

# Strategieprozess zur Stadtentwicklung; Sachstand, Beschlüsse, Ausblick

PBU 11.07.2023

GR 19.07.2023

# Ergebnisse aus der Strategieklausur

## Klimastrategie

### Ergebnis:

- Der Zielhorizont 2045 bis zur Klimaneutralität bekommt die meisten Punkte, dicht gefolgt von 2040.
- Für 2035 und 2050 entscheiden sich nur einzelne Teilnehmende.
- Dies legt nahe, den bisherigen Beschluss der Stadt (Klimaneutralität bis 2050) nochmals zu überprüfen und einen etwas früheren Zeitpunkt anzustreben

### Konsequenzen:

- ➔ Die Klimapfadvorgabe sollte in einen konkreten Klimabeschluss münden
- ➔ Die konkrete Festlegung des Zieldatums erfordert ggf. weitergehende Untersuchungen bzgl. der finanziellen Aufwendungen eines bestimmten Zielhorizonts
- ➔ Angestrebt: Klimabeschluss im Rahmen der Strategiebeschlüsse

# Ergebnisse aus der Strategieklausur

## Räumliches Präferenzszenario

### Ergebnis:

- Eine deutliche Mehrheit spricht sich für den Fokus auf Innenentwicklung aus, die jedoch durch eine moderate Außenentwicklung ergänzt werden kann.
- Hierfür bevorzugen viele die Entwicklung nach dem Modell „Vernetzung“, also entlang bestimmter Entwicklungsachsen.
- Einzelne bevorzugen eine reine Innenentwicklung.
- Für einen Schwerpunkt rein auf Außenentwicklung oder Vernetzung entscheidet sich niemand der Anwesenden.

### Konsequenzen:

- ➔ Die konkreten Flächenpotentiale / Nachverdichtungspotentiale sind zu identifizieren und zu kartieren; dazu Erarbeitung einer Potentialanalyse zur Innenentwicklung
- ➔ Abstimmung mit den Nachbargemeinden, um die grundsätzliche Bereitschaft zur interkommunalen Zusammenarbeit entlang der Entwicklungsachsen abzufragen.

# Ergebnisse aus der Strategieklausur

## Flächenkreislaufwirtschaft

### Ergebnis:

- Eine Flächennettonull als zukünftiges Ziel der Siedlungsentwicklung erscheint als grundsätzlich erstrebenswert
- Allerdings bedarf es realistischerweise einer Übergangszeit, bis zur Umsetzung des Ziels der Netto-Null
- Das angestrebte Ziel sollte daher mit einem Zielhorizont verknüpft werden (Flächennettonull bis zum Jahr 20XX)

### Konsequenzen:

- ➔ Die realistische Bestimmung eines Zielhorizonts erfordert eine differenziertere Betrachtung der Flächenoptionen und der Nachverdichtungspotentiale
- ➔ Erarbeitung einer Nachverdichtungs- und Innenentwicklungskonzeption mit Entwicklung von begleitenden Instrumenten und Maßnahmen zur Aktivierung der Flächenpotentiale

# Klimapfad / Klimaneutralität

## Fachgutachten zur Klimaneutralität – Zwischenbericht

➔ Siehe separate Präsentation durch die Energieagentur Ravensburg (Anlage 9)

„Friedrichshafens Weg zur klimaneutralen Stadt - Realisierbarkeit, Maßnahmen und Kosten“

# Innenentwicklungskonzept

## 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.

# Innenentwicklungskonzept

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

Einflussfaktoren

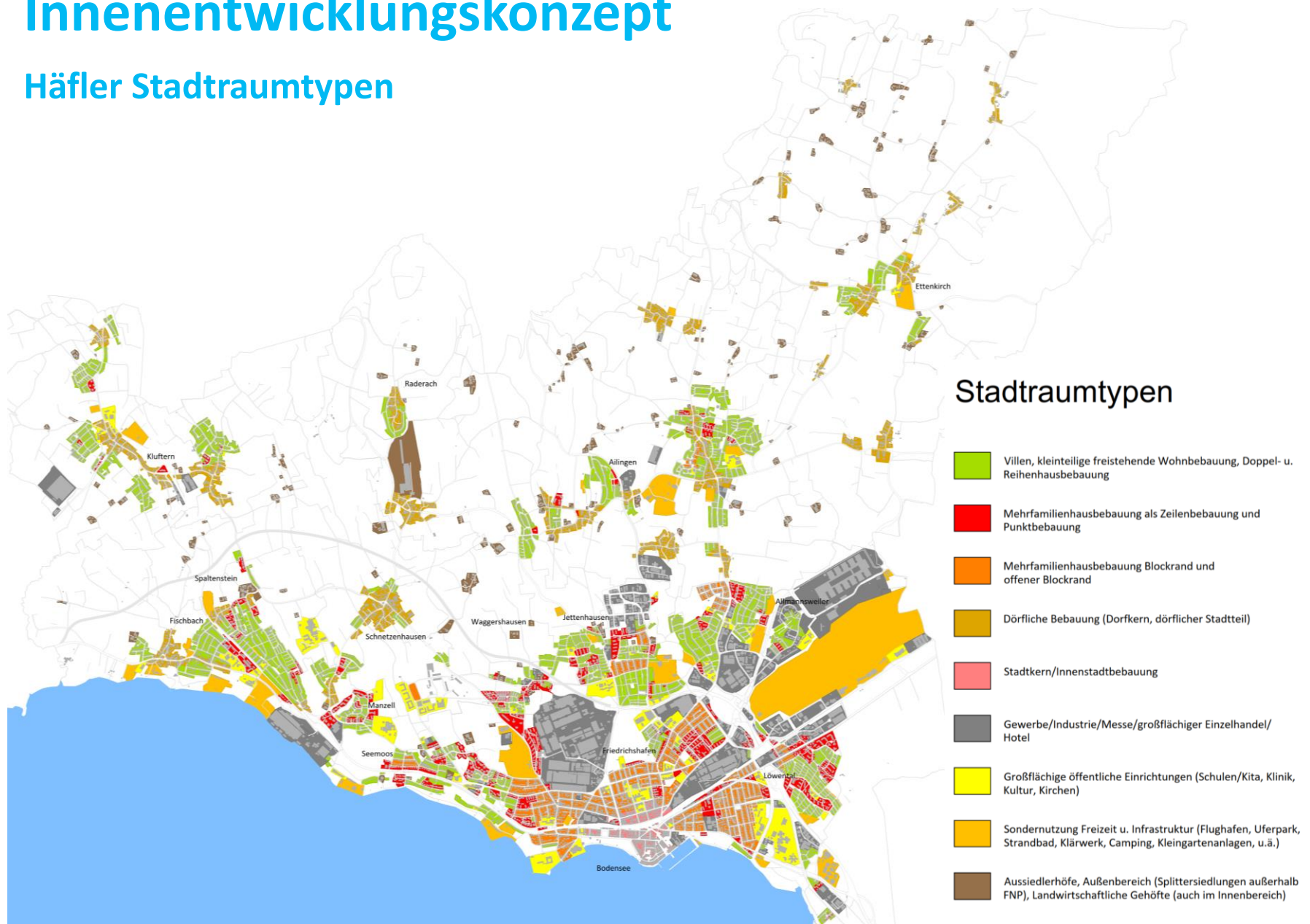
- Einteilung des Stadtgebiets in Stadtraumtypen
- Fortschreibung des bestehenden Baulandkataster aus dem Jahr 2015 ohne FNP Potenzialflächen
  - Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, großflächige Entwicklungspotenziale (größere zusammenhängende Flächenpotenziale > 2000 m<sup>2</sup>, Großparkplätze > 5000 m<sup>2</sup>)
- Erfassung der Nachverdichtungspotenziale in der **Fläche** und der **Höhe**
  - Potenzialanalyse bezogen und auf der Grundlage von Stadtraumtypen

begrenzende und unterstützende Faktoren

- Quantitative Berechnung des Gesamtpotenzials mit Korrekturfaktoren
- Ergebnis: Gesamtpotenzial in Wohneinheiten (WE) bzw. Baumasse (Gewerbeflächen)

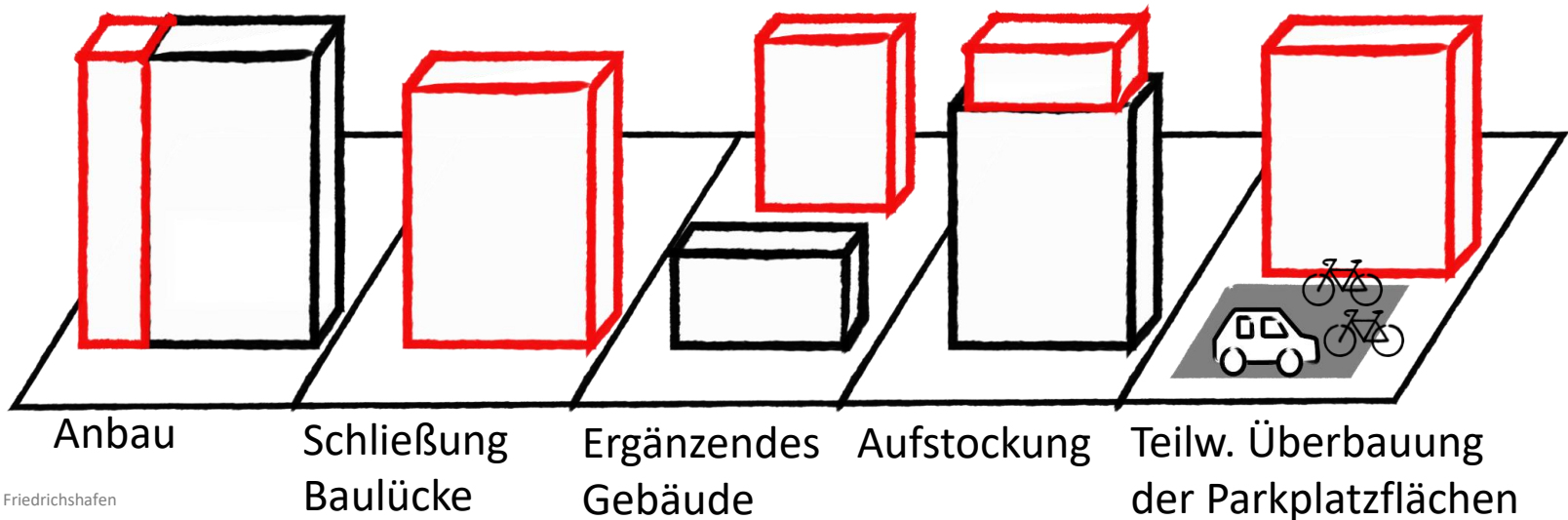
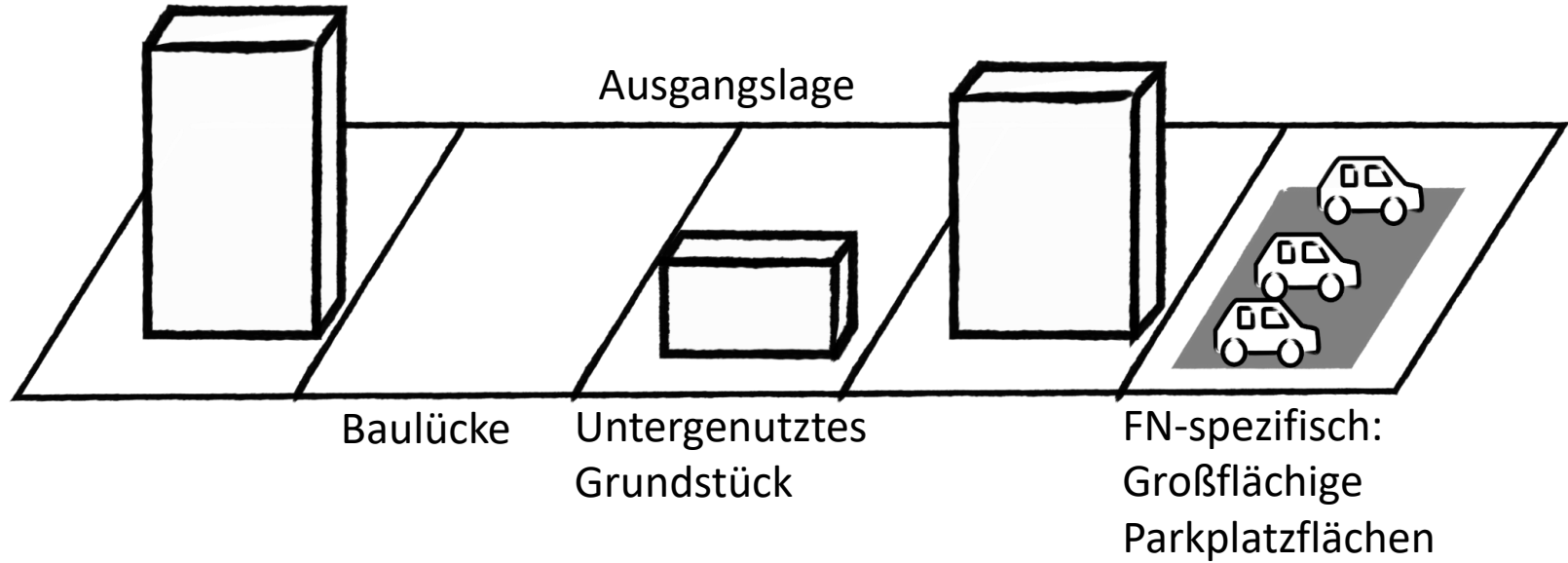
# Innenentwicklungskonzept

## Häfler Stadtraumtypen



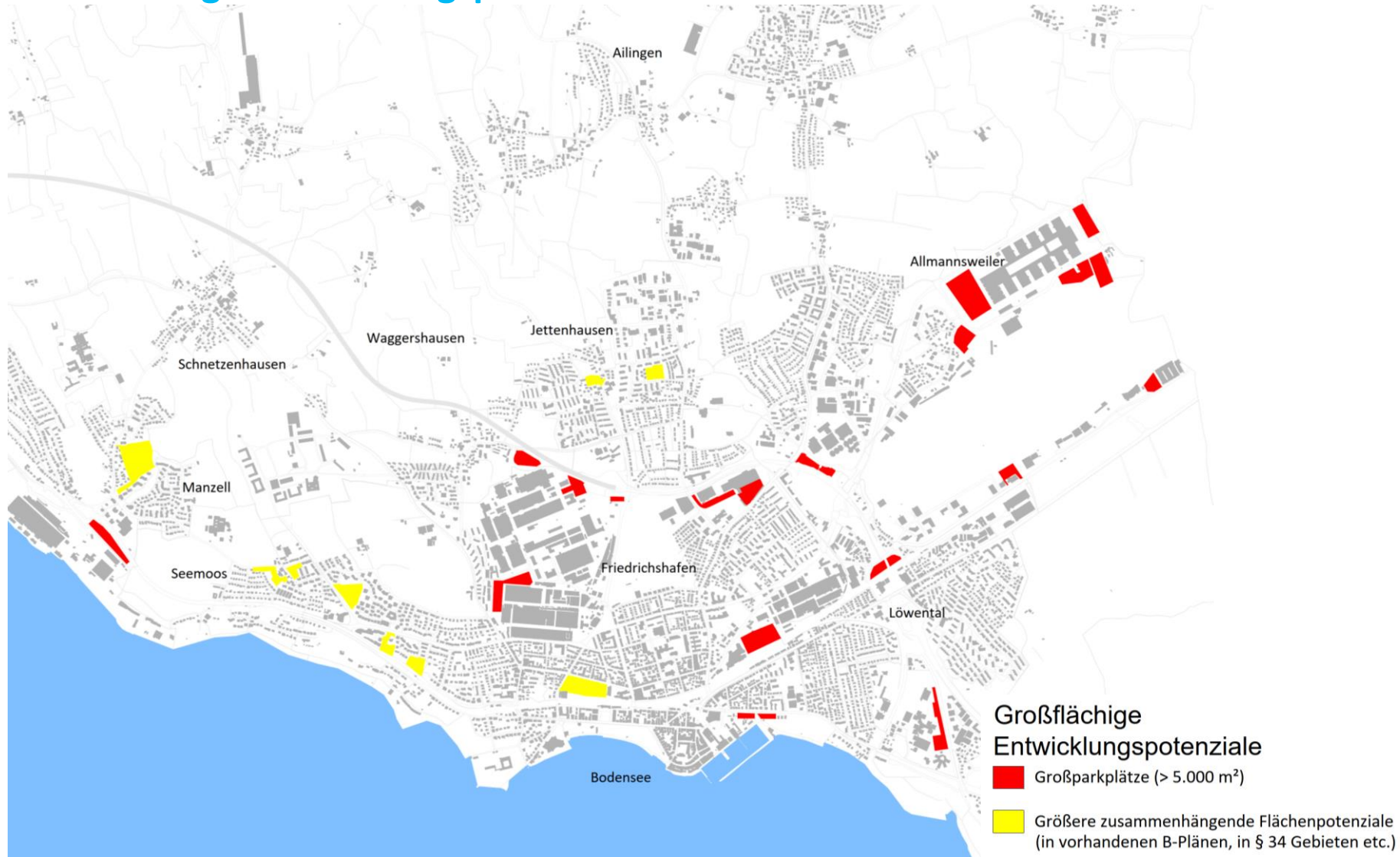
# Innenentwicklungskonzept

## Möglichkeiten der Nachverdichtung



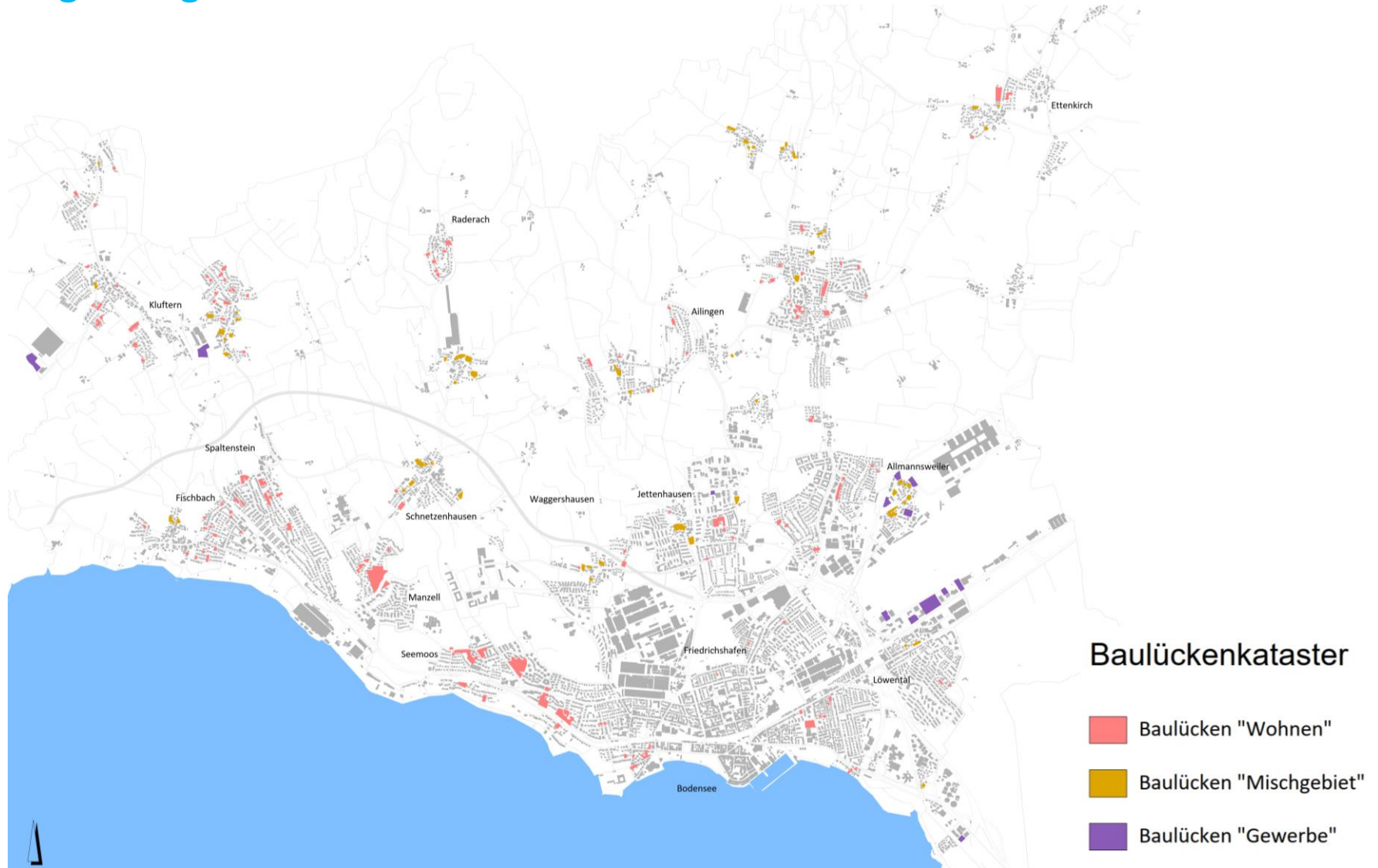
# Innenentwicklungskonzept

## Großflächige Entwicklungspotentiale



# Innenentwicklungskonzept

## Ergänzung in Baulücken



# Innenentwicklungskonzept

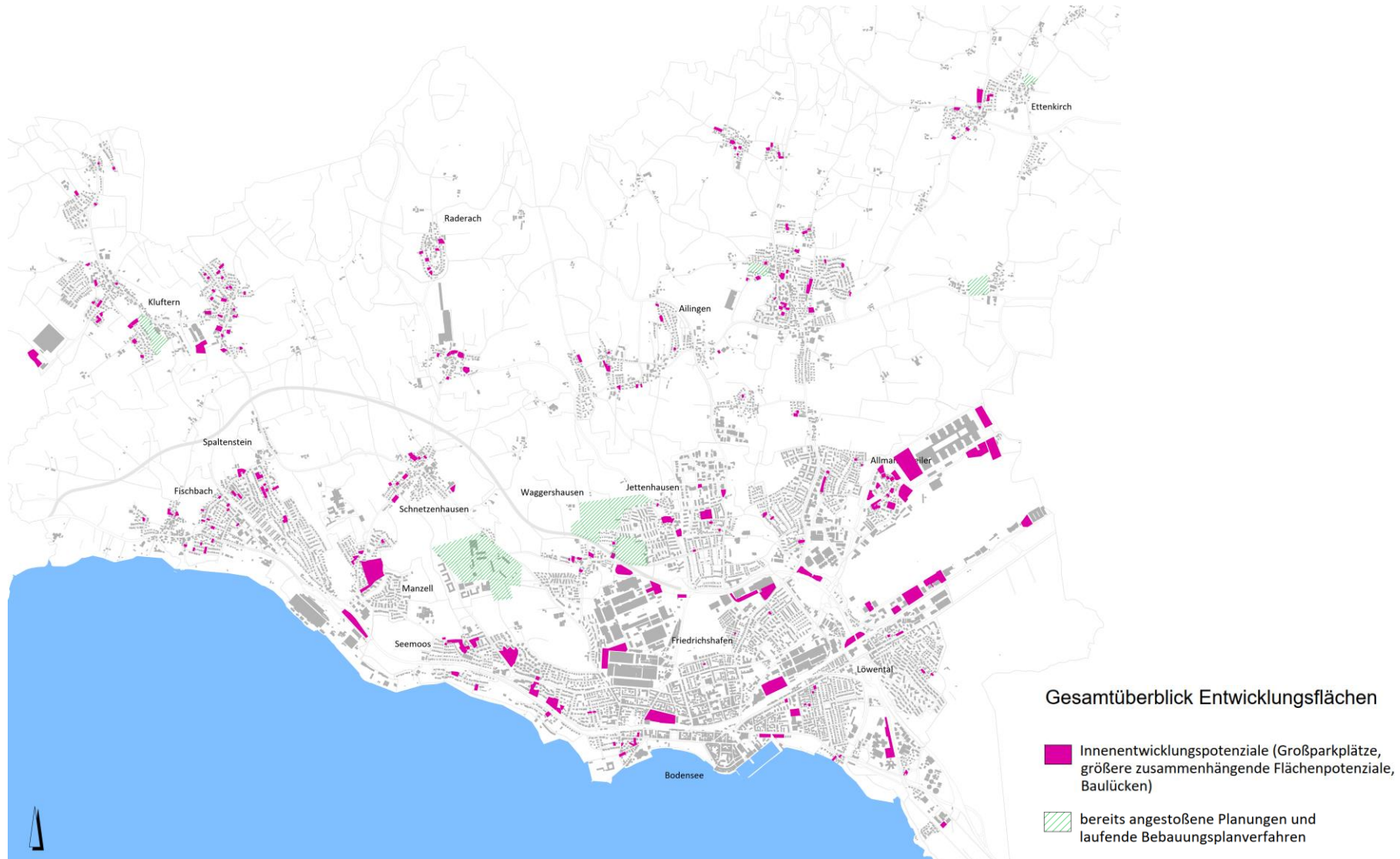
## Ergänzung geringfügig bebauter Grundstücke und Aufstockung

Weitere Nachverdichtungspotentiale werden im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes ermittelt:

- Geringfügig bebaute Grundstücke
  - Vor allem in weniger dicht bebauten Siedlungsstrukturen (Einfamilienhausgebiete, klassische Zeilenbebauung aus der Nachkriegszeit) weisen Grundstücke oftmals noch großzügige unbebaute Bereiche auf
  - Annahme: Geringfügig bebautes Grundstück, wenn  $GRZ < 0,2$
- Aufstockung
  - Nachverdichtung ohne weitere Flächeninanspruchnahme
  - Aufstockungsmöglichkeiten hängen insbesondere von der Statik sowie bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen ab
  - Mehrfamilienhastrukturen eignen sich grundsätzlich besser für Aufstockungen als kleinteilige Bebauungsstrukturen

# Innenentwicklungskonzept

## Gesamtüberblick Entwicklungsflächen



# Innenentwicklungskonzept

## Umsetzungsstrategie

- 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.

# Innenentwicklungskonzept

## 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

# Flächenkreislaufwirtschaft

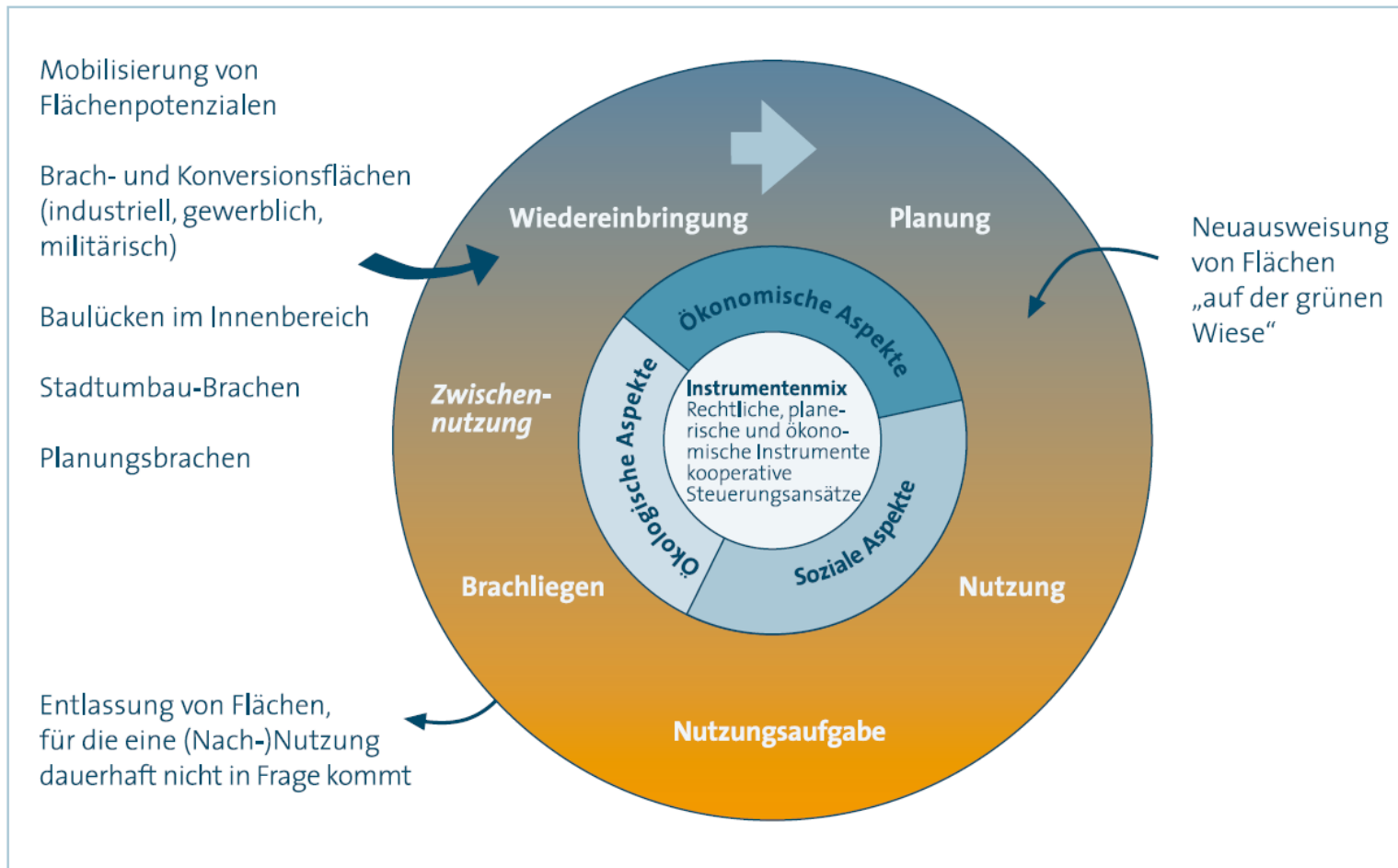
## Grundlagen und Definition

### Definition und Merkmale der FKW:

- Übertragung des Kreislaufprinzips aus anderen Wirtschaftsbereichen auf die Ressource Fläche
- Veränderte Nutzungsphilosophie im Rahmen der Flächeninanspruchnahme nach dem Motto Vermeiden – Verwerten - Ausgleichen
- Vorstellung eines Nutzungszyklus von Baulandbereitstellung, Bebauung, Nutzung, Brachfallen und Wiedernutzung
- FKW setzt konsequent an der Innenentwicklung an und verfolgt vorrangig Potentiale der Bestandsentwicklung sowie der Wiedernutzung von Brachflächen.

# Flächenkreislaufwirtschaft

## Grundlagen und Definition



Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik (difu), aus „Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft, Band 1“, BBR 2006

# Flächenkreislaufwirtschaft

## Grundlagen und Vorgaben

### Vorgaben Land – Bund – EU zur FKW

- EU Flächen-Nettonull bis 2050
- Bund Flächen-Nettonull bis 2050
- Land BW Flächen-Nettonull bis 2035.

### Flächenentwicklungsbericht zur FKW

- Wichtiger Bestandteil eines kommunalen Flächenmonitorings
- Überprüfung der flächenpolitischen Ziele
- Dokumentation von Art und Ausmaß der Flächeninanspruchnahme und der Wirkung flächensparender Strategien und Maßnahmen
- Dokumentation des Erfolgs von Maßnahmen und Instrumenten der Innenentwicklung

# Flächenkreislaufwirtschaft

## Voraussetzungen für FKW – Situation in Friedrichshafen

Voraussetzungen zur Einführung einer Flächenkreislaufwirtschaft	Für Friedrichshafen gegeben bzw. erfüllt		
	ja	z.T. erfüllt bzw. in Erarbeitung	nein
Konsequentes Innenentwicklungsprinzip im Verwaltungshandeln verankert	✓		
Konzeption oder Konzept zur Innenentwicklung			
Größere Konversionspotentiale oder brachfallender Großliegenschaften			X
Flächenmanagement mit systematischer Erfassung und Bewertung der Flächen nach qualitativen und quantitativen Zielen			X
Konzepte für Kompensationsflächen und zu Erhalt und Aufwertung von Freiräumen	✓		
Weiterentwicklung der Grundstückspolitik zu einer stärker aktiven Flächenpolitik			
Kommunale Förderprogramme für Maßnahmen der Innenentwicklung			X
Datenbasiertes Monitoring und bessere Information zu Veränderungen der Flächennutzung			
Vorgaben auf Ebene der Regionalplanung			X

# Flächenkreislaufwirtschaft

## Fazit zur Beschlussempfehlung

### **Beschluss zur Einführung der Flächenkreislaufwirtschaft ohne Zielhorizont**

- Die Stadt Friedrichshafen verfolgt die hinter der Flächenkreislaufwirtschaft stehende Idee und auch das Ziel, eine Flächen-Nettonull anzustreben
- Auf einen formalen Beschluss Beschluss zur Einführung der Kreislaufwirtschaft in Verknüpfung mit einem festen Zielpfad wird verzichtet; Begründung:
  - Mit den bereits angewendeten und umgesetzten und zukünftig auf den Weg gebrachten Instrumenten und Maßnahmen der Innenentwicklungskonzeption sind die mit der möglichen Einführung der FKW angepeilten Ziele voraussichtlich erreichbar.
  - Der Maßnahmenkatalog im Bereich der Innenentwicklungsförderung wird damit weitgehend ausgeschöpft. Durch den offiziellen Beschluss der FKW und der Verknüpfung mit einer Jahreszahl ergeben sich zunächst keine weitergehenden Handlungsansätze oder Instrumente
  - Der formelle Beschluss wäre rein programmatischer Natur
  - Eine abschließende Einschätzung zum Zielhorizont erst möglich, wenn die Flächenerhebung abgeschlossen und die Festlegung auf ein Wachstumsszenario erfolgt ist und damit der sich daraus ergebende Flächenbedarf feststeht

# Gesamtprozess zur Stadtentwicklung

## Nächste Schritte

### **Ausblick FNP** (siehe Prozessablaufplan Anlage 2)

- Ergebnisse des räumlichen Strategieprozesses als auch bestimmte Vorgaben aus ISEK fließen ein in das Verfahren zur Fortschreibung des FNP.
- Die mit dieser Sitzungsvorlage zu beschließenden Ziele zum Klimapfad und zur Flächenkreislaufwirtschaft sind im FNP-Verfahren als bindende Vorgaben anzuwenden und würden sich auf die Auswahl und den Umfang der auszuweisenden Flächen direkt auswirken.
- Formeller Start in das Flächennutzungsplan-Fortschreibungsverfahren mit dem Einleitungsbeschluss geplant für die November-Sitzungsrunde
- Dazu laufen bereits seit Monaten inhaltliche Vorarbeiten, verfahrensbezogene Überlegungen sowie erste Abstimmungen mit der Gemeinde Immenstaad.

# Gesamtprozess zur Stadtentwicklung

## Nächste Schritte

### **Ausblick Verkehrsentwicklungsplan (VEP)**

- Das Thema Verkehr und Mobilität wurde zunächst aus der Strategieklausur im November ausgeklammert; ggf. separate Klausursitzung zur Mobilität auf der Grundlage eines aktualisierten VEP-Entwurfs.
- Aktualisierung des Entwurfs des FNP durch Büro BERNARD auf der Basis neuer Zählungen sowie der Befragung zum Modal Split; Erarbeitung von Basisprognose und Szenarien auf dem neuen Bestandsmodell aufbauend; Einbau neuer Elemente, die das Thema Klima berücksichtigen und in der alten Version noch nicht erhalten waren (u. a. Citylogistik).
- Versand des fertiggestellten Entwurfs nach der Sommerpause an die Mitglieder der Projektgruppe Verkehrsentwicklungsplan zur Stellungnahme; Rücklauf dient dann als Grundlage für eine Diskussion in der Projektgruppe (mit allen Externen) oder aber ggf. in einer Klausur (nur Politik). Ziel ist, den Verkehrsentwicklungsplan im Frühjahr 2024 in den Gremien zur Abstimmung zu bringen.

# Gesamtprozess zur Stadtentwicklung

## Übersicht zeitlicher Ablauf

### Wichtigste nächste Schritte ISEK und FNP

Juli 2023	Repräsentative Bürgerbefragung zur Stadtentwicklung / ISEK-Halbzeitbefragung
3. Quartal 2023	Erarbeitung und Veröffentlichung des zweiten ISEK-Umsetzungsberichts
November 2023	Beschluss über Start der Fortschreibung des FNP (FNP-Einleitungsbeschluss)
1. Quartal 2024	ISEK-Zukunftswerkstatt / Bürgerdiskussion räumliches Leitbild
1. Quartal 2024	ISEK-Zukunftskonferenz

# Strategiebeschlüsse zur Stadtentwicklung

## Übersicht

### Beschlussanträge Kurzübersicht

1. Weiterarbeit am Innenentwicklungskonzept sowie an der Aktivierung und Realisierung der Innenentwicklungspotentiale
2. Beschränkung der Außenbereichsentwicklung auf begründete Einzelfälle.
3. Einstieg in das System der Flächenkreislaufwirtschaft, jedoch zunächst ohne festen Zielpfad
4. Einführung eines jährlichen Flächenentwicklungsberichts
5. Bewerbung um einen Flächenmanager im Rahmen des Landesförderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“
6. Anstreben der Klimaneutralität bis zum Zieljahr 2040 und Erarbeitung eines Klimaschutzplans 2040

**Vielen Dank!**

## **Stadt Friedrichshafen**

Amt für Stadtplanung und Umwelt  
Integrierte Stadtentwicklung / ISEK  
Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen  
Telefon +49 7541 203-4601  
Telefax +49 7541 203-84601  
[stadtplanung@friedrichshafen.de](mailto:stadtplanung@friedrichshafen.de)  
[www.friedrichshafen.de](http://www.friedrichshafen.de)

Alle Angaben ohne Gewähr.

Stand 06/2023