

B e g r ü n d u n g  
für die 2. Änderung  
des B-Planes Nr. 15  
der Gemeinde St. Peter-Ording

1. Gründe für die Änderung des B-Planes

Der bestehende rechtsverbindliche B-Plan Nr. 15 ist 1974 als Satzung beschlossen und im nördlichen Teilbereich bereits nach diesen Zielsetzungen bebaut worden.

Die vorgesehene 2. Änderung des B-Planes bezieht sich auf den südlichen Teilbereich einschl. der 1. vereinfachten Änderung. Eine Änderung des B-Planes wird erforderlich, da die Zielvorstellung, insbesondere hinsichtlich des ruhenden Verkehrs und der Unterbringung der notwendigen Stellplätze sowie die Art der Nutzung zu ändern sind.

Die Errichtung einer Parkpalette in 2 Ebenen für die Nutzung des Sondergebietes soll vorerst an der vorgesehenen Stelle entfallen, da aus Gründen der Landschaftserhaltung in diesem Bereich die vorhandene Waldfläche bestehen bleiben soll.

Der Bedarf an Stellplätzen für die Nutzung des Sondergebietes Kurklinik soll nun auf dem Gelände des Sondergebietes gedeckt werden. Auf die konkrete Festsetzung der Lage der Stellplätze wird verzichtet, diese Prüfung erfolgt abschließend im Bauantragsverfahren.

Mit der Verlagerung der Stellplätze wird zwangsläufig die Änderung bzw. Erweiterung des Sondergebietes erforderlich, es wird nach Osten und Westen in Anlehnung an das bestehende Sondergebiet erweitert.

Da sich diese Nutzung nur unwesentlich von einer Hotelnutzung unterscheidet, bringt sie auch keine für die Nachbarschaft so relevanten Veränderungen mit sich. Die Anforderungen an die Ruhebedürfnisse sind mit denen eines Wohngebietes gleichzusetzen.

Die Erweiterung des SO-Gebietes erfordert die Unterbringung der Stellplätze in diesem Gebiet. Der ursprünglich als Grünfläche festgesetzte Bereich nördlich des Seedeiches bleibt erhalten und soll auch zukünftig als Speicherraum für bei Hochfluten überschwappendes Seewasser dienen.

Auf die Ausweisung der Gemeinschaftsstellplätze in Form einer Parkpalette in zwei Ebenen wird vorerst verzichtet, dieser Bereich wird im Rahmen der Änderung, wie z. Z. vorhanden, als Wald ausgewiesen.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz wird reduziert und auf den öffentlichen Bedarf an Parkplätzen in Abhängigkeit zur Nutzung des Sondergebietes ausgewiesen.

Zwischen der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und dem Wohngebiet im Nordwesten des Sondergebietes wird eine 15 m breite Fläche, die sich im Norden auf ca. 40 m aufweitet, als Grünfläche bzw. mit einer Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, der vorhandene Bewuchs findet dabei Berücksichtigung.

Das ursprüngliche Sondergebiet mit der Nutzung Kurgebiet, Hotel und Kursaal wird, wie bereits in der 1. Änderung vorgesehen, jetzt konkret als Sondergebiet - Kurklinik - ausgewiesen.

Diese Nutzung entspricht der Zielsetzung der Gemeinde, saisonunabhängige, ganzjährige Nutzungen zur Stärkung der Fremdenverkehrsstruktur der Gemeinde St. Peter-Ording zu bekommen.

Schon die ursprünglich vorgesehene Nutzung entsprach dem Grundsatz dieser Zielrichtung.

Mit der Errichtung dieser Kurklinik ist eine ganzjährige Nutzung möglich, da bereits sichergestellt ist, daß eine Belegung erfolgen wird.

Die grundsätzliche Nutzung dieses Bereiches als Sondergebiet ist bereits durch die bestehenden Bauansprüche aus dem verbindlichen B-Plan Nr. 15 vorgegeben und soll auch zukünftig bestehen bleiben.

Auch die Anforderungen an den Standort für eine Kurklinik in unmittelbarer Nähe zur Nordsee können nur in diesem Bereich optimal erfüllt werden.

## 2. Inhalt der Planänderung

- 2.1 Die Art der Nutzung wird als Sondergebiet - Kurklinik - festgesetzt, alle Nutzungen, die dem Betrieb der Klinik dienen, sind zulässig, eine abschließende Aufzählung bzw. Festlegung erfolgt nicht. Eine Anpassung auch z. Z. nicht erkennbarer Anforderungen soll möglich bleiben.
- 2.2 Das Maß der Nutzung wird durch eine GRZ und GFZ bestimmt. Entsprechend der Erweiterung des Sondergebietes wird die GRZ bzw. GFZ reduziert, so daß ein Gesamtvolumen der Bausubstanz entsprechend der Ursprungsplanung zulässig bleibt.  
Die GRZ wird von 0,4 auf 0,3 und die GFZ von 1,2 auf 0,9 gesenkt.

Auch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird neu festgelegt und von maximal sechs + Staffelgeschoß auf fünf Vollgeschosse reduziert. Durch diese Reduzierung wird sich die zukünftige Bebauung städtebaulich besser in das Landschaftsbild einfügen und bildet einen Übergang zur vorhandenen achtgeschossigen Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück.

Im Rahmen der Änderung wird auch die überbaubare Fläche für das Sondergebiet neu festgesetzt. Sie wird insgesamt in Anlehnung an die ursprüngliche Festsetzung reduziert und im Westen um ca. 30 m zurückgenommen.

Auf die Unterteilung der überbaubaren Fläche mit differenzierter Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet, da das städtebaulich nicht erforderlich ist.

- 2.3 Wenn durch die Erweiterung des Sondergebietes, bedingt durch die Stellplatzverlagerung, evtl. Eingriffe in erhaltenswerte Flächen notwendig werden, sind diese im Rahmen des Bauantrages zu prüfen und, wenn erforderlich, auszugleichen.

Im Rahmen der Abwägung wurde aus diesem Grund zunächst auf die Parkpalette verzichtet, obwohl diese im rechtsverbindlichen B-Plan dort vorgesehen ist. Dieser Bereich wird, wie im Bestand vorhanden, als Wald ausgewiesen. Bei der Errichtung der Stellplätze im Bereich des Sondergebietes werden die nachbarlichen Belange auf der Grundlage des § 48 der Landesbauordnung berücksichtigt.

### 3. Ver- und Entsorgung bzw. Erschließung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt auf der Grundlage der Aussagen im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15. Im Rahmen eines Bauantrages sind dann die Erschließungsanforderungen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und zu erstellen. Diese sind jedoch abhängig von den konkreten Anwendungen im Rahmen der Kurbehandlungen.

Die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen, die über den Bedarf aus der Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen, werden im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes nicht vorgesehen, sie sind im Rahmen einer Gesamtkonzeption für die zukünftige Entwicklung des Gebietes St. Peter-Bad vorzusehen.

\*

### 4. Rechtsgrundlage und Entwicklung aus dem F-Plan der Gemeinde GEÄNDERT AM 8.11.1989

Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ beschlossen, den B-Plan <sup>zu</sup> ~~ändern.~~

Zweck und Inhalt entsprechen den §§ 8 und 9 BauGB. Die Änderung wird nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen.

Die Änderung des B-Planes entwickelt sich aus der 8. Änderung des F-Planes.

St. Peter-Ording 03. JULI 1989



*[Signature]*  
Bürgermeister

Die Begründung wird mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.03.89 gebilligt.

- \* Für die Löschwasserversorgung ist eine Entnahmemenge von mind. 1.600 l/min. sicherzustellen. Der Standort der Hydranten ist mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzbehörde des Kreises Nordfriesland abzustimmen.

Ergänzt, den 8.11.1989

*[Signature]*  
(*n. Keller* Bürgermeister)

8. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15  
- Beachtung der Hinweise aus dem Genehmigungserlaß -

Der Landrat - Plangenehmigungsbehörde - hat mit Verfügung vom 12. 10. 1989 nach § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß für die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 15 - Gebiet: Ortsteil Bad zwischen der Fritz-Wischer-Straße und dem Seedeich - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

1. § 82 LBO ist in der Präambel als Rechtsgrundlage zu streichen, da keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen wurden.
2. Die Begründung ist gemäß Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 20. 03. 1989 hinsichtlich der Stellungnahme des Brandschutzes zu ergänzen.

---

3. Satz 1 der Ziffer 3 der Begründung ist zu überarbeiten, da kein Aufstellungsbeschluß durch die Gemeindevertretung gefaßt wurde.
4. Das Datum der Unterzeichnung der Arbeitsvermerke und der Begründung durch den Bürgermeister ist nachzutragen.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die gemachten Hinweise zu beachten.

- Fisahn -  
Bürgervorsteher

- Finger -  
1. stellv. Bürgervorsteher

- Kloth -  
Amtsrat als Protokollführer