
Anwendung der Verwaltungsrichtlinien für die Handhabung von Stellplatzablösungen bei Vergnügungsstätten und Gaststätten im Altstadtbereich auf die Mauerstraße-Eisenbahnstraße

1. Richtlinien Ziffer 2

Das neue Restaurant im Erdgeschoss Eisenbahnstraße 26

- liegt nicht im zentralen Bereich der Stadt Ravensburg und
- es handelt sich nicht um eine Tagesgaststätte.

Für die Neueinrichtung der Speisegaststätte können keine ausreichenden Stellplätze im Bestand oder real nachgewiesen werden - Stellplätze müssen zur Erreichung der Baugenehmigung abgelöst werden. Der Fall von Ziffer 2, nach dem Stellplatzablösungen allgemein angenommen werden, ist nicht gegeben – ohne diese Stellplatzablösung würde es keine Baugenehmigung für die Einrichtung dieses Hotel-Restaurants geben. Ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung, die Modernisierung und nachhaltige Nutzung dieses Gebäudes, wird in naher Zukunft nicht erreicht.

2. Richtlinien Ziffer 3 - Ausnahmetatbestände

Abweichungen von den Richtlinien Ziffer 1 (regelt Vergnügungsstätten) und 2 sind im Einzelfall durch die Entscheidung des Ausschusses für Umwelt und Technik möglich wenn

- sie mit den städtebaulichen und sonstigen Entwicklungszielen für den Innenstadtbereich übereinstimmen, **und**
- keine wesentlichen Beeinträchtigungen benachbarter Wohnungen zu befürchten sind **und**
- es sich um eine Gaststätte mit einem Beherbergungsbetrieb handelt **oder**
- die beantragte Nutzung zur Erhaltung eines Kulturdenkmals notwendig ist **oder**
- sie der Bereicherung des kulturellen Lebens der Stadt dient. **oder**
- hierdurch insgesamt eine Strukturverbesserung erreicht wird.

2.1 Übereinstimmung mit dem städtebaulichen und sonstigen Entwicklungszielen:

Im seit 28.03.2009 rechtsgültigen Bebauungsplan sind nach Ziffer 1.1.1.Nr. 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften ausdrücklich zulässig. Diese Festsetzung ist von keinem Angrenzer in Frage gestellt worden.

Mit dem Stadtentwicklungsplan STEP hat der Gemeinderat am 23.03.2015 als ein wesentliches Ziel den Bau eines Tagungshotels- und Seminarhotels bzw. insgesamt eine bessere Versorgung von Ravensburg mit Übernachtungsmöglichkeiten/ Hotelbetten beschlossen.

Das geplante Projekt ist ein Beherbergungsbetrieb, ergänzt mit einem Restaurant / Kaffee.

Schwerpunkt soll die Tagesnutzung als Kaffee und die Ausrichtung als Speiserestaurant sein. In der Altstadt haben zuletzt einige alteingesessene Speiselokale geschlossen, so dass der Bedarf an einem neuen Speiserestaurant gegeben ist.

2.2 Keine wesentlichen Beeinträchtigungen benachbarter Wohnungen zu befürchten sind

Westlich der Mauerstraße – die Längsseite von Gebäude Eisenbahnstraße 26 - gibt es keine Wohnungen. Dort sind 22 Stellplätze direkt an der Stadtmauer auf dem Flst 338 und die viel befahrene Karlstraße.

Die von der Stiftung Bruderhaus betreuten Wohnungen in Mauerstraße 19-20 haben wegen dem Straßenlärm von der Karlstraße alle Schallschutzfenster erhalten und sind vom neuen Restaurant nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Restaurant-Eingang/Zugang liegt an der Ecke Eisenbahnstraße / Mauerstraße, somit nahezu drei in der Unterstadt übliche Hausbreiten weg von den Wohnungen Mauerstraße 19-20. Der für diese Neubebauung aufgestellte neue Bebauungsplan lässt in der Eisenbahnstraße 26 in Zukunft ausdrücklich auch eine Schank- und Speisegaststätte zu.

Für die Wohnungen in den Gebäuden in der Charlottenstraße und Unteren Breiten Straße sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erkennen, da das Restaurant nicht zum Innenhof, sondern zur Eisenbahnstraße und Mauerstraße hin orientiert ist. Zum Innenhof hin ist nur der Frühstücksraum vorgesehen.

Eisenbahnstraße:

Eisenbahnstraße 35 und 35/1 hat keine Wohnungen, in Eisenbahnstraße 33 wohnen derzeit 4 Personen. In Eisenbahnstraße 24 wohnt Herr Maurer; er hat selbst Interesse, dass Störungen aus dem Restaurant gering gehalten werden.

In der Eisenbahnstraße 22 und 22/1 sind 10 Eigentumswohnungen und das Lokal "Wilder Mann". Diese Gaststätte war schon vor der Zeit des Einbaues der Eigentumswohnungen dort und vor Beschluss der oben genannten Verwaltungsrichtlinien. Sie genießt "Bestandschutz" und unterliegt in den Öffnungszeiten nur den gesetzlichen Sperrzeiten. Wenn die Wohnungen beeinträchtigt werden, dann jetzt schon durch die bestehende Gaststätte.

in der Mauerstraße 16 ist eine Gaststätte – sie hat ebenfalls keine zeitliche Beschränkung; dort wohnen 6 Personen.

Zusammengefasst - es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen von benachbarten Wohnungen zu erwarten. Auf 3 Seiten gibt es keine direkt benachbarten Wohnungen. Beeinträchtigungen von Wohnungen sind eher, wie bisher von den bestehenden Gaststätten und dem "Lärm" der Nachtschwärmer von den Gaststätten aus der Bahnstadt, die regelmäßig nachts über die Eisenbahnstraße in die Altstadt gehen, zu erwarten.

2.3 ...es sich um eine Gaststätte mit einem Beherbergungsbetrieb handelt

Es ist ein Hotel mit angeschlossenem Restaurant

2.4 ...die beantragte Nutzung zur Erhaltung eines Kulturdenkmales notwendig ist

Das Objekt Eisenbahnstraße 26 ist zwar nicht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz gestellt, es handelt sich aber um eines der wichtigen, das Stadtbild prägenden und nach der Erhaltungssatzung ein zu erhaltendes Gebäude in der Unterstadt. Die geplante Nutzung zurück zur ursprünglichen Nutzung – ein Hotel mit Restaurant - kommt nach allen bisherigen Untersuchungen und Konzepten der Erhaltung des Gebäudes in seinem jet-

zigen Bestand und seiner derzeitigen Raumbildungen am besten entgegen. Damit kann das im Innenraum prägende Treppenhaus und die Erdgeschosszone weitgehend erhalten werden.

2.5 wenn sie der Bereicherung des kulturellen Lebens der Stadt dient

Auch dies kann bejaht werden. Ein Hotel mit der "Vorgeschichte Kaiserhof" und einem Restaurant dürfte eine Bereicherung des kulturellen Lebens sein.

2.6 wenn hierdurch insgesamt eine Strukturverbesserung erreicht wird

Es entstehen Hotelzimmer an einem dafür geeigneten früheren Standort am Rande der Altstadt, in der Nähe zum Bahnhof und zum Busbahnhof. Die Sanierung dieses Baublocks kann mit diesem wichtigen Baustein abgerundet werden.

Es gibt ausreichend Stellplätze in den nahe gelegenen Parkhäuser Untertor, Parkhaus Bahnhof und Frauentor sowie einige Stellplätze in der bestehenden Quartiers-Tiefgarage als Grundversorgung.

3. Schafft keinen Präzedenzfall im Altstadtbereich

Die Annahme der Stellplatzablösung schafft keinen Präzedenzfall im Altstadtbereich, denn die dafür vorgesehenen Tatbestände für eine Abweichung von der Ziffer 3 der Richtlinie sind gegeben. Es gibt keinen weiteren Standort, der folgende Alleinstellungsmerkmale hat:

- im Gebäude war früher ein Hotel mit Restaurant; die Nutzung soll "wieder in Betrieb" genommen werden,
- 3 Gebäudeseiten sind frei von benachbarten Wohnungen; an einer Straßenseite gibt es keine Bebauung, sondern dort sind 22 Stellplätze und nach der Stadtmauer die Karlstraße,
- es entsteht ein Hotel mit angeschlossenem Speiserestaurant in der Nähe vom Bahnhof und Busbahnhof,
- die Anfahrt ins Hotel führt nicht ins Zentrum der Stadt, sondern das Hotel ist erreichbar über die Anfahrt Karlstraße - Mauerstraße – Eisenbahnstraße;
- drei öffentliche Parkhäuser in der Nähe (Parkhaus Untertor, Parkhaus Bahnstadt und Frauentor),
- ca. 22 Stellplätze im Bestand, davon 8 real nachgewiesen.