

Vorlage, DS-Nr. 2022/0549

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	07.09.2023			

Betreff: Prüfung der Einrichtung einer Tiny-House-Siedlung
Hier: Prüfauftrag Tiny-Houses in Blockinnenbereichen/Potentialflächen
u.a.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz nimmt die Studie „Tiny Houses (Kleinsthäuser) in der Stadt Troisdorf“ zur Kenntnis.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beauftragt die Verwaltung für den Bereich der städtischen Flächen „am Fußweg/Grünzug zwischen Josef-Frank-Straße und Birkenweg (Nähe Im Rosengarten)“ in Spich Planungsrecht für eine Tiny-House-Siedlung zu schaffen. Eine Ausweitung der Planung auf die dort angrenzenden privaten Flächen gemäß Studie ist dabei zu prüfen. Die Unterlagen zum zugehörigen Bauleitplanverfahren (Aufstellungsbeschluss mit frühzeitiger Beteiligung) sind dem Ausschuss zur Beratung vorzulegen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Durch die Verpachtung von städtischen Flächen erhält die Stadt Einnahmen. Durch die Aktivierung von städtischen Wohnbaupotentialflächen erfahren diese Flächen eine Wertsteigerung.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind
 positiv negativ neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
X Planungsvorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig ja nein

Erläuterung: Durch die geplante behutsame Innenentwicklung an einzelnen besonderen Standorten kann in begrenztem Maß neuer Wohnraum in nachhaltiger Form geschaffen werden.

Sachdarstellung:

Die Thematik Kleinsthäuser/Tiny-House-Siedlung ist bereits im Stadtentwicklungsausschuss am 9.12.2020 (DS-Nr. 2020/0772) und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 24.3.2022 (DS-Nr. 2022/0092) beraten worden.

Der Antrag der SPD Fraktion vom 3. Juni 2020 (*„Mini-Eigenheime und Passiv-Erdhäuser in Troisdorf“*) wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung am 09.12.2020 beraten (Vorlage DS-Nr. 2020/0772).

Es wurde beschlossen, dass die Verwaltung prüft, ob im Stadtgebiet Möglichkeiten bestehen, mindergenutzte Innenbereiche, Siedlungsränder, ehem. Klein-/Freizeitgärten und ähnliches für Mini-Eigenheime nutzbar zu machen.

Der o.g. Antrag der SPD und der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 24. Januar 2022 (*„Prüfung der Einrichtung einer Tiny House Siedlung“*) wurden im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 24.03.2022 beraten (Vorlage DS-Nr. 2022/0092).

Dazu wurde beschlossen, dass die Verwaltung, Flächen im Stadtgebiets identifiziert, wo Tiny-Houses im Blockinnenbereich möglich wären. Ergänzend soll geprüft werden, wo sich im Rahmen von laufenden (oder neuen) Bebauungsplanverfahren, Potenzialflächen (Innenbereiche, Schrebergartensiedlung, „Restgrundstücke“) befinden, die sich für Tiny-Houses eignen, sofern konventionelle Formen der Nachverdichtung hier nicht tragfähig sind. Der Standort des alten Container Kindergartens Am Krausacker soll noch mal geprüft werden.

Diese Prüfungen sind im Rahmen der vorgelegten Studie erfolgt. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass vereinzelt im Stadtgebiet in den nächsten Jahren eine oder mehrere kleine Tiny-House-Siedlungen entstehen könnten. Es kann folgende Empfehlung gegeben werden:

Kurzfristig sollten 1-2 Modellprojekte für eine kleine Tiny-House-Siedlung auf städtischen Wohnbaupotentialflächen im Innenbereich realisiert werden.

Durch die Erfahrung mit ein oder mehreren Vorhaben kann diese aktuell aufstrebende Wohnform im Kontext der Stadt Troisdorf getestet und bewertet werden und, sofern sie sich als sinnvoll und tragfähig zeigt, die Akzeptanz dafür insgesamt und auch auf privaten Flächen ggf. erhöht werden. Voraussetzungen und Eignungskriterien für eine solche Siedlung, aber auch Gegenargumente und mögliche Konflikte werden in der Studie erläutert.

Die allgemeinen ökologischen Standards (Bauweise, energetische Dämmung, regenerative Energien, etc.) bei diesen Projekten sollten hoch sein.

Anhand der vorliegenden Studie wird folgende Rangfolge für die Planung und Umsetzung erster Projekte empfohlen (vgl. Kap. 6.1 und 6.2):

1. „Flächen am Fußweg/Grünzug zwischen Josef-Frank-Straße und Birkenweg (Nähe Im Rosengarten)“ in Spich (städtische Fläche)
2. „Fläche östlich Friedhof Spich/Kriegsdorfer Straße 14-24“ in Spich (nur städtische Fläche)
3. Alemannenstraße 13-15/Auguststraße/Pastorserlen (§34) in Sieglar (privater Blockinnenbereich mit möglicher Zufahrt über städtisches Grundstück (Baulücke))

Auf den beiden o.g. städtischen Flächen in Spich könnten autoarme oder autofreie Tiny-House-Siedlungen entstehen.

Das Konzept Tiny-House-Siedlung soll zunächst nur auf einer Fläche im Sinne eines Pilotprojektes erprobt werden. Aufgrund der Größe, Lage und Erschließungssituation, bietet sich die o.g. Fläche 1 nahe Im Rosengarten am ehesten für eine erste Erprobung des Konzeptes an. Die Verwaltung empfiehlt daher, diesen Bereich für das Pilotprojekt zu wählen und hier die städtischen Flächen durch eine Bauleitplanung für Tiny-Houses nutzbar zu machen. Die angrenzenden Flächen von Privateigentümerinnen und Privateigentümern könnten bei Interesse gemäß Studie in die Tiny-House-Siedlung einbezogen werden (siehe Abb. 1).

Die konkrete spätere Umsetzung der Siedlung (Verpachtung/Verkauf, bebaut/unbebaut, Bewohnerstruktur, etc.) soll im Zuge des Verfahrens geklärt werden. Bei erfolgreicher Projektumsetzung auf Fläche 1, könnten die Flächen 2 und 3 im Anschluss planerisch weiter vorangetrieben werden.

Projekte mit der Entwicklung von Tiny Houses (Kleinsthäusern) auf rein privaten Flächen sollten erst in einem späteren Schritt, nach Interessensbekundung der Grundstückseigentümer, für eine Bauleitplanung vorgesehen werden, wenn auch erste Erkenntnisse über positive und negative Effekte, Akzeptanz, Interesse aber auch Umsetzungsprobleme ermittelt wurden.



Abb. 1: Planung aus Kap. 6.1.2. der Studie für die Flächen am Fußweg/Grünzug zwischen Josef-Frank-Straße und Birkenweg (Nähe Im Rosengarten) in Spich (blauer Rahmen = städtisch)

Die Studie (Kapitel 7) kommt zu dem Ergebnis, dass das Gelände des alten Container-Kindergartens Am Krausacker nicht für eine Tiny-House Siedlung geeignet ist.

Gemäß o.g. Rangfolge soll der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz darüber entscheiden, für welche(n) Bereich(e) zuerst Planungsrecht geschaffen werden soll. Die Vorlage(n) für einen Aufstellungsbeschluss mit frühzeitiger Beteiligung für die Bauleitplanung könnten dann in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses zur Beratung vorgelegt werden.

In Vertretung.

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter