

Betreff:

Prüfantrag: Grundstück für Tiny House-Siedlung in Braunschweig - Werkstattbericht

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

29.06.2021

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

30.06.2021

Status

Ö

Sachverhalt:

Bezugnehmend auf den Ratsbeschluss vom 16.12.2020

1. Die Stadt Braunschweig unterstützt die Realisierung einer Tiny House-Siedlung in Braunschweig.
2. Die Verwaltung überprüft, welche Grundstücke in Braunschweig für eine zeitnahe Realisierung einer Tiny House-Siedlung geeignet sind.

wird wie folgt berichtet:

Standortsuche Tiny-Houses - Werkstattbericht

Bürgerinnen und Bürger sollen angemessenen Wohnraum finden können. Dafür zu sorgen, ist eine der wichtigsten Aufgaben im Rahmen der kommunalen Daseinsfürsorge. Das Baugesetzbuch schreibt fest, dass die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Belang zu berücksichtigen sind.

In Braunschweig hat sich eine Gruppe gebildet (reka), die in einer Tiny-House-Siedlung wohnen und nun einen geeigneten Standort finden will. Die Verwaltung begrüßt es, wenn möglichst unterschiedliche Wohnkonzepte in der Stadt realisiert werden, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bürger besser gerecht zu werden. Insofern ist es nun Aufgabe der Verwaltung, nach geeigneten Standorten zu suchen.

Wohnen - allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen

In Anbetracht dieser neuen Aufgabenstellung hat die Stadtverwaltung geprüft, welche rechtlichen Rahmenbedingungen bei diesem Vorhaben einzuhalten sind und dies auch mit dem Verein erörtert. Im Ergebnis ist eine Realisierung einer Tiny-House-Siedlung nur auf einem Grundstück möglich auf dem die Nutzung Wohnen mit entsprechender Bebauungsdichte zugelassen ist.

Bauordnungs- und bauplanungsrechtlich betrachtet ist ein Tiny-House als Wohnnutzung zu bewerten, selbst wenn es sich im Einzelfall um Bauwagen handelt, die physisch sofort weggezogen werden könnten. Ab 3 Monaten gilt eine vorübergehende Wohnnutzung als dauerhaft.

Suchraster Tiny Living

Zusammengefasst lässt sich das Suchraster für die Standortwahl wie folgt umreißen:

- Bauplanungsrechtlich wird ein Grundstück für die Wohnnutzung gesucht, das gemäß Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB als solches bebaubar ist.

Wie in anderen Großstädten auch könnte eine Lösung darin bestehen, Tiny House-Konzepte zu verfolgen, die eine angemessene Dichte aufweisen (Stichwort Tiny-Living/ Tiny Flats). Grundsätzlich ist vorstellbar, in den weniger dicht besiedelten Randbereichen der Stadt eine Lösung mit dicht nebeneinanderstehenden Einheiten anzustreben oder alternativ innerhalb einer mehrgeschossigen Bauweise das Konzept „Tiny Living“ umzusetzen. Das Tiny-Living-Konzept könnte bspw. die einzelnen Wohneinheiten deutlich unter den üblichen Standardgrößen für Wohnungen anbieten und stattdessen größere gemeinschaftlich genutzte Bereiche sowohl innerhalb als auch außerhalb der Gebäude vorsehen.

Standortsuche

Die Stadtverwaltung hat in mehreren und intensiven Abstimmungsgesprächen mit dem Verein „reka“ die Möglichkeiten ausgelotet, das Konzept in Braunschweig umzusetzen. So hat die Verwaltung mehrere Standortvorschläge des Vereins fachlich geprüft:

1. Städtisches Grundstück „Am Lehmanager“

Eine Tiny House-Siedlung würde von der Nutzungsdichte her das Grundstück nicht optimal ausnutzen. Im Rahmen der Stadterneuerung soll in einem Beteiligungsverfahren die künftige Nutzungspalette für dieses Grundstück, z. B. auch die Infrastrukturbedarfe, ermittelt und abgestimmt werden, ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und das Planungsrecht geändert werden. Anschließend ist eine Konzeptvergabe vorgesehen. Mit DS 21-15418 hatte die Verwaltung dies bereits mitgeteilt.

2. Grundstück nördlich der Schwerinstraße, Siegfriedviertel

Dieses Grundstück scheidet aus, weil es sich in Gemeinschaftseigentum einer Vielzahl von Eigentümern befindet (Nutzungszweck: Gemeinschaftsgrün, Eigentümer der Hochhaus-Wohnanlage) und somit liegenschaftlich nicht mobilisiert werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen überdies eine Wohnnutzung hier nicht zu.

3. Bereich Boeselagerstraße, Kralenriede

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Ein B-Plan existiert nicht. Die Fläche ist bewaldet. Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Umweltschutz ist auch eine vergleichsweise ressourcenschonende Tiny-House-Siedlung aus Gründen des Artenschutzes bzw. auch fachrechtlich (Waldgesetz) nicht möglich.

4. Bereich Karl-Hintze-Weg

Das vorhandene Landschaftsschutzgebiet bzw. auch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet lassen eine Wohnnutzung mit Tiny Houses nicht zu.

5. Bereich Franz-Liszt-Straße

Es handelt sich um einen privaten Eigentümer. Hier sind nur kleine Teile des Grundstücks planungsrechtlich für Bebauung nutzbar. In den übrigen Flächen bestünde ein sehr hoher Aufwand, um die dortigen Altlasten zu beseitigen.

6. Grundstück Asphalt Röfe, Gliesmarode

Der B-Plan setzt gewerbliche Baufläche fest. Die angrenzende gewerbliche Bebauung ist nicht mit der Wohnnutzung kompatibel.

Fazit Standortsuche: Alle sechs bisher geprüften Standorte sind wegen umweltplanerischer Restriktionen, fehlenden Planungsrechtes bzw. anderweitiger Nutzungskonkurrenzen für eine Tiny-House-Siedlung nicht umsetzbar.

Weiteres Vorgehen

Da es sich bei dem Ansatz „Tiny House“ um einen gemeinschaftlichen Wohnansatz handelt, besteht auch die Chance, in die nachfolgend beschriebene Richtung zu denken:

Im Rahmen des Modellprojektes „Gemeinschaftlichen Wohnen“ gibt die Stadt Braunschweig einem einschlägigen Ratsbeschluss folgend im Wege der Konzeptvergabe in jedem städtischen Baugebiet mit mehrgeschossigem Wohnanteil ein Grundstück einer Baugruppe an die Hand. Nach Vorlage eines Bebauungskonzeptes kann die Baugruppe dieses Grundstück zum Verkehrswert erstehen (erster Anwendungsfall: Stöckheim-Süd).

Das nächste städtische Baugebiet, das in die Umsetzungsphase geht, ist Wenden-West. Insofern besteht hier eine konkrete Möglichkeit, die Tiny Houses-Idee in Braunschweig zu realisieren, indem der Braunschweiger Verein „r-eka“ sich auf die Fläche für Gemeinschaftliches Wohnen im Baugebiet West im Rahmen der Konzeptvergabe bewirbt. Die dort vorgesehene Baustruktur bzw. auch die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen derzeit keine kleinteilige Einzelbebauung zu, sondern sind eher dem Konzept „Tiny-Living/Tiny Flats“ zuzuordnen. Hier wären mit dem Verein mit reka und der Grundstücksgesellschaft kreative Lösungsansätze auszuloten, ob und wie die planungsrechtlichen Festsetzungen in ein vom Verein gewünschtes Wohnkonzept umgesetzt werden könnten.

Erfolgversprechend erscheint ebenfalls die Lösung, im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsprojekt der Stadt Braunschweig und der TU Braunschweig im Bereich „Co-Living-Campus“ eine Möglichkeit zu finden, die dortige Nutzung ggf. weiterzuentwickeln. Grundsätzlich ausgeschlossen ist auch nicht die Planung und Realisierung einer kleinen Mustersiedlung unter Einhaltung der oben genannten Rahmenbedingungen.

Leuer

Anlage/n:

keine