



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Bauverwaltungsamt
Erstelldatum: 13.09.2023
Vorlagen-Nr.: BV/297/2023

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen: Übergangsweise Nutzung des Turnerbund-Geländes für mobile Tiny Houses

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

07.12.2023

Sachstandsbericht:

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt mit Schreiben vom 04.09.2023, die Verwaltung möge prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, das Turnerbund-Gelände vorübergehend an Tiny-House-Besitzer zu verpachten. Die temporäre Aufstellung von Tiny Houses könnte dabei eine optimierte Zwischennutzung der Fläche darstellen.

Aus **baurechtlicher Sicht** ist hierzu jedoch Folgendes festzustellen:

Für das Turnerbund-Gelände gilt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 319. Dieser setzt dort ein Wohngebiet und überbaubare Grundstücksflächen für eine zwingend II- bis VIII-geschossige Bebauung fest.

Bei der Errichtung eines Tiny Houses handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB, welches den bauplanungsrechtlichen Anforderungen der §§ 30 bis 37 BauGB entsprechen muss. Das heißt: Auch ein „Tiny House“, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet wird, muss die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten. Insofern wäre zur Ermöglichung des Vorhabens nur die Erteilung einer Befreiung im Rahmen einer befristeten Baugenehmigung anzudenken.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen durch die östlich gelegene Bundesstraße B22 sowie aufgrund von Sportlärm-Immissionen der verbleibenden Sportanlagen wurden im Bebauungsplan zusätzlich **zahlreiche Festsetzungen zum Schallschutz** getroffen, **um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden**. Diese umfassen u. a. folgende bauliche und passive Maßnahmen:

- Grundrissorientierung mit lärmabgewandter Ausrichtung schutzbedürftiger Räume
- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
- Zum Teil nicht öffentbare Fenster.
- Schallschutz-Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude

→ **Auch Tiny Häuser müssten diese Anforderungen erfüllen.**



Hinzu kommt, dass überwiegend ortsfest (mehrere Monate) benutzte Tiny Häuser baurechtlich als Wohngebäude einzustufen sind. Sie erfordern deshalb auch eine **gesicherte Erschließung in ausreichendem Umfang**.

Die bauplanungsrechtlichen Anforderungen an die Erschließung (öffentliche Verkehrsanlagen und Grünanlagen, Anlagen für die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Energie sowie für die Beseitigung der Abwässer und festen Abfallstoffe) bestimmen sich in Art und Umfang nach dem jeweiligen Vorhaben. Bezüglich der Verkehrserschließung auch nach dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr. Sie sollen zum einen gewährleisten, dass die Grundstücke für Kraftfahrzeuge, besonders auch solche der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, erreichbar sind und zum anderen, dass der Gemeinde nicht, als Folge der Genehmigung von Vorhaben, unangemessene Erschließungsaufgaben aufgedrängt werden. Die Erschließung sollte dabei bestenfalls bereits der notwendigen Erschließung der künftigen Lösung entsprechen.

Aus **stadtplanerischer Sicht** kann Folgendes ergänzt werden:

Für die Nutzung der Flächen am „ehemaligen Turnerbund-Gelände“ sollte an den **Grundzügen der Bauleitplanung** festgehalten werden. Durch seine innenstadtnahe Lage und die gute verkehrliche Anbindung hat das Gebiet eine wichtige Rolle in der zukünftigen Entwicklung Weidens inne. Ziel ist es, das Areal im gesamtstädtischen Kontext aufzuwerten und in das städtische Gefüge einzugliedern. Durch den fokussierten Geschosswohnungsbau ist der rechtskräftige Bebauungsplan flächensparend ausgelegt und entspricht zugleich der Flächensparoffensive der bayerischen Staatsregierung auf wenigen Quadratmetern Grundstücksfläche einen maximalen Bau von Wohneinheiten zu ermöglichen.

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum spielt die Aktivierung von bestehenden Potenzialen im Innenbereich wie bspw. Baulücken, Nachverdichtungen oder Umstrukturierungen eine wichtige Rolle, um eine nachhaltige Stadtplanung zu gewährleisten und untergenutzte Flächen zu verhindern. Die vorgesehene Wohnbaulandentwicklung am Turnerbund-Gelände leistet einen wesentlichen Beitrag, den strategischen Bedarf der Stadt Weiden i.d.OPf. als Oberzentrum zu decken. Daher sollte weiterhin daran festgehalten werden, die Konzeption umzusetzen und nicht Alternativmöglichkeiten zu gewähren.

Aus Sicht der **Liegenschaftsabteilung** ergehen folgende Anmerkungen:

Ergänzend zu den Ausführungen seitens Bauverwaltung und Stadtplanung wird der Vorschlag auch aus grundstücksrechtlicher Sicht kritisch gesehen. Wohnen ist auf eine längerfristige Nutzung der Grundstücke und Wohngebäude ausgelegt. Bei Wohnnutzungen auf fremden Grundstücken mit einem eigenen Gebäude wird dies nicht durch einfache Miet- oder Pachtverträge, sondern durch die besondere Form des Erbbaurechtsvertrages gelöst. Erbbaurechtsverträge für Wohngebäude haben in der Regel Laufzeiten von 99 Jahren und bedürfen der notariellen Beurkundung. Aufgrund der Größe und Verbundenheit von Tiny-Häusern mit dem Grundstück dürfte hier eine Auslegung als Scheinbestandteil des Grundstücks nach § 95 BGB schwierig werden und eine einfachere Vertragsgestaltung nahezu ausschließen. Der hohe vertragliche Aufwand steht in keinem vernünftigen Verhältnis zur angedachten kurzen Nutzungszeit.

Zudem müssten, um dem Aspekt der kurzen Nutzung gerecht zu werden, anschließend ausreichende Alternativ-Grundstücke zur Fortsetzung des Wohnens vorhanden sein. Da es sich bei den Tiny-Houses um echtes Wohnen handelt, kann die Nutzung nicht einfach nach einem Zeitraum X beendet werden. Hier würden dann wiederum hohe Kosten durch den Umzug, neuerliche Erschließung usw. entstehen.



Fazit:

Wie oben dargestellt, wäre auch ein Tiny House baugenehmigungspflichtig, wobei u. a. die o. g. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten werden müssen (sofern keine Befreiung möglich ist). Eine befristete Baugenehmigung schließt dabei eine anderweitige Nutzung vorübergehend aus. Insofern muss berücksichtigt werden, dass „die Verstetigung temporär angedachter Nutzungen andere, langfristige Projekte verzögert oder verhindert“ (vgl. LT-Drucksache 18/11865). Gleichzeitig ist fraglich, inwieweit vonseiten der Bevölkerung die Bereitschaft besteht, finanzielle Mittel für eine vorübergehende Nutzung aufzuwenden.

Auch der Münchner Stadtrat hat sich bereits mit der temporären Aufstellung von Tiny Houses auf nicht nutzbaren, aber grundsätzlich bebaubaren Restflächen oder als Zwischennutzung auseinandergesetzt. Auf das Fazit des dortigen Referats für Stadtplanung und Bauordnung in der Sitzungsvorlage vom 25.05.2022 kann auch in Weiden i.d.OPf. Bezug genommen werden.

So sind bei der Realisierung zur Zwischennutzung folgende Risiken zu beachten:

- *„Enormer Verwaltungsaufwand bei relativ geringem Ertrag (=Wohnraum), in Konkurrenz zu großen Wohnbauprojekten, wichtigen Infrastrukturplanungen, Umwelt- bzw. Klimaschutzprojekten...“*
- *meist keine volle Ausschöpfung des Baurechts (so ist selbst auf den städtischen Kleinstgrundstücken meist ein mehrgeschossiges Baurecht in einer Größenordnung von meist mindestens 150 qm Geschossfläche vorhanden)*
- *ggf. problematische Absiedlung nach Ablauf der Nutzungsdauer (vgl. Wagenburg)“*
dabei erscheint es schwierig, eine - wenn auch nur temporäre – Wohnnutzung ohne Ersatz zu beenden. Bei einer Absiedlung müssten gegebenenfalls Alternativangebote zur Verfügung stehen.

Prinzipiell ist eine geeignete Zwischennutzung von brachliegenden Flächen vorstellbar und unter den gegebenen Umständen vielleicht am Turnerbundgelände auch begrüßenswert. Tiny Häuser erscheinen nach dieser ersten Auseinandersetzung jedoch hierfür nicht geeignet.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

-

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Der Antrag wird abgelehnt.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag Grüne - BPAS 21.09.2023 - TB-Gelände Tiny Houses