



Lenz und Johlen
Rechtsanwalte Partnerschaft

Projektentwicklung – Perspektiven 2012

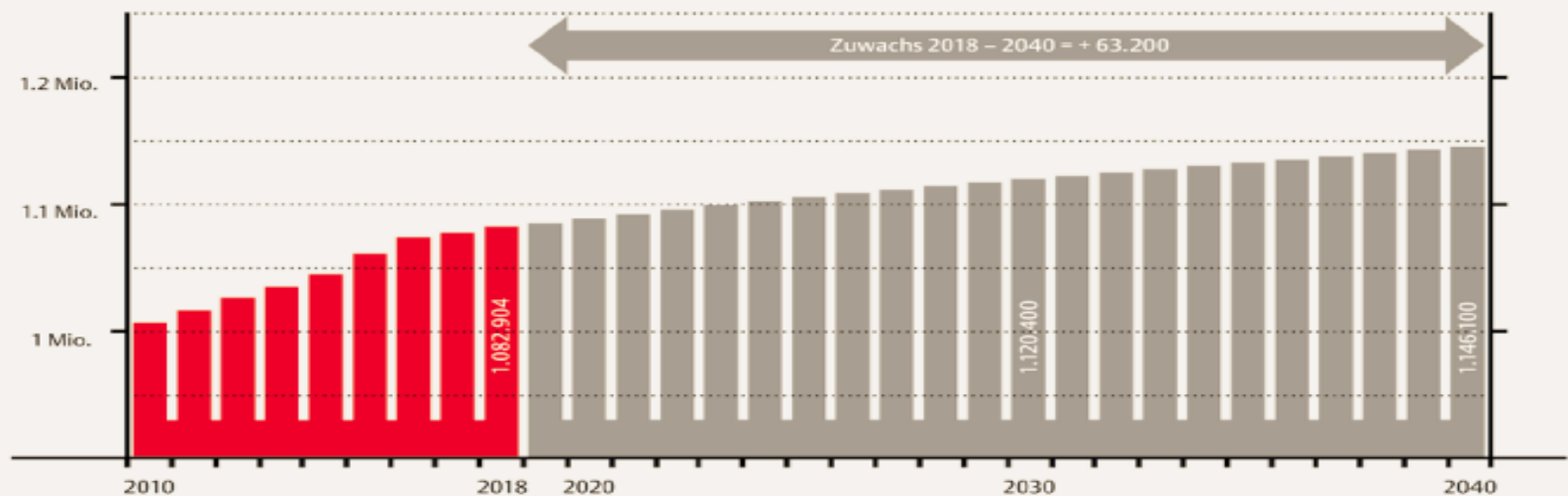
Zukunftsthema Wohnen und Nahversorgung

Dr. Thomas Lüttgau

➤ 3.1 Ziele der Kölner Wohnungspolitik (Stadtentwicklungskonzept Wohnen 2015)

- **Ziel 1:** Köln will als attraktive Metropole weiter wachsen. Im Jahr 2030 sollen in Köln über 1.050.000 Menschen wohnen.
- **Ziel 2:** Für diese Menschen soll in Köln Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität vorhanden sein. Daher strebt die Kölner Wohnungspolitik bis 2030 den Bau von 52.000 neuen Wohnungen an, davon sind bis 2020 jährlich 3.400 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Bevölkerungsentwicklung und -prognose für Köln 2010 bis 2040 (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz)



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik



Einwohnerentwicklung



Stadt Köln – Bevölkerungsprognose 2018 bis 2040

Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung (Ratsbeschluss 17.12.2013 / Modifizierung Ratsbeschluss¹ 23.06.2015)

Grundsatz: Ansiedlungen / Erweiterungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen. Die Dimensionierung des Vorhabens muss sich am Versorgungsgebiet orientieren.

Zentrentyp		zentrale Versorgungsbereiche					außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche			
		Hauptzentren		Nebenzentren		Nahversorgungs-zentren	Nahversorgungs-lagen		sonstige Lagen	
Ansiedlung / Erweiterung in ... mit...		City	Bezirkszentren	Bezirksteilzentren	Stadtteilzentren	Nahversorgungs-zentren	Nahversorgungs-lagen	siedlungsräumlich integriert	Gewerbe- / Industriegebiete	
nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	großflächig	✓		✓	✓	(✓)	(✓)	(✓)	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓		✓	✓	✓	✓	(✓)	○	○
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓		✓	(✓)	○	⚡	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓		✓	✓	✓	(✓)	(✓)	○	○
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓		✓	(✓)	○	○	○	○ ¹	(✓)
	nicht großflächig	✓		✓	✓	✓	(✓)	(✓)		(✓)

Darstellung: GMA

✓ Ansiedlung möglich

(✓) Einzelfallprüfung erforderlich
Kompetenz durch Spezialisierung

○ Ansiedlung nach LEP NRW möglich, aber nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen

⚡ Ansiedlung nach LEP NRW nicht zulässig

¹ (✓) nur für Auto- und Motorradhandel sowie -zubehör, Baustoffhandel und Baumaschinen

- **Hemmnisse der wohnortnahen Nahversorgung (Regelungen und Rspr.)**
- § 11 Abs. 3 BauNVO: großflächiger Einzelhandel grds. nur in Kern- oder Sondergebieten.
 - Nur: in diesen Gebieten ist Wohnen nur untergeordnet zulässig
- Ausweisung von wohnortnahen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO setzt Lage in zentralen Versorgungsbereichen voraus (vgl. LEP NRW; LEP IV Rheinland-Pfalz; LROP Niedersachsen)
 - Zentrale Versorgungsbereiche haben zentrale Funktion und zeichnen sich durch einen Mix von Handel, Dienstleistung und sonstigen (nicht Wohn-) Nutzungen aus
- Ausnahmeregelungen im LEP NRW und LROP werden restriktiv ausgelegt
 - Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grds. nur in Sonderfällen oder im ländlichen Raum

- § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO: Atypikregelung
 - Aufgrund integrierter städtebaulicher Lage, Ausnahme vom Verbot der Großflächigkeit
 - Voraussetzungen sollten in Wohngebietslagen weit ausgelegt werden

- § 6a BauNVO: Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der gewerblichen (also auch Handels-)Nutzung
 - Aber gem. § 11 Abs. 3 BauNVO grds. großflächiger Handel im MU nicht zulässig
 - Daher: großzügige Anwendung der Atypik
 - Regulativ: Erschließung/Stellplätze/Immissionen/Kaufkraft-/Umsatz-Relation
 - Hohe Dichten möglich

- § 34 Abs. 3a BauGB: Ausnahme vom Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung bei Erweiterung von Nahversorgern
 - Grenze: keine Beeinträchtigung verbrauchernahe Versorgung, keine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche
 - Großzügigere Anwendung als bisher

Zukunftsthema Wohnen und Nahversorgung

Ausblick: Baulandmobilisierungsgesetz



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

➤ Förderung des Wohnungsbaus durch

- Anstelle des naturschutzfachlichen Ausgleichs: Zahlung eines Ersatzgeldes (§ § 1a Abs. 3 Satz 6, 135d BauGB (E): Planungserleichterung/Kosten?
- Sektoraler Bebauungsplan der Innenentwicklung für den Wohnungsbau (§ 9 Abs. 2c BauGB (E): Planung Wohnungsbau in Gemengelagen und Sicherung der Flächen für den geförderten Wohnungsbau im Innenbereich
- Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren für Wohnnutzungen (§ 13b BauGB (E))
- Höhere Dichten in den Baugebieten (§ 17 BauNVO (E)): GRZ/GFZ/Baumasse sind nur noch Orientierungswerte

➤ Folgen für den Einzelhandel der Nahversorgung

- Keine expliziten Bestimmungen
- Aber: Strukturelle Bedeutung des Nebeneinanders von Wohnungsbau und Nahversorgung kann gestärkt werden

- Abkehr von der restriktiven Denkweise:
 - „Großflächigkeit ist nicht der Teufel“, sondern sichert qualitative Nahversorgung
 - Handel und Wohnungsbau gehören zusammen (das sieht auch der Handel so)

- Nutzung der Instrumente:
 - Atypikregelung § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO
 - Ausweisung perspektivischer zentraler Versorgungsbereiche für die Nahversorgung
 - Mut zu Entscheidungen gemäß § 34 Abs. 3a BauGB

- Meinungsbildung:
 - Untersuchungen von Wirkungen und Folgen
 - Austausch mit den Entscheidungsträgern