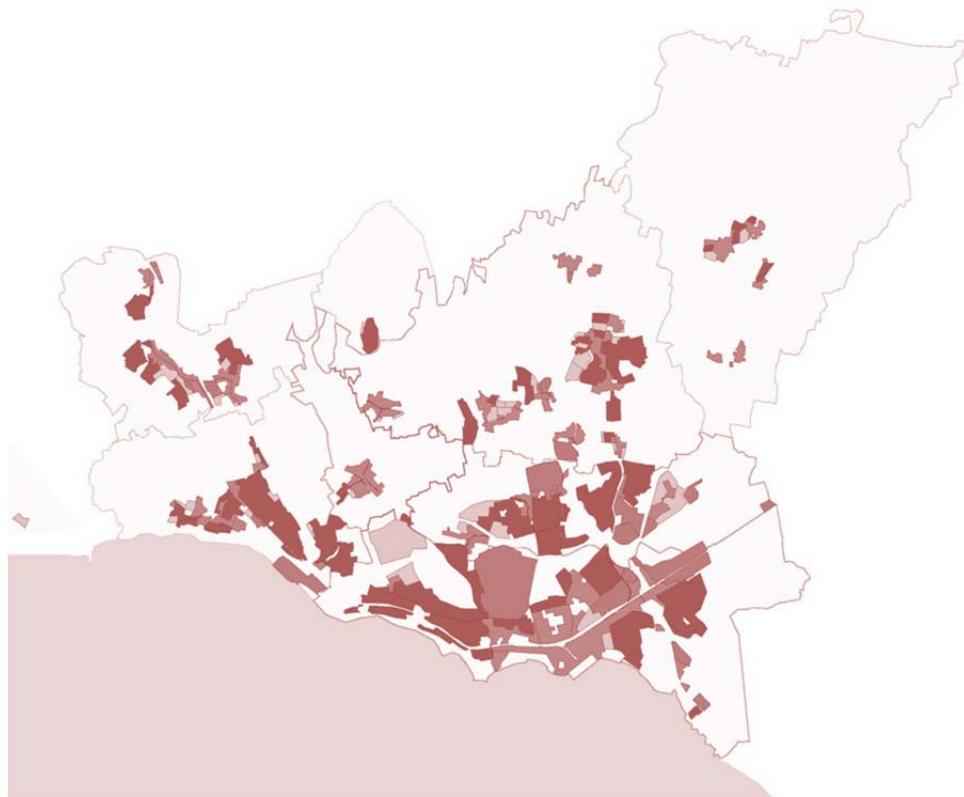


# Stadt Friedrichshafen

## Baulandkataster

Erhebung des innerstädtischen Baulandpotenzials  
in der Kernstadt und in allen Ortsteilen

Ergänzung des Ergebnisberichts 2015



Stadtplanungsamt Friedrichshafen,  
Bearbeiter: A. Neubert



## **Kurzzusammenfassung:**

Anlass und Ziel der Baulanderhebung sowie die Inhalte des Baulandkatasters haben sich seit der Erarbeitung des ersten Ergebnisberichtes 2015 nicht verändert. Die folgende Zusammenfassung ist als Ergänzung des ersten Ergebnisberichtes zu betrachten.

Durch den Beschluss des Technischen Ausschusses vom 27.07.2015 wurde die nochmalige Beteiligung der Grundstückseigentümer beschlossen, deren Rückmeldung zur ersten Beteiligung von Januar 2015 noch fehlte. Um die Innenentwicklung zu stärken ist grundsätzlich vorgesehen, das Baulandkataster zu veröffentlichen, um so interessierte Bauwillige an veräußerungsbereite Grundstückseigentümer vermitteln zu können. Rechtlich betrachtet können alle Baulücken in einem Baulandkataster veröffentlicht werden, deren Grundstückseigentümer dem nicht widersprochen haben. Da jedoch für eine Stärkung der Innenentwicklung auch die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer maßgebend ist, wurde beschlossen das Baulandkataster dann der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wenn mindestens 15% der Grundstückseigentümer einer Veröffentlichung aktiv zustimmen.

Im Oktober 2015 wurden die Eigentümer, deren Rückmeldung bislang noch fehlte, nochmals schriftlich gebeten, der Stadtverwaltung ihre Nutzungsabsichten für die Baulücken mitzuteilen.

## **Baulücken:**

Das Ergebnis der Datenauswertung 2016 bestätigt die Aussage, dass alle Ergebnisse als Momentaufnahme zu sehen sind. Für 1,6 ha der privaten Baulücken wurden Baugenehmigungen erteilt, 1,4 ha der städtischen Flächen wurden verkauft.

Ein Großteil der Wohn- und Mischbaulücken befindet sich in Privateigentum. Da mit hat die Stadt Friedrichshafen auf deren Aktivierung nur sehr eingeschränkt Einfluss. Durch eine Veröffentlichung des Baulandkatasters könnten nun Baulandreserven interessierten Bürgern, Architekten oder Investoren zugänglich gemacht werden, um so auf informeller Basis die Flächenaktivierung zu unterstützen. Die Veröffentlichung muss entsprechend § 200 BauGB 4 Wochen vorab bekannt gegeben werden. In dieser Zeit haben die Grundstückseigentümer das Recht, der Veröffentlichung zu widersprechen.

Der Rücklauf wurde mit dem Ergebnis der Beteiligung 2015 gemeinsam ausgewertet. Das Ergebnis bestätigt das Ergebnis der ersten Beteiligungsrunde.

198 Eigentümer von insgesamt 247 Grundstücken haben einer Veröffentlichung mittlerweile widersprochen (Stand 07.04.2016). Dies entspricht ca. 2/3 aller Grundstückseigentümer, die ca. die Hälfte der potenziellen Baufläche im Eigentum haben. Der Veröffentlichung ausdrücklich zugestimmt haben 6 Grundstückseigentümer. Dies entspricht 2% der angeschriebenen Grundstückseigentümer, die insgesamt 2,5 % der Flächen der Baulücken im Eigentum haben.

Eine Veröffentlichung des Baulandkatasters wird daher zu diesem Zeitpunkt auf der Basis der bestehenden Beschlusslage nicht durchgeführt.

**Ergebnisse der Baulückenerfassung 2016, bezogen auf den Flächenanteil der Baulücken:**

Die Auswertung des Baulandkaters erfolgt flächenbezogen. Damit liegen für insgesamt 22,7 ha Widersprüche gegen eine Veröffentlichung der Baulücken vor. Hierdurch reduziert sich die potenziell im Baulandkataster abbildbare Fläche von ca. 40 ha auf ca. 17 ha.

<b>Ortsteil/ Eigentumsverhältnis</b>	<b>Wohnbau- nutzung</b>	<b>Mischbau- nutzung</b>	<b>gewerbliche Nutzung</b>	<b>gesamt</b>
<b><u>Privat</u></b>	<b>26,4 ha</b>	<b>9,7 ha</b>	<b>3,6 ha</b>	<b>39,7 ha</b>
<u>Städtisch</u>	1,2 ha	1 ha	7,1 ha	9,3 ha
<b><u>GESAMT</u></b>	<b>27,6 ha</b>	<b>10,7 ha</b>	<b>10,7 ha</b>	<b>49,0 ha</b>
<u>Baugenehmigung seit Mai 2015 erteilt:</u>	0,8 ha	0,8 ha	---	1,6 ha
<b>Datenveröffentlichung; Ergebnis der Beteiligung privater Grundstückseigentümer:</b>				
<b><u>Veröffentlichung zugestimmt</u></b>	<b>0,5 ha</b>	<b>0,5 ha</b>	<b>---</b>	<b>1 ha</b>
<u>Veröffentlichung abgelehnt</u>	14,9 ha	5,3 ha	2,5 ha	22,7 ha
<u>Keine Rückmeldung bezüglich der Veröf- fentlichung</u>	11 ha	3,9 ha	1,1 ha	16 ha

Eine Zustimmung für die Veröffentlichung der Baulücken liegt von insgesamt 6 Grundstückseigentümern vor. Dies entspricht knapp 2% der Eigentümer von Baulücken. Eine Veröffentlichung der Daten ist somit vorerst nicht vorgesehen.

Für 200 Grundstücke wurde der Fragebogen ausgefüllt. Für diese Grundstücke sind die Nutzungsabsichten der Eigentümer bekannt. Für 190 dieser Grundstücke liegt gleichzeitig ein Widerspruch gegen eine Veröffentlichung vor.

Nutzungsabsichten der Baulücken im Privateigentum

Ortsteile/ Nutzungsabsichten	Wohnbaunutzung	Mischbaunutzung	Gewerbliche Nutzung
Baulandpotenzial aufgrund von Baulücken	<b>26,4 ha</b>	<b>9,7 ha</b>	<b>3,6 ha</b>
<b>Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer:</b>			
Mittel/Kurzfristige Bebauung	3,3 ha	0,6 ha	---
Langfristige Entwicklung	7,2 ha	3,1 ha	1,1 ha
Keine Nutzungsänderung	3,0 ha	0,7 ha	---
Keine Aussage	12,9 ha	5,3 ha	2,5 ha

Ein Großteil der künftigen Bebauung ist durch die Grundstückseigentümer selbst vorgesehen. Die Verkaufsbestrebungen sind lediglich bei der langfristigen Entwicklung mit ca. 2 ha nennenswert.

### **Baulücken ohne Rückmeldung der Grundstückseigentümer:**

Für insgesamt 20,7 ha der Baulücken sind die Nutzungsabsichten der Eigentümer nicht bekannt.

### **Fazit / Weiteres Vorgehen**

In Friedrichshafen wurden inklusive der Teilorte 39 ha Wohn- und Mischbaulücken erfasst. Hiervon befinden sich ca. 36,5 ha in Privatbesitz.

Die von den Grundstückseigentümern genannten Nutzungsabsichten lassen eine tendenziell langfristige Aktivierung der innerstädtischen Baulücken als Bauland erwarten, bei der größtenteils der Eigenbedarf der aktuellen Grundstückseigentümer abgedeckt wird. Eine gezielte Befriedigung der bestehenden Nachfrage an Bauland ist über das innerstädtische Baulandpotenzial nicht zu erwarten.

Auf den Zeitpunkt der Flächenaktivierung hat die Stadt Friedrichshafen keinen direkten Einfluss. Über den stetigen Dialog mit den Grundstückseigentümern kann jedoch die Flächenaktivierung unterstützt werden. Ob auch durch eine Veröffentlichung der Baulücken im Internet die Innenentwicklung vorangetrieben werden kann, ist nicht absehbar. Zwar liegt aktuell für 15,9 ha Misch- und Wohnbaulücken kein Widerspruch vor, einer Veröffentlichung aktiv zugestimmt haben jedoch nur sechs Grundstückseigentümer.

Die stetige Aktualisierung der Daten zum Baulandkataster ist auch weiterhin vorgesehen.

Hierfür sollen in einem Turnus von ca. 3 - 5 Jahren die Grundstückseigentümer privater Baulücken erneut kontaktiert werden, um deren Nutzungsabsichten und damit die Möglichkeiten der Flächenaktivierung abzufragen und in den Gesamtkontext der Stadtentwicklung einzustellen.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung / Datenveröffentlichung**

Eine Veröffentlichung der Daten erscheint aufgrund der Vielzahl an Widersprüchen aktuell nicht zielführend.

Die Aktivierung gerade der Baulücken ab einer Größe von ca. 1000 qm stellt jedoch ein gewisses Gewicht bei der Entwicklung des Wohnungsmarktes dar. Deshalb sollten die Eigentümer, welche im Besitz großer Baulücken sind, im Rahmen öffentlicher Prozesse zur Wohnraumentwicklung eingeladen werden.