

Stadt Köln  
Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen  
Stadtplanungsamt | Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell

## **Umsetzungsanweisung zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells Köln in Bebauungsplanverfahren (UA KoopBLM)**

in der Fassung vom 23.03.2017

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziele und Aufgabe des Modells, Begriffe .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planbegünstigte.....	3
1.2	Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	3
<b>2</b>	<b>Anwendungsbereich.....</b>	<b>5</b>
2.1	Bauleitplanungen.....	5
2.2	Bagatellgrenze .....	5
<b>3</b>	<b>Verpflichtungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	7
3.2	Einschätzung der erwarteten Einwohnerzahl im Plangebiet .....	8
3.3	Kindertagesstätte.....	9
3.4	Grundschule.....	13
3.5	Öffentlicher Spielplatz .....	17
3.6	Öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche .....	20
3.7	Ausgleichsmaßnahmen.....	24
3.8	Bauverpflichtung für den Wohnungsbau .....	25
3.9	Aufwand aus verkehrlicher Erschließung .....	25
3.10	Planungsvereinbarung .....	25
3.11	Qualifizierungsverfahren.....	26
<b>4</b>	<b>Regelungsinstrumente .....</b>	<b>28</b>
4.1	Städtebauliche Verträge, Übertragungs-verträge.....	28
4.2	Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB .....	28
4.3	Festsetzungen gem. § 9 Absatz Nr. 5 und 15 BauGB....	29
<b>5</b>	<b>Durchführung.....</b>	<b>30</b>
5.1	Ansprechpartner .....	30
5.2	Anwendungszustimmung .....	30
5.3	Ermittlung der Verpflichtungen .....	31
5.4	Vertragsabschlüsse.....	31
<b>6</b>	<b>Gesamtstädtische Koordination .....</b>	<b>33</b>
6.1	Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell .....	33
6.2	Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell.....	34
6.3	Evaluation .....	34
<b>7</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>35</b>
7.1	Übergangsregelung.....	35
7.2	Modellwechsel .....	35
	<b>Referenzen ergänzender Regelungen .....</b>	<b>36</b>
	<b>Anlagen.....</b>	<b>37</b>

# 1 Ziele und Aufgabe des Modells, Begriffe

## 1.1 Planbegünstigte

zu Nr. 1 (3) KoopBLM Verfügungsrechte von Flächen sind grundsätzlich Eigentümer und Erbbaurechtsnehmer.

Gibt es in einem Vorhaben mehrere Planbegünstigte, so besteht die Notwendigkeit, dass sich diese zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammenschließen und gegenüber der Stadt Köln als ein Ansprechpartner auftreten. Alternativ besteht in Ausnahmefällen die Möglichkeit, dass einer der Planbegünstigten von den übrigen zum Abschluss der Verträge gemäß Nummer 4 Absatz 1 und 2 des Kooperativen Baulandmodells – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren (KoopBLM) bevollmächtigt wird.

Gelingt dies jeweils nicht, kommt ein Umlegungsverfahren in Betracht. Ansprechpartner hierfür ist die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Köln.

Die Erklärung eines anderen Planbegünstigten, der noch nicht verfügungsberechtigt ist, die Verpflichtungen des KoopBLM zu übernehmen, muss schriftlich gegenüber der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell analog zur Anwendungszustimmung gemäß Nummer 5 Absatz 1 KoopBLM zum Zeitpunkt des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses erfolgen. Eine solche Situation kann bestehen, wenn beim Verkauf eines Grundstücks die Eigentumsübertragung auf den künftigen Eigentümer noch nicht stattgefunden hat. Der notarielle Kaufvertrag muss erst zum Satzungsbeschluss vorliegen.

## 1.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

zu Nr. 1 (4) KoopBLM Eine Übersicht der aktuell bestehenden Programme zur Wohnungsbauförderung findet sich auf der Website des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (<http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/> Zugriff am 05.09.2016). Hier sind auch Fördermöglichkeiten für Sonderwohnformen erläutert.

Eine individuelle Beratung über die in Frage kommenden Fördermittel sowie bautechnische Voraussetzungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erhalten Planbegünstigte – auch zu einem frühen Planungszeitpunkt, das heißt vor dem Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens – beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln.

Die abschließende Feststellung der Förderfähigkeit der geplanten Objekte erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln mit Übersendung der Förderzusage an den Förderantragsteller.

Ein Förderantrag kann erst mit Einreichung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan gestellt werden.

Besteht die Absicht der Planbegünstigten, den verpflichtenden Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus ohne Fördermittel des Landes zu errichten, so sind die Bauantragsunterlagen zwecks Prüfung der grundsätzlichen Förderfähigkeit gemäß Absatz 4 Nummer 1 KoopBLM an das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln zu übersenden. Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell erhält neben dem Planbegünstigten Nachricht über das Prüfergebnis.

Die Umsetzung der Vorgaben der Wohnungsbauförderrichtlinie betreffend der Mietpreis- und Belegungsbindung sind mit dem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren und zu sichern.

## 2 Anwendungsbereich

### 2.1 Bauleitplanungen

zu Nr. 2 (1) KoopBLM

Als verbindliche Bauleitplanungen gelten sowohl Bebauungsplaneneuaufstellungen als auch -änderungen gemäß §§ 8, 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie vorhabenbezogene Bebauungspläne (Vorhaben- und Erschließungspläne) gemäß § 12 BauGB.

Die Regelungen der Richtlinie finden grundsätzlich auch Anwendung, wenn zur Erschließung oder Neugestaltung des Plangebietes eine Umlegung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich ist. Über Abweichungen im Einzelfall entscheidet die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell.

Für städtische Grundstücke, für die eine Bebauungsplanung zur Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke vorgenommen wird, sind die Inhalte der Richtlinie analog anzuwenden.

Dies bedeutet, dass die substanziellen Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM planerisch umzusetzen sind. Im Einzelnen handelt es sich um die Errichtung eines Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die Herstellung von Anlagen zur Deckung des Mehrbedarfs im Angebotssegment Kindertagesstätte, ~~Grundschule~~, öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünfläche – sofern die maßgeblichen Schwellenwerte erreicht werden –, **um die Ablösezahlung für den Mehrbedarf Grundschule** und um die Übernahme der Umsetzungsverpflichtung und die Durchführung von Qualifizierungsverfahren. Die Sicherung dieser Planinhalte erfolgt auf geeignete Weise.

Erfolgt während des Bebauungsplanverfahrens eine Eigentumsübertragung der maßgeblichen städtischen Grundstücke an einen Dritten, so tritt dieser als Planbegünstigter in das Verfahren mit der Pflicht zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ein.

### 2.2 Bagatellgrenze

zu Nr. 2 (2) KoopBLM

Grundlage zur Prüfung der Anwendbarkeit von Nummer 2 Absatz 2 KoopBLM sind die im Bebauungsplanentwurf gemachten Angaben zur geplanten nutzungsspezifischen Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Absatz 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beziehungsweise zur Anzahl Wohneinheiten im Vorhaben. Maßgeblich ist hier jeweils der Schwellenwert, der zuerst erreicht wird.

Die abschließende Feststellung der Anwendbarkeit von Nummer 2 Absatz 2 KoopBLM erfolgt nach Abschluss der Offenlage durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell.

Die Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe b) bis h) KoopBLM zur Übernahme planbedingter Folgekosten gelten für den Planbegünstigten von Vorhaben gemäß Nummer 2 Absatz 1 KoopBLM unabhängig vom Umfang des im Bebauungsplan vorgesehenen Bau-rechts für Wohnzwecke.

## 3 Verpflichtungen

Eine schematische Darstellung der gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM bestehenden Verpflichtungen des Planbegünstigten sowie des Vorgehens zur planspezifischen Ermittlung des ursächlichen Verpflichtungsumfangs – wie im Folgenden beschrieben – findet sich in Anlage 1.

### 3.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

zu Nr. 3 (1) lit. a KoopBLM

Die Sozialraumverträglichkeit des verpflichtend zu errichtenden Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird im Einzelfall durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln vor Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses geprüft. Die Prüfanfrage beim Amt für Wohnungswesen wird durch das Stadtplanungsamt im Rahmen der Dienststellenbeteiligung gestellt. Der Planbegünstigte erhält auf Wunsch eine Mitteilung über das Prüfergebnis.

Bei der Planung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind die Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes NRW umzusetzen. In städtebaulich besonders bedeutsamen Lagen besteht die Möglichkeit, Ausnahmen von den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes NRW beim Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW zu beantragen.

Der verpflichtend zu errichtende Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss mindestens zu zwei Drittel im Mietwohnungsbau Förderweg A umgesetzt werden. Bis zu einem Drittel können wahlweise in öffentlich gefördertem selbstgenutztem Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau Förderweg B umgesetzt werden. Im Einzelfall kann von dieser Aufteilung mit Zustimmung der Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell abgewichen werden.

Parallel zur abschließenden Erstellung der Bebauungsplanunterlagen bzw. nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des maßgeblichen Bebauungsplans arbeitet der Planbegünstigte die Bauantragsunterlagen für sein Vorhaben aus. Auf ihrer Grundlage stellt er einen Antrag auf Wohnraumförderung beim Amt für Wohnungswesen im laut städtebaulichen Vertrag gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM vereinbarten Umfang.

Möchte der Planbegünstigte keinen Antrag auf Förderung stellen, so legt er dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln die Unterlagen zur Prüfung der grundsätzlichen Förderfähigkeit vor.

Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln berät den Planbegünstigten planungs- und antragsbegleitend.

Die Verpflichtung des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe a) KoopBLM gilt als erfüllt, wenn das Amt für Wohnungswesen

sen der Stadt Köln die vertragsgemäße Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus dem Stadtplanungsamt bestätigt hat. Die Kontrolle der Mietpreisbindung der öffentlich gefördert errichteten Objekte für den laut städtebaulichen Vertrag gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM vereinbarten Umfang und Zeitraum wird das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln übernehmen und bei Verstoß an das Stadtplanungsamt der Stadt Köln melden.

Dies gilt entsprechend, wenn die Umsetzung der Verpflichtung gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe a) KoopBLM ohne Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel erfolgt.

### 3.2 Einschätzung der erwarteten Einwohnerzahl im Plangebiet

zu Nr. 3 (1) lit. b bis e KoopBLM

Der rechnerischen Einschätzung des Mehrbedarfs in den Angebotssegmenten Kindertagesstätte, Grundschule, öffentlicher Spielplatz und öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche wird die im Plangebiet erwartete Einwohnerzahl zu Grunde gelegt.

Die erwartete Einwohnerzahl wird auf Grundlage der nutzungsspezifischen Flächenangaben (GF Wohnen) für das jeweilige Vorhaben durch das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln eingeschätzt, als Bedarfsermittlungsgrundlage bekannt gegeben und planungsbegleitend überprüft. Dabei ist nur die GF Wohnen maßgeblich, die durch das Bebauungsverfahren neu geschaffen wird. Das heißt, erfolgt auf Grundlage der Planung eine Nachverdichtung oder ‚Abriss und Neubau‘, so wird die im Vergleich zum heutigen Planungsrecht zusätzliche GF Wohnen für die Einschätzung herangezogen.

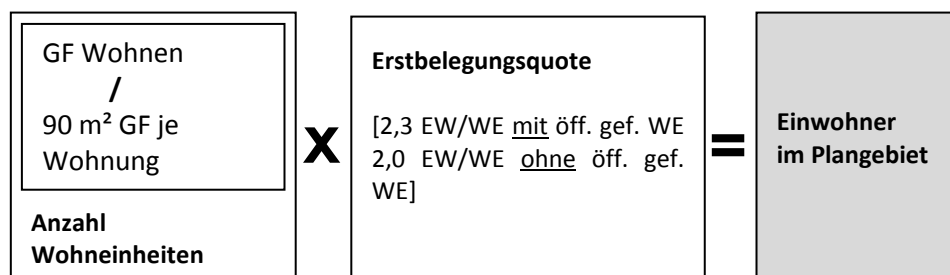


Abb. 1: **Vorgehen zur verfahrensspezifischen Einschätzung der erwarteten Einwohnerzahl**

(Quelle: eigene Darstellung)

Der Einschätzung der zukünftigen zusätzlichen Einwohner in einem Plangebiet – wie in Abbildung 1 dargestellt – werden dabei folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

- 90 m<sup>2</sup> GF (d.h. 72 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche) als durchschnittliche Größe einer Wohneinheit



- Erstbelegungsquote (Einwohner/Wohneinheit (EW/WE)) differenziert nach Vorhaben mit und ohne Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Höhe von
  - a) 2,3 EW/WE für das gesamte Plangebiet in Vorhaben mit einem Anteil von 30 % an öffentlich geförderten Wohnungen
  - b) 2,0 EW/WE für das gesamte Plangebiet in Vorhaben ohne Anteil öffentlich geförderter Wohnungen

Die angenommene durchschnittliche Wohnungsgröße entspricht dabei der sog. „Normwohnung“, wie sie in Entwicklungsprojekten gesamtstädtisch einheitlich zugrunde gelegt wird. Die angenommenen Erstbelegungsquoten wurden stadtweit durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik auf Grundlage der Daten aus dem Zensus 2011 hergeleitet (vgl. [https://www.zensus2011.de/DE/Zensus2011/Methode/Methode\\_GWZ\\_node.html](https://www.zensus2011.de/DE/Zensus2011/Methode/Methode_GWZ_node.html) , Zugriff 06.10.2016).

Vor dem Hintergrund des frühen Entwicklungsstadiums der Planung, ist die Annahme einer stadtweit einheitlichen Erstbelegungsquote angemessen. Die Hinzuziehung von Referenzwerten aus bereits bewohnten Baugebieten ist nicht zielführend, da mit Neubauvorhaben der Bestand nicht fortgeschrieben wird bzw. werden soll.

Die ermittelte Einwohnerzahl hat vorläufigen Charakter. Bei Vorliegen konkreter Informationen zum Gebietscharakter kann sie verfeinert berechnet werden.

Diese frühzeitige erste Abschätzung der erwarteten Einwohnerzahl hat als Arbeitshypothese vorläufigen Charakter. Mit Konkretisierung der städtebaulichen Planung zum Gebietscharakter wird die erwartete Einwohnerzahl verfeinert berechnet. Der Gebietscharakter äußert sich wesentlich in der geplanten Bebauungsdichte (Geschossflächenzahl) und Nutzungsmischung, der vorgesehenen Gebäudestruktur (Anteile Geschoss-/ Reihenhausbebauung, Wohnungsgrößen) sowie in den Finanzierungsarten (Anteile öffentlich geförderte Wohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen).

Sieht ein Plankonzept Sonderwohnformen vor, (bspw. die Errichtung von Mikroappartements für studentisches Wohnen), so folgt die Einschätzung der zukünftigen Einwohnerzahl sowie des Mehrbedarfs sozialer Infrastruktur ebenfalls dem oben und folgend beschriebenen Vorgehen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass mit der Bebauungsplanung grundsätzlich Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen wird, welches – unabhängig vom aktuell vorliegenden Plankonzept – konzeptionell auch in anderer Weise umgesetzt werden kann.

### 3.3 Kindertagesstätte

zu Nr. 3 (1) lit. b KoopBLM

Der aus der Planung resultierende Mehrbedarf im Bereich Kindertagesstätte wird durch die Stabstelle Integrierte Jugendhilfe- und Schulent-

wicklungsplanung als zuständiger Stelle der Stadt Köln im Rahmen einer Dienststellenbeteiligung **in der Regel** vor ~~oder nach~~ Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss ermittelt und bekannt gegeben. Planungsbegleitend erfolgt die Überprüfung des eingeschätzten Bedarfs.

Grundlage bildet die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet (vgl. Erläuterungen unter 3.2).

Diese Zahl wird multipliziert mit den verfahrensspezifisch zu bestimmenden Anteilen der unter 3-Jährigen (U 3) und über 3-Jährigen (Ü 3), die einen Betreuungsplatz in einer Kindertagesstätte benötigen.

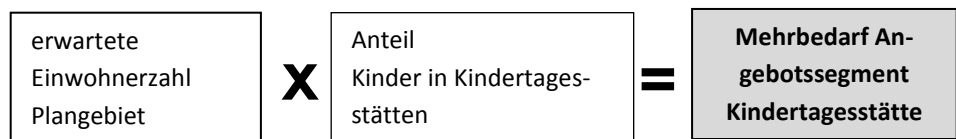


Abb. 2: **Vorgehen zur verfahrensspezifischen Bedarfseinschätzung im Angebotssegment Kindertagesstätte**  
(Quelle: eigene Darstellung)

Es bedarf jeweils konkreter Informationen zum geplanten Gebietscharakter, um anhand von ähnlichen, bereits bezogenen Referenzgebieten Annahmen zu einrichtungsspezifischen Einwohneranteilen treffen zu können (zum Gebietscharakter siehe die Ausführungen unter 3.2).

Der rechnerisch ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment Kindertagesstätte wird dem bestehenden Betreuungsplatzangebot gegenüber gestellt. Kann der für das jeweilige Planverfahren rechnerisch ermittelte Mehrbedarf mit den bestehenden Betreuungsplatzkapazitäten gedeckt werden, so begründet das Vorhaben keinen ursächlichen Mehrbedarf, zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe b) verpflichtet ist. Kann der für das Vorhaben rechnerisch ermittelte Mehrbedarf durch das bestehende Betreuungsplatzangebot nicht gedeckt werden, so entsteht ursächlicher Mehrbedarf im Angebotssegment Kindertagesstätte, zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe b) verpflichtet ist.

Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment Kindertagesstätte mit dem bestehenden Betreuungsplatzangebot gedeckt werden kann, bildet das städtische Konzept zur Kindergartenbedarfsplanung in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden.

Die Mindestgröße einer Kindertagesstätte, die wirtschaftlich zu betreiben ist, bietet 50 Betreuungsplätze (U 3 und Ü 3 zusammen) und ist dreizügig organisiert. Das Verhältnis von Ausgaben für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Erziehungs- und Leitungskräfte) und Einnahmen durch die Platzanzahl für die zu betreuenden Kinder ist erst in dieser Größenordnung ausreichend wirtschaftlich und betrieblich darstellbar. Die Wirt-

schaftlichkeit verbessert sich mit der Größe der Kindertagesstätte zunehmend, da Ausgaben für zum Beispiel Leitungskräfte geringer ausfallen (pro Gruppe) und auch Krankheitsfälle oder Urlaub von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besser aufgefangen werden können.

Ist der für das Planvorhaben ermittelte ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment Kindertagesstätte  $\geq$  50 Betreuungsplätze, so verpflichtet sich der Planbegünstigte im städtebaulichen Vertrag, im Plangebiet eine Kindertagesstätte entsprechend dem Bedarf und nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten. Ansprechpartner hierzu ist das Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Köln.

Ist der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment Kindertagesstätte  $<$  50 Betreuungsplätze, besteht für den Planbegünstigten die Möglichkeit, eine Kindertagesstätte oder ein gleichwertiges Angebot (bspw. in Trägerschaft einer Initiative) nach den Vorgaben der Stadt Köln bereit zu stellen.

Darüber hinaus besteht für den Planbegünstigten grundsätzlich die Möglichkeit, mit der Errichtung einer Kindertagesstätte den ursächlich entstehenden Mehrbedarf mehrerer Planvorhaben in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu decken. Dies ist in den städtebaulichen Verträgen zu allen maßgeblichen Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Alternativ steht es dem Planbegünstigten frei, eine nach den Vorgaben der Stadt Köln geeignete Teilfläche seines Plangebietes für einen künftigen Kindertagesstättenbau an die Stadt Köln abzutreten.

Je nach Fallkonstellation wird der erforderlichenfalls zu zahlende Ablösebetrag dann wie folgt berechnet:

**a) Teilfläche = verfahrensspezifisch ursächlicher Flächenbedarf Kindertagesstätte**

Der Planbegünstigte löst nur die Herstellungskosten für den ursächlichen Mehrbedarf Kindertagesstätte ab.

**b) Teilfläche  $<$  verfahrensspezifisch ursächlicher Flächenbedarf Kindertagesstätte**

Der Planbegünstigte löst die Herstellungskosten für den ursächlichen Mehrbedarf Kindertagesstätte sowie die Grundstückskosten abzüglich der abgetretenen Teilfläche ab.

**c) Teilfläche  $>$  verfahrensspezifisch ursächlicher Flächenbedarf Kindertagesstätte**

Der Wert der über den ursächlichen Flächenbedarf hinausgehenden Teilfläche wird anhand der entschädigungsrechtlichen Regelungen des BauGB ermittelt.

Die Gegenüberstellung des Wertes der über den ursächlichen Flächenbedarf hinausgehenden Teilfläche und die fiktiv zu zahlenden Herstellungskosten für den planbedingten Mehrbedarf Kindertagesstätte zeigt, ob der Planbegünstigte einen Restanteil Ablösebetrag

zahlen muss oder einen Teil der Grundstückskosten, für die über den ursächlichen Bedarf hinaus bereitgestellte Fläche, von der Stadt Köln erstattet bekommt.

Dem Planbegünstigten steht es frei, den Entschädigungswert für die maßgebliche Teilfläche durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln auf eigene Kosten ermitteln zu lassen.

Beabsichtigt die Stadt Köln gemäß ihrer konzeptionellen Grundlagen im maßgeblichen Umfeld des Projektgebiets eine entsprechende Einrichtung herzustellen, in der der ursächlichen Mehrbedarf des Vorhabens (< 50 Betreuungsplätze) aufgenommen werden kann, so ist der Planbegünstigte verpflichtet, einen Ablösebetrag zu entrichten.

Der Ablösebetrag wird einzelfallbezogen wie folgt ermittelt:

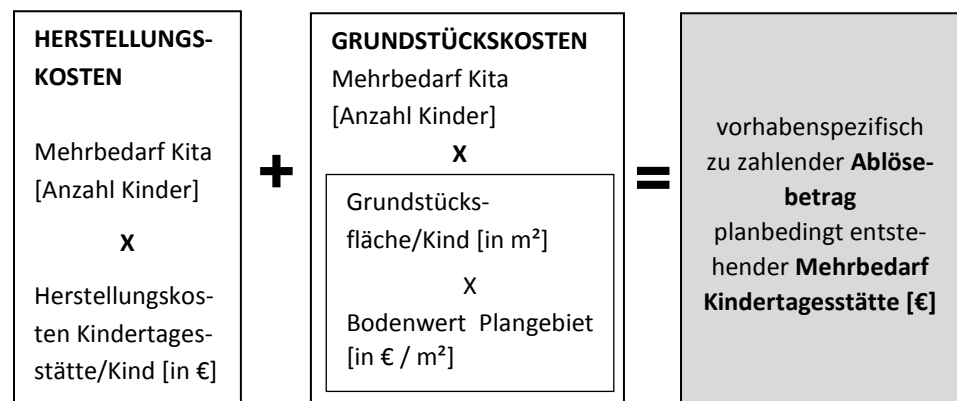


Abb. 3: **Vorgehen der verfahrensspezifischen Ermittlung des zu zahlenden Ablösebetrags im Angebotssegment Kindertagesstätte**  
(Quelle: eigene Darstellung)

Der Kennwert „Herstellungskosten Kindertagesstätte/Kind“ ist auf Grundlage von Erfahrungswerten der Wohnungswirtschaft und der städtischen Fachverwaltung für den Bau von Kindertagesstätten (in privater Trägerschaft) in der Stadt Köln der vergangenen Jahre und dem Abgleich mit anderen Gemeinden in Nordrhein-Westfalen bestimmt worden. Er beträgt derzeit 33.000 € (2016). Zur einzelfallbezogenen Kennwertermittlung ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Wohn- und Nichtwohngebäude des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

Der Kennwert „Grundstücksfläche/Kind“ ist auf Basis durchschnittlicher Erfahrungswerte definiert, wonach je Kind einer Kindertagesstätte etwa 26 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Baukörper und Außenfläche planerisch zu kalkulieren sind.

Den für die Berechnung maßgeblichen Bodenwert (Wohnbebauung) gibt die Abteilung für Grundstückswertermittlung im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vor. Der jeweilige Bodenwert wird für jeden Stadtteil auf Grundlage der aktuell gültigen Bodenrichtwerte ermittelt und stellt einen normierten Mittelwert dar. In der Anlage 2

finden sich Orientierungswerte für die einzelnen Stadtteile, die jährlich angepasst werden. Die Abfrage der Bodenwerte erfolgt im Rahmen der Dienststellenbeteiligung vor der Offenlage.

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Finanzierung der Herstellung von Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen, das heißt nicht in die Bestandsunterhaltung oder -sanierung.

Die Sicherung der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der Lasten zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs Kindertagesstätte erfolgt im Rahmen des gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM zu schließenden städtebaulichen Vertrags. Erfolgt die Bereitstellung einer Teilfläche des Plangebietes für einen Kindertagesstättenneubau, so werden hierzu Regelungen in einem ergänzenden Übertragungsvertrag getroffen.

Die Verpflichtung zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs Kindertagesstätte gilt als erfüllt, wenn die errichtete Kindertagesstätte oder ein gleichwertiges Betreuungsangebot von der zuständigen Fachdienststelle erfolgreich abgenommen und dies dem Stadtplanungsamt bekannt gemacht wurde. Im Fall der Leistung einer Ablösezahlung gilt die Verpflichtung mit dem Zahlungseingang auf dem entsprechenden Konto der Stadt Köln als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält hierüber Nachricht. Ist zudem die Abtretung einer Teilfläche vorgesehen, so gilt diese (Teil-)Verpflichtung mit abgeschlossener Eigentumsübertragung der Fläche als erfüllt.

### 3.4 Grundschule

zu Nr. 3 (1) lit. c KoopBLM

Der aus der Planung resultierende Mehrbedarf im Bereich Grundschule wird durch die Stabsstelle Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung als zuständige Stelle der Stadt Köln im Rahmen einer Dienststellenbeteiligung **in der Regel** vor ~~oder nach~~ Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss eingeschätzt und bekannt gegeben. Planungsbegleitend erfolgt die Überprüfung des ermittelten Bedarfs.

Grundlage bildet die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet (vgl. Erläuterungen unter 3.2).

Diese Zahl wird multipliziert mit dem verfahrensspezifischen Anteil der Einwohnerinnen und Einwohnern, die einen Grundschulplatz benötigen.

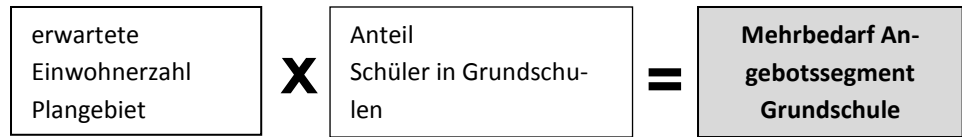


Abb. 4: **Vorgehen zur verfahrensspezifischen Bedarfseinschätzung im Angebotssegment Grundschule**  
(Quelle: eigene Darstellung)

Es bedarf jeweils konkreter Informationen zum geplanten Gebietscharakter, um anhand von ähnlichen, bereits bezogenen Referenzgebieten Annahmen zu einrichtungsspezifischen Einwohneranteilen treffen zu können (zum Gebietscharakter siehe die Ausführungen unter 3.2).

Der rechnerisch ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment Grundschule wird dem bestehenden Grundschulplatzangebot gegenüber gestellt. Kann der für das jeweilige Planverfahren rechnerisch ermittelte Mehrbedarf mit den bestehenden Grundschulplatzkapazitäten gedeckt werden, so begründet das Verfahren keinen ursächlichen Mehrbedarf, zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe c) verpflichtet ist. Kann der für das Vorhaben rechnerisch ermittelte Mehrbedarf durch das bestehende Schulplatzangebot nicht gedeckt werden, so entsteht ursächlicher Mehrbedarf im Angebotssegment Grundschule zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe c) verpflichtet ist.

Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment Grundschule mit dem bestehenden Schulplatzangebot gedeckt werden kann, bildet die städtische Schulentwicklungsplanung in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden.

Zur Deckung des planbedingten Mehrbedarfs im Bereich Grundschule ist vom Planbegünstigten zur Finanzierung der Herstellung einer entsprechenden Einrichtung gemäß städtischen Konzepts ein Ablösebetrag zu zahlen.

Der Ablösebetrag wird einzelfallbezogen wie folgt ermittelt:



Abb. 5: **Vorgehen der verfahrensspezifischen Ermittlung des zu zahlenden Ablösebetrags im Angebotssegment Grundschule**  
(Quelle: eigene Darstellung)

Der Kennwert „Herstellungskosten Grundschule/Schüler“ ist auf Grundlage ~~der realisierter~~ Grundschulbauvorhaben der Stadt Köln der vergangenen Jahre **(2002 bis 2014)** als Durchschnittswert der (auf den Bewertungsstichtag fortgeschriebenen) baulichen Herstellungskosten durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ermittelt worden. Er beträgt derzeit 24.000 € **(2014, Zeitpunkt der zuletzt abgerechneten Grundschule)**. Zur einzelfallbezogenen Kennwertermittlung ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Wohn- und Nichtwohngebäude des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

~~Der Kennwert „Grundstücksfläche/Schüler“ bestimmt sich durch die Regelungen der DIN 18031 wonach je Schüler einer Grundschule 25 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche planerisch zu kalkulieren sind.~~

~~Den für die Berechnung maßgeblichen Bodenwert (Wohnbebauung) gibt die Abteilung für Grundstückswertermittlung im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vor. Der jeweilige Bodenwert wird für jeden Stadtteil auf Grundlage der aktuell gültigen Bodenrichtwerte ermittelt und stellt einen normierten Mittelwert dar. In der Anlage 2 finden sich Orientierungswerte für die einzelnen Stadtteile, die jährlich angepasst werden. Die Abfrage der Bodenwerte erfolgt im Rahmen der Dienststellenbeteiligung vor der Offenlage.~~

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Finanzierung der Herstellung von Grundschulplätzen, das heißt nicht in die Bestandsunterhaltung oder -sanierung.

**Übersteigt der Ablösebetrag den Maximalwert von 32 € pro m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen (Pauschale), so kann der Planbegünstigte die Verpflichtung im Segment Grundschule mit dieser Pauschale ablösen.**

~~Alternativ zur Zahlung eines Ablösebetrags steht es dem Planbegünstigten frei, eine geeignete Teilfläche seines Plangebietes für einen Schulstandort abzutreten.~~

~~Je nach Fallkonstellation wird der erforderlichenfalls zu zahlende Ablösebetrag dann wie folgt berechnet:~~

**a) Teilfläche = verfahrensspezifisch ursächlicher Flächenbedarf Grundschule**

~~Der Planbegünstigte löst nur die Herstellungskosten für den ursächlichen Mehrbedarf Grundschule ab.~~

**b) Teilfläche < verfahrensspezifisch ursächlicher Flächenbedarf Grundschule**

~~Der Planbegünstigte löst die Herstellungskosten für den ursächlichen Mehrbedarf Grundschule sowie die Grundstückskosten abzüglich der abgetretenen Teilfläche ab.~~

**c) ~~Teilfläche~~ → verfahrensspezifisch ursächlicher Flächenbedarf  
Grundschule**

~~Der Wert der über den ursächlichen Flächenbedarf hinausgehenden Teilfläche wird anhand der entschädigungsrechtlichen Regelungen des BauGB ermittelt.~~

~~Die Gegenüberstellung des Wertes der über den ursächlichen Flächenbedarf hinausgehenden Teilfläche und der fiktiv zu zahlenden Herstellungskosten für den planbedingten Mehrbedarf Grundschule zeigt, ob der Planbegünstigte einen Restanteil Ablösebetrag zahlen muss oder einen Teil der Grundstückskosten, für die über den ursächlichen Bedarf bereitgestellte Fläche hinaus, von der Stadt Köln erstattet bekommt.~~

~~Dem Planbegünstigten steht es frei, den Entschädigungswert für die maßgebliche Teilfläche durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln auf eigene Kosten ermitteln zu lassen.~~

~~Darüber hinaus besteht für den Planbegünstigten grundsätzlich die Möglichkeit, mit der Errichtung einer Grundschule den ursächlich entstehenden Mehrbedarf mehrerer Planvorhaben in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu decken. Dies ist in den städtebaulichen Verträgen zu allen maßgeblichen Bebauungsplanverfahren zu regeln.~~

~~Begründet das Planvorhaben Mehrbedarf in einer Höhe, die einen Schulneubau erforderlich macht, so besteht für den Planbegünstigten alternativ die Möglichkeit, den Schulneubau nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten und unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt Köln zu übergeben. Die hierzu erforderlichen Vorgaben und Regelungen sind im Einzelfall mit der Stadt Köln zu treffen.~~

~~Die Sicherung der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der Lasten zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs Grundschule erfolgt im Rahmen des gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM zu schließenden städtebaulichen Vertrags. Erfolgt die Bereitstellung einer Teilfläche des Plangebietes für einen Grundschulneubau, so werden hierzu Regelungen in einem ergänzenden Übertragungsvertrag getroffen.~~

~~Die Verpflichtung zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs Grundschule gilt mit dem Zahlungseingang des Ablösebetrags auf dem entsprechenden Konto der Stadt Köln als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält hierüber Nachricht. Ist zudem die Abtretung einer Teilfläche vorgesehen, so gilt diese (Teil-)Verpflichtung mit abgeschlossener Eigentumsübertragung der Fläche als erfüllt.~~



### 3.5 Öffentlicher Spielplatz

zu Nr. 3 (1) lit. d KoopBLM

Der aus der Planung resultierende Mehrbedarf im Bereich öffentlicher Spielplatz wird auf Grundlage des Planungskonzeptes durch das Amt für Kinder, Jugend und Familie als zuständige Stelle der Stadt Köln im Rahmen einer Dienststellenbeteiligung **in der Regel** vor oder nach Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses eingeschätzt und bekannt gegeben. Planungsbegleitend erfolgt die Überprüfung des ermittelten Bedarfs.

Grundlage bildet die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet (vgl. Erläuterungen unter 3.2).

Es wird davon ausgegangen, dass je Einwohner im Plangebiet ein Bedarf von 2 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielplatzfläche begründet wird (vgl. Stadt Köln, Dezernat für Bildung, Jugend und Sport (Hg.) 2001: Spielplatzbedarfsplanung der Stadt Köln 2011. Köln: Seite 6 f.). Der Flächenbedarfswert orientiert sich an der Anzahl der Einwohner und nicht an der Anzahl der Kinder und Jugendlichen, da die Multifunktionalität der Spielplätze und ihr erweiterter Freizeitwert auch als Orte der Begegnung und Kommunikation bzw. Freizeitinseln im Wohnumfeld für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen sollen.

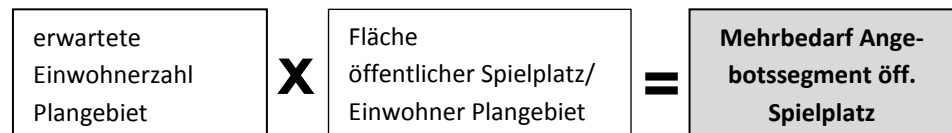


Abb. 6: **Vorgehen zur verfahrensspezifischen Bedarfseinschätzung im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz**  
(Quelle: eigene Darstellung)

Der rechnerisch ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz wird dem bestehenden Angebot öffentlicher Spielplätze gegenüber gestellt. Kann der für das jeweilige Planverfahren rechnerisch ermittelte Mehrbedarf mit den bestehenden Spielplatzkapazitäten gedeckt werden, so begründet das Verfahren keinen ursächlichen Mehrbedarf, zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe d) verpflichtet ist. Kann der für das Vorhaben rechnerisch ermittelte Mehrbedarf durch das bestehende Spielplatzangebot nicht gedeckt werden, so entsteht ursächlicher Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe d) verpflichtet ist.

Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz mit dem bestehenden Spielplatzangebot gedeckt werden kann, bildet die städtische Spielplatzbedarfsplanung in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem

Stadtentwicklungskonzept Wohnen, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden.

Die Mindestgröße eines öffentlichen Spielplatzes, der zweckmäßig zu gestalten und betreiben ist, beträgt 500 m<sup>2</sup>. Dieser Wert stützt sich auf langjährige Erfahrungswerte der Stadt Köln und wird zudem als Richtwert in der DIN 18034, ‚Spielplätze und Freiräume zum Spielen‘ benannt. Flächen < 500 m<sup>2</sup> werden durch den hohen Nutzungsdruck schnell zerstört und können ihre Funktion nicht entfalten. Ist der für das Planvorhaben ermittelte ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz > 500 m<sup>2</sup>, so ist der Planbegünstigte verpflichtet, im Plangebiet einen öffentlichen Spielplatz entsprechend dem Bedarf und nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Ansprechpartner hierzu ist das Amt für Kinder, Jugend und Familie.

Als generelle Vorgaben zur Gestaltung und Herstellung einer öffentlichen Spielplatzfläche gelten unter anderem:

- Öffentliche Spielplatzflächen sind planungsrechtlich im Bebauungsplan zu sichern. Dies gilt auch, wenn die Spielflächen innerhalb von öffentlichen Grünflächen oder im unmittelbaren Anschluss daran liegen.
- Die Gestaltung der Spielflächen muss den unterschiedlichen Anforderungen der großen Nutzungsgruppe von Kindern und Jugendlichen entsprechen und demnach abwechslungsreich sein.
- Die Zugänglichkeit der öffentlichen Spielfläche im Sinne der Barrierefreiheit ist sicherzustellen.
- Die Befahrbarkeit der öffentlichen Spielfläche zu Unterhaltungszwecken ist sicherzustellen.
- Alle zu verwendenden Spielgeräte müssen der DIN EN 1176 entsprechen. Sie müssen langlebig und von hoher Qualität sein, um Reparaturkosten in der Zeit während ihrer Benutzung zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.
- Alle öffentlichen Spielflächen sind gemäß DIN 18034 (einschließlich hierin verwiesenen Regelwerke) anzulegen. Sofern eine vertragliche Regelung möglich ist, können öffentliche Spielflächen in Ausnahmefällen auch auf einer Tiefgarage zum Liegen kommen. Die Herrichtung ist aufgrund von Sonderbauten höher im Preis anzusetzen und mit dem zuständigen Amt für Kinder, Jugend und Familie sowie dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen abzustimmen.

Ist der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz < 500 m<sup>2</sup>, so steht es dem Planbegünstigten frei, einen öffentlichen Spielplatz unter Beachtung der Mindestgröße nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen oder einen Ablösebetrag zu zahlen.

Der Ablösebetrag wird einzelfallbezogen wie folgt ermittelt:

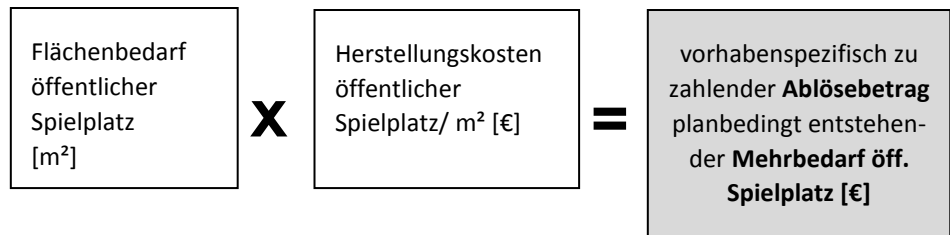


Abb. 7: **Vorgehen der verfahrensspezifischen Ermittlung des zu zahlenden Ablösebetrags im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz**  
(Quelle: eigene Darstellung)

Der Kennwert „Herstellungskosten öffentlicher Spielplatz/m<sup>2</sup>“ ist auf Grundlage von Spielplatzbauten der Stadt Köln der vergangenen Jahre als Durchschnittswert der baulichen Herstellungskosten durch das Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Köln ermittelt worden. Er beträgt derzeit 144 €/m<sup>2</sup> zzgl. Planungskosten (2015). Zur einzelfallbezogenen Kennwertermittlung ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Außenanlagen des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Finanzierung der Herstellung öffentlicher Spielplatzinfrastruktur im Umfeld des Plangebietes, das heißt nicht in die Bestandsunterhaltung oder -sanierung.

Alternativ zur Zahlung eines Ablösebetrags steht es dem Planbegünstigten frei, eine nach den Vorgaben der Stadt Köln geeignete Teilfläche seines Plangebietes für einen öffentlichen Spielplatz abzutreten.

In diesem Fall wird der Wert der Teilfläche durch die Abteilung für Grundstückswertermittlung der Stadt Köln bestimmt. Die Gegenüberstellung des Grundstückswertes sowie des fiktiv zu zahlenden Ablösebetrags zeigt, ob der Planbegünstigte einen Restanteil Ablösebetrag zahlen muss oder einen Teil der Grundstückskosten von der Stadt Köln erstattet bekommt.

Dem Planbegünstigten steht es frei, die Wertermittlung für die maßgebliche Teilfläche durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln auf eigene Kosten vornehmen zu lassen.

Darüber hinaus besteht für den Planbegünstigten grundsätzlich die Möglichkeit, mit der Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes den ursächlich entstehenden Mehrbedarf mehrerer Planvorhaben in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu decken. Dies ist in den städtebaulichen Verträgen zu allen maßgeblichen Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Die Sicherung der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der Lasten zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentlicher Spielplatz erfolgt im Rahmen des gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM zu schließenden städtebaulichen Vertrags. Erfolgt die Bereitstellung einer Teilfläche des Plangebietes für einen öffentlichen Spielplatz so werden hierzu Regelungen in einem ergänzenden Übertragungsvertrag getroffen.

Die Verpflichtung zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentlicher Spielplatz gilt als erfüllt, wenn der errichtete öffentliche Spielplatz von der zuständigen Fachdienststelle erfolgreich abgenommen und dies dem Stadtplanungsamt bekannt gemacht wurde. Im Fall der Leistung einer Ablösezahlung gilt die Verpflichtung mit dem Zahlungseingang auf dem entsprechenden Konto der Stadt Köln als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält hierüber Nachricht. Ist zudem die Abtretung einer Teilfläche vorgesehen, so gilt diese (Teil-)Verpflichtung mit abgeschlossener Eigentumsübertragung der Fläche als erfüllt.

### 3.6 Öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche

zu Nr. 3 (1) lit. e KoopBLM

Der aus der Planung resultierende Mehrbedarf im Bereich öffentliche Grünfläche wird auf Grundlage des Planungskonzeptes durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen als zuständige Stelle der Stadt Köln im Rahmen einer Dienststellenbeteiligung **in der Regel** vor ~~nach~~ Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss eingeschätzt und bekannt gegeben. Planungsbegleitend erfolgt die Überprüfung des ermittelten Bedarfs.

Grundlage bildet die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet (vgl. Erläuterungen unter 3.2).

Es wird davon ausgegangen, dass je Einwohnerin bzw. Einwohner im Plangebiet ein Bedarf von 10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche begründet wird. Es handelt sich um einen Mittelwert, der sich aus einem Richtwert von 6,0 - 14,9 m<sup>2</sup> für Parkanlagen mit wohngebietsbezogener Funktion ableitet (aus: Werner Nohl, Sabine Zekorn-Löffler: „Erfassung und Bewertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen in München unter den Aspekten einer erholungsrelevanten Freiflächenversorgung“ 1991).

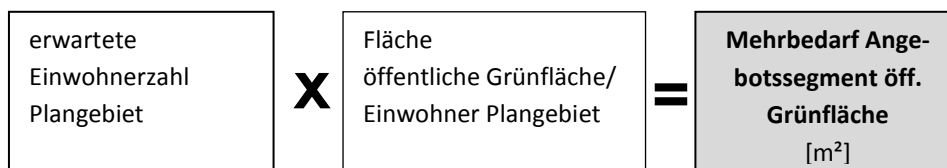


Abb. 8: **Vorgehen zur verfahrensspezifischen Bedarfseinschätzung im Angebotssegment öffentliche Grünfläche**  
(Quelle: eigene Darstellung)

Der rechnerisch ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche wird dem bestehenden Angebot entsprechender Flächen gegenüber gestellt. Kann der für das jeweilige Planverfahren rechnerisch ermittelte Mehrbedarf mit den bestehenden Angeboten gedeckt werden, so begründet das Verfahren keinen ursächlichen Mehrbedarf, zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe e) verpflichtet ist. Kann der für das Vorhaben rechnerisch ermittelte Mehrbedarf nicht durch das bestehende Angebot gedeckt werden, so entsteht ursächlicher Mehrbedarf zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe e) verpflichtet ist.

Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf mit dem bestehenden Angebot gedeckt werden kann, bilden die Grün- und Freiraumplanerischen Gesamtkonzepte der Stadt in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden.

Einzelfallspezifisch kann der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentliche Grünfläche über dem nach zuvor beschriebener Methodik ermittelten liegen. Hierbei handelt es sich um Vorhaben auf Flächen, die für die gesamtstädtische freiraum- und landschaftsplanerische Konzeption von besonderer Bedeutung und als solche in den städtischen Grundlagenwerken (bspw. Masterplan Grün) gekennzeichnet sind. Die Herleitung des Mehrbedarfs wird in diesen Fällen durch das zuständige Amt für Landschaftspflege und Grünflächen explizit erläutert und begründet.

Die Mindestgröße einer öffentlichen Grünfläche, die eine entsprechende Funktion als öffentliche Grünfläche übernehmen kann, beträgt 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha). Der Wert basiert auf der Sondierung der Mindestgrößen von öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen der Stadt Köln in den letzten zehn Jahren.

Neben den Parkanlagen mit wohngebietsbezogener Funktion sind zur Gewährleistung der Möglichkeit zur wohnortbezogenen Freiraumerholung, zur Sicherstellung eines entsprechenden Wohnwertes, zur qualitätsvollen Gestaltung von Quartieren und nicht zuletzt zur Anpassung der Städte an die Folgen des Klimawandels auch kleinere, öffentlich zugängliche Grünflächen mit einer Größe von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> im

Plangebiet zu integrieren. Ist der für das Planvorhaben ermittelte ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentliche Grünflächen >10.000 m<sup>2</sup>, so verpflichtet sich der Planbegünstigte im städtebaulichen Vertrag, im Plangebiet eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche entsprechend dem Bedarf und nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten. Anschließend erfolgt die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Übertragung der Flächen an die Stadt Köln.

Diese Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen gem. § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festzusetzen.

Als generelle Vorgaben zur Gestaltung und Herstellung einer öffentlichen Grünfläche gelten unter anderem:

- Öffentliche Grünflächen dürfen nicht in isolierter Lage innerhalb des Plangebietes geplant werden, d.h. sie müssen einen öffentlichen Charakter haben.
- Öffentliche Grünflächen dürfen nicht auf einer Tiefgarage ausgewiesen werden
- Die Befahrbarkeit der öffentlichen Grünfläche zu pflegerischen Unterhaltungszwecken ist sicherzustellen.
- Die Zugänglichkeit der öffentlichen Grünflächen im Sinne der Barrierefreiheit ist sicherzustellen.
- Sollte ein gem. Punkt (5) erforderlicher Spielplatz planungsrechtlich innerhalb von öffentlichen Grünflächen oder im unmittelbaren Anschluss daran liegen, so ist die Flächengröße des Mehrbedarfs für den öffentlichen Spielplatz zusätzlich vorzuhalten und darf nicht auf die erforderliche Größe der öffentlichen Grünfläche angerechnet werden.

Darüber hinaus sind für die Gestaltung der Grünflächen die Vorgaben des sogenannten Grünhandbuchs der Stadt Köln zwingend zu beachten. Es wird als Broschüre durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen zur Verfügung gestellt.

Ist der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Grünfläche > 5.000 m<sup>2</sup> und < 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha), so ist die entsprechende Fläche als öffentlich zugängliche private Grünfläche zu errichten und zu unterhalten oder in Absprache mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen als öffentliche Grünfläche mit einer Herstellungspflege von mindestens zehn Jahren zu errichten und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei abzugeben.

Diese Flächen sind im Bebauungsplan als private Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind, festzusetzen und damit dauerhaft planungsrechtlich zu sichern. Sofern diese Flächen durch die Stadt Köln übernommen werden, sind sie als öffentliche Grünfläche dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

Ist der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Grünfläche < 5.000 m<sup>2</sup>, so ist ein Ablösebetrag zur Mehrbedarfsdeckung zu zahlen.

Der Ablösebetrag wird einzelfallbezogen wie folgt ermittelt:

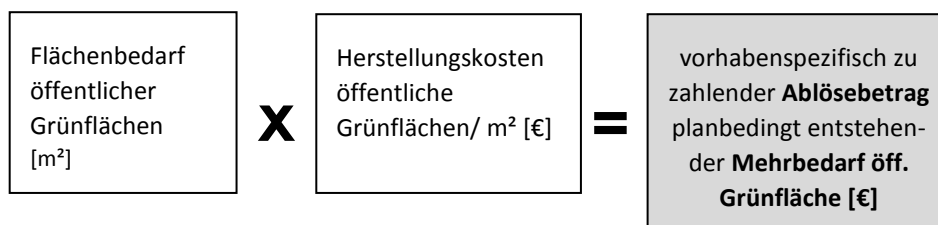


Abb. 9: **Vorgehen der verfahrensspezifischen Ermittlung des zu zahlenden Ablösebetrags im Angebotssegment öffentliche Grünfläche**  
(Quelle: eigene Darstellung)

Der Kennwert „Herstellungskosten öffentliche Grünflächen/m<sup>2</sup>“ ist auf Grundlage von Flächenanlagen der Stadt Köln der vergangenen Jahre als Durchschnittswert der baulichen Herstellungskosten durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln ermittelt worden. Er beträgt derzeit 30 €/m<sup>2</sup> (2016). Zur einzelfallbezogenen Kennwertermittlung ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Außenanlagen des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Finanzierung der Herstellung öffentlicher Grünflächen, das heißt nicht in die Bestandsunterhaltung oder -sanierung.

Darüber hinaus besteht für den Planbegünstigten grundsätzlich die Möglichkeit, mit der Herstellung einer öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünfläche den ursächlich entstehenden Mehrbedarf mehrerer Planvorhaben in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu decken. Dies ist in den städtebaulichen Verträgen zu allen maßgeblichen Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Werden im Rahmen der Planung Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, so können diese – ihre öffentliche Zugänglichkeit vorausgesetzt – auf den Umfang der zu erstellenden öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Flächen angerechnet werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Flächen ohne Erholungsfunktion (z.B. Abstandsflächen) sind nicht anzurechnen.

Die Sicherung der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der Lasten zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Grünflächen erfolgt im Rahmen des gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM zu schließenden städtebaulichen Vertrags und ggf. ergänzenden Übertragungsvertrags.

Die Verpflichtung zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünflächen gilt als erfüllt, wenn die errichtete öffentliche oder öffentlich zugängliche Grünfläche von der zuständigen Fachdienststelle erfolgreich abgenommen und dies dem Stadtplanungsamt bekannt gemacht wurde. Im Fall der Leistung einer Ablösezahlung gilt die Verpflichtung mit dem Zahlungseingang auf dem entsprechenden Konto der Stadt Köln als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält hierüber Nachricht.

### 3.7 Ausgleichsmaßnahmen

zu Nr. 3 (1) lit. f KoopBLM

Der Ausgleichsbedarf nach §1a BauGB sowie die geeigneten Maßnahmen hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Grundlage bildet in der Regel ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, der als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bis zur Offenlage zu erarbeiten ist.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf bzw. die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe ist durch den Planbegünstigten zu übernehmen bzw. von ihm abzulösen.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen kann innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes erfolgen und muss die Vorgaben der Stadt Köln berücksichtigen. Die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind nach den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in Bebauungsplänen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 15.12.2011 herzustellen.

Die Herstellung kann abgelöst werden, wenn die Ausgleichsmaßnahmen auf den durch die Stadt Köln bereitgestellten Grundstücken hergestellt werden können. Der Ermittlung des Ablösebetrags werden die Standards der vorgenannten Satzung zugrunde gelegt.

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Umsetzung von im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen.

Ansprechpartner in diesem gesamten Kontext ist das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln.

Ist die entsprechende Fläche hergestellt und durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln abgenommen, gilt die Verpflichtung als erfüllt. Ist der Planbegünstigte anstelle der Flächenherstellung verpflichtet einen Ablösebetrag zu zahlen, so gilt die Verpflichtung mit dem rechtzeitigen Eingang der Zahlung als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält Nachricht darüber.



### 3.8 Bauverpflichtung für den Wohnungsbau

zu Nr. 3 (1) lit. g KoopBLM

Die bauliche Umsetzung der Planung soll im Sinne der grundsätzlichen wohnungspolitischen Zielsetzung der Richtlinie, die Schaffung von Wohnraum – sowohl des öffentlich geförderten und frei finanzierten – zu fördern, zeitnah erfolgen. Hierzu geht der Planbegünstigte im städtebaulichen Vertrag eine Bauverpflichtung von in der Regel drei Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein. In Abhängigkeit von der Größe und Komplexität des Bauvorhabens kann der vorgegebene Zeitraum angepasst werden.

Die Verpflichtung des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe g) KoopBLM gilt als erfüllt, sobald die Bauabnahme durch das Bauaufsichtsamt und das Amt für Wohnungswesen erfolgt ist und gegenüber dem Stadtplanungsamt bestätigt wurde.

### 3.9 Aufwand aus verkehrlicher Erschließung

zu Nr. 3 (1) lit. h KoopBLM

Der ursächliche Erschließungsaufwand der Planung im Sinne des BauGB, das heißt die erstmalige Herstellung entsprechender öffentlicher Erschließungsanlagen, wird vom Bauverwaltungsamt als zuständiger Stelle der Stadt Köln im Rahmen einer Dienststellenbeteiligung **in der Regel** vor ~~oder nach~~-Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses ermittelt und bekannt gegeben. Der sonstige maßnahmenbedingte Herstellungsaufwand, insbesondere für Maßnahmen im bestehenden Straßenland und verkehrsbezogene Maßnahmen wie z.B. Lichtsignalanlagen wird vom Amt für Straßen und Verkehrstechnik angegeben. Planungsbegleitend erfolgt die Überprüfung des ermittelten Bedarfs.

Der Planbegünstigte verpflichtet sich im zu schließenden Erschließungsvertrag gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM, den ursächlichen Erschließungsaufwand vollständig zu übernehmen.

Die Verpflichtung des Planbegünstigten gilt als erfüllt, sobald die vertraglich vereinbarten Regelungen des Erschließungsvertrags rechtswirksam sind. Das Stadtplanungsamt erhält hierüber vom Bauverwaltungsamt der Stadt Köln Nachricht.

### 3.10 Planungsvereinbarung

zu Nr. 3 (1) lit. i KoopBLM

Mit der Planungsvereinbarung, die als Vertrag zwischen dem Planbegünstigten und der Stadt Köln ~~nach~~ **in der Regel** vor dem Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss des Bebauungsplans zu schließen ist, verpflichtet sich der Planbegünstigte, die Kosten für die Beschaffung der Planunterlage, für die Einholung von Umweltgutachten, für die Beauftra-

gung eines fachlich geeigneten Planungsbüros sowie für die Aufwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu übernehmen. Besteht für den Planbegünstigten die Pflicht, ein Qualifizierungsverfahren gemäß Nummer 3 Absatz 1 j) durchzuführen, so wird dies ebenfalls Gegenstand der Planungsvereinbarung.

Von der Verpflichtung zum Abschluss einer Planungsvereinbarung kann ausnahmsweise abgesehen werden, sofern die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell in Fällen gemäß Nummer 5 Absatz 3 KoopBLM dies entschieden hat. Die mit der Planungsvereinbarung üblicher Weise übertragenen Kosten sind dann von der Stadt Köln zu übernehmen.

Ist die Stadt Köln alleinige Planbegünstigte eines Verfahrens, so entfällt die Pflicht zum Abschluss einer Planungsvereinbarung.

### 3.11 Qualifizierungsverfahren

zu Nr. 3 (1) lit. j KoopBLM

Grundlage zur Feststellung der Pflicht nach Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe j) KoopBLM sind die im Bebauungsplanentwurf gemachten Angaben zur geplanten Anzahl Wohneinheiten im Vorhaben bzw. zur ~~Plangebietgröße~~ **GF Wohnen (m<sup>2</sup>)**. Maßgeblich ist hier jeweils der Schwellenwert, der zuerst erreicht wird. Das heißt, ist ~~das Plangebiet~~ **die Geschossfläche(GF) Wohnen** eines Vorhabens > ~~39.000~~ **39.000 m<sup>2</sup>** und werden im Vorhaben nur ~~40–90~~ **WE** geplant, so ist das Modell anzuwenden. Gleiches gilt im Fall von ~~50–100~~ geplanten Wohneinheiten bei einem Vorhaben mit ~~einem Plangebiet~~ **einer GF Wohnen < 39.000 m<sup>2</sup>**.

**Für Vorhaben in städtebaulich anspruchsvollen Lagen soll auch ohne Erreichen eines Schwellenwertes die Möglichkeit zur Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens gegeben werden. Dies erfolgt in Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und den Planbegünstigten.**

Die abschließende Feststellung, ob die Pflicht zur Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens besteht, erfolgt vor oder nach Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell.

Das Format der vorhabenspezifisch geeigneten städtebaulichen bzw. architektonischen Qualifizierung sowie der Zeitpunkt seiner Durchführung werden zu Beginn der Planung definiert. Mögliche Formen sind neben einem städtebaulichen Wettbewerb nach RAW bspw. Mehrfachbeauftragungen oder die Ausarbeitung konzeptioneller Variantenstudien durch ein geeignetes Planungsbüro. Die Entscheidung über das Format der Qualifizierung trifft die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell.

Die Verpflichtung gilt als erfüllt, wenn die Resultate des Qualifizierungsverfahrens den politischen Entscheidungsträgern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Bebauungsplanung vorgelegt wurden.

## 4 Regelungsinstrumente

### 4.1 Städtebauliche Verträge, Übertragungsverträge

zu Nr. 4 (1) und (2) KoopBLM

Die Übernahme der Verpflichtungen des Modells erfolgt mittels Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB bzw. ggf. eines Durchführungsvertrags. Dies umfasst – sofern erforderlich – auch den Abschluss eines Erschließungsvertrags und ggf. ergänzender Übertragungsverträge für Flächenübertragungen.

Der Planbegünstigte ist verpflichtet, sämtliche Leistungen aus den städtebaulichen Verträgen durch eine in deutscher Sprache gehaltene selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedslandes der Europäischen Union abzusichern. Auf Verlangen der Stadt legt er den Nachweis einer führenden Wirtschaftsauskunftsdatei (z.B. Creditreform) über die bewertete Bonität des bürgenden Instituts vor.

Die Bürgschaft muss vor Satzungsbeschluss über den betreffenden Bebauungsplan vorliegen. Die Bürgschaft ist ggf. mit einem Betretungsrecht zu koppeln, sofern beispielsweise eine Kindertagesstätte nicht auf einem städtischen Grundstück errichtet wird.

Zukünftige öffentliche Erschließungsflächen sind unentgeltlich, kosten- und lastenfrei vor Abschluss der städtebaulichen Verträge zu übertragen. Hierzu wird zwischen dem Planbegünstigten und der Stadt Köln ein ergänzender Übertragungsvertrag geschlossen.

Das gleiche gilt für die Übertragung von Teilflächen des Plangebiets zur Deckung des Mehrbedarfs Kindertagesstätte, Grundschule oder öffentlicher Spielplatz sowie im Fall der Herstellung und Übertragung öffentlicher Spiel- und Grünflächen. Die Flächenübertragung muss jeweils vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags erfolgt sein.

Die Verpflichtung zur Herstellung öffentlich geförderten Wohnungsbaus kann ergänzend zu den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag grundbuchrechtlich gesichert werden.

Als weiteres Sicherungsinstrument können Vertragsstrafen vereinbart werden.

### 4.2 Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB

zu Nr. 4 (3) KoopBLM

Die Umsetzung des verpflichtend zu errichtenden Anteils von 30 % der GF im öffentlich geförderten Wohnungsbau kann durch eine verbindliche

Festsetzung im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB gestärkt werden. **Dies soll in Abstimmung mit dem Planbegünstigten erfolgen.** Die entsprechenden Flächen sind in einem oder mehreren Baufeldern zu bündeln.

Es wird eine Festsetzung empfohlen, bei der ein oder mehrere Baufelder zu 100 % mit Gebäuden errichtet werden müssen, die den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Dies bietet im Gegensatz zu einer Verteilung von 30 % der öffentlich geförderten Wohnfläche auf allen Baufeldern eine größere Bestimmtheit und ist förderlich für die Umsetzung und Kontrolle der Festsetzung.

Die Textliche Festsetzung könnte wie folgt formuliert werden: *„In dem mit der Kennziffer „1“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB ausschließlich Wohnungen zulässig, die den gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung entsprechen.“*

Gleichwohl ist begleitend in einem städtebaulichen Vertrag die Errichtung von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen zu vereinbaren, da mit der Festsetzung im Bebauungsplan nur die bauliche Anforderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus an Gebäuden umgesetzt werden kann, nicht aber die tatsächliche Belegung dieser Wohnungen mit den entsprechend Berechtigten.

### **4.3 Festsetzungen gem. § 9 Absatz Nr. 5 und 15 BauGB**

zu Nr. 4 (4) und (5) KoopBLM

Neben der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der ursächlichen Mehrbedarfe im Bereich Kindertagesstätte, Grundschule, öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünfläche ist auch die dauerhafte planerische Sicherung der für diese Angebotssegmente erforderlichen Flächen innerhalb der Plangebiete von Bedeutung. Sie kann – und sollte soweit entsprechend geeignete Flächen vorhanden bzw. vorgesehen sind – durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 5 und 15 BauGB erfolgen.

Gleichwohl ist begleitend in einem städtebaulichen Vertrag die Umsetzung und Kostenübernahme der entsprechenden Planung zu vereinbaren

## 5 Durchführung

zu Nr. 5 KoopBLM Die für die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells erforderlichen Schritte erfolgen integriert in das jeweilige Bebauungsplanverfahren, so dass die Modellanwendung keine zeitliche Verzögerung des Planverfahrens begründet. Der Ablauf einer Bebauungsplanung bei Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ist in Anlage 3 beispielhaft für eine investorengestützte Angebotsplanung schematisch dargestellt.

### 5.1 Ansprechpartner

zu Nr. 5 KoopBLM Zentraler Ansprechpartner des Planbegünstigten in allen Dingen der Bebauungsplanung und damit auch für die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ist das Stadtplanungsamt. Dieses bindet die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell in das Verfahren ein.

In Umlegungsverfahren wird die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Köln eingebunden.

### 5.2 Anwendungszustimmung

zu Nr. 5 (1) bis (3) KoopBLM Im Zuge der Vorbereitung des Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlusses des betreffenden Bebauungsplans ist vom Planbegünstigten die verbindliche Anwendungszustimmung zu unterzeichnen. Hierin werden – soweit bekannt – die durch den Planbegünstigten im Einzelnen einzugehenden Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM aufgeführt.

In den Unterlagen zum Einleitungs- oder Aufstellungsbeschluss wird explizit benannt, dass das Vorhaben gemäß Nummer 2 Absatz 1 KoopBLM in den Anwendungsbereich fällt und die Anwendungszustimmung abgegeben wurde.

Liegt die Anwendungszustimmung zum geplanten Zeitpunkt des Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlusses der Stadt Köln nicht vor, so erfolgt keine politische Beratung.

Ist die Stadt Köln einzige Planbegünstigte in einem Verfahren so entfällt die Pflicht zum Abschluss einer Anwendungszustimmung. In den Unterlagen zum Einleitungs- oder Aufstellungsbeschluss wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Kooperativen Baulandmodells analog angewandt werden.

Für Bebauungsplanungen gemäß Nummer 2 Absatz 1 KoopBLM, die auf Betreiben der Stadt erfolgen und bei denen zum Zeitpunkt des Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlusses noch keine Einigkeit über die Planung mit dem Planbegünstigten besteht, kann die Lenkungsgruppe

Kooperatives Baulandmodell auf Antrag der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell von der Pflicht zur Vorlage einer Anwendungszustimmung absehen. Dies ist in den Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss entsprechend kenntlich zu machen.

Eine solche Situation kann sich bspw. ergeben, wenn die Stadt Köln ein Gebiet beplant mit dem Ziel, städtebauliche Ordnung zu erreichen bzw. städtebauliche Missstände zu verhindern.

### 5.3 Ermittlung der Verpflichtungen

zu Nr. 5 (4) KoopBLM

Auf Grundlage des vorgelegten Plankonzeptes werden die Verpflichtungen des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe a) bis f) und h) KoopBLM im Rahmen der Dienststellenbeteiligung **in der Regel** vor Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses grundsätzlich ermittelt. Die Konkretisierung des Umfangs der Verpflichtungen sowie des planspezifischen Vorgehens zur Deckung der Mehrbedarfe erfolgt im Einzelnen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Koordination der Ermittlung übernimmt das Stadtplanungsamt, das vom Planbegünstigten zu Beginn des Verfahrens die erforderlichen Planungsunterlagen erhält. Grundsätzlich umfassen diese neben einem Lageplan das Plankonzept inklusive Deklaration geplanter öffentlicher und privater Flächen sowie einer Flächenbilanz mit Angabe der Gebietsgröße, nutzungsspezifischer Geschossflächenangaben und der geplanten Zahl an Wohneinheiten. Handelt es sich um ein Grundstück, das heute bereits in Teilen wohnbaulich genutzt ist, so ist der Bestand der Geschossfläche Wohnen zu nennen.

Die abschließende Definition der Verpflichtungen sowie des planspezifischen Vorgehens zur Deckung der Mehrbedarfe erfolgt durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell in Absprache mit den zuständigen Fachdienststellen und dem Planbegünstigten nach Abschluss und Auswertung der Offenlage. Ggf. sind die Planunterlagen auf Grundlage der Resultate der Offenlage zuvor nochmals zu überarbeiten. Die Regelungen zur Verpflichtungsübernahme gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM werden in städtebaulichen Verträgen bzw. einem Durchführungsvertrag und ggf. ergänzend erforderlichen Übertragungsverträgen getroffen.

### 5.4 Vertragsabschlüsse

zu Nr. 5 (5) KoopBLM

Nach Abschluss bzw. vorbereitend bereits auf Grundlage der Offenlageunterlagen erfolgt im Dialog der Stadt Köln mit dem Planbegünstigten die Erstellung des städtebaulichen Vertrags, des Erschließungsvertrags bzw. des Durchführungsvertrags und ggf. ergänzender Übertragungsverträge. Die Koordination für den städtebaulichen Vertrag bzw. den

Durchführungsvertrag liegt beim Stadtplanungsamt, für den Erschließungsvertrag und Übertragungsvertrag beim Bauverwaltungsamt.



## 6 Gesamtstädtische Koordination

### 6.1 Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell

zu Nr. 6 (1) KoopBLM

Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell überwacht als verwaltungsinternes, dezernatsübergreifendes Steuerungsgremium die gesamtstädtische Anwendung des Modells. Vor allem in Fällen, in denen in begründeten Einzelfällen eine Ausnahme von einzelnen Regelungen des Modells gemacht werden soll, entscheidet sie.

Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell Köln (LG KoopBLM) arbeitet unter der Leitung des Dezernenten für Stadtentwicklung, Planen und Bauen. Folgende Ämter und Dienststellen gehören der Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell Köln (LG KoopBLM) an:

- Stadtplanungsamt
- Amt für Stadtentwicklung und Statistik
- Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
- Umlegung
- Bauverwaltungsamt
- Amt für Landschaftspflege und Grünflächen
- Amt für Straßen und Verkehrstechnik
- Umwelt- und Verbraucherschutzamt
- Amt für Wohnungswesen
- Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung
- Amt für Schulentwicklung
- Amt für Kinder, Jugend und Familie
- Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bei Bedarf können weitere Ämter und Dienststellen zur Teilnahme an den Sitzungen durch die Lenkungsgruppenleitung geladen werden.

Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell Köln (LG KoopBLM) kommt regelmäßig zur Beratung zusammen. Darüber hinaus kann sie in dringenden Bedarfsfällen einberufen werden.

Die Geschäftsführung der Lenkungsgruppe obliegt der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell.

## **6.2 Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell**

zu Nr. 6 (2) KoopBLM Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell ist zur gesamtstädtischen Koordination der Modellanwendung beim Stadtplanungsamt angesiedelt. Sie arbeitet vorhabenbezogen eng mit den zuständigen Planerinnen und Planern im Stadtplanungsamt sowie mit den weiteren eingebundenen Dienststellen der Stadt Köln zusammen. Darüber hinaus obliegen ihr die in Nummer 6 Absatz 2 KoopBLM benannten Aufgaben.

## **6.3 Evaluation**

zu Nr. 6 (3) KoopBLM Die Evaluation des Modells erfolgt wirkungsbezogen alle fünf Jahre ab Bekanntmachung des KoopBLM. Die Evaluationsergebnisse werden den gemäß Nummer 6 Absatz 4 KoopBLM zuständigen Gremien vorgelegt.

Ausgehend von den Evaluationsresultaten werden allenfalls bestehende Anpassungs- und Fortschreibungserfordernisse des Modells benannt und aufgearbeitet.

Anwendungsbegleitend erfolgt das Monitoring des Modells durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell als eine Grundlage der periodischen Evaluation.

## 7 Schlussbestimmungen

### 7.1 Übergangsregelung

zu Nr. 7 (3) KoopBLM

Bei 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, ~~ist ein~~ **wird der reduzierte Anteil von 20 %** der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen für die Verpflichtung zur Errichtung öffentlich geförderter Wohnungsbau **auf 20% reduziert. anzunehmen. Die Verpflichtung für den Mehrbedarf Grundschule gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe c) ist auf einen Maximalwert von 22 € pro m<sup>2</sup> GF Wohnen zu reduzieren, wenn der ursächliche Mehrbedarf Grundschule diesen übersteigt.** Diese Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum ~~31.12.2018~~ **30.06.2018** einer Bebauungsplanung zugeführt werden (Bekanntmachung eines Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses).

Bei Vorhaben, die von dieser Übergangsregelung Gebrauch machen, muss der Nachweis des Grundstückserwerbs vor Unterzeichnung der Anwendungszustimmung geführt werden.

Für die Anwendung des Modells im Einzelfall bedeutet die Übergangsregelung keine Reduktion der weiteren Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe b) **sowie d) bis j) der Richtlinie KoopBLM.**

### 7.2 Modellwechsel

zu Nr. 7 (5) KoopBLM

Wünscht der Planbegünstigte eines Verfahrens, dessen Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss vor der Bekanntmachung des KoopBLM in der Fortschreibungsfassung bekanntgemacht wurde, künftig das KoopBLM in der Fortschreibungsfassung anzuwenden, so erklärt er dies verbindlich schriftlich gegenüber der Stadt Köln. **Dies gilt auch für Planbegünstigte, deren Vorhaben in die Übergangsregelung fallen.**

## Referenzen ergänzender Regelungen

Stadt Köln, Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr,  
Amt für Landschaftspflege und Grünflächen (Hg.) 2016: Grünhandbuch  
der Stadt Köln. Köln

[erhältlich auf Anfrage beim Amt für Landschaftspflege und Grünflächen,  
Stadt Köln]

Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a –  
135c BauGB vom 15. Dezember 2011

## Anlagen

1. Verpflichtungen des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM:  
Ermittlung und Umsetzung des planspezifischen Verpflichtungsumfanges (Schemaskizze)
2. Orientierungswerte stadtteilspezifischer Bodenrichtwerte: Mittlere Bodenwerte für Wohnen zum Stichtag 01.01.2016)
3. Schematische Darstellung des Ablaufs einer Bebauungsplanung bei Anwendung des Kooperativen Baulandmodells (beispielhaft für eine investorengestützte Angebotsplanung)

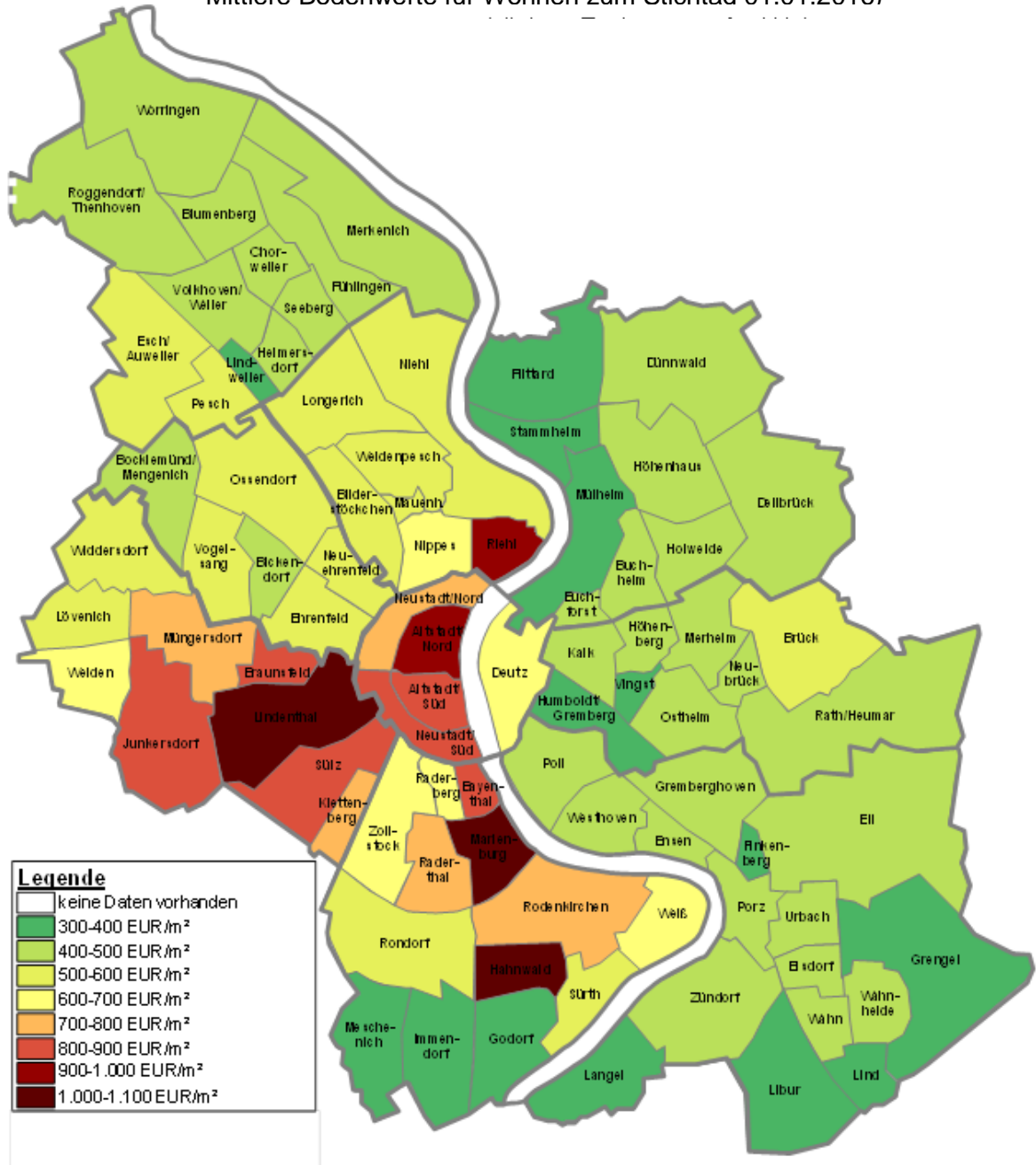
# Anlage 1

Verpflichtungen des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM: Ermittlung und Umsetzung des planspezifischen Verpflichtungsumfangs (Schemaskizze) (Quelle: eigene Darstellung)

<b>PLANVORHABEN ZUR SCHAFFUNG VON WOHNBAURECHT</b> , Plankonzept mit der Angabe u.a. zu	
Umfang Geschossfläche Wohnen (GF gem. § 21 (3) Satz 1 BauNVO)	<i>[Verpflichtung in jedem Fall unabhängig von Plangebietsgröße oder Umfang der zu schaffenden GF Wohnen]</i>
<b>Prüfung Bagatellgrenze</b> GF > / = 1.800 m <sup>2</sup> oder > / = 20 WE	<b>Prüfung Qualifizierungsverfahren</b> GF > / = 9.000 m <sup>2</sup> oder > / = 100WE
<b>Einschätzung der planbedingt zusätzlichen Einwohner</b> [Kennziffern: 90m <sup>2</sup> GF/WE, 2,3 EW/WE mit bzw. 2,0 EW/WE ohne öff. gefördertem Wohnungsbau]	
<b>30 % GF als öff. gef. Wohnungsbau</b> Nr. 3 (1) a)	<b>Mehrbedarf Kindertagesstätte</b> Nr. 3 (1) b)
<b>Mehrbedarf Grundschule</b> Nr. 3 (1) c)	<b>Mehrbedarf öffentlicher Spielplatz</b> [2 m <sup>2</sup> je EW] Nr. 3 (1) d)
<b>Mehrbedarf öffentliche Grünfläche</b> [10 m <sup>2</sup> je EW] Nr. 3 (1) e)	<b>vertr. Regelungen Ausgleichs-, Erschließungsmaßnahmen</b> Nr. 3 (1) f), h)
<b>Schwellenwertprüfung</b> [50 Kinder]	<b>Schwellenwertprüfung</b> [500 m <sup>2</sup> ]
<b>Ablösung</b>	<b>Schwellenwertprüfung</b> [5.000 m <sup>2</sup> bzw. 1 ha]
<b>i.d.R. Herstellung der Einrichtung oder Ablösung, Grundstücksbereitstellung</b>	<b>i.d.R. Herstellung der Einrichtung öff. zugänglich oder öffentlich</b>
<b>Übernahme Bauverpflichtung</b> (i.d.R. 3 Jahre) Nr. 3 (1) g)	<b>Abschluss Planungsvereinbarung</b> Nr. 3 (1) i)
<b>Durchführung Qualifizierungsverfahren</b> Nr. 3 (1) j)	(Empty cell)

## Anlage 2

Orientierungswerte stadtteilspezifischer Bodenrichtwerte:  
Mittlere Bodenwerte für Wohnen zum Stichtag 01.01.2016)



### Erläuterungen und Hinweise zur Herleitung:

- Die Bodenwerte wurden aus normierten Bodenrichtwerten mit Stichtag 01.01.2016 abgeleitet.
- Die Kennziffern für die Normierung (wGFZ bzw. Grundstücksgröße) stellen das stadtweite Mittel dar.
- Es wird je Stadtteil ein Mittelwert aus Bodenrichtwerten zu gleichen Teilen für Geschosswohnungsbau (kein Wohnungseigentum) und Einfamilienhausbebauung gebildet.
- Bei Geschosswohnungsbau wird eine wertrelevante GFZ von 1,2 angehalten.
- Bei den Einfamilienhausgrundstücken wird eine Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> angehalten.

### Anlage 3

Schematische Darstellung des Ablaufs einer Bebauungsplanung bei Anwendung des Kooperativen Baulandmodells (beispielhaft für eine investorengestützte Angebotsplanung)  
(Quelle: eigene Darstellung)

