Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes

für die Stadt Lörrach

Bericht
Stand: 09.05.2017

Verfasser:	WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH Marion Ziegler-Jung, Felix Ebner
unter Mitwirkung von:	Dr. rer. pol. Rainer Kahnert Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalplanung
Stand:	09.05.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1 AUFGABENSTELLUNG 7

1.1 Anforderungen an eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik 7

1.2 Übersicht über die Kernfragestellungen 8

2 GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN DER STADT LÖRRACH 9

2.1 Topografische und naturräumliche Rahmenbedingungen 9

2.2 Historische Entwicklung 10

2.3 Besonderheiten durch die Lage an der EU-Außengrenze zur Schweiz 11

2.4 Entwicklung in den Nachbarkommunen 21

2.5 Allgemeine Trends 21

3 STRUKTURANALYSE 24

3.1 Entwicklung der Beschäftigung in Lörrach 24

3.1.1 Gesamtbetrachtung 24

3.1.2 Verarbeitendes Gewerbe 28

3.1.3 Handel 29

3.1.4 Gesundheits- und Sozialwesen 31

3.1.5 Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen 32

3.1.6 Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen 33

3.1.7 Gastgewerbe 34

3.1.8 Weitere Wirtschaftszweige 34

3.2 Exkurs: Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen in Lörrach 34

3.2.1 Gewerbesteuerhebesatz 35

3.2.2 Gesamtbetrachtung 35

3.3 Portfolioanalyse der Wirtschaft in Lörrach 36

3.3.1 Vier Kategorien: Aufsteiger - Stars - Platzhirsche - Absteiger 36

3.3.2 Portfolio Lörrach im Vergleich zu Baden-Württemberg 38

3.3.3 Portfolio für das verarbeitende Gewerbe 39

3.3.4 Portfolio für den Dienstleistungssektor 40

4 ERMITTLUNG DES BEDARFS AN GEWERBLICHEN FLÄCHEN BIS 2030 41
4.1 Gebietskategorien unterschiedlicher Qualität 41
4.2 Modelltheoretische Bedarfsrechnung 42
4.2.1 Zur Methodik der Bedarfsprognose 43
4.2.2 Modifikationen des Modells 45
4.3 Modellrechnungen für den Bedarf in Lörrach bis ins Jahr 2030 46
4.3.1 GIFPRO-Standardmodell 46
4.3.2 GIFPRO Vallee 48
4.3.3 TBS-GIFPRO 49
4.3.4 Vergleich der Ergebnisse 53
4.4 Alternativrechnung mit Verlagerungsquote 0,4 55
4.4.1 GIFPRO-Standardmodell 55
4.4.2 GIFPRO Vallee 55
4.4.3 TBS-GIFPRO 57
4.4.4 Vergleich der Ergebnisse 58
4.4.5 Vergleich mit den Ergebnissen der Prognose im Flächennutzungsplan 58
4.5 Aufteilung des Flächenbedarfs auf die verschiedenen Gebietskategorien 59
4.6 Flächennachfrage bei der Wirtschaftsförderung 61
5 ANGEBOTSANALYSE 65
5.1. Flächenreserven im Flächennutzungsplan 2022 65
5.1.1 Vorhandene Gewerbeflächenreserven 65
5.1.2 Gewerbeflächenpotenziale 66
5.1.3 Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen 66
5.2 Durch Umnutzung verloren gegangene Gewerbefläche 66
5.3 Aktuell in der Datenbank der Wirtschaftsförderung verfügbare Flächen 67
5.4 Mittel- bis langfristig aktivierbare Flächen in Lörrach (Steckbriefe) 69
01 - Entenbad 70
02 - Hugenmatt/Schöpflin-Areal/Brombach-Ost 74
03 - Neumatt 78
04 - Hofmatt 83

05 - Lauffenmühle-Areal ... 87
06 - Messegelände ... 92
07 - Recyclinghof ... 97
08 - Schöpflin-Areal (Haagen) ... 102
09 - Industriestraße/Teichmatten-Hasenloch ... 107
10 - Blasiring ... 111
11 - Brombacher Straße ... 116
12 - Gewerbestraße ... 121
13 - Schwarzwaldstraße (mit Güterbahnhof) ... 126
14 - Mühlestraße ... 131
15 - Berner Weg ... 136
16 - Denzstraße/Tumringer Straße ... 141
17 - Wiesentalstraße (Bereich Gewerbekanal) ... 146
18 - Wölblin ... 151
19 - Vogelbach-Areal (mit Kreiskrankenhaus) ... 156
20 - nördlich Teichstraße ... 161
21 - südlich Teichstraße (mit Wiesenweg) ... 166
22 - Innocel-Quartier ... 171
23 - Ob der Gass ... 176
6 EMPFEHLUNGEN ZUR GEWERBEFLÄCHENPOLITIK IN LÖRRACH ... 181
6.1 Rahmenbedingungen ... 181
6.2 Vier Szenarien zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung ... 182
6.3 Handlungsmöglichkeiten ... 184
6.3.1 Planungsrecht ... 185
6.3.2 Flächenvergabe ... 186
6.3.3 Flächenaktivierung ... 187
7 Anhang ... 189
7.1 Legende Flächennutzungsplan ... 189

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwicklung des Kaufkraftabflusses von der Schweiz ins Ausland ab 2010 12
Abbildung 2: Entwicklung des Wechselkurses Euro-Schweizer Franken ab 2000 12
Abbildung 3: Umsatzherkunft in der Einkaufsstadt Lörrach Vergleich 2015 und 2008 13
Abbildung 4: Entwicklung der abgestempelten Ausfuhrscheine ab 2010 14
Abbildung 5: Grenzgängerzahlen (links) und Grenzgängerbewilligungen (rechts) 2015 - Top 10 Landkreis Lörrach 16
Abbildung 6: Grenzgängerzahlen 2015 - Top Kommunen Landkreis Lörrach / Top Kantone CH 16
Abbildung 7: Grenzgängerbewilligungen 2015 - Top Kommunen Landkreis Lörrach / Top Kantone CH 17
Abbildung 8: Entwicklung der Grenzgänger in die Schweiz nach Wohnsitzstaat ab 2002 17
Abbildung 9: Ausländische Erwerbstätige in der Schweiz nach Branchen 1996 und 2016 18
Abbildung 10: Grenzgänger am Oberrhein (Veränderung 2002-2014) 19
Abbildung 11: Verlauf der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2003 bis 2016 24
Abbildung 12: Verlauf der SvB einzelner Wirtschaftszweige in Lörrach von 2007 bis 2016 26
Abbildung 13: Zu- und Abnahmen der SvB einzelner Wirtschaftszweige in Lörrach 2007 zu 2016 27
Abbildung 14: Überregionale Entwicklung der SvB von 2007 bis 2016, indiziert 27
Abbildung 15: Verlauf der SvB für verarbeitendes Gewerbe in Lörrach von 2007 bis 2016 28
Abbildung 16: Überregionale Entwicklung der SvB für das verarbeitende Gewerbe von 2007 bis 2016, indiziert 29
Abbildung 17: Verlauf der SvB für Handel in Lörrach von 2007 bis 2016 30
Abbildung 18: Überregionale Entwicklung der SvB für den Handel von 2007 bis 2016, indiziert 30
Abbildung 19: Verlauf der SvB für Gesundheits- und Sozialwesen in Lörrach von 2007 bis 2016 31
Abbildung 20: Überregionale Entwicklung der SvB für Gesundheits- und Sozialwesen von 2007 bis 2016, indiziert 32
Abbildung 21: Verlauf der SvB für sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen in Lörrach von 2007 bis 2016 33
Abbildung 22: Verlauf der SvB für freiberufliche, wiss. und techn. Dienstleistungen in Lörrach von 2007 bis 2016 33
Abbildung 23: Verlauf der SvB für Gastgewerbe in Lörrach von 2007 bis 2016 34
Abbildung 24: Gewerbesteuerhebesätze in % für 2016 35
Abbildung 25: Verlauf des Gewerbesteueraufkommens (netto) in Mio. EUR von 2000 bis 2014 36
Abbildung 26: Vergleich des Gewerbesteueraufkommens (netto) in Mio. EUR von 2010 bis 2014 36
Abbildung 27: Portfolio der Gesamtwirtschaft in Lörrach im Vergleich zu BaWü 39
Abbildung 28: Portfolio des verarbeitenden Gewerbes in Lörrach im Vergleich zu BaWü 39
Abbildung 29: Portfolio des Dienstleistungssektors Lörrach im Vergleich zu BaWü 40
Abbildung 30: Vergleich der Modellrechnungen nach Nachfragergruppen (Nettobauflächen) 54
Abbildung 31: Gewerbeflächenanfragen insgesamt nach Anzahl und Fläche 2006 bis 2016 62

Abbildung 32:Gewerbeflächenanfragen für Büro, Handel, Produktion und Lager im Vergleich von 2011 bis 2016 63
Abbildung 33: Gesamtzahl der Gewerbeflächenanfragen und nachgefragte Fläche in qm nach Objektart 2006 bis 2016 63
Abbildung 34: Vergleich Gewerbeflächenanfrage und -angebote 2006 bis 2016 (exemplarisch) 64
Abbildung 35: 29 Gewerbeflächenangebote 2016 mit insgesamt 35.131 qm 68
Abbildung 36: Übersicht der 23 Gewerbegebiete in Lörrach 69

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lörrach ab 1813 10
Tabelle 2: Entwicklung der Grenzgängerbewilligungen in die Schweiz für die Stadt Lörrach und den Landkreis Lörrach ab 2001 15
Tabelle 3: Vergleich des SvB Zuwachses und der Zuwachsrate 2005 zu 2016 25
Tabelle 4: Vergleich der SvB für Gesundheits- und Sozialwesen von 2016 31
Tabelle 5: Flächenbedarfsberechnung bis 2030 - GIFPRO-Standard 47
Tabelle 6: GIFPRO Vallee - Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen 48
Tabelle 7: GIFPRO Vallee - Flächenbedarf bis 2030 nach Wirtschaftsgruppen 49
Tabelle 8: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO 50
Tabelle 9: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO 51
Tabelle 10: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO 51
Tabelle 11: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte nach TBS-GIFPRO 52
Tabelle 12: Flächenbedarf je Betriebsgruppe nach TBS-GIFPRO 52
Tabelle 13: Vergleich der Modellrechnungen 53
Tabelle 14: Vergleich der Modellrechnungen nach Nachfragergruppen 54
Tabelle 15: Flächenbedarfsberechnung bis 2030 - GIFPRO-Standard 55
Tabelle 16: GIFPRO Vallee - Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen 56
Tabelle 17: GIFPRO Vallee - Flächenbedarf bis 2030 nach Wirtschaftsgruppen 56
Tabelle 18: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte nach TBS-GIFPRO 57
Tabelle 19: Flächenbedarf je Betriebsgruppe nach TBS-GIFPRO 57
Tabelle 20: Vergleich der Modellrechnungen 58
Tabelle 21: Flächenbedarf einzelner Nachfragegruppen nach TBS-GIFPRO 59
Tabelle 22: Prozentualer Bedarf unterschiedlicher Gebietskategorien 60
Tabelle 23: Gruppenspezifische Bedarfswerte 61
Tabelle 24: Durch Umnutzung verloren gegangene Gewerbefläche (exemplarisch) 67

1 AUFGABENSTELLUNG

1.1 Anforderungen an eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik

Die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Mischgebietsflächen für innerstädtische Betriebsverlagerungen und mögliche Neuansiedlungen ist nach wie vor eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftsförderung. Dieses Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen für Handel, Dienstleistung, Handwerk und Industrie muss hinsichtlich Größe, Nutzbarkeit, Lage und Ausstattung ausreichend differenziert sein, um kurzfristige Reaktionen auf betriebliche Problemlagen sowie Ansiedlungsinteressen von außerhalb zu ermöglichen.

Eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik muss aber nicht allein ein in quantitativem Maße ausreichendes Flächenangebot bereitstellen, sondern auch eine qualitative und standortbezogene Differenzierung des Flächenangebotes entsprechend den spezifischen Standortanforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen vornehmen können. Dies trägt zum einen dazu bei, dass auch die "richtigen" Flächen für die "richtigen" Nutzer bereitgestellt werden; zum anderen sollen extensive "Übererschließungen" oder Ausweisungen "am falschen Ort" vermieden werden, die ggf. die Begehrlichkeit anderer, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht in diesen Gebieten eher ungern gesehener Nutzungen, erwecken und sich damit möglicherweise nachteilig auf andere kommunale Entwicklungsziele auswirken.

Eine derartige Flächenpolitik benötigt eine möglichst genaue Kenntnis über den voraussichtlichen Umfang und die voraussichtliche Struktur der gewerblichen Flächennachfrage innerhalb eines definierten Zeitraumes. Sie muss sich also bemühen, die zu erwartende Flächennachfrage nach Quantität und Qualität möglichst genau einzuschätzen. Zudem erfordert sie eine genaue Kenntnis des Flächenangebotes, d.h. aller gewerblich nutzbaren Flächen, ihrer Nutzbarkeit bzw. Nutzungsbeschränkungen sowie ihrer qualitativen Vor- und Nachteile, um

- Lücken im Angebot rechtzeitig identifizieren und nach Möglichkeit durch städtische Flächen oder in Zusammenarbeit mit privaten Anbietern schließen zu können,
- für eine optimale Nutzung des verfügbaren Angebotes zu sorgen, d. h. darauf hinzuwirken, dass die richtigen städtischen und privaten Flächen an die richtigen Nutzer vergeben werden,
- und ggf. besondere Flächenangebote für (branchen-)spezifische Entwicklungskonzepte bereitstellen zu können.

Schließlich benötigt eine entsprechende Flächenpolitik auch Informationen über Struktur und Anforderungen der Nachfrager, d.h. die Art der Betriebe (Branche, Größe, Tätigkeit), die gewerbliche Bauflächen benötigen, und ihre speziellen Anforderungen an den Standort und seine Qualität.

Dies betrifft sowohl die Flächenbereitstellung im Zeitverlauf, d.h. ideal wäre die jederzeitige Verfügbarkeit eines quantitativ ausreichenden Angebots in dem Maße, dass die Handlungsfähigkeit

der kommunalen Wirtschaftsförderung gewährleistet ist, als auch die qualitative Ausdifferenzierung des Angebotes, d. h. die Verfügbarkeit von Flächen unterschiedlichen Qualitätsstandards für unterschiedliche Nutzergruppen.

Vor diesem Hintergrund hat die WFL Wirtschafsförderung Lörrach GmbH in Zusammenarbeit mit dem Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Lörrach erarbeitet. Das Konzept dient dazu, den voraussichtlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2030 zu bestimmen und die Möglichkeiten zur Deckung dieses Bedarfes zu untersuchen. In diesem Kontext werden auch die bestehenden Gewerbegebiete in Lörrach analysiert und die Möglichkeiten für eine Nachbesserung, Aufwertung und Nutzungsintensivierung dieser Gebiete geprüft.

1.2 Übersicht über die Kernfragestellungen

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept beantwortet u.a. folgende Kernfragen:

- Welche Rahmenbedingungen kennzeichnen den Wirtschaftsstandort Lörrach? (Kapitel 2 ab Seite 9)
- Welche Besonderheiten ergeben sich aus der Lage Lörrachs im Dreiländereck, insbesondere durch die Lage an der EU-Außengrenze zur Schweiz? (Kapitel 2.3 ab Seite 11)
- Wie haben sich die wichtigsten Wirtschaftszweige Lörrachs in der letzten Dekade entwickelt? (Kapitel 3.1 ab Seite 24)
- Lässt sich aus der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein besonderer Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 ableiten? (Kapitel 4 ab Seite 41)
- Wie lässt sich die Nachfrage nach Flächen bei der Wirtschaftsförderung in den vergangenen Jahren beschreiben? Welche Nutzungen standen im Fokus? Welche Größen wurden nachgefragt? (Kapitel 4.6 ab Seite 61)
- In welchem Umfang und wodurch gingen Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren verloren? (Kapitel 5.2 ab Seite 66)
- Wo sind in Lörrach aktuell Flächen verfügbar? In welcher Qualität und Größenordnung? (Kapitel 5.3 ab Seite 67)
- Wie lassen sich die Lörracher Gewerbegebiete charakterisieren? Welche Standortqualitäten sind hervorzuheben? Welche Flächenpotentiale können mittel- oder langfristig aktiviert werden (Kapitel 5.4 ab Seite 69)
- Wie könnte sich der Wirtschaftsstandort Lörrach in den nächsten 15 Jahren weiterentwickeln? Welche Szenarien sind denkbar? (Kapitel 6.2 ab Seite 182)
- Durch welche Maßnahmen können Gewerbe- und Mischgebiete gesichert und weiterentwickelt werden? (Kapitel 6.3 ab Seite 184)

2 GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN DER STADT LÖRRACH

2.1 Topografische und naturräumliche Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungsplan 2022[1] wird die Lage Lörrachs wie folgt umschrieben: Das breite Tal der Wiese durchzieht das Gebiet von Schopfheim kommend in ost-westlicher Richtung. Die Stadt Lörrach hat sich mit ihren Stadtteilen in die Talniederungen und die Hangfußbereiche ausgebreitet. Das Stadtzentrum befindet sich auf der Niederterrasse am östlichen Wieseufer. Im Nordosten der Stadt liegt das Weitenauer Bergland, südlich davon erstreckt sich die Tafelscholle des Dinkelbergs, der den östlichen Landschaftsraum markiert. Der Tüllinger Berg liegt westlich der Stadt Lörrach und markiert den südlichen Abschluss des Markgräfler Hügellandes. Von seiner Kuppe aus kann man den gesamten Basler Raum überblicken. Als größter Zufluss in den Rhein im Raum Basel führt die Wiese in einem großen Bogen durch das Stadtgebiet von Lörrach und bildet eine wichtige Querverbindung zum Rhein.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept, das die Lörracher Stadtbau 1997 für Lörrach erarbeitet hat[2], werden drei naturräumliche Elemente genannt, die die Entwicklung der Stadt Lörrach im Wesentlichen vorgegeben haben:

- der frühere Überschwemmungsbereich der Wiese
- die Ebene auf dem Hochgestade
- die beidseitige Begrenzung durch die Höhenzüge von Tüllinger und Dinkelberg

Sie waren bestimmend für das Entstehen des heute fast fünf Kilometer langen Siedlungsbandes. Dies gilt auch und gerade für die Gewerbeentwicklung.

Im Stadtgrundriß lassen sich zwei Achsen ausmachen, entlang derer sich die Gewerbezonen seit rund 100 Jahren ausgedehnt haben.

- Das Gewerbeband im Wiesevorland erstreckt sich fast von der Schweizer Grenze bis zum nordöstlichen Stadtrand, unterbrochen durch kleine Wohninseln (ursprüngliche Arbeitersiedlungen) und die Grünzäsur des Landschaftsparks Grütt
- Ein zweites Gewerbeband folgt der Nord-Süd-Erschließung, vorgegeben durch die Bahnlinie und den Verlauf der ehemaligen B 317

Diese Gewerbebänder werden heute in ihrer Längsausdehnung begrenzt durch die politischen Grenzen und an den seitlichen Rändern durch mehr oder weniger verdichtete Wohnbebauung. Beides lässt für eine weitere flächenhafte Entwicklung in der Tallage kaum noch Spielraum.

1 Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022, Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen, 2009, Teil A - Allgemeine Begründung, Seite 20
2 Gewerbestandort Lörrach, Kurzfassung, Seite 1, Oktober 1997, Lörracher Stadtbau-GmbH

Des Weiteren zu beachten sind die Natur- und Wasserschutzgebiete auf der Lörracher Gemarkung.

2.2 Historische Entwicklung

Der ursprünglich hauptsächlich durch die Landwirtschaft geprägte Raum erhielt durch die beginnende Industrialisierung ab 1753 (Gründung der KBC) und den Bau der Wiesentalbahn neue Impulse, die sich auch an der Bevölkerungsentwicklung ablesen lassen (siehe auch Lörracher Heft Nr. 23: Reiches Erbe - Industriekultur im Dreiland):[3]

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lörrach ab 1813

Jahr	Einwohner in der Stadt Lörrach
1813	4.303
1852	7.446
1871	12.134
1875	12.554
1890	14.933
1900	18.924
1925	23.593
1950	29.874
1965	42.464
1975	44.179
1985	40.862
1995	44.617
2005	47.026
2015	49.303

Quelle: Leible, Otto (Hrsg): Der Kreis Lörrach, Heimat und Arbeit, Stuttgart, 1980 (bis 1871); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: März 2017 (ab 1871)

Im 20. Jahrhundert entstand mit dem Ausbau des EuroAirports (Staatsvertrag von 1949), dem Bau der A98 und der Regio-S-Bahn weitere für die gewerbliche Entwicklung wichtige Verkehrsinfrastruktur.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Lörracher Stadtbau[4] wird die historische Entwicklung und ihre Auswirkung auf die Flächenentwicklung wie folgt umschrieben:

Bisherige Leitbilder

Zu Beginn der Industrialisierung [...] setzten sich die ersten Betriebe im Wiesevorland fest. Bestimmender Standortfaktor war die Möglichkeit zur Nutzung der Wasserkraft. Aus dieser Zeit begründet sich auch die Dominanz der Textilindustrie im Gewerbegefüge der Stadt.

3 Herausgeber: Markus Moehring, Marion Ziegler-Jung, Robert Neisen: Reiches Erbe – Industriekultur im Dreiland: Begleitpublikation zur Ausstellung im Dreiländermuseum, Ausgabe 23 von Lörracher Hefte, Lörrach 2016
4 Gewerbestandort Lörrach, Kurzfassung, Seite 1, Oktober 1997, Lörracher Stadtbau-GmbH

Um diese ursprünglichen Kerne dehnte sich später eine fast flächendeckende heterogene Agglomeration unterschiedlichster Gewerbenutzungen aus. Gewerbeplanung wurde dabei überwiegend als Angebotsplanung im Sinne von möglichst großzügiger Flächenbereitstellung betrieben. Als Entwicklungsziele standen Arbeitsplatzbeschaffung und Steuereinnahmen im Vordergrund. Im Wettlauf mit konkurrierenden Städten und Gemeinden wurde möglichst billiges Bauland mit möglichst wenigen Auflagen für die Betriebe bereitgestellt. Dies begünstigte horizontale Gebäude- und Nutzungsanordnungen. Die Nutzungsdichte und Nutzungsintensität blieben in der Folge weit hinter den zulässigen und angestrebten Werten zurück. Die daraus resultierenden Strukturen kennzeichnen heute das Gewerbeband der Stadt Lörrach.

Knappe Baulandressourcen, steigende Umweltprobleme und tiefgreifende strukturelle Veränderungsprozesse im Wirtschaftsgefüge zwingen heute zu neuen Leitbildern und Strategien. Sie werden auf der Grundlage der elementaren Grundsätze für eine zukunftsbeständige, nachhaltige Stadtentwicklung zu diskutieren sein.

2.3 Besonderheiten durch die Lage an der EU-Außengrenze zur Schweiz

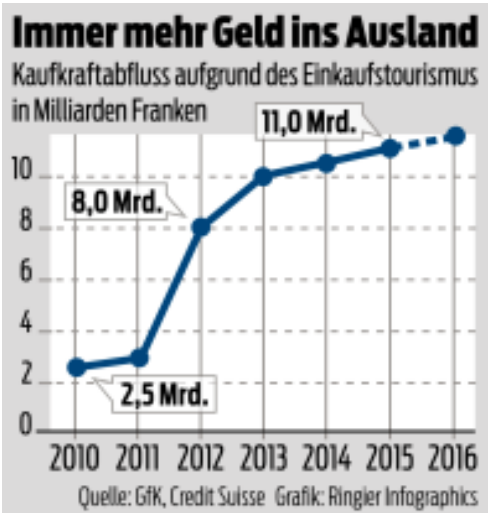
Die Lage von Lörrach unmittelbar an der Grenze zur Schweiz und damit an einer EU-Außengrenze, gleichzeitig aber Bestandteil eines Agglomerationsraumes mit Schweizer Zentrum, nimmt in vielfältiger Weise auf die Entwicklung in Lörrach Einfluss. Entscheidende Faktoren sind dabei Preis-, Lohn- und Kostenunterschiede zwischen der Schweiz auf der einen Seite und der EU auf der anderen Seite, daneben rechtliche Regelungen über den grenzüberschreitenden Handel und grenzüberschreitende Arbeitsmarktverflechtungen.

Das Preisniveau im Einzelhandel, aber auch bei anderen Dienstleistungen wie z.B. der Gastronomie, ist in der Schweiz erheblich höher als in Deutschland. Infolgedessen kommt es im deutschen Grenzraum zur Schweiz zu einem umfangreichen Einkaufsverkehr von Schweizer Bürgern in Deutschland. Davon profitiert der gesamte Hochrhein, Lörrach kann mit seiner überdurchschnittlichen Handelsbesetzung – die wiederum ein Effekt der Grenzlage ist – aber zusätzliche Anziehung entfalten.

Eine Studie der Credit Suisse und des Beratungsunternehmens Fuhrer & Hotz vom Januar 2017[5] zeigt, dass Schweizer im Jahr 2016 für rund 10 Milliarden Franken im Ausland eingekauft haben, d.h. der Einkaufstourismus nahm als Folge eines relativ stabilen Euro-Franken-Wechselkurses nicht weiter zu, sondern stagnierte auf hohem Niveau. Im Jahr 2015 waren es noch rund 11 Milliarden Franken, was einem Zehntel des Gesamtumsatzes des Schweizer Detailhandels entsprach. Zu beachten ist, dass der Kaufkraftabfluss nicht erst durch die Freigabe des Frankenkurses im Januar 2015 nach oben schnellte, sondern bereits ab 2011 in deutlicher Abhängigkeit von der Entwicklung des Wechselkurses.

5 Quelle: http://www.derbund.ch/wirtschaft/unternehmen-und-konjunktur/schweizer-kauften-fuer-10-milliarden-franken-im-ausland-ein/story/26133512

Abbildung 1: Entwicklung des Kaufkraftabflusses von der Schweiz ins Ausland ab 2010



Quelle: http://www.blick.ch/news/wirtschaft/17-6-millionen-gruene-zettel-horror-rekord-fuer-die-schweizer-wirtschaft-id4923128.html

Lag der Wechselkurs im Oktober 2007 mit 1,67 Schweizer Franken für einen Euro noch auf seinem Höhepunkt, so war im März 2008 ein erster Abfall auf 1,56 zu beobachten, im Juli 2008 lag der Kurs wieder bei 1,63, im Oktober 2008 bei 1,47. Als Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise fiel der Kurs im Juli 2011 auf 1,13, wurde dann ab September 2011 von der SNB auf 1,20 gestützt und fiel nach der Freigabe im Januar 2015 auf 1.03. Im Januar 2016 lag der Kurs bei 1,10, im März 2017 bei 1.07.

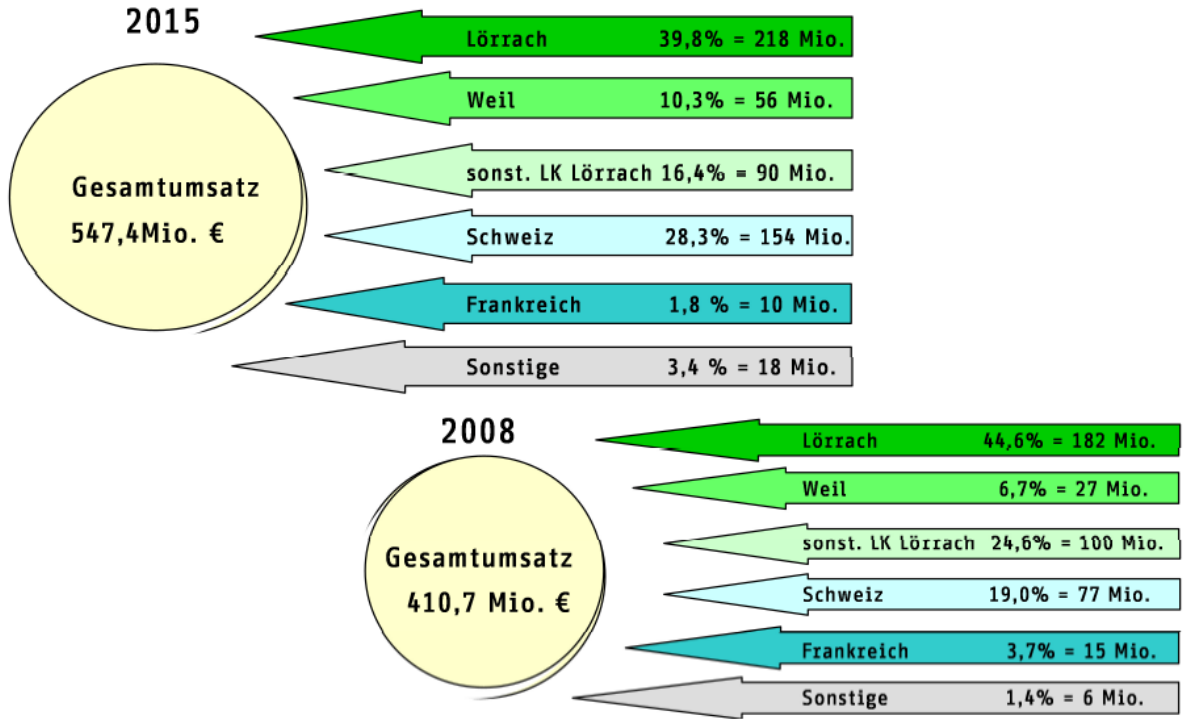
Abbildung 2: Entwicklung des Wechselkurses Euro-Schweizer Franken ab 2000

Quelle: http://www.finanzen.net/devisen/euro-schweizer_franken-kurs/historisch

Dies wirkte sich auf die Einzelhandelsumsätze in der Stadt Lörrach aus. Das Büro Dr. Acocella hat im Auftrag der Stadt Lörrach anhand von Befragungen im Jahr 2015 einen deutlichen Anstieg des

Umsatzanteils aus der Schweiz von 19% im Jahr 2008 auf 28,3% im Jahr 2015 ermittelt. In absoluten Zahlen entspricht dies einer Verdoppelung von 77 Mio. EUR auf 154 Mio. EUR.

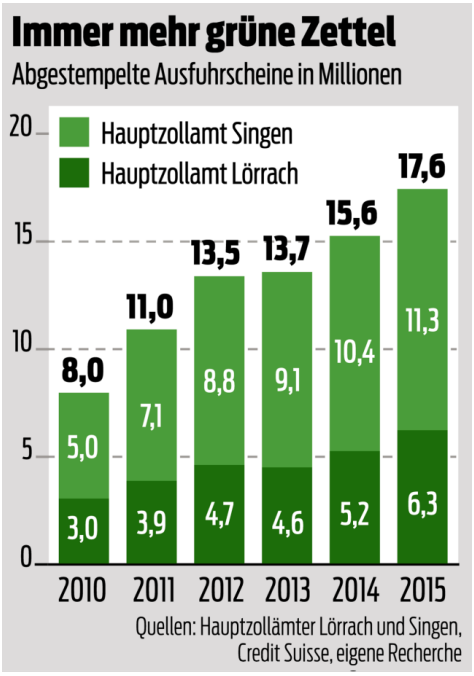
Abbildung 3: Umsatzherkunft in der Einkaufsstadt Lörrach Vergleich 2015 und 2008



Quelle: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung, Endbericht 2016, S. 23

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in dem Anstieg der vom Zoll abgestempelten Ausfuhrscheine (sogenannte „grünen Zettel“) wieder, mit denen Schweizer die deutsche Mehrwertsteuer von 19 Prozent (7% auf Lebensmittel und Bücher) beim nächsten Einkauf im Laden zurückfordern können. Laut Bundesministerium für Finanzen stieg die Zahl von 8 Millionen im Jahr 2010 auf 17,6 Millionen im Jahr 2016 an.

Abbildung 4: Entwicklung der abgestempelten Ausfuhrscheine ab 2010



Quelle: http://www.blick.ch/news/wirtschaft/17-6-millionen-gruene-zettel-horror-rekord-fuer-die-schweizer-wirtschaft-id4923128.html

Zu beachten ist, dass nicht allein der Wechselkurs und die Möglichkeit der Mehrwertsteuerrückerstattung ausschlaggebend sind für die Attraktivität des Einkaufs in Deutschland, sondern auch deutliche Preisunterschiede. Eine aktuelle Studie der Stiftung für Konsumentenschutz[6] zeigt, dass z.B. im Bekleidungsbereich identische Kleider von Marken wie Esprit, H&M, Zara und Mango in der Schweiz trotz deutlich niedrigerer Mehrwertsteuer im Schnitt über 31% mehr kosten als in Deutschland. Laut Factsheet der Allianz für Konsumentenschutz-Organisationen[7] lagen die Preise im Produktsektor Nahrungsmittel im April 2015 zwischen 38% und 44% höher als in Deutschland. Im Kosmetiksektor lagen die Preise in der Schweiz trotz Weitergabe der Währungsgewinne nach dem Wegfall des Euro-Mindestkurses in Form von erheblichen Preissenkungen von bis zu 30% noch immer um bis zu 80% höher als in Deutschland.

Die Studie „Preise und Löhne 2015“[8] der UBS Switzerland AG, Chief Investment Office Wealth Management vom September 2015 ermittelte für einen Warenkorb aus 39 Lebensmitteln einen weltweiten Durchschnittspreis von 370 Euro. In der teuersten Stadt Zürich müssen für diesen Warenkorb 682 Euro bezahlt werden, in Berlin sind es 387 Euro, in München 361 Euro und in Frankfurt 350 Euro. Ein Abendessen zu zweit mit drei Gängen kann in Zürich bis zu 140 Euro kosten, in München und Frankfurt sind es 80 Euro, in Berlin 60 Euro.

6 Quelle: https://www.konsumentenschutz.ch/medienmitteilungen/2017/01/neue-studie-kleider-kosten-in-der-schweiz-ueber-31-mehr-als-in-deutschland/ abgerufen am 22.04.2017
7 Quelle: https://www.konsumentenschutz.ch/medienmitteilungen/2015/05/weitergabe-von-waehrungsgewinnen-bilanz-100-tage-nach-aufhebung-des-euro-mindestkurses/
8 Quelle: http://docs.dpaq.de/9617-ubs-pricesandearnings-2015-de.pdf

Auch bei den Mietpreisen ergeben sich deutliche Unterschiede. Für eine unmöblierte 3-Zimmer-Wohnung ermittelte die Studie in Zürich einen Preis von 2.210 Euro, in München von 1.460 Euro, in Frankfurt von 1.260 Euro und in Berlin von 1.050 Euro. Die Miete für eine ortsübliche Standardwohnung lag in Zürich bei 1.640 Euro, in München bei 1.270 Euro, in Frankfurt bei 1.130 Euro und in Berlin bei 640 Euro.

Korrespondierend zum Preisniveau ist allerdings auch das Lohnniveau in der Schweiz deutlich höher, so dass Arbeitsplätze in der Schweiz für deutsche Arbeitskräfte, die hohe Schweizer Löhne mit vergleichsweise niedrigen deutschen Lebenshaltungskosten kombinieren können, sehr attraktiv sind. Diese Attraktivität wird auch nicht maßgeblich durch längere Arbeits- und kürzere Urlaubszeiten in der Schweiz beeinträchtigt. Dementsprechend stehen Unternehmen in Deutschland mit Unternehmen in der Schweiz in starker Konkurrenz um knappe Arbeitskräfte; insbesondere für qualifizierte Arbeitskräfte und Dienstleistungspersonal können deutsche Unternehmen zunehmend weniger konkurrieren.

Die UBS-Studie hat das Bruttojahreseinkommen für verschiedene Berufsgruppen verglichen. Für einen Facharbeiter Industrie (mit Berufslehre, Metallverarbeitung) ermittelte sie in Berlin 35.777 Euro, in Frankfurt 39.491 Euro, in München nur 33.507 Euro und in Zürich 69.999 Euro. Für einen Elektroingenieur (mit Studium) ermittelte sie in Berlin 57.160 Euro, in Frankfurt 58.807 Euro, in München 61.495 Euro und in Zürich 114.374 Euro. Im Dienstleistungssektor ermittelte die Studie für Krankenpfleger in Berlin 31.689 Euro, in Frankfurt 29.411 Euro, in München 30.936 Euro und in Zürich 70.821 Euro. Für Verkäuferinnen lag der Wert in Berlin bei 21.802 Euro, in Frankfurt bei 23.829 Euro, in München bei 25.343 Euro und in Zürich bei 50.366 Euro.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der hohen Anziehungskraft der Basler Pharmaindustrie ist der kontinuierliche Anstieg der Grenzgängerbewilligungen in Lörrach seit 2001 nicht verwunderlich.

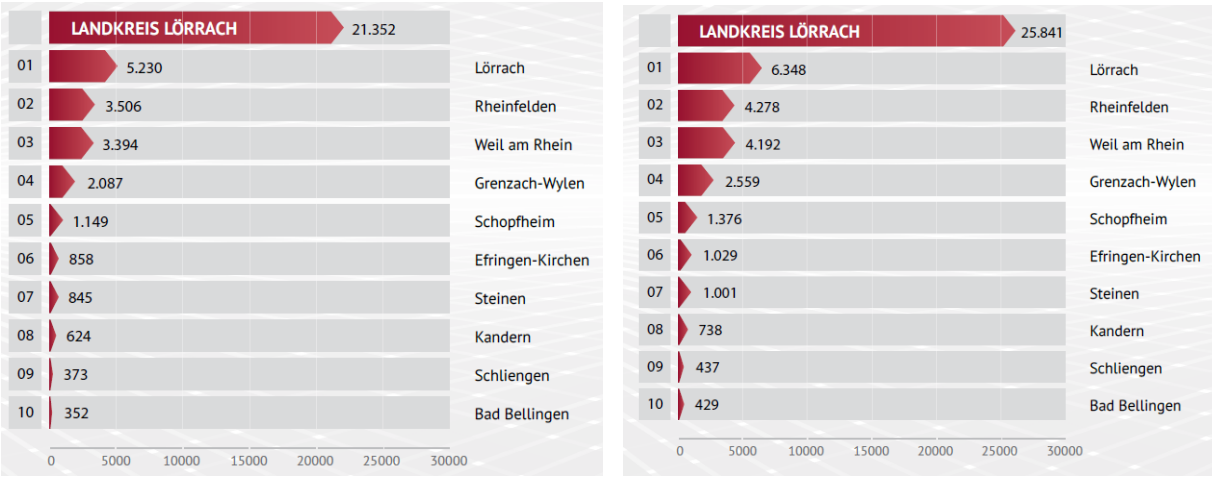
Tabelle 2: Entwicklung der Grenzgängerbewilligungen in die Schweiz für die Stadt Lörrach und den Landkreis Lörrach ab 2001

Jahr:	**2001**	**2005**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2014**	**2015**
Stadt Lörrach:	3.019	3.989	4.983	5.123	5.402	5.600	5.799	6145	6.348
Landkreis Lörrach:	13.043	18.875	20.427	21.135	22.242	23.228	23.835	25.144	25.841

Quelle: Daten der Arbeitsagentur und Auswertung der Wirtschaftsregion Südwest GmbH auf Basis des Bundesamtes für Statistik in Neuchâtel

Im Vergleich mit den Nachbarkommunen liegt Lörrach sowohl bei den Grenzgängerbewilligungen als auch bei den aktiven Grenzgängerzahlen vor den Städten Rheinfelden, Weil am Rhein und Grenzach-Wyhlen:

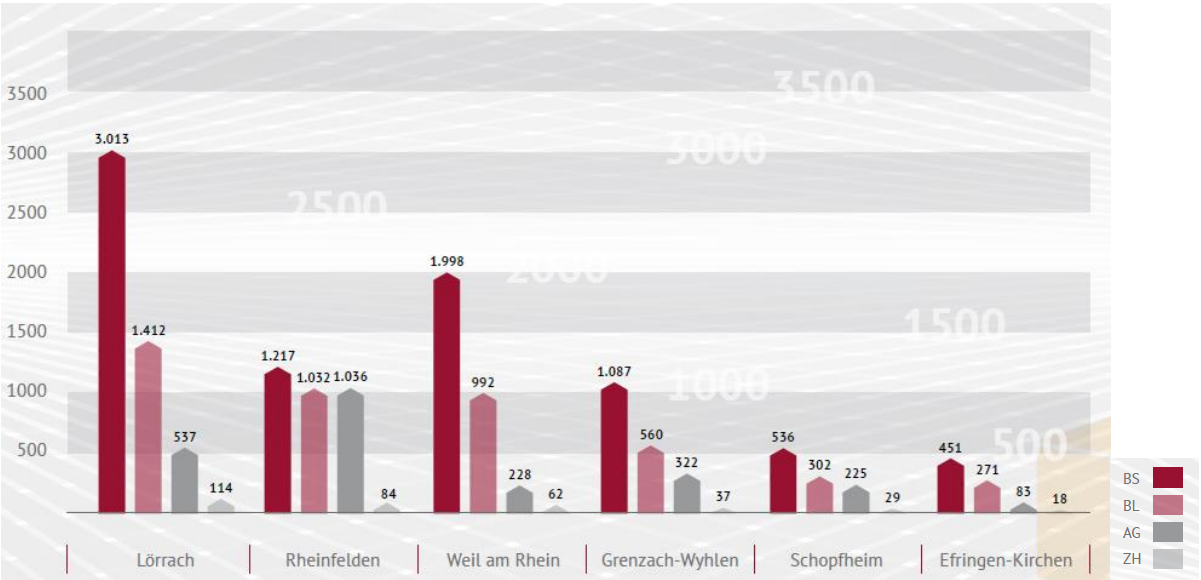
Abbildung 5: Grenzgängerzahlen (links) und Grenzgängerbewilligungen (rechts) 2015 - Top 10 Landkreis Lörrach



Quelle: Auswertung der Wirtschaftsregion Südwest GmbH

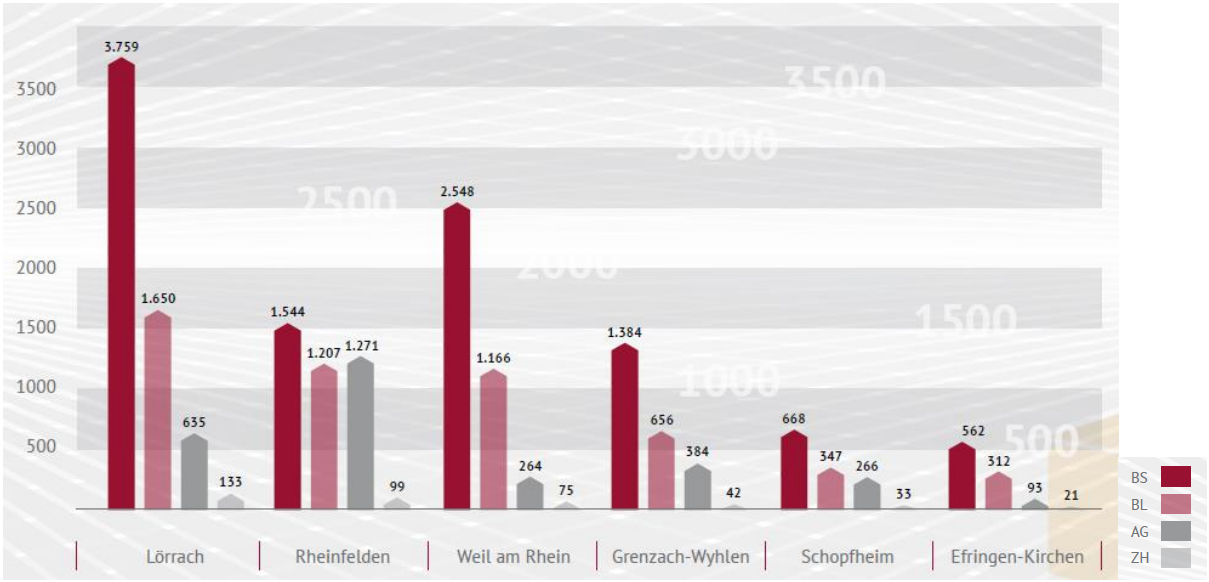
Die Auswertung der Zielkantone zeigt, dass über 3.000 Grenzgänger aus Lörrach in den Kanton Basel-Stadt pendeln. Auch die Kantone Basel-Landschaft und Aargau sind attraktiv für Grenzgänger. Selbst in entferntere Kantone wie etwa den Kanton Zürich fahren täglich 114 Grenzgänger aus Lörrach.

Abbildung 6: Grenzgängerzahlen 2015 - Top Kommunen Landkreis Lörrach / Top Kantone CH



Quelle: Auswertung der Wirtschaftsregion Südwest GmbH

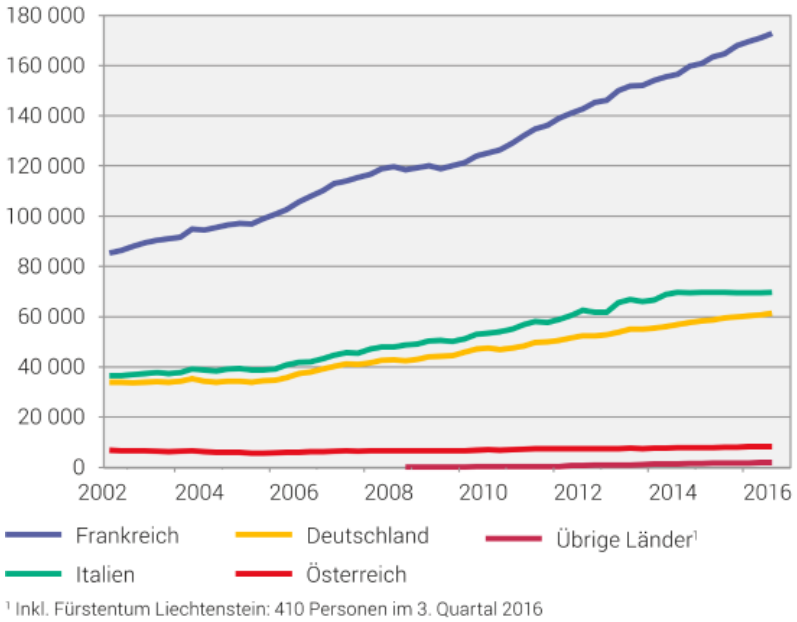
Abbildung 7: Grenzgängerbewilligungen 2015 - Top Kommunen Landkreis Lörrach / Top Kantone CH



Quelle: Auswertung der Wirtschaftsregion Südwest GmbH

Die Schweiz zählte laut Grenzgängerstatistik des Bundesamtes für Statistik (BFS) Ende 2016 insgesamt 318.500 ausländische Grenzgänger/innen, davon 64,4 % Männer und 35,6% Frauen. 54,9% wohnten in Frankreich, 22,6% in Italien, 19,3% in Deutschland. In die Nordwestschweiz pendelten 72.688 Personen, das entspricht einem Anteil von 22,8%.[9]

Abbildung 8: Entwicklung der Grenzgänger in die Schweiz nach Wohnsitzstaat ab 2002

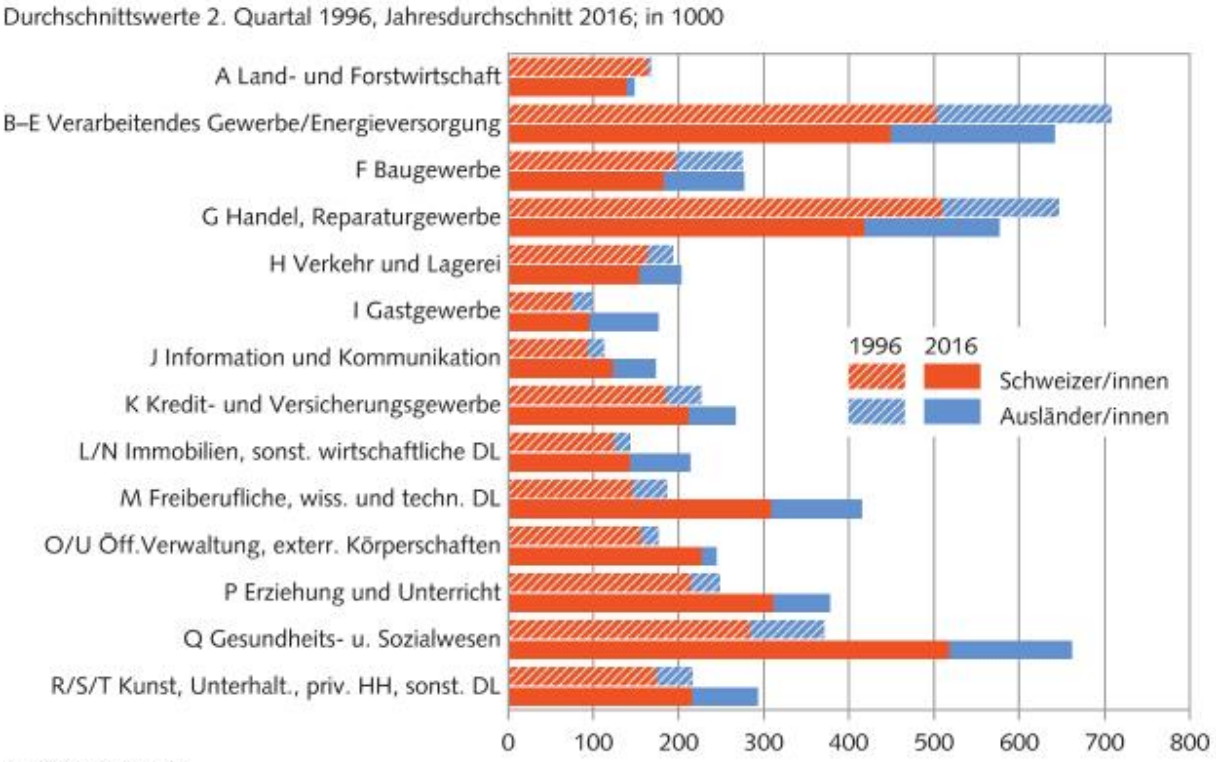


Quelle: Bundesamt für Statistik, Schweizerische Eidgenossenschaft, https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/arbeit-erwerb/erwerbstaetigkeit-arbeitszeit/erwerbstaetige/schweizer-innen-auslaender-innen/grenzgaenger-innen.assetdetail.1241007.html

9 Quelle: Mitteilung der Regio Baslieinsis vom 28.02.2017, http://www.regbas.ch/de/aktuell/news/zunahme-der-grenzgaenger-zahlen-in-der-schweiz/

Die meisten ausländischen Erwerbstätigen sind im verarbeitenden Gewerbe, im Handel und im Gesundheitswesen tätig.

Abbildung 9: Ausländische Erwerbstätige in der Schweiz nach Branchen 1996 und 2016



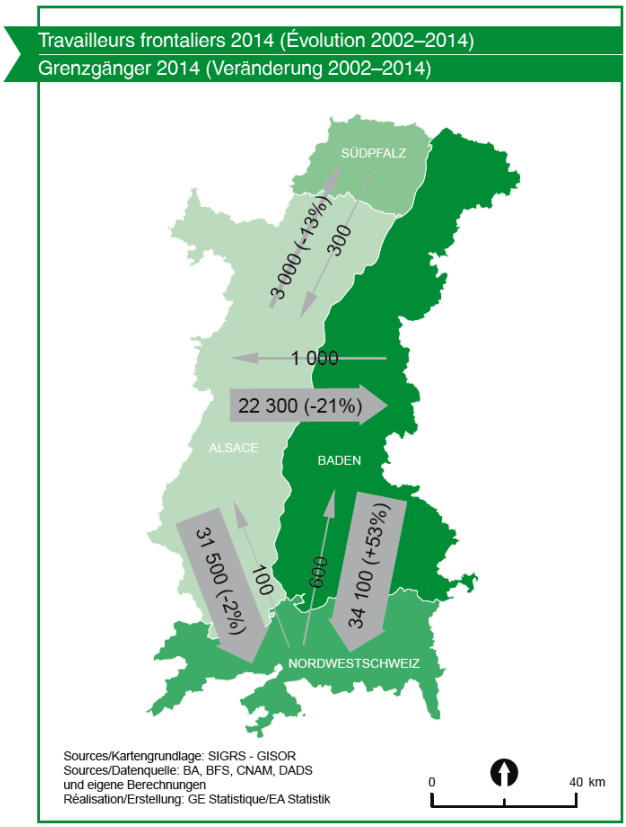
1 nach NOGA 2008

Quelle: Bundesamt für Statistik, Schweizerische Eidgenossenschaft, https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/arbeit-erwerb/erwerbstaetigkeit-arbeitszeit/erwerbstaetige/schweizer-innen-auslaender-innen/wirtschaftsabschnitte.assetdetail.1980422.html

Aus Schweizer Sicht wird eingeräumt, dass “sich die Region einen Teil der Bildungs-, Sozial- und Gesundheitskosten, welche die Grenzgänger an ihrem Wohnort verursachen“ erspart und dass „im Immobiliensektor in der jüngsten Vergangenheit ein geringerer Preisanstieg als in anderen Schweizer Regionen üblich“ zu verzeichnen war.[10]

10 Herausgeber: Dr. Rainer Füeg, Wirtschaftsstudie Norwestschweiz 2014/2015, Schriften der Regio 7.37, Seite 85

Abbildung 10: Grenzgänger am Oberrhein (Veränderung 2002-2014)



Quelle: Oberrhein Zahlen und Fakten 2016, herausgegeben von den Statistischen Ämtern im Rahmen der Arbeitsgruppe „Wirtschaftspolitik“ der Deutsch-Französisch-Schweizerischen Oberrheinkonferenz, Seite 11

Der Rahmen für diese Entwicklungen wird durch rechtliche Regelungen im Grenzverkehr zwischen Deutschland und der Schweiz, aber auch durch andere Rahmenbedingungen definiert. Zu nennen sind hier neben der allgemeinen Entwicklung des Preisniveaus und der Lohnpolitik vor allem

- die Praxis der beruflichen Freizügigkeit und die Erteilung von Schweizer Arbeitsgenehmigungen;
- der Wechselkurs von Franken und Euro;
- die Bestimmungen über zollfrei in die Schweiz einzuführende Warenmengen.

In der jüngeren Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Änderungen bei diesen Rahmenbedingungen - und damit wesentliche Veränderungen der „terms of trade“ - Einfluss auf die wirtschaftlichen Beziehungen haben können:

- Die sog. Überfremdungsinitiative (Eidgenössische Volksinitiative gegen Masseneinwanderung) aus dem Jahr 2014 hat für erhebliche Verunsicherung bei Grenzgängern und Arbeitgebern in der Schweiz geführt. National- und Ständerat haben in der Schlussabstimmung vom 16. Dezember 2016 die Änderungen des Ausländergesetzes zur Steuerung der Zuwanderung und die Vollzugsverbesserungen beim Freizügigkeitsabkommen

angenommen. Dabei wurde auf einseitige Maßnahmen oder ein Kontingentsystem verzichtet und eine pragmatische und EU-kompatible Umsetzung des Verfassungsartikels zur Masseneinwanderung gefunden, die eine Fortsetzung des bilateralen Wegs. zwischen der Schweiz und der EU ermöglicht.[11]

- Die Freigabe des Wechselkurses des Franken Anfang 2015 hat eine massive Aufwertung des Franken um rd. 20 % – und damit eine entsprechende Kaufkraftsteigerung Schweizer Bürger in der EU – mit sich gebracht. Auch Grenzgänger, die ihr Gehalt in Franken beziehen, profitierten von der Aufwertung und verfügten somit über eine zusätzlich höhere Kaufkraft.

- Als mögliches Gegenmittel zu den Effekten der Franken-Aufwertung werden in der Schweiz wiederum Preisanpassungen und Begrenzungen der zollfreien Einfuhrmengen diskutiert, die den grenzüberschreitenden Einkaufstourismus beeinträchtigen könnten.

- Auf deutscher Seite wird die politische Diskussion zur Bagatellgrenze und zur Autobahnmaut Einfluss nehmen.

Die Beispiele zeigen, dass die Arbeitsmarkt- und Wirtschaftsentwicklung im Schweizer Grenzraum und damit auch in Lörrach von der Grenzlage sowohl positiv als auch negativ beeinflusst wird und dass diese Entwicklungen in hohem Maße abhängig von der Ausgestaltung der Rahmenbedingungen auf Schweizer und auf deutscher Seite sind.

Sowohl der Kaufkraftzufluss aus der Schweiz als auch die Zunahme der Grenzgänger wirken sich auf die Flächennachfrage in der Stadt Lörrach aus, einerseits im Bereich Einzelhandel, andererseits im Bereich Wohnen und somit als zusätzliche Konkurrenz zu einer gewerblichen Nutzung.

Obwohl in Lörrach die Bindungsquote z.B. im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit 141%[12] bereits überdurchschnittlich hoch ist, werden weitere Flächen für Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen nachgefragt. Seit 2008 hat die Verkaufsfläche innerhalb der bestehenden Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt um 6.700 qm zugenommen. Durch die Überbauung des Postareals werden weitere Flächen entstehen. Auch in der Nachbarstadt Weil am Rhein sind in der Dreiländergalerie an der Hangkante 16.500 qm zusätzliche Verkaufsfläche in Planung. In Rheinfelden ist ebenfalls ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 5.000 qm Nutzfläche in der Güterstraße in Planung.

Der Anstieg der Bevölkerung in Lörrach ist u.a. auf den Zustrom von Arbeitskräften, die als Grenzgänger in der Schweiz arbeiten, zurückzuführen. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum führte in den letzten Jahren zu einem Anstieg der Immobilienpreise und der Mieten. Das

11 Siehe: http://www.regbas.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/regio-basiliensis-begruesst-die-sicherung-der-personenfreizuegigkeit-schweiz-eu-fuer-den-wirtschaftsstandort-basel/
12 Siehe Gutachten zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes, Lörrach 2016, Seite 22

Negativzinsumfeld setzt zusätzliche Anreize, in Immobilien zu investieren, auch für Schweizer. Dadurch wird der Umnutzungsdruck auf gewerbliche Flächen insbesondere in Mischgebieten zusätzlich erhöht (siehe auch Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung, erarbeitet durch das Büro pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH im Auftrag der Stadt Lörrach).

2.4 Entwicklung in den Nachbarkommunen

Auch in den Nachbarkommunen sind Gewerbeflächen nur noch begrenzt verfügbar. In Weil am Rhein konnte die Firma Raymond ihre Produktion im Beregnungsgebiet in Haltingen auf 3,9 ha erweitern. In Steinen entsteht im Gewerbegebiet an der Wiese beim Kreisel auf 3 ha ein neues DPD-Paketsortierzentrum. Die Gemeinde Maulburg plant das neue Gewerbegebiet West mit rd. 30 ha Gesamtfläche. Die Stadt Rheinfelden erarbeitet derzeit einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Einhäge, das südlich der Bundesstraße B 34 nahe der Auffahrt zur Autobahnspange A 861 vor dem Rheinfelder Stadtteil Warmbach liegt und eine Größe von ca. 6 ha hat. Es sollen vorrangig Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk angesiedelt werden. Neben Neuansiedlungen soll das Gewerbegebiet auch für Umsiedlungen ortsansässiger Unternehmen genutzt werden.[13]

Auch in Basel nimmt der Druck auf Wirtschaftsflächen zu, brachliegende Areal sind kaum verfügbar. Die Handelskammer beider Basel hat im Jahr 2012 im Rahmen der Studie „Wirtschaftsflächen Region Basel – Bestandsanalyse zur Potenzialentwicklung“ eine Auswahl wichtiger Wirtschaftsareale untersucht. Sie schreibt in ihrem Handelskammer-Magazin twice im Artikel„ Platz da! Wirtschaft braucht Raum“ im Herbst 2016, dass Transformationsprozesse wirtschaftsfreundlich erfolgen müssen und dass der zunehmende Trend zu Mischnutzungen Unsicherheit verursache. Es gelte daher zu klären, welche Arten von Wohnen und Arbeiten kombiniert werden können und in welcher Form das Nebeneinander sinnvoll sein könne.[14]

2.5 Allgemeine Trends

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wird u.a. von folgenden Trends geprägt, die Einfluss auf die Flächennachfrage der Unternehmen haben werden:

- Strukturwandel, gekennzeichnet vor allem durch die Bedeutungszunahme des Dienstleistungssektors (Tertiärisierung)
- technologische und organisatorische Veränderungen im produzierenden Gewerbe (u.a. Beschleunigung, Vertaktung, Konzentration auf wenige Systemlieferanten) sowie der Einfluss der Informations- und Kommunikationstechnologien;

13 Quelle: http://www.wirtschaft-rheinfelden.de/de/standort-wirtschaftsstandort/gewerbe-industriegebiete.html
14 Aus: Platz da! Wirtschaft braucht Raum, in twice, Magazin der Handelskammer beider Basel, 5. Ausgabe, Herbst 2016, Seite 24-25, http://www.hkbb.ch/uploads/5791

- zunehmende Internationalisierung der Produktion und eine gesteigerte internationale Kapitalmobilität;
- gesellschaftliche und soziale Veränderungen (u.a. Abnahme der Bevölkerung, Verschiebung der Altersgruppen, geändertes Nachfrageverhalten, Verknappung von Arbeitskräften).

Daraus lassen sich für die Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Gewerbeflächenpolitik einige wesentliche Schlussfolgerungen ableiten:

Die Flexibilität am gegebenen Standort wird größer:
Die Anstrengungen zur Erhöhung der betrieblichen Leistungsfähigkeit am gegebenen Standort- sei es durch produktionstechnische oder -organisatorische Innovationen, sei es durch Veränderungen der Nutzungszeiten - ermöglichen einen höheren Output auf gegebener Fläche (siehe Inkjet-Druck bei KBC). Produktionssteigerungen sind also grundsätzlich auch ohne flächenmäßige Ausdehnung der Betriebe möglich; expandierende Betriebe haben außer der Option der Standortverlagerung in höherem Maße die Möglichkeit, Wachstum durch Leistungssteigerung am bestehenden Standort zu realisieren. Damit kann auf lange Sicht die Zahl der betrieblichen Standortwechsel reduziert werden.
Hinzu kommt, dass sich auch die räumliche Orientierung der Mobilität verändert und gegenwärtig eine Tendenz weg vom Standort Deutschland zu erkennen ist. Zwar hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass besonders das nach Osteuropa verlagerbare Potenzial deutlich geringer ist als ursprünglich erwartet. Auch sind neue Verflechtungen zwischen osteuropäischen und deutschen Standorten zu erkennen, die auch die Produktion in Deutschland konkurrenzfähiger machen. Dennoch werden hierdurch die - ohnehin sehr begrenzten - Chancen für Betriebsansiedlungen oder -erweiterungen an (west-)deutschen Standorten deutlich reduziert. Wirtschaftliche Entwicklung wird noch stärker als bisher aus dem Bestand erfolgen.

Der kommunale Einfluss auf betriebliche Standortentscheidungen sinkt:
Entscheidungen über Betriebsverlagerungen, Betriebsneugründungen oder auch über den Aus- oder Abbau von Standorten werden in zunehmendem Maß von der lokalen Ebene abgekoppelt und auf überlokaler Ebene (um nicht zu sagen: aus globaler Perspektive) getroffen (siehe Produktionsverlagerung GABA). Die Analyse und Vorauswahl möglicher neu einzurichtender, auszubauender oder aufrechtzuerhaltender Standorte wird ohne Beteiligung lokaler Entscheidungsträger getroffen; diese werden erst in einem sehr späten Stadium der Standortentscheidung informiert bzw. kaum einbezogen. Umgekehrt heißt dies, dass viele Kommunen Gegenstand von Standortprüfungen oder Standortüberprüfungen sein können, ohne dass dies wahrgenommen wird.

Relevant für Standortentscheidungen ist die Region:
Betriebliche Standortentscheidungen richten sich in der Regel auf einen Makrostandort, d.h. eine bestimmte Region oder einen bestimmten Großraum, dessen Standortqualitäten mit anderen

Großräumen verglichen werden. Auch die wesentlichen Entscheidungen über die grundsätzliche Standortwahl fallen auf dieser regionalen Ebene. Der genaue Mikrostandort - d.h. die Standortkommune oder die konkrete Fläche - ist dabei zunächst zweitrangig, zumal die wesentlichen Standortbedingungen nicht an administrative Grenzen gebunden sind und auch andere Verflechtungen, z.B. Arbeitsmarktverflechtungen auf überlokaler Ebene orientiert sind. Eine einzelne Stadt/ Gemeinde und ihre Bevölkerung kann daher auch von den Standortqualitäten ihrer Nachbarkommunen profitieren, wird aber in der externen Wahrnehmung auch mit den Gegebenheiten der Nachbarkommunen zusammen gesehen. Eine Abkoppelung einer einzelnen Stadt/Gemeinde von der Gesamtsituation einer Region ist daher nicht mehr möglich, die Konkurrenz um Betriebsansiedlungen daher nicht nur ein Nullsummenspiel, sondern kann - wenn man die in einer solchen Konkurrenzsituation von den Betrieben verlangten Vorleistungen oder Gegenleistungen berücksichtigt - sogar ein Verlustgeschäft sein. Im Grundsatz gilt dies auch für innerregionale Verlagerungen. Die Betriebe sind einerseits ohnehin aufgrund von Marktverflechtungen oder Bindungen an Arbeitskräfte an die Region gebunden und verlagern im Normalfall nur über kurze Distanzen, bei denen es aber von geringer Bedeutung ist, ob dabei administrative Grenzen überschritten werden. Der Effekt eines solchen überkommunalen Standortwechsels ist ebenfalls gering, da die Belegschaft ohnehin mitgenommen wird und neue Arbeitsplätze nicht für Arbeitskräfte aus der Kommune reserviert sind (siehe Verlagerung von weiteren Betriebsteilen durch Raymond nach Weil am Rhein).

Die Verträglichkeit des Gewerbes mit anderen Nutzungen erhöht sich und sinkt zugleich:
Eine höhere Verträglichkeit ist aufgrund der mit neuen Produktionstechniken verbundenen größeren Umweltverträglichkeit der Produktion, aber auch mit dem gestiegenen und weiter steigenden Anteil tertiärer Tätigkeiten innerhalb des verarbeitenden Gewerbes festzustellen. Auf der anderen Seite bewirken insbesondere erhöhte Nutzungszeiten (d.h. Mehrschicht- oder Wochenendbetrieb), aber auch das mit neuen Produktionskonzepten verbundene höhere Verkehrsaufkommen eine Zunahme der gegenseitigen Störungen, die eine Entflechtung unverträglicher Nutzungen fördern können. Hiermit werden nicht nur der Standortsicherung in Gemengelagen, sondern auch der Realisierbarkeit derzeit diskutierter Konzepte zur Nutzungsmischung enge Grenzen gesetzt.

Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich aus:
Die Unverträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen erhöht sich auch innerhalb des Gewerbes. Dabei sind nicht nur gegenseitige gestalterische Beeinträchtigungen möglich - z.B. hohe Investitionen einzelner Betriebe in die gestalterische Qualität ihrer Gebäude, die durch andere Nutzungen beeinträchtigt oder entwertet werden - sondern auch Beeinträchtigungen der Produktion selbst, z.B. hochempfindliche oder hochpräzise Fertigungen vs. stark schmutz- bzw. schwingungserzeugende Produktionen oder lärm-/ geruchsintensive Produktionen vs. Bürotätigkeiten. Hieraus ergibt sich, dass Betriebe mit unterschiedlichen Standortanforderungen oder besonderen Störungsempfindlichkeiten auseinandergehalten - d.h. an unterschiedlichen Standorten untergebracht werden müssen.

3 STRUKTURANALYSE

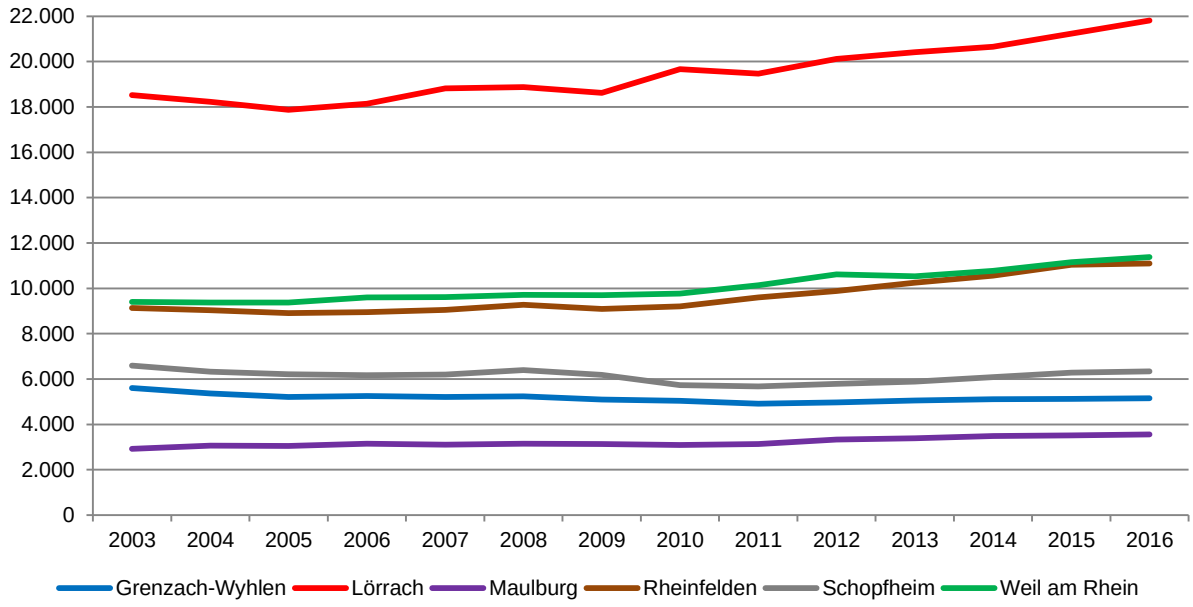
3.1 Entwicklung der Beschäftigung in Lörrach

Grundlage der folgenden Analyse bilden Daten zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) ohne Beamte und Selbstständige am Arbeitsort Lörrach, die von der Bundesagentur für Arbeit erhoben wurden. Die analysierten Datenreihen umfassen die Jahre 2003 bis 2016 und spiegeln den Stand zum 30.06. des jeweiligen Jahres wider. Ein Vergleich der einzelnen Wirtschaftszweige vor 2007 eignet sich auf Grund der erheblichen Umgruppierungen im Zuge der Änderung der Systematik im Jahr 2008 (WZ 2008) nicht. Durch die Schaffung neuer Hauptgruppen sind die entsprechenden Daten mit den Daten nach der WZ 2003 Klassifizierung nicht kompatibel. Lediglich für das Jahr 2007 erfolgte durch die Bundesagentur für Arbeit eine Transformation der Daten von der WZ 2003 in die WZ 2008 Klassifizierung.

3.1.1 Gesamtbetrachtung

Die Entwicklung des Verlaufs der Gesamtanzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) zeigt, dass über den gesamten Betrachtungszeitraum Lörrach regional deutlich dominierend ist.

Abbildung 11: Verlauf der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2003 bis 2016



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort, Frankfurt, März 2017

Abgesehen von den Jahren 2009 und 2011, die auf Grund der Wirtschaftskrise nur sehr kurz anhaltende, kleine Rückgänge im Vergleich zum Vorjahr darstellen, findet seit 2005 ein kontinuierliches Wachstum der SvB in Lörrach statt. Dies entspricht einem Zuwachs von 3942 Arbeitsplätzen (22 %) in der letzten Dekade (Basisjahr: 2005). Ein ähnlich starker Zuwachs findet sich in Rheinfelden, Weil am Rhein und Maulburg wieder.

Im Gegensatz dazu stagnieren Grenzach-Wyhlen und Schopfheim im Vergleich zwischen 2005 und 2016.

Tabelle 3: Vergleich des SvB Zuwachses und der Zuwachsrate 2005 zu 2016

Stadt	Zuwachs SvB	Zuwachsrate
Lörrach	3942	22 %
Grenzach-Wyhlen	-60	-1 %
Rheinfelden	2181	24 %
Schopfheim	119	2 %
Weil am Rhein	2002	21 %
Maulburg	496	16 %

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort, Frankfurt, März 2017

In der Gesamtanzahl weist Lörrach mit rund 21.800 SvB in 2016 eine fast doppelt so hohe Anzahl wie Weil am Rhein (rund 11.300 SvB) und Rheinfelden (rund 11.100 SvB) auf. Im Vergleich zu Schopfheim (rund 6.300 SvB), Grenzach-Wyhlen (rund 5.100 SvB) und Maulburg (rund 3.500 SvB), vereinen Lörracher Betriebe mehr als die drei- bis sechsfache Menge an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

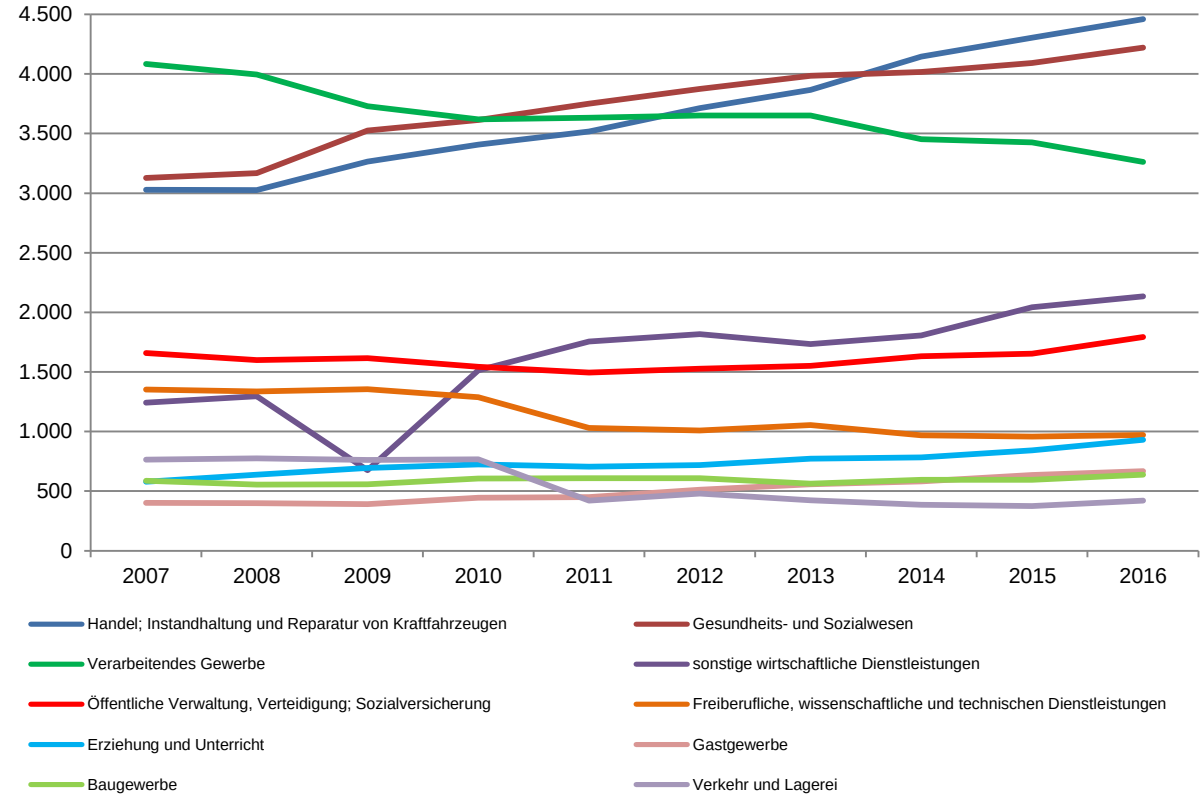
Für einen direkten Vergleich ausgenommen wurden Zell, Todtnau, Schönau und Kandern, die im Jahr 2016 im Schnitt lediglich rund 1.500 SvB aufweisen.

Die Entwicklung in Lörrach erstaunt, vor allem unter der Berücksichtigung des Wegfalls von GABA, welcher auf den ersten Blick keinen Einfluss auf das Wachstum der SvB in Lörrach zu haben scheint. Jedoch lässt sich eine Abschwächung des Wachstums in den Jahren 2012 auf 2013 und 2013 auf 2014 feststellen, in denen die Anzahl der SvB lediglich um 1,45 % bzw. 1,15 % anstieg. Im Vergleich lag das Wachstum davor (2011 auf 2012) mit 3,37 % und danach (2014 auf 2015) mit 2,80 % deutlich darüber.

Ebenfalls lassen sich durch den Wegfall von GABA deutliche Veränderungen in der vergleichenden Betrachtung der einzelnen Wirtschaftszweige feststellen, wie in den folgenden Unterkapiteln deutlich wird.

Bei der Betrachtung der für Lörrach zehn wichtigsten Wirtschaftszweige, die in 2016 rund 90 % der Gesamtanzahl der SvB auf sich vereinten, zeigt sich, dass über die gesamte Zeitreihe hinweg drei Wirtschaftszweige deutlich dominierend sind.

Abbildung 12: Verlauf der SvB einzelner Wirtschaftszweige in Lörrach von 2007 bis 2016



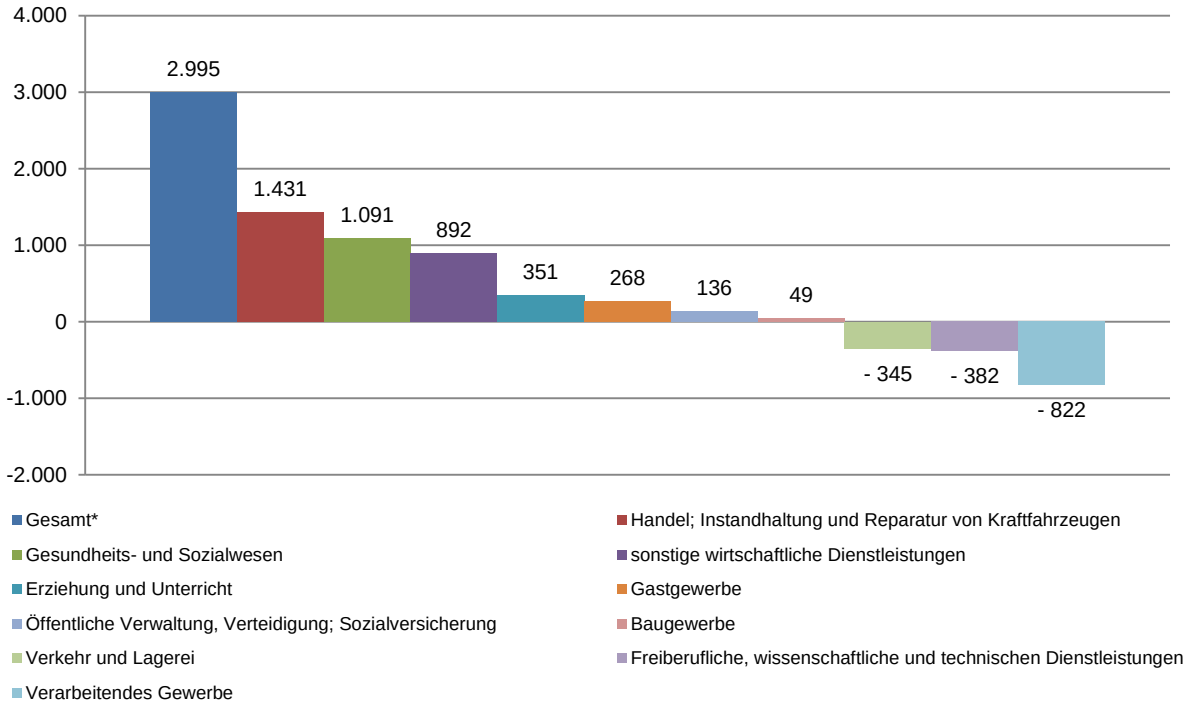
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort, Frankfurt, März 2017

Das verarbeitende Gewerbe (grün), der Handel (blau) und das Gesundheitswesen (braun), stellen die drei wichtigsten Wirtschaftszweige in Lörrach dar. Zusammen vereinen sie im Jahr 2016 mehr als die Hälfte (54,70 %) aller in Lörrach sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf sich.

Deutlich wird auch der Umschwung an der Spitze. Während in 2007 das verarbeitende Gewerbe noch deutlich über dem Handel und dem Gesundheitswesen lag, befindet es sich in 2016 nur an dritter Stelle. Deutliche Einbrüche der Anzahl der SvB im verarbeitenden Gewerbe sind vor allem von 2008 auf 2010 und von 2013 auf 2014, sowie 2015 auf 2016 zu erkennen. Gleichzeitig liegen, nach einem kontinuierlich starken Wachstum seit 2007, Handel und Gesundheitswesen mit einem Zuwachs von 47 % bzw. 35 % (Basisjahr: 2007) eng an der Spitze zusammen.

Bei den restlichen sieben Wirtschaftszweigen fällt vor allem die Entwicklung der freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (orange) sowie der unregelmäßige Verlauf der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (lila) auf, die in den folgenden Unterkapiteln näher betrachtet werden.

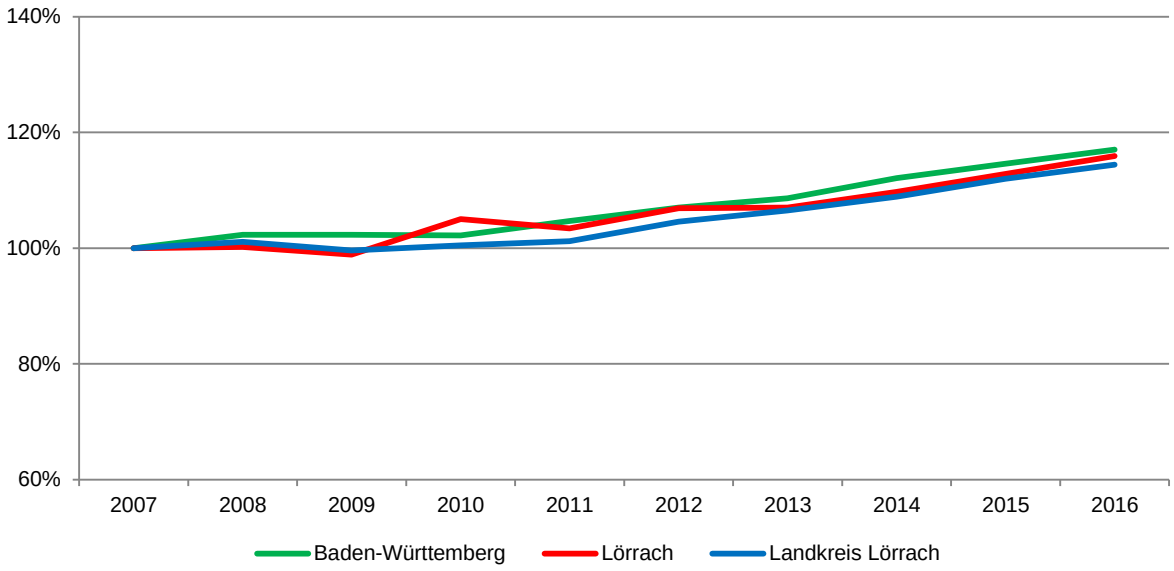
Abbildung 13: Zu- und Abnahmen der SvB einzelner Wirtschaftszweige in Lörrach 2007 zu 2016



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort, Frankfurt, März 2017, / *nicht dargestellte Differenz von +326 SvB zwischen 2007 und 2016

Im überregionalen Vergleich ist zu erkennen, dass Lörrach (rot) durchaus stärkeres Wachstum verspürt als der Landkreis Lörrach selbst (blau) und in Teilen auch die Entwicklungen BaWü (grün) übertrifft (2010).

Abbildung 14: Überregionale Entwicklung der SvB von 2007 bis 2016, indiziert

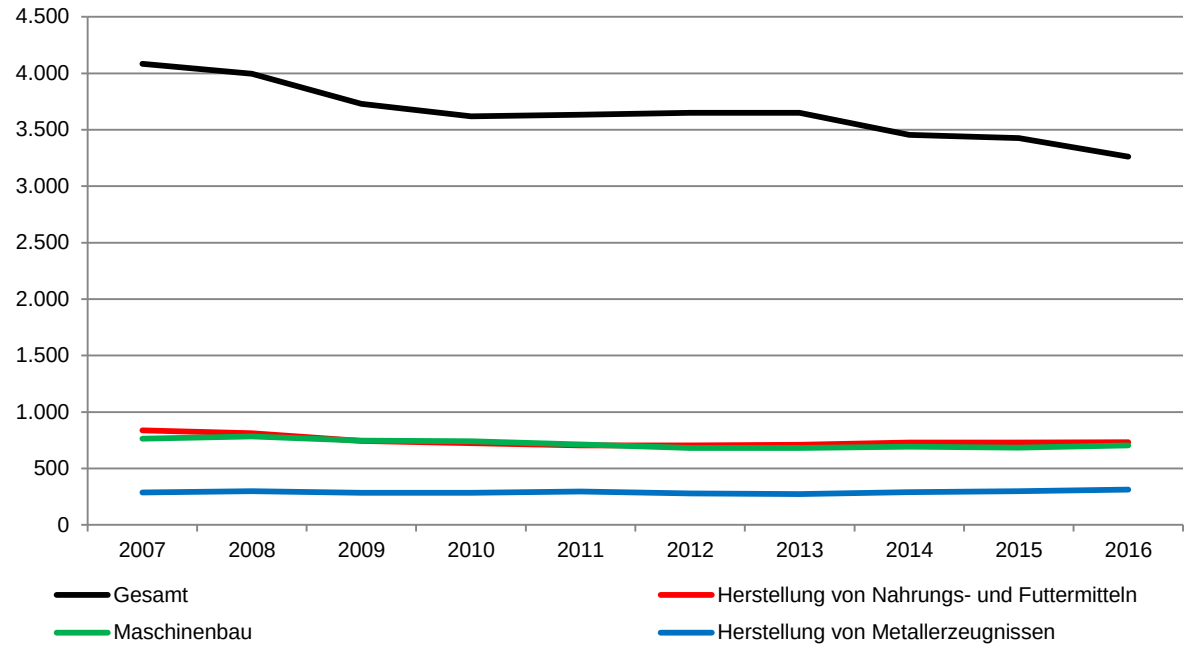


Quelle: Büro Dr. Acocella

3.1.2 Verarbeitendes Gewerbe

Es wird deutlich, dass in den vergangenen neun Jahren ein Rückgang von rund 820 SvB (20 %) im Wirtschaftszweig des verarbeitenden Gewerbes stattfand.

Abbildung 15: Verlauf der SvB für verarbeitendes Gewerbe in Lörrach von 2007 bis 2016



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort, Frankfurt, März 2017

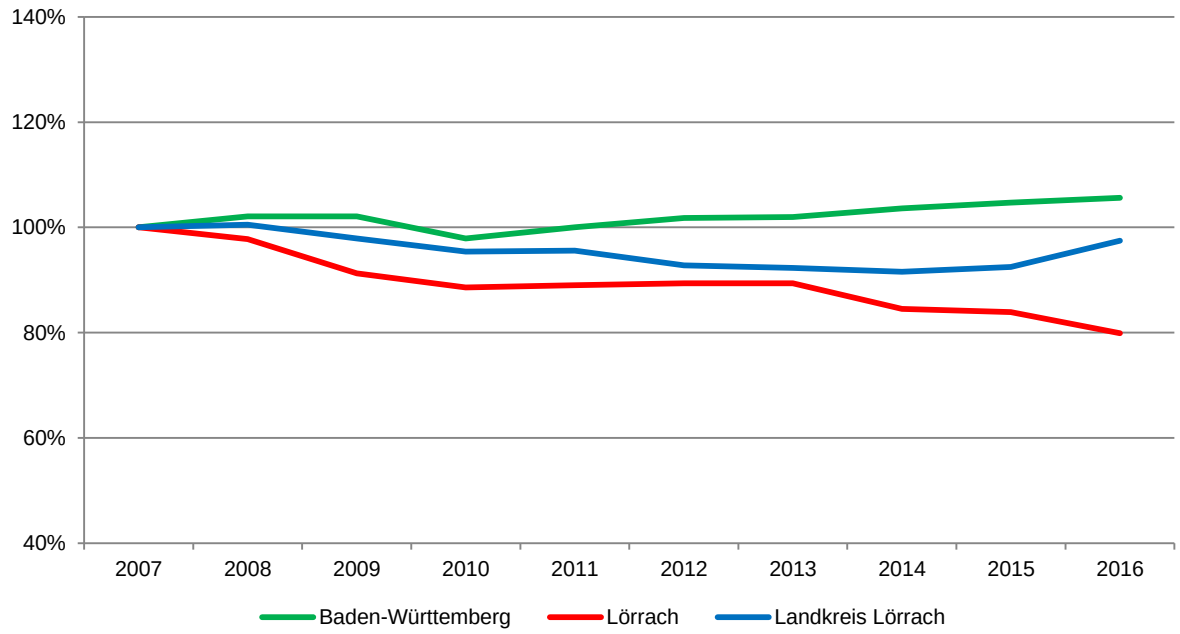
Allerdings lassen sich zu den genaueren Ursachen, auf Grund der von der Bundesagentur für Arbeit rechtlich verpflichtenden statistischen Anonymisierung, keine exakten Aussagen treffen, da die drei vorhandenen Datensätze über Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (rot), Maschinenbau (grün) und Herstellung von Metallerzeugnissen (blau), den Verlauf der Gesamtkurve nicht widerspiegeln und somit von den auf den Wirtschaftszweig einwirkenden Faktoren nicht beeinflusst wurden.

Es ist davon auszugehen, dass der Abfall zwischen 2008 und 2010, der praktisch in der gesamten Bundesrepublik zu beobachten war, auf die Wirtschaftskrise zurückzuführen ist, die bekanntlich einflussreiche negative Einwirkungen auf das verarbeitende Gewerbe hatte.

Der Weggang von GABA ist vermutlich bezeichnend für den zweiten Knick in der Gesamtkurve von 2013 auf 2014 und macht deutlich, dass ein solcher Verlust, auch wenn in der Gesamtbetrachtung aller SvB kaum auffällig, dem jeweiligen Wirtschaftszweig großen Schaden zufügen kann.

Im überregionalen Vergleich zeigt sich, dass das verarbeitende Gewerbe in Lörrach einen deutlicheren Rückgang aufweist, als dieser Wirtschaftszweig vergleichsweise im Rest des Landkreises und in Baden-Württemberg erlebt. Beim Rückgang in Lörrach handelt es sich u.a. um die Teilverlagerung eines produzierenden Unternehmens nach Weil.

Abbildung 16: Überregionale Entwicklung der SvB für das verarbeitende Gewerbe von 2007 bis 2016, indiziert

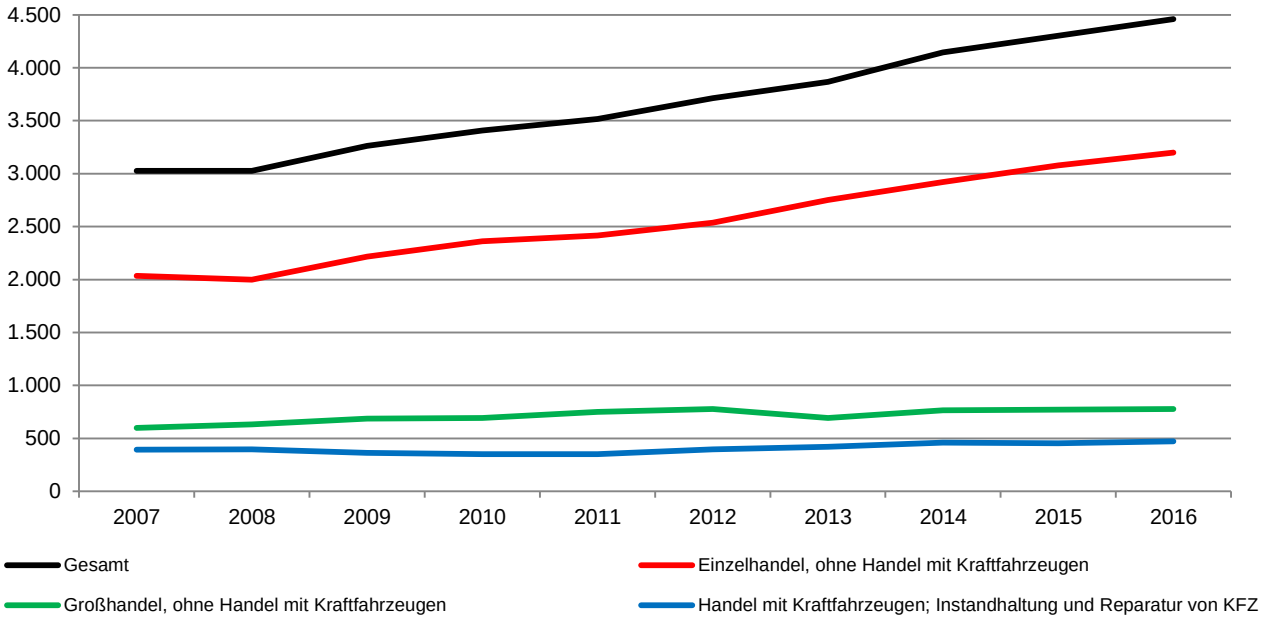


Quelle: Büro Dr. Acocella

3.1.3 Handel

Der starke Anstieg im Bereich des Handels von rund 1400 SvB (47 %) zwischen 2007 und 2016 ist ausschließlich auf das Wachstum des Einzelhandels zurückzuführen, der im Jahr 2016 71,7 % der in diesem Wirtschaftszweig sozialversicherungspflichtig Beschäftigen auf sich vereint. Der Anteil des Einzelhandels an der Gesamtbeschäftigung des Handels liegt üblicherweise bei ca. 50 %. Im Grenzraum zur Schweiz ist dies wiederum nicht außergewöhnlich (Konstanz: über 80 %), so dass eine lagebedingte Sonderentwicklung vorliegt. Da die Einflüsse auf den Einzelhandel und dessen Entwicklungen mehrheitlich in der dritten Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts behandelt werden, wird von einer genaueren Analyse im Zuge dieses Gutachtens verzichtet und auf die bereits vorhandenen Analysen des Gutachtens zum Märkte- und Zentrenkonzept 2015 verwiesen.

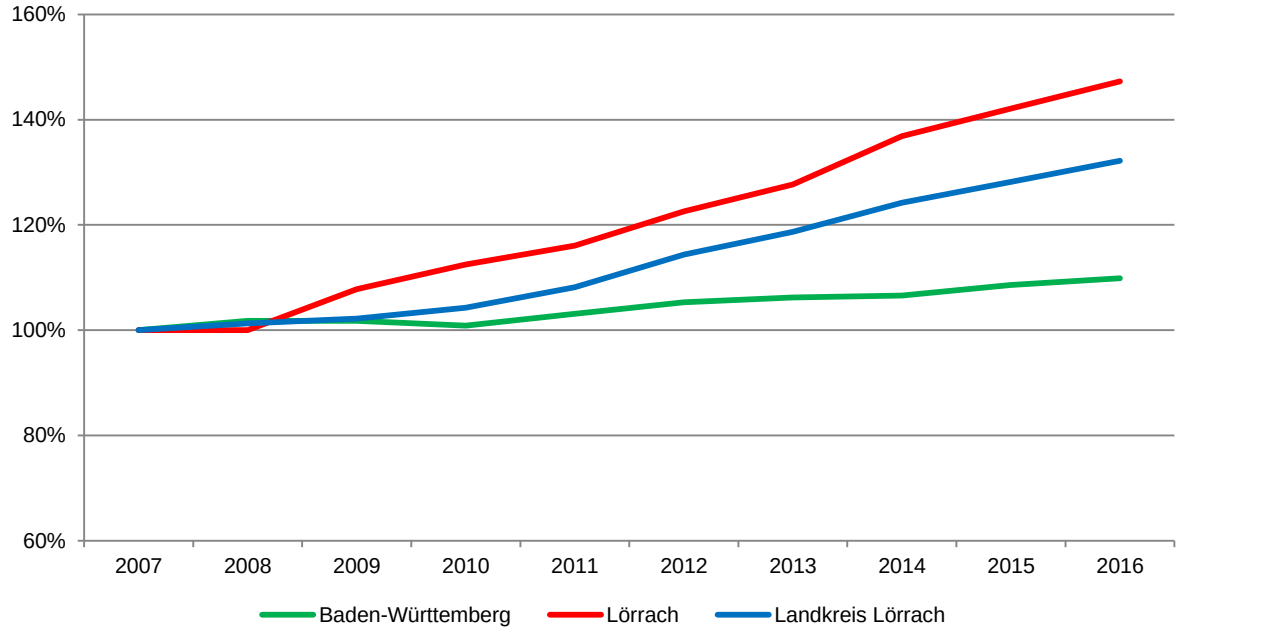
Abbildung 17: Verlauf der SvB für Handel in Lörrach von 2007 bis 2016



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort, Frankfurt, März 2017

Im überregionalen Bereich zeigt die Entwicklung Lörrachs einen deutlichen Vorsprung gegenüber den Vergleichsräumen. Dies ist vor allem auf die Grenznähe und deren positiven Einfluss zurückzuführen. Allerdings sind dies keine konstanten Bedingungen, Grundsätzliche Veränderungen können die weitere Entwicklung grundlegend beeinflussen oder umkehren.

Abbildung 18: Überregionale Entwicklung der SvB für den Handel von 2007 bis 2016, indiziert

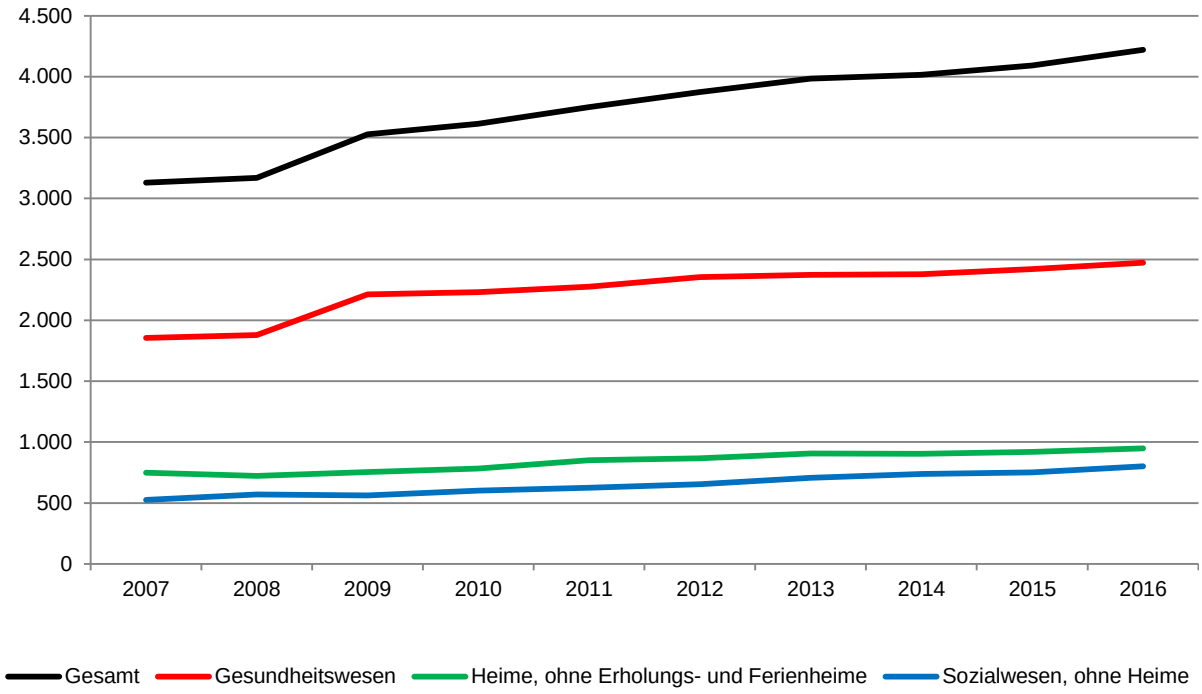


Quelle: Büro Dr. Acocella

3.1.4 Gesundheits- und Sozialwesen

Der Zuwachs von rund 1100 SvB (35 %) zwischen 2007 und 2016 im Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen ist vor allem im Gesundheitswesen selbst fundiert, dem neben (Zahn-)Ärzten auch alle Beschäftigten der Krankenhäuser angehören und den größten Anteil (59 % in 2016) der SvB dieses Wirtschaftszweiges beinhaltet.

Abbildung 19: Verlauf der SvB für Gesundheits- und Sozialwesen in Lörrach von 2007 bis 2016



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort, Frankfurt, März 2017

Als zweitwichtigster Wirtschaftszweig Lörrachs unterstreicht diese Entwicklung die Wichtigkeit der Stadt als Krankenhausstandort. Dies macht auch der Vergleich zu anderen regionalen Städten für das Jahr 2016 deutlich.

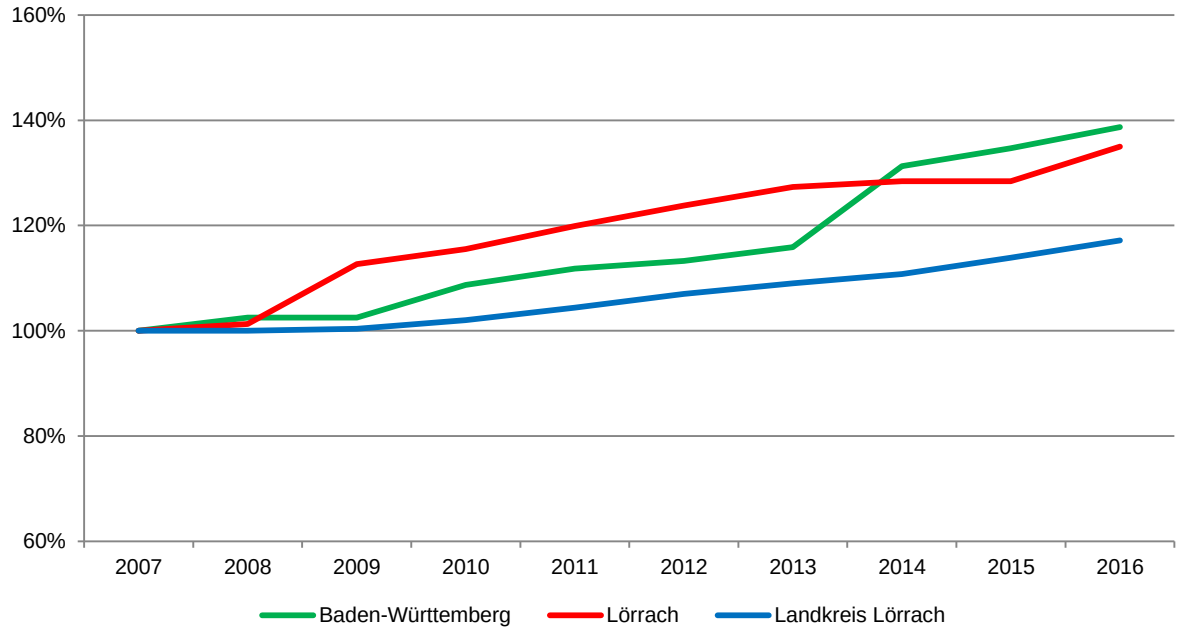
Tabelle 4: Vergleich der SvB für Gesundheits- und Sozialwesen von 2016

Stadt	Gesamt SvB in Gesundheits- und Sozialwesen	davon im Gesundheitswesen ((Zahn-)Ärzte, Krankenhäuser)
Lörrach	4220	2472
Grenzach-Wyhlen	226	97
Rheinfelden	2050	353
Schopfheim	683	anonymisiert
Weil am Rhein	624	330
Zell	19	19
Kandern	521	anonymisiert

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort, Frankfurt, März 2017

Auch im überregionalen Vergleich zeigt sich bis 2013 eine konstant starke positive Entwicklung in Lörrach gegenüber dem Landkreis und Baden-Württemberg.

Abbildung 20: Überregionale Entwicklung der SvB für Gesundheits- und Sozialwesen von 2007 bis 2016, indiziert



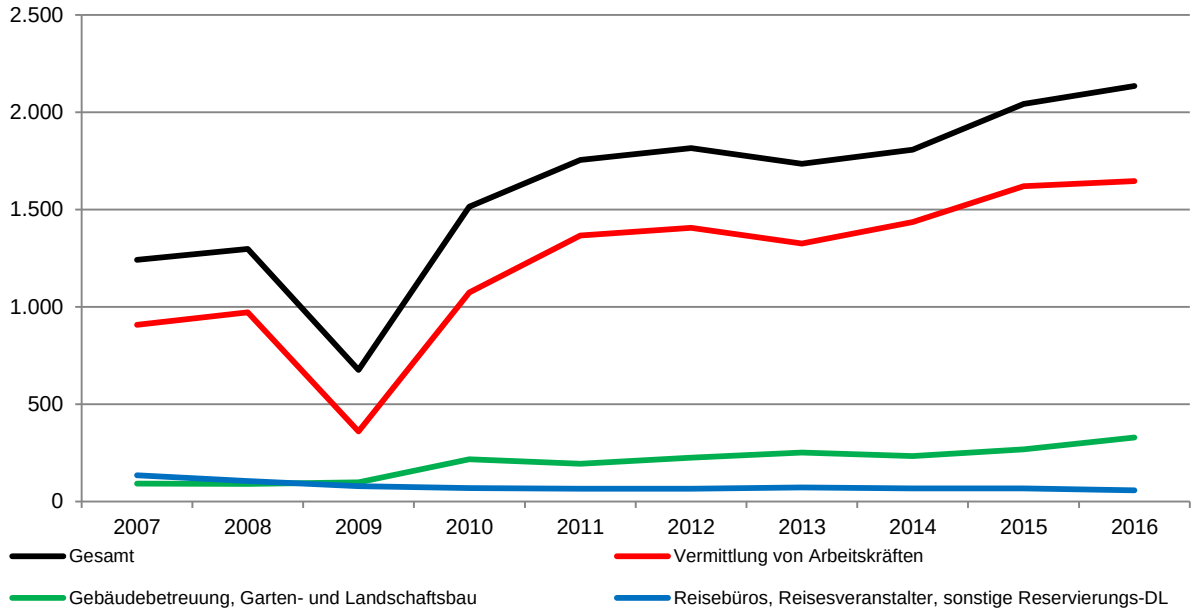
Quelle: Büro Dr. Acocella

3.1.5 Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen

Über den Beobachtungszeitraum von 2007 bis 2016 weist der Verlauf der Anzahl der SvB für den Wirtschaftszweig der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen den instabilsten Verlauf auf.

Dies beruht hauptsächlich auf den Veränderungen bei Vermittlung von Arbeitskräften. Dieser Bereich, zu dem Leiharbeiter gezählt werden, ist stark von der aktuellen Konjunkturlage anderer Wirtschaftsbereiche, vor allem aber vom verarbeitenden Gewerbe, abhängig. Wie bereits beschrieben, wurde das verarbeitende Gewerbe stark von der Wirtschaftskrise beeinflusst, was zu einer Entlassung der Leiharbeiter führte, widergespiegelt im starken Einbruch der roten Kurve in 2009 (Verlust von rund 570 SvB bzw. 46 % zu 2007). Sobald sich die Konjunkturlage der anderen Wirtschaftszweige wieder erholt, findet sich dieser Effekt verstärkt auch im Verlauf der Kurve der Vermittlung von Arbeitskräften wieder (Zuwachs von 892 SvB bzw. 71 % zwischen 2007 und 2016).

Abbildung 21: Verlauf der SvB für sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen in Lörrach von 2007 bis 2016

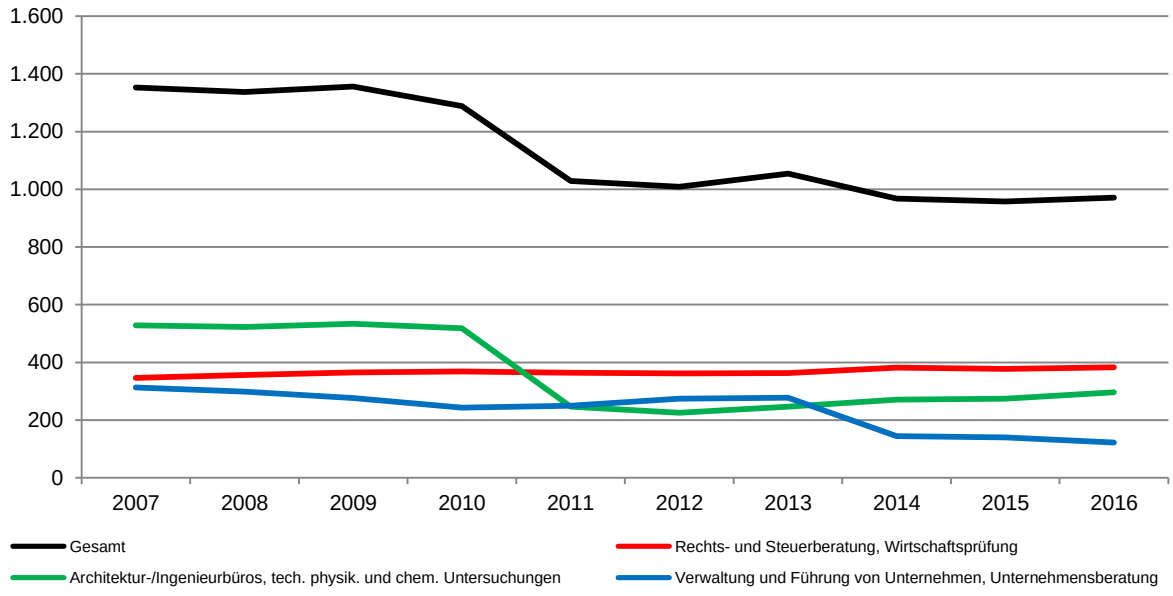


Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort, Frankfurt, März 2017

3.1.6 Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen

Die Abnahme von rund 380 SvB (28 %) im Zeitraum 2007 bis 2016 im Wirtschaftszweig der freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen ist im Verlauf der Kurve der Architektur-/Ingenieurbüros, technischen, physikalischen und chemischen Untersuchung widergespiegelt. Der Verlauf der grünen und somit der Gesamtkurve erklärt sich durch eine statistische Neuzuordnung einiger SvB in diesem Bereich zu anderen Zweigen durch die Bundesagentur für Arbeit.

Abbildung 22: Verlauf der SvB für freiberufliche, wiss. und techn. Dienstleistungen in Lörrach von 2007 bis 2016

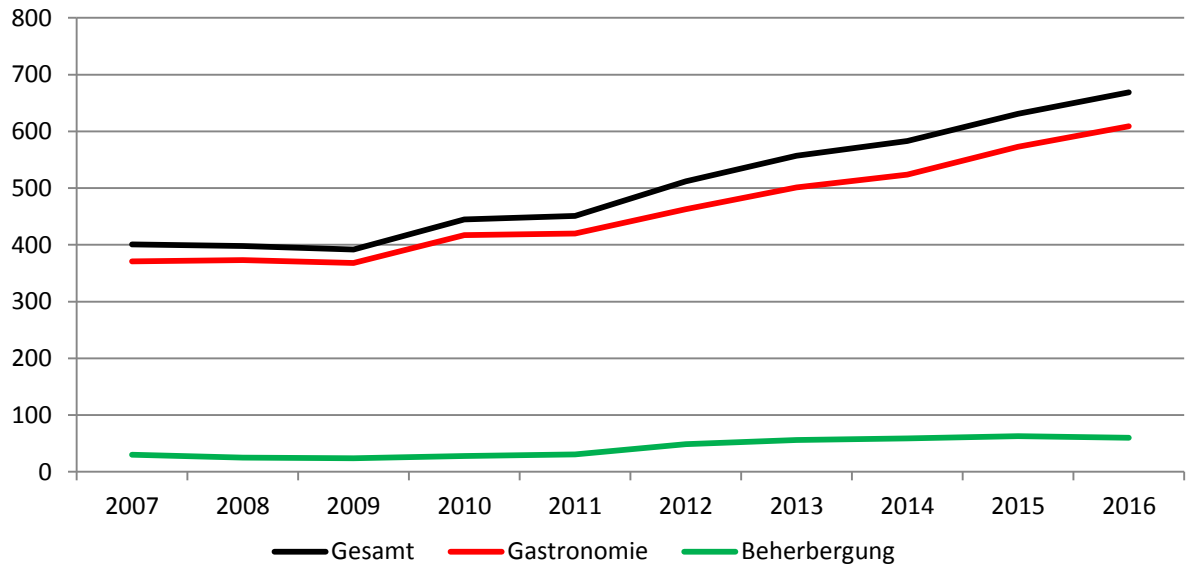


Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort, Frankfurt, März 2017

3.1.7 Gastgewerbe

Im Wirtschaftszweig des Gastgewerbes ist der Verlauf der Anzahl der SvB (Zuwachs von 270 SvB bzw. 67 % zwischen 2007 und 2016) fast ausschließlich durch die Gastronomie bestimmt, die im Jahr 2016 91 % der SvB des Wirtschaftszweiges auf sich vereint. Für eine Analyse der Einflüsse auf die Gastronomie wird wie beim Handel auf das Gutachten des Märkte- und Zentrenkonzeptes verwiesen.

Abbildung 23: Verlauf der SvB für Gastgewerbe in Lörrach von 2007 bis 2016



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort, Frankfurt, März 2017

3.1.8 Weitere Wirtschaftszweige

Für die verbleibenden vier erwähnten Wirtschaftszweige, die bisher nicht im Einzelnen betrachtet wurden (Baugewerbe, Erziehung und Unterricht, öffentliche Verwaltung, Verkehr und Lagerei), wurden keine Daten der ersten Unterkategorie angefordert. Es ist zu erwarten, dass auf Grund der Anzahl der Betriebe in dem jeweiligen Wirtschaftszweig eine Anonymisierung durch die Bundesagentur für Arbeit stattfindet, die eine statistisch aussagekräftige Auswertung verhindert.

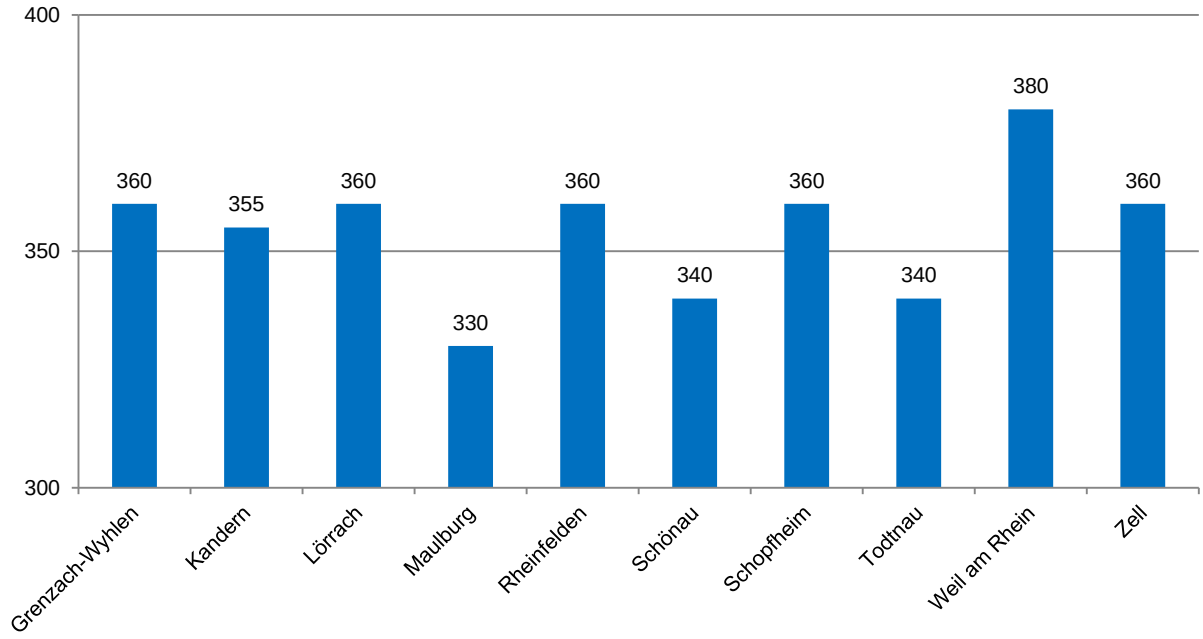
3.2 Exkurs: Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen in Lörrach

Grundlage der folgenden Analyse bilden Daten zur Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen in Lörrach und der Region, die vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg erhoben wurden. Die analysierten Datenreihen umfassen die Jahre 2000 bis 2014 und spiegeln die Einnahmen des jeweiligen gesamten Jahres wider.

3.2.1 Gewerbesteuerhebesatz

Es zeigt sich, dass Lörrach im Jahr 2016 mit 360 % den in der Region üblichen Gewerbesteuerhebesatz erhebt. Lediglich Weil am Rhein mit 380 % und Maulburg mit 330 % liegen deutlich darüber bzw. darunter.

Abbildung 24: Gewerbesteuerhebesätze in % für 2016

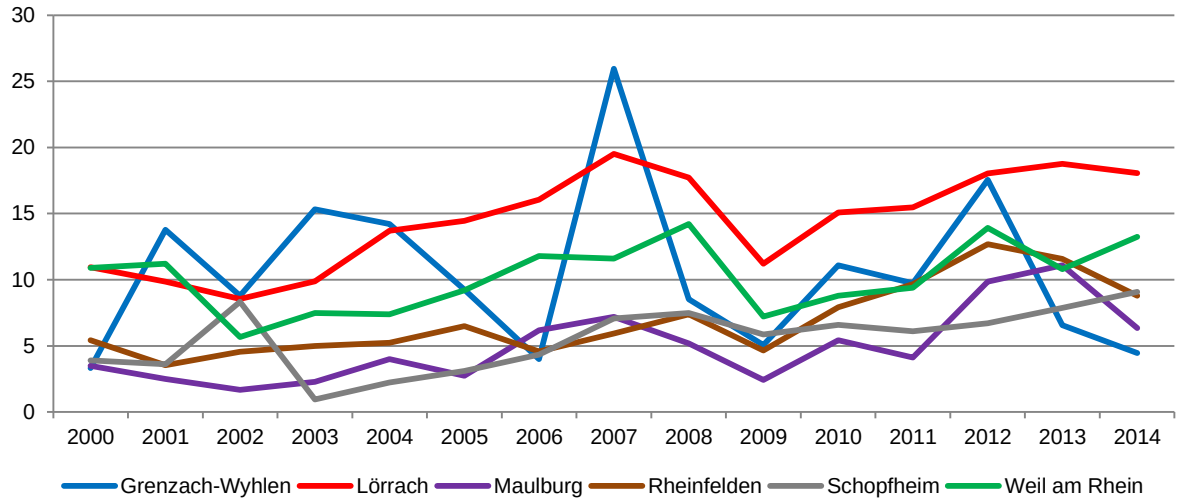


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2016)

3.2.2 Gesamtbetrachtung

Der dargestellte Überblick ausgewählter regionaler Städte und Gemeinden zeigt, dass obwohl die Summe der Gewerbesteuereinnahmen Lörrachs in den Abschnitten 2001 bis 2004 und im Jahr 2007 geringer sind als in Grenzach-Wyhlen, der Verlauf eher der allgemeinen Konjunkturlage entsprechend ist und somit als besser vorhersehbar gewertet werden kann. Es ist zu erkennen, dass vor 2007 die Gewerbesteuereinnahmen Lörrachs einem konstanten Wachstum folgen, das durch die Wirtschaftskrise in den Jahren 2008 und 2009 unterbrochen wird, aber ab 2010 wieder einem zu erwartenden, normalen Verlauf unterliegt. Ähnliches ist in den Verläufen der Kurven für Maulburg, Rheinfelden, Schopfheim und Weil am Rhein zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu zeigt der Verlauf der Gewerbesteuereinnahmen von Grenzach-Wyhlen dem zu erwartenden Verlauf atypische Sprünge nach oben (2003, 2007 und 2012) sowie nach unten (2002, 2006 und 2013). Solche Entwicklungen sind vor allem bei von Großbetrieben geprägten Gemeinden zu erwarten.

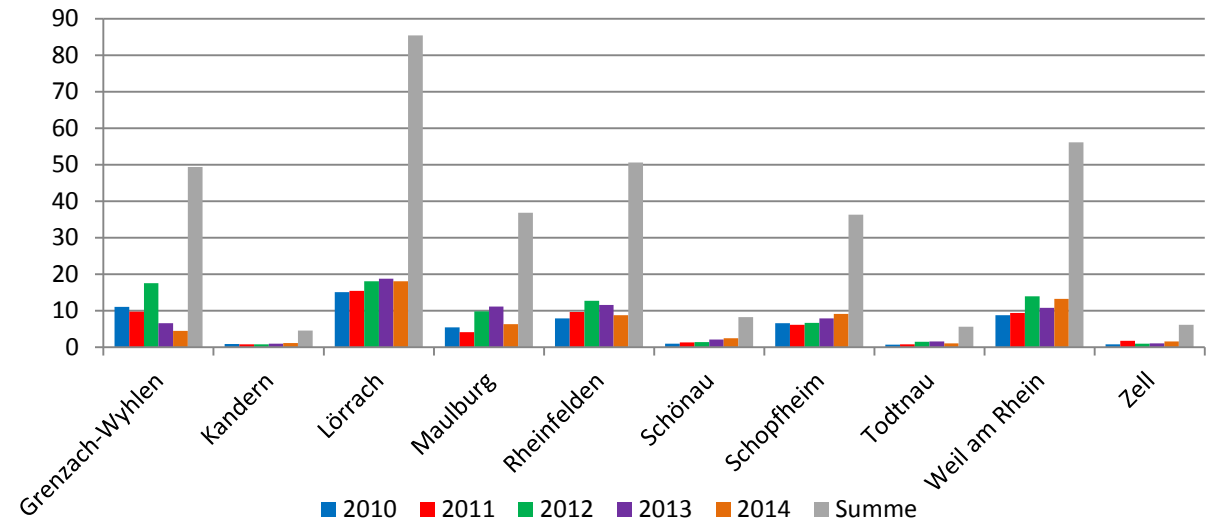
Abbildung 25: Verlauf des Gewerbesteueraufkommens (netto) in Mio. EUR von 2000 bis 2014



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 2014)

Seit dem Ende der Wirtschaftskrise, erkennbar durch den Anstieg aller Kurven von 2009 auf 2010, ist Lörrach regional deutlich dominierend in den Gewerbesteuereinnahmen.

Abbildung 26: Vergleich des Gewerbesteueraufkommens (netto) in Mio. EUR von 2010 bis 2014



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 2014)

3.3 Portfolioanalyse der Wirtschaft in Lörrach

3.3.1 Vier Kategorien: Aufsteiger - Stars - Platzhirsche - Absteiger

Die Portfolioanalyse ist ein wichtiges Instrument zur Einschätzung der wirtschaftlichen Situation einer Stadt. Während die Grafiken zur Beschäftigungsentwicklung lediglich die Wachstumsrate einer Wirtschaftsabteilung darstellen, bezieht die Portfolioanalyse auch andere Kriterien in die Beurteilung der lokalen Ökonomie ein. Neben der Beschäftigtenzahl der einzelnen Wirtschaftsabteilungen, welche durch den Durchmesser der Symbole dargestellt wird, wird auch ihr jeweiliger Anteil an der

Gesamtbeschäftigung und das Beschäftigungswachstum im Vergleich zum durchschnittlichen Wachstum aller Wirtschaftsabteilungen berücksichtigt.

Im Vergleich zweier Raumeinheiten – hier Lörrach und Baden-Württemberg – werden die Beschäftigungsanteile und die Wachstumsraten der einen Raumeinheit in Relation zu den Werten der anderen gestellt. Ein Wert über 1 bedeutet einen überdurchschnittlichen Anteil bzw. eine überdurchschnittliche Wachstumsrate, Werte unter 1 entsprechend unterdurchschnittlichen Werten.

Im Portfolio-Diagramm markiert die X-Achse (horizontal) den Anteil der Wirtschaftsabteilungen an der Gesamtbeschäftigung, die Y-Achse (vertikal) die Wachstumsrate der Beschäftigungszahlen. Die Positionierung der Achsen entspricht jeweils dem Durchschnittswert. Wirtschaftsabteilungen oberhalb der X-Achse haben demnach eine überdurchschnittliche Wachstumsrate; diejenigen rechts von der Y-Achse einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Gesamtbeschäftigung. Insgesamt werden vier Quadranten gebildet, deren Bedeutung nachfolgend erläutert wird:

Aufstieg (Aufsteiger):

Der erste Quadrant befindet sich links oben im Portfolio-Diagramm. Die Wirtschaftsabteilungen in diesem Quadranten haben zwar überdurchschnittlich hohe Wachstumsraten, aber einen unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung. Da sich die Unternehmen dieser Wirtschaftsabteilungen häufig noch in der Gründungsphase befinden oder aus anderen Gründen nur eine geringe Größe haben, werden kaum Arbeitskräfte oder Gewerbeflächen nachgefragt. Die hohen Wachstumsraten führen dazu, dass hohe Kapazitätsinvestitionen getätigt werden. Rationalisierungsinvestitionen oder Ersatzinvestitionen spielen in diesem Entwicklungsstadium noch eine geringe Rolle. Die Wirtschaftsabteilungen in Quadrant 1 gelten als Aufsteiger, denen meist eine positive Entwicklung und eine zunehmende Bedeutung für die Gesamtwirtschaft der Stadt bevorstehen. Die Veränderung äußerer Rahmenbedingungen kann allerdings auch zu einer negativen Entwicklung und dem „Absturz" einer Abteilung in den vierten Quadranten führen.

Höhepunkt (Stars):

Die wichtigste Position für die Wirtschaft einer Stadt nehmen die Wirtschaftsabteilungen ein, die sich in dem Quadranten rechts oben befinden. Sie haben sowohl einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Gesamtbeschäftigung als auch eine überdurchschnittliche Wachstumsrate. Da die Abteilungen in diesem Quadranten in hohem Maße Kapazitätsinvestitionen (allerdings auch schon Rationalisierungsinvestitionen) tätigen sowie Gewerbeflächen und Arbeitskräfte nachfragen, gehen von ihnen vielfältige positive Impulse für die Entwicklung einer Stadt aus. Die Wirtschaftsabteilungen in diesem Quadranten befinden sich auf dem Höhepunkt ihres Lebenszyklus.

Basis (Platzhirsche):

Die Wirtschaftsabteilungen im dritten Quadranten, der sich rechts unten befindet, haben einen überdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung, ihre Wachstumsrate ist jedoch unterdurchschnittlich, in einigen Fällen sogar negativ. Die Bedeutung dieser Abteilungen ist auf Grund ihres hohen Anteils an der Gesamtwirtschaft hoch, eine positive Entwicklung der lokalen Ökonomie können sie jedoch kaum (bzw. bei einer negativen Entwicklungsrate gar nicht mehr) forcieren. Es werden vorrangig Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen getätigt, die Nachfrage nach Arbeitskräften ist entsprechend gering und die Nachfrage nach Gewerbeflächen konzentriert sich fast ausschließlich auf Arrondierungen. Die Abteilungen in diesem Quadranten sind das Fundament der Gesamtwirtschaft. Negative Entwicklungstendenzen können zu umfangreichen Entlassungen und dem Abrutschen einer Wirtschaftsabteilung in den vierten Quadranten führen (eine derartige Entwicklung nahm z.B. der Bergbau im Ruhrgebiet).

Abstieg (Absteiger):

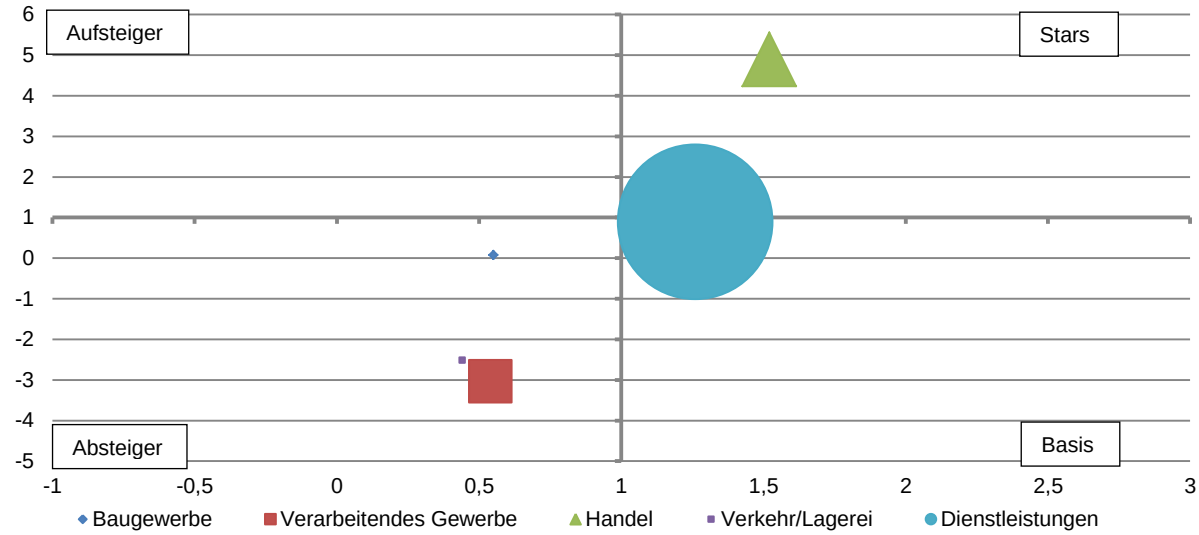
Die Wirtschaftsabteilungen, die sich im Quadranten links unten befinden, haben einen unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung und eine unterdurchschnittliche, z.T. auch negative Wachstumsrate. Die Auswirkungen dieser Abteilungen auf die Gesamtwirtschaft sind in der Regel negativ, Investitionen werden allenfalls in Form von Ersatzinvestitionen getätigt, Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt beschränken sich auf Flächenfreisetzungen. Arbeitskräfte werden nicht mehr nachgefragt, sondern vielmehr entlassen. Einige Betriebe haben den Großteil der negativen Entwicklungen - insbesondere in Bezug auf den Beschäftigungsabbau - bereits hinter sich, andere stehen erst am Anfang oder befinden sich mitten in der negativen Entwicklung.

Das Portfolio zeigt den augenblicklichen Status der lokalen Ökonomie. Veränderungen der Rahmenbedingungen können Entlassungen oder Neueinstellungen in den verschiedenen Wirtschaftsabteilungen bewirken und damit zu Änderungen der Wachstumsraten und der Anteile an der Gesamtbeschäftigung führen. Die Position einer Wirtschaftsabteilung im Portfolio ist somit nicht statisch, sondern unterliegt ständigen - wenn auch langsamen - Veränderungen.

3.3.2 Portfolio Lörrach im Vergleich zu Baden-Württemberg

Das Portfolio der Gesamtwirtschaft (basierend auf 2015) zeigt den Dienstleistungssektor als die in Lörrach dominierende Hauptgruppe im Schnittbereich aller vier Quadranten, mit dem Mittelpunkt allerdings leicht im Bereich der Basis liegend. Der Handel befindet sich eindeutig im Bereich der Stars, Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei sind deutlich im Bereich der Absteiger lokalisiert.

Abbildung 27: Portfolio der Gesamtwirtschaft in Lörrach im Vergleich zu BaWü

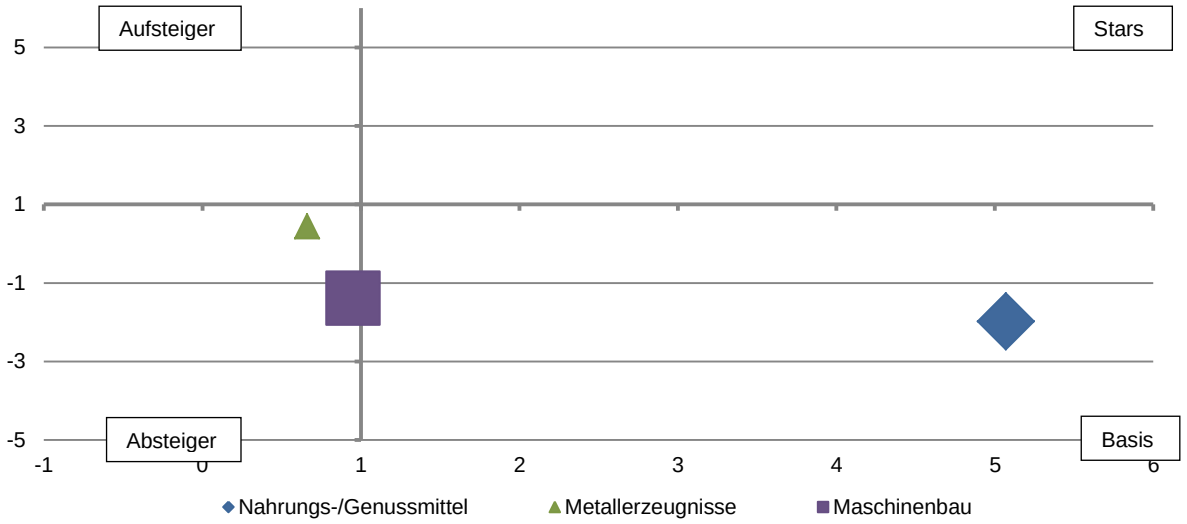


Quelle: Büro Dr. Acocella

3.3.3 Portfolio für das verarbeitende Gewerbe

Das Portfolio zum verarbeitenden Gewerbe (basierend auf 2015) lässt sich nur marginal differenzieren, da der überwiegende Teil der in Lörrach vertretenen Branchen aus Datenschutzgründen entweder nicht dokumentiert ist oder keine durchgehende Zeitreihe aufweist. Dokumentiert wurden lediglich der Bereich Nahrungs- und Genussmittel, die Herstellung von Metallerzeugnissen und der Maschinenbau. Hier findet sich der Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Bereich der Basis, der Maschinenbau im Grenzbereich von Basis und Absteiger und die Herstellung von Metallerzeugnissen im Bereich der Absteiger. Alle drei Branchen haben unterdurchschnittliche oder sogar negative Entwicklungen.

Abbildung 28: Portfolio des verarbeitenden Gewerbes in Lörrach im Vergleich zu BaWü



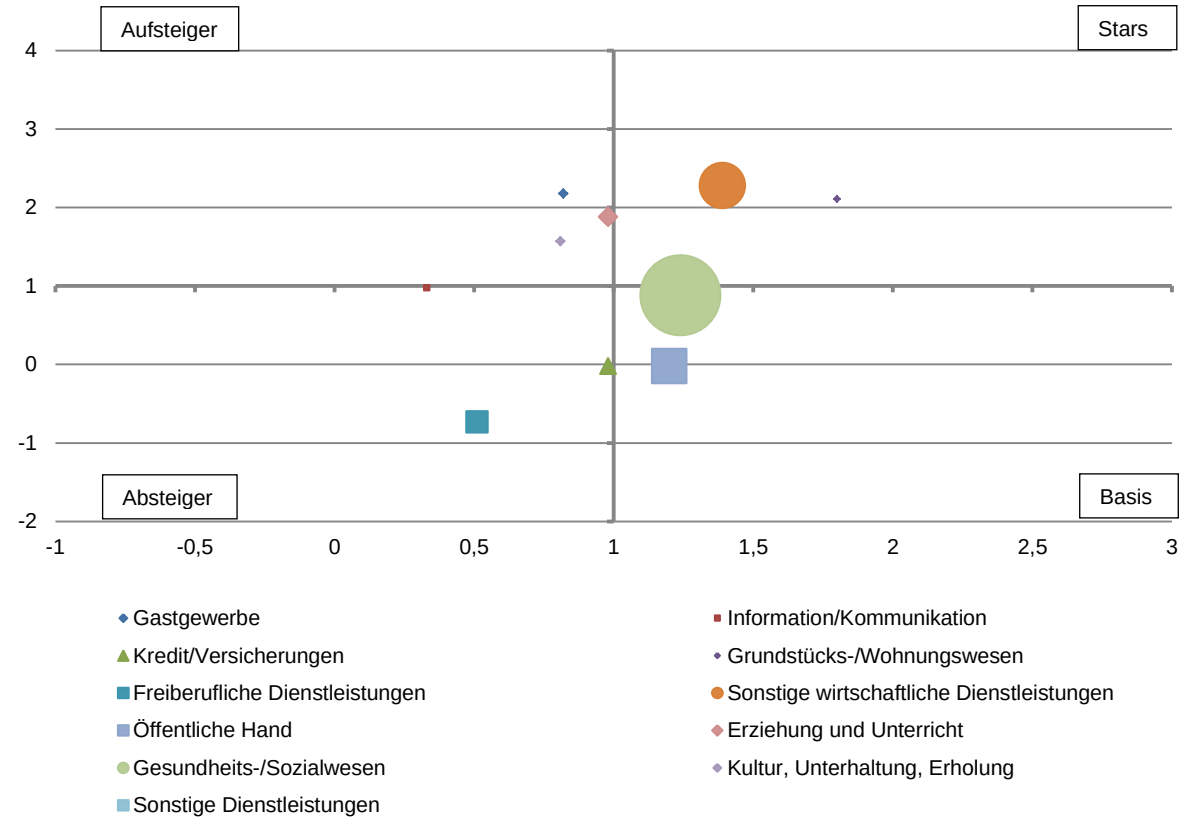
Quelle: Büro Dr. Acocella

3.3.4 Portfolio für den Dienstleistungssektor

Im Dienstleistungssektor zeigt sich ein differenzierteres Bild (Stand: 2015). Im Quadranten der Aufsteiger befinden sich das Gastgewerbe, der Bereich Kultur/Unterhaltung/Erholung sowie der Bereich Erziehung und Unterricht. Diese Bereiche wachsen überdurchschnittlich in Relation zur Landesentwicklung. Im Grenzbereich von Absteiger und Aufsteiger - d.h. mit einem unterdurchschnittlichen Anteil und einem durchschnittlichen Entwicklungswert – ist der Bereich Information und Kommunikation zu finden.

Im Bereich der Stars – d.h. mit einem überdurchschnittlichen Anteil und einer überdurchschnittlichen Entwicklung - sind die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen und das Grundstücks- und Wohnungswesen lokalisiert, letzteres allerdings mit einer absolut geringen Beschäftigungszahl. Das Gesundheits- und Sozialwesen befindet sich im Grenzbereich von den Stars zur Basis; in der Basis findet sich ferner der Bereich der Gebietskörperschaften. Das Kredit- und Versicherungsgewerbe liegt im Grenzbereich zwischen Basis und Absteiger, deutlich im Bereich der Absteiger lokalisiert sind schließlich die freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen.

Abbildung 29: Portfolio des Dienstleistungssektors Lörrach im Vergleich zu BaWü



Quelle: Büro Dr. Acocella

4 ERMITTLUNG DES BEDARFS AN GEWERBLICHEN FLÄCHEN BIS 2030

4.1 Gebietskategorien unterschiedlicher Qualität

Bei der Ermittlung des Bedarfs sind folgende Gebietskategorien zu unterscheiden:

- **Einfaches Gewerbegebiet:**
  Eignung für wesentlich störende Betriebe. Geringe qualitative Standortanforderungen der Nutzer. Durchschnittliche städtebauliche Qualität, keine oder geringe Gestaltungsanforderungen. Kein Nutzungsprofil, keine Konzentration auf spezielle Nutzergruppen.

- **Höherwertiges Gewerbegebiet:**
  Eignung für nicht wesentlich störende Betriebe. Keine wesentlich störenden Einrichtungen in der Umgebung. Keine Betriebe mit Beeinträchtigungen der Umfeldqualität. Städtebauliches Konzept, Ordnung der Baustruktur. Höhere Gestaltqualität, höhere Umfeldqualität. Zielsetzung eines höheren städtebaulich/gestalterischen Niveaus. Ggf. Zielsetzung für eine bestimmte Nutzungskonzentration/Nutzungsmischung.

- **Standort für produzierendes Handwerk:**
  Eignung für Betriebe mit geringem Flächenbedarf und Wunsch nach zentraler Lage. Kleine Grundstücksgrößen (bis unter 1000 m²). Durchschnittliches bis höherwertiges städtebauliches Niveau/Gestaltqualität. Konzentration auf Handwerk und kleineres produzierendes Gewerbe ggf. auch Kfz-Gewerbe. Ggf. Ausformung als Gewerbehof.

- **Urbane Standorte:**
  Zentrale Lage, städtebaulich integriert. Schwerpunkt auf Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel und Büros. Keine störenden/unansehnlichen Betriebe, keine städtebaulichen Missstände. Hohe (realisierte und/oder angestrebte) Umfeldqualität.

- **Logistikstandorte:**
  Struktur und städtebauliche Qualität ähnlich wie einfaches Gewerbegebiet, aber Konzentration auf Logistiknutzungen und Großhandel. Gute Verkehrsanbindung (Autobahn angrenzend oder direkt erreichbar).

- **Standorte für dezentralen Einzelhandel:**
  Schwerpunkt auf nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (ohne Kfz-Gewerbe), ggf. korrespondierende Dienstleistungsnutzungen. Keine expliziten Anforderungen an die städtebauliche Qualität, aber ggf. Gestaltung aus einer Hand.

- **Wissenschafts-/Bürostandorte:**
  Konzentration der Nutzung auf Büro-/Dienstleistungsbetriebe. Keine gewerblichen Nutzungen am Standort. Hoher städtebaulicher Anspruch, hohe Gestalt-/Umfeldqualität. Gute öffentliche Verkehrsanbindung. Ggf. spezielle Ausrichtung auf technologieorientierte Betriebe.

- **Einzelstandorte:**
  Standort ausschließlich von einem Betrieb genutzt oder von diesem dominiert. Betrieb am Standort stabil, Entwicklungspotenziale vorhanden. Vorhandene Erweiterungsmöglichkeiten vorrangig für bestehenden Betrieb. Gewerbliche Nutzung u.U. an den Betrieb gebunden, Umnutzung bei Aufgabe im Einzelfall möglich. Tlw. auch stagnierende / auslaufende Nutzung, Wiedernutzungspotenziale.

4.2 Modelltheoretische Bedarfsrechnung

Zur Ermittlung der Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen gibt es grundsätzlich drei Methoden:

- Eine umfassende schriftliche Befragung der Nachfrager von Gewerbeflächen (in erster Linie Handwerk und Verarbeitendes Gewerbe, Großhandel und Verkehrsgewerbe). Diese Vorgehensweise liefert im allgemeinen gute und differenzierte Ergebnisse, ist aber sehr zeit- und kostenaufwendig, Ein Nachteil dieser Methodik ist außerdem, dass sie sich ausschließlich an die bereits in der zu untersuchenden Gemeinde ansässigen Betriebe richtet und damit Bedarfsanmeldungen und Flächennachfragen von außerhalb nicht erfassen kann.

- Eine modelltheoretische Bedarfsberechnung, bei der der zu erwartende Flächenbedarf für einen definierten Zeitraum auf der Basis der Beschäftigtenzahlen mittels bestimmter Verlagerungs- bzw. Neuansiedlungsquoten berechnet wird. Vorteil des Verfahrens ist der vergleichsweise geringe Arbeitsaufwand; Nachteil ist, dass Durchschnittswerte ermittelt werden, die im Zeitverlauf stark schwanken können. Allerdings können die Parameter des Modells durch die Nutzung lokalspezifischer Werte an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden, sofern entsprechende Daten auf lokaler Ebene vorliegen.

- Eine Fortschreibung der Flächenverkäufe in einer Kommune unter Verwendung eines Durchschnittswerts für einen Vergangenheitszeitraum. Hierbei wird davon ausgegangen dass sich die Flächenverkaufe in einer Kommune – von einzelnen sporadisch auftretenden Ausreißern sehr großer Flächenverkäufe abgesehen - auf einem vergleichsweise gleichmäßigen Niveau bewegen und sich nur langsam verändern. Nachteil dieser Methode ist, das private Flächenverkäufe nicht erfasst werden; dies kann in der Mehrzahl der Kommunen allerdings vernachlässigt werden, da sich auf dem Gewerbeflächenmarkt die weitaus überwiegende Zahl der Verkäufe direkt zwischen Nutzer und Kommune vollzieht.

In Lörrach kam die Modellrechnung basierend auf Zahlen des Jahres 2015 in mehreren Varianten zum Einsatz.

Das Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) wurde 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelt, um die seinerzeit regelmäßig auftretenden Flächenüberausweisungen auf ein realistisches Maß zurückzuführen[15]. Entsprechend dieser Zielsetzung setzt das Modell nicht auf eine – prognostizierte oder angestrebte – Entwicklung der Erwerbspersonenzahlen, sondern auf die real zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen.

4.2.1 Zur Methodik der Bedarfsprognose

Das Modell ist wie folgt konzipiert:

Der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen resultiert vor allem aus der Nachfrage mobiler Betriebe. Dabei ist zu differenzieren nach

- Neuansiedlungsbedarf (interkommunale Mobilität) incl. Neugründungen, d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die von außerhalb in die Kommune zuwandern bzw. neu gegründet werden;
- Verlagerungsbedarf, d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die innerhalb einer Kommune ihren Standort wechseln.

Zentrales Element der Modellkonstruktion sind zwei Werte:

- Die Zahl der Arbeitsplätze, die in der Gemeinde verlagert bzw. neu angesiedelt werden;
- Der Flächenbedarf je verlagertem oder neu angesiedeltem Arbeitsplatz

Für die Zahl der verlagerten und neu angesiedelten Arbeitsplätze werden – bei der Modellentwicklung empirisch ermittelte – Quoten verwendet, die auf die Beschäftigten in denjenigen Wirtschaftsabteilungen bezogen werden, die in erster Linie Industrie- und Gewerbeflächen beanspruchen. Die Arbeitsplatzzahlen basieren auf der Statistik der Bundesanstalt für Arbeit, in der die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst sind.

Aufgrund des unterschiedlichen Maßes, in dem die einzelnen Wirtschaftsabteilungen gewerbliche Bauflächen nachfragen, werden die Beschäftigten entsprechend ihrer Wirtschaftsabteilung mit einer Standardquote gewichtet.

- Bei den Beschäftigten die den Wirtschaftsabteilungen "Verarbeitendes Gewerbe" bzw. "Baugewerbe" zuzurechnen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden

15 Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe - Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1986

Unternehmen nahezu ausschließlich Gewerbeflächen beanspruchen. Die Beschäftigten dieser Unternehmen gehen daher zu jeweils 100 % in die weiteren Berechnungen mit ein.

- Die Beschäftigten der Wirtschaftsabteilung Handel beanspruchen nur teilweise gewerbliche Bauflächen. Im Rahmen des GIFPRO-Modells gehen sie mit 50 % der Beschäftigtenzahl in die Bedarfsrechnung ein.

- Die Beschäftigten des Bereiches Verkehr und Lagerei wiederum sind vollständig als gewerbeflächenrelevant anzusehen; sie gehen dementsprechend mit 100 % in die Berechnungen ein.

- In einer Fortentwicklung des Modells wird außerdem der Dienstleistungssektor mit 10 % der Beschäftigten einbezogen.

In der Modellkonzeption wird für die Ansiedlungsquote ein Wert von 0,15 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen und für die Verlagerungsquote ein Wert von 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen empfohlen.

Der Schritt von den mobilen – flächennachfragenden – Beschäftigten zur nachgefragten Fläche erfolgt über eine Flächenkennziffer, angegeben in m² pro Beschäftigten. Dieser Größe kommt im Rahmen des GIFPRO-Modells ein entscheidender Stellenwert zu. Im Standardmodell wird von einer durchschnittlichen Flächenkennziffer von 225 m²/ Beschäftigten ausgegangen[16].

Aus der Multiplikation der Beschäftigtenzahlen mit der Flächenkennziffer ergibt sich die zu erwartende Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen pro Jahr. Diese Zahl wird als Durchschnittswert angesetzt und auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Im Modell berücksichtigt wird auch, dass infolge von Betriebsverlagerungen, Betriebsstilllegungen, Produktionseinschränkungen etc. auch Freisetzungen von Industrie- und Gewerbeflächen vorkommen und diese Flächen zumindest teilweise für eine neue gewerbliche Nutzung wieder verwendet werden können. Hierfür wird eine Freisetzungsquote verwendet, die mit der Verlagerungsquote identisch ist. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle freigesetzten Flächen wieder einer gewerblich-industriellen Verwendung zugeführt werden können, wird auf der Basis entsprechender Erhebungsergebnisse eine Quote von 25 % für gewerbliche Zwecke wiedernutzbarer Flächen zu Grunde gelegt[17]. Der entsprechende Wert wird bei der Bestimmung des Flächenangebotes und des eventuell vorhandenen Fehlbedarfes an gewerblichen Bauflächen mit berücksichtigt.

16 vgl. Bauer/Bonny, a.a.O., S. 59
17 Die übrigen Flächen werden in der Regel von anderen Nutzungen (vor allem Wohnen, aber auch Einzelhandel, Dienstleistungen oder öffentliche Nutzungen, vereinzelt auch Grünflächen) in Anspruch genommen

4.2.2 Modifikationen des Modells

Die notwendigerweise in den Modellannahmen getroffenen Vereinfachungen – insbesondere die Verlagerungs- und Ansiedlungsquoten, aber auch die Bestimmung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten und die Flächenkennziffer - wurden in der Vergangenheit häufig als zu stark nivellierend kritisiert. Eine grundsätzlich mögliche Anpassung an lokalspezifische Gegebenheiten, die von den Modellannahmen abweichen, scheitert in der Regel aufgrund fehlender Daten auf der lokalen Ebene. Dennoch hat es in den letzten Jahren Versuche gegeben, das Modell stärker auszudifferenzieren und damit realitätsnäher zu machen.

Eine Weiterentwicklung des Modells wurde in einem Gutachten von Prof. Dirk Vallee (RWTH Aachen) vorgenommen[18]. Diese Modifikation wird auch bei der Erarbeitung des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen herangezogen.
Die Modifikation setzt an den Indikatoren „Gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter“ und „Flächenkennziffer“ an und verwendet anstatt des im Allgemeinen verwendeten GIFPRO-Durchschnittswertes wirtschaftsgruppenspezifische Quoten und Kennziffern an. Im Einzelnen werden angesetzt:

- Für das Verarbeitende Gewerbe eine Quote von 100 % der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 250 m²/Beschäftigten;
- für das Baugewerbe eine Quote von 100 % der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 200 m²/Beschäftigten;
- für den Großhandel eine Quote von 100 % der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 250 m²/Beschäftigten;
- für das Verkehrsgewerbe eine Quote von 100 % der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 300 m²/Beschäftigten;
- für den Dienstleistungssektor eine Quote von 20 % der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 50m²/Beschäftigten.

Einzelhandel und Kfz-Handel werden in dieser Rechnung nicht berücksichtigt. Der Flächenbedarf des Einzelhandels wird auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche verwiesen, der Kfz-Handel wird nicht explizit erwähnt (und möglicherweise mit dem Einzelhandel zu einer Kategorie zusammengefasst).

Die Auswahl der Betriebsgruppen und die Bestimmung der Quoten ist nicht immer nachvollziehbar; so ist nicht einleuchtend, warum der Kfz-Handel nicht berücksichtigt wird, obwohl die Betriebe dieser Branche in hohem Maße gewerbeflächenrelevant sind. Umgekehrt erscheint der Großhandel mit 100 % der Beschäftigten übergewichtet, da in dieser Branche auch Unternehmen der Handelsvermittlung tätig sind, die keine konkreten Waren umschlagen und dementsprechend auch keine Lagerflächen, sondern nur Büroflächen benötigen.

18 Vgl. Vallee, D., Witte, A., Brandt, T., Bischof, T., Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Abschlussbericht, Aachen Oktober 2012

Eine andere Modifikation wurde vom Deutschen Institut für Urbanistik am Beispiel der Stadt Potsdam entwickelt[19]. In dieser Version werden die Unternehmen gemäß ihrer Branchenzugehörigkeit zu insgesamt 8 Betriebsgruppen zusammengefasst und für diese Gruppen jeweils ein spezifischer arbeitsplatzbezogener Flächenbedarf bestimmt. Dieser Vorgehensweise liegt die Überlegung zugrunde, dass in bestimmten Branchen (z.B. Logistik, Großhandel) der Flächenbedarf je Beschäftigten weitaus höher ist als z.B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk und mit einer differenzierten Betrachtungsweise der nivellierende Aspekt des GIFPRO-Standardmodells vermieden und lokale Besonderheiten der Branchenstruktur besser berücksichtigt werden können. Darüber hinaus wird für expansive Branchen eine Trendfortschreibung der Beschäftigungsentwicklung vorgenommen und in das Modell integriert. Mit diesen Veränderungen bemüht sich das Modell um eine größere Realitätsnähe, verliert dabei aber an Transparenz und erfordert komplexere Rechenschritte.

4.3 Modellrechnungen für den Bedarf in Lörrach bis ins Jahr 2030

Von den dargestellten Modellvarianten kamen in Lörrach drei Varianten zum Einsatz:

- Das GIFPRO-Standardmodell als Basisberechnung;
- die Variante des Modells von Professor Vallee;
- das vom Deutschen Institut für Urbanistik entwickelte TBS-GIFPRO-Modell.

Bei der Variante Vallee wurde insofern eine Modifikation vorgenommen als das Modell eine Quote von 0,3 neuangesiedelten Beschäftigten je 100 Beschäftigte und Jahr ansetzt. Diese Zahl wurde in Anlehnung an die anderen Modellvarianten auf 0,15 reduziert.

Darüber hinaus konzentriert sich die Berechnung auf die in erster Linie gewerbeflächenrelevanten Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes und des Logistikgewerbes. Einbezogen werden ebenfalls das Kfz-Gewerbe und der Großhandel. Der nicht zentrenrelevante Einzelhandel und der Dienstleistungssektor bleiben außer Betracht.

In einer zusätzlichen Variante werden die Modellrechnungen mit einer Verlagerungsquote von 0,4 kalkuliert. Dieser Wert basiert auf Berechnungen in Lörrach für ein früheres Gewerbeflächenkonzept und dient dazu, mit den früheren Berechnungen vergleichbare Zahlen zu liefern.

4.3.1 GIFPRO-Standardmodell

Das GIFPRO-Standardmodell ergibt für Lörrach die folgenden Ergebnisse:

Basierend auf der Statistik der Arbeitsagentur existieren in Lörrach zum Stichtag 30.06.2015 in den genannten Wirtschaftsbereichen insgesamt 5.619 gewerbeflächenrelevante Beschäftigte. Diese Zahl setzt sich zusammen aus

19 Vgl. Zwicker-Schwarm, D. Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, difu-Impulse 4/2010, Berlin 2010

- 3.427 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe (100 % der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 593 Beschäftigte im Baugewerbe (100 % der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 374 Beschäftigte im Bereich Verkehr und Lagerei (100 % der in diesem Bereich Beschäftigten).
- 1.225 Beschäftigte im Großhandel und im Kfz-Gewerbe

Die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten werden gemäß dem GIFPRO-Modell mit 0,7 je 100 Beschäftigten (Verlagerung) und 0,15 je 100 Beschäftigten (Ansiedlungen) angesetzt. Damit ergeben sich pro Jahr insgesamt 47 mobile und flächenrelevante Arbeitsplätze, davon

- 39 Arbeitsplätze durch Verlagerungen
- 8 Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen

Bei einem angenommenen arbeitsplatzspezifischem Flächenbedarf von 225 m² je Beschäftigten ergibt dies eine jahresdurchschnittliche Flächennachfrage von 10.575 m², davon

- 8.775 m² durch Verlagerungen
- 1.800 m² durch Ansiedlungen

Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2016 bis 2030 ergibt sich ein Gesamtbedarf von **158.625 m² (15,9 ha)** Nettobauland.

Für eine Ausweisung in Bauleitplänen sind noch Erschließungs- und Ausgleichsflächen hinzuzurechnen, die mit einem Durchschnittswert von 25 v.H. der Nettobauflächen veranschlagt werden können. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von 39.656 m² (3,9 ha). Dementsprechend steigt der Gesamtbedarf auf **198.281 m²** Bruttobauland oder gut **19,8 ha.**

Tabelle 5: Flächenbedarfsberechnung bis 2030 - GIFPRO-Standard

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	1.800 m²
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	8.775 m²
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	10.575 m²
Flächennachfrage von Neuansiedlungen 2016-2030	27.000 m²
Flächennachfrage von Verlagerungen 2016-2030	131.625 m²
Bedarf 2016-2030 (15 Jahre; Nettobauland)	158.625 m²
25 % Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	39.656 m²
Gesamtbedarf 2016-2030 (Bruttobauland)	**198.281 m²** **(19,8 ha)**

Quelle: Büro Dr. Acocella

4.3.2 GIFPRO Vallee

In der Vallee-Variante des GIFPRO-Modells ist von der folgenden Zahl gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter auszugehen:

- Verarbeitendes Gewerbe: 3.427 Beschäftigte (100 %)
- Baugewerbe: 593 Beschäftigte (100 %)
- Großhandel: 772 Beschäftigte (100 %)
- Verkehr/Lagerei 374 Beschäftigte (100 %)

In der Summe ergibt dies einen Wert von 5.166 gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten.

Die Verlagerungsquote wird in diesem Modell pauschal mit 0,7 je 100 Beschäftigten, die Neuansiedlungsquote mit 0,15 je 100 Beschäftigte angesetzt. Auf dieser Grundlage ergeben sich für die einzelnen Nachfragergruppen die folgenden flächenrelevanten Arbeitsplätze pro Jahr:

Tabelle 6: GIFPRO Vallee - Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen

Nachfragergruppe	**Mobile AP durch Verlagerungen**	**Mobile AP durch Neuansiedlungen**	**Mobile AP Insgesamt**
Verarbeitendes Gewerbe	24	5	29
Baugewerbe	4	1	5
Großhandel	5	1	6
Verkehr / Lagerei	3	1	4
Summe	**36**	**8**	**44**

Quelle: Büro Dr. Acocella

In dieser Variante ergibt sich eine Zahl von 44 mobilen - d.h. flächenrelevanten Beschäftigten - pro Jahr.

Diese Beschäftigtenzahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln, der auf den gesamten Betrachtungszeitraum hochgerechnet und schließlich addiert wird.

Tabelle 7: GIFPRO Vallee - Flächenbedarf bis 2030 nach Wirtschaftsgruppen

Nachfragergruppe	Mobile AP	Flächenkennziffer (m²/Beschäftigten)	Flächenbedarf/ Jahr (m²)	Flächenbedarf gesamt
Verarbeitendes Gewerbe	29	250	7.250	108.750
Baugewerbe	5	200	1.000	15.000
Großhandel	6	250	1.500	22.500
Verkehr / Lagerei	4	300	1.200	18.000
Summe	**44**		**10.950**	**164.250**

Quelle: Büro Dr. Acocella

Der Flächenbedarf ist in dieser Variante auf **164.250 m² (16,4 ha)** Nettobauflächen bzw. - unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 25 v.H. Erschließungsflächen, entsprechend 41.062 m² (4,1 ha) - auf eine Summe von **205.312 m²** bzw. **20,5 ha** Bruttobauland zu veranschlagen.

4.3.3 TBS-GIFPRO

In der trendbasierten Variante des GIFPRO-Modells (TBS GIFPRO) besteht die Ermittlung der flächennachfragenden (flächenrelevanten) Beschäftigten aus zwei Elementen:

- Zunächst erfolgt eine Aufteilung der Beschäftigten in insgesamt 8 unterschiedliche Betriebsgruppen. Für diese Betriebsgruppen werden mit gruppenspezifischen Quoten die gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten ermittelt. Hiervor werden die Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor (mit Ausnahme des Großhandels) und des Einzelhandels abgezogen. Die so ermittelten Zahlen dienen als Grundlage für die Ermittlung der flächennachfragenden Beschäftigten aus Neuansiedlungen und Verlagerungen mittels gruppenspezifischer Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten. Diese jahresspezifischen Werte werden auf den Betrachtungszeitraum - d.h. bis 2030 - hochgerechnet.

- Ergänzend wird die Beschäftigungsentwicklung in den einzelnen Branchen bis 2030 hochgerechnet. Hier wird aus der die Entwicklung der Vergangenheit eine jahresdurchschnittliche Veränderung ermittelt und auf den Betrachtungszeitraum hochgerechnet. Im Fall von Beschäftigungsabnahmen wird die Trendentwicklung auf 50 % reduziert. Diese Zahl ist um die ermittelten Beschäftigte aus Neuansiedlungen zu reduzieren und ergibt zusammen mit den zu verlagernden Arbeitsplätzen die – gruppenspezifisch differenzierte - Gesamtzahl der flächennachfragenden Arbeitsplätze für den gesamten Betrachtungszeitraum.

- Aus diesen Werten wird mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern die voraussichtliche Flächennachfrage ermittelt.

Die entsprechende Berechnung ergibt für Lörrach die folgenden Werte:

Die Zahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten beläuft sich in Lörrach zum Stichtag 30.06.2015 nach dem TBS-GIFPRO-Modell auf 4.586 Beschäftigte. Die Zusammensetzung der Zahl ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 8: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	**Gesamt-beschäftigtenzahl**	**Quote In %**	**Gewerbeflächen-relevante Beschäftigte**
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	1.506	100	1.506
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	1.890	90	1.701
Baugewerbe	593	90	534
Logistik, Lagerhaltung	374	100	374
Forschung, Entwicklung, Medien	Nicht identifizierbar	30	Nicht identifizierbar
Kfz-Handel	453	70	317
Großhandel	772	20	154
Insgesamt (gerundet)			**4.586**

Quelle: Büro Dr. Acocella

Die neuangesiedelten und verlagerten Arbeitsplätze werden mit differenzierter Quote ermittelt. Entsprechend dem Modell des Difu wird für die Neuansiedlungen eine Quote von 0,15 je 100 Beschäftigte für die gewerblichen Branchen und 0,77 je 100 Beschäftigte für die Dienstleistungsbranchen, für die Verlagerung eine einheitliche Quote von 0,7 je 100 Beschäftigte angesetzt. In der Summe ergibt dies 42 mobile Beschäftigte pro Jahr, davon

- 32 Beschäftigten aus Neuansiedlungen
- 10 Beschäftigte aus internen Verlagerungen

Im Gegensatz zum klassischen GIFPRO-Modell lassen sich diese Zahlen auf Betriebsgruppen aufschlüsseln. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Verlagerungsquote	Neuansiedlungsquote	Mobile Beschäftigte / a		
			Verlag.	Neuansiedl.	Zus.
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	0,7	0,15	10,5	2,3	12,8
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	0,7	0,15	11,9	2,5	14,4
Baugewerbe	0,7	0,15	3,7	0,8	4,5
Logistik, Lagerhaltung	0,7	0,15	2,6	0,6	3,2
Kfz-Handel	0,7	0,77	2,2	2,4	4,6
Großhandel	0,7	0,77	1,1	1,2	2,3
Insgesamt (gerundet)			**32**	**10**	**42**

Quelle: Büro Dr. Acocella

Zu diesen mobilen Beschäftigten sind die Wachstums- bzw. Schrumpfungseffekte aus der Trendfortschreibung zu rechnen. Die Berechnung anhand der Entwicklung in der Vergangenheit ergab die folgenden Werte:

Tabelle 10: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Beschäftigten-entwicklung
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	199
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	-6
Baugewerbe	10
Logistik, Lagerhaltung	-179
Kfz-Handel	89
Großhandel	83
Insgesamt (gerundet)	**196**

Quelle: Büro Dr. Acocella

Die trendbasierte Beschäftigungsentwicklung unterteilt sich in einen Struktureffekt - Entwicklung der Branche ohne Neuansiedlungen – und den Effekt der Neuansiedlungen. Für die Ermittlung der flächennachfragenden Beschäftigten sind der Struktureffekt, der Neuansiedlungseffekt und die Verlagerungsfälle zusammenzuzählen. Ist der Struktureffekt negativ – weil die Beschäftigungsabnahme aus der Trendfortschreibung die Neuansiedlungen übertreffen -, wird die

Quote für den Effekt auf 0 gesetzt. Die entsprechende Berechnung ergibt für das Zieljahr 2030 die folgenden Ergebnisse:

Tabelle 11: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Struktur-effekt	Neuan-siedlungen	Verlage-rungen	Gewerbeflächen-nachfragende Beschäftigte insgesamt
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	154	35	158	347
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	0	38	216	254
Baugewerbe	0	12	56	68
Logistik, Lagerhaltung	0	9	30	39
Kfz-Handel	40	36	33	109
Großhandel	59	18	16	93
Insgesamt (gerundet)	**253**	**148**	**509**	**910**

Quelle: Büro Dr. Acocella

Diese Zahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln.

Tabelle 12: Flächenbedarf je Betriebsgruppe nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Flächen-kennziffer	Struktur-effekt	Neuan-siedlungen	Verlage-rungen	Flächen bedarf insgesamt
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	200 m²	30.800 m²	7.000 m²	31.600 m²	69.400 m²
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	150 m²	0	5.700 m²	32.400 m²	38.100 m²
Baugewerbe	75 m²	0	900 m²	4.200 m²	5.100 m²
Logistik, Lagerhaltung	250 m²	0	2.250 m²	7.500 m²	9.750 m²
Kfz-Handel	250 m²	10.000 m²	9.000 m²	8.250 m²	27.250 m²
Großhandel	100 m²	5.900 m²	4,500 m²	4.000 m²	14.400 m²
Insgesamt (gerundet)		**46.700 m²**	**29.350 m²**	**87.950 m²**	**164.000 m² (16,4 ha)**

Quelle: Büro Dr. Acocella

In der Summe ergibt sich aus diesen Berechnungen ein Gesamtbedarf bis 2030 von rd. **16,4 ha netto**, der sich durch einen Zuschlag von 25.v.H nicht nutzbarer Flächen (insgesamt rd. 4,1 ha) auf **rd. 20,5 ha** Bruttobauland erhöht.

4.3.4 Vergleich der Ergebnisse

Die Ergebnisse der drei Modellrechnungen liegen mit einem Bedarf an Nettobauflächen zwischen 15,8 und 16,4 ha Nettobauland bzw. 19,8 ha und 20,5 ha Bruttobauland sehr eng beieinander. Die Differenz beträgt, bezogen auf Nettobauland, 6.000 m² oder etwa 400 m² pro Jahr.

Tabelle 13: Vergleich der Modellrechnungen

	GIFPRO Standard	**GIFPRO Vallee (Neuansiedlungen 0,15)**	**TBS-GIFPRO**
Bedarf Neuansiedlungen	27.000 m²	30.000 m²	29.350 m²
Bedarf Verlagerungen	131.625 m²	134.250 m²	87.950 m²
Struktureffekt			46.700 m²
Bedarf 2016-2030 netto (15 Jahre, gerundet)	158.625 m²	164.250 m²	164.000 m²
25. v.H. Flächenzuschlag	39.656 m²	41.062 m²	41.000 m²
Bedarf 2016–2030 brutto	**198.281 m² (19,8 ha)**	**205.312 m² (20,5 ha)**	**205.000 m² (20,5 ha)**
Flächenbedarf pro Jahr	**1,32 ha**	**1,36 ha**	**1,36 ha**

Quelle: Büro Dr. Acocella

Ein anderer Vergleich kann zwischen den Nachfragergruppen vorgenommen werden. Hier fällt auf, dass die Bedarfszahlen für das Verarbeitenden Gewerbe - mit einer Differenz von 10.000 qm in 15 Jahren entsprechend rd. 700 qm / Jahr - eng beieinanderliegen und auch das Logistikgewerbe nur bei Vallee - hier aufgrund der höheren Flächenkennziffer – nach oben abweicht. Nennenswerte Differenzen ergeben sich

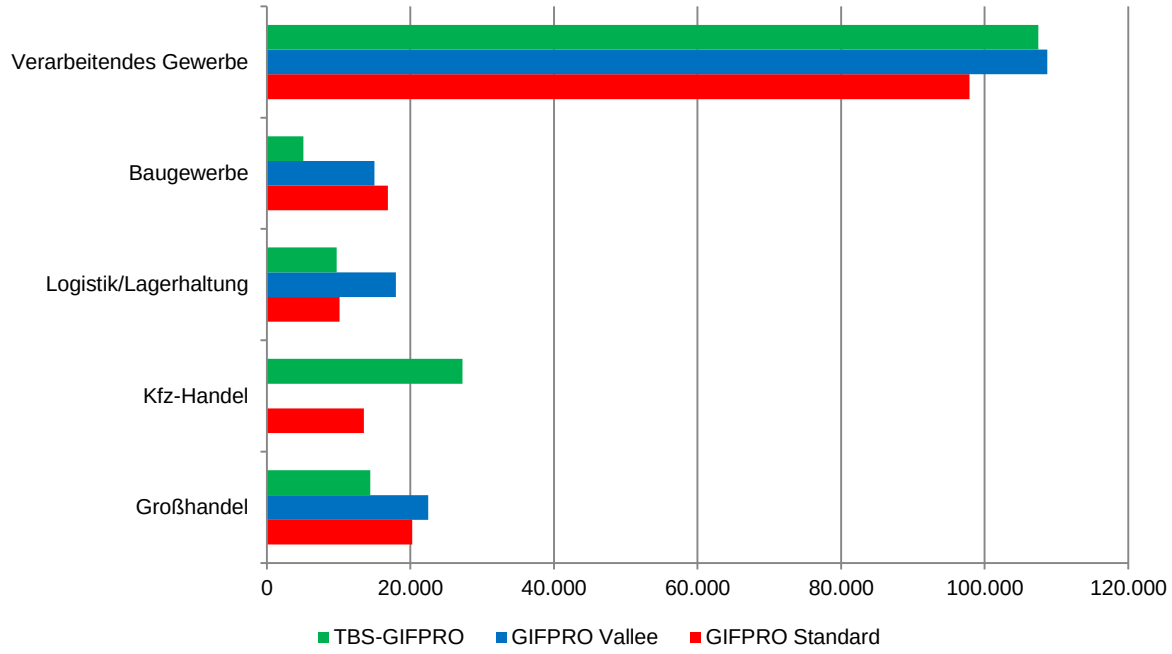
- Im Baugewerbe zwischen TBS-GIFPRO und den anderen Modellen, hier begründet durch die deutlich geringere Flächenkennziffer im TBS-GIFPRO-Modell;
- Im Kfz-Handel, wo in der TBS-GIFPRO-Variante die positive Entwicklung der Vergangenheit durchschlägt;
- Im Großhandel, wo im TBS-GIFPRO-Modell eine deutlich geringere Flächenkennziffer als in den anderen Modellen angesetzt ist, so dass trotz höherer Neuansiedlungsquote als auch Berücksichtigung der Entwicklungsdynamik geringe Bedarfszahlen ermittelt werden.

Tabelle 14: Vergleich der Modellrechnungen nach Nachfragergruppen

	GIFPRO Standard	GIFPRO Vallee	TBS-GIFPRO
Verarbeitendes Gewerbe	97.875 m²	108.750 m²	107.500 m²
Baugewerbe	16.875 m²	15.000 m²	5.100 m²
Logistik / Lagerhaltung	10.125 m²	18.000 m²	9.750 m²
Kfz-Handel	13.500 m²		27.250 m²
Großhandel	20.275 m²	22.500 m²	14.400 m²

Quelle: Büro Dr. Acocella

Abbildung 30: Vergleich der Modellrechnungen nach Nachfragergruppen (Nettobauflächen)



Quelle: Büro Dr. Acocella

4.4 Alternativrechnung mit Verlagerungsquote 0,4

Gemäß der in einem früheren Konzept angesetzten Verlagerungsquote von 0,4 wurden die Modelle in einer Alternativrechnung mit dieser Quote gerechnet. Die Berechnung ergab die folgenden Werte:

4.4.1 GIFPRO-Standardmodell

Mit den Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten von 0,4 je 100 Beschäftigten (Verlagerung) und 0,15 je 100 Beschäftigten (Ansiedlungen) ergeben sich pro Jahr insgesamt 29 mobile und flächenrelevante Arbeitsplätze, davon

- 22 Arbeitsplätze durch Verlagerungen
- 8 Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen

Bei einem angenommenen arbeitsplatzspezifischem Flächenbedarf von 225 m² je Beschäftigten ergibt dies eine jahresdurchschnittliche Flächennachfrage von 6.750 m², davon

- 4.950 m² durch Verlagerungen
- 1.800 m² durch Ansiedlungen

Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2016 bis 2030 ergibt sich ein Gesamtbedarf von **101,250 m² (10,1 ha)** Nettobauland. Zuzüglich 25 v.H. Erschließungsflächen (25.313 m²). ergibt sich ein Gesamtbedarf von **126.563 m²** Bruttobauland oder rd. **12,7 ha.**

Tabelle 15: Flächenbedarfsberechnung bis 2030 - GIFPRO-Standard

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	1.800 m²
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	4.950 m²
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	6.750 m²
Flächennachfrage von Neuansiedlungen 2016-2030	27.000 m²
Flächennachfrage von Verlagerungen 2016-2030	74.250 m²
Bedarf 2016-2030 (15 Jahre; Nettobauland)	101.250 m²
25 % Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	25.313 m²
Gesamtbedarf 2016-2030 (Bruttobauland)	**126.563 m² (12,7 ha)**

Quelle: Büro Dr. Acocella

4.4.2 GIFPRO Vallee

In der Variante GIFPRO Vallee ergeben sich 29 mobile Arbeitsplätze, davon 21 durch Verlagerungen und 8 durch Neuansiedlungen.

Tabelle 16: GIFPRO Vallee - Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen

Nachfragergruppe	Mobile AP durch Verlagerungen	Mobile AP durch Neuansiedlungen	Mobile AP Insgesamt
Verarbeitendes Gewerbe	14	5	19
Baugewerbe	2	1	3
Großhandel	3	1	4
Verkehr / Lagerei	2	1	3
Summe	**21**	**8**	**29**

Quelle: Büro Dr. Acocella

Der Flächenbedarf summiert sich bei Multiplikation mit den gruppenspezifischen Flächenkennziffern auf einen durchschnittlichen Jahresbedarf von 7.250 m² bzw**. 108.750 m²** Nettobauland, der sich durch einen Zuschlag von 27.188 m² auf **135.938 m² (13,6 ha)** Bruttobauland erhöht.

Tabelle 17: GIFPRO Vallee - Flächenbedarf bis 2030 nach Wirtschaftsgruppen

Nachfragergruppe	Mobile AP	Flächenkennziffer (m²/beschäftigten)	Flächenbedarf/ Jahr	Flächenbedarf gesamt
Verarbeitendes Gewerbe	19	250	4.750 m²	71.250 m²
Baugewerbe	3	200	600 m²	9.000 m²
Großhandel	4	250	1.000 m²	15.000 m²
Verkehr / Lagerei	3	300	900 m²	13.500 m²
Summe	**29**		**7.250 m²**	**108.750 m²**

Quelle: Büro Dr. Acocella

4.4.3 TBS-GIFPRO

Im TBS-GIFPRO-Model reduziert sich die Zahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten auf 683.

Tabelle 18: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Struktur-effekt	Neuan-siedlungen	Verlage-rungen	Gewerbeflächen-nachfragende Beschäftigte insgesamt
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	154	35	90	279
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	0	38	105	143
Baugewerbe	0	12	36	48
Logistik, Lagerhaltung	0	9	23	32
Kfz-Handel	40	36	19	95
Großhandel	59	18	9	86
Insgesamt (gerundet)	**253**	**148**	**282**	**683**

Quelle: Büro Dr. Acocella

Diese Zahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln.

Tabelle 19: Flächenbedarf je Betriebsgruppe nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Flächen-kenn-ziffer	Struktur-effekt	Neuan-siedlungen	Verlage-rungen	Flächenbedarf insgesamt
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	200 m²	30.800 m²	7.000 m²	18.000 m²	55.800 m²
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	150 m²	0	5.700 m²	15.750 m²	21.450 m²
Baugewerbe	75 m²	0	900 m²	2.700 m²	3.600 m²
Logistik, Lagerhaltung	250 m²	0	2.250 m²	5.750 m²	8.000 m²
Kfz-Handel	250 m²	10.000 m²	9.000 m²	4.750 m²	23.750 m²
Großhandel	100 m²	5.900 m²	1.800 m²	900 m²	8.600 m²
Insgesamt (gerundet)		**46.700 m²**	**26.650 m²**	**47.850 m²**	**121.200 m² (12,1 ha)**

Quelle: Büro Dr. Acocella

In der Summe ergibt sich aus diesen Berechnungen ein Gesamtbedarf bis 2030 von **rd. 12,1 ha** netto, der sich durch einen Zuschlag von 25.v.H nicht nutzbarer Flächen (insgesamt rd. 3 ha) auf rd. **15,1 ha** Bruttobauland erhöht.

4.4.4 Vergleich der Ergebnisse

Die Ergebnisse der drei Modellrechnungen liegen auch in diesem Fall mit einem Bedarf an Nettobauflächen zwischen 10,1 und 12,1 ha Nettobauland bzw. 12,7 ha und 15,1 ha Bruttobauland vergleichsweise eng beieinander. Gemessen an den modellüblichen Werten reduziert sich der Flächenbedarf mit der niedrigeren Verlagerungsquote um rd. 5-7 ha Bruttobauland.

Tabelle 20: Vergleich der Modellrechnungen

	GIFPRO Standard	**GIFPRO Vallee (Neuansiedlungen 0,15)**	**TBS-GIFPRO**
Bedarf Neuansiedlungen	27.000 m²	30.000 m²	26.500 m²
Bedarf Verlagerungen	74.250 m²	78.250 m²	47.850 m²
Struktureffekt			46.700 m²
Bedarf 2016-2030 netto (15 Jahre, gerundet)	101.250 m²	108.750 m²	121.200 m²
25. v.H. Flächenzuschlag	25.313 m²	27.062 m²	30.300 m²
Bedarf 2016–2030 brutto	**126.563 m² (12,7 ha)**	**135.938 m² (13,6 ha)**	**151.500 m² (15,1 ha)**
Flächenbedarf pro Jahr	**0,84 ha**	**0.91 ha**	**1,01 ha**

Quelle: Büro Dr. Acocella

4.4.5 Vergleich mit den Ergebnissen der Prognose im Flächennutzungsplan

Die Ergebnisse liegen deutlich höher als in der Prognose, die im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans 2022 ebenfalls basierend auf der GIFPRO-Methode[20] erstellt wurde.

Damals wurden 5.534 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte ermittelt. Zusätzlich einbezogen wurden erwerbslose Arbeitnehmer (die durchschnittliche Arbeitslosenquote bis 2022 wurde mit 6% angenommen), so dass 5.866 Personen als Basis genommen wurden. In Kapitel 4.3.1 lag der Wert mit 5.619 Personen etwas niedriger.

20 Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022, Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen 2009, Teil A – Allgemeine Begründung, Seite 42ff

Es wurde wie in Kapitel 4.4 mit der niedrigeren Verlagerungsquote von 0,4% gerechnet, zusätzlich jedoch noch eine Wiederverwertungsquote von 25% in Abzug gebracht. Nicht berücksichtigt wurde damals der Zuschlag für Erschließungs- und Ausgleichsflächen, es wurden lediglich die Nettobauflächen in Ansatz gebracht.

Dadurch ergab sich im Flächennutzungsplan bei einem jährlichen Bedarf von 0,6 ha und einem Planungshorizont von ebenfalls 15 Jahren lediglich ein Bedarf von 9,0 ha.

4.5 Aufteilung des Flächenbedarfs auf die verschiedenen Gebietskategorien

Der Flächenbedarf nach der Berechnung des TBS-GIFPRO-Modells mit der höheren Verlagerungsquote von 0,7 % ergibt für die einzelnen Nachfragergruppen die folgenden Werte:

Tabelle 21: Flächenbedarf einzelner Nachfragegruppen nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	**Flächen bedarf insgesamt**
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	69.400 m²
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	38.100 m²
Baugewerbe	5.100 m²
Logistik, Lagerhaltung	9.750 m²
Kfz-Handel	27.250 m²
Großhandel	14.400 m²
Insgesamt (gerundet)	**164.000 m² (16 ha brutto)**

Quelle: Büro Dr. Acocella

Gemäß dem Modell lässt sich dieser Bedarf wie folgt auf unterschiedliche Gebietskategorien aufteilen:

Tabelle 22: Prozentualer Bedarf unterschiedlicher Gebietskategorien

Nachfrager	Einfaches Gewerbe-gebiet	Höher-wertiges Gewerbe-gebiet	Standort für Prod. Handwerk	Logistik-standort	Einzel-handels-standort	Büro-standort
Emissions-intensives Verarb. Gewerbe	80 %		20 %			
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe		60 %	20 %			20 %
Baugewerbe	80 %		20 %			
Logistikgewerbe				100 %		
Forschung/Ent-wicklung/Medien		50 %				50 %
Einzelhandel					100 %	
Wirtschaftsorientierte Dienstl.		90 %				10 %
Sonstige Dienstl.		90 %				10 %

Quelle: Büro Dr. Acocella

Die Übertragung der gruppenspezifischen Bedarfswerte auf diese Gebietskategorien ergibt die folgende Struktur:

Tabelle 23: Gruppenspezifische Bedarfswerte

Nachfrager	Einfaches Gewerbe-gebiet	Höher-wertiges Gewerbe-gebiet	Standort für Prod. Handwerk	Logistik-standort	Einzel-handels-standort	Büro-standort
Emissions-intensives Verarbeitendes Gewerbe	55.520 m²		13.880 m²			
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe		22.860 m²	7.620 m²			7.620 m²
Baugewerbe	4.080 m²		1.020 m²			
Logistikgewerbe				9.750 m²		
Einzelhandel (Kfz-Handel)					27,250 m²	
Großhandel		12.960 m²				1.440 m²
Summe 16,4 ha	**59.600 m² (6 ha)**	**35.820 m² (3,6 ha)**	**22.520 m² (2,3 ha)**	**9.750 m² (1 ha)**	**27.250 m² (2,8 ha)**	**9.060 m² (1 ha)**

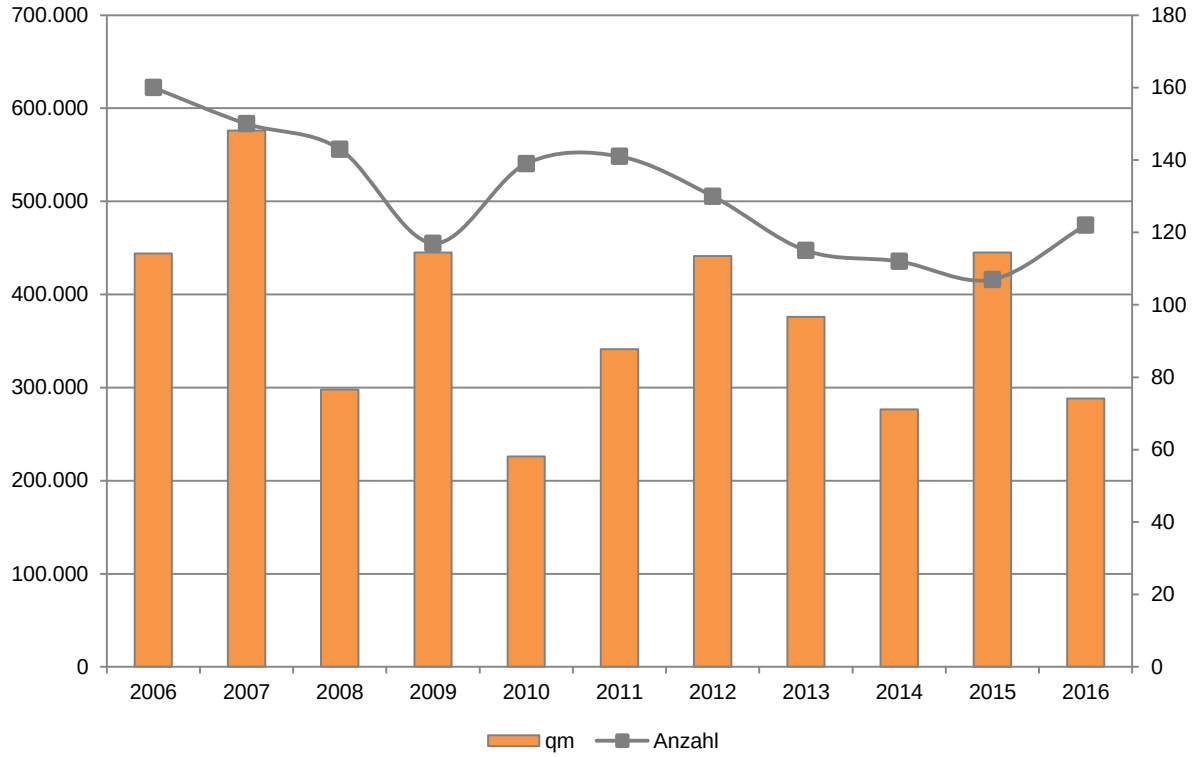
Quelle: Büro Dr. Acocella

Diese Ergebnisse werden dem aktuellen bzw. mittel- bis langfristig verfügbaren Flächenangebot in Kapitel 5 gegenüberzustellen sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Eignung als Einzelhandelsstandort zusätzlich die Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes zu beachten sind.

4.6 Flächennachfrage bei der Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaftsförderung wertet alle pro Jahr neu bei der WFL eingehenden Anfragen nach Büro-, Handels- sowie Produktions- und Lagerflächen statistisch aus. Die Anzahl der Anfragen in den letzten 10 Jahren bewegte sich zwischen 107 und 160 pro Jahr. Es werden Flächen zur Miete und zum Kauf gesucht, wobei vor allem bei den Anfragen nach Produktions- und Lagerflächen in den letzten Jahren eine verstärkte Suche nach Objekten oder freien Flächen zum Kauf festzustellen ist. Die nachgefragte Größe variiert stark nach Nutzungsart von 20 qm bis 10 ha.

Abbildung 31: Gewerbeflächenanfragen insgesamt nach Anzahl und Fläche 2006 bis 2016

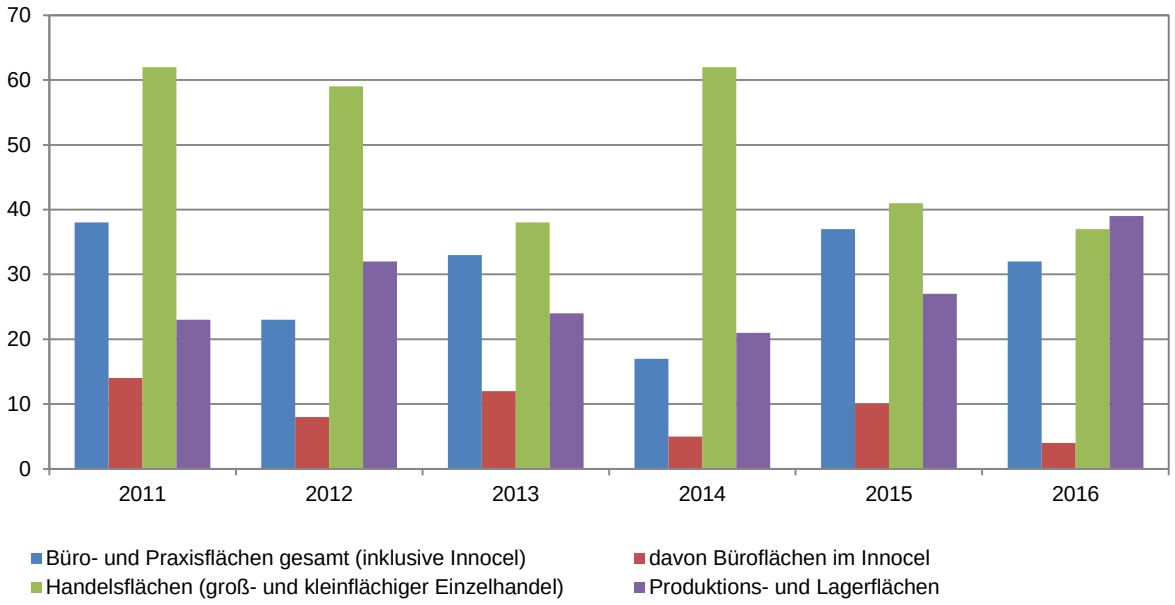


Quelle: Eigene Berechnungen

Eine direkte Korrelation zwischen der Anzahl der Anfragen und der angefragten Fläche gibt es nicht. So zeigen zum Beispiel die Jahre 2008, 2010 und 2016 eine hohe Anzahl an Nachfragen, jedoch im Vergleich eher eine geringe Gesamtsumme an nachgefragter Fläche. Die Anzahl der Anfragen fluktuiert in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Lage, wie am Abfall 2009 erkennbar ist. In den vergangenen Jahren ging die Anzahl der Anfragen bei relativ hoher Gesamtsumme der nachgefragten Fläche leicht zurück.

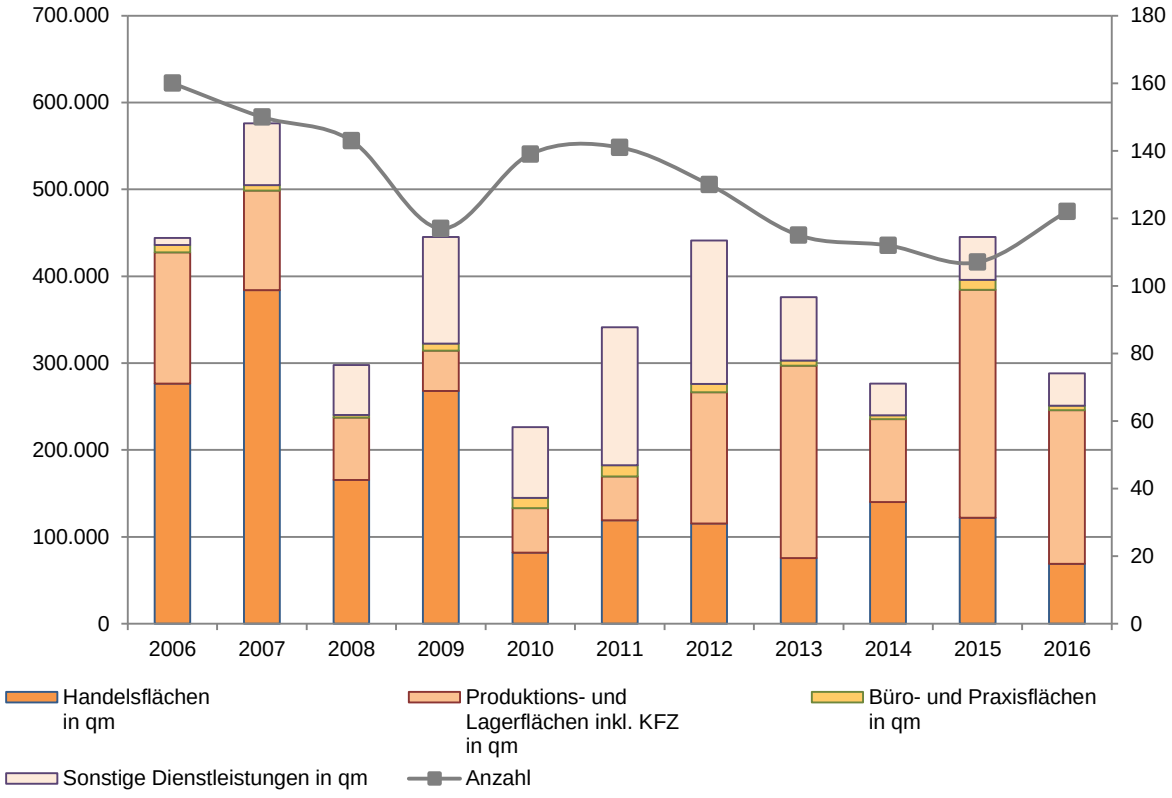
Dies liegt u.a. daran, dass Projektentwickler im Bereich Handel angesichts der knappen Flächen und der Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes weniger Standard-Anfragen nach Fachmarktzentren stellen. Ausgelöst durch die Öffentlichkeitsarbeit zu den Vergabekriterien für das Gewerbegebiet Entenbad-Ost war im Jahr 2016 im Bereich Produktions- und Lagerflächen wieder eine Zunahme lokaler Anfragen spürbar.

Abbildung 32:Gewerbeflächenanfragen für Büro, Handel, Produktion und Lager im Vergleich von 2011 bis 2016



Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 33: Gesamtzahl der Gewerbeflächenanfragen und nachgefragte Fläche in qm nach Objektart 2006 bis 2016

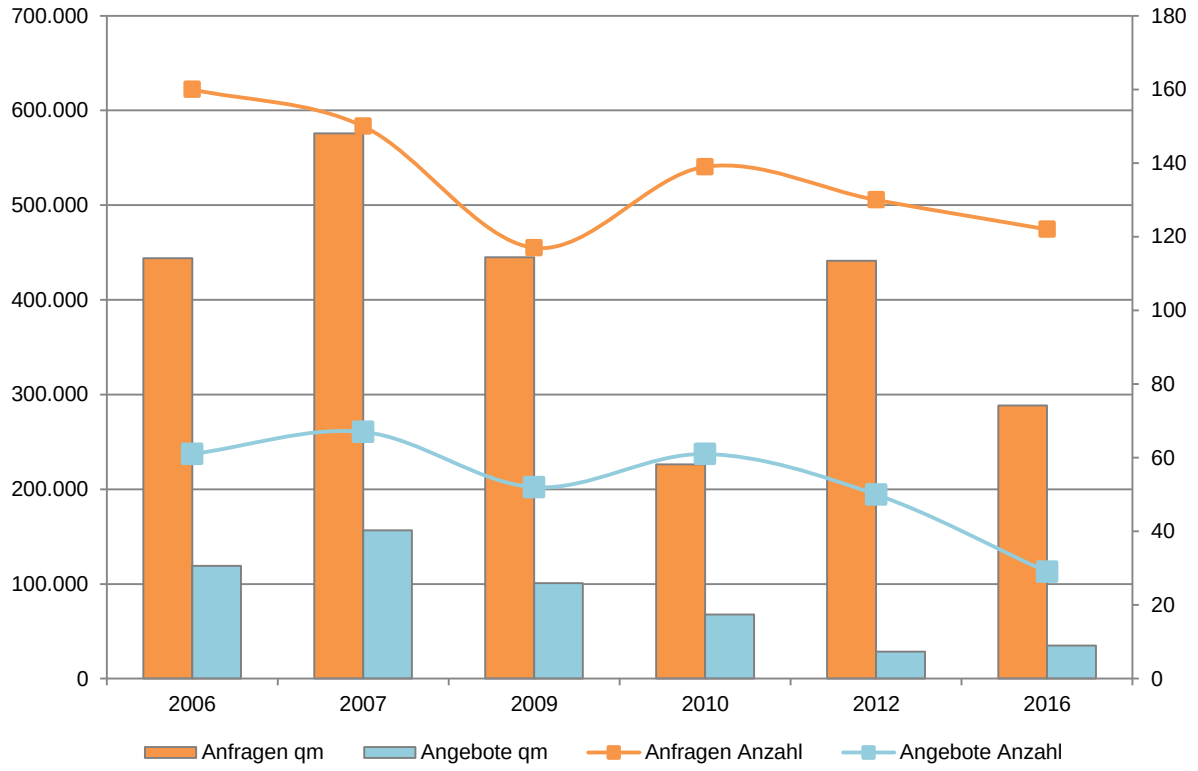


Quelle: Eigene Berechnungen

Bei der Verteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten ist zu beobachten, dass in der vergangenen Dekade ein Wechsel in der Flächennachfrage stattgefunden hat. Während zwischen 2006 und 2011 in der Gesamtflächensumme hauptsächlich Handelsflächen nachgefragt wurden, wird seit 2012 die nachgefragte Gesamtfläche von Produktions- und Lagerflächen dominiert. Dies lässt jedoch keine Rückschlüsse auf die Anzahl der Nachfragen nach Objektart zu. So ist zum Beispiel für das Jahr 2016 die Anzahl der Anfragen nach Büroflächen mit 32 Anfragen ähnlich hoch, wie die Anzahl der Anfragen nach Handelsflächen (37 Anfragen) oder Produktions- und Lagerflächen (39 Anfragen).

Bei der Herkunft der Anfragen ist festzustellen, dass gerade bei Büroflächen und bei Produktions- und Lagerflächen die meisten Anfragen aus Lörrach selbst kommen. Es handelt sich hierbei i.d.R. um Verlagerungs- oder Erweiterungsanfragen. Die übrigen Anfragen kommen aus dem Landkreis Lörrach und dem restlichen Deutschland, sowie vereinzelt auch aus der Schweiz und aus Frankreich.

Abbildung 34: Vergleich Gewerbeflächenanfrage und -angebote 2006 bis 2016 (exemplarisch)



Quelle: Eigene Berechnung

Ein direkter Vergleich zwischen Nachfrage und Angebot zeigt, dass die Nachfrage das Angebot sowohl von der Anzahl als auch von der verfügbaren Fläche her deutlich übersteigt. Hinzu kommt, dass das Angebot selbst bei Einbeziehung privater Flächen aufgrund standortspezifischer Anforderungen nur ausnahmsweise passend zur Nachfrage ist (vgl. auch Kapitel 5).

5 ANGEBOTSANALYSE

5.1. Flächenreserven im Flächennutzungsplan 2022

Der aktuelle „Gemeinsame Flächennutzungsplan 2022 für das Oberzentrum Lörrach-Weil am Rhein“ wurde im Jahr 2009 beschlossen[21]. Kapitel 10 ist dem Thema Gewerbeflächen gewidmet:

10.1 Ausgangssituation und Leitbild der Gewerbeentwicklung
10.2 Gewerbestruktur
10.3 Gewerbeflächenbedarf (Abschätzung mit der GIFPRO-Methode)
10.4. Vorhandene Gewerbeflächenreserven (auf der Basis des Flächenmanagements)
10.5 Gewerbeflächenpotenziale
10.6 Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen

Die im Flächennutzungsplan 2022 dargestellten gewerblichen Bauflächen umfassen für Lörrach eine Gesamtfläche von ca. 125,9 ha.

5.1.1 Vorhandene Gewerbeflächenreserven

Im Flächennutzungsplan 2022 wird auf Werte des Flächenmanagements der Stadt Lörrach aus dem Jahr 2006 verwiesen. Damals wurden innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur Baulücken und Entwicklungsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 11,4 ha für Gewerbenutzungen erfasst, davon 8,8 ha für Gewerbeflächen und 2,6 ha für gemischte Bauflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein großer Teil dieser Flächen als Reservefläche für die Erweiterung bestehender Unternehmen dient und somit nicht für Betriebsneuansiedlungen zur Verfügung steht. Größere zusammenhängende Flächen existierten zum damaligen Zeitpunkt noch im Innocel-Quartier (1,5 ha), an der Wiesentalstraße (1,6 ha) und im Wölblin (1,1 ha).

Der Sachstandsbericht 2016 zum Flächenmanagement der Stadt Lörrach (vgl. Vorlage 029/2017) attestiert nur noch 6,0 ha Gewerbefläche als vorhandene Reserveflächen im Flächennutzungsplan, davon 4,7 ha im Lauffenmühle-Areal und 1,3 ha in Hugenmatt A. Hierbei handelt es sich um Erweiterungsflächen für die benachbarten Betriebe. Das Flächenmanagement weist 2016 innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur Baulücken und Entwicklungsflächen von insgesamt 8,2 ha aus, davon liegen 0,9 ha in Mischgebieten (MI) in Lörrach, 1,1 ha im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) im Innocel-Quartier und 6,2 ha in Gewerbegebieten (GE). Bei diesem hohen Wert im Bereich GE ist allerdings zu beachten, dass darin auch die 4,3 ha im Entenbad-Ost enthalten sind, die dem Landkreis für den Bau des Zentralklinikums angeboten wurden.

21 Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022, Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen, 2009, Teil A – Allgemeine Begründung, Seite 39ff

5.1.2 Gewerbeflächenpotenziale

Im Zuge der Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurden folgende potenzielle neue Standorte untersucht und auf ihre Eignung als Gewerbegebiet geprüft:

- Entenbad nördlicher Teil (Fläche 1.1)
- Entenbad östlicher Teil (Fläche 1.2)
- Neumatt in Hauingen (Fläche 1.4)
- Hugenmatt A in Brombach (Fläche 3.5)
- Riederfeld (Fläche 7.3)

5.1.3 Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen

Dem modelltheoretisch errechneten Mindestbedarf von 9,0 ha Baufläche bis zum Jahr 2022 stehen im Flächennutzungsplan neben den nur teilweise mobilisierbaren Baulücken im Innenbereich (8,8 ha) 7,2 ha Gewerbeflächenpotenziale auf neu dargestellten gewerblichen Bauflächen gegenüber:

▪ Gewerbefläche Entenbad Ost	4,1 ha	(Standort Zentralklinikum, siehe Steckbrief 01)
▪ Gewerbefläche Hugenmatt A	1,3 ha	(Erweiterungsfläche Tally Weijl, siehe Steckbrief 02)
▪ Gewerbefläche Neumatt	1,8 ha	(Erweiterungsfläche Boschert, siehe Steckbrief 03)
	7,2 ha	

Nach der Entscheidung des Kreisrats für den Neubau des Zentralklinikums am Standort Lörrach im Entenbad steht die Erweiterungsfläche Entenbad-Ost nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Die städtische Sportplatzfläche in Hugenmatt A, die im Moment als Gemeinschaftsunterkunft für UMA genutzt wird, ist als Erweiterungsfläche für die benachbarte Firma Tally Weijl vorgesehen. Die privaten Flächen im Neumatt sind als Erweiterungsfläche für das Unternehmen Boschert angedacht.

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächenpotenzial vorgesehene Hugenmatt B (3,1 ha) (Fläche 3.6) soll nun als Gewerbegebiet Brombach-Ost entwickelt werden (siehe Steckbrief 02).

5.2 Durch Umnutzung verloren gegangene Gewerbefläche

In Lörrach besteht ein hoher Umnutzungsdruck. Dies führt dazu, dass in den vergangenen 20 Jahren insgesamt 117.000 qm Gewerbefläche durch Umnutzung verloren gegangen ist. Es ist unwahrscheinlich, dass diese Flächen wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen sind. Die folgende Tabelle zeigt exemplarische Flächen, die in den letzten Jahren eine Umnutzung erfahren haben.

Tabelle 24: Durch Umnutzung verloren gegangene Gewerbefläche (exemplarisch)

Flächengröße in qm	Fläche	jetzige Nutzung	ehemalige Nutzung
23.090	Käppelestraße	FES / Schule	Kraumendahl-Areal
7.478	Wiesentalstraße	FES / Schule / Manoah	Clariant
6.808	Wallbrunnstraße	Wohn- und Geschäftshaus / Schule	Walz Areal
15.164	Wallbrunnstraße	Wohnbebauung	Reitter Areal
7.638	Karl Herbster Str.	Wohn- und Geschäftshaus	Reif GmbH
3.436	Kolpingstraße	Ev. Altenwerk	Reif GmbH
3.085	Gewerbestraße	FeG Lörrach	Druckerei Wassmer
3.695	Röntgenstr.	Wohn- und Geschäftshaus	Meyerhof & Fries
3.662	Untere Herrenstr.	Kita	Imor / Analytica
13.417	Brombacher Str.	LRA / Wohnen	MMZ / Conrads Nachfolger
2.987	Brombacher Str.	Wohnbebauung	Stadtgärtnerei
15.145	Franz Ehret Straße	Schöpflin Stiftung / Sporthalle	Versandhaus Schöpflin

Quelle: Eigene Berechnung

5.3 Aktuell in der Datenbank der Wirtschaftsförderung verfügbare Flächen

Im Folgenden werden die im Jahr 2016 zur Verfügung stehenden Flächen nach Kategorien dargestellt. Auch wenn hier nur die städtischen Flächen und der Teil der privaten Flächen aufgelistet sind, die der Wirtschaftsförderung bekannt waren, wird deutlich, dass der theoretisch errechnete und tatsächlich nachgefragte Bedarf (vgl. Kapitel 4) durch das aktuell verfügbare Angebot nicht gedeckt werden kann.

Der Kategorie **Entwicklungsfläche** wurde 2016 das Postareal als einzige Fläche zugeordnet. Hier wird in den kommenden Jahren ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit rd. 8.000 qm Handelsfläche entstehen. Die geplante Erweiterungsfläche im Gewerbegebiet Entenbad stand durch die Standortsuche des neuen Zentralklinikums des Landkreises ab Mitte des Jahres 2016 nicht mehr zur Verfügung und wurde deshalb in diese Statistik nicht mehr aufgenommen. Die in den Jahren zuvor als Entwicklungsflächen deklarierten Angebote wurden in 2016 alle mit Planungen bedacht, deren Umsetzung für die kommenden Jahre vorgesehen ist (z.B. Areal Conrads Nachfolger).

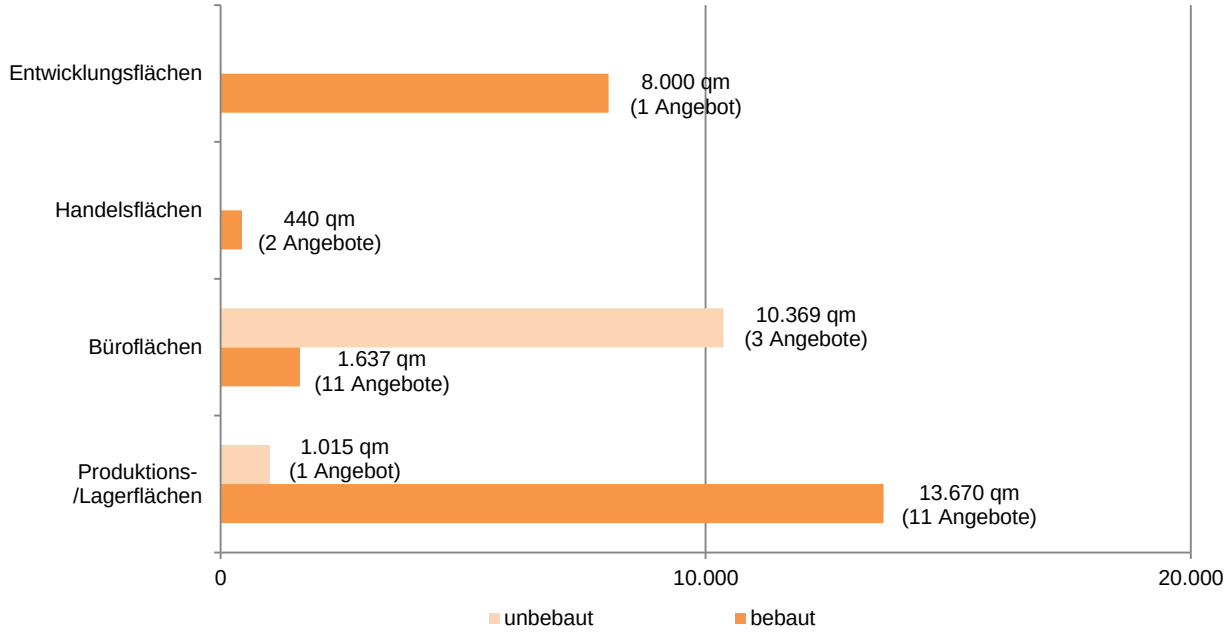
Bei den **Handelsflächen** gab es zwar einige Mieterwechsel, aber nur wenige Flächen, die aktiv angeboten werden konnten. Im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist eine Erdgeschossnutzung in einem Neubau in Planung, eine weitere Fläche liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.

Bei den **Büroflächen** lagen im Jahr 2016 14 Angebote vor. Davon waren die drei unbebauten Angebote in städtischem Eigentum (freie Flächen Innocel-Quartier). Die restlichen elf Angebote (bebaut) befanden sich im privaten Eigentum. Ab Mitte 2017 werden circa 250 qm freie Bürofläche im Innocel-Gebäude zusätzlich zur Verfügung stehen.

Zwölf Angebote fielen in die Kategorie der **Produktions- und Lagerflächen**. Elf Angebote in Bestandsimmobilien kamen von privaten Eigentümern. Die einzige unbebaute Fläche befindet sich in städtischem Eigentum (freie Fläche Ob der Gass). Der vergleichsweisen hohen Anzahl an verfügbaren Flächen in Bestandsimmobilien steht eine hohe Nachfrage nach unbebauter Produktionsfläche gegenüber, da bei den Anfragen ein starker Trend zum Kauf anstatt zur Miete festzustellen ist.

Es zeigt sich, dass von privater Seite aus keine unbebauten Flächen zum Verkauf standen. Dies ist vor dem Hintergrund des aktuellen Niedrigzinsumfeldes wenig verwunderlich. Nur die Stadt selbst hat noch vier unbebaute Gewerbegrundstücke im Angebot.

Abbildung 35: 29 Gewerbeflächenangebote 2016 mit insgesamt 35.131 qm



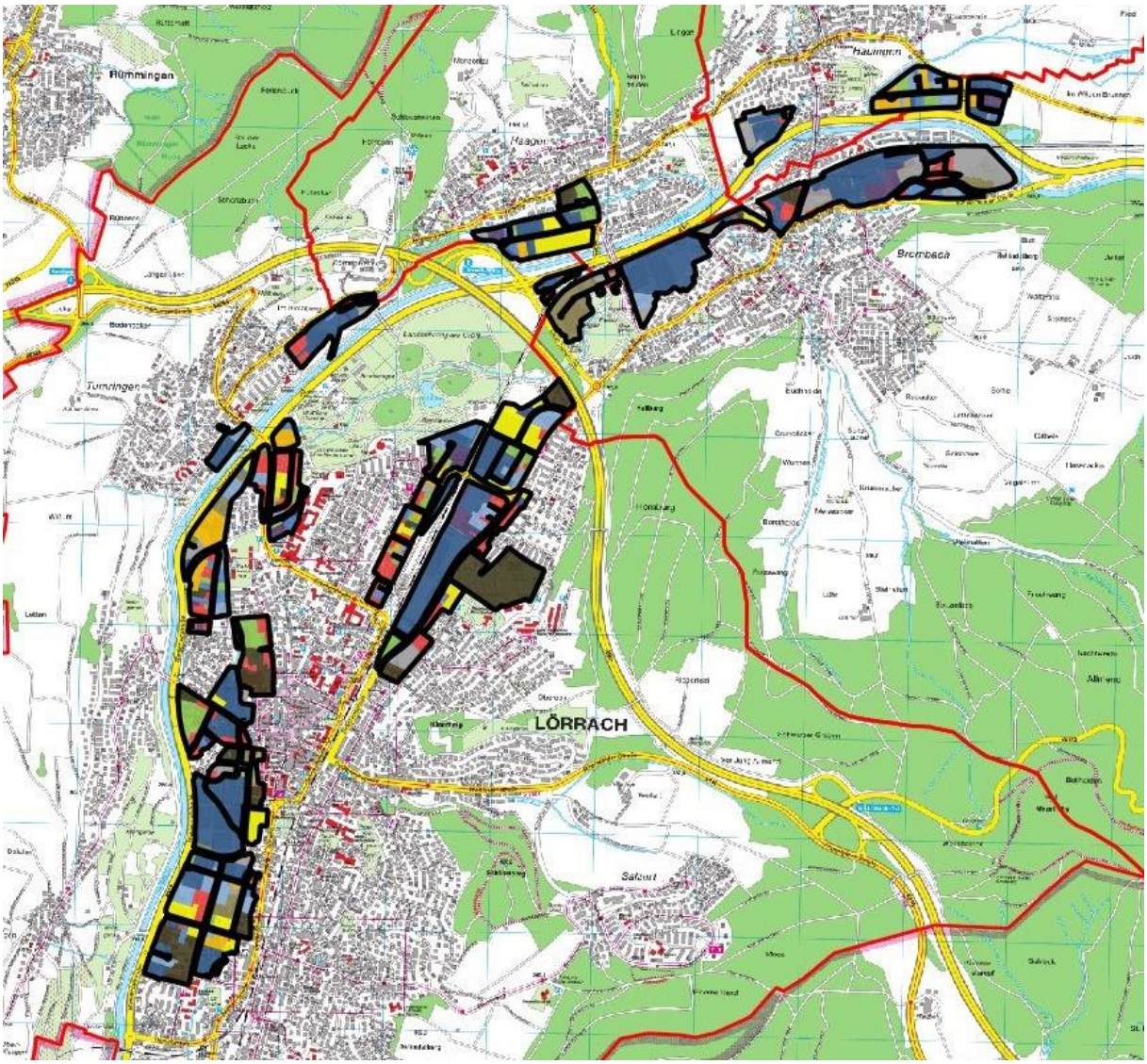
Quelle: Eigene Berechnung

Exemplarisch lagen die Kaltmieten für unbeheizte Lagerflächen unter 600 qm bei 4,50 EUR/qm bzw. 3,90 EUR/qm ab 600 qm. Beheizte Lagerflächen kosteten zwischen 5,00 EUR/qm und 5,50 EUR/qm. Bei Büroflächen reichte das Spektrum von 8,00 EUR/qm bis 12,00 EUR/qm. Ladenflächen waren mit 10 bis 50 EUR/qm am teuersten.

5.4 Mittel- bis langfristig aktivierbare Flächen in Lörrach (Steckbriefe)

Im Zuge dieses Konzeptes wurden die 23 Gewerbegebiete der Stadt Lörrach (jeweils schwarz umrandet) auf Ihre strukturellen Eigenschaften und aktvierbaren Flächen hin untersucht. Des Weiteren wurden gemeinsam mit dem Büro Dr. Acocella Bewertungen der Gebiete vorgenommen und Entwicklungspotentiale und Nutzungsperspektiven formuliert. Die hier dargestellten Ergebnisse spiegeln den Stand der Gebiete im 1. Quartal 2017 wider.

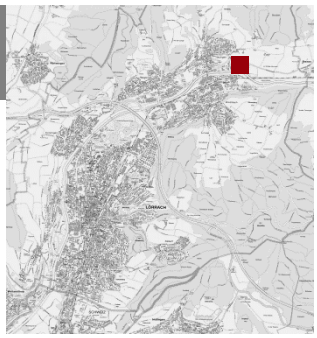
Abbildung 36: Übersicht der 23 Gewerbegebiete in Lörrach



Quelle: Geoservice der Stadt Lörrach

Gewerbeband Wiese

01 – Entenbad

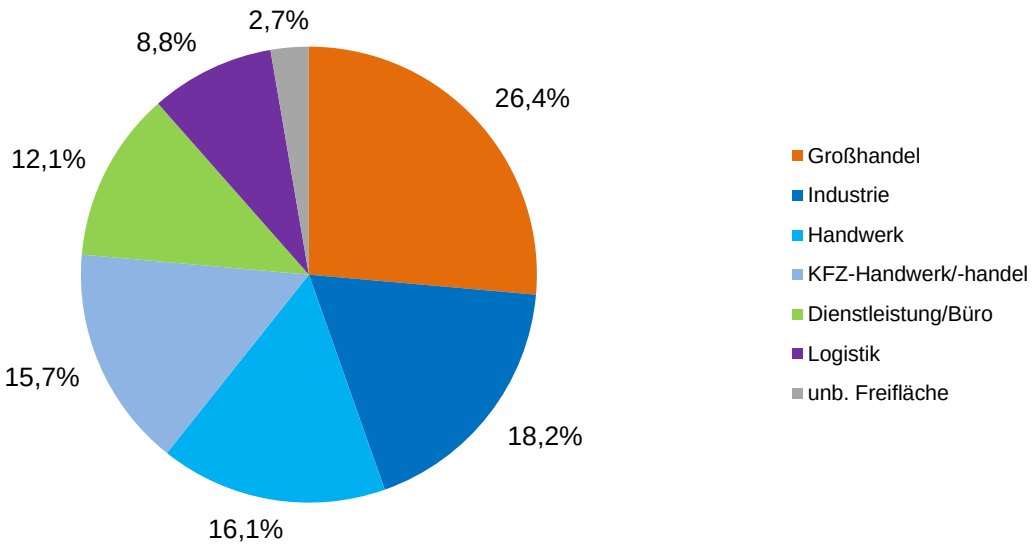


Lage:	Hauingen / Brombach
Straßenzüge:	Im Entenbad

Strukturdaten

Flächendaten:	10	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	2.600	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	11.300	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(205/12) Entenbad Ost (304/01) Gewerbegebiet Entenbad
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 3 km, Bundesstraße: direkt, Regionalbahn: 1,5km	
Sonstiges/Besonderheiten:	Die Erweiterungsfläche Entenbad-Ost wurde dem Landkreis als Standort für das neue Zentralklinikum angeboten.	
Historische Aspekte:	Ziel des Bebauungsplans in den 80er Jahren: Zukunftschancen für Klein- und Mittelbetriebe	

Strukturelle Informationen



01 – Entenbad

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Klare städtebauliche Struktur, Gebäude überwiegend von solidem Standard, tlw. hochwertig, gemischte Nutzungsstruktur, kein eindeutiges Nutzungsprofil, tlw. Betriebsleiterwohnungen, vereinzelt untergenutzte Flächen, attraktive Umgebungsqualität, gute Erreichbarkeit
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Neubau Zentralklinikum: Sensible Krankenhausnutzung auf der östlich angrenzenden Fläche, Auswirkungen auf die Erschließung
Einstufung Typ:	Höherwertiges Gebiet
Nutzungsperspektiven:	Erhalt und Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur, Entwicklung für Kleinbetriebe, Handwerk, Großhandel; möglichst keine weitere Ausdehnung von Kfz-Gewerbe und Logistik, keine krankenhausaffinen Dienstleistungen
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Prüfung der Verwertungsabsichten privater Flächeneigentümer bei ungenutzten oder brachliegenden Flächen, Sicherung des ansprechenden Erscheinungsbildes und der Aufenthaltsqualität

Luftbild (Stand: 2014)

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Flächen (Stand: 03/2017)

Logistik
Großhandel
Einzelhandel
Industrie
Handwerk
Kfz-Handwerk/-Han...
öff./soz. Einrichtung
Freizeitgewerbe
Gastronomie
Dienstleistung/Bü...
unbebaute Freifl.
Wohnen

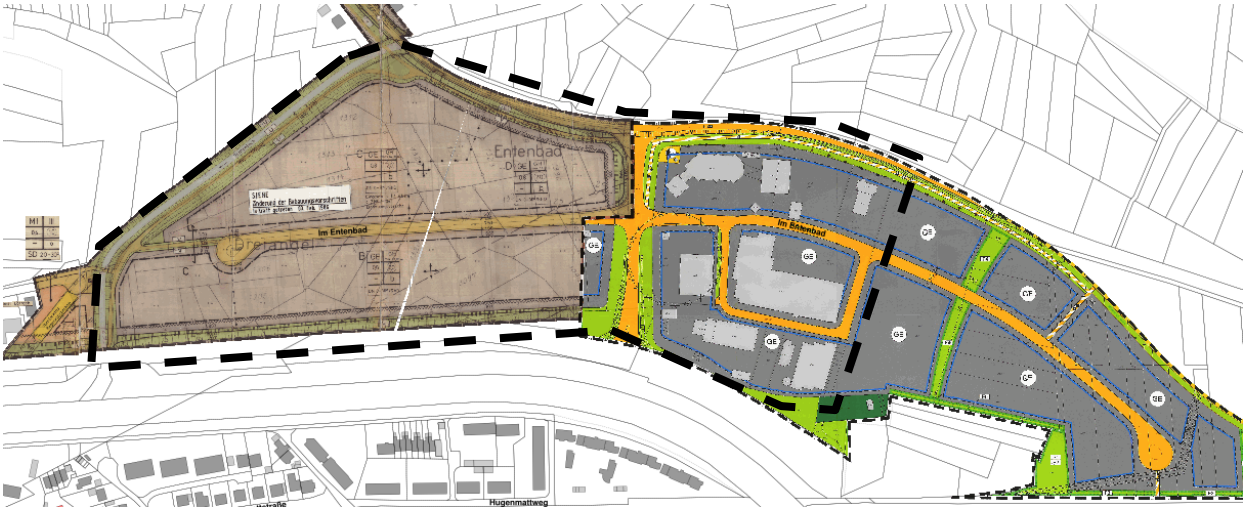
betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

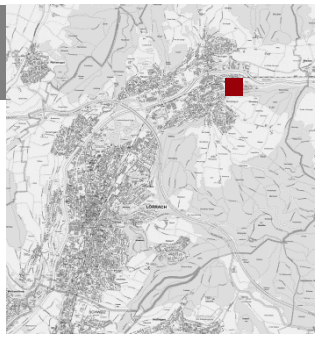
freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)

Bebauungspläne



Gewerbeband Bahn
02 – Hugenmatt/Schöpflin-Areal/Brombach-Ost

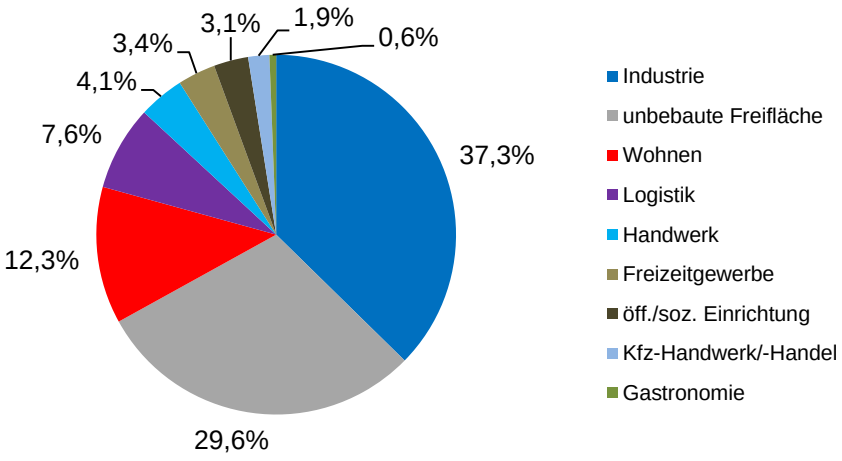


Lage:	Brombach
Straßenzüge:	Am Mühlrain, Schopfheimer Straße, Franz-Ehret-Straße, Alte Straße, Karl-Wenk-Straße

Strukturdaten

Flächendaten:	24,9	ha Gesamtgröße
	57.400	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	13.300	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M/W
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	§34 BauGB (203/09) Schöpflin-Areal (in Bearbeitung) (204/02) Hugenmatt* (204/03) Hugenmatt Änd. I* (204/05) Steinenacker (204/06) Hugenmatt II (204/11) Hugenmatt IV, Gewerbe (in Bearbeitung)
	Festsetzungen Bebauungsplan:	Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI), Wohnen (WA)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 4 km, Bundesstraße: 1km, Regionalbahn: 0,5 km	
Sonstiges/Besonderheiten:	Freie Flächen sind vorgesehen für den Neubau der Sporthalle Brombach, die Erweiterung Tally Weijl und für das neue Gewerbegebiet Brombach-Ost	
Historische Aspekte:	Als Textilstandort prägend für die Entwicklung Brombachs, ab 1837 Gebrüder Grossmann, Baumwollweberei, 1938 Kauf durch Wilhelm Schöpflin, ab 1948 Verlagerung von Betriebsteilen des Großversandhauses Schöpflin nach Brombach, ab 1964 Quelle bis 1999, 1996 ging die Textilveredlung an der Wiese als Management–Buyout aus dem Werk Wiese II der Lauffenmühle hervor, Karl Wenk GmbH, Gravuren und Walzen seit 1919, Reiss-Mühle seit 1782.	

Strukturelle Informationen



02 – Hugenmatt/Schöpflin-Areal/Brombach-Ost

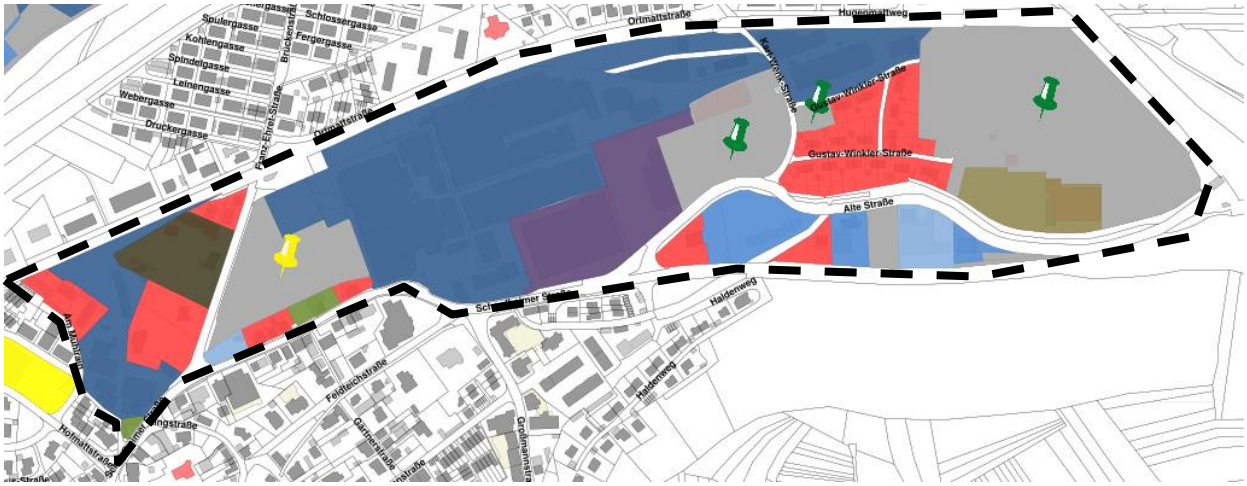
Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	neue Entwicklung Brombach-Ost, Freizeitnutzung, Gewerbegebiet mit industrieller Nutzung, Logistikstandort, Gewerbehof mit gemischter Nutzung aus Produktion, Handwerk, Lager, Vereinen und Künstlerateliers, imagebildende soziale/kulturelle Einrichtung, S-Bahn-Halt, städtebaulich integriert
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Karl-Wenk-Wohnsiedlung, benachbarte Wohnbebauung, Teilflächen im östlichen Teil im WSG III
Einstufung Typ:	Hochwertiges Gewerbegebiet (in Planung) / Gewerbegebiet mit industrieller Nutzung / Gewerbehof / Mischgebiet
Nutzungsperspektiven:	Neues Entwicklungskonzept für die Freifläche, Neubau Sporthalle auf der Freifläche, Sicherung der industriellen Nutzung, Erweiterung des Logistikstandorts, neues hochwertiges Gewerbegebiet für Kleinbetriebe aus Produktion und Handwerk
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Rasche, hochwertige Entwicklung des neuen Gewerbegebietes, planungsrechtliche Begleitung der neuen Entwicklung auf der innerörtlichen Freifläche, Standortsicherung Logistikzentrum

Luftbild (Stand: 2014)

02 – Hugenmatt/Schöpflin-Areal/Brombach-Ost

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)



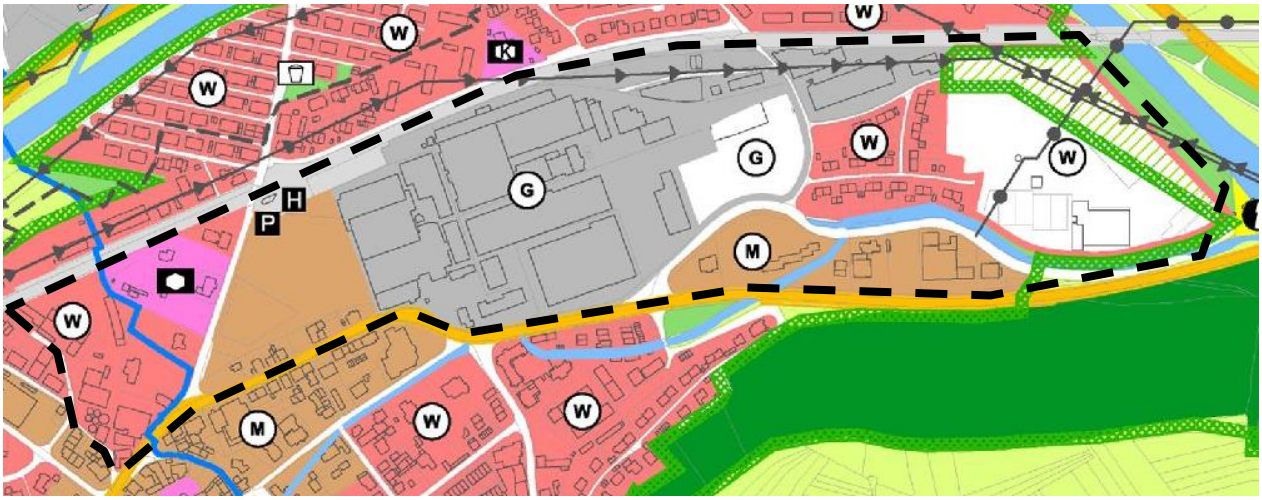
Logistik	Industrie	öff./soz. Einrichtung	Dienstleistung/Bü...
Großhandel	Handwerk	Freizeitgewerbe	unbebaute Freifl.
Einzelhandel	Kfz-Handwerk/-Han...	Gastronomie	Wohnen

betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

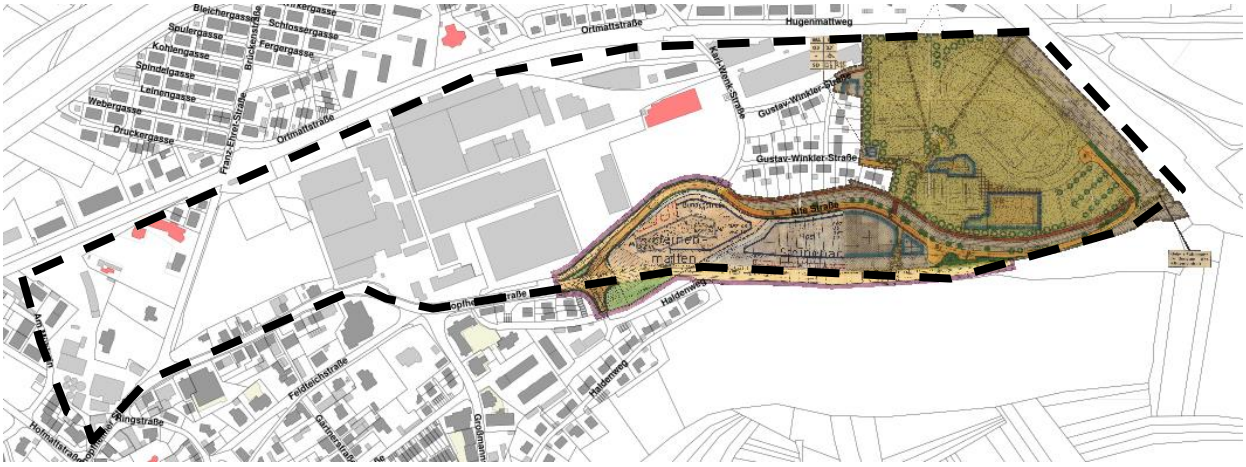
freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)

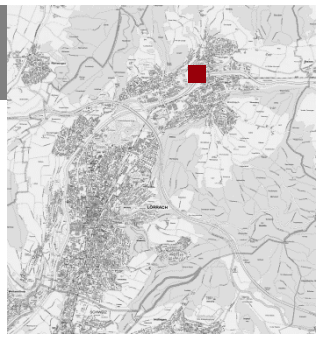


02 – Hugenmatt/Schöpflin-Areal/Brombach-Ost

Bebauungspläne



Gewerbeband Wiese
03 – Neumatt

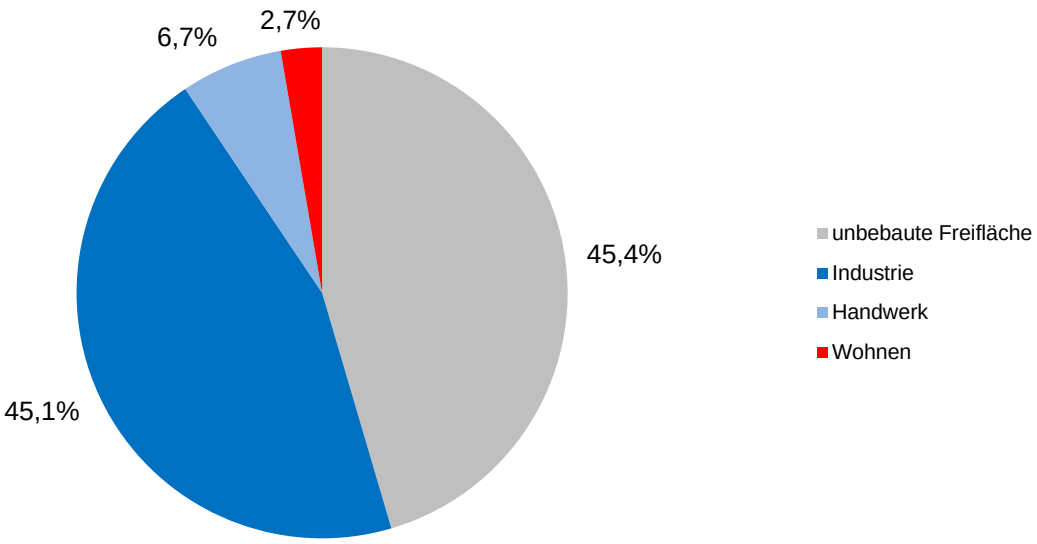


Lage:	Hauingen
Straßenzüge:	Mattenstraße

Strukturdaten

Flächendaten:	4,1	ha Gesamtgröße
	2.400	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	12.300	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M/W
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	§34 BauGB (303/03) Neumatt
	Festsetzungen B-Pläne:	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Mischgebiet (MI)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 3 km, Bundesstraße: 1,7km, Regionalbahn: 0,6km	
Sonstiges/Besonderheiten:		
Historische Aspekte:	Boschert GmbH & Co. KG seit 1946	

Strukturelle Informationen



Gewerbeband Wiese
03 – Neumatt

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Industrielle Nutzung durch einen Großbetrieb, schwierige Erschließung durch Wohnbereich, Flächenpotenziale westlich angrenzend als betriebliche Reserve
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Nördlich angrenzende Wohnnutzung, Erweiterungsfläche liegt tlw. im WSG III
Einstufung Typ:	Einzelstandort
Nutzungsperspektiven:	Sicherung der industriellen Nutzung, Aktivierung der betriebsgebundenen Reserveflächen
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Planungsrechtliche Sicherung der im FNP dargestellten Erweiterungsmöglichkeit

Luftbild (Stand: 2014)

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

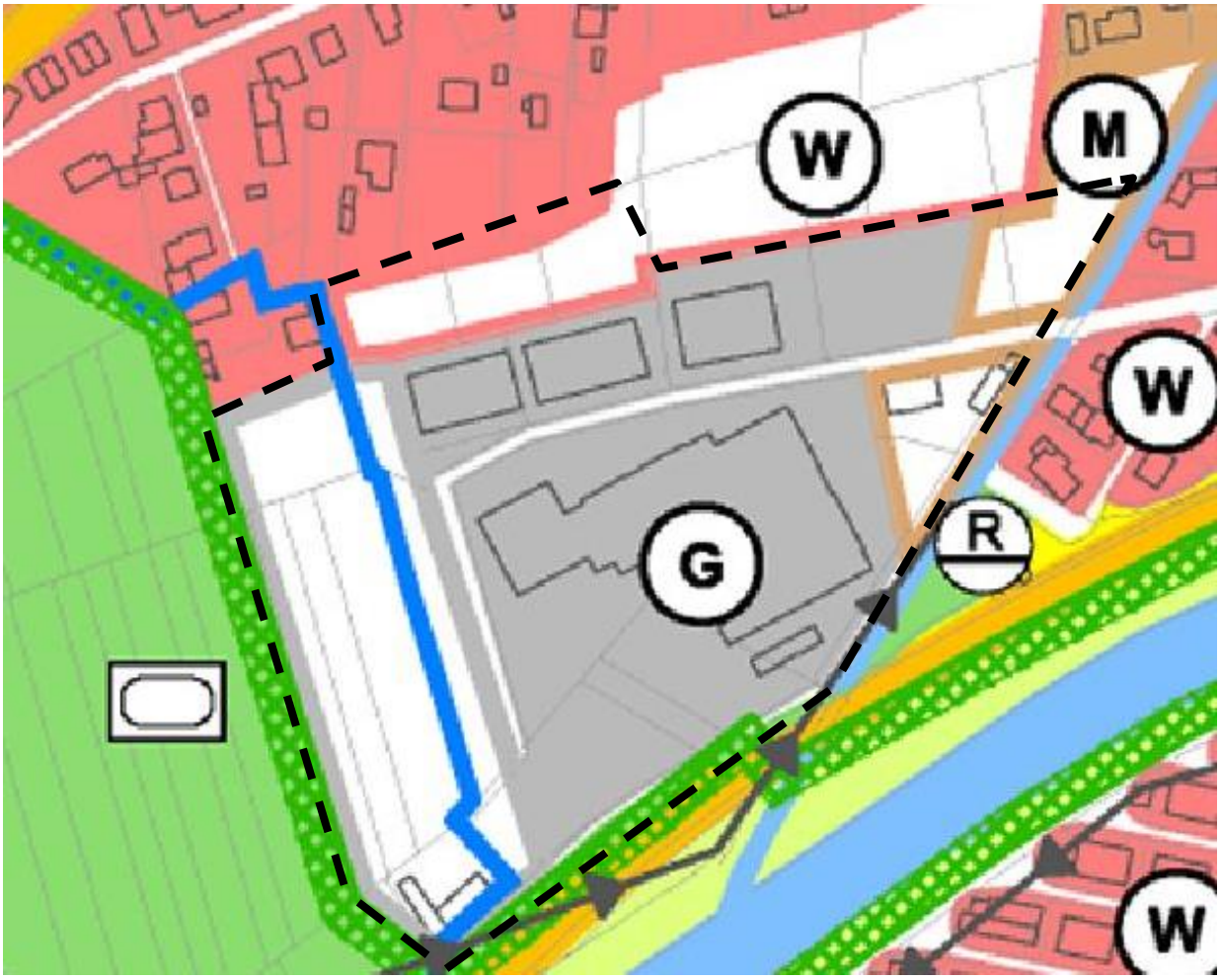
Logistik
Großhandel
Einzelhandel
Industrie
Handwerk
Kfz-Handwerk/-Han...
öff./soz. Einrichtung
Freizeitgewerbe
Gastronomie
Dienstleistung/Bü...
unbebaute Freifl.
Wohnen

betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

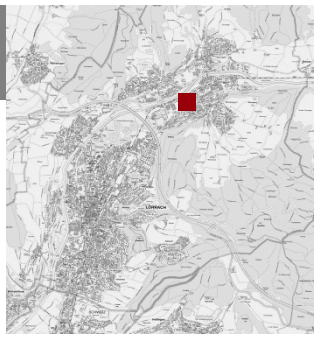
freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



Bebauungspläne

Gewerbeband Bahn
04 – Hofmatt

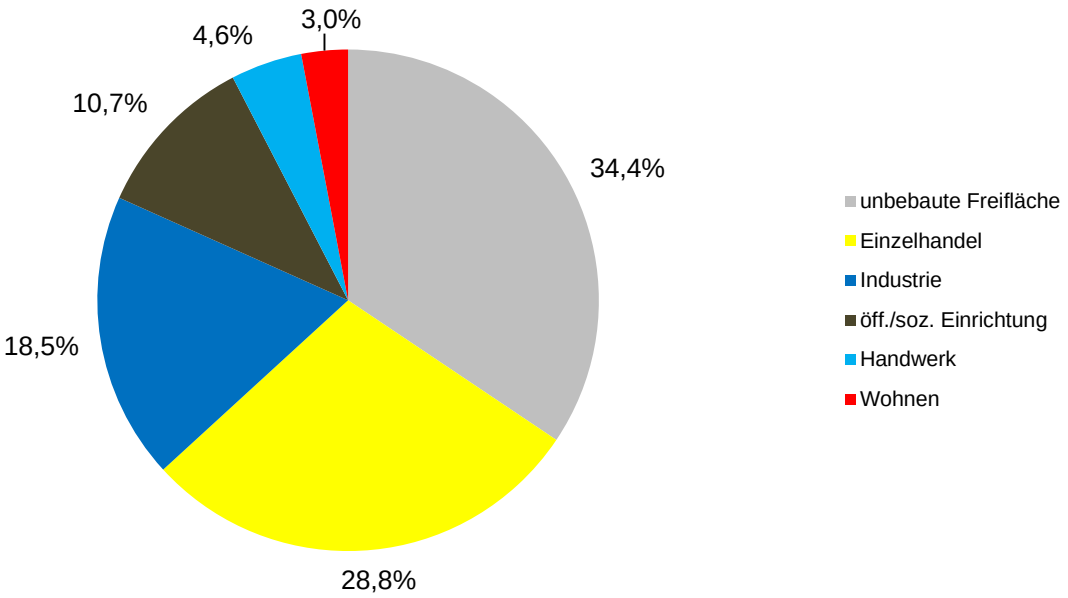


Lage:	Brombach
Straßenzüge:	Hofmattstraße

Strukturdaten

Flächendaten:	2,0	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	6.400	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	MI
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	§34 BauGB (203/07) Hofmatt (203/08) Hebelstr.-Mühlrain
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 1,5 km, Bundesstraße: 1,5km, Regionalbahn: 0,8km	
Sonstiges/Besonderheiten:		
Historische Aspekte:		

Strukturelle Informationen



04 – Hofmatt

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Kleiner Standort mit wenigen Betrieben aus Produktion und Handwerk, Einzelhandelsnutzung/Nahversorgung, Nähe zu Wohnbereichen, geringes räumliches Entwicklungspotenzial, bestehende Betriebe überwiegend gut integriert
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Benachbarte Wohnbebauung, Lage im WSG III
Einstufung Typ:	Einfaches Gewerbegebiet
Nutzungsperspektiven:	Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung

Luftbild (Stand: 2014)

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

Logistik | Industrie | öff./soz. Einrichtung | Dienstleistung/Bü...
Großhandel | Handwerk | Freizeitgewerbe | unbebaute Freifl.
Einzelhandel | Kfz-Handwerk/-Han... | Gastronomie | Wohnen

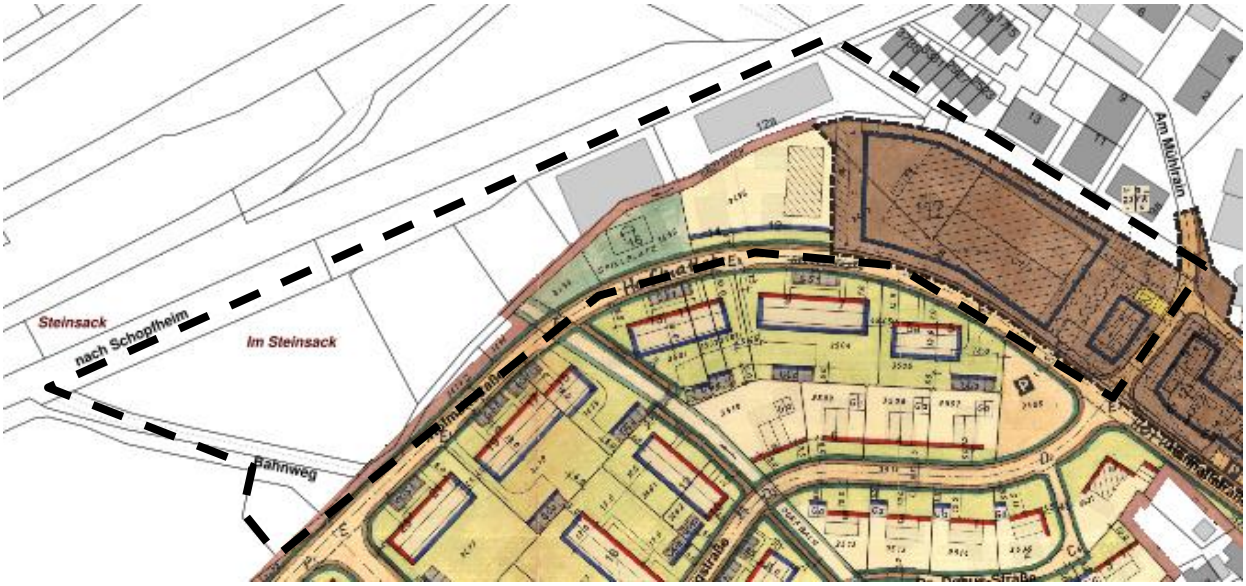
betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

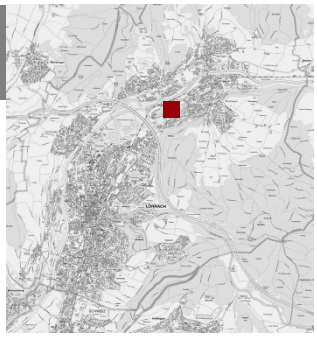
freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)

Bebauungspläne



Gewerbeband Bahn
05 – Lauffenmühle-Areal

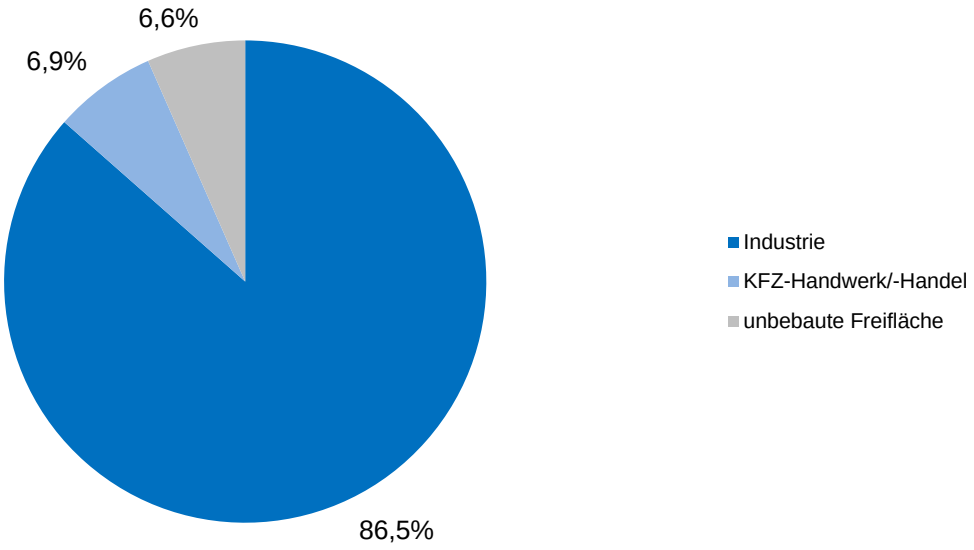


Lage:	Brombach
Straßenzüge:	Eisenbahnstraße, Beim Haagensteg, Bahnweg

Strukturdaten

Flächendaten:	10,4	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	6.658	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	30.000	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	§34 BauGB (205/07) Hellberg-Rainmatten-Feldle*
	Festsetzungen B-Plan:	Mischgebiet (MI)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 1 km, Bundesstraße: 0,3km, Regionalbahn: direkt	
Sonstiges/Besonderheiten:		
Historische Aspekte:	Textilstandort, Druckerei und Appretur Brombach (DAB), Veredlung seit 1899, ab 1963 Teil der Winkler-Gruppe, ab 1969 Werk Wiese I der Lauffenmühle	

Strukturelle Informationen



05 – Lauffenmühle-Areal

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Industrielle Nutzung, Großbetrieb mit benachbartem Autohaus als einziger anderer gewerblicher Nutzung, dichte Bebauung, alte Industriekulisse, Flächenpotenziale im östlichen Bereich, saisonal als Messeparkplatz genutzt
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Benachbarte Wohnnutzung, Lage im WSG III
Einstufung Typ:	Einzelstandort
Nutzungsperspektiven:	Sicherung der industriellen Nutzung, betriebsgebundene Reserveflächen als Abstand zur Wohnbebauung beibehalten
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Entwicklung eines Nutzungskonzeptes der Bestandsimmobilien gemeinsam mit dem Eigentümer

Luftbild (Stand: 2014)

05 – Lauffenmühle-Areal

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

Logistik | Industrie | öff./soz. Einrichtung | Dienstleistung/Bü...
Großhandel | Handwerk | Freizeitgewerbe | unbebaute Freifl.
Einzelhandel | Kfz-Handwerk/-Han... | Gastronomie | Wohnen

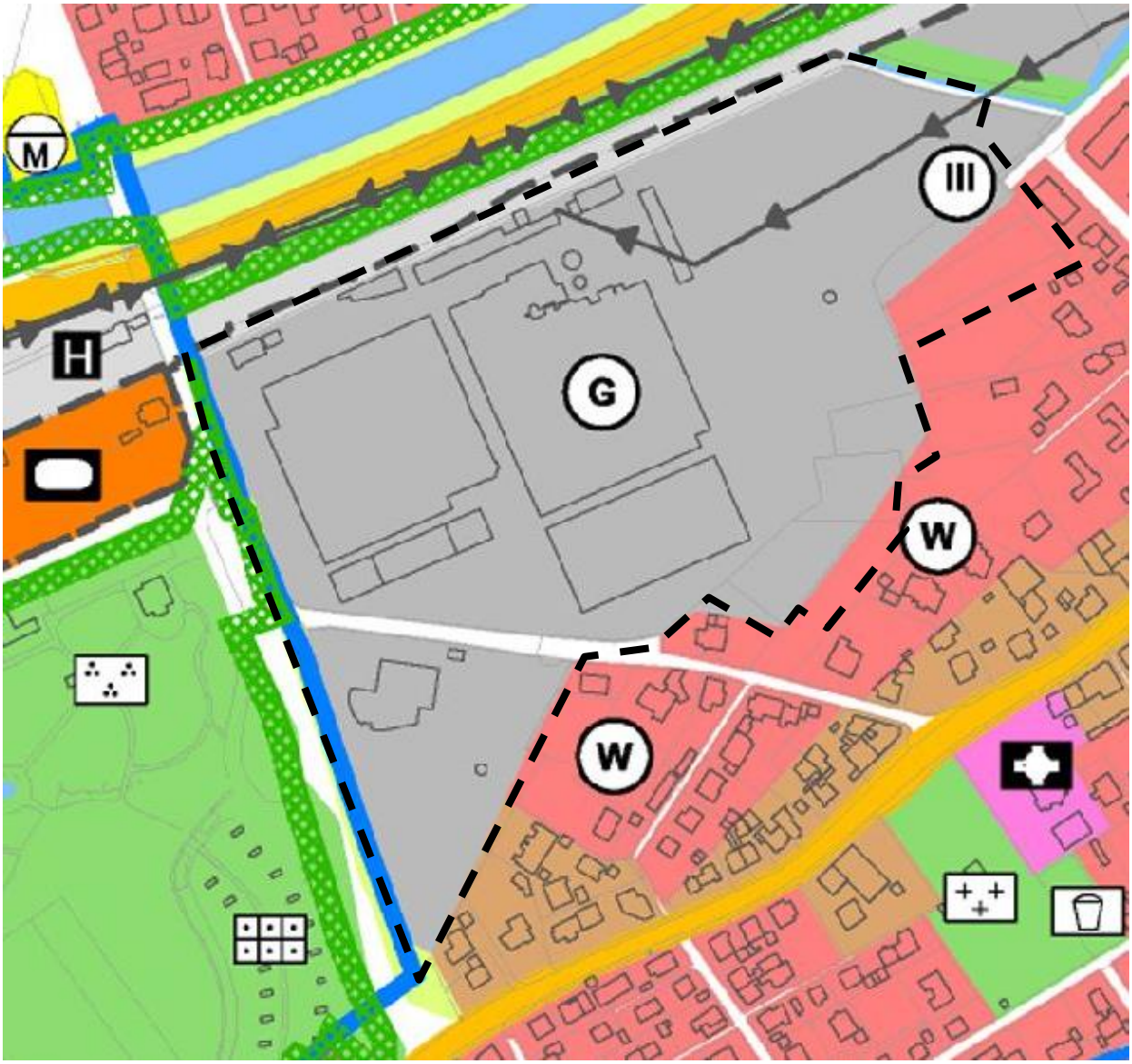
betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

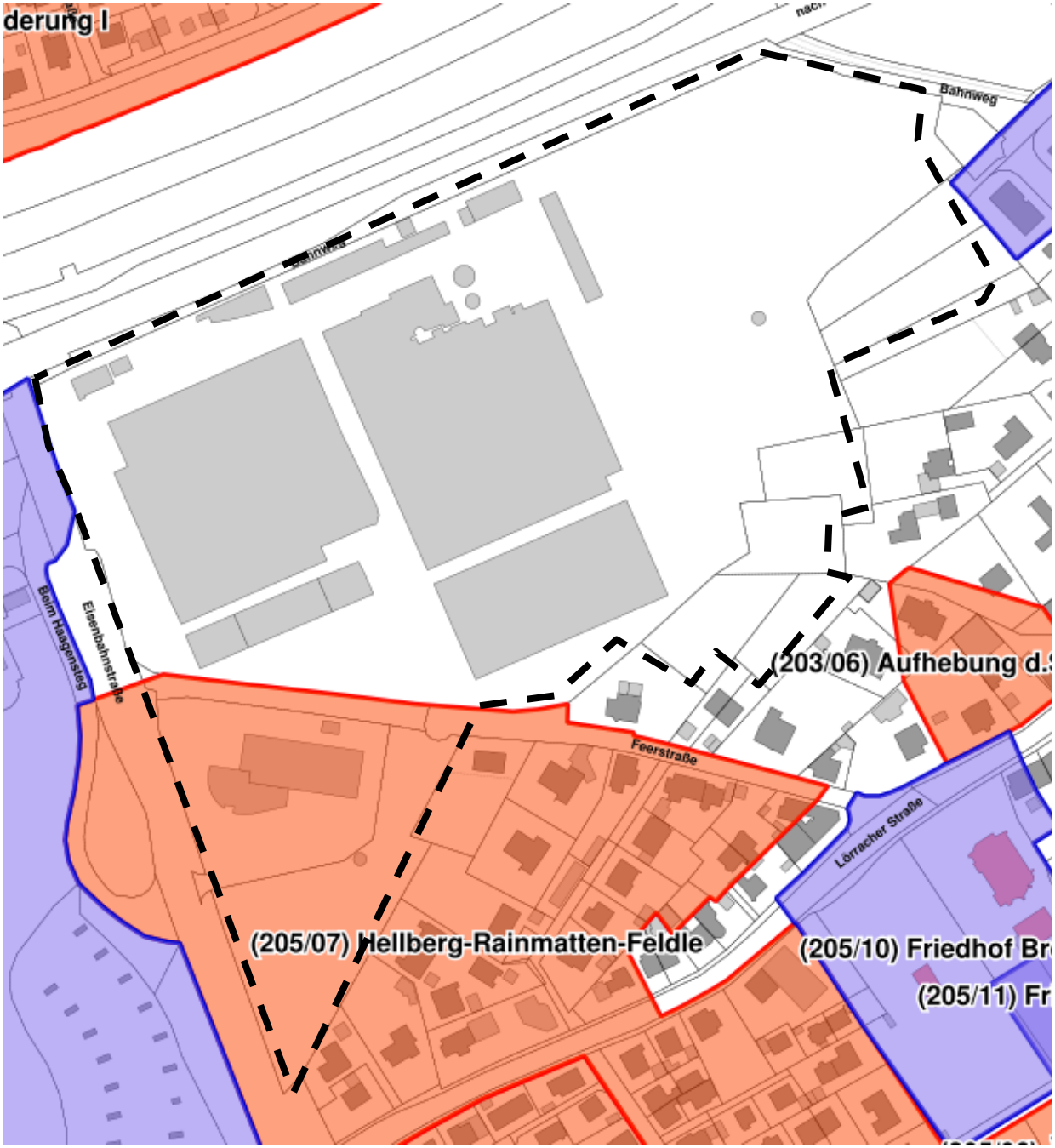
freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

05 – Lauffenmühle-Areal

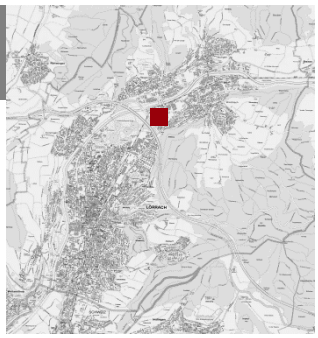
Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



Bebauungspläne



Gewerbeband Bahn
06 – Messegelände

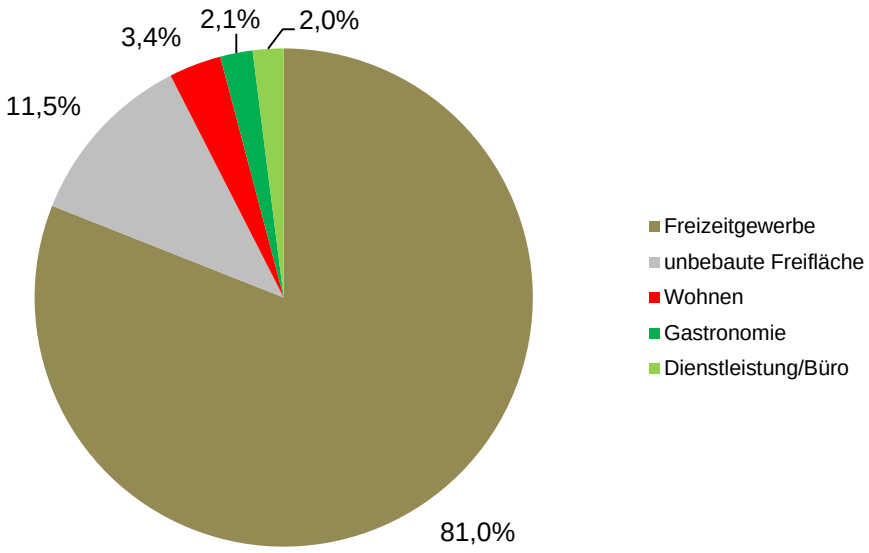


Lage:	Brombach / Nordstadt
Straßenzüge:	Beim Haagensteg

Strukturdaten

Flächendaten:	4,9	ha Gesamtgröße
	4.200	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	1.840	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	S6
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(023/01) Im Grütt
	Festsetzungen B-Plan:	Sondergebiet (SO), Mischgebiet (MI)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 1,5 km, Bundesstraße: 1km, Regionalbahn: direkt	
Sonstiges/Besonderheiten:	Wasserschutzgebiet Zone II	
Historische Aspekte:	Landesgartenschau 1983	

Strukturelle Informationen



06 – Messegelände

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Messe- und Freizeitnutzung mit großem Parkraumangebot, S-Bahn-Halt, attraktive Umgebung: Landschaftspark mit Villa, schwierige Erschließung, Erbpacht
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Lage im WSG II
Einstufung Typ:	Einzelstandort
Nutzungsperspektiven:	Aktivierung der MI-Fläche
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Nutzungskonzept für die MI-Fläche

Luftbild (Stand: 2014)

06 – Messegelände

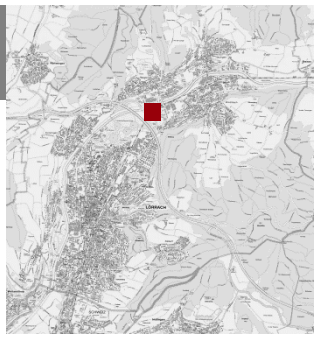
überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

06 – Messegelände

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)

Bebauungspläne

Gewerbeband Bahn
07 – Recyclinghof

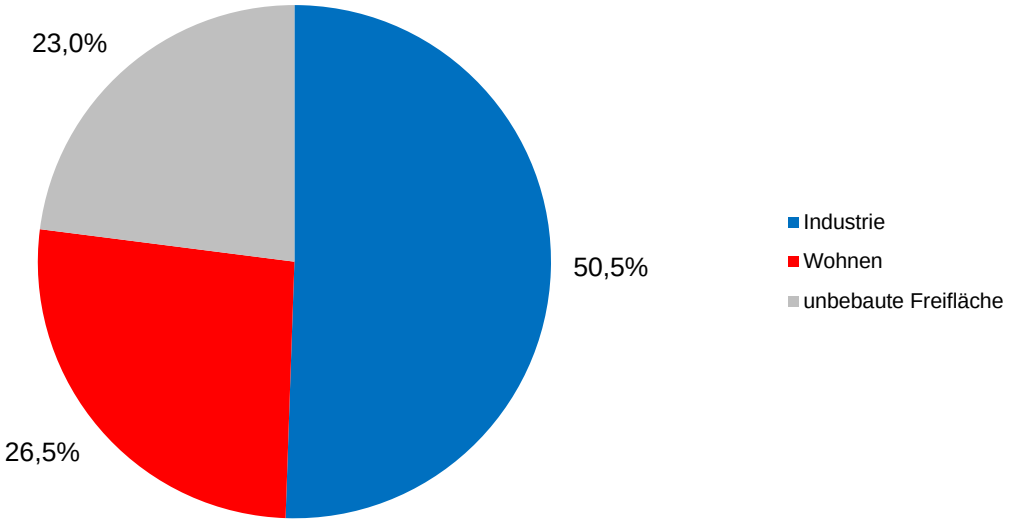


Lage:	Nordstadt
Straßenzüge:	Beim Bahnhof Haagen

Strukturdaten

Flächendaten:	1,2	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	2.500	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	1.800	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(023/02) Regionales Annahmezentrum - Lörrach - RAZ
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 0,5 km, Bundesstraße: direkt, Regionalbahn: direkt	
Sonstiges/Besonderheiten:	Wohnbebauung auf GEE-Fläche, WSG II	
Historische Aspekte:	Ehemaliges Gelände der Gießerei Haagen	

Strukturelle Informationen

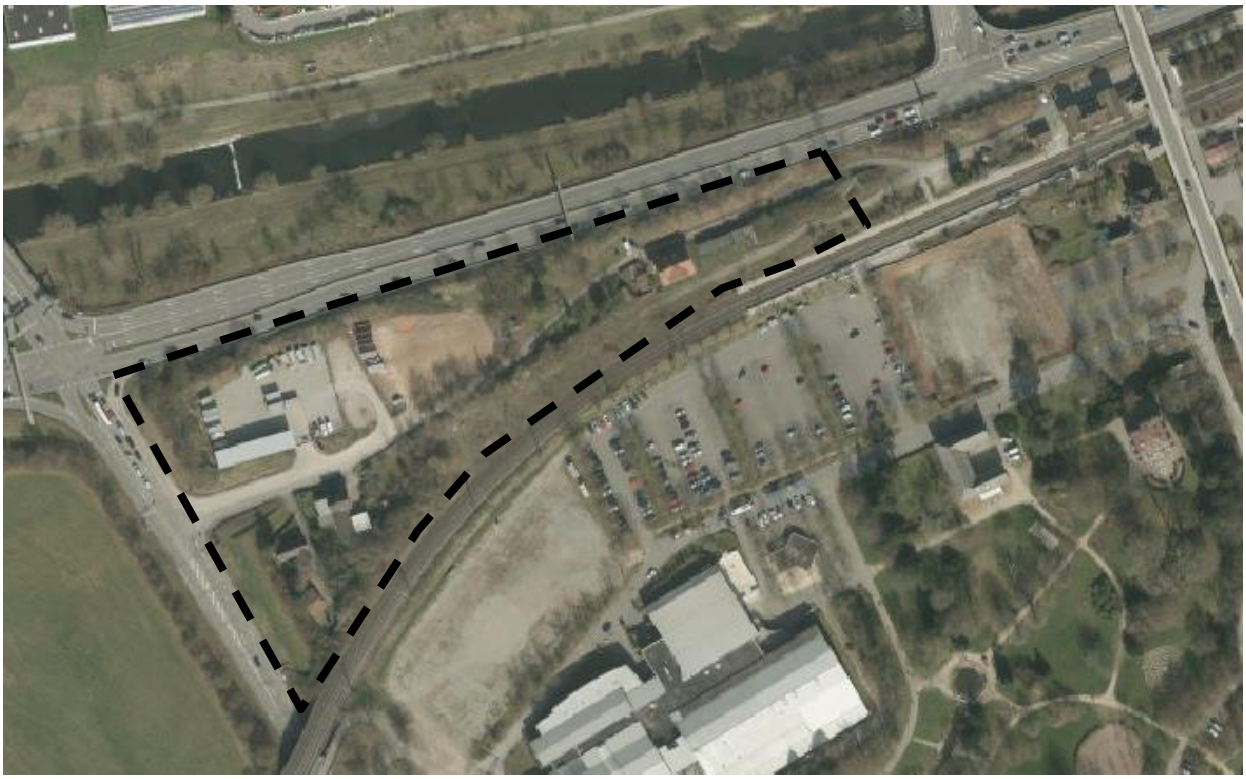


07 – Recyclinghof

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

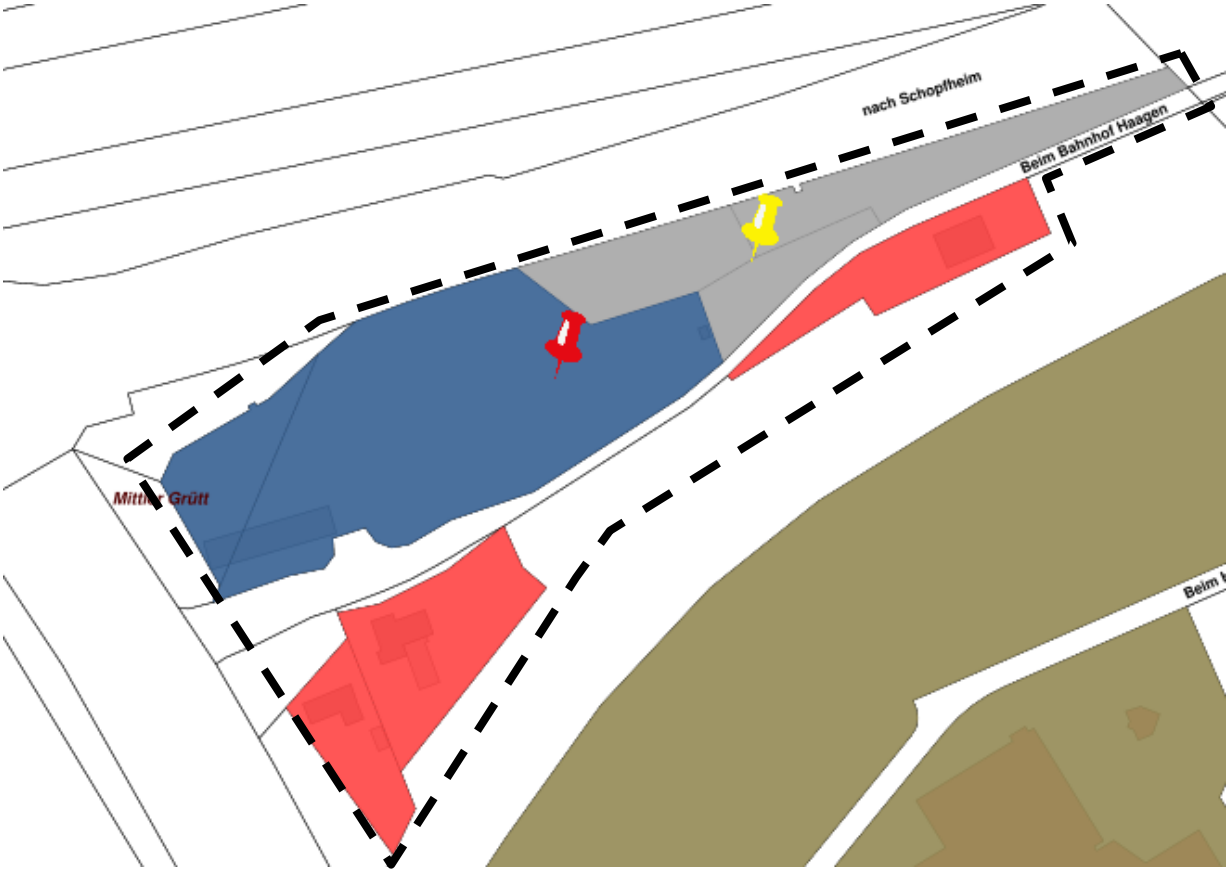
Qualitative Bewertung:	Isolierte Lage, Lagernutzung
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Lage im WSG II, z.T. Wohnnutzung
Einstufung Typ:	Einzelstandort
Nutzungsperspektiven:	Geringfügige Erweiterungsmöglichkeit
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Prüfung der Verwertungsabsichten mit dem Eigentümer

Luftbild (Stand: 2014)



07 – Recyclinghof

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

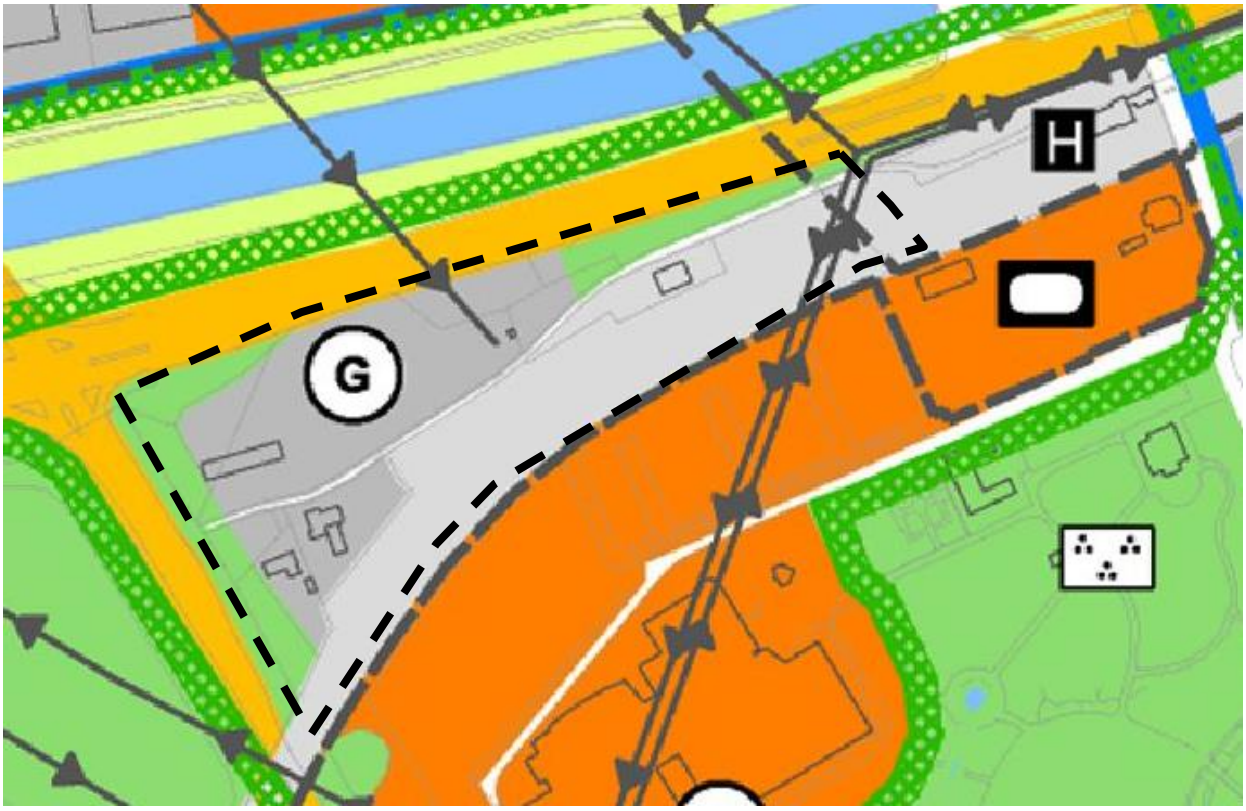


Logistik	Industrie	öff./soz. Einrichtung	Dienstleistung/Bü...
Großhandel	Handwerk	Freizeitgewerbe	unbebaute Freifl.
Einzelhandel	Kfz-Handwerk/-Han...	Gastronomie	Wohnen

- betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)
- freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)
- freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

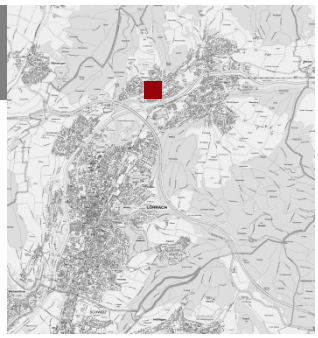
07 – Recyclinghof

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



Bebauungspläne

Gewerbeband Wiese
08 – Schöpflin-Areal (Haagen)

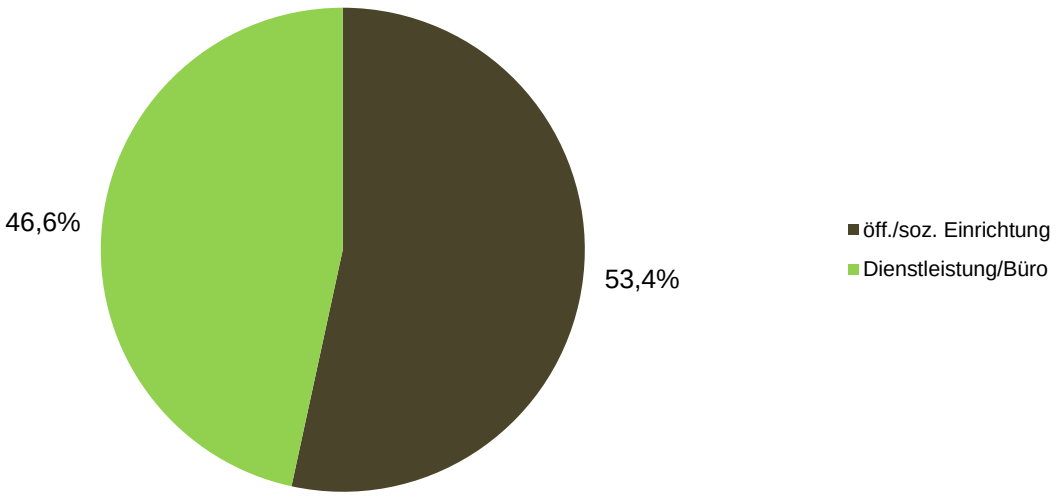


Lage:	Haagen
Straßenzüge:	Hauinger Straße, Eisenbahnstraße

Strukturdaten

Flächendaten:	1,6	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	-	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	2.071	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	M
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	§34 BauGB
	Festsetzungen B-Plan:	-
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 1 km, Bundesstraße: direkt, Regionalbahn: 0,2km	
Sonstiges/Besonderheiten:		
Historische Aspekte:	Wilhelm Schöpflin gründete 1907 sein Unternehmen in Haagen, später Großversandhaus, ab 1964 Quelle bis 1999	

Strukturelle Informationen



08 – Schöpflin-Areal (Haagen)

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Altstandort mit großem Parkraumangebot im Ortszentrum, Gewerbehof mit gemischter Nutzung, Höhendifferenz, Lage am Gewerbekanal neben dem denkmalgeschützten Spinnerei-Areal
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Benachbarte Wohnnutzung, Lage im WSG III
Einstufung Typ:	Einzelstandort / Gewerbehof
Nutzungsperspektiven:	Aktivierung der Flächenreserven, gemischte Nutzung, Aufwertung der Ortsmitte
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur Entwicklung einer neuen Ortsmitte gemeinsam mit dem Eigentümer

Luftbild (Stand: 2014)

08 – Schöpflin-Areal (Haagen)

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

Logistik
Großhandel
Einzelhandel
Industrie
Handwerk
Kfz-Handwerk/-Han...
öff./soz. Einrichtung
Freizeitgewerbe
Gastronomie
Dienstleistung/Bü...
unbebaute Freifl.
Wohnen

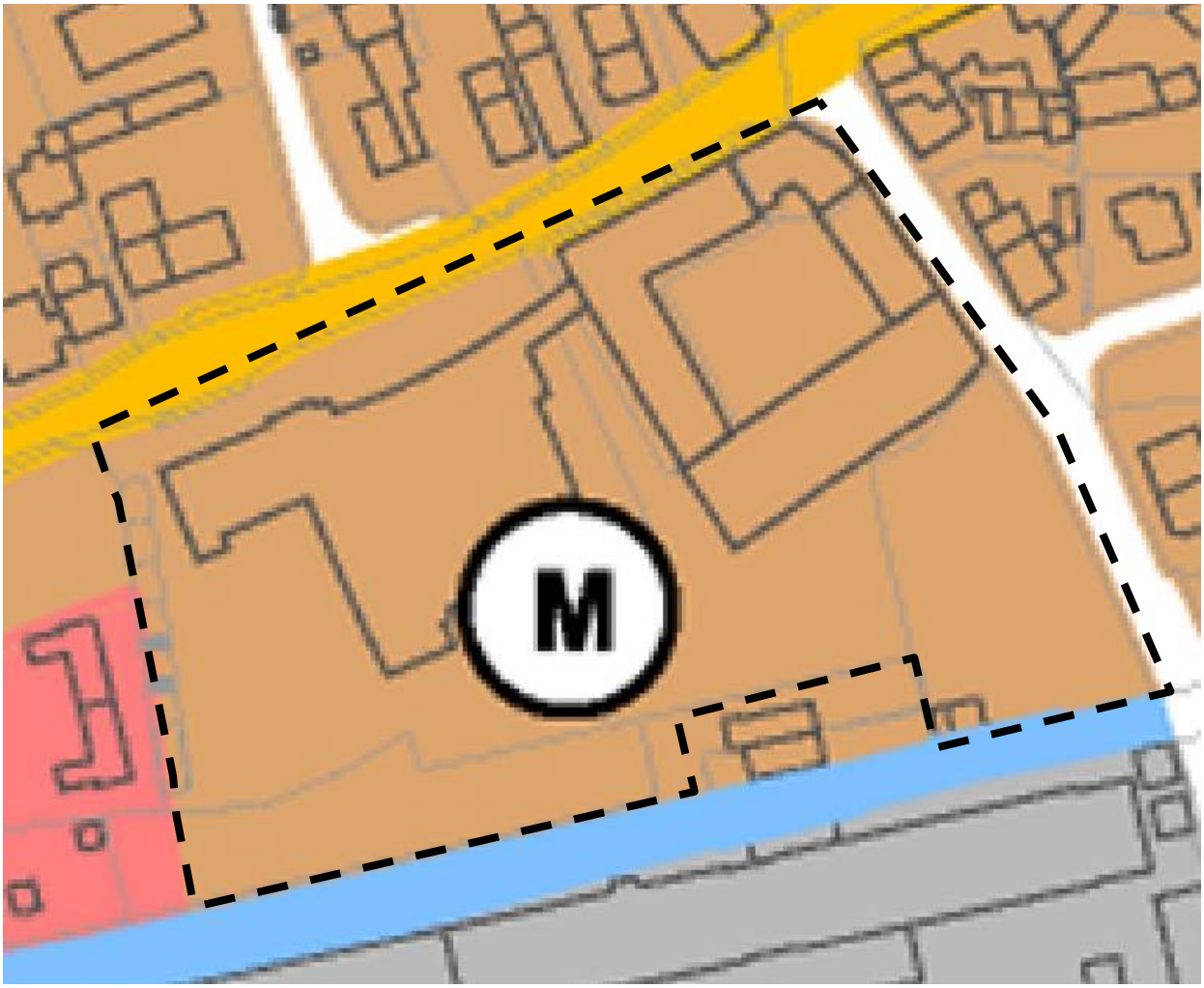
betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

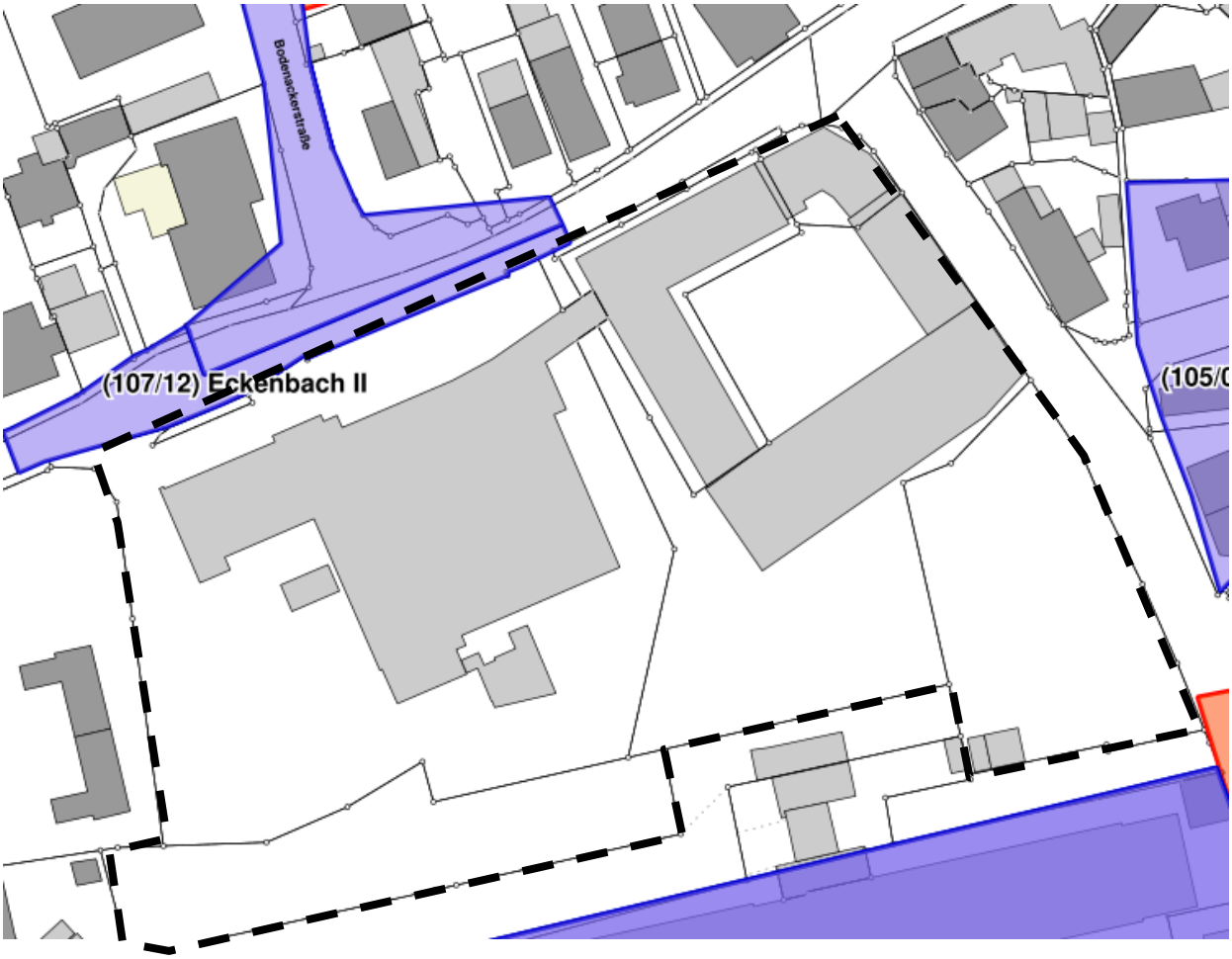
freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

08 – Schöpflin-Areal (Haagen)

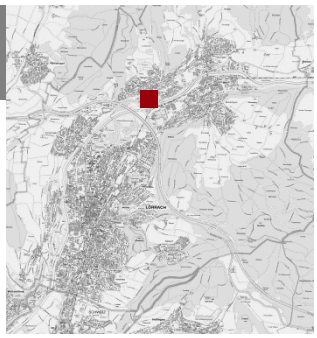
Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



Bebauungspläne



Gewerbeband Wiese
09 – Industriestraße/Teichmatten-Hasenloch

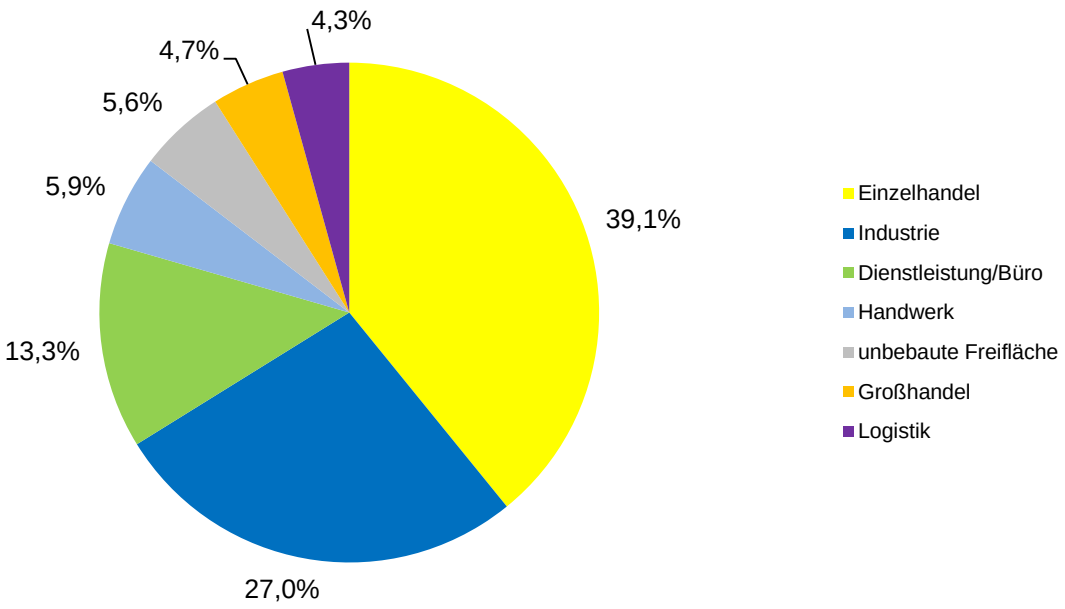


Lage:	Haagen
Straßenzüge:	Industriestraße

Strukturdaten

Flächendaten:	9,3	ha Gesamtgröße
	5,200	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	-	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/S4
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(104/02) Teichmatten-Hasenloch (104/03) Teichmatten-Hasenloch Änderung I (104/04) Teichmatten-Hasenloch Änderung II (104/05) Teichmatten-Hasenloch Änderung III
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet (SO)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 1 km, Bundesstraße: direkt, Regionalbahn: 0,2km	
Sonstiges/Besonderheiten:		
Historische Aspekte:	Ehemaliger Textilstandort „Alte Spinnerei“: Spinnereien und Webereien im Wiesental AG ab 1834-1976, später Lagerfläche für das Großversandhaus Schöpflin bis1999, denkmalgeschützt. Sügravo seit 1978.	

Strukturelle Informationen



09 – Industriestraße/Teichmatten-Hasenloch

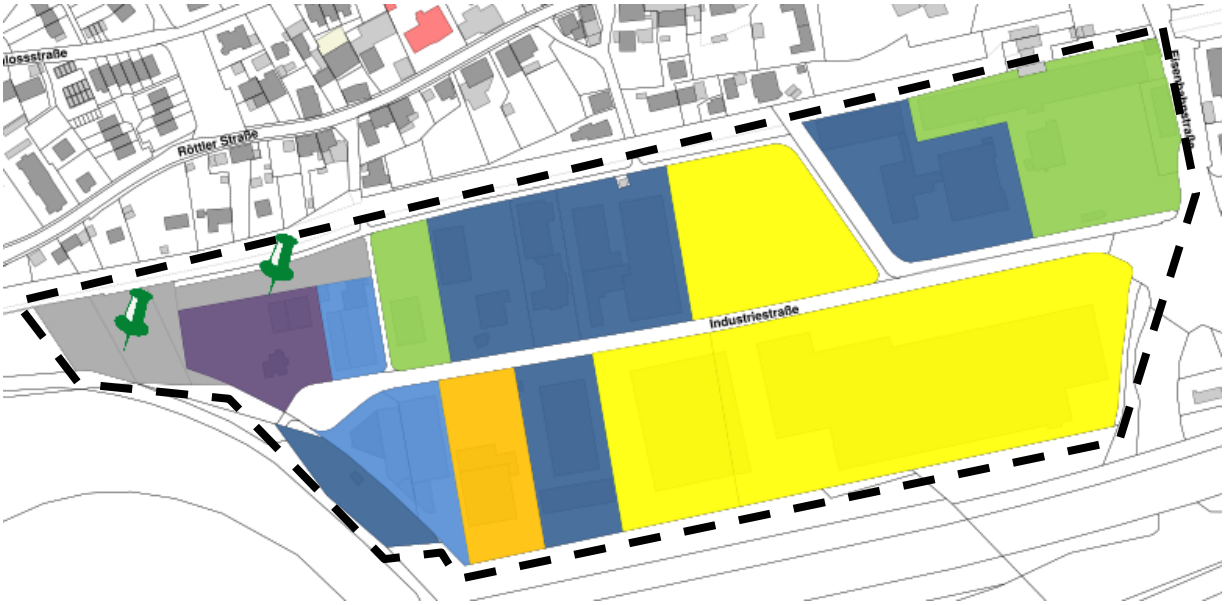
Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Gemischte gewerbliche Nutzung, Einzelhandelsgroßbetrieb, alte Industriekulisse, denkmalgeschütztes Ensemble mit hochwertiger Dienstleistungsnutzung, gute Erschließung
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Lage im WSG III, westliche Erweiterungsfläche liegt tlw. im WSG II
Einstufung Typ:	Einfaches Gewerbegebiet mit hochwertigem Entree /Standort für dezentralen Einzelhandel
Nutzungsperspektiven:	Erhalt und Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Prüfung der Aktivierbarkeit der Freiflächen, optische Aufwertung der Außenansicht der Handelsnutzung gemeinsam mit dem Eigentümer

Luftbild (Stand: 2014)

09 – Industriestraße/Teichmatten-Hasenloch

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)



Logistik | Industrie | öff./soz. Einrichtung | Dienstleistung/Bü...
Großhandel | Handwerk | Freizeitgewerbe | unbebaute Freifl.
Einzelhandel | Kfz-Handwerk/-Han... | Gastronomie | Wohnen

betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

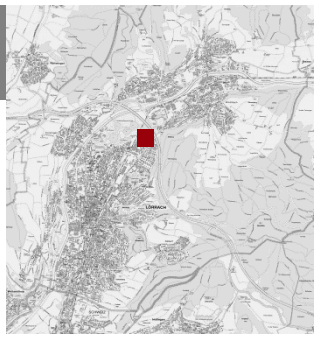
freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)

09 – Industriestraße/Teichmatten-Hasenloch

Bebauungspläne

Gewerbeband Bahn
10 – Blasiring

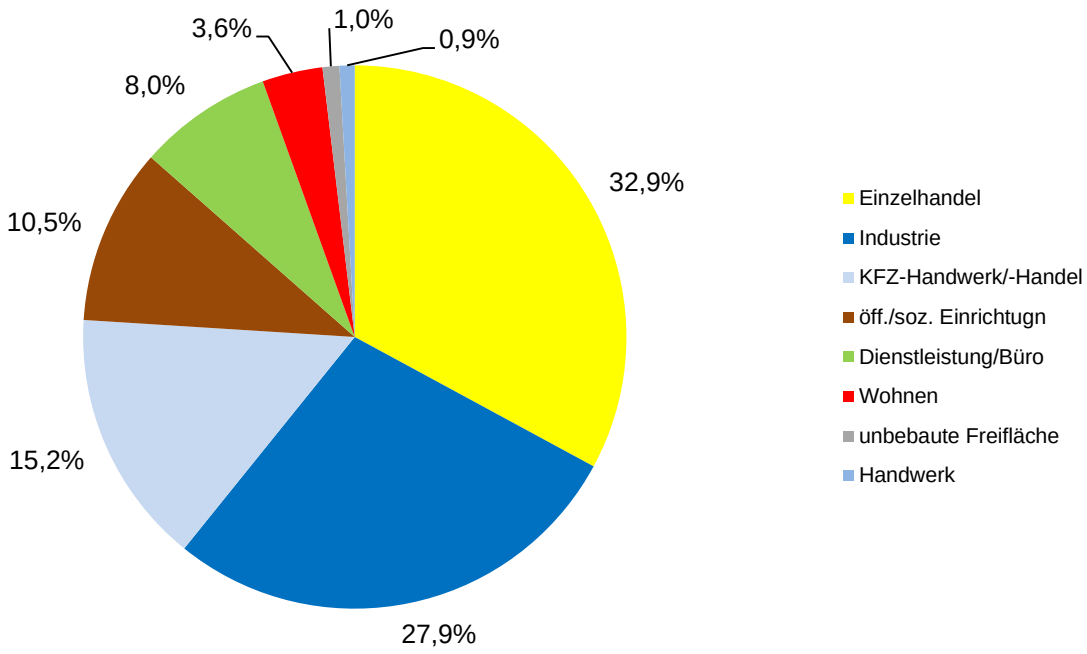


Lage:	Nordstadt
Straßenzüge:	Blasiring, Robert-Bosch-Straße, Bärenfelser Straße

Strukturdaten

Flächendaten:	12,5	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	1.188	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G / S4 / PZ
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(036/01) Bei den vier Bretter* (036/03) St. Bläsi Matt (036/05) Blasiring/Bärenfelserstraße Änd. I
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE), Sondergebiet (SO)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 2 km, Bundesstraße: 1,5km, Regionalbahn: 0,2km	
Sonstiges/Besonderheiten:		
Historische Aspekte:	Entwicklung erst nach dem 2. Weltkrieg, Firma Kaltenbach, gegründet 1887 in Haagen, ab 1891 in der Güterstraße (heute Wein Speck), ab 1938 in der Gewerbestraße, Werk 2 ab 1970 östlich der Bahnlinie	

Strukturelle Informationen



10 – Blasiring

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Sehr heterogenen Struktur von Industrie bis Einzelhandel und Weiterbildung, kein klares Nutzungsprofil, städtebaulich nur durchschnittlich/verbesserungsbedürftig, S-Bahn-Halt
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Umnutzungsdruck durch Handel und Dienstleistung, liegt großteils im WSG III
Einstufung Typ:	Einfaches Gewerbegebiet / Standort für dezentralen Einzelhandel
Nutzungsperspektiven:	Kaum räumlicher Entwicklungsspielraum, Stabilisierung der industriellen Nutzung, weitere Entwicklung mit Schwerpunkt auf Kleingewerbe/Handwerk
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	

Luftbild (Stand: 2014)

10 – Blasiring

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

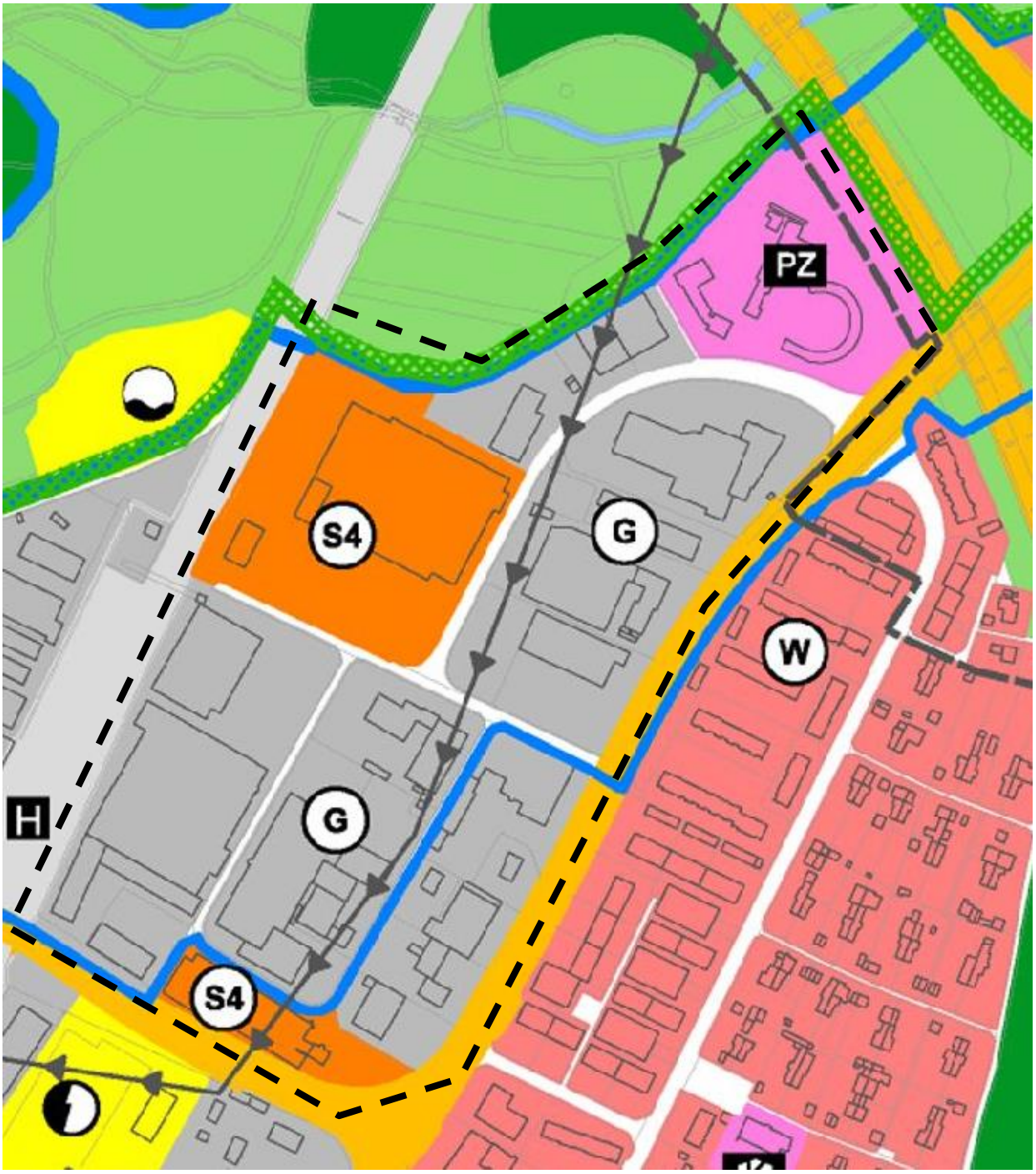
Logistik | Industrie | öff./soz. Einrichtung | Dienstleistung/Bü...
Großhandel | Handwerk | Freizeitgewerbe | unbebaute Freifl.
Einzelhandel | Kfz-Handwerk/-Han... | Gastronomie | Wohnen

betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

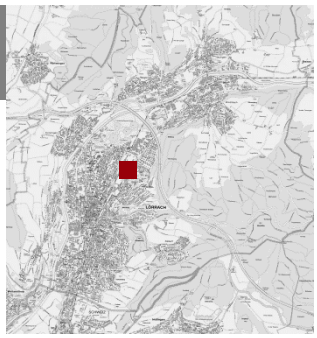
freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



Bebauungspläne

Gewerbeband Bahn
11 – Brombacher Straße

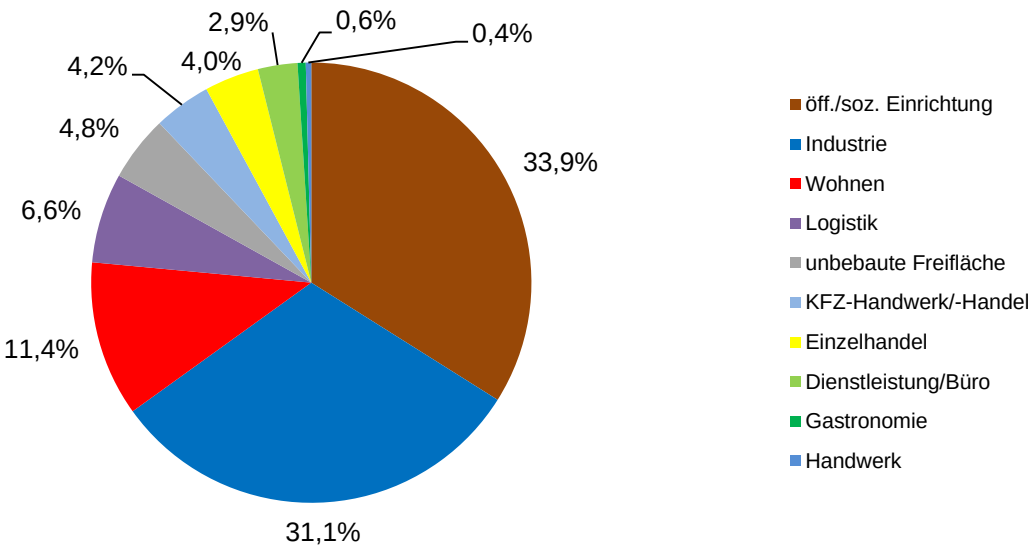


Lage:	Nordstadt
Straßenzüge:	Brombacher Straße, zwischen Arbeitsagentur und Kreuzung Schwarzwaldstraße

Strukturdaten

Flächendaten:	28,2	ha Gesamtgröße
	13.400	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	-	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	18.000	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M/W
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	§34 BauGB (019/02) Bergstr.* (019/13) Friedhofstraße (022/01) Östlich Brombacher Str.* (022/03) Hauptfriedhof (032/01) Brombacher Straße* (032/02) Schwarzwaldstraße / Brombacher Straße
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet (SO), Mischgebiet (MI), Wohnen (WA)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 3 km, Bundesstraße: 1,5km, Regionalbahn: 0,2km	
Sonstiges/Besonderheiten:	unbebaute städtische Fläche ist vorgesehen für den Neubau des zweiten Standortes für das Landratsamt und für Wohnbebauung	
Historische Aspekte:	Wilhelm Conrad, Baumwollweberei ab 1866 bis 1966; 1967-1985 MMZ-Möbel Herbert Rietschle; Seidenbandweberei Bischoff & Söhne ab 1862, ab 1881 Suchard Werk 1, ab 1936 Bürogebäude mit dem Schriftzug „Suchard“, Werk 2 Ausbau ab 1957, Hauptfriedhof seit 1864	

Strukturelle Informationen



11 – Brombacher Straße

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

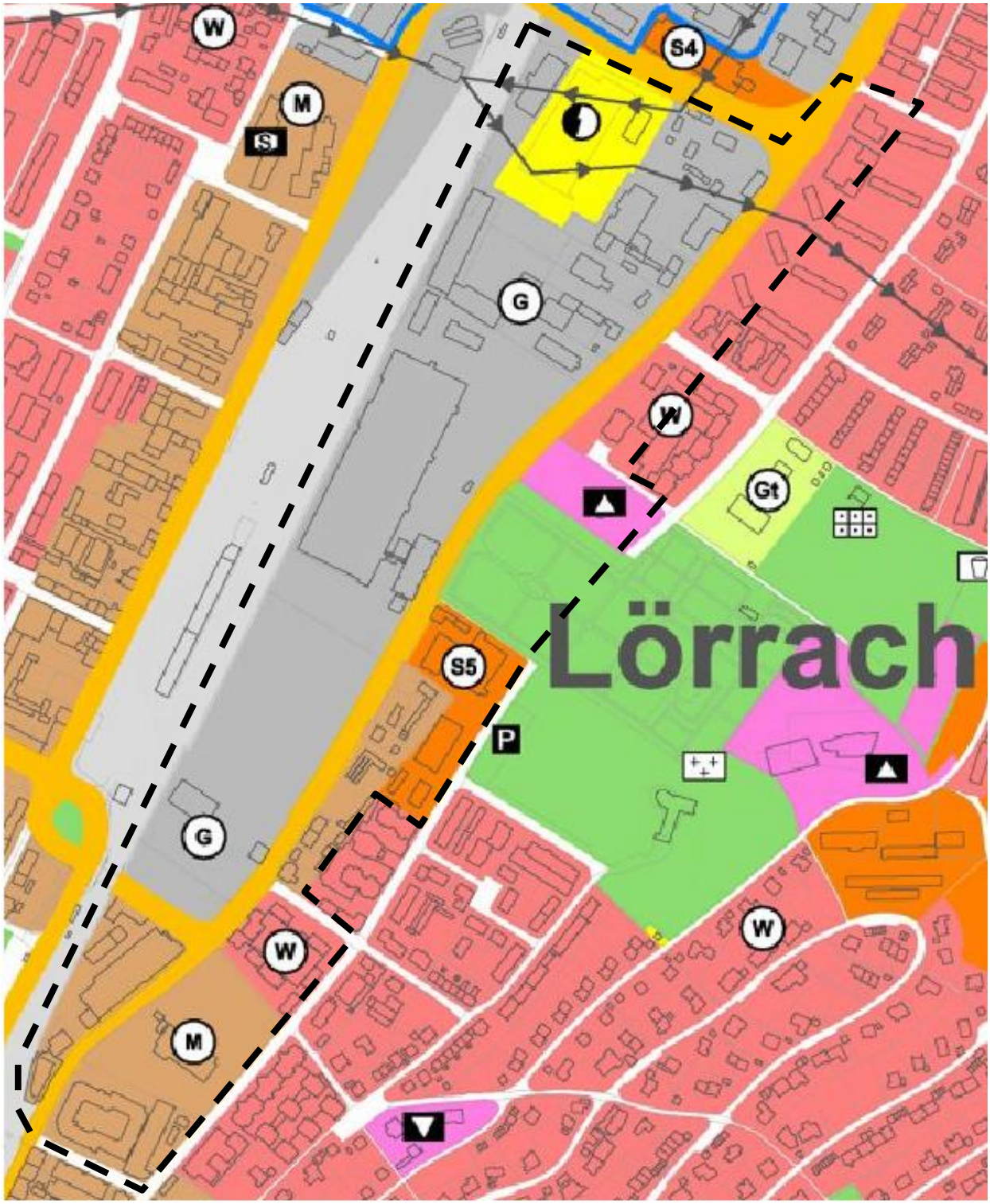
Qualitative Bewertung:	Gewerbegebiet mit industrieller Nutzung durch einen Großbetrieb, Logistikstandort, gemischt gewerbliche Nutzung im Norden, Entwicklung Dienstleistungsstandort mit Wohnnutzung im Süden
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Wohnnutzung
Einstufung Typ:	Einfaches Gewerbegebiet / Industriestandort / Dienstleistungsstandort
Nutzungsperspektiven:	Stabilisierung und Weiterentwicklung der industriellen und gewerblichen Nutzung
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Städtebauliches Gesamtkonzept zur planungsrechtlichen Sicherung der industriellen Nutzung

Luftbild (Stand: 2014)

11 – Brombacher Straße

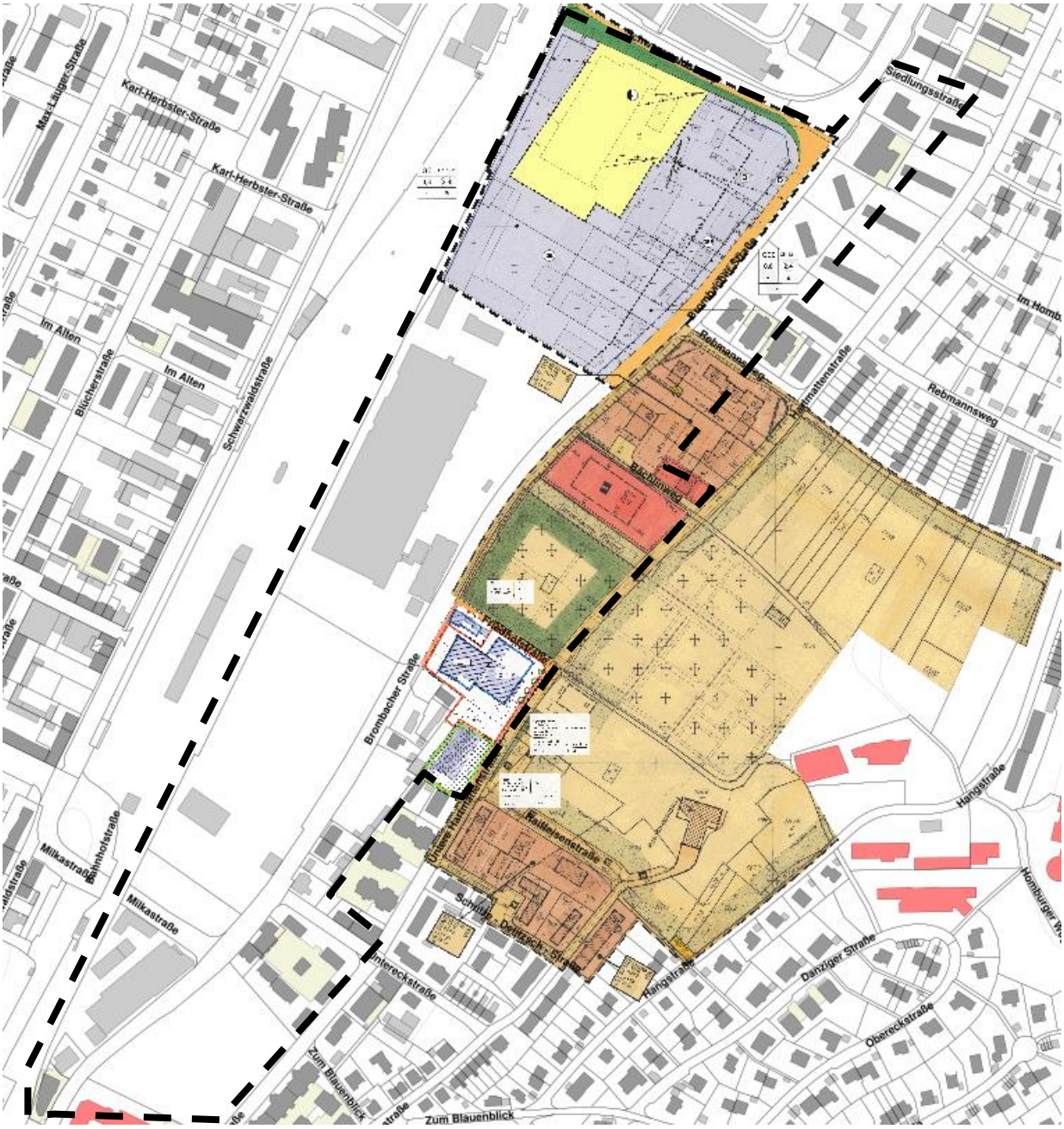
überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)

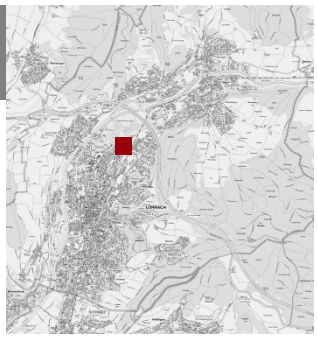


11 – Brombacher Straße

Bebauungspläne



Gewerbeband Bahn
12 – Gewerbestraße

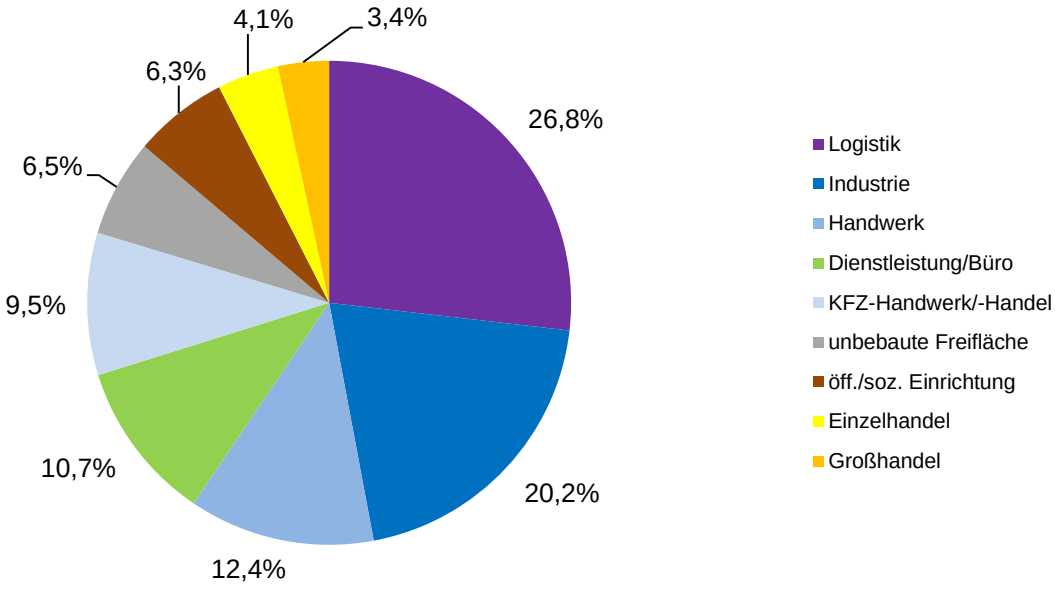


Lage:	Nordstadt
Straßenzüge:	Gewerbestraße

Strukturdaten

Flächendaten:	4,8	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	3100	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	§34 BauGB (021/03) Nordstadt* (021/06) Nordstadt Änd. 2a,2b,2c* (021/09) Hauingerstr. Rechbergweg Änd. 5* (021/11) Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße (031/05) Schwarzwaldstr. Dreispitz*
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 3 km, Bundesstraße: 2km, Regionalbahn: 0,2km	
Sonstiges/Besonderheiten:	Freie Fläche nur als Erweiterungsfläche geeignet aufgrund der Erschließung	
Historische Aspekte:	Ehemaliger Standort der Firma Kaltenbach Werk 1 ab 1938 zwischen Gewerbebahn und Wiesentalbahn, ehemaliger TÜV-Standort, ehemaliger Standort Spedition Mutter, ehemalige Druckerei Wassmer/MediaDrei	

Strukturelle Informationen



12 – Gewerbestraße

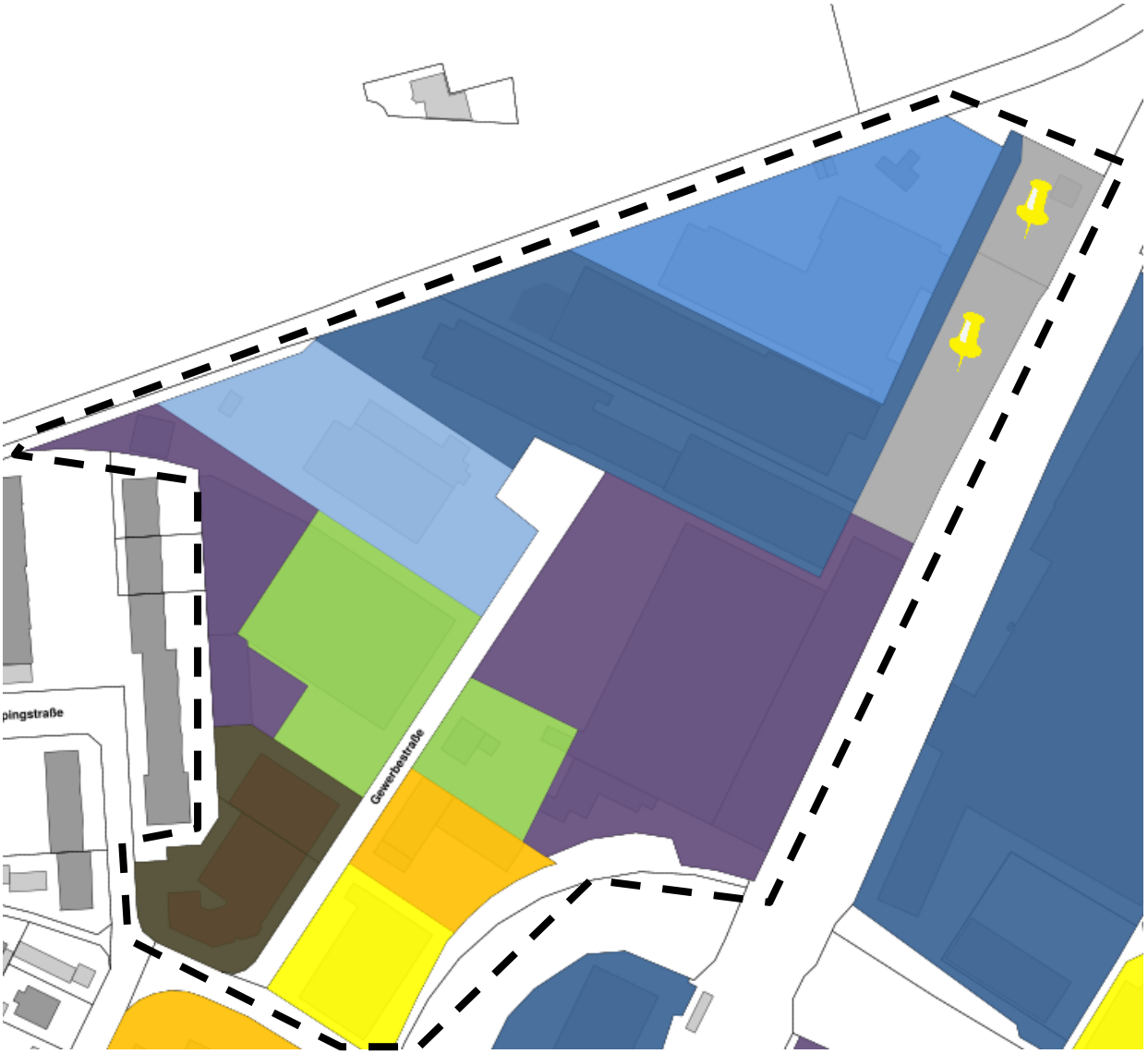
Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Kleinerer Standort, industrielle und gewerblich Nutzung, Logistik, hohe Überbauungsdichte, durchschnittliche städtebauliche Qualität, allerdings ohne Defizite, S-Bahn-Halt, Landschaftspark
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Umnutzungsdruck, benachbarte Wohnbebauung, Lage im WSG III
Einstufung Typ:	Einfaches Gewerbegebiet
Nutzungsperspektiven:	Kein räumlicher Entwicklungsspielraum, Schwerpunkt auf Sicherung des Bestandes, im Fall von Freizügen neue gewerblich/handwerkliche Nutzung
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	

Luftbild (Stand: 2014)

12 – Gewerbestraße

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)



Logistik
Industrie
öff./soz. Einrichtung
Dienstleistung/Bü...
Großhandel
Handwerk
Freizeitgewerbe
unbebaute Freifl.
Einzelhandel
Kfz-Handwerk/-Han...
Gastronomie
Wohnen

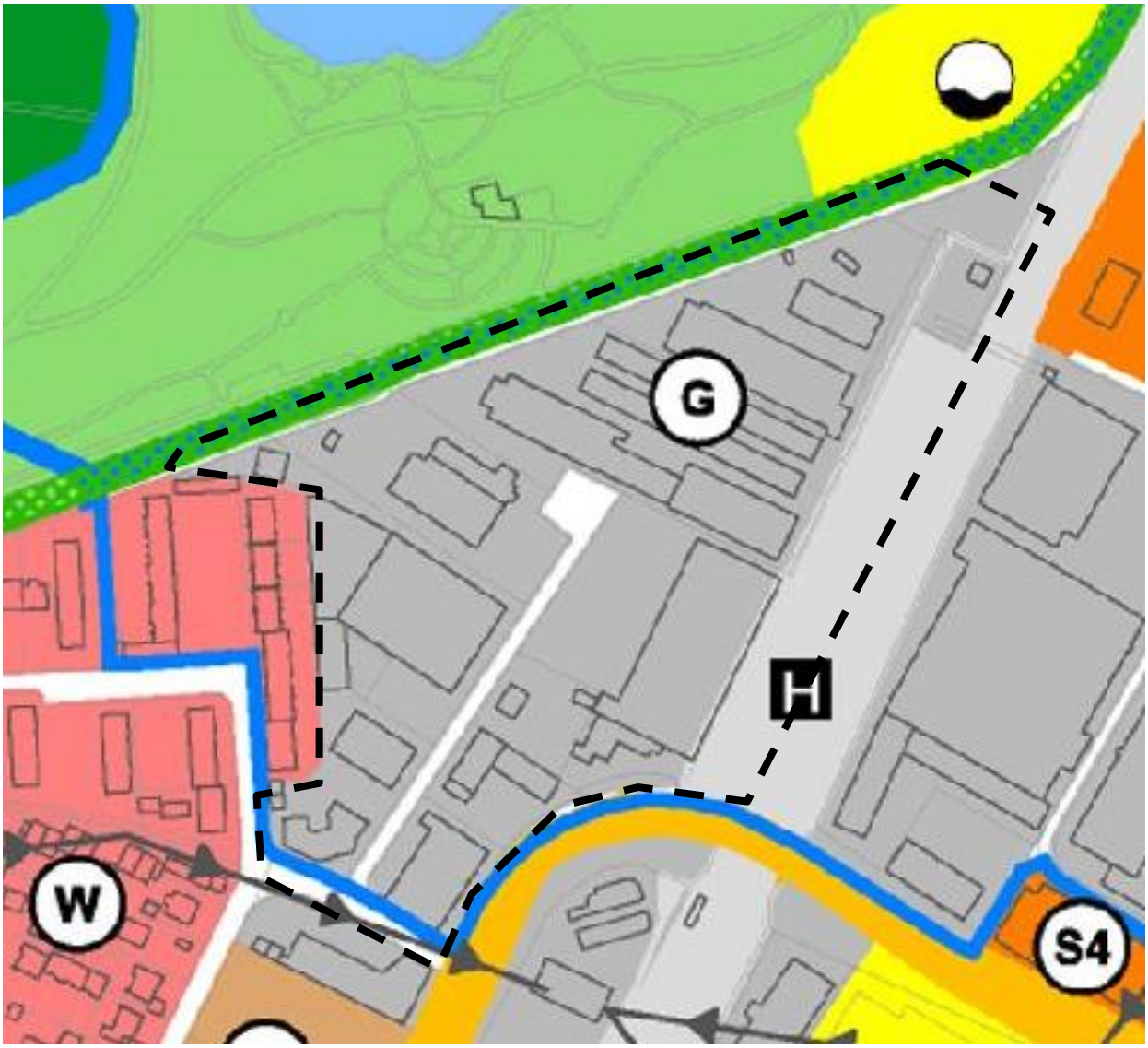
betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

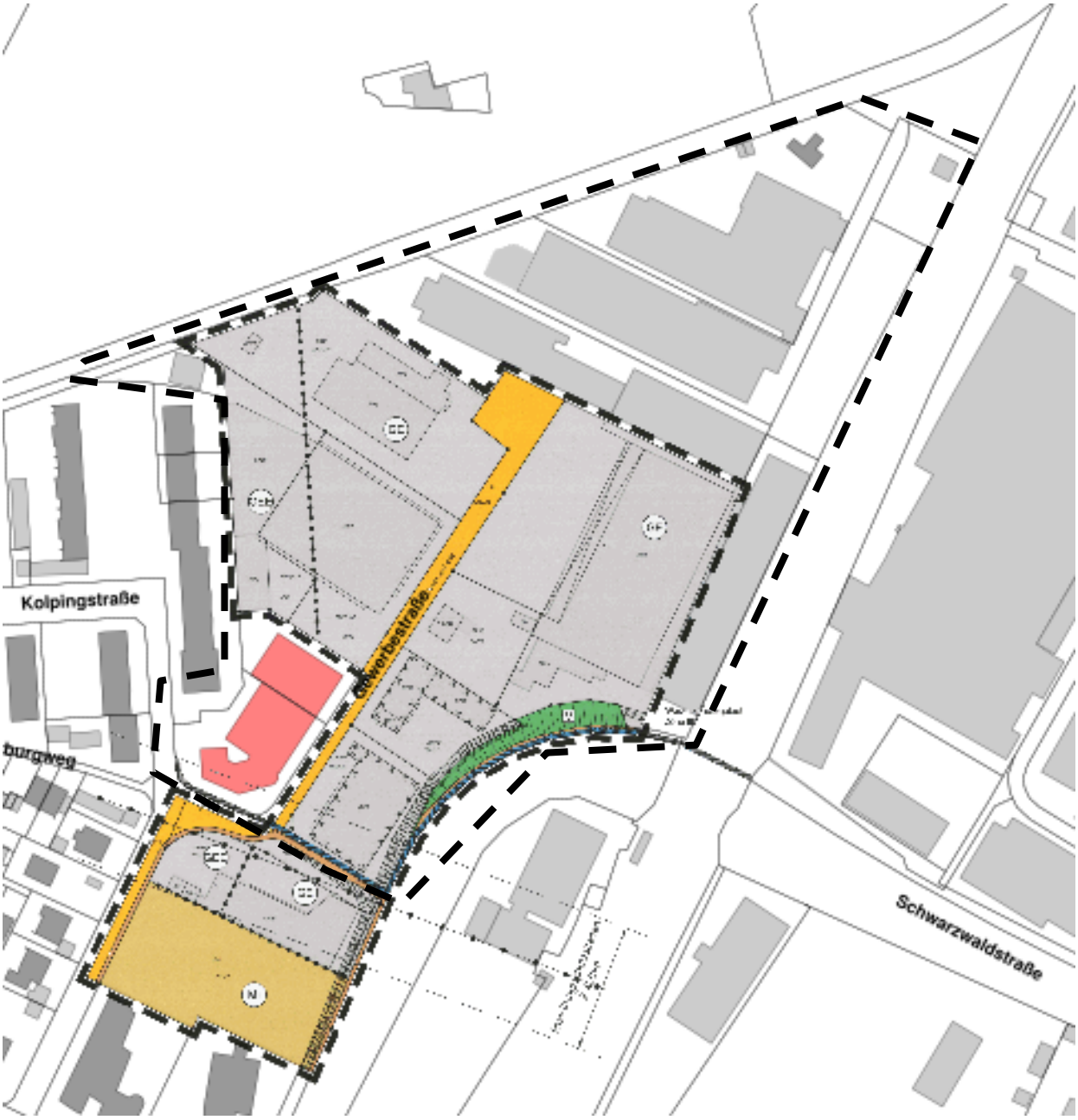
12 – Gewerbestraße

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)

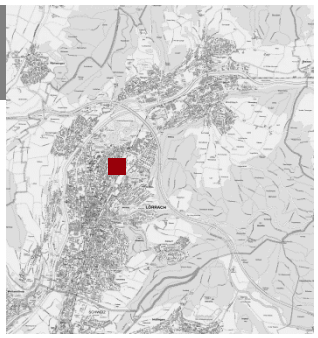


12 – Gewerbestraße

Bebauungspläne



Gewerbeband Bahn
13 – Schwarzwaldstraße (mit Güterbahnhof)

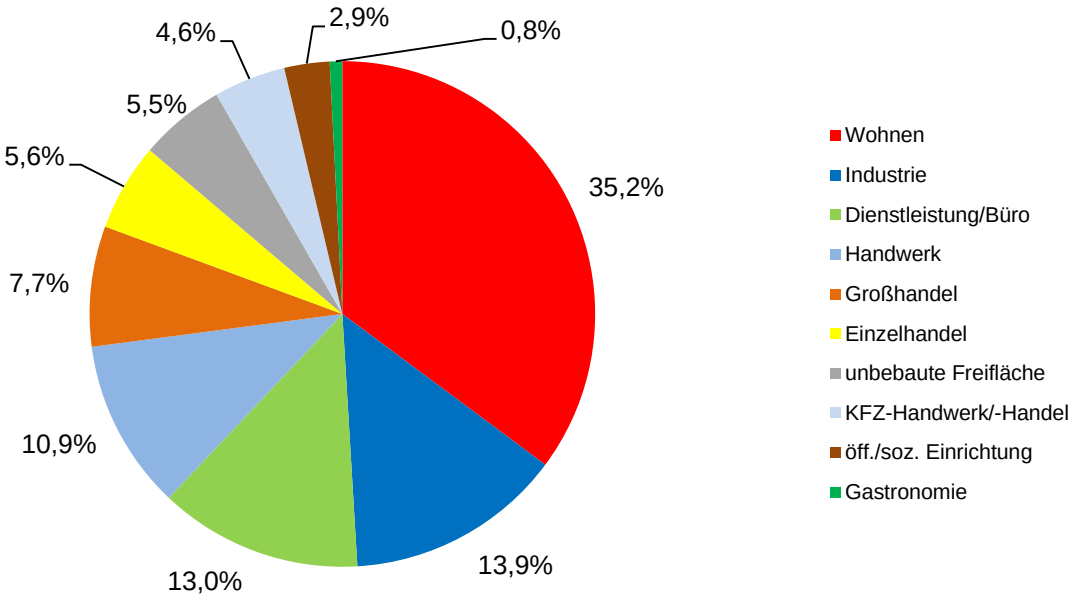


Lage:	Nordstadt
Straßenzüge:	Zwischen Schwarzwaldstraße und Blücherstraße/Feldbergstraße, Mozartstraße, Im Alten, Karl-Herbster-Straße

Strukturdaten

Flächendaten:	9,5	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	3.400	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	21.000	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	M/G/W
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	§34 BauGB (021/03) Nordstadt* (021/06) Nordstadt Änd. 2a,2b,2c* (021/11) Kolpingstr. / Schwarzwaldstraße (031/05) Schwarzwaldstr. Dreispitz*
	Festsetzungen B-Plan:	Mischgebiet (MI), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Gewerbegebiet (GE)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 5 km, Bundesstraße: 1,2km, Regionalbahn: 0,2km	
Sonstiges/Besonderheiten:	Langfristig angestrebte Entwicklung auf dem Güterbahnhofareal	
Historische Aspekte:	Güterbahnhof, Holzverladung, Autoreisezug, ehemaliger Standort Lothar Reif Relo-Kunststoffe	

Strukturelle Informationen



13 – Schwarzwaldstraße (mit Güterbahnhof)

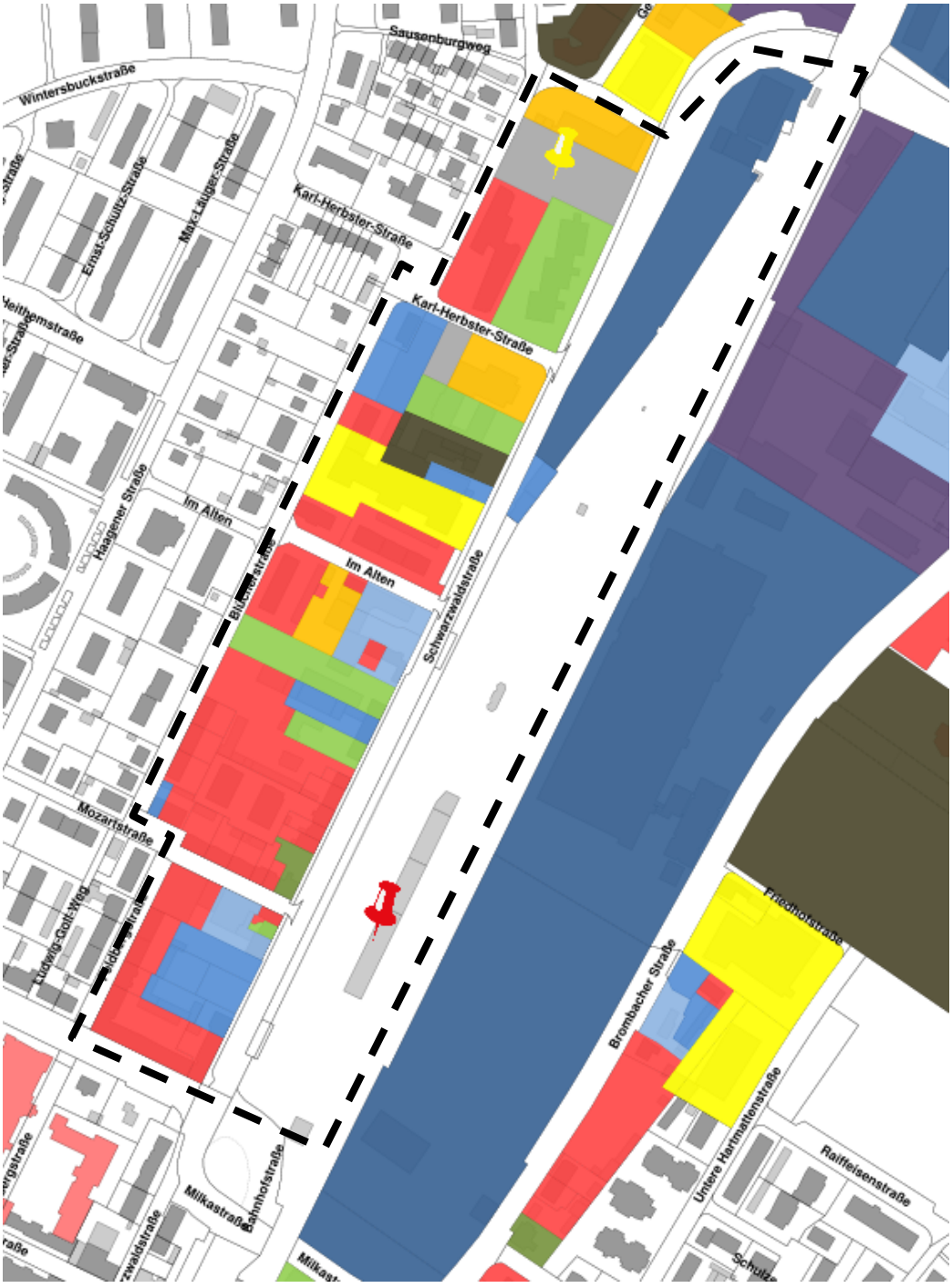
Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Gemischte gewerbliche Nutzung mit steigendem Wohnanteil, tlw. Einzelhandel, Dienstleistung, Metallverwertung und Güterbahnareal, Stadteingang
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Umnutzungsdruck Wohnen, Lärmemission durch Holzverladung und Autoreisezug sowie industrielle Nutzung jenseits der Bahnlinie
Einstufung Typ:	Einfaches Gewerbegebiet/Mischgebiet
Nutzungsperspektiven:	Stabilisierung der gewerblichen Nutzung, Sicherung des MI-Charakters
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung, städtebauliches Gesamtkonzept für das Güterbahnareal im Kontext der benachbarten industriellen Nutzung

Luftbild (Stand: 2014)

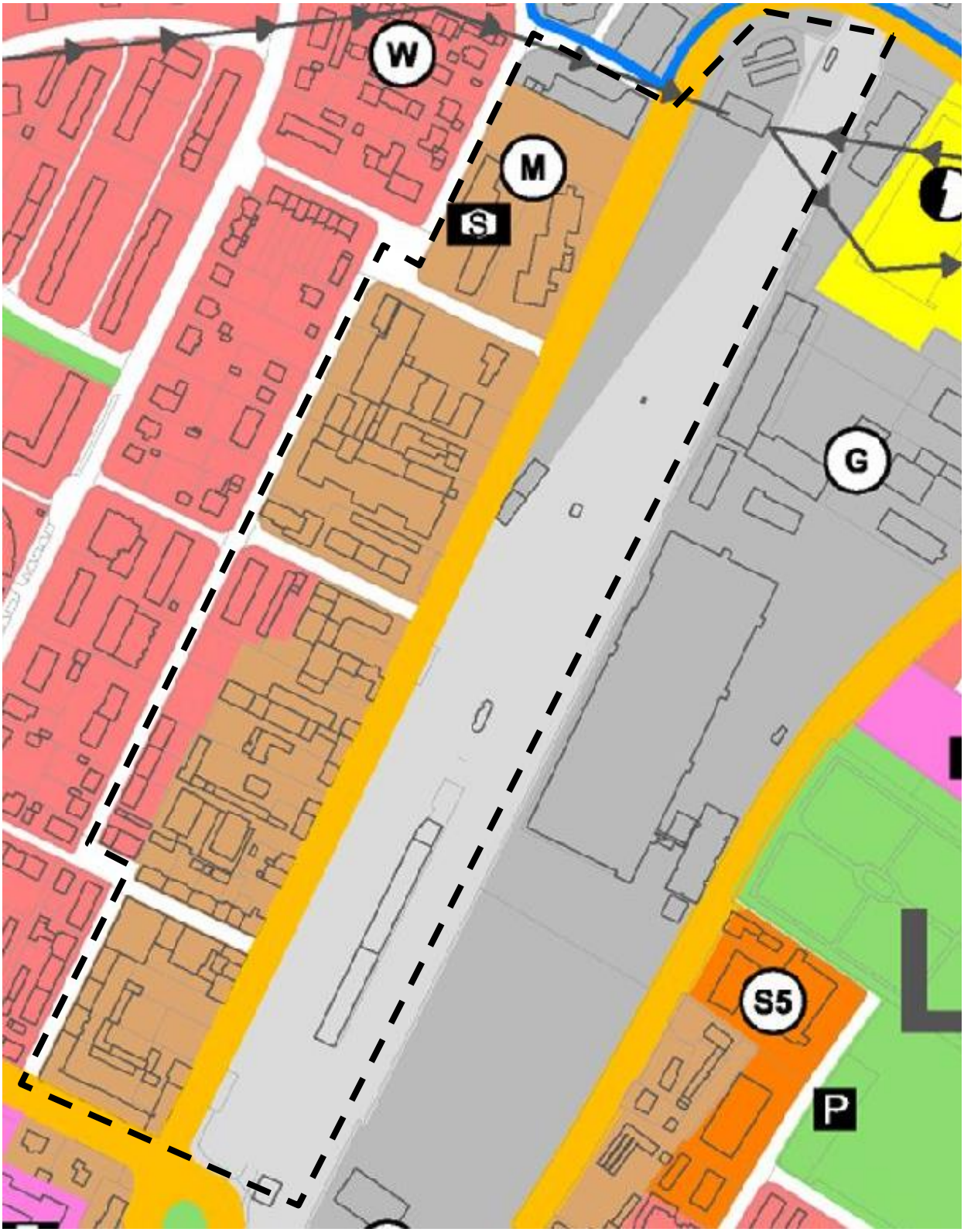
13 – Schwarzwaldstraße (mit Güterbahnhof)

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)



13 – Schwarzwaldstraße (mit Güterbahnhof)

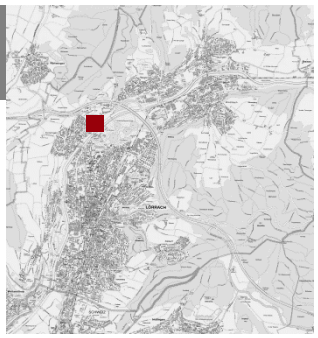
Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



13 – Schwarzwaldstraße (mit Güterbahnhof)

Bebauungspläne

Gewerbeband Wiese
14 – Mühlestraße

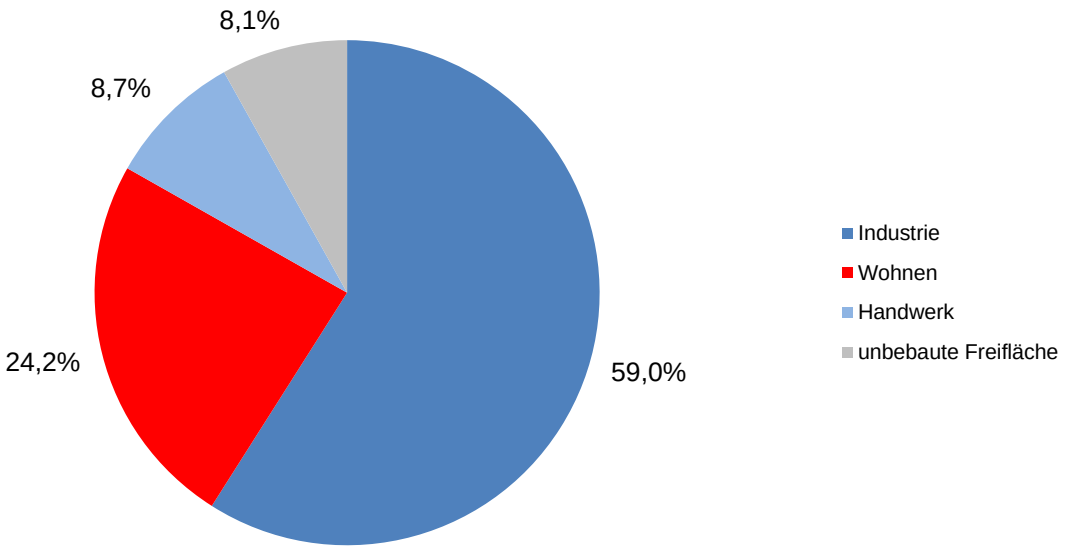


Lage:	Tumringen / Haagen
Straßenzüge:	Mühlestraße, Mühlemattweg

Strukturdaten

Flächendaten:	5,4	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	4.200	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	11.200	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M/W
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(029/12) Mühlestr. nördl. Teil (029/16) Mühlegrien
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Mischgebiet (MI), Wohnen (WA)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 2,5 km, Bundesstraße: 1,2km, Regionalbahn: 2km	
Sonstiges/Besonderheiten:	Freie Fläche nur über Firmengelände erschließbar	
Historische Aspekte:	Ehemaliger Textilstandort „Südi“, Seidenweberei Alfred Maeder ab 1850, erbaut durch Dollfus Mieg & Cie, ab 1864 KBC, 1879-1882 erster Standort von Suchard in Lörrach, ab 1890 Keller & Maeder, seit 1965 OBB	

Strukturelle Informationen



14 – Mühlestraße

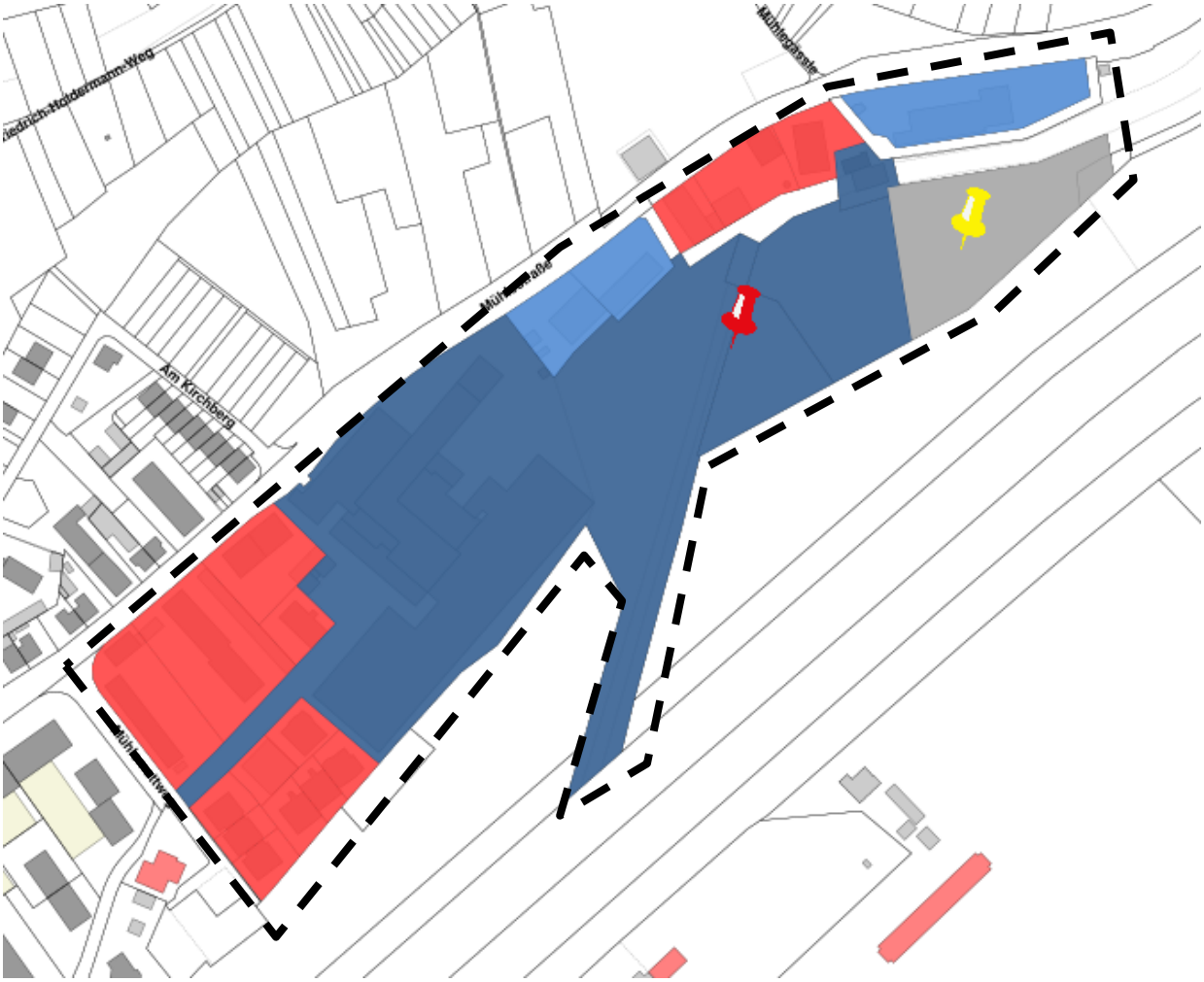
Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Gewerbegebiet mit industrieller Nutzung, Kleinbetriebe mit höherwertiger Architektur, Industriekulisse, Lage am Ortseingang, Gewerbekanal, Wiesevorland, Flächenpotentiale vorhanden
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Wohnbebauung
Einstufung Typ:	Standort für produzierendes Handwerk mit Tendenz zu höherwertigem Standort
Nutzungsperspektiven:	Stabilisierung der industriellen Nutzung
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Prüfung der Verwertungsabsichten der privaten Flächeneigentümer

Luftbild (Stand: 2014)

14 – Mühlestraße

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)



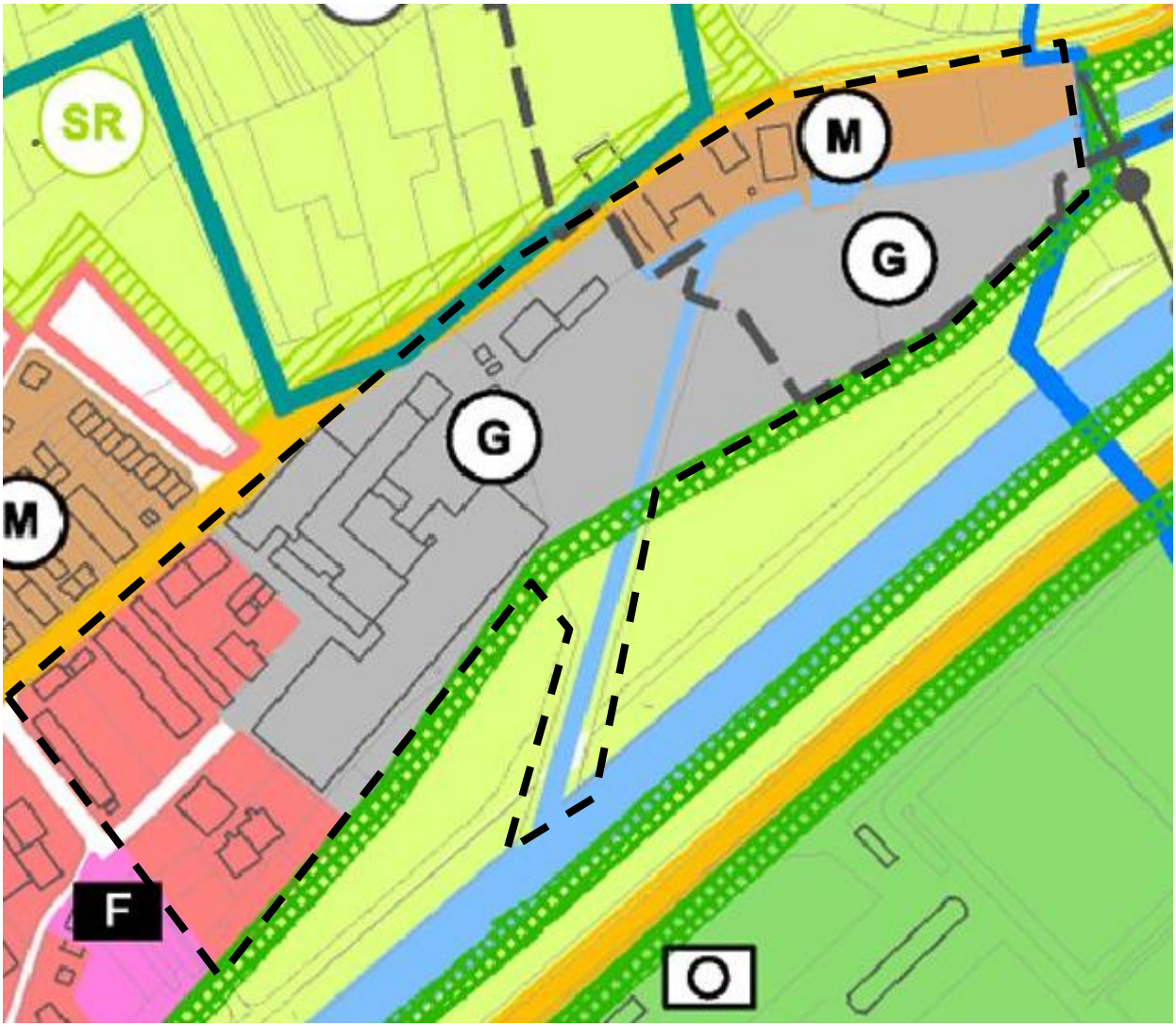
Logistik | Industrie | öff./soz. Einrichtung | Dienstleistung/Bü...
Großhandel | Handwerk | Freizeitgewerbe | unbebaute Freifl.
Einzelhandel | Kfz-Handwerk/-Han... | Gastronomie | Wohnen

betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

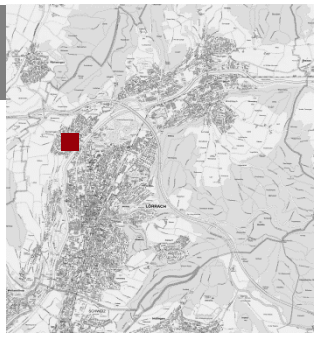
freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



Bebauungspläne

Gewerbeband Wiese
15 – Berner Weg

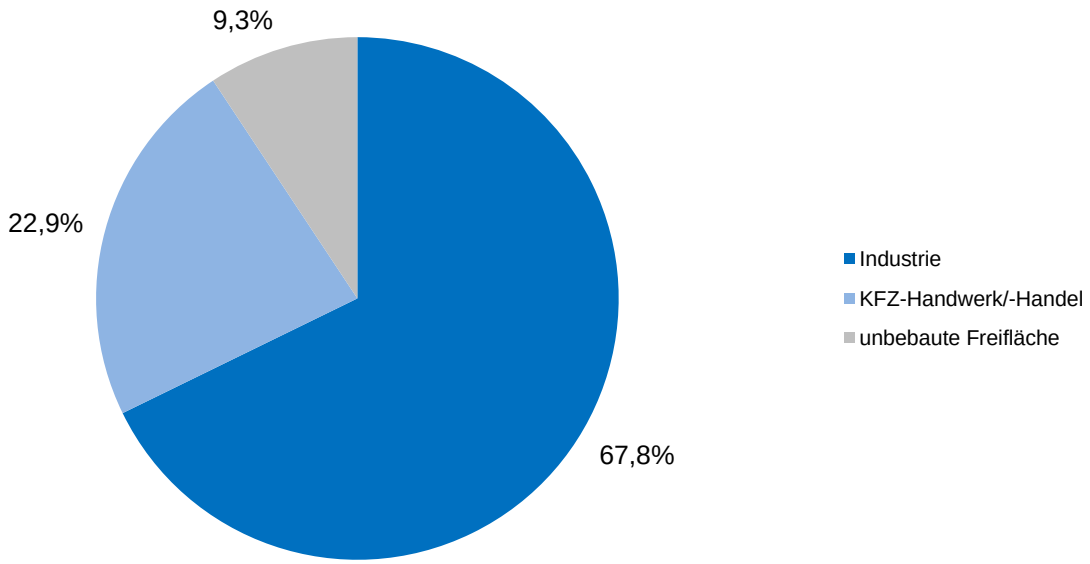


Lage:	Tumringen
Straßenzüge:	Berner Weg

Strukturdaten

Flächendaten:	1,9	ha Gesamtgröße
	1.800	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	-	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(003/03) Tumringen Süd (003/04) Ostlich Berner Weg Änd. 1
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 2 km, Bundesstraße: 0,2km, Regionalbahn: 2km	
Sonstiges/Besonderheiten:	Freie Fläche im Moment als Parkplatz genutzt, darunter liegt ein Regenauffangbecken	
Historische Aspekte:	Ehemaliger Textilstandort „Färbi“ Gebrüder Senn ab 1875, danach Hermann Weiß Baumwoll- und Seidenfärberei Lörrach, danach Müller & Resch, danach Türkischrot-Färberei J. C. Duncklenberg, ab 1921 Wybert/GABA-Standort bis 2014	

Strukturelle Informationen



15 – Berner Weg

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Hochwertige gewerbliche Nutzung, Lagerflächen, Autohaus, gute Bausubstanz
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Benachbarte Wohnnutzung, Erschließung durch Wohngebiet
Einstufung Typ:	Einzelstandort / Hochwertiger Gewerbehof
Nutzungsperspektiven:	Sicherung der gewerblichen Nutzung
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Prüfung der Aktivierbarkeit der freien Flächen

Luftbild (Stand: 2014)

15 – Berner Weg

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

Logistik
Industrie
öff./soz. Einrichtung
Dienstleistung/Bü...
Großhandel
Handwerk
Freizeitgewerbe
unbebaute Freifl.
Einzelhandel
Kfz-Handwerk/-Han...
Gastronomie
Wohnen

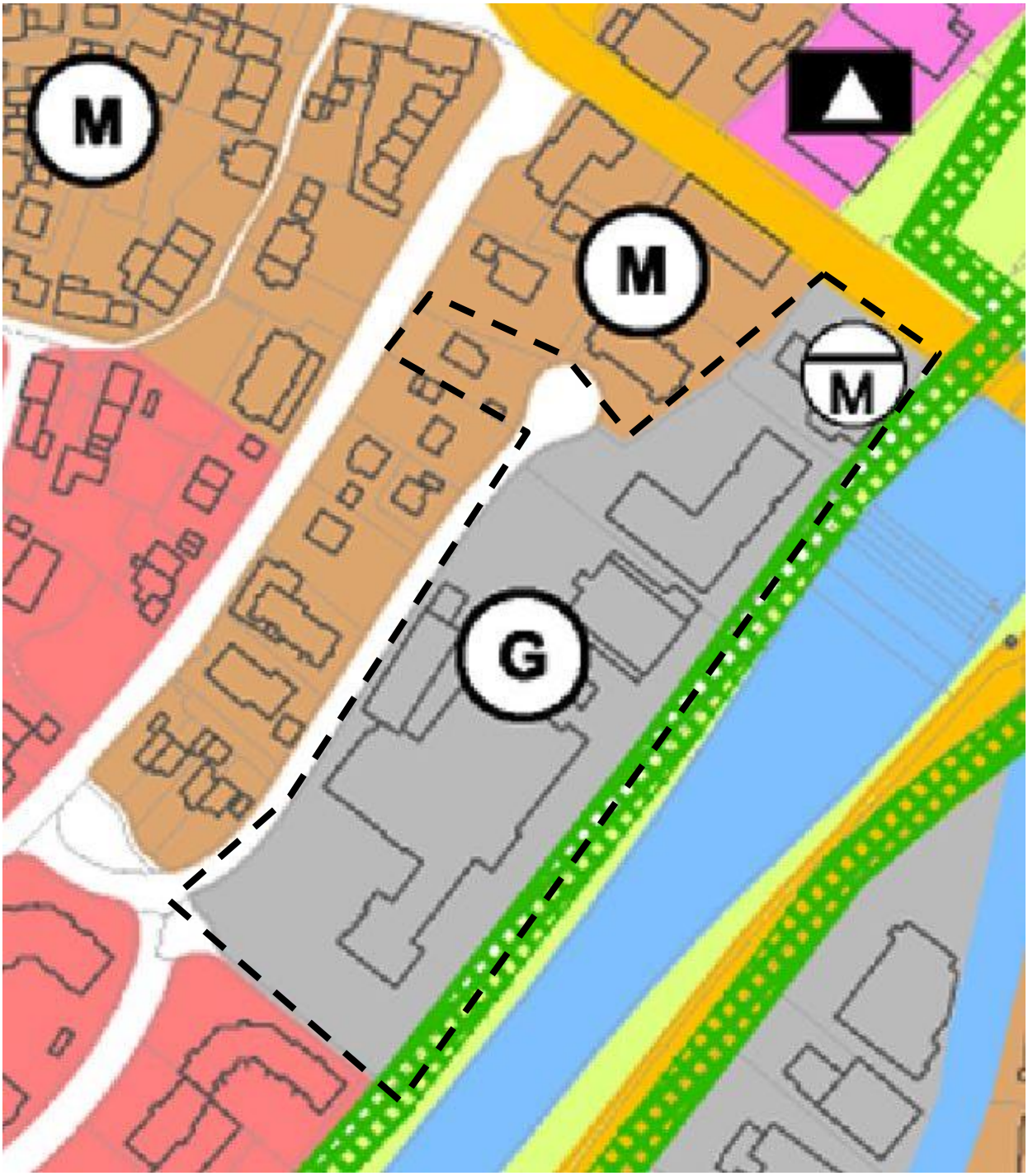
betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

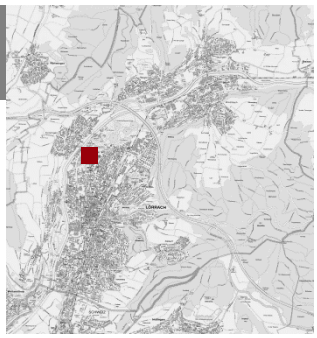
15 – Berner Weg

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



Bebauungspläne

Gewerbeband Wiese
16 – Denzstraße/Tumringer Straße

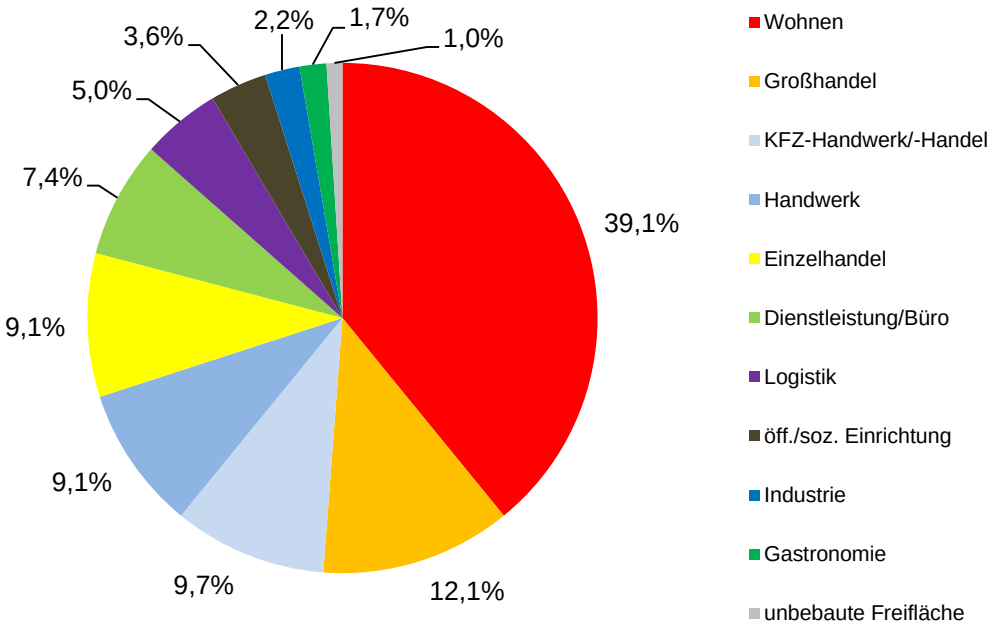


Lage:	Nordstadt
Straßenzüge:	Tumringer Straße ab Gretherstraße, Denzstraße, Arndtstraße, Grüttweg

Strukturdaten

Flächendaten:	8,9	ha Gesamtgröße
	800	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	-	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	§34 BauGB (004/02) Wiesentalstr. (011/01) Arndstr. Tumringerstr.* (011/02) Grüttweg Änd. 1* (011/03) Boschstr. Auf.+Änd.2* (011/04) Gießmatten* (023/01) Im Grütt
	Festsetzungen B-Plan:	Mischgebiet (MI)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 3 km, Bundesstraße: direkt, Regionalbahn: 1,3km	
Sonstiges/Besonderheiten:	Freie Fläche als Begrünung der Kreuzung genutzt	
Historische Aspekte:		

Strukturelle Informationen



16 – Denzstraße/Tumringer Straße

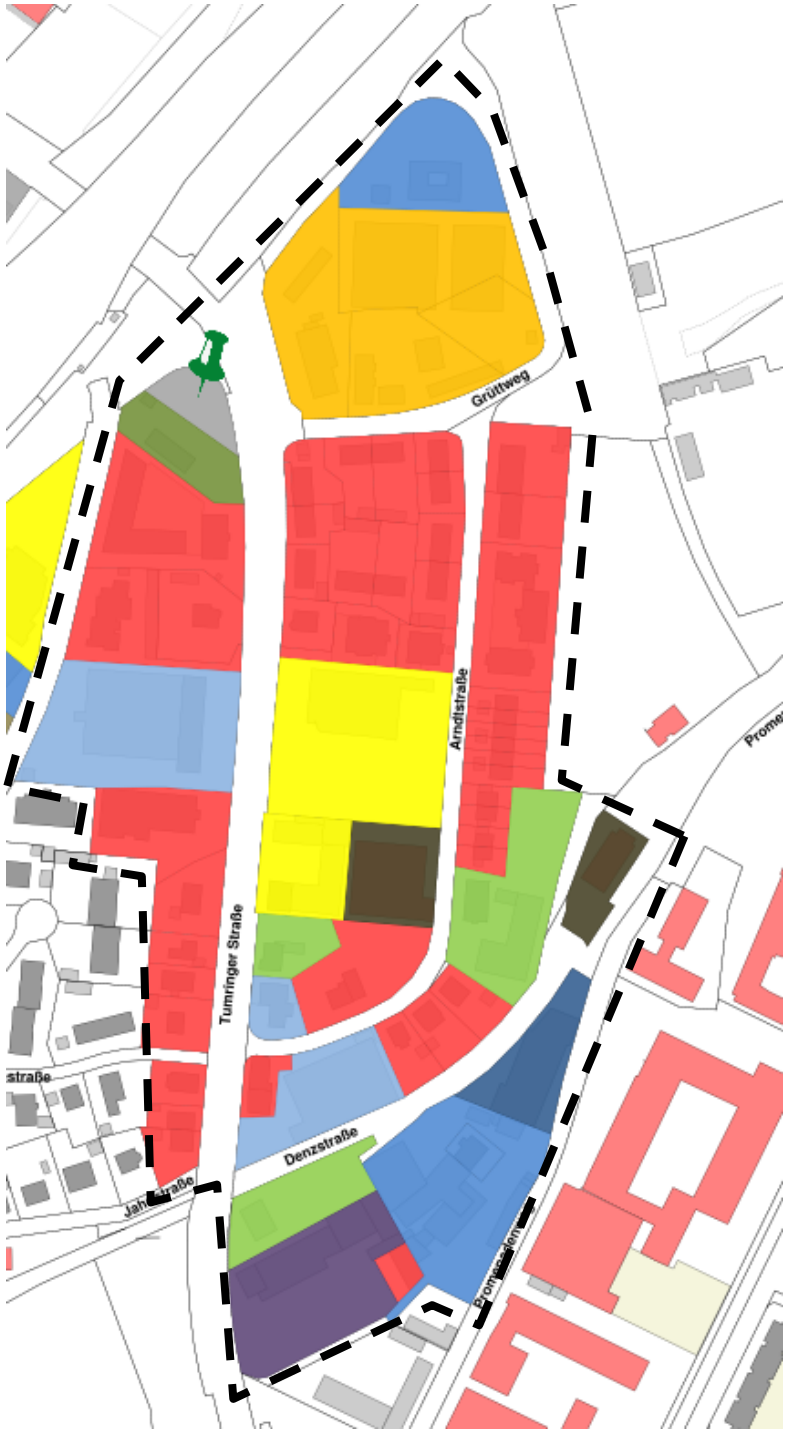
Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Kleiner Gewerbereich beidseits der Tumringer Straße, stark einzelhandelsgeprägt, twl. Handwerk/Kleingewerbe, städtebauliche Situation durchschnittlich, keine besonderen Qualitäten
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Benachbarte Wohnbebauung
Einstufung Typ:	Einfaches Gewerbegebiet
Nutzungsperspektiven:	Versorgungsorientierte Nutzungen, ggf. durch Dienstleistungen arrondierbar, begrenzte Möglichkeiten für gewerbliche Entwicklung
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	

Luftbild (Stand: 2014)

16 – Denzstraße/Tumringer Straße

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)



Logistik
Großhandel
Einzelhandel
Industrie
Handwerk
Kfz-Handwerk/-Han...
öff./soz. Einrichtung
Freizeitgewerbe
Gastronomie
Dienstleistung/Bü...
unbebaute Freifl.
Wohnen

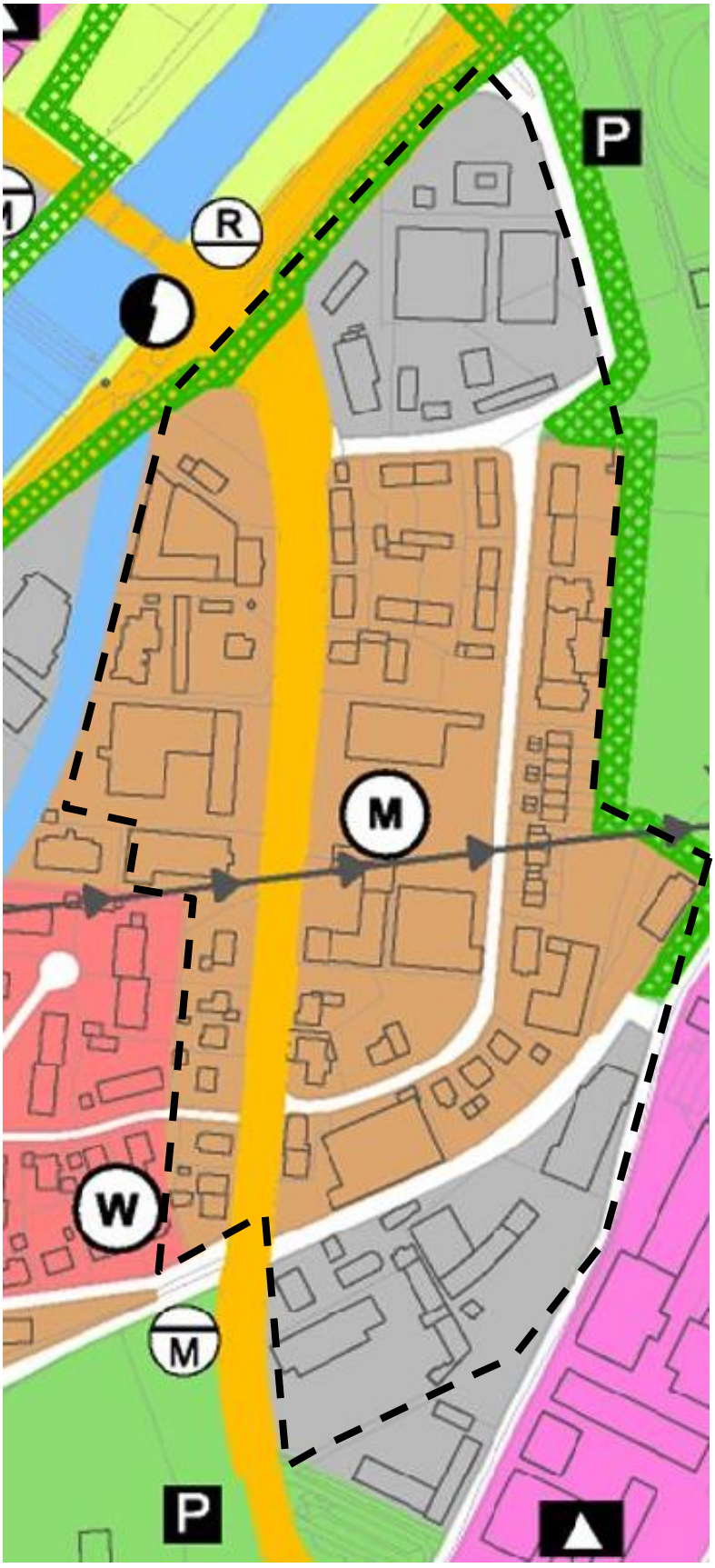
betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

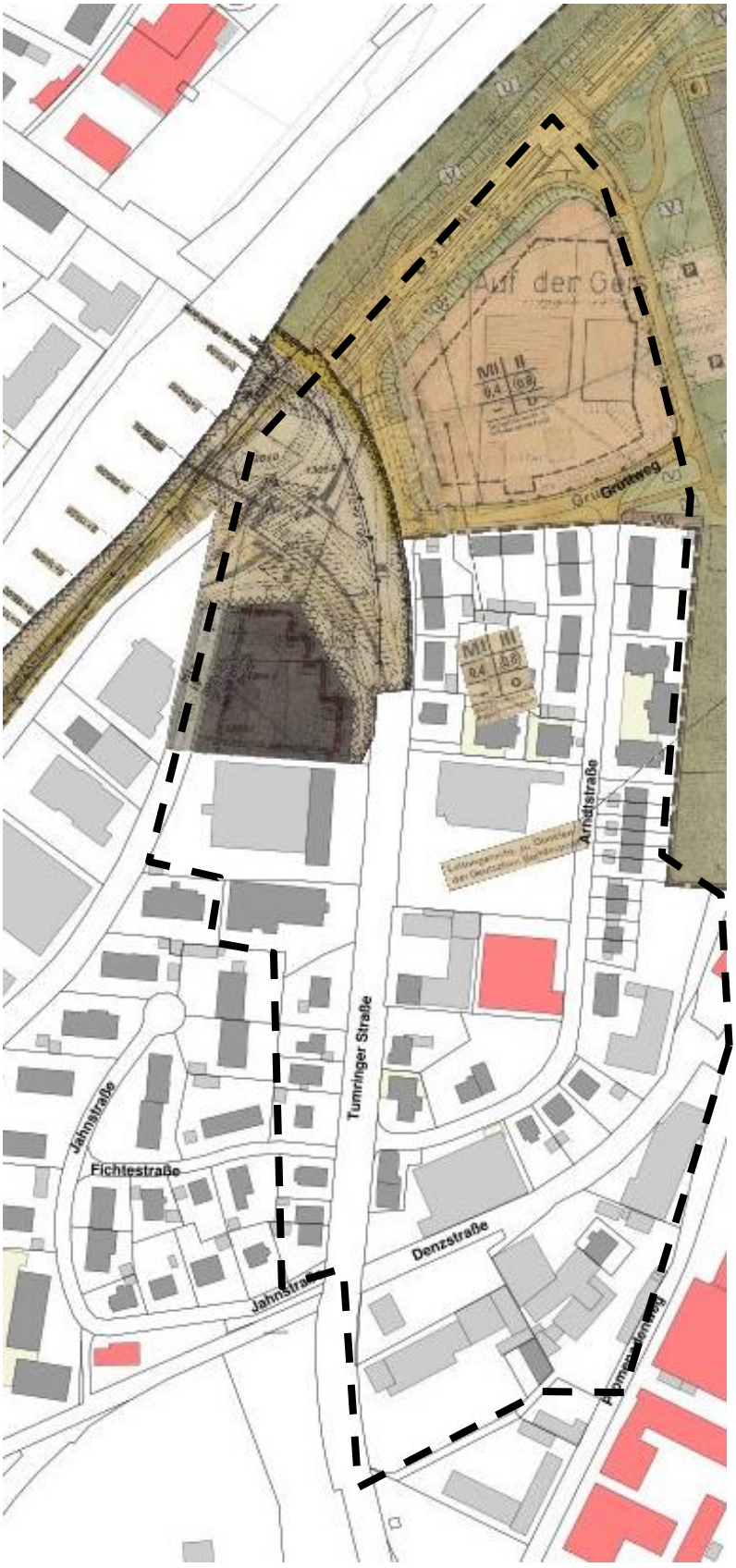
16 – Denzstraße/Tumringer Straße

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)

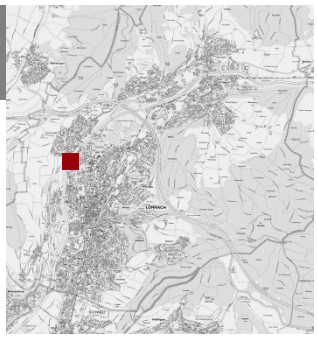


16 – Denzstraße/Tumringer Straße

Bebauungspläne



Gewerbeband Wiese
17 – Wiesentalstraße (Bereich Gewerbekanal)

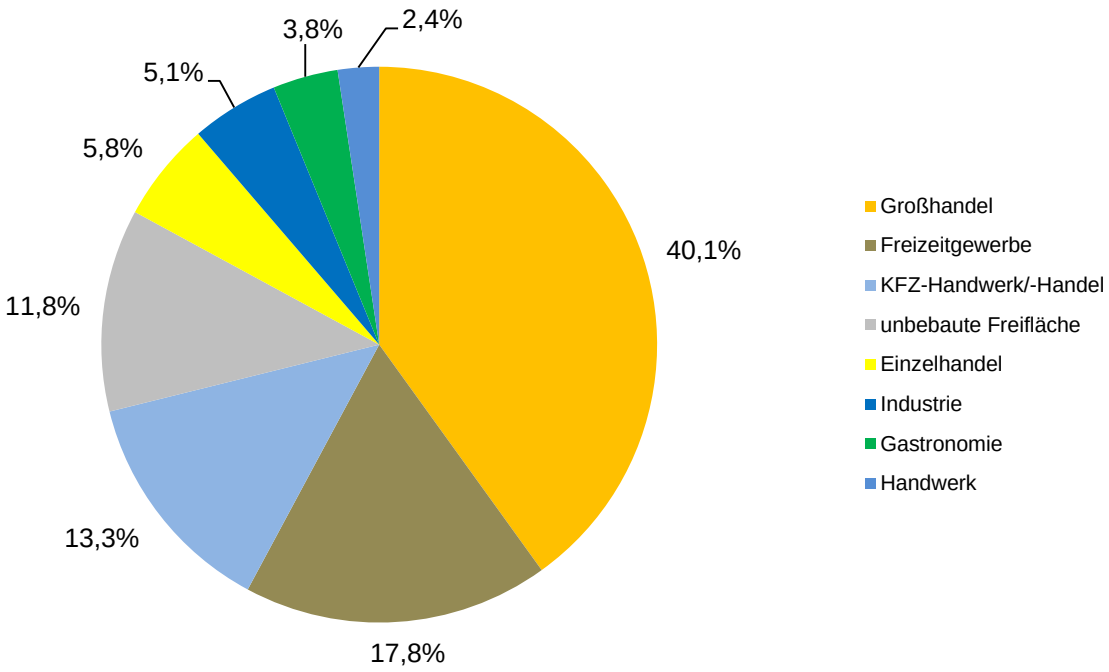


Lage:	Kernstadt
Straßenzüge:	Wiesentalstraße auf Höhe Gewerbekanal

Strukturdaten

Flächendaten:	5,9	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	6.900	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(004/06) Wiesentalstraße/Gewerbekanal
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 2 km, Bundesstraße: direkt, Regionalbahn: 2km	
Sonstiges/Besonderheiten:		
Historische Aspekte:	Ehemalige Milchzentrale, ehemaliges Badenova-Gelände mit Gasbehälter, ehemalige Gewerbebahn-Trasse	

Strukturelle Informationen



17 – Wiesentalstraße (Bereich Gewerbekanal)

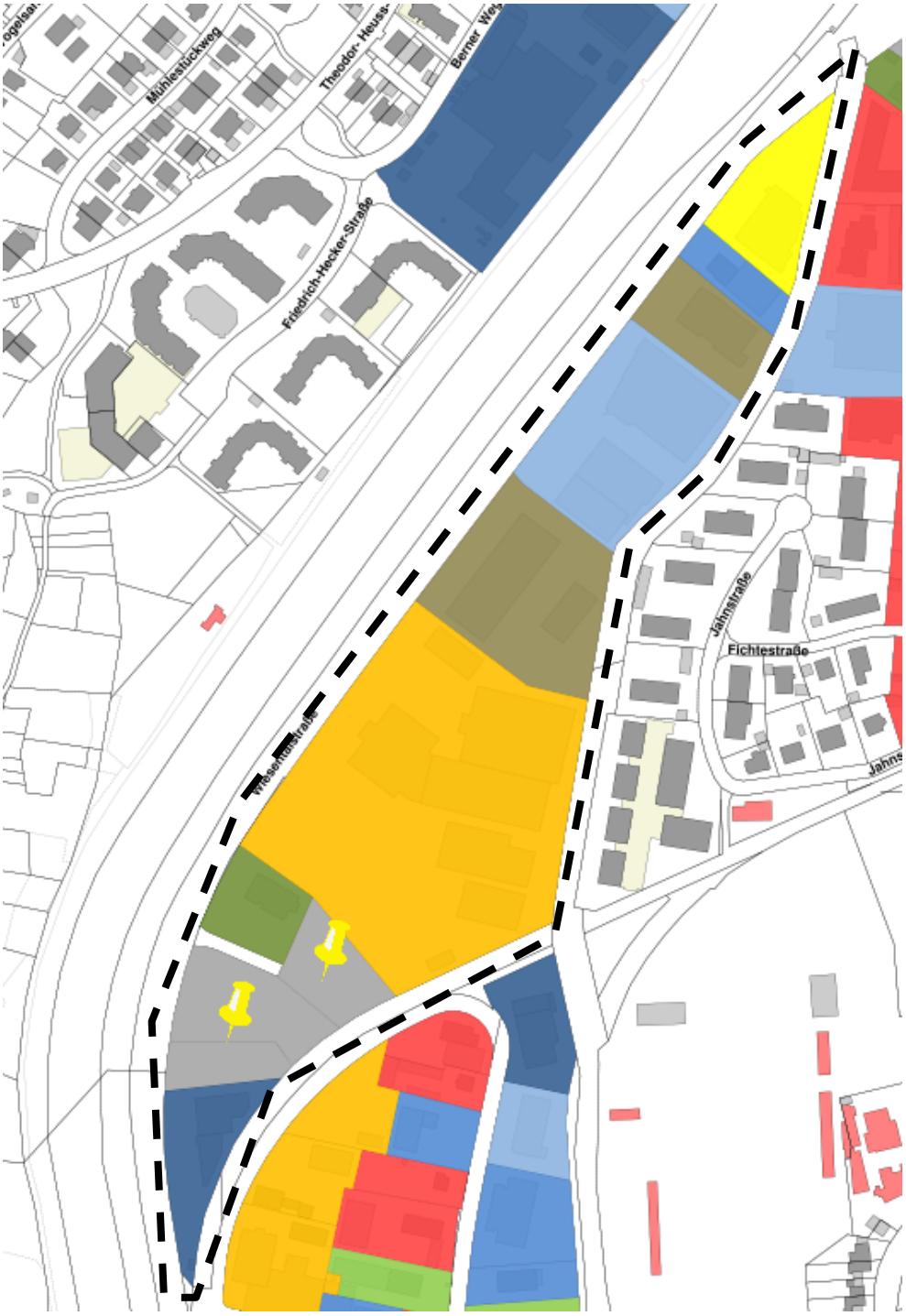
Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Sehr gemischte Nutzungsstruktur, städtebaulich teilweise attraktiv, Beeinträchtigung durch Lager-/Abstellfläche südlich der Schnellgastronomie, dort Nachverdichtungspotenzial
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Umnutzungsdruck Einzelhandel
Einstufung Typ:	Einfaches Gewerbegebiet
Nutzungsperspektiven:	Deutliche Aufwertung durch qualitätsvolle Nutzung der Freifläche südlich der Schnellgastronomie möglich, Perspektive Handwerk/ Kleingewerbe
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Prüfung der Verwertungsabsichten der privaten Flächeneigentümer

Luftbild (Stand: 2014)

17 – Wiesentalstraße (Bereich Gewerbekanal)

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)



Logistik | Industrie | öff./soz. Einrichtung | Dienstleistung/Bü...
Großhandel | Handwerk | Freizeitgewerbe | unbebaute Freifl.
Einzelhandel | Kfz-Handwerk/-Han... | Gastronomie | Wohnen

betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

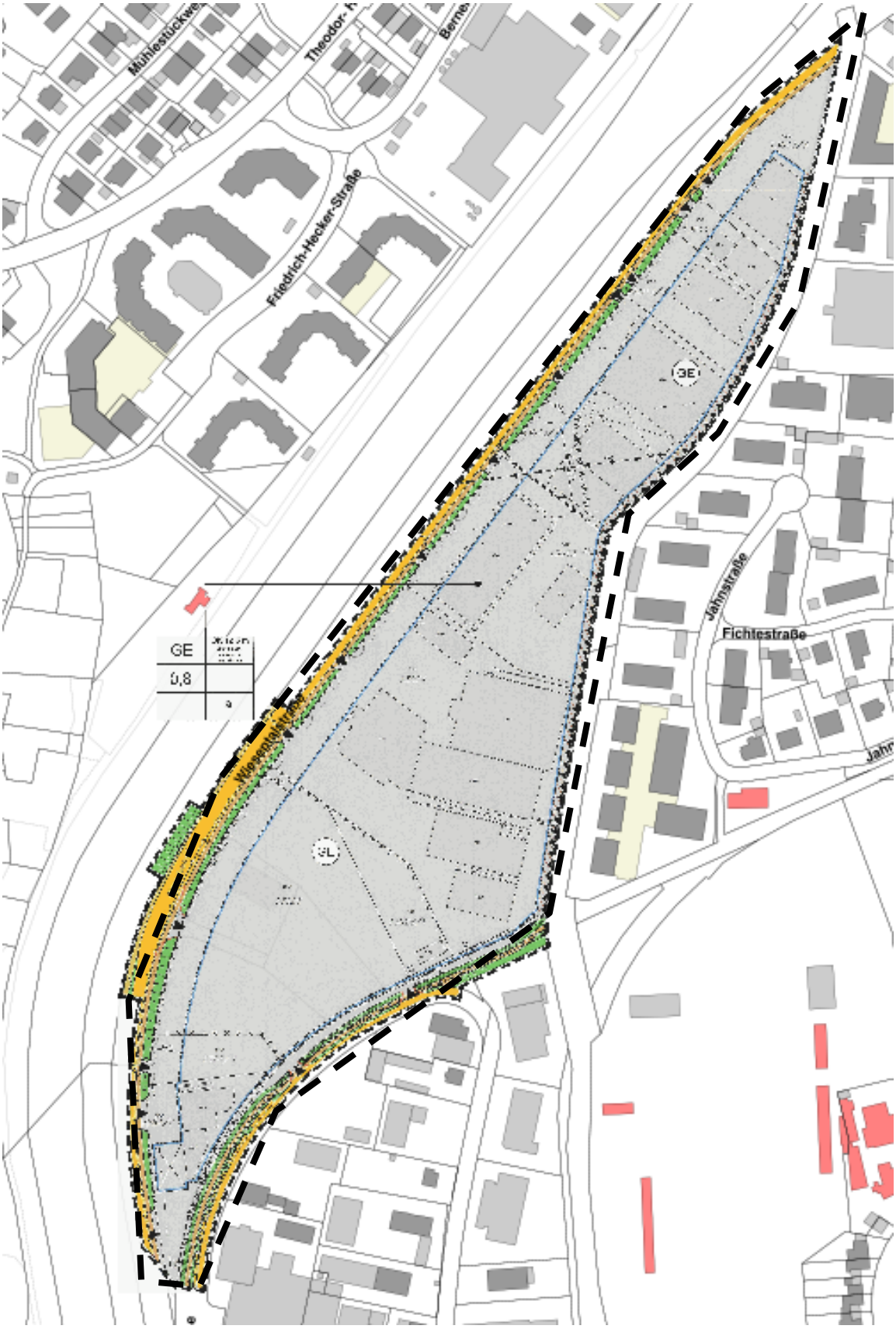
freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

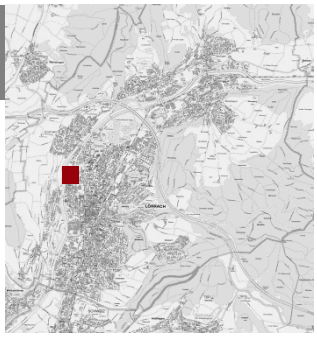
17 – Wiesentalstraße (Bereich Gewerbekanal)

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)

Bebauungspläne



Gewerbeband Wiese
18 – Wölblin

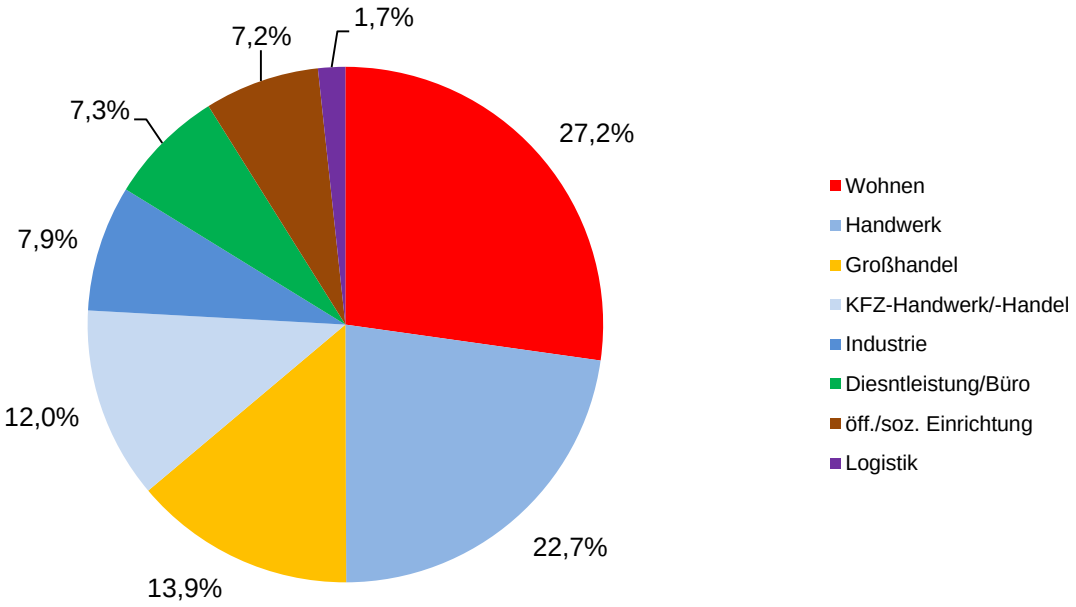


Lage:	Kernstadt
Straßenzüge:	Wölblinstraße ab Öttlingerstraße, Rümminger Straße

Strukturdaten

Flächendaten:	6	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	-	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	1.900	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(009/04) Wölblin (009/05) Wölblin Änd. Ötlinger Str. (010/14) Parkschwimmbad
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Mischgebiet (MI)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 3 km, Bundesstraße: direkt, Regionalbahn: 1,2km	
Sonstiges/Besonderheiten:		
Historische Aspekte:	Zwischen Gewerbekanal und ehemaliger Gewerbebahn-Trasse	

Strukturelle Informationen



Gewerbeband Wiese
18 – Wölblin

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Kleiner innerstädtischer Standort, gemischte Nutzung, keine Schwerpunkte, vereinzelt Neuinvestitionen von höherer Qualität, ansonsten städtebaulich eher durchschnittlich, teilweise Unternutzung
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Wohnbebauung im MI-Bereich
Einstufung Typ:	Standort für produzierendes Handwerk
Nutzungsperspektiven:	Keine räumlichen Entwicklungsspielräume, allerdings Neuordnungs-/Verdichtungspotenzial; Nutzung vorwiegend Handwerk und andere Kleinbetriebe
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Sicherung der gewerblichen Nutzung

Luftbild (Stand: 2014)

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

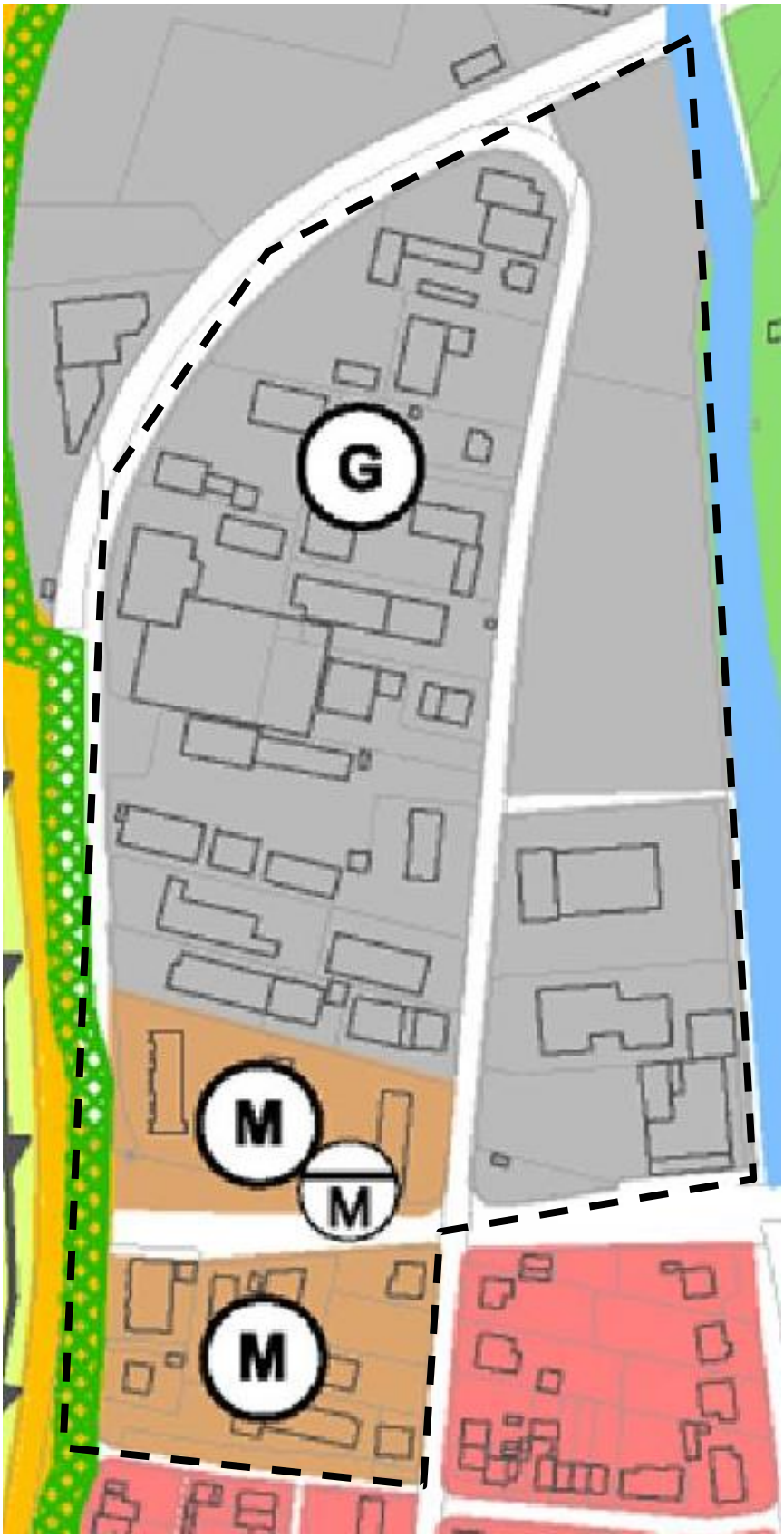
Logistik | Industrie | öff./soz. Einrichtung | Dienstleistung/Bü...
Großhandel | Handwerk | Freizeitgewerbe | unbebaute Freifl.
Einzelhandel | Kfz-Handwerk/-Han... | Gastronomie | Wohnen

betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

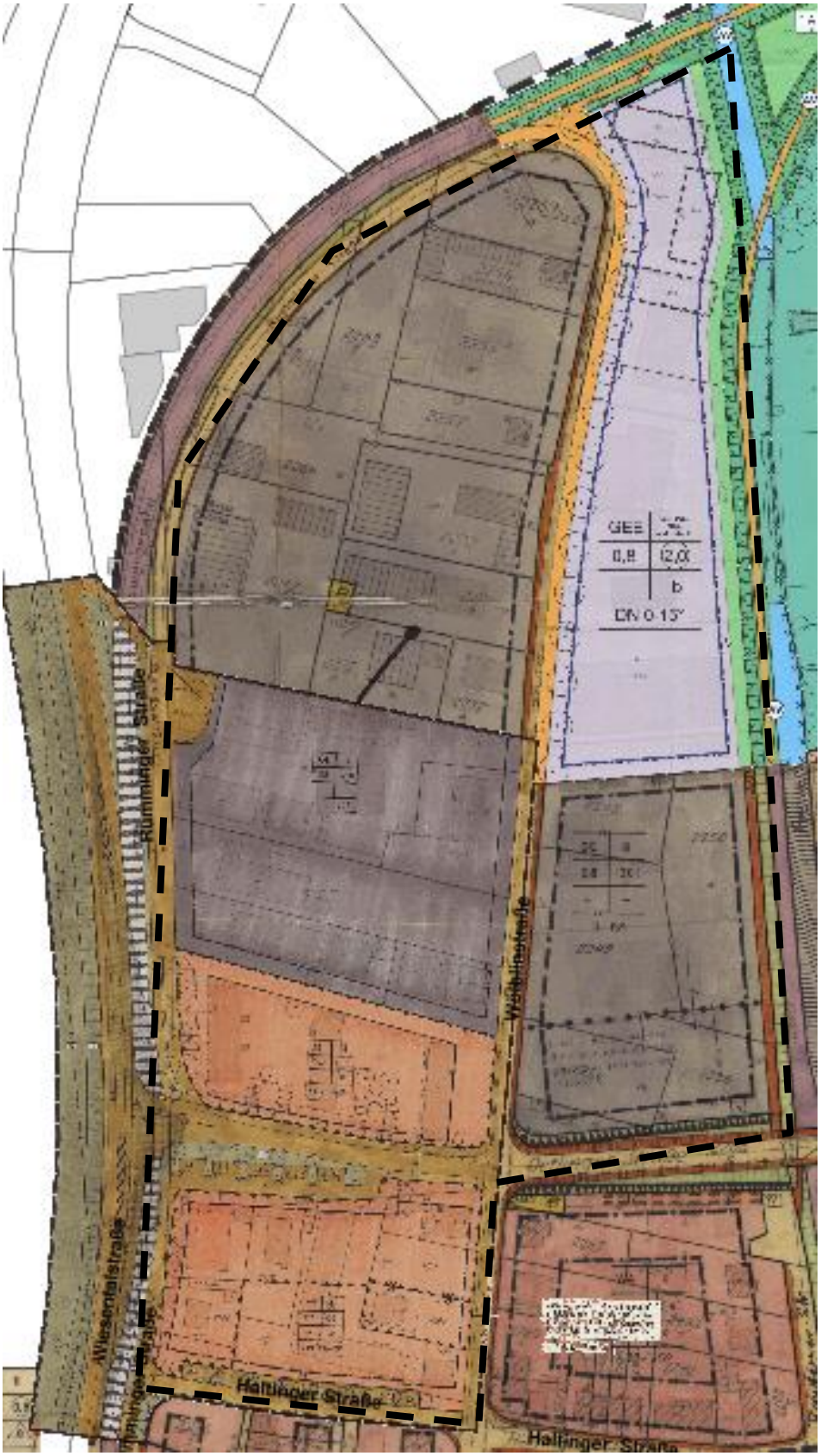
freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

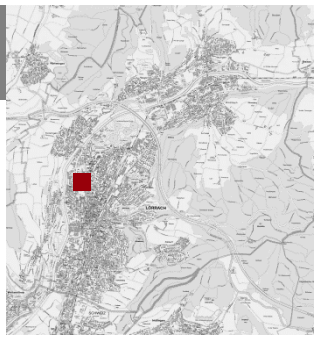
Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



Bebauungspläne



Gewerbeband Wiese
19 – Vogelbach-Areal (mit Kreiskrankenhaus)

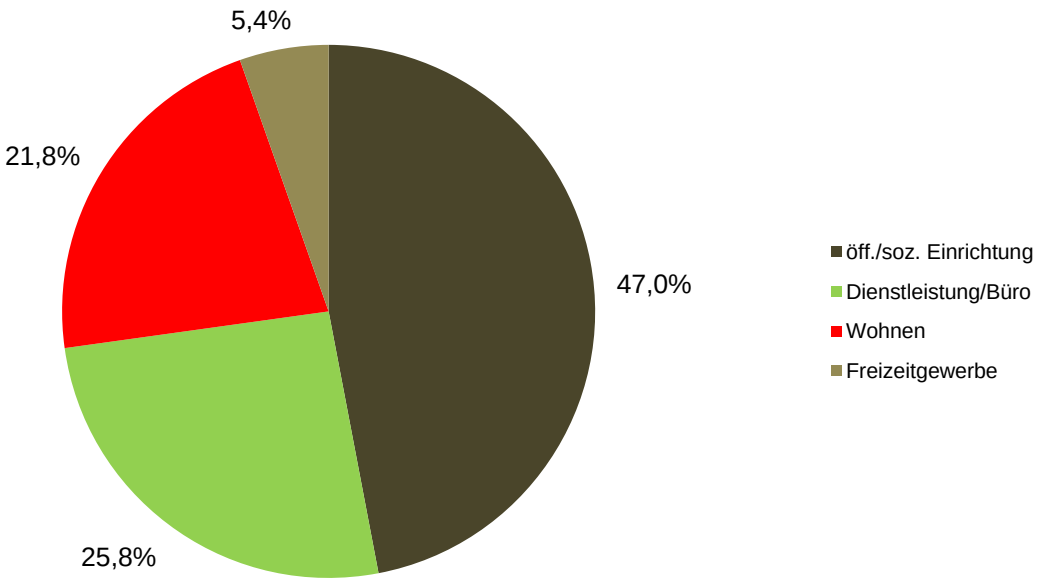


Lage:	Kernstadt
Straßenzüge:	Öttlinger Straße, Körnerstraße, Spitalstraße

Strukturdaten

Flächendaten:	6,2	ha Gesamtgröße
	18.000	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	-	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M/S3
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	§34 BauGB (010/06) Körnerstr. Aufhebung und Änderung* (010/10) Krankenhausgelände (013/08) Tumringerstr., Spitalstr., Teilfläche Änderung 1*
	Festsetzungen B-Plan:	Sondergebiet (SO)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 3,5 km, Bundesstraße: 0,2km, Regionalbahn: 1km	
Sonstiges/Besonderheiten:	Fläche Kreiskrankenhaus fällt nach dem Neubau des Zentralklinikums als Potentialfläche an die Stadt zurück.	
Historische Aspekte:	Spinnerei Vogelbach ab 1847-1983, städtisches Spital ab 1845, Neubau 1955, Gewerbekanal	

Strukturelle Informationen



19 – Vogelbach-Areal (mit Kreiskrankenhaus)

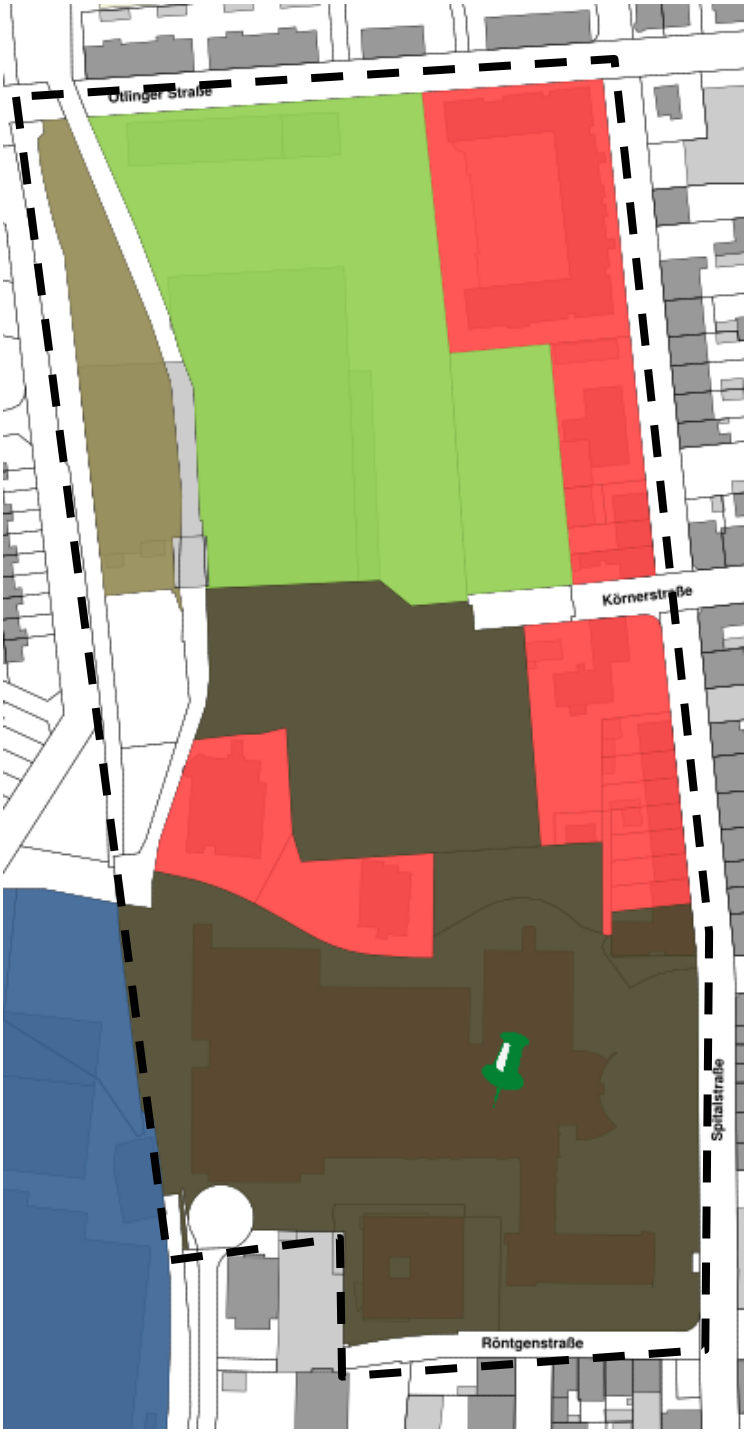
Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Im südlichen Bereich Standort der Kreiskliniken mit Parkplatzangebot, im nördlichen Bereich Gewerbehof mit gemischter Nutzung aus Dienstleistungen und Einzelhandel (Nahversorgung) in integrierte Lage, jedoch nicht im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Lage im Hochgestade, Kraftwerk am Gewerbekanal
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Benachbarte Wohnbebauung
Einstufung Typ:	Einzelstandort / Gewerbehof
Nutzungsperspektiven:	Nach dem Neubau des Zentralklinikums neue Nutzungsperspektiven für die Gesamtfläche, im südlichen Bereich ggfs. Erweiterung der Einkaufsinnenstadt (siehe Märkte- und Zentrenkonzept), Sicherung der gewerblichen Nutzung
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Städtebauliches Gesamtkonzept

Luftbild (Stand: 2014)

19 – Vogelbach-Areal (mit Kreiskrankenhaus)

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)



Logistik
Industrie
öff./soz. Einrichtung
Dienstleistung/Bü...
Großhandel
Handwerk
Freizeitgewerbe
unbebaute Freifl.
Einzelhandel
Kfz-Handwerk/-Han...
Gastronomie
Wohnen

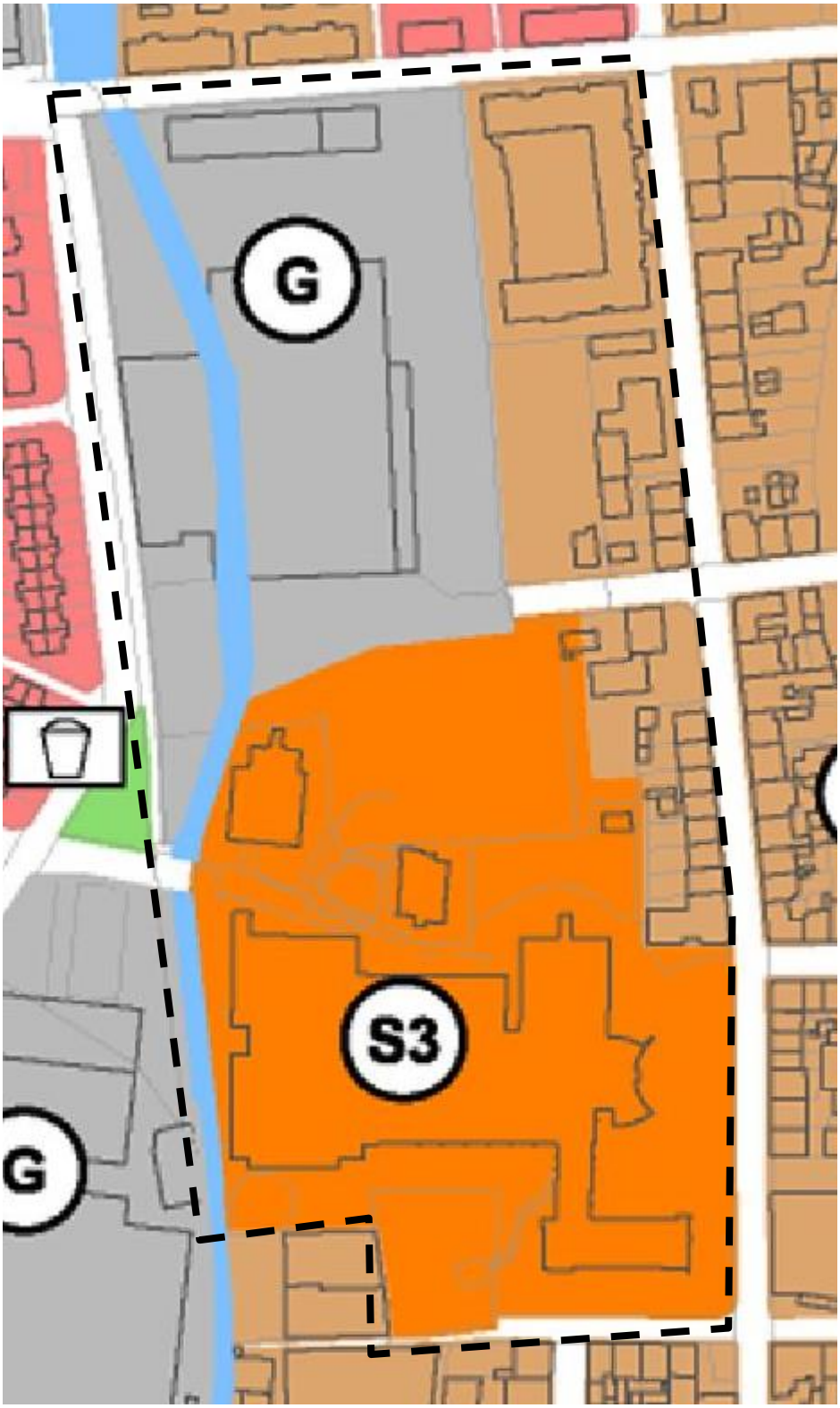
betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

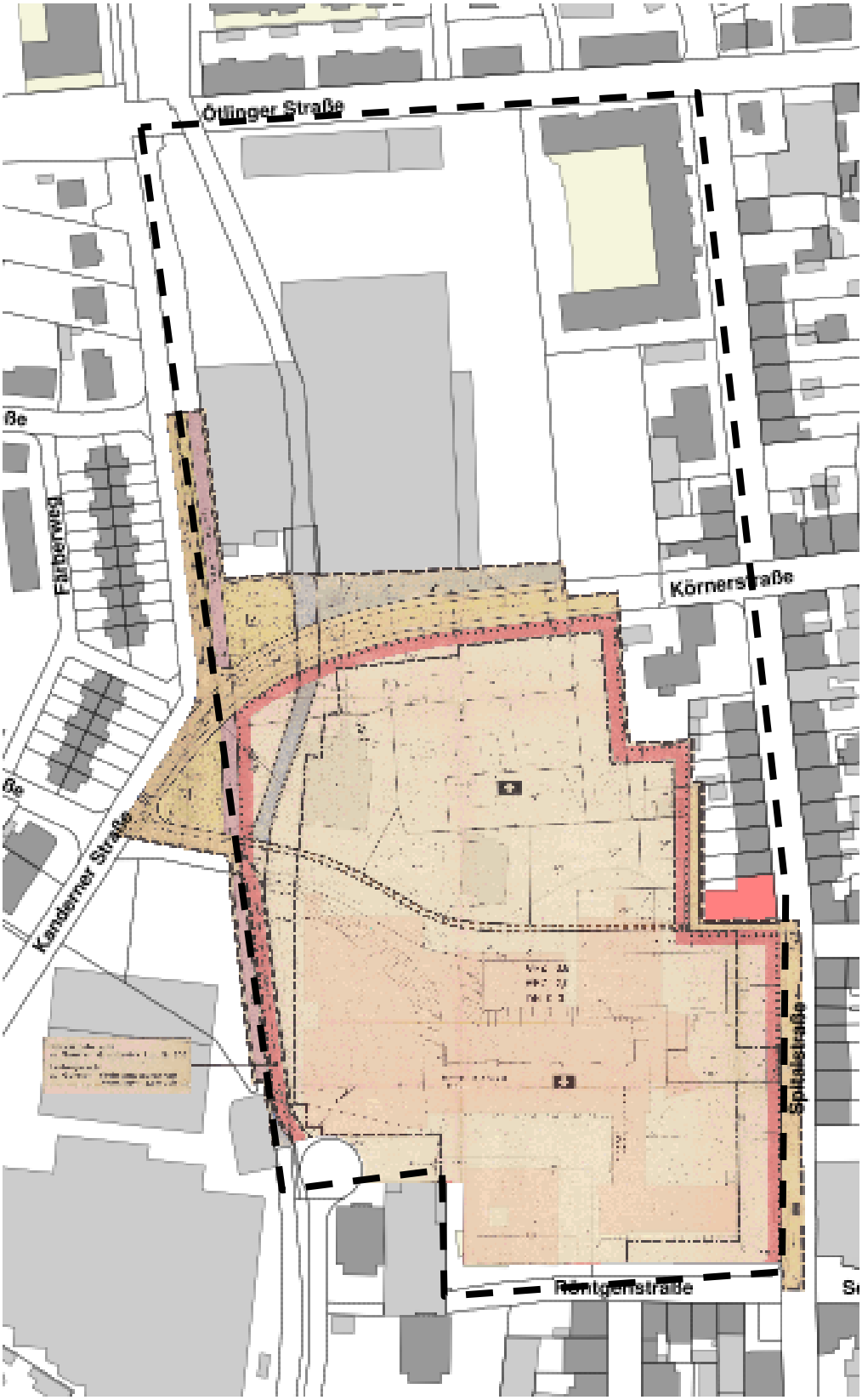
19 – Vogelbach-Areal (mit Kreiskrankenhaus)

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)

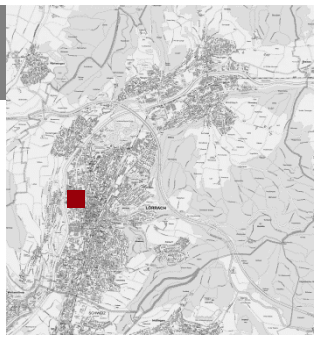


19 – Vogelbach-Areal (mit Kreiskrankenhaus)

Bebauungspläne



Gewerbeband Wiese
20 – nördlich Teichstraße

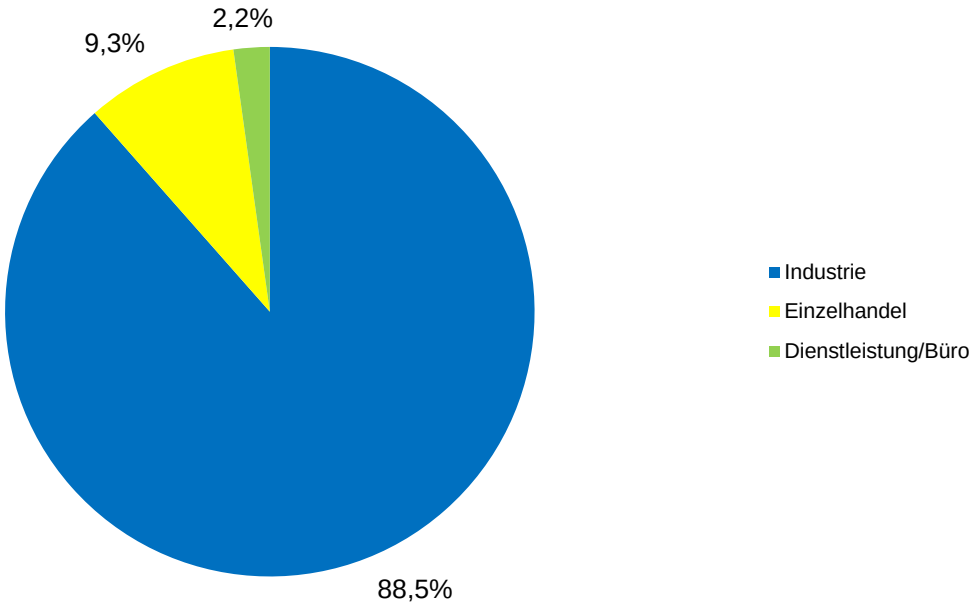


Lage:	Kernstadt
Straßenzüge:	Nördlich Teichstraße, Kanderner Straße

Strukturdaten

Flächendaten:	3,2	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	-	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(008/19) Badweg (009/02) Wölblin zw. Teichstr. u. Ötlinger Str* (009/03) Im Wölblin*
	Festsetzungen B-Plan:	Mischgebiet (MI)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 3,5 km, Bundesstraße: 0,2km, Regionalbahn: 1km	
Sonstiges/Besonderheiten:		
Historische Aspekte:	Tuchfabrik Lörrach, Spinnerei und Weberei ab 1838, Gewerbekanal, nördlich angrenzend ehemaliges Meyerhofer, Fries & Cie-Areal, Faltschachteln und Etiketten für die Pharmaindustrie, westlich ehemalige Arbeitersiedlung „Bulgarien“	

Strukturelle Informationen



20 – nördlich Teichstraße

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Kleineres Gewerbegebiet mit industrieller Nutzung, stark gemischte Nutzungsstruktur, aber deutlich gewerbliche Prägung, hohe Überbauungsdichte, vereinzelt hochwertige Bausubstanz (denkmalgeschützt), aber auch ungeordnete Bereiche mit Gewerbehofcharakter, in der Summe eher unterdurchschnittlich
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Benachbarte Wohnbebauung, Lage im Tiefgestade
Einstufung Typ:	Einfaches Gewerbegebiet
Nutzungsperspektiven:	Sicherung der gewerblichen Nutzung, Nachverdichtung auf einzelnen Standorten möglich. Deutliche Aufwertung erforderlich, Nutzungsperspektive Kleingewerbe, Handwerk
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Nutzung gemeinsam mit dem Eigentümer weiterentwickeln, planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung

Luftbild (Stand: 2014)

20 – nördlich Teichstraße

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

Logistik
Industrie
öff./soz. Einrichtung
Dienstleistung/Bü...
Großhandel
Handwerk
Freizeitgewerbe
unbebaute Freifl.
Einzelhandel
Kfz-Handwerk/-Han...
Gastronomie
Wohnen

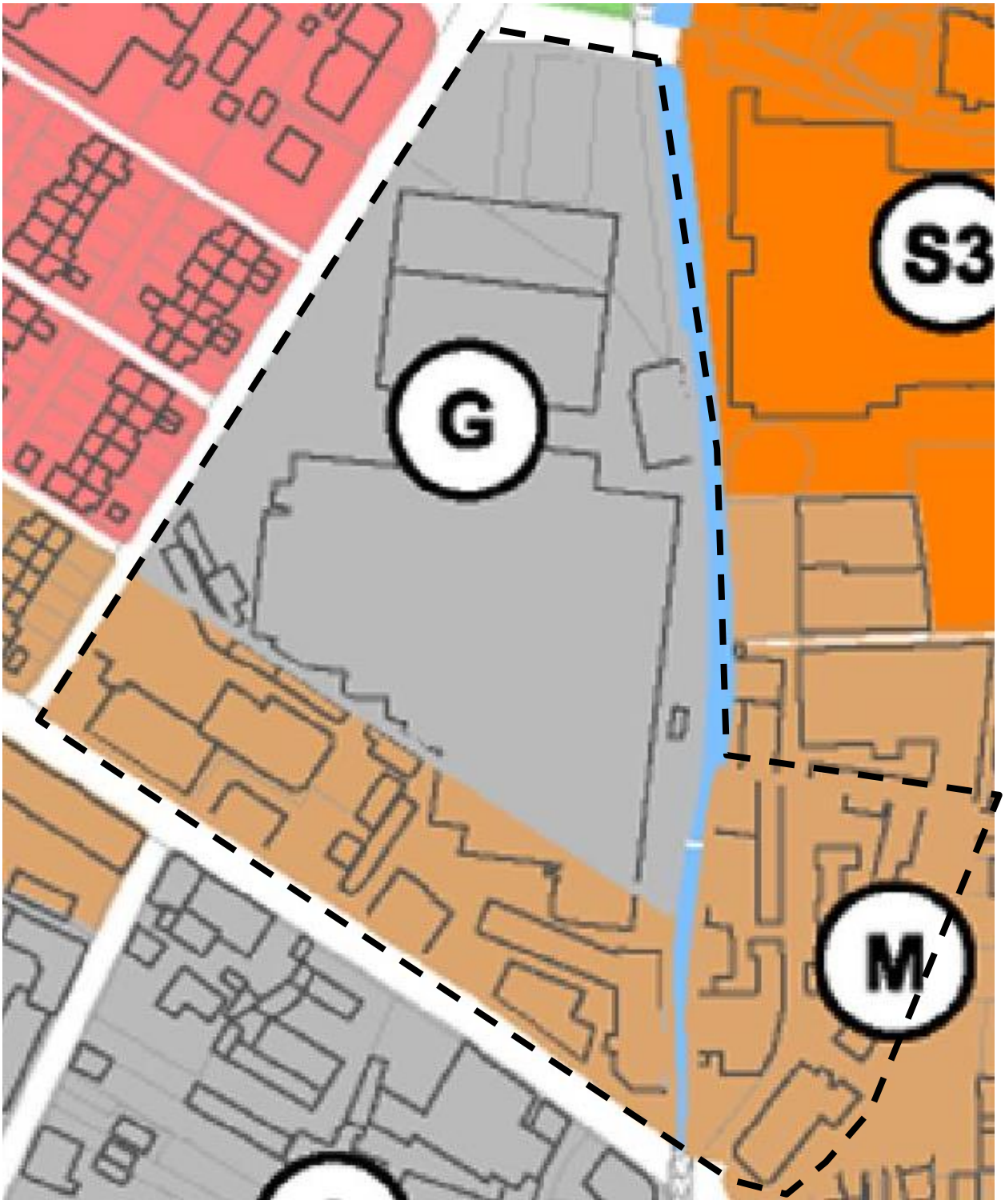
betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

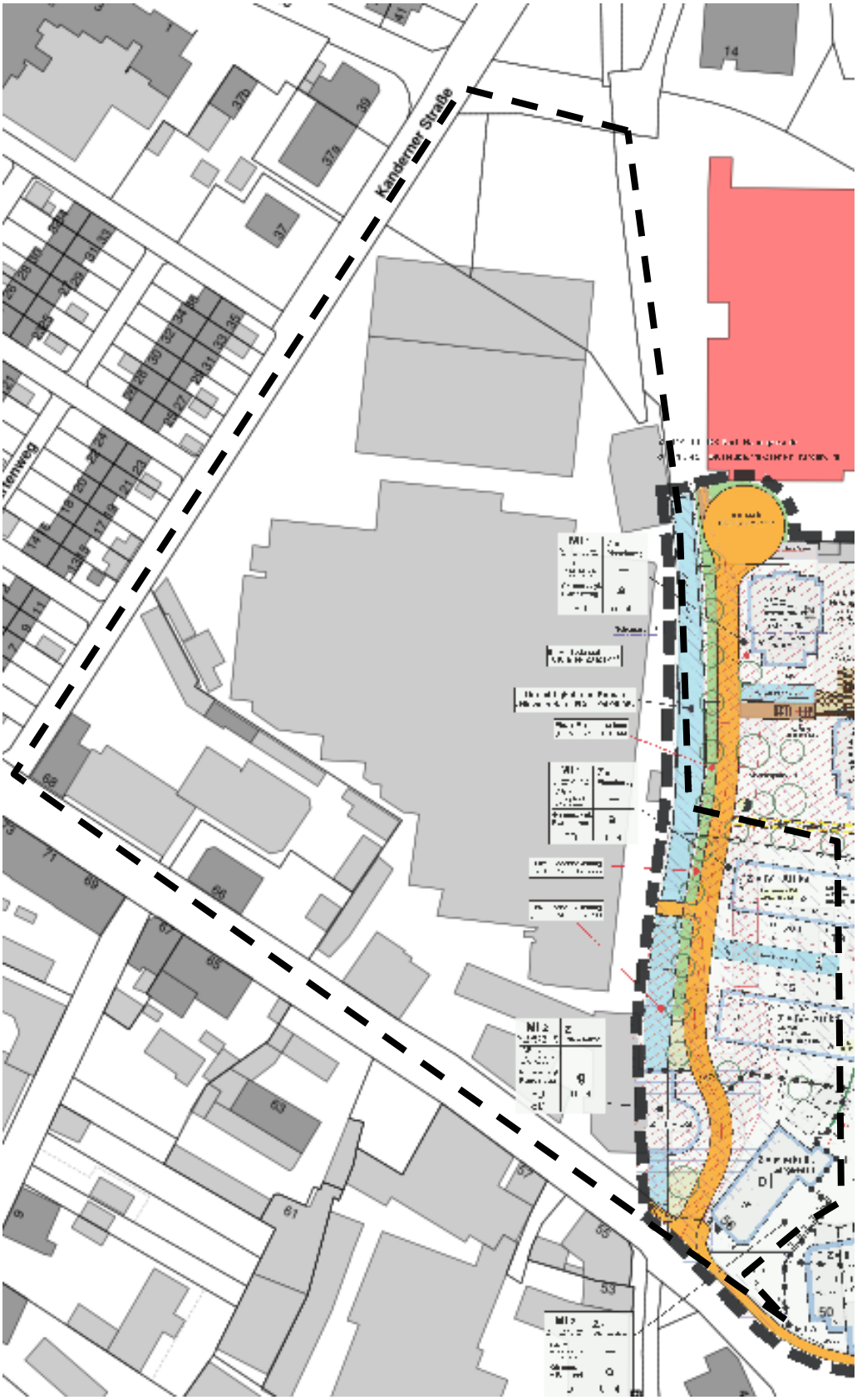
freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

20 – nördlich Teichstraße

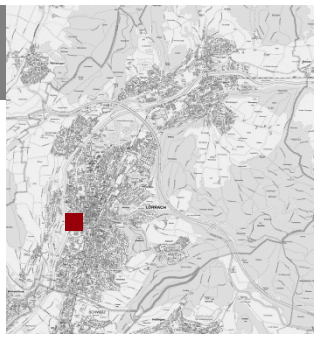
Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



Bebauungspläne



Gewerbeband Wiese
21 – südlich Teichstraße (mit Wiesenweg)

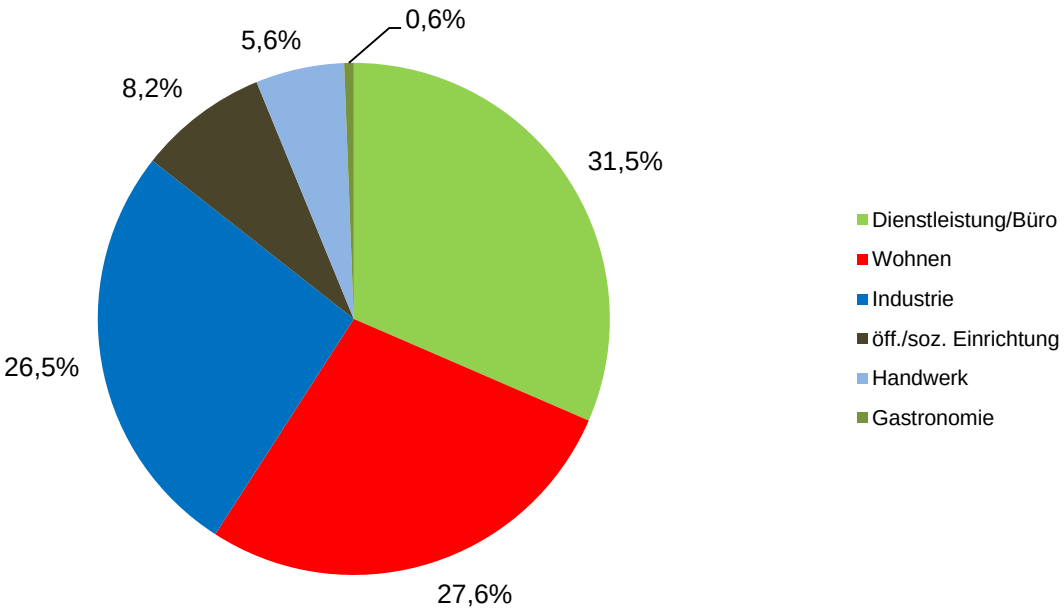


Lage:	Kernstadt
Straßenzüge:	Südlich Teichstraße, Gugelmeierstraße, Untere Herrenstraße, Wiesenweg, Teichweg

Strukturdaten

Flächendaten:	6,3	ha Gesamtgröße
	-	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	-	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	8.600	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	§34 BauGB (004/03) Wiesentalstr. Teil 2 (004/05) Wiesentalstraße / Wiesenweg (008/03) Wiesenweg* (008/04) Herrenstr.* (008/09) Teichweg Wiesenweg (008/12) Westlich Hochhaus Marktplatz
	Festsetzungen B-Plan:	Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Mischgebiet (MI),
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 3,5 km, Bundesstraße: direkt, Regionalbahn: 1km	
Sonstiges/Besonderheiten:	Mittelfristige Umnutzung der Fläche Werkhof angedacht	
Historische Aspekte:	Innenstadtnaher Industriestandort: Raymond seit 1898, Gaswerk Gruner ab 1866	

Strukturelle Informationen



Gewerbeband Wiese
21 – südlich Teichstraße (mit Wiesenweg)

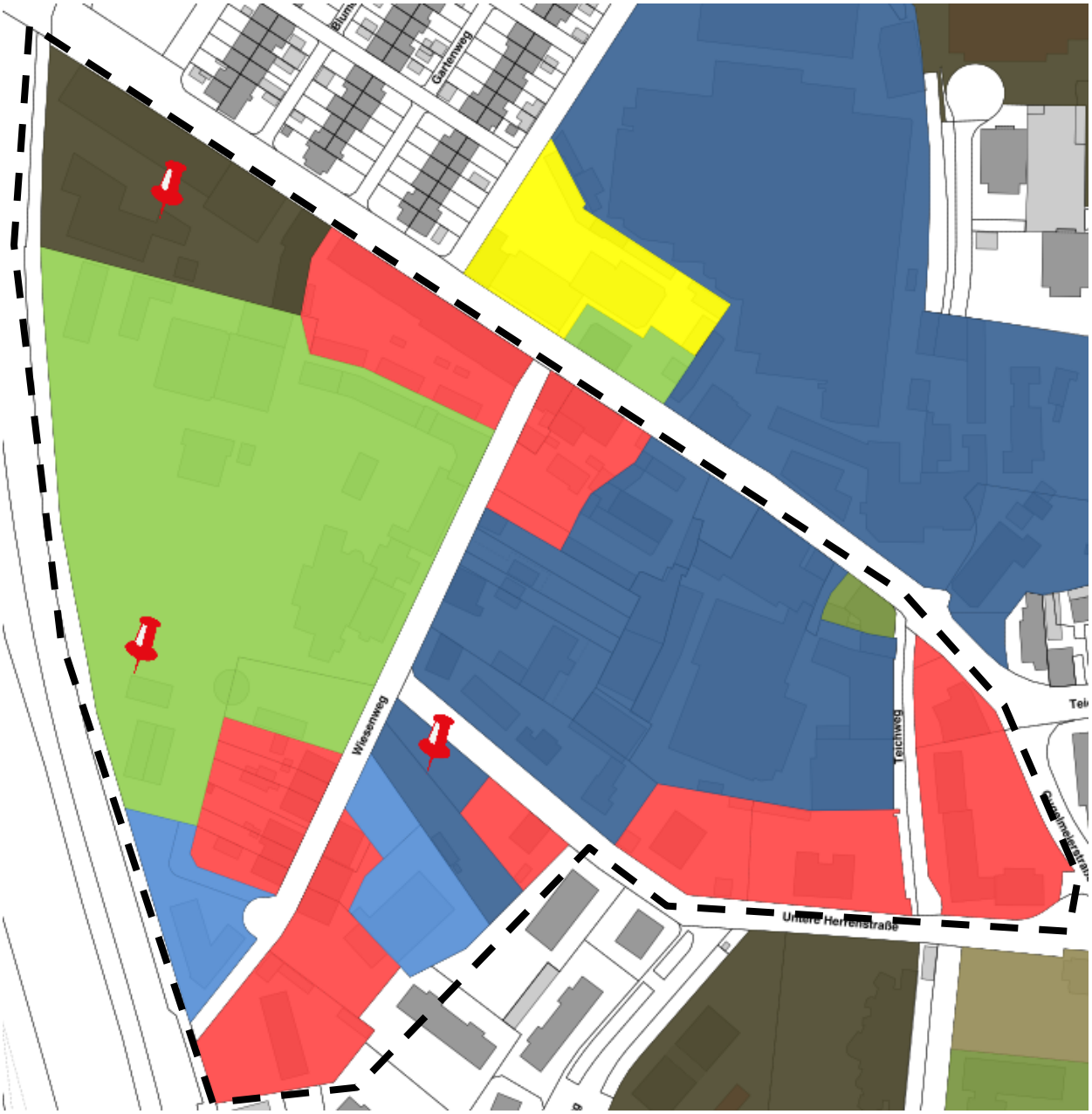
Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Gemischte Struktur, zwei dominierende hochwertige Industrie- bzw. Versorgungsbetriebe, Eigenbetrieb Werkhof, Handwerksbetriebe, räumliches Entwicklungspotenzial durch freie Flächen als Erweiterungsreserve für bestehenden Betrieb, Erscheinungsbild derzeit eher ungeordnet, Qualitäten nicht erkennbar
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Benachbarte Wohnbebauung
Einstufung Typ:	Einfaches Gewerbegebiet mit Aufwertungspotenzial
Nutzungsperspektiven:	Entwicklungsperspektive deutlich auf Entwicklungssicherung des Bestandes orientiert. Neubau in Planung, Aufwertungspotenzial für höherwertigen Standort gegeben.
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Nutzung gemeinsam mit den Eigentümern weiterentwickeln, planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung

Luftbild (Stand: 2014)

21 – südlich Teichstraße (mit Wiesenweg)

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)



Logistik
Industrie
öff./soz. Einrichtung
Dienstleistung/Bü...
Großhandel
Handwerk
Freizeitgewerbe
unbebaute Freifl.
Einzelhandel
Kfz-Handwerk/-Han...
Gastronomie
Wohnen

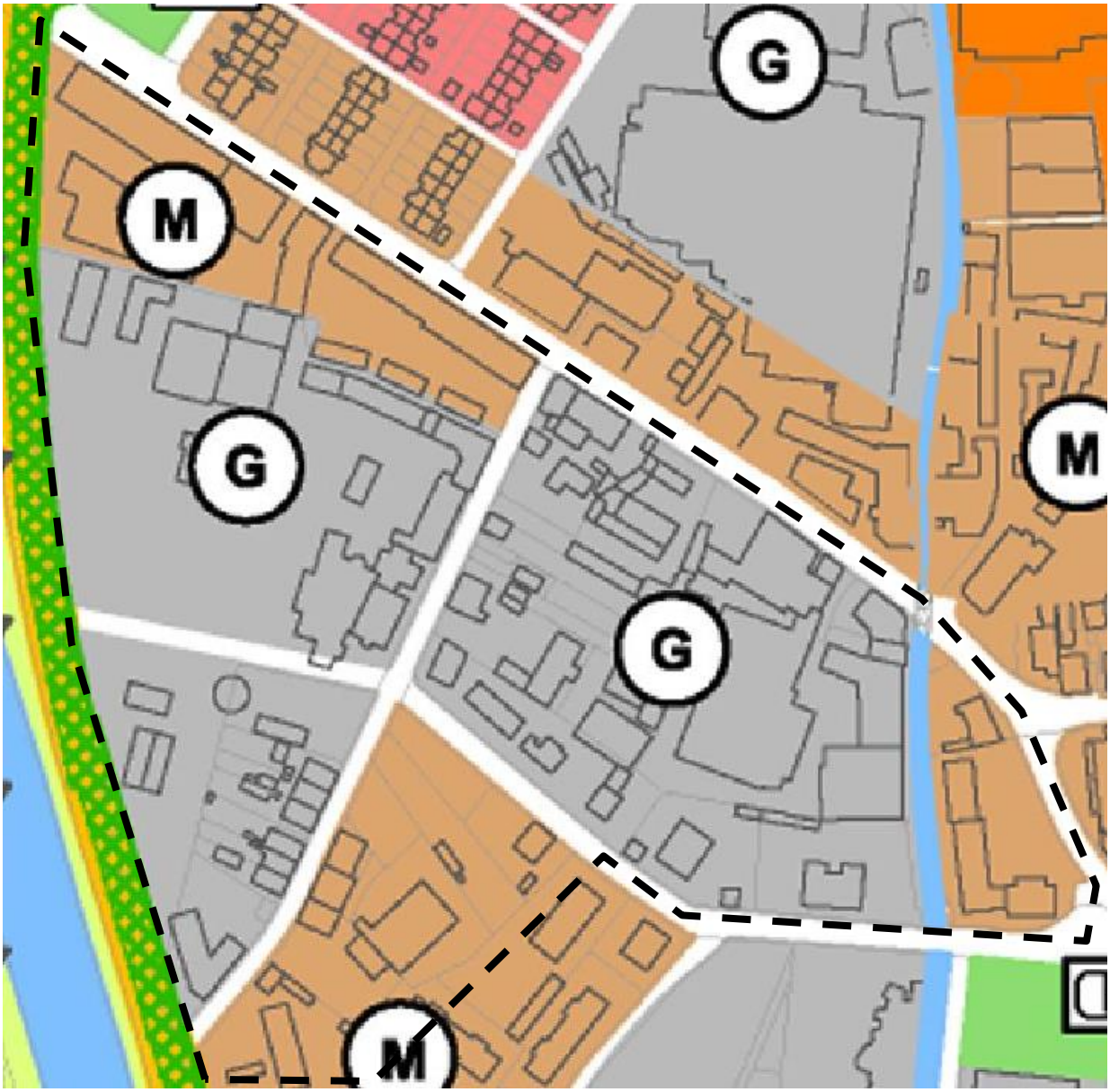
betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

21 – südlich Teichstraße (mit Wiesenweg)

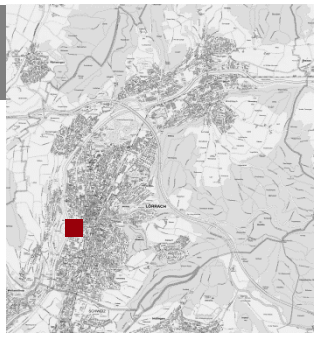
Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



21 – südlich Teichstraße (mit Wiesenweg)

Bebauungspläne

Gewerbeband Wiese
22 – Innocel-Quartier

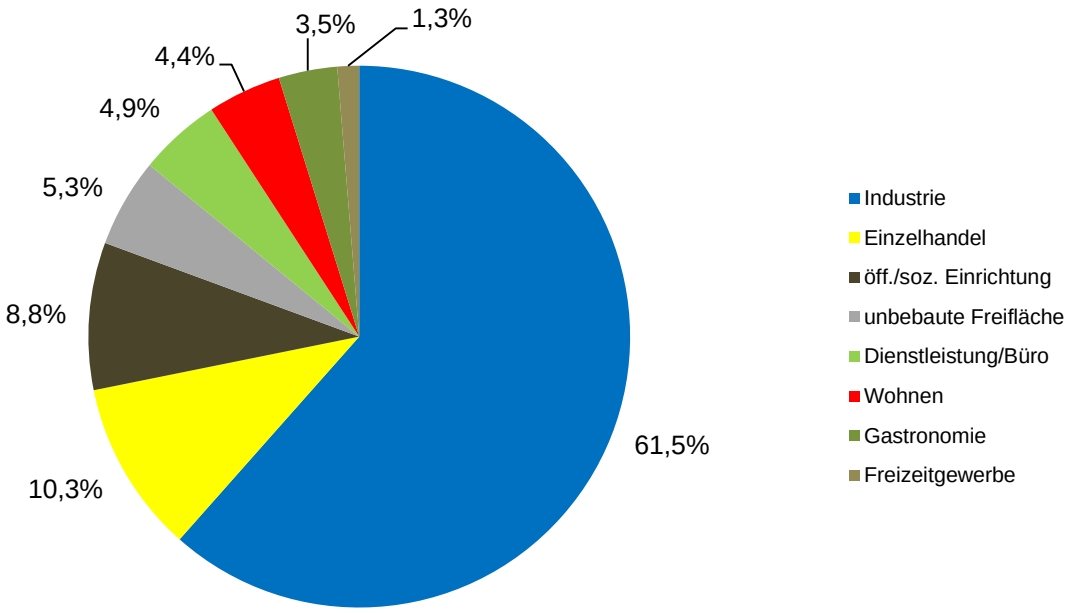


Lage:	Kernstadt
Straßenzüge:	Untere Herrenstraße, Georges-Köhler-Straße, Marie-Curie-Straße, Clara-Immerwahr-Straße

Strukturdaten

Flächendaten:	14,2	ha Gesamtgröße
	10.200	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	-	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	-	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M/S4
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(008/10) Marktplatz Burghof (008/15) Westl. Innenstadt I, Teilbebauung Süd (008/18) Westlich Innenstadt II
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Mischgebiet (MI), Sondergebiet (SO)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 4 km, Bundesstraße: 0,4km, Regionalbahn: 0,5km	
Sonstiges/Besonderheiten:	Vermarktung der noch freien städtischen Flächen anhand von Vergabekriterien, Standort Duale Hochschule	
Historische Aspekte:	Textilstandort KBC Koechlin, Baumgartner und Cie ab 1753, denkmalgeschützte Gebäude, Gewerbekanal	

Strukturelle Informationen



22 – Innocel-Quartier

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Innenstadtnaher Standort, städtebaulich integriert, industrielle Nutzung durch einen Großbetrieb, weitere Nutzungen: Einzelhandel und Dienstleistungen/InnovationsCenter, Duale Hochschule, in der Summe überdurchschnittliche / höherwertige städtebauliche Qualität, hochwertige Flächenpotentiale vorhanden
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Benachbarte Wohnbebauung
Einstufung Typ:	Höherwertiger Gewerbestandort / Urbaner Standort
Nutzungsperspektiven:	Weiterentwicklung mit Schwerpunkt auf Dienstleistungsnutzungen, Sicherung einer hochwertigen städtebaulichen Qualität
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Gebietsstabilisierende Vermarktung der städtischen Flächen

Luftbild (Stand: 2014)

22 – Innocel-Quartier

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

Logistik
Großhandel
Einzelhandel
Industrie
Handwerk
Kfz-Handwerk/-Han...
öff./soz. Einrichtung
Freizeitgewerbe
Gastronomie
Dienstleistung/Bü...
unbebaute Freifl.
Wohnen

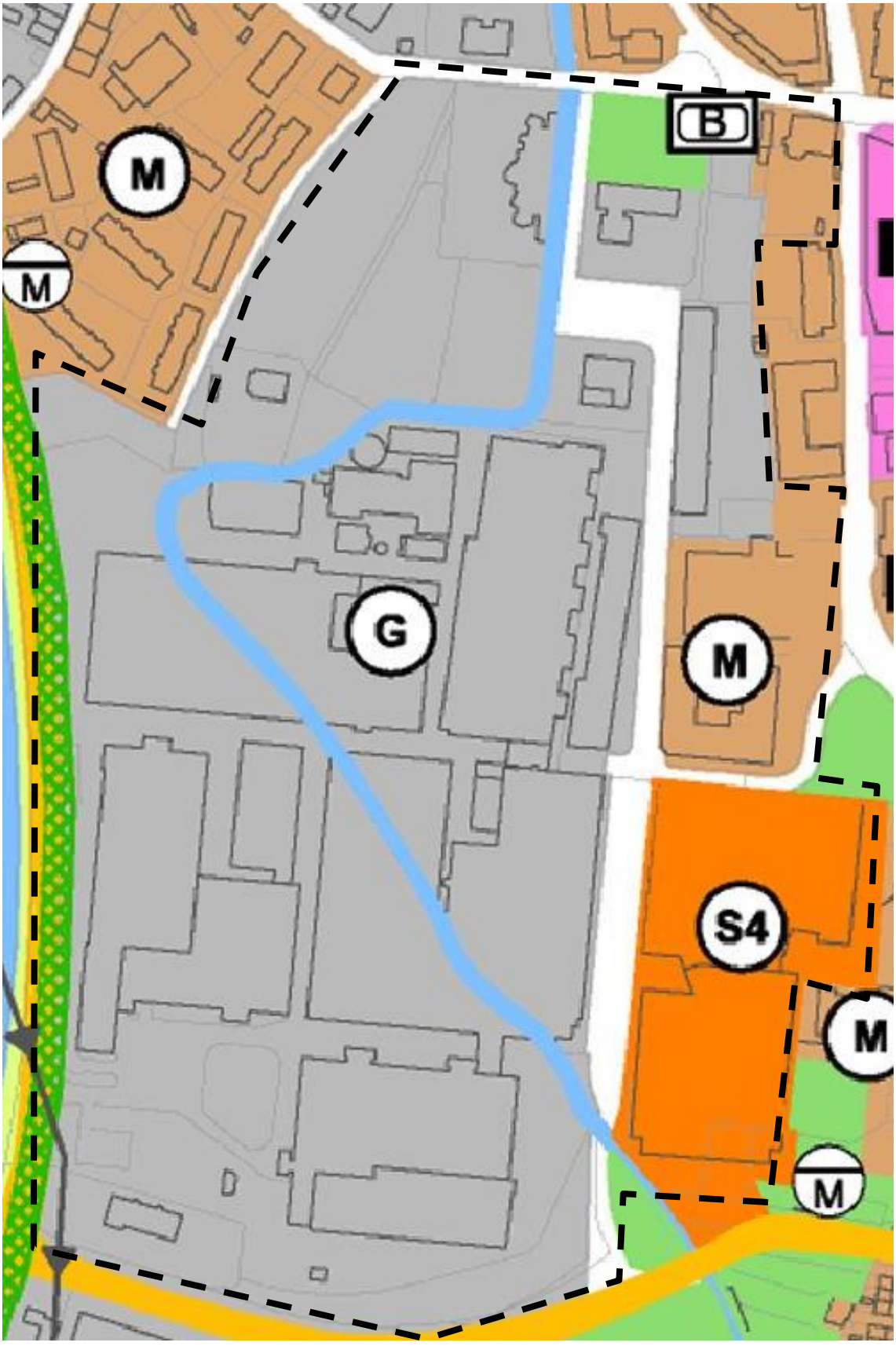
betriebsgebundene (Reserve-)Fläche (potentiell aktivierbar)

freie Fläche, privates Eigentum (potentiell aktivierbar)

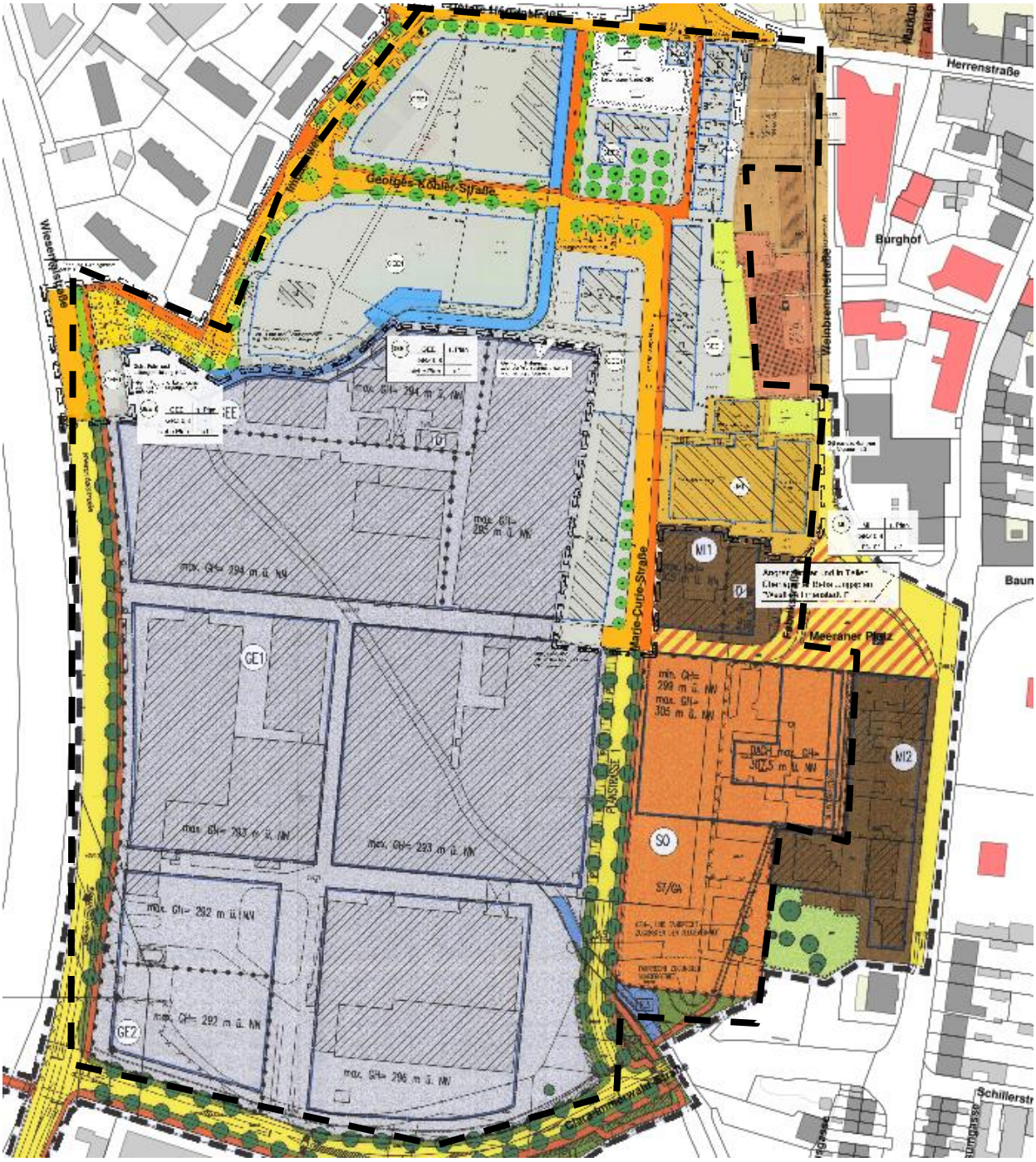
freie Fläche, städt. Eigentum (verfügbar)

22 – Innocel-Quartier

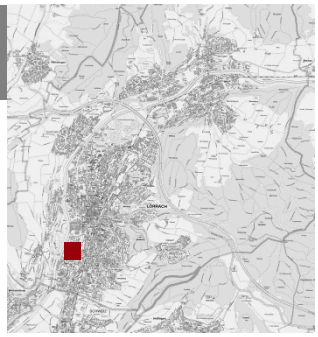
Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



Bebauungspläne



Gewerbeband Wiese
23 – Ob der Gass

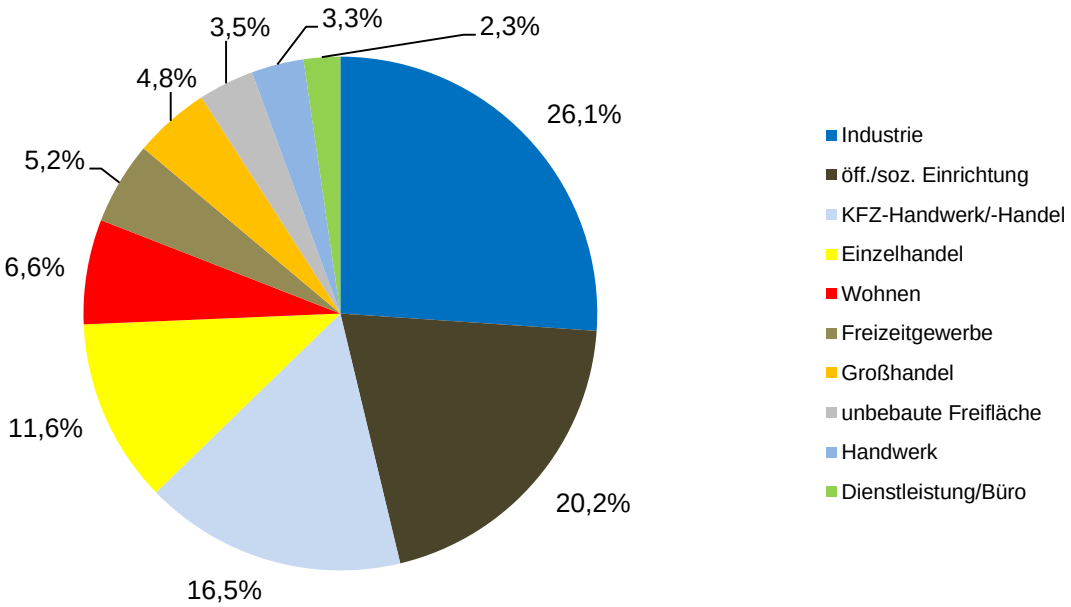


Lage:	Stetten / Kernstadt
Straßenzüge:	Ob der Gass, Schlachthofstraße, Weiler Straße, Küpferstraße, Wiesentalstraße

Strukturdaten

Flächendaten:	22,3	ha Gesamtgröße
	1.000	m² freie Fläche im städtischen Eigentum
	5.400	m² freie Fläche im privaten Eigentum
	4.300	m² betriebsgebundene (Reserve-)Fläche
Planungs-/Baurecht:	Darstellung FNP:	G/M/S4
	Bebauungspläne: (*einfacher, nicht im GIS hinterlegt)	(007/02) Ob der Gaß II (007/03) Ob der Gaß II, Änderung 2
	Festsetzungen B-Plan:	Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Mischgebiet (MI)
Verkehrsanbindung:	Autobahn: 4 km, Bundesstraße: direkt, Regionalbahn: 0,5km	
Sonstiges/Besonderheiten:		
Historische Aspekte:	Ehemalige Textilstandorte (Engisch, KBC-Außenlager, Arbeitersiedlung), Textilfarbstoffe (Sandoz/Clariant), Gewerbekanal, Schlachthof, Mühle, Eisweiher, ehemaliges Kraumendahl-Areal ab 1962, Maschinen- und Gerätebau	

Strukturelle Informationen



23 – Ob der Gass

Bewertung, Entwicklungsperspektiven, Handlungserfordernisse

Qualitative Bewertung:	Stark gemischte Nutzung, industrielle Nutzung, Einzelhandel und andere nichtgewerbliche Nutzungen (Schulen, DRK, Feuerwehr), Wohninsel, durchschnittliche städtebauliche Qualität, vereinzelte Lager- und Abstellflächen
Potenzielle Nutzungskonflikte:	Umnutzungsdruck
Einstufung Typ:	Einfaches Gewerbegebiet
Nutzungsperspektiven:	Nutzungsschwerpunkt auf Gewerbe/Handwerk, Aufwertungspotential
Handlungserfordernisse/ Optimierungsmöglichkeiten:	Sicherung der gewerblichen Nutzung, Prüfung der Verwertungsabsichten der privaten Eigentümer bei ungenutzten und brachliegenden Flächen

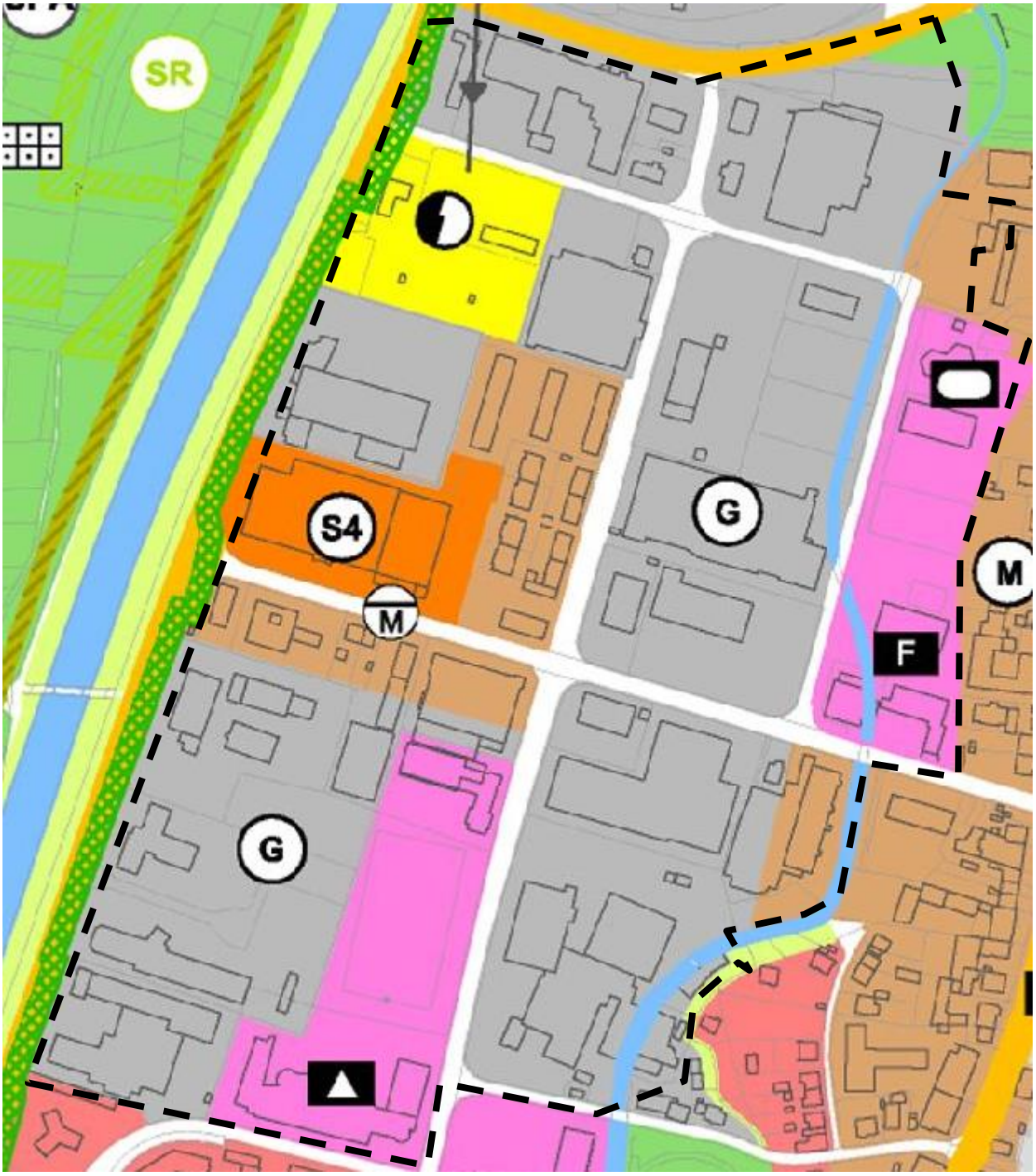
Luftbild (Stand: 2014)

23 – Ob der Gass

überwiegende Nutzung / verfügbare und potentiell aktivierbare Fläche (Stand: 03/2017)

23 – Ob der Gass

Flächennutzungsplan (Legende siehe Anhang)



Bebauungspläne

6 EMPFEHLUNGEN ZUR GEWERBEFLÄCHENPOLITIK IN LÖRRACH

6.1 Rahmenbedingungen

Die Flächenkonkurrenz der unterschiedlichen Nutzungen, die begrenzten Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Siedlungsflächen und hieraus folgend die Gefahr der Nutzungsverdrängung an bestehenden Standorten schränken den Spielraum vor allem für die gewerbliche Nutzung und damit für die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten in Lörrach ein.

Die Situation lässt sich mit den folgenden Rahmenbedingungen beschreiben:

- **Das Flächenangebot in Lörrach ist knapp und wird auch auf mittlere Sicht knapp bleiben**.

  Derzeit verfügt die Stadt nur über einen geringen Vorrat an gewerblichen Bauflächen. Mit der Entwicklung eines zusätzlichen gewerblich nutzbaren Bereiches in Brombach werden ebenfalls nur vergleichsweise wenige neue Flächen geschaffen. Eine Ausweisung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen ist auf mittlere Sicht nicht zu erwarten. Entwicklungspotenzial in den bestehenden Gebieten ist zwar vorhanden, befindet sich aber in der Regel in privatem Besitz und wird nur schwer zu aktivieren sein. Mit der Freisetzung größerer Areale ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

- **Die gewerblichen Standorte sind in teilweise erheblichem Maße von nichtgewerblichen Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Freizeit) belegt.**

  Die Entwicklung der bestehenden Gebiete hat sowohl bei der Erstbesiedlung, vor allem aber im Zuge von Veränderungen im Bestand in vielen Gewerbegebieten zu einer sehr heterogenen Mischung unterschiedlicher, vielfach auch nichtgewerblicher Nutzungen geführt. Das Spektrum der in den Gewerbegebieten vorzufindenden Nutzungen reicht von Wohnen über soziale Infrastruktur (Schulen), Einzelhandelsnutzungen, Systemgastronomie, Freizeitnutzungen (Kinderspielhalle) bis hin zu Vergnügungsstätten (Spielhallen). In der Summe belegen sie einen erheblichen Teil gewerblich nutzbare Flächen und entziehen diese somit der eigentlich vorgesehenen Nutzung; zum anderen schränken einzelne dieser Nutzungen aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit die gewerbliche Nutzbarkeit benachbarter Flächen ein.

- **Das Interesse privater Flächeneigentümer bei Nutzungsaufgabe oder Standortwechsel ist auf Umnutzung gerichtet.**

  Im Fall der Standortaufgabe eines gewerblichen Betriebes ist es für den Eigentümer der Flächen in vielen Fällen rentabler, einen Nutzungswechsel vorzunehmen. Vor allem Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten erweisen sich im Allgemeinen als zahlungskräftiger und –williger als gewerbliche Nutzungen; in Lörrach lohnt sich aber auch der

Wechsel zu einer Wohnnutzung. Damit wird das Flächenangebot für gewerbliche Nutzer weiter verringert.

- **Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen wird nicht vollständig bedient werden können**.
  Die oben beschriebenen Entwicklungen führen zwangsläufig dazu, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen derzeit und auch in den nächsten Jahren über dem verfügbaren und aktivierbaren Angebot liegen wird. Sofern sich nicht wesentliche Änderungen im Flächenangebot ergeben, werden nicht alle gewerblichen Flächennachfrager – und wohl auch nicht im gewünschtem Maße – bedient werden können. Dies muss zwangsläufig insofern zu einer Selektion unter den Nachfragern führen, als bestimmte Nutzungen nicht mehr berücksichtigt werden können. In den von der Wirtschaftsförderung entworfenen Ansiedlungsrichtlinien für den geplanten Gewerbestandort Entenbad sind bereits – zunächst für diesen Standort vorgesehen – Auswahlkriterien formuliert worden, die es ermöglichen, unter den Interessenten zu selektieren. Diese Richtlinien können – ggf. in modifizierter Form – auf Ansiedlungsentscheidungen im gesamten Stadtgebiet übertragen werden und damit zu einer möglichst effizienten Flächenvergaben und Flächennutzung beitragen.

6.2 Vier Szenarien zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung

Für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Lörrach ergeben sich unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen unterschiedliche Perspektiven, die im Folgenden beschrieben werden.

Szenario I: Stärkung des gewerblichen Sektors

In diesem Szenario ist es Ziel aller Maßnahmen, den in den letzten Jahren im Rückgang befindlichen gewerblichen Sektor (wieder) zu stärken und soweit möglich weiter auszubauen. Dies soll durch eine Sicherung bestehender Betriebe, eine Unterstützung ihrer weiteren Entwicklung, der Vermeidung von Abwanderungen und der Förderung von Neuansiedlungen geschehen.

Neben anderen Maßnahmen ist ein ausreichendes Angebot gewerblich nutzbarer Flächen entscheidende Voraussetzung für den Erfolg dieser Strategie. Der Flächenbedarf ist in diesem Szenario erheblich, da ausreichend Flächen für Neuansiedlungen und für die Verlagerung expansionswilliger Betriebe benötigt wird. Dabei muss, um eine schnelle Reaktion auf betriebliche Ansiedlungswünsche zu ermöglichen, ein Flächenvorrat vorgehalten werden, der dem zu erwartenden Bedarf mehrerer Jahre entspricht.

Für die gewerbliche Flächenpolitik bedeutet dies den weitgehenden bzw. vollständigen Schutz der bestehenden Flächen von Umwidmung und Umnutzung, ggf. sogar die Verlagerung nichtgewerblicher Nutzungen aus bestehenden Gebieten, eine weitgehende Kontrolle der Verfügbarkeit über freiwerdende Flächen im Bestand (was nicht in allen Fällen ohne Ankauf der Flächen möglich sein wird) sowie zusätzlich die Ausweisung neuer gewerblicher Flächen.

Szenario II: Stabilisierung des bestehenden gewerblichen Sektors

In diesem Szenario wird eine etwas defensivere Strategie verfolgt, die nicht mehr die Stärkung und Ausweitung des gewerblichen Sektors zum Ziel hat, sondern vorrangig die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit sichern will. Gewerbliche Neuansiedlungen werden angesichts knapper Flächen nicht forciert, aber im Fall eines Ansiedlungsinteresses aktiv unterstützt.

Ein ausreichendes Angebot gewerblicher Bauflächen ist auch in diesem Szenario von großer Bedeutung, da die Sicherung der betrieblichen Entwicklungsfähigkeit auch die Sicherung eines ausreichenden räumlichen bzw. flächenmäßigen Entwicklungsspielraums bedeutet. Dies beinhaltet sowohl die Sicherung bestehender Standorte als auch die Bereitstellung neuer Standorte im Fall notwendiger Verlagerungen.

Ähnlich wie im vorhergehenden Szenario bedeutet dies vor allem die Sicherung bestehender gewerblicher Standorte vor Nutzungsveränderungen und Umnutzung. Neue gewerbliche Bauflächen werden allerdings auch – wenn auch in geringerem Maße – notwendig sein, um Standortverlagerungen zu ermöglichen, wenn eine betriebliche Entwicklung am bestehenden Standort nicht mehr möglich ist. An einzelnen Standorten kann auch eine umfassendere Neuordnung der Gegebenheiten erforderlich werden, um die Entwicklungsfähigkeit bestehender Betriebe zu sichern.

Szenario III: Strukturwandel zur Dienstleistungsstadt

In diesem Szenario werden die bereits seit einiger Zeit bestehenden Tendenzen zu einer stärkeren Bedeutung des Dienstleistungssektors aufgegriffen und aktiv unterstützt. Das verarbeitende Gewerbe wird zwar nicht gezielt verdrängt oder ausgelagert, genießt aber allenfalls in Einzelfällen eine spezielle Unterstützung. Betriebliche Abwanderungen, werden im Allgemeinen nicht forciert, es wird aber auch nicht versucht, Abwanderungen zu verhindern. Ggf. wird hier auch mit Umlandgemeinden zu einer gezielten Steuerung der Abwanderung auf bestimmte Standorte zusammengearbeitet.

Die Notwendigkeit zur Ausweitung des gewerblichen Flächenangebotes reduziert sich deutlich bzw. wird auf die Umlandgemeinden übertragen. Bestehende Standorte werden nicht mehr in jedem Fall für eine gewerbliche Nachnutzung gesichert, allerdings wird versucht, auf die Art der Nachnutzung Einfluss zu nehmen. Das Engagement für den Erhalt gewerblicher Nutzungen bzw. für eine dienstleistungsorientierte Umwidmung differenziert dabei je nach Standort, fallweise – vor allem in bestehenden gemischten Strukturen - kann auch ein gezieltes Freiziehen bestimmter Standorte zur Forcierung der Umnutzung, alternativ auch eine Umnutzung zu Wohnen erfolgen. Eine Zusammenarbeit mit Investoren kann in diesen Fällen hilfreich sein.

Szenario IV: Wandel zum Wohnstandort

In diesem Szenario wird keine Weiterentwicklung der gewerblichen Strukturen unternommen. Im Gegenteil genießt die gewerbliche Entwicklung deutlich nachrangige Priorität, größere Bedeutung wird die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzung haben. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz und erfahren ggf. eine Standortsicherung, aber keine Weiterentwicklung. Besondere Unterstützung erhalten vor allem jene Betriebe, die als versorgungsorientiertes Gewerbe für die Versorgung der Bevölkerung und für die Steigerung der Attraktivität Lörrachs als Wohnstandort von Bedeutung sind.

Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen erfolgen nicht (mehr), der Bedarf der lokalen Wirtschaft wird vor allem im Umland gedeckt. Auch an anderen gewerblichen Standorten wird die gewerbliche Entwicklung eher defensiv begleitet; flächenmäßig wird die gewerbliche Entwicklung auf diejenigen Bestandsgebiete konzentriert, die eine eindeutige gewerbliche Ausrichtung haben und in ausreichendem Abstand von Wohnnutzungen liegen. Dabei werden vor allem innerstädtische Standorte und Gebiete mit gemischter Nutzung in Richtung einer Stärkung der Wohnfunktion entwickelt. Dies bedeutet nicht nur eine Forcierung der Umnutzung auf freiwerdenden Flächen, sondern auch eine gezielte Herausverlagerung gewerblicher Nutzungen aus gemischten Strukturen.

6.3 Handlungsmöglichkeiten

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept „Perspektive Oberzentrum Lörrach-Weil am Rhein“ wurden folgende Handlungsfelder definiert, die auch im Flächennutzungsplan 2022 zitiert werden:

- **Bestandssicherung**
  Für die Erhaltung einer stabilen und zukunftssichernden Wirtschaftsstruktur sind die Wirtschaftsbereiche Produktion, Handwerk und Distribution von besonderem Interesse. Ziel der künftigen Entwicklung wird es sein, bestehende Gewerbestandorte und die dort ansässigen Unternehmen nachhaltig zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten bereitzustellen. Die Planung muss daher ein Angebot ausreichend differenzierter Gewerbeflächen bereitstellen, die hinsichtlich Größe, Nutzbarkeit, Lage und Ausstattung unterschiedlichen Nutzeransprüchen gerecht werden. Bereits in der Vergangenheit ist ein erheblicher Teil des Bedarfs an neuen Gewerbeflächen durch die Verlagerung von Betrieben im Stadtgebiet entstanden. Auch in Zukunft besteht Ansiedlungsdruck vor allem aufgrund des lokalen Verlagerungsbedarfes von Unternehmen, die am jetzigen Standort keine ausreichenden Entwicklungsoptionen vorfinden.

- **Förderung von Zukunftsbranchen**
  Mit der Lage im Dreiländereck Deutschland/Frankreich/Schweiz, der Nähe zur schweizerischen Pharmaindustrie mit weltbekannten Großunternehmen wie z. B. Novartis und Roche und der gegebenen Wirtschaftsstruktur hat die Stadt Lörrach eine ausgezeichnete Perspektive als Technologiestandort. Um sich langfristig im Wettbewerb der Stadtregionen zu

behaupten, wird die Stadt Lörrach die bestehenden Stärken ausbauen und geeignete hochwertige gewerbliche Bauflächen bereitstellen, um Synergien von forschenden und entwickelnden Betrieben mit produzierenden und verarbeitenden Unternehmen zu ermöglichen.

- **Entwicklungspotenziale im Innenbereich**
  Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel wurden in Lörrach Flächen freigesetzt, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Aufgrund der topografischen und naturräumlichen Rahmenbedingungen wird ein wichtiger Grundsatz für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung lauten: „Brache vor Neuland“. Entwicklungspotenziale liegen daher im flächensparsamen Dienstleistungsbereich mit hohen Standortanforderungen in den Bereichen unternehmensnahe Dienstleistung, Einzelhandel und einzelhandelsnaher Dienstleistung, Forschung und Entwicklung, Gesundheit, Bildung sowie Freizeit und Kultur. Die Ansiedlung flächenintensiver Dienstleistungsunternehmen wie Großhandel und Logistik wird nur dann verfolgt, wenn geeignete Altstandorte vorhanden sind.

- **Innerstädtische Arbeitsstandorte**
  In Folge neuer, oft wechselnder Nutzungsstrukturen ergeben sich veränderte Anforderungen an das städtebauliche Umfeld und die benötigte Infrastruktur. Da die Produktion seit geraumer Zeit immer „sauberer“ wird und die Anteile an Computerarbeit in allen Branchen zunehmen, gibt es für eine Mischung von Wohnen und Arbeiten neue Perspektiven. Durch die Möglichkeiten der Informations- und Kommunikationstechnologien sucht ein zunehmender Anteil an innovativen Kleinbetrieben heute wieder städtische Milieus und ist nicht mehr an ausgewiesene gewerbliche Bauflächen gebunden.

- **Intensivierung regionaler Kooperationen**
  Im internationalen Standortwettbewerb gewinnen die Bündelung regionaler Kräfte und die Umsetzung übergeordneter Konzepte an Bedeutung. Da sich wegen beschränkter Flächenreserven Neuansiedlungen nur noch bedingt auf Lörracher Gemarkung realisieren lassen, wir die Wirtschaftspolitik in Zukunft vermehrt in regionalen Dimensionen denken müssen.

6.3.1 Planungsrecht

Maßnahmen des Planungsrechtes haben in erster Linie rahmensetzende Funktion. Sie können und sollen bestimmte Entwicklungen unterbinden und setzen einen Rahmen für zulässige Maßnahmen, können aber nicht die Umsetzung der ihnen zugrunde liegenden Konzepte gewährleisten. Sie müssen daher in jedem Fall durch andere Instrumente mit stärkerer Umsetzungsorientierung flankiert werden, sind aber dennoch gerade für den Ausschluss bestimmter unerwünschter Entwicklungen unverzichtbar.

Mit Hilfe des Planungsrechtes können die folgenden Ziele gesichert oder in ihrer Realisierung rechtlich untersetzt werden:

Sicherung bestehender gewerblicher Standorte vor Umnutzung: Mit Hilfe planungsrechtlicher Regelungen – vor allem durch den Ausschluss der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen - kann eine gewerbliche Nutzung an einem bestimmten Standort festgeschrieben werden. Andere Nutzungen wie Wohnen, Einzelhandel oder Vergnügungsstätten können in diesem Fall nicht bzw. nur unter restriktiven Bedingungen realisiert werden.

Analog ist es mit entsprechenden Festsetzungen möglich, **Entwicklungsspielraum für bedeutende ansässige Betriebe zu sichern** sowie eine **gewerbliche Nutzung in Mischgebieten zu sichern** und damit einer einseitigen Entwicklung in diesem Gebiet zugunsten des Wohnens entgegenzusteuern.

Mit der **Entwicklung von Perspektiven und Nutzungsprofilen über Rahmenplanungen / Masterpläne** werden zwar keine rechtlich verbindlichen Regelungen getroffen, die in diesen Plänen verdeutlichten Entwicklungsabsichten können aber sowohl privaten Investoren als Orientierungsrahmen für ihre Investitionsplanungen als auch der öffentlichen Hand als Grundlage für Entscheidungen über Entwicklungen in einzelnen Gewerbegebieten dienen.

Schließlich ist das Planungsrecht die entscheidende Handhabe zur **Beschränkung der Zulässigkeit von betriebsgebundenem Wohnen in Gewerbegebieten** und kann damit Entwicklungen verhindern, die die Funktionsfähigkeit von Gewerbegebieten auf lange Sicht in Frage stellen können.

6.3.2 Flächenvergabe

Die Vergabe gewerblicher Bauflächen ist ein entscheidendes Instrument, auf die Nutzungsstruktur und das städtebauliche Erscheinungsbild in Gewerbegebieten Einfluss zu nehmen. Die Wirkung dieses Instrumentes liegt zum einen in der Möglichkeit, über den Verkauf – bzw. Nichtverkauf – darauf Einfluss nehmen zu können, wer sich überhaupt an einem bestimmten Standort niederlassen kann. Die Flächenvergabe kann außerdem an bestimmte Bedingungen geknüpft und die Realisierung dieser Bedingungen durch entsprechende Regelungen im Kaufvertrag oder ergänzenden vertraglichen Vereinbarungen abgesichert werden. Hiermit können beispielsweise gestalterische Anforderungen durchgesetzt werden.

Voraussetzung für eine entsprechende Handlungsfähigkeit ist die Verfügbarkeit über gewerblich nutzbare Grundstücke. Dies erfordert den Ankauf derartiger Flächen – entweder im Vorfeld einer gewerblichen Standortentwicklung oder im Zuge von Nutzungsaufgaben in bestehenden Gewerbegebieten. Eine **aktive Liegenschaftspolitik** ist daher für eine Steuerung der gewerblichen Entwicklung nach Standort, Nutzung oder städtebaulicher Qualität unverzichtbar.

Mit dieser aktiven Liegenschaftspolitik werden zum einen die Voraussetzungen geschaffen, eine **Vergabe städtischer Flächen** nach spezifischen Kriterien und einer gezielten Auswahl geeigneter Nutzer – **auf der Grundlage gebietsspezifischer Standortprofile und /oder unter Verwendung**

von Bewertungskriterien für Nutzungsinteressenten vorzunehmen und damit den entscheidenden Einfluss auf die Nutzungsstruktur gewerblicher Standorte zu nehmen.

Der Ankauf aufgegebener gewerblicher Flächen in bestehenden Gewerbegebieten ermöglicht es außerdem, diese **Standorte vor Umnutzung** und damit Spielraum für die Entwicklung bestehender gewerblicher Nutzungen **zu sichern**.

6.3.3 Flächenaktivierung

In Lörrach hat die Einflussnahme auf die Entwicklung bestehender gewerblicher Standorte einen gleichwertigen, möglicherweise sogar höheren Stellenwert als die Entwicklung neuer gewerblicher Flächen. Die Möglichkeiten der kommunalen Einflussnahme auf die Entwicklung dieser Standorte sind begrenzt, da es um Veränderungen im Bestand geht und die jeweiligen Flächen in der Regel nicht im kommunalen Eigentum sind. Wenn es auch durch Einsatz des Planungsrechtes gelingen kann, unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden, ist die Kommune zur Umsetzung bestimmter Entwicklungsziele auf die Kooperationsbereitschaft der privaten Akteure angewiesen. Diese ist allerdings längst nicht immer gegeben; so kann es an der Bereitschaft zur Nutzung brachliegender Flächen fehlen, oder die Vorstellungen von Eigentümern bzw. Investoren weichen in mehr oder weniger starkem Maße von den Entwicklungsvorstellungen der Kommune ab. Die kommunalen Handlungsmöglichkeiten konzentrieren sich daher auf die Kommunikation und den Versuch zur Herstellung eines Konsenses bei der Standortentwicklung. Hier stehen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

Ein wichtiges Instrument ist die **regelmäßige Prüfung der Verwertungsabsichten privater Flächeneigentümer** bei ungenutzten oder brachliegenden Flächen. Derartige Flächen können lange Zeit durch fehlende Verkaufs- bzw. Abgabebereitschaft der Eigentümer blockiert sein, obwohl gut erschlossen oder sogar mit Planungsrecht. Die Position der Eigentümer mag sich aber aus verschiedenen Gründen ändern; insofern lohnen sich regelmäßige Umfragen bzw. Nachfragen zu Nutzungs- oder Abgabebereitschaft. In anderen Städten konnten durch derartige Aktionen erhebliche Flächenreserven mobilisiert werden.

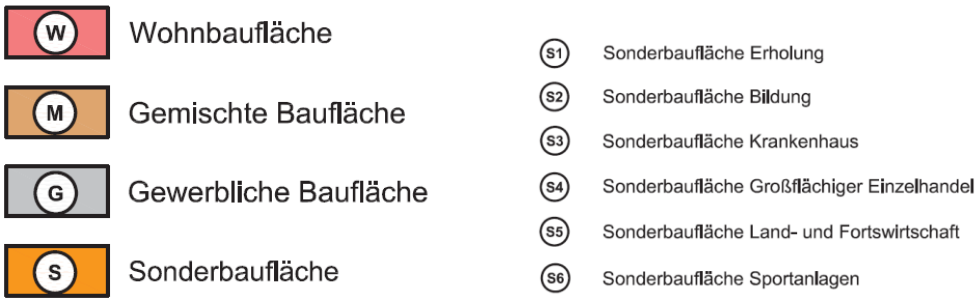
Eine fehlende Abgabebereitschaft kann auch durch unzureichende Informationen über die Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Grundstücke entstehen. Hier kann eine **Beratung privater Flächeneigentümer zur Flächenentwicklung** sinnvoll sein, in dem über die Möglichkeiten der Flächennutzung und ggf. über die notwendigen Maßnahmen zur Herstellung der Nutzbarkeit informiert wird.

Fallweise kann auch die **Zusammenarbeit mit privaten Investoren** sinnvoll sein, wenn die Flächeneigentümer nicht bereit oder nicht in der Lage sind, die notwendigen Maßnahmen zu einer bestimmungsgemäßen Nutzung der Flächen vorzunehmen.

Schließlich empfiehlt sich für größere Immobilien, bei denen – dauerhaft oder vorläufig – von verschiedenen Nutzern (Teil-)Flächen angemietet werden, im Fall einer langfristigen Orientierung der kleinteiligen Nutzung eine **strategische Zusammenarbeit mit den Betreibern**. Diese Zusammenarbeit kann von einer reinen Nutzervermittlung bis zu gemeinsam entwickelten Konzepten für eine optimale (Wieder-)Nutzung der betreffenden Immobilien gehen und dabei auch bauliche, erschließungstechnische und planungsrechtliche Anpassungsmaßnahmen zur Aufwertung und Optimierung der Nutzbarkeit beinhalten.

7 Anhang

7.1 Legende Flächennutzungsplan



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserfläche

Wasserschutzzone

Grünfläche

Fläche für Wald

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Landschaftspark Wiese II
(nachrichtliche Übernahme, Stand 12/08)

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Fläche für den Gemeinbedarf

- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen
- Kirche oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Krankenhaus
- Seniorenwohnheim
- Kindergarten
- Jugendherberge
- BF Bauhof
- PZ Polizei
- Hallenbad
- F Feuerwehr
- M Museum
- Z Zollanlage
- BI Bibliothek
- Burg