

Das Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren – in der Fassung der Bekanntmachung vom __.04.2017

Präambel

In § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Anspruch beschrieben, dass Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Ergänzt wird dies mit dem in § 1 Absatz 6 BauGB formulierten Auftrag, insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung dabei zu berücksichtigen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose weist Köln auch für die kommenden Jahre als Wachstumsstadt aus. Bis 2029 werden rund 1.161.000 Menschen und mehr als 600.000 Haushalte in der Stadt leben. Durch den steten Bevölkerungszuwachs steigt der Druck auf den bestehenden Wohnraum weiter, und ein Anstieg der Mieten ist zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Kölner Situation und dem Anspruch des Gesetzgebers hat der Rat der Stadt Köln die Handlungsnotwendigkeit erkannt und gemäß § 41 Absatz 1 Buchstabe t) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) mit dem "Kooperativen Baulandmodell Köln" (KoopBLM) ein Instrument etabliert, das geeignet ist, den Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus in der Stadt zu erhöhen und damit eine sozialgerechtere Bodennutzung zu fördern.

Erstmals wurde das "Kooperative Baulandmodell Köln" (KoopBLM) am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossen und am 24.02.2014 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht.

1. Ziel und Aufgabe des Modells, Begriffe

(1) Ziel des Modells ist es, den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus am gesamtstädtischen Wohnungsneubau zu erhöhen und die planbedingten Folgekosten auf die Planbegünstigten zu übertragen.

(2) Aufgabe der Richtlinie ist es, die Verpflichtungen des Planbegünstigten auf Grundlage von Absatz (1) zu definieren und Regelungen für den Ablauf der Bebauungsplanverfahren bei Anwendung des Modells festzulegen.

(3) Als Planbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie gelten die Verfügungsberechtigten der Flächen, auf denen im Bebauungsplan Wohnbauflächen festgesetzt werden sollen. An deren Stelle können sich auch andere Planbegünstigte, die noch nicht verfügungsberechtigt sind, zur Übernahme der Verpflichtungen nach Nummer 3. dieser Richtlinie bereit erklären.

(4) Als öffentlich geförderter Wohnungsbau im Sinne dieser Richtlinie gelten Wohnungsbauvorhaben, die mit Wohnungsbaufördermitteln des Landes NRW errichtet werden können.

2. Anwendungsbereich

(1) Das Modell ist bei allen Vorhaben anzuwenden, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist und die (unter anderem) die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke zum Ziel haben.

(2) Vorhaben gemäß Absatz (1), bei denen Baurecht für unter ~~2.250~~ **1.800 m²** Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder für weniger als ~~25-20~~ **Wohneinheiten** (WE) geschaffen wird, sind von der Übernahme der Verpflichtungen nach Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe a) entbunden.

3. Verpflichtungen

- (1) Der Planbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich,
- a) mindestens 30 % der GF für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes zu errichten und für diesen zu binden, sofern die maßgeblichen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW betreffend der Sozialraumverträglichkeit eingehalten werden können. Die Planung muss die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten;
 - b) den ursächlichen Mehrbedarf im Bereich Kindertagesstätte nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes zu errichten oder den Mehrbedarf unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts alternativ abzulösen;
 - c) den ursächlichen Mehrbedarf im Bereich Grundschule abzulösen; ~~oder nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes zu errichten und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrem zu übertragen;~~
 - d) die ursächlichen öffentlichen Spielflächen nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrem zu übertragen oder den Mehrbedarf unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts alternativ abzulösen;
 - e) die ursächlichen öffentlichen beziehungsweise öffentlich zugänglichen Grünflächen nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrem zu übertragen oder den Mehrbedarf unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts alternativ abzulösen;
 - f) Regelungen zur Durchführung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie zur Übernahme von Ausgleichskosten vertraglich zu vereinbaren;
 - g) die Planung innerhalb von in der Regel drei Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen;
 - h) Regelungen zur Durchführung von ursächlichen Erschließungsmaßnahmen vertraglich zu vereinbaren und die Erschließungsflächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrem an die Stadt Köln abzugeben;
 - i) eine Planungsvereinbarung zur Übernahme der ursächlichen Planungskosten mit der Stadt Köln zu schließen;
 - j) bei Vorhaben, bei denen Baurecht für mehr als ~~50~~ **100 Wohneinheiten (WE)** geschaffen wird beziehungsweise **oder** unabhängig von der Anzahl der WE in Plangebieten ab einer Größe von ~~3000m²~~ **eine Geschossfläche für Wohnzwecke von 9.000 m² geschaffen werden,** ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen. **In städtebaulich anspruchsvollen Lagen soll in Absprache mit dem Planbegünstigten auch ohne Erreichen des Schwellenwertes ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.**
- (2) Von diesen Verpflichtungen unberührt bleiben die Pflichten des Planbegünstigten auf Grundlage bestehender anderer gesetzlicher Regelungen.
- (3) Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass die Angemessenheit der Verpflichtungen gemäß Absatz (1) zur Wahrung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Köln gemäß § 11 Absatz 2 BauGB gegeben ist.

4. Regelungsinstrumente

- (1) Zur Übernahme der Verpflichtungen gemäß Nummer 3. Absatz (1) Buchstaben a) bis h) sind städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB beziehungsweise ein Durchführungsvertrag im Rahmen des § 12 BauGB abzuschließen.

(2) Im Fall von Flächenübertragungen zur Verpflichtungsübernahme gemäß Nummer 3. Absatz (1) Buchstaben b) bis f) und h) sind ergänzende Übertragungsverträge zu schließen.

(3) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplan **soll in Abstimmung mit dem Planbegünstigten** und kann mittels Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB erfolgen.

(4) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für Grundschulen und Kindertagesstätten im Bebauungsplan kann mittels Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB erfolgen.

(5) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für öffentliche Grünflächen und Spielplätze im Bebauungsplan kann mittels Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB erfolgen.

5. Durchführung

(1) Planbegünstigte von Vorhaben, für die eine verbindliche Bauleitplanung durchzuführen ist und die (unter anderem) die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke zum Ziel haben, erklären sich - unabhängig von dem Umfang der zu schaffenden GF für Wohnzwecke beziehungsweise der Anzahl der WE - im Vorfeld des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens für Vorhaben gemäß Nummer 2. mit einer Anwendungszustimmung zur Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Modell bereit.

(2) Die Anwendungszustimmung ist zwingender Bestandteil der Unterlagen zum Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss.

(3) Für verbindliche Bauleitplanverfahren, die auf Betreiben der Stadt Köln begonnen werden, kann im Einzelfall auf die Pflicht zur Vorlage einer Anwendungszustimmung zum Aufstellungsbeschluss verzichtet werden. Ebenso kann die Pflicht zum Abschluss einer Planungsvereinbarung gemäß Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe i) entfallen. Hierüber entscheidet die "Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell".

(4) Die Ermittlung der durch den Planbegünstigten einzugehenden Verpflichtungen gemäß Nummer 3. Absatz (1) erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Köln.

(5) Verträge nach Nummer 4. Absatz (1) und gegebenenfalls zu schließende Übertragungsverträge nach Nummer 4. Absatz (2) sind vor dem Satzungsbeschluss über den betreffenden Bebauungsplan abzuschließen.

6. Gesamtstädtische Koordination

(1) Die "Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell" überwacht die gesamtstädtische Anwendung des Modells, entscheidet unter anderem in Fällen gemäß Nummer 5. Absatz (3) dieser Richtlinie sowie bei Vorhaben, die eine Umlegung erforderlich machen, über mögliche Entbindungen von den Verpflichtungen gemäß Nummer 3. Absatz (1) dieser Richtlinie und begleitet die Modellanwendung fachlich.

(2) Die "Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell" koordiniert die gesamtstädtische Anwendung des Modells. Hierzu obliegen ihr vor allem die folgenden Aufgaben:

- a) Begleitung der einzelnen Vorhaben, die gemäß Nummer 2. in den Anwendungsbereich der Richtlinie fallen,
- b) Erstellung, kontinuierliche Fortschreibung und Bekanntmachung der "Umsetzungsanweisung KoopBLM", als Handlungsanweisung präzisiert, für die beteiligten Akteure der Modellanwendung der Richtlinie,
- c) Durchführung eines anwendungsbegleitenden Monitorings sowie einer periodischen Evaluation,
- d) Geschäftsführung der "Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell" gemäß Absatz (1),

- e) Durchführung der anwendungsbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit.
- (3) Die Anwendung dieser Richtlinie ist alle fünf Jahre ab Inkrafttreten wirkungsbezogen zu evaluieren.
- (4) Die Entscheidung über die Grundsätze und die Systematik des "Kooperativen Baulandmodells Köln" obliegt dem Rat der Stadt Köln. Der Stadtentwicklungsausschuss sowie der Ausschuss für Soziales und Senioren sind als beratende Fachausschüsse anzuhören.

7. Schlussbestimmungen

- (1) Das "Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren" in der vorliegenden Fassung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung seines Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Köln.
- (2) Für Vorhaben, die gemäß Nummer 2. in den Anwendungsbereich der Richtlinie fallen und deren Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss mit oder nach dem Tag der Bekanntmachung dieser Richtlinie bekannt gemacht wird, sind die Regelungen dieser Richtlinie anzuwenden.
- (3) Für Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem ~~24.02.2014~~**22.09.2016** und vor dem Tag der Bekanntmachung des "Kooperativen Baulandmodells Köln (KoopBLM) - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren" in der vorliegenden Fassung erworben wurden, wird die Verpflichtung gemäß Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe a) zur Errichtung öffentlich geförderter Wohnungsbaus auf einen Anteil von 20 % **oder mehr** der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen **und die Verpflichtung gemäß Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe c) Mehrbedarf Grundschule** reduziert. Diese Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum ~~31.12.2018~~**30.06.2018** einer Bebauungsplanung (Bekanntmachung eines Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses) zugeführt werden.
- (4) Für Vorhaben, deren Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss zwischen dem 24.02.2014 und dem 22.09.2016 bekannt gemacht wurde, gelten die Regelungen des KoopBLM in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 fort.
- (5) Für Vorhaben mit über 25 Wohneinheiten (WE), deren Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss zwischen dem 22.09.2016 und vor dem Tag der Bekanntmachung dieser Richtlinie bekannt gemacht wurde, gilt - unabhängig von dem Resultat der Anwendungsprüfung zum KoopBLM in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 - die Pflicht zur Errichtung eines Anteiles von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen. Im Übrigen sind die Regelungen des KoopBLM in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 anzuwenden.
- (6) Die Planbegünstigten der Verfahren gemäß Absatz **(3)**, (4) und Absatz (5) können sich auf eigenen Wunsch zur Anwendung der Regelungen nach dieser Richtlinie bekennen.