



dandelion.com

© 2008 A.G. Information Management Consultants
May be used for personal purposes only or by
libraries associated to dandelion.com network.

Schriftenreihe

der Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e. V., Köln

Standortfragen des Handels

Erstellt vom Ausschuß Städtebau und Verkehr der BAG:

Eberhard Gebauer, Klaus Hudel, Dr. Martin Müller, Dr. Ulf Schubert, Horst Socher, Dr. Henning Walcha und Thomas Werz.

Gastautoren: Armin Busacker, Dr. Ulrich Hatzfeld, Olaf Petersen, Michael Schneidewind und Dr. Robert Weitz

4. Auflage 1992

Herausgeber:

Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e. V. (BAG)
Lindenallee 41, 5000 Köln 51 (Marienburg)

Inhaltsverzeichnis

I.	Perspektiven von Innenstadt und Einzelhandel	
	(Michael Schneidewind / Thomas Werz)	7
II.	Einfluß und Bedeutung des Handels in der Stadt – ein geschichtlicher Abriss	
	(Klaus Hudel)	11
1.	Von den Anfängen bis zur griechischen Stadt	11
2.	Die Stadt in der römischen Antike	15
3.	Die mittelalterliche Stadt	17
4.	Die Stadt der Renaissance und des Barock	20
5.	Von der französischen Revolution bis zum ersten Weltkrieg	22
	– Die Passage	22
	– Das Warenhaus	24
6.	Die moderne Stadt	27
7.	Zukünftige Entwicklung	30
III.	Strukturveränderungen im Handel	
1.	Standorte (Dr. Ulrich Hatzfeld)	32
2.	Marktentwicklung (Olaf Petersen)	37
IV.	Revitalisierung der Innenstädte	
1.	Möglichkeiten des Handels (Horst Socher)	46
2.	Städtische Nutzungsvielfalt (Dr. Henning Walcha)	49
	– Einzelhandel	50
	– Handwerk und Industrie	51
	– Beherbergung und Gastronomie	51
	– Öffentliche und private Verwaltungen	51
	– Wohnen	52
	– Bildung	53
	– Kultur	53
	– Sonstige Freizeit	53
	– Verkehr	54
	– Nutzungsvielfalt und Atmosphäre	54

V.	Städtebauliche Probleme der Strukturveränderungen	
	(Dr. Ulrich Hatzfeld)	56
1.	Problembereiche	56
2.	Steuerungsmöglichkeiten	58
	– Integrative Handlungskonzepte	58
	– Steuerung im Bereich des großflächigen Einzelhandels	59
	– Sonderproblem: Agglomeration großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Armin Busacker)	63
	– Interkommunale Zusammenarbeit	64
3.	Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen großflächiger Handelsbetriebe	65
	– Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und Zentrenstruktur	65
	– Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel	66
	– Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt	66
	– Auswirkungen auf die Versorgung	67
	– Auswirkungen auf den Verkehr	67
	– Auswirkungen auf die Umwelt	67
	– Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild	68
	– Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	68
4.	Resümee	69
5.	Bilanz City/Grüne Wiese (Eberhard Gebauer)	71
	– Problembereich Arbeitsmarkt	71
	– Problembereich Umwelt und Verkehr	74
	– Problembereich Leistung	74
6.	Berechnungsmethoden und Richtwerte zur Erfassung von städtebaulichen Auswirkungen (o. Verf.)	79
7.	Sonderproblem Einzelhandelsmieten (Dr. Robert Weitz)	84
VI.	Bedeutung der Zentrenhierarchie	91
1.	Konzept und Wirklichkeit (Dr. Ulf Schubert)	91
2.	Der Beitrag des Handels zur Steigerung der Zentralität (Eberhard Gebauer)	98
VII.	Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe	
	(Dr. Martin Müller)	102
1.	Überblick über die Grundzüge des Bauplanungsrechts	102
2.	Die verschiedenen Genehmigungsmöglichkeiten nach dem BauGB	103
2.1	§ 30 BauGB	103
2.1.1	Verfahren bei Aufstellung eines Bebauungsplanes	103

2.1.2	Zulässiger Inhalt eines Bebauungsplanes	105
2.1.2.1	Entwicklungsgebot	105
2.1.2.2	Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	105
2.1.2.3	Abstimmung mit Nachbargemeinden	106
2.1.2.4	Abwägungsgebot	109
2.1.3	Erfordernis der Anpassung	111
2.1.4	Gesicherte Erschließung	111
2.1.5	Unterschiedliche Rechtslagen (BauNVO)	112
2.1.5.1	Der Rechtszustand vor 1962	112
2.1.5.2	Der Rechtszustand nach Erlaß der BauNVO von 1962	112
2.1.5.3	Der Rechtszustand nach der ersten geänderten BauNVO von 1968 ..	113
2.1.5.4	Der Rechtszustand nach der zweiten geänderten BauNVO von 1977 ..	113
2.1.5.5	Der Rechtszustand nach der dritten geänderten BauNVO von 1986 ..	114
2.1.5.6	Der Rechtszustand nach der vierten geänderten BauNVO von 1990 ..	114
2.2	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) ..	114
2.3	Vorhaben im unverplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	114
2.4	Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB)	116
3.	Bedenkliche Planung von Einkaufszentren auf der Basis des § 246 a BauGB	116
3.1	Regelungszustand des § 246 a BauGB	116
3.2	Anwendung der Vorschrift auch für Einkaufszentren und Einzelhandelsgroßbetriebe?	117
3.2.1	Gegenwärtige Praxis	117
3.2.2	Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen	117
3.2.3	Versorgung der Bevölkerung	118
4.	Hinweise des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Zulässigkeit von Einzelhandels- betrieben	119
	- Städtebauliche und raumordnerische Anliegen	119
	- Ausgangslage für die städtebauliche Beurteilung	120
	- Zulässigkeit in Gebieten mit Bebauungsplänen	120
	- Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	124
	- Genehmigungsverfahren	125
5.	Branchenbindung für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Nutzungsänderung	126
5.1	Branchenbindung	126
5.2	Nutzungsänderung	129
5.2.1	Definition und Inhalt	130
5.2.2	Baurechtliche Gesichtspunkte der Nutzungsänderung	130
5.2.3	Sortimentsänderung	130