

ANFRAGE GEM. § 5 GESCHÄFTSORDNUNG

Absender:

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Hagen

Betreff:

Anfrage nach §5 Abs.1 der GeschO von der CDU Fraktion
Hier: Standorte für Tiny Homes

Beratungsfolge:

27.08.2019 Stadtentwicklungsausschuss

Anfragetext:

1. Welche Chance misst die Verwaltung der Ergänzung des Hagener Wohnungsmarktes durch „tiny homes“ für Studenten und spezielle Wohnnutzer bei, ohne das Mietpreisniveau zu destabilisieren?
2. Welche baurechtlichen Hürden müssen genommen werden, um Tiny-Home-Areale auszuweisen?
3. Wie beurteilt die Verwaltung die Chancen für Tiny-Home-Areale am Südufer des Hengsteysees oder in Wehringhausen?

Kurzfassung

Begründung

Siehe Anlage

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

sind nicht betroffen

sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Kurzerläuterung:



Rathausstraße 11
58095 Hagen

CDU-Fraktion Hagen . Rathausstraße 11 . 58095 Hagen

Herrn Vorsitzenden

Telefon: 02331 207 3184
E-Mail: boehm@cdu-fraktion-hagen.de

Dr. Stephan Ramrath

Dokument: 2018_08_27_antrag_stea_tinyhouses.docx

- im Hause

16. August 2019

Anfrage für die Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.08.2019

Sehr geehrter Herr Dr. Ramrath,

gemäß § 5 Absatz 1 der GeschO des Rates vom 08.05.2008 in der in der Fassung des V. Nachtrages vom 15.12.2016 stellen wir zum Thema

Standorte für Tiny Homes

folgende Fragen:

- 1. Welche Chance misst die Verwaltung der Ergänzung des Hagener Wohnungsmarktes durch „tiny homes“ für Studenten und spezielle Wohnnutzer bei, ohne das Mietpreisniveau zu destabilisieren?**
- 2. Welche baurechtlichen Hürden müssen genommen werden, um Tiny-Home-Areale auszuweisen?**
- 3. Wie beurteilt die Verwaltung die Chancen für Tiny-Home-Areale am Südufer des Hengsteysees oder in Wehringhausen?**

Begründung: In den vergangenen Jahren hat – ausgehend von den USA – die Tiny-House-Bewegung weltweit Grundstücke verschiedenster Art erobert. Teilweise entstanden diese aus der Not der Immobilienkrise in den USA und als Antwort auf die dadurch ausgelöste Finanzkrise im Jahr 2008. Mittlerweile ist daraus jedoch auch eine Umwelt- und Nachhaltigkeitsbewegung entstanden, die bewusst auf Ressourcenschonung und Ausnutzung von Raumressourcen achtet. Gerade für Single-Haushalte bietet diese Wohnform eine interessante Form des Wohnens und der Seite Eigentumsbildung. In Hagen sind der CDU-Ratsfraktion Hagen derzeit keine dieser „Kleinsthäuser“¹ bekannt. Deshalb wäre es interessant von der Verwaltung zu erfahren, ob entsprechende Aktivitäten auch in Hagen geplant sind, um dieser sozial und ökologisch sinnvollen Wohnidee auch hier entsprechenden Platz einzuräumen.

Mit freundlichen Grüßen verbleiben

Gerhard Romberg
Fraktionssprecher

F.d.R. Alexander M. Böhm
Geschäftsführer

¹ siehe Tiny Houses Consulting UG: „Tiny Homes: Wohnen auf kleinem Raum“, aufgerufen unter <https://tiny-houses.de/> am 08.08.2019, 11:14 Uhr, Schleching, Seite undatiert.

ÖFFENTLICHE STELLUNGNAHME

Amt/Eigenbetrieb und ggf. beteiligte Ämter:

61 Fachbereich Stadtentwicklung-, planung und Bauordnung

Betreff: Drucksachennummer: 0769/2019

Anfrage nach §5 Abs.1 der GeschO von der CDU Fraktion

Hier: Standorte für Tiny Homes

Beratungsfolge:

05.11.2019 Stadtentwicklungsausschuss



1. Welche Chance misst die Verwaltung der Ergänzung des Hagener Wohnungsmarktes durch „Tiny Homes“ für Studenten und spezielle Wohnnutzer bei, ohne das Mietpreisniveau zu destabilisieren?

Die „Tiny-House-Bewegung“ spricht in erster Linie die Zielgruppe an, die sich zugunsten finanzieller Freiheit und persönlicher Unabhängigkeit auf das Wesentliche reduziert (minimalistischer Lebensstil) sowie einen Beitrag zu Ökologie und Nachhaltigkeit leisten möchte. Insofern wäre es ein Segment im Wohnungsmarkt, das es in dieser Form bisher nicht gibt und wofür es momentan offenbar eine Nachfrage gibt. Die Entwicklung von Minihäusern deckt ein breites Spektrum von Nutzern und Bewohnern ab. Sie reicht von einfachen von den Bewohnern selbst erstellten bis hin zu hochwertig und professionell erstellten Modellen. Als Wohnform in der Stadt kann es aufgrund der geringen Dichte eher nur eine ergänzende Rolle für den Wohnungsmarkt spielen. Die quantitative Bedeutung dürfte gering sein. Als Vorzeigeprojekt könnte es dagegen eine Bedeutung erlangen.

2. Welche baurechtlichen Hürden müssen genommen werden, um Tiny-Home-Areale auszuweisen?

Die baurechtlichen Hürden sind abhängig von der Nutzungsart. Wird ein Tiny House als Wohn-, Ferien- oder Wochenendhaus genutzt, so ist grundsätzlich eine dafür erforderliche Baugenehmigung einzuholen. Diese kann sowohl für eine dauerhafte als auch für temporäre Nutzung erteilt werden, sofern sich der Standort auf einer dafür geplanten oder genehmigungsfähigen Fläche befindet. Dazu zählen in der Regel Wohnsiedlungen, Mischgebiete aber auch speziell ausgewiesene Flächen für Ferien- oder Wochenendhäuser. Zu den baurechtlichen Anforderungen zählt auch, dass der Bauherr die Versorgung der Wohneinheit mit Strom, Wasser sowie Abwasser und Müllabfuhr sicherstellt und nachweist. Eine besondere baurechtliche Ausnahme stellt ein Campingplatz dar, auf dem ein Tiny House grundsätzlich ohne explizite Baugenehmigung aufgestellt werden darf. Die weiteren Bedingungen auch hinsichtlich eines dauerhaften Bewohnens oder der Nutzung als Erst- oder Zweitwohnsitz regelt die Verordnung über Camping- und Wochenendlätze (Camping- und Wochenendlplatzverordnung - CW VO).

Tiny-Home-Konzepte, sollen diese zum dauerhaften Wohnen genutzt werden, sind planungsrechtlich zu behandeln wie übliche Wohnformen. Dies bedeutet, dass die Konzepte den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder, insofern für einen Bereich kein Bebauungsplan vorliegt, den Anforderungen des §34 BauGB, was jedoch immer Einzelfall bezogen geprüft werden muss, entsprechen müssen.

Nach erster Einschätzung würden sich Kleinsthäuser in Hagen vielmehr als innovative Möglichkeit für Übernachtungen (Camping, Ferienhaus) anbieten. Die Möglichkeit des Angebotes von Übernachtungsmöglichkeiten hat durchaus in begrenztem Umfang und in Ergänzung zu gastronomischen Einrichtungen am Hengsteysee Potenzial; die Schaffung weiterer dauerhafter Wohnmöglichkeiten dahingegen nicht, zumal ggf. die Gefahr besteht, dass die Einrichtungen zu Dauerwohnzwecken genutzt werden.

Sinnvoll für die Stadt erscheint, Tiny-Home-Konzepte im Bestand umzusetzen. Hier könnten gezielt leerstehende Immobilien dazu genutzt werden, um diese in entsprechend kleine Wohnungen aufzuteilen und so dem Tiny-Home-Konzept gerecht zu werden.

3. Wie beurteilt die Verwaltung die Chancen für Tiny-Home-Areale am Südufer des Hengsteysees oder in Wehringhausen?

In Wehringhausen ist zwar durch die heterogene und teilweise junge und kreative Bevölkerungsstruktur das Klientel für das Wohnen in „Tiny Homes“ gegeben, jedoch mangelt es an Flächen, die mit den entsprechenden Wohneinheiten belegt werden können.

Für das Südufer des Hengsteysees ist die Entwicklung des Areals als Freizeit- und Naherholungsgebiet das Ziel des Regionalverbands Ruhr und der Stadt Hagen.

Der Rat der Stadt Hagen hat am 30.06.2016 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/16 (669) – Freizeitentwicklung am Hengsteysee – beschlossen. Der Bereich wird als Grünfläche festgesetzt. Vor dem Hintergrund geltenden Rechts sowie der beschlossenen Entwicklungsziele ist eine Wohnbaulandentwicklung am direkten Südufer des Hengsteysees ausgeschlossen.

Unter dem Gesichtspunkt einer gewünschten Verbindung des Wohnens mit dem Grünen und den Möglichkeiten einer Selbstversorgung mit Lebensmitteln wäre die Verortung von „Tiny Homes“ in Kleingartenanlagen eine Möglichkeit, die bei Bedarf genauer zu prüfen ist. Dafür sind die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, u.a. auch eine entsprechende Ver- und Entsorgung.

Ergebnis:

Aus planerischer Sicht ist ein solches innovatives Wohnungsangebot für die Stadt Hagen anzustreben, weil es das Spektrum des Angebotes erweitern und zu einer größeren Diversität beitragen würde. Nach derzeitiger Rechtslage sind die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, den Brandschutz, die Erschließung etc. auch durch ein solches Vorhaben zu erfüllen.

Es ist zu prüfen, welche Standortanforderungen maßgeblich sind und ob dafür im Stadtgebiet geeignete Flächen vorhanden sind. Es wäre wichtig, Standorte zu benennen und zu untersuchen, die auch aus Stadtentwicklungszielen wichtige Bausteine für eine positive Entwicklung des Wohnstandortes Hagen darstellen. Aufgrund der geringen Nutzungsdichte kommen hierfür vornehmlich Standorte am Siedlungsrand und die Arrondierungen bestehender Wohnsiedlungen sowie ggfls. noch nicht realisierte Kleingartenstandorte in Frage.

Es ist sinnvoll zunächst strategische Überlegungen zu erarbeiten, die in das geplante Maßnahmenprogramm zum Handlungskonzept Wohnen einzuarbeiten sind.

gez.

Henning Keune
Technischer Beigeordneter