

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1792/19

Titel

"Tiny Houses" in Kleingärten – Ermöglichung der Nutzung von Kleingärten für Wohnungszwecke zur Entlastung des Erfurter Wohnungsmarktes

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

**Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Maßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit einer Veränderung der Bebauungsplanung zu prüfen, welche eine weitgehend einheitliche Nutzung vorhandener oder zu errichtender Kleingebäude in Erfurter Kleingartenanlagen für Wohnungszwecke bei gleichzeitiger Beibehaltung der kleingärtnerischen Nutzung ermöglicht.**

Die beabsichtigte generelle Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den Erfurter Kleingartenanlagen widerspricht der bisherigen Beschlusslage des Stadtrates.

Bereits bei cursorischer Betrachtung stehen dem Prüfgegenstand zudem offensichtliche normative und sachliche Belange entgegen.

**Die Stadtverwaltung empfiehlt die Ablehnung der Drucksache.**

### Städtebauliche Konzeption der Stadt

- Kleingärten und Wochenendhausgebiete sollen ausschließlich der Erholungsnutzung dienen. Zu diesem Zweck sind die zu erhaltenden Anlagen im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt worden. Diese Gebiete erfüllen eine wichtige Erholungs- und Klimafunktion für breite Bevölkerungsschichten und verdienen einen besonderen Schutz. Es ist ausdrückliches Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die noch vorhandenen Gebiete zu schützen und nachfrageabhängig auch neue Anlagen vorzusehen (vgl. ISEK 2030).
- Der Erhalt der Kleingartenanlagen, Gärten und Sondergebiete für Wochenendhäuser ist von großer sozialer, städtebaulicher und ökologischer Bedeutung. Die kleingärtnerische Nutzung ist grundsätzlich weiterhin zu fördern und zu fordern. Ziel der Stadt Erfurt ist es, eine angemessene Ausstattung Erfurts mit Gartenanlagen dauerhaft sicher zu stellen.
- Der Beschlussgegenstand widerspricht der Beschlusslage des Stadtrates, an den die Stadtverwaltung gebunden ist

### Rechtliche Aspekte

Im Beschlussantrag wird ausdrücklich auf Kleingebäude abgestellt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass unabhängig von der Größe (z.B. Tiny House mit 15 m<sup>2</sup>) oder der Mobilität von baulichen Anlagen (z.B. Wohnwagen) eine Wohnnutzung im Sinne der Gesetzes gegeben ist, sobald eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts vorliegt.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist an den abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und bezüglich der Baugebietsklassifizierung an die BauNVO gebunden. Die Baunutzungsverordnung ermächtigt die Stadt nicht im Wege der Selbstfindung ein Baugebiet zu kreieren, welches die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Kleingärten eröffnet. Auch ein entsprechendes Sondergebiet scheidet aus. Damit bestehen unüberwindbare bundesrechtliche Schranken.

Unabhängig von diesem planungsrechtlichen Aspekt, schließt das Bundeskleingartengesetz zum Schutz des Kleingartenwesens bauliche Anlagen aus, die nach Ausstattung und Einrichtung zum dauernden Wohnen geeignet sind (in § 3 Abs. 3 BKleingG).

Sobald planungsrechtlich andere als kleingärtnerische Nutzungen zulässig werden z.B. durch Festsetzung eines Wohngebietes ergäben sich ordentliche Kündigungsrechte der Verpächter. Ab einem bestimmten Anteil von Wohnnutzungen (spätestens ab 50 %) entfielen nach der Rechtsprechung der Status der Dauerkleingartenanlage. Mit der Überplanung von Kleingartenanlagen als Wohngebiet (z.B. zulässiges Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO) ergäben sich grundsätzlich andere Erschließungsanforderungen an eine Ver- und Entsorgung nach dem Stand der Technik, der Sicherung der Zuwegung von Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen und Entsorgungsfahrzeugen etc. Regelmäßig ist eine Bodenordnung erforderlich. Wertsteigerungen und Erschließungskosten dürften zu einer Verdrängung der Kleingärten führen.

Aufgrund Ihrer Lage zum Siedlungsgebiet, zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Haltepunkten des ÖPNV, dürfte eine Überplanung von Kleingartenanlagen als Wohngebiet zudem häufig nicht mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren sein.

Im Gegensatz zu den ins Feld geführten bestehenden ausgeübten bestands- oder vertrauensgeschützten Wohnnutzungen in Kleingartenanlagen ist für die Frage der Zulässigkeit von neuen Wohnnutzungen oder die Durchführung von Bauleitplanverfahren die aktuelle Sach- und Rechtslage maßgeblich.

Anlagen

gez. Börsch  
Unterschrift Amtsleiter

18.09.2019  
Datum