

**Sitzungsvorlage DS 2016/185**

Stadtplanungsamt  
Katja Herbst  
(Stand: **20.06.2016**)

Mitwirkung:  
Bauordnungsamt  
Regionalverband BO  
Denkmalschutzbehörde RPS  
V. Aust

Aktenzeichen:

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 06.07.2016

**Gemeinderat**

öffentlich am 18.07.2016

**Gut Büchel**  
**- Entwicklungskonzept**

**Beschlussvorschlag:**

Dem Entwicklungskonzept zum Gut Büchel wird zugestimmt. Das Entwicklungskonzept wird als Basis für die weiteren planerischen Schritte beschlossen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Das Gut Büchel in Ravensburg ist ein landwirtschaftliches Anwesen, das aus mehreren Gebäuden und großen Freiflächen besteht. Das Anwesen liegt – von umgebenden Siedlungsstrukturen freigestellt – auf einem Geländesporn zwischen der Kernstadt Ravensburg und der Ravensburger Weststadt. Die Gebäude des Gutes mitsamt der historischen Freiflächen stehen unter Denkmalschutz als Sachgesamtheit gem. § 2 DSchG. Auf Grund seiner exponierten Lage ist das Gut von der Kernstadt Ravensburg und der Ostseite des Schussentales gut sichtbar und bildet damit einen markanten Orientierungspunkt im Landschafts- und Ortsbild. Beide Aspekte sprechen dafür, dass dieses Anwesen als gestalterisch prägendes Element dauerhaft erhalten werden muss.

Auf Grundlage der Erlöse aus der landwirtschaftlichen Nutzung allein kann der dauerhafte Erhalt des Anwesens durch die Eigentümer jedoch nicht mehr sichergestellt werden. Als alternative Nutzungsmöglichkeit verfolgen diese daher Pläne für die Entwicklung eines hochwertigen Hotelstandortes, der den Erhalt wirtschaftlich absichern soll. Für die Umsetzung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes sind umfangreiche bauliche Veränderungen und Erweiterungen erforderlich.

Wesentlichen Erweiterungen steht derzeit noch das Ziel der Raumordnung "Regionaler Grünzug" entgegen. Das vom Eigentümer entwickelte Nutzungskonzept wurde vor kurzem mit dem Regionalen Planungsverband und der Denkmalschutzbehörde diskutiert. Infolgedessen wird die Herausnahme der, für die Erweiterung erforderlichen, potentiellen Entwicklungsfläche aus der regionalen Freihaltezone als Änderung im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes angestrebt. Auch mit den Belangen des Denkmalschutzes kann, nach einer ersten Einschätzung, mit dem Entwurf eine Vereinbarkeit erreicht werden.

Im Rahmen der jüngsten Abstimmungen mit den Fachbehörden wurde deutlich, dass insbesondere die potentielle Stellplatzsituation im Hinblick auf den realen Stellplatzbedarf (vermutlich höher als baurechtlich erforderlich) intensiv zu prüfen ist und auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das östlich angrenzende FFH-Gebiet berücksichtigt werden müssen.

Das Entwicklungskonzept wird am 23.06.2016 im Beirat für Städtebau diskutiert worden sein. Der Ausschuss für Umwelt und Technik und der Gemeinderat werden im Rahmen des Sachvortrages über die Ergebnisse des Beirates unterrichtet. Das Entwicklungskonzept wird in diesen Gremien vorgestellt.

Ziel der Beschlussfassung ist es, eine politische Grundsatzaussage zu erhalten. Basierend auf diesem Beschluss sollen die weiteren planerischen Schritte erfolgen.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Luftbild

Anlage 2: Ansicht