



Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2026/0509

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

08.09.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bauausschuss	21.09.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	12.10.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Modellprojekt „Tiny Houses in Leverkusen,, – Identifizierung geeigneter Flächen und Prüfung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Antrag der Gruppe FDP vom 30.07.2026
- Stellungnahme der Verwaltung vom 08.09.2026

Dez V-613-Fri
Claudia Fricke
Tel.: 61 68

08.09.2026

01

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - über Frau Beigeordnete Deppe | gez. Deppe |
| - über Herrn Oberbürgermeister Hebbel | gez. Hebbel |

Modellprojekt „Tiny Houses in Leverkusen“ – Identifizierung geeigneter Flächen und Prüfung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Antrag der Gruppe FDP vom 30.07.2026
- Antrag Nr. 2026/0509

Fachliche Einschätzung:

Die Verwaltung begrüßt grundsätzlich das Ziel, zusätzliche Wohnangebote zu schaffen und hierfür insbesondere bereits baulich geprägte oder untergenutzte Flächen in Betracht zu ziehen. Eine isolierte Betrachtung von Tiny Houses als eigenständiges Flächen- oder Wohnungsbauprogramm wird aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht als zielführend angesehen.

Bei einer dauerhaften Wohnnutzung handelt es sich bei Tiny Houses um Wohngebäude im baurechtlichen Sinne. Entsprechend gelten grundsätzlich die gleichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen wie für andere Wohngebäude. Dies wurde bereits in der Stellungnahme der Verwaltung aus dem Jahr 2019 ausgeführt.

Zu Beschlusspunkt 1

„Geeignete städtische und private Flächen zu identifizieren, auf denen dauerhaftes Wohnen in Tiny Houses städtebaulich sinnvoll und planungsrechtlich grundsätzlich möglich erscheint.“

Die Identifizierung von Flächen sollte nicht auf die konkrete Wohnform „Tiny House“ beschränkt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist vielmehr eine übergeordnete Ermittlung von Wohnbaupotenzialflächen sinnvoll. Diese ist bereits 2017 im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2030+ erfolgt. Aktuell erfolgt durch die Verwaltung eine Aktualisierung der dort genannten Flächen.

Die städtebauliche Eignung einer Fläche für Wohnungsbau ist unabhängig von der Frage zu beurteilen, ob dort später Tiny Houses, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau oder andere Wohnformen realisiert werden. Entscheidend sind insbesondere die städtebauliche Einbindung, die Erschließung, die vorhandene Infrastruktur, die Eigentumsverhältnisse, die Umwelt- und Freiraumbelange sowie das bestehende Planungsrecht.

Die Verwaltung sollte daher geeignete Flächen im Rahmen eines Innenentwicklungskonzeptes systematisch erfassen und bewerten. Erst im Anschluss sollte geprüft werden, welche Wohnform für den jeweiligen Standort städtebaulich geeignet ist. Tiny

Houses können dabei eine mögliche, aber nicht zwingend vorzusehende Wohnform darstellen.

Zu Beschlusspunkt 2

„Konversionsflächen, untergenutzte Gewerbe- oder Brachflächen, Baulücken sowie Arrondierungsflächen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung zu untersuchen.“

Die im Antrag genannten Flächenkategorien sind grundsätzlich geeignete Untersuchungsgegenstände für die Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen.

Eine Beschränkung der Untersuchung auf die Eignung für Tiny Houses ist jedoch nicht sinnvoll. Gerade bei Konversions-, Brach- und untergenutzten Flächen können aufgrund ihrer Größe und Lage unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Eine Vorfestlegung auf Tiny Houses könnte dazu führen, dass vorhandene Flächenpotenziale nicht entsprechend ihrer tatsächlichen städtebaulichen Eignung betrachtet werden.

Die genannten Flächen sollten daher unabhängig von einer bestimmten Wohnform erfasst und hinsichtlich ihres gesamten Wohnbaupotenzials bewertet werden. Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass Tiny Houses entgegen der häufig damit verbundenen Vorstellung nicht zwangsläufig eine besonders flächensparende Form des Wohnens darstellen. Bereits 2019 hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass bei einem Tiny House einschließlich Abstandsflächen und Stellplatz ein erheblicher Grundstücksflächenbedarf entsteht. Als flächeneffizientere Wohnformen wurden seinerzeit insbesondere Mikroapartments mit Gemeinschaftseinrichtungen sowie der Geschosswohnungsbau genannt.

Zu Beschlusspunkt 3

„Für geeignete Standorte die Umsetzung eines Modellprojekts mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB zu prüfen.“

Die Prüfung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann grundsätzlich Bestandteil der Entwicklung eines konkreten Wohnbaupotenzials sein. Eine Festlegung auf dieses Instrument bereits im Rahmen der allgemeinen Flächensuche wird jedoch als verfrüht angesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein konkretes Vorhaben und einen konkreten Vorhabenträger voraus. Ob dieses Instrument geeignet ist, kann daher erst beurteilt werden, wenn ein geeigneter Standort und ein konkretes städtebauliches Konzept vorliegen.

Auch hier sollten zunächst die Fragen im Vordergrund stehen, welche Flächen für eine Wohnentwicklung geeignet sind und welche städtebauliche Entwicklung an diesen Standorten sinnvoll ist. Erst anschließend ist über die geeignete planungsrechtliche Umsetzung – gegebenenfalls auch über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan – zu entscheiden.

Zu Beschlusspunkt 4

„Dauerhafte Erstwohnsitznutzung, hochwertige städtebauliche Gestaltung, nachhaltige Bauweise, energieeffiziente Versorgung, gute Erschließung, ausreichende

Stellplatz- oder Mobilitätskonzepte sowie geringe zusätzliche Flächenversiegelung zu berücksichtigen.“

Die genannten Kriterien sind grundsätzlich geeignete Kriterien für die Beurteilung eines Wohnbauprojektes. Sie sind jedoch nicht spezifisch für Tiny Houses, sondern können und sollten bei der Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen allgemein berücksichtigt werden.

Insbesondere die Anforderungen an Erschließung und Mobilität sind auch bei Tiny Houses zu beachten. Bereits in der Stellungnahme von 2019 wurde darauf hingewiesen, dass für einen Dauerwohnsitz eine entsprechende öffentliche Erschließung sowie ein Stellplatz für das Zugfahrzeug erforderlich sein können. Auch bei kleinen Gebäuden entsteht somit ein Flächenbedarf für Erschließung und Nebenanlagen.

Die genannten Qualitätskriterien sollten daher Bestandteil einer allgemeinen Bewertung von Wohnbaupotenzialflächen und städtebaulichen Entwicklungskonzepten sein und nicht ausschließlich auf Tiny-House-Projekte angewendet werden.

Zu Beschlusspunkt 5

„Dem Rat vor der Sommerpause 2027 einen Bericht mit geeigneten Standorten, den jeweiligen planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie einer ersten Einschätzung zur Realisierbarkeit vorzulegen.“

Ein Bericht über geeignete Standorte und deren planungsrechtliche Voraussetzungen kann grundsätzlich sinnvoll sein. Aus Sicht der Verwaltung sollte dieser jedoch nicht auf Standorte für Tiny Houses beschränkt werden.

Zielführender wäre ein Bericht über die im Rahmen eines Innenentwicklungskonzeptes ermittelten Wohnbaupotenzialflächen einschließlich einer ersten Bewertung ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten.

Hierbei können unter anderem folgende Aspekte betrachtet werden:

- Lage und städtebauliche Einbindung,
- bestehendes Planungsrecht,
- Erschließung und Infrastruktur,
- Flächengröße und mögliche bauliche Dichte,
- Eigentumsverhältnisse und Aktivierbarkeit,
- Umwelt- und Freiraumbelange,
- bestehende Nutzungskonflikte,
- mögliche Wohnformen und
- erste Einschätzung der planungsrechtlichen und städtebaulichen Realisierbarkeit.

Auf dieser Grundlage kann anschließend geprüft werden, ob an einzelnen Standorten auch ein Tiny-House-Konzept einen sinnvollen Beitrag zur Wohnraumentwicklung leisten kann.

Fazit:

Die Verwaltung unterstützt grundsätzlich die Zielsetzung, zusätzliche Wohnbaupotenziale im Innenbereich zu identifizieren und zu aktivieren.

Eine eigenständige Untersuchung von Flächen ausschließlich für Tiny Houses wird dagegen nicht als sinnvoll erachtet. Tiny Houses stellen keine eigenständige planungsrechtliche Kategorie dar und sind hinsichtlich ihres Flächenbedarfs, ihrer Erschließung und ihrer städtebaulichen Anforderungen nicht grundsätzlich von anderen Wohnformen zu unterscheiden.

Die im Antrag genannten Flächenkategorien sollten daher im Rahmen eines Innenentwicklungskonzeptes bzw. einer systematischen Ermittlung von Wohnbaupotenzialflächen untersucht werden. Für jeden geeigneten Standort sollte anschließend die jeweils städtebauliche und planungsrechtlich geeignete Wohnform bestimmt werden.

Tiny Houses können hierbei eine mögliche Wohnform unter mehreren sein. Eine gesonderte Flächensuche oder ein eigenständiges Flächenprogramm für Tiny Houses ist aus Sicht der Verwaltung hingegen nicht erforderlich.

Stadtplanung in Verbindung mit Liegenschaften

Diese Stellungnahme wurde mit Unterstützung durch KI erstellt.