Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Schnacke-Fürst, Antje
Vorlage Nr.	201/2025
Datum	15.10.2025

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	04.11.2025	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	04.11.2025	
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Vorberatung	04.11.2025	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	06.11.2025	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	20.11.2025	

Betreff:

Fortschreibung Märkte- und Zentrenkonzept - Beschluss als Städtebauliches Entwicklungskonzept

Anlagen:

Anlage 1 - Endbericht Märkte- und Zentrenkonzept 2025
Anlage 2 - Kurzfassung Märkte- und Zentrenkonzept 2025

Beschlussvorschlag:

1. Das Gutachten zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts 2025 entsprechend der Anlagen 1 und 2 wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt das Märkte- und Zentrenkonzept bei Baugenehmigungsverfahren, bei städtebaulichen Entwicklungen, bei der Bewertung von Vorhaben und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Anlass und bisheriges Verfahren
Anlass für die Fortschreibung des Märkte- und Zentenkonzeptes waren die Aktualisierung der inzwischen neun Jahre alten Daten und die Veränderungen in der Handelslandschaft durch den zunehmenden Onlinehandel und die Auswirkungen der Corona-Pandemie.

- Das Büro Junker und Kruse aus Dortmund wurde im Frühjahr 2024 mit der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach beauftragt (vgl. Offenlage im AUT am 11.04.2024).
- Zur Information und zur Abstimmung der Vorgehensweise bei der Analyse fand bereits im Juli 2024 ein erstes Arbeitsgruppentreffen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe (u.a. Lörracher Händler, Verwaltung, Politik, Handelsverband, IHK) statt.
- Im Juli und August wurden durch Mitarbeiter des Büros Junker und Kruse im gesamten Stadtgebiet die Einzelhandelsbetriebe erfasst. Im September fand eine Onlinebefragung der Lörracher Einzelhändler statt und im November eine Kundenherkunftserfassung.
- Im November 2024 wurden die Ergebnisse der Analyse zunächst im Rahmen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe vorgestellt und anschließend im Gemeinderat (vgl. BV 174/2024).
- Im Februar 2025 wurden die konzeptionellen Ergebnisse in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe und im April im Gemeinderat präsentiert (vgl. BV 039/2025).

Was sind die wesentlichen Ergebnisse des Konzepts

Analyse

- Die Ergebnisse der Analyse zeigen in hohem Maße die Wirksamkeit des Lörracher Märkte- und Zentrenkonzeptes. Es hat in den vergangenen 26 Jahren eine konsequente Umsetzung und breite Akzeptanz als wesentliches Instrument der Stadtplanung zur Steuerung des Einzelhandels erfahren.
- Während in vielen anderen Städten die Innenstädte mit einem deutlichen Rückgang der Verkaufsflächen zu kämpfen haben, weist die Innenstadt von Lörrach einen Verkaufsflächenzuwachs auf.
- Mit dem Wohn- und Geschäftshaus LÖ ist es gelungen, den nördlichen Bereich der Innenstadt städtebaulich und funktional aufzuwerten. Das Einzelhandelsangebot wurde durch große Betriebe mit Magnetfunktion ergänzt. Der Lebensmittelmarkt erfüllt Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Der

angrenzende Bahnhofsplatz, die Palmstraße und die nördliche Turmstraße wurden aufgewertet und somit die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich deutlich erhöht.
- Darüber hinaus profitiert Lörrach weiterhin vom Sondereffekt Schweiz.
- Gesamtstädtisch zeichnen sich die deutschlandweiten Trends der Einzelhandelsentwicklung auch in Lörrach ab - das Wachstum der Verkaufsflächen ist vorbei und die Betriebszahlen gehen stetig zurück. Umso wichtiger ist die Steuerung des Einzelhandels an die städtebaulich "richtigen" Standorte.

Quantitative Entwicklungsperspektiven
- Für Lörrach ergibt sich kein relevantes quantitatives Entwicklungspotenzial.
- Die Entwicklung bei Nahrungs- und Genussmitteln ist vor allem abhängig von der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung des Onlinehandels und dem Zufluss Kaufkraft aus der Schweiz. Bei positiver Entwicklung der Parameter bestehen Potenziale zur Erweiterung bestehender Angebote bzw. zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation. Kommt es jedoch beispielweise zu einem Rückgang der Kaufkraftzuflüsse aus der Schweiz (Einflussmöglichkeiten der Stadt Lörrach eher gering) werden Umsatzumverteilungen stattfinden, die auch zur Schließung bestehender Betriebe führen können.

Ziele
- Der bisherige Zielkatalog für das Märkte- und Zentrenkonzept wird beibehalten.
- Die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Stadtteilzentren sowie die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung bleiben die zentralen Ziele. Insbesondere die Funktionsvielfalt ist zur Stabilisierung der Zentren von Bedeutung.

Abgrenzung der Zentren
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bleibt im Wesentlichen bestehen. Angesichts der mangelnden quantitativen Entwicklungspotenziale und der bestehenden Leerstände wird vom Gutachterbüro eine räumliche Konzentration empfohlen. Die Innenstadt wird im Norden von der Luisenstraße, im Osten von der Bahnhofstraße, im Süden vom Aicheleknoten und im Westen von der Weinbrennerstraße/ Spitalstraße begrenzt. Der Meeraner Markt bleibt ein Sonderstandort außerhalb der Innenstadt. Das Kreiskrankenhaus-Areal liegt ebenfalls außerhalb der Innenstadt, auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Krankenhaus-Areal stellt auf Grund des bestehenden Lebensmittelmarktes auf dem benachbarten Vogelbach-Areal keine Option dar.
- In den Stadtteilzentren (zentrale Versorgungsbereiche) Brombach und Stetten hat es keine wesentlichen Veränderungen gegeben, so dass die Abgrenzung beibehalten wird.
- Alle übrigen Zentren stellen auf Grund ihrer geringfügigen Angebote keine zentralen Versorgungsbereiche dar und werden als Nahversorgungsbereiche bezeichnet. Dazu gehören Tumringen (bisher Nahversorgungszentrum), Haagen, Hauingen, Engelplatz und Salzert.

Zentrenhierarchie

- Die bisherige Zentrenhierarchie bleibt bestehen.
- Lediglich die Kategorie Nahversorgungszentrum entfällt, da Tumringen aktuell einem Nahversorgungsbereich entspricht.

Sortimentsliste

- Die bisherige Sortimentsliste bleibt im Wesentlichen bestehen. Sie unterscheidet zwischen zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Lediglich in Bezug auf einige Sortimente gibt es kleine Anpassungen. Das Sortiment Campingartikel entfällt beispielsweise als eigenständiges Sortiment und wird dem Sortiment Sport bzw. Möbel zugeordnet.

Grundsätze zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

- Die Steuerungsstrategie hat sich aus Sicht des Gutachterbüros bewährt und sollte im Wesentlichen beibehalten werden.
- Kernelemente der Steuerungsstrategie sind:
    - Zentrenrelevante Sortimente sind nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt uneingeschränkt zulässig. In den Stadtteilzentren und an den sonstigen integrierten Standorten (einschließlich Nahversorgungsbereiche) gelten die bisherigen Einschränkungen.
    - Nicht zentrenrelevante Sortimente sind grundsätzlich in allen zentralen Versorgungsbereichen, an sonstigen integrierten Standorten und an nicht integrierten Standorten, sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen, zulässig.
- Konkretisiert wird gegenüber 2016 der Begriff "standortgerechte Dimensionierung".
- Außerdem wird eine Aufgreifschwelle für Ansiedlungen und Erweiterungen an sonstigen integrierten Standorten eingeführt: Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² unterliegen nicht der Steuerungsstrategie des Märkte- und Zentrenkonzeptes.

Fazit

Angesichts der im Vergleich zu anderen Städten positiven Einzelhandelssituation in den Zentren empfiehlt das Gutachterbüro im Wesentlichen eine Fortsetzung der bisherigen Steuerungsstrategie und insbesondere deren konsequente Umsetzung in Bezug auf Anfragen und Stadtentwicklungsprojekte. Die große Herausforderung ist es, die bestehende Situation in Lörrach angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen (u.a. Entwicklung Onlinehandel, Gesamtkonjunktur) zu halten.

Wie geht es weiter?

Das aktualisierte Märkte- und Zentrenkonzept ermöglicht eine rechtlich gesicherte räumliche Steuerung der Lörracher Einzelhandelsentwicklung. Mit Hilfe der Ziele, der Grund-sätze, der Sortimentsliste und der Abgrenzung der Zentren können Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen beantwortet werden. Das Konzept dient weiterhin der

Investitionssicherheit für den bestehenden Handel und für potenzielle Investoren und bietet Planungssicherheit für die Stadtentwicklung.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung