



# Innenentwicklungskonzept Friedrichshafen



Kurzbericht zum aktuellen Sachstand



# 1. Grundsätze und Herausforderungen der Innenentwicklung

- Innenentwicklung = Entwicklung von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs → Ziel: Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich
- Vorteile der Innenentwicklung:
  - Erhalt des zusammenhängenden Freiraums für Naherholung u. Landwirtschaft
  - Effiziente Infrastrukturnutzung
  - Verkehrsvermeidung durch kurze Wege
  - Klimaschutz und –anpassung: Kompakte Siedlungsstruktur verursacht geringeren Ressourcenverbrauch und geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Herausforderungen der Innenentwicklung:
  - Verträglichkeit mit dem Bestand (erhöhtes Konfliktpotential)
  - Ggf. Anpassungen der Infrastruktur notwendig
  - Kleinteiligkeit und erhöhter Abstimmungsaufwand ggü. Außenentwicklung

**Ziel:** Qualitätvolle Innenentwicklung zum Erhalt und Verbesserung der Lebensqualität aller Stadtbewohner/innen → **Leitbild doppelte bzw. dreifache Innenentwicklung:** Bauliche Nachverdichtung unter Einbeziehung der Themen Grün- und Freiflächen sowie Mobilität.

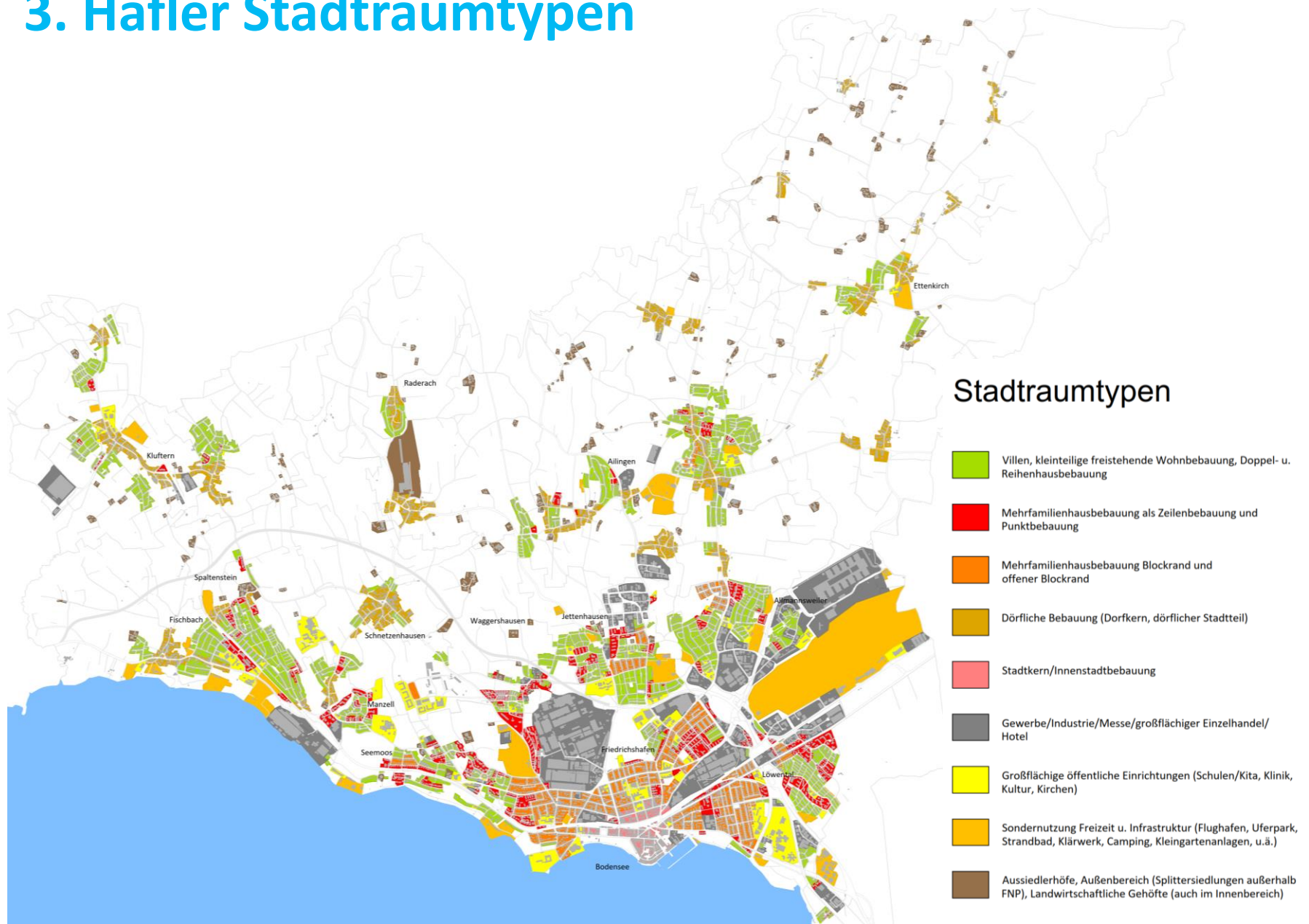
## 2. Aufbau der Studie (Wohn- u. Gewerbepotentiale)

- Einteilung des Stadtgebiets in verschiedene **Stadtraumtypen** zur fundierten Erfassung der Nachverdichtungspotentiale
- Fortschreibung des bestehenden **Baulandkataster** aus dem Jahr 2015
  - Erfassung und Bewertung der Baulücken
  - Erfassung und Bewertung der geringfügig bebauten Grundstücke (Kriterium: mind. 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muss noch unbebaut sein)
  - Erfassung und Bewertung größerer zusammenhängender Flächenpotential (in vorhandenen B-Plänen, in § 34 Gebieten (> 2.000 m<sup>2</sup>) sowie von Großparkplätzen (> 5.000 m<sup>2</sup>)
  - Flächenpotentiale aus dem bestehenden FNP 2015 werden **nicht** in die Studie aufgenommen (im Gegensatz zum Jahr 2015)
- Erfassung der Nachverdichtungspotentiale in der **Fläche** und der **Höhe**
  - Potentialanalyse bezogen und auf der Grundlage von Stadtraumtypen
- **Quantifizierung:**
  - Ableitung von angestrebten städtebaulichen Dichten je Stadtraumtyp (GFZ bzw. Baumasse bei Gewerbeflächen) unter Berücksichtigung der doppelten/dreifachen Innentwicklung (Berücksichtigung „begrenzender“/„unterstützender“ Faktoren bzw. Einflussfaktoren)

# 3. Häfler Stadtraumtypen

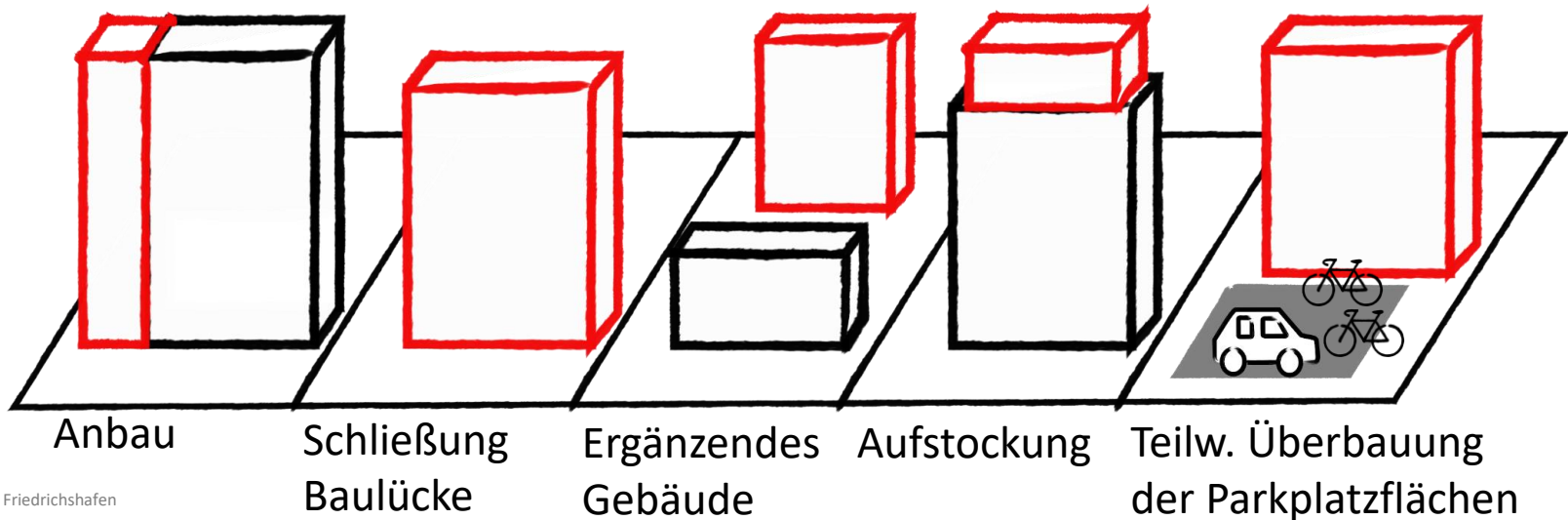
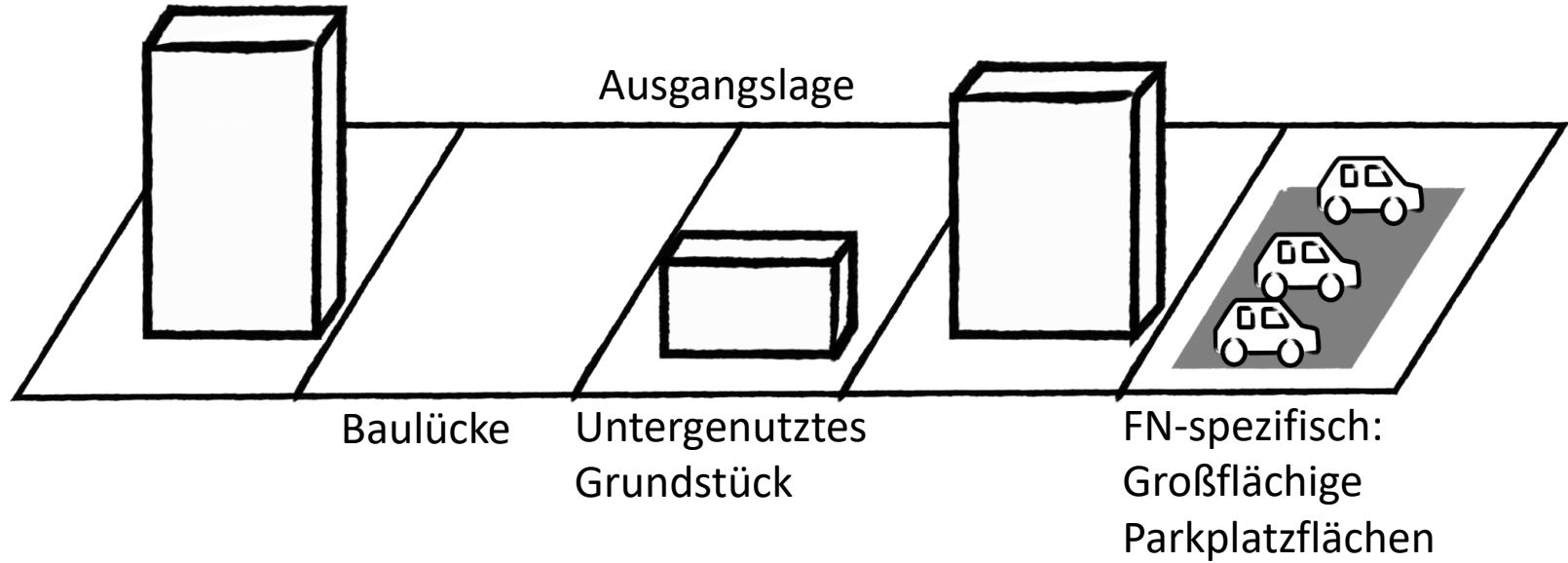
- Das Stadtgebiet ist geprägt durch unterschiedliche städtebauliche Strukturen mit spezifischen Charakteristika. Sie unterscheiden sich u.a. in:
  - Gebäudetypologie
  - Dichte
  - Geschossigkeit
  - Nutzung
  - Grundstückszuschnitt
- Anhand dieser Charakteristika wurde das Stadtgebiet in insgesamt 9 verschiedene Stadtraumtypen eingeteilt.
- Die Einteilung in Stadtraumtypen ermöglicht:
  - Erfassung stadtraumspezifischer Eignung und Möglichkeiten der Nachverdichtung
  - Berechnung stadtraumspezifischer Nachverdichtungspotentiale anhand individueller Zielwerte
  - Identifikation von möglichen Schwerpunktbereichen

# 3. Häfler Stadtraumtypen



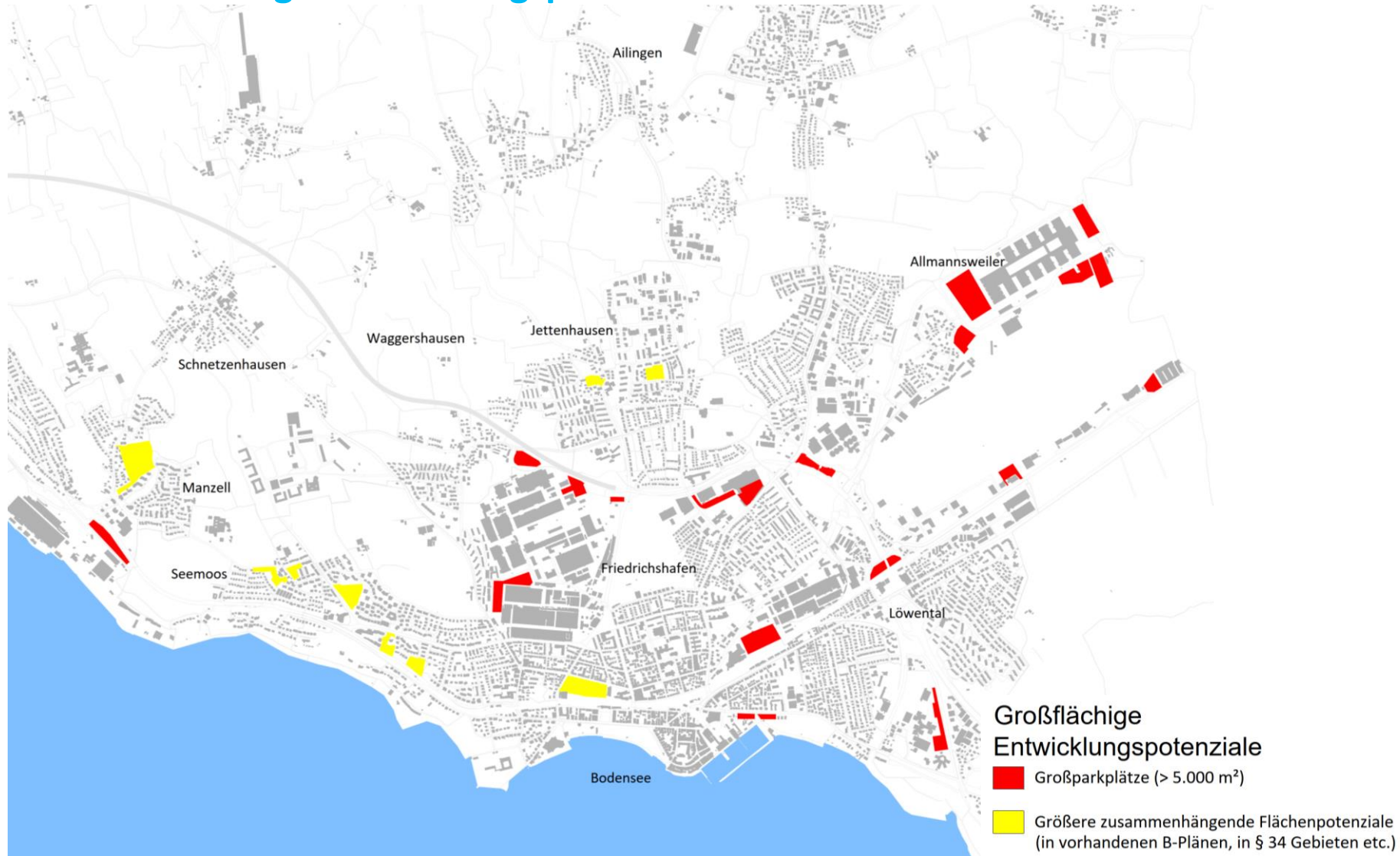
# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.1 Möglichkeiten der Nachverdichtung



# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.2. Großflächige Entwicklungspotentiale



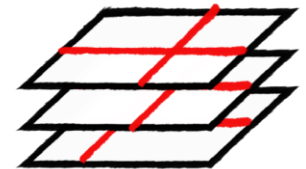
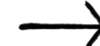
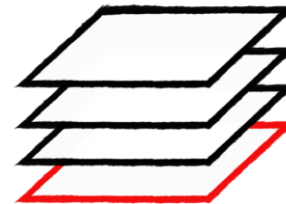
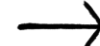
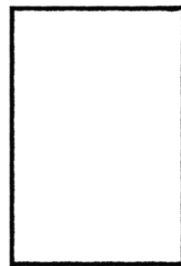
# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.2. Großflächige Entwicklungspotentiale: zusammenhängende Flächenpotentiale

Im Baulückenkataster werden neben ganz klassischen Baulücken auch größere zusammenhängende Entwicklungspotentiale im Bestand dargestellt. Aufgrund ihrer Größe ( $> 2.000 \text{ m}^2$ ) werden diese nochmals isoliert betrachtet.

- Insgesamt 9 größere Entwicklungsflächen im Bestand, Gesamtgröße: ca. 12,6 ha
- Problemstellung: Grundstücke befinden sich mit Ausnahme einzelner Teilflächen nicht im Eigentum der Stadt Friedrichshafen.
- Aufgrund der Lage an die jeweils angrenzenden Stadtraumtypen eignen sich die Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung
- Größere Flächenpotentiale benötigen eine innere Erschließung sowie öffentliche Grünflächen / Gemeinbedarfsflächen  $\rightarrow$  Flächenabzug von 40 %  $\rightarrow$  Nettobauland

### Berechnungsansatz



Zuordnung Stadtraumtyp

Potentialfläche

40 % Flächenabzug  
für öfftl. Flächen

Berechnung Geschossfläche  
und Abzug Gewerbeanteil

Berechnung Anzahl  
Wohneinheiten

# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.2. Großflächige Entwicklungspotentiale: Großparkplätze

Besonderheit in Friedrichshafen sind die bestehenden Großparkplätze (> 5.000 m<sup>2</sup>), die ein großes Flächenpotential darstellen.

- Insgesamt 17 großflächige Parkplätze, Gesamtgröße: ca. 26,5 ha
  - Problemstellung: Mit Ausnahme der Parkplätze an der Messe, am Berufsschulzentrum und dem Seeparkplatz befinden sich alle großflächigen Parkplatzflächen im Privateigentum von Gewerbebetrieben
  - Die Parkplatzflächen werden nicht vollständig bebaubar sein, da bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze berücksichtigt werden müssen. Aber durch Reduzierung auf die notwendigen Stellplätze und Stapelung dieser (z.B. in Hochgaragen) können sich große Flächenpotentiale ergeben.
  - Fast alle Flächen grenzen an den Stadtraumtyp 6 „Gewerbe/Industrie/Messe/ großflächiger Einzelhandel/Hotel“ an, sodass diese vorrangig als Entwicklungspotentiale für Gewerbeflächen eingeordnet werden können.
- Großes Potential, aber schwer zu aktivieren. Eine Aktivierung dieser Flächen scheint vor allem dann wahrscheinlich, wenn entsprechende Erweiterungsabsichten der Gewerbebetriebe bestehen.

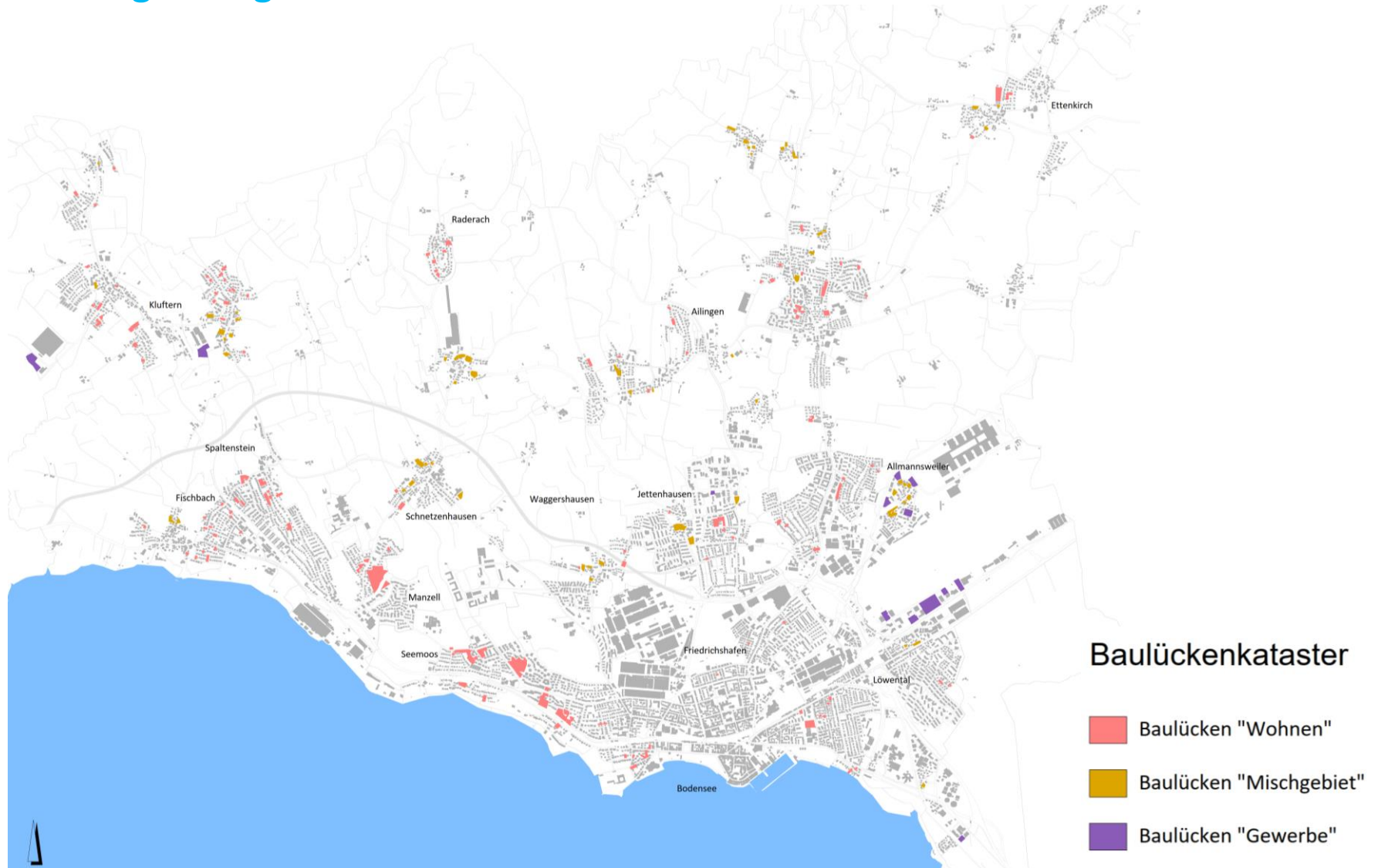
# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.3. Ergänzung in Baulücken

- Bei Baulücken handelt es sich um bisher unbebaute, erschlossene Flächen im Innenbereich, die in der Regel mit geringem Aufwand (vorausgesetzte bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit) bebaubar sind
- Grundlage für die Berechnung der Innenentwicklungspotentiale durch die Baulückenaktivierung ist das Baulandkataster 2015
- Das bestehende Baulandkataster 2015 wird jährlich angepasst (Abgleich Baugenehmigungen mit aktuellem Luftbild), sodass eine aktuelle Datengrundlage vorliegt (aktueller Stand 2021, da letztes Luftbild von Anfang 2022)
- Flächenauswahlkriterien des Baulandkatasters:
  - unbebaute Grundstücke im Innenbereich
  - geringfügig bebaute Grundstücke (unbebaute Grundstücksbereiche ab 250 m<sup>2</sup>)
- Flächendifferenzierung nach Wohnen, Mischgebiet und Gewerbe
- 2015 erfasstes Gesamtpotential: 50,9 ha (Wohnen: 27,4 ha, Mischbaunutzung: 11,5 ha und gewerbliche Nutzung: 12 ha)
- Seit 2015 wurden rund 10,3 ha der Baulücken baulich entwickelt, der überwiegende Teil der Baulücken wurde in den Baugebieten Alt-Allmannsweiler und Pfatthaagacker II (Ettenkirch) geschlossen. → entspricht ca. 1,3 ha Baulücken pro Jahr

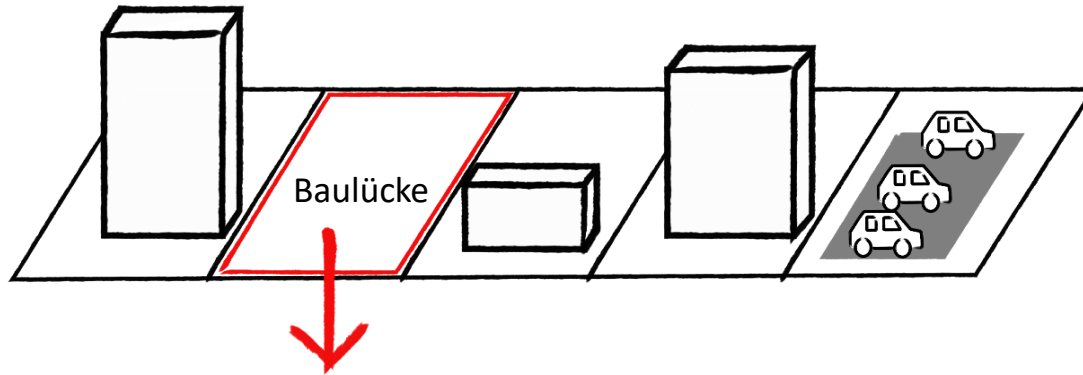
# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.3. Ergänzung in Baulücken: Baulückenkataster Stand 2021

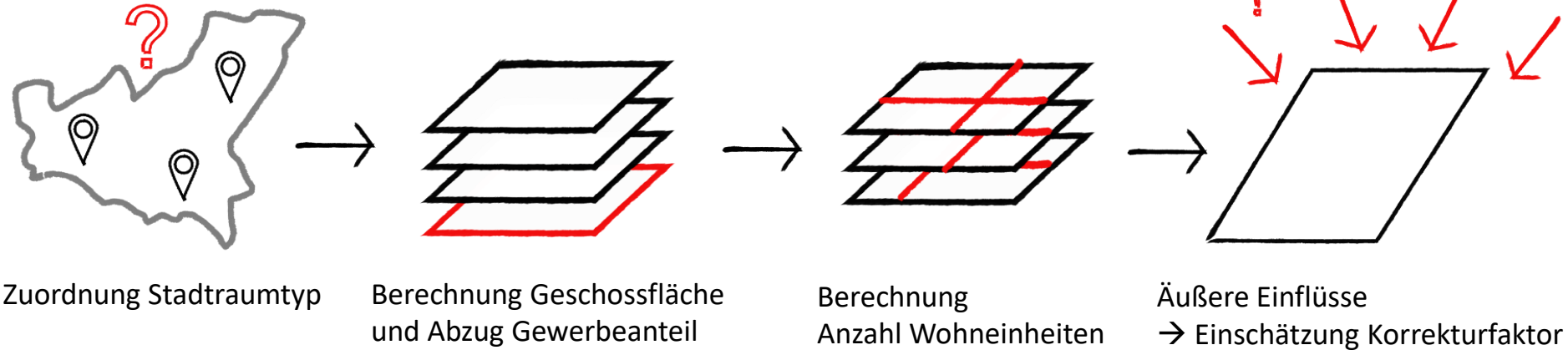


# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.3. Ergänzung in Baulücken



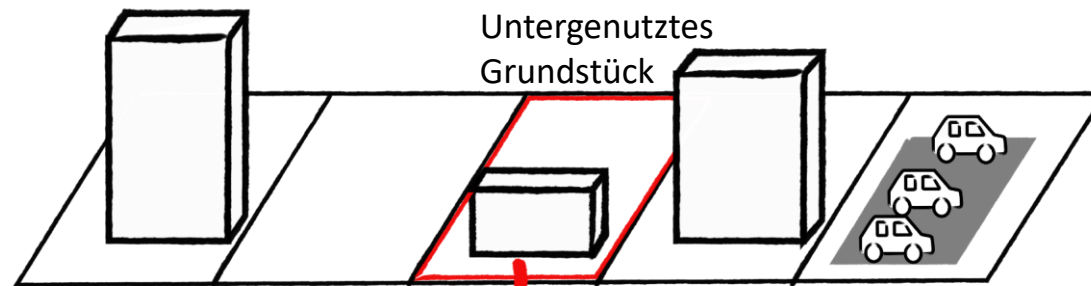
### Berechnungsansatz



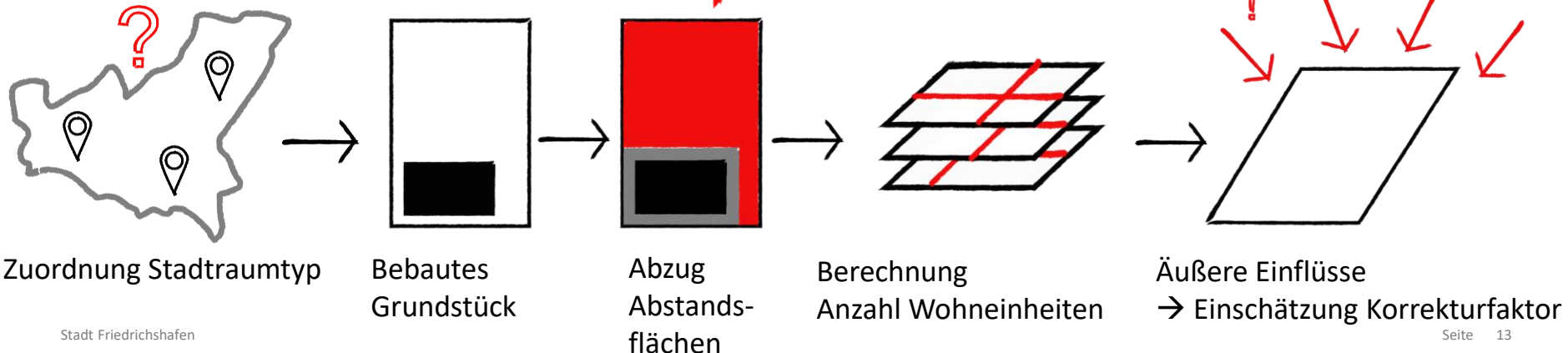
# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.4. Ergänzung geringfügig bebauter Grundstücke

- Vor allem in weniger dicht bebauten Siedlungsstrukturen (Einfamilienhausgebiete, aber auch klassische Zeilenbebauung aus der Nachkriegszeit) weisen Grundstücke oftmals noch großzügige unbebaute Bereiche auf, welche sich grundsätzlich für eine ergänzende Bebauung eignen.
- Annahme: Geringfügig bebautes Grundstück, wenn  $GRZ < 0,2$



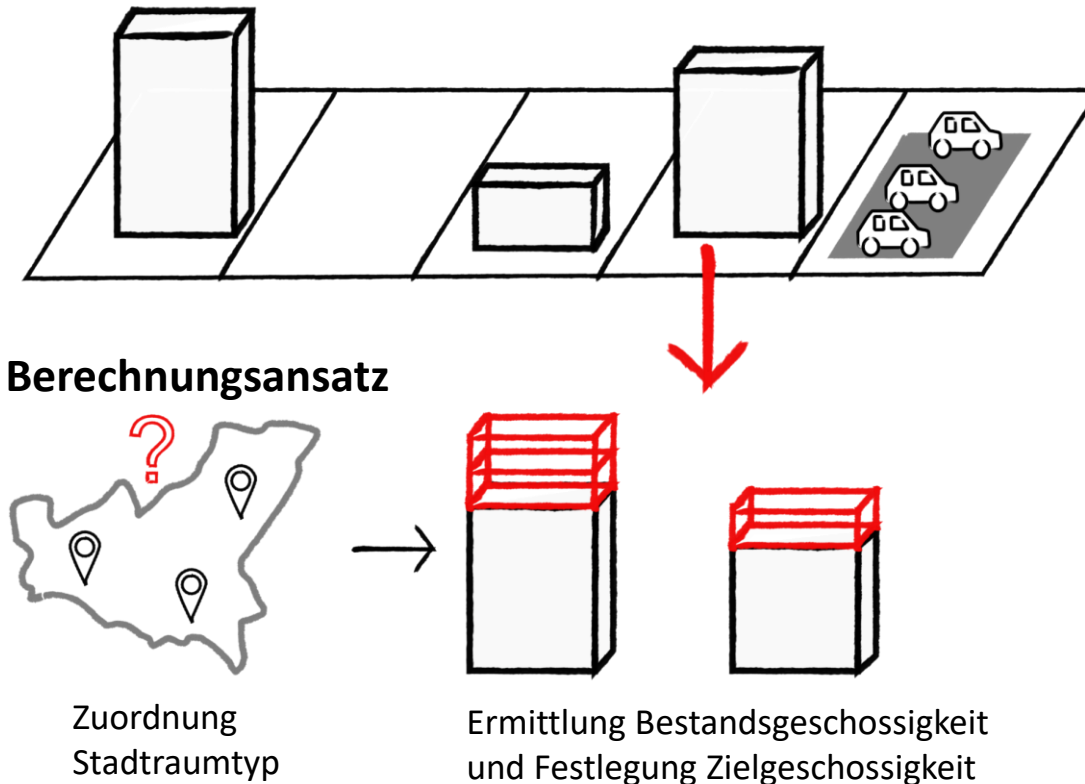
### Berechnungsansatz



# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.5. Ergänzung durch Aufstockung

- Die Aufstockung bereits bestehender Gebäude ermöglicht die Nachverdichtung ohne weitere Flächeninanspruchnahme
- Aufstockungsmöglichkeiten hängen insbesondere von der Statik sowie bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen ab
- Mehrfamilienhausstrukturen eignen sich grundsätzlich besser für Aufstockungen als kleinteilige Bebauungsstrukturen



# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.6. Weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten

- Weitere denkbare Nachverdichtungsmöglichkeiten sind:
  - Anbau/Erweiterung von Bestandsgebäuden
  - Dachgeschossausbau
  - Abriss und Neubau
  - Umnutzungen
- Diese Potentiale lassen sich nicht ausreichend belastbar quantifizieren, sodass eine nähere Untersuchung dieser Nachverdichtungsmöglichkeiten im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes nicht stattfindet.

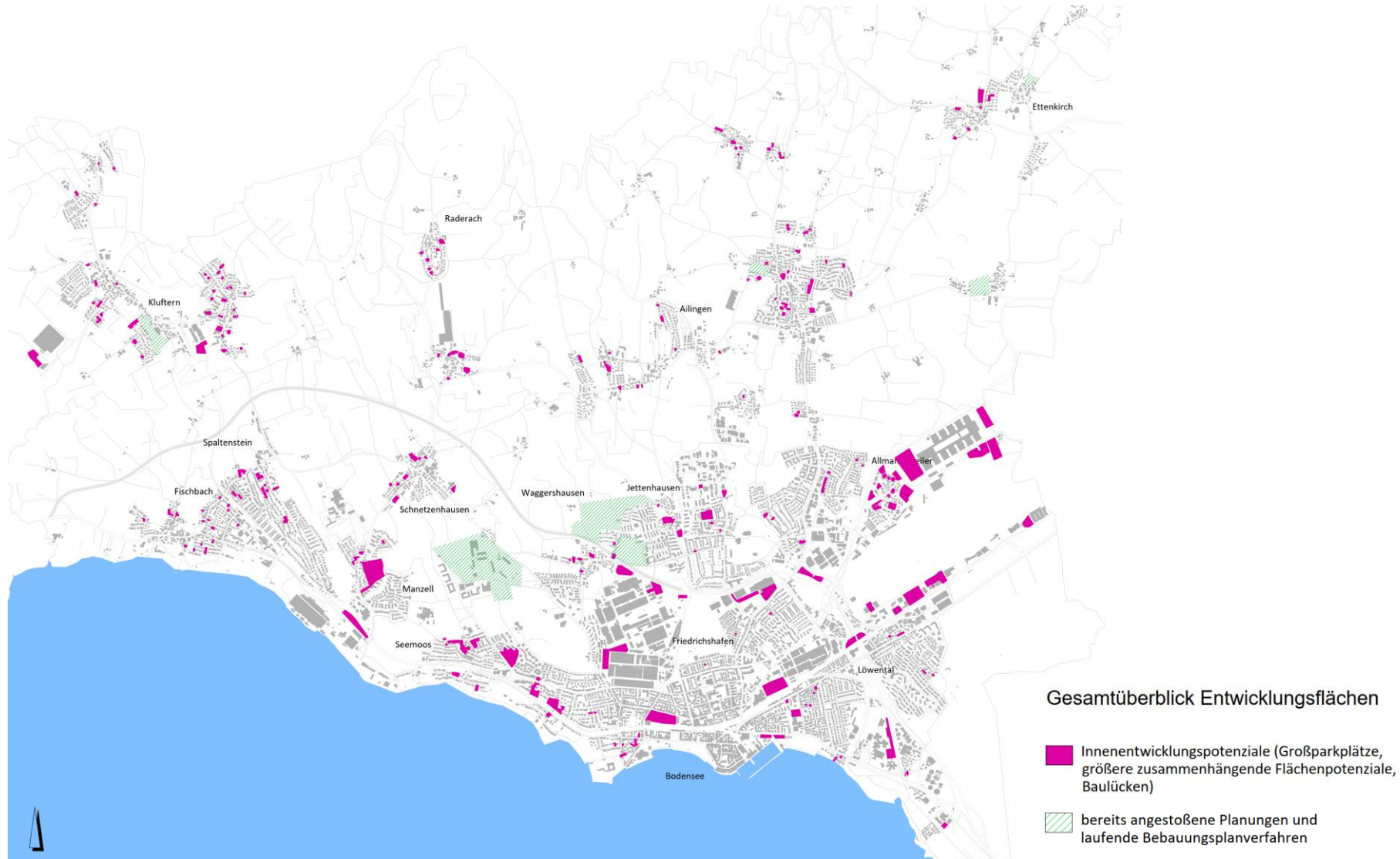
# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.7. Erste Einschätzungen

- Im aktuellen Bearbeitungsstand können noch keine finalen Aussagen zum bestehenden Nachverdichtungspotential getroffen werden.
  - Nach einer ersten groben Einschätzung geht die Verwaltung aktuell davon aus, dass das Innenentwicklungspotential theoretisch etwa gleich groß ist wie die Außenentwicklungsflächen, für die bereits Planungen angestoßen und Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden → Die Nachverdichtung stellt grundsätzlich ein sehr großes Potential. Die zentrale Fragestellung ist daher, wie diese Potentiale erfolgreich aktiviert werden können.
- **Zukünftig stärkere Fokussierung auf die Innenentwicklung und Maßnahmen zur Aktivierung der Nachverdichtungspotentiale**
- Allerdings befinden sich derzeit **lediglich ca. 20 %** der bisher ermittelten Flächenpotentiale im **städtischen Eigentum** (Stadt, Zeppelin Stiftung, SWG) → bei den übrigen Flächen hängt Entwicklung maßgebend vom jeweiligen Eigentümerinteresse ab.

# 4. Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

## 4.7. Erste Einschätzungen: Gesamtüberblick Entwicklungsflächen



# 5. Umsetzungsstrategie

Um die im Rahmen des umfassenden Innenentwicklungskonzepts zu ermittelnden Flächenpotentiale auch aktivieren zu können, bedarf es einer umfassenden Umsetzungsstrategie mit zahlreichen Maßnahmen:

- Weiterführung bereits begonnener Maßnahmen: Baulandkataster, Überarbeitung bestehender Bebauungspläne anhand erarbeiteter Priorisierungsliste, Vorhaben- und Erschließungspläne zur Umsetzung konkreter Nachverdichtungspotentiale
- Geplante Maßnahmen
  - Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement / Aktive Bodenpolitik
  - Schaffung des notwendigen Planungsrecht für Schwerpunktbereiche aus dem Innenentwicklungskonzept (große Potentiale und gute Umsetzungschancen)
  - Schaffung der Stelle eines Flächenmanagers (gefördert)
  - Stellplatzsatzung für gewerbliche Vorhaben
  - Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit, Eigentümeransprache und Beratung

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind nicht abschließend und sollen in der weiteren Ausarbeitung des Innenentwicklungskonzepts ergänzt und konkretisiert werden.

# 6. Weitere Vorgehensweise

- Ermittlung aller Nachverdichtungspotentiale für Wohnen und Gewerbe
- Quantifizierung der Nachverdichtungspotentiale anhand von Korrekturfaktoren zur realistischen Einschätzung des ermittelten Gesamtpotentials
- Bewertung der einzelnen Potentialflächen nach ihrer Umsetzbarkeit, u.a.:
  - Notwendige Schaffung von Planungsrecht
  - Siedlungsstrukturelle Eignung (Nähe zu ÖPNV, Nahversorgung, soziale Infrastruktur)
  - Eigentümerstruktur (städtisch, genossenschaftlich, Wohnungsunternehmen)
    - Bildung von Schwerpunktbereichen, die sich besonders gut eignen (mengenmäßig großes Potential und gute Umsetzungschancen)
- Weiterverfolgung der Schwerpunktbereiche
- Implementierung der Umsetzungsstrategien