

Vorlage, DS-Nr. 2022/0092

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	24.03.2022			

Betreff: Prüfung der Einrichtung einer Tiny House Siedlung
hier: Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 24. Januar
2022

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz lehnt den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24.01.2022, ein Konzept zu erstellen, mit dem Mini-Eigenheime in Troisdorf ermöglicht, angeregt und gefördert werden, aus den in der Sachdarstellung genannten Gründen ab.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz nimmt das Prüfergebnis der Eignung einer Tiny-House Siedlung auf dem Gelände des alten Container-Kindergartens Am Krausacker zur Kenntnis und lehnt den Standort aus den in der Sachdarstellung genannten Gründen ab.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beinhaltet drei Themen, die zu prüfen sind.

1. Genehmigungsverfahren für den Bau von stationären „Tiny Houses“ soll so einfach wie möglich gestaltet werden.
2. Erarbeitung eines Konzepts, mit dem alternative Wohnformen und innovative, kosten-, flächen- und energiesparende sowie versiegelungsfreie Mini-Eigenheime in Troisdorf ermöglicht, angeregt und gefördert werden sollen.
3. Zulässigkeitsprüfung für „Tiny Houses“ auf dem konkreten Grundstück des alten Container Kindergartens Am Krausacker.

Zu 1 und 2:

Die ersten beiden Punkte sind inhaltlich bereits mit Antrag der SPD-Fraktion vom 03.06.2020 am 09.12.2020 im Stadtentwicklungsausschuss unter der **DS-Nr. 2020/0772** behandelt worden. Der Antrag sowie die Vorlage sind als Anlage beigefügt. Damals erfolgte ein Auftrag an die Verwaltung, zu prüfen, ob im Stadtgebiet Möglichkeiten bestehen, mindergenutzte Innenbereiche, Siedlungsränder, ehem. Klein-/Freizeitgärten und ähnliches für Mini-Eigenheime nutzbar zu machen.

Diese Prüfung ist erfolgt. Konkrete Fläche, die zeitnah umgesetzt werden könnten, wurden dabei nicht ermittelt. Jedoch wurden grundsätzlich geeignete Flächentypen identifiziert. Potentielle Standorte für Mini-Eigenheime/Tiny-Houses sind demnach eher nicht auf der „freien Flur“, sondern vielmehr als Verdichtungsmaßnahmen in bestehenden Wohnbaustrukturen zu suchen. Kleinstbaulücken oder ungünstig geschnittene Grundstücke, die für konventionelle Wohnhäuser schwierig oder gar nicht zu bebauen sind, wären demnach prädestiniert für Tiny-Häuser.

Ebenso vorstellbar sind Mini-Eigenheime als Alternativwohnform in den klassischen Innenblockentwicklungen mit baulich mindergenutzten Hausgärten und ähnlichem. Wenn eine Bebauung in zweiter Reihe mit beispielsweise regulären 2-geschossigen Häusern zu erdrückend wirken würde oder flächenmäßig nicht umsetzbar ist, könnten sich Tiny-Häuser hier ggf. – unter größtmöglicher Erhaltung der bisherigen Garten-/Grünstrukturen – besser einfügen. Die Wohnform Tiny House geht i.d.R. mit dem Wunsch einher, im Grünen zu wohnen, um die Freifläche rund um das Häuschen als erweitertes Wohnzimmer zu nutzen. Diesem kämen Standorte in großen/tiefen Gärten als reduzierte Form der Nachverdichtung im Innenbereich noch am nächsten. Ein Tiny House in einer innerstädtischen Baulücke, die auch mit einem regulären Haus bebaubar wäre, ist i.d.R. keine ideale Lösung.

Auch eine komplette Tiny-House-Siedlung am Ortsrand oder als Neunutzung einer aufgegebenen Schrebergartensiedlung wären theoretisch denkbar und aus Sicht der potenziellen Nutzer attraktiv, lassen sich am Siedlungsrand jedoch mit dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ nicht vereinbaren. Die Umnutzung von Schrebergärten würde das bisherige Erscheinungsbild kaum verändern, die Schrebergärten aber den bisherigen Nutzern entziehen. Hier ist im Einzelfall zu entscheiden, denn Schrebergartensiedlungen bieten sich aufgrund Ihrer Größe i.d.R. auch für reguläre Baugebiete an.

Die Erstellung eines Konzepts für Mini-Häuser auf stadteigenen Flächen ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der geringen Nachhaltigkeit dieses Gebäudetyps (verhältnismäßig großer Flächen- und Volumenverbrauch gegenüber konventionellen Haustypen, oft nicht barrierefrei, stationäre Mini-Heime versiegeln die Grundfläche auch, verhältnismäßig teuer) und der wenig effektiven Versorgung mit Wohnraum stadtplanerisch nicht zielführend. Wie bereits in DS-Nr. 2020/0772 geschildert, gelten für Bauanträge, Stellplatznachweise etc. die gleichen Anforderungen für Tiny-Häuser, wie auch für konventionelle Haustypen, sodass eine Erleichterung im Genehmigungsverfahren hier nicht möglich ist.

Die Verwaltung empfiehlt daher im Einzelfall im Rahmen von laufenden oder neuen Bebauungsplanverfahren für die o.g. Potenzialflächen (Innenbereiche, Schrebergartensiedlung, „Restgrundstücke“) zu prüfen, ob sich diese für Tiny-Häuser

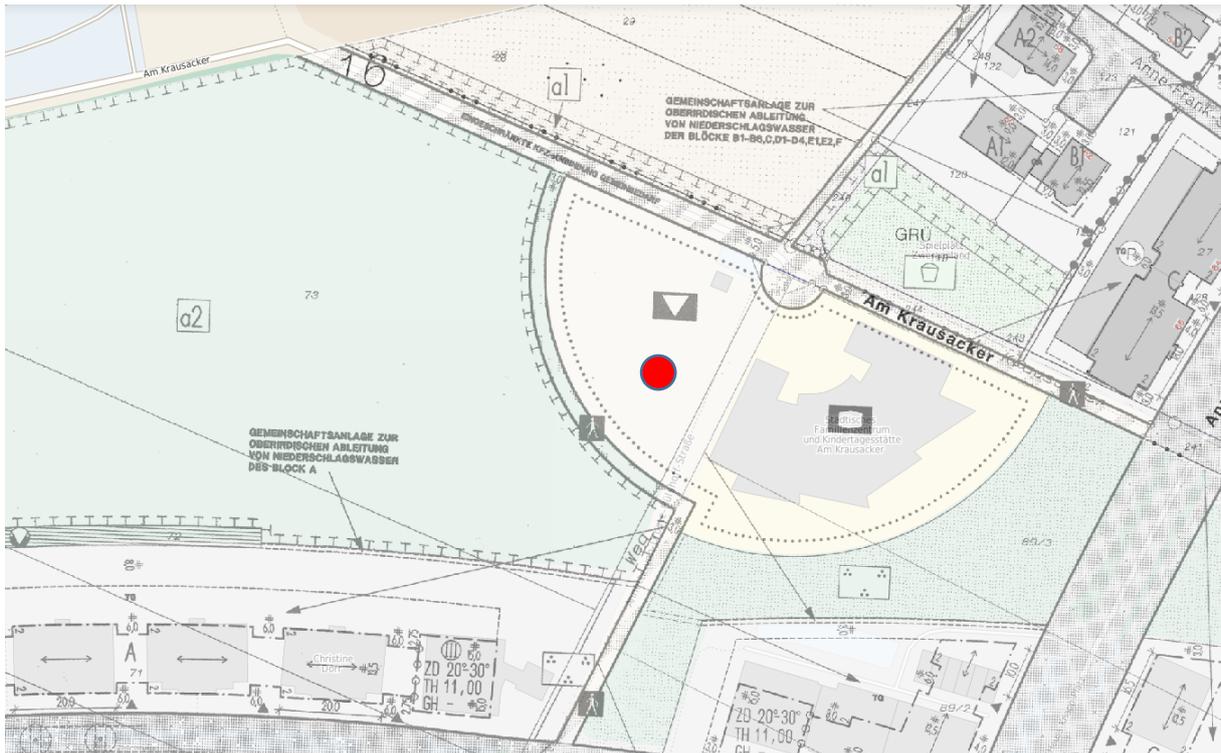


Abb.2: Auszug aus dem Bebauungsplan B41, Blatt 3, 1.Änderung; roter Punkt = angefragtes Grundstück für „Tiny-House-Siedlung“
Quelle: Stadtplandienst der Stadt Troisdorf

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter