

210/0055/2020

Sachbearbeiter: Abteilung 210
 Astrid Pillatzke
 Az: 210-Pil
 Datum: 08.09.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Kenntnisnahme	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		Kenntnisnahme	
Stadtverordnetenversammlung		Kenntnisnahme	

Bebauungsplan "Geiersberg Plan 4" - Aufstellungsbeschluss - Mitteilungsvorlage zur Wohnungsdichte

Inhalt der Mitteilung

Im Zusammenhang mit dem Thema Bebauungsplanänderung und Veränderungssperre für den „Geiersberg“ kam seitens der Politik die Anfrage, welche Wohnungsdichte erreicht wird, bei Annahme, dass jedes Grundstück (außer Schulgelände) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geiersberg Plan 2“ mit 4 Wohneinheiten bebaut wird.

Berechnung:

Gesamtfläche Geltungsbereich BPlan: ~ 10 ha
 abzüglich Schulgelände ~ 2 ha
 verbleiben ~ 8 ha Wohnbauland

Anzahl Grundstücke (bereits alle bebaut) in diesem Gebiet: ~ 80

80 Grundstücke mit max. 4 WE = 320 Wohneinheiten insgesamt

8 ha mit 320 Wohneinheiten ergibt eine Wohnungsdichte von **40 WE/ha**

Im Vergleich:

Kernstadt: geplantes Baugebiet „Nordspange“ 44,5 WE/ha
 zu erzielende Dichtevorgabe gemäß Regionalplan für die Kernstadt 35-50 WE/ha

Stadtteile geplant Baugebiete „Buschweg“ ST Semd und
 „Kleestädter Straße“ ST Klein-Umstadt je 31 WE/ha
 zu erzielende Dichtevorgabe gemäß Regionalplan für die Stadtteile 25-40 WE/ha

Wichtige Anmerkungen:

Die vorgeschlagene Festlegung auf jetzt max. 4 Wohneinheiten pro Baugrundstück ist nur als eine Regelung zur Handhabung von Bauanträgen - während einer noch zu beschließenden Veränderungssperre - und nicht als

finale und beschlossene Festlegung in einem Änderungsplan zu verstehen.

Ein geänderter Bebauungsplan wäre nur eine Angebotsplanung. Bauvorhaben werden durch diese Angebotsplanung auch weiterhin nur sukzessive je nach persönlichem oder wirtschaftlichem Bedarf oder gar nicht umgesetzt.

Gerechnet wurde mit dem Maximum. Praktisch lässt sich auf dem einen oder anderen Grundstück dieses Maximum an Wohneinheiten unter Berücksichtigung weiterer gesetzlicher Vorschriften oder auch aufgrund der Grundstücksgrößen oder der bereits erfolgten Bebauung nicht umsetzen.

Darüber hinaus gibt es durchaus Grundstücke, die ein größeres Potential – für mehr als 4 WE – aufweisen.