

Kompromissvorschlag zum Bürgerbegehren nach § 16g Gemeindeordnung Schleswig-Holstein

In der Fragestellung zu einem geplanten Neubau-Großprojekt an der Lehnsman-Siercks-Straße (Olversum) „Soll das „Wohnbaugebiet an der Lehnsman-Siercks-Straße“ (B-Plan Nr. 45) nur freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser vorsehen und die Stadt Tönning die Grundstücke in eigener Regie ohne zwischengeschalteten Investor an Bauwillige für Dauerwohnen vermarkten?“ wurde abweichend zur ursprünglichen Forderung der Antragsteller folgender Kompromissvorschlag erarbeitet:

1. Dauerwohnen

Der B-Plan Nr. 45 Lehnsman-Siercks-Straße soll als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine Ferienwohnungsnutzung soll unzulässig sein.

2. Bauweise

Das Plangebiet soll in drei Zonen gemäß beigefügter Anlage aufgeteilt werden. Für diese Zonen sollen folgende Regeln für die Bauweise gelten:

- Zone 1

Erste Baureihe an die bestehende Bebauung Lehnsman-Siercks-Str. und Wogemannweg. Diese Zone soll ausschließlich mit Einfamilienhäusern geplant werden. Die Traufhöhe soll maximal 3,50 Meter über dem Sockel (Sockelhöhe maximal 0,30m) und die Firsthöhe eines Sattel-, Krüppel- oder Walmdaches maximal 8,00 m über dem Sockel betragen.

- Zone 2

Diese Zone ist zweite Baureihe anschließend an Zone 1 in Richtung Nord und West. Sie kann mit Einzelhäusern mit einer Wohneinheit oder Einzelhäusern mit 2 Wohneinheiten (z.B. mit Einliegerwohnung) geplant werden. Auch Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten à Doppelhaushälfte sind möglich.

Hier soll die Traufhöhe maximal 6,00 m und die Firsthöhe maximal 9,00 m über dem Sockel betragen (Sockelhöhe maximal 0,30m).

- Zone 3

Diese Zone umfasst die übrige Fläche.

In dieser Zone können Hausgruppen geplant werden z.B. in Form von Reihenhäusern mit 5-6 verbundenen Reihenhäusern oder Einzelhäuser mit 5-6 Wohneinheiten. Die Traufhöhe soll hier maximal 6,00 m und die Firsthöhe maximal 9,00 m über dem Sockel betragen (Sockelhöhe maximal 0,30m).

Kleine neue Bauformen (z.B. Tinyhäuser) sollen grundsätzlich in Zonen 1 und 2 zulässig sein.

3. Investoren / Gruppeneigenleistungsprojekte

Investoren sollen in den Zonen 1 und 2 ausgeschlossen sein. Private Bauherren in Zone zwei für Doppelhäuser gelten nicht als Investoren.

In Zone 3 können gemeinnützige oder genossenschaftliche Investoren Projekte umsetzen.

Ferner können in Zone 3 von privaten Investoren Projekte, für bis zu zwei Reihenhäusern oder Einzelhäuser umgesetzt werden.

In allen Zonen soll ein Siedlungsbau in Gruppen mit Eigenleistung inklusive Nachbarschaftshilfe, wie bereits im Römövej (Baugebiet 14) als organisierte Selbsthilfegruppen möglich sein.

Die vorliegenden Regeln sind Maximalpositionen für eine Bebauung und die Stadtvertretung darf bei der zukünftigen Planung diese Grenzwerte unterschreiten.

4. Baugrund und Gründungsmaßnahmen

Pfahlgründungen sollen zum Schutz der Bestandsbebauung vermieden werden. Falls zwingend erforderlich, soll dies nur im Bohrverfahren erfolgen.

5. Schutz der Bestandsbebauung

Der bestehende Bestand wird geschützt und mit einem 3 Meter breiten Grün-/Blühstreifen vom Neubaubereich getrennt.

6. Grundsätze und Rahmen für die Erschließung

Im Vorfeld der Planung sind die Kapazitäten der Frischwasserversorgung sowie die Abwasser- und Niederschlagsentwässerung sicherzustellen. Hier ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten über den Wasserbeschaffungsverband und den Abwasserbetrieb der Stadt Tönning zu ermitteln.

Die-zukünftige Planung für das Gebiet soll seitens der Stadtvertretung und der Verwaltung der Stadt Tönning nicht gegen die Vorschriften zum Schutz von Umwelt und Natur sowie nicht gegen die Ziele des Ortskernentwicklungskonzeptes verstoßen werden.

7. Vermarktung

Die Vermarktung der Grundstücke soll durch die Stadt Tönning erfolgen. Falls die Stadt keine Kapazitäten für eine eigene Vermarktung hat, wäre auch eine Vermarktung über einen Makler (z.B. Sparkasse, Volksbank etc.) möglich.

8. Die Bürgerinitiative und die Stadtvertretung gehen davon aus, dass die vorstehende Einigung bauplanungsrechtlich umsetzbar ist. Sollte dies aus rechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Gründen nicht der Fall sein, werden die Bürgerinitiative und die Stadtvertretung Anpassungen gemeinsam erarbeiten.