



**Stadt Leverkusen**

Antrag Nr. 2019/2846

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-20-06-he

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

08.05.19

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Bürger- und Umweltausschuss</b>	16.05.2019	Beratung	öffentlich
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen</b>	20.05.2019	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	03.06.2019	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>	04.06.2019	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III</b>	06.06.2019	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	01.07.2019	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Tiny-Häuser

- Antrag der Fraktion Opladen Plus vom 04.04.19
- Stellungnahme der Verwaltung vom 08.05.19



612.ko  
Christian Kociok  
☎ 6121

08.05.19

01

- über Frau Beigeordnete Deppe  
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Deppe  
gez. Richrath

### **Tiny-Häuser**

**- Antrag der Fraktion Opladen Plus vom 04.04.19**

**- Antrag Nr. 2019/2846**

Es gibt keine offizielle Definition von „Tiny Houses“. Üblicherweise werden in Deutschland kleine Häuser auf Rädern als „Tiny Houses“ bezeichnet. Entsprechend § 32 Straßenverkehrszulassungsordnung (StVZO) dürfen Kraftfahrzeuge und Anhänger die Breite über alles von 2,55 m, die Höhe über alles von 4,00 m und die höchstzulässige Länge über alles von 12,00 m nicht überschreiten. Darüber hinausreichende Abmessungen bedürfen einer Sonderzulassung bzw. es sind die Sattelkraftfahrzeuge betreffenden Regularien anzuwenden.

„Tiny Houses“ können analog von Campinganhängern weitestgehend autark, also mit Frisch- und Abwassertank, lokaler Gas- und Stromversorgung, aber auch mit Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz von Strom, Wasser und Kanal betrieben werden. Für einen Dauerwohnsitz wäre es notwendig, dass ein Grundstück für „Tiny Houses“ eine öffentliche Erschließung, also Straße, Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasser-Ver- und Entsorgung benötigt. Ergänzend dazu ist es notwendig, einen PKW-Stellplatz für das Zugfahrzeug vorzusehen.

Das Aufstellen eines „Tiny Houses“ erfordert also genauso wie bei Baukörpern anderer Bauart entsprechend versiegelte Fläche.

Bei einem „Tiny House“ mit einer Aufstellfläche von 2,55 m x 7 m und 3 m Abstandsfläche zu den Nachbargrundstücken und dem PKW-Stellplatz innerhalb der Abstandsflächen wäre ein ca. 75 m<sup>2</sup> großes Mindestgrundstück notwendig, um ca. 18 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu realisieren.

Auf dem ca. 1.770 m<sup>2</sup> großen Grundstück Bahnstadtchaussee 29 bietet das Studierendenwerk Köln 62 Apartments mit 24 m<sup>2</sup> - 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Gesamtsumme ca. 1.520 m<sup>2</sup>) an. Bei einer jeweiligen Grundstücksfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> wären auf 1.770 m<sup>2</sup> ca. 23 „Tiny Houses“ aufstellbar.

Für das oben beschriebene „Tiny House“ benötigt man gerundet 4,2 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei dem Haus des Studierendenwerkes werden gerundet 1,16 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro m<sup>2</sup> Wohnfläche benötigt.

Dieser Vergleich verdeutlicht, dass „Tiny Houses“ entgegen weitverbreiteter Annahme keine Möglichkeiten sind, flächenschonend Wohnraum zu schaffen. Hier wären eher die

Wohnformen von Microapartments mit zugehörigen Gemeinschaftseinrichtungen oder allgemein der Geschosswohnungsbau zu nennen.

Eine „Stapelung“ von „Tiny Houses“ lässt sich technisch durchaus bewältigen, widerspricht aber dem Gedanken des mobilen Wohnens bzw. würde aufwändige, einem Parkhaus ähnelnde Grundbaukörper erfordern.

Da es sich bei „Tiny Houses“ bei dauerhafter Aufstellung um Wohngebäude im baurechtlichen Sinne handelt, ist eine Aufstellung im Außenbereich nur unter den planungsrechtlichen Voraussetzungen des § 35 Baugesetzbuch möglich. Bei entgegenstehenden öffentlichen Belangen, wie z. B. Flächennutzungsplan oder Landschaftsplan, sind die Genehmigungsvoraussetzungen nicht gegeben. Sollen für diese Siedlungen Flächen genutzt werden, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt sind, ist grundsätzlich im Vorfeld ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Aus den oben genannten Gründen ist es bei den in Leverkusen festzustellenden Flächenkonkurrenzen nicht sinnvoll, im Flächennutzungsplan Bauflächen für das Sparten-segment „Tiny Houses“ darzustellen.

Stadtplanung in Verbindung mit Bürger und Straßenverkehr und Bauaufsicht