

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
611/1 Weik Az

Vorlagen-Nummer

4229/2021

Freigabedatum

17.02.2022

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Anpassung der Umsetzungsanweisung zum Kooperativen Baulandmodell in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Klima, Umwelt und Grün	17.02.2022
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2022
Rat	17.03.2022

Beschluss:

Der Rat beschließt,

die Anpassung der Umsetzungsanweisung zum Kooperativen Baulandmodell (KoopBLM) Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 gemäß der Anlage 1. Die Änderung wird mit dem Beschluss durch den Rat der Stadt Köln wirksam.

Begründung

Mit der ersten Anpassung der Umsetzungsanweisung Kooperatives Baulandmodell Köln 2022 soll sichergestellt werden, dass Wohnungsbauvorhaben einen Beitrag zu einer klimagerechten und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung leisten. Mit der Verpflichtung zur Herstellung von öffentlichen Grünflächen, welche im KoopBLM geregelt ist, wird der durch Wohnungsbauvorhaben entstehende Mehrbedarf an Grünflächen gedeckt.

Die Regelungen der Umsetzungsanweisung von 2017 sehen vor, dass die Größe der zu errichtenden Grünfläche sich an der Zahl der durch das Vorhaben geschaffenen Wohneinheiten und der daraus resultierenden Zahl der Einwohner*innen bemisst. Die entsprechenden Flächen müssen nach KoopBLM im Plangebiet der Wohnungsbauvorhaben nachgewiesen werden.

Ist dies im Einzelfall, etwa bei vergleichsweise kleinen Vorhaben, nicht möglich, so ist ein Ablösebetrag an das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen zu entrichten. Der Ablösebetrag bemisst sich an der Höhe der Herstellungskosten der nachzuweisenden Fläche und wird für die Aufwertung bzw. den Ausbau einer Grünfläche in der Nachbarschaft des Plangebietes verwendet. Hiermit wird eine wohnungsnah und dezentrale Grünraumversorgung sichergestellt.

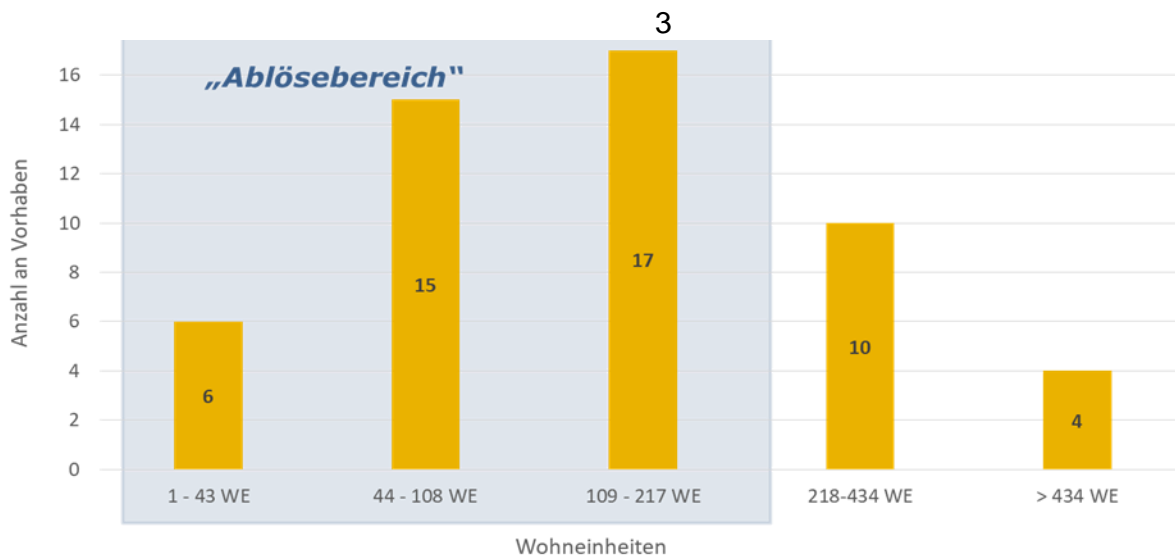
Falls in der Umgebung des Vorhabens jedoch keine Flächen zur Aufwertung bzw. zum Ausbau zur Verfügung stehen, soll die Ablösezahlung, gemäß des Grundsatzbeschlusses (Vorlage Nr. 0991/2021) des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.09.2021, in den Um- und Ausbau des Inneren- bzw. des Äußeren Grüngürtels sowie der verbindenden Grünzüge fließen.

Die Regelungen der Umsetzungsanweisung von 2017 sehen vor, dass zu errichtende Spielplätze und Grünflächen über eine entsprechende Mindestgröße verfügen müssen, um ihrer jeweiligen Funktion gerecht werden zu können. Aufgrund dieser Mindestgrößen sind nach bisheriger Regelung öffentliche Spielplätze erst bei Vorhaben ab einer Größe von 109 Wohneinheiten und öffentliche Grünflächen erst bei Vorhaben ab 435 Wohneinheiten zu errichten. Private, öffentlich zugängliche Grünflächen sind ab einer Vorhabengröße von 218 Wohneinheiten zu errichten.

Da diese Schwellenwerte jedoch auch regelmäßig unterschritten werden, kann bei einem großen Teil der Vorhaben keine Errichtung von Freiflächen nach Kooperativem Baulandmodell, sondern alternativ nur eine Ablösezahlung gefordert werden. Diese Ablöse wird in die Ertüchtigung eines bestehenden Spielplatzes bzw. einer bestehenden Grünfläche oder einen Neubau außerhalb des Plangebietes eingebracht, deshalb entstehen durch Ablösezahlungen oft keine neuen Freiflächen.

Die Funktionen, die diese Spiel- und Grünflächen in Köln übernehmen, sind vielfältig. Sie verbessern nicht nur die Luftqualität und das Stadtklima, sondern dienen auch als Lärmschutz, sind Orte für Begegnung und Bewegung sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die stetige Errichtung dieser Grün- und Spielflächen ist daher essentiell für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt.

Die Anzahl der Vorhaben, die nach den heutigen Regelungen der Umsetzungsanweisung im Ablösebereich liegen, ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Einführung des Instruments der "Kombifläche "

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells in seiner Fassung vom 10.05.2017 soll die Deckung der ursächlichen Mehrbedarfe von Grün- und Spielflächen nun mit der Anpassung der Umsetzungsanweisung erleichtert werden. Der Schwellenwert für eine öffentliche zugängliche Grünfläche wird mit der neuen Umsetzungsanweisung mit dem Schwellenwert für öffentlichen Spielplatz 109 Wohneinheiten gleichgesetzt. Die Forderungen von 2 m² Spielfläche pro Einwohner*in sowie 10 m² Grünfläche pro Einwohner*in sind in einer Großstadt wie Köln schwer mit den Dichtevorstellungen für eine kompakte, flächensparende Stadt zu vereinbaren. Es lassen sich oft nur schwer geeignete Flächen zur Errichtung neuer Grün- und Spielflächen in Projekt-nähe finden, was dazu führt, dass Ablösesummen nicht verbaut werden können und damit keine neuen Freiflächen entstehen. Um den entstehenden Mehrbedarfen effektiver gerecht zu werden, wird durch die Einführung des Instruments der "Kombifläche" die Herstellung einer qualitätsvollen Freifläche im Plangebiet ermöglicht.

Durch die Schaffung neuer Optionen zur Umsetzung der Verpflichtungen soll sichergestellt werden, dass gerade in vergleichsweise kleineren Vorhaben die Mehrbedarfe im Plangebiet tatsächlich gedeckt werden können. Die zusätzliche Aufnahme der Kombifläche soll bei kleineren Vorhaben dabei unterstützen, die Freiraumqualitäten von Grün- und Spielflächen zu kombinieren und mit dem in der Summe geringerem Flächenbedarf als adäquate Lösung für urbane Lagen zur Verfügung stehen. So soll bei Vorhaben mit 44 bis 108 Wohneinheiten der neu entstehende Mehrbedarf in den Bereichen Spielplätze und Grünflächen durch die Errichtung der Kombifläche gemeinsam abgedeckt werden.

Ablösebeträge für Grün- und Spielflächen sind durch die Anpassung der Umsetzungsanweisung nur noch bei den Vorhaben vorgesehen, bei denen weniger als 44 Wohneinheiten entstehen. Ab 44 Wohneinheiten sind 5 m² Kombifläche pro Einwohner*in zu errichten. Dieser Wert setzt sich aus den bisher geltenden 2 m² Spielfläche pro Einwohner*in sowie den nun ausschließlich für die Kombifläche geltenden 3 m² Grünfläche pro Einwohner*in zusammen. Der höhere gestalterische Aufwand und eine geforderte hohe Qualität, die jeweils mit höheren Kosten in der Herstellung verbunden sind, rechtfertigen diese Reduktion. Ab einer Projektgröße von 109 Wohneinheiten müssen die Forderungen des KoopBLM wieder vollumfänglich erbracht werden.

Die Kombifläche deckt die Mehrbedarfe "öffentlicher Spielplatz" und "öffentliche Grünfläche" gemeinsam ab. Die Planung und Ausgestaltung dieser Fläche, die sowohl Funktionen einer Grünfläche als auch eines Spielplatzes erfüllen soll, wird projektspezifisch zwischen den zu-ständigen Ämtern abge-

stimmt.

Zusätzlich gibt es Anpassungen bei den Ablösebeträgen für Grün- und Spielflächen beziehungsweise den Herstellungskosten, die auf die seit 2017 erfolgte Preissteigerung und einer Evaluation der tatsächlichen Kosten bei aktuellen Projekten zurückzuführen ist.

Fläche	Kosten* bisher	Kosten* neu
Spielplatz	144 €/m ²	170 €/m ²
Grünfläche	30 €/m ²	50 €/m ²
Kombifläche	-	170 €/m ²

*(netto) zzgl. Planungskosten

Betreuungsangebot für U3- und Ü3-jährige Kinder

Zusätzlich verzeichnet die Stadt Köln ein rasantes Bevölkerungswachstum und Spitzenwerte bei den Geburtszahlen. Dadurch entsteht ein hoher Bedarf an Betreuungsplätzen. Um diesen Trend zu entsprechen, wurde das Betreuungsangebot für U3- und Ü3-jährige Kinder ergänzt.

Die Mindestgröße einer Kindertageseinrichtung, die wirtschaftlich zu betreiben ist, bietet 40 Betreuungsplätze (U3 und Ü3 zusammen) (bisher waren es 50 Betreuungsplätze) und ist dreizügig organisiert.

Ist der für das Planvorhaben ermittelte ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment der Betreuung von U3- und Ü3-jährigen Kindern ≥ 40 Betreuungsplätze, verpflichtet sich der Planbegünstigte im städtebaulichen Vertrag, im Plangebiet eine Kindertageseinrichtung entsprechend dem Bedarf und nach den Vorgaben der Stadt Köln bzw. des Landesjugendamtes zu errichten.

Ist der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment der Betreuung von U3- und Ü3-jährigen Kindern < 40 Betreuungsplätze, so verpflichtet sich der Planbegünstigte, Betreuungsplätze in Höhe des im Plangebiet generierten Bedarfs in Form von Großtagespflege (9 Betreuungsplätze) oder Tagespflege (5 Betreuungsplätze) nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten.

Der aus der Planung resultierende ursächliche Mehrbedarf von Betreuungsangeboten für U3 und Ü3-jährige Kinder wird durch die Stabsstelle Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung als zuständige Stelle der Stadt Köln im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Dienststellen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eingeschätzt und bekannt gegeben.

So wird bei Mehrbedarf von Betreuungsangeboten für Kinder die Errichtung Groß- oder Tagespflege statt der Ablöse etabliert.

Anlage

Anlage1

Anpassung der Umsetzungsanweisung 2022