

01 - Büro des Oberbürgermeisters
Frau Kamionka

Datum:
31.05.2021

Antrag

Beschließendes Gremium:

Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Antrag "Tiny House" (Antrag der SPD-Fraktion vom 31.01.2021, eingegangen am 01.02.2021, 09:49 Uhr)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	14.06.2021	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 den Antrag „Tiny-House“ der SPD-Fraktion vom 31.01.2021 zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung verwiesen.

Der Änderungsantrag der AfD-Fraktion wurde mehrheitlich abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 32,00 €
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Anlage 1: Antrag der SPD-Fraktion

Anlage 2: Stellungnahme der Verwaltung

Anlage 3: Änderungsantrag der AfD-Fraktion

Anlage 4: Stellungnahme der Verwaltung

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



Stadtratsfraktion
im Rat der Hansestadt Lüneburg

Eingeg. 01.02.2021, 09:49 Uhr

SPD Stadtratsfraktion – Auf dem Meere 14-15 – 21335 Lüneburg

Hansestadt Lüneburg
Herrn Oberbürgermeister Ulrich Mädge
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

St 1/2.

847/Admin

31.01.2021

Tiny House

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Mädge,

für die Ratssitzung am 25. März 2021 stellen wir hiermit folgenden Prüfantrag:

„Die Verwaltung möge bitte prüfen, ob es im Stadtgebiet eine geeignete städtische Fläche für die Errichtung einer möglichen Tiny-House Siedlung mit bis zu 30 Häusern gibt.“

Begründung:

Der Mangel an günstigem Wohnraum in unserer Stadt ist nachweislich vorhanden. Endliche Ressourcen, auch an Flächen und der Klimawandel sowie der verstärkte Ruf nach einem genügsameren Leben beschäftigt zwischenzeitlich auch viele Menschen vor Ort. Für diesen Personenkreis könnte diese Wohnform eine Alternative sein

Mit freundlichen Grüßen

Klaus-Dieter Salewski

Auf dem Meere 14-15
21335 Lüneburg

Tel.: 0 41 31/23 28 59
Fax: 0 41 31/33 104

Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54
BIC: NOLADE21LBG

Vorsitzender:
Klaus-Dieter Salewski

Email: info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de
Internet: www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de

01 R

über

Herrn Oberbürgermeister Mädge

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion zur Ratssitzung am 25.03.2021:
Tiny-House

„Die Verwaltung möge bitte prüfen, ob es im Stadtgebiet eine geeignete städtische Fläche für die Errichtung einer möglichen Tiny-House Siedlung mit bis zu 30 Häusern gibt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Tiny-Houses sind Bauwerke i. S. d. öffentlichen Baurechts, es gelten insbes. die Vorschriften des BauGB, der BauNVO und der NBauO.

Dieser Gebäudetyp ist baurechtlich nicht eigenständig definiert, im Regelfall treffen für ein als Tiny-House bezeichnetes Gebäude folgende Merkmale zu:

- Modulbauweise,
- ca. 7,5m - 9m lang / 2,5m - 5 m breit,
- auch II-geschossig möglich,
- i. d. R. Konstruktion und Fassade aus Holz,
- geeignet für Singles oder Paare,
- einfache, funktionelle aber vollständige Ausstattung.

Es hat eine Wohn- und Nutzfläche zwischen ca. 15m² und - bei II-gesch. Bauweise - ca. 75 m², es erfordert mit Abstandsflächen nach NBauO einen Grundstücksanteil von mindestens ca. 125 m², hinzu kommen Flächen für Zuwegungen und Stellplätze.

In diesem Sinne ist ein "Tiny-House" als ein kleines, freistehendes Einzelhaus (Hauptgebäude) zu betrachten, auf das Abstandsvorschriften und Ausnutzungsziffern ohne Einschränkungen anzuwenden sind, ebenso wie weitere Bauvorschriften. Es sind die für ein Wohnhaus erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen.

Damit ist eine Errichtung dieses Haustyps in allen Baugebieten im Stadtgebiet zulässig, wenn die örtlichen planrechtlichen Voraussetzungen (B.Pläne, §-34-BauGB) und das Bauordnungsrecht eingehalten werden. Vorteile gegenüber einem kostengünstigen Geschosswohnungsbau hinsichtlich der Dichte und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (s. § 1a BauGB) sind jedoch nicht erkennbar.

Für diese Wohnform sprechen die Reduzierung des individuellen Flächenbedarfs auf die unbedingt notwendige und dennoch alle Ansprüche sicherstellende Größe der Wohnung sowie die im Regelfall nachhaltig und aus nachwachsenden Rohstoffen gebauten Häuser. Ein Kostenvorteil ergibt sich aufgrund der Flächenintensität jedoch nur bei niedrigen Bodenpreisen.

Tiny-Houses sind, bei vorliegenden baurechtlichen Gegebenheiten, bereits heute realisierbar. Für ca. 30 Einheiten wäre eine Fläche von ca. 5000 bis 10.000 m² bereitzustellen – abhängig von der Größe der Häuser und der Ausführung der Erschließungsanlagen. Kleine Hausgrundflächen und eine minimierte Binnenerschließung nur durch Gehwege tragen zu einer Reduzierung der Fläche bei. Entscheidend für die Preisgestaltung – und damit die Attraktivität für die häufig jungen Nutzer - ist die Verfügbarkeit einer preisgünstigen Grundstücksfläche.

Wenn der mehrheitliche politische Wille besteht und ein geeignetes Grundstück verfügbar ist, kann jederzeit ein Bauleitplanverfahren ausschließlich für diese Wohnform eingeleitet werden.

Im Original gez. Gundermann

Kosten für die Erarbeitung der Stellungnahme: 60,00 €.

Eingang 12.04.2021, 21³⁰ Uhr
Sch



OK
2. u. B.

13/4.

Abender: Robin Gaberle • Am Ochsenmarkt 1 • 21335 Lüneburg

An
den Oberbürgermeister Herrn Mäde
den Rat der Hansestadt Lüneburg
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, 12.04.21

Die AfD-Niedersachsen Fraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg beantragt folgende Änderung zum Antrag der SPD-Fraktion „Tiny House“:

Die AfD - Fraktion beantragt, dass vor der Ausweisung weiterer Flächen in der Hansestadt Lüneburg für "Tiny Houses", die Stellplätze in der Bauwagensiedlung am Wienebütteler Weg für diesen Haustyp ausgeschöpft werden.

Begründung:

Die genannte Fläche ist nicht nur für Bauwagen sondern auch für Tiny Houses geeignet. Solange dort Flächen zur Verfügung stehen, sollten diese auch genutzt werden. Dieses passt auch zum langjährig verfolgten Prinzip der Stadt vor dem Ausweisen neuer Flächen zuerst die Verdichtung voranzutreiben.

Für die AfD-Fraktion

01 R

über

mt 28/4.

Herrn Oberbürgermeister Mädge

Antrag der AfD-Niedersachsen Fraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg vom 12.04.2021 zur Änderung des Antrags SPD-Stadtratsfraktion zur Ratssitzung am 25.03.2021 „Tiny House“:

Die AfD - Fraktion beantragt, dass vor der Ausweisung weiterer Flächen in der Hansestadt Lüneburg für "Tiny Houses", die Stellplätze in der Bauwagensiedlung am Wienebütteler Weg für diesen Haustyp ausgeschöpft werden.

Begründung:

Die genannte Fläche ist nicht nur für Bauwagen sondern auch für Tiny Houses geeignet. Solange dort Flächen zur Verfügung stehen, sollten diese auch genutzt werden. Dieses passt auch zum langjährig verfolgten Prinzip der Stadt vor dem Ausweisen neuer Flächen zuerst die Verdichtung voranzutreiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fläche am Wienebütteler Weg ist nur für Bauwagen, nicht für Tiny-Houses geeignet.

Sie ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für „Experimentelle Lebensstile“ dargestellt. Entsprechend der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist hier ausdrücklich ein Bauwagenplatz und eine Flächenbevorratung für den Bedarf alternativer Lebensstile vorgesehen. Es wurde eine Baugenehmigung für die Gesamtanlage erteilt.

Wie in der Stellungnahme zur SPD-Anfrage ausgeführt, handelt es sich bei einem Tiny-House um keinen besonderen Haustyp im baurechtlichen Sinne. Es ist als ein kleines, freistehendes Einzelhaus (Hauptgebäude) zu betrachten, auf das Abstandsvorschriften und

Ausnutzungsziffern ohne Einschränkungen anzuwenden sind, ebenso wie weitere Bauvorschriften.

Als solches wäre es in diesem Sondergebiet nicht zulässig, sondern würde ein Baugebiet mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Wohnhaus erfordern.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by 'u', 'n', 'd', 'e', 'r', 'm', 'a', 'n', 'n' in a cursive script.

Heike Gundermann

Kosten für die Erarbeitung der Stellungnahme: 60,00 €.