

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2023/1422

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Mehr Wohnraum in Karlsruhe durch nachhaltige Tiny-House-Lösungen

Antrag: FDP

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	23.01.2024		Ö	Kenntnisnahme
Planungsausschuss	14.03.2024	3	Ö	Beratung

Kurzfassung

Die Verwaltung hat die weitere planerische Entwicklung von Tiny Houses im Blick und kann sich in bestimmten Bereichen im Zuge der Nachverdichtung Tiny Houses vorstellen. Besonders auf Grundstücken und Grundstücksteilen im Siedlungszusammenhang mit geringer Größe, auf denen eine Bebauung mit gängigen Wohnungsgrößen nicht möglich ist. Eine großflächige Ansiedlung im Außenbereich oder auf geplanten Wohnbauflächen wird nicht befürwortet. Um den Wohnraumbedarf abzudecken, muss die Stadt Karlsruhe im Rahmen ihrer vorhandenen Flächen nachhaltig haushalten und Wohnbauflächen mit einer angemessenen Dichte bebauen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

1) Die Stadtverwaltung verändert (bau-)rechtliche Rahmenbedingungen dahingehend, dass die Errichtung von Tiny Houses im Stadtkreis Karlsruhe erleichtert und beschleunigt wird.

Die baurechtliche Einordnung von Tiny Houses hängt von deren tatsächlichen Ausgestaltung ab. Sind diese ortsfest und auf langfristige Wohnnutzung ausgelegt, so handelt es sich im baurechtlichen Sinne um Wohngebäude. Diese müssen sich, wie alle Wohngebäude, als Vorhaben mit bodenrechtlicher Relevanz an die planungsrechtlichen Vorgaben des infrage kommenden Gebietes halten. Deshalb sind Tiny Houses überall da zulässig, wo Wohnnutzung zulässig ist, sofern keine anderen Vorschriften, wie zum Beispiel das Maß der baulichen Nutzung entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus gelten weitere bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche Vorgaben sowie sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften. Wenn ein Tiny House diese Anforderungen erfüllt, ist eine Baugenehmigung zu erteilen. Eine Erleichterung oder auch Beschleunigung ist im Baurecht für Tiny Houses lediglich über die Verfahrenswahl vorgesehen. Bauanträge für Tiny Houses können in der Regel im Kennznisgabe- oder im Vereinfachten Verfahren eingereicht werden.

Aktuell hat die Stadt Karlsruhe kein Bebauungsplanverfahren eröffnet oder vorgesehen, das innerhalb der nächsten Jahre speziell das Wohnen in Tiny Houses zum Ziel hat. Der Flächennutzungsplan 2030 gibt für die geplanten Wohnbauflächen eine städtebauliche Mindestdichte vor, die weit über der vorgesehenen Dichte einer Tiny House Siedlung liegt.

Nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung aller Flächen hat man sich in Karlsruhe dazu entschieden, nicht die vollen Möglichkeiten der Flächenausweisung im FNP 2030 auszuschöpfen. Um trotzdem der Verantwortung bei der Wohnraumvorsorge gerecht zu werden, sollen geplante Flächen möglichst effizient genutzt werden. Im Sinne dieses Ziels verzichtet die Stadt Karlsruhe grundsätzlich darauf Flächen den Stufen D (~60 EW/ha) und D/C (~70 EW/ha) zuzuordnen. Nur die Siedlungstypen A (~180 EW/ha), B (~110 EW/ha) und C (~80 EW/ha) finden Verwendung. Zudem verpflichtet man sich bei Flächen des Siedlungstyps A, der die höchste bauliche Dichte aufweist, individuelle Mindestgrenzen einzuhalten, die über den Dichtewerten des Siedlungsdichtemodells des Verbandes liegen. Dies führt dazu, dass 17 von 21 aus dem FNP 2010 übernommenen geplanten Flächen im FNP 2030 einem höheren Dichtetyp zugeordnet wurden, oder eine höhere individuelle Mindestgrenze bei den Wohneinheiten erhalten haben. Die Dichtewerte im FNP wurden im abschließenden Beschluss des FNP 2030 in der Verbandsversammlung aufgeführt. Dieser wurde am 7. Dezember 2020 gefasst und im Vorfeld im Gemeinderat der Stadt Karlsruhe vorberaten.

Um die Weiterentwicklung und städtebauliche Ergänzung bestehender Stadtteile voranzutreiben, wurden folgende Planungsgrundlagen geschaffen: Die gesamtstädtische Potenzialstudie „Innere Entwicklung Karlsruhe“, der „Karlsruher Wohnpotenzialflächenatlas“ (KaWoPA) und das „Konzept Höhenentwicklung Karlsruhe“, das Regeln für eine mögliche Stadterweiterung in die Höhe festlegt.

2) Die Stadtverwaltung macht Vorschläge und stellt in einer Auflistung auf, wo bzw. auf welchen Grundstücken in Karlsruhe eine Errichtung von Tiny Houses möglich ist.

Die Stadt Karlsruhe unterstützt auf privaten Grundstücken, im Rahmen des vorhandenen Baurechts, Tiny Houses umzusetzen. Wie in Antwort 1 bereits beschrieben, ist längerfristig keine Entwicklung von Wohnbauflächen für Tiny Houses aufgrund der geringen Dichte vorgesehen.

Jenseits von Bauflächen durch neue Bebauungspläne möchten wir noch auf das städtische Baulandkataster verweisen: <https://geoportal.karlsruhe.de/user/blk/baulandflaechen.html>
Mit den Links in der rechten Spalte können sie sich ein Grundstück auch im Webstadtplan ansehen. Die Eigentümer der Grundstücke haben der Veröffentlichung dieser Grunddaten zugestimmt.

3) Die Stadtverwaltung nimmt Kontakt zum Initiatorenkreis des Modellprojekts „Naturnahes Wohnen in Karlsruhe-Durlach“ auf, um auf der Grundstücksfläche Hotzerweg 21 Tiny Houses als Wohnstätten planen und umsetzen zu können.

Das Grundstück Hotzerweg 21 liegt im Außenbereich. Dort ist die Bebauung mit Tiny Houses für eine dauerhafte Wohnnutzung unzulässig. Der Flächennutzungsplan 2030 stellt für diesen Bereich in Durlach eine landwirtschaftliche Fläche dar. Eine zukünftige Bebauung mit Tiny Houses ist nicht vorgesehen.

Den Handlungsrahmen für die Stadtplanung gibt das 2016 vom Gemeinderat beschlossene Räumliche Leitbild vor, das im Zusammenspiel von Bürgerschaft, städtischen Gremien und Verwaltung erarbeitet wurde. Ein zentraler Punkt darin ist, das Bekenntnis zu einer flächensparenden Bodenpolitik, mit klarem Fokus auf die vorhandenen Ressourcen innerhalb der Konturen des Siedlungsraums.

Wie alle Bauwilligen kann der Initiatorenkreis gerne auf die Stadtverwaltung zugehen, wenn konkrete Fragen oder Anliegen zu ihrem Bauvorhaben vorliegen.

4) Unter Einbezug der Ausstellungen und Veranstaltungen zu Tiny Houses im Rahmen der Karlsruher Messe strebt die Stadtverwaltung an, Karlsruhe als Modellstadt für Tiny Houses zu etablieren. Ziel ist es, vermehrt neuen Wohnraum für Karlsruhe zu gewinnen, einen zukunftsweisenden Wirtschafts- und Entwicklungszweig für die Technologieregion auszubilden und überregional Aushängeschild für ökologisch, sozial und ökonomisch nachhaltiges Wohnen zu werden.

Die Verwaltung hat die weitere planerische Entwicklung von Tiny Houses im Blick und kann sich in bestimmten Bereichen im Zuge der Nachverdichtung Tiny Houses vorstellen. Besonders auf Grundstücken und Grundstücksteilen im Siedlungszusammenhang mit geringer Größe, auf denen eine Bebauung mit gängigen Wohnungsgrößen nicht möglich ist. Eine großflächige Ansiedlung im Außenbereich oder auf geplanten Wohnbauflächen wird nicht befürwortet. Um den Wohnraumbedarf abzudecken muss die Stadt Karlsruhe im Rahmen ihrer vorhandenen Flächen nachhaltig haushalten und Wohnbauflächen mit einer angemessenen Dichte bebauen.