

ANLAGE 11

Session 0005/2021

Nachweis der Nichtanwendung des Kooperativen Baulandmodells im VEP-Aufstellungsverfahren 58485/02

Arbeitstitel Zum Dammfelde in Köln Widdersdorf

Das kooperative Baulandmodell 2017 findet vorliegend keine Anwendung, weil der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Dammfelde" vor der Bekanntmachung dessen Fortschreibung am 10.05.2017 erfolgte.

Ebenso findet das kooperative Baulandmodell 2014 keine Anwendung, weil ausweislich des Absatzes 7 der Übergangsregel des kooperativen Baulandmodell 2017 die Regelungen des kooperativen Baulandmodells 2014 nur dann Anwendbar sind, wenn durch das Vorhaben mehr als 25 Wohneinheiten „zusätzlich“ entstehen. Ist dies nicht der Fall, ist der Anwendungsfall des kooperativen Baulandmodells 2014 nicht eröffnet.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 58485/02 gilt der Bebauungsplan Nr. 40 aus dem Jahre 1974 der ehemaligen Gemeinde Brauweiler. Dieser setzt überwiegend allgemeines Wohngebiet fest und ermöglicht unter Berücksichtigung der anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1968 die Errichtung von ca. 69 Wohneinheiten, während mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 58485/02 nur ein Vorhaben mit 67 Wohneinheiten ermöglicht wird. (siehe unten stehende Berechnung).

Daher ist das nachfolgende Zitat aus der Planbegründung zutreffend:

„[...] die o.g. Bagatellgrenze wird mit der Umsetzung des vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erreicht. Es werden mit Aufstellung des vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weniger als 25 zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht, als es der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan über die bisherigen Festsetzungen zulässt.“

	aktueller Entwurf VEP		laut B-Plan v. 1974	
Grundstück		9.614 m ²		9.614 m ²
Teilfläche Wohnen West			3.490 m ²	
Teilfläche Wohnen Ost			3.510 m ²	
Teilfläche soziale Nutzung (lt. B-Plan v. 1974)			2.310 m ²	
Baufenster in Grundst. soz. Nutzung 1.100 m ²				
Straße in Baufeld (lt. B-Plan v. 1974)			304 m ²	

Gebäude	Werte lt. aktueller Planung über CAD ermittelt			Werte rechn. lt. B-Plan 1974	
	GR	GF	Geschosse	GR	GF
In den Wohngebäuden gibt es keine Dachgeschosse					
Haus 1	380 m ²	1.106 m ²	III	Rechenansatz GR: 7.000m ² x 0,4 = 2.800m ² 2.310m ² x 0,4 = 924m ² (KiTa)	
Haus 2	324 m ²	1.262 m ²	IV		
Haus 3	324 m ²	1.262 m ²	IV		
Haus 4	490 m ²	1.357 m ²	III	Rechenansatz GF: 7.000m ² x 0,8 = 5.600m ² 2.310m ² x 0,8 = 1.848m ² (KiTa)	
Haus 5	324 m ²	938 m ²	III		
Haus 6	490 m ²	1.386 m ²	III		
Flächen gesamt, exkl. DG	2.332 m ²	7.311 m ²		2.800 m ²	5.600 m ²
Balkone	266 m ²			266 m ²	
Flächen DG Wohnen		0 m ²		2/3 der GF	1.867 m ²
Gesamt Wohnnutzung WE		7.311 m ²			7.467 m ²
Haus 7 (KiTa)	640 m ²	1.288 m ²	II + DG	924 m ²	1.848 m ²
Fläche DG für KiTa-Büro 9,30m * 16,63m		155 m ²		mögliche Fläche, 2/3 der GR	616 m ²
Gesamt inkl. KiTa / soz. Nutzung/ DG	3.238 m ²	8.599 m ²		3.990 m ²	9.931 m ²
GRZ	0,34			0,40	
GFZ		0,89			0,80
Anzahl WE, bezieht sich nur auf die Wohnnutzung			67		69
Rechenansatz			7.311 m ² / 109m ² /WE		7.467 m ² / 109m ² /WE
Anteil m ² BGF je WE			109 m ²		109 m ²