

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 / 611	Drucksache Nr.: 16/2025
Sachbearbeitung: Löhr / Maier-Hochbaum	Az.:

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

101 / ZS03

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	28.01.2025	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	12.02.2025	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	24.02.2025	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Bebauungspläne GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 3. Änderung und GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 4. Änderung

- Aufstellungsbeschlüsse
- Verfahren nach § 13a BauGB
- Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Für die Bebauungspläne GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 3. Änderung sowie GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 4. Änderung werden entsprechend den Lageplänen vom 17.01.2025 die Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch gefasst.
2. Die Aufstellung der beiden Bebauungspläne der Innenentwicklung erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren.
3. Die Planungsziele vom 17.01.2025 werden beschlossen.

Zusammenfassende Begründung:

Die Änderung der Bebauungspläne erfolgt, um entlang der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße die Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe (Produktion, Handwerk, Dienstleistungen, Büronutzung) zu fördern und Hotellerie bzw. Beherbergungsbetriebe gleichzeitig auszu-schließen.

Sachdarstellung

Der Stadt liegt derzeit ein Bauantrag zur Errichtung eines Hotels in der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße 7 (Flurstück Nummer 9007/5) vor. Für diesem Bereich gilt der Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD aus dem Jahr 2011. Neben dem Beherbergungsbetrieb mit 40 Zimmern (94 Betten) ist im Erdgeschoss eine Bäckerei mit Café vorgesehen. Auf der unbebauten Fläche des Grundstücks sind 36 ebenerdige Stellplätze geplant.

Die Stadt hatte das Grundstück im Juni 2022 an einen in Lahr ansässigen Geschäftsmann verkauft, der zusicherte, im Erdgeschoss teilweise und in den beiden Obergeschossen des Gebäudes ausnahmslos Büroräume (u.a. zur Eigennutzung) einzurichten. Diese Nutzungen sind auch Gegenstand des Kaufvertrages und einer Baugenehmigung vom September 2023. Der Verkauf und die zugrundeliegende Nutzungs- und Gestaltungskonzeption waren zuvor Gegenstand mehrerer nichtöffentlicher Behandlungen im Technischen Ausschuss, da das Grundstück das letzte städtische in absoluter Premiurlage direkt an der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße war. Daher waren für die Stadt hier (ebenso wie beim östlich benachbarten Grundstück) eine hohe gestalterische Qualität und eine Nutzung, die vollständig der Zielsetzung des Gewerbegebietes entspricht (Begründung Bebauungsplan, Ziffer 2.1: „höhere und gestalterisch anspruchsvollere Bebauung, vorzugsweise für Dienstleistungs- bzw. Büronutzungen“), von hoher Bedeutung. Dies war auch der Grund, dass Stadt und IGZ lange auf der Suche nach geeigneten Nutzern waren und bereits in der Vergangenheit mehrere Anfragen hinsichtlich einer Hotelnutzung abgelehnt hatten.

Anfang 2024 erfuhren Verwaltung und Gemeinderat aus der Presse, dass das Grundstück nun zum Bau eines Budget-Hotels (2-Sterne-Bereich) weiterverkauft werden solle und die Büronutzungen dabei vollständig entfielen. Nach Gesprächen im Rathaus stellten Eigentümer und Investor ihre Pläne in nicht-öffentlicher Sitzung am 10. April 2024 dem Technischen Ausschuss vor. Im Ergebnis gab es nach intensiver Diskussion ein weitestgehend negatives Meinungsbild des Gremiums gegenüber der vorgesehenen Hotelnutzung an dieser Stelle. Es formulierte den Wunsch, nach wie vor eine klassisch gewerbliche Nutzung im Sinne des Bebauungsplanes anzustreben.

Der TA thematisierte dabei auch die gesamtstädtische Hotelsituation. Aus der Hotelbedarfsanalyse der Stadt von 2020 geht hervor, dass in Lahr ein struktureller Bedarf für das gehobene 4-Sterne Hotel-Segment (Wellness-/Themenhotel) und 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 Hotels im Budgetbereich liegt der Fokus auf Geschäftsreisende, Fernfahrer und Monteure sowie ca. 70-100 Zimmer pro Betrieb. Diese Betriebsform ist aktuell auch deutschlandweit am stärksten wachsende Segment und wird entsprechend 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. Daher äußerte der TA den Wunsch, dass der Investor an geeigneterer Stelle ein Budget-Hotel in der Größenordnung ab 70 Zimmern eröffnen könne.

Dies entspricht auch der Haltung von Stadt und IGZ und wurde dem Investor so mitgeteilt. Eine Änderung der Planung erfolgte jedoch nicht, sondern der o.g. Bauantrag für ein Hotel wurde eingereicht.

Die durch den Technischen Ausschuss entsprechend seines Beratungsergebnisses im April 2024 angestrebten Planungs- und Gestaltungsziele (siehe Anlage) beziehen sich nicht ausschließlich auf das hier als akuter Planungsanlass betroffene Grundstück, sondern auch auf seine städtebauliche Umgebung nördlich und südlich der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße. Um das bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen grundsätzlich bestehende Planungsziel gerade die Eingangsbereiche der Gewerbegebiete „Rheinstraße Süd“ und „Rheinstraße Nord“ entlang der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße für klassische gewerbliche Nutzungen zu reservieren und insbesondere solche Projekte zu fördern, welche diese Gebiete baugestalterisch aufwerten können, wird ein Beschluss zur Änderung der beiden Bebauungspläne vorgeschlagen. Sie schließen Hotel- und Beherbergungsbetriebe bislang nicht aus.

Mit dem als Beginn der förmlichen Änderungsverfahren fungierenden Aufstellungsbeschluss kann das vorliegende Baugesuch zur Sicherung der Planung gemäß § 15 Baugesetzbuch für ein Jahr zurückgestellt werden. In dieser Frist kann idealerweise mit dem Investor eine Einigkeit zur Nutzung erzielt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, zur Verwirklichung der in der Anlage formulierten Planungsziele die vorgeschlagenen Beschlüsse zu fassen.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen / personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen.

Tilman Petters

Stefan Löhr

Sabine Maier-Hochbaum

Anlage(n):

- Geltungsbereich GE Rheinstraße Süd, 3. Änderung
- Geltungsbereich GE Rheinstraße Nord, 4. Änderung
- Städtebauliche Planungsziele
- Anlage 0

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.