

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 3. Änderung**Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 4. Änderung****Städtebauliche Planungsziele**

- Förderung der Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe (Produktion, Handwerk, Dienstleistungen, Büronutzung) in Premiumlage
- Umsetzung der Hotelbedarfsanalyse der Stadt Lahr

Begründung:

In der Stadt Lahr sind nur noch sehr wenige Gewerbeflächen in absoluter Premiumlage an stark befahrenen Straßen verfügbar. Ziel ist, auf diesen Flächen klassische mittelständische Gewerbebetriebe (Produktion, Handwerk, Dienstleistungen, Büronutzung) mit hoher Wertschöpfung und qualifizierten Arbeitsplätzen anzusiedeln, für deren Erfolg diese Lagegunst von Bedeutung ist. Neben den in den Bebauungsplänen (teilweise) bereits ausgeschlossenen Betrieben des Einzelhandels sowie des Kfz-Handels erfüllen auch Hotels und sonstige Beherbergungsbetriebe diese Eigenschaften der oben beschriebenen, klassischen Gewerbebetriebe nicht, während sie gleichzeitig durch ihre höhere monetäre Flächenproduktivität wiederum tendenziell das klassische Gewerbe zurückdrängen.

Die Hotelbedarfsanalyse der Stadt stammt aus dem Jahr 2020. Aus ihr geht hervor, dass in Lahr ein struktureller Bedarf u.a. für Budget-Hotels im 2-Sterne-Bereich besteht und es aktuell keine größeren und leistungsfähigen Hotelbetriebe mit Kapazitäten für Reisegruppen / Busgruppen gibt. Das Gutachten spricht sich für eine zielgerichtete Angebotserweiterung des Hotelmarktes in Lahr aus. Bei Hotelbetrieben im Budgetbereich liegt der Fokus auf Geschäftsreisende, Fernfahrer und Monteure, dabei wird eine Kapazität von ca. 70-100 Zimmern konzentriert in einem Betrieb angestrebt. Diese Betriebsform wird aktuell gut nachgefragt. Eine Zergliederung der Hotelansiedelungen im Budgetbereich mit mehreren kleinteiligen Hotelbetrieben würde mittel- und langfristig einen Verdrängungswettbewerb hervorrufen mit der Folge von Geschäftsaufgaben. Das beantragte Hotel mit 40 Zimmern würde exakt diese ungewollte Zergliederung fördern. Die örtliche Grundstücksstruktur in Verbindung mit den gegebenen Höhenbeschränkungen lässt keine Hotels in der notwendigen Größenordnung und mit einer konfliktfreien Lösung der damit verbundenen Parkierung zu.