



STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Tiny Houses (Kleinsthäuser) in der Stadt Troisdorf

**Städtebauliche Studie für Potentialflächen im
gesamten Stadtgebiet**

**(u.a. in Blockinnenbereichen, auf Restflächen und
minder- oder ungenutzten Flächen)**

Stand: 02.08.2023

Tiny Houses (Kleinsthäuser) in der Stadt Troisdorf

Städtebauliche Studie für Potentialflächen im gesamten Stadtgebiet

Inhalt

1. Einleitung

1.1. Anlass der Planung / Beschlüsse im Ausschuss

2. Zulässigkeitsvoraussetzungen für Tiny Houses

2.1. Aktuelle Zulässigkeit von Tiny Houses auf Grundstücken mit bestehendem Planungsrecht

2.1.1. Baulücken in der Stadt Troisdorf

3. Ziele und Herausforderungen

4. Kriterienkatalog

4.1. Kriterien für die Eignung von Standorten / Innenblockbereichen für Tiny Houses (Kleinsthäuser)

4.2. Kriterien für die Eignung von Innenblockbereichen für normale, dauerhafte Innenentwicklung (in angemessener Dichte)

5. Gliederung der potentiellen Standorte in Standort-Kategorien

A. gut geeignete potentielle Standorte

B. mit Einschränkungen geeignete potentielle Standorte

C. Für Tiny Houses eher nicht geeignete Standorte

6. Planungsprojekte mit einer erhöhten Eignung für Tiny Houses (Kleinsthäuser)

6.1. KATEGORIE 1 – Auf kleinen städtischen Wohnbaupotentialflächen –

6.1.1. Fläche östlich Friedhof Spich/Kriegsdorfer Straße 14-24 in Spich

6.1.2. Flächen am Fußweg/Grünzug zwischen Josef-Frank-Straße und Birkenweg (Nähe Im Rosengarten) in Spich

6.2. KATEGORIE 2 – Zufahrt über städtisches Grundstück – Entwicklung auf privaten Flächen

6.2.1. Alemannenstraße 13-15/Augustatstraße/Pastorserlen (§34) in Sieglar

6.3. KATEGORIE 3 – Auf privaten Flächen –

6.3.1. Hans-Willy-Mertens-Str./Hauptstraße/ Waldstraße

- 6.3.2. Am Hang/Hubertusstraße in Spich
- 6.3.3. Reichensteinstr. (Nähe Offenbach-/Brucknerstr.) in Kriegsdorf
- 6.3.4. Im Zehntfeld/Im Winkel/Schopenhauerstraße (§34)

7. Für Tiny Houses nicht geeignete Standorte

- 7.1. weitere geprüfte Standorte in laufenden Bebauungsplanverfahren
- 7.2. temporär Zwischennutzung in laufenden Bebauungsplanverfahren
- 7.3. sonstige städtische Grundstücke

8. Best practices Tiny-House-Siedlung

9. Fazit / Handlungsempfehlung

1. Einleitung

Das Konzept von Tiny Houses ist vor ca. 15-20 Jahren in den USA entstanden. Eine Definition für die Größe eines Tiny Houses ist im "International Residential Code" von 2018, Appendix Q „Tiny Houses“ zu finden, was besagt, dass ein Tiny House eine maximale Wohnfläche von 37 Quadratmeter (400 Quadratfuß) hat.

Hintergrund für die Tiny-House-Bewegung in den USA ist u.a., dass die Wohnfläche pro Einwohner dort seit Jahrzehnten ansteigt und dass z.B. die durchschnittliche Wohnfläche eines Einfamilienhauses in den USA im Jahre 2007 230,3m² und im Jahre 2013 247,3m² betrug.

In Deutschland werden heute Wohnhäuser mit bis zu 45-50qm Wohnfläche oft noch als Tiny Houses (Kleinsthäuser) angesehen.

Tiny Houses (Kleinsthäuser) werden oft auch als Mikro-, Single-, Minihäuser oder winzige Häuser bezeichnet.

Grundsätzlich handelt es sich bei Tiny Houses (Kleinsthäuser) um kleinmaßstäbliche eingeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise. Diese fügen sich prinzipiell gut in Umgebungen ein, die von eingeschossiger Bebauung geprägt sind, oder günstige Rahmenbedingungen haben für eine zusätzliche eingeschossige Wohnbebauung. Man könnte auch sagen ein „kleines Zuhause“.

Das Konzept leben im Tiny House (Kleinsthaus), mit kleinster (innenliegender) Wohnfläche, bedingt ideeller Weise angenehme, großzügige Freiflächen in Gebäudenähe oder einen besonderen Freiraumbezug (z.B. Ausblick). Die Wohnform Tiny House geht meist mit dem Wunsch einher, im Grünen zu wohnen, um die Freifläche rund um das Häuschen als erweitertes Wohnzimmer zu nutzen.

Eingeschossige Tiny Houses in offener Bauweise sind zumeist grundsätzlich und insb. bezogen auf die Wohnfläche eine nicht flächensparende Wohnform, die im Kontext der Stadt Troisdorf in der Agglomeration Köln/Bonn nur begrenzt sinnvoll ist.

In den USA ist ein hoher Anteil der Tiny Houses per Lkw transportierte mobile Tiny Houses („Häuschen auf Rädern“). Mobile Tiny Houses bedürfen in Deutschland grundsätzlich einer straßenverkehrstechnischen Zulassung durch eine zuständige Einrichtung wie TÜV oder DEKRA (Quelle: Wikipedia). Ohne Sonderzulassung darf ein mobiles Tiny House maximal 4,00m hoch, 2,55m breit sein und darf das Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen nicht überschreiten.

Tiny Houses werden meist industriell gefertigt und sind direkt bezugsfertig. Sie haben oft eine Größe zwischen 15-25qm und können relativ einfach transportiert werden.

Tiny Houses (Kleinsthäuser) werden oft als kosten-, flächen- und energiesparend beworben. Das beworbene Ideal dieses Trends (ein kleines Eigenheim mitten im ruhigen Grünraum, weit und breit keine Nachbarn) ist im Kontext der Stadt Troisdorf selten möglich und entspricht am ehesten einer Außenbereichssituation gem. § 35 BauGB.

Da hier i.d.R. kein allgemeines Baurecht für Wohnhäuser besteht, ist dies dort nur im Ausnahmefall umsetzbar.

In Relation zu anderen Wohnformen und Anforderungen an die Baugrundstücke sind mehrere Tiny Houses nebeneinander jedoch weniger effektiv als beispielsweise ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Mikroapartements. Denn letztere benutzen eine gemeinsame Infrastruktur (z.B. Kanalanschluss, Zufahrt zu Stellplätzen, Heizungsanlage, Zuwegung) und sind dadurch sowie durch die kompakte Bauform (besseres Verhältnis von Oberfläche zu Raumvolumen) aus energetischen und klimawirksamen Gründen besser zu beurteilen als vereinzelt freistehende Mini-Eigenheime. Zudem sind Tiny Houses kaum geeignet größere Haushalte (z.B. Familien) sozialverträglich auf engstem Raum zu beherbergen.

Eine Lösung für eine Vielzahl von Haushalten sind sie also nicht. Vielmehr handelt es sich um einen aktuell in Diskussion stehenden Trend der Minimalismus-Bewegung. Angesprochen werden vor allem gut situierte Singles, DINKs (Double Income, No Kids) oder Paare mit bereits ausgezogenen Kindern, denn wirklich günstiger als ein reguläres Einfamilienhaus sind Tiny Houses im Verhältnis von Raum zu Wohnfläche nicht.

Tiny Houses (Kleinsthäuser) mit einem **besonderen sozialen Anspruch** können einen sinnvollen Beitrag zum Wohnungsbau darstellen. So gibt es besondere soziale Wohnungsbauprojekte mit Tiny Houses: z.B. für Obdachlose, im Selbstbau, auf städt. Flächen (Winnipeg, Kanada) oder die Tiny-House-Siedlung für Menschen mit einer geistigen Behinderung in Ursberg (s. Beispiel Kapitel 8), die zum Ziel hat, dass die Bewohner trotz ihrer Behinderung selbständig leben können.

1.1. Anlass der Planung / Beschlüsse im Ausschuss

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).

Im Ausschuss für Stadtentwicklung am 09.12.2020 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).

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 24.03.2022 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.

2. Zulässigkeitsvoraussetzungen für Tiny Houses

Planungs- und Bauordnungsrechtlich sind Tiny Houses (Kleinsthäuser) wie ein normales Wohnhaus einzustufen. Tiny Houses (Kleinsthäuser) sind daher innerhalb überbaubarer Flächen für Wohnungsbau in einem Bebauungsplan (Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet, etc.) oder nach § 34 BauGB / §35 BauGB auf entsprechend geeigneten Flächen zulässig.

Tiny Houses (Kleinsthäuser) sind bauordnungsrechtlich Wohnhäuser. Für Tiny Houses (Kleinsthäuser) gelten bzgl. Bauanträge, Stellplatznachweise, etc. die gleichen Anforderungen wie auch für konventionelle Wohnhäuser. Tiny Houses sind bauordnungsrechtlich als Hauptanlage zu beurteilen, welche Abstandsflächen auslöst, so wie ein „normales“ freistehendes Einzelhaus.

Da ein Tiny House (Kleinsthaus) wie ein normales Wohnhaus einzustufen ist, ist grundsätzlich ein Stellplatznachweis zu erbringen. Ein Tiny House (Kleinsthaus) gilt dabei unabhängig von der Wohnfläche als eine Wohneinheit und Bedarf daher im Normalfall eines Stellplatzes, sofern kein reduzierter Stellplatzschlüssel im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Für autofreie oder autoarme Tiny House-Siedlungen sind privatrechtliche Vereinbarungen analog zu normalen autofreie/autoarme Wohnsiedlungen zu treffen.

Vermieden werden sollte, dass in einer Kombination von Tiny House (Kleinsthaus) mit Garage, am Ende die Garage den gleichen Platz einnimmt, die das Wohnhaus.

Für Flächen, auf denen kein Planungsrecht für Wohnbebauung besteht, muss dieses im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden. Tiny Houses (Kleinsthäuser) können grundsätzlich in allen Baugebiete (Wohngebiete, Mischgebiete, etc.), in denen Wohnhäuser zulässig sind, errichtet werden.

Im Falle einer ganzen Tiny-House-Siedlung kann auch eine Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes getroffen werden.

2.1 Aktuelle Zulässigkeit von Tiny Houses auf Grundstücken mit bestehendem Planungsrecht

Aktuell gibt es bereits zulässige Bereiche für Tiny Houses (Kleinsthäuser) im Stadtgebiet. Grundsätzlich sind Tiny Houses innerhalb der überbaubaren Flächen auf allen Wohnbauflächen mit Planungsrecht zulässig, auf denen keine Mindestgeschosigkeit von zwei Geschossen oder mehr festgesetzt ist.

Deshalb sind Tiny Houses (Kleinsthäuser) grundsätzlich in bestehenden Baulücken bereits zulässig:

- Baulücken nach §34 BauGB
- Baulücken im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

2.1.1. Baulücken in der Stadt Troisdorf

In Troisdorf gibt es aktuell ca. 670 Baulücken (Stand Ende 2019).

Auf diesen Grundstücken wäre die Errichtung eines Tiny Houses (Kleinsthauses) möglich. Für die bestehenden Baulücken gibt es bereits Planungsrecht.

In Bereichen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan sind Kleinsthäuser in Baulücken nach §34 BauGB ebenso grundsätzlich möglich.



Abb. Beispiel für Baulücken (rot) im Bereich ohne Bebauungsplan / Baulücken nach §34 BauGB (Spich, Bereich Auf dem Vogelsang)

Für die Baulücken, die sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden, wie hier beispielhaft für den Bereich Max-Hirsch-Straße/Markus-/Arndtstraße in Bergheim, sind vielerorts mehrgeschossige Gebäude zulässig. Da dies aber in den allermeisten Fällen eine festgesetzte Höchstgrenze ist, sind auch eingeschossige Kleinsthäuser zulässig, solange die anderen Festsetzungen/Bestimmungen eingehalten werden.

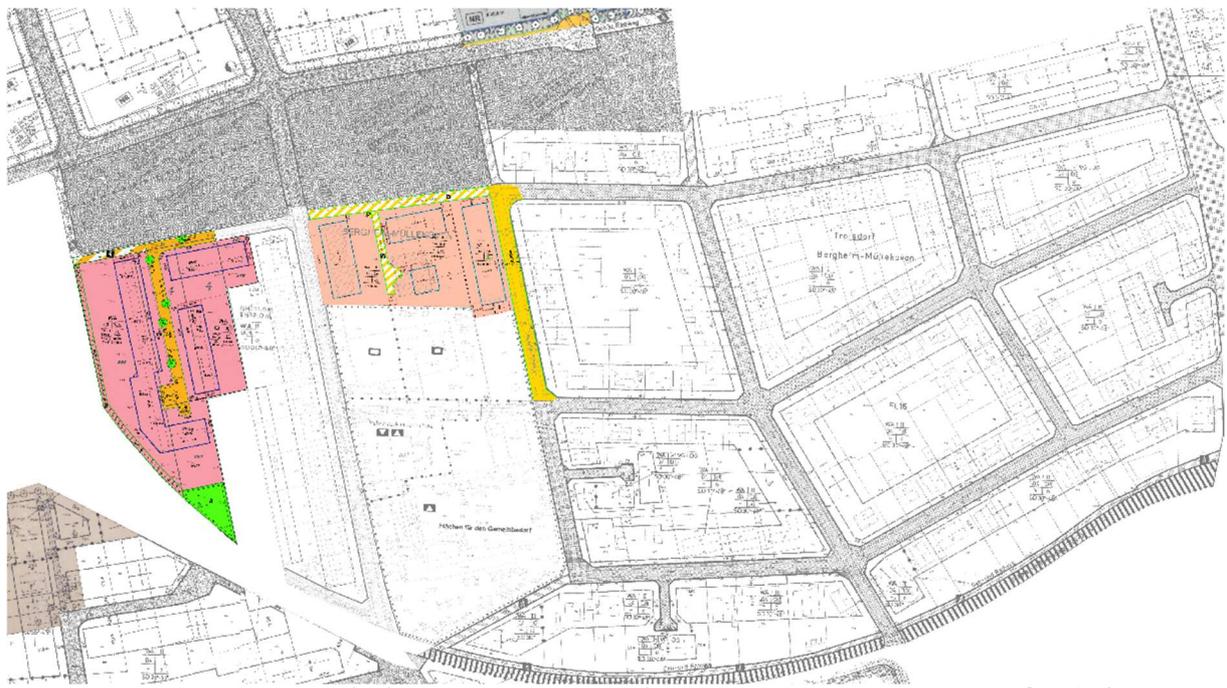


Abb. Beispiel für Baulücken (rot) mit Bebauungsplan (Bergheim, Bereich Max-Hirsch-Straße/Markus-/Arndtstraße)

Prädestiniert sind Grundstücke (Baulücken), die sich für eine „normale“ Bebauung nur bedingt eignen, weil die überbaubare Fläche für ein „normales“ Haus zu klein ist, z.B. schmale Grundstücke.

z.B. Ecke Müllekovener Straße/Oberstraße (Bebauungsplan B193 rechtskräftig)

Das kleine Eckgrundstück ist für eine normale Bebauung eingeschränkt nutzbar.

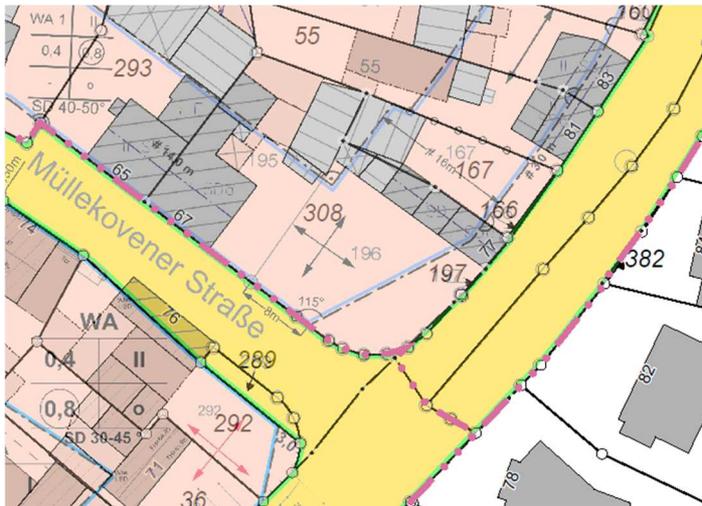


Abb. Ecke Müllkovener Straße/Oberstraße

z.B. Freiheitsstraße 13 (Bebauungsplan Sp203 im Verfahren)

Schmales Grundstück, offene Bebauung mit Grenzabstand; es verbleibt eine mögliche Hausbreite von ca. max. 4,30m.

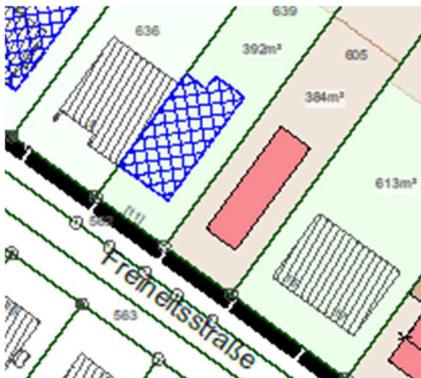


Abb. Freiheitsstraße 13

Denkbar ist, Bürger mit Kleinstbaulücken in der **Bauberatung** darauf hinzuweisen, ihr Grundstück für Tiny Houses zu vermarkten. Beispielsweise eine Baulücke, die mit Grenzabstand zu bebauen wäre, jedoch nur eine Breite von 9 m hat, könnte bei beidseitig 3 m Grenzabstand mit einem 3 Meter breiten Tiny House bebaut werden. In eine größere Baulücke könnten mehrere Tiny Houses gesetzt werden, wenn die Abstandsflächen zueinander ausreichen. Dann wäre jedem Grundstückseigentümer selbst überlassen, in welche Gebäudeart er dies überführt.

3. Ziele und Herausforderungen

3.1. wesentliche Ziele

- eine eher moderate Nachverdichtung
- Vermeidung von Standorten mit schlechter ÖPNV-Anbindung und dem Effekt „Doppelgarage ist größer als das Tiny House“, mit zu erwartendem proportionale hohem Versiegelungsgrad
- keine Entwicklung auf Flächen, die Entwicklungspotential für (größere) neue Wohnbauviertel/-quartiere – als Arrondierung/Außenentwicklung – bieten oder in der Planung sind (z.B. Neubaugebiet „In der Feldflur“, Neubaugebiet „nördlich Wolkenburgstraße“, Bereich nördlich des Wohngebietes „Krausacker“, Arrondierung Kriegsdorf Ost, etc.)
- ggf. temporäre Wohnnutzung bzw. Initialentwicklung

Initialentwicklung

Eine Initialentwicklung mit Tiny Houses (Kleinsthauses) kann positive Auswirkungen auf die Aktivierung von heute ungenutzten Wohnbaupotentialen haben. Aktuell besteht in der Agglomeration Köln/Bonn ein sehr hoher Wohnbedarf. Ziel sollte es sein (insb. durch den ÖPNV) gut erschlossene Wohnbaupotentialflächen, die heute ungenutzt sind, zu aktivieren.

Für manche Grundstücke/Potentialflächen, die über eine außergewöhnlich gute Lage, insb. auch mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügen, kann eine Aktivierung eines Teils der Potentialfläche durch Tiny Houses (Kleinsthäuser) sinnvoll sein, trotz der niedrigen Ausnutzung der Wohnbaupotentialfläche. Eine Zwischennutzung für einige Jahre kann hier sinnvoll sein, um die Akzeptanz für eine „normale“ Bebauung im Anschluss zu erhöhen.

3.2. Herausforderungen/Konflikte

- Der **(weitgehende) Erhalt des Baumbestandes** sollte ein elementares Ziel sein, weil sich der Wohnwert eines Tiny Houses (Kleinsthauses) insb. auch durch die angrenzenden Frei-/Grünbereiche ergibt und weil nur so eine Nachverdichtung in Blockinnenbereichen Aussicht auf Akzeptanz hat. Außerdem kann eine Wohnbebauung in einer solch niedrigen Dichte nur als nachhaltig angesehen werden, wenn der Eingriff (in den Grünbestand und in das Erschließungsnetz) möglichst gering ist.
Vorteil von Kleinsthäusern ist, im Vergleich zu normalen Wohnhäuser, dass sie stärker auf lokale Gegebenheiten (hier: Baumbestand) eingehen können. Das Planungsrecht sollte weitgehend so ausgestaltet werden, dass bestehende Bäume erhalten bleiben.
- ggf. **geringe Sozialabstände** zu Nachbargebäuden und Umgang mit „Präsentierteller“-Phänomen (eingeschossige Kleinsthäuser im Blockinnenbereich umgeben von mehrgeschossigen Gebäuden)

- **Verhältnis der Wohngröße zu Flächenverbrauch** der Stellplätze/Carports/Garagen:

Gebäudegrundfläche (mobiles) Tiny House	= ca. 20 qm
Gebäudegrundfläche Garage	= ca. 17 - 27 qm
Gebäudegrundfläche Doppelgarage	= ca. 30 – 40 qm

Eingeschossige Kleinwohnhäuser (Tiny Houses) in offener Bauweise, in extrem niedriger Dichte, mit einer GFZ von max. ca. 0,2, sind zumeist grundsätzlich und insb. bezogen auf die Wohnfläche eine nicht flächensparende Wohnform. Ist dies im Kontext der Stadt Troisdorf in der Agglomeration Köln/Bonn eine zeitgemäße Wohnform? Wird sie den aktuellen hohen Bodenpreisen gerecht? Tiny Houses (Kleinsthäuser) widersprechen dem Leitbild „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“, welches u.a. in der Landes- und Regionalplanung verankert ist.

Die Anforderungen für mobile Tiny Houses (Abmessungen streng begrenzt aufgrund des Transports) unterscheiden sich von den Anforderungen für immobile Tiny Houses (Kleinsthäuser). Die Grenze zwischen immobile Tiny Houses (Kleinsthäuser) und normalen kleine Häuser ist ggf. nicht scharf zu ziehen.

4. Kriterienkatalog

Grundsätzlich sollten Wohnbauflächen im Kontext der Stadt Troisdorf (Lage in der Agglomeration Köln/Bonn) heute mit einer flächensparenden, mehrgeschossigen Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau) realisiert werden.

Für gewissen Flächen, die sich aufgrund des Zuschnitts, der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer oder aus sonstigen Gründen nicht für eine „normale“ Wohnbebauung eignen, können Tiny Houses in begrenztem Umfang für diese Flächen eine interessante Entwicklungsoption sein.

Baulücken und sonstige Potenzialflächen für Wohnbebauung eignen sich nicht alle gleichermaßen für Tiny Houses oder „normale“ Wohngebäude. Es gibt Kriterien, die förderlich für Tiny Houses sind oder sogar unbedingt Voraussetzung sind und welche, die gegen eine Bebauung mit „normalen“ Wohnhäusern sprechen.

Es gibt aber auch Faktoren, die eher hinderlich sind und/oder Flächen, die „normaler“ Wohnbebauung vorbehalten bleiben sollten.

Tiny Houses sollten einen Beitrag zur Innenentwicklung darstellen. Für eine Außenentwicklung sind Tiny Houses aufgrund der niedrigen Dichte nicht geeignet. Hier sollte eine flächensparende Entwicklung favorisiert werden.

4.1. Kriterien für die Eignung von Standorten / Innenblockbereichen für Tiny Houses (Kleinsthäuser)

- + Innenblockbereiche mit Landschafts-/Freiraum-Bezug
- + ggf. Vorhandensein von Baumbestand
- + Standort ohne besondere Lärmbelastung (Fluglärm, Gewerbelärm, Hauptstraßen-/Bahnlärm, etc.)
- + Das Konzept „leben im Tiny House“ (Kleinsthaus), mit kleinster (innenliegender) Wohnfläche, bedingt (ideeller Weise) angenehme, großzügige Freiflächen oder einen besonderen Freiraumbezug (z.B. Ausblick)
- + Erschließungs-Grundstück für eine gemeinsame/öffentliche Erschließung (u.a. auch für Müllfahrzeuge befahrbar) für eine „normale“ Nachverdichtung (in Dichten, gemäß dem Bestand im Umfeld) fehlt: Für eine kleine Anzahl an Tiny Houses kann eine kleine Einzelererschließung (auf einem oder zwei benachbarten Grundstücken) toleriert werden.
- + zu viele Eigentümer (gemeinsame Erschließung und zügige Realisierung unwahrscheinlich)

- + bei kleinen Grundstücken ist die Vereinigung der Grundstücke verschiedener Eigentümer zu bebaubaren Grundstücken nicht immer gewollt (freiwillige Umlegung)
- + gute bis sehr gute ÖPNV-Anbindung
- + (eher) bestehende kleinteilige Baustruktur im Umfeld
- + unregelmäßig geformte Innenentwicklungspotentialfläche haben eine gute Eignung
- + Eher geringes Nachverdichtungs-Potential im Innenblock – mit sehr wenigen Grundstücken (max.2-3) bzw. bis ca. 1000 qm (ein aufwendigeres Bebauungsplanverfahren und aufwendigere Abstimmungen aufgrund einer begrenzten Anzahl an neuen Wohneinheiten nötig für „normale“ Häuser)
- + als (mehr oder weniger temporäre) Initialentwicklung (kurzfristige Aktivierung der Fläche, mittel-/langfristiges Aufrechterhalten eines Entwicklungspotentials für nachhaltige (mehrgeschossige) Wohnbautypen)

4.2. Kriterien für die Eignung von Innenblockbereichen für normale, dauerhafte Innenentwicklung (in angemessener Dichte)

- eine begrenzte Anzahl bzw. wenige Eigentümer mit zu erwartenden Entwicklungsabsichten für normalen/mehrgeschossigen Wohnungsbau
- Erschließungs-Grundstück vorhanden (normale gemeinsame Erschließung, u.a. auch für Müllfahrzeuge, ist besser/wahrscheinlich)
- Besonders gutes Entwicklungspotential für normale/mehrgeschossige Wohn- oder Mischstrukturen/-gebäude (z.B. Bahnhofs-Umfeld)
- Bebauungsplan (für normalen/mehrgeschossigen Wohnungsbau) erst vor Kurzem bzw. in den letzten Jahren rechtskräftig geworden
- größerer (Innenblock-)Bereich, mit eher wenig verschiedenen Eigentümern (Realisierung einer „normalen“ Innenentwicklung ist wahrscheinlich)

5. Gliederung der potentiellen Standorte in Standort-Kategorien

Untersucht wurden alle bisher unbebauten Grundstücke auf „inneren Potentialflächen“ (in Blockinnenbereichen) des Wohnbauflächenreserve-Katasters der Stadt Troisdorf (Stand 2019), sowie andere vergleichbare Flächen, die z.B. noch nicht als innere Wohnbauflächenreserve erfasst wurden.

A. gut geeignete potentielle Standorte

I. Standorte/Innenblockbereiche mit besonderem Landschafts-Bezug

- Kriegsdorfer Straße 14-24 / Fläche angrenzend an den Friedhof Spich („Altablagerung“ gemäß Altlastenkataster)
Besonderer Landschaftsbezug aufgrund der Lage angrenzend an den Friedhof
- Fußweg/Grünzug zwischen Josef-Frank-Straße und Birkenweg (Nähe Im Rosengarten) in Spich
Besonderer Landschaftsbezug aufgrund der Lage am Fußweg/Grünzug

II. Zentrale Innenblockbereiche mit besonderem Freiraum-Bezug (bestehender grüner Innenhof)

- Hans-Willy-Mertens-Straße/Hauptstraße/ Waldstraße in Spich
Besonderer Freiraumbezug aufgrund der Lage in einem grünen Innenhof (mit reichem Baumbestand)

II.b. Innenblockbereiche mit Freiraum-Bezug (grüner Innenhof bzw. mit weiterem Grün-Entwicklungspotential im Innenhof))

Hier besteht das Potential den Innenhof im Rahmen einer Tiny-House-Entwicklung zusätzlich zu begrünen.

- Am Hang/Hubertusstraße in Spich
- Schlehdornweg/Maarstraße Brückenstraße (§34-Bereich zwischen 2 Bebauungsplänen)
- Rathausstr.34-48 / Graf-Galen-Str.3-9
Graf-Galen-Str.3-9 mit Entsiegelungsmaßnahmen bzw. Reduzierung der versiegelten Flächen (Parkplätze/Garagenzufahrten); +ggf. mit Mobilitätskonzept / Carsharing-Station o.ä. (RSVG in der Nähe)

III. Blockinnenbereich mit einer möglichen Zufahrt über ein städtisches Grundstück (Baulücke)

- Alemannenstraße 13-15/Augustatstraße/Pastorserlen (§34) in Sieglar
Mehrere Baumfällungen notwendig (Bäume nicht im Baumkataster aufgeführt)

IV. ergänzende Nachverdichtung in Blockinnenbereichen auf einigen wenigen Grundstücken

- Reichensteinstr. (Nähe Offenbach-/Brucknerstr.) in Kriegsdorf

V. Innenblockbereiche mit Grün-Entwicklungspotential im Innenhof

Tiny Houses + Aufwertung der Grünflächen im Blockinnenbereich

- Im Zehntfeld/Im Winkel/Schopenhauerstraße (§34)

B. mit Einschränkungen geeignete potentielle Standorte

VI. mittelgroße heute unbebaute (zentrale) Grundstücke mit einem einzelnen Eigentümer

- (B8) Frankfurter Straße 80a (zwischen Kurgasse und Zum Röhrichtsiefen) (§34)

VII. Standorte mit eingeschränkter Erschließungsmöglichkeit (z.B. Abriss von Garagen oder größere Baumfällungen nötig)

- Siegstraße 1-16 (Nähe Paul-Schürmann-Platz/Bergstraße)
Abriss von mind. einer Garage notwendig
- Taubengasse/Berliner Str. (rechtskr. Bebauungsplan T73 von 1972)
Für die Erschließungen(en) sind mehrere Baumfällungen nötig; oder/und Abriss von Garagen notwendig
- Bahnstraße 44-46/Am Kaninberg 1-3 in
Abriss von Garagen notwendig
- Dorfstraße/Lambertsstraße (südlich St.Adelheid-Straße) in Mülleken
Abriss von Garagen notwendig

VIII. öffentliches Grundstück (zzt. als Flüchtlingsunterkunft genutzt)

- ehem. Schule Im Laach/Alfred-Delp-Straße

C. Für Tiny Houses eher nicht geeignete Standorte

– Innenblockbereiche mit sehr guter Eignung für normale, dauerhafte Innenentwicklung (in angemessener Dichte)

- Kuttgasse/Weingartenweg in Troisdorf-Mitte
- Siebengebirgsallee (Nähe Alte Straße) in Troisdorf-Mitte
- Im Grund/Pacellistraße (Nähe Siebengebirgsallee) in Troisdorf-Mitte
- Sonnenscheinstraße/Bachstraße in Troisdorf-Mitte
- Frankfurter Straße/Alfred-Delp-Straße/Neue Straße (De Haer-Gelände) in Troisdorf-Mitte (aufwendige Sanierung der Altlast; „Altstandort“ gemäß Altlastenkataster)

- Lohmarer Straße/In den Hälsen/Heerstraße/Taubengasse in Troisdorf-Mitte
- Lohmarer Straße/Taubengasse (Nähe Am Burghof/An der Sanderwiese) in Troisdorf-Mitte
- Lenustr/Rodderstr (zwischen Freiheits- und Hubertusstraße) in Spich
- Heinrichstraße (zw. Hauptstraße und Karlstraße) in Spich
- Magdalenenstraße/Kantstraße/Schopenhauerstraße in Oberlar
- Stormstraße (nähe Bahnstraße) in Oberlar
- Am Bergeracker/Bahnstraße in Troisdorf-West
- Am Bergeracker//Südstraße in Troisdorf-West
- Siemens-Martin-Str./Moselstraße (Nähe L332) in Troisdorf-West
- Roncallistraße/Mendener Str./Lürmannstraße (Bhf.-Umfeld) in FWH
- Roncallistraße /An der Kirche in FWH
- Brahmsstraße 15-17 in Kriegsdorf
- Zeisigweg in Kriegsdorf
- Amselweg (zw. Antoniuskreuz und Akazienweg) in Kriegsdorf
- Akazienweg/Ahornweg in Kriegsdorf
- Ketteler Straße/Spicher Straße in Sieglar
- Florianstraße/Pastor-Böhm-Straße in Sieglar
- Larstraße/ Pastor-Böhm-Straße in Sieglar
- Im Kirchtal/Martin-Luther-Straße in Sieglar
- Siebengebirgsblick/Auf dem Olighswert in Sieglar
- Birnengarten in Eschmar (rechtskräftiger Bebauungsplan E66,BI.4,1Ä)
- Himbeergarten (Nähe Im Jägersgarten) in Eschmar (rechtskräftiger Bebauungsplan E66,BI.3,4Ä)
- Am Mittelpfad in Bergheim
- Pohlgasse (Nähe Am Mittelpfad) in Bergheim

Ggf. mit langfristigem Innenentwicklungspotential

- Magdalenenstr. 29 (nähe-/Kantstraße) (Nutzung: Gärtnerei) (Bebauungsplan O8,BI.3 (1962))

Bebauungspläne mit Rechtskraft in den letzten Jahren

- Müllekovener Straße/Am Schildchen in Bergheim (B193, rechtskräftig seit 2016)
- Schwester-Florida-Weg in Bergheim (B119, 1. Änd., rechtskräftig seit 2011)
- Kochenholzstraße/Sonnenstraße (Sp90, Blatt 2, rechtskräftig seit 2018)
- An der Brombeerheide in Troisdorf-Mitte (T 60, Blatt 2, rechtskräftig seit 2016)
- Bussardweg/Amselweg in Kriegsdorf (K108, Blatt 1, 2. Änd., rechtskräftig seit 2019)

Ggf. könnte man auch über eine Zwischennutzung mit mobilen Tiny Houses auf Grundstücken mit bestehenden Bebauungspläne (der Innenentwicklung) nachdenken, deren Umsetzung sich verzögert.

6. Planungsprojekte mit einer erhöhten Eignung für Tiny Houses (Kleinsthäuser)

6.1.KATEGORIE 1 – Auf kleinen städtischen Wohnbaupotentialflächen –

Entwicklung einer kleinen Tiny House-Siedlung als stellplatzfreie oder als autofreie Siedlung

Auf den beiden städtischen Flächen „*Grünzug nahe Birkenweg*“ und „*Fläche nahe Friedhof Spich&Kriegsdorfer Straße*“ in Spich könnte eine stellplatzfreie bzw. autofreie Tiny-House-Siedlung entstehen.

Der Standort *Grünzug nahe Birkenweg in Spich* wird als „stellplatzfreie Siedlung“ empfohlen, mit Stellplätzen im öffentlichen Raum, teilw. als carsharing-Plätze.

Von stellplatzfreien Siedlungen spricht man, sofern es sich um Gebiete handelt, in denen nicht innerhalb, sondern lediglich am Rand der Siedlung Sammelstellplätze vorhanden sind. Die Siedlung selbst ist „verkehrsfrei“ (ohne MIV).

Der Standort *Fläche nahe Friedhof Spich&Kriegsdorfer Straße* wird aufgrund der besonderen Nähe zum Bahnhof Spich als autofreie Siedlung, mit einer Vereinbarung/Erklärung zum Verzicht auf ein eigenes Auto, empfohlen

Um eine autofreie Siedlung handelt es sich, wenn in diesem Gebiet ausschließlich Haushalte existieren, die kein Auto besitzen. Sowohl der Erwerb von Eigentum als auch das Mieten einer Wohnung sind mit der Zustimmung einer Erklärung verbunden, die besagt, dass man auf ein eigenes Auto verzichtet. Daraus resultiert eine Reduzierung von Stellplätzen innerhalb des Gebietes auf einen Teil der sonst üblichen Stellplatzanzahl. Diese wenigen Stellplätze werden meist für Besucher, Menschen mit Behinderung und für Carsharing vorgehalten. Des Weiteren zeichnen sich solche Siedlungen ebenfalls dadurch aus, dass sie „verkehrsfrei“ (ohne MIV) sind.

6.1.1. Fläche östlich Friedhof Spich/Kriegsdorfer Straße 14-24 in Spich

Standort-Kategorie=Standort/Innenblockbereich mit besonderem Landschafts-Bezug

Zwischen der Kriegsdorfer Straße, der KiTa/Schule (hinter der Scheidemannstraße) und dem Friedhof Spich liegt eine (teilw.) städtische Wohnbaupotentialfläche, die aktuell verpachtet ist als Gartenland und über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personen-Verkehr verfügt.

Diese Fläche würde sich besonders für eine temporäre Wohnnutzung bzw. Initialentwicklung mit Tiny Houses (Kleinsthäuser) eignen.

Die Fläche ist sehr gut geeignet für eine **Initialentwicklung**,

- da es sich um eine relativ große Potentialfläche handelt (ca. 0,8 ha), die perspektivisch auch für eine mehrgeschossige Wohnbebauung attraktiv ist, insb. auch für Familien aufgrund der angrenzenden Grundschule und Kindertagesstätte.
- da eine reguläre Zufahrt teilw. über private Bestandsgrundstücke erfolgen müsste
- da das heute (als Gartenland) verpachtete städtische Grundstück so einer höherwertigen bzw. intensiveren Nutzung zugeführt wird.
- da es die einzige größere Wohnbauentwicklungsfläche im Stadtteil Spich ist.

Aufgrund der Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Spich (ca. 300m) ist dieser Standort sehr gut geeignet für eine autofreie Tiny-House-Siedlung.

Die Entwicklung erfolgt in bis zu 3 Phasen. Wobei insb. die 3.Phase bevorzugt als „normale“ Entwicklung, mit mehrgeschossigen Gebäuden, bevorzugt Einfamilienhäusern, aufgrund der Lage zur angrenzenden Kindertagesstätte/Grundschule und aufgrund der Bestandsbebauung im Umfeld.

Die 1.Phase erschließt das städtische Flurstück 225. Die 2.Phase erschließt zudem noch die privaten Grundstücke Kriegsdorfer Straße 14-24, auf denen so eine Hinterlandbebauung in Form eines Kleinsthauses (Tiny-House) möglich ist.

An der Kriegsdorfer Straße (1.Phase) und später (2.Phase) auch im Bereich der Ringerschließung (über die Grundstücke Kriegsdorfer Straße 16 und optional über die Kriegsdorfer Straße 22) müssten Abfallsammelplätze eingerichtet werden.

Es könnte z.B. **temporäres Planungsrecht** gem. § 9 Abs.2 BauGB (z.B. für einen Zeitraum von ca. 5-10 Jahren) geschaffen werden, für mobile Tiny Houses oder Tiny Houses in modularer Systembauweise.

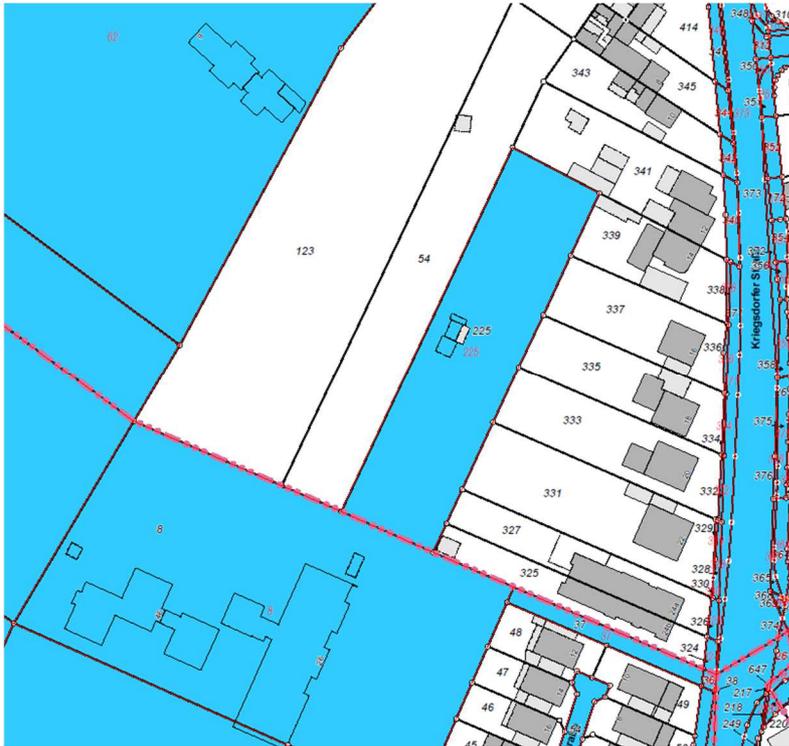


Abb. städtische Flurstücke Standort Kriegsdenker Straße/östlich Friedhof Spich

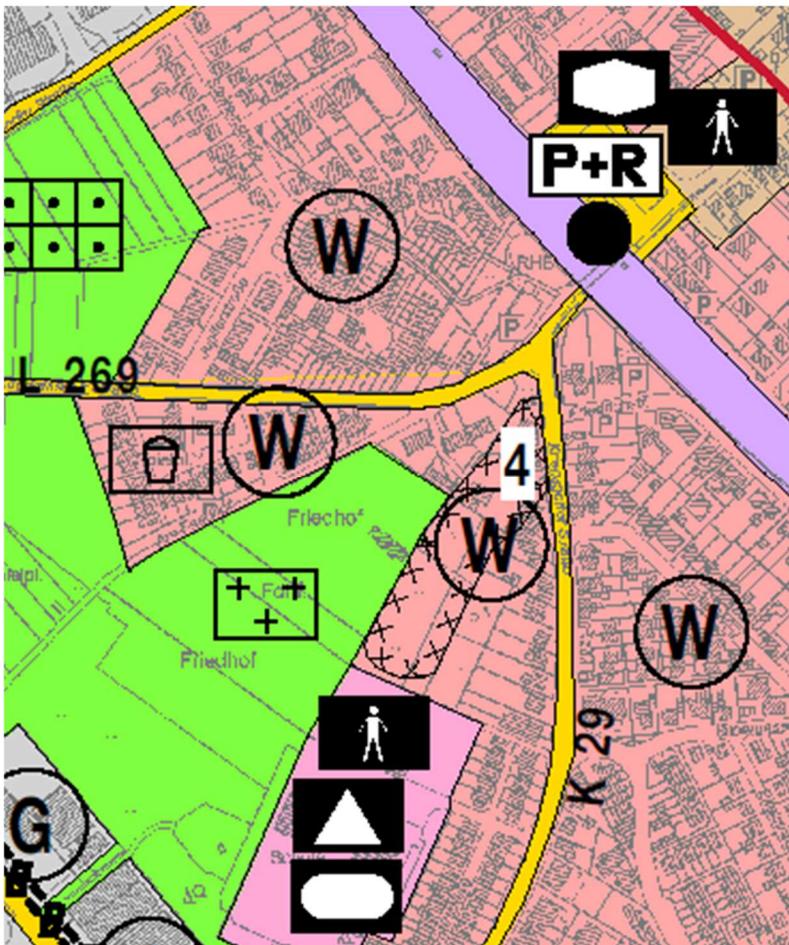


Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan



Abb. Städtebaulicher Entwurf – autofreie Tiny-House-Siedlung am Standort Kriegsdorfer Straße/östlich Friedhof (1. Phase, nur auf städtischen Flächen, mit einer Erschließung über städtisches Grundstücke) als Initialentwicklung für ein neues familienfreundliches, nachhaltiges Wohnquartier

In der ersten Phase entstehen ca. 6 Tiny Houses (Kleinsthäuser) auf dem städtischen Flurstück 225. Die Erschließung erfolgt über städtische Grundstücke von der Kriegsdorfer Straße her. Die kleine Siedlung ist autofrei. Der Baumbestand bleibt vollständig erhalten.

Die Abfallbehälter müssen am Abfuhrtag an die Kriegsdorfer Straße gebracht werden.



Abb. Städtebaulicher Entwurf – autofreie Tiny-House-Siedlung am Standort Kriegsdorfer Straße/östlich Friedhof (Option 2.Phase, auch auf privaten Flächen, mit einem Erschließungsring)

In der optionalen Phase 2 entstehen auf angrenzenden privaten Flächen (bei Interesse der Eigentümer) bis zu ca. 7 Tiny Houses (Kleinsthäuser). Es entsteht ein kleiner Erschließungsring (teilw. auf heute privaten Flächen).

6.1.2. Flächen am Fußweg/Grünzug zwischen Josef-Frank-Straße und Birkenweg (Nähe Im Rosengarten) in Spich

Standort-Kategorie=Standort/Innenblockbereich mit besonderem Landschafts-Bezug



Abb. städtische Flurstücke

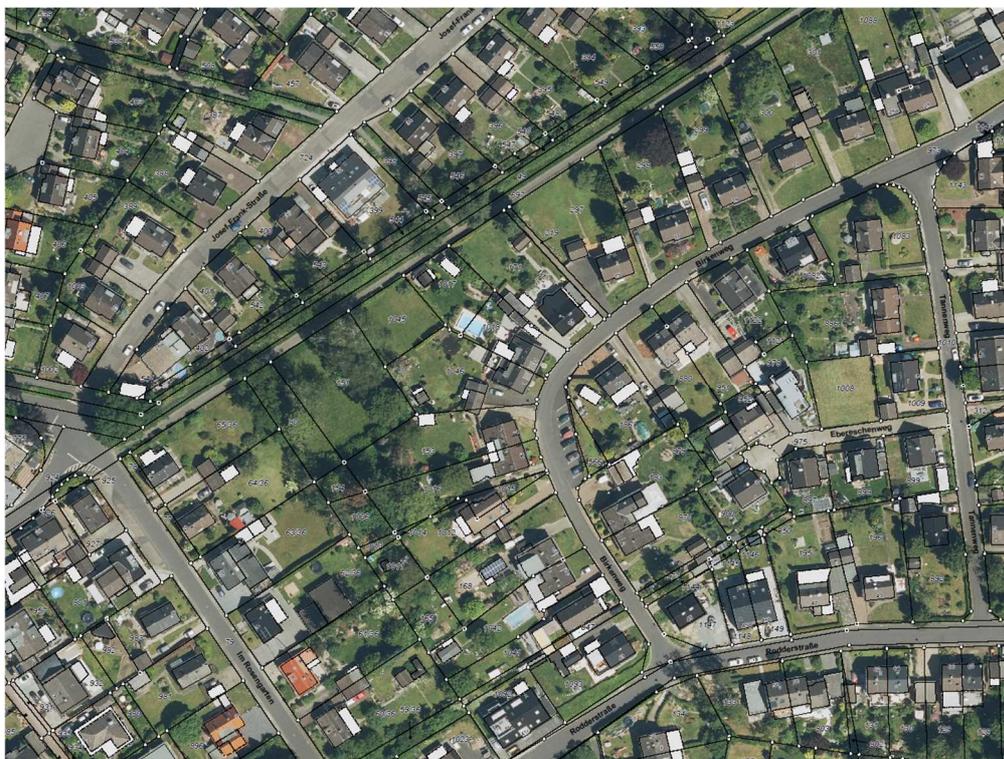


Abb. Luftbild 2021



Abb. Städtebaulicher Entwurf –Tiny-House-Nachbarschaft am Standort Grünzug „Spich Nordost“ (1.Phase)

Das städtische Grundstück am Fußweg/Grünzug zwischen Josef-Frank-Straße und Birkenweg (Nähe Im Rosengarten) würde sich für die Errichtung von ca. 5 Tiny Houses (Kleinsthäuser) eignen. Der markante und standortprägende Baumbestand sollte erhalten werden.

Die kleine Tiny-House-Nachbarschaft würde als stellplatzfreie und möglichst auch autoarme Mini-Siedlung entwickelt werden. Notwendige Stellplätze und ein Abfallsammelplatz müssten auf den öffentlichen städtischen Flächen der Straße „Im Rosengarten“ (im Nahbereich der Kreuzung Josef-Frank-Straße) entstehen. Die Stellplätze könnten teilw. ggf. als Carsharing-Plätze angelegt werden. Ein befahren des bestehenden Fußweges ist nur in Ausnahmefällen möglich.

Im städtebaulichen Entwurf sind optional auch auf den direkt an das städtische Grundstück benachbarten privaten Flächen, die Teil der autofreien Siedlung am Grünzug sind, Tiny Houses möglich.

Ggf. ist in dem Quartier Im Rosengarten/Rodderstraße/Tannenweg/Birkenweg weiteres Potential für Tiny Houses (Kleinsthäuser) auf privaten Grundstücken. Hier könnte in einem Eigentümergespräch mögliche Entwicklungsabsichten ermittelt werden.

6.2.KATEGORIE 2 – Zufahrt über städtisches Grundstück – Entwicklung auf privaten Flächen

6.2.1.Alemannenstraße 13-15/Augustatstraße/Pastorserlen (§34) in Sieglar

Standort-Kategorie=Blockinnenbereich mit möglicher Zufahrt über städtisches Grundstück (Baulücke)

Für die Zufahrt sind mehrere Baumfällungen notwendig; die Bäume sind nicht im Baumkataster aufgeführt.

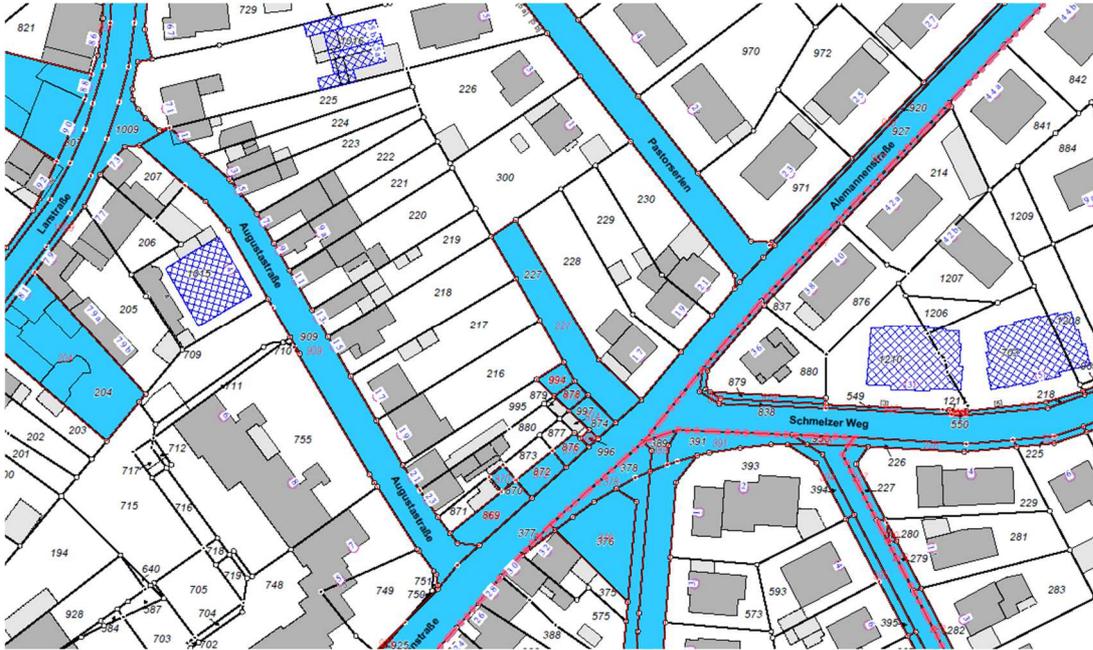


Abb. städtische Flurstücke



Abb. Luftbild (2021)



Abb. Städtebaulicher Entwurf – Tiny-House-Siedlung am Standort Alemannenstraße /Pastorserlen

Auf den ca. 7 privaten Grundstücken könnten ca. 7 Tiny Houses (Kleinsthäuser) entstehen. Die notwendigen Stellplätze entstehen im Nahbereich der Einmündung des neuen Wohnwegs an der Alemannenstraße oder auf privaten Grundstücken im bestehenden Vorgartenbereich. Der Abfallsammelplatz an der Einmündung des neuen Wohnwegs an der Alemannenstraße kann außerhalb von Abfuhrzeiten auch für Stell-/Parkplätze genutzt werden.

6.3.KATEGORIE 3 – Auf privaten Flächen –

Eine Innenentwicklung mit Tiny Houses (Kleinsthäuser) wäre auch vorstellbar in folgenden Innenblockbereichen, auf privaten Flächen, bei Interesse der Eigentümer – teilweise als temporäre Zwischennutzung, teils als Dauerlösung.

Hier handelt es sich eher um eine mittelfristige Entwicklungsmöglichkeit. In Eigentümergesprächen könnten dann mögliche Entwicklungsabsichten auf privaten Grundstücken ermittelt werden.

Eine (private) Entwicklung auf privaten Flächen sollte nur bei Interesse der Eigentümer erfolgen.

Die vier folgenden Beispielprojekte, mit der Entwicklung von Tiny Houses (Kleinsthäusern) auf privaten Flächen sollten erst in einem zweiten Schritt, nach Interessensbekundung der Grundstückseigentümer, in die Planung aufgenommen werden, wenn auch erste Erkenntnisse über positive und negative Effekte, Akzeptanz, Interesse aber auch Umsetzungsprobleme ermittelt wurden.

6.3.1.Hans-Willy-Mertens-Str./Hauptstraße/ Waldstraße

Standort-Kategorie=Zentrale Innenblockbereiche mit besonderem Freiraum-Bezug (grüner Innenhof)

Aufgrund der vielen privaten Eigentümer ist eine gemeinsame Erschließung für eine normale, dauerhafte, mehrgeschossige Innenentwicklung unwahrscheinlich.

Der bestehende private Weg zwischen Hans-Willy-Mertens-Str. 23 und 27 sowie drei weitere kleine private Stichwege von der Waldstraße, der Hans-Willy-Mertens-Str. und der Hauptstraße erschließen die durch Tiny Houses bebauten Bereiche.

Aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Haltpunkt Spich in ca. 400-600m Entfernung) wird die Tiny-House-Innenentwicklung am Standort Hans-Willy-Mertens-Str./Hauptstraße/ Waldstraße als autofreie „Siedlung“ angelegt.



Abb. Städtebaulicher Entwurf – autofreie Tiny-House-Siedlung am Standort H.W.-Mertens-Str./Hauptstraße/ Waldstr (mit wichtigen Bestandsbäumen)

6.3.2. Am Hang/Hubertusstraße in Spich

Standort-Kategorie=Innenblockbereich mit Freiraum-Bezug (grüner Innenhof bzw. mit weiterem Grün-Entwicklungspotential im Innenhof)

In dem teilweise grünen Innenhof besteht noch weiter Grün-Entwicklungspotential.



Abb. Städtebaulicher Entwurf –Tiny-Houses am Standort Am Hang/Hubertusstraße

6.3.3. Reichensteinstr. (Nähe Offenbach-/Brucknerstr.) in Kriegsdorf

Standort-Kategorie=ergänzende Nachverdichtung in Blockinnenbereichen auf einigen wenigen Grundstücken

Hier besteht bereits Baurecht für „normale“ Wohnhäuser, die Erschließung für die Baufenster in sog. 2. Reihe ist aber nur mittelbar über einen Privatweg und/oder bereits bebaute Grundstücke möglich.

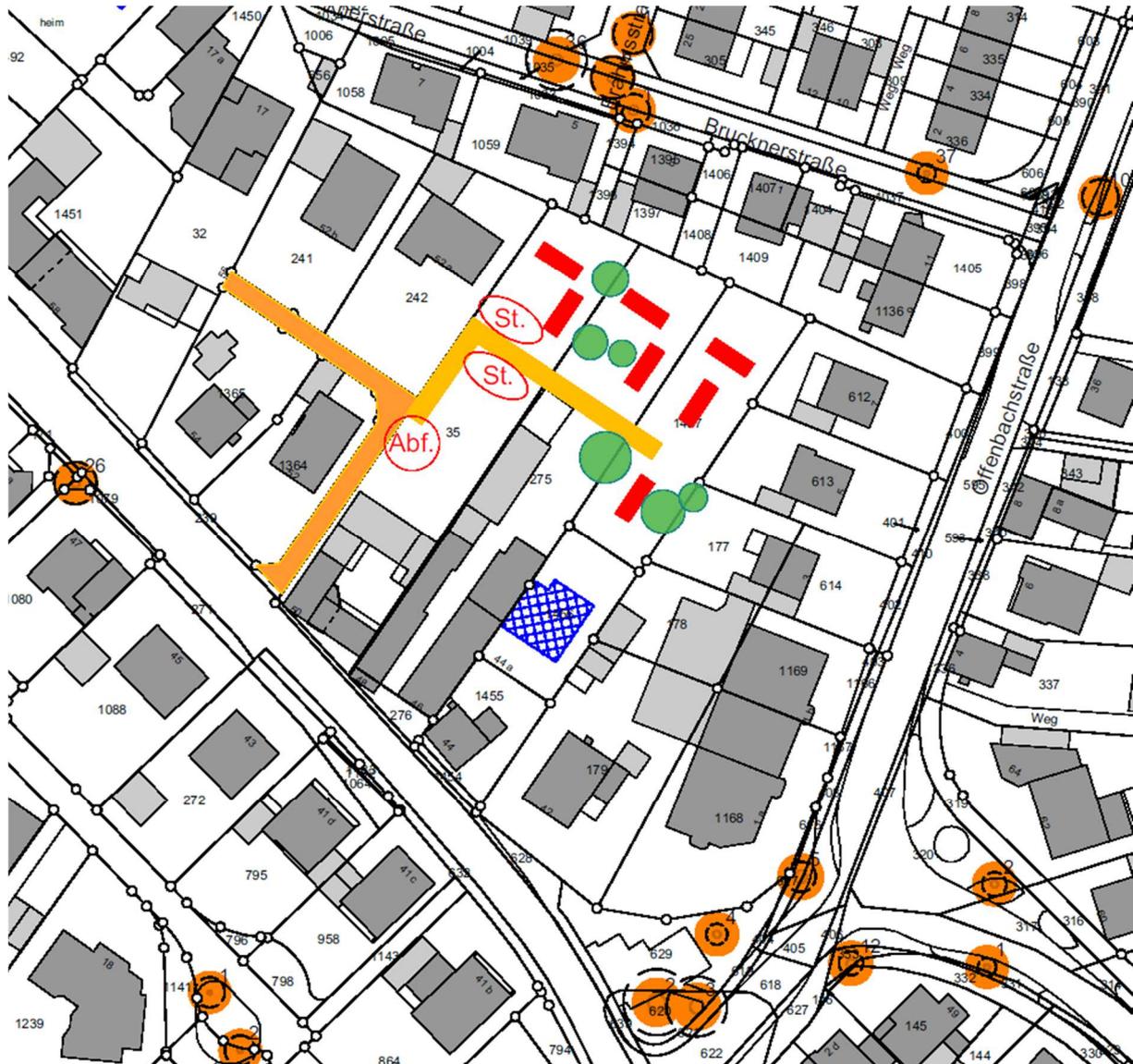


Abb. Städtebaulicher Entwurf – Tiny-Houses am Standort Reichensteinstraße

6.3.4. Im Zehntfeld/Im Winkel/Schopenhauerstraße (§34)

Standort-Kategorie=Innenblockbereiche mit Grün-Entwicklungspotential im Innenhof

Mit einer moderaten Nachverdichtung durch Tiny Houses kommt es bei ergänzender Grüngestaltung und Pflanzung auch zu einer Aufwertung der Grünflächen im Blockinnenbereich.

Dreifache Innenentwicklung:

- moderate Nachverdichtung durch Tiny Houses
- Pflanzung von neuen Bäumen im Innenblock und im Zufahrtsbereich
- Angebot von Carsharing oder ggf. Pedelec-/Lastenrad-Vermietung

Eine eher dezentrale Verteilung der Stellplätze erfolgt im vorderen Bereich der jeweiligen Grundstücke.



Abb. Städtebaulicher Entwurf –Tiny-Houses am Standort Im Winkel

7. Für Tiny Houses nicht geeignete Standorte

7.1. weitere geprüfte Standorte in laufenden Bebauungsplanverfahren

7.1.1. Am Hirschpark / Güldenbergsstraße in Troisdorf-Mitte

Bebauungsplan T60, Blatt 1 (Aufstellungsbeschluss 18.4.2013)

Insb. die einfachen Grundstücksverhältnisse sprechen für eine normale, dauerhafte Innenentwicklung mit einer Dichte gemäß dem städtebaulichen Umfeld.

Eigentümer der Fläche: Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung), sowie Stadt Troisdorf (Ulrich-Wegener-Weg)

Aufgrund der Geometrie der Fläche wäre hier ein neuer städtebaulicher Entwurf (für eine normale, dauerhafte Innenentwicklung) zielführend.

Die Zwänge durch den unterirdischen Bachlauf wären in jedem Fall vorher zu ermitteln (Bodengutachten).



Abb. Vorentwurf (2013)

7.1.2. Steinstraße/Pastor-Böhm-Straße in Sieglar

Bebauungsplan S190, Blatt 2 (Aufstellungsbeschluss 2.9.2015)

Die letzte Beratung erfolgte im StEA 26.06.2018 (Mitteilung über den derzeitigen Verfahrensstand und die Ergebnisse der Gespräche mit den Eigentümern sowie den potenziellen Betreibern eines Vollsortimenters im Plangebiet).

Aufgrund Verzögerungen wurde hier geprüft, ob Tiny Houses ggf. als temporäre Zwischennutzung in Frage kommen. Das Bebauungsplanverfahren wird jetzt jedoch fortgeführt. Die Zielsetzung der Planung bzw. die aktuelle Beschlusslage (Wohnen und Einzelhandel) stehen einer Tiny-House-Siedlung auf dem Gelände des Pastor-Böhm-Hauses entgegen. Lediglich im Bereich der derzeitigen privaten Gärten könnte es vereinzelt eine Lösung sein, wenn „normale“ Häuser unerwünscht sind.



Abb. „Städtebauliches Konzept Szenario III“ Jankowski Bürgener Architekten Stadtplaner PartmbB | 12.2018

7.2. temporär Zwischennutzung in laufenden Bebauungsplanverfahren

Laufende Bebauungsplanverfahren wurden daraufhin geprüft, ob sie sich für Tiny-Houses eignen, sofern konventionelle Formen der Nachverdichtung hier nicht tragfähig sind. Die meisten Flächen in laufenden Bebauungsplanverfahren sind gut für eine nor-

male, dauerhafte Innenentwicklung mit einer Dichte gemäß dem städtebaulichen Umfeld geeignet. Falls es aber in einem Bebauungsplanverfahren zu enormen Verfahrensverzögerungen kommt, könnte evtl. eine Innenentwicklung mit Tiny Houses (Kleinsthäuser) als temporäre Zwischennutzung auf Basis des jeweils noch bestehenden Planungsrechtes sinnvoll sein.

Geeignete Plangebiete für diese Fallkonstellation gibt es aktuell nicht.

7.3.Sonstige städtische Grundstücke

Zulässigkeitsprüfung für Tiny Houses (Kleinsthäuser) an dem Standort des alten Container-Kindergartens Am Krausacker.

Die Planung einer Tiny-House-Siedlung an dem angefragten Standort der ehemaligen KiTa Am Krausacker ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich und aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da es den wesentlichen Grundzügen der städtebaulichen Planung des Wohngebietes „Am Krausacker“ widerspricht.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ dar. In der dargestellten öffentlichen Grünfläche („Parkanlage“) ist ein Symbol für Gemeinbedarf (sozialen oder kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. In der öffentlich genutzten Grünfläche sind damit untergeordnet bzw. punktuell diese öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig.

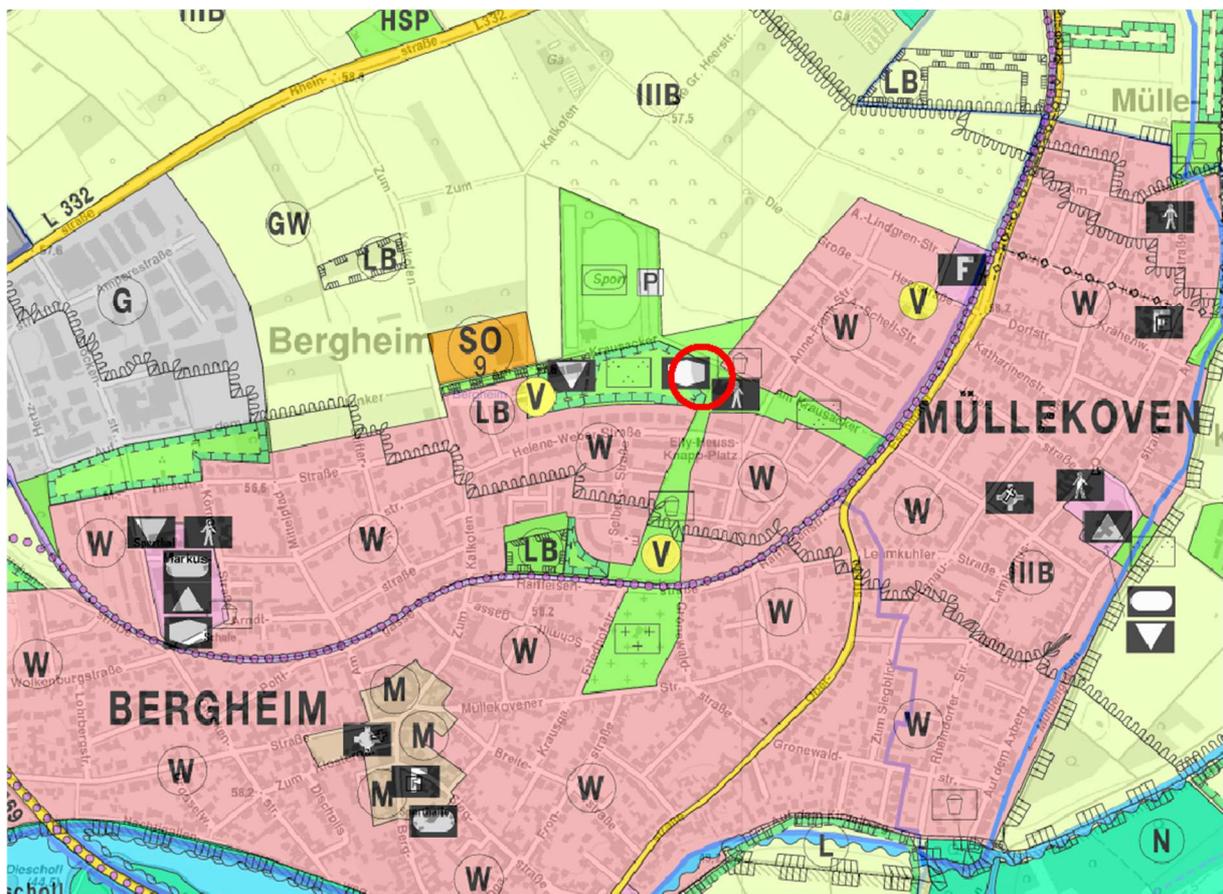


Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan B41, Blatt 3, 1.Änderung (rechtskräftig seit dem 25.09.2001) entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und setzt das übergeordnete Konzept als verbindliche Bauleitplanung entsprechend fest. Für das konkret angefragte Grundstück ist im Bebauungsplan als Nutzung Gemeinbedarf für Gebäude und Einrichtungen mit kultureller Zweckbindung festgesetzt, eingebettet in öffentliche Grünflächen.

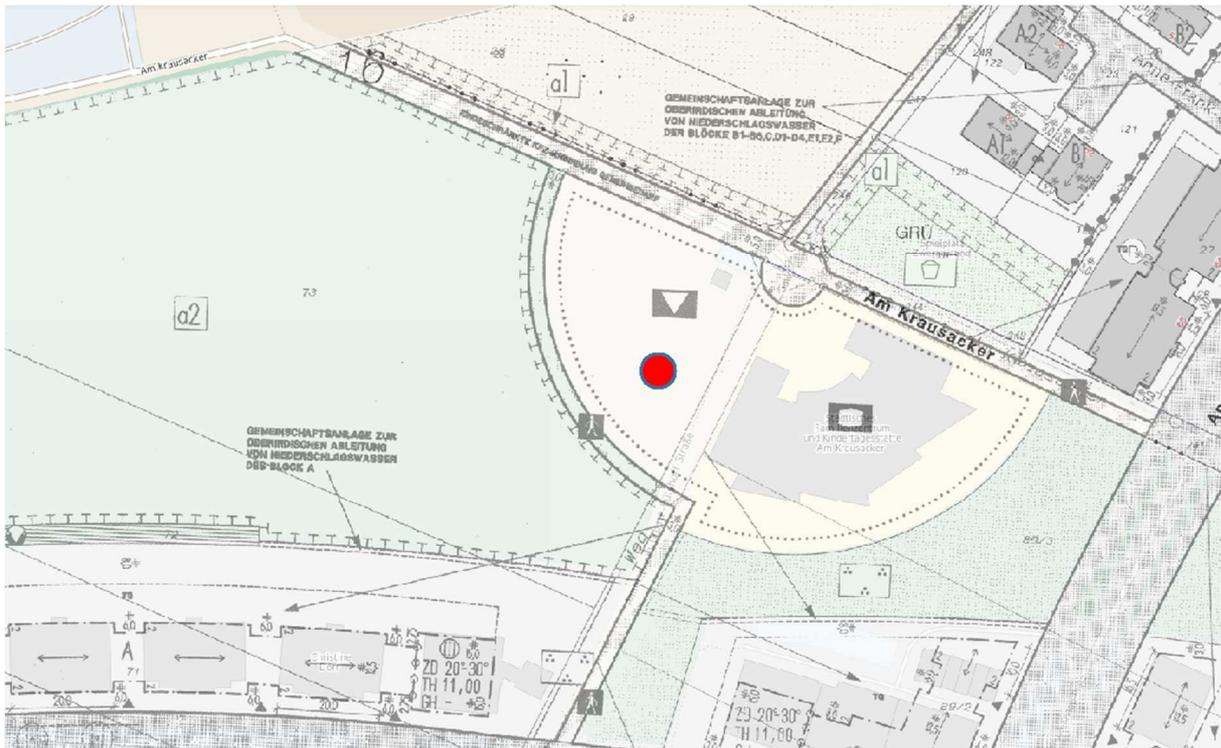


Abb. Bebauungsplan B41, Blatt 3, 1. Änderung

Im städtebaulichen Gesamtkonzept bildet die öffentliche Grünfläche eine zentrale grüne Lunge zwischen den baulich verdichteten Wohnbauflächen, die nicht nur der Naherholung, sondern auch als Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmenflächen gem. Bundesnaturschutzgesetz dient. Als Solitärbauten sind punktuell Gebäude und Einrichtungen mit sozialer oder kultureller Zweckbindung in die Grünfläche „eingestreut“, wie hier das städtische Familienzentrum und die Kindertagesstätte Am Krausacker gleich neben der angefragten Fläche. Eine Wohnsiedlung an der Stelle, auch in Form von „Tiny-Houses“ widerspricht hier dem städtebaulichen Ziel.

Im „Gestaltungsplan“ aus dem Jahre 1997 wird das städtebauliche Konzept des Wohngebietes „Am Krausacker“ deutlich. Ein zusammenhängendes Netz aus öffentlichen Grünflächen bzw. ein grünes Kreuz gliedern die verschiedenen Wohnbereiche.

An dem Standort der ehemaligen KiTa ist diese Grünfläche breiter, weshalb dort **punktuell öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen** in die öffentliche Grünfläche eingebettet sind.

Der städtebauliche Entwurf hat eine klare Gliederung von (privaten) Wohnbereichen und öffentlichen Bereichen (Parkanlage, öffentliche Einrichtungen).

Auch im Hinblick auf die nördlich angrenzende Potentialfläche für ein neues Wohngebiet „Bergheim Nord“ (Darstellung im Regionalplan als ASB – Allg. Siedlungsbereich) sollte der Standort der ehemaligen KiTa **nicht** mit einer Wohnbebauung überplant und bebaut werden.

ENTWICKLUNGSMASSNAHME
"AM KRAUSACKER"

STADT TROISDORF



GESTALTUNGSPLAN

10.10.1997

Abb. „Gestaltungsplan“ von 1997 (Planungsgruppe Home, Pulheim und tchorz Architekten&Ingenieure, Köln)



Abb. Regionalplanentwurf (Plankonzept 2021)

8. Best practices Tiny-House-Siedlung

Ursberg - Tiny-House-Siedlung für Menschen mit einer geistigen Behinderung

In der kleinen bayrischen Gemeinde Ursberg (zwischen Augsburg und Memmingen) gibt es eine ganz besondere Tiny-House-Siedlung: Verteilt auf etwa ein Dutzend Kleinsthäuser leben hier Menschen mit einer geistigen Behinderung oder psychischen Erkrankung – ganz eigenständig. Jedes der kleinen Holzgebäude bietet auf rund 35 Quadratmetern alles, was eine Person zum Leben braucht. Bei Bedarf werden die Bewohner von Alltagsbegleitern des Dominikus-Ringeisen-Werks unterstützt.

In Ursberg stehen derzeit sieben Tiny Häuser. Es sollen fünf weitere dazukommen. (Quelle: <https://wohnglueck.de/artikel/alle-tiny-house-doerfer-deutschland-15877>)



Abb. Tiny-House-Siedlung am Dominikus-Ringeisen-Werk in Ursberg

9. Fazit / Handlungsempfehlung

Grundlegend wird deutlich, dass Standorte, die geeignet sind für die Entwicklung von Tiny Houses (Kleinsthäuser) oft auch für „normalen“ mehrgeschossigen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, Wohnungen, etc.) interessant sind.

Aufgrund des Leitbildes sparsamer Umgang mit Grund und Boden, sollte eine Entwicklung mit Tiny Houses (Kleinsthäuser) nur an einigen wenigen Standorten im Stadtgebiet realisiert werden, zunächst als eine Art Modellprojekt. Die allgemeinen ökologischen Standards (Bauweise, energetische Dämmung, regenerative Energien, etc.) bei diesen Projekten sollten hoch sein.

Eine Wohnsiedlung mit Tiny Houses (Kleinsthäuser) – also eine Wohnanlage mit besonders niedriger Dichte, mit entsprechend hohem Flächenverbrauch pro Kopf – ist vor allem für besondere Situationen geeignet:

- besonderer Nutzerkreis (z.B. behinderte Menschen),
- eine besondere Lage bzw. eine Fläche mit einem besonderen Zuschnitt,
- als mehr oder weniger temporäre Nutzung bzw. als Initialentwicklung,
- für besonders grüne Blockinnenbereiche, in denen eine „normale“ Innenentwicklung nicht wünschenswert ist oder nicht auf Akzeptanz stößt (z.B. aufgrund von Baumfällungen)
- schwierige Grundstückverhältnisse bzw. bestehende Hindernisse für eine „normale“ mehrgeschossige Entwicklung (gemeinsame Erschließungsstraße (u.a. für Müllfahrzeuge) nicht realisierbar, viele verschiedene Eigentümer, mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten, ungünstige Grundstückszuschnitte, etc.).

Eine gute Größe für eine Tiny-House- „-Siedlung“ bzw. „-Nachbarschaft“ im Kontext der Stadt Troisdorf liegt bei deutlich unter 20 Wohneinheiten.

In den Entwurfsbeispielen (Kapitel 6) und dem Best-Practice Beispiel (Kapitel 8) variiert die Größe des Tiny House „Quartiers“ zwischen ca. 5 und 12 Tiny Houses. Größere Wohnbauflächen sollten mit „normalen“, mehrgeschossigem Wohnungsbau flächensparend entwickelt werden.

Prinzipiell sollte in Bebauungsplänen in Blockinnenbereichen die Option mit Tiny Houses (Kleinsthäuser) geprüft werden und ggf. als eine mögliche Variante angesehen werden. Dies könnte z.T. auf eine größere Akzeptanz bei den umliegenden Eigentümern stoßen, die eine reguläre, wuchtigere Bebauung im Blockinnenbereich, auf bestehenden Gartenflächen nicht selten ablehnen. Nach dem Prinzip „Besser ein Tiny House als kein Haus“ wäre damit der Versorgung mit Wohnraum wiederum gedient und die Gärten/Freiflächen blieben weitestgehend erhalten. Hier empfiehlt sich eine individuelle Einzelfallprüfung der Umsetzbarkeit für jede Fläche unter Einbindung der Eigentümer zu Beginn des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens.

Aus Sicht der Verwaltung können Tiny Houses (Kleinsthäuser) 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 nur eine Nischenwohntypologie sein.

Aus Sicht der Verwaltung ist es nicht nachhaltig diesem Trend mehr Raum zu geben als den konventionellen Bauformen und dafür stadteigene Flächen bereitzustellen oder diesen Haustyp sogar zu fördern. Durch andere Gebäudetypen kann eine deutlich effektivere Versorgung mit Wohnraum erzielt werden, auch unter Energie- und Klimaaspekten. Förderprogramme auf Landes- oder Bundesebene dazu sind der Verwaltung nicht bekannt.

Für die meisten Standorte (außer Baulücken) müsste grundsätzlich zunächst noch Planungsrecht geschaffen werden.

Handlungsempfehlung/Weiteres Vorgehen:

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.

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

Hier sollte zunächst an einem Standort ein Planverfahren gestartet werden, mit dem Ziel auf einer stadteigenen Fläche eine kleine Tiny-House-Siedlung (ca. 5-10 Kleinsthäuser) zu realisieren. Die Erfahrungen daraus sollten dann für weitere Planverfahren genutzt werden.

Weitere Projekte mit der Entwicklung von Tiny Houses (Kleinsthäusern) auf privaten Flächen sollten erst in einem zweiten Schritt, nach Interessensbekundung der Grundstückseigentümer, in die Planung aufgenommen werden, wenn auch erste Erkenntnisse über positive und negative Effekte, Akzeptanz, Interesse aber auch Umsetzungsprobleme ermittelt wurden. Hier könnte zu gegebener Zeit eine Eigentümersammlung neue Erkenntnisse bringen, ob Eigentümer Interesse an einer solchen Entwicklung haben.

Anhand der vorliegenden Studie kann folgende Rangfolge für die Planung und Umsetzung erster Projekte getroffen werden. Am vielversprechendsten für eine Entwicklung als Tiny-House-Siedlung sind die Standorte:

1. Fußweg/Grünzug zwischen Josef-Frank-Straße und Birkenweg (Nähe Im Rosengarten) in Spich
2. Fläche östlich Friedhof Spich/Kriegsdorfer Straße 14-24 in Spich

3. Alemannenstraße 13-15/Auguststraße/Pastorserlen (§34) in Sieglar (Blockinnenbereich mit möglicher Zufahrt über städtisches Grundstück (Baulücke))

Auf den beiden Flächen in Spich „Fußweg/Grünzug zwischen Josef-Frank-Straße und Birkenweg (Nähe Im Rosengarten)“ und „Fläche östlich Friedhof Spich/Kriegsdorfer Straße 14-24“ könnten stellplatzfreie bzw. autofreie Tiny-House-Siedlung entstehen.