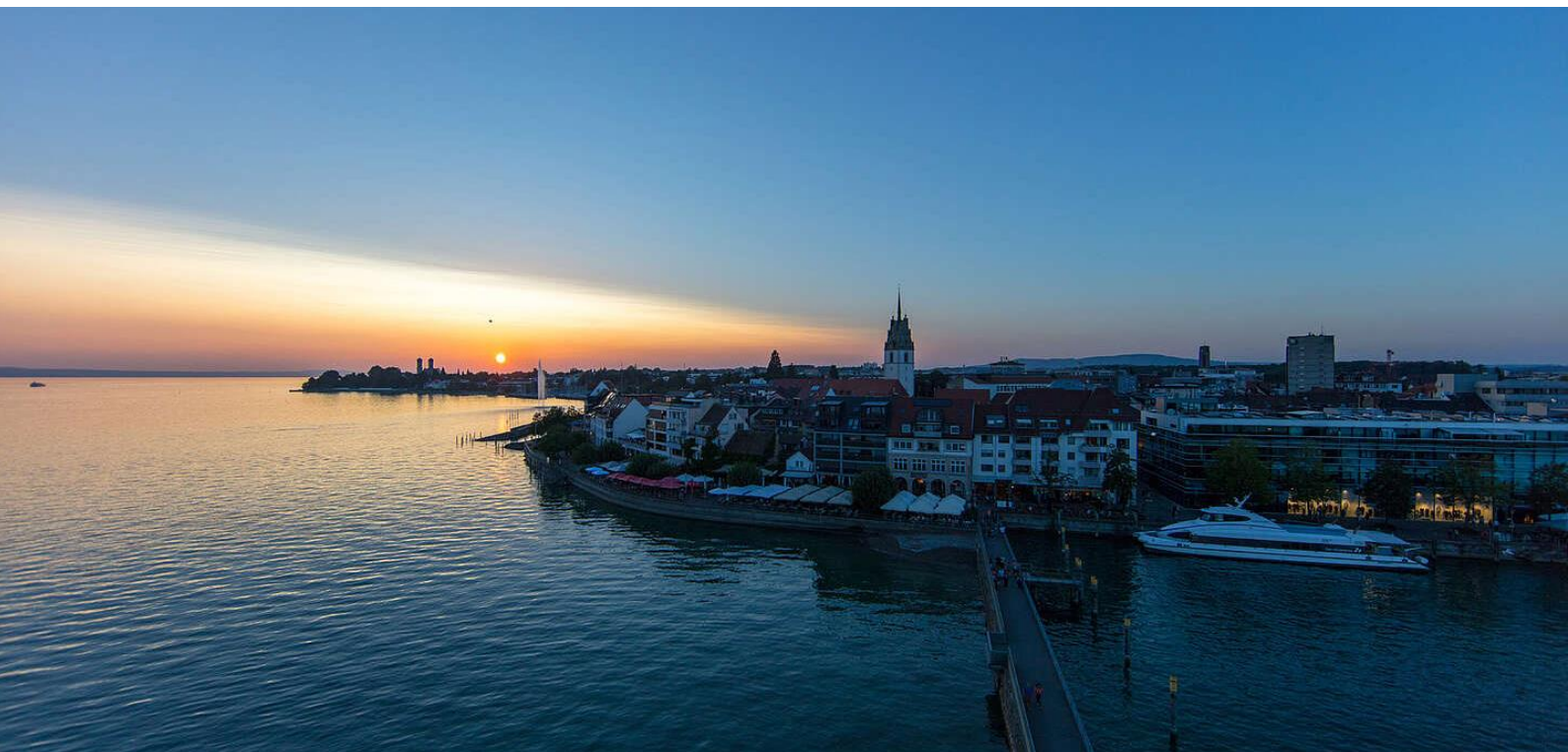




Stadt Friedrichshafen

Vorbereitende Untersuchungen
„Zukunftsquartier Fallenbrunnen“



Vorbereitende Untersuchungen

„Zukunftsquartier Fallenbrunnen“

Stadt Friedrichshafen

Auftraggeber:



Stadt Friedrichshafen
Oberbürgermeister Simon Blümcke
Adenauerplatz 1
88045 Friedrichshafen
Tel. + 49 7541 203-0

Verfasser:



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Ulm
Engelbergstraße 12
89077 Ulm
Tel. +49 731 602896-24
Fax +49 731 602896-28
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:
Matthias Weikert
Tom Falter

Ulm, den 20.10.2025

Inklusionsverweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Inhalt

1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung.....	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Aufgabenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen	3
2.	Bestandsaufnahme und -analyse.....	4
2.1	Grundlagen	4
2.2	Das Untersuchungsgebiet	5
2.3	Gebäudenutzung	6
2.4	Gebäudezustand und Denkmalschutz.....	8
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	11
3.	Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter	12
3.1	Fragebogenaktion.....	12
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20
5.	Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“	40
6.	Funktionale und Städtebauliche Missstände und Konflikte.....	41
7.	Sanierungsziele, Neuordnungskonzept und Maßnahmen	43
7.1	Sanierungsziele und Maßnahmen.....	43
7.2	Maßnahmenplan.....	47
7.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	48
8.	Sozialplan	50
9.	Art und Wahl des Sanierungsverfahrens	52
10.	Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen	59
11.	Pläne	61
12.	Fragebögen	62
13.	Literatur/Materialien.....	63

Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet.....	5
Abbildung 2: Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet	7
Abbildung 3: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet	10
Abbildung 4: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet.....	11
Abbildung 5: Auswertung Fragebogenaktion (Beurteilung des Untersuchungsgebiets als Wohnstandort) ...	14
Abbildung 6: Auswertung Fragebogenaktion (Bewertung von Faktoren im Untersuchungsgebiet).....	15
Abbildung 7: Auswertung Fragebogenaktion (Einschätzung des Wohnwerts)	17
Abbildung 8: Auswertung Fragebogenaktion (Vorzüge Wohnnutzung)	18
Abbildung 9: Auswertung Fragebogenaktion (Mängel Wohnnutzung)	18
Abbildung 10: Auswertung Fragebogenaktion (Veräußerungsabsichten)	19
Abbildung 11: Abgrenzung Sanierungsgebiet.....	40
Abbildung 12: Städtebauliche Mängel und Konflikte.....	42
Abbildung 13: Neuordnungskonzept	46
Abbildung 14: Maßnahmenplan	47

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Friedrichshafen ist eine große Mittelstadt am nördlichen Ufer des Bodensees und die Kreisstadt des Bodenseekreises, zugleich dessen größte Stadt und nach Konstanz die zweitgrößte Stadt am Bodensee. Die Stadt gehört zur Region Bodensee-Oberschwaben. Gemeinsam mit Ravensburg und Weingarten bildet Friedrichshafen eines von 14 Oberzentren in Baden-Württemberg. Seit April 1956 ist Friedrichshafen Große Kreisstadt, seit 2011 zudem Universitätsstadt.

Neben der Kernstadt Friedrichshafen wurden im Zuge der Gebietsreform der 1970er-Jahre die umliegenden Gemeinden Ailingen, Ettenkirch, Kluftern und Raderach eingemeindet. An die Gemarkung Friedrichshafens grenzen die Orte Immenstaad, Markdorf, Oberteuringen, Meckenbeuren, Tettnang, Eriskirch (alle Bodenseekreis) und Ravensburg (Landkreis Ravensburg).

Friedrichshafen markiert den südlichen Beginn der Bundesstraße 30, die die Bodenseeregion mit dem Großraum Ulm verbindet. Die Stadt liegt außerdem an der B31, die in West-Ost-Richtung von Breisach am Rhein bis zur Anschlussstelle der Autobahn 96 bei Lindau verläuft. Dies ist auch der nächstgelegene Anschluss von Friedrichshafen an das deutsche Autobahnnetz. Über die Bahnhöfe Friedrichshafen Hafen und Friedrichshafen Stadt besteht Anschluss an das schienegebundene Regional- und Fernverkehrsnetz. Weiterhin gibt es die Bahnhaltstellen Friedrichshafen Ost, Friedrichshafen Landratsamt, Manzell, Fischbach und Kluftern. Innerstädtisch und in das direkte Umland verkehren außerdem 17 Buslinien.

Im Schiffsverkehr bestehen von Friedrichshafen aus ganzjährig Fährverbindungen nach Romanshorn (Schweiz) und Konstanz. Über den Linienverkehr der Bodensee-Schiffahrtbetriebe besteht während des Sommerhalbjahres außerdem Seeanbindung an diverse Städte am Ufer des Bodensees, beispielsweise Meersburg, Überlingen, Konstanz, Lindau und Bregenz. Darüber hinaus befindet sich im Nordöstlichen Gemarkungsgebiet der Flughafen Friedrichshafen.

Im Nordwesten der Stadt Friedrichshafen befindet sich das ehemalige Kasernengelände „Fallenbrunnen“, das vielfältige Potentiale für ein neues Stadtquartier bietet. Die Flächen des Untersuchungsgebiets befinden sich fast vollständig im Eigentum der Stadt Friedrichshafen. Bereits heute sind vielfältige Nachnutzungen auf dem Gelände etabliert (Zeppelin Universität, Duale Hochschule Baden-Württemberg, RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum, SIS Swiss International School Friedrichshafen etc.). Trotz

dieser bereits erreichten Konversionen und Nachnutzungen der ehemals militärischen Flächen sind im Untersuchungsgebiet weiterhin städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden, die durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen.

Im Jahr 2024 wurde von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Friedrichshafen ein Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) ausgearbeitet. Wesentliche Inhalte des Konzepts sind die Bestandsaufnahme, Kosten- und Finanzierungsübersicht, Feststellung der städtebaulichen Missstände und Mängel sowie die Festlegung der ersten Ziele der städtebaulichen Erneuerung.

Auf Basis dieser städtebaulichen Analyse stellte die Stadt Friedrichshafen im Oktober 2024 einen Antrag auf Aufnahme des Gebiets in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung. In Folge wurde die Stadt im Mai 2025, rückwirkend zum 01.01.2025, vom Land Baden-Württemberg in die Städtebauförderung aufgenommen. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 21.05.2025 bewilligte das Land Baden-Württemberg einen Förderrahmen in Höhe von 4.500.000 € im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP). Der Förderrahmen setzt sich dabei zusammen aus 2.700.000 € Finanzhilfen des Landes und des Bundes (60 %) und 1.800.000 € kommunalem Eigenanteil (40 %).

In seiner Sitzung am 24.03.2025 hat der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Untersuchungsgebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Das erstellte gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept vom 30.09.2024 bildet die Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Der vorliegende Bericht beinhaltet darüber hinaus wichtige Ergänzungen und Aktualisierungen, die für eine zielgerichtete und rechtssichere Sanierungsdurchführung erforderlich sind.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wurde mit der Durchführung der VU beauftragt.

1.2 Aufgabenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen

Bevor ein Sanierungsgebiet durch Gemeinderatsbeschluss förmlich festgelegt werden kann, sind nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen. Durch die VU sollen Erkenntnisse und Grundlagen gewonnen werden, um beurteilen zu können, ob städtebauliche Missstände vorliegen, die durch eine Sanierung behoben werden können. Auch die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes soll anhand der Ergebnisse der VU erfolgen.

Ziel dieser VU ist es, insbesondere durch eine Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen, die dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlagen für die Sanierungsdurchführung dienen:

Dazu zählen:

- ob die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände die Durchführung einer Sanierung erfordern,
- wie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge aussehen,
- ob ausreichende Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen gegeben ist,
- ob sich wegen der beabsichtigten Sanierung nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im sozialen wie im wirtschaftlichen Bereich ergeben (§ 141 Abs. 1 BauGB),
- wie die allgemeinen Ziele für eine erfolgreiche Sanierung aussehen müssen,
- mit welchem Kostenaufwand zu rechnen ist und wie die Finanzierung erfolgt,
- ob voraussichtlich mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist und
- wie die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgen soll.

Der vorliegende Bericht beinhaltet die im Zeitraum April bis Oktober 2025 erarbeiteten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, die für eine zielgerichtete und rechtssichere Sanierungsdurchführung erforderlich sind und zeigt die im Untersuchungsgebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände und Mängel auf, aus denen konkrete Sanierungsziele für das Gebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ abgeleitet werden.

2. Bestandsaufnahme und -analyse

2.1 Grundlagen

Die Untersuchungen umfassen die Ermittlung der im Untersuchungsgebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ vorhandenen räumlich-gestalterischen, strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände sowie nachfolgend die Erarbeitung eines Entwurfskonzepts zur Neuordnung und der daraus resultierenden Sanierungszielsetzung inklusive Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des zukünftigen Sanierungsgebiets.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden auf Grundlage des Baugesetzbuches von den Kommunen vorbereitet und durchgeführt. Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die beiden folgenden Arten von Missständen unterschieden:

Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz Nr. 1 vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen

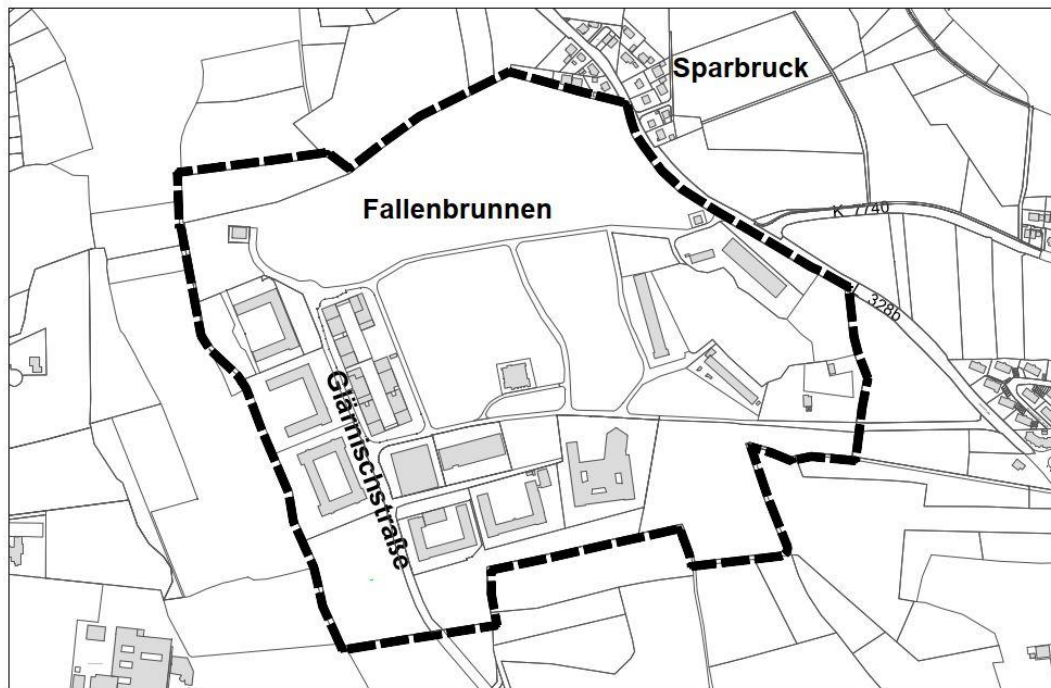
Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um ehemals militärisch genutzte Flächen, die teilweise bereits zur Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur (DHBW, Zeppelinuniversität etc.) umgenutzt wurden. Im Zuge der weiteren Konversionsmaßnahmen sollen die öffentlichen Nutzungen und Infrastrukturen ergänzt sowie Wohnraum geschaffen werden.

2.2 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das gesamte Gebiet des Fallenbrunnens, etwa 800 Meter nördlich des Bodenseeufers und isoliert von der Kernstadt Friedrichshafens und umfasst insgesamt rund 39,3 ha. Begrenzt wird das Gebiet im Wesentlichen im Süden durch die Bildungseinrichtungen der DHBW, der Zeppelin Universität und der Swiss International School. Im Westen durch die Windhager Straße und im Osten durch die Hochstraße. Im Norden reicht die Grenze des Untersuchungsgebiets bis zur Waldgrenze und dem dort verlaufenden Waldweg.

Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Friedrichshafen

2.3 Gebäudenutzung

Die Erfassung der Gebäudenutzung erfolgte im Rahmen einer Ortsbegehung im Rahmen des ISEK im März 2024 durch die KE und wurde als Begehung nach äußerem Augenschein durchgeführt. Es wurden insbesondere die Erdgeschossnutzungen aufgenommen.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von großvolumigen Gebäuden. Die ehemaligen Kasernenbauten, die nach Beendigung der militärischen Nutzung einem anderen Zweck zugeführt wurden, werden durch Neubebauung ergänzt. Einige Gebäude des Altbestands im nördlichen und zentralen Teil des Gebiets wurden bereits abgebrochen, weitere sollen folgen.

Im Südwesten des Gebiets überwiegt die öffentliche Gebäudenutzung, dort finden sich verschiedene Bildungseinrichtungen wie die DHBW Ravensburg, die Zeppelin-Universität und die Swiss International School. Außerdem sind dort die Kultureinrichtung „Kulturhaus Caserne“ und ein Gebäude der Stadtverwaltung Friedrichshafen angesiedelt. Am nordwestlichen Rand befindet sich die Energiezentrale des Quartiers. Insgesamt beträgt der Anteil von öffentlichen Gebäuden etwa 34 % (11 Gebäude).

Öffentliche Nutzungen werden ergänzt durch Dienstleistungsangebote in Form des Regionalen Innovations- und Technologietransferzentrums RITZ und Büroflächen (2 Gebäude, etwa 6 %), einem Hotel (1 Gebäude, etwa 3 %), verschiedene Werkstätten im Nordosten des Gebiets (5 Gebäude, etwa 16 %) sowie Wohngebäude im Nordwesten (5 Gebäude, etwa 16 %).

Zum Zeitpunkt der Begehung standen 3 Gebäude vollständig leer.

Die bei der Begehung kartierten Gebäude unterteilen sich in folgende Nutzungen:

Tabelle 1: Erhebung Erdgeschossnutzungen

	Anzahl	Prozent
Öffentliche Einrichtungen	11	34,4
Dienstleistung	2	6,3
Gastronomie / Beherbergung	1	3,1
Handwerk / Gewerbe	5	15,6
Wohnen	5	15,6
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	8	25,0
Gesamt	32	100

Quelle: eigene Erhebung KE

Abbildung 2: Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet



Erdgeschossnutzungen

-  öffentliche Einrichtungen
-  Dienstleistung
-  Einzelhandel
-  Gastronomie, Vermietung
-  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
-  Wohnen
-  Nebengebäude

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand
-  Abbruch erfolgt

Quelle: eigene Darstellung KE

2.4 Gebäudezustand und Denkmalschutz

Die Beurteilung des Gebäudezustands erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen im Jahr 2024. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude. Bei mehrteiligen Gebäuden bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplexen wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, wobei der Zustand der Nebengebäude im Regelfall der Einschätzung des dazugehörigen Hauptgebäudes untergeordnet wurde.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender vier Erhaltungsstufen:

Erhaltungsstufen (KE)

Stufe 1 Keine/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Erhebung Gebäudezustand	Anzahl	Prozent
keine/leichte Mängel	11	44
erkennbare Mängel	3	12
starke Mängel	1	4
schwerwiegende Mängel	10	40
Gesamt	25	100

Quelle: eigene Erhebung KE

Die Erhebung des Zustands der Hauptgebäude zeigt ein gespaltenes Bild. Während es im südwestlichen Teil des Gebiets einige Neubauten und umfassend modernisierte Gebäude gibt, findet sich über das ganze Untersuchungsgebiet verteilt mangelhafte Bausubstanz. Dies betrifft ausschließlich die ehemaligen Kasernengebäude, die keiner Modernisierung unterzogen wurden.

44 % oder 11 Gebäude innerhalb des Gebiets sind Neubauten oder umfassend modernisierte Gebäude und weisen somit keine oder nur leichte Mängel auf. 3 Gebäude oder 12 % sind in einem Zustand, bei dem bereits Mängel erkennbar sind, starke Mängel liegen bei einem Gebäude vor (4 %). Bei 10 Gebäuden oder 40 % der vorhandenen Bausubstanz sind schwerwiegende Mängel erkennbar.

Nebengebäude sind innerhalb des Gebiets nur in geringem Umfang vorhanden. die insgesamt 8 erhobenen Nebengebäude weisen jedoch schwerwiegende Mängel auf.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude:

- Fallenbrunnen 12, Heizwerk (§ 2 DSchG)

Abbildung 3: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet



Haupt-/Nebengebäude



ÜBERSICHT	Haupt-/ (25 kartierte Gebäude)	Nebengebäude (8 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)
	11 St. 44 %	0 St. 0 %
	3 St. 12 %	0 St. 0 %
	1 St. 4 %	0 St. 0 %
	10 St. 40 %	8 St. 100 %

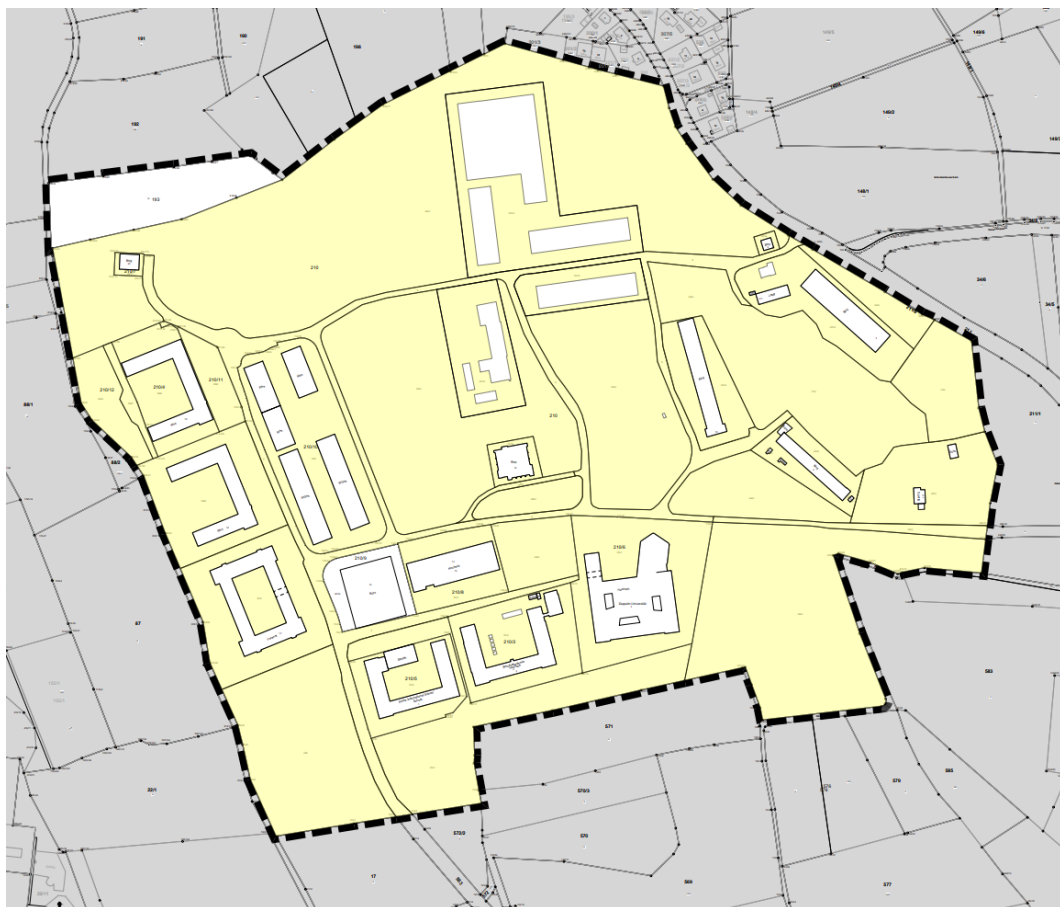
Quelle: eigene Darstellung KE

2.5 Eigentumsverhältnisse

Nahezu alle Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Friedrichshafen, lediglich das Grundstück des Regionalen Innovations- und Technologietransferzentrums RITZ (Flst. 210/9) sowie das Flst. 193, das am nordöstlichen Bereich des Untersuchungsraums liegt, befinden sich in Privateigentum.

Der Anteil städtischer Flächen innerhalb des Gebiets beträgt 96,4 %, lediglich 3,6 % sind Privateigentum. Eine zügige Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist somit sichergestellt, da die Stadt Friedrichshafen direkten Zugriff auf beinahe sämtliche notwendigen Grundstücke im Untersuchungsgebiet hat.

Abbildung 4: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet



Quelle: eigene Darstellung KE

3. Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter

3.1 Fragebogenaktion

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Betroffenen (Gebäudeeigentümer, Mieter und Pächter) im Untersuchungsgebiet zu erfragen, wurden im August 2025 insgesamt 366 Fragebögen an die Betroffenen im Untersuchungsgebiet verschickt. 6 Fragebögen wurden an Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte versandt, 358 an Wohnungsmieter und Bewohner ohne Eigentumsrecht für das bewohnte Gebäude und 2 an Pächter im Gebiet. Neben der Nutzung des Papierfragebogens hatten alle Betroffenen die Möglichkeit, die Befragung online durchzuführen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die Erhebungen, die bei den Eigentümern, Mietern und Pächtern getätigt werden, streng vertraulich zu behandeln.

Die Mitarbeiter der KE sind zur Geheimhaltung aller ihnen bekannt gewordenen Daten verpflichtet.

Die in Zusammenhang mit der VU gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten werden deshalb in diesem Bericht, als auch im Zuge der weiteren Planungen nur in aggregierter Form in Gestalt von statistischen Aussagen verwendet.

In den Fragebögen der Eigentümer/Erbbauberechtigten wurden insbesondere folgende Themen abgefragt:

1. Gebietsbewertung
2. Bedarfe und deren Bewertung
3. Fehlende Infrastruktur und Schwerpunkte für die zukünftige Sanierung
4. Veräußerungsabsichten

Insgesamt konnten 3 Fragebögen von Eigentümern/Erbbauberechtigten im Untersuchungsgebiet ausgewertet werden. Von den angeschriebenen Eigentümern/Erbbauberechtigten haben somit 50 % geantwortet.

In den Fragebögen der Wohnungsmieter und Bewohner wurden folgende Themen abgefragt:

1. Gebietsbewertung
2. Bedarfe und deren Bewertung
3. Fehlende Infrastruktur und Schwerpunkte für die zukünftige Sanierung
4. Wohnwert der gemieteten Wohnung/des gemieteten Gebäudes
5. Vorzüge und Mängel des Gebäudes / der Wohnung in Bezug auf die Wohnnutzung

Insgesamt konnten 64 Fragebögen von Wohnungsmietern und Bewohnern im Untersuchungsgebiet ausgewertet werden. Von den angeschriebenen Mietern haben somit rund 17,9 % geantwortet.

Angeschriebene Pächter haben keinen Fragebogen zurückgegeben.

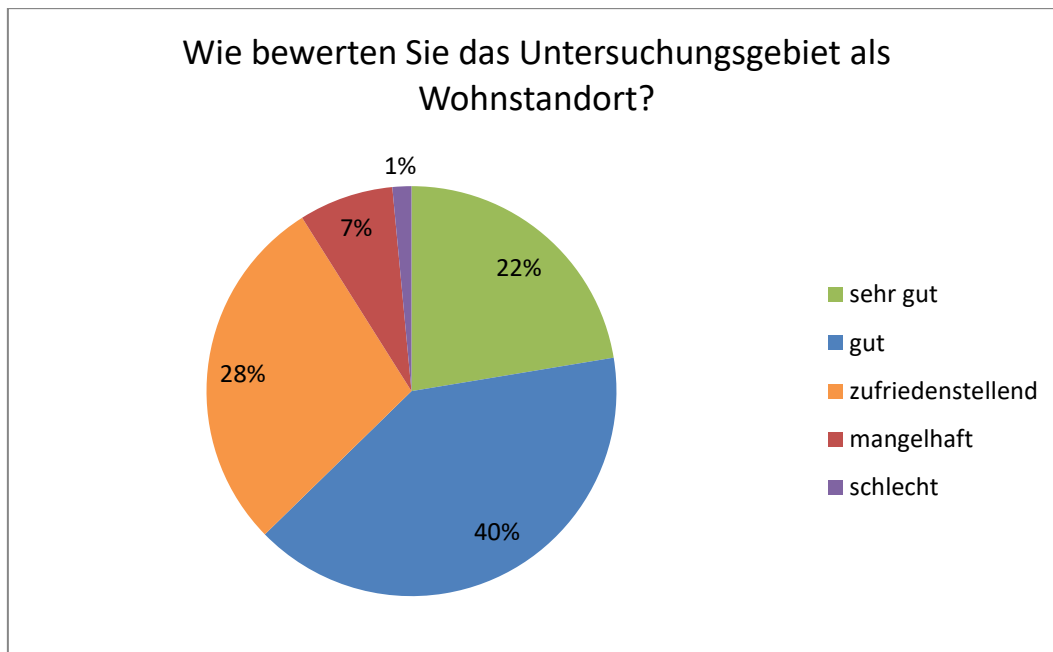
Es ergibt sich eine Beteiligung an der Fragebogenaktion von 18,3 %. Die Beteiligungsquote fiel somit unterdurchschnittlich aus. Die Stadtverwaltung wird nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets weiterhin versuchen, sämtliche Betroffene innerhalb des Sanierungsgebiets zu erreichen.

Die Ergebnisse der Auswertung der Fragebögen sind im Folgenden repräsentativ dargestellt. Die Veranschaulichung wird mittels Diagrammen erleichtert. Die Fragebögen sind im Anhang diesem Bericht beigelegt. Sämtliche Diagramme sind eigene Darstellungen der KE.

Gebietsbewertung

Zur Gebietsbewertung lässt sich feststellen, dass das Untersuchungsgebiet als Wohnort überwiegend positiv wahrgenommen wird. Insbesondere für die zukünftige Entwicklung und auch den zukünftigen Wohnungsbedarf ist dies von Bedeutung. Grundsätzlich lässt sich daraus schließen, dass der Fallenbrunnen bei einer erfolgreichen städtebaulichen Erneuerung auch in Zukunft als Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere aber natürlich für die Nutzer der unmittelbaren Infrastruktur, attraktiv sein wird.

Abbildung 5: Auswertung Fragebogenaktion (Beurteilung des Untersuchungsgebiets als Wohnstandort)



Quelle: eigene Auswertung KE

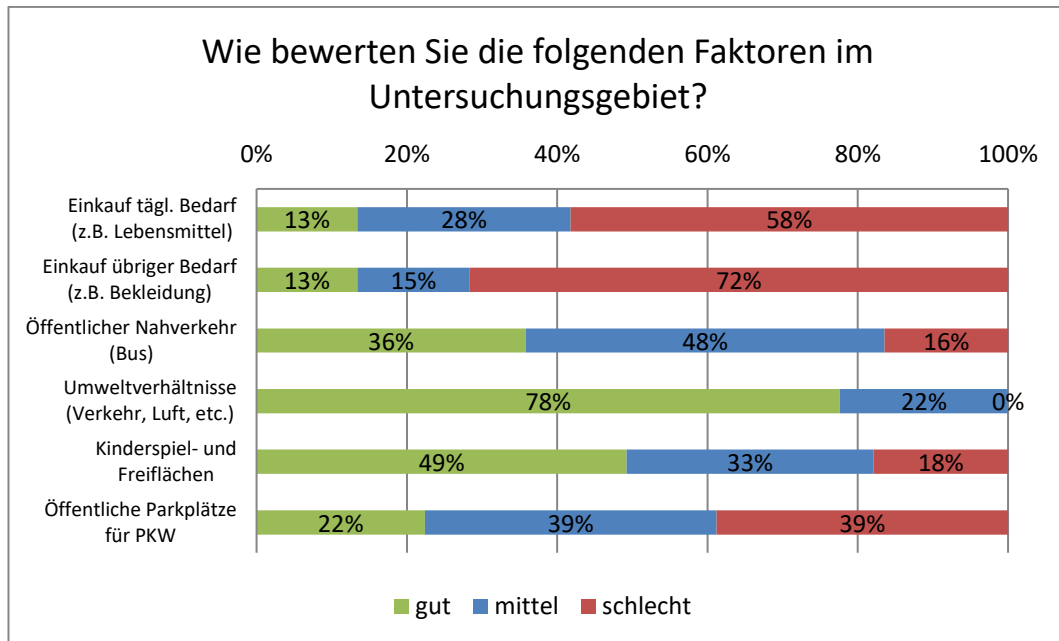
Bedarfe und deren Bewertung

Anschließend wurden konkrete Bedarfe und deren Bewertung im Untersuchungsgebiet abgefragt.

Hierbei ist festzuhalten, dass insbesondere die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und übrigen Bedarf nach Ansicht der Betroffenen im Untersuchungsgebiet verbesserungswürdig sind. Eine Verbesserung dieser Bereiche sollte im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ angestrebt werden.

Umweltverhältnisse, ÖPNV sowie Kinderspiel- und Freiflächen werden überwiegend positiv bewertet. Im Hinblick auf das Angebot der öffentlichen Stellplätze ergibt sich ein gemischtes Bild. Auch hier sollten Verbesserungen hinsichtlich des Angebots im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erfolgen.

Abbildung 6: Auswertung Fragebogenaktion (Bewertung von Faktoren im Untersuchungsgebiet)



Quelle: eigene Auswertung KE

Fehlende Infrastruktur und Schwerpunkte für die zukünftige Sanierung

Als offene Fragestellung wurde erhoben, was den Betroffenen im Untersuchungsgebiet in ihrer Nähe fehlt und wo sie die Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sehen. Die meistgenannten Antworten sind im Folgenden aufgelistet.

Fehlende Infrastruktur:

1. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, u.a. Nahversorger, Bäcker, Friseur (33 Nennungen)
2. Nahverkehrsanbindung (17 Nennungen)
3. Öffentliche Parkplätze (15 Nennungen)
4. Spielplatz (11 Nennungen)
5. Gesundheitsangebot, insb. Hausarzt, Sicherung med. Grundversorgung (Apotheke) (6 Nennungen)
6. Geh- und Radwege (5 Nennungen)
7. Post, Packstation, Postbriefkasten (5 Nennungen)
8. Straßensanierung (4 Nennung)
9. Gastronomie, u.a. Café (3 Nennungen)
10. Schnellere Internetanbindung (2 Nennungen)

Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung:

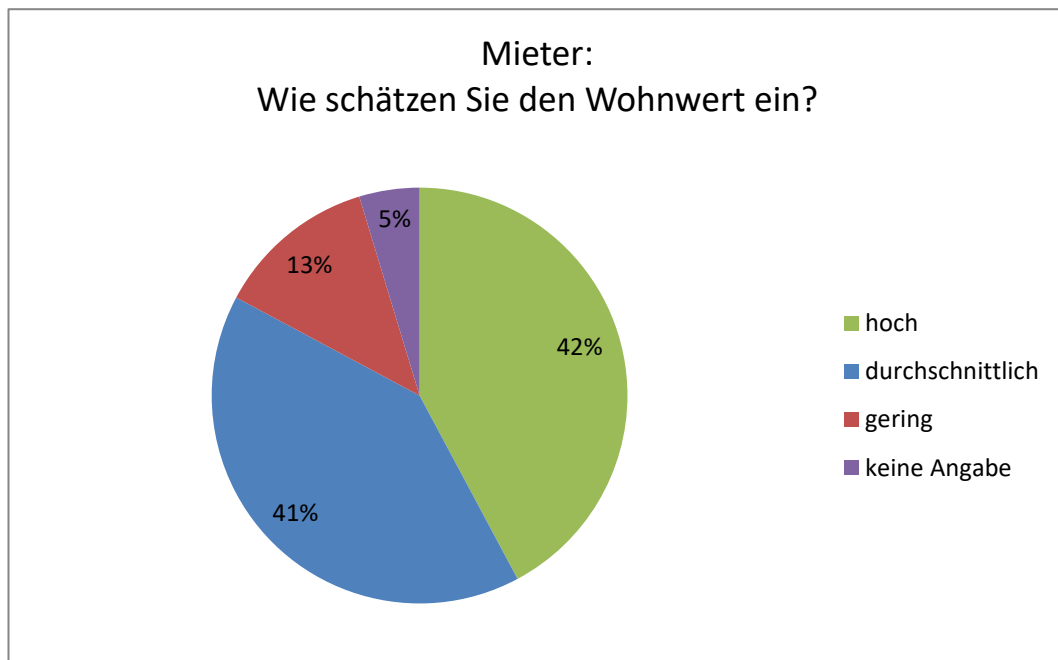
1. Erhalt, Ausbau und Pflege innerörtlicher Grün-, Kinderspiel- und Freiflächen und Schaffung von Treffpunkten und Sportangeboten für alle Einwohner (12 Nennungen)
2. Schaffung von (barrierefreien und bezahlbarem) Wohnraum, auch durch Gebäudesanierungen und Reaktivierung bzw. Abbruch von Leerständen mit anschließendem Neubau sowie Nachverdichtungen (9 Nennungen)
3. Verkehrsberuhigung, -sicherung (Straßensanierung, Einhaltung von Tempo 30, Blitzer, Zebrastreifen, Einfahrt DHBW etc.) (7 Nennungen)
4. Lärmschutz (v.a. Anwohner Kulturhaus Caserne) (5 Nennungen)

Wohnwert der gemieteten Wohnung/des gemieteten Gebäudes

Im Weiteren wurde die Einschätzung des Wohnwerts der gemieteten Räumlichkeiten abgefragt. Es deckt sich die Einschätzung der Mieter mit den ersten Ergebnissen der Bestandserhebung durch Inaugenscheinnahme von außen, dass die vorhandenen Wohngebäude überwiegend in einem guten Zustand sind. Die Wohnungsmieter schätzen den Wohnwert der Räumlichkeiten überwiegend als „hoch“ oder „durchschnittlich“ (insgesamt 83 %) ein

Ein bedeutender Sanierungsrückstau in der Gebäudesubstanz ist insofern insbesondere in den Gebäuden im Westen sowie den (teilweise ehemals) gewerblich genutzten Gebäuden im Osten des Untersuchungsgebiets vorhanden.

Abbildung 7: Auswertung Fragebogenaktion (Einschätzung des Wohnwerts)

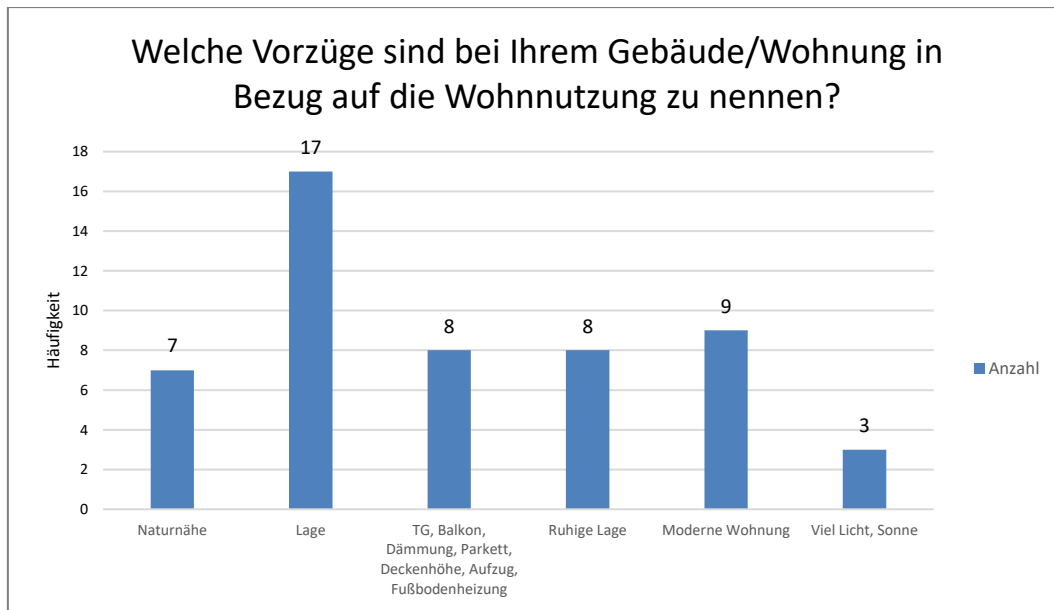


Quelle: eigene Auswertung KE

Vorzüge und Mängel des Gebäudes / der Wohnung in Bezug auf die Wohnnutzung

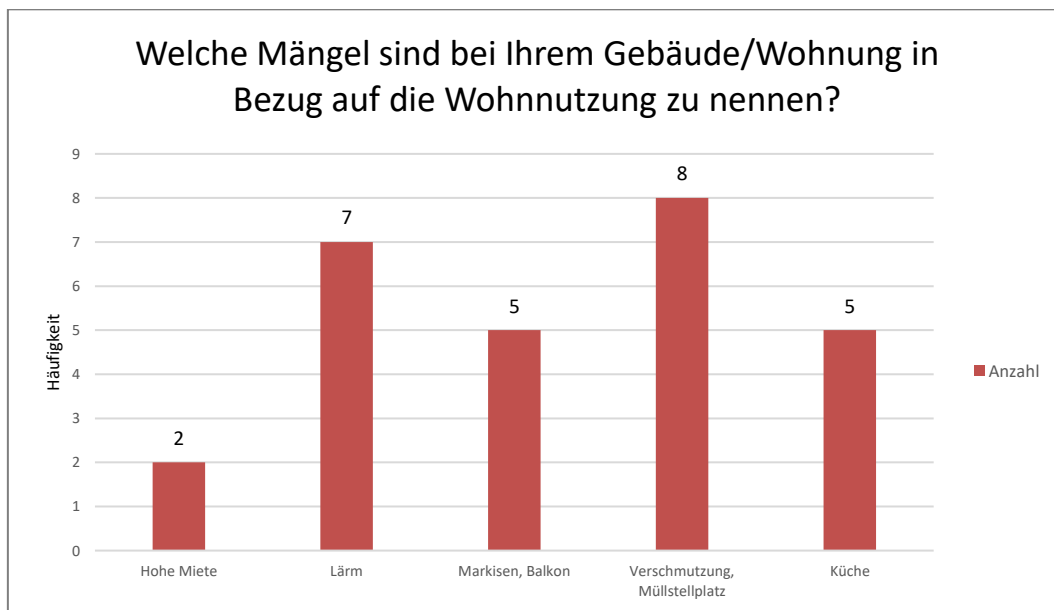
Als positiver Vorzug wurde oftmals die zentrale und ruhige Lage in Naturnähe genannt. Als Mängel der Gebäude sind insbesondere eine hohe Lärmbelastung sowie Verschmutzung von den Bewohnern genannt worden.

Abbildung 8: Auswertung Fragebogenaktion (Vorzüge Wohnnutzung)



Quelle: eigene Auswertung KE

Abbildung 9: Auswertung Fragebogenaktion (Mängel Wohnnutzung)



Quelle: eigene Auswertung KE

Veräußerungsabsichten

Zum Abschluss des Fragebogens wurden die Absichten hinsichtlich einer Veräußerung der Grundstücke und Gebäude bei den Eigentümern/Erbbauberechtigten erhoben.

Von den Eigentümern, die die Frage beantwortet haben, beabsichtigt kein Eigentümer/erbbauberechtigter eine Veräußerung des Grundstücks oder Gebäudes.

Abbildung 10: Auswertung Fragebogenaktion (Veräußerungsabsichten)



Quelle: eigene Auswertung KE

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden von August bis Oktober 2025 die relevanten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 und § 139 BauGB am Verfahren beteiligt.

Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht angebracht. Die Anregungen und alle weiteren Hinweise werden im Zuge der weiteren Durchführung berücksichtigt. Zukünftige Sanierungsvorhaben werden mit den tangierten Trägern abgestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen/Hinweise
Regierungspräsidium Freiburg – höhere Forstbehörde Stellungnahme vom: 29.09.2025	<u>STELLUNGNAHME</u> Im Planbereich der Erneuerungsmaßnahme "Zukunftsquartier Fallenbrunnen" liegen mehrere Waldflächen im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). In der beigefügten Plandarstellung zu „städtebaulichen Mängeln und Konflikten“ werden problematische Gebäudeteile sowie Flächen dargestellt. Diese sind zum Teil mit geringem Abstand von Wald umgeben. Welche Planungen konkret hinter dem Umgang mit den entsprechend gekennzeichneten Objekten und Flächen stehen, ist anhand der Unterlagen nicht ableitbar, detaillierte Planungsunterlagen liegen uns zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Allerdings zeichnet sich ab, dass forstrechtliche/-fachliche Belange sowohl direkt als auch indirekt von dem Vorhaben berührt sein könnten. Eine direkte Betroffenheit wäre gegeben, wenn die Umsetzung der Planung (Gebäudeerweiterung, Neubau, Gebäudeumbau, Bauhilfsflächen etc.) die dauerhafte oder befristete Umwandlung von bestehendem Wald in eine andere Nutzungsform erfordern würde (Waldinanspruchnahme). Eine indirekte Betroffenheit wäre beispielsweise durch die Waldabstandsthematik oder die Planung externer Ausgleichsmaßnahmen im Wald gegeben. <u>Waldinanspruchnahme</u> Sollen Waldflächen in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden, ist dafür gemäß § 9 Abs. 1 grundsätzlich die Genehmigung der höheren Forstbehörde erforderlich (Umwandlungsge-

	nehmung). In Zusammenhang mit einer beabsichtigten Waldumwandlung im Rahmen der Bauleitplanung wäre jedoch zunächst § 10 LWaldG von besonderer Bedeutung ist. Hiernach ist eine Zustimmung der höheren Forstbehörde bzw. eine sogenannte Umwandlungserklärung erforderlich, wenn in einem Bauleitplan eine andere Nutzungsart für Waldflächen dargestellt werden soll. Die Umwandlungserklärung ist hierbei als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit könnte der Bauleitplan nur rechtskräftig werden, wenn die Umwandlungserklärung erteilt wurde. Die Träger der Bauleitplanung bzw. das beauftragte Planungsbüro sollten zeitnah darüber informiert werden, dass das Verfahren nach § 10 LWaldG unsererseits nur auf Antrag eingeleitet wird. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind nach Abschluss der Offenlage über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis hierher einzureichen. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang das Antragsformular zur Waldumwandlungserklärung, detaillierte Lagepläne, eine flurstücksscharfe Auflistung der beanspruchten Waldflächen, die Zustimmung ggf. betroffener dritter Grundstückseigentümer, die Abwägungstabelle der Offenlage sowie der abschließende Umweltbericht (inkl. forstlicher Belange gemäß Vorgaben des UVPG – vgl. Anlage 1 Nr. 17.2 des UVPG). Zwingend erforderlich sind darüber hinaus nachfolgend aufgelistete Aspekte, die im Antrag entsprechend enthalten bzw. berücksichtigt sein müssen: – <u>Bedarf:</u> Gemäß § 1 LWaldG sind Waldflächen aufgrund ihrer zahlreichen positiven Funktionen für die Gesellschaft (u. a. Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten und erforderlichenfalls zu mehren. Dieser Aspekt wird im Landesentwicklungsplan Plansatz 5.3.4 sowie in § 4 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG BW) nochmals betont. Eine besondere Begründungspflicht ergibt sich auch aus der Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB. Diese gilt unter anderem für Planungen, mit denen die Umwandlung von Waldflächen und deren Nutzung für bauliche Zwecke beabsichtigt wird. Vor diesem Hintergrund ist zur
--	--

	Klärung der Bedarfsfrage bzw. Erforderlichkeit des Vorhabens eine plausible Begründung notwendig. Dabei ist auch das Gebot der Eingriffsminimierung zu berücksichtigen. - <u>Alternativenprüfung:</u> Bei der Entscheidung über einen Waldumwandlungsantrag hat die höhere Forstbehörde die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers bzw. Antragstellers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, der sich unter anderem aus § 1 LWaldG ergebende Grundsatz der Walderhaltung. Diesbezüglich hat bereits das VG Sigmaringen mit seinem Urteil vom 23.06.1977 (II712/75) klargestellt, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Walderhaltung grundsätzlich anzunehmen ist, wenn das Vorhaben auch ohne Umwandlung vollzogen werden kann. Hieraus ist zudem ein Minimierungsgrundsatz abzuleiten. Dieser ergibt sich auch aus § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach Waldflächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Vor diesem Hintergrund ist schlüssig darzulegen, dass ebenso geeignete Standorte außerhalb des Waldes bzw. Lösungen ohne oder mit geringerer Waldinanspruchnahme im Sinne von § 9 LWaldG nicht vorhanden bzw. realisierbar sind. - <u>Öffentliche Interessen:</u> Der beabsichtigten Waldinanspruchnahme dürfen keine sonstigen öffentlichen Interessen im Sinne von § 9 Abs. 2 LWaldG entgegenstehen. Von besonderer Bedeutung sind dabei regelmäßig auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die natur- und/oder artenschutzrechtlichen Belange. Diesbezügliche Bedenken müssen seitens der zuständigen Stellen vorbehaltlos ausgeschlossen werden.
--	--

	– <u>Forstrechtlicher Ausgleich:</u> Nach § 9 Abs. 3 LWaldG sind die mit einer Waldumwandlung verbundenen nachteiligen Wirkungen für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes forstrechtlich auszugleichen. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ist mittels einer forstfachlich akzeptierten Eingriffsbewertung herzuleiten und mit den Antragsunterlagen vorzulegen. Grundsätzlich soll es sich dabei um eine Kombination von verbalargumentativer und quantitativer Eingriffsbeurteilung handeln (z. B. Bilanzierung über Flächen und Faktoren). Analoges gilt auch für die mit der Forstverwaltung grundsätzlich im Vorfeld abzustimmende forstrechtliche Ausgleichskonzeption und -bilanzierung. Bei Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen prüft die höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 Landeswaldgesetz, ob die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung einer dauerhaften Waldumwandlung nach § 9 LWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, wird darüber eine Umwandlungserklärung erteilt. Diese ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG. Sie begründet aber einen Rechtsanspruch darauf, sofern bis zur Beantragung der Genehmigung keine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und keine zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Im Rahmen eines separaten Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG wird dies zu gegebener Zeit von der höheren Forstbehörde geprüft. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass nach § 10 Abs. 3 LWaldG die Umwandlung erst genehmigt werden darf, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die genehmigte Nutzungsart zulässig ist. Letzteres ist insbesondere der Fall, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Die finale Bearbeitung des Antrags auf Waldumwandlungsgenehmigung ist u.a. erst möglich, wenn die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren abgeschlossen ist und ein Abwägungsergebnis zu den eingegangenen Stellungnahmen vorliegt. Letzteres ist für die im forstrechtlichen Verfahren nach § 10 Abs.
--	---

	1 i. V. m. § 9 Abs. 2 LWaldG vorzunehmende Abwägung der verschiedenen Belange von besonderer Bedeutung. <u>Waldabstand</u> Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude einen Abstand von mindestens 30 m zu Waldflächen einhalten. Laut oberster Baurechtsbehörde und oberster Forstbehörde konkretisiert diese Waldabstandsvorschrift das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die baulichen Anlagen sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. In diesem Zusammenhang ist noch zu berücksichtigen, dass die allgemein prognostizierten klimatischen Veränderungen wohl mit häufigeren Extremwetterereignissen einhergehen. Hierdurch dürfte das Risiko für Schäden durch umstürzende Bäume (zunehmende Häufigkeit von starken Stürmen und Orkanen) und Waldbrand zunehmen, was wiederum die Gefahren für Gebäude innerhalb des Waldabstandes von 30 m sowie den Wald erhöht. Darüber hinaus dient die Waldabstandsvorschrift des § 4 Abs. 3 LBO dazu, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen sowie die von diesen erbrachten Waldfunktionen zu gewährleisten. Die Waldabstandsvorschrift des § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des entsprechenden Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als 30 m zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Letzteres könnte im Fall der Erneuerungsmaßnahme „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ von Belang sein. Im Planbereich befinden sich zahlreiche Bestandsgebäude. Teilweise ist deren Abstand zum Wald geringer als 30 m. Ob diese Gebäude erhalten werden sollen und „lediglich“ bauliche Änderungen oder ein Abriss und die anschließende Neubebauung der Flächen vorgesehen sind, geht aus den bisher zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht hervor. Letzteres würde unseres Wissens nach den Bestandschutz aufheben. Auch eine Umnutzung könne bereits zu diesem Ergebnis führen. Vor diesem Hintergrund kann derzeit nicht beurteilt werden, ob § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO hier einschlägig ist. Ungeachtet dessen ändert eine solche tatbestandliche Ausnahme nichts an der oben geschilderten Gefährdungssituation.
--	--

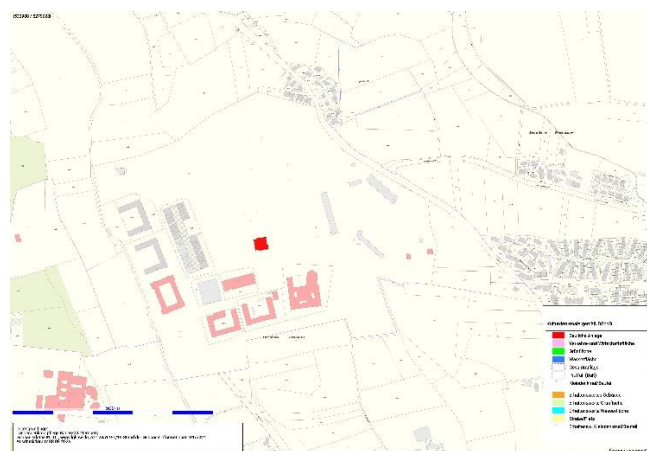
	Wir bitten darum, den Waldabstand in den zukünftigen Planunterlagen entsprechend zeichnerisch darzustellen sowie die höhere Forstbehörde auch im weiteren Verfahren zu beteiligen. Die untere Forstbehörde am Landratsamt Bodenseekreis erhält Nachricht hiervon.
Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom: 30.09.2025	Belange des Naturschutzes Eine Betroffenheit der Belange der höheren Naturschutzbehörde ist anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar, wir möchten jedoch auf folgende Punkte hinweisen: Auf der Karte auf S. 40 sind die Lage sowie die Mängel und Konflikte des Quartiers dargestellt und auf S. 39 werden städtebauliche Missstände aufgezählt, die nahelegen, dass nach Fledermäusen und Zauneideschen geschaut werden sollte (Beispiele, die genannt werden: vernachlässigte Bausubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet, insbesondere ehemalige Kasernengebäude, verfallene und teilweise leerstehende, umfangreiche Brach- bzw. Entwicklungsflächen). Auf Seite 42 werden auch erste ökologische Maßnahmen genannt, die das neue Quartier aufwerten sollen, was wir unterstützen. Genannt wird u.a. die Entwicklung als wichtiger Standort für Ökologie und die Stärkung des Biotopverbunds. Für Fledermäuse wäre es z.B. vorstellbar eine Fledermausscheune zu errichten (https://www.artenschutz-am-haus.de/umsetzung/fledermausscheune/). Belange des Straßenwesens - Wird ggf. nachgereicht (krankheitsbedingt). -
Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom: 29.09.2025	<u>1. Bau- und Kunstdenkmalflege:</u> Das Sanierungsgebiet umfasst die ehemalige, im Dritten Reich zwischen 1937 und 1943 errichtete Flak-Kaserne südöstlich von Schnetzenhausen. Die von der Luftwaffe geplante Anlage gehörte für die damals noch relativ junge Waffengattung zu den besonders aufwändig gestalteten Komplexen. Die vergleichsweise lockere Abfolge von Bauten bildet zwei Gruppen, die etwa

	im rechten Winkel zueinander stehen. Ihre rein additive Aneinanderreihung lässt darauf schließen, dass hier nach Bedarf und auf Zuwachs gebaut wurde, ohne ein großräumiges, städtebaulich-künstlerisches Gesamtkonzept. Dabei ist der für Kasernen dieser Zeit typische Zeilenbau vermieden; stattdessen sind die einzelnen Blocks als Drei- oder Vierflügelanlagen ausgebildet. Bedingt durch Kriegseinwirkungen, Brände sowie den Veränderungen in der Nachkriegszeit kann die Flak-Kaserne zwar insgesamt gerade nicht mehr als Kulturdenkmal erkannt werden. Dennoch sind viele Bestandteile der Anlage erhaltenswert. Eine Ausnahme bildet dabei das inmitten der Anlage befindliche Heizhaus, das 1937 bis 1943 von Rolf Godbrod geplant und gebaut wurde. Bei dem qualitätvollen Beispiel für die Industriearchitektur im "Dritten Reich" handelt es sich daher ein Kulturdenkmal. Auch wenn die erhaltenswerten Gebäude und Strukturen zwar nicht mehr den strengen Kriterien als Kulturdenkmale genügen, so sollten sie als interessante Beispiele der spezifischen Entwicklung von Flak-Kasernen im Dritten im Sinne eines Erhalts Eingang in die Planungen finden. Die prägenden Strukturen von historischer Wertigkeit sollten durch die Sanierung nicht unter Druck geraten. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit dem bestehenden Kulturdenkmal und der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden. Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Bewahrung der als erhaltenswert erkannten historischen Objekte ist wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes der ehemaligen Kaserne, ihr Erhalt ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.
--	---

2. Archäologische Denkmalpflege:

Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu dem Vorhaben in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind nach aktuellem Sachstand nicht betroffen.. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir dennoch um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-Beteiligung-LAD@rps.bwl.de



Regionalverband Bodensee- Oberschwaben Stellungnahme vom: 22.09.2025	Der Regionalverband bringt zu der o.g. Sanierungsmaßnahme „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in Friedrichshafen keine Anregungen oder Bedenken vor.
Landratsamt Bodenseekreis Stellungnahme vom: 30.09.2025	<u>I. Belange des Planungsrechts:</u> Einen Großteil der Flächen innerhalb der vorgesehenen Abgrenzung des Sanierungsgebietes soll mit dem Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Fallenbrunnen Nordost“ (Plan Nr. 215) überplant werden. Auf die vorgebrachten Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 07.12.2021 wird verwiesen. Im Untersuchungsgebiet befinden sich zudem die rechtskräftigen Bebauungspläne „Fallenbrunnen – Südwest“ mit 1. Änderung, sowie der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallenbrunnen-Südwest“. Ob deren Regelungen Sanierungszielen entgegenstehen, bitten wir zu prüfen. <u>II. Belange der Unteren Naturschutzbehörde:</u> 1. Natur- und Artenschutz: Das Gebiet hat eine hohe artenschutzfachliche Wertigkeit. Diese wurde durch zahlreiche Untersuchungen im Auftrag der Stadt Friedrichshafen ermittelt. Die sich hieraus ergebenden naturschutz- und artenschutzrechtlichen Regelungen sind in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Thematik ist im Sinne eines effizienten Planungsprozesses angeraten und erfolgt bereits. 2. Biotopschutz: Im Untersuchungsgebiet sind gesetzlich geschützte Biotop vorhanden. Die Waldbiotopkartierung wird aktuell erneuert, weshalb die naturschutzrechtlich geschützten Biotop im Wald derzeit nicht im Kataster abrufbar sind. Es wird darauf hingewiesen, dass auch nicht kartierte aber faktisch vorhandene Biotop den gesetzlichen Schutzstatus besitzen.

	<u>III. Belange des Forst:</u> 1. Walddefinition: Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen stockt in dem Untersuchungsgebiet in erheblichem Umfang Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Dabei handelt es sich überwiegend um ökologisch wertvolle ältere Laubbaumbestände. Sollte im Zuge eines folgenden Bauleitplanverfahrens oder weiterer Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele Wald in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden, so ist hierfür nach §§ 10,11 LWaldG vorab die Zustimmung der höheren Forstbehörde in Form einer Umwandlungserklärung bzw. Umwandlungsgenehmigung erforderlich. 2. Aufforstungen: Im aktuellen Entwicklungskonzept ist das Ziel „Erhalt des schützenswerten Waldbestandes und Ergänzung durch Aufforstung“ vermerkt. Für eine Aufforstung ist eine Erstaufforstungsgenehmigung nach § 25 Abs. 1 Landwirtschafts- und Landeskulturge-setz (LLG) durch die Landwirtschaftsbehörde nötig. 3. Naturschutzfachlich hochwertige Strukturen: Die vorhandenen älteren Laubwälder weisen naturschutzfachlich hochwertige Strukturen auf. Ein Großteil der Waldflächen im Untersuchungsgebiet sind als Biototyp „Feldgehölz“ gesetzlich geschützt. 4. Verkehrssicherungspflicht: Durch das enge Mosaik aus unterschiedlich genutzten Flächen und die Nähe der (Wohn-)Bebauung zum Wald ist ein extrem hoher Aufwand an Sicherungsmaßnahmen nötig, um der gesetzlich bestehenden Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. Dies wird durch den hohen Anteil an naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen und Tothölzern verstärkt. Im Zuge des fortschreitenden Klimawandels ist mit zunehmenden Konflikten zu rechnen. Das Forstamt empfiehlt frühzeitig ein Konzept zu erstellen, wie die Verkehrssicherungspflicht umgesetzt werden kann.
--	--

	5. Waldabstand gemäß LBO: Aktuell befinden sich im Untersuchungsgebiet (Wohn-)Gebäude, Parkflächen und Wald in eng verzahnter Lage. Gemäß § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude von Wäldern grundsätzlich einen Abstand von mindestens 30 m einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. Darüber hinaus soll sie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes gewährleisten. Aus forstfachlicher Sicht ist nachdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit einer Unterschreitung des gesetzlich bzw. forstfachlich notwendigen Waldabstands grundsätzlich eine erhöhte Gefährdungssituation für die Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen verbunden ist (z. B. durch tendenziell steigendes Waldbrandrisiko aufgrund längerer sommerlicher Dürrephasen; ggf. Gefahr durch umstürzende Bäume). Dieses Gefahren-/Konfliktpotential im Waldrandbereich wird sich mit den aktuellen und zukünftig zu erwartenden klimatischen Veränderungen weiter erhöhen. Angesichts der vom Eschentriebsterben befallener Eschen muss für die vorliegende Situation von einem zusätzlich erhöhten Gefahrenpotenzial von Astabbrüchen und umstürzenden Bäumen ausgegangen werden. Zusammenfassend ist das im aktuellen Entwicklungskonzept aufgeführte Ziel „Erhalt des schützenswerten Waldbestandes und Ergänzung durch Aufforstung“ aus forstfachlicher Sicht zu unterstützen. Ergänzendes Ziel sollte jedoch sein, zur Konfliktreduzierung den gesetzlich erforderlichen Waldabstand von 30 m zwischen Wald und Gebäuden durchgängig zu gewährleisten. <u>IV. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Bodenschutz/Altlasten: Wir weisen darauf hin, dass nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet mit Schadstoffbelastungen in Boden und Grundwasser zu rechnen ist. Eine Überplanung und Umnutzung des
--	---

	alten Kasernenareals wird grundsätzlich begrüßt. Bei den Planungen und bei deren späterer Umsetzung ist darauf zu achten, dass die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten berücksichtigt werden und der Umgang mit dem belasteten Boden und Grundwasser entsprechend den Bestimmungen des Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrechts erfolgt. 2. Wasserhaushaltsbilanz: Um die Auswirkungen von Planungen auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), empfiehlt das Amt für Wasser- und Bodenschutz die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz gem. DWA-A 102-2 und DWA-M 102-4. Diese würde eine Basis für eine sachgerechte Abwägung bieten und erkennen lassen, ob Festsetzungen z. B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB erforderlich sind. Erklärung/Begründung: Der lokale natürliche Wasserhaushalt wird durch die Versiegelung von Flächenanteilen in Baugebieten erheblich verändert. Dadurch erhöht und beschleunigt sich der Anteil des Oberflächenabflusses. Dies geschieht zum Nachteil der Verdunstung und Grundwasserneubildung. Diese Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes haben zum Teil gravierende städtebauliche Folgen (z. B. lokale Überschwemmungen, erhöhte Mischwasserentlastungen aus der städtischen Kanalisation etc.). Um diese Einflüsse zu reduzieren ist eine zielgerichtete Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Für die Ermittlung der entsprechenden Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung ist die lokale Wasserhaushaltsbilanz eine wichtige Planungsgrundlage. 3. Niederschlagswasser von befestigten Flächen: Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Untersuchungsgebiet sollte über eine oder mehrere zentrale Entwässerungssysteme erfolgen. Unter Berücksichtigung des lokalen Wasserhaushalts und einer Reinigung des Niederschlagswassers vor der Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer bzw. Regenwasserkanal, sollten (drainierte) Sickermulden angestrebt werden. Diese verringern den Abfluss und fördern die
--	---

	Grundwasserneubildung und die Verdunstung (vgl. Pkt. Wasserhaushaltsbilanz). Um die bereits vorhandenen und zukünftig geplanten Entwässerungssysteme im gesamten Gebiet zusammenzuführen, wird um die Ausarbeitung eines gebietsübergreifenden Entwässerungskonzepts in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz, gebeten. Hier sollten unbedingt die vorhandenen Schadstoffbelastungen im Boden und Grundwasser berücksichtigt werden. 4. Oberirdische Gewässer: Eine Gefährdung des Untersuchungsgebiets in Bezug auf Starkregen ist nicht auszuschließen. Da Bauleitplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden dienen, ist auf das Thema Starkregen einzugehen. Die Möglichkeit der Festsetzung im Bebauungsplan ist in § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ausdrücklich erwähnt. Die Berücksichtigung von wild abfließendem Wasser bzw. Außengebietswasser ist, sofern es einem erschlossenen Siedlungsgebiet zufließt eine kommunale Pflichtaufgabe im Rahmen einer hochwassersicheren Erschließung. Hauptfließwege im Untersuchungsgebiet sind zu analysieren und freizuhalten, so dass das Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann. Die Stadt erstellt momentan Starkregengefahrenkarten für das betreffende Gebiet. Ob sich daraus Sanierungsziele ergeben können, bitten wir zu prüfen. <u>V. Belange des Abfallrechts:</u> Wir weisen auf die Regelung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG hin: Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.
--	--

	Der Anfall von Abfällen ist zu minimieren. Bei etwaig anfallendem Bodenaushub ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Für den Fall, dass dies nicht möglich ist, ist zu beachten, dass ab 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV). Seit dem 01.08.2023 gilt für die Entsorgung von mineralischen Abfällen (Recycling und Böden) in technischen Bauwerken, wie z. B. Straßen, Gebäude, etc., die Analytik und die darauf basierende Einstufung nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Bisherige Untersuchungen sind nicht mehr anwendbar, da die ErsatzbaustoffV nun andere Untersuchungsmethoden vorsieht. Sollen mineralische Abfälle (Recycling und Böden) außerhalb von technischen Bauwerken entsorgt werden, z. B. in Verfüllungen, etc., sind die dafür vorgesehenen Abfälle nach den Anforderungen der ebenfalls seit dem 01.08.2023 geltenden BBodSchV zu analysieren und einzustufen. <u>VI. Belange des Gesundheitsschutzes:</u> Wir bitten die Trinkwasserversorgung frühzeitig für die zukünftige Nutzung abzuklären und die Versorgungssicherheit ggf. ebenfalls als Sanierungsziel zu definieren. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen Wohnbau- und Gewerbenutzungen wird hingewiesen. <u>VII. Belange des Immissionsschutzes:</u> Bei den dargestellten Erneuerungsmaßnahmen müssen zu einem späteren Zeitpunkt ggf. mögliche Lärmkonflikte näher untersucht werden. <u>VIII. Hinweis des Straßenbauamtes:</u> Das Untersuchungsgebiet grenzt im nordöstlichen Bereich außerhalb des Erschließungsbereiches an die Landesstraße L 328b. Hier liegt die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Tübingen. <u>IX. Belange des ÖPNV:</u> Die im ISEK unter „Mobilität, Verkehr und technische Infrastruktur“ genannten Punkte werden begrüßt. Auch befürworten das
--	---

	Sachgebiet öffentliche Mobilität die verbesserte Anbindung an den Bahnhof Friedrichshafen durch Einführung einer neuen 24/7 Rapidbuslinie und den Ausbau der bestehenden Linie 10 zum Ringverkehr. Bis dato ist das bestehende Gebiet durch die Linien 10 und 12 des Stadtverkehrs Friedrichshafen an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Wie eine bessere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aufgrund der Aufwertung des Gebiets im Detail aussehen kann, hängt vor allem vom zu erwartenden Nutzerpotenzial ab. Dies müsste vom Aufgabenträger Stadtverkehr Friedrichshafen überprüft werden. Ergänzend hierzu regen wir an nach § 9, Absatz 1, Punkt 11 BauGB Flächen für Ladeinfrastruktur oder Parkplätzen für elektrisch betriebene Fahrzeuge auszuweisen und das Thema Elektromobilität im Rahmen der Schaffung des Mobility Hubs mitzudenken. <u>X. Belange der Landwirtschaft:</u> Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine landwirtschaftlichen Belange berührt. Umliegend befinden sich an allen Seiten landwirtschaftliche Intensivnutzungen, von welchen in Verbindung mit deren Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, die auf das Quartier einwirken. Diese sind im Zuge konkreter Planungen abzuprüfen. grundsätzlich sollten Wohn-, Aufenthalts- Spiel- und Freizeitbereiche so angeordnet werden, dass Konflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vermieden werden. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Stadtwerke am See Stellungnahme vom: 30.09.2025	<u>Gas:</u> Keine Maßnahmen geplant. <u>Wasser:</u> Im östlichen Bereich des Gebiets werden noch einzelne Gebäude durch eine private Wasserleitung versorgt. Wir planen im Zuge der Maßnahmen, das ganze Gebiet über die öffentliche Wasserversorgung zu erschließen, so wie es im westlichen Teil des Gebietes bereits der Fall ist. Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

	<u>Strom:</u> Zum aktuellen Zeitpunkt liegen unsererseits keine konkreten Pläne für Maßnahmen im Bereich der Stromversorgung im Gebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ vor. Zur Erschließung des Gebietes Fallenbrunnen „Nord-Ost“ (Bereich des Ideenwettbewerbs) werden wir dort ein neues Stromnetz aufbauen. Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen. <u>Wärme:</u> CO2 Neutrales Netz wird untersucht und mit dem SBA abgestimmt <u>TK:</u> Eine Mitverlegung mit den Sparten zur Erschließung des Gebietes ist geplant. Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen
Stadt Markdorf Stellungnahme vom: 03.09.2025	Durch die Planung werden Belange der Stadt Markdorf nicht betroffen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu können.
Gemeinde Meckenbeuren Stellungnahme vom: 16.09.2025	Von Seiten der Gemeinde Meckenbeuren werden keine Anregungen und/oder Bedenken zum Sanierungsverfahren vorgebracht.
Polizeipräsidium Ravensburg Stellungnahme vom: 05.09.2025	Zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände.
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Stellungnahme vom: 02.09.2025	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren: Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station & Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeich-

	nungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: http://www.dbinfrago.com/ Durch die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.
Stadt Friedrichshafen – Behindertenbeauftragter Stellungnahme vom: 08.09.2025	Bitte berücksichtigen sie bei den Planungen auch Behindertenparkplätze nach DIN – Norm. Beispiel Kulturhauskaserne, Gastronomie gibt es keine BH-Parkplätze. ZF Campus Zeppelin Universität, DHBW gibt es keine nach BH-Parkplätze DIN-Norm. Bei Wohnquartieren sollten auch BH.-Parkplätze berücksichtigt werden, wenn es Rollstuhlgerichte Barrierefreie Wohnungen gibt.
Stadt Friedrichshafen – Stabsstelle Wirtschaftsförderung Stellungnahme vom: 02.09.2025	Von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung der Stadt Friedrichshafen hier unsere Meldungen: - Auf Ihre Frage unsere Antwort: Wir haben keine Vorhaben oder Planungen für das Gebiet, die für die Sanierung von Bedeutung sind. In diesem Punkt somit Fehlanzeige. - Zur Auflistung unter 6.1 „Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet“ haben wir die Bitte um zwei Ergänzungen: - Unter „Gewerbe, Einzelhandel,...“ bitte aufnehmen „Ansiedlung von Angeboten der Nahversorgung“ - Unter „Aufwertung und Gestaltung...“ bitte aufnehmen „Aufbau einer innerquartierlichen Beschilderung für den Auto-, Rad- und Fußgängerverkehr“, wobei uns bewusst ist, dass das Quartier weitestgehend vom MIV freigehalten werden soll.

Stadt Friedrichshafen – Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung Stellungnahme vom: 29.09.2025	<u>Wegebeziehungen/Schulwegsicherheit/Mobilitätsstationen:</u> Wir haben im Fallenbrunnen mehrere Kindertageseinrichtungen sowie Wohnnutzungen. Diese müssen fußläufig gut erreichbar sein. Darüber hinaus ist auch der neue Standort für die Albert-Merglen-Schule in dem Areal vorgesehen. Hierfür sind sichere Fuß- und Radweganbindungen (sicherer Schulweg) unerlässlich. Darüber hinaus sind in der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption Multimodale Knoten hier zwei Standorte für Mobilitätsstationen vorgesehen. <u>Erschließung des Gebiets:</u> Eine ausschließliche Erschließung des Gebiets Fallenbrunnen über die Glärnischstraße erachten wir nach wie vor als höchst kritisch, zumal die Entwicklung der letzten Jahre (Wohnbebauung, Kindertageseinrichtungen, künftiger Standort der Albert-Merglen-Schule mit zu berücksichtigenden Schulbezirk, Hotel usw.) für einen deutlichen Verkehrszuwachs im Gebiet gesorgt hat und weiter sorgen wird, der sich bisher auf zwei Zufahrten ins Gebiet aufteilt. Eine Kappung der Zufahrt Hochstraße hätte eine deutliche Mehrbelastung der Glärnischstraße (Tempo 30 Zone) zur Folge und würde Mehrverkehre im Stadtgebiet, insbesondere in Wohngebieten, erzeugen. So könnten z.B. Hotelgäste nicht die nahegelegene Ausfahrt der B 31 mit direktem Anschluss des Fallenbrunnen nutzen, sondern müssten deutliche Umwege durch das Stadtgebiet fahren, was nicht nur eine zusätzliche Verkehrs- sondern auch Lärmbelastung in bewohnten Gebieten zur Folge hätte. Verkehrsrechtliche Maßnahmen zur Sperrung der Zufahrt Hochstraße halten wir aufgrund der o.g. Gründe für rechtlich äußerst fraglich. Diese Einschätzung der Straßenverkehrsbehörde ist in eine folgende Sitzungsvorlage bitte aufzunehmen. <u>Feuerwehr/Rettungsdienste:</u> Wenn im Zuge der Neuplanung die bestehende Zufahrt Hochstraße für den Individualverkehr wegfallen würde, muss diese dennoch für Fahrzeuge der Feuerwehren und Rettungsdienste befahrbar gehalten werden. Die Zufahrt kann über „breiteren
--	--

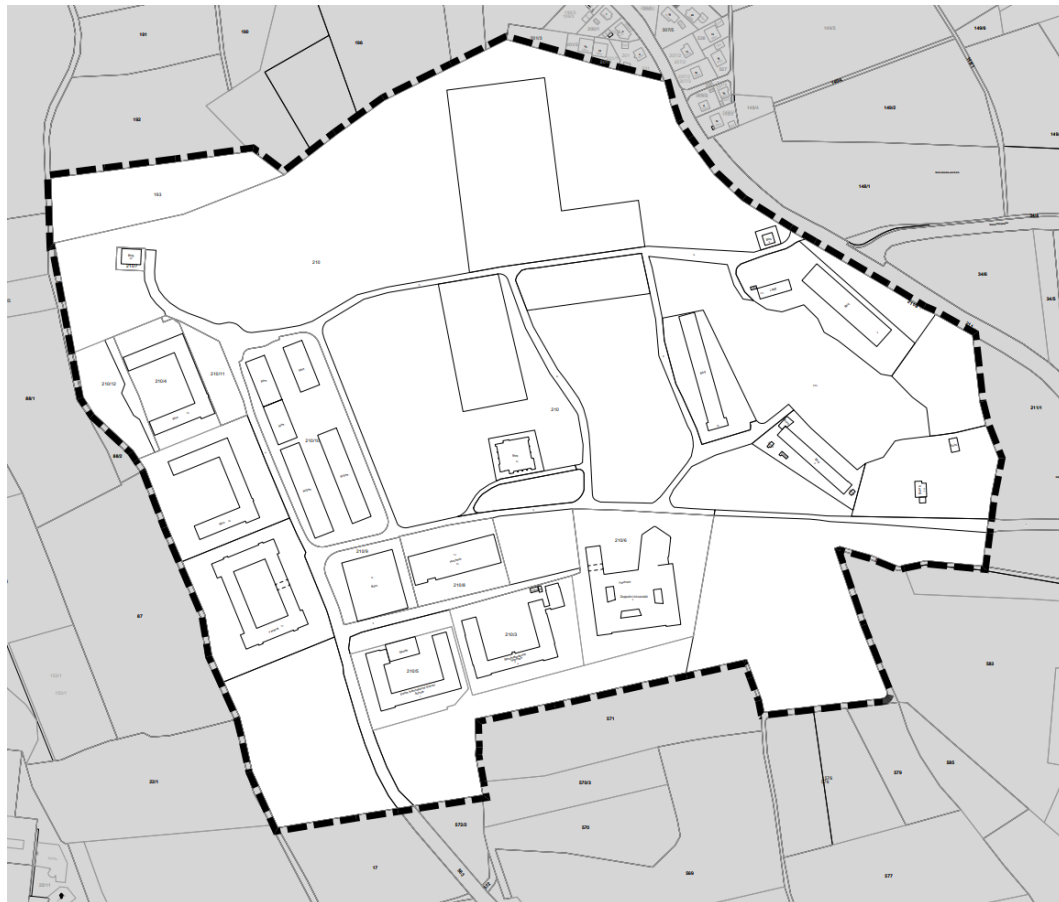
	Radweg“ oder „Wassergebundene Wegedecke“ mit 10to Achslast mittels Sperrpfosten oder versenkbaren Poller gesichert werden. Die Feuerwehr ist im weiteren Verfahren entsprechend zu beteiligen.
Eisenbahn-Bundesamt Stellungnahme vom: 01.09.2025	Ihr Schreiben ist am 29.08.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Eigene Planungen liegen nicht vor
Regierungspräsidium Stuttgart Stellungnahme vom: 11.09.2025	Die hier anhängige Erneuerungsmaßnahme löst Betroffenheiten in nachstehenden Bereichen aus: 1. Luftrechtliche Belange gem. §12 bzw. §15 i. V. m. §12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG): Das betroffene Gebiet befindet sich in dem Bereich des Bauschutzbereiches gem. §12 LuftVG am Verkehrsflughafen Friedrichshafen, in welchem Bauwerke ab Überschreiten einer Gesamthöhe (incl. Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Blitzfanganlagen, etc.) von 470m ü. NN in den Bauschutzbereich eindringen. Sofern o. a. Gesamthöhe i. V. m. der hier anhängigen Maßnahme nicht überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung gem. §12 LuftVG zu den Bauwerken nicht erforderlich. Soll die o. a. Höhe überschritten werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart / Referat 46.2 von Seiten der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuhören Ggf. zu stellende Krane oder sonstige Gerätschaften sind gesondert mit dem in Anlage beigefügten Formular zu beantragen. Wir bitten hierzu um Beach-

	tung der im Antragsformular bzw. beigefügten Mehrblatt um Beachtung der darin ersichtlichen Ausführungen sowie in der Regel einzuplanende Bearbeitungsdauer. 2. Anlagenschutzbereichsbelange gem. §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG): Von der hier anhängigen Maßnahme sind Anlagenschutzbereichsbelange des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) betroffen; siehe Datei „Webtool_Report_202509110019.pdf“. Vorgenannter Sachverhalt bedeutet, daß mindestens bis zum Vorliegen der gutachtlichen Stellungnahme des BAF ein materielles Bauverbot besteht. Die Betrachtung beim BAF wird von unserer Seite in die Wege geleitet und deren gutachtliche Stellungnahme der zuständigen Genehmigungsbehörde direkt übersandt. Hierzu bitten wir im Fall der Vorlage eines konkreten Bauantrages um Beteiligung durch die zuständige Genehmigungsbehörde. Bei Rückfragen bitten wir um kurze Nachricht.
IHK Bodensee-Oberschwaben Stellungnahme vom: 25.09.2025	Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in Friedrichshafen. Wir begrüßen die Ziele, die mit der städtebaulichen Erneuerung verfolgt werden. Weitere Anmerkungen zum aktuellen Stand der Vorbereitenden Untersuchungen haben wir nicht. Bitte beteiligen Sie uns weiter am Verfahren und schicken Sie uns die Unterlagen dazu bitte an bauleitplanung@weingarten.ihk.de.
Vermögen und Bau Baden-Württemberg Stellungnahme vom: 06.10.2025	Nach Rücksprache können wir Ihnen mitteilen, dass aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Sanierungsmaßnahme bestehen und wir keine negativen Auswirkungen auf unsere Belange erkennen. Parallel zu dieser Maßnahme laufen bei der Fertigstellung der Außenanlagen bei Fallenbrunnen 13 Finanzierungsverhandlungen. Wir haben erfahren, dass es für diese Maßnahme Fördermittel gibt und möchten darauf hinweisen, dass wir hierbei mit einbezogen werden.

5. Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“

Nach erfolgter Bestandsaufnahme und der Beteiligung, sowohl der Träger öffentlicher Belange als auch der sonstigen im Sanierungsgebiet Betroffenen, wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für passend befunden. Auf Änderungen wurde verzichtet, die Abgrenzung entspricht daher dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen.

Abbildung 11: Abgrenzung Sanierungsgebiet



Abgrenzung Sanierungsgebiet

Gesamtfläche: 392 997 m²

Quelle: eigene Darstellung KE

6. Funktionale und Städtebauliche Missstände und Konflikte

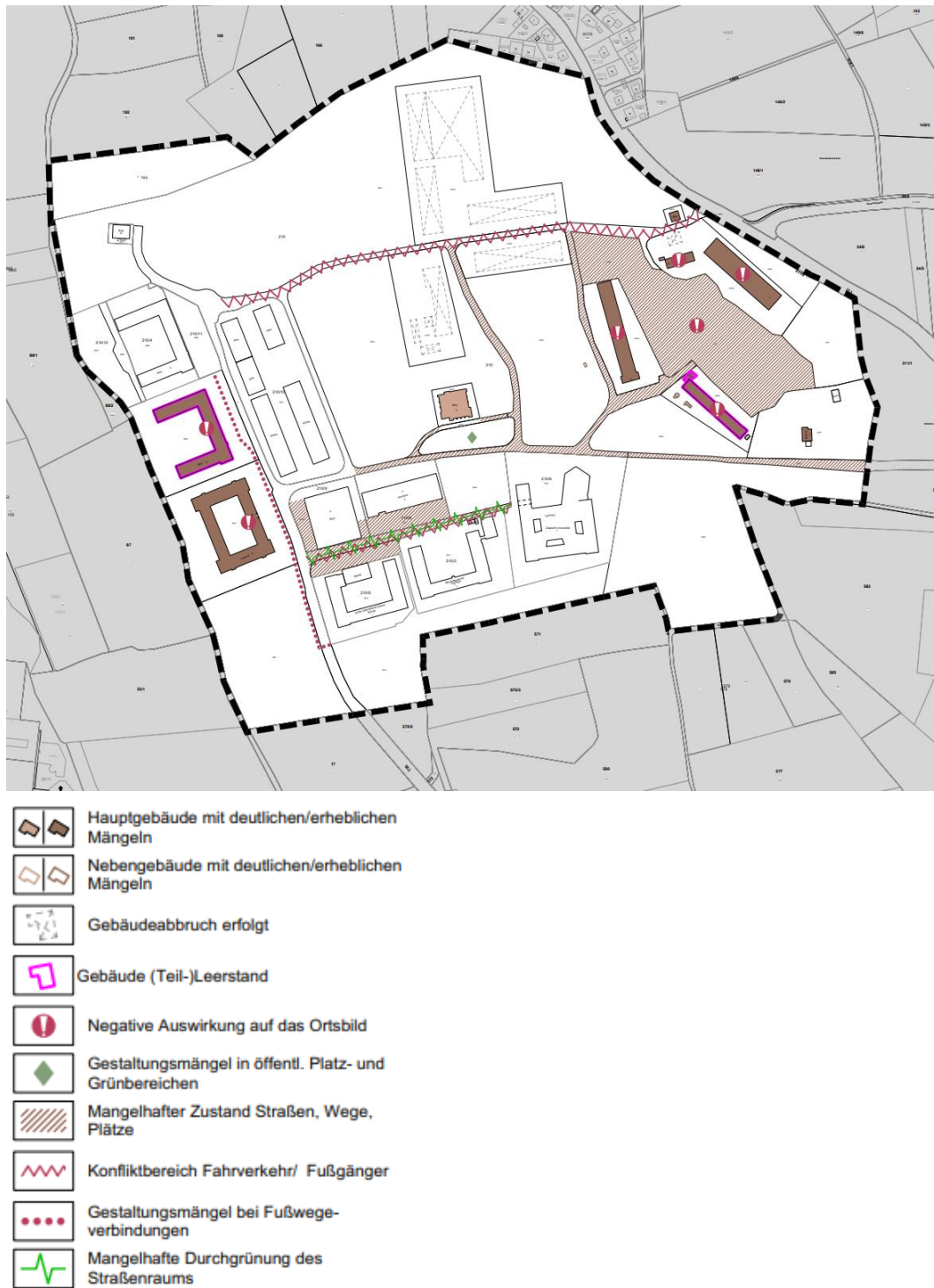
Aus der Bestandsaufnahme und den vorangegangenen Ausführungen wird deutlich, dass im Gebiet eine Vielzahl von Mängeln und Konflikten festzustellen sind. Die aktuellen Untersuchungen belegen, dass im geplanten Sanierungsgebiet räumlich strukturelle und funktionelle Missstände sowie objektbezogene bauliche Mängel vorherrschen. Darüber hinaus sind auf untergenutzten Flächen Potenziale für eine bauliche Entwicklung und eine gestalterische Aufwertung der innerörtlichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet festzustellen.

Städtebauliche Mängel und Missstände:

- Zum Teil vernachlässigte Bausubstanz und (Teil-)Leerstand im gesamten Untersuchungsgebiet, insbesondere ehemalige Kasernengebäude.
- Negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch mangelbehaftete und teilweise leerstehende großvolumige Gebäude.
- Umfangreiche Brach- bzw. Entwicklungsflächen.
- Konfliktbereich von motorisiertem Fahrverkehr, Radverkehr und Fußgängern sowie ungeordnete Parkierung und Hol-/Bringsituation entlang der Campusachse und der Haupteinfahrt.
- Gestaltungsmängel bei Fußwegeverbindungen entlang der Kultur- und Bildungseinrichtungen.
- Mangelhafter Zustand und Verkehrssicherheit der Schulwege für den geplanten Standort der Albert-Merglen-Schule
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum und Sanierungsbedarf öffentlicher Straßen und Gehwege.
- Mangelnde Begrünung von Verkehrsräumen, insbesondere entlang der Campusachse, hoher Versiegelungsgrad.
- Handlungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden.
- Schwächung der städtebaulichen Quartiersgestalt und hoher Flächenverbrauch durch großflächige Parkieranlagen.

Die im Untersuchungsgebiet vorliegenden und in diesem Kapitel beschriebenen städtebaulichen Missstände und Konflikte werden im folgenden Plan grafisch dargestellt.

Abbildung 12: Städtebauliche Mängel und Konflikte



Quelle: Eigene Darstellung KE

7. Sanierungsziele, Neuordnungskonzept und Maßnahmen

7.1 Sanierungsziele und Maßnahmen

Mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ beabsichtigt die Stadt, die zuvor genannten städtebaulichen und funktionalen Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet in den kommenden Jahren zu beheben.

Folgende Sanierungsziele sollen durch Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets erreicht werden:

Aufwertung der Gebäudesubstanz

- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude.
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen.
- Identitätsstiftende Gebäude erhalten bzw. rekonstruieren, Infotafeln zur Geschichte an den Gebäuden anbringen.

Schaffung von Wohnraum

- Schaffung des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ als verbindender, multicodierter und nachhaltiger Stadtraum.
- Umfangreiche Bereitstellung von diversifiziertem, bedarfsgerechtem und attraktivem Wohnraum in Form von herkömmlichen Wohneinheiten, Co-Living Bereichen und studentischem Wohnen.
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Studierende.
- Nach- und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden und Gebäudeteilen.
- Abbruch von nicht nach zu nutzenden Gebäuden/Nebengebäuden mit anschließender Neubebauung.

Öffentliche und soziale Infrastruktur / Gebäude

- Teilerwerb des Flurstücks 193 zur Herstellung städtischer Radverkehrsinfrastruktur.
- Umnutzung des ehemaligen Heizhauses als Standort für Veranstaltungen, Kultur und Gastronomie, ggfs. katalysiert durch attraktive Zwischennutzungen.
- Sanierung und Modernisierung Kulturhaus Caserne.
- Umbau und Sanierung Fallenbrunnen 18 als Ersatz für die Albert-Merglen-Schule, Integration eines Kindergartens und Neubau einer 1-Feld-Sporthalle.
- Universitätsstandort ausbauen, Forschung und Lehre fördern (z.B. Ansiedlung von Forschungsinstituten).
- RITZ Innovations- und Technologietransfer-Zentrum fördern (Plattform für überbetriebliche Forschung für kleinere und mittlere Unternehmen in der Region).

- Integration weiterer Bildungseinrichtungen

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Belebung der öffentlichen Räume und Intensivierung des Austauschs, Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten und Förderung der Aufenthaltsqualität
- Neugestaltung des Vorplatzes am ehemaligen Heizhaus.
- Neugestaltung Campusachse inklusive Begrünung und Neuordnung Verkehr.
- Gestaltung verschiedener öffentlicher und halböffentlicher Platz- und Freiraumbereiche im Quartier „Fallenbrunnen Nordost“.
- Gestaltung von strukturschaffenden Grünflächen.
- Verbesserung der Schulwegsituation für den geplanten Standort der Albert-Merglen-Schule im Fallenbrunnen.

Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung und Tourismus

- Ansiedlung handwerklicher Nutzungen im südlichen Bereich des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ („Handwerkerhöfe“).
- Bereitstellung von flexibel nutzbaren Büroflächen in Form von Co-Working Bereichen.
- Förderung der freien Kulturszene Friedrichshafens und Schaffung von Kulturangeboten.
- Generierung weiterer Gewerbeflächen.

Mobilität, Verkehr + technische Infrastruktur

- Herstellung der attraktiven städtischen Radschnellverbindung „Veloring“.
- Etablierung eines „Loop“ in das neue Quartier „Fallenbrunnen Nordost“, ein durch das Quartier verlaufende Band für Sport, Freizeit und Bewegung sowie angelagerten Sport- und Freizeitflächen.
- Schaffung eines am Eingang des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ liegenden Mobility Hubs.
- Ausgestaltung des „Fallenbrunnen Nordost“ als nahezu autofreies Quartier mit lediglich einer Ringschließung im südlichen Teil des Quartiers.
- Anschluss an Friedrichshafen Bahnhof und somit das überregionale schienengebundene Verkehrsnetz durch Einführung einer neuen 24/7 Rapidbuslinie und Ausbau der bestehenden Linie 10 zum Ringverkehr.
- Parkierung innerhalb „Fallenbrunnen Nordost“ ausschließlich in den dafür vorgesehenen und bei Bedarf erweiterbaren Parkhäusern am Quartierseingang.

- Insgesamt werden im Rahmen eines Mobilitätskonzepts sämtliche Anforderungen des Quartiers nochmals neu geprüft, um der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Quartiers Rechnung zu tragen.

Energie, Klimaschutz, Klimaanpassung, Umwelt und ökologische Maßnahmen

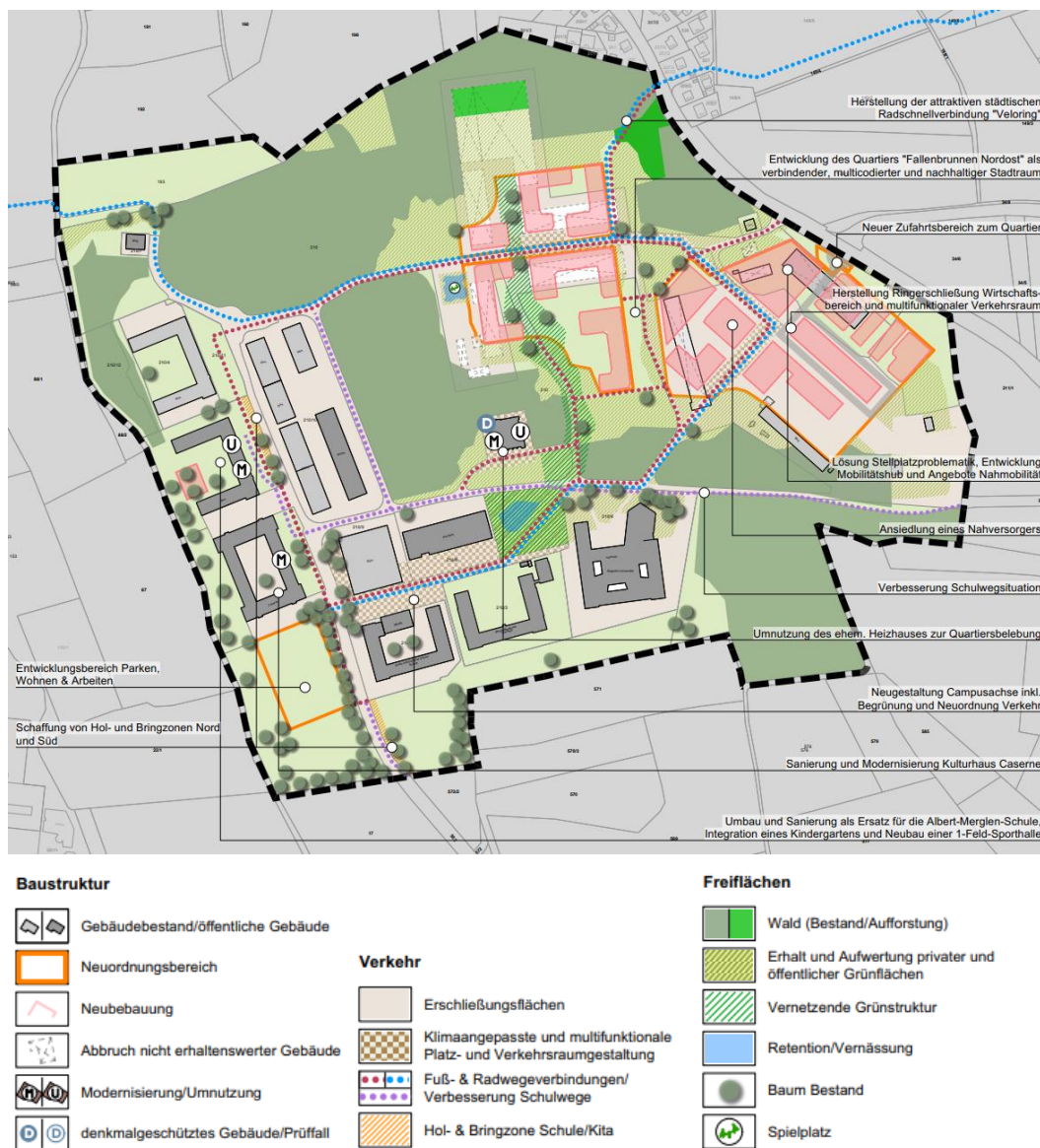
- Schaffung eines möglichst klimaneutralen Stadtquartiers.
- Entwicklung als wichtiger Standort für Stadtgrün, Ökologie und Naherholung.
- Entsiegelung überdimensionierter (versiegelter) Verkehrsflächen.
- Klimaangepasste Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum.
- Begrünungsmaßnahmen auf allen und an einzelnen Gebäuden
- Schaffung einer vernetzenden Grünstruktur in Nord-Süd-Richtung inklusive Integration von wertvollen Bestandsbäumen und Neupflanzung von Bäumen
- Erhalt des schützenswerten Waldbestandes und Ergänzung durch Aufforstung.
- Stärkung des Biotopverbunds.
- Gewährleistung der Kaltluftdurchströmung.
- Multifunktionalität des „Loops“ durch Unterbauung mit Rigolen und einer begleitenden baumbestandenen Mulden-Rigole zur Speicherung von Regenwasser, Bereitstellung von Verdunstungskälte und Wasserversorgung von Stadtbäumen und Grünflächen sowie die Schaffung von Aufenthaltsräumen.
- Sammeln des in den Hofbereichen des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen und Wiederverwendung.
- Bestückung aller geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikelementen.
- Wärmeversorgung des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ über ein möglichst CO₂-neutrales Nahwärmenetz.
- Etablierung von Urban Gardening.

Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als Leitfaden für die Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Erneuerungsgebiets. Der Neuordnungsbereich wurde aus den Maßnahmenschwerpunkten abgeleitet und ist im folgenden Plan grafisch dargestellt. Darüber hinaus dient das Neuordnungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für das Erneuerungsgebiet mit einer Größe von rund 39,3 ha.

Abbildung 13: Neuordnungskonzept



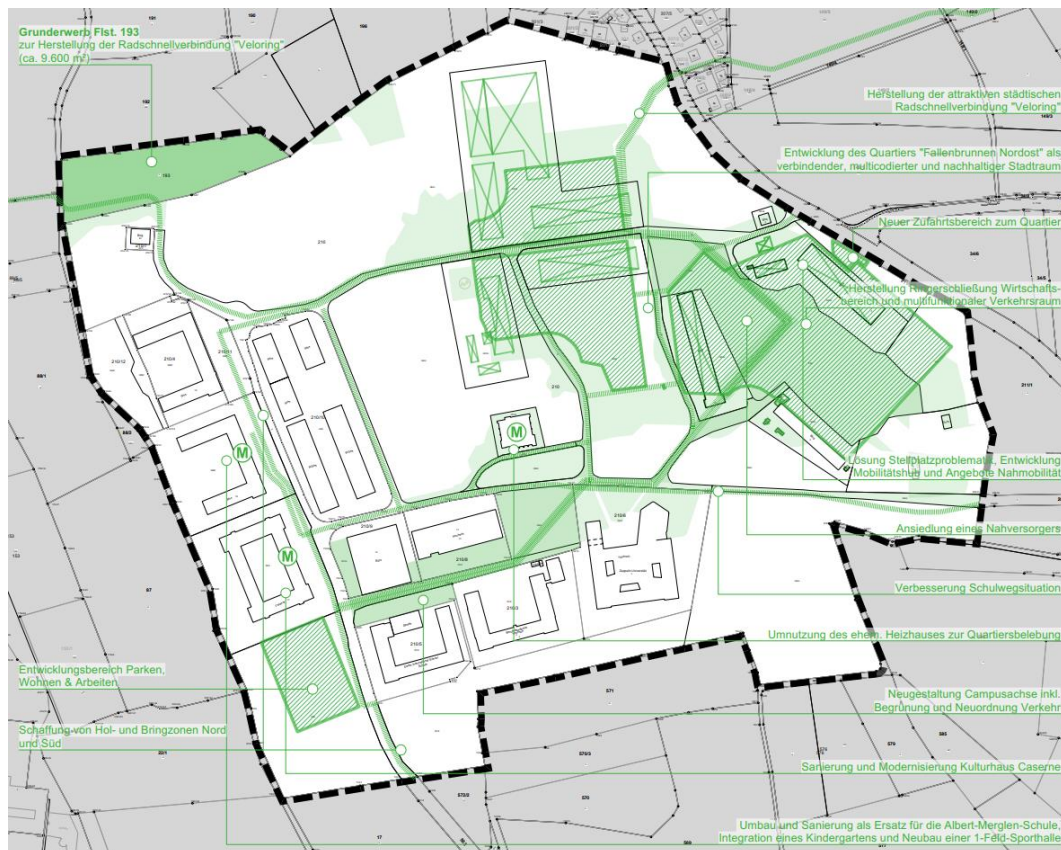
Quelle: Eigene Darstellung KE

7.2 Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und stichwortartig erläutert.

Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts (GEK) sowie den festgestellten Mängeln im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) abgeleitet.

Abbildung 14: Maßnahmenplan



Quelle: Eigene Darstellung KE

7.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf der Grundlage der Auswertung der Bestandsaufnahme im Rahmen des ISEK und der Ergebnisse der Beteiligung von Eigentümern, Mietern, Pächtern und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und unter Berücksichtigung der Sanierungsziele, des Neuordnungskonzepts und des Maßnahmenplans wurden die voraussichtlichen förderrelevanten Ausgaben und Einnahmen für das geplante Sanierungsgebiet in Abstimmung mit der Stadt ermittelt.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich im Zuge der weiteren Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme Änderungen beim Vorliegen exakter Kostenschätzungen, der erforderlichen Gutachten von öffentlichen Sachverständigen und/oder durch Änderungen von Maßnahmen oder auch des Förderrechts ergeben können. Zu berücksichtigen ist, dass

- im Stadium der Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen für zahlreiche Ausgaben- und Einnahmepositionen nur relativ grobe Aussagen/Schätzungen möglich sind. Sie sind aber als Entscheidungsgrundlage, ob eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme (zügig) durchführbar ist, unentbehrlich;
- einzelne Ausgabenarten nicht oder nur zum Teil, z.B. bis zu einer bestimmten Kostenobergrenze, förderfähig sind; so besteht insbesondere für den Um-/Ausbau öffentlicher Flächen eine Förderobergrenze von zurzeit 250 €/m² Ausbaufäche;
- die Förderfähigkeit von Ausgaben im Einzelnen aufgrund der konkreten Entwicklung der Maßnahme und unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Förderentscheidung geltenden Förderrichtlinien im Verlauf der Erneuerungsmaßnahme zu klären ist;
- für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln der Grundsatz der Subsidiarität gilt, d.h., sofern eine Einzelmaßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden kann, scheidet eine ergänzende Förderung mit Städtebauförderungsmitteln in der Regel aus.

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) auf der Grundlage des vorliegenden Neuordnungskonzepts und des dazugehörigen Maßnahmenplans ist entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinien gegliedert und bezieht sich auf den räumlichen Umfang des Maßnahmenplans.

Kosten- und Finanzierungsübersicht „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“, Stand Oktober 2025

I. Ausgaben	T€
1. Vorbereitende Untersuchungen	18
2. Weitere Vorbereitung	218
3. Grunderwerb	110
4. Ordnungsmaßnahmen	11.696
5. Baumaßnahmen	13.832
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Vergütungen	200
Summe Ausgaben	26.074
II. Einnahmen	2.000
III. Ausgabenüberschuss (Benötigter Förderrahmen)	24.074
Finanzhilfen 60% (Land/Bund)	14.444
Anteil Stadt an voraussichtlich förderfähigen Kosten	9.630

Die Schätzung der voraussichtlich förderrelevanten Ausgaben und Einnahmen im geplanten Sanierungsgebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ der Stadt Friedrichshafen ergibt einen Ausgabenüberschuss (notwendiger Förderrahmen) von rund 24,074 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung des bereits bewilligten Förderrahmens in Höhe von 4,5 Mio. Euro im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) ergibt sich ein Aufstockungsbedarf in Höhe von rund 19.574 Mio. Euro. Dies entspricht einem Aufstockungsbedarf an Finanzhilfen in Höhe von rund 11,744 Mio. Euro. Da der zur Verfügung stehende Förderrahmen nicht ausreicht, um alle für erforderlich eingestuften Maßnahmen durchzuführen, wird die Stadt in den Folgejahren entsprechende Aufstockungsanträge stellen und weitere Komplementärmittel bereitstellen. Die mittelfristige Finanzplanung ist hierauf auszurichten. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist während der Dauer der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme laufend zu aktualisieren.

8. Sozialplan

Gemäß § 141 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu prüfen. Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan).

Zum jetzigen Zeitpunkt bezieht sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten. Sobald im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im BauGB vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das BauGB zur Erreichung der Sanierungsziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (z. B. Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn möglich, verzichtet werden.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und im Einzelfall individuell erörtert werden müssen.

Bei der evtl. sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort eine aktive Unterstützung durch die Stadt angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

9. Art und Wahl des Sanierungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens hat die Stadt kein freies Ermessen. Für die Durchführung der Sanierung sieht das Baugesetzbuch zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren vor. Das „umfassende Sanierungsverfahren“ und das „vereinfachte Sanierungsverfahren“.

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss sich die Stadt entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) für das Sanierungsverfahren entscheiden, welches die konkrete Situation im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

Das vereinfachte Verfahren

Die Stadt muss gemäß § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen, wenn

- die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156/156a BauGB) nicht erforderlich sind und
- die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in private Grundstücksverhältnisse (Umlegung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind.

Die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert. Die Vorschrift des § 153 Abs. 1 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen, die lediglich durch Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert (§ 154 Abs. 2 BauGB; sanierungsunbeeinflusster Bodenwert) übersteigt, ist nicht möglich (keine Preiskontrolle/-prüfung der Gemeinde). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit und den Zwang, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem sanierungsunbeeinflussten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen werden Erschließungsbeiträge nach dem allgemeinen Städtebaurecht (§§ 127 ff BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.

- Die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, finden auch im vereinfachten Verfahren Anwendung, sofern die Stadt nicht Teile von § 144 BauGB nach §142 Abs. 4 BauGB ausschließt bzw. entsprechende Genehmigungen allgemein erteilt.
- Die Bildung hiervon abweichender Verfahrensarten durch Ausschluss sonstiger Vorschriften ist nicht zulässig. Die Stadt kann im vereinfachten Sanierungsverfahren auch nicht einzelne Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB für anwendbar erklären.

Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156/156a BauGB) erforderlich sein. Dies ist der Fall, wenn

- die Gemeinde durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse zwangsweise eingreifen muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Stadt erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können,
- die Stadt Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung in erheblichem Umfang erwerben muss

Die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässig bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

- Die Stadt darf Grundstücke nur zum Anfangswert (sanierungsunbeeinflusster Wert) kaufen (§153 Abs. 3 BauGB) und muss Grundstücke zum Endwert (Neuordnungswert) veräußern (§153 Abs. 4 BauGB).
- Die Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt werden.

Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB: Allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt, beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
- § 27 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu Gunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB: Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB: Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 144 und 145 BauGB: Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB: Sozialplan und Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB: Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

Das Sanierungsverfahren für das Sanierungsgebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der auf Grund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf:
 - o die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
 - o die Vermeidung von Erschwerissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, § 153 Abs. 2 BauGB),
 - o die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren anzuwenden ist. Es besteht keine Ermessensfreiheit.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Sanierung „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ das „umfassende Verfahren“ unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Wie bereits eingangs erwähnt, ist das „vereinfachte“ Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 bis 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) im Baugesetzbuch für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Anwendung des Dritten Abschnitts des BauGB ist nur dann erforderlich, wenn durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfolgt bzw. erwartet wird, dass hierdurch die Sanierungsdurchführung erschwert wird. Es müssen jedoch Gründe bzw. Maßnahmen ersichtlich sein, die dies bewirken können.

Im Sanierungsgebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ werden folgende Maßnahmen bzw. Sanierungsziele verfolgt:

Aufwertung der Gebäudesubstanz

- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude.
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen.
- Identitätsstiftende Gebäude erhalten bzw. rekonstruieren, Infotafeln zur Geschichte an den Gebäuden anbringen.

Schaffung von Wohnraum

- Schaffung des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ als verbindender, multicodierter und nachhaltiger Stadtraum.
- Umfangreiche Bereitstellung von diversifiziertem, bedarfsgerechtem und attraktivem Wohnraum in Form von herkömmlichen Wohneinheiten, Co-Living Bereichen und studentischem Wohnen.
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Studierende.
- Nach- und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden und Gebäudeteilen.
- Abbruch von nicht nach zu nutzenden Gebäuden/Nebengebäuden mit anschließender Neubebauung.

Öffentliche und soziale Infrastruktur / Gebäude

- Teilerwerb des Flurstücks 193 zur Herstellung städtischer Radverkehrsinfrastruktur.
- Umnutzung des ehemaligen Heizhauses als Standort für Veranstaltungen, Kultur und Gastronomie.
- Sanierung und Modernisierung Kulturhaus Caserne.
- Umbau und Sanierung Fallenbrunnen 18 als Ersatz für die Albert-Merglen-Schule, Integration eines Kindergartens und Neubau einer 1-Feld-Sporthalle.
- Universitätsstandort ausbauen, Forschung und Lehre fördern (z.B. Ansiedlung von Forschungsinstituten).
- RITZ Innovations- und Technologietransfer-Zentrum fördern (Plattform für überbetriebliche Forschung für kleinere und mittlere Unternehmen in der Region).

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Belebung der öffentlichen Räume und Intensivierung des Austauschs, Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten und Förderung der Aufenthaltsqualität.
- Neugestaltung des Vorplatzes am ehemaligen Heizhaus.
- Neugestaltung Campusachse inklusive Begrünung und Neuordnung Verkehr.

- Gestaltung verschiedener öffentlicher und halböffentlicher Platz- und Freiraumbereiche im Quartier „Fallenbrunnen Nordost“.
- Gestaltung von strukturschaffenden Grünflächen.
- Verbesserung der Schulwegsituation.

Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung und Tourismus

- Ansiedlung handwerklicher Nutzungen im südlichen Bereich des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ („Handwerkerhöfe“).
- Bereitstellung von flexibel nutzbaren Büroflächen in Form von Co-Working Bereichen.
- Förderung der freien Kulturszene Friedrichshafens und Schaffung von Kulturangeboten.
- Generierung weiterer Gewerbeflächen.

Mobilität, Verkehr + technische Infrastruktur

- Herstellung der attraktiven städtischen Radschnellverbindung „Veloring“.
- Etablierung eines „Loop“ in das neue Quartier „Fallenbrunnen Nordost“, ein durch das Quartier verlaufende Band für Sport, Freizeit und Bewegung sowie angelagerten Sport- und Freizeitflächen.
- Schaffung eines am Eingang des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ liegenden Mobility Hubs.
- Ausgestaltung des „Fallenbrunnen Nordost“ als nahezu autofreies Quartier mit lediglich einer Ringschließung im südlichen Teil des Quartiers.
- Anschluss an Friedrichshafen Bahnhof und somit das überregionale schienengebundene Verkehrsnetz durch Einführung einer neuen 24/7 Rapidbuslinie und Ausbau der bestehenden Linie 10 zum Ringverkehr.
- Parkierung innerhalb „Fallenbrunnen Nordost“ ausschließlich in den dafür vorgesehenen und bei Bedarf erweiterbaren Parkhäusern am Quartierseingang.

Energie, Klimaschutz, Klimaanpassung, Umwelt und ökologische Maßnahmen

- Schaffung eines möglichst klimaneutralen Stadtquartiers.
- Entwicklung als wichtiger Standort für Stadtgrün, Ökologie und Naherholung.
- Entsiegelung überdimensionierter (versiegelter) Verkehrsflächen.
- Klimaangepasste Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum.
- Begrünungsmaßnahmen auf allen und an einzelnen Gebäuden.
- Schaffung einer vernetzenden Grünstruktur in Nord-Süd-Richtung inklusive Integration von wertvollen Bestandsbäumen und Neupflanzung von Bäumen.
- Erhalt des schützenswerten Waldbestandes und Ergänzung durch Aufforstung.

- Stärkung des Biotopverbunds.
- Gewährleistung der Kaltluftdurchströmung.
- Multifunktionalität des „Loops“ durch Unterbauung mit Rigolen und einer begleitenden baumbestandenen Mulden-Rigole zur Speicherung von Regenwasser, Bereitstellung von Verdunstungskälte und Wasserversorgung von Stadtbäumen und Grünflächen sowie die Schaffung von Aufenthaltsräumen.
- Sammeln des in den Hofbereichen des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen und Wiederverwendung.
- Bestückung aller Dachflächen mit Photovoltaikelementen.
- Wärmeversorgung des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ über ein möglichst CO₂-neutrales Nahwärmenetz.
- Etablierung von Urban Gardening.

Zwar befinden sich derzeit fast sämtliche Grundstücke im Eigentum der Stadt Friedrichshafen. Bodenwerterhöhungen sind im Rahmen der geplanten Konversionsmaßnahmen dennoch erwartbar. Durch die derzeitigen Eigentumsverhältnisse können Grundstücksspekulationen gegenwärtig zwar ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung und die Laufzeit eines Sanierungsgebiets von 8 – 15 Jahren können jedoch zukünftig Änderungen der Eigentumsverhältnisse stattfinden, die die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich machen können.

Eine Bodenwertsteigerung ist insbesondere auch aufgrund der geplanten Neuordnungsmaßnahmen und des zu erwartenden Baurechts im Nordosten des Sanierungsgebiets erwartbar.

Inwieweit darüber hinaus sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen in nennenswerter Höhe bei den Grundstücken, die nicht in so hohem Maße von der Neuordnung des Untersuchungsbereiches tangiert sind, insbesondere Grundstücke mit zu erhaltender Bausubstanz, eintreten, ist zum derzeitigen Zeitpunkt schwer abschätzbar. Das Auftreten sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen kann jedoch auch in diesen Fällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung aus den aufgeführten Gründen zu erwarten ist, die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften angebracht.

Das „umfassende“ oder „klassische“ Sanierungsvorhaben ist somit angebracht.

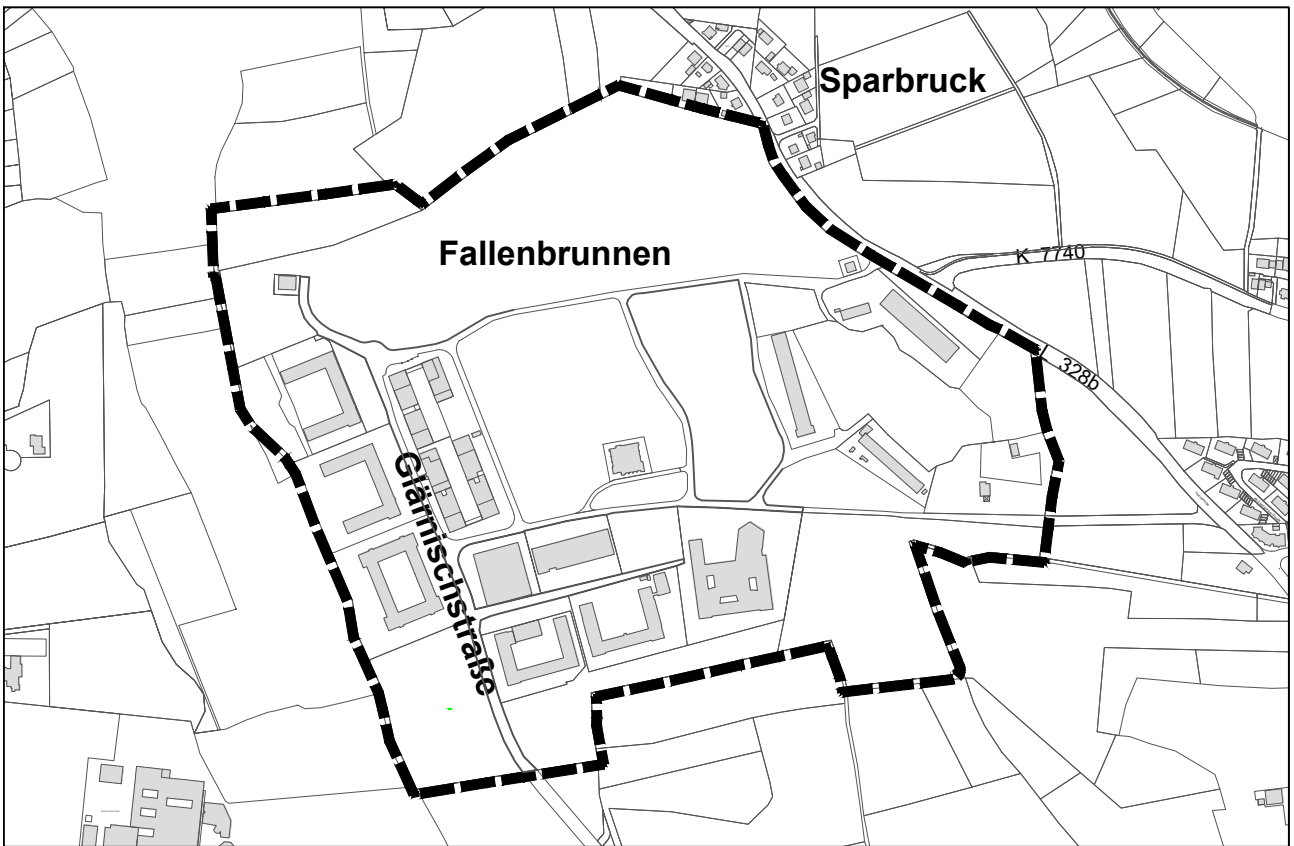
10. Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen

1. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche, strukturelle und funktionelle Missstände und Mängel im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind. Die Beseitigung dieser Missstände ist im öffentlichen Interesse. Nachdem die erforderlichen Maßnahmen für die städtebaulichen Problembereiche umfangreich sind und durch ungesteuerte und unkoordinierte Einzelmaßnahmen keine nachhaltige Verbesserung herbeigeführt werden kann, wird die Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Abgrenzungsplan (Kapitel 5, Abbildung 11) vorgeschlagen.
2. Die geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme trägt den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen Rechnung. Sie dient dem Abbau städtebaulicher Missstände und Entwicklungsdefizite. Durch die Qualifizierung und Modernisierung im Gebäudebestand und die Aufwertung von Freiflächen und den Neubau von Wohngebäuden werden energiepolitischen, städtebaulichen, sozialen und demographischen Gesichtspunkten Rechnung getragen. Das Gebiet wird in seinen Funktionen als Wohn- und Arbeitsstandort sowie insbesondere als Bildungsstandort aufgewertet.
3. Die Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele liegen aufgrund der Eigentumsverhältnisse überwiegend im Handlungsbereich der Stadt.
4. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Durchführung der Sanierungsmaßnahme vorgebracht worden. Anregungen wurden aufgenommen und werden zukünftig planerisch berücksichtigt.
5. Durch die Aufnahme des städtebaulichen Erneuerungsgebiets „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) ist die Finanzierung erster Erneuerungsmaßnahmen gesichert. Bei Inanspruchnahme der Fördermittel sind seitens der Stadt Komplementärmittel in Höhe von 40% bereitzustellen. Dennoch sind weitere, erhebliche Fördermittel des Landes und des Bundes notwendig, um die angestrebten Sanierungsziele erreichen zu können. Die mittel- und langfristige Finanzplanung ist hierauf auszurichten.
6. Gemäß den Ausführungen unter Kapitel 9 wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ im „umfassenden Sanierungsverfahren“ unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) durchzuführen.

7. Die Stadt hat nach Inkrafttreten der Satzung der Grundbuchstelle gemäß § 143 Abs. 2 BauGB die rechtsverbindliche Satzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Die Grundbuchstelle hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).
8. Dem Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen wird empfohlen zu beschließen, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB bis zum 31.12.2035 durchgeführt werden soll.

11. Pläne

1. Abgrenzungsplan
2. Gebäudenutzungen
3. Gebäudezustand
4. Eigentumsverhältnisse
5. Übersichtsplan Sanierungsgebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“
6. Städtebauliche Mängel und Konflikte
7. Neuordnungskonzept
8. Maßnahmenplan



Vorbereitende Untersuchungen "Zukunftsquartier Fallenbrunnen"

Gebäudenutzung

Erdgeschossnutzungen

- öffentliche Einrichtungen
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gastronomie, Vermietung
- Handwerk, Gewerbe, Betriebe
- Wohnen
- Nebengebäude

Leerstände

- Leerstand, Teilleerstand
- Abbruch erfolgt

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 392 997 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 - Stand: 03/2024

0 10 20 50 100
M 1:3000

Ulm
16.10.2025
Weikert / Dudel / Falter



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Vorbereitende Untersuchungen "Zukunftsquartier Fallenbrunnen"

Gebäudezustand

Haupt-/Nebengebäude

- | | | |
|--|--|------------------------|
| | | Keine / leichte Mängel |
| | | Erkennbare Mängel |
| | | Starke Mängel |
| | | Schwerwiegende Mängel |
| | | Bau- und Kulturdenkmal |
| | | Abbruch erfolgt |

ÜBERSICHT	Haupt-/ (25 kartierte Gebäude/	Nebengebäude 8 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)
	11 St. 44 %	0 St. 0 %
	3 St. 12 %	0 St. 0 %
	1 St. 4 %	0 St. 0 %
	10 St. 40 %	8 St. 100 %

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 392 997 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 - Stand: 03/2024

0 10 20 50 100
M 1:3000

Ulm
16.10.2025
Weikert / Dudel / Falter



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

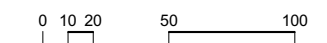


1 Eigentum Stadt (96,4 %)

 Eigentum Privat (3,6 %)

 **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
Gesamtfläche: 392 997 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 - Stand: 03/2024



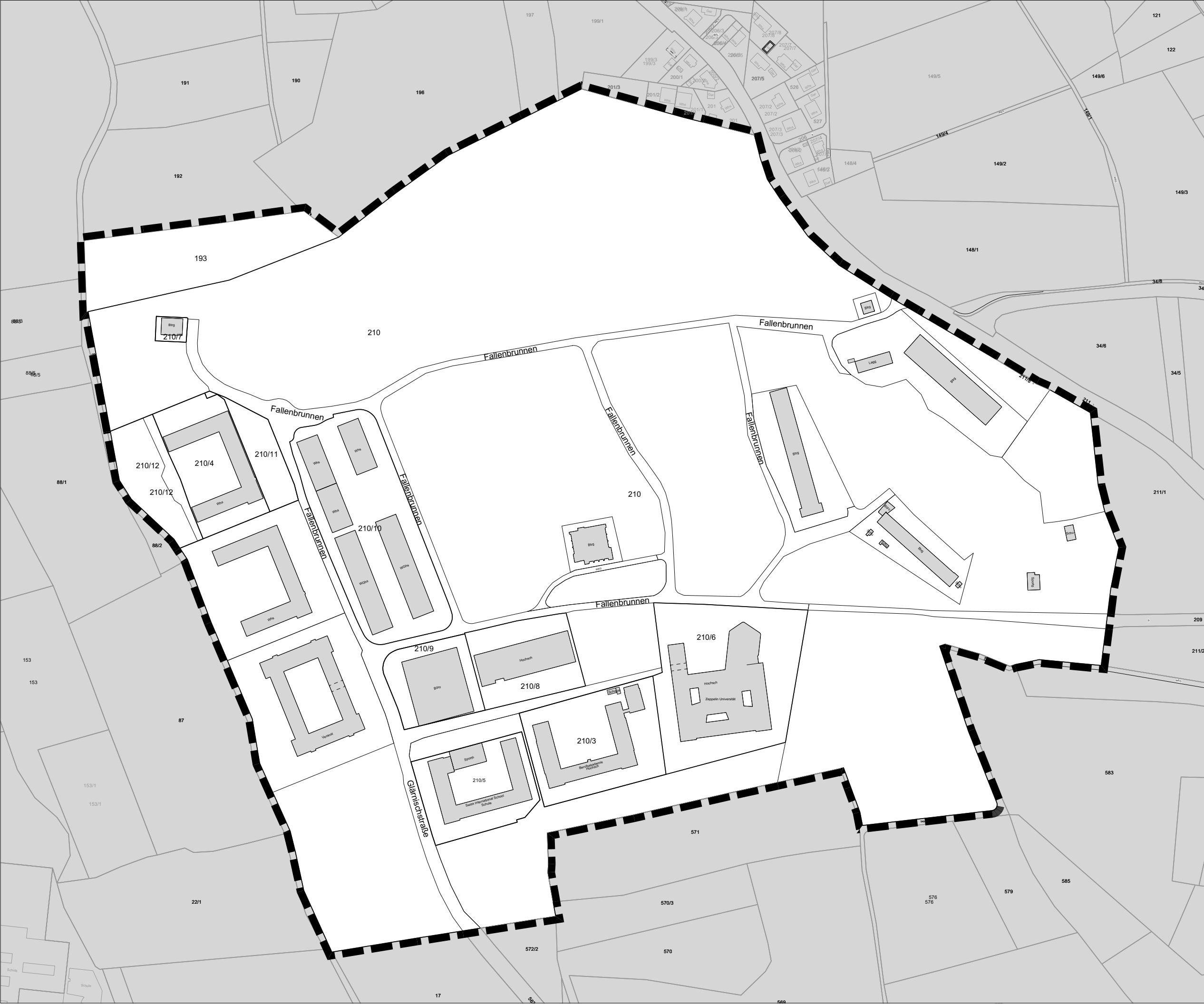
M 1:3000

Ulm
16.10.2025

Weikert / Dudel / Falter



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Zukunftsquartier Fallen-
brunnen"

Lageplan zur Satzung über
die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets
"Zukunftsquartier Fallen-
brunnen"

Hinweis
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanie-
rungsgebiets "Zukunftsquartier Fallen-
brunnen"

Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss:

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Friedrichshafen, den.....

.....
Fabian Müller
Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

 Abgrenzung Erneuerungsgebiet
Gesamtfläche: 392 997 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336

0 10 20 50 100

M 1:3000

Ulm,
16.10.2025
Weikert / Dudel / Falter

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Vorbereitende Untersuchungen "Zukunftsquartier Fallenbrunnen"

Städtebauliche Mängel und Konflikte

-  Hauptgebäude mit deutlichen/erheblichen Mängeln
-  Nebengebäude mit deutlichen/erheblichen Mängeln
-  Gebäudeabbruch erfolgt
-  Gebäude (Teil-)Leerstand
-  Negative Auswirkung auf das Ortsbild
-  Gestaltungsmängel in öffentl. Platz- und Grünbereichen
-  Mangelhafter Zustand Straßen, Wege, Plätze
-  Konfliktbereich Fahrverkehr/ Fußgänger
-  Gestaltungsmängel bei Fußwegeverbindungen
-  Mangelhafte Durchgrünung des Straßenraums

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 392 997 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 - Stand: 03/2024

0 10 20 50 100
M 1:3000

Ulm
16.10.2025
Weikert / Dudel / Falter



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Vorbereitende Untersuchungen "Zukunftsquartier Fallenbrunnen"

Neuordnungskonzept

Baustruktur

- Gebäudebestand/öffentliche Gebäude
- Neuordnungsbereich
- Neubebauung
- Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude
- Modernisierung/Umnutzung
- denkmalgeschütztes Gebäude/Prüffall

Verkehr

- Erschließungsflächen
- Klimaangepasste und multifunktionale Platz- und Verkehrsraumgestaltung
- Fuß- & Radwegeverbindungen/ Verbesserung Schulwege
- Hol- & Bringzone Schule/Kita

Freiflächen

- Wald (Bestand/Aufforstung)
- Erhalt und Aufwertung privater und öffentlicher Grünflächen
- Vernetzende Grünstruktur
- Retention/Vernässung
- Baum Bestand
- Spielplatz

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 392 997 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851-9-3/336 - Stand: 03/2024

0 10 20 50 100
M 1:3000

Ulm
16.10.2025
Weikert / Dudel / Falter

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Vorbereitende Untersuchungen "Zukunftsquartier Fallenbrunnen"

Maßnahmenplan

Ordnungsmaßnahmen

-  Grunderwerb
-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung
-  Herstellung Spielplatz
-  Herstellung von Wegeverbindungen

Baumaßnahmen

-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeindeeigene Erneuerungen

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 392 997 m²

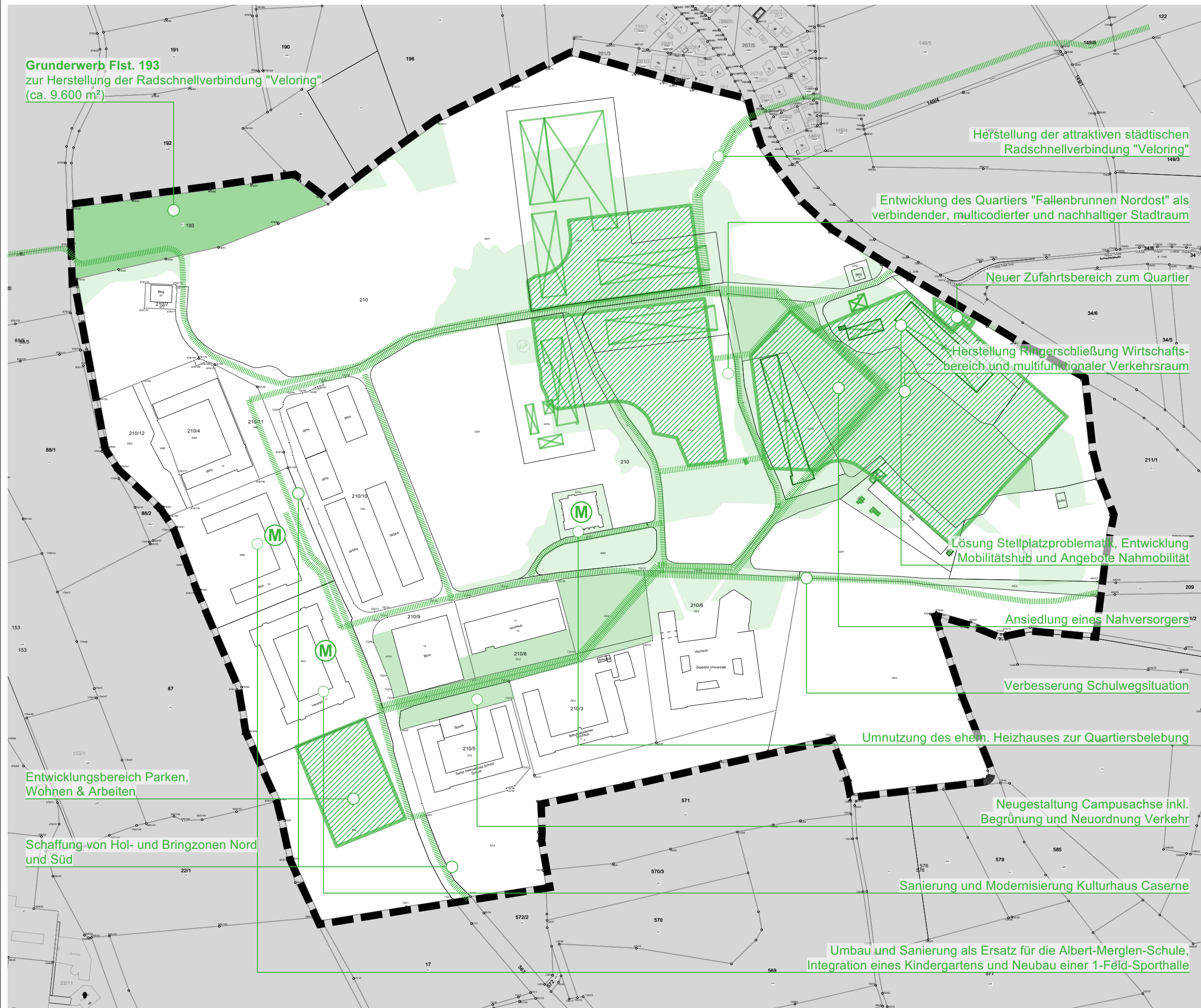
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851-9-3/336 - Stand: 03/2024

0 10 20 50 100
M 1:3000

Ulm
16.10.2025

Weikert / Dudel / Falter

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



12. Fragebögen

1. Fragebogen Eigentümer*innen
2. Fragebogen Mieter*innen
3. Fragebogen Pächter*innen

Fragebogen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB

(Nach § 138 BauGB sind die Beteiligten verpflichtet, Auskunft zu erteilen.
Die Daten werden streng vertraulich behandelt.)

Städtebauliche Erneuerung „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in Friedrichshafen

Befragung der Eigentümer*innen

Name:

Flst. Nr.:

Adresse des Gebäudes:

Wohnanschrift:

1. Gebietsbewertung

a) Wie bewerten Sie das Untersuchungsgebiet als Wohnstandort?

- ☐ sehr gut
- ☐ gut
- ☐ zufriedenstellend
- ☐ mangelhaft
- ☐ schlecht

b) Wie beurteilen Sie die folgenden Faktoren im Untersuchungsgebiet?

	gut	mittel	schlecht
Einkauf tägl. Bedarf (z. B. Lebensmittel)			
Einkauf übriger Bedarf (z. B. Bekleidung)			
Öffentlicher Nahverkehr (Bus)			
Umweltverhältnisse (Verkehr, Luft etc.)			
Kinderspiel- und Freiflächen			
Öffentliche Parkplätze für PKWs			

c) Was fehlt Ihnen an Infrastruktur im Untersuchungsgebiet?

.....

.....

.....

.....

2. Wo würden Sie die Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sehen und was sollte Ihrer Meinung nach in den nächsten 8-10 Jahren städtebaulich geschehen?

.....

.....

.....

.....

3. Beabsichtigen Sie eine Veräußerung Ihres Grundstücks/Gebäudes?

ja ☐ nein ☐

4. Sonstige Anmerkungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
VU-Gebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in Friedrichshafen

.....
Telefonnummer für Rückfragen

Wir danken für Ihre Mithilfe!

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
VU-Gebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in Friedrichshafen

Rückgabe bitte bis 15.09.2025 an die

**Stadt Friedrichshafen, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Charlottenstraße 12, 88045
Friedrichshafen, z. Hd. Frau Steffi Kugel**

Oder beteiligen Sie sich digital:



Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

**Herrn Matthias Weikert,
Engelbergstraße 12, 89077 Ulm, Tel. 0731/602896-24
E-Mail: matthias.weikert@lbbw-im.de**

Fragebogen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB

(Nach § 138 BauGB sind die Beteiligten verpflichtet, Auskunft zu erteilen.
Die Daten werden streng vertraulich behandelt.)

**Städtebauliche Erneuerung „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“
in Friedrichshafen**

Befragung der Wohnungsmieter*innen

Name:

Adresse der gemieteten Wohnung/Gebäude:

Anzahl der Zimmer in der gemieteten Wohnung/Gebäude:

1. Gebietsbewertung

a) Wie bewerten Sie das Untersuchungsgebiet als Wohnstandort?

- ☐ sehr gut
- ☐ gut
- ☐ zufriedenstellend
- ☐ mangelhaft
- ☐ schlecht

b) Wie beurteilen Sie die folgenden Faktoren im Untersuchungsgebiet?

	gut	mittel	schlecht
Einkauf tägl. Bedarf (z. B. Lebensmittel)			
Einkauf übriger Bedarf (z. B. Bekleidung)			
Öffentlicher Nahverkehr (Bus)			
Umweltverhältnisse (Verkehr, Luft etc.)			
Kinderspiel- und Freiflächen			
Öffentliche Parkplätze für PKWs			

c) Was fehlt Ihnen an Infrastruktur im Untersuchungsgebiet?

.....

.....

.....

.....

2. Wo würden Sie die Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sehen und was sollte Ihrer Meinung nach in den nächsten 8-10 Jahren städtebaulich geschehen?

.....

.....

.....

.....

3. Wie schätzen Sie den Wohnwert der von Ihnen gemieteten Wohnung/Gebäude ein?

hoch ☐ durchschnittlich ☐ gering ☐ ohne Angaben ☐

Vorzüge:

Mängel:

.....

4. Sonstige Anmerkungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
Unterschrift

.....
Telefonnummer für Rückfragen

Wir danken für Ihre Mithilfe!

Rückgabe bitte bis 15.09.2025 an die

**Stadt Friedrichshafen, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Charlottenstraße 12, 88045
Friedrichshafen, z. Hd. Frau Steffi Kugel**

Oder beteiligen Sie sich digital:



Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die

**LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Herrn Matthias Weikert,
Engelbergstraße 12, 89077 Ulm, Tel. 0731/602896-24
E-Mail: matthias.weikert@lbbw-im.de**

Fragebogen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB

(Nach § 138 BauGB sind die Beteiligten verpflichtet, Auskunft zu erteilen.
Die Daten werden streng vertraulich behandelt.)

Städtebauliche Erneuerung „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in Friedrichshafen

Befragung der Pächter*innen

Name:

Adresse der gemieteten Gewerbeinheit/Gebäude:

Gemietete Fläche in der Gewerbeinheit/Gebäude: m²

1. Wie wird die Gewerbeinheit / das Gebäude von Ihnen genutzt?

- | | |
|---|---|
| ☐ Handwerk | ☐ Dienstleistung |
| ☐ Industrie | ☐ Landwirtschaft |
| ☐ Einzelhandel | ☐ Gaststätte / Hotel |
| ☐ Sonstiges: | |

2. Was fehlt Ihnen an Infrastruktur im Untersuchungsgebiet?

.....

.....

.....

.....

3. Wo würden Sie die Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sehen und was sollte Ihrer Meinung nach in den nächsten 8-10 Jahren städtebaulich geschehen?

.....

.....

.....

.....

4. Fragen zu Ihrem Betrieb

Bestehen des Betriebs seit _____ Jahren

Standort des Betriebs	☐ sehr gut	☐ gut	☐ mäßig	☐ schlecht
Ertragslage	☐ sehr gut	☐ gut	☐ mäßig	☐ schlecht
Eignung der Betriebsräume	☐ sehr gut	☐ gut	☐ mäßig	☐ schlecht
Zustand der Betriebsräume	☐ sehr gut	☐ gut	☐ mäßig	☐ schlecht

Weiterer geplanter Betriebsverlauf

- | | |
|--|--|
| ☐ Betriebsverlagerung | ☐ Betriebserweiterung |
| ☐ Betriebsschließung | ☐ Sonstiges: |

5. Sonstige Anmerkungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
Unterschrift

.....
Telefonnummer für Rückfragen

Wir danken für Ihre Mithilfe!

Rückgabe bitte bis 15.09.2025 an die

**Stadt Friedrichshafen, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Charlottenstraße 12, 88045
Friedrichshafen, z. Hd. Frau Steffi Kugel**

Oder beteiligen Sie sich digital:



Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die

**LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Herrn Matthias Weikert,
Engelbergstraße 12, 89077 Ulm, Tel. 0731/602896-24
E-Mail: matthias.weikert@lbbw-im.de**

13. Literatur/Materialien

- Homepage der Stadt Friedrichshafen, Stand: 16.10.2025
- Regionalplan Verband Bodensee-Oberschwaben, 2023
- Daten- und Kartendienst (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)
- Diverse Unterlagen der Stadt Friedrichshafen, Kataster und Luftbilder
- Eigene Bilder der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung
- Friedrichshafen – Wikipedia, Link: <https://de.wikipedia.org/wiki/Friedrichshafen>, Stand 16.10.2025
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept „ISEK Friedrichshafen“, Februar 2018
- Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ vom 30.09.2024