

**Geschäftsführung  
Rat**

Frau Kramp

Telefon: (0221) 221-22061

Fax: (0221) 221-26570

E-Mail: Petra.Kramp@stadt-koeln.de

Datum: 07.03.2017

**AUSZUG AUS TOP 15.1****Niederschrift**

über die **27. Sitzung des Rates** in der Wahlperiode 2014/2020 am Dienstag, dem **14.02.2017**, 15:45 Uhr bis 21:42 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Ratssaal

**Anwesend waren:****Vorsitzende**

Oberbürgermeisterin Henriette Reker

**Stimmberechtigte Mitglieder**

Akbayir, Hamide; Aymaz, Berivan; Bartsch, Hans-Werner Bürgermeister; Beckamp, Roger; Benthem van, Henk Bezirksbürgermeister; Bercher-Hiss, Susanne; Börschel, Martin; Breite, Ulrich; Brust, Gerhard; Bülow von, Brigitta; Bürgermeister, Eva Dr.; Ciesla-Baier, Dietmar; De Bellis-Olinger, Teresa; Detjen, Jörg; Dresler-Graf, Margret; Elster, Ralph Dr.; Erkelenz, Martin; Frank, Jörg; Frebel, Polina; Frenzel, Michael; Gärtner, Ursula; Gerlach, Lisa Hanna; Götz, Stefan; Gutzeit, Walter Dr.; Halberstadt-Kausch, Inge; Hammer, Lino; Haug, Jochen; Hegenbarth, Thomas; Heinen, Ralf Bürgermeister Dr.; Heithorst, Claudia; Henk-Hollstein, Anna-Maria; Heuser, Marion; Houben, Reinhard; Hoyer, Katja; Jahn, Kirsten; Joisten, Christian; Karaman, Malik; Kaske, Sven; Kienitz, Niklas; Kircher, Jürgen; Klausing, Christoph; Kockerbeck, Heiner; Kron, Peter; Krupp, Gerrit; Laufenberg, Sylvia; Michel, Dirk; Möller, Monika; Nessler-Komp, Birgitta; Noack, Horst; Paetzold, Michael; Pakulat, Sabine; Petelkau, Bernd; Philippi, Franz; Pohl, Stephan; Pöttgen, Andreas; Rabenstein, Svenja; Richter, Manfred; Roß-Belkner, Monika; Santos Herrmann, Susana dos; Schlieben, Nils Helge Dr.; Schneider, Frank; Scholz, Tobias; Schoser, Martin Dr.; Schultes, Monika; Schwab, Luisa; Schwanitz, Hans; Sommer, Ira; Stahlhofen, Gisela; Sterck, Ralph; Strahl, Jürgen Dr.; Struwe, Rafael Christof; Thelen, Elisabeth; Thelen, Horst; Unna, Ralf Dr.; van Geffen, Jörg; von Wengersky, Alexandra Gräfin; Walter, Karl-Heinz; Weisenstein, Michael; Welcker, Katharina; Welter, Thomas; Wiener, Markus; Wolter, Andreas Bürgermeister; Wolter, Judith; Wortmann, Walter; Yurtsever, Firat; Zimmermann, Thor-Geir

**Bezirksbürgermeister**

Hupke, Andreas Bezirksbürgermeister; Homann, Mike Bezirksbürgermeister; Zöllner, Reinhard Bezirksbürgermeister

## 15 Weitere bauleitplanungsrechtliche Sachen

### 15.1 Das "Kooperative Baulandmodell Köln - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren"; hier: Fortschreibung 3559/2016

Änderungsantrag der Fraktion Die Linke.  
AN/2110/2016

Änderungsantrag der SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
AN/0267/2017

Stellungnahme der Verwaltung vom 03.02.2017  
0295/2017

#### Beschlüsse:

#### I. Beschluss gemäß Änderungsantrag der Fraktion Die Linke.:

Der Rat beschließt die Vorlage wie folgt zu ändern:

1. **Punkt 3 der Beschlussvorlage wird gestrichen und ersetzt durch:**  
In allen Anwendungsfällen des kooperativen Baulandmodells hat der Vorhabenträger zuzüglich zu den 30 % geförderten Wohnraum 30 % Wohnraum als preisgedämpften Mietwohnraum zu errichten. Das Ziel ist, je nach Lage, eine Netto-Kaltmiete zwischen 8,50 und 10, 00 Euro zu erreichen.  
Zur Durchsetzung dieser Vorgabe ist der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch oder § 9 Absatz 7, Satz 1, Baugesetzbuch anzuwenden.
2. **In der Anlage 1 wird der Absatz Nummer 3, Absatz 1, Buchstabe b durch folgenden Passus ersetzt:**
  3. Verpflichtungen
    - (1) Der Planbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich,  
...
    - b) entsprechend der innerhalb des Planungsgebietes zu erwartenden Anzahl an Kindern zwischen einem und sechs Jahren einen Kitaplatz zu errichten oder abzulösen, sofern im Stadtgebiet in einer zumutbaren Entfernung zum Planungsgebiet Bedarfe bestehen.  
„Zumutbare Entfernung“ wird entsprechend der aktuellen Rechtsprechung zum Rechtsanspruch auf einen Kitaplatz definiert.

#### Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke. sowie bei Enthaltung der Gruppe Piraten, der Gruppe GUT und der Stimmenthaltung von Ratsmitglied Wortmann (Freie Wähler Köln) **abgelehnt**.

## **II. Einzelabstimmung über den Änderungsantrag der SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:**

### **II.1. Beschluss zu den Ziffern 1; 2a und 2c:**

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird wie folgt ersetzt:

1. Der Rat begrüßt das „Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM)“ als ein Mittel zur verlässlichen Schaffung von Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung in Köln. Dazu sind alle Kräfte des Kölner Wohnungsmarktes zu aktivieren. Insbesondere ist die Mitwirkung der Wohnungswirtschaft unabdingbar. Zugleich bekräftigen die Antragssteller, dass bei der Entwicklung von neuen Wohnquartieren die notwendige Infrastruktur mitentwickelt werden muss. Für das Ziel „Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung“ braucht die Wohnungswirtschaft verlässliche Rahmenbedingungen.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, bis zur Ratssitzung am 04.04.2017 den Vorschlag für das fortgeschriebene Kooperative Baulandmodell Köln (Koop-BLM) - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren“ (Anlage 1 der Vorlage 3559/2016) einschl. Umsetzungsanweisung (Anlage 2 der v. g. Vorlage) im Austausch mit der Kölner Wohnungswirtschaft an folgenden Punkten zu überarbeiten:
  - a) Absenkung des Schwellenwerts zur Verpflichtung der Errichtung von mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnzwecke als öffentlich geförderter Wohnungsbau auf 20 Wohneinheiten (Richtlinie, Ziff. 2. (2)).
  - c) Bzgl. des Schwellenwerts soll geprüft werden, diesen für die Verpflichtung zur Durchführung von Qualifizierungsverfahren (Richtlinie, Ziff. 3. (1) j) auf 75 Wohneinheiten (WE) und mehr anzuheben. Unabhängig von der Anzahl der WE im Plangebiet soll ein Qualifizierungsverfahren ab einer Größe von 4.500 m<sup>2</sup> oder in Absprache mit dem Vorhabenträger in städtebaulich anspruchsvollen Lagen als Grundlage der Planung durchgeführt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich gegen die Stimmen der FDP-Fraktion sowie bei Stimmenthaltung der AfD-Fraktion **zugestimmt**.

### **II.2. Beschluss zu den Ziffern 2b und 2e:**

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird wie folgt ersetzt:

2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, bis zur Ratssitzung am 04.04.2017 den

Vorschlag für das fortgeschriebene Kooperative Baulandmodell Köln (Koop-BLM) - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren“ (Anlage 1 der Vorlage 3559/2016) einschl. Umsetzungsanweisung (Anlage 2 der v. g. Vorlage) im Austausch mit der Kölner Wohnungswirtschaft an folgenden Punkten zu überarbeiten:

- b) Bzgl. der Ablösung des ursächlichen Mehrbedarfs an Grundschulplätzen soll eine Regelung getroffen werden, welches im Ergebnis der alten Regelung des kooperativen Baulandmodells (verabschiedet: 24.02.2014) entspricht (Richtlinie, Ziff. 3 (1) c)).
- e) Die Übergangsregelungen in Ziff. 7 der Richtlinie sind dahingehend zu überarbeiten, dass für Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem 22.09.2016 und vor dem Tag der Bekanntmachung des kooperativen Baulandmodells in der zu verabschiedenden Fassung erworben wurden (Vertrauensschutz), die Verpflichtung zur Errichtung/Finanzierung der sozialen Infrastruktur (Richtlinie, Ziff. 3 (1) b) bis e)), reduziert wird. Die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll auf einen Anteil von 20 % oder mehr der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen festgesetzt werden. Diese Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum 30.06.2018 einer Bebauungsplanung zugeführt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke. und der FDP-Fraktion sowie bei Stimmenthaltung der AfD-Fraktion und Stimmenthaltung von Ratsmitglied Wortmann (Freie Wähler Köln) **zugestimmt**.

### **II.3. Beschluss zu den Ziffern 2d und 2f:**

- 2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, bis zur Ratssitzung am 04.04.2017 den Vorschlag für das fortgeschriebene Kooperative Baulandmodell Köln (Koop-BLM) - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren“ (Anlage 1 der Vorlage 3559/2016) einschl. Umsetzungsanweisung (Anlage 2 der v. g. Vorlage) im Austausch mit der Kölner Wohnungswirtschaft an folgenden Punkten zu überarbeiten:
  - d) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplan soll in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und kann mittels Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB erfolgen (Richtlinie, Ziff. 4. (3)).
  - f) Dem Vorhabenträger und Planbegünstigten, der in diese Übergangsregelung fällt, soll unabhängig davon die Möglichkeit haben, sein Bebauungsplanverfahren nach den Richtlinie des 'neuen' noch zu verabschie-

denden kooperativen Baulandmodells zu machen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich gegen die Stimmen der FDP-Fraktion sowie bei Stimmenthaltung der Fraktion Die Linke. und der AfD-Fraktion zugestimmt.

### **III. Gesamtabstimmung über den Änderungsantrag der SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:**

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird wie folgt ersetzt:

1. Der Rat begrüßt das „Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM)“ als ein Mittel zur verlässlichen Schaffung von Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung in Köln. Dazu sind alle Kräfte des Kölner Wohnungsmarktes zu aktivieren. Insbesondere ist die Mitwirkung der Wohnungswirtschaft unabdingbar. Zugleich bekräftigen die Antragssteller, dass bei der Entwicklung von neuen Wohnquartieren die notwendige Infrastruktur mitentwickelt werden muss. Für das Ziel „Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung“ braucht die Wohnungswirtschaft verlässliche Rahmenbedingungen.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, bis zur Ratssitzung am 04.04.2017 den Vorschlag für das fortgeschriebene Kooperative Baulandmodell Köln (Koop-BLM) - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren“ (Anlage 1 der Vorlage 3559/2016) einschl. Umsetzungsanweisung (Anlage 2 der v. g. Vorlage) im Austausch mit der Kölner Wohnungswirtschaft an folgenden Punkten zu überarbeiten:
  - a) Absenkung des Schwellenwerts zur Verpflichtung der Errichtung von mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnzwecke als öffentlich geförderter Wohnungsbau auf 20 Wohneinheiten (Richtlinie, Ziff. 2. (2)).
  - b) Bzgl. der Ablösung des ursächlichen Mehrbedarfs an Grundschulplätzen soll eine Regelung getroffen werden, welches im Ergebnis der alten Regelung des kooperativen Baulandmodells (verabschiedet: 24.02.2014) entspricht (Richtlinie, Ziff. 3 (1) c)).
  - c) Bzgl. des Schwellenwerts soll geprüft werden, diesen für die Verpflichtung zur Durchführung von Qualifizierungsverfahren (Richtlinie, Ziff. 3. (1) j) auf 75 Wohneinheiten (WE) und mehr anzuheben. Unabhängig von der Anzahl der WE im Plangebiet soll ein Qualifizierungsverfahren ab einer Größe von 4.500 m<sup>2</sup> oder in Absprache mit dem Vorhabenträger in städtebaulich anspruchsvollen Lagen als Grundlage der Planung durchgeführt werden.
  - d) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplan soll in Abstimmung mit dem

Vorhabenträger und kann mittels Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB erfolgen (Richtlinie, Ziff. 4. (3)).

- e) Die Übergangsregelungen in Ziff. 7 der Richtlinie sind dahingehend zu überarbeiten, dass für Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem 22.09.2016 und vor dem Tag der Bekanntmachung des kooperativen Baulandmodells in der zu verabschiedenden Fassung erworben wurden (Vertrauensschutz), die Verpflichtung zur Errichtung/Finanzierung der sozialen Infrastruktur (Richtlinie, Ziff. 3 (1) b) bis e)), reduziert wird. Die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll auf einen Anteil von 20 % oder mehr der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen festgesetzt werden. Diese Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum 30.06.2018 einer Bebauungsplanung zugeführt werden.
- f) Dem Vorhabenträger und Planbegünstigten, der in diese Übergangsregelung fällt, soll unabhängig davon die Möglichkeit haben, sein Bebauungsverfahren nach den Richtlinie des 'neuen' noch zu verabschiedenden kooperativen Baulandmodells zu machen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich gegen die Stimmen der FDP-Fraktion sowie bei Stimmenthaltung der Fraktion Die Linke. **zugestimmt**.

#### **IV. Beschluss über die so geänderte Vorlage:**

1. Der Rat begrüßt das „Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM)“ als ein Mittel zur verlässlichen Schaffung von Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung in Köln. Dazu sind alle Kräfte des Kölner Wohnungsmarktes zu aktivieren. Insbesondere ist die Mitwirkung der Wohnungswirtschaft unabdingbar. Zugleich bekräftigen die Antragssteller, dass bei der Entwicklung von neuen Wohnquartieren die notwendige Infrastruktur mitentwickelt werden muss. Für das Ziel „Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung“ braucht die Wohnungswirtschaft verlässliche Rahmenbedingungen.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, bis zur Ratssitzung am 04.04.2017 den Vorschlag für das fortgeschriebene Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsverfahren“ (Anlage 1 der Vorlage 3559/2016) einschl. Umsetzungsanweisung (Anlage 2 der v. g. Vorlage) im Austausch mit der Kölner Wohnungswirtschaft an folgenden Punkten zu überarbeiten:
  - a) Absenkung des Schwellenwerts zur Verpflichtung der Errichtung von mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnzwecke als öffentlich geförderter Wohnungsbau auf 20 Wohneinheiten (Richtlinie, Ziff. 2. (2)).

- b) Bzgl. der Ablösung des ursächlichen Mehrbedarfs an Grundschulplätzen soll eine Regelung getroffen werden, welches im Ergebnis der alten Regelung des kooperativen Baulandmodells (verabschiedet: 24.02.2014) entspricht (Richtlinie, Ziff. 3 (1) c)).
- c) Bzgl. des Schwellenwerts soll geprüft werden, diesen für die Verpflichtung zur Durchführung von Qualifizierungsverfahren (Richtlinie, Ziff. 3. (1) j) auf 75 Wohneinheiten (WE) und mehr anzuheben. Unabhängig von der Anzahl der WE im Plangebiet soll ein Qualifizierungsverfahren ab einer Größe von 4.500 m<sup>2</sup> oder in Absprache mit dem Vorhabenträger in städtebaulich anspruchsvollen Lagen als Grundlage der Planung durchgeführt werden.
- d) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplan soll in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und kann mittels Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB erfolgen (Richtlinie, Ziff. 4. (3)).
- e) Die Übergangsregelungen in Ziff. 7 der Richtlinie sind dahingehend zu überarbeiten, dass für Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem 22.09.2016 und vor dem Tag der Bekanntmachung des kooperativen Baulandmodells in der zu verabschiedenden Fassung erworben wurden (Vertrauensschutz), die Verpflichtung zur Errichtung/Finanzierung der sozialen Infrastruktur (Richtlinie, Ziff. 3 (1) b) bis e)), reduziert wird. Die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll auf einen Anteil von 20 % oder mehr der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen festgesetzt werden. Diese Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum 30.06.2018 einer Bebauungsplanung zugeführt werden.
- f) Dem Vorhabenträger und Planbegünstigten, der in diese Übergangsregelung fällt, soll unabhängig davon die Möglichkeit haben, sein Bebauungsplanverfahren nach den Richtlinie des 'neuen' noch zu verabschiedenden kooperativen Baulandmodells zu machen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich gegen die Stimmen der FDP-Fraktion sowie bei Stimmenthaltung der AfD-Fraktion **zugestimmt**.