



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/665/2022
Federführend: Planungsamt	Status: öffentlich
	AZ:
	Datum: 26.10.2022
	Verfasser: Amt 61 Michael Joos
Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Erkelenz vom 20.06.2022: Tiny-House-Siedlung	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
06.12.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung
08.12.2022	Haupt- und Finanzausschuss
14.12.2022	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Mit Datum vom 20.06.2022 beantragt die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Erkelenz:

Der Rat der Stadt Erkelenz möge beschließen:

„Der Rat der Stadt Erkelenz stellt fest, dass die Möglichkeit, in Erkelenz eine Tiny-House-Siedlung zu entwickeln, dazu dienen kann, die Wohnungsnot zielgerichtet zu mindern. Der Rat der Stadt beauftragt daher die Stadtverwaltung, eine geeignete Siedlungsfläche bereitzustellen bzw. planungsrechtlich herzustellen.

Gegebenenfalls übernimmt die GEE die Aufgabe, diese Fläche zu erschließen und zur Errichtung von Tiny-House privat zu vermarkten. Sobald die GEE dazu ermächtigt wurde, sollte sie auch dazu gebeten werden bzw. dazu übergehen, in Eigenregie Tiny-House zu errichten und zu vermieten.“

Zur Begründung wird auf die Anlage dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Die Verwaltung führt hierzu aus:

Tiny-House als Wohngebäude sind regelmäßig in allen Wohnbaugebieten zulässig.

Tiny-House benötigen i.d.R. nur kleine Grundstücksflächen, da die Gebäude relativ klein sind. Die genaue Größe der Grundstücksflächen ist nicht über Bebauungspläne regelbar. In § 9 BauGB sind die zulässigen Festsetzungsarten abschließend geregelt. Es können lediglich über die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße festgesetzt werden. Da die Baugebiete in der Stadt Erkelenz in der Regel über die GEE vermarktet werden, wird hierfür jedoch kein Bedarf gesehen, um flexibel bei der Vermarktung zu sein.

Gleichwohl verzeichnen Stadtverwaltung als auch GEE eine Nachfrage nach kleineren Grundstücken. Insofern wird dies bei der Planung von neuen Baugebieten berücksichtigt. So werden die Verkehrsflächen so vorgesehen, dass nicht sehr große Grundstücke gebildet werden können.

Anlässlich des Runden Tisches der Erkelenzer Wohnungswirtschaft, welcher am 25.10.2022 getagt hat, wurde das Thema Erfahrung zu und mit Tiny House diskutiert. Aus der Runde der Teilnehmenden (Bauträger, Architekten, Kreditinstitute, Wohnungsverwalter, GEE sowie Teilnehmenden aus der Verwaltung) hat bis dato niemand ein Interesse an der Wohnform Tiny House verzeichnet. Ein Bauträger berichtete von einem Mietobjekt mit sehr kleinen Wohneinheiten in Erkelenz, welches gut angenommen würde. Ein Teilnehmer stellte die Frage in den Raum, ob es keine Nachfrage nach dieser Wohnform gäbe, weil kein Angebot bestünde. Ein weiterer Bauträger verdeutlichte, dass er vor Jahren in Übach-Palenberg sehr stark verdichtete Reihenhäuser auf sehr kleinen Grundstücken errichtet habe. Die Nachfrage danach aus dem Kreis Heinsberg tendierte gegen Null, nahezu alle Objekte wurden an Personen aus der Städteregeion vermarktet. Er führte dies auf die dort gewohntere dichtere Bebauung zurück.

Die Verwaltung sieht aus vorgenannten Gründen keinen Bedarf, spezielle Baugebiete für Tiny-House-Siedlungen auszuweisen.

Beschlussentwurf (als Empfehlung an Haupt- und Finanzausschuss und Rat):

„...“

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Schaffung von Baurecht sind Mittel in den Haushalt einzustellen. Sofern die GEE ein Baugebiet entwickelt, werden die Kosten per städtebaulichem Vertrag geregelt und seitens der GEE getragen.

Anlage:

Anlage – Antrag der der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Erkelenz vom 20.06.2022: Tiny-House