

## **Bekanntmachung Stadt Friedrichshafen**

# **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ (Sanierungssatzung „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“)**

Aufgrund § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen am 08.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

- (1) In dem im Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 16.10.2025, Maßstab 1:3000 dargestellten Gebiet liegen städtebauliche Mängel und Missstände nach § 136 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.
- (2) Das insgesamt rund 39,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 16.10.2025 mit schwarzer Abgrenzungslinie dargestellten, gekennzeichneten Flächen.
- (3) Der Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 16.10.2025, Maßstab 1:3000 ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
- (4) Die Satzung kann von jedermann bei der Stadtverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden.

### **§ 2 Verfahren**

- (1) Die Sanierung „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in Friedrichshafen wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.
- (2) Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird in vollem Umfang beibehalten.

### **§ 3 Durchführungszeitraum**

Die Sanierung „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ soll bis 31.12.2035 abgeschlossen sein.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Friedrichshafen, den 23.01.2026

gez. Simon Blümcke  
Oberbürgermeister

Anlage: Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ vom 16.10.2025

## Hinweise:

### 1. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

### 2. Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 4 der GemO

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

### 3. Vorkaufsrecht, genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

Auf die Vorschriften des § 24 BauGB (Vorkaufsrecht) und § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) sowie auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird hingewiesen.

Die einschlägigen und in dieser Bekanntmachung erwähnten Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden und werden zusätzlich auf der Homepage der Stadt veröffentlicht.



Mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ beabsichtigt die Stadt, die vorhandenen 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.
- 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.
- 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 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 und 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 Mobilitätskonzeptes sämtliche Anforderungen des Quartiers nochmal neu geprüft, um der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Quartiers Rechnung zu tragen.

## **Energie, Umwelt, Klimaschutz und ökologische Maßnahmen:**

- Schaffung eines komplett klimaneutralen Stadtquartiers.
- Entwicklung als wichtiger Standort für Stadtgrün, Ökologie und Naherholung.
- Entsiegelung überdimensionierter (versiegelter) Verkehrsflächen.
- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum.
- 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 CO<sub>2</sub>-neutrales Nahwärmenetz.
- Etablierung von Urban Gardening.

Die Verletzungen sind in der oben angegebenen Form gegenüber der Stadt Friedrichshafen, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Riedleparkstraße 1, 88045 Friedrichshafen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts anzuzeigen. Die Datenschutzinformation kann auf der Website der Stadt Friedrichshafen ([www.friedrichshafen.de](http://www.friedrichshafen.de)) unter „Stadtplanung“ eingesehen werden.

Friedrichshafen, den 04.02.2026

gez. Simon Blümcke

Oberbürgermeister