



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach - vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung -

Endbericht
Lörrach, 20.10.2016



Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer. pol. Donato Acocella

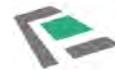
Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
2.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES MÄRKTE- UND ZENTRENKONZEPTES	4
2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich	4
2.1.2 Sortimentsliste	6
2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	6
2.1.4 Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	10
2.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN	12
2.3 FAZIT	13
3. EINZELHANDELSSTITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	14
3.1 METHODISCHES VORGEHEN	14
3.1.1 Einzelhandelserhebung und Befragung der Händler	14
3.1.2 Passantenbefragung	17
3.1.3 Herkunftserfassung	18
3.2 EINZELHANDELSSTITUATION IN DER STADT LÖRRACH	18
3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes	19
3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten	20
3.2.3 Umsatzherkunft, Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote	23
3.2.4 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung	28
3.2.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht	32
3.2.5.1 Stärken und Schwächen Einzelhändlerbefragung	32
3.2.5.2 Ergebnisse Experteninterviews	35
3.2.6 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Kundensicht	37
3.2.6.1 Passantenbefragung - Herkunft der Befragten	38
3.2.6.2 Passantenbefragung - Verkehrsmittelwahl und Parkverhalten	39
3.2.6.3 Passantenbefragung - Einkaufsverhalten	40
3.2.6.4 Passantenbefragung - Onlinehandel	45
3.2.6.5 Passantenbefragung - Stärken und Schwächen	47
3.3 FAZIT	49
4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN LÖRRACH	51
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME	51
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT	53
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	53
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	55
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	56
4.3 SONSTIGE ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND NAHVERSORGUNGSSTANDORTE	63
4.3.1 Stadtteilzentrum Brombach	63
4.3.2 Stadtteilzentrum Stetten	65
4.3.3 Nahversorgungszentrum Tumringen	68
4.3.4 Nahversorgungsbereich Haagen	70



4.3.5 Nahversorgungsbereich Hauingen	72
4.3.6 Nahversorgungsbereich Am Engelplatz.....	74
5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES	77
5.1 EINZELHANDELSSCHWERPUNKTE IN NICHT INTEGRIERTER LAGE	78
5.1.1 Gewerbegebiet Wiesentalstraße	78
5.1.2 Gewerbegebiet Ob der Gaß	78
5.1.3 Gewerbegebiet Blasiring.....	79
5.1.4 Gewerbegebiet Teichmatten	79
5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES	79
5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION	81
5.4 EINZELHANDELSANGEBOT IN DEN STADTTTEILEN	84
6. ÜBERPRÜFUNG DES ZIELKATALOGS	86
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS	90
7.1 METHODISCHES VORGEHEN	90
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage.....	91
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	94
7.2 PROGNOSEERGEBNISSE	98
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt.....	98
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums	102
7.2.3 Fazit Prognoseergebnis	105
8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	107
8.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE	108
8.1.1 Kriterien	108
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Lörrach.....	109
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste.....	112
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	113
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel	114
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel	116
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	118
8.3.1 Zentrenhierarchie	118
8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive).....	121
8.3.2.1 Anpassungen im nördlichen und östlichen Innenstadtbereich	121
8.3.2.2 Anpassungen im südlichen Innenstadtbereich - Einbeziehung Meeraner Markt.....	123
8.3.2.3 Innenentwicklung fortsetzen	124
8.3.2.4 Szenario - Verlagerung Kreiskrankenhaus.....	125
8.3.2.5 Entwicklung der Eingangsbereiche	126
8.3.2.6 Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität.....	129
8.3.2.7 Empfehlung.....	130
8.3.3 Exkurs: Thema Onlinehandel	131
8.3.4 Stadtteilzentrum Brombach (Perspektive)	132
8.3.5 Stadtteilzentrum Stetten (Perspektive).....	133



8.3.6	Nahversorgungszentrum Tumringen (Perspektive)	135
8.3.7	Nahversorgungsbereich Haagen (Perspektive)	136
8.3.8	Nahversorgungsbereich Hauingen (Perspektive)	138
8.3.9	Nahversorgungsbereich Engelplatz (Perspektive).....	139
8.3.10	Vorschläge zur Nahversorgung.....	141
8.3.11	Gewerbegebiete	142
8.4	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG.....	142
8.4.1	Öffentliche Information.....	143
8.4.2	Festlegen einer Sortimentsliste	143
8.4.3	Festlegen von Gebieten mit Zulässigkeit von Einzelhandel	144
8.4.4	Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen.....	147
GLOSSAR		148
ANHANG		152



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot Lörrach 2015 zu 2008, 2004, 1998 und 1993 (HGZ).....	19
Tab. 2:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Lörrach.....	22
Tab. 3:	Vergleich Einzelhandelsangebot ZVB Innenstadt 2015 zu 2008.....	56
Tab. 4:	Einzelhandelsangebot nach Stadtteilen	85
Tab. 5:	Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	94
Tab. 6:	Vorschlag für die "Sortimentsliste Lörrach"	113
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Lörrach: Anzahl und Verkaufsfläche.....	152
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lörrach: Anzahl und Verkaufsfläche	152
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation in der Stadt Lörrach	153
Tab. A - 4:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: VKF (in m ²), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten".....	154
Tab. A - 5:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Lörrach nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m ² gerundet.....	155
Tab. A - 6:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €.....	156
Tab. A - 7:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	157
Tab. A - 8:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	158
Tab. A - 9:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	159
Tab. A - 10:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose mit tatsächlichem Rückgang der Verkaufsfläche (zur Hälfte) - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	160
Tab. A - 11:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Einzelhandelsangebot/ -auswahl	161
Tab. A - 12:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Parkplätze	161
Tab. A - 13:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität	161
Tab. A - 14:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Zusammenarbeit/ Veranstaltungen	161
Tab. A - 15:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Erreichbarkeit/ Struktur	162
Tab. A - 16:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Sonstiges.....	162



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Einzelhändlerbefragung	16
Abb. 2:	Bindungsquoten in der Stadt Lörrach nach Sortimenten (2015 und 2008)	21
Abb. 3:	Umsatzherkunft Stadt Lörrach Vergleich 2015 und 2008.....	23
Abb. 4:	Vergleich Händlerausagen zur Umsatzherkunft mit Herkunftserfassung der Kunden und Passantenbefragung	25
Abb. 5:	Verbleibquote der Stadt Lörrach (Vergleich 2015, 2008 und 1998)	28
Abb. 6:	Änderungsabsichten (Vergleich 2015 und 2008).....	29
Abb. 7:	Eigentumsverhältnisse (Vergleich 2015 und 2008)	30
Abb. 8:	Betriebsformen (Vergleich 2015 und 2008)	31
Abb. 9:	Onlinehandel.....	32
Abb. 10:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht 2015	33
Abb. 11:	Anzahl der Befragten nach Befragungstagen und Standorten.....	38
Abb. 12:	Herkunft der Befragten	39
Abb. 13:	Verkehrsmittelwahl (Wie sind Sie heute an der Meeraner Markt/ in die Innenstadt von Lörrach gekommen?)	40
Abb. 14:	Besuchsmotivation (Warum sind Sie heute in die Innenstadt von Lörrach/ nach Lörrach gekommen? – nach Herkunft).....	41
Abb. 15:	Häufigkeit des Einkaufs - nach Herkunft.....	42
Abb. 16:	Kopplungseinkäufe (Verbinden Sie den Besuch des Meeraner Marktes mit dem Besuch der Innenstadt? - nach Herkunft).....	43
Abb. 17:	Was kaufen Sie üblicherweise in der Innenstadt von Lörrach ein? - nach Herkunft.....	44
Abb. 18:	Einkaufsmotivation (Warum kaufen Sie in der Innenstadt von Lörrach ein? - nach Herkunft)	45
Abb. 19:	Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein? - Vergleich 2015 und 2008.....	46
Abb. 20:	Warum kaufen Sie im Versandhandel bzw. im Internet (Online) ein? – nach Alter	47
Abb. 21:	Stärken und Defizite in Lörrach.....	48
Abb. 22:	Kopplung Besuch Meeraner Markt und Innenstadt	55
Abb. 23:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile Lörrach nach Lage	80
Abb. 24:	Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lage: Vergleich 2008 und 2015	81
Abb. 25:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Lörrach 1992 bis 2014 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2030 (Prognosewerte).....	92
Abb. 26:	Bindungsquoten in Lörrach nach Sortimenten im Ist-Zustand und für 2025 angesetzte "Zielbindungsquoten" für die Entwicklungsprognose sowie maximale Bindungsquoten	97
Abb. 27:	Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2015 - 2025 Gesamtpotenzial (in m ²)	99
Abb. 28:	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente	103
Abb. 29:	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente	104
Abb. 30:	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente	105



Abb. 31:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Lörrach	110
Abb. 32:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Lörrach	111

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Lörrach.....	26
Karte 2:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Analyse.....	54
Karte 3:	Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	57
Karte 4:	Innenstadteingänge	61
Karte 5:	Stärken und Schwächen Stadtteilzentrum Brombach	65
Karte 6:	Stärken und Schwächen Stadtteilzentrum Stetten.....	67
Karte 7:	Stärken und Schwächen Nahversorgungszentrum Tumringen.....	69
Karte 8:	Stärken und Schwächen Nahversorgungsbereich Haagen.....	72
Karte 9:	Stärken und Schwächen Nahversorgungsbereich Hauingen.....	74
Karte 10:	Stärken und Schwächen des Nahversorgungsbereich Am Engelplatz.....	76
Karte 11:	Einzelhandelskonzentrationen in Lörrach	77
Karte 12:	(Lebensmittel-) Nahversorgungsangebot in Lörrach.....	82
Karte 13:	Zentrenhierarchie	120
Karte 14:	Räumliche Entwicklungsstrategie - perspektivische Abgrenzung.....	122
Karte 15:	Räumliche Entwicklungsstrategie - Szenario Kreiskrankenhaus	126
Karte 16:	Eingangsbereiche zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	128
Karte 17:	Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität.....	130
Karte 18:	Stadtteilzentrum Brombach (Perspektive)	133
Karte 19:	Stadtteilzentrum Stetten (Perspektive)	135
Karte 20:	Nahversorgungszentrum Tumringen (Perspektive).....	136
Karte 21:	Potenzielles Nahversorgungszentrum Haagen (Perspektive).....	137
Karte 22:	Nahversorgungsbereich Hauingen (Perspektive)	139
Karte 23:	Nahversorgungsbereich Engelplatz (Perspektive).....	140

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Alter Marktplatz - Buchhandlung neu	58
Foto 2:	Am Alten Markt - Buchhandlung neu.....	58
Foto 3:	Alter Marktplatz - Außengastronomie.....	59
Foto 4:	Alter Marktplatz - Außengastronomie.....	59
Foto 5:	Grabenstraße - Sportfachgeschäft neu	59
Foto 6:	Senser Platz - Bekleidungsgeschäft.....	59
Foto 7:	Innenstadteingang - Untere Wallbrunnstraße	61
Foto 8:	Innenstadteingang - Teichstraße Ecke Wallbrunnstraße	61
Foto 9:	Tumringer Straße - Fußgängerzone	62
Foto 10:	Turmstraße - Fußgängerzone.....	62
Foto 11:	Bahnhofplatz - Möblierung veraltet	62



Foto 12:	Palmstraße - Gestaltungsbedarf.....	62
Foto 13:	Teichstraße - Plakatierung	62
Foto 14:	Am Alten Markt - Stopper	62
Foto 15:	Ringstraße - Bibliothek	64
Foto 16:	Schopfheimer Straße	64
Foto 17:	Schopfheimer Straße - Brachfläche.....	64
Foto 18:	Lörracher Straße	64
Foto 19:	Hauptstraße - Wochenmarkt	66
Foto 20:	Hauptstraße - Buchhandlung.....	66
Foto 21:	Hauptstraße - Sanierungsbedarf.....	66
Foto 22:	Basler Straße	66
Foto 23:	Mühlestraße - Außengastronomie.....	68
Foto 24:	Mühlestraße - Neubau	68
Foto 25:	Freiburger Straße	69
Foto 26:	Mühlestraße	69
Foto 27:	Alte Spinnerei.....	70
Foto 28:	Alte Spinnerei.....	70
Foto 29:	Manzenthalstraße - Metzgerei	71
Foto 30:	Hauinger Straße - Geldinstitut.....	71
Foto 31:	Eisenbahnstraße.....	71
Foto 32:	Röttler Straße.....	71
Foto 33:	Brückenstraße - Ortsverwaltung	73
Foto 34:	Steinenstraße - Kirche	73
Foto 35:	Unterdorfstraße - Sanierungsbedarf.....	73
Foto 36:	Unterdorfstraße - Leerstand.....	73
Foto 37:	Engelplatz - Außengastronomie	75
Foto 38:	Engelplatz - Außengastronomie	75
Foto 39:	Engelplatz - Sanierungsbedarf.....	75
Foto 40:	Engelplatz.....	75



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Große Kreisstadt Lörrach (49.010 Einwohner¹) ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg zusammen mit der Stadt Weil am Rhein als Oberzentrum ausgewiesen. Lörrach ist durch die Lage im Dreiländereck Deutschland, Schweiz und Frankreich gekennzeichnet und Bestandteil des Trinationalen Eurodistricts Basel. Während insbesondere mit der schweizerischen Kultur- und Pharmametropole Basel im Südwesten urbane Strukturen die Lage von Lörrach beeinflussen, ist das deutsche Umland im Nordosten mit Wiesental und Schwarzwald ländlich geprägt und vor allem als Natur- und Landschaftsraum von Bedeutung.

Neben der Kernstadt besteht Lörrach aus den Stadtteilen Brombach, Haagen, Hauingen, Salzert, Stetten, Tüllingen und Tumringen.

Das ursprünglich vom Büro Dr. Acocella im Jahr 1998 erstellte Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Lörrach wurde bereits in den Jahren 2004 und 2008² fortgeschrieben und somit kontinuierlich an die veränderten Gegebenheiten der Einzelhandelslandschaft in Lörrach und die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Um die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lörrach auch weiterhin positiv begleiten zu können, hat sich die Stadt Lörrach dazu entschieden das Märkte- und Zentrenkonzept weiter fortzuschreiben.

Zur Fortschreibung bzw. für den Vergleich mit den bisherigen Informationen zum Standort Lörrach wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Bestandserhebung sämtlicher Einzelhandelsflächen und zeitgleiche Befragung der Einzelhändler in der Gesamtstadt,
- Passantenbefragung an fünf Standorten in der Innenstadt,
- Kundenherkunftserfassung,

¹ Statistisches Landesamt 30.09.2015

² Der Beschluss des Märkte- und Zentrenkonzept erfolgte Anfang 2009. Im vorliegenden Bericht wird die Formulierung Märkte- und Zentrenkonzept 2008 verwendet, da die verwendeten Daten aus dem Jahr 2008 stammen.



- Bestandsaufnahme der Dienstleistungsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen,
- Ermittlung des sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials in Lörrach,
- Vergleich der Einzelhandelsentwicklung gegenüber 1998 und 2008
- Überprüfung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Überprüfung der Lörracher Sortimentsliste,
- Erarbeitung von städtebaulich-funktionalen Entwicklungsperspektiven sowie Überprüfung und Aktualisierung des instrumentellen Handlungskonzeptes.

Das Märkte- und Zentrenkonzept entspricht, wenn es durch den Gemeinderat beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.

Projektbegleitende Arbeitsgruppen

Für die Erarbeitung des Gutachtens wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, die wichtige Akteure der Stadt und des Handels einband. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern der Stadtverwaltung Lörrach, der Politik, der Ortsteile, des Lörracher Einzelhandels, von Pro Lörrach e.V., der IHK Hochrhein-Bodensee, des Handelsverbandes Südbaden, der DHBW und des Büros Dr. Acocella zusammen. Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die vorgestellten Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen erhöht erfahrungsgemäß die Akzeptanz des Konzeptes und beschleunigt den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung.

Insgesamt fanden vier Sitzungen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe statt:

- Im Rahmen der Auftaktveranstaltung am 4. Mai 2015 wurden die wesentlichen Bausteine zur Gutachtenbearbeitung vorgestellt und die Fragebögen für die Händler- und Passantenbefragung mit den Teilnehmern diskutiert.
- Im Mittelpunkt der zweiten Arbeitsgruppensitzung am 12. Oktober 2015 standen die Ergebnisse der Passantenbefragung.



- Am 28. Oktober 2015 fand die Arbeitsgruppensitzung zur Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse der Händlerbefragung und der Begehung statt.
- Die Ergebnisse der Prognose und die konzeptionellen Empfehlungen waren Inhalt der vierten Sitzung am 26. Januar 2016.

Nach der Auftaktveranstaltung hatten die Teilnehmer die Möglichkeit weitere Ergänzungs- und Änderungswünsche zu den Fragebögen zu äußern. In einer kleinen Arbeitsgruppe aus Vertretern des Handels und der Stadt wurden unter Berücksichtigung der Ergänzungs- und Änderungswünsche die Fragebögen abschließend abgestimmt.

Im Ergebnis der Analyse wurden zur vertiefenden Bearbeitung einiger Themenfelder sogenannte Mini-Arbeitsgruppen eingerichtet. In den drei Mini-Arbeitsgruppen Verkehr, Nahversorgung und Onlinehandel wurden von einem kleinen Teilnehmerkreis Fragen zu den jeweiligen Themenfeldern formuliert, die durch das Büro Dr. Acocella im Rahmen der Konzepterarbeitung berücksichtigt wurden.



2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten bzw. Märkte- und Zentrenkonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist³. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregelmäßige Marktgeschehen verursacht negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden⁴. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern⁵.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die im Folgenden erörtert werden.

2.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES MÄRKTE- UND ZENTRENKONZEPTES

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Märkte- und Zentrenkonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-) Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den

³ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

⁴ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE.

⁵ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVG: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist⁶. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes in dieser Sache sind zentrale Versorgungsbereiche "*räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt*"⁷. Für den Einsatz eines Märkte- und Zentrenkonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss⁸.

⁶ Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

⁷ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7/07.

⁸ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).



2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist⁹. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*¹⁰.

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert worden (vgl. Kap. 3 bis 5) und eine Überprüfung der Lörracher Sortimentsliste in Kap. 8.1 erfolgt.

2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen¹¹, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien W und G sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bau-

⁹ Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

¹⁰ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

¹¹ Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 Abs. 2 Satz 1.



gebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens entfalten. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen¹². Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben "*nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist*" und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

¹² Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

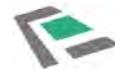
Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 3 BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"*¹³ gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig¹⁴. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab¹⁵ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

¹³ Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

¹⁴ Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

¹⁵ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.



Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten¹⁶ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind¹⁷. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfanges für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** geschaffen:

"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."¹⁸

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."¹⁹

¹⁶ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

¹⁷ Birk (1988), a.a.O., S. 284.

¹⁸ BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

¹⁹ BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.



In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden²⁰; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich²¹. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²² oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe²³.

2.1.4 Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandel- bzw. Märkte- und Zentrenkonzept unterliegt regional- und landesplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung Baden-Württembergs aufgeführt.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist, oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind²⁴. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches nicht wesentlich überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

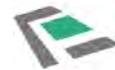
²⁰ Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31/98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 Rn 6.

²¹ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²² Vgl. z.B. Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

²³ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

²⁴ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).



und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden²⁵.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Sie sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden²⁶.

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden²⁷.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Regionalplan Hochrhein-Bodensee konkretisiert.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren an integrierten Standorten zuzulassen, ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen²⁸

Der Einzugsbereich solcher Vorhaben soll den Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes nicht überschreiten; die örtliche Grundversorgung im Einzugsgebiet soll nicht beeinträchtigt werden²⁹.

Neben diesem Rahmen regelt der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Vorhaben³⁰.

²⁵ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).

²⁶ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

²⁷ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.4 (G).

²⁸ Vgl. Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Plansatz 2.6.4 (N).

²⁹ Vgl. Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Plansatz 2.6.4 (N).

³⁰ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001



2.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird³¹.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteiles enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten³².

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten³³ Planvorhabens, erfolgen.

³¹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

³² Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.

³³ Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung³⁴, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für eine **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die einerseits die Gegebenheiten in Lörrach und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt.

2.3 FAZIT

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Lörrach im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 Abs. 2 BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Lörrach, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Lörrach selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**

³⁴ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse der Händlerbefragung, der Experteninterviews, der Kundenherkunftserfassung und der wichtigsten Ergebnisse der Passantenbefragung die Versorgungssituation in der Gesamtstadt Lörrach dargestellt und bewertet (vgl. Kap. 3.2). In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf die Innenstadt, die übrigen zentralen Versorgungsbereiche sowie weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte in Lörrach und die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

3.1.1 Einzelhandelserhebung und Befragung der Händler

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche MitarbeiterInnen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung durchgeführt.

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Lörrach wurde auf der Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Einzelhändlerbefragung im Juni und Juli 2015 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führten³⁵.

In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte eine mündliche Befragung anhand eines Fragebogens. Die Befragung bezog sich auf folgende Aspekte:

- Sortimente,
- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse,
- Anzahl der Beschäftigten,
- Umsatz im Jahr 2014,
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil,
- mögliche Änderungsabsichten,

³⁵ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



- mögliche Flächenpotenziale im Bestand,
- Betriebstyp (inhabergeführt, Filiale, Franchise),
- Onlineauftritt (eigene Homepage, Online-Shop, Sonstiges)
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in der Stadt Lörrach in Form einer offenen Frage (Was finden Sie gut?/ Was finden Sie schlecht?).

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

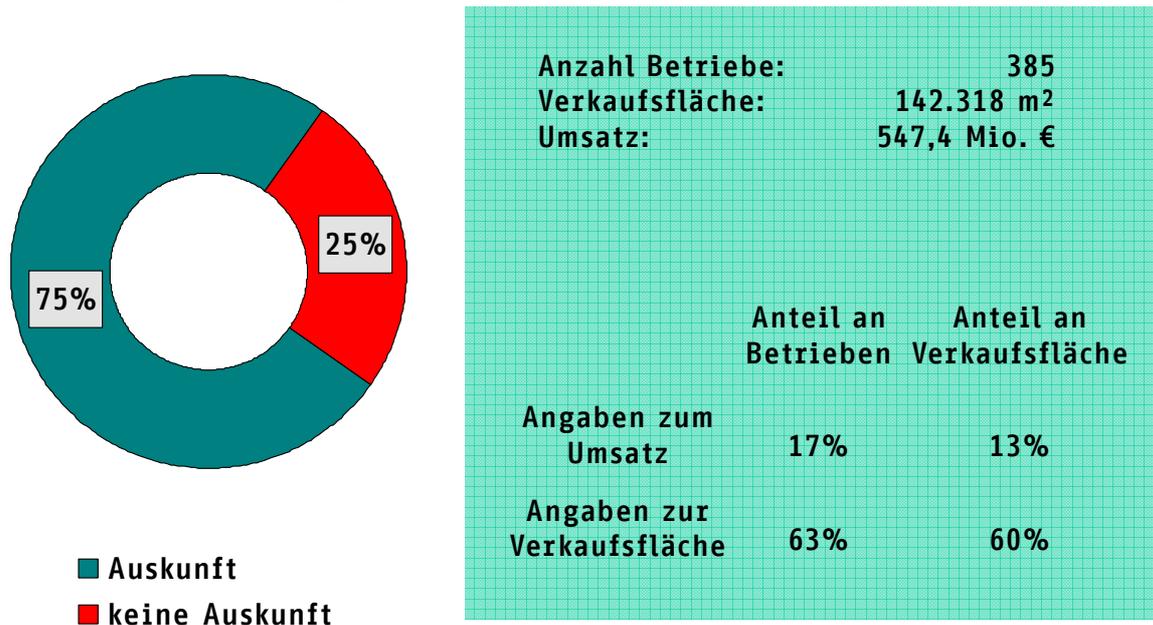
Eine derartige Einzelhändlerbefragung liefert zum einen verlässlichere Daten über die derzeitige Situation und führt so erfahrungsgemäß zu einer hohen Akzeptanz der erhobenen Daten. Zum anderen ermöglicht die Befragung der Händler auch, Informationen über die derzeitigen Kaufkraftströme in die Stadt Lörrach zu erhalten. Weiterhin kann auf diese Weise auch die Stimmungslage in der Händlerschaft erfasst werden. Dabei ergeben sich i.d.R. auch "weiche" Erkenntnisse, die in der weiteren Arbeit von Bedeutung sein können. Letztendlich ist eine frühe Einbindung der örtlichen Einzelhändler auch als vertrauensbildende Maßnahme zu verstehen, die spätere Diskussionen bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erleichtert.



Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

An der Befragung beteiligten sich rd. 75% aller Einzelhändler in Lörrach (vgl. Abb. 1). Sofern die Händler keine Angaben zur Verkaufsfläche machten bzw. diese ihnen nicht bekannt war, wurden die Verkaufsflächen von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella selbst ermittelt. Somit wurde sichergestellt, dass alle Einzelhandelsbetriebe in Lörrach in der quantitativen Betrachtung enthalten sind.

Abb. 1: Einzelhändlerbefragung



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juni/Juli 2015

Angaben zum Umsatz 2014 haben rd. 17% der Händler gemacht. Im Vergleich zu Befragungen in anderen Städten stellt dieses Ergebnis einen durchschnittlichen Wert dar. Für die Betriebe ohne Umsatzangabe wurde der Umsatz auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt.

Experteninterviews

Zusätzlich zu der durchgeführten Händlerbefragung wurden Experteninterviews mit 10 Einzelhändlern und einem Gastronomen durchgeführt. Dadurch konnten fundierte Informationen zur Situation in Lörrach insgesamt und geschäftsspezifische Informationen gesammelt werden. Besonderes Augenmerk wurde auf die Themen Onlinehandel und Schweizeffekt gelegt. Dabei wurden die Interviewpartner u.a.



gebeten über ihre Strategien und Erfahrungen angesichts des zunehmenden Onlinehandels zu berichten. Die Ergebnisse der Experteninterviews wurden bei der nachfolgenden Bewertung des Einzelhandelsstandortes Lörrach berücksichtigt.

3.1.2 Passantenbefragung

Im Zeitraum vom 01.07. bis zum 04.07.2015³⁶ wurde an fünf Standorten in der Lörracher Innenstadt eine computergestützte Passantenbefragung durchgeführt.

An folgenden Standorten wurde gefragt:

- Galerie Am Alten Markt (Eingangsbereich Rewe-Center)
- Kreuzungsbereich Turmstraße/ Tumringer Straße (Eingangsbereich Karstadt)
- Sener Platz (Ecke Grabenstraße/ Tumringer Straße)
- Meeraner Markt (innerhalb der Mall im Bereich Villringer)
- Bahnhofplatz/ Ecke Palmstraße

Insgesamt wurden 2.259 Passanten befragt.

Die befragten Personen beantworteten die Fragen nach Einweisung durch geschultes Personal auf einem Computerbildschirm. Ein Vorteil der computergestützten Befragung liegt in der Anonymität, sodass auch sensible Fragen beantwortet werden. Bei Fragen, bei denen die Reihenfolge der aufgeführten Antwortmöglichkeiten eine Beeinflussung des Ergebnisses bedeuten könnte, wurde diese Reihenfolge bei jeder befragten Person durch einen Zufallsgenerator neu bestimmt, sodass systematische Verzerrungen durch eine gleichbleibende Reihenfolge der Antwortmöglichkeiten ausgeschlossen werden können.

Da das Einkaufsverhalten an den einzelnen Wochentagen unterschiedlich ist, wurde die Befragung von Mittwoch bis Samstag durchgeführt. Mittwoch und Donnerstag wurden dabei als "normaler Wochentag" angesehen, Freitag als "Versorgungseinkaufstag" und Samstag als "Erlebniseinkaufstag".

Die wichtigsten Ergebnisse der Passantenbefragung sind in Kap. 3.2.6 dargestellt.

³⁶ Es wurde darauf geachtet, dass der Zeitpunkt der Erhebung außerhalb der Ferien und sonstiger Sondereinflüsse (z.B. Feste) lag.



Der Fragebogen für die Passantenbefragung wurde, ebenso wie der Fragebogen für die Einzelhändlerbefragung, in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt. Im Hinblick auf die Vergleichbarkeit mit den Befragungen 1998 und 2008 wurden die meisten Fragen beibehalten; ergänzt wurden insbesondere Fragen zum Thema Onlinehandel.

Im Mittelpunkt standen Fragen zur Besuchsmotivation, zum Einkaufsverhalten, zu den Stärken und Schwächen der Lörracher Innenstadt, zur Verkehrsmittelwahl und zur Herkunft der Befragten.

3.1.3 Herkunftserfassung

Neben der Einzelhändlerbefragung (Frage nach der Umsatzherkunft) wurde eine Kundenherkunftserfassung in den Einzelhandelsgeschäften zur Ermittlung des Einzugsgebietes des Einzelhandels der Stadt Lörrach durchgeführt.

Die Erfassung erfolgte über Listen, in die sich jeder Kunde eintragen konnte. Die Listen wurden mit dem Einverständnis des jeweiligen Einzelhändlers im Rahmen der Einzelhändlerbefragung in den ortsansässigen Geschäften an der Kasse (am "Point of Sale") ausgelegt.

Die Erfassung erfolgte im Juni und Juli 2015. Insgesamt wurden von 22 Betrieben Listen zurückgesandt, in die sich insgesamt rd. 5.000 Kunden eingetragen haben. Die teilnehmenden Betriebe befanden sich dabei fast ausschließlich innerhalb der Innenstadt.

Anhand der Ergebnisse kann das Einzugsgebiet zumindest tendenziell abgeleitet werden. Zwar sind keine Aussagen über die absolute Herkunftsverteilung möglich, jedoch lässt sich näherungsweise bestimmen, wie sich die Kundschaft nach regionaler Herkunft zusammensetzt.

3.2 EINZELHANDELSITUATION IN DER STADT LÖRRACH

Insgesamt wurde in Lörrach von den 385 ermittelten Betrieben (einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellen) auf einer Verkaufsfläche von rd. 142.325 m² ein Umsatz von rd. 547,4 Mio. € erzielt.



3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt einen stetigen Verkaufsflächenanstieg, der jedoch seit 2008 geringer ausfiel als in den Vorjahreszeiträumen. (vgl. Tab. 1). Die Anzahl der Betriebe hat sich seit 1998 kaum verändert. Die Flächenproduktivität ist in Lörrach jedoch stetig angestiegen; der Anstieg des Umsatzes übersteigt in allen Zeiträumen die Zunahme der Verkaufsfläche.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot Lörrach 2015 zu 2008, 2004, 1998 und 1993 (HGZ)

	2015 ¹	2008 ¹	2004 ¹	1998 ¹	HGZ 1993	Änderung (2008 zu 2015)	Änderung (2004 zu 2015)	Änderung (1998 zu 2015)	Änderung (1993 zu 2015)
Betriebe	349	356	352	335	287	- 2%	- 1%	+ 4 %	+ 22 %
VKF (m²)²	140.700	128.725	127.125	113.200	83.400	+ 9%	+ 11%	+ 24 %	+ 69 %
Umsatz (Mio. EUR)	529,8	398,3	342,8	349,2	250,9	+ 33%	+55 %	+ 52 %	+ 111 %

¹): ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

²): Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Befragung Juni/Juli 2015; 2008, 2004 und 1998, Handels- und Gaststättenzählung 1993 stat. Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2015)

Bei ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten wurden in diesem Zeitraum durch unser Büro ebenfalls eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Betriebszahlen und ein Anstieg der Umsätze festgestellt. Dies ging in den anderen Städten jedoch zumeist auch einher mit einer Stagnation der Verkaufsflächen.



3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten

Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

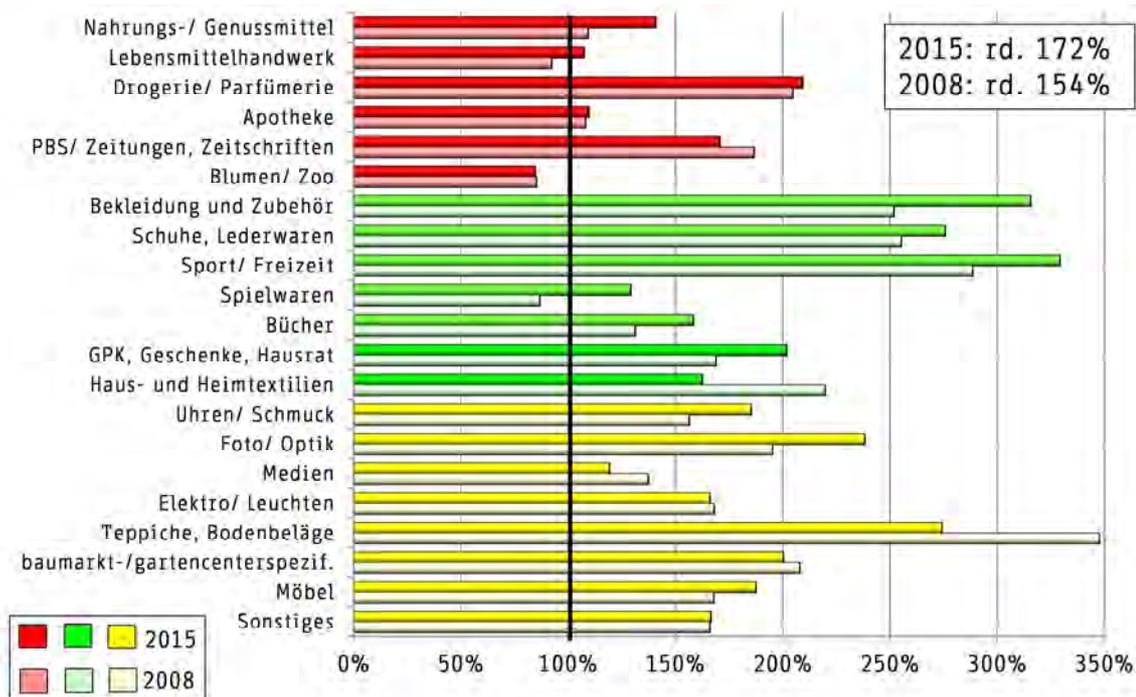
*Die Relation des in Lörrach erzielten Umsatzes zu der in Lörrach verfügbaren Kaufkraft³⁷ ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Lörrach, vermindert um die Abflüsse aus Lörrach) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Lörrach abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Lörrach beträgt rd. 172%; per Saldo sind somit erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Im Jahr 2008 betrug die Gesamtbindungsquote rd. 154% (vgl. Abb. 2). Dieser deutliche Anstieg der Bindungsquote zeigt, dass es dem Lörracher Einzelhandelsstandort in den letzten Jahren gelungen ist, die ohnehin schon hohe Ausstrahlungswirkung weiter zu erhöhen.

Bezogen auf die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich für die Stadt Lörrach ein differenziertes Bild.

³⁷ Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015).

Abb. 2: Bindungsquoten in der Stadt Lörrach nach Sortimenten (2015 und 2008)



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Befragung Juni/ Juli 2015 und 2008; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); eigene Berechnungen

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten. In Lörrach lag die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich bereits 2008 bei 117%. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde für diesen Bedarfsbereich eine Bindungsquote von rd. 137% ermittelt. Dieser erhebliche Anstieg ist vor allem auf die Erhöhung der Bindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel von 109% auf 141% festzustellen. Das Sortiment Drogerie/ Parfümerie erreicht mit 209% die höchste Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich, welche zudem seit 2008 leicht angestiegen ist.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) kam es bei allen Sortimenten, außer bei Haus-/ Heimtextilien zu einem Anstieg der Bindungsquote seit 2008. Zudem sind bei allen Sortimenten per Saldo Kaufkraftzuflüsse festzustellen, die z.T. erheblich ausfallen. Die Sortimente Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit erreichen Bindungsquoten von über 300%.



Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) sind in allen Sortimentsgruppen per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen, die teilweise deutlich über 100% liegen. Bei den Sortimenten Medien, Elektro/ Leuchten, Teppiche/ Bodenbeläge und den bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten sind seit 2008 Rückgänge der Bindungsquote festzustellen.

In Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Stadt Lörrach dargestellt.

Tab. 2: Einzelhandelsangebot in der Stadt Lörrach

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	23.050	143,9	102,2	141%
Lebensmittelhandwerk	1.250	15,9	14,8	107%
Drogerie/ Parfümerie	4.375	28,5	13,6	209%
Apotheke	875	33,9	31,0	110%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.600	7,5	4,4	171%
Blumen/ Zoo	2.100	4,9	5,8	85%
kurzfristiger Bedarf	33.275	234,6	171,7	137%
Bekleidung und Zubehör	24.375	96,7	30,6	316%
Schuhe, Lederwaren	5.150	20,8	7,5	276%
Sport/ Freizeit	5.925	18,1	5,5	329%
Spielwaren	2.725	8,3	6,4	129%
Bücher	1.850	8,3	5,3	158%
GPK, Geschenke, Hausrat	6.075	7,3	3,6	202%
Haus-/ Heimtextilien	2.825	6,4	3,9	163%
mittelfristiger Bedarf	48.875	165,9	62,9	264%
Uhren/ Schmuck	1.100	7,5	4,0	185%
Foto/ Optik	1.475	11,0	4,6	238%
Medien	2.450	22,1	18,5	119%
Elektro/ Leuchten	3.400	14,3	8,6	166%
Teppiche, Bodenbeläge	2.800	4,9	1,8	274%
baumarkt-/gartencenterspezif.	24.475	39,7	19,8	200%
Möbel	21.400	29,7	15,9	188%
Sonstiges insgesamt	3.100	17,6	10,6	167%
langfristiger Bedarf	60.175	146,9	83,9	175%
Summe	142.325	547,4	318,5	172%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Befragung Juni/ Juli 2015; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

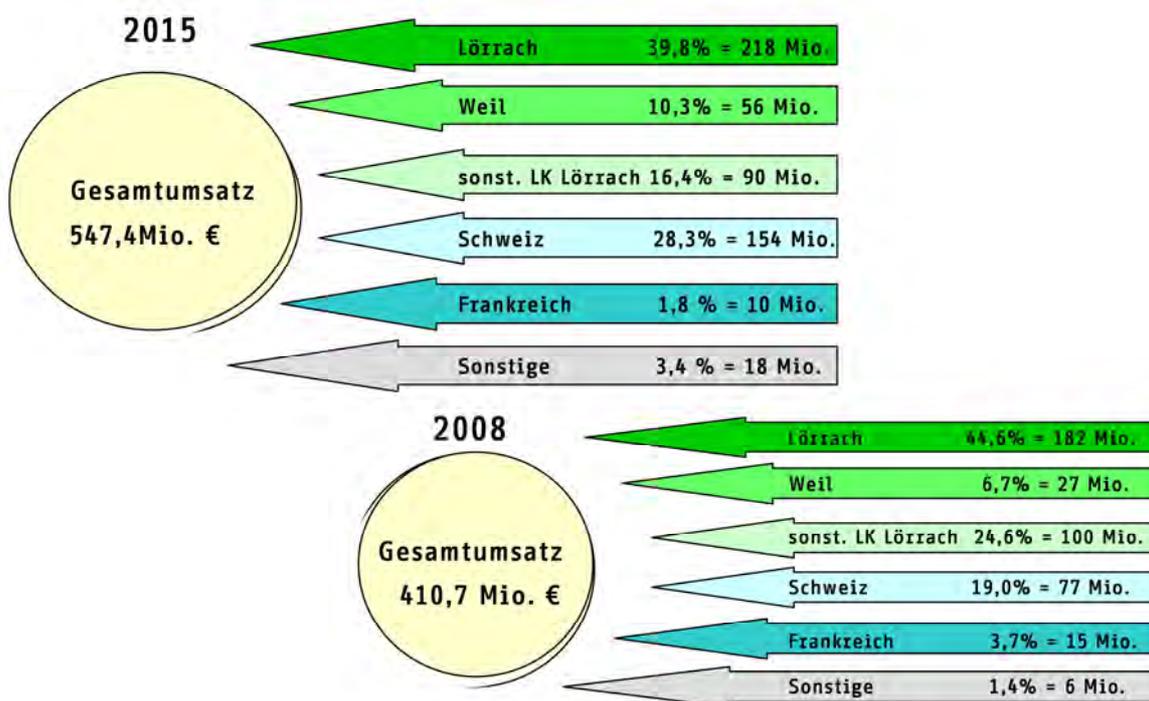
3.2.3 Umsatzherkunft, Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote

Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in Lörrach wichtig. Zur Ermittlung des Einzugsgebietes konnte im Rahmen dieser Untersuchung auf die Einzelhändlerbefragung, die Kundenherkunftserfassung und die Passantenbefragung als Quellen zurückgegriffen werden.

Umsatzherkunft/ Kundenherkunft

Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der Umsatzherkunft dar. Zwar handelt es sich i.d.R. um geschätzte Werte, dennoch lässt sich näherungsweise eine Tendenz ermitteln, aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und damit für den Einzugsbereich ermitteln lassen (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Umsatzherkunft Stadt Lörrach Vergleich 2015 und 2008



Quelle: eigene Befragung Juni/Juli 2015 und 2008; IFH Köln (2015); eigene Berechnungen



Rund 40% des Umsatzes werden nach Angaben der Händler mit Kunden aus Lörrach selbst erzielt; 2008 waren dies noch rd. 45%. Auffällig ist der deutliche Anstieg des Umsatzanteils aus der Schweiz von rd. 19% auf rd. 28%. Dagegen ist der Umsatzanteil mit Kunden aus dem sonstigen Landkreis Lörrach von rd. 25% auf rd. 16% deutlich zurückgegangen. Weiterhin hat Frankreich nur eine geringe Bedeutung für den Lörracher Einzelhandelsumsatz.

Unter Berücksichtigung der absoluten Umsatzzahlen wird deutlich, dass trotz des gesunkenen Umsatzanteils, die Lörracher Kunden mehr Geld in Lörrach ausgeben als noch 2008.

Neben der Einzelhändlerbefragung (Frage nach der Umsatzherkunft) liegen zum Einzugsgebiet Daten aus der Kundenherkunftserfassung und der Passantenbefragung (vgl. Kap. 3.2.6) vor. Bei einem Vergleich ist zu berücksichtigen, dass die Passantenbefragung in der Lörracher Innenstadt durchgeführt wurde und sich nicht nur an Kunden richtete. An der Kundenherkunftserfassung, die sich ausschließlich an Kunden richtete, beteiligten sich vor allem Geschäfte der Lörracher Innenstadt. Die Umsatzherkunft betrachtet den Umsatzanteil nach Kundenherkunft und wurde von etwa 60% der Lörracher Händler beantwortet (vgl. Kap. 3.1).

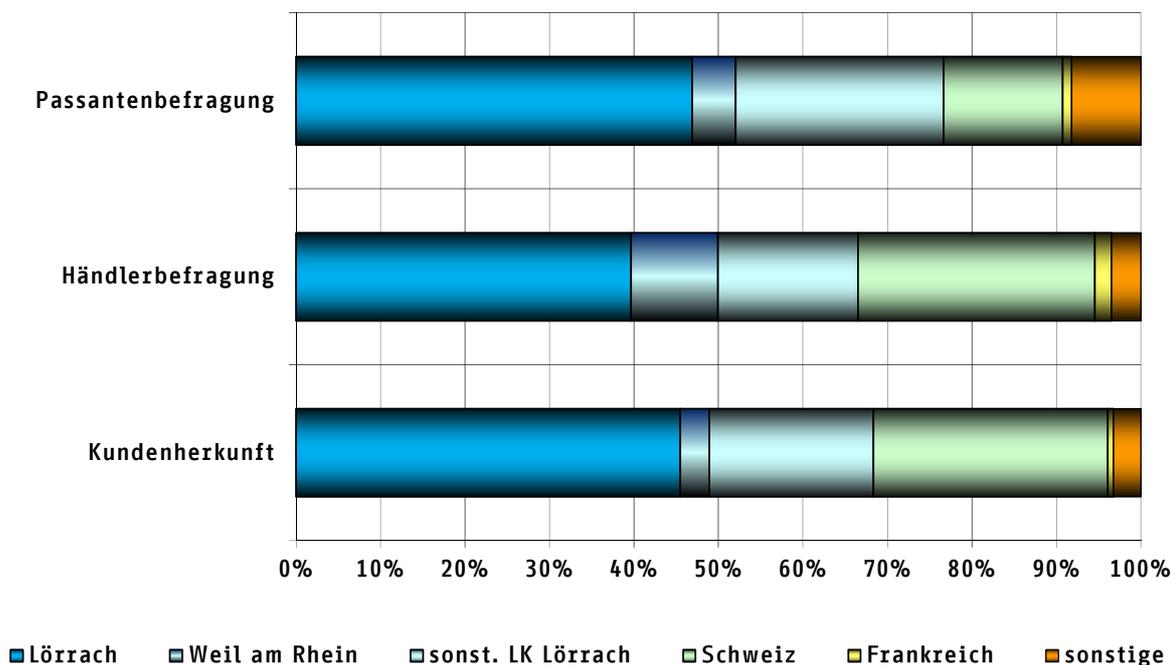
In Abb. 4 fällt der vergleichsweise geringe Anteil an Schweizern bei der Passantenbefragung auf. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Schweizer Kunden bei einem Einkauf in Lörrach im Durchschnitt deutlich mehr Geld ausgeben als alle anderen Passanten (Ursache für den höheren Umsatzanteil mit Schweizern). Mehr als für alle anderen Herkunftsgruppen ist zudem für die Schweizer das Einkaufen das Hauptmotiv für den Besuch der Lörracher Innenstadt (Ursache für den höheren Anteil an Schweizern bei der Kundenherkunft)³⁸.

Insgesamt zeigt sich jedoch bei allen drei Untersuchungen ein ähnliches Bild. Im Vergleich zu 2008 ist der Anteil der Schweizer Passanten, des Schweizer Umsatzes und des Schweizer Kundenanteils gestiegen.

³⁸ Im Anlagenband sind die detaillierten Ergebnisse der Passantenbefragung enthalten.



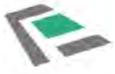
Abb. 4: Vergleich Händlereaussagen zur Umsatzherkunft mit Herkunftserfassung der Kunden und Passantenbefragung



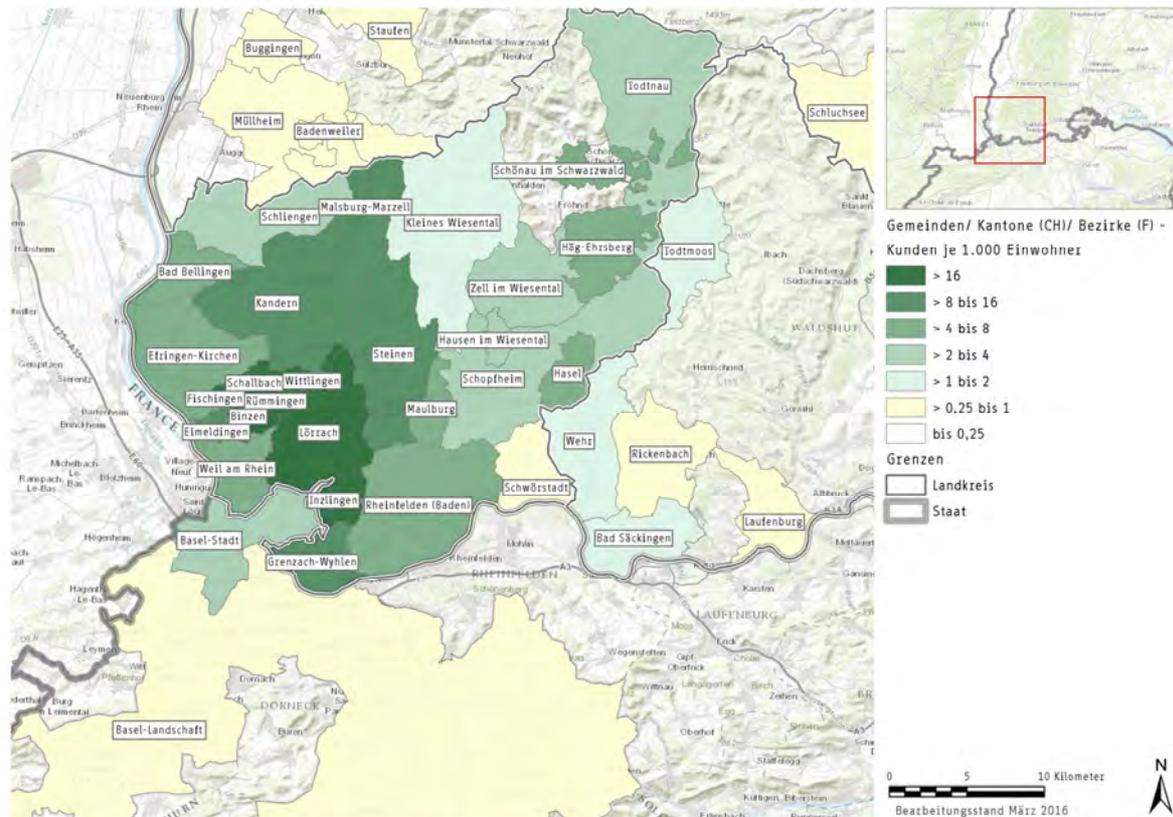
Quelle: eigene Befragung und Kundenherkunftserfassung Juni/ Juli 2015, eigene Passantenbefragung Juli 2015

Einzugsgebiet

Auf Grundlage der Passantenbefragung (Frage nach dem ständigen Wohnsitz) wurde ein tendenzielles Einzugsgebiet des Einzelhandels von Lörrach abgeleitet: Hierfür wurde jeweils die Zahl der insgesamt erfassten Kunden in Relation zu den Einwohnern der jeweiligen Kommune gesetzt. In Karte 1 ist das Einzugsgebiet räumlich dargestellt.



Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Lörrach



Quelle: Passantenbefragung Juli 2015; © GeoBasis-DE / BKG 2015 und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Das aus den Ergebnissen der Passantenbefragung abgeleitete Einzugsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen auf die benachbarten Kommunen des Landkreises Lörrach. Neben den Befragten aus Lörrach erreichen die Gemeinden Inzlingen, Binzen und Schallbach die höchsten Anteile.

Angesichts der vergleichsweise hohen Einwohnerzahl der Stadt Basel ist der entsprechende Passanteanteil eher durchschnittlich. Erst bei Betrachtung der absoluten Passantenzahlen wird die Bedeutung der Stadt Basel als Einzugsgebiet für die Stadt Lörracher ersichtlich. So wurden an den vier Tagen z.B. 27 Passanten aus der Gemeinde Binzen und 133 Passanten aus der Stadt Basel interviewt.



Verbleibquote

Aus den Angaben zur Kundenherkunft lässt sich zusätzlich die Verbleibquote (vgl. Abb. 5) ableiten.

*Die **Verbleibquote** errechnet sich, indem der aus Lörrach stammende Umsatz in Relation zur Kaufkraft in Lörrach gesetzt wird. Die Verbleibquote gibt damit den Teil der örtlichen Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in der Stadt Lörrach gebunden werden kann.*

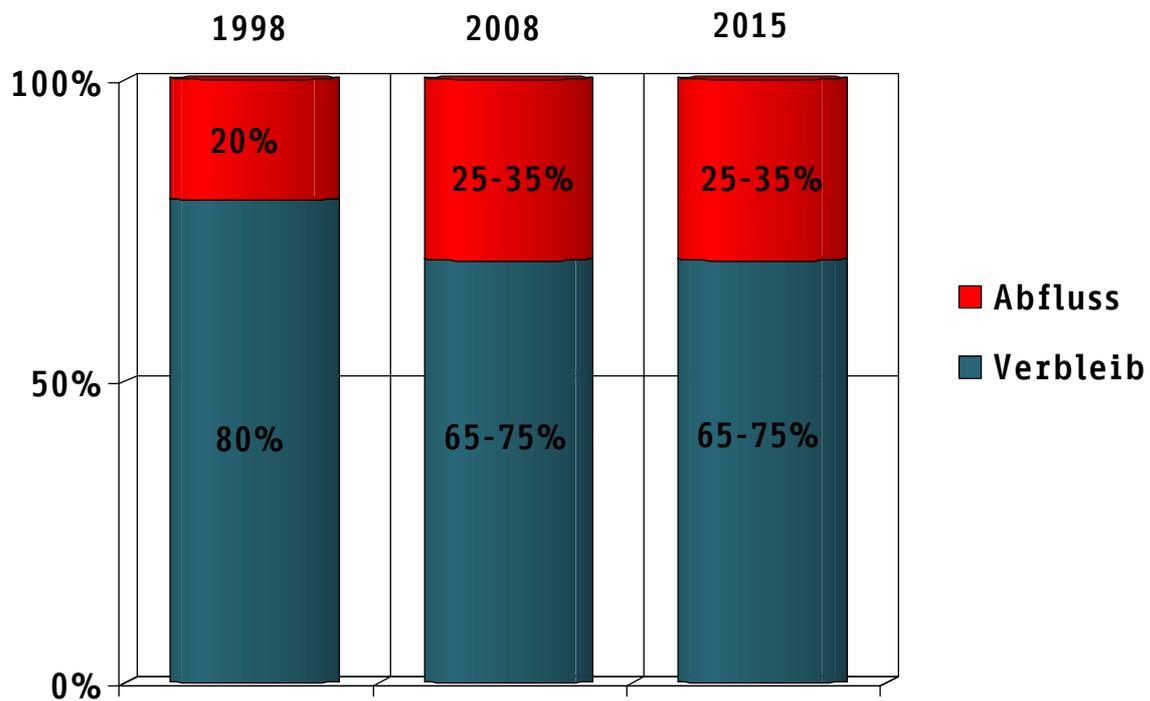
In Lörrach können rd. zwei Drittel der vorhandenen Kaufkraft durch den örtlichen Handel gebunden werden - rd. 25% bis 35% der Kaufkraft fließt dagegen in andere Gebiete ab. Dies entspricht in der Summe einem Abfluss der ortsansässigen Kaufkraft in Höhe von rd. 79,6 bis 111,5 Mio. €. Gegenüber 2008 ist die Verbleibquote unverändert. Im Vergleich zu anderen Städten weist Lörrach damit eine typische Verbleibquote auf. Ein Abfluss von ca. 30% entsteht insbesondere durch Einkäufe am Wochenende, im Urlaub oder am Arbeitsort.

Der tatsächliche Kaufkraftzufluss³⁹ liegt bei rd. 308,5 bis 340,4 Mio. € und macht rd. 60 % des erzielten Umsatzes in Lörrach aus.

³⁹ Tatsächlicher Kaufkraftzufluss = Umsatz in Lörrach minus in Lörrach verbleibende Kaufkraft.



Abb. 5: Verbleibquote der Stadt Lörrach (Vergleich 2015, 2008 und 1998)



Quelle: eigene Befragung Juni/Juli 2015, 2008 und 1998

3.2.4 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung

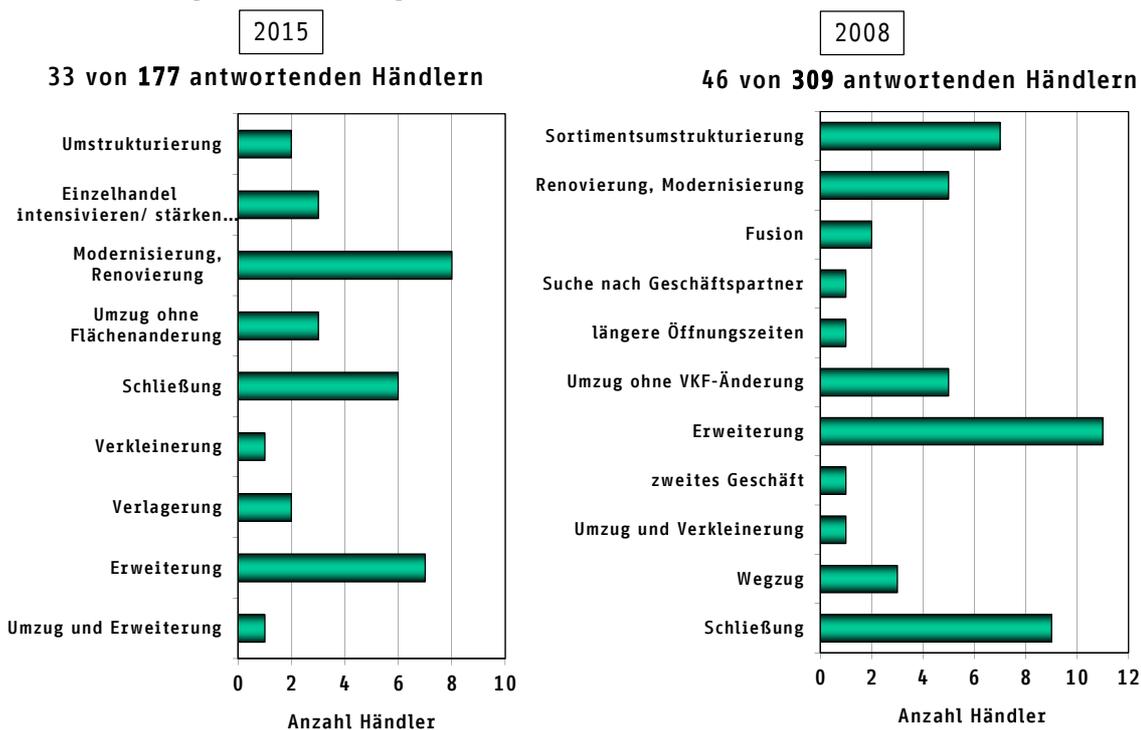
Neben Angaben zur Einzelhandelssituation, Umsätzen und Kundenherkunft konnten im Rahmen der Einzelhändlerbefragung noch weitere Informationen gesammelt werden. Dazu zählen mögliche Änderungsabsichten, Angaben zu Eigentumsverhältnissen und zum Onlinehandel.



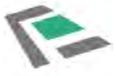
Änderungsabsichten

Insgesamt wurde nur von wenigen Einzelhändlern eine Änderungsabsicht artikuliert. Zyklusbedingt haben sich die Inhalte der Änderungsabsichten seit 2005 verschoben. In Abb. 6 ist zu sehen, dass sich seit 2008 der Schwerpunkt von Sortimentsumstrukturierung und Erweiterung zu Modernisierung/ Renovierung und Erweiterung in 2015 verschoben hat.

Abb. 6: Änderungsabsichten (Vergleich 2015 und 2008)



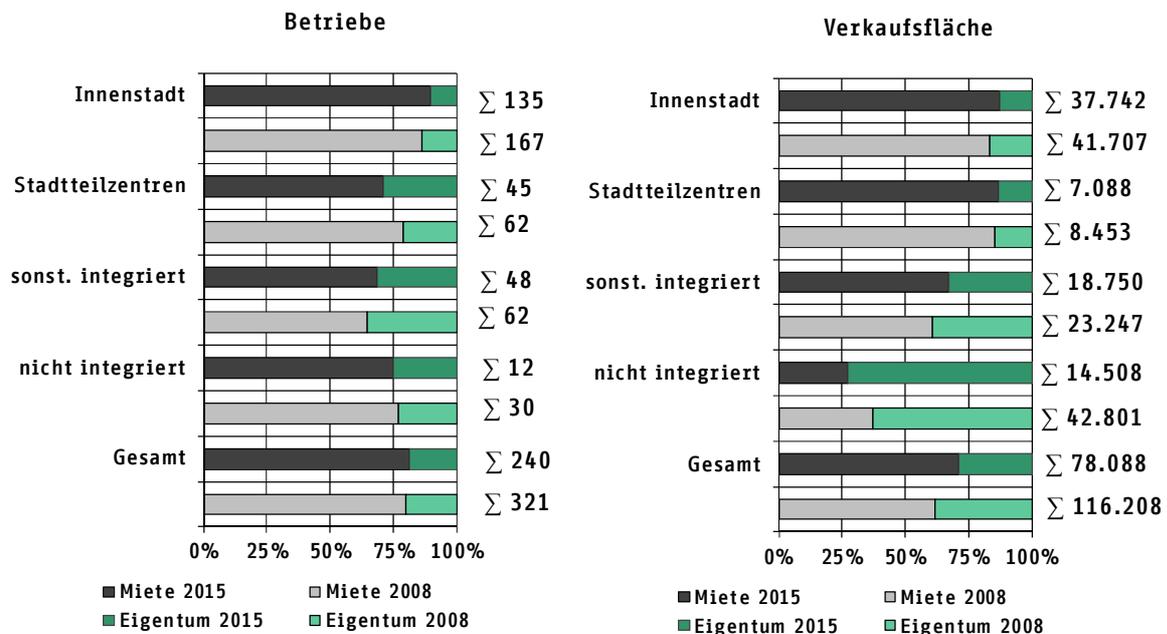
Quelle: eigene Befragung Juni/Juli 2015 und 2008



Eigentumsverhältnisse

Bei der Betrachtung der Eigentumsverhältnisse zeigt sich, dass wie auch 2008 der deutlich überwiegende Anteil der Einzelhändler Mieter sind. Seit 2008 ist dieser Anteil sogar noch leicht gestiegen.

Abb. 7: Eigentumsverhältnisse (Vergleich 2015 und 2008)



Quelle: eigene Befragung Juni/Juli 2015 und 2008

Mögliche Änderungswünsche, die von der kommunalen Politik und der Verwaltung an den Handel herangetragen werden, werden oft durch diese Eigentumsverhältnisse blockiert. So ist es sehr wichtig die Immobilieneigentümer als Akteure im Blick zu haben.

Bei der Befragung machten 49 Händler in der Lörracher Innenstadt Angaben zur Miethöhe⁴⁰. Dies entspricht rd. 40% aller Einzelhändler in Mietobjekten in der Innenstadt. Die durchschnittliche Kaltmiete pro m² beträgt gemäß den Angaben dieser Händler rd. 21,99 €. Der Höchstpreis in der Innenstadt liegt nach Angabe der teilnehmenden Händler bei rd. 56,67 €/ m² und der Minimalpreis bei rd. 7,00 €/ m².

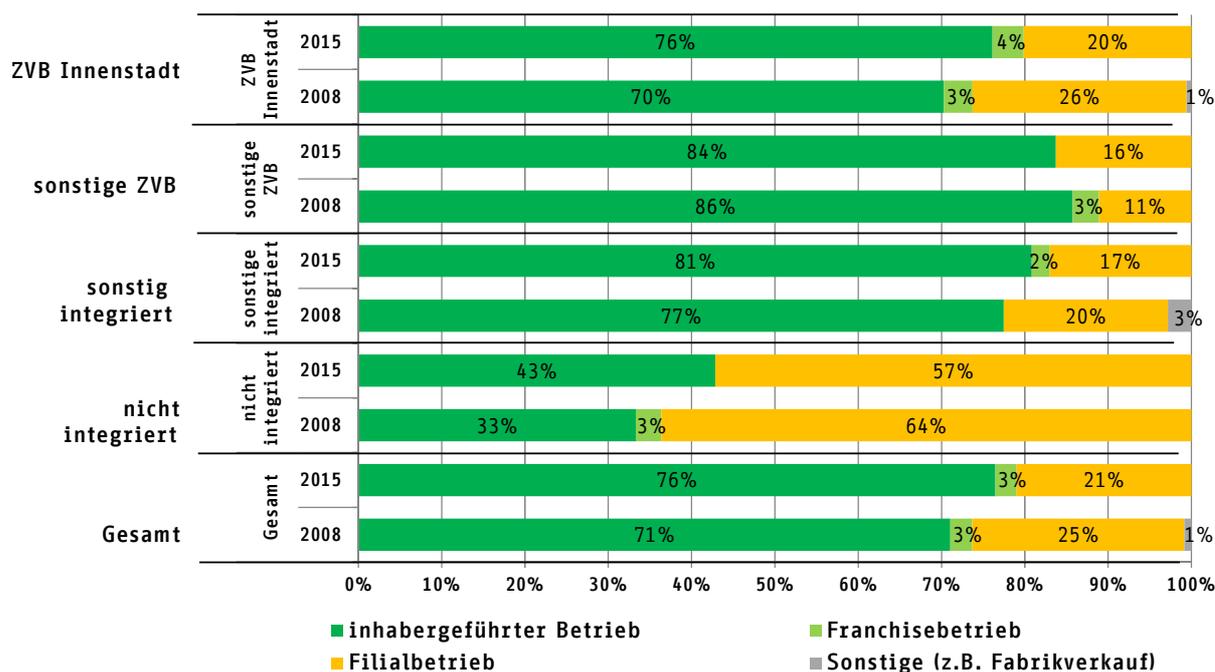
⁴⁰ Von den Händlern außerhalb der Innenstadt wurden kaum Angaben zur Miethöhe gemacht. Eine Auswertung der Mieten für die Gesamtstadt war deshalb nicht möglich.



Filialisierungsgrad

In Lörrach ist ein geringer Filialisierungsgrad festzustellen. Der überwiegende Anteil der Betriebe ist inhabergeführt. Dies betrifft erwartungsgemäß insbesondere die Innenstadt, die sonstigen Zentren und die sonstigen integrierten Lagen. Der Anteil der inhabergeführten Geschäfte ist seit 2008 sogar insgesamt leicht angestiegen.

Abb. 8: Betriebsformen (Vergleich 2015 und 2008)



Quelle: eigene Befragung Juni/Juli 2015 und 2008

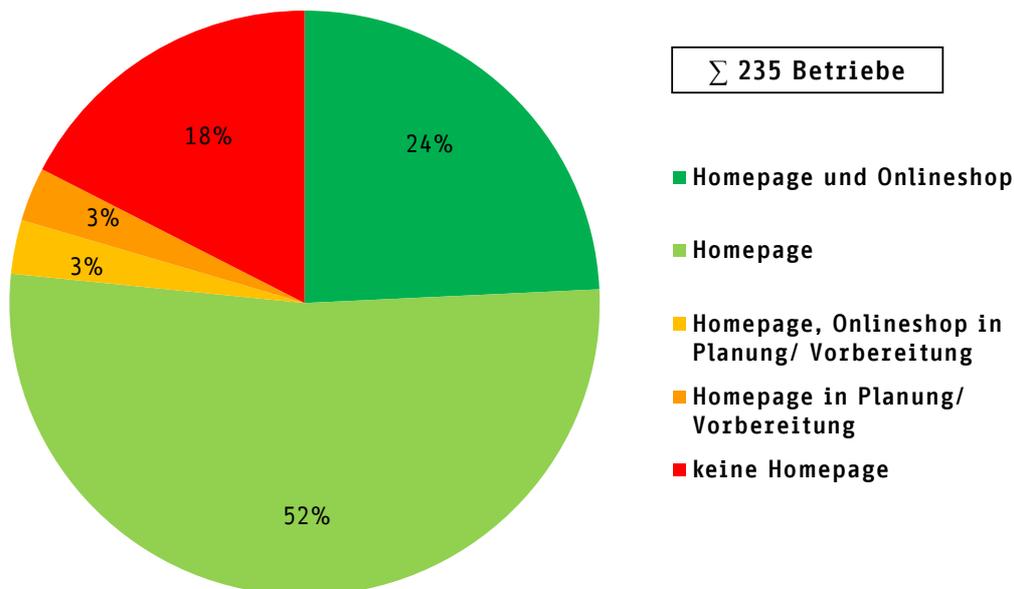
Dies unterscheidet die Stadt Lörrach von vielen anderen Städten und Gemeinden in Deutschland und stellt eine wichtige Stärke dar.



Onlinehandel

Rund Dreiviertel der Einzelhändler in Lörrach verfügt über eine eigene Homepage, ein Drittel davon verfügt sogar über einen eigenen Onlineshop. Rd. 20% der Einzelhändler haben keine Homepage, wobei rd. 6% eine Homepage oder eine Homepage mit Onlineshop planen.

Abb. 9: Onlinehandel



Quelle: eigene Befragung Juni/Juli 2015

3.2.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Befragung sollte neben der Erfassung wichtiger Einzelhandelsdaten den Händlern die Gelegenheit geben, ihre persönliche Meinung und Stimmungslage in die Analyse einzubringen. Diese Aussagen sind von großer Bedeutung für eine umfassende Darstellung der Einzelhandelssituation in Lörrach.

3.2.5.1 Stärken und Schwächen Einzelhändlerbefragung

Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offenen Frage⁴¹ (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in der Stadt Lörrach zu äußern.

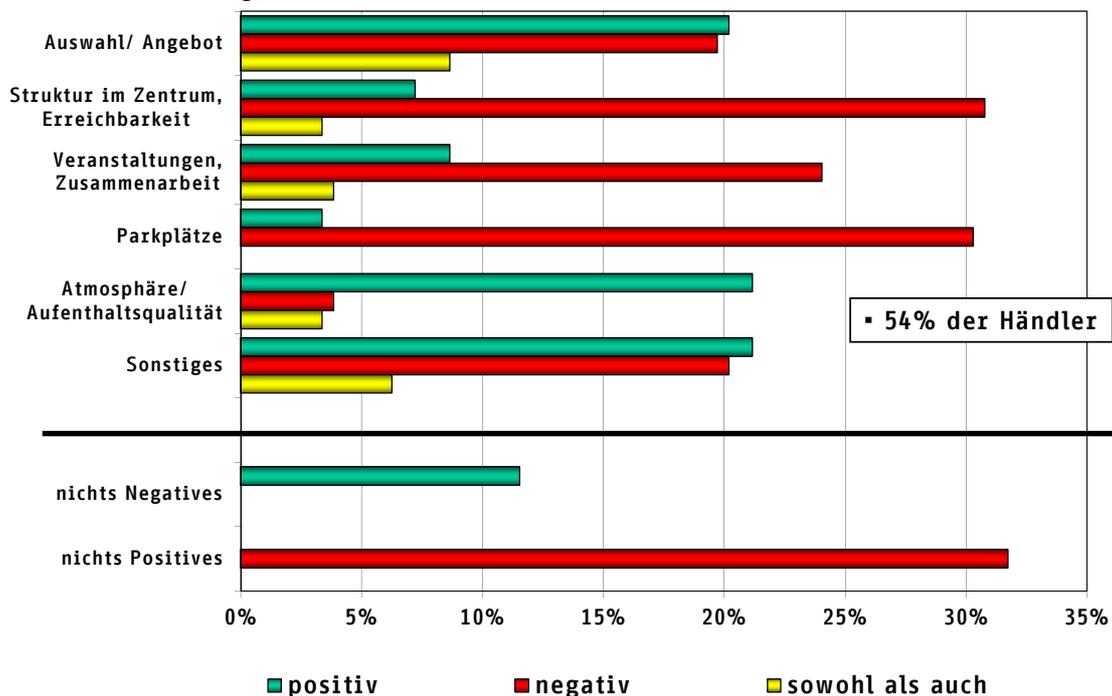
⁴¹ "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in Lörrach gut bzw. schlecht?"



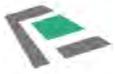
Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 10 dargestellten Themenbereichen (ähnlich wie 2008) zusammengefasst. Eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse, in der die einzelnen Aspekte eines jeden Themenbereiches differenziert aufgezeigt werden, befindet sich im Anhang (vgl. Tab. A - 11ff im Anhang). Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wieder und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themenschwerpunkte bei den Einzelhändlern in Lörrach. Insgesamt haben rd. 54% der Händler auf die offene Frage geantwortet (2008 rd. 65%).

Für die Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei derartigen, offen gestellten Fragen i.d.R. negative Aussagen überwiegen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass positive Sachverhalte häufig als selbstverständlich aufgefasst werden, während negative Aspekte präzenter sind und daher spontaner geäußert werden. Folgerichtig ist den positiven Angaben ein größeres Gewicht beizumessen.

Abb. 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht 2015



Quelle: eigene Befragung Juni/Juli 2015



Rd. 32% (2008 rd. 35%) der Händler, die sich zu dieser Frage äußerten, fiel nichts Positives zur Einzelhandelssituation in Lörrach ein. Demgegenüber steht ein Anteil von rd. 12% (2008 rd. 15%), die keine Defizite sehen.

Aus der Befragung konnten insgesamt sechs Themenbereiche abgeleitet werden, die nachfolgend nach Anzahl ihrer Nennungen differenziert aufgeführt werden. 2008 wurden noch acht Themenbereiche zusammengefasst, zu einzelnen Bereichen konnten jedoch nicht mehr genügend differenzierte Aussagen zusammengefasst werden.

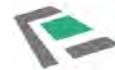
In dem am häufigsten thematisierten Bereich "**Auswahl/ Angebot**" überwiegen die positiven Äußerungen leicht gegenüber den negativen Aussagen. Das gute Angebot in Lörrach wurde gelobt, ebenso die Vielzahl an vorhandenen kleinen und großen inhabergeführten Geschäften. Beklagt wurden hingegen ein Überangebot an Bekleidung, ein schlechter Branchenmix sowie ein zu hoher Filialisierungsgrad. Gegenüber 2008 ist die Anzahl der positiven Nennungen bezogen auf den Themenbereich "Auswahl/ Angebot" leicht gesunken und die der negativen Nennungen leicht angestiegen.

Die Passanten (vgl. Passantenbefragung Kap. 3.1.2 und 3.2.6) bewerten die Themen Einzelhandel und Gastronomie überwiegend positiv.

Wie auch in den meisten anderen Städten und Gemeinden, in denen eine derartige Befragung durchgeführt wurde, wird das Thema "**Parkplätze**" bzw. Parkmöglichkeiten überwiegend negativ beurteilt. Als negativ wurden insbesondere die allgemeine Parksituation und die geringe Anzahl an Parkplätzen bezeichnet. Gegenüber 2008 ist der Anteil der negativen Nennungen angestiegen.

Auch im Rahmen der Passantebefragung wurde das Thema Parkplätze als überwiegend negativ eingeschätzt.

Das Thema "**Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**" wurde von den Händlern ebenso wie 2008 nahezu ausschließlich positiv bewertet. Dabei wurden vor allem allgemeine Aussagen zur "schönen Innenstadt" und zur Gestaltung der Fußgängerzone getroffen. Die wenigen negativen Aussagen bezogen sich auf das Stadtbild/ Flair/ Ambiente, wobei jedoch auch bezogen auf dieses Thema insgesamt die



positiven Nennungen überwogen. Der Anteil der positiven Nennungen ist gegenüber 2008 jedoch leicht zurückgegangen.

Im Rahmen der Passantenbefragung ist die Bewertung ebenfalls überwiegend positiv ausgefallen.

Beim Thema "**Veranstaltungen/ Zusammenarbeit**" überwiegen, wie auch 2008, die negativen Nennungen mit nahezu unveränderten Anteilen. Hier wurden insbesondere die hohe Anzahl an Veranstaltungen und die damit verbundenen Einschränkungen kritisiert.

Der Bereich "**Struktur im Zentrum/ Erreichbarkeit**" gehört mit dem Thema "Parkplätze" zu den am stärksten negativ bewerteten Themen. Die negativen Nennungen sind gegenüber 2008 angestiegen. Bemängelt wurde insbesondere die Verkehrsführung z.B. Einbahnstraßen und Durchfahrtsverbote.

Die Passanten sehen hingegen kaum Defizite bei der Erreichbarkeit, das Thema wurde insgesamt positiv bewertet.

Unter "**Sonstiges**" wurden Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden. Hier überwiegen die positiven Äußerungen gegenüber den negativen Einschätzungen geringfügig. Bei den positiven Nennungen geht es z.B. um die Schweizer Kunden, die gute Lage und die positive Entwicklung der Stadt. Negative Nennungen beziehen sich z.B. auf hohe Mieten und unterschiedliche Öffnungszeiten, oder auch auf das Postareal.

Allgemein lässt sich festhalten, dass sich die Einschätzungen zu Stärken und Schwächen nicht wesentlich seit 2008 verändert haben. Wichtige Themenfelder sind weiterhin die Erreichbarkeit und die Parkplatzsituation.

3.2.5.2 Ergebnisse Experteninterviews

Die Grundstimmung im Hinblick auf den Einzelhandelsstandort Lörrach war im Rahmen der Experteninterviews sehr positiv und auch im Hinblick auf die Zukunft optimistisch. Man ist sich zwar der Sondereffekte durch die vielen Schweizer Kunden bewusst, dennoch bewerteten die Interviewpartner den Handelsstandort



Lörrach auf Grund der vielen Stammkunden und der attraktiven Innenstadt als recht stabil. Lörrach konnte aus Sicht der Befragten in den vergangenen Jahren das Image einer Einkaufsstadt weiter ausbauen.

Aus Sicht der Interviewpartner wird die größte Herausforderung für die künftige Entwicklung der Einkaufsstadt Lörrach darin bestehen, das positive Image und die enorme Ausstrahlungswirkung zu erhalten.

Nachfolgend sind die wichtigsten Aspekte aus den Interviews aufgeführt:

Stärken

- Lörrach hat sich als Einkaufsstadt sehr positiv entwickelt
- Image einer Einkaufsstadt/ hohe Strahlkraft
- Wochenmarkt herausragend
- Gastronomie herausragend entwickelt/ Marktplatz
- auch junge Leute kommen in die Innenstadt
- mehr individuelle Fachgeschäfte als in anderen Städten
- attraktive Fußgängerzone/ attraktiver Marktplatz
- gute Zusammenarbeit Händler und Stadt
- Märktekonzept hat sich sehr bewährt/ verlässlich/ Investitionssicherheit
- gutes Veranstaltungsmanagement/ tolle Events in Innenstadt
- Postareal überwiegend positiv bewertet, wenn keine Mall, sondern Geschäftshaus

Schwächen/ Kritikpunkte

- es fehlen neue Akzente im Stadtmarketing und in der Stadtentwicklung
- es wird sich zu sehr auf dem Erfolg ausgeruht
- mehr Qualität statt viele Events
- Erreichbarkeit schwierig/ unübersichtliche Verkehrsregelung
- Straßenbelag Fußgängerzonenbereiche anpassen
- zu hohe Mieten - Verdrängung individuelle Fachgeschäfte

Online Handel

- Händler versuchen das Internet positiv zu nutzen
- über Internet bestellen und im Laden abholen



- Angebote auf Homepage/ aktuelle Homepage mit Infos
- Online-Shop in Filialbetrieben
- Erlebniseinkauf ist wichtig: Beratung/ Events/ Warenpräsentation
- Kundenkarten/ Stammkundenpflege

Was bringt die Zukunft

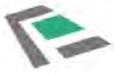
- Nicht ausruhen!
- Es muss viel getan werden, um die attraktive Situation zu halten!
- Anstrengen, damit Lörrach so bleibt!
- Stadtmarketing ist wichtig!
- wenig Angst vor Kursschwankungen: viele Schweizer Stammkunden
- Unsicherheit: Bleiben Politik und Verwaltung konsequent in Sachen Märktekonzept?

3.2.6 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Kundensicht

Zur empirischen Absicherung vorhandener Auffassungen, zur Objektivierung von oft interessengebundenen Diskussionen und um weitere wichtige Erkenntnisse zur Stadt Lörrach als Einzelhandelsstandort zu erhalten, wurde in der Innenstadt an fünf Standorten eine Passantenbefragung durchgeführt (vgl. Kap. 3.1.2).

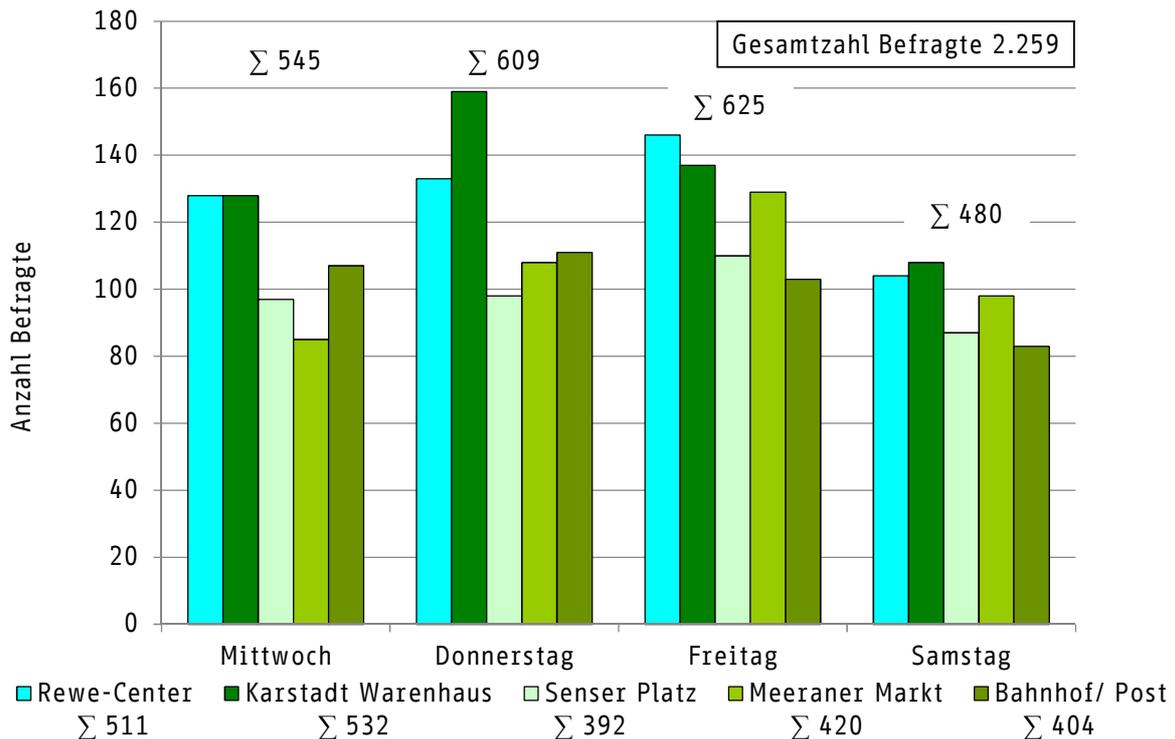
Da der Fragebogen mehr als 60 Fragen enthielt, ist nachfolgend lediglich eine Auswahl der wichtigsten Befragungsergebnisse dargestellt. In einem gesonderten Tabellenband zum vorliegenden Gutachten sind sämtliche Ergebnisse der Passantenbefragung, ausgewertet nach unterschiedlichen Zielgruppen, dargestellt.

Insgesamt wurden 2.259 Passanten befragt. Dieser vergleichsweise sehr hohe Wert, auch bedingt durch die hohe Passantenfrequenz in der Fußgängerzone, bietet gute Möglichkeiten für differenzierte Auswertungen, z.B. nach Altersgruppen oder Wohnorten.



An den Standorten Rewe-Center und Karstadt Warenhaus wurden über alle vier Befragungstage hinweg die meisten Passanten befragt (vgl. Abb. 11). Hier wird bereits deutlich, dass beide Standorte innerhalb der Hauptfrequenzlage der Innenstadt liegen. Die geringe Anzahl an Befragten am Samstag ist auf die kürzeren Öffnungszeiten am Samstag zurückzuführen.

Abb. 11: Anzahl der Befragten nach Befragungstagen und Standorten



Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

3.2.6.1 Passantenbefragung - Herkunft der Befragten

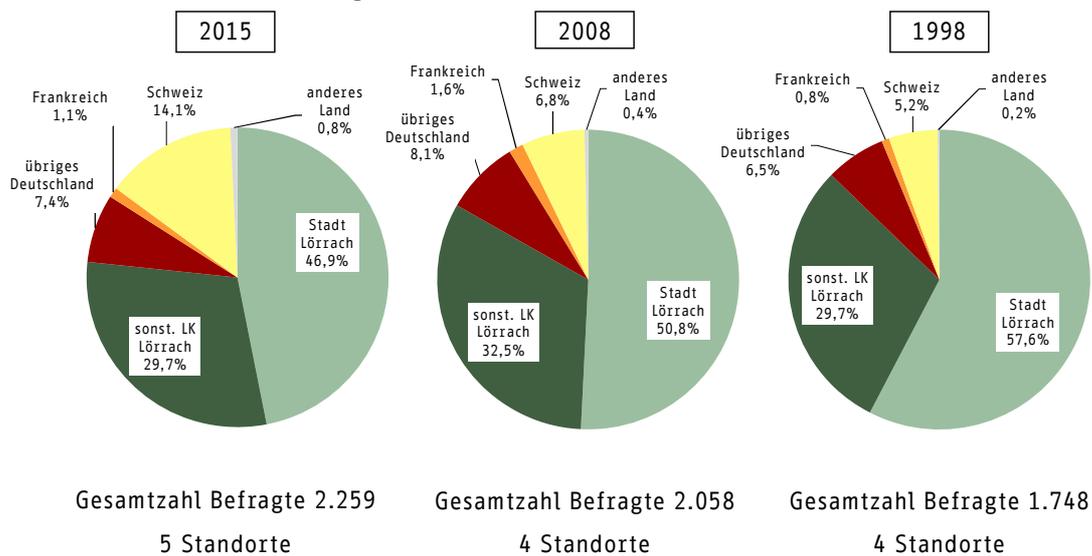
In Bezug auf die Herkunft (vgl. Abb. 12) der Befragten hat sich gezeigt, dass der Anteil der Schweizer seit 1998 und besonders seit 2008 deutlich angestiegen ist. Gleichzeitig ist festzustellen, dass sich das Schweizerische Einzugsgebiet ausgedehnt hat; es kommen mehr Passanten aus den Kantonen Basel-Landschaft, Aargau und Solothurn. Während die Schweizer vorwiegend am Samstag in Lörrach anzutreffen sind, besuchen die Umlandbewohner Lörrach verstärkt am Freitag.

Der insgesamt angestiegene Anteil an Befragten von außerhalb zeugt einerseits von einer erhöhten Ausstrahlungswirkung der Stadt Lörrach und bestätigt damit auch die gesteigerte Bindungsquote (vgl. Kap. 3.2.2). Andererseits erhöht sich damit die



Abhängigkeit von Größen, die außerhalb des Einflussbereiches der Stadt liegen. Insbesondere der Anteil an Schweizer Befragten kann sich beispielsweise durch Änderungen des Wechselkurses und/ oder die Einführung einer Bagatellgrenze verringern.

Abb. 12: Herkunft der Befragten



Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

3.2.6.2 Passantebefragung - Verkehrsmittelwahl und Parkverhalten

Auf die Frage "Wie sind Sie heute an den Meeraner Markt/ in die Innenstadt von Lörrach gekommen?" hat der überwiegende Anteil der Befragten den Pkw als Verkehrsmittel angegeben (vgl. Abb. 13). Der Pkw hat damit ebenso wie bei den früheren Befragungen die mit Abstand höchste Bedeutung beim Besuch der Innenstadt. Gegenüber 2008 hat sich dagegen der Anteil derjenigen erhöht, die die S-Bahn nutzen⁴².

Die Lörracher kommen zu ähnlichen Anteilen wie mit dem Pkw auch zu Fuß und mit dem Fahrrad in die Innenstadt bzw. zum Meeraner Markt. Gegenüber 2008 hat sich der Anteil derjenigen Lörracher, die das Fahrrad nutzen erhöht.

⁴² Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass auch der zusätzliche Befragungsstandort im Bereich Bahnhof/ Post zu einer Erhöhung dieses Wertes beigetragen haben könnte.

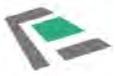
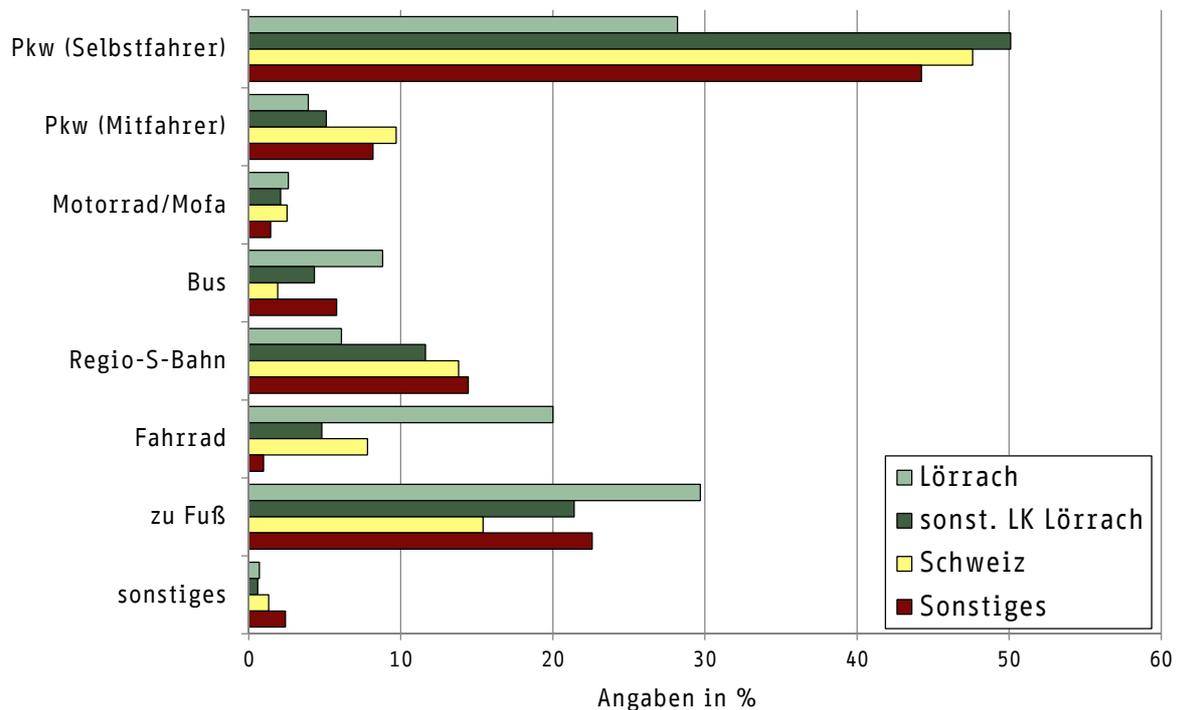


Abb. 13: Verkehrsmittelwahl (Wie sind Sie heute an der Meeraner Markt/ in die Innenstadt von Lörrach gekommen?)



Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

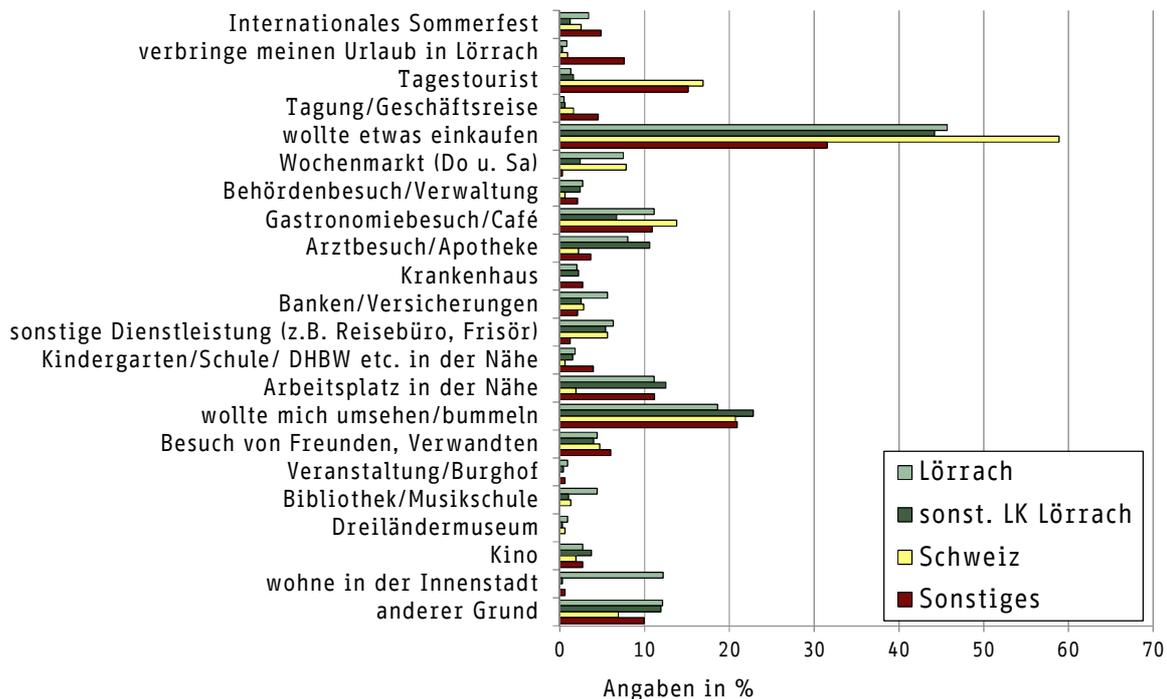
Besonders die Parkhäuser Am Markt, Galerie am Alten Markt und das Parkhaus am Meeraner Markt werden von den Passanten genutzt, wenn sie mit dem Auto in die Innenstadt von Lörrach fahren. Auffällig ist, dass ein hoher Anteil der Schweizer Kunden das Parkhaus Am Markt bevorzugt. Die Parkhäuser am Landratsamt und am Rathaus sowie der Parkplatz Bergstraße/ Arbeitsagentur werden von den befragten Passanten vergleichsweise wenig genutzt.

3.2.6.3 Passantenbefragung - Einkaufsverhalten

Der wichtigste Grund für den Besuch der Innenstadt von Lörrach ist ebenso wie bei den beiden bisherigen Befragungen in Lörrach das Einkaufen bzw. auch das Bummeln (vgl. Abb. 14). Hier wird die besondere Bedeutung des Einzelhandels für die Innenstadt von Lörrach ersichtlich. Gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Wohnen und Arbeiten wichtige Motive für den Besuch einer Innenstadt sind.



Abb. 14: Besuchsmotivation (Warum sind Sie heute in die Innenstadt von Lörrach/ nach Lörrach gekommen? – nach Herkunft)



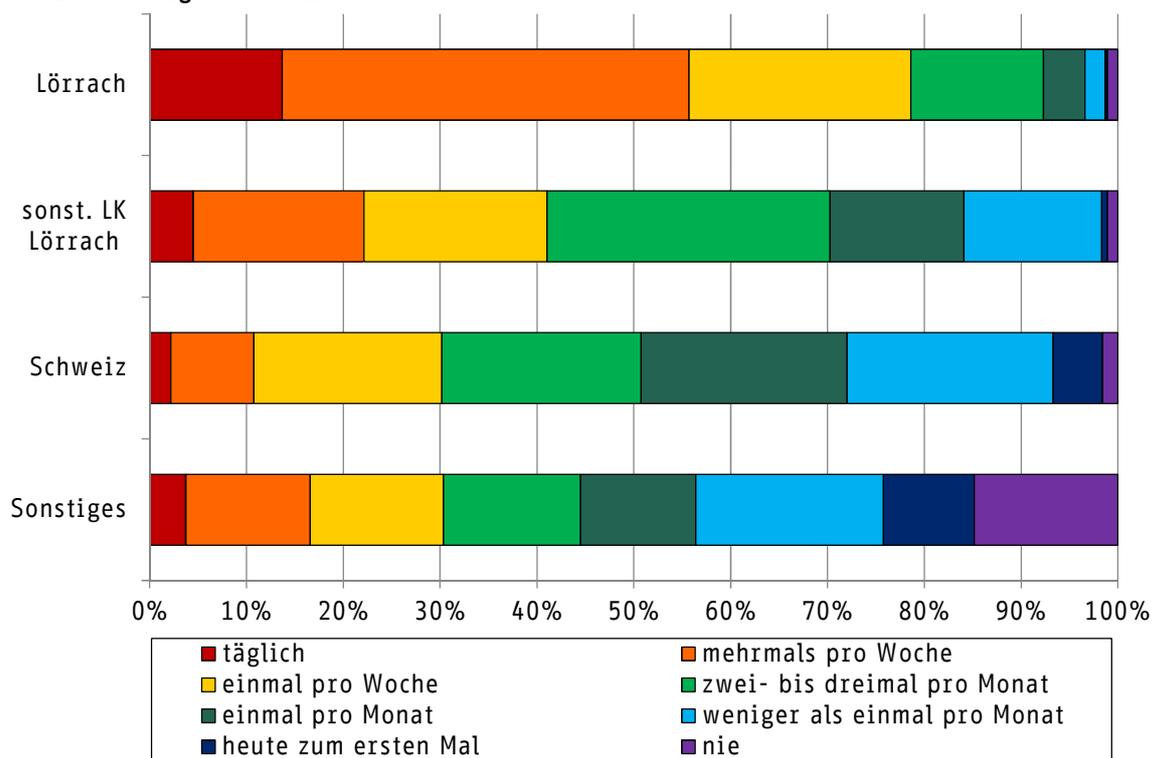
Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

Aus der Frage nach der Häufigkeit des Einkaufs (vgl. Abb. 15) lässt sich der Anteil der Stammkunden ableiten: Kunden die mindestens einmal pro Woche zum Einkaufen in die Innenstadt kommen, können als Stammkunden bezeichnet werden. In Bezug auf die Kunden aus Lörrach liegt der Anteil der Stammkunden bei rd. 78 %. Bei den Schweizer Kunden liegt der Anteil immerhin noch bei rd. 30% und bei den Befragten aus dem übrigen Landkreis Lörrach bei über 40%. Dies bestätigt die Einschätzung der Einzelhändler, dass ein hoher Stammkundenanteil auch bezogen auf Schweizer Kunden vorliegt.

Dieser insgesamt hohe Stammkundenanteil lässt trotz des hohen Anteils an Befragten von außerhalb der Stadt Lörrach auf eine relativ stabile Einzelhandels-situation schließen. Selbst wenn die preislichen Einkaufsvorteile für Schweizer Kunden wegfielen, ist nicht mit einem Wegfall des gesamten Schweizer Kundenpotenzials zu rechnen (vgl. auch Abb. 18).



Abb. 15: Häufigkeit des Einkaufs - nach Herkunft



Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

Drei Viertel der Befragten am Meeraner Markt haben angegeben, dass sie entweder bereits die Innenstadt besucht haben oder dies noch tun werden. Gegenüber 2008 hat sich dieser Wert noch leicht erhöht, sodass - unabhängig von der Herkunft der Befragten - eine ausgeprägte Kopplungsbeziehung zwischen beiden Standorten festgestellt werden kann. Die Befragungsergebnisse verdeutlichen, dass der Meeraner Markt trotz seiner Randlage als wichtiger Bestandteil der Lörracher Einkaufsstadt wahrgenommen wird.

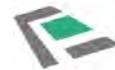
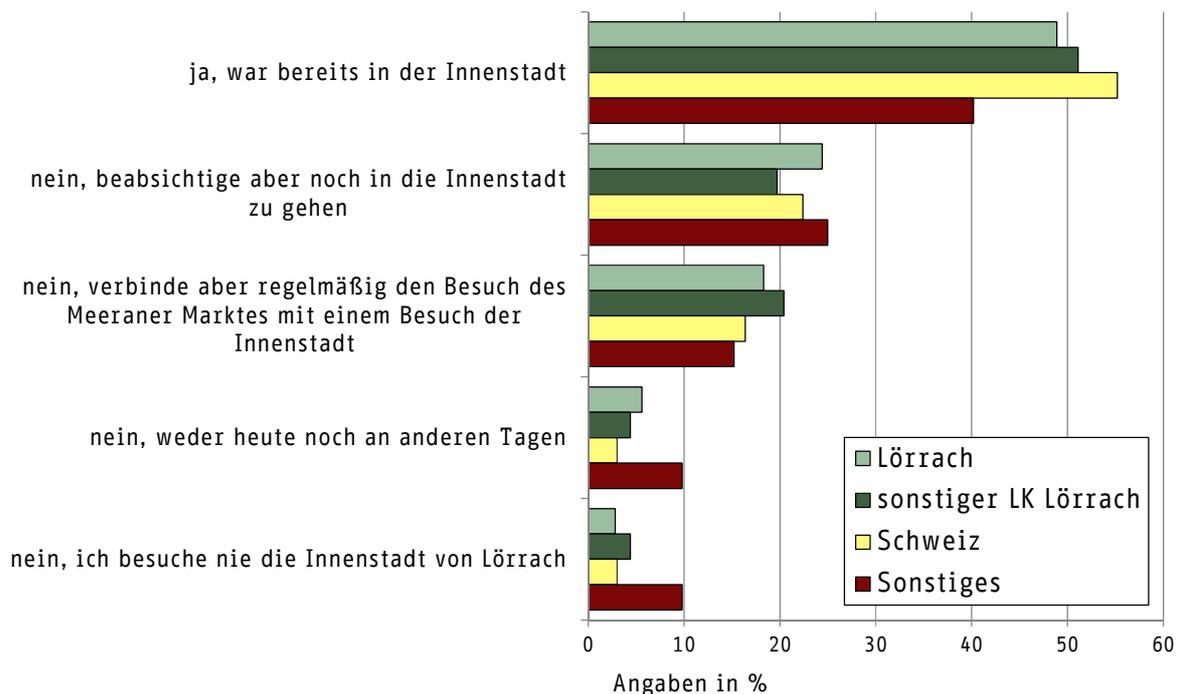


Abb. 16: Kopplungseinkäufe (Verbinden Sie den Besuch des Meeraner Marktes mit dem Besuch der Innenstadt? - nach Herkunft)



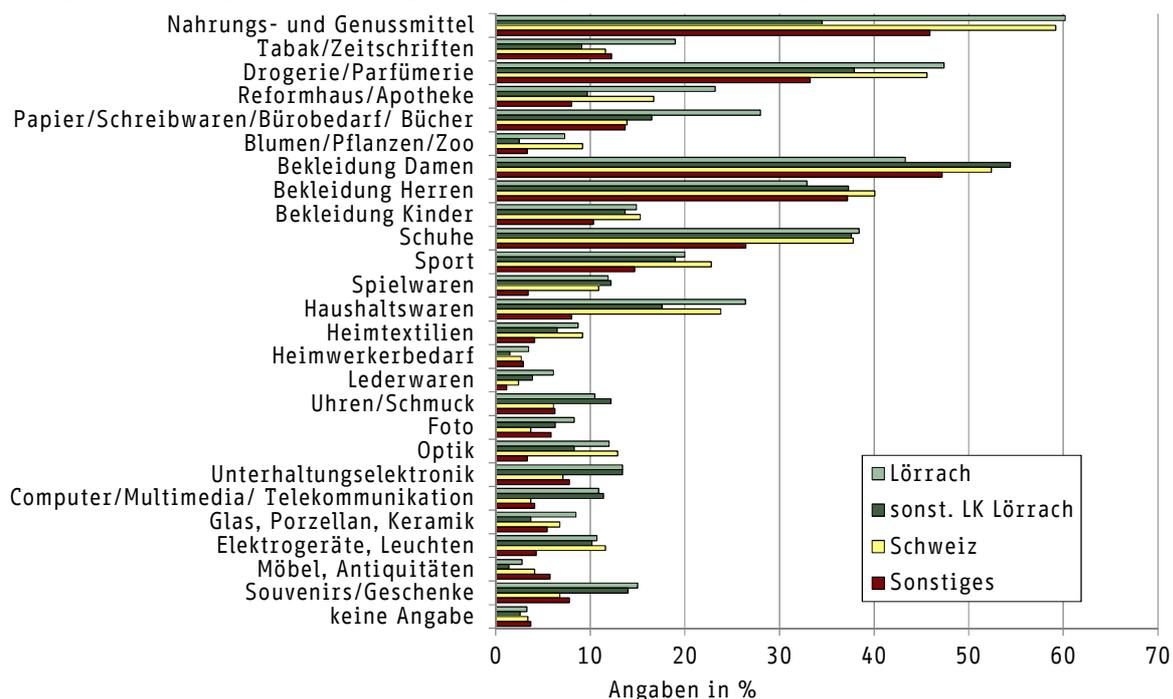
Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

Auf die Frage "Was kaufen Sie üblicherweise in der Innenstadt von Lörrach ein?" haben die befragten Passanten neben innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe oder Sportartikeln auch nahversorgungsrelevante Sortimente genannt (vgl. Abb. 17). Insbesondere die hohen Anteile im Bereich Nahrungs-/Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie verdeutlichen die große Bedeutung der Innenstadt von Lörrach für den klassischen (Nah-)Versorgungseinkauf.

Für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Lörracher Innenstadt bedeutet dies, dass auch in Zukunft Lebensmittel- und Drogeriemärkte als Frequenzbringer und Nahversorger im Innenstadtbereich von wesentlicher Bedeutung sind.



Abb. 17: Was kaufen Sie üblicherweise in der Innenstadt von Lörrach ein? - nach Herkunft



Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

Auf die Frage "Warum kaufen Sie in der Innenstadt von Lörrach ein?" haben insbesondere die Passanten aus Lörrach die Nähe zum Wohnort, die kurzen Wege und die gute Erreichbarkeit genannt (Abb. 18). Dieses Ergebnis verdeutlicht auch die Bedeutung der Wohnfunktion für die Innenstadt.

Für die Schweizer Kunden ist zwar das gute Preis-Leistungs-Verhältnis das wichtigste Motiv für den Einkauf in der Lörracher Innenstadt. Darüber hinaus werden von den Schweizern aber auch die guten Geschäfte, die attraktive Innenstadt und die gute Erreichbarkeit als Motive für den Einkauf benannt.

In Bezug auf die Einkaufsmotive hat sich im Vergleich zu 2008 und 1998 nichts Wesentliches geändert.

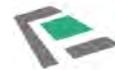
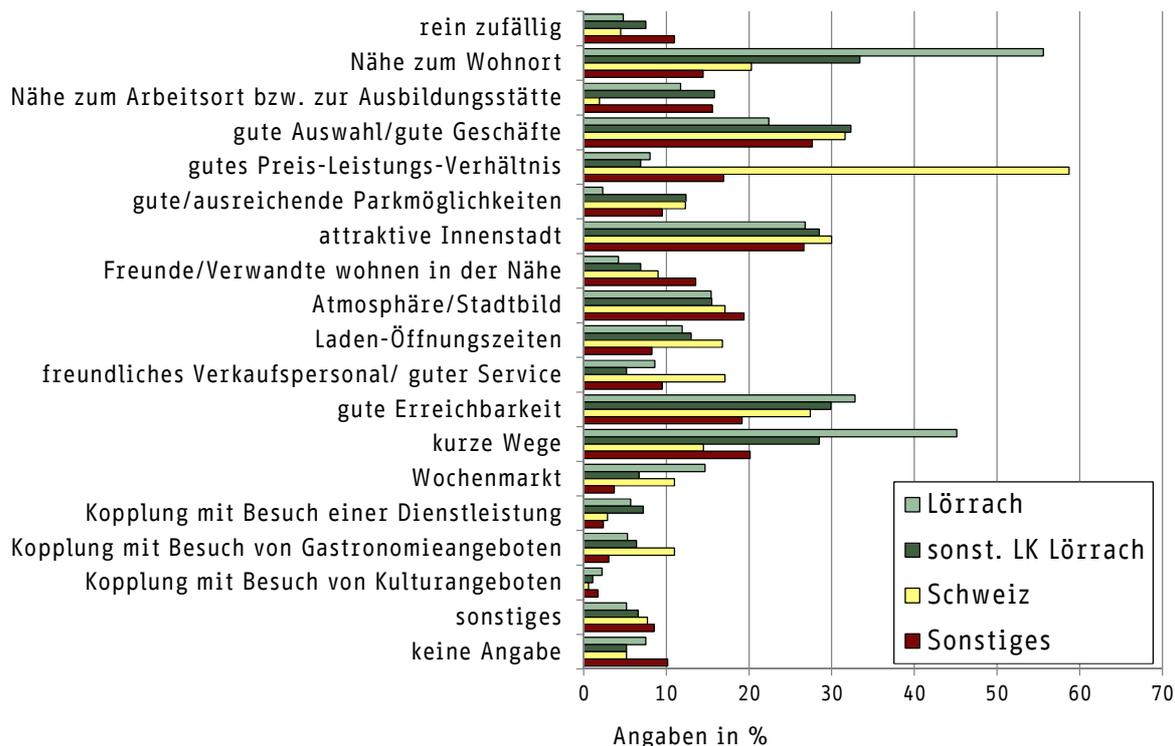


Abb. 18: Einkaufsmotivation (Warum kaufen Sie in der Innenstadt von Lörrach ein? - nach Herkunft)



Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

3.2.6.4 Passantenbefragung - Onlinehandel

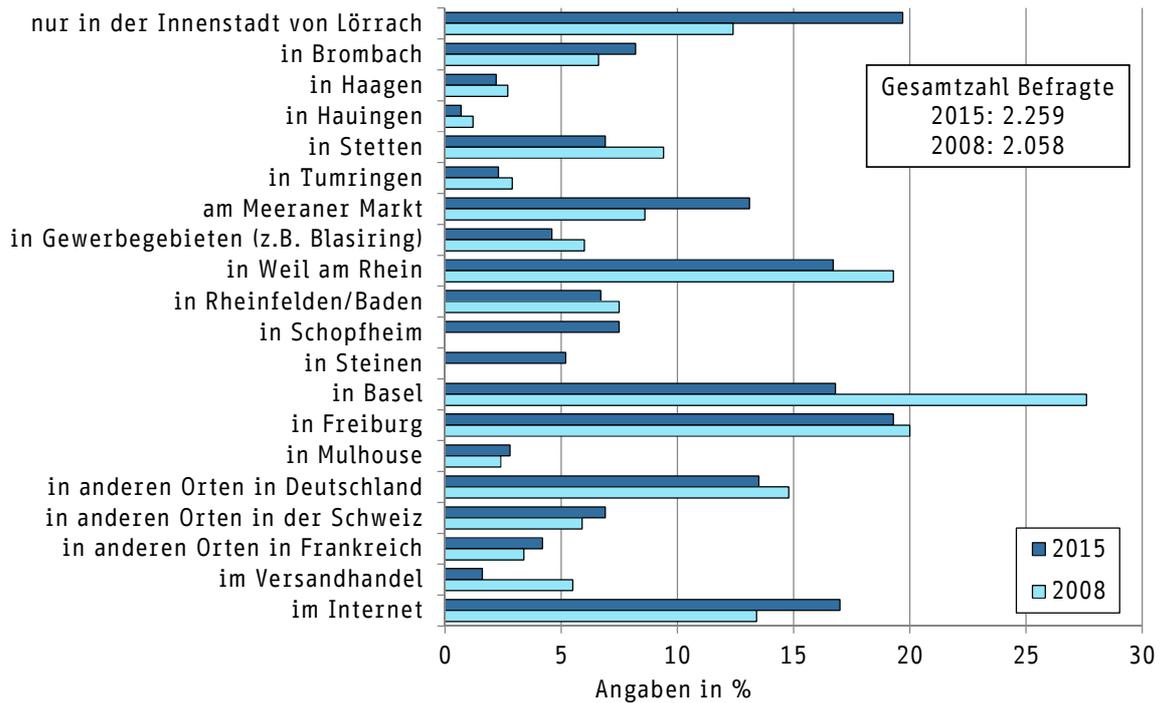
Aus der Frage: "Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein?" lassen sich die wichtigsten Konkurrenzorte für die Innenstadt von Lörrach ableiten (vgl. Abb. 19). Dabei zeigt sich, dass Basel, Freiburg, Weil am Rhein und das Internet die Hauptkonkurrenzorte für die Innenstadt von Lörrach sind. Gegenüber 2008 hat sich damit kaum etwas verändert.

Interessant ist die Tatsache, dass 2015 rd. 17% der Nennungen und 2008 rd. 13% der Nennungen auf das Internet als Einkaufsort entfielen. Auf den Versandhandel entfielen dagegen 2015 nur noch rd. 2%, während dies 2008 noch rd. 6% waren. Der Anstieg des Interneteinkaufs hat somit insbesondere zu Lasten des Versandhandels stattgefunden.

Der Anteil der Befragten, die auch am Meeraner Markt einkaufen ist seit 2008 gestiegen. Dies deckt sich mit den oben dargestellten Ergebnissen zu den Kopplungen zwischen dem Meeraner Markt und der Innenstadt.



Abb. 19: Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein? - Vergleich 2015 und 2008



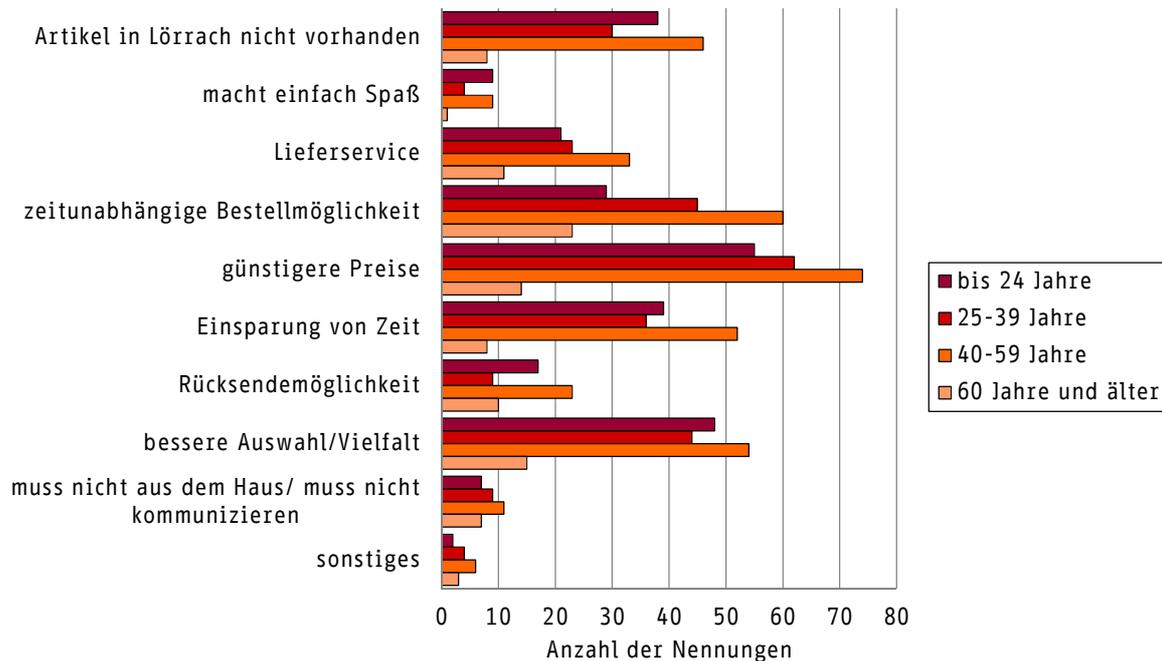
Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

Auf die Frage: "Was kaufen Sie normalerweise regelmäßig im Internet/ Online-Handel ein?" wurde am häufigsten Damenbekleidung, Schuhe und Unterhaltungselektronik genannt.

Weiterhin hat sich aus der Befragung ergeben, dass die wichtigsten Gründe für den Einkauf im Internet über alle Altersgruppen hinweg zeitunabhängige Bestellmöglichkeiten, günstigere Preise und bessere Auswahl/ Vielfalt sind (vgl. Abb. 20).



Abb. 20: Warum kaufen Sie im Versandhandel bzw. im Internet (Online) ein? – nach Alter



Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

Die 385 Befragten, die angeben außer in der Innenstadt auch im Internet einzukaufen wurden zusätzlich gefragt ob sie heute häufiger im Internet einkaufen als vor fünf Jahren. Rd. 84% beantworteten die Frage mit ja.

Lediglich rd. 6% (144 Personen) aller Befragten kannten das Click & Collect System in Lörrach und von diesen nutzten lediglich rd. 33% das System.

3.2.6.5 Passantenbefragung - Stärken und Schwächen

Wie auch im Rahmen der Händlerbefragung (vgl. Kap. 3.2.5) wurde die Frage nach Stärken und Defiziten der Innenstadt von Lörrach gestellt. Im Vergleich zur Händlerbefragung wird deutlich, dass die Innenstadt aus Passantensicht deutlich positiver wahrgenommen wird. Rund 23% der Passanten sehen keine Defizite und nur rd. 6% sehen keine Stärken (vgl. Abb. 21).

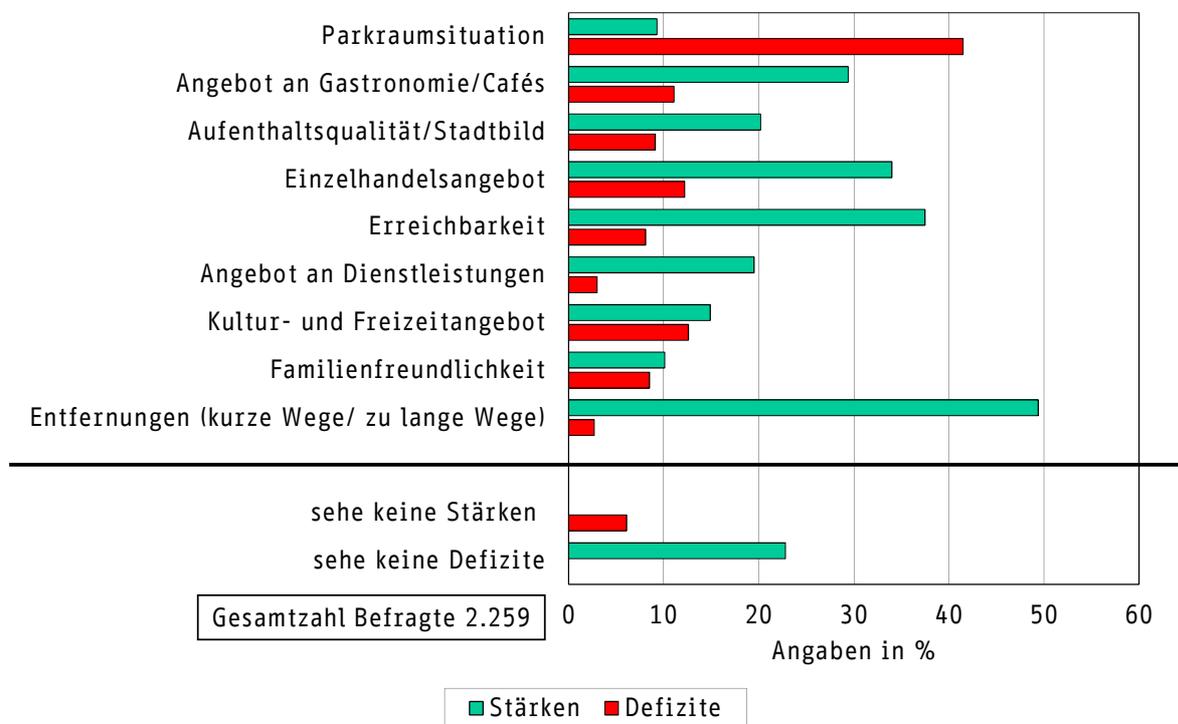
Auffällig ist, dass in fast allen zur Auswahl stehenden Kategorien die positiven Nennungen die negativen überwiegen. Insbesondere kurze Wege, die allgemeine Erreichbarkeit und das Angebot wurden als Stärke gesehen. Dies unterscheidet sich teilweise deutlich von den Einschätzungen der Einzelhändler, die insbesondere die schlechte Erreichbarkeit der Innenstadt als Schwäche nannten.



Lediglich in Bezug auf die Parkraumsituation sind sich Händler und Passanten einig. Das Thema Parkraumsituation ist das einzige durch die Passanten überwiegend negativ bewertete Thema.

Die positive Einschätzung der Lörracher Innenstadt durch die Passanten hat sich gegenüber 2008 nicht verändert. Während bei den Themen Kultur- und Freizeitangebot und Familienfreundlichkeit 2008 die Defizite noch leicht überwogen, überwiegen 2015 die Stärken.

Abb. 21: Stärken und Defizite in Lörrach



Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

Nachfolgend sind zu den Themenbereichen mit den meisten Nennungen die wichtigsten Stärken und Schwächen aus Passantensicht aufgeführt:

- Hauptkritikpunkte beim Thema Parken ist die Anzahl der Parkplätze und die Höhe der Parkgebühren. Positiv wird dagegen die Nähe der Parkplätze zu den Geschäften bewertet.
- In Bezug auf das Gastronomieangebot werden vor allem die Cafés und Eisdielen sowie die Außengastronomie als Stärke bewertet.



- Die positive Bewertung der Aufenthaltsqualität und des Stadtbildes wird vor allem an der Fußgängerzone festgemacht.
- Das Einzelhandelsangebot wird vorwiegend auf Grund der Fachgeschäfte, des umfassenden Angebots und der Ladenöffnungszeiten positiv bewertet.
- Die Erreichbarkeit wird überwiegend wegen der S-Bahnanbindung und der Rad- und Fußwegeverbindung positiv bewertet. Die wenigen kritischen Nennungen beziehen sich vor allem auf die Straßenführung.

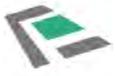
3.3 FAZIT

Die ausführliche Ist-Analyse hat ergeben, dass es dem Einzelhandelsstandort Lörrach in den vergangenen sieben Jahren gelungen ist, seine Ausstrahlung in die Region zu festigen und weiter auszubauen. Dies drückt sich insbesondere in der gegenüber 2008 deutlich gestiegenen Bindungsquote von 172% aus. In nahezu allen Sortimentsbereichen finden per Saldo Kaufkraftzuflüsse statt; teilweise werden Bindungsquoten von über 200% und bei Bekleidung/ Zubehör sowie Sport/ Freizeit sogar über 300% erreicht.

Der im Vergleich zur Umsatzentwicklung eher mäßige Verkaufsflächenzuwachs ist im Wesentlichen auf die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe zurückzuführen. Die Befragungen haben zudem ergeben, dass der Lörracher Einzelhandel in den letzten Jahren noch stärker als zuvor von einem zunehmenden Schweizer Kunden- bzw. Umsatzanteil profitiert hat (Frankenkurs).

Die Lörracher Einzelhandelsentwicklung ist damit zunehmend abhängig von Größen, die außerhalb des Einflussbereiches der Stadt selbst liegen. Wie die Passanten- und Einzelhändlerbefragung sowie die Experteninterviews jedoch gezeigt haben, stehen diesem Risiko ein erhebliches Stammkundenpotenzial und eine hoch attraktive Innenstadt mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur gegenüber.

Die Befragungen haben zudem gezeigt, dass das Thema Onlinehandel von vielen Händlern bereits in die eigene Vermarktungsstrategie einbezogen wird. Dennoch haben immerhin noch 20% aller Lörracher Einzelhandelsbetriebe keine Homepage und sind damit nicht im Internet präsent.



Die Passanten nutzen nach eigenen Angaben das Internet stärker als noch vor fünf Jahren zum Einkaufen. Gleichzeitig ist aus der Passantenbefragung eine Verschiebung des Einkaufsverhaltens weg vom Versandhandel und hin zum Internet ablesbar.

Sowohl aus Sicht der Einzelhändler als auch aus Sicht der Passanten wird die Einkaufsstadt Lörrach - wie auch schon in den Jahren 1998 und 2008 - sehr positiv bewertet. Während die Passanten lediglich das Thema Parkplätze kritisch bewerten, sehen die Händler auch Handlungsbedarf im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Lörracher Innenstadt, die Straßenführung und die Zusammenarbeit untereinander.



4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN LÖRRACH

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Lörrach dar⁴³. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG⁴⁴.

Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit mittlerweile über 50.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Stadtteilzentrums genannt werden. Auch bei der Passantenbefragung in Lörrach wurde das Einkaufen als das Hauptmotiv für den Besuch der Innenstadt angegeben. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. ein funktionsfähiges Stadtteilzentrum.

Eine attraktive Innenstadt bzw. ein attraktives Stadtteilzentrum wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungs-

⁴³ Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

⁴⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



rechtes zusammenhängen. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG⁴⁵ (vgl. Kap. 2.1.1).

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, so dass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentralen Versorgungsbereich neben der **Wohnfunktion** das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),

⁴⁵ Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.



- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen nach Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der o.g. Kriterien und vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (vgl. Kap. 2.1.1) sind die Innenstadt von Lörrach und die Stadtteilzentren von Brombach und Stetten sowie das Nahversorgungszentrum Tumringen.

Bei den Zentren Haagen, Hauingen und der Engelplatz handelt es sich nicht um zentrale Versorgungsbereiche, da das jeweilige Angebot keine Versorgungsfunktion erfüllt, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht (vgl. Kap. 2.1.1). Nachfolgend werden diese als Nahversorgungsbereiche beschrieben (vgl. Kap. 4.3.4 bis 4.3.6). Die gutachterliche Empfehlung zur künftigen Einstufung der Zentren (Zentrenhierarchie) ist in Kap. 8.3.1 dargestellt und begründet.

Die städtebaulich-funktionale Situation in den zentralen Versorgungsbereichen und in den Nahversorgungsbereichen wird anhand einer Stärken-Schwächen-Analyse im Rahmen einer Fotodokumentation veranschaulicht (vgl. Kap. 4.2.3 und 4.3).

4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT

Vor dem Hintergrund der dargestellten Kriterien wird zunächst die bisherige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt überprüft. Anschließend erfolgt eine Darstellung der quantitativen Versorgungssituation und der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse.

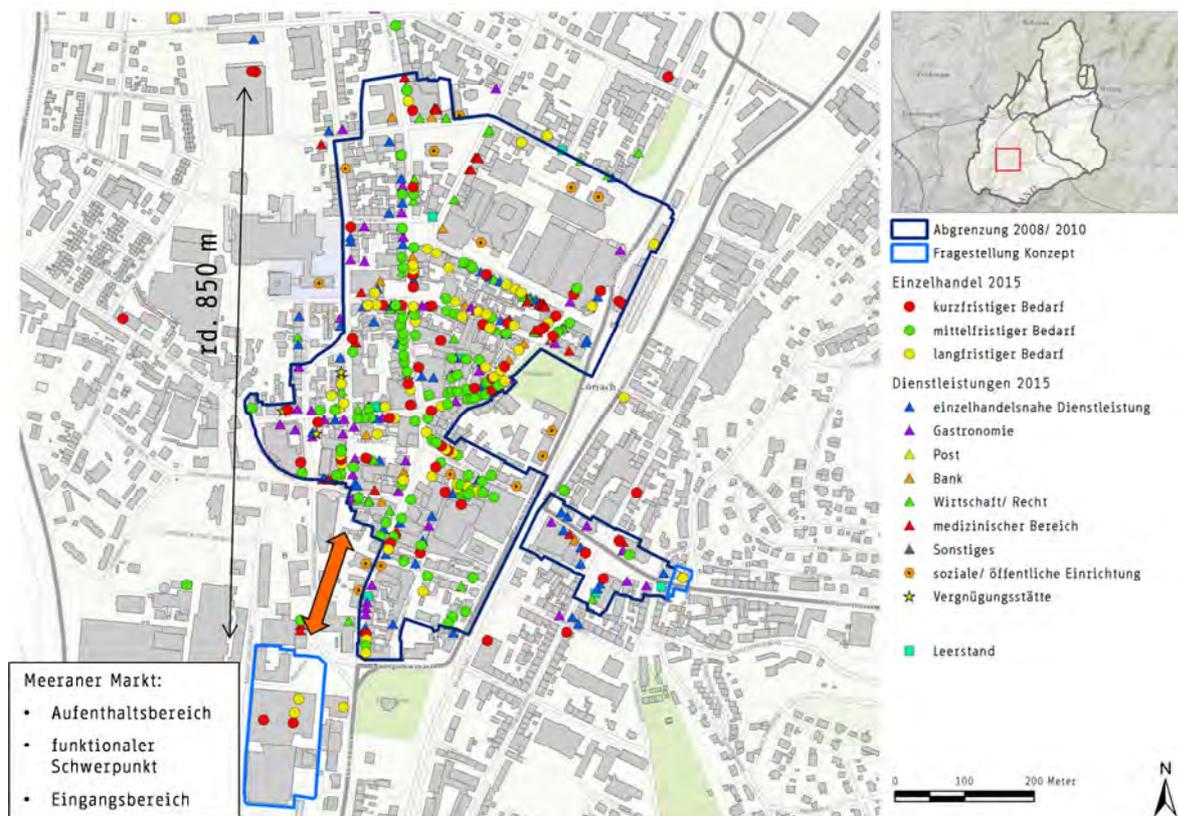
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Im Folgenden wird als ein wesentliches Kriterium zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt die räumliche Verteilung des Einzelhandels und



der Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt und in deren unmittelbarem Umfeld dargestellt. Hier zeigen sich im Vergleich zu 2008 nahezu keine Veränderungen, so dass in der IST-Betrachtung die Abgrenzung von 2008 beibehalten wird. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich weiterhin im Wesentlichen zwischen Bahnhofstraße im Osten, Baumgartnerstraße im Süden, Weinbrennerstraße/ Spitalstraße im Westen und Luisenstraße/ Körnerstraße im Norden.

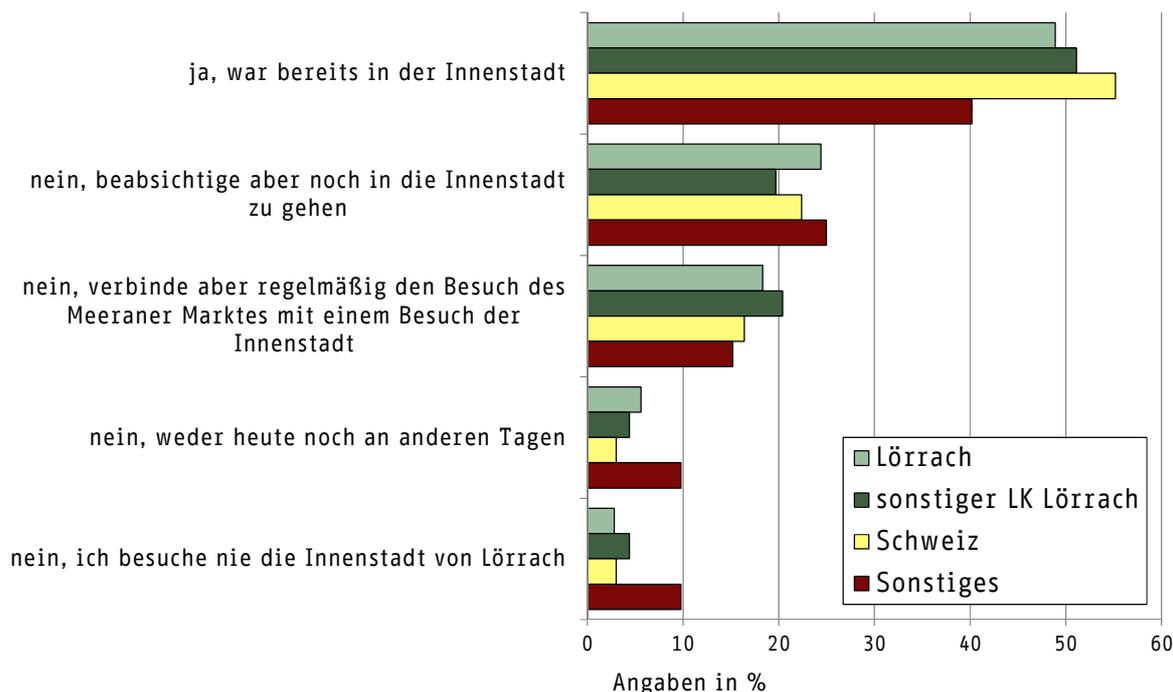
Karte 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Analyse



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung Juni/ Juli 2015, Kartengrundlage: Stadt Lörrach

Im Hinblick auf die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist die Frage der Einbeziehung des Meeraner Marktes zu klären (vgl. hierzu Kap. 8.3.2.2). Dieser, insbesondere mit einem großflächigen Supermarkt und Elektrofachmarkt ausgestattete Standort, hat sich mit der attraktiven Außen-gastronomie auf dem Meeraner Platz in den vergangenen Jahren verstärkt zu einem Aufenthaltsbereich entwickelt. Wie die Passantenbefragung gezeigt hat, findet eine starke Kopplung zwischen dem Besuch des Meeraner Marktes und der Innenstadt statt (vgl. Abb. 22), die sich im Vergleich zu 2008 leicht erhöht hat.

Abb. 22: Kopplung Besuch Meeraner Markt und Innenstadt



Quelle: eigene Passantenbefragung Juli 2015

Ebenfalls aus der Passantenbefragung geht hervor, dass das Parkhaus Meeraner Markt das am zweithäufigsten genutzte Parkhaus für den Besuch der Innenstadt ist. Der Meeraner Markt fungiert demzufolge auch als wichtiger Eingangsbereich für die Lörracher Innenstadt.

Östlich der Innenstadt bzw. der Bahnlinie befindet sich der Nahversorgungsbereich Engelplatz, der in Kap. 4.3.6 näher beschrieben wird.

4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befinden sich rd. 51% aller Lörracher Einzelhandelsbetriebe mit rd. 36% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Der Umsatzanteil der innerstädtischen Betriebe liegt bei rd. 42%.

Der im Vergleich zur Verkaufsfläche hohe Anteil an Einzelhandelsbetrieben macht die eher kleinteilig geprägte Einzelhandelsstruktur der Lörracher Innenstadt deutlich. Mehr als die Hälfte aller innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe weist eine Verkaufsfläche von unter 100 m² auf; im Jahr 2008 waren dies noch deutlich über



60%. Die Entwicklung der Betriebsgrößenklassen zeigt einen Rückgang der Betriebe unter 100 m² auf. Damit zeichnet sich in der Lörracher Innenstadt der allgemeine Trend des Rückgangs an Kleinstbetrieben (unter 100 m² Verkaufsfläche) ab.

Tab. 3: Vergleich Einzelhandelsangebot ZVB Innenstadt 2015 zu 2008

ZVB Innenstadt	2015 ¹	2008 ¹
Betriebe	195	193
VKF (in m ²) ²	51.250	44.580
Umsatz (in Mio. EUR)	227,4	169,2

¹): ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

²): Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Befragung Juni/Juli 2015; stat. Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2015)

Gegenüber 2008 ist die Zahl der Betriebe nahezu konstant geblieben, die Verkaufsfläche und auch der Umsatz sind jedoch deutlich angestiegen. Der Verkaufsflächenzuwachs um ca. 6.700 m² ist u.a. auf die Ansiedlung bzw. den Neubau eines Sportfachmarktes und einer Buchhandlung sowie auf die Erweiterung bestehender Betriebe zurückzuführen. Bemerkenswert ist, dass dieser deutliche Anstieg der Verkaufsfläche innerhalb der bestehenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt stattgefunden hat (Innenentwicklung).

4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Die nachfolgende Analyse der Innenstadt zeigt lediglich stichpunktartig die wichtigsten Stärken und Schwächen der Lörracher Innenstadt auf, da eine ausführliche städtebaulich-funktionale Analyse bereits 1998 und 2008 stattgefunden hat. Im Mittelpunkt der nachfolgenden Ausführungen werden dagegen die Veränderungen gegenüber 2008 stehen.

Stärken

funktional

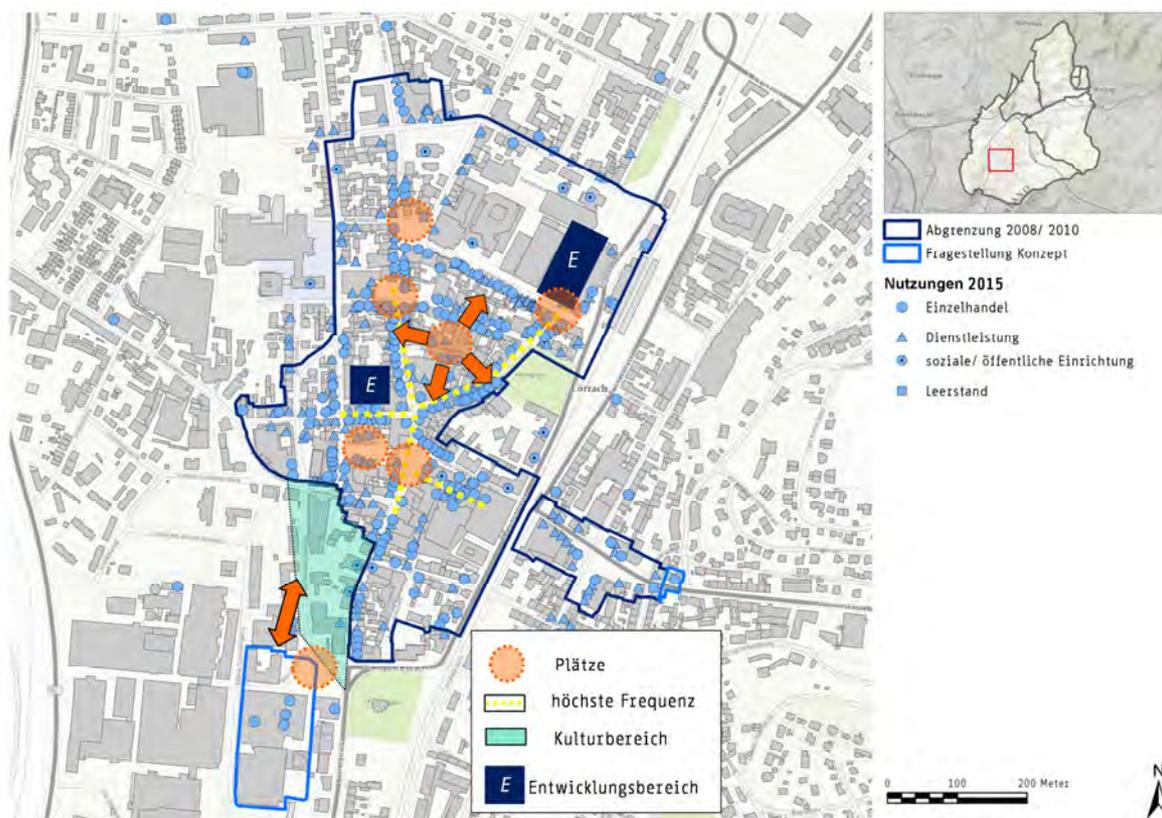
- hohe Nutzungsmischung (Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Wohnen und öffentliche Einrichtungen)
- vielfältiges Einzelhandelsangebot in allen Bereichen

- Fachgeschäfte, inhabergeführte Geschäfte und Filialisten (eher gering)
- großflächige Magnetbetriebe (Karstadt, Müller, Diehl, Kilian, H&M, C&A, Rewe, etc.)
- Wochenmarkt als Imageträger
- regionale Ausstrahlung /Schweiz-Effekt

städtebaulich

- kompakter Innenstadtbereich/ hohe Dichte/ kurze Wege/ hohe Frequenz
- Fußgängerzone/ Plätze/ Skulpturen
- Vernetzung Einkaufsbereiche durch Entwicklung Chesterplatz
- Marktplatz als zentraler Treff- und Identifikationspunkt
- Meeraner Markt: funktionaler Schwerpunkt, Eingangsbereich zur Innenstadt
- Postareal und Riesgässchen als räumliche Entwicklungsmöglichkeit

Karte 3: Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung Juni/ Juli 2015, Kartengrundlage: Stadt Lörrach



Veränderungen gegenüber 2008

- Durch die Sanierung von zwei historischen Gebäuden am Alten Marktplatz konnte der Platz als vollständig saniertes städtebauliches Ensemble fertig gestellt werden (vgl. Foto 1 und Foto 4).
- Durch die Unterbringung eines großflächigen Buchgeschäftes mit Café (vorher Geldinstitut) und die Tourist-Information wurde insbesondere die östliche Platzseite belebt. Einen wichtigen Beitrag zur weiteren Vernetzung trägt der zweite Eingang des Buchgeschäftes gegenüber der Galerie Am Alten Markt bei.

Foto 1: Alter Marktplatz - Buchhandlung neu



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 2: Am Alten Markt - Buchhandlung neu



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

- Im nordwestlichen Bereich des Alten Marktplatzes wurden durch Sanierung und Umbau qualitativ hochwertige gastronomische Betriebe mit Außengastronomie und ein kleines Hotel geschaffen, die diesen Teilbereich erheblich aufwerten und zur weiteren Belebung des Platzes insgesamt beitragen.
- Der städtebauliche attraktive Alte Marktplatz ist inzwischen nahezu vollständig von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben umgeben, die den Platz zum zentralen Treff- und Identifikationspunkt der Lörracher Innenstadt machen. Der lebendige Platz ist Bühne und Aufenthaltsbereich während des gesamten Jahres.

Foto 3: Alter Marktplatz - Außengastronomie



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 4: Alter Marktplatz - Außengastronomie



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

- Im Bereich Grabenstraße/ Palmstraße wurde durch Abriss und Neubau ein großflächiger Sportfachmarkt errichtet, der vor allem den nördlichen Bereich der Innenstadt funktional stärkt und eine wichtige Ergänzung zu dem sehr kleinteiligen Angebot in der Grabenstraße/ Palmstraße darstellt (vgl. Foto 5).
- Darüber hinaus haben z.T. deutliche Bestandserweiterungen von bestehenden Betrieben stattgefunden. Durch die Zusammenlegung von Verkaufsflächen, Umbau und Neubau (vgl. Foto 6) wurden größere Verkaufsflächen geschaffen, z.B. Modehaus Diehl und H&M. Insgesamt ist eine relativ hohe Investitionstätigkeit ablesbar.

Foto 5: Grabenstraße - Sportfachgeschäft neu



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 6: Senser Platz - Bekleidungsgeschäft



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015



Schwächen

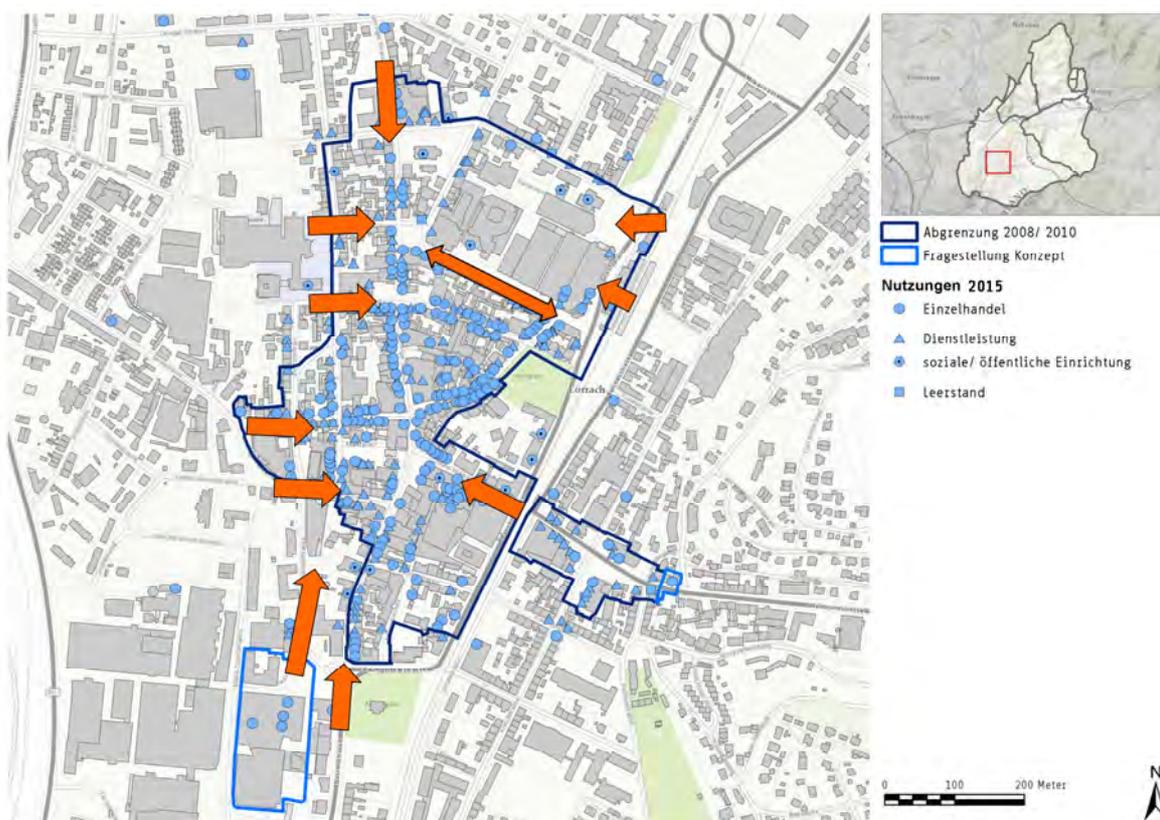
funktional

- relativ viele kleinteilige Einzelhandelsbetriebe
- Frequenz- und Besatzabfall in den Nebenlagen, z.B. nördliche Tumringer Straße, Untere Wallbrunnstraße und Palmstraße
- in den Randlagen fehlen Magnetbetriebe, insbesondere im gesamten nördlichen Bereich der Innenstadt
- individuelle, inhabergeführte Fachgeschäfte verschwinden zunehmend aus den Haupteinkaufslagen

städtebaulich

- Entwicklungsbedarf Innenstadteingänge (Teichstraße, Riesstraße, Basler Straße, Weinbrennerstraße, Adlergäßchen, Bahnhofplatz, etc.)
- Gestaltungs- und Sanierungsbedarf in den Nebenlagen, insbesondere Palmstraße, Herrenstraße, Riesgäßchen, Bahnhofplatz
- Gestaltungsbedarf Straßenraum - Verkehrsregelung in Teilbereichen nicht lesbar, z.B. Tumringer Straße zwischen Grabenstraße und Senigalliplatz, Turmstraße zwischen Hebelpark und Bahnhofplatz
- Möblierung teilweise modernisierungsbedürftig, insbesondere am Bahnhofplatz
- Warenpräsentation in den Nebenlagen z.T. modernisierungsbedürftig, zu viele Stopper

Karte 4: Innenstadtwege



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung Juni/ Juli 2015, Kartengrundlage: Stadt Lörrach

Foto 7: Innenstadtwegang - Untere Wallbrunnstraße



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 8: Innenstadtwegang - Teichstraße Ecke Wallbrunnstraße



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015



Foto 9: Tumringer Straße - Fußgängerzone



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 10: Turmstraße - Fußgängerzone



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 11: Bahnhofplatz - Möblierung veraltet



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 12: Palmstraße - Gestaltungsbedarf



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 13: Teichstraße - Plakatierung



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 14: Am Alten Markt - Stopper



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015



4.3 SONSTIGE ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND NAHVERSORGUNGS- STANDORTE

Nachfolgend werden die Stadtteilzentren Brombach und Stetten, das Nahversorgungszentrum Tumringen und die Nahversorgungsbereiche Haagen, Hauingen und Engelplatz beschrieben. Ebenso wie bei der Innenstadt werden lediglich die wesentlichen Stärken und Schwächen sowie die Veränderungen gegenüber 2008 herausgestellt.

4.3.1 Stadtteilzentrum Brombach

Das Stadtteilzentrum Brombach liegt im Nordosten des Lörracher Stadtgebietes und übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils Brombach und die Bewohner des unmittelbar angrenzenden Stadtteils Hauingen.

Stärken

- sehr gute Nahversorgung: großflächiger Supermarkt, Discounter, Apotheke, Lebensmittelhandwerk, Wochenmarkt
- ergänzende Fachgeschäfte (z.B. Fahrräder, Küchen, Heimwerkerbedarf, Klavier, Brautmoden, Elektrogeräte) und Dienstleister
- relativ vielfältiges Einzelhandelsangebot
- attraktive Gastronomie
- hohe Identifikationsfunktion/ Bibliothek/ Rathaus/ Werkraum Schöpflin
- kleine Aufenthaltsbereiche entlang Straßenraum
- räumliche Entwicklungspotenziale im Bereich Franz-Ehret-Straße/ Schopfheimer Straße



Foto 15: Ringstraße - Bibliothek



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 16: Schopfheimer Straße



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Schwächen

- Ausdehnung/ Besatzlücken/ teilweise Leerstände/ Brachflächen
- teilweise sehr kleinteilige Einzelhandelsstruktur
- hohes Verkehrsaufkommen/ Lärmbelastung
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität/ schmale Gehwege
- Randlage Supermarkt/ mangelnde Blickbeziehung

Foto 17: Schopfheimer Straße - Brachfläche



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 18: Lörracher Straße



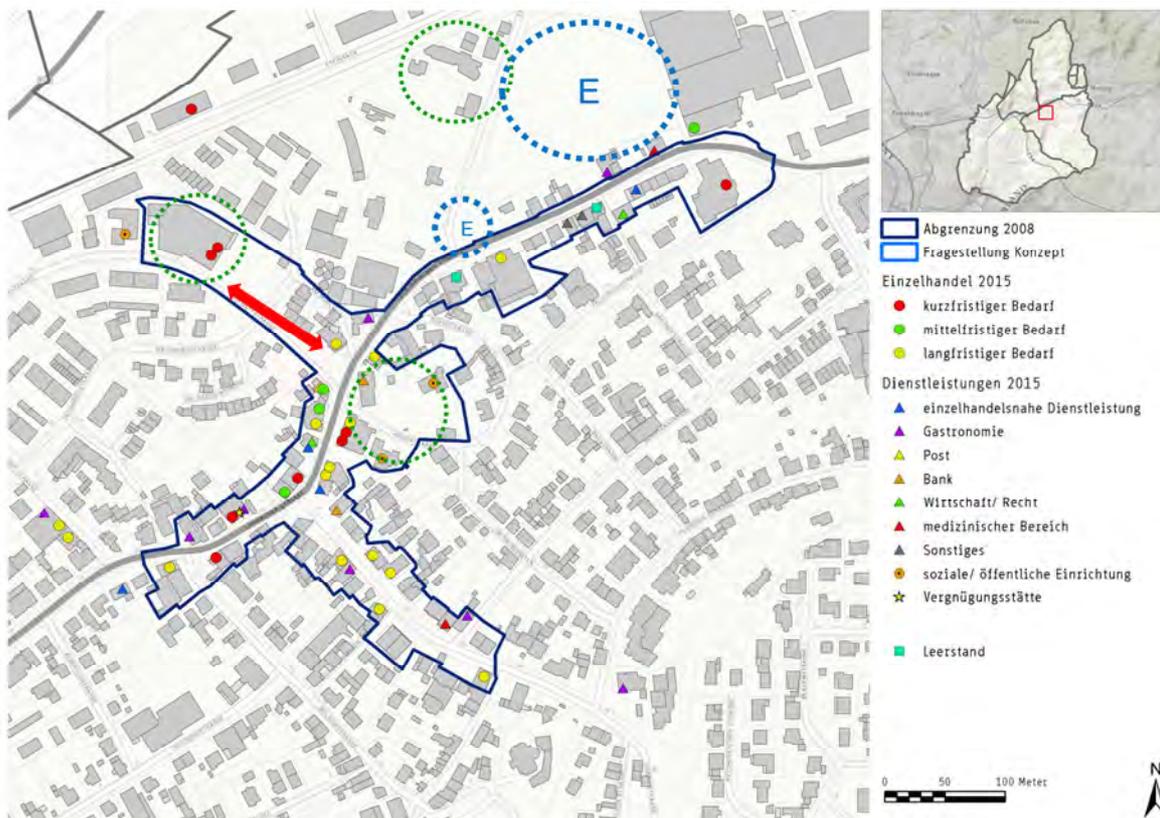
Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Veränderungen gegenüber 2008

- Der vorhandene Supermarkt in der Hofmattstraße wurde saniert und erweitert und stellt somit einen stabilen Nahversorger und Frequenzbringer dar.
- Mit dem Werkraum Schöpflin gibt es seit 2011 in Brombach einen weiteren kulturellen und architektonischen Anziehungspunkt.

- Auf der Entwicklungsfläche unmittelbar südlich des Brombacher Bahnhofs ist der Neubau einer Sporthalle geplant.

Karte 5: Stärken und Schwächen Stadtteilzentrum Brombach



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung Juni/ Juli 2015, Kartengrundlage: Stadt Lörrach

4.3.2 Stadtteilzentrum Stetten

Das im Bereich der Hauptstraße/ Basler Straße befindliche Stadtteilzentrum Stetten liegt im Süden der Stadt Lörrach zwischen der Kernstadt und der Schweizer Grenze. Das Stadtteilzentrum nimmt wichtige Nahversorgungs- und Identifikationsfunktion für die Bewohner des Stadtteils Stetten wahr.

Stärken

- sehr gute Nahversorgung: kleiner Supermarkt, Bioladen mit Café, Apotheken, Lebensmittelhandwerk, Wochenmarkt
- ergänzende Fachgeschäfte (z.B. Fahrräder, Bücher, Schreibwaren, Sport)
- Dienstleister (Ärzte, Friseur, Geldinstitut) und Gastronomen (Café, Restaurant, Kneipen)



- hohe Identifikations- und Treffpunktfunktion/ lebendige Atmosphäre im Bereich Hauptstraße
- Kirche/ Schloss/ Gemeindehaus/ Kirchplatz

Foto 19: Hauptstraße - Wochenmarkt



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 20: Hauptstraße - Buchhandlung



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Schwächen

- Trennwirkung Bahnlinie/ Zweiteilung des Stadtteilzentrums
- Ausdehnung/ Besatzlücken
- sehr kleinteiliges Angebot
- hohes Verkehrsaufkommen/ Lärmbelastung
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität
- Basler Straße - Sanierungsbedarf Straßenraum und Gebäude / Spielhalle
- Bereich um Bahnhof wirkt ungepflegt

Foto 21: Hauptstraße - Sanierungsbedarf



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 22: Basler Straße

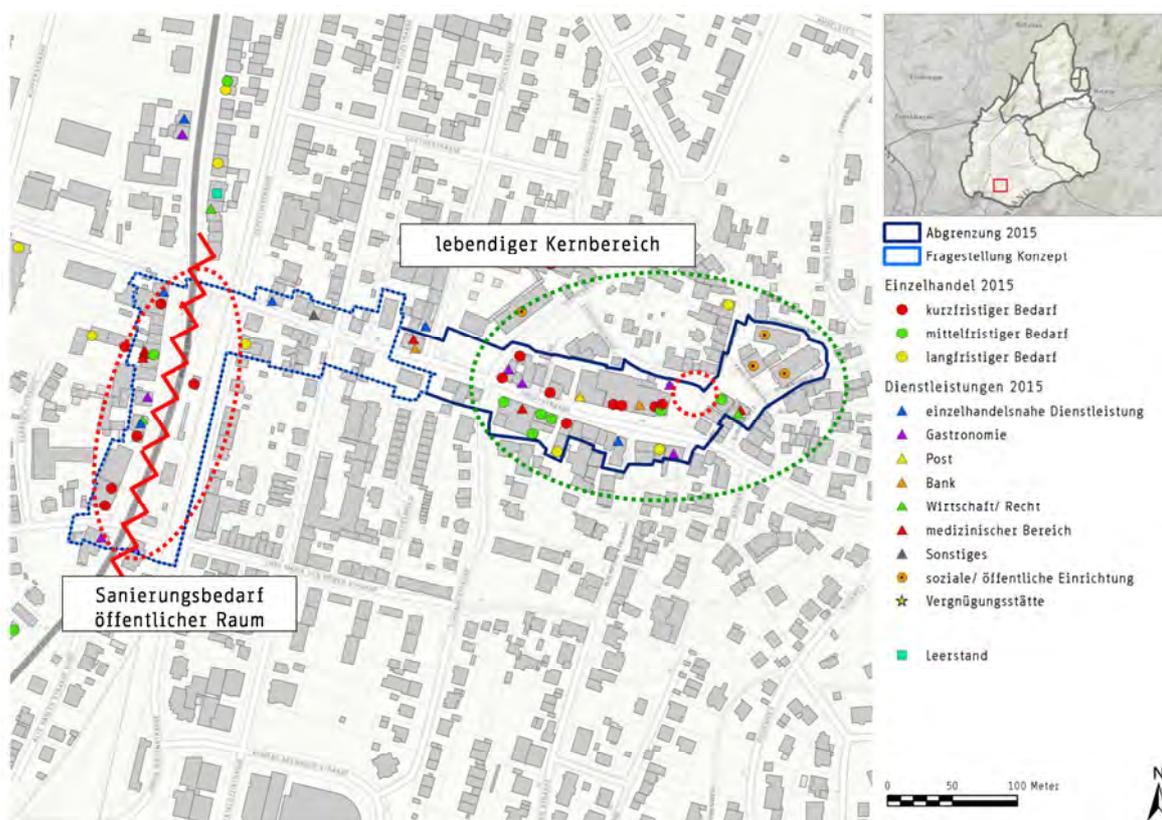


Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Veränderungen gegenüber 2008

- Gegenüber 2008 haben im Stadtteilzentrum kaum Veränderungen stattgefunden.
- Positiv ist die Eröffnung einer Buchhandlung zu bewerten, die als Treffpunkt und Veranstaltungsort das Stadtteilzentrum zusätzlich belebt.
- Der Bereich der Basler Straße ist durch die Bahnlinie, die Zeppelinstraße und die Besatzlücken weiterhin deutlich vom Einkaufsbereich Hauptstraße abgetrennt. Hinsichtlich der perspektivischen Abgrenzung ist die Frage zu prüfen, ob dieser Teil tatsächlich zum zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Stetten gehört.

Karte 6: Stärken und Schwächen Stadtteilzentrum Stetten



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung Juni/ Juli 2015, Kartengrundlage: Stadt Lörrach



4.3.3 Nahversorgungszentrum Tumringen

Das Nahversorgungszentrum Tumringen befindet sich im Bereich Freiburger Straße/ Mühlenstraße und nimmt wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des nordwestlich der Kernstadt gelegenen Stadtteils Tumringen ein. Anders als in den Stadtteilzentren Brombach und Stetten beschränkt sich das Angebot im Nahversorgungszentrum Tumringen auf Angebote des kurzfristigen Bedarfs.

Stärken

- gute Nahversorgung: Bio-Supermarkt, Lebensmittel-Discounter, Lebensmittelhandwerk, Apotheke
- ergänzende Dienstleister
- Bio-Bäckerei mit Außengastronomie/ Treffpunkt- und Identifikationsfunktion
- hohe Entwicklungsdynamik im Bereich Mühlestraße

Foto 23: Mühlestraße - Außengastronomie



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 24: Mühlestraße - Neubau



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Schwächen

- geringe Angebotsvielfalt/ Beschränkung auf Nahversorgung
- hohes Verkehrsaufkommen/ Lärmbelastung/ Verkehrskreuzung
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität
- mangelnder städtebaulich-funktionaler Zusammenhang
- Sanierungsbedarf im Straßenraum/ Gebäude

Foto 25: Freiburger Straße



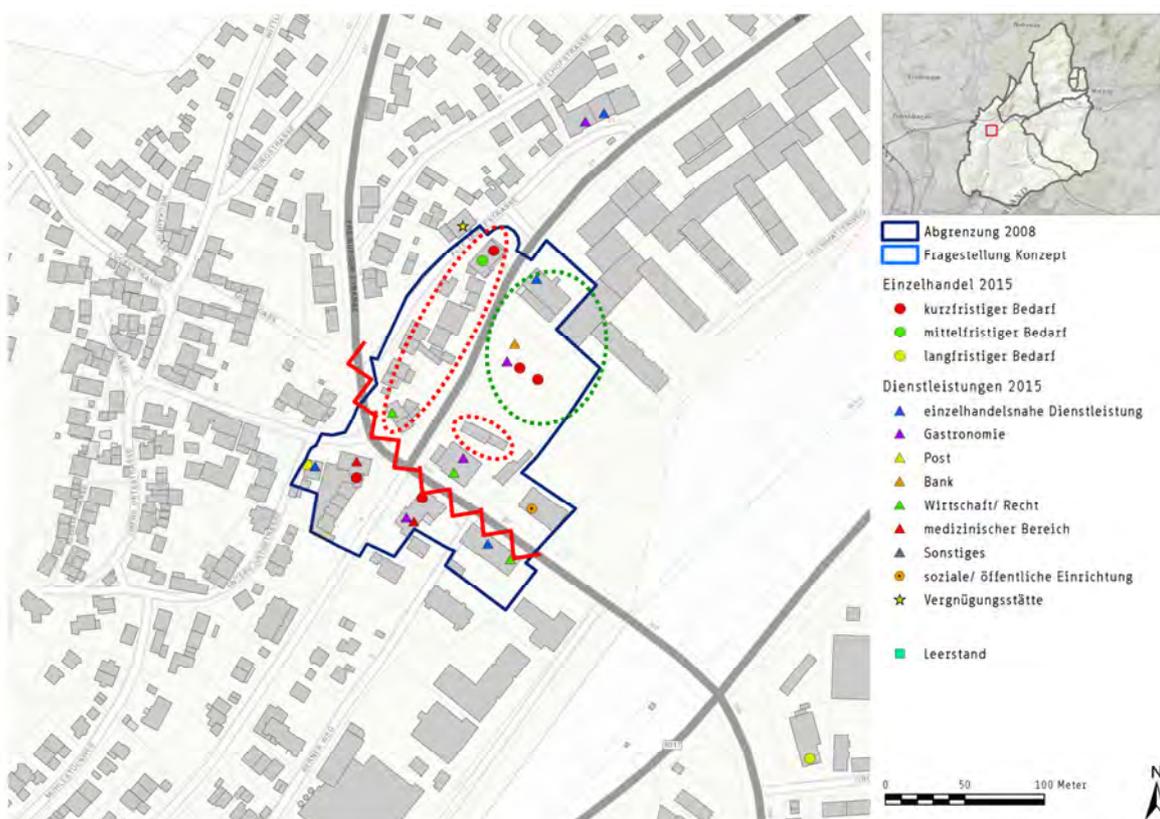
Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 26: Mühlestraße



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Karte 7: Stärken und Schwächen Nahversorgungszentrum Tumringen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung Juni/ Juli 2015, Kartengrundlage: Stadt Lörrach

Veränderungen gegenüber 2008

Das Nahversorgungszentrum unterlag in den vergangenen Jahren einer erheblichen Entwicklungsdynamik. Der Bereich zwischen Mühlestraße und Wiese war und ist durch Sanierungs- und Neubauprojekte geprägt. Der Bio-Markt und die Bio-Bäckerei mit Café im Erdgeschoss eines neu errichteten Wohngebäudes bereichern sowohl



qualitativ als auch funktional das Nahversorgungszentrum. Mit der attraktiven Außengastronomie ist ein neuer Aufenthaltsbereich und Treffpunkt entstanden.

4.3.4 Nahversorgungsbereich Haagen

Der Nahversorgungsbereich Haagen erstreckt sich entlang der Hauinger Straße und der Eisenbahnstraße und nimmt wichtige Grundversorgungsfunktion für den zwischen Tumringen und Hauingen gelegenen Stadtteil. Da das Nahversorgungsangebot jedoch nur rudimentär ist, liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor.

Südlich des Nahversorgungsbereiches befinden sich das Dienstleistungszentrum alte Spinnerei und ein großer Baumarkt mit über die Stadtgrenzen hinausgehender Bedeutung.

Foto 27: Alte Spinnerei



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 28: Alte Spinnerei



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Stärken

- Nahversorgung: Bäckerei, Metzgerei mit ergänzendem Lebensmittelangebot, Apotheke, Wochenmarkt
- ergänzende Dienstleister (u.a. Gastronomie, Friseur, Geldinstitut)
- Flächenpotenzial im Bereich Eisenbahnstraße/ Hauinger Straße

Foto 29: Manzenthalstraße - Metzgerei



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 30: Hauinger Straße - Geldinstitut



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Schwächen

- unvollständige Nahversorgung/ ein Lebensmittelmarkt ist nicht vorhanden
- sehr kleinteilige Strukturen/ kaum Angebote
- hohes Verkehrsaufkommen/ Lärmbelastung
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität/ unbelebte Atmosphäre/ kaum Passanten
- Sanierungsbedarf im Straßenraum/ z.T. Gebäude
- Besatzlücken/ Unterbrechung durch Wohnnutzungen und Leerstände

Foto 31: Eisenbahnstraße



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 32: Röttler Straße



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

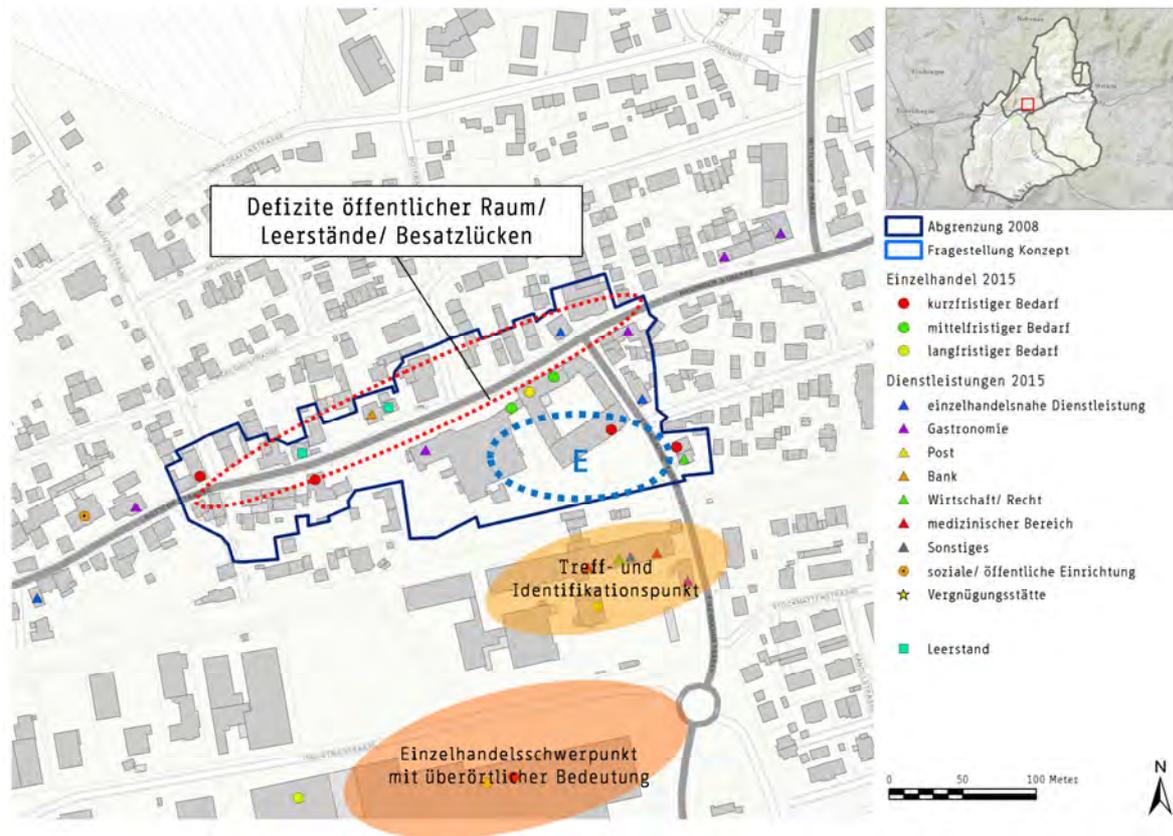
Veränderungen gegenüber 2008

- Im Nahversorgungsbereich selbst sind keine wesentlichen Veränderungen gegenüber 2008 festzustellen. Auf dem ehemaligen Quelle-Areal hat auch bisher keine städtebaulich-funktionale Entwicklung stattgefunden.



- Südlich angrenzend hat sich in den sanierten Gebäuden der alten Spinnerei ein qualitativ hochwertiger Gastronomie- und Dienstleistungsstandort entwickelt, der Treffpunkt- und Identifikationsfunktion wahrnimmt.

Karte 8: Stärken und Schwächen Nahversorgungsbereich Haagen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung Juni/ Juli 2015, Kartengrundlage: Stadt Lörrach

4.3.5 Nahversorgungsbereich Hauingen

Der im Norden des Stadtgebietes gelegene Stadtteil besitzt ebenso wie Haagen einen Nahversorgungsbereich, der sich entlang der Unterdorfstraße/ Steinenstraße und Brückenstraße erstreckt. Angesichts der nur rudimentär vorhandenen Nahversorgungsangebote liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor. Dennoch ist der Nahversorgungsbereich für die Stadtteilbewohner als Nahversorgungs- und Identifikationsbereich von Bedeutung.

Stärken

- Nahversorgung: Bäckerei, Metzgerei mit ergänzendem Lebensmittelangebot
- vereinzelte Fachgeschäfte, ergänzende Dienstleister

- Aufenthaltsqualität im Bereich Bäckerei
- Kirche und attraktiv gestalteter Platzbereich mit Identifikationsfunktion
- Bibliothek in sanierter Ortsverwaltung, Schule und Sportanlagen

Foto 33: Brückenstraße - Ortsverwaltung



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 34: Steinenstraße - Kirche



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Schwächen

- unvollständige Nahversorgung
- geringes Angebot, sehr kleinteilige Betriebe
- sehr geringer Nutzungsbesatz
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität/ unbelebte Atmosphäre/ kaum Passanten
- Sanierungsbedarf im Straßenraum/ z.T. Gebäude

Foto 35: Unterdorfstraße - Sanierungsbedarf



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 36: Unterdorfstraße - Leerstand



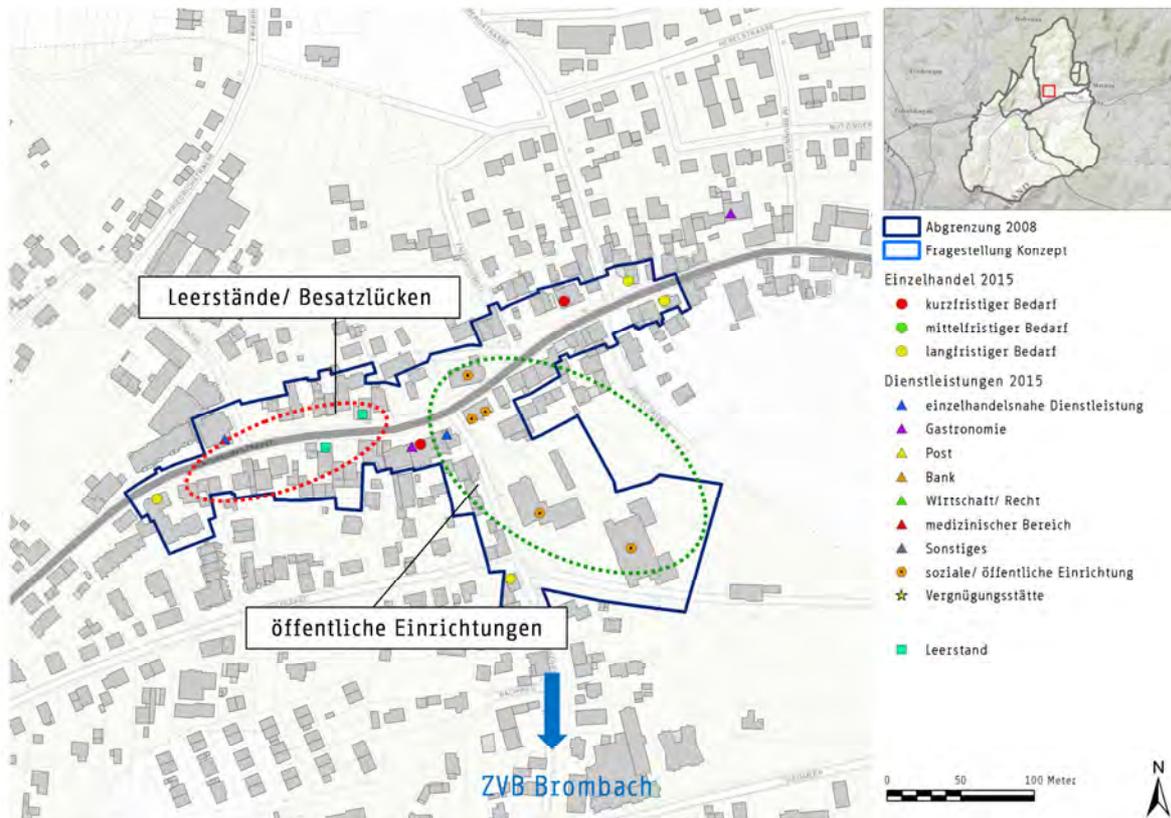
Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015



Veränderungen gegenüber 2008

Gegenüber 2008 konnten keine wesentlichen Veränderungen festgestellt werden.

Karte 9: Stärken und Schwächen Nahversorgungsbereich Hauingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung Juni/ Juli 2015, Kartengrundlage: Stadt Lörrach

4.3.6 Nahversorgungsbereich Am Engelplatz

Der Nahversorgungsbereich Engelplatz befindet sich östlich der Lörracher Innenstadt im Kreuzungsbereich Wallbrunnstraße/ Kreuzstraße. Angesichts des rudimentären Einzelhandelsangebotes liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor. Dennoch hat der Bereich für die angrenzende Wohnbevölkerung Nahversorgungs- und Treffpunktfunktion (Gastronomie).

Stärken

- Nahversorgung: Apotheke, asiatische Lebensmittel
- weitere kleine Geschäfte: u.a. Zeitschriften/ Schreibwaren
- verschiedene gastronomische Angebote mit Außengastronomie, insbesondere Brauerei mit Biergarten

- teilweise prägende historische Gebäude, Platzbereich mit Brunnen
- verschiedene Dienstleister, u.a. Friseur, Ärzte, Fitnessstudio
- Wohnresidenz/ Wohnanlage für Senioren
- Flächenpotenzial
- vergleichsweise attraktive Rad- und Fußwege-Unterführung zur Innenstadt

Foto 37: Engelplatz - Außengastronomie



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 38: Engelplatz - Außengastronomie



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Schwächen

- kaum Einzelhandelsangebote/ kaum Nahversorgung
- sehr kleinteilige Handelsstrukturen
- Sanierungsbedarf im Straßenraum
- sehr heterogene Bebauung
- Kreuzungsbereich/ hohes Verkehrsaufkommen

Foto 39: Engelplatz - Sanierungsbedarf



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015

Foto 40: Engelplatz



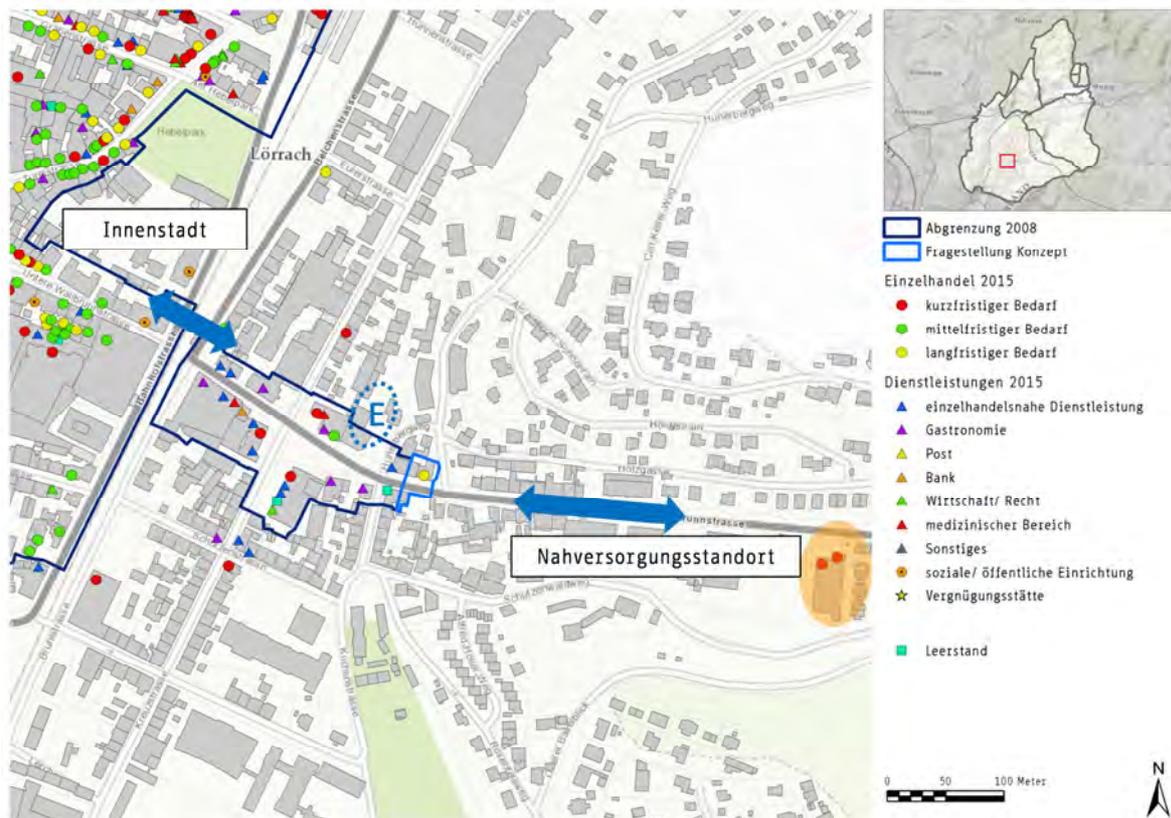
Quelle: eigenes Foto, Oktober 2015



Veränderungen gegenüber 2008

Das Einzelhandelsangebot hat sich gegenüber 2008 verringert, insbesondere auf Grund der Schließung des Drogeriemarktes hat sich die Nahversorgungsfunktion des Standortes verringert. Bei der Bewertung des Nahversorgungsbereiches ist zu berücksichtigen, dass sich in östlicher Richtung an der Wallbrunnstraße ein Lebensmitteldiscounter befindet.

Karte 10: Stärken und Schwächen des Nahversorgungsbereich Am Engelplatz

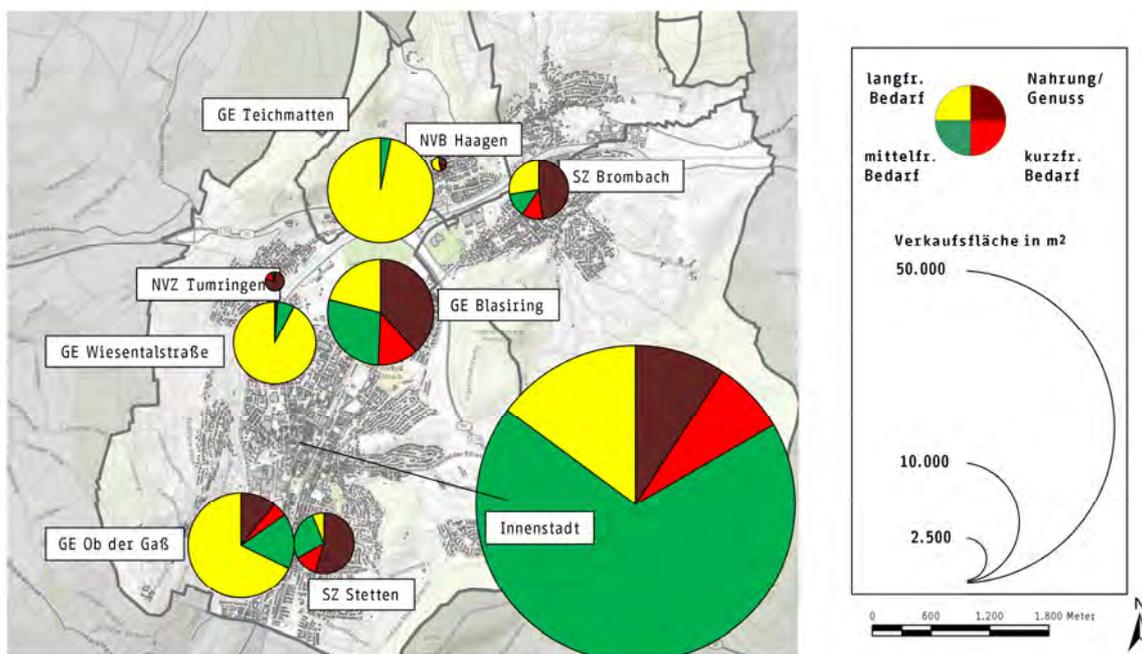


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung Juni/ Juli 2015, Kartengrundlage: Stadt Lörrach

5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Während sich das Kap. 4 mit dem Thema zentrale Versorgungsbereiche beschäftigt hat, wird in Kap. 5 die räumliche Verteilung des Lörracher Einzelhandelsangebotes dargestellt. In Kap. 5.3 wird auf Grund der besonderen Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung die räumliche Verteilung des Lebensmittelangebotes gesondert betrachtet.

Karte 11: Einzelhandelskonzentrationen in Lörrach



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung Juni/ Juli 2015, Kartengrundlage: Stadt Lörrach
Die Nahversorgungsbereiche Engelplatz und Hauingen lassen sich auf Grund ihrer zu geringen Verkaufsflächenausstattung in dieser Karte nicht darstellen.

Karte 11 zeigt, dass es neben der Innenstadt, den Stadtteilzentren Brombach und Stetten sowie dem Nahversorgungszentrum Tumringen in Lörrach vier - quantitativ bedeutsame - nicht integrierte Einzelhandelsstandorte gibt. Hierbei handelt es sich um das Gewerbegebiet Wiesentalstraße, das Gewerbegebiet Ob der Gaß, das Gewerbegebiet Blasiring und das Gewerbegebiet Teichmatten:

- Die Lörracher Innenstadt ist mit Abstand die flächenmäßig größte Einzelhandelskonzentration im Lörracher Stadtgebiet. Hier wird die konsequente Steuerungs-politik der vergangenen Jahre sichtbar.
- Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren haben - ebenso wie 2008 - rein quantitativ nur eine geringe Bedeutung. Während durch das Büro Dr. Acocella in



anderen Städten bei ähnlichen Untersuchungen in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren oftmals rückläufige Entwicklungen festgestellt werden konnte, konnten die Lörracher Nebenzentren ihre Position erhalten.

- Die vier nicht integrierten Standorte sind in Bezug auf die Verkaufsfläche deutlich größer als die Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

5.1 EINZELHANDELSCHWERPUNKTE IN NICHT INTEGRIERTER LAGE

5.1.1 Gewerbegebiet Wiesentalstraße

Das Gewerbegebiet Wiesentalstraße erstreckt sich entlang der Wiesentalstraße nordwestlich der Innenstadt:

- An diesem Standort befanden sich zum Zeitpunkt der Befragung sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.750 m².
- Die Verkaufsfläche an diesem Standort ist seit 2008 um rd. 14% gestiegen, dies ist auf Bestanderweiterung aber auch auf die Ansiedlung von drei weiteren, wenn auch kleinflächigen, Einzelhandelsbetrieben zurückzuführen.
- Der Angebotsschwerpunkt liegt im langfristigen Bedarfsbereich und wird im Wesentlichen durch einen großflächigen Baumarkt geprägt

5.1.2 Gewerbegebiet Ob der Gaß

Das Gewerbegebiet Ob der Gaß befindet sich innerhalb des Stadtteils Stetten, im Bereich der Weiler Straße, unweit des Stadtteilzentrums Stetten:

- Zum Zeitpunkt der Befragung befanden sich an diesem Standort acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.775 m².
- Seit 2008 ist es zu keiner Veränderung der Anzahl der Betriebe gekommen, jedoch wurde ein Zoofachmarkt neu an dem Standort angesiedelt, ein Bekleidungsgeschäft hat seit 2008 geschlossen.
- Die Verkaufsfläche ist seit 2008 um rd. 9% gestiegen, dies ist auf Erweiterungen im Bestand und die Ansiedlung des Zoofachmarktes zurückzuführen.
- Der Angebotsschwerpunkt liegt zwar auf Grund eines großflächigen Möbelmarktes überwiegend im langfristigen Bedarfsbereich, jedoch ist auch ein ausgeprägtes Angebot im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich vorhanden (u.a. zwei Lebensmittel-Discounter, ein Schuhmarkt und ein Bekleidungsmarkt).



5.1.3 Gewerbegebiet Blasiring

Das Gewerbegebiet Blasiring befindet sich innerhalb der Lörracher Kernstadt zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Brombach:

- Innerhalb des Gewerbegebietes befanden sich zum Zeitpunkt der Befragung 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 12.475 m².
- Die Verkaufsfläche ist seit 2008 um rd. 12% angestiegen, was insbesondere auf Erweiterungen des Bestandes (z.B. des Lebensmitteldiscounters) zurückzuführen ist. Neu hinzugekommen ist an dem Standort ein Betrieb zum Verkauf von Autoschildern, die weiteren Betriebe sind seit 2008 an diesem Standort.
- Der Angebotsschwerpunkt dieses Standortes liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere bei Nahrungs-/ Genussmitteln. Dies ist insbesondere auf das Vorhandensein eines SB-Warenhauses, eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes zurückzuführen.
- Darüber hinaus werden auch klassische zentrenrelevante Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches an diesem Standort angeboten, u.a. Bekleidung und Schuhe.
- Ein Möbelmarkt befindet sich ebenfalls im Gewerbegebiet Blasiring.

5.1.4 Gewerbegebiet Teichmatten

Der Einzelhandelsstandort Gewerbegebiet Teichmatten befindet sich südlich des Nahversorgungsbereiches Haagen unmittelbar an der Bundesstraße 317. Der Standort wird ausschließlich durch einen sehr großen Baumarkt und einen ergänzenden Drive-In Baumarkt geprägt.

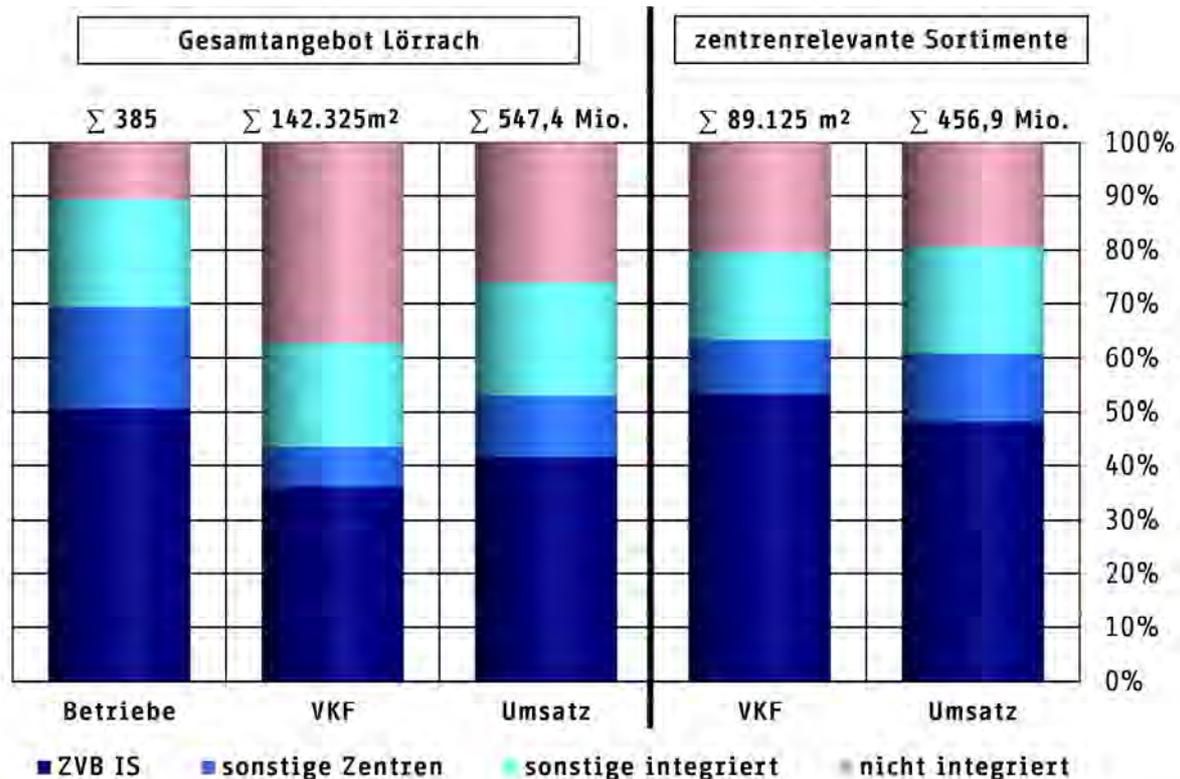
5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach dem Standorttyp der Betriebe aufgezeigt. Es wird differenziert nach zentralem Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB IS), sonstigen Zentren⁴⁶, sonstigen integrierten Lagen und nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

⁴⁶ In den sonstigen Zentren sind im Hinblick auf die Vergleichbarkeit zu 2008 neben den Stadtteil- und Nahversorgungszentren auch die Nahversorgungsbereiche Haagen, Hauingen und Engelplatz enthalten.



Abb. 23: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile Lörrach nach Lage



Quelle: eigene Befragung/ Erhebung Juli 2015; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); eigene Berechnungen

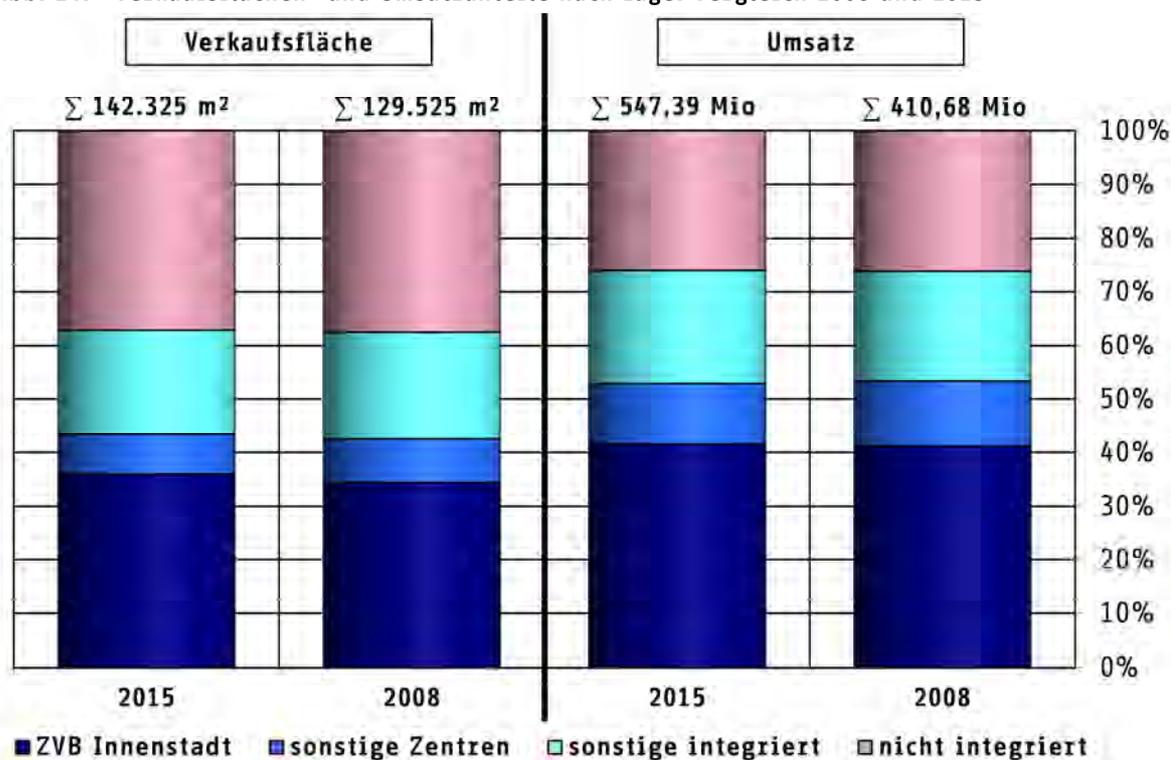
Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp (vgl. Abb. 23) zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe ist der Großteil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angesiedelt. Lediglich rd. 10% aller Lörracher Betriebe befinden sich an nicht integrierten Standorten.
- In Bezug auf die Verkaufsfläche dominieren dagegen die nicht integrierten Standorte leicht gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Im Vergleich zu den nicht integrierten Standorten ist demzufolge das Angebot in der Innenstadt kleinteiliger strukturiert.
- Werden nur die zentrenrelevanten Sortimente betrachtet, so ist der Anteil der Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten deutlich geringer als der Anteil im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Hier wird die auf die Innenstadt ausgerichtete Steuerungspolitik der vergangenen Jahre deutlich.

In Abb. 24 ist die Entwicklung der Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lagen für die Zeitpunkte 2008 und 2015 dargestellt:

- Es zeigt sich, dass der Anteil der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gegenüber 2008 leicht gestiegen ist.
- Bezogen auf die Umsatzanteile in den verschiedenen Lagen hat es keine nennenswerten Veränderungen gegeben.
- Insgesamt sind kaum Änderungen in Bezug auf die räumliche Verteilung der Verkaufsflächen und Umsätze feststellbar. Der Verkaufsflächenanstieg war in der Innenstadt etwas höher als an nicht integrierten Standorten.

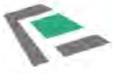
Abb. 24: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lage: Vergleich 2008 und 2015



Quelle: eigene Befragung Juni/ Juli 2015 und 2008; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); eigene Berechnungen

5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

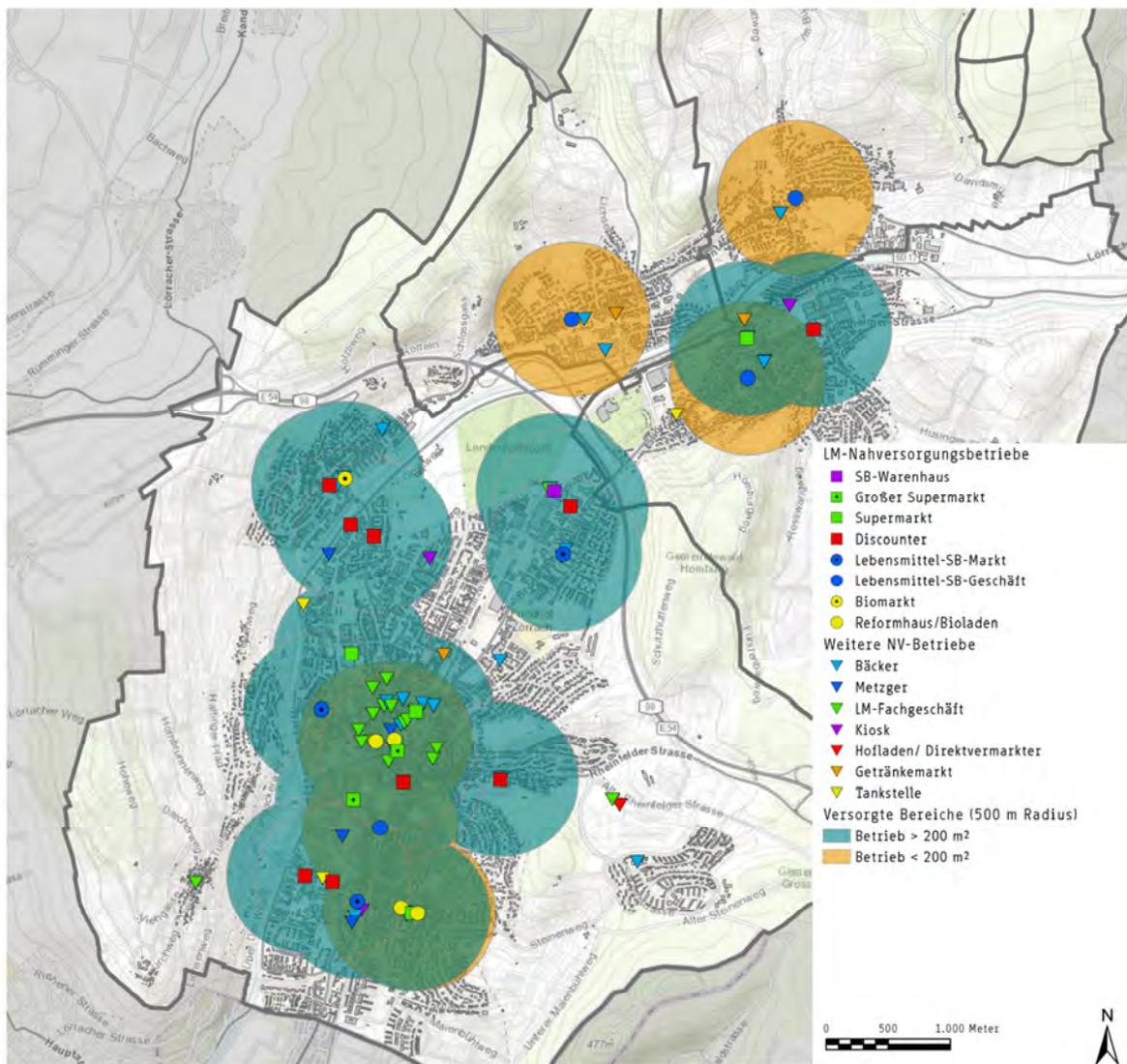
Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Lörrach bei einer Bindungsquote von 141% deutlich mehr als eine rechnerische Vollversorgung der eigenen Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.2.2).



Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung der Nahversorgung vor allem die Frage der räumlichen Verteilung des Lebensmittelangebotes von Bedeutung.

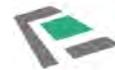
Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Lörrach in der Lage ist, ein Lebensmittelangebot auch zu Fuß zu erreichen.

Karte 12: (Lebensmittel-) Nahversorgungsangebot in Lörrach



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung Inui/ Juli 2015, Kartengrundlage: Stadt Lörrach

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind in Karte 12 die in der Gesamtstadt Lörrach ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.



Insgesamt können 20 Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²⁴⁷ identifiziert werden. Hierbei handelt es sich um drei Lebensmittel-SB-Märkte, neun Discounter, vier Supermärkte, zwei große Supermärkte, ein Biomarkt und ein SB-Warenhaus.

Um Betriebe mit einer Verkaufsfläche ab 200 m² wurde ein blauer Kreis mit einem Radius von 500 Metern gezogen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

Bewertung

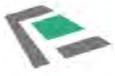
Der wesentliche Siedlungsbereich der Stadt Lörrach ist entsprechend Karte 12 von blauen Kreisen bedeckt, d.h. es besteht eine Nahversorgungsmöglichkeit für die hier lebende Bevölkerung.

Karte 12 zeigt aber auch, dass ein Teil der Bevölkerung in Lörrach außerhalb der 500 Meter-Radien ansässig und somit nicht ausreichend nahversorgt ist. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um:

- Teilbereiche der nördlichen Kernstadt,
- die beiden auf den Hängen des Wiesentals gelegenen Stadtteile Salzert und Tüllingen sowie
- den Stadtteil Haagen und den südöstlichen Teilbereich des Stadtteils Brombach (Auf dem Bühl).

Damit entspricht die räumliche Nahversorgungssituation der Situation von 2008.

⁴⁷ In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.



Grundsätzlich besteht in Lörrach eine gute räumliche Nahversorgungssituation. Angesichts der Betriebsgrößenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln kaum möglich. Die Bevölkerung in Stadtteilen mit weniger als 3.000 Einwohnern ist i.d.R. auf alternative Nahversorgungskonzepte angewiesen (z.B. Hofladen, Gemüsebox, Verkaufsstände).

Mit 1.392 Einwohnern stellt Tüllingen den kleinsten Lörracher Stadtteil dar. Eine Nahversorgung im Sinne eines Lebensmittelmarktes erscheint auch in Zukunft angesichts der geringen Einwohnerzahlen, der Hanglage und Siedlungsstruktur sowie der Nähe zur Innenstadt eher unwahrscheinlich.

Der Stadtteil Haagen (3.529 Einwohner) weist dagegen ein Einwohnerpotenzial auf, das grundsätzlich für die Ansiedlung eines kleineren Lebensmittelmarktes ausreichend erscheint. Zudem sind die nahegelegenen Nahversorgungsangebote im Stadtteil Brombach zumindest mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Für die Bewohner des Stadtteils Salzert (2.544 Einwohner) ist die mangelnde Nahversorgung angesichts der Hanglage abseits der Kernstadt besonders problematisch. Sofern es in den nächsten Jahren hier zu einem Anstieg der Bevölkerung kommt, wäre ggf. die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes möglich. Standort und Größe des Marktes wären im konkreten Fall zu prüfen.

5.4 EINZELHANDELSANGEBOT IN DEN STADTTEILEN

Bei der Betrachtung des Einzelhandelsangebotes nach Stadtteilen wird die Konzentration des Einzelhandels in der Lörracher Kernstadt deutlich. Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befinden sich hier die Einzelhandelsstandorte GE Blasiring und GE Wiesentalstraße, sodass in der Kernstadt eine Bindungsquote von 348% erreicht wird.

Die Stadtteile außerhalb der Kernstadt weisen ein mit erheblichem Abstand sowohl in Bezug auf die Anzahl der Betriebe als auch in Bezug auf die Verkaufsflächen geringeres Einzelhandelsangebot auf. Die Stadtteile Stetten und Haagen erreichen auf Grund der nicht integrierten Standorte Gewerbegebiet Ob der Gaß und



Gewerbegebiet Teichmatten (Baumarkt) die höchsten Verkaufsflächenwerte bei den Stadtteilen (ohne Kernstadt). Dabei spielen rein quantitativ das Stadtteilzentrum Stetten und der Nahversorgungsbereich Haagen nur eine sehr untergeordnete Rolle. Der Baumarkt in Haagen verursacht eine Bindungsquote von über 100%; gleichzeitig besteht für die Bevölkerung in Haagen nur eine rudimentäre Nahversorgung. Der Nahversorgungsbereich weist erhebliche städtebauliche und funktionale Defizite auf (vgl. Kap. 4.3.4). Hier wird besonders deutlich wie wenig aussagekräftig eine Gesamtbindungsquote bzw. eine rein quantitative Betrachtung ist.

Tab. 4: Einzelhandelsangebot nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Bindungsquote
Kernstadt	275	95.700	348%
Salzert	4	350	7%
Stetten	43	18.450	87%
Tüllingen	1	50	1%
Tumringen	9	1.625	37%
Haagen	11	17.725	143%
Brombach	33	5.675	62%
Hauingen	9	3.150	32%
gesamt	385	142.325	172%

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Befragung Juni/ Juli 2015; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die meisten Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Kernstadt befinden sich in den Stadtteilen Stetten und Brombach. Hier kommt das relativ vielfältige bzw. kleinteilige Angebot der beiden Lörracher Stadtteilzentren zum Ausdruck.

In den beiden kleinsten Lörracher Stadtteilen Salzert und Tüllingen gibt es fast keine Einzelhandelsgebote. Auch die beiden Stadtteile Tumringen und Hauingen weisen nur ein geringes Einzelhandelsangebot auf.



6. ÜBERPRÜFUNG DES ZIELKATALOGS

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lörrach auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

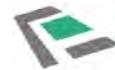
Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Lörrach insgesamt und der zentralen Versorgungsbereiche, wie dies bereits dem geltenden Märkte- und Zentrenkonzept von 2008 zugrunde gelegt ist.

Dementsprechend wurde der vorhandene Zielkatalog vor dem Hintergrund der Ist-Situation und den sonstigen Rahmenbedingungen überprüft. Nach Prüfung des Zielkataloges von 2008 hat sich gezeigt, dass dieser weithin anzuwenden ist.

ERHALTUNG DER ZENTRALÖRTLICHEN VERSORGUNGSFUNKTION

Wie bereits 2008 liegt auch weiterhin ein wichtiges Ziel in der Erhaltung der durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg zugewiesenen (teil-)oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt. Lörrach nimmt seine Funktion als Oberzentrum (zusammen mit Weil am Rhein) im Bereich des Einzelhandels derzeit sehr gut wahr. Wie in Kap. 3.2.2 gezeigt wurde, fließt per Saldo noch mehr Kaufkraft nach Lörrach (Gesamtbindungsquote rd. 172%) als bereits 2008. Dies ist insbesondere auf einen Anstieg des Schweizer Umsatzanteils (von 20% auf 28%) zurückzuführen. Die einzelhandelsbezogene Entwicklung der Stadt ist, stärker als in vielen anderen Städten, abhängig von Kursschwankungen und sonstigen Effekten, die außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Lörrach liegen. Gleichzeitig zeigt sich an den erheblichen Kaufkraftzuflüssen aber auch, dass es der Stadt Lörrach mit der bisherigen Stadtentwicklungspolitik gelungen ist, sich als attraktive Einkaufsstadt in der Region weiterhin zu etablieren. Auch die positive Bewertung der Einkaufsstadt Lörrach durch die Passanten bestätigt dies.

Der Schwerpunkt sollte somit auf dem Erhalt der Versorgungsfunktion der Stadt Lörrach als Oberzentrum liegen.



ERHALTUNG DER EINZELHANDELSZENTRALITÄT DER INNENSTADT UND DER SONSTIGEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

Die Tradition der europäischen Stadt weist der Innenstadt eine herausgehobene Funktion zu. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf die Innenstadt von Lörrach zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt und damit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch die einzelhandelsbezogene Versorgungsfunktion von Lörrach wird vor allem vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wahrgenommen; hier kommt der Innenstadt eine herausragende Bedeutung zu. Die übrigen zentralen Versorgungsbereiche übernehmen dagegen eher Nahversorgungsfunktion für die Bewohner im Umfeld.

Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sollte zukünftig weiterhin nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu deren Erhaltung erfolgen.

ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DER INNENSTADT UND DER SONSTIGEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

Neben der Zentralität - einer quantitativen Komponente, die die Innenstadt gut wahrnimmt (vgl. Kap. 4.2.2) - soll auch die Vielfalt an Funktionen, d.h. die in den zentralen Versorgungsbereichen bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten (und weiter gestärkt) werden. Daneben sollte der Einzelhandel weiterhin von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der zentralen Versorgungsbereiche formen.

Dazu sollten z.B. Entwicklungsflächen geschaffen und die Standortqualität durch eine Qualifizierung der öffentlichen Räume erhöht werden.

ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT UND DER SONSTIGEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

Die unverwechselbare Identität eines zentralen Versorgungsbereiches wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau



und Architektur) der Innenstadt gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Ebenso wie bereits 2008 wurden die Aufenthaltsqualität und die Atmosphäre der Lörracher Innenstadt von den Passanten besonders positiv bewertet. Durch verschiedene bauliche und funktionale Entwicklungen (z.B. am Alten Marktplatz) konnte die Qualität der Lörracher Innenstadt weiterhin gesteigert werden.

Neben dem Ziel "Erhalt und Stärkung der Identität der Innenstadt" wie es bereits im Zielkatalog 2008 aufgeführt wurde, wird im Rahmen der Überprüfung auch die Erhaltung und Stärkung der Identität der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche ergänzt. Für die Bewohner der einzelnen Stadtteile übernehmen diese weiteren Zentren neben der Innenstadt nicht nur eine wichtige Versorgungsfunktion, sondern verfügen über eine wichtige Treffpunkt- und Identifikationsfunktion. Diese gilt es auch weithin zu erhalten und zu stärken.

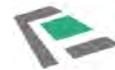
VERKÜRZUNG DER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem werden dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die entstehenden Umweltbelastungen reduziert.

Von Passanten und Händlern wurden die kurzen Wege als eine besondere Stärke der Lörracher Innenstadt bewertet. Umso mehr gilt es dies bei der künftigen Entwicklung der Stadt zu erhalten.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSFUNKTION

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/Genussmittel: Es soll eine wohnungsnah Versorgung ermöglicht werden. Sowohl für die Bewohner der Lörracher Kernstadt als auch die Bewohner der Stadtteile sollten vorhandene Nahversorgungsangebote erhalten und gestärkt werden. In Siedlungsbereichen ohne Nahversorgung sollte eine Verbesserung der bestehenden



Situation angestrebt werden (vgl. Kap. 5.3). Da dies angesichts der geringen Einwohnerzahlen in einigen Teilbereichen kaum möglich ist (u.a. Tüllingen), sollten auch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (z.B. Verkaufswagen) angestrebt werden.

SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden, wie dies die Stadt Lörrach seit Verabschiedung des Märkte- und Zentrenkonzeptes nahezu beispielhaft umsetzt. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Märktekonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

SCHAFFUNG EINER ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

In Anbetracht der topographischen und natürlichen Gegebenheiten sowie der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen in Lörrach ist eine weitere Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in nennenswertem Umfang kaum zu erwarten. Insofern kommt den wenigen vorhandenen Gewerbeflächen eine erhebliche Bedeutung zu.



7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Lörrach darstellen: Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation, mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

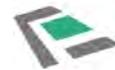
Die Methodik zur Erstellung der Prognose entspricht der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2008 angewendeten Methode.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁴⁸.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Lörrach im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt Lörrach wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des

⁴⁸ Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.



Märkte- und Zentrenkonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von der Verfügbarkeit von Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist⁴⁹).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2020, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Bedarf angesehen werden können, sowie eine mittel- bis längerfristige Prognose bis zum Jahr 2025.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (Kap. 7.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.⁵⁰.

7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung. Diese war im Zeitraum von 1992 bis 2010 weitgehend durch z.T. deutliche Zuwächse geprägt. Der deutliche Rückgang im Jahr 2011 ist auf den Übergang von der Fortschreibung der Volkszählungsdaten auf die Fortschreibung der Zensusdaten zurückzuführen. Seit diesem Zeitpunkt ist wieder ein Anstieg der Einwohnerzahl von Lörrach zu verzeichnen.

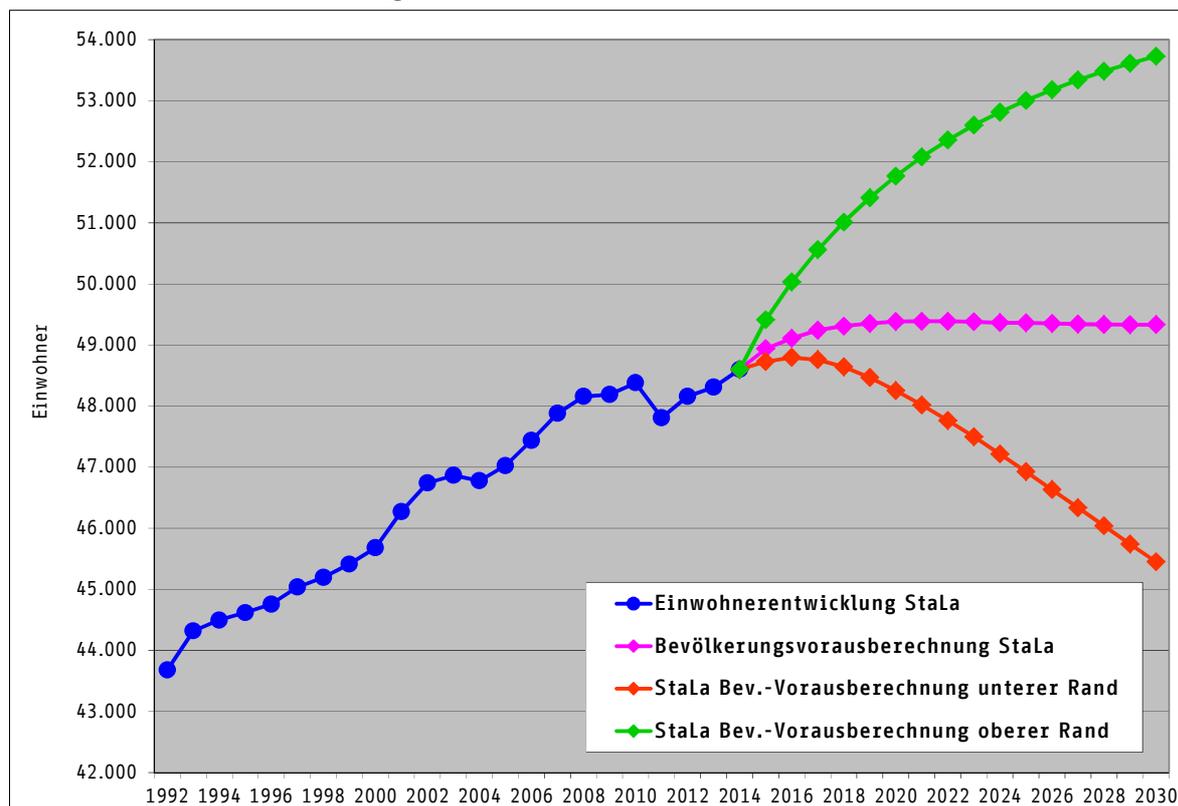
⁴⁹ Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Bau-recht entsprechend geändert werden müsste.

⁵⁰ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde die Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes (mit Wanderungen und Entwicklungskorridor, Basisjahr 2014) herangezogen. Nach dieser ist für die Stadt Lörrach in den kommenden Jahren im Mittel zunächst ein weiterer leichter Anstieg der Bevölkerungszahl zu erwarten, anschließend wird bis zum Jahr 2030 eine weitgehende Stagnation vorausberechnet (nach 2030 ergibt sich wiederum ein geringfügiger Zuwachs). Die Bevölkerungsvorausberechnung beinhaltet zusätzlich eine obere und eine untere Variante. In der oberen wird bis zum Jahr 2030 von einem sehr deutlichen Bevölkerungszuwachs auf gut 53.700 Einwohner ausgegangen, bei der unteren Variante von einem sehr deutlichen Bevölkerungsrückgang auf einen Wert, der zu Beginn des Jahrtausends erreicht worden war.

Abb. 25: Einwohnerentwicklung in der Stadt Lörrach 1992 bis 2014 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2030 (Prognosewerte)



Quelle: sta. Landesamt Baden-Württemberg

Es zeigt sich, dass mit zunehmender zeitlicher Entfernung die Unsicherheiten von Prognosen steigen: Beträgt die Schwankungsbreite im Jahr 2020 noch rd. 3.500, so erhöht sich diese bis zum Jahr 2025 bereits auf mehr als 6.000.



Um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen wurden die Prognosewerte auf 25 gerundet.

Im Ergebnis wird im Jahr 2020 in Lörrach von 48.250 bis 51.775 Einwohnern und im Jahr 2025 von 46.925 bis 53.000 Einwohnern und somit über den gesamten Prognosezeitraum gesehen in der unteren Variante von einem Bevölkerungsrückgang von rd. 3,4% und in der oberen Variante von einem Bevölkerungszuwachs von rd. 9,1% ausgegangen.

Im Hinblick auf die andauernde Staatsschuldenkrise und die anstehende Integration von Flüchtlingen und deren jeweilige Auswirkung ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund bis 2025 in der unteren Variante von einer Stagnation und in der oberen Variante von einem maximalen jährlichen Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% ausgegangen. Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels ist damit bereits berücksichtigt.

Da übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.



Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Lörrach sind in Tab. 5 als Übersicht dargestellt.

Tab. 5: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2014	48.575	
Einwohner 2020	48.250	51.775
Einwohner 2025	46.925	53.000
Kaufkraftzuwachs 2015 - 2025	0,0% p.a.	0,5% p.a.
Kaufkraftzuwachs 2015 - 2025 insgesamt	0,0%	5,1%
Kaufkraft/ Einwohner (Lörrach) 2015	5.616 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Lörrach) 2020	5.616 €	5.758 €
Kaufkraft/ Einwohner (Lörrach) 2025	5.616 €	5.904 €
Kaufkraftpotenzial Lörrach 2015	272,8 Mio. €	
Kaufkraftpotenzial Lörrach 2020	271,0 € Mio. €	298,1 € Mio. €
Änderung gegenüber 2015	-0,7%	9,3%
Kaufkraftpotenzial Lörrach 2025	264 € Mio. €	313 € Mio. €
Änderung gegenüber 2015	-3%	15%

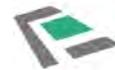
Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2015); BBE; eigene Berechnungen

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 6).

7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsfächenentwicklung haben⁵¹. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

⁵¹ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier lediglich angemerkt.



Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - sowie zum Vergleich eine Status-quo-Prognose berechnet; letztgenannte dient dem Aufzeigen der Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in der Stadt Lörrach.

Aus Gründen der Vorsicht wurde in allen Prognoseszenarien unterstellt, dass in denjenigen Sortimentsbereichen, in denen derzeit hoch erscheinende Bindungsquoten erreicht werden, diese auf einen geringeren Wert zurückgehen werden.

- Bei den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs wurde dabei eine maximale Bindungsquote von 150% angesetzt,
- bei den Sortimenten des mittel-/ langfristigen Bedarfs eine maximale Bindungsquote von 200%.

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.2.2): Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist⁵².

1. Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Lörrach in den Sortimentsbereichen gestärkt werden kann, in denen derzeit nur gering erscheinende Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebots auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden.

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs sollte jede Gemeinde unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, die eigenen Einwohner selbst zu versorgen. Für das Sortiment Blumen/ Zoo, welches derzeit als einziges Sortiment eine Bindungsquote von unter 100% aufweist, wurde eine

⁵² Dabei ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Lörrach erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.



Zielbindungsquote von 90% angesetzt, da eine stärkere Steigerung in diesem Zeitraum als unrealistisch erscheint.

- Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs wurde eine Steigerung der Bindungsquoten auf 150% angenommen: Ausnahmen wurden auf Grund des erheblichen Einflusses des Onlinehandels bei den Sortimenten Spielwaren und Unterhaltungselektronik/ Neue Medien gemacht, bei diesen wird eine "Zielbindungsquote" von 125% angesetzt.

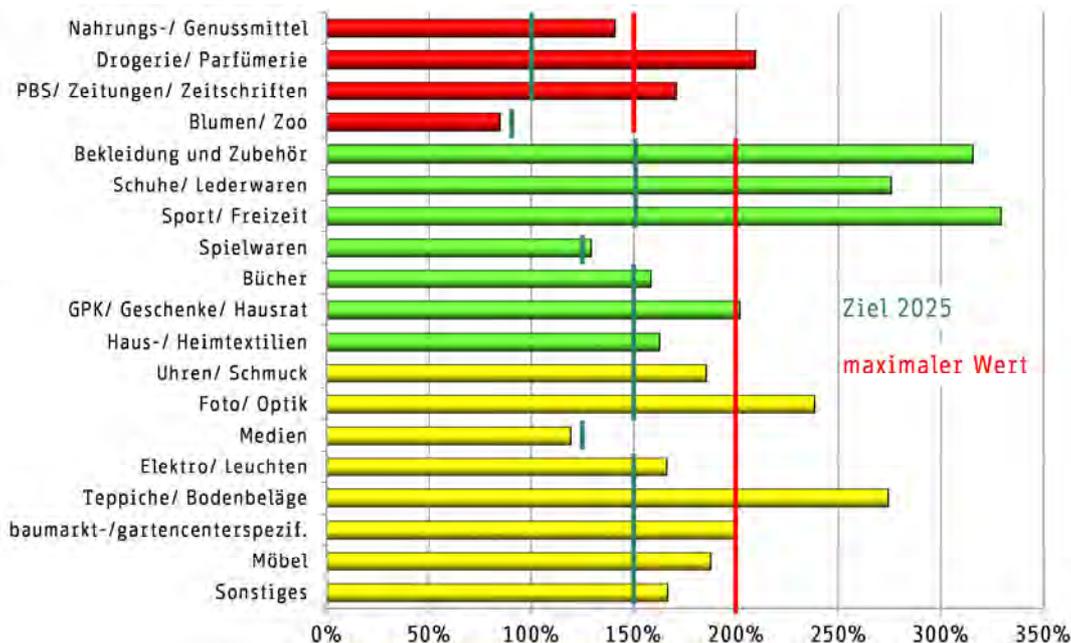
Hinsichtlich der "Zielbindungsquoten" wurde angenommen, dass diese bis zum Jahr 2025 erreicht werden können. In denjenigen Sortimentsbereichen, in denen derzeit bereits höhere Bindungsquoten erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese auch zukünftig gehalten werden können - sofern sie die eingangs genannten Obergrenzen nicht überschreiten.

Für die im Jahr 2025 zu erwartende Bindungsquote bedeuten die Änderungen, dass diese insgesamt von derzeit rd. 182% (ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) auf dann rd. 161% zurückgehen wird⁵³.

Abb. 26 zeigt die aktuell erreichten und die für das Jahr 2025 angesetzten Bindungsquoten bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.

⁵³ Dieser Rückgang ist ausschließlich auf die Annahme zurückzuführen, dass die hoch erscheinenden Bindungsquoten zurückgehen; ohne diese Annahme würde die Gesamtbindungsquote geringfügig ansteigen.

Abb. 26: Bindungsquoten in Lörrach nach Sortimenten im Ist-Zustand und für 2025 angesetzte "Zielbindungsquoten" für die Entwicklungsprognose sowie maximale Bindungsquoten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Befragung Juni/ Juli 2015; Stadt Lörrach; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

2. Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, Erstarren des Euro gegenüber dem Schweizer Franken, stärkerer Bedeutungszuwachs des Internet als unterstellt, erhöhter Wettbewerb mit den Nachbargemeinden o.ä.). Dabei wurde in jedem Sortimentsbereich ein Umsatzeinbruch um 10% - im Vergleich zur Entwicklungsprognose - unterstellt.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden⁵⁴. Bei der unteren Variante wurde hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen veranschlagt. (Sollte die Flächenleistung in Lörrach zurückgehen, so würde dies den Entwicklungsspielraum höher ausfallen lassen.)

⁵⁴ Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren - auch wenn dieser sich in Lörrach nicht entsprechend gezeigt hat - ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Quote zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2f.).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Lörrach und insbesondere mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie - insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt - eine gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht bzw. gehalten werden. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Stadt.

7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

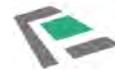
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Stadt Lörrach prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁵⁵. Infolge

- des Einwohnerrückgangs in der unteren Variante,
- des unterstellten Rückgangs der Bindungsquoten in denjenigen Bereichen, in denen diese hoch erscheinen,
- des bei der Wettbewerbsprognose in zahlreichen Sortimentsbereichen angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
- der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
- der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen

⁵⁵ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Befragung/ Erhebung im Juli 2015, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.

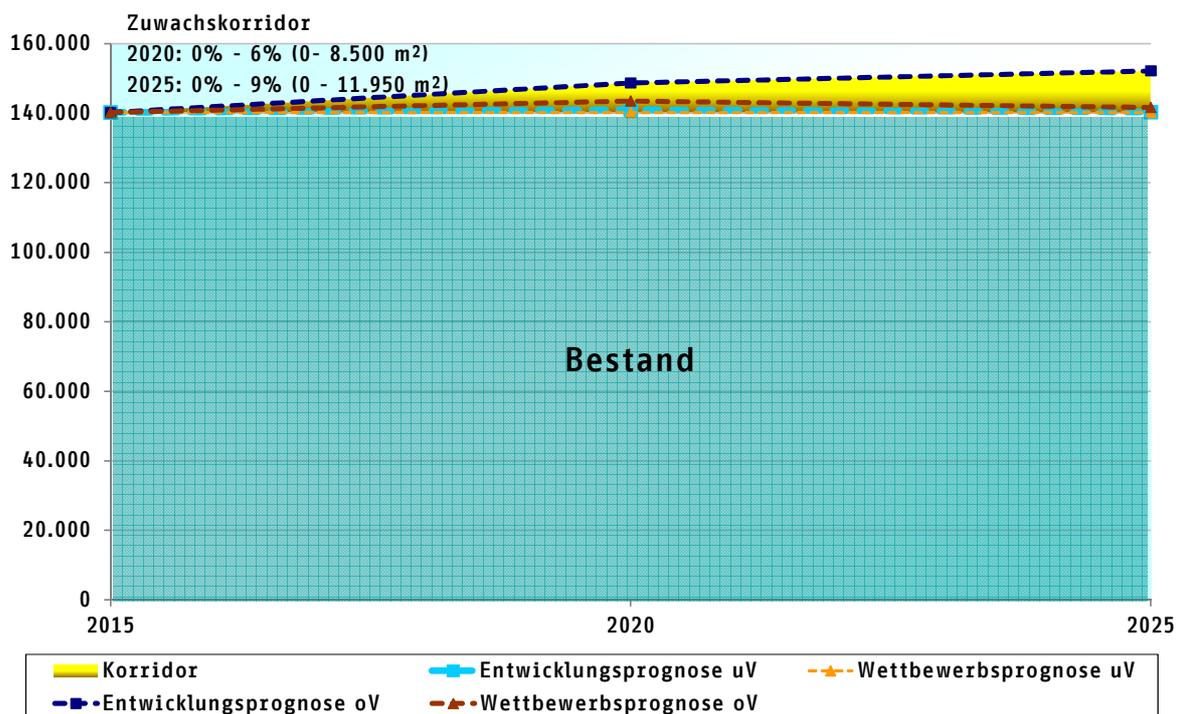


können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimentsbereichen in Lörrach der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Abb. 27: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2015 - 2025 Gesamtpotenzial (in m²)



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose sind in Abb. 27 zusammengefasst dargestellt. Zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen ist ergänzend ein Entwicklungskorridor abgebildet.



Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis 2020 für Lörrach auf Basis der Entwicklungsprognose ein Entwicklungsspielraum von rd. 800 m² (untere Variante) bis 8.500 m² (obere Variante) (vgl. Tab. A - 8 im Anhang). Bis zum Jahr 2025 ändert sich dieser Verkaufsflächenspielraum auf rd. 150 m² (untere Variante) bis 11.950 m² (obere Variante). Dies entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von gut 140.000 m² einer Steigerung um rd. 0 bis 9%. Das jährliche Verkaufsflächenpotenzial beträgt - über alle Sortimente hinweg betrachtet - max. 1.200 m².

Wird dieses Ergebnis mit der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 750 bis 8.350 m² bis 2020 bzw. rd. 100 bis 11.700 m² bis 2025; vgl. Tab. A - 7 im Anhang), so zeigt sich, dass in Lörrach der Entwicklungsspielraum nur geringfügig auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist. Dies ist dadurch zu erklären, dass die Kaufkraftbindung ohnehin bereits auf einem hohen Niveau ist.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose - bezogen wiederum auf das Jahr 2025 - um nahezu 90% auf max. 1.450 m² (obere Variante; vgl. Tab. A - 9 im Anhang)⁵⁶. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) stellt dies nur noch eine Steigerung, um max. 1% dar.

Der Vergleich der Verkaufsflächenspielräume von Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Lörrach von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure liegen.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in Lörrach derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den städtischen Einzelhandel gebunden werden kann.

⁵⁶ Käme es - entgegen den bisher getroffenen Annahmen - bei einem rechnerischen Rückgang des Verkaufsflächenpotenzials nicht nur zu einem Rückgang der Flächenleistung, sondern würden sinkende Kaufkraftpotenziale zur Hälfte zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche führen, ist sowohl in der unteren als auch in der oberen Variante mit Flächenrückgängen zu rechnen (vgl. Tab. A - 10 im Anhang).



Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (vorrangiges Prognoseszenario) über alle Sortimente hinweg betrachtet von einem Entwicklungsspielraum von max. rd. 1.200 m² pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung auf nur noch max. rd. 150 m² - wobei angenommen wurde, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

Dies unterstreicht die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung weiterhin konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Dies gilt insbesondere in Anbetracht des in einigen Sortimentsbereichen unterstellten Rückgangs der Kaufkraftbindung.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse in einen Ort gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.



7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums

Die voranstehend dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.2f.).

Bei der räumlichen Verteilung des für Lörrach insgesamt ermittelten Entwicklungsspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 8.1.3) mehr zugelassen werden (vgl. Kap. 8.2).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von bis zu rd. 2.850 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose), wovon rd. 2.500 m² auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen. Dies entspricht der Realisierung von etwa zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben und/ oder ggf. Erweiterungen im Bestand. In der unteren Variante ergibt sich hingegen nahezu kein Entwicklungsspielraum.

Potenzial für eine Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht somit nur dann, wenn es zu einer positiveren Entwicklung der Rahmenbedingungen kommt, wobei die Stadt Lörrach am ehesten Einfluss auf die Einwohnerentwicklung nehmen kann.

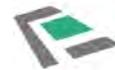
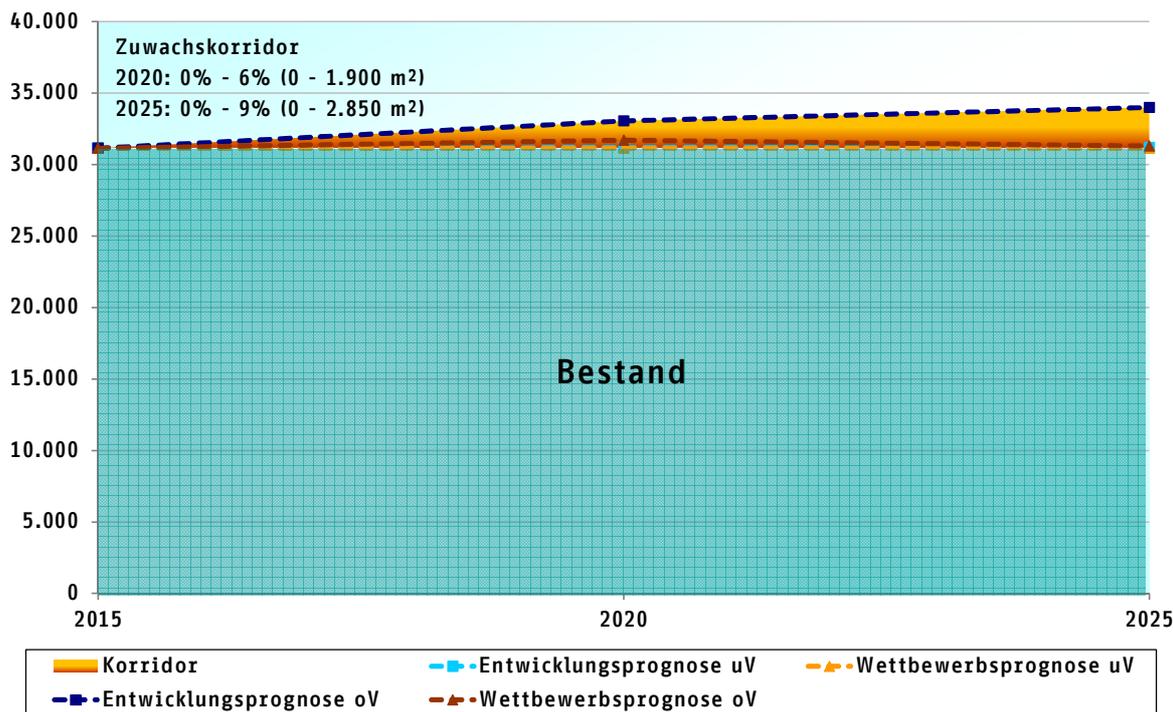


Abb. 28: Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Der maximale Entwicklungsspielraum der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Wettbewerbsprognose bis zum Jahr 2025 beträgt rd. 150 m². Wenn es zu einem unerwarteten Umsatzeinbruch kommt, bestehen somit keine Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation.

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von maximal rd. 2.000 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose; vgl. Abb. 29). Entsprechende Angebote sollten vorrangig in der Innenstadt untergebracht werden (vgl. Kap. 8.2).

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (rd. 51.250 m²) verglichen, so zeigt sich, dass die Frage nach der Ansiedlung und Unterbringung zusätzlichen Einzelhandels zu klären ist, um das Potenzial (max. 4% Flächenzuwachs) zur Stärkung der Innenstadt zu nutzen.

Die Wettbewerbsprognose ergibt hingegen bis 2025 einen Entwicklungsspielraum von maximal rd. 150 m² und somit kein Potenzial zur Stärkung der Innenstadt.

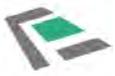
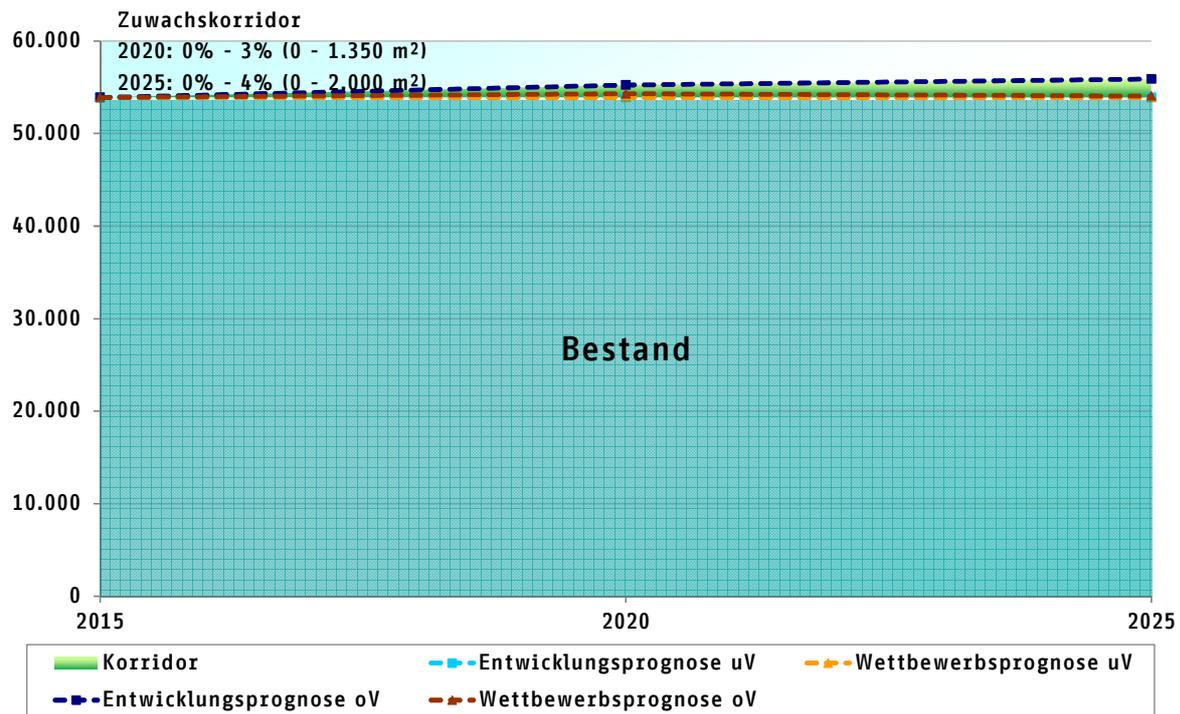


Abb. 29: Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente



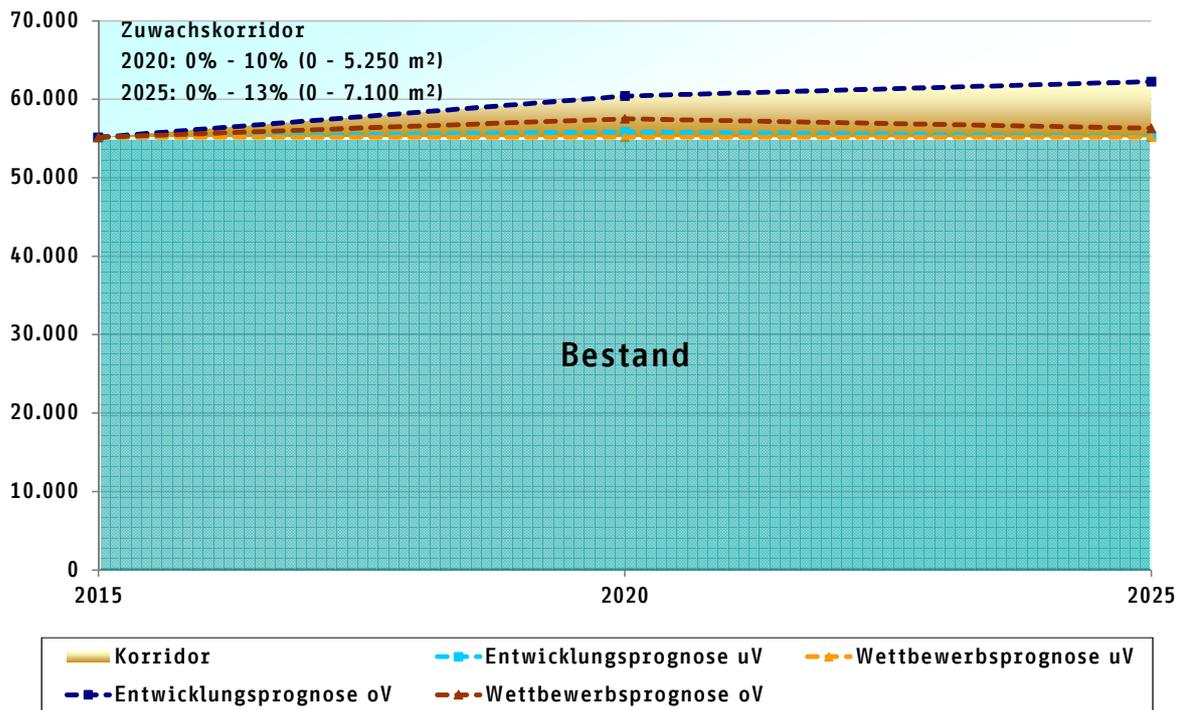
Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. Möbel/ Bau- und Gartenmarkt) ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von bis 7.100 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose).

Bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes ist die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, allerdings ist bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere an nicht integrierten Standorten auf die üblicherweise angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).



Abb. 30: Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

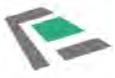
Es hat sich gezeigt, dass nur bei einer positiveren Entwicklung der Rahmenbedingungen (obere Variante) und nur bei Anstrengungen zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Kaufkraftbindung (Entwicklungsprognose) Potenzial zur Verbesserung der **Nahversorgungssituation** vorhanden ist: Langfristig ist die Ansiedlung von bis zu zwei Lebensmittelbetrieben denkbar.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zeigt die Entwicklungsprognose, dass selbst bei positiverer Entwicklung des Rahmens nur ein **geringes Potenzial zur Stärkung der Innenstadt** zu erwarten ist. Die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote muss geklärt werden.

Bei einem **Umsatzeinbruch** entsprechend der Annahmen der Wettbewerbsprognose ist kein Potenzial mehr zur Verbesserung der Nahversorgungssituation oder zur Stärkung der Innenstadt vorhanden.

Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist bei einer Ansiedlung außerhalb der Zentren auf die zentrenrelevanten Randsortimente zu achten.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte - wie bereits dargestellt - berücksichtigt werden, dass



- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche zu erwarten sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2025 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.



8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Arbeitsschritt wird ein planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Die bisherige Sortimentsliste wurde auf Grundlage der Bestandserfassung überprüft, wobei auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der Ist-Situation sowie vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 6), des quantitativen Entwicklungspotenzials (vgl. Kap. 7) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels-entwicklung** (vgl. Kap. 8.2) werden **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für die zentralen Versorgungsbereiche abgeleitet (vgl. Kap. 8.3). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Neben diesen Entwicklungsmöglichkeiten werden die Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.10).

Wenn nachgewiesen ist, dass es räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lörrach gibt, dann ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Märkte- und Zentrenkonzeptes gegeben.

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.



8.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten⁵⁷, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet⁵⁸.

8.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Sonstige zentrenrelevante sind Sortimente, die

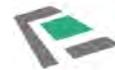
- wöchentlich nachgefragt werden;
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- sind zentrenrelevante Sortimente, die täglich bzw. häufig und periodisch nachgefragt werden;
- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

⁵⁷ Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

⁵⁸ Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.



Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Lörrach

Neben der funktionalen Bedeutung einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Lörrach zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind. Solche Sortimente können an Standorten außerhalb, mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen⁵⁹.

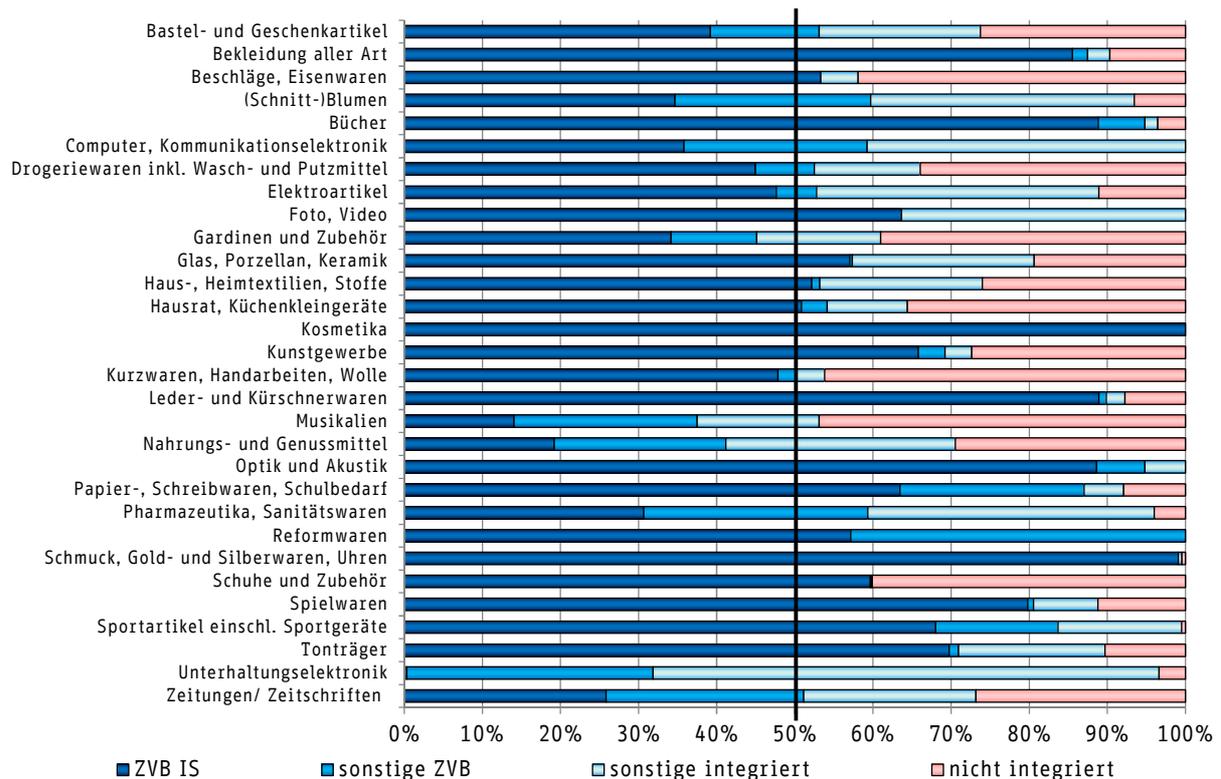
Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

In Abb. 31 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Lörrach illustriert. Dabei zeigt sich, dass die als zentrenrelevant eingestuften Sortimente auch überwiegend innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und den sonstigen integrierten Lagen angeboten werden und somit der Zuteilung in der bestehenden Sortimentsliste entsprechen. Seit 2008 ist es zu keiner nennenswerten Verschiebung der räumlichen Verteilung der zentrenrelevanten Sortimente gekommen.

⁵⁹ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



Abb. 31: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Lörrach



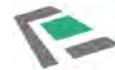
Quelle: eigene Befragung Juni/ Juli 2015; Legendenerläuterung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich), GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 32 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass der Großteil der in Lörrach vorhandenen nicht zentrenrelevanten Sortimente funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist.

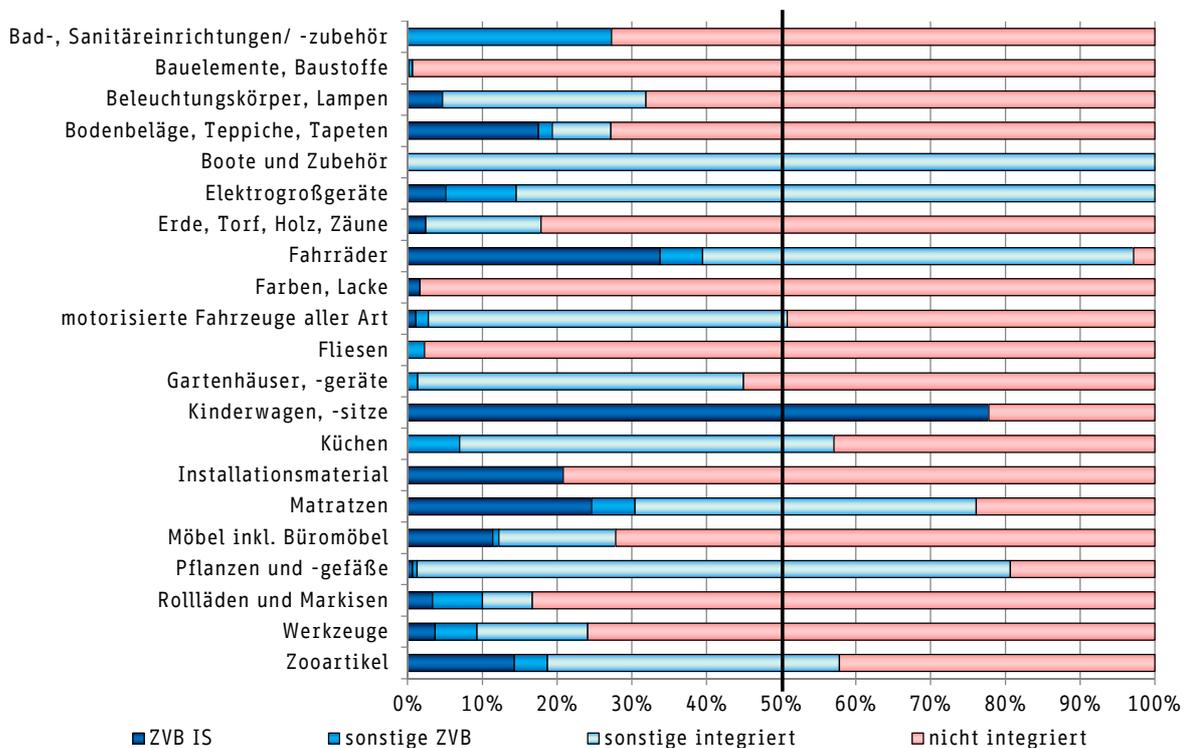
Die Sortimente Boote und Zubehör, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und Kinderwagen, -sitze werden jedoch überwiegend an sonstigen integrierten Standorten oder innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten und wären daher rechnerisch eher als zentrenrelevant einzustufen. Da sich jedoch an der rechnerischen Verteilung gegenüber 2008 nichts geändert hat, wird empfohlen diese auch weiterhin als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Während Boote, Elektrogroßgeräte und Zubehör und Kinderwagen, -sitze klassische nicht zentrenrelevante Sortimente darstellen, könnten Fahrräder, auch als zentrenrelevant eingestuft werden. Insbesondere bei Fahrrädern könnte sich die "Fahrradstadt" Lörrach zum Ziel setzen, das bestehende Angebot in den Zentren und



an integrierten Standorten zu erhalten bzw. zu unterstützen. Zudem ist das Sortiment Fahrräder ein Sortiment, das oftmals auch in anderen Städten im Sinne eines möglichst vielfältigen Angebotes als zentrenrelevant eingestuft wird.

Abb. 32: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Lörrach



Quelle: eigene Befragung Juni/Juli 2015; Legendenerläuterung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich)

Die Sortimente motorisierte Fahrzeuge aller Art, Küchen, Matratzen, Pflanzen und -gefäße können rechnerisch nicht eindeutig als zentren- bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden. Sie werden sowohl an nicht integrierten Standorten als auch innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und an sonstigen integrierten Standorten angeboten. Da jedoch auch diese Sortimente sehr flächenintensiv sind und in der Regel einen PKW-Transport benötigen, sollten sie weiterhin als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.



8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die Sortimentsliste für die Stadt Lörrach (vgl. Tab. 6) dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Lörrach und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Dieser Vorschlag ist zudem das Diskussionsergebnis der projektbegleitenden Arbeitsgruppe.

Der Vorschlag entspricht der bisher bestehenden Lörracher Sortimentsliste.

Neu ist eine Untergliederung der zentrenrelevanten Sortimente in sonstige zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese Untergliederung entspricht dem Einzelhandelserlass und ermöglicht eine differenziertere Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Eine Zuordnung des Sortiments Fahrräder zu den zentrenrelevanten Sortimenten wäre unter Berücksichtigung bestimmter Ziele der Stadt Lörrach (Fahrradstadt) aus Gutachtersicht möglich.

Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderates; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch (inhaltlich) zu begründen.



Tab. 6: Vorschlag für die "Sortimentsliste Lörrach"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>sonstige zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Beschläge, Eisenwaren • Briefmarken • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektroartikel • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Kunstgewerbe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Optik und Akustik • Sanitärwaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik • Waffen und Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromöbel und -maschinen (ohne Computer) • Campingartikel • Elektrogroßgeräte • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Erde, Torf, Holz, Zäune • Fahrräder • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen • Matratzen • Möbel • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel
<p>nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putzmittel • Kosmetika • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung 	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag

8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung mit jeweils folgenden Erläuterungen vorgeschlagen.



Die Grundsätze entsprechen dabei den Grundsätzen des Märkte- und Zentrenkonzeptes von 2008. Die bestehenden Grundsätze wurden vor dem Hintergrund der aktuellen Einzelhandelssituation überprüft und für weiterhin gültig befunden, sodass sie hier noch einmal aufgeführt werden.

Zu den baurechtlichen Regelungen, insb. § 11 (3) BauNVO, vgl. auch Kap. 2.1.3, sowie zu den landesplanerischen Vorgaben in Bezug auf Darstellung und Festsetzung von Kern- oder Sondergebieten im Sinne § 11 (3) BauNVO vgl. Kap. 2.1.4.

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

a. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) regelmäßig zulässig

b. Sonstige zentrale Versorgungsbereiche: zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel regelmäßig zulässig/ Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig

c. Ausnahme für sonstige integrierte Lagen:

- nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig

d. Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²)

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²⁶⁰ - sollte lediglich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erhalten und gestärkt werden. Zudem versorgt

⁶⁰ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.



beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² - und damit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit - und Hauptsortiment Schuhe oder Spielwaren rechnerisch rd. 20.000 Einwohner, für das Hauptsortiment Sport ist sogar ein rechnerischer Versorgungswert von rd. 24.000 Einwohnern festzustellen.

Innerhalb der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter nicht großflächiger Einzelhandel regelmäßig möglich sein. Bei einer standortgerechten Dimensionierung können Lebensmittelbetriebe die zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung beitragen auch großflächig werden.

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden⁶¹. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen bzw. nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

Weiterhin können ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten auch **großflächige Lebensmittelbetriebe** angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen⁶². Dabei ist bei den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt auf die jeweilige Einwohnerzahl abzustellen, im Bereich der Kernstadt auf die im unmittelbaren Umfeld (500 Meter-Radius) zu verzeichnende Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Bestands an integrierten Standorten⁶³. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen. Eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur

⁶¹ Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche- in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

⁶² Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.

⁶³ Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt (rechnerisch bedeutet: sofern diese 2.500 Einwohner Lebensmittel ausschließlich in diesem einen Markt einkaufen).



Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erscheint jedoch nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 m² zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebs mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment zu definieren ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems entsprechend eines Einkaufszentrums genutzt wird.

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel in allen zentralen Versorgungsbereichen sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen)

Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch



behutsam mit Flächenbereitstellungen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden könnten. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Lörrach leisten kann/ will dem Einzelhandel gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. den Einzelhandel in Gewerbegebieten zu fördern. Daher wird empfohlen auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern. Neuansiedlungen sollten im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden (vgl. Kap. 8.3.11).

Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung erfolgt, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt von Lörrach oder den weiteren zentralen Versorgungsbereichen, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete), geschwächt wird.

Ausnahme: "Leerstandsdomino"

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei städtebaulicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslöst.



8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Während in den vorangegangenen Kapiteln 8.1 und 8.2 die Sortimentsliste und die Steuerungsstrategie für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lörrach dargestellt wurden, folgt nun eine Konkretisierung in Bezug auf die jeweiligen Standorte in der Stadt. Dabei werden zunächst die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche im Hinblick auf ihre künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung bewertet. Anschließend werden Empfehlungen zum Thema Nahversorgung und zum Umgang mit der Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten dargelegt.

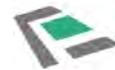
Die Darstellung von räumlich-funktionalen Entwicklungsoptionen ist zentraler Bestandteil von Zentrenkonzepten, denn diese müssen den Nachweis erbringen, dass eine räumliche Steuerung zu Gunsten der städtebaulich bevorzugten Standorte auch zukünftig möglich ist. Gelingt dies nicht, stellt sich die Frage, ob das Konzept überhaupt umsetzbar ist. Sollte die Umsetzbarkeit nicht nachgewiesen werden, verliert das Konzept an Gewicht im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, ist also für die Bauleitplanung nahezu "wertlos".

Die städtebaulich-funktionalen Maßnahmenvorschläge stellen auch gleichzeitig einen planungsrechtlich relevanten Teil des Sicherungs- bzw. Steuerungszwecks dar. Mit der räumlichen Steuerung des Einzelhandels muss auch der Zweck nachvollziehbar dargestellt werden. Es geht demnach nicht nur um die Erhaltung des Erreichten, sondern auch um die Sicherung der Entwicklungsfähigkeit im Sinne der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Bis zum Jahr 2025 ergibt sich für die Stadt Lörrach ein Entwicklungsspielraum von bis zu rd. 12.000 m² Verkaufsfläche. Dies ist für einen Zeitraum von knapp 10 Jahren ein relativ begrenzter Entwicklungsspielraum, so dass der im Sinne der Ziele und Grundsätze "richtigen" räumlichen Einzelhandelsentwicklung eine besondere Bedeutung zukommt.

8.3.1 Zentrenhierarchie

Bei der Identifizierung, Bewertung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vor dem Hintergrund der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich verschiedene Zentrenkategorien innerhalb der Stadt Lörrach ergeben

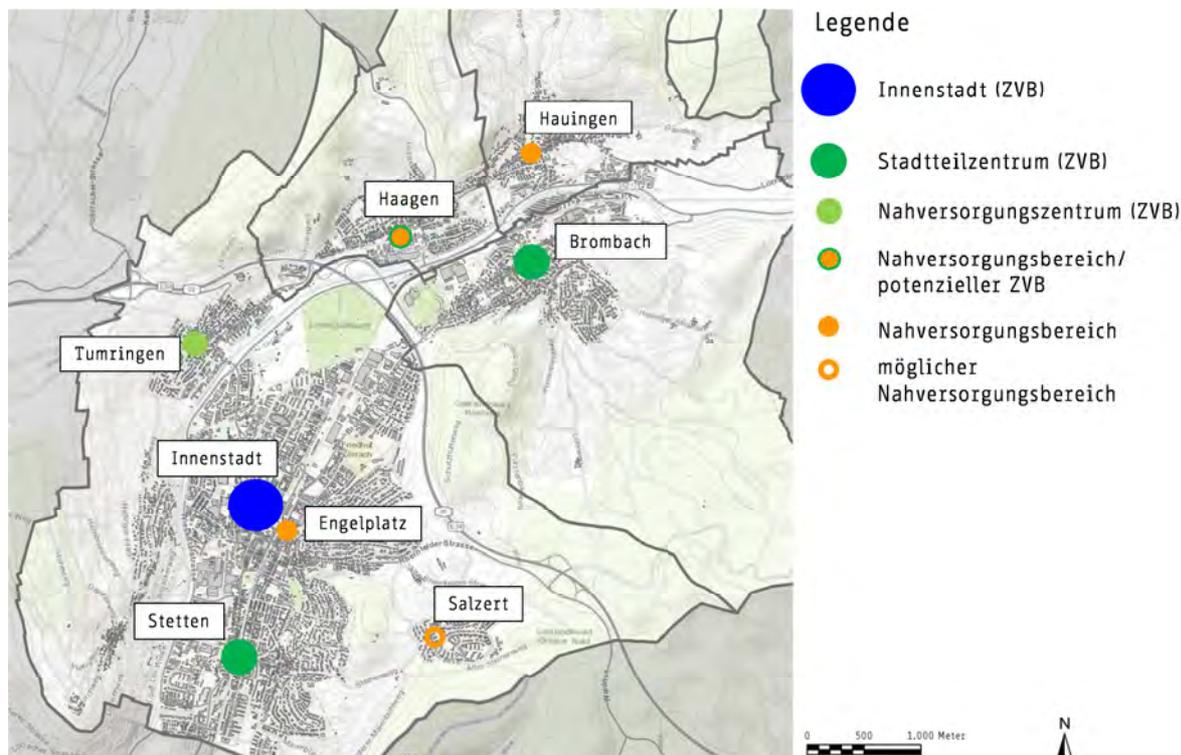


(vgl. Kap. 4). Insgesamt wurden die vier zentralen Versorgungsbereiche die Lörracher Innenstadt, die Stadtteilzentren Brombach und Stetten sowie das Nahversorgungszentrum Tumringen identifiziert. Die Bereiche Engelplatz, Haagen und Hauingen stellen im rechtlichen Sinne keine zentralen Versorgungsbereiche dar und wurden deshalb als Nahversorgungsbereiche bezeichnet.

- Die Lörracher Innenstadt stellt auf Grund ihres umfassenden und vielfältigen Einzelhandelsangebots sowie der Funktionsvielfalt insgesamt das Zentrum auf der obersten Hierarchiestufe dar. Alle anderen Zentren weisen ein mit Abstand deutlich geringeres Angebot auf.
- Die nächste Hierarchiestufe stellen die Stadtteilzentren Brombach und Stetten dar, die ein vergleichsweise vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot aufweisen, das über eine reine Nahversorgung der Bewohner im Umfeld hinausgeht. Außerdem stellen sie auf Grund der städtebaulichen Situation und der Funktionsvielfalt insgesamt wichtige Treff- und Identifikationspunkte dar.
- Ebenfalls einen zentralen Versorgungsbereich stellt das Zentrum Tumringen dar. Mit dem Bio-Supermarkt und der Bio-Bäckerei mit Café geht die Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Da sich das Angebot insgesamt jedoch auf den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich beschränkt, wird der zentrale Versorgungsbereich Tumringen als Nahversorgungszentrum eingestuft.
- In den Ortskernen von Haagen und Hauingen befinden sich einige Einzelhandelsbetriebe, die zur Nahversorgung der Stadtteilbewohner beitragen. Da keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus besteht, kann kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Auf Grund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung und die Identifikation werden diese Bereiche als Nahversorgungsbereiche bezeichnet.
- Der Bereich Engelplatz nimmt mit den wenigen Einzelhandelsangeboten ebenfalls keine Versorgungsfunktion - mit Ausnahme des Motorradgeschäftes und des Asia-Food-Geschäfts am Engelplatz - über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahr und stellt somit auch einen Nahversorgungsbereich dar.



Karte 13: Zentrenhierarchie

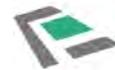


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach

Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze sowie der quantitativen Entwicklungsspielräume sollte diese Zentrenhierarchie grundsätzlich erhalten und gestärkt werden.

Der Nahversorgungsbereich Haagen stellt auf Grund der Einwohnerzahl im Umfeld und der unvollständigen Nahversorgungsangebote einen potenziellen zentralen Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums dar. Darüber hinaus befindet sich zentral im Nahversorgungsbereich mit dem Quelle-Areal ein Flächenpotenzial für eine mögliche städtebauliche und funktionale Weiterentwicklung des Nahversorgungsbereiches (vgl. Kap. 8.3.7).

Aus Gutachtersicht ist im Stadtteil Salzert je nach Wohnbauentwicklung ein Nahversorgungsbereich denkbar. Angesichts der isolierten Hanglage des Stadtteils sollte die Nahversorgung der dort lebenden Bevölkerung im Sinne der Ziele des vorliegenden Gutachtens grundsätzlich angestrebt werden (vgl. Kap. 8.3.10).



8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)

Wie die vorliegende Untersuchung ergeben hat, konnte sich die Lörracher Innenstadt in den letzten Jahren als attraktiver Einkaufsstandort innerhalb der Region weiterhin positiv entwickeln. Besonders positiv wird die Innenstadt von Besuchern und Einzelhändlern neben ihrer Angebots- und Funktionsvielfalt wegen ihrer kurzen Wege und der Aufenthaltsqualität bewertet (vgl. Kap. 3.2.5 und 3.2.6). Im Sinne einer Erhaltung dieser besonderen Qualitäten - insbesondere angesichts der eher begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume - sollte die künftige Einzelhandelsentwicklung im Wesentlichen innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt stattfinden.

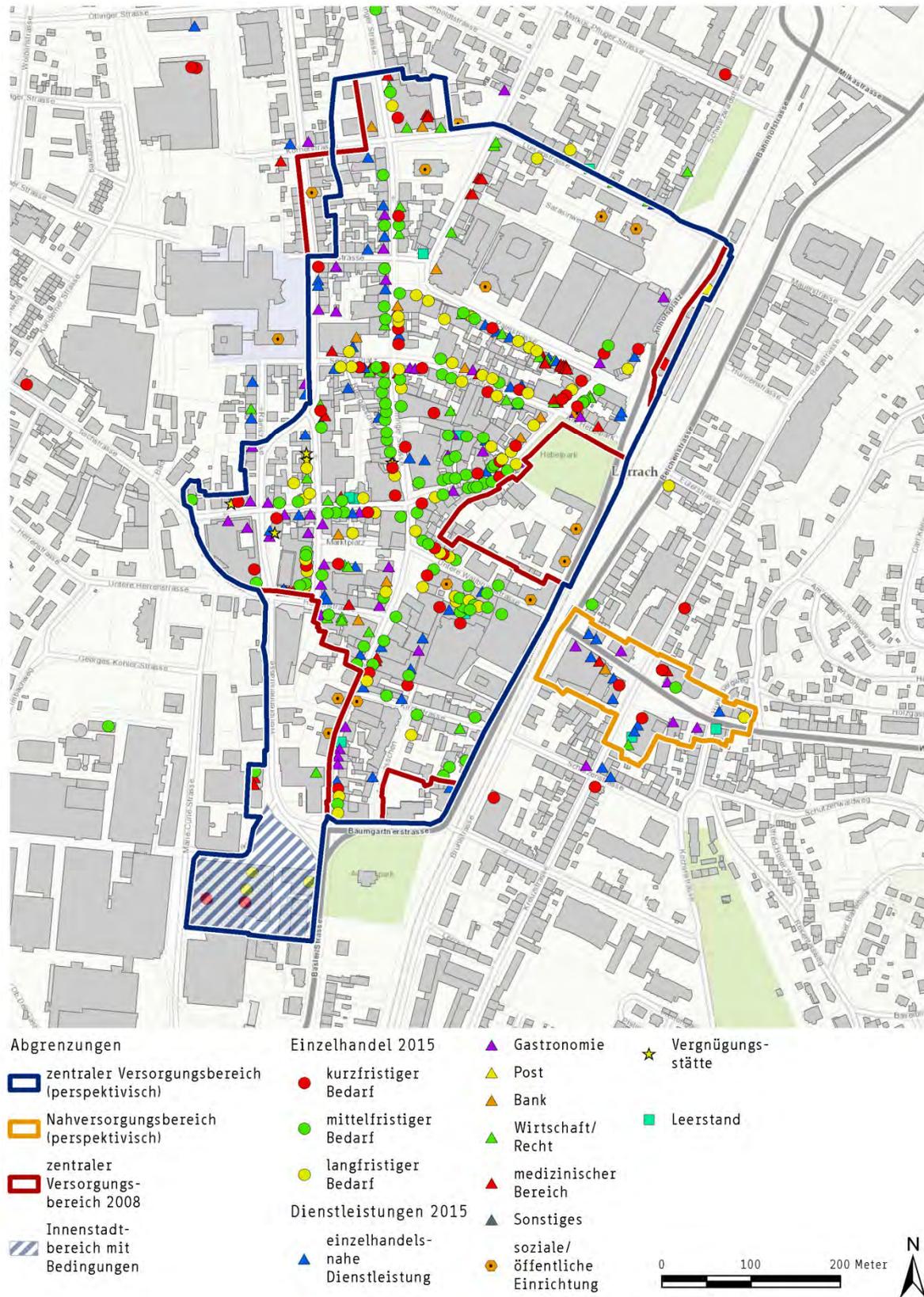
8.3.2.1 Anpassungen im nördlichen und östlichen Innenstadtbereich

In Bezug auf die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt werden geringfügige Anpassungen im nördlichen und im östlichen Bereich vorgeschlagen. Die Abgrenzung im nördlichen Bereich erfolgt parzellenscharf und berücksichtigt den aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Im Osten⁶⁴ werden der Bereich um den Hebelpark und die Hebelschule in die Abgrenzung einbezogen, da sie vor allem unter städtebaulich-räumlichen Gesichtspunkten Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches sind. Zudem soll der an die Fußgängerzone grenzende Hebelpark nach der geplanten Umgestaltung zu einer zentralen Grünfläche mit Aufenthaltsqualität werden.

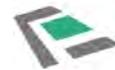
⁶⁴ Das Fahrradgeschäft am Bahnhof wurde bereits 2010 in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.



Karte 14: Räumliche Entwicklungsstrategie - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach



8.3.2.2 Anpassungen im südlichen Innenstadtbereich - Einbeziehung Meeraner Markt

Im Süden wird empfohlen, den gesamten Bereich um den Burghof, die Stadtkirche und das Dreiländermuseum dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Einerseits handelt es sich hierbei um wichtige gesamtstädtische Einrichtungen, die im Hinblick auf Funktionsvielfalt, Ausstrahlung und Attraktivität der Innenstadt von hoher Bedeutung sind. Andererseits gehören sie städtebaulich-räumlich und auf Grund ihrer prägenden Architektur zum innerstädtischen Gefüge.

Der südlich angrenzende Bereich Meeraner Markt soll ebenfalls in die Abgrenzung einbezogen werden. Die Analyse hatte gezeigt, dass es deutliche Kopplungsbeziehungen zwischen Innenstadt und Meeraner Markt gibt (vgl. Abb. 16, S. 43). Gleichzeitig hat sich der Meeraner Platz insbesondere mit der ausgedehnten Außen- gastronomie zu einem weiteren innerstädtischen Treffpunkt und Aufenthaltsbereich entwickelt. Dennoch sollen Entwicklungen am Meeraner Markt künftig nur unter bestimmten Bedingungen möglich sein:

- Eine sortimentsbezogene Begrenzung soll es zukünftig nicht mehr geben, allerdings bleibt weiterhin die Größenbegrenzung für das gesamte Vorhaben bestehen⁶⁵.
- Die Ansiedlung bisher nicht vorhandener Sortimente bzw. die Ausweitung des Bestandes soll nur nach vorheriger Verträglichkeitsprüfung möglich sein.
- Voraussetzung für diese Aufwertung ist, dass das Parkhaus nach denselben Maßstäben wie alle sonstigen Parkhäuser in der Innenstadt organisiert wird: dies betrifft insbesondere Gebührenregelung und Überwachung.
- Die Wegebeziehung Meeraner Platz/ Weinbrennerstraße/ Herrenstraße sollte als fußläufige Anbindung erkennbar werden. Mit der Umgestaltung des Aichele-Knotens sollte auch die Basler Straße als Eingangsbereich zur Innenstadt gestaltet werden.

Die Zugehörigkeit des gesamten südlichen Innenstadtbereiches zum zentralen Versorgungsbereich sollte im Straßenraum der Herrenstraße und dem entsprechenden Teil der Basler Straße, der Weinbrennerstraße sowie des Adlergässchens durch eine angepasste Gestaltung des öffentlichen Raums besser lesbar sein.

⁶⁵ Für das Sondergebiet Meeraner Markt wäre eine entsprechende Änderung des B-Plans erforderlich.



8.3.2.3 Innenentwicklung fortsetzen

Die in Lörrach seit vielen Jahren erfolgreich realisierte Innenentwicklung (u.a. Galerie am Alten Markt, Chesterplatz) sollte weiter fortgesetzt werden. Wie bereits in den Gutachten 2004 und 2008 dargestellt, stellen dabei vor allem das Postareal und das Riesgässchen (seit 1998) wichtige räumliche Entwicklungsbereiche dar. Wesentliches Ziel der einzelhandelsbezogenen Innenentwicklung sollte die Ergänzung durch möglichst größere zusammenhängende Verkaufsflächen sein, um auch aktuelle Handelsformate in der Innenstadt zu ermöglichen. Insbesondere in den Randbereichen der Innenstadt (z.B. Postareal) sollten entsprechende Impulse im Sinne einer stärkeren Vernetzung der Innenstadt und einer Polbildung gesetzt werden.

Die bedeutendste innerstädtische Potenzialfläche stellt das *Postareal* dar. Stadtverwaltung, Investor und Projektbeteiligte stehen seit einigen Jahren in Gesprächen zur städtebaulich-funktional innenstadtverträglichen Entwicklung des Postareals und des angrenzenden öffentlichen Raumes inklusive Palmstraße und Turmstraße. Wie bereits 2004 umrissen und 2008 konkreter dargelegt, bietet das Postareal nicht nur die Möglichkeit einer funktionalen Ergänzung und Stabilisierung der innerstädtischen Einzelhandelslandschaft, sondern auch die Chance einer weiteren Vernetzung und städtebaulich-funktionalen Aufwertung im nördlichen Innenstadtbereich. Dies betrifft vor allem den modernisierungsbedürftigen Bahnhofplatz, dem als Eingangsbereich zur Fußgängerzone und als Bindeglied zum Rathaus eine hohe Bedeutung zukommt. Besonderen Entwicklungsbedarf weist in diesem Zusammenhang auch die Palmstraße auf, die momentan zwischen Hebelpark und Senegallia Platz nur als Randlage wahrgenommen wird. Im Gutachten 2008 wurde bereits der Handlungsbedarf für die Umgestaltung der Palmstraße verdeutlicht und der Ausbau zur Fußgängerzone bzw. zumindest zu einem verkehrsberuhigten Bereich empfohlen.

Ebenso wie 2008 wurde der an die Fußgängerzone grenzende "Hinterhofbereich" *Teichstraße/ Spitalstraße/ Riesgässchen* als ein unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten zu entwickelnder Bereich identifiziert. Hierzu hat es einen städtebaulichen Wettbewerb gegeben, der dem Ziel einer stärkeren Ver-



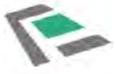
netzung der Innenstadtbereiche und eine Aufwertung des westlichen Eingangs in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gerecht werden sollte.

Grundsätzlich sollten im innerstädtischen Gefüge möglichst große zusammenhängende Verkaufsflächen entwickelt werden, um die Ansiedlung moderner Betriebsformen zu ermöglichen. Ein Geschäftshaus mit möglichst vielen kleinen Ladeneinheiten unter 200 m² im Erdgeschoss würde an den aktuellen Trends der Einzelhandelsentwicklung vorbei gehen, auch wenn es weiterhin Formate geben wird, die eher kleinteilig funktionieren.

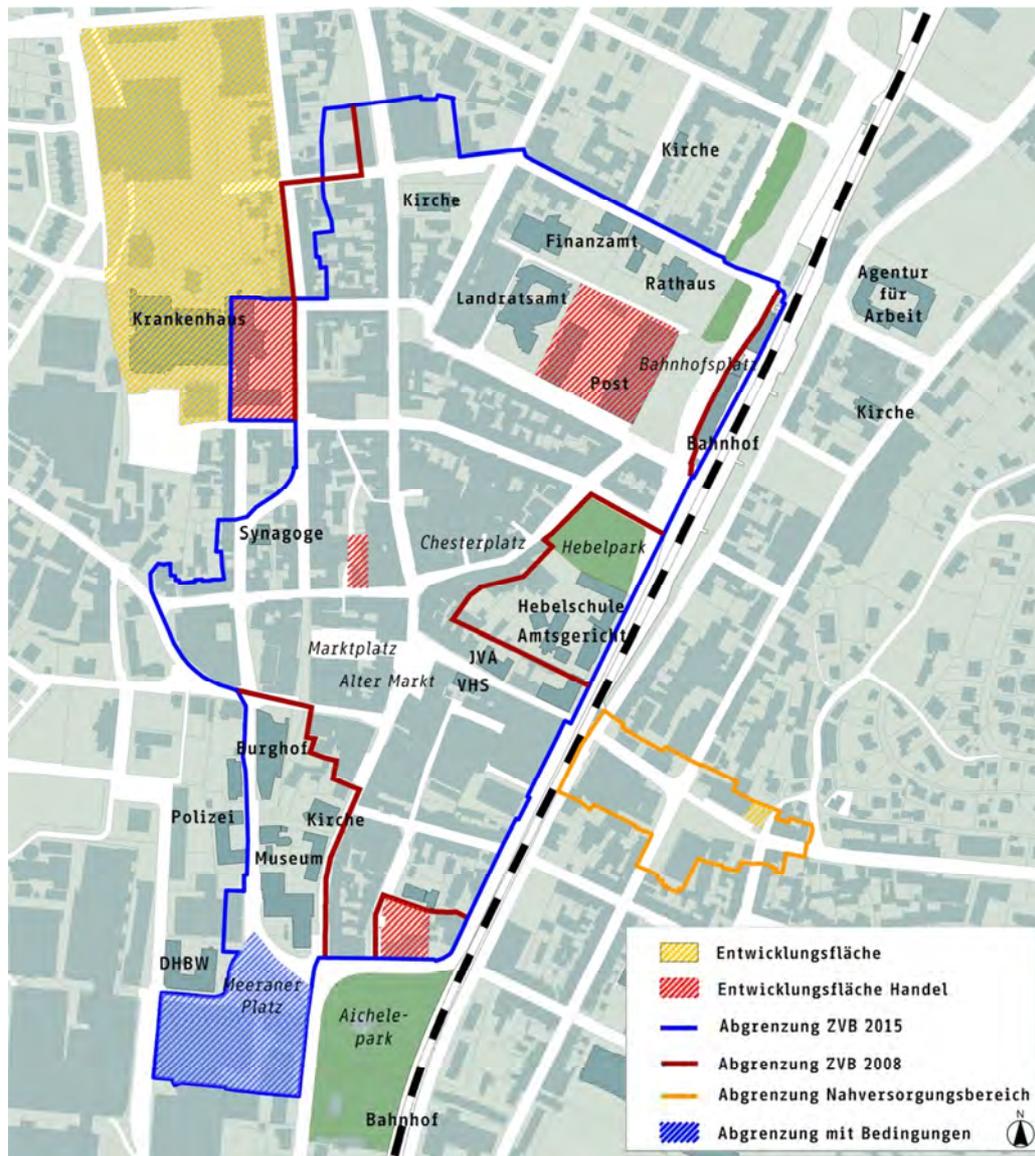
8.3.2.4 Szenario - Verlagerung Kreiskrankenhaus

Auch wenn eine Standortverlagerung des Kreiskrankenhauses noch nicht abschließend beschlossen ist, so soll dennoch die Fläche – quasi im Vorgriff einer Entscheidung - im nachfolgenden Szenario im Hinblick auf die künftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt schon einmal grundsätzlich bewertet werden. Zumal die Entwicklung des Postareals gezeigt hat, dass es schon sinnvoll war, zu einem Zeitpunkt über diese Fläche nachzudenken, als eine Verlagerung in Lörrach noch nicht einmal zur Diskussion stand.

Aus Gutachtersicht wäre, bei einer Verlagerung des Kreiskrankenhauses, eine Entwicklungsfläche für Einzelhandel auf einer, an die Innenstadt angrenzenden Teilfläche des Krankenhausareals zwischen Senser Platz und Riesstraße, vorstellbar. Der Hauptteil des Areals sollte dagegen im Sinne einer kompakten und lebendigen Innenstadtentwicklung nicht für die Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung stehen. Durch die Entwicklung einer größeren Einzelhandelsfläche einschließlich Parkhaus könnte im nordwestlichen Innenstadtbereich ein zusätzlicher Innenstadteingang geschaffen werden. Zudem könnte - neben der funktionalen Stärkung der eher kleinteilig geprägten Nebenlage - der Bereich Senser Platz und Riesstraße städtebaulich aufgewertet werden. Voraussetzung hierfür ist die Gestaltung von Wegebeziehungen zur Riesstraße und zum Senser Platz.



Karte 15: Räumliche Entwicklungsstrategie - Szenario Kreiskrankenhaus



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach

Bei der künftigen verkehrlichen Planung sollte eine solche Entwicklungsmöglichkeit berücksichtigt werden. Gerade im Bereich Spitalstraße zwischen Senser Platz und Riesstraße sollte eine städtebaulich-funktionale "Vernähung" des zentralen Versorgungsbereiches mit den angrenzenden Bereichen möglich sein.

8.3.2.5 Entwicklung der Eingangsbereiche

Es besteht im Hinblick auf die Eingangsbereiche zur attraktiven Einkaufsstadt Lörrach - wie in den Gutachten des Büros Dr. Acocella von 2004 und 2008 bereits dargestellt - erheblicher Handlungsbedarf. Die Teichstraße, die Basler Straße und

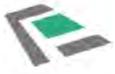


der Berliner Platz mit der Tumringer Straße sind als Eingangsbereiche deutlich aufzuwerten. Dabei sind die Weinbrennerstraße und die Spitalstraße so zu gestalten, dass ein "Vernähen" zwischen der Innenstadt und den angrenzenden Bereichen möglich ist.

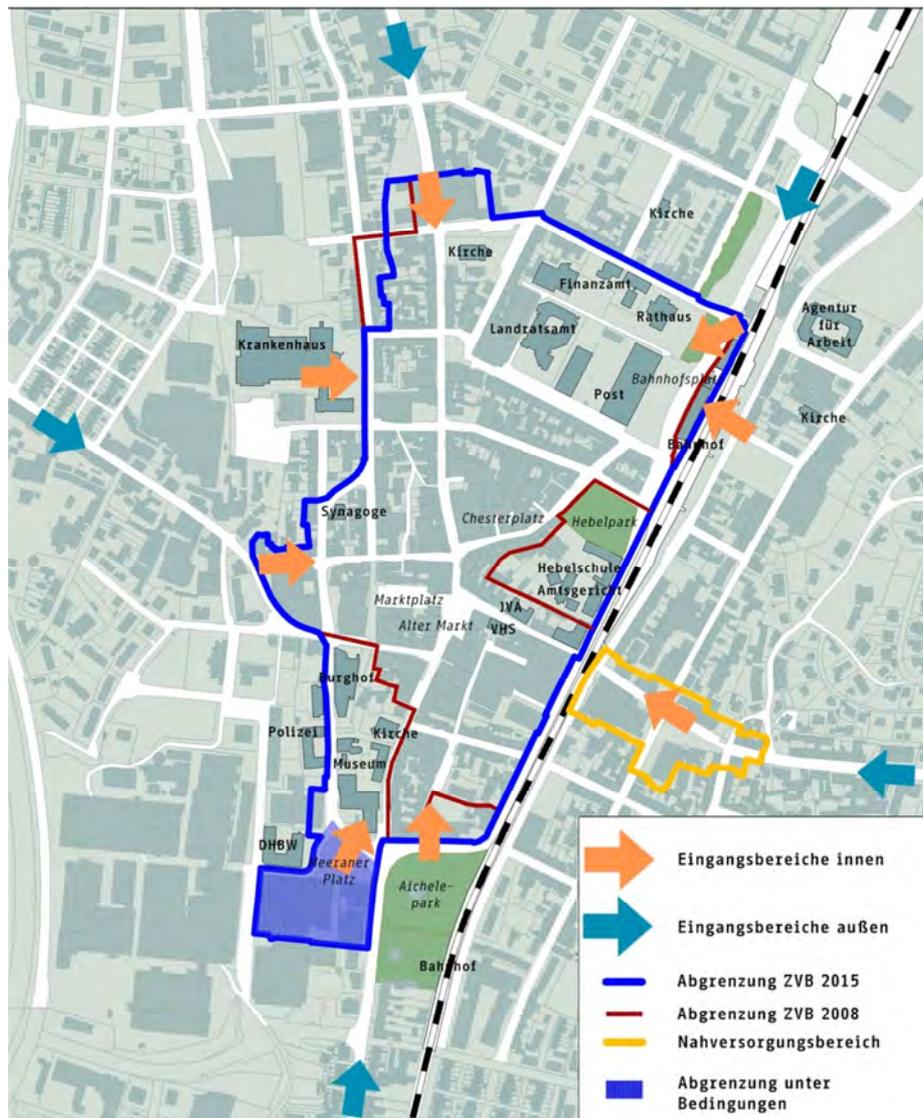
Mit einem Parkhaus am Engelplatz und am Kreiskrankenhaus sowie einer lesbar gestalteten Wegebeziehung könnten diese Bereiche zusätzlich als attraktive Eingangsbereiche fungieren.

Im Süden sollte im Hinblick auf die Einbindung des Meeraner Marktes die Fußwegeverbindung entlang der Weinbrennerstraße zwischen Meeraner Platz und Burghof sowie entlang der Basler Straße zwischen Meeraner Markt und Herrenstraße attraktiv gestaltet werden. Außerdem sollte die Wegeverbindung zwischen S-Bahn-Haltepunkt Museum/ Burghof und Adlergässchen im Aichelepark erkennbar und im Bereich Adlergässchen aufgewertet werden, insbesondere im Umfeld des neuen Jugend-Theaterhauses.

Besonderer Entwicklungsbedarf besteht weiterhin im Bereich Teichstraße. Dies betrifft nicht nur den Bereich der Teichstraße zwischen Wiesentalstraße und Weinbrennerstraße, sondern auch die direkte Eingangssituation in die Fußgängerzone Teichstraße, die weiterhin durch städtebauliche und funktionale Misstände geprägt ist.



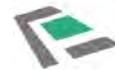
Karte 16: Eingangsbereiche zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach

Der Bahnhofplatz ist angesichts der zunehmenden Anzahl an Besuchern, die mit der S-Bahn kommen, der vielen Arbeitsplätze im Umfeld (Rathaus, Landratsamt) und der Parkhäuser ein wichtiger Eingangsbereich, den es zu modernisieren und möglichst optimal mit dem Umfeld zu verknüpfen gilt. Dies muss auch eine wichtige Anforderung an die Entwicklung des Postareals sein.

Für die Verknüpfung mit dem Umfeld sind auch die Bahnunterführungen, die möglichst hell und barrierefrei gestaltet werden sollten, von Bedeutung.

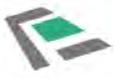


8.3.2.6 Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität

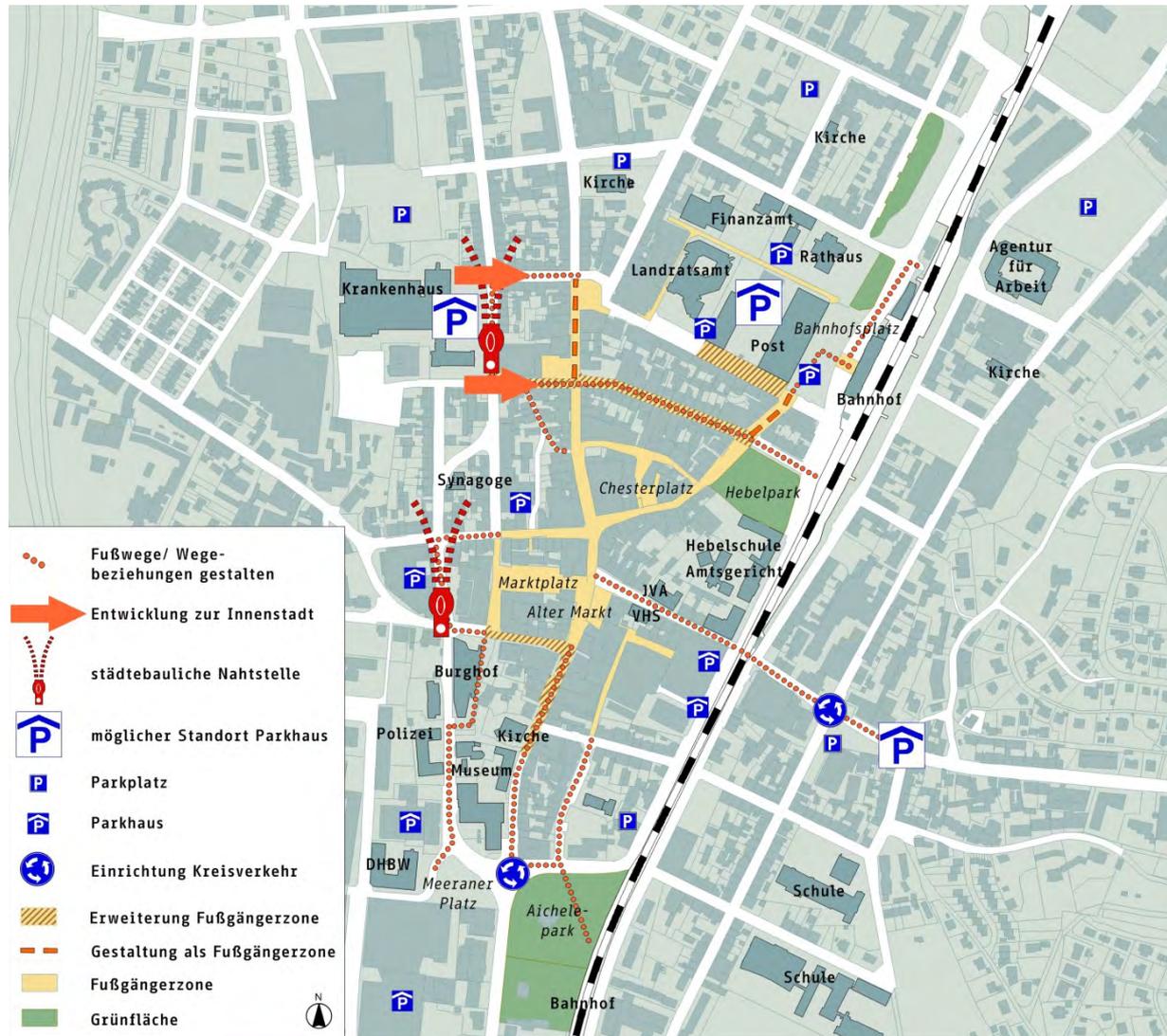
Obwohl die Passanten der Lösser Innenstadt eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität bescheinigen, besteht insbesondere in den Randlagen des zentralen Versorgungsbereiches Modernisierungs- und Entwicklungsbedarf im öffentlichen Raum. Wie bereits dargestellt, sind die Eingangsbereiche und Randlagen betroffen. Die Entwicklung dieser Bereiche ist vor allem für die Erlebbarkeit bzw. Belebung des gesamten innerstädtischen Gefüges von Bedeutung.

Im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung sollten - wie bereits im Gutachten 2008 empfohlen - insbesondere die Herrenstraße und die Grabenstraße sowie Teilbereiche der Palmstraße und der Basler Straße als Fußgängerzone entwickelt werden. Der gesamte Innenstadtbereich sollte im Hinblick auf die Qualität der Gestaltung überprüft werden. Dazu gehören nicht nur die Möblierung und der Bodenbelag, sondern auch Werbeplakate und Werbeständer, die von Zeit zu Zeit zu erneuern sind. Es sollte zudem überlegt werden, die Werbeplakate auf zentrale Litfasssäulen zu konzentrieren, um den wild anmutenden Plakatierungen entgegen zu wirken.

Möglicherweise können durch eine Verbesserung der Wegebeziehungen, (zwischen Parkhaus und Fußgängerzone) der Verkehrsführung/ Beschilderung und der räumlichen Anordnung von Parkhäusern, der "gefühlte" Parkplatzmangel verringert werden. An Wochentagen gibt es rd. 3.200 Stellplätze im Innenstadtbereich. Dies entspricht (inkl. Meeraner Markt) 0,05 Stellplätze pro m² Verkaufsfläche bzw. rd. 18 m² Verkaufsfläche je Stellplatz und entspricht damit einer "grüne-Wiese-Qualität". Auch wenn ein Teil dieser Parkplätze fest vermietet ist und daher den Besuchern nicht zur Verfügung steht, ist zu bedenken, dass gemessen an der Verkaufsfläche rd. 1.900 Parkplätze ausreichen würden, um eine Quote von 30 m² Verkaufsfläche/ Stellplatz zu erreichen.



Karte 17: Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität

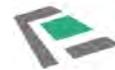


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach

8.3.2.7 Empfehlung

Aus den dargestellten Entwicklungsoptionen und Vorschlägen ergeben sich für die künftige Innenstadtentwicklung verschiedene Themenbereiche, die vertieft und weitergeführt werden sollten:

1. Hierbei handelt es sich zunächst um die räumliche Entwicklungskonzeption und die damit verbundenen inhaltlichen, städtebaulichen und verkehrlichen Fragestellungen, u.a. zum Postareal einschließlich Umfeld, zum Meeraner Markt, zum Kreiskrankenhausareal.
2. Als wichtiger Aspekt hat sich zudem das Thema Stadtgestaltung herausgestellt. Dabei geht es insbesondere um Fragen der Plakatierung, der Stadtmöblierung und die Werbeaussteller (Stopper) in der Innenstadt.



3. Ein weiterer Themenbereich ist der Onlinehandel und die damit verbundene Frage der Onlinepräsenz der Stadt und der Anbieter in der Stadt. Hier gehen die verschiedenen Städte unterschiedliche Wege - für Lörrach gilt es einen "passenden" Lörracher Weg zu entwickeln.

In der Vergangenheit hat es sich in Lörrach als sinnvoll erwiesen, solche Themenstellungen in Arbeitsgruppen vertiefend zu behandeln.

8.3.3 Exkurs: Thema Onlinehandel

Dem Thema Onlinehandel wurde im Rahmen der Befragungen und der Gutachtenerarbeitung angesichts der aktuellen Diskussionen besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Befragung der Passanten hat gezeigt, dass alle Altersgruppen im Internet einkaufen, dass nicht allein der Preis für den Einkauf im Internet ausschlaggebend ist und, dass vor allem Bekleidung und Unterhaltungselektronik gekauft werden. Es wird zwar nach Aussagen der Passanten mehr im Internet gekauft als noch vor fünf Jahren, gleichzeitig ist eine Verlagerung vom klassischen Versandhandel zum Internet feststellbar, so dass die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel differenziert zu betrachten sind. Der Onlinehandel besteht im Prinzip aus drei Teilbereichen: Online-Handel als moderne Form des klassischen Versandhandels, Online-Handel als zusätzlicher Distributionsweg des klassischen stationären Einzelhandels und der "neue" Online-Handel; bei letzterem ist zu beachten, dass auch hier, zwar noch sehr selten, aber immer häufiger stationäre Ableger eröffnet werden.

Bei der Befragung der Händler zeigt sich, dass über 20% der Händler in Lörrach noch keinen Internetauftritt bzw. keine eigene Homepage haben. Hier besteht Handlungsbedarf.

Das Thema Onlinehandel ist in erster Linie ein zentrales Handlungsfeld der Wirtschaft, das Chancen und Risiken bietet. Der Einzelhandel benötigt ein Handlungspaket, wozu insbesondere die Onlinepräsenz und die Entwicklung ergänzender Distributionskanäle gehören. Es wird in Zukunft nicht mehr den stationären oder den Online-Handel geben, sondern nur noch gemischte Angebotsformen mit unterschiedlichen Distributionsschwerpunkten.



Die innerstädtische Wirtschaft kann durch die Stadt bei der Onlinepräsenz und der Onlineerreichbarkeit unterstützt werden, z.B. durch ein barrierefreies öffentliches WLAN⁶⁶, gemeinsame Online-Plattformen und die Vermittlung von Beratungsleistungen.

Die Stadt selbst kann durch einen qualitativ hochwertig gestalteten öffentlichen Raum Atmosphäre, Aufenthaltsqualität und Identität schaffen. Hier besteht in Teilbereichen der Innenstadt erheblicher Handlungsbedarf:

- Modernisierung von Möblierungsgegenständen
- "Entmüllung" des öffentlichen Raumes
- Straßenraumgestaltung modernisieren
- Fußgängerzonenbereiche lesbar gestalten

8.3.4 Stadtteilzentrum Brombach (Perspektive)

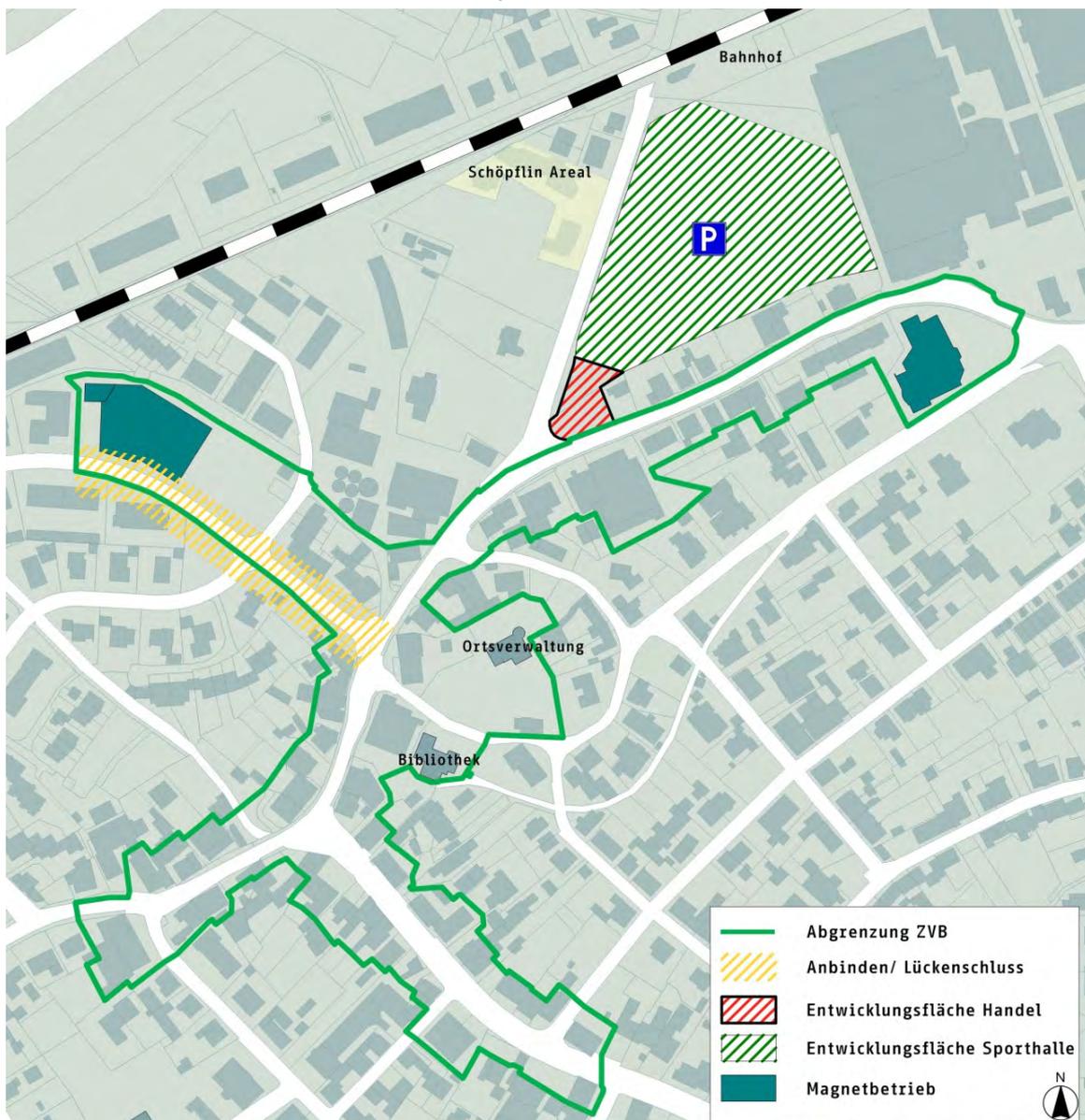
Im Stadtteilzentrum Brombach sollten vor allem die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt sowie das stabile Nahversorgungsangebot erhalten werden. Der ohnehin schon ausgedehnte zentrale Versorgungsbereich sollte keinesfalls erweitert werden. Grundsätzlich sollte geprüft werden, ob die z.T. sehr kleinen Ladenflächen durch Zusammenlegung zu größeren Verkaufsflächen entwickelt werden können. Die bereits 2008 erwähnte Fläche im Bereich Franz-Ehret-Straße/ Schopfheimer Straße sollte nach Möglichkeit mit einer Handelsfläche so entwickelt werden, dass hier der städtebauliche Zusammenhang gestärkt wird.

Wünschenswert wäre die Gestaltung einer lesbaren Wegebeziehung entlang der Hofmattstraße zwischen Haupteinkaufsbereich und Supermarkt.

Mit der geplanten Entwicklung einer neuen Sporthalle auf der großen Brachfläche am S-Bahnhaltepunkt nördlich des Stadtteilzentrums wird Brombach einen weiteren Entwicklungsimpuls erhalten. Diese Entwicklung wird den Kern des Stadtteilzentrums von Brombach stärker an die S-Bahn anbinden und auch eine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen Hauingen und Brombach schaffen.

⁶⁶ Die Stadt Lörrach richtet momentan ein solches barrierefreies WLAN ein.

Karte 18: Stadtteilzentrum Brombach (Perspektive)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach

8.3.5 Stadtteilzentrum Stetten (Perspektive)

Als Stadtteilzentrum Stetten sollte aus Gutachtersicht in Zukunft nur noch der Bereich der Hauptstraße zwischen Schulstraße und Inzlinger Straße bezeichnet werden. Im Bereich des S-Bahnhofs Stetten ist die Handelsfunktion insbesondere durch die Ansiedlung der Spielhalle schwächer geworden. Die übrigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen an der Basler Straße sind zwar für die Versorgung von Stetten wichtig, aber können nicht als Bestandteil des Stadtteilzentrums bezeichnet



werden, da zwischen beiden Bereichen erhebliche Besatzlücken bestehen; zudem üben die Bahnlinie und die Zeppelinstraße eine deutliche Trennwirkung aus.

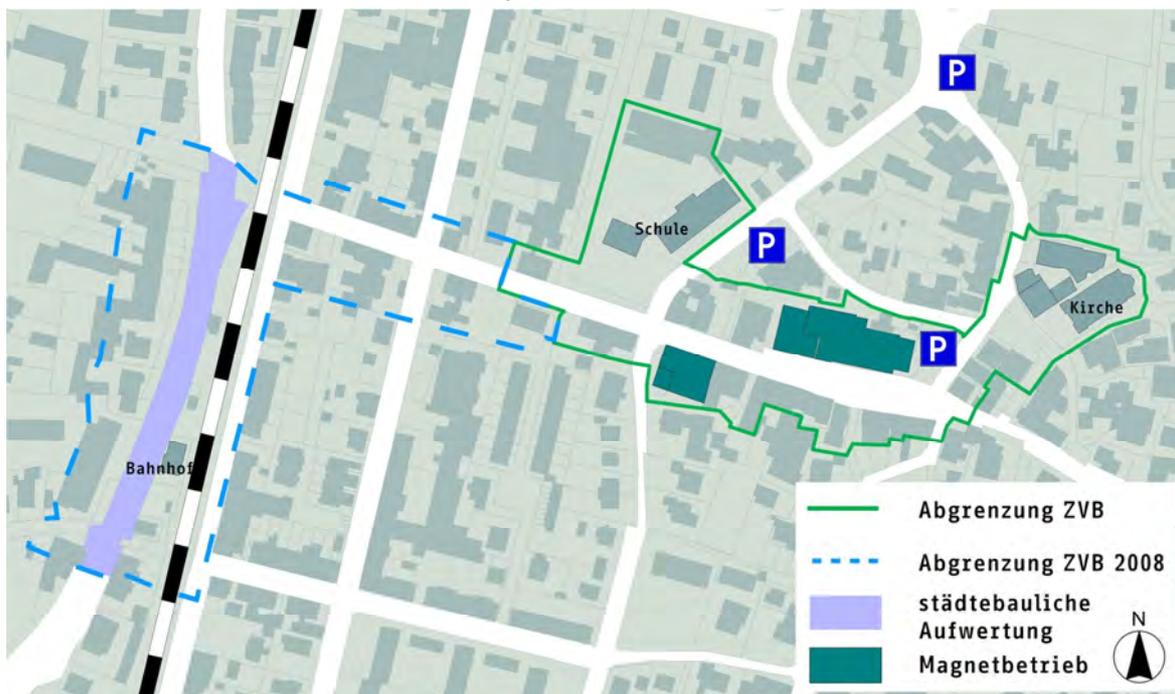
Dennoch sollte der Bereich an der Basler Straße auf Grund seiner wichtigen Eingangsfunktion in die Stadt aus Richtung Schweizer Grenze städtebaulich aufgewertet werden. Für die vorhandenen Geschäfte gilt Bestandsschutz. Angesichts der integrierten Lage sind hier weiterhin nahversorgungsrelevante Sortimente möglich (vgl. Kap. 8.2.1).

Insgesamt ist für das Stadtteilzentrum Stetten, ebenso wie für Brombach, die Erhaltung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt das wichtigste Ziel.

Anders als in Brombach wird das Lebensmittelangebot nur durch einen kleinen Supermarkt geprägt, so dass der vorhandene Bäcker, der Metzger, der Bioladen und der Wochenmarkt für die Nahversorgung eine besonders wichtige Funktion übernehmen. Die Erhaltung dieses Marktes, für die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung und als Frequenzbringer für die Fachgeschäfte, ist von besonderer Bedeutung.

Darüber hinaus ist die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums von den speziellen, über den Stadtteil hinauswirkenden Angeboten wie Sport und Bücher besonders abhängig.

Karte 19: Stadtteilzentrum Stetten (Perspektive)

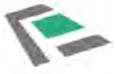


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach

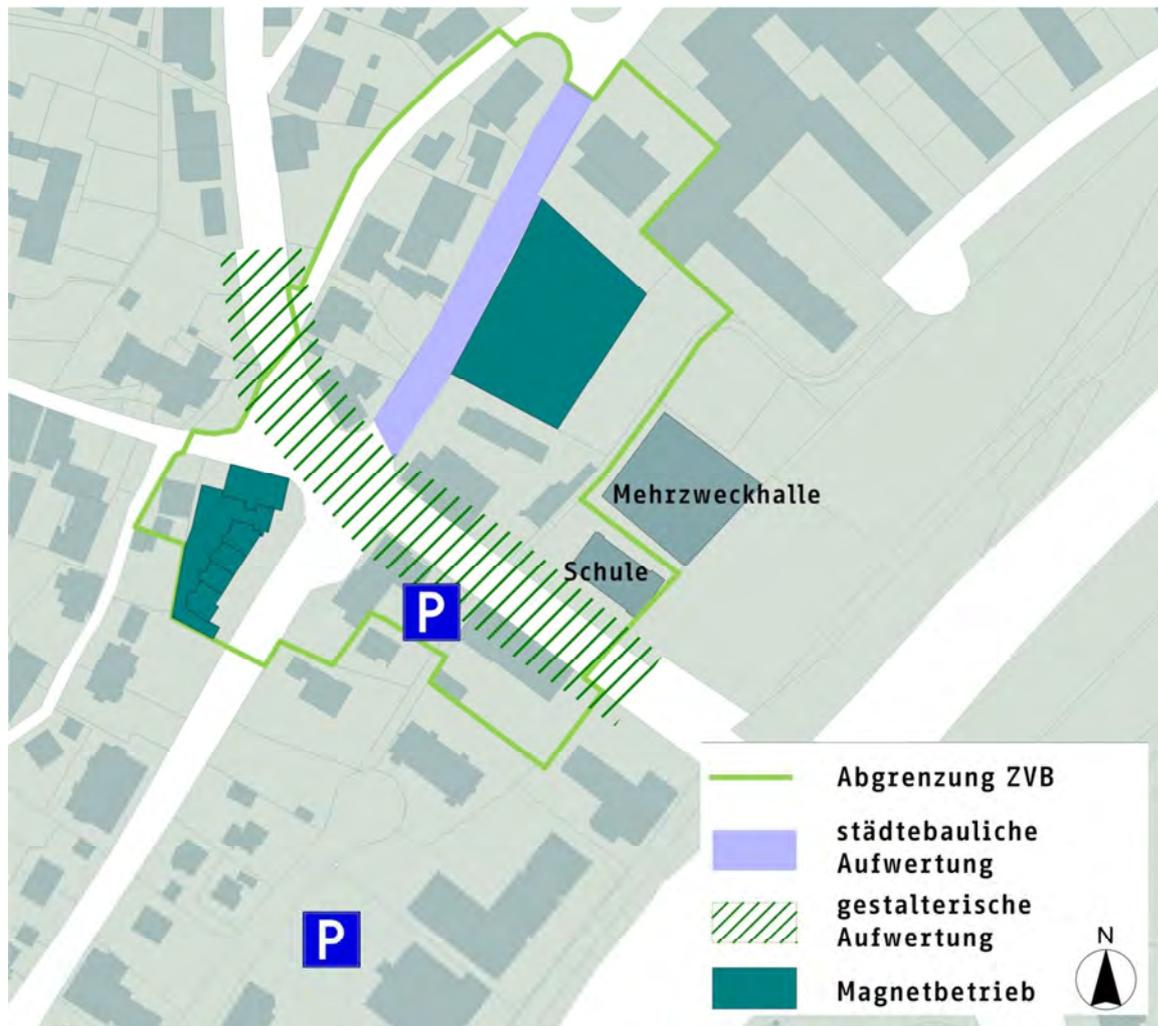
8.3.6 Nahversorgungszentrum Tumringen (Perspektive)

Das Nahversorgungszentrum hat mit dem Neubau des Bio-Supermarktes und der Entwicklung des angrenzenden Wohngebietes in den vergangenen Jahren eine erhebliche Entwicklungsdynamik erfahren. Das Nahversorgungszentrum wurde dadurch baulich und funktional aufgewertet. Dennoch wird das Zentrum insgesamt eher als Verkehrskreuzung wahrgenommen und ist nicht im Zusammenhang erlebbar.

Das Nahversorgungszentrum Tumringen sollte durch eine entsprechende Straßenraumgestaltung besser lesbar sein. Dies ist insbesondere für die Anbindung bzw. Auffindbarkeit des neuen Nahversorgungs- und Aufenthaltsbereiches an der Mühlenstraße wichtig.



Karte 20: Nahversorgungszentrum Tumringen (Perspektive)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach

8.3.7 Nahversorgungsbereich Haagen (Perspektive)

Der Nahversorgungsbereich Haagen weist entlang der Hauinger Straße nur ein lückenhaftes und rudimentäres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf. Ein Lebensmittelmarkt konnte sich seit der Schließung des Quellehauses nicht halten, so dass seither keiner mehr vorhanden ist. Die rudimentäre Nahversorgungsfunktion wird durch die ansässigen Lebensmittelhandwerker abgebildet.

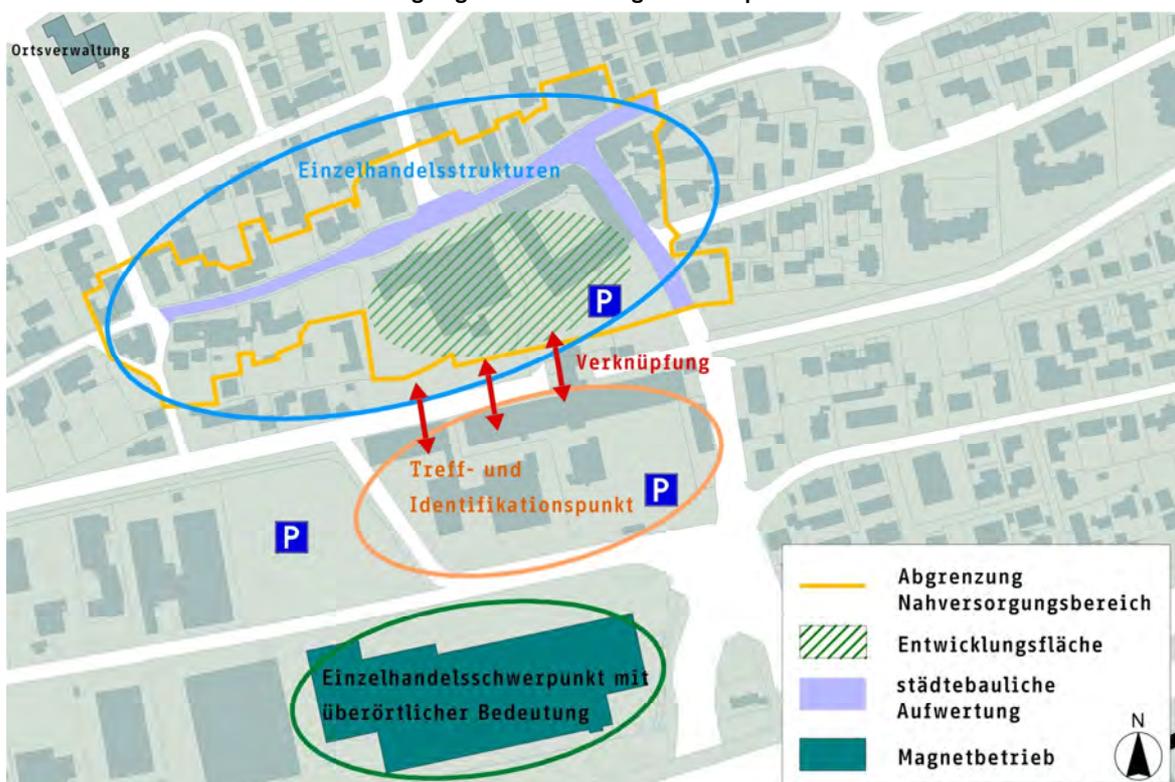
Zur Schließung der bestehenden Nahversorgungslücke ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem zentral im Nahversorgungsbereich gelegenen QuelleAreal vorstellbar. Rechnerisch ist ein Lebensmittelbetrieb mit ca. 800 bis 1.000 m² Verkaufsfläche verträglich. Um einen rein funktionalen Torso zu vermeiden, der sich z.B. auf Grund fehlender Frequenz nicht halten kann, ist von

einer Lösung abzuraten, die architektonische und städtebauliche Aspekte unberücksichtigt lässt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unter Einbeziehung vorhandener Angebote und mit Anknüpfung an die städtebauliche Situation an der Kreuzung Eisenbahnstraße, sollte in jedem Fall nur mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept verwirklicht werden, das die umgebende Bebauung berücksichtigt und den Maßstab wahrt.

Grundsätzlich weist damit der Nahversorgungsbereich Haagen das Potenzial für die Entwicklung zu einem Nahversorgungszentrum auf.

Zudem sollte in Haagen der Straßenraum im Nahversorgungsbereich aufgewertet und eine Verknüpfung mit dem südlich angrenzenden Gastronomie- und Dienstleistungsstandort (Alte Spinnerei) angestrebt werden. Mit einer zusätzlichen Verknüpfung kann das zu entwickelnde weitere Frequenzpotenzial erreicht und gleichzeitig der Gastronomie- und Dienstleistungsstandort (Alte Spinnerei) städtebaulich in das potenzielle Nahversorgungszentrum integriert werden.

Karte 21: Potenzielles Nahversorgungszentrum Haagen (Perspektive)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach

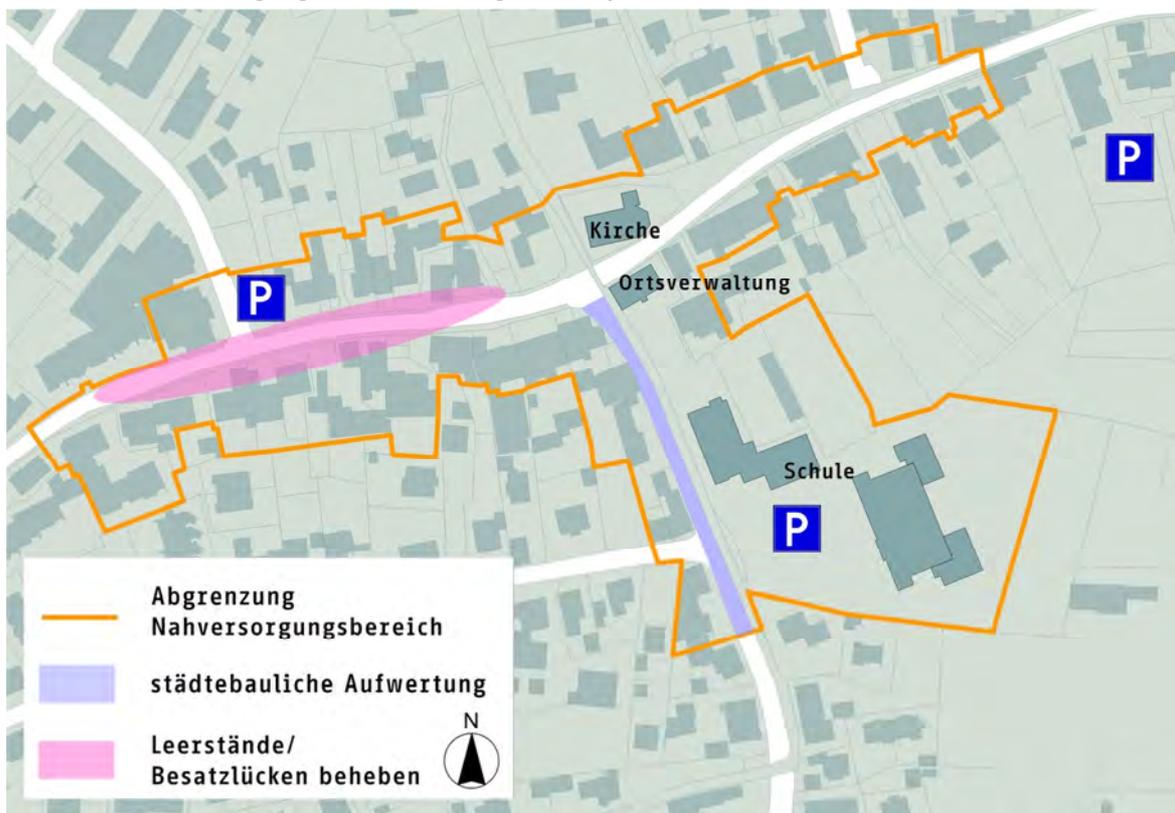


8.3.8 Nahversorgungsbereich Hauingen (Perspektive)

Für den Nahversorgungsbereich Hauingen sollte die Erhaltung der bestehenden Angebote angestrebt werden. Selbst dies zu erreichen wird auf Grund der Kleinteiligkeit des Angebots schwierig und ist stark abhängig von den jeweiligen Inhabern. Angesichts der Nähe zum Stadtteilzentrum Brombach besteht hier eine Versorgungsmöglichkeit, die für die meisten Einwohner von Hauingen zumindest mit dem Fahrrad gut erreichbar ist. Durch die baulichen Tätigkeiten in der Vergangenheit und die geplante Sporthalle am S-Bahnhaltepunkt Brombach wachsen beide Stadtteile immer stärker zusammen.

Im Nahversorgungsbereich Hauingen sollte die Brückenstraße in Anlehnung an die Steinenstraße städtebaulich aufgewertet werden, um auf diese Weise die Entfernung zum Stadtteilzentrum Brombach, das im Wesentlichen Hauingen mitversorgt, zumindest "gefühl" zu verkürzen. Die Leerstände und baulichen Missstände in der Unterdorfstraße sollten nach Möglichkeit beseitigt werden. Hier sind allerdings die Einflussmöglichkeiten von städtischer Seite eher begrenzt. Die Stadt kann z.B. Beratungsgespräche mit den Immobilieneigentümern zur Umnutzung bzw. Sanierung der Gebäude anbieten. Da eine Wiederbelegung der Leerstände durch Geschäfte eher unwahrscheinlich ist, sollten Umnutzungsmöglichkeiten zu Wohnraum in Betracht gezogen werden.

Karte 22: Nahversorgungsbereich Hauingen (Perspektive)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach

8.3.9 Nahversorgungsbereich Engelplatz (Perspektive)

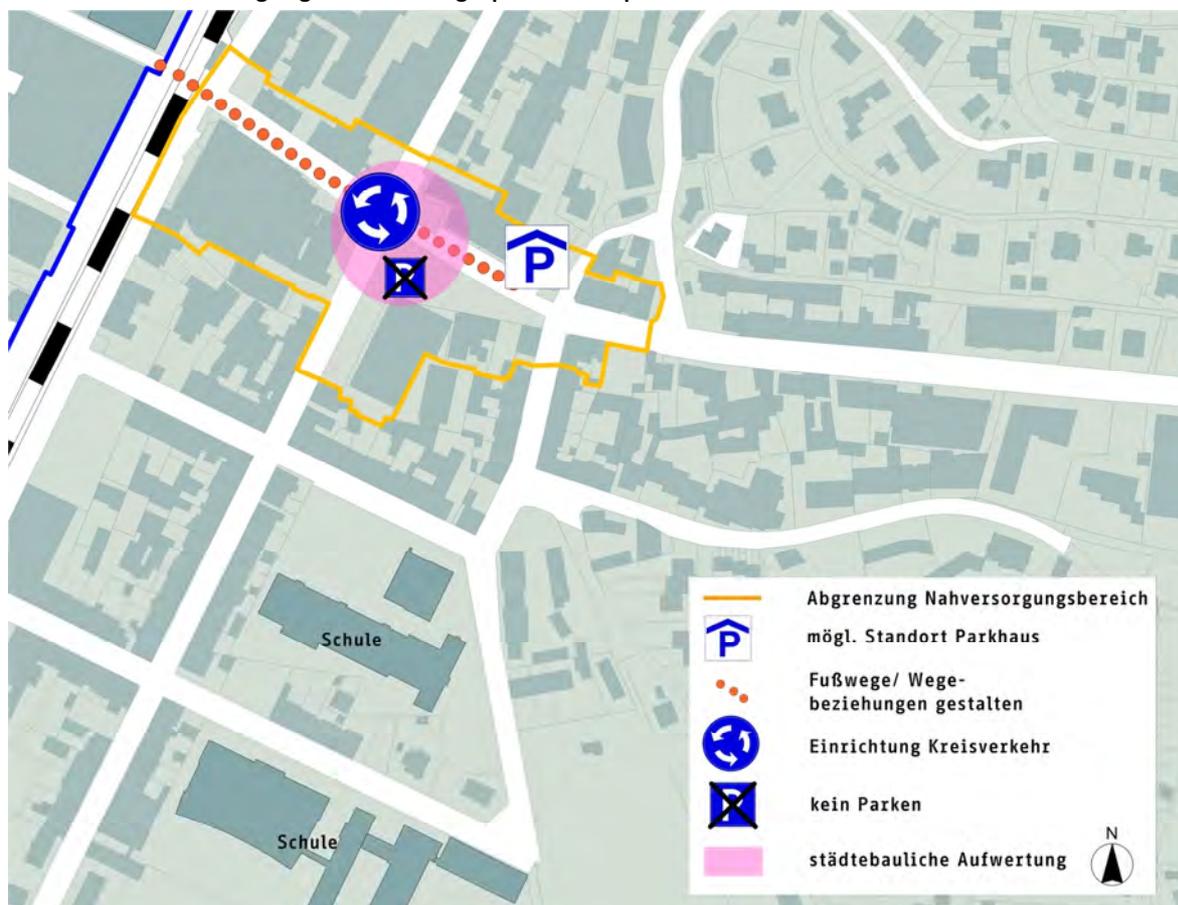
Der östlich der Innenstadt gelegene Nahversorgungsbereich Engelplatz sollte als wichtiger Nahversorgungs- und Identifikationspunkt für die Bewohner im Umfeld erhalten werden. Angesichts der nahegelegenen Innenstadt und des Lebensmittelmarktes in östlicher Richtung ist eine wesentliche funktionale Weiterentwicklung nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsperspektive für den Bereich um den Engelplatz herum ergibt sich aus der potenziellen Lagegunst zur Innenstadt. Einen Nutzen von dieser Lage konnte dieser Bereich bisher nicht ziehen, so dass entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind. Die Zielsetzung für diesen Bereich ergibt sich aus seiner rudimentären Nahversorgungsfunktion und vor allem als Standort für Versorgungsangebote, die in der Innenstadt u.a. auf Grund der geforderten Mietpreise keinen Platz finden. Damit dies gelingt, ist eine Frequenzerhöhung und eine erkennbare Anbindung an die Innenstadt erforderlich.



Der phasenweise gestörte Verkehrsfluss auf der westlichen Seite der Bahnlinie liegt u.a. auch darin begründet, dass der gesamte Verkehr aus Richtung Osten, der die Innenstadt zum Ziel hat, die Bahnlinie queren muss. Insofern wäre eine wichtige Maßnahme, im Bereich der bisher untergenutzten Fläche auf der Nordseite der Wallbrunnstraße (ehemaliges Autohaus) die Umsetzung eines Parkhauses/ einer Tiefgarage zu prüfen. Eine wichtige Folge dieses Parkraumangebotes wäre der "natürliche" Frequenzfluss zwischen Parkraumangebot und Innenstadt, der wiederum eine Frequenzerhöhung am Engelplatz mit seinen zu erwartenden funktionalen Effekten bedeuten würde.

Karte 23: Nahversorgungsbereich Engelplatz (Perspektive)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach

Damit diese funktionale Zielsetzung greift, sind wichtige Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen am Engelplatz zu ergreifen, z.B.:

- Sicherung von Grundstücken, die diese Zielsetzung unterstützen können
- Umbau der Kreuzung zu einem Kreisel



- Umgestaltung des oberirdischen Parkraums zu einem öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität
- Gestaltung der Fußwegebeziehungen

8.3.10 Vorschläge zur Nahversorgung

Die Stadt Lörrach weist insgesamt eine gute räumliche Nahversorgungssituation auf, die es in erster Linie zu erhalten gilt. Eine flächendeckende Nahversorgung ist angesichts der Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel - insbesondere in weniger dicht besiedelten Stadtbereichen - nicht möglich.

Neuansiedlungen von Nahversorgungsangeboten sollen nur zur Erreichung, der in Kap. 6 aufgeführten Ziele erfolgen:

- Grundsätzlich sollten im Hinblick auf eine flächendeckende Nahversorgung Doppelstandorte von Lebensmittelbetrieben vermieden werden.
- Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben sollten nur an Standorten mit Nahversorgungslücken erfolgen. Bei der Ansiedlung sollte auf eine standortgerechte Dimensionierung geachtet werden.

Wie bereits in Kap. 5.3, 8.3.1 und 8.3.7 ausgeführt, bestehen in einigen Bereichen der Stadt Lörrach Nahversorgungslücken, die unterschiedlich zu bewerten sind:

- Die räumliche Nahversorgungslücke in der nördlichen Kernstadt kann angesichts des umfangreichen Angebotes im Umfeld (Gewerbegebiet Blasiring, Tumringer Straße und Innenstadt) nicht geschlossen werden.
- Für den Stadtteil Tüllingen ist auf Grund der geringen Einwohnerzahl, der Siedlungsstruktur (überwiegend Einfamilienhausbebauung), der Hanglage und der Nähe zur Lörracher Innenstadt eine fußläufige Nahversorgung der Stadtteilbewohner als unrealistisch einzuschätzen.
- Wie bereits ausgeführt, bietet der Stadtteil Haagen angesichts der Einwohnerzahlen und der zentral im Nahversorgungsbereich gelegenen Potenzialfläche gute Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes zwischen 800 und 1.000 m² Verkaufsfläche, aber nur im städtebaulichen Kontext einer Gesamtentwicklung.
- Der etwas kleinere benachbarte Stadtteil Hauingen weist ebenfalls nur ein lückenhaftes Nahversorgungsangebot auf. Angesichts der Nähe zum Stadtteil Brombach



besteht hier jedoch eine gute Nahversorgungsmöglichkeit im Umfeld. Gleichzeitig muss konstatiert werden, dass die Chancen für einen "eigenen" Lebensmittelmarkt in "Standardgröße" sehr gering sind.

- Für die Bewohner des siedlungsstrukturell und topographisch abgesetzten Stadtteils Salzert sollte perspektivisch eine Nahversorgungsmöglichkeit angestrebt werden. Sofern es zu einem deutlichen Anstieg der Stadtteilbewohner kommt, erscheint die Realisierung eines Nahversorgungsangebotes auf Grund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten nicht unrealistisch.

8.3.11 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

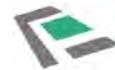
Bei den bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollten sich Erweiterungen möglichst nur im Rahmen des Bestandsschutzes bewegen.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist.

Durch das Büro Dr. Acocella wird derzeit für die Stadt Lörrach ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet. Endgültige Aussagen zum zukünftigen Flächenbedarf für gewerbliche Nutzungen lassen sich aktuell noch nicht treffen, es zeichnet sich jedoch bereits ein Defizit an geeigneten Entwicklungsflächen ab. In den meisten Fällen sollten daher die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

Die Stadt Lörrach hat seit 1998 umfangreiche Erfahrungen mit der Umsetzung des Märkte- und Zentrenkonzeptes gesammelt. Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich bereits um die dritte Fortschreibung und damit vor allem um eine



Überprüfung der bisherigen Strategie vor dem Hintergrund der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen und der Einzelhandelsentwicklung.

Als Grundlagen für die Überprüfung des Konzeptes zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte:

- zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4),
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- zur Steuerungsstrategie (vgl. Kap. 8.2)
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2)

Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

8.4.1 Öffentliche Information

Damit das aktualisierte Märkte- und Zentrenkonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft die Bauleitplanung insgesamt und speziell die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist - ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Dafür sollte eine Auslegung des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *aktualisierte* Märkte- und Zentrenkonzept kann dann vom Gemeinderat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Unabhängig von dieser Frage ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Seit dem Märkte- und Zentrenkonzept von 1998 verfügt die Stadt Lörrach über eine Sortimentsliste. Diese wurden im Rahmen der Fortschreibungen jeweils überprüft und teilweise angepasst. Wenngleich die Stadt Lörrach über umfangreiche



Erfahrungen aus den jeweiligen Fortschreibungen verfügt, so wird dennoch im Folgenden das Vorgehen zur Festlegung der aktuellen Sortimentsliste erläutert.

Die in Kap. 8.1.3 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die im Unterschied zu 2008 eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der - ebenso wie in der Vergangenheit - der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Lörrach, wie bereits seit 1998, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Das aktualisierte Konzept muss auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

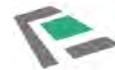
Diese aktualisierte Sortimentsliste muss Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

8.4.3 Festlegen von Gebieten mit Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel zulässig sein wird. Dafür wurden im vorliegenden Gutachten die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche überprüft.⁶⁷

Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

⁶⁷ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzungen sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzungen, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Gemeinderat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lörrach und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern, der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente⁶⁸ bis maximal 10% der Verkaufsfläche und maximal 800 m² Verkaufsfläche insgesamt zulässig.*

⁶⁸ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.



Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

4. Festsetzungstyp *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁶⁹. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*

5. Festsetzungstyp *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das aktualisierte Märkte- und Zentrenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

⁶⁹ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Nachfolgend ist das grundsätzliche Vorgehen für die bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes dargestellt, wenngleich die Stadt Lörrach hier bereits seit 1998 über entsprechende Erfahrungen verfügt.

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Lörrach durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Märkte- und Zentrenkonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Bezug nehmen.



GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet bezeichnet.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltwarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden



überwiegend zentrale Lagen in der Innenstadt gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereiches.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt / des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Gemeinde.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage)



Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die BBE Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z): $U = KK - A + Z$.

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: $V = KK - A$.

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: $U = V + Z$.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)



Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt / Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁷⁰.

⁷⁰ Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Lörrach: Anzahl und Verkaufsfläche

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ² ¹⁾	Anteil
bis 50 m ²	98	25%	3.025	2%
51 bis 100 m ²	112	29%	7.375	5%
101 bis 200 m ²	61	16%	8.075	6%
201 bis 400 m ²	49	13%	12.950	9%
401 bis 800 m ²	31	8%	17.475	12%
801 bis 2.000 m ²	17	4%	17.075	12%
> 2.000 m ²	17	4%	76.350	54%
Gesamt	385	100%	142.325	100%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Befragung/ Erhebung Juli 2015

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lörrach: Anzahl und Verkaufsfläche

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ² ¹⁾	Anteil
bis 50 m ²	46	24%	1.275	2%
51 bis 100 m ²	67	34%	4.625	9%
101 bis 200 m ²	37	19%	4.950	10%
201 bis 400 m ²	26	13%	6.875	13%
401 bis 800 m ²	9	5%	5.250	10%
> 801 m ²	10	5%	28.300	55%
Gesamt	195	100%	51.250	100%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

aus Datenschutzgründen können die Betriebe mit 801 bis 2.000 m² nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: eigene Befragung/ Erhebung Juli 2015



Tab. A - 3: Einzelhandelssituation in der Stadt Lörrach

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	23.050	143,9	102,2	141%
Lebensmittelhandwerk	1.250	15,9	14,8	107%
Drogerie/ Parfümerie	4.375	28,5	13,6	209%
Apotheke	875	33,9	31,0	110%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.600	7,5	4,4	171%
Blumen/ Zoo	2.100	4,9	5,8	85%
kurzfristiger Bedarf	33.275	234,6	171,7	137%
Bekleidung und Zubehör	24.375	96,7	30,6	316%
Schuhe, Lederwaren	5.150	20,8	7,5	276%
Sport/ Freizeit	5.925	18,1	5,5	329%
Spielwaren	2.725	8,3	6,4	129%
Bücher	1.850	8,3	5,3	158%
GPK, Geschenke, Hausrat	6.075	7,3	3,6	202%
Haus-/ Heimtextilien	2.825	6,4	3,9	163%
mittelfristiger Bedarf	48.875	165,9	62,9	264%
Uhren/ Schmuck	1.100	7,5	4,0	185%
Foto/ Optik	1.475	11,0	4,6	238%
Medien	2.450	22,1	18,5	119%
Elektro/ Leuchten	3.400	14,3	8,6	166%
Teppiche, Bodenbeläge	2.800	4,9	1,8	274%
baumarkt-/gartencenterspezif.	24.475	39,7	19,8	200%
Möbel	21.400	29,7	15,9	188%
Sonstiges insgesamt	3.100	17,6	10,6	167%
langfristiger Bedarf	60.175	146,9	83,9	175%
Summe	142.325	547,4	318,5	172%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Befragung/ Erhebung Juli 2015; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: VKF (in m²), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	"unechte" Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	4.400	22,7	102,2	22%
Lebensmittelhandwerk	325	4,6	14,8	31%
Drogerie/ Parfümerie	2.250	15,9	13,6	117%
Apotheke	350	10,9	31,0	35%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	825	3,5	4,4	81%
Blumen/ Zoo	400	1,0	5,8	18%
kurzfristiger Bedarf	8.525	58,7	171,7	34%
Bekleidung und Zubehör	20.550	88,1	30,6	288%
Schuhe, Lederwaren	3.375	14,5	7,5	192%
Sport/ Freizeit	3.425	10,3	5,5	187%
Spielwaren	1.825	5,9	6,4	91%
Bücher	1.625	7,7	5,3	146%
GPK, Geschenke, Hausrat	2.900	4,2	3,6	114%
Haus-/ Heimtextilien	1.400	3,1	3,9	79%
mittelfristiger Bedarf	35.075	133,7	62,9	213%
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	2.225	16,7	8,6	193%
Medien	875	6,2	18,5	34%
Elektro/ Leuchten	725	3,1	8,6	36%
Teppiche, Bodenbeläge	525	1,0	1,8	55%
baumarkt-/gartencenterspezif.	425	1,6	19,8	8%
Möbel	2.325	3,9	15,9	25%
Sonstiges	525	2,4	10,6	22%
langfristiger Bedarf	7.625	34,9	83,9	42%
Gesamt	51.250	227,4	318,5	71%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Befragung/ Erhebung Juli 2015; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



**Tab. A - 5: Einzelhandelsangebot in der Stadt Lörrach nach Lage:
Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet**

Sortimente	ZVB IS	sonstige ZVB	sonstige integriert	nicht integriert	gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	4.400	4.825	6.825	7.025	23.075
Lebensmittelhandwerk	325	550	275	100	1.250
Drogerie/ Parfümerie	2.250	***	***	***	2.250
Apotheke	350	***	***	***	350
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	825	375	175	225	1.600
Blumen/ Zoo	400	200	800	700	2.100
kurzfristiger Bedarf	8.525	5.950	8.075	8.050	33.275
Bekleidung und Zubehör	20.550	475	700	2.675	24.400
Schuhe, Lederwaren	3.375	***	***	1.725	5.100
Sport/ Freizeit	3.425	***	1.700	***	5.125
Spielwaren	1.825	***	***	550	2.375
Bücher	1.625	100	***	***	1.725
GPK, Geschenke, Hausrat	2.900	375	1.025	1.750	6.050
Haus-/ Heimtextilien	1.400	***	***	775	2.175
mittelfristiger Bedarf	35.075	950	3.425	7.475	48.875
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	2.225	***	***	175	2.400
Medien	875	400	***	***	1.275
Elektro/ Leuchten	725	***	1.275	***	2.000
Teppiche, Bodenbeläge	525	***	***	2.000	2.525
baumarkt-/gartencenterspezif.	425	725	6.100	17.200	24.450
Möbel	2.325	400	4.675	14.000	21.400
Sonstiges	525	275	1.275	1.025	3.100
langfristiger Bedarf	7.625	1.800	13.325	34.400	60.175
Summe	51.250	8.700	24.825	49.925	142.325

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

*** aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Befragung/ Erhebung Juli 2015



Tab. A - 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		100,6	110,7	98	116
Drogerie/ Parfümerie		13,6	15,0	13	16
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		4,4	4,8	4	5
Blumen/ Zoo		5,7	6,2	6	7
kurzfristiger Bedarf		124,3	136,7	121	144
Bekleidung und Zubehör		30,7	33,8	30	35
Schuhe/ Lederwaren		7,4	8,2	7	9
Sport/ Freizeit		5,6	6,1	5	6
Spielwaren		6,5	7,2	6	8
Bücher		5,2	5,8	5	6
GPK/ Geschenke/ Hausrat		3,5	3,9	3	4
Haus-/ Heimtextilien		3,8	4,2	4	4
mittelfristiger Bedarf		62,9	69,2	61	73
Uhren/ Schmuck		4,0	4,4	4	5
Foto/ Optik und Zubehör		4,6	5,1	5	5
Medien		18,2	20,1	18	21
Elektro/ Leuchten		8,6	9,4	8	10
Teppiche/ Bodenbeläge		1,8	1,9	2	2
bau-/ gartenmarktspez. Sort.		19,7	21,7	19	23
Möbel		16,4	18,0	16	19
Sonstiges		10,5	11,6	10	12
langfristiger Bedarf		83,8	92,2	82	97
Summe		271,0	298,1	264	313

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2015); BBE; eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	1.650	---	2.500
Drogerie/ Parfümerie		---	---	---	---
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		---	50	---	---
Blumen/ Zoo		---	150	---	250
kurzfristiger Bedarf		---	1.850	---	2.750
Bekleidung und Zubehör		---	---	---	---
Schuhe/ Lederwaren		---	---	---	---
Sport/ Freizeit		---	---	---	---
Spielwaren		50	300	---	400
Bücher		0	150	---	200
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	350	---	550
Haus-/ Heimtextilien		---	200	---	300
mittelfristiger Bedarf		50	1.000	---	1.450
Uhren/ Schmuck		0	100	---	150
Foto/ Optik und Zubehör		---	0	---	---
Medien		---	150	---	250
Elektro/ Leuchten		0	300	---	400
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspez. Sort.		---	2.000	---	2.850
Möbel		700	2.700	100	3.500
Sonstiges		0	250	---	350
langfristiger Bedarf		700	5.500	100	7.500
Summe		750	8.350	100	11.700

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



**Tab. A - 8: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet**

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	1.650	---	2.500
Drogerie/ Parfümerie		---	---	---	---
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		---	50	---	---
Blumen/ Zoo		50	200	50	350
kurzfristiger Bedarf		50	1.900	50	2.850
Bekleidung und Zubehör		---	---	---	---
Schuhe/ Lederwaren		---	---	---	---
Sport/ Freizeit		---	---	---	---
Spielwaren		50	300	---	400
Bücher		0	150	---	200
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	350	---	550
Haus-/ Heimtextilien		---	200	---	300
mittelfristiger Bedarf		50	1.000	---	1.450
Uhren/ Schmuck		0	100	---	150
Foto/ Optik und Zubehör		---	0	---	---
Medien		0	250	0	400
Elektro/ Leuchten		0	300	---	400
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspez. Sort.		---	2.000	---	2.850
Möbel		700	2.700	100	3.500
Sonstiges		0	250	---	350
langfristiger Bedarf		700	5.600	100	7.650
Summe		800	8.500	150	11.950

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 9: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	450	---	---
Drogerie/ Parfümerie		---	---	---	---
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		---	---	---	---
Blumen/ Zoo		---	100	---	150
kurzfristiger Bedarf		---	550	---	150
Bekleidung und Zubehör		---	---	---	---
Schuhe/ Lederwaren		---	---	---	---
Sport/ Freizeit		---	---	---	---
Spielwaren		---	150	---	50
Bücher		---	50	---	0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	0	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	50	---	0
mittelfristiger Bedarf		---	250	---	50
Uhren/ Schmuck		---	50	---	0
Foto/ Optik und Zubehör		---	---	---	---
Medien		---	100	---	100
Elektro/ Leuchten		---	100	---	0
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspez. Sort.		---	650	---	150
Möbel		---	1.500	---	1.000
Sonstiges		---	100	---	0
langfristiger Bedarf		---	2.500	---	1.250
Summe		0	3.300	0	1.450

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 10: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose mit tatsächlichem Rückgang der Verkaufsfläche (zur Hälfte) - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		-750	450	-1.600	0
Drogerie/ Parfümerie		-400	-200	-800	-600
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		-100	0	-200	-100
Blumen/ Zoo		-50	100	-100	150
kurzfristiger Bedarf		-1.300	350	-2.700	-550
Bekleidung und Zubehör		-2.600	-1.750	-5.400	-4.350
Schuhe/ Lederwaren		-500	-300	-950	-700
Sport/ Freizeit		-650	-450	-1.350	-1.100
Spielwaren		-50	150	-150	50
Bücher		-50	50	-100	0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-250	0	-450	-50
Haus-/ Heimtextilien		-100	50	-200	0
mittelfristiger Bedarf		-4.200	-2.250	-8.600	-6.150
Uhren/ Schmuck		-50	50	-50	0
Foto/ Optik und Zubehör		-100	-50	-200	-100
Medien		-50	100	-100	100
Elektro/ Leuchten		-100	100	-200	0
Teppiche/ Bodenbeläge		-250	-150	-550	-400
bau-/ gartenmarktspez. Sort.		-700	650	-1.600	150
Möbel		-200	1.500	-1.000	1.000
Sonstiges		-100	100	-200	0
langfristiger Bedarf		-1.550	2.300	-3.900	750
Summe		-7.050	400	-15.200	-5.950

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Einzelhandelsangebot/ -auswahl

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemein	16	3	19
Vielfalt/ Branchenmix	10	18	28
Fachgeschäfte	14	13	27
Wochenmarkt	8	0	8
Struktur/ Filialisierung	7	20	27
Angebot	20	3	23
sonstiges	2	17	19

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2015

Tab. A - 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Parkplätze

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemeine Parkplatzsituation	4	38	42
Anzahl	2	20	22
Parkraumüberwachung	0	7	7
Parkgebühren	0	5	5
sonstiges	1	12	13

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2015

Tab. A - 13: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemein/ schöne (Innen-)Stadt	18	1	19
Fußgängerzone	13	0	13
Aufenthaltsqualität	8	2	10
Stadtbild/ Flair/ Ambiente	10	6	16
Sauberkeit	2	1	3
sonstiges	8	6	14

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2015

Tab. A - 14: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Zusammenarbeit/ Veranstaltungen

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Veranstaltungen	14	17	31
Zusammenarbeit Händler/ Pro Lörrach	4	5	9
Zusammenarbeit Verwaltung	5	7	12
Zentrenkonzept/ Stadtmarketing	9	1	10
Einbeziehung der Ortsteile	0	7	7
sonstiges	4	23	27

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2015



Tab. A - 15: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Erreichbarkeit/ Struktur

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Allgemein	5	3	8
ÖPNV-Anbindung	7	7	14
Kompakte Struktur/ kurze Wege	8	0	8
Verkehr/ Verkehrsführung	0	34	34
Trennwirkung Bahnlinie	0	8	8
Radverkehr in Fußgängerzone	0	9	9
sonstiges	2	27	29

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2015

Tab. A - 16: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lörrach aus Händlersicht - Sonstiges

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Schweizer Kunden	12	3	15
Lage im Dreiländereck	11	1	12
Miete	0	19	19
Postareal	5	10	15
Entwicklung der Stadt	18	2	20
Dienstleistungen/ Gastronomie	8	4	12
sonstiges	14	34	48

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2015