

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
20.13 Grundstücksmanagement
60.01 Stadtplanung

Datum:
28.08.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.09.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.09.2019	Entscheidung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Überplanung eines geeigneten städtischen Grundstücks für die Errichtung einer „Tiny House Siedlung“ in der Stadt Coesfeld

Beschlussvorschlag Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes städtisches Grundstück für die Errichtung einer „Tiny-House-Siedlung“ zu überplanen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bedarf und die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer „Tiny-House-Siedlung“ in Coesfeld zu ermitteln. Mit möglichen Interessenten soll Kontakt aufgenommen werden.
2. Bei sich abzeichnendem Bedarf soll die Politik erneut beteiligt werden, ob ein verfügbares und geeignetes städtisches oder privates Grundstück ohne oder mit erforderlichem neuen Planungsrecht für eine Tiny-House-Siedlung entwickelt werden soll.

Sachverhalt:

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 16.06.2019 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Coesfeld wurde vom Rat am 11.07.2019 in den zuständigen Fachausschuss UPB überwiesen. In der Begründung des Antrages heißt es:

Der Begriff „Tiny House“ kommt ursprünglich aus den USA. Hierbei handelt es sich um die kleinste Form von Wohngebäuden (Kleinsthäuser). Im deutschen Sprachgebrauch wird der Begriff „Tiny Houses“ für auf Anhänger oder Trailer aufgebaute und somit mobile Häuser verwendet. Wir gehen aber weiter und wollen darüber hinaus auch stationäre, feststehende „Kleinhäuser“, das heißt, Gebäude mit Wohnflächen zwischen 30 bis 60 qm in die Planung einbezogen wissen.

In den letzten Jahren ist es auch in Coesfeld dazu gekommen, dass bauwilligen Bürger(-innen) keine städtischen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden konnten. Zudem gab

und gibt es Bauwillige, die keine großen Grundstücke wollen, gebrauchen und/oder auch nicht bereit sind, viel Geld für „Grund und Boden“ auszugeben bzw. diese aus wirtschaftlichen Gründen auch nicht bezahlen können. Ziel des Antrags ist es, neue Formen des Wohnens zu ermöglichen und zu etablieren. Dabei sind Nachhaltigkeit, Umweltverträglichkeit, Ressourcenschonung und Energieeffizienz grundlegende Voraussetzungen, damit sich diese Wohnformen entwickeln können. Somit wäre auch eine Nutzung und Erstellung von bezahlbarem und flächenschonendem Wohnraum in Coesfeld möglich und durchaus umsetzbar.

Wir bitten die Verwaltung, ein geeignetes stadtnahes Grundstück zu akquirieren, auf dem zunächst 10 - 15 dieser Kleinhäuser realisiert werden können. Erstrebenswert ist auch die Kooperation mit einer Hochschule, die dieses Projekt planen, aber auch wissenschaftlich begleiten könnte, sowie dem örtlichen Handwerk, das dadurch zusätzliche neue und innovative Wege gehen und Vorreiterrollen in der Entwicklung und der Erstellung dieser Minihäuser bekleiden kann.

Der Antrag liegt als Anlage bei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Diskussion um und die Nachfrage nach Tiny-Häuser der beiden oben beschriebenen Typen – mobil oder standortgebunden – ist in den letzten Jahren gestiegen, auch wenn es nach Recherche der WN-Nachrichten vom Januar 2019 zur Tiny-House-Initiative Warendorf bisher bundesweit kein realisiertes Projekt einer speziell angelegten Tiny-House-Siedlung gibt. In den 1980er Jahren waren „Wagenburgen“ in Großstädten von eher autonom leben wollenden Menschen meist auf Brachen oder „Niemandland“ ohne baurechtliche Legalisierung entstanden. Heute hat die Nachfrage zwei wesentliche Auslöser:

- aus finanziellem Aspekt auf wenig Grundstück und wenigen m²-Wohnfläche bezahlbaren, eigengenutzten Wohnraum zu schaffen oder
- eine minimalistische, unkonventionelle Wohnform zu leben, meist unabhängig vom finanziellen Status des Besitzers.

Die Diskussion ist aktuell gepusht durch die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren.

Konkrete Anfragen auf Kauf eines städtischen Grundstücks bzw. Anfragen zum Baurecht für die Errichtung eines oder mehrerer Tiny-Häuser sind bei der Stadt Coesfeld in den jeweiligen Fachbereichen 20 Grundstücksmanagement bzw. FB 60 Bauaufsicht noch nie eingegangen. Es gibt aber einen „Interessentenkreis Tiny-House“ in Coesfeld (AZ-Bericht, Anzeige bei ebay). Dieser wäre ein potentieller Ansprechpartner, soll das Thema weiterverfolgt werden.

Im Gegensatz zum stets fahrbereiten Tiny-Haus im Sinne eines Wohnmobilheims an immer neuen Standorten, wird das als zum dauernden Wohnaufenthalt geplantes Tiny-Haus bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich als Wohngebäude eingeordnet. Bisher ist noch sehr wenig verlässliche Fachliteratur verfügbar bzw. sind seitens des Bauministerium noch keine Erlasse/Richtlinien/Hinweise auf dem Umgang mit Tiny-Häusern bei den Planungsämtern und Bauaufsichten eingegangen. Tiny-Haus-Anbieter verweisen auf ihren Webseiten auf die noch nicht abschließend geklärte Baurechtsslage in den jeweiligen Bundesländern.

Für fest installierte Tinyhäuser gilt analog der Anschlusszwang an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur unter Maßgabe der entsprechenden Satzungen oder Verordnungen.

Einzelne Tiny-Häuser können sich ggf. (als rückwärtige) Bebauung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB bei sehr heterogener Umgebungsbebauung einfügen und damit zulässig sein. In die neueren Bebauungspläne der Stadt Coesfeld lassen sie sich bauplanungsrechtlich regelmäßig nicht integrieren, ggf. in ältere B-Pläne mit sehr lockeren Festsetzungen.

Eine kleine Tiny-Haus-Siedlung kann daher ggf. nur auf einem geeigneten Grundstück über einen gezielt dafür aufgestellten Bebauungsplan realisiert werden. Die Stadt verfügt aktuell über kein städtisches Grundstück, das nicht anderweitig als möglicher Kitastandort,

Ersatzgrundstücke für wichtige Infrastrukturmaßnahmen, städtische Nutzungen etc. optional belegt sind. Geplante Wohnbauentwicklungen der nächsten Jahre wie Kalksbecker Heide südlich des Kalksbecker Weges oder Bernings Esch nördlich der Borkener Straße werden durch Projektträger auf nichtstädtischen Grundstücken geplant.

Soll für eine Tiny-House-Siedlung ein städtisches Grundstück konkret gesucht werden, ggf. auch nach privaten Grundstücken recherchiert werden sowie - falls erforderlich - der Fachbereich 60 Bauleitplanung betreiben, sollte in einem ersten Schritt ein konkreter Bedarf nachgewiesen werden. Danach kann die Fragestellung nach einem Grundstück erneut in die Beratung der politischen Gremien gehen.

Auch in dieser zweiten Phase können die im Antrag angesprochene Hochschule, die dieses Projekt plant aber auch wissenschaftlich begleitet, sowie das örtliche Handwerk für die Erstellung dieser Minihäuser einbezogen werden.

Anlagen:

Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen