

KOMMUNALFORSCHUNG FÜR DIE PRAXIS

Heft 40/41

Stärkung der Innenstadt oder des ländlichen Raumes?

Zum Wettbewerb der Wirtschaftsstandorte
unter besonderer Berücksichtigung
des öffentlichen Baurechts

von

Dr. Ralf Jahn
stellvertretender Hauptgeschäftsführer
der IHK Würzburg-Schweinfurt

KOMMUNALWISSENSCHAFTLICHES
FORSCHUNGSZENTRUM WÜRZBURG



RICHARD BOORBERG VERLAG
Stuttgart · München · Hannover · Berlin · Weimar · Dresden

Inhalt

Teil 1	Ausgangslage: Nicht integrierte Wirtschaftsstandorte als Konfliktfeld	11
I.	Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	11
II.	Konfliktfälle – Praxisbeispiele	13
1.	Beispiel 1: Factory-Outlet-Centers als Konfliktherd	13
2.	Beispiel 2: Mainfranken-Park Dettelbach	14
a)	Das Vorhaben im Überblick	14
b)	Reaktionen und weitere Entwicklung	14
3.	Beispiel 3: Frankendorf Geiselwind	16
a)	Das Vorhaben im Überblick	16
b)	Reaktionen und weitere Entwicklung	16
4.	Erste Schlußfolgerungen	17
Teil 2	Mögliche Auswirkungen von Vorhaben an peripheren Wirtschaftsstandorten	19
I.	Auswirkungen auf Siedlungsstrukturen	19
II.	Auswirkungen auf den Verkehr	20
III.	Auswirkungen auf die Umwelt	21
IV.	Auswirkungen auf regionale Wirtschaftsstrukturen	21
V.	Gesamtwirtschaftliche und transnationale Auswirkungen	22
1.	Arbeitsmarkt	22
2.	Infrastrukturkosten	22
3.	Transnationale Relevanz	23
VI.	Negative und positive Auswirkungen	23
Teil 3	Die Steuerungsinstrumente im öffentlichen Baurecht	25
I.	Die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten auf der „Grünen Wiese“	25
1.	Strukturwandel	25
2.	Konzentrationsprozeß	26
3.	Flächenentwicklung und Standortüberlegungen	26
II.	Landesplanerische und baurechtliche Steuerungsinstrumente	27
1.	Grundzüge des deutschen Planungssystems	27
2.	Baurechtliche Regelungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten	28
a)	Baunutzungsrecht	28
b)	Landesplanungsrecht	30
aa)	Allgemein für Einzelhandelsgroßprojekte geltende Einschränkungen	30
bb)	Zusätzliche Restriktionen für Factory-Outlet-Centers?	32
cc)	Landesplanerische Überprüfung	34
dd)	Interkommunales Abstimmungsgebot	34

3.	Reglementierung für sonstiges Gewerbe mit überregionaler Ausstrahlungswirkung	35
a)	Baunutzungs- und Bauleitplanungsrecht	35
b)	Landesplanungsrecht	36
III.	Erfahrungen mit den Steuerungsinstrumenten	37
1.	Allgemeines	37
2.	Abwehransprüche und Rechtsschutz der Nachbargemeinden ..	38
a)	Wettbewerbsneutralität des öffentlichen Baurechts	38
b)	Rechtsschutz gegen Planung und Baugenehmigung	39
c)	Abwehransprüche aus dem interkommunalen Abstimmungsgebot	39
d)	Keine Abwehransprüche aus landesplanerischen Zielen	42
Teil 4	Künftige Entwicklungsperspektiven im Handel	43
I.	Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	43
II.	Entwicklungsperspektiven des Handels	44
Teil 5	Fazit und Lösungsansätze	46
I.	Lösungsansätze zur Erhaltung der Innenstädte als Wirtschaftsstandorte	46
1.	Konzeptionelle Steuerung	46
2.	Einflußnahme auf die Bestimmungsfaktoren im Standortwettbewerb „Innenstadt“ oder „Grüne Wiese“	47
II.	Interkommunale Kooperation als Entwicklungschance des ländlichen Raumes	50
Anhang 1	Thesenpapier	53
Anhang 2	Checkliste „Abwägungsposten bei der Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben“	56
Anhang 3	Dokumente	57
I.	Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung „Factory-Outlet-Center“ vom 3. Juni 1997 mit Beschlüßanmerkung des Deutschen Landkreistages	57
II.	Beschluß der Wirtschaftsministerkonferenz „Factory-Outlet-Center“ vom 14./15. Mai 1998	59
III.	Beschluß der Ministerkonferenz für Raumordnung zu „Hersteller-Direktverkaufszentren“ vom 4. Juni 1998	60
IV.	Position des Deutschen Industrie- und Handelstages (DIHT) zu Factory-Outlet-Centers – Orientierungsrahmen für die Kammerarbeit	61
V.	Deutscher Städtetag zu Factory-Outlet-Centers	66
VI.	Deutscher Städte- und Gemeindebund zu Factory-Outlet-Centers ..	67