Sitzungsvorlage 2025/066

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Guido Schmid

Stand: 09.04.2025

Az.

Beteiligung:

Ortschaftsrat Eschach	06.05.2025	öffentlich
Technischer Ausschuss	07.05.2025	öffentlich

Bebauungsplan "Südwestlich Kreuzung Friedrichshafener Straße – Tettnanger Straße (Neubau Feuerwehr Oberhofen)" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Südwestlich Kreuzung Friedrichshafener Straße – Tettnanger Straße (Neubau Feuerwehr Oberhofen)" ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.04.2025 aufzustellen.
2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Bebauungsplan "Jugendsportplatz Untereschach" Reg. Nr. E 84, rechtsverbindlich seit 26.03.2002 ist in einem Teilbereich entlang des Gewässers zu ändern.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Das bisherige Feuerwehrhaus in Oberhofen genügt nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Feuerwehreinrichtung. Eine Ertüchtigung des jetzigen Standorts würde dieses Problem auch nicht lösen, da die Gemengelage in der Ortsmitte Oberhofen keinen bzw. wenig Spielraum für eine solche zulassen würde. Damit die Feuerwehr im Ravensburger Süden und in Oberhofen weiterhin ihren Aufgaben nachkommen kann, ist ein Neubau notwendig.
In der Sitzung des Ortschaftsrates Eschach am 04.02.2025 wurde durch das Gremium entschieden dem Vorschlag der Stadtverwaltung zu folgen und am vorliegenden Standort den Neubau eines Feuerwehrhauses für den Ortsteil Oberhofen ins Auge zu fassen.
Vorausgegangen war eine umfassende Standortuntersuchung möglicher Orte für ein neues Feuerwehrhaus in Oberhofen. Insgesamt wurden 11 mögliche Standorte untersucht. Von diesen 11 Standorten wurden drei Standorte in der engeren Wahl betrachtet. Der vorliegende Standort war in dieser Hinsicht am besten geeignet.
Die Beratung und der Beschluss entsprechend der vorliegenden Sitzungsvorlage stellt nun den nächsten Schritt hin zu Umsetzung dar.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.04.2025) dargestellt (siehe Anlage Nr.1)

3. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Aktuell ist der Großteil des abgrenzten Bereichs unbeplant und ist als sogenannter Außenbereich anzusehen. Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich ein schmaler Streifen des Bebauungsplans "Jugendsportplatz Untereschach" entlang des Bachlaufs ist zu ändern, sofern dort insb. weitere naturschutzfachliche Aufwertungen möglich sein und verbindlich festgesetzt werden sollten. Dies wird sich im Laufe der Entwurfserarbeitung ergeben.
Diese Konstellation bedeutet für die Planung des Neubaus, dass neben der Erstellung eines Bebauungsplans parallel der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Der entsprechende Flächennachweis erfolgt in diesem Fall insb. durch die Feuerwehrbedarfsplanung.

4. Erfordernis der Planung

Die Gefahrenabwehr stellt eine grundsätzliche Aufgabe der öffentlichen Hand dar. Damit die Daseinsgrundvorsorge funktioniert, ist die entsprechende Infrastruktur notwendig. Am aktuellen Standort kann dieser Funktion nicht mehr vollends entsprochen werden. Aus diesem Grund ist eine Neuentwicklung erforderlich. Der passende Standort wurde hierfür ermittelt und es wurde festgestellt, dass eine Bauleitplanung sowohl auf vorbereitender als auch auf verbindlicher Ebene erforderlich ist, um eine Realisierung der Planung zu ermöglichen.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den neuen Standort der Feuerwehr Oberhofen

- Sicherstellung der Daseinsgrundvorsorge im Bereich der Gefahrenabwehr
- Planung eines flexiblen Festsetzungskonzepts
- Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsentwicklung im Ravensburger Süden

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Kosten und Finanzierung:

Eine erste – selbst grobe – Kostenschätzung ist erst möglich, wenn die wesentlichen Strukturen bestimmt sind. Dies sind insbesondere die tatsächlichen Gewerbeflächen, das Erschließungskonzept und damit die Verkehrs- und Versorgungsflächen. Ebenso die Grün- und Ausgleichsflächen. Dies wird zur nachfolgenden Beratung über den Auslegungsbeschluss der Fall sein. Dieser ist für Anfang 2026 vorgesehen.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO_2-Relevanz

Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO_2-Bilanz der Stadt Ravensburg?

Ja ☒		**Nein** ☐
	☐ **positiv** ☒ **negativ**	
[Falls ja, und positiv/negativ bitte unten ausfüllen]		[In diesem Fall sind keine weiteren Eintragungen nötig]

1. **Menge** der CO_2-Emissionen

☐ **gering** → bis ca. 3 t CO_2 / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
☐ **mittel** → bis ca. 130 t CO_2 / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
☒ **erheblich** → über ca. 130 t CO_2 / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. **Dauer** der CO_2-Emissionen

☐ **kurz** → max. 1 Jahr
☐ **mittel** → 1 Jahr bis 10 Jahre
☒ **langfristig** → 10 und mehr Jahre

Klimawirkungsprüfung entfällt

☒ Beschlussgegenstand wurde bereits im Ortschaftsrat Eschach am 04.02.2025 bewertet.

Hierzu nochmals die damalige Bewertung:

Da städtebauliche Planungen und Konzepte dem Abwägungsgebot unterliegen, muss neben einer Bewertung der Belange mit CO2-Relevanz auch eine Bewertung zusammen mit weiteren Belangen erfolgen. Diese sind alle Belange, die für die Bewertung der Zielerreichung einer resilienten, nach-haltigen Stadt der kurzen Wege erforderlich sind. Bei der Bewertung fanden die Maßnahmenblöcke Mobilität und Gebäude aus dem Klimakonsens und dem Leitbild der Klimaregion Schussental Be-rücksichtigung. Damit umfasst die nachfolgende Bewertung insbesondere die Standortgunst im Sinne nachvollziehbarer Angebote für bestimmte Verhaltensweisen. Die Bewertung erfolgt entspre-chend der schulischen Benotung.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen (angelehnt an Schulnoten):

CO2- Relevanz: 2,68

Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 2,36

Die Fläche steht als notwendige Entwicklung im städtebaulichen Außenbereich im notentechnischen Mittelfeld. Negativ sind die Lage im Außenbereich sowie die relativ weiten Entfernungen zu wichtigen Knotenpunkten des ÖPNV, sodass dieser im Übungsbetrieb kaum nutzbar ist. Da es sich jedoch um einen Feuerwehrstandort handelt und nicht um ein Wohnungsbauvorhaben ist dieser Sachverhalt relativ zu sehen. Letzten Endes werden die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr, welche am Feuerwehrhaus als Ausrückeort eintreffen dort sehr überwiegend mit dem privaten KFZ ankommen. Ebenfalls ist die Bereitstellung weicher Standortfaktoren wie die Nähe zu Spielplätzen oder Naherholung zweitrangig, da dies für die Nutzung als Feuerwehrstandort nicht wichtig ist. Die harten Standortfaktoren beispielsweise der Anschluss an die Wasserinfrastruktur ist gegeben und daher in der textlichen Auseinandersetzung mit dem Standort vorrangig zu betrachten.

Anlage/n:

Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.04.2025
Anlage 2: Orthobild vom 07.04.2025
Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 07.04.2025
Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 07.04.2025