

GEWERBEGEBIETE

POTENTIALE - PERSPEKTIVEN

Sachstandbericht im Hauptausschuss am 6. April 2017

**Marion Ziegler-Jung
Felix Ebner**

Lörrach gestalten. Gemeinsam.

Lebenswerte Stadt – Wirtschaftliche Entwicklung

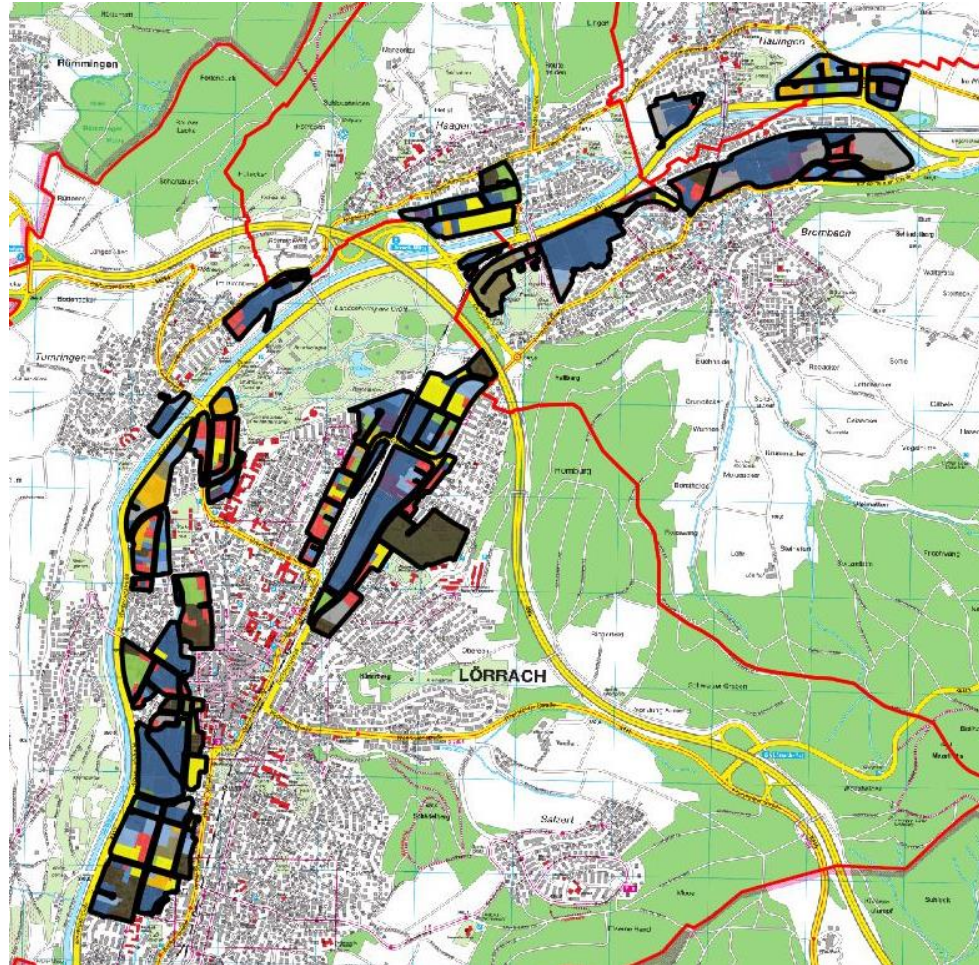
Ziele aus dem Leitbildentwurf der Bürgerschaft (Auszug):

- Lörrach sichert und fördert die **Entwicklung bestehender Gewerbeflächen und Infrastrukturen** und denkt strategisch und konzeptionell Perspektiven für die Zukunft voraus. (33)
- Lörrach **fördert das lokale Handwerk**. (35)
- Lörrach stärkt das **produzierende Gewerbe** und löst Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbeinteressen fair und transparent. (38)
- Lörrach siedelt zielgerichtet **neue Unternehmen** an und schafft innovative Arbeitsplätze. (39)

4 Szenarien der zukünftigen Entwicklung

- **Szenario I: Stärkung des gewerblichen Sektors**
Schutz der bestehenden gewerblichen Standorte vor Umnutzung.
Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten, Neuansiedlungen (siehe Renaissance von „Masterplänen Industrie“ in Oberzentren)
- **Szenario II: Stabilisierung des bestehenden gewerblichen Sektors**
Schutz der bestehenden gewerblichen Standorte vor Umnutzung.
Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten
- **Szenario III: Strukturwandel zur Dienstleistungsstadt**
Umnutzung vor allem zentraler gewerblicher Standorte für eine büro-/dienstleistungsorientierte Entwicklung
- **Szenario IV: Wandel zum Wohnstandort**
Sicherung vor allem des versorgungsorientierten Gewerbes.
Langfristige Umorientierung zentraler gewerblicher Standorte zugunsten des Wohnens (siehe Freiburg Anfang 20. Jhdt.).

Bestandsaufnahme: 23 Gewerbestandorte

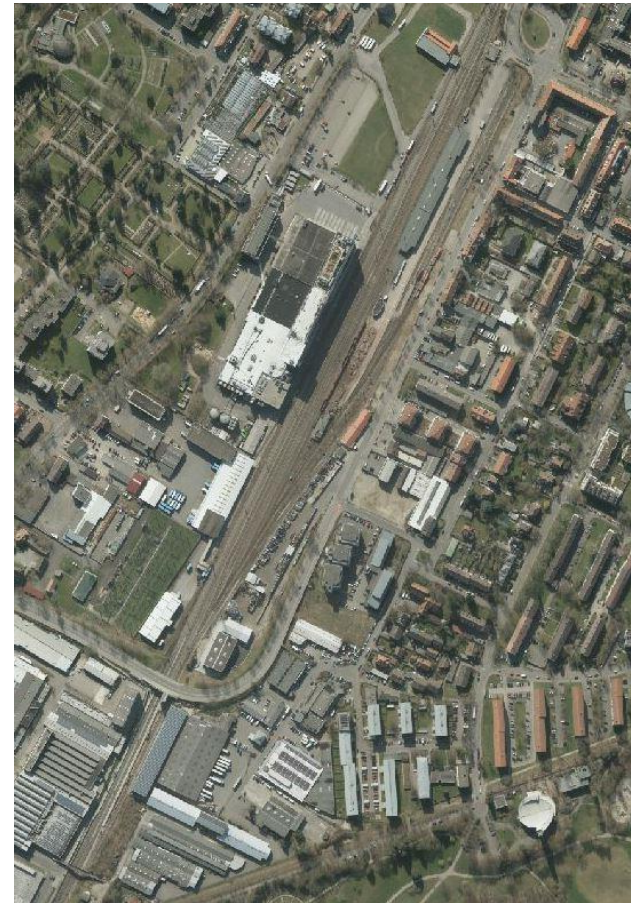


Schwarzwaldstraße – Historische Entwicklung

1935



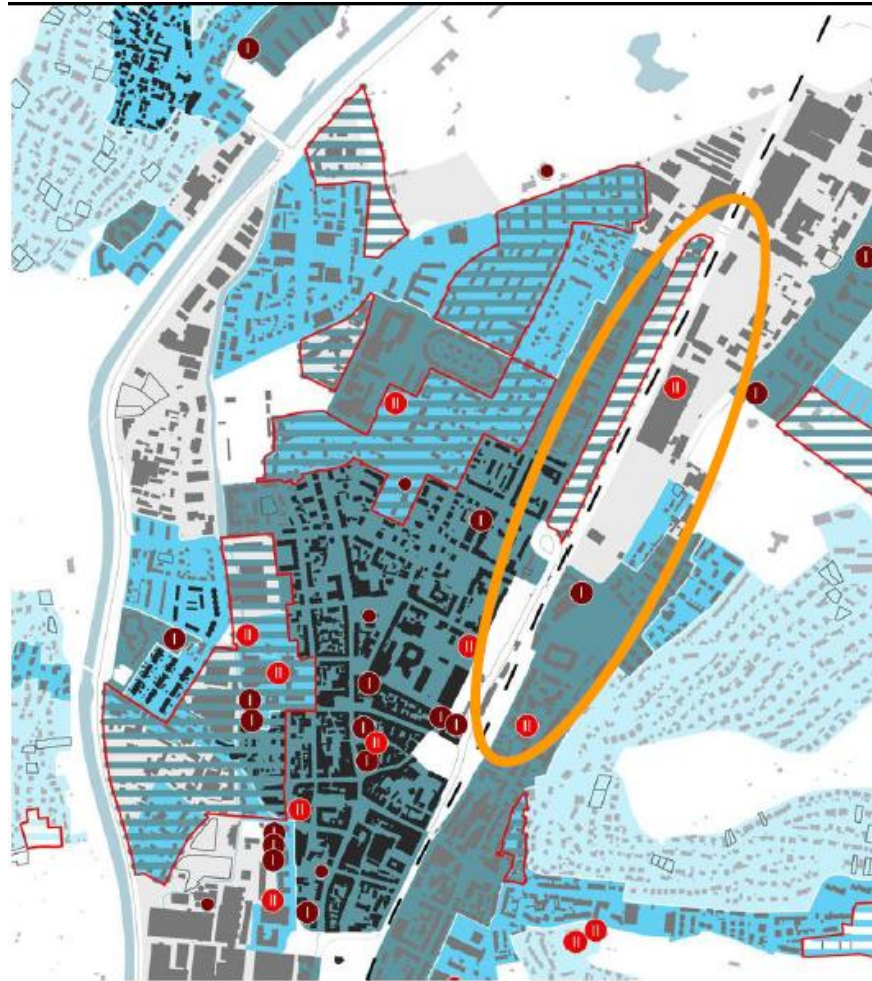
2014



Schwarzwaldstraße – Aktivierbare Flächen



Schwarzwaldstraße / Güterbahnhof – Entwicklungsperspektive Wohnen?



Aus: Potentialmodell, Präsentation im GR am 26.01.17, S. 18

pp a/s - Stand Januar 2017

Schwarzwaldstraße /Güterbahnhof – Entwicklungsperspektive Gewerbe

Historisch:

gemischt gewerbliche Entwicklung erst nach dem 2. Weltkrieg

Entwicklungslinien:

Umnutzungsdruck von Mischgebietsflächen in Wohnen

- ▶ **Stoßrichtung:** Erhalt des Mischgebietscharakters westlich der Schwarzwaldstraße,

Transformation des Güterbahnhofareals darf die angrenzende industrielle Nutzung nicht gefährden (Milka)
 - Ausweisung von GEe/GE auf dem Güterbahnhofareal
 - Mischgebietscharakter sichern durch gewerbliche Nutzungen im EG

Fazit

- Das Gewerbeflächenangebot in Lörrach ist knapp und wird auch auf mittlere Sicht knapp bleiben.
- Es ist nur noch ein minimales Angebot städtischer Gewerbeflächen verfügbar.
- Vereinzelt können private Flächen aktiviert werden, jedoch nur mittel- oder langfristig.
- Das Interesse privater Flächeneigentümer bei Nutzungsaufgabe oder Standortwechsel ist oft auf Umnutzung gerichtet.
- Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen wird nicht vollständig bedient werden können.
- Die Neuausweisung des Gewerbegebietes Brombach-Ost ist dringend erforderlich.
- Bestehende Gewerbegebiete und Mischgebiete sind zu sichern.

Nächste Schritte

- Fertigstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit Strukturanalyse und detaillierten Gebietssteckbriefen
- Verabschiedung von Leitlinien zur Gewerbeflächenpolitik
- Regelmäßige Kontaktaufnahme mit privaten Eigentümern zur Prüfung der Verwertungsabsichten von un- oder untergenutzten Gewerbeflächen
- Monitoring und kontinuierliche Fortschreibung der Datenbank
- Sicherung von gewerblichen Flächen in enger Zusammenarbeit mit den Fachbereichen Recht/Stiftungen/Baurecht sowie Stadtentwicklung und Stadtplanung bei Bauanfragen mit Umnutzungstendenz
- Bebauungsplanverfahren Brombach-Ost