

Städtebauliche Dichte - Geschossflächenzahl (GFZ) 2019 (PLR)

Die Sachdaten zeigen die anhand des Gebäudebestandes ermittelte Geschossflächenzahl (GFZ) aller 448 Planungsräume der lebensweltlich orientierten Räume.

Die GFZ gibt lt. Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 das Verhältnis der gesamten Fläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück zu dessen Gesamtfläche an. In der vorliegenden Karte bilden die Planungsräume der lebensweltlich orientierten Räume diese Bezugsfläche.

Als Grundlage der Berechnung der GFZ diente die Karte 1 : 5.000 (ISU5) des Informationssystems Stadt und Umwelt, Stand 31.12.2015, die mit den Gebäudedaten im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Stand 03.2019, verschnitten wurde.

Die Ermittlung der Gesamtgeschossflächen der Gebäude erfolgte über die Angabe der Geschossigkeit in ALKIS. Bei Gebäuden 'mit vertikaler Gliederung', also unterschiedlicher Geschossigkeit, werden diese als 'Bauteile' modelliert. Allen Gebäuden mit keiner Geschossigkeitsangabe (Anzahl der Obergeschosse = 0 und Anzahl der Untergeschosse = 0) wurde automatisch ein oberirdisches Geschoss zugewiesen. Bauteile ohne Geschossangabe wurden nicht berücksichtigt (bis auf die Bauartbezeichnung 'Keller'). Die Gesamtgeschossfläche ergibt sich aus der Anzahl der Vollgeschosse multipliziert mit der Grundfläche des Gebäudes.

Die Flächengrößen der bewohnten Blöcke und ihre Gesamtgeschossflächen wurden schließlich auf die Karte der Planungsräume der LOR aggregiert und die GFZ auf dieser Grundlage berechnet. Hierbei wurde die Summe aller Geschossflächen der jeweiligen PLR durch die Summe der bewohnten Blockflächen der PLR dividiert. Als bewohnt gelten Blöcke, die in den Nutzungsdaten des Informationssystems Stadt und Umwelt (ISU) als Wohngebiet, Kerngebiet oder Mischgebiet ausgewiesen sind.

Bei der Einteilung der dargestellten Werte-Klassen dienten die im Flächennutzungsplan (FNP) bzw. im Baunutzungsplan (BNP) verwendeten Werte als Orientierung.