



Fachbereich/Eigenbetrieb WFL Wirtschaftsförderung
Lörrach GmbH
Verfasser/in Marion Ziegler-Jung
Vorlage Nr. 063/2017
Datum 07.04.2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Anhörung	23.05.2017	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Anhörung	23.05.2017	
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Anhörung	23.05.2017	
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	30.05.2017	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	20.06.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	29.06.2017	

Betreff:

Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Lörrach

Anlagen:

Anlage 1: Vier Szenarien zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung

Anlage 2: Bericht zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Lörrach, Stand: 09.05.2017

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Lörrach wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete Maßnahmen zur Stabilisierung des bestehenden gewerblichen Sektors (Szenario II) und zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen zu entwickeln.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Bereits 1997 hat die Stadtbau Lörrach im Auftrag der Stadt Lörrach ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet und darin zwei Leitbilder und mehrere Handlungsempfehlungen formuliert. Im Jahr 2001/2002 wurde im Rahmen der Kommission Wirtschaft und Standortentwicklung erneut die Beschäftigungsentwicklung ausgewertet, sämtliche Gewerbeflächen im Stadtgebiet wurden untersucht, unterschiedliche Nutzungsperspektiven für die Entwicklungs- und Brachflächen diskutiert und Handlungsempfehlungen erarbeitet (Vorlage 29/2002). Seit 2006 werden im Rahmen des Flächenmanagements Baulücken im Bereich von Gewerbegebieten (GE), Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) und Mischgebieten (MI) fortgeschrieben. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2009 der Flächenbedarf bis 2022 rechnerisch ermittelt, Potentiale wurden untersucht und neu dargestellt.

Angesichts der großen Nachfrage nach Gewerbeflächen wurden im Sommer 2016 Vergabekriterien für den Verkauf städtischer Gewerbeflächen verabschiedet, die erstmals für die städtischen Flächen im Gewerbegebiet Entenbad-Ost zum Einsatz kommen sollten. Unabhängig von der Entscheidung, diese Flächen im Entenbad-Ost für den Neubau des Zentralklinikums zur Verfügung zu stellen, wurde in diesem Zusammenhang deutlich, dass auf Lörracher Gemarkung nur noch ein sehr eingeschränktes Potential für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und die Ansiedlung neuer Betriebe bzw. die Expansion bestehender Betriebe besteht. Vor diesem Hintergrund kommt der Sicherung bestehender Gewerbeflächen und der Aktivierung untergenutzter Flächen in Zukunft eine noch höhere Bedeutung zu. Auch die Bürgerschaft hat 2016 in ihrem Leitbildentwurf die Zielsetzung formuliert, dass Lörrach die Entwicklung bestehender Gewerbeflächen und Infrastrukturen sichert und fördert und strategisch und konzeptionell Perspektiven für die Zukunft vorausdenkt (Ziel 33).

Für den Bericht zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurden daher zunächst die topographischen und historischen **Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Lörrach** (Kapitel 2.1-2.2 ab S. 9), die Besonderheiten aufgrund der Lage an der EU-Außengrenze zur Schweiz (Kapitel 2.3 ab S. 11) und die Entwicklung der Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen in den letzten 10 Jahren (Kapitel 3.1 ab S. 24) dargestellt.

Daraus wurde modelltheoretisch der **Flächenbedarf** bis 2030 abgeleitet (Kapitel 4 ab S. 41), den Ergebnissen der Bedarfsermittlung aus dem Jahr 2009 im Flächennutzungsplan gegenübergestellt und ergänzt durch die Entwicklung der Anfragen, die bei der Wirtschaftsförderung in den letzten 10 Jahren eingegangen sind (Kapitel 4.6 ab S. 61).

Diesem rechnerisch ermittelten Bedarf wird nun das **Gewerbeflächenangebot** gegenübergestellt, zunächst die Flächenreserven laut Flächennutzungsplan 2022 (Kapitel 5.1 ab S. 65) und die aktuell bei der Wirtschaftsförderung hinterlegten verfügbaren Flächen (Kapitel 5.3 ab S. 67). Besonderes Augenmerk ist auf die Zusammenstellung der Gewerbeflächen zu richten, die in den letzten 20 Jahren umgenutzt und somit für eine gewerbliche Entwicklung verloren gegangen sind (Kapitel 5.2 ab S. 66).

Der umfangreichste Teil des Konzeptes ist vor diesem Hintergrund der **detaillierten Analyse der 23 Gewerbegebiete** auf Lörracher Stadtgebiet gewidmet (Kapitel 5.4 ab S. 69). In 23 Steckbriefen werden die Gewerbegebiete mit Blick auf ihre Lage, Größe, historische Besonderheiten, die aktuelle Nutzung, mögliche Nutzungsperspektiven sowie Handlungserfordernisse beschrieben. Die Steckbriefe werden jeweils ergänzt durch ein Luftbild sowie die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan und in ggfs. einschlägigen Bebauungsplänen. Dargestellt sind außerdem Flächenpotentiale, die für eine gewerbliche Nutzung aktiviert werden könnten. Dabei wird unterschieden, ob sich die Fläche in städtischem Eigentum befindet (grüne Pinnadel) oder in privatem Eigentum (gelbe Pinnadel). Mit roter Pinnadel gekennzeichnet sind Flächen, die als betriebliche Reserveflächen betriebsgebunden und somit aktuell nicht verfügbar sind. Die aktuelle Nutzung sämtlicher Gewerbeflächen ist in einer GIS-Applikation im geografischen Informationssystem der Stadt hinterlegt und somit auch für die Kollegen und Kolleginnen im Rathaus zugänglich. Ziel der Wirtschaftsförderung ist, in engem Kontakt mit den Eigentümern und Nutzern Perspektiven für un- oder untergenutzte Flächen zu erarbeiten und die Gewerbegebiets-Steckbriefe kontinuierlich fortzuschreiben.

In Kapitel 6 (ab S. 181) werden schließlich Empfehlungen für die künftige Gewerbeflächenpolitik der Stadt Lörrach dargestellt. Als strategische Grundlage werden zunächst **vier Zukunftsszenarien** beschrieben, die den Fokus auf unterschiedliche Schwerpunkte setzen (Kapitel 6.2 ab S. 182, siehe Anlage 1):

Szenario I: Stärkung des gewerblichen Sektors

Szenario II: Stabilisierung des bestehenden gewerblichen Sektors

Szenario III: Strukturwandel zur Dienstleistungsstadt

Szenario IV: Wandel zum Wohnstandort

Die Diskussion in der Kommission Wirtschaft und Standortentwicklung am 20. Februar 2017 ergab eine Präferenz für das Szenario II, das bestehende gewerbliche Nutzungen in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit sichern will. Gewerbliche Neuansiedlungen werden angesichts knapper Flächen nicht forciert, aber unterstützt.

Die **Handlungsmöglichkeiten der Stadt** sind eingeschränkt. Ein wichtiger Baustein ist die aktive Steuerung über das **Planungsrecht** (Kapitel 6.3.1 ab S. 185)

- zur Sicherung bestehender gewerblicher Standorte vor Umnutzung,
- zur Sicherung von Entwicklungsspielräumen ansässiger Betriebe,
- zur Sicherung einer gewerblichen Nutzung in Mischgebieten und
- zur Beschränkung der Zulässigkeit von betriebsgebundenem Wohnen in Gewerbegebieten.

Ein weiteres Instrument ist die **Vergabe gewerblicher Bauflächen anhand von spezifischen Kriterien** (Kapitel 6.3.2. ab S. 186). Diese setzt eine **aktive Liegenschaftspolitik** voraus, die auch den Ankauf im Vorfeld einer gewerblichen Standortentwicklung oder im Zuge von Nutzungsaufgaben in den Blick nimmt.

Um private Flächen aktivieren zu können, konzentrieren sich die kommunalen Handlungsmöglichkeiten auf die Kommunikation mit den privaten Eigentümern und den Versuch, einen Konsens zur Standortentwicklung zu erreichen (Kapitel 6.3.3 ab S. 187). Dies geschieht durch eine **regelmäßige Prüfung der Verwertungsabsichten privater Flächeneigentümer bei ungenutzten oder brachliegenden Mischgebiets- und Gewerbeflächen** durch die Wirtschaftsförderung.



Marion Ziegler-Jung
Geschäftsführerin

WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH

Anlage 1 zu Vorlage 063/2017

Auszug aus der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Lörrach, Stand 09.05.2017 (S. 182-184)

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.