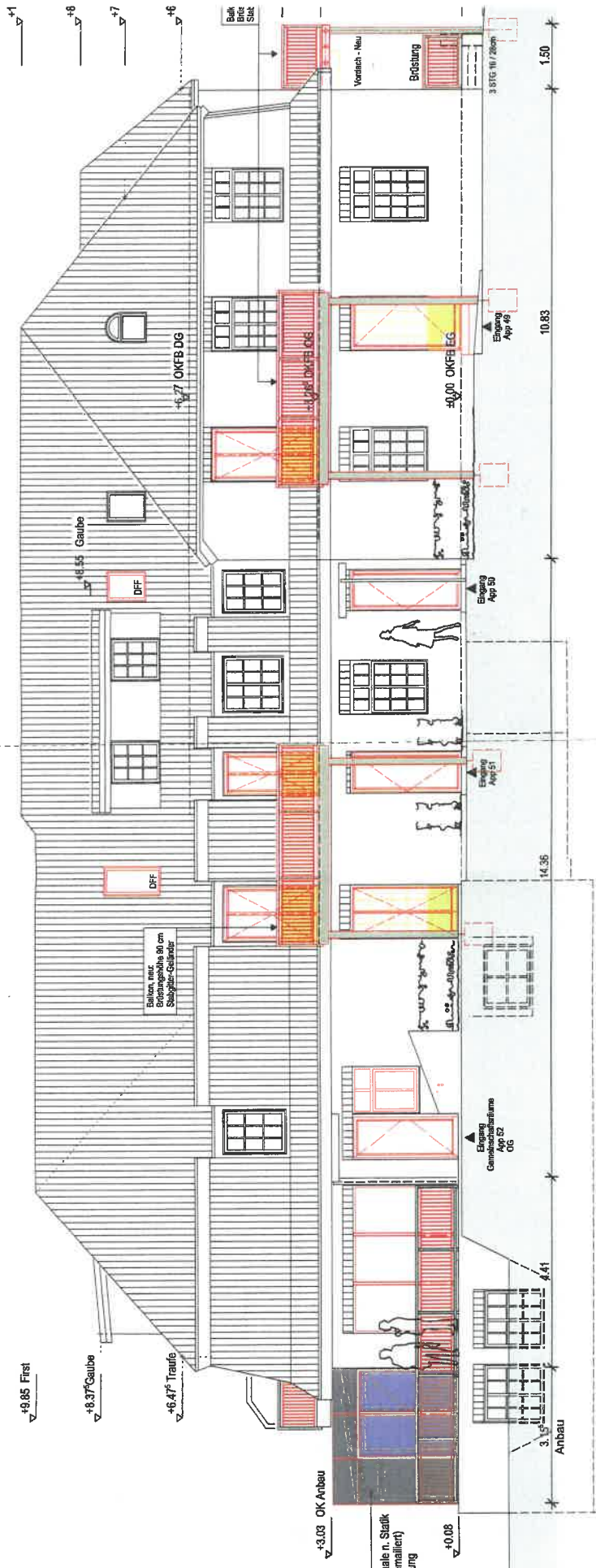


## Lageplan Aussenanlagen

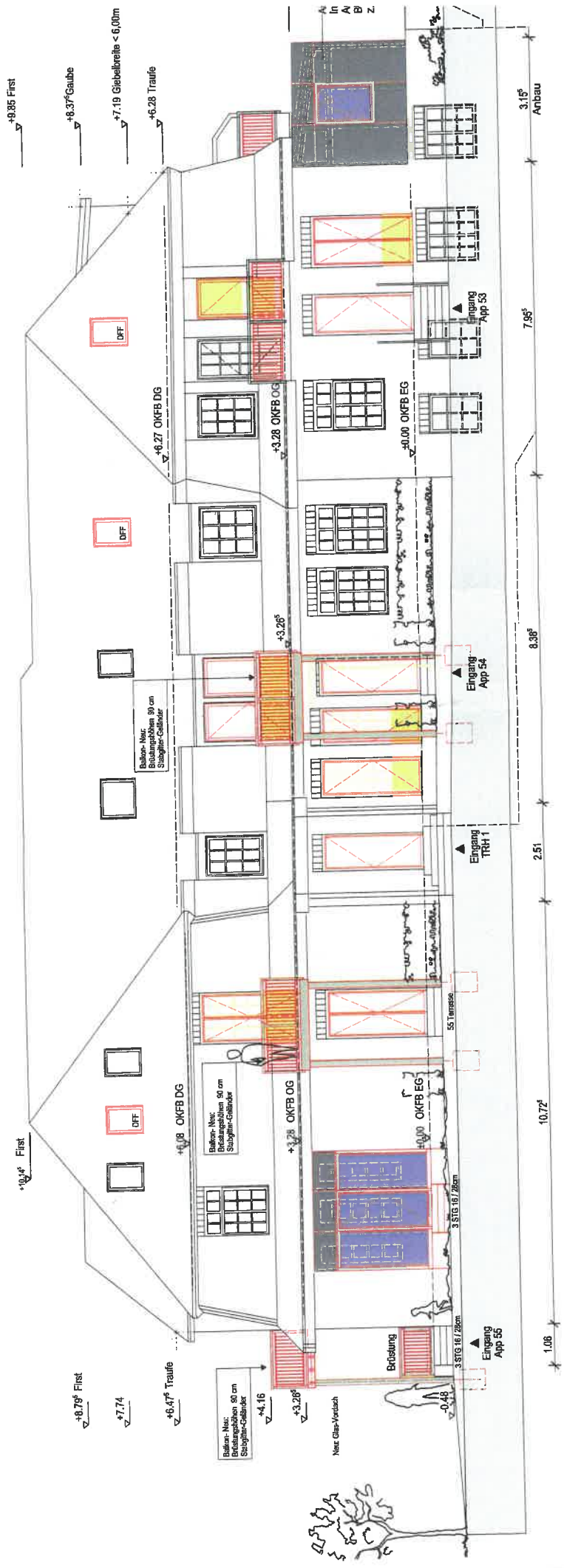
( Grundlage: Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Helmut Wegner, Oldenburg, Stand 06.05.2020)



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West



+10.14<sup>m</sup> First



+9.85 First

+6.47<sup>m</sup> Traufe

+6.47<sup>m</sup> Traufe

Balkon-Netz  
Brüstungshöhe 90 cm  
Stützpfosten-Geländer

+4.26<sup>m</sup>

+3.26<sup>m</sup>

Wand-Heizung / Treppenhalle n. Stratik  
Energieeffiziente ESG (emittiert)  
Binnennennungsverglasung  
z.B. DesignColor

Brüstung h= 90 cm  
Stützpfosten-Geländer

Ansicht Süd

12.60<sup>m</sup>

76<sup>m</sup>

+10.14<sup>m</sup> First

+9.85 First

+8.79<sup>m</sup> First

+8.37<sup>m</sup> Gaube