

# 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

<b>Teil 1</b>	<b>Ausgangslage: Nicht integrierte Wirtschaftsstandorte als Konfliktfeld</b>	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
<b>Teil 2</b>	<b>Mögliche Auswirkungen von Vorhaben an peripheren Wirtschaftsstandorten</b>	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
<b>Teil 3</b>	<b>Die Steuerungsinstrumente im öffentlichen Baurecht</b>	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
<b>Teil 4</b>	<b>Künftige Entwicklungsperspektiven im Handel</b> .....	43
I.	Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen .....	43
II.	Entwicklungsperspektiven des Handels .....	44
<b>Teil 5</b>	<b>Fazit und Lösungsansätze</b> .....	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
<b>Anhang 1</b>	<b>Thesenpapier</b> .....	53
<b>Anhang 2</b>	<b>Checkliste „Abwägungsposten bei der Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben“</b> .....	56
<b>Anhang 3</b>	<b>Dokumente</b> .....	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