

Engelbert LÜTKE DALDRUP, Leipzig
Oliver WEIGEL, Leipzig

Revitalisierung der Innenstadt – Herausforderung für die Stadtentwicklung in Leipzig

Summary

Cities are places to live in which to feel home in. They are more than mere functional systems in which linkages must be optimized. In such a scenario, inner-cities have a particular importance. They are characterized by an inherently urban nature, a wide range of land uses, they provide an unmistakable profile, and they offer the possibility to nurture a distinctive urban identity.

In Eastern Germany a centre-orientated development strategy has several major obstacles to overcome: physical degradation caused by a lack of maintenance of urban fabric; the imperatives of modernisation; the uncertain status of outstanding property restitution claims. Such reasons help explain why the turnaround of trade and commerce made slow progress in the immediate aftermath of unification. In addition, excessive competition from out-of-town locations caused a considerable loss of otherwise city-based functions. Today Leipzig is virtually surrounded by large scale-retail centres with as much as 400.000 m² of floorspace. The objectives of urban development policies in Leipzig under these circumstances are to sustain and enhance the vitality and viability of inner-city and associated centres; to focus development, in particular in the retail sector, in locations, where the proximity of business facilitates competition from which all consumers are able to benefit and to maximise the opportunity to use means of transport other than the car. Thus we have to ensure the availability of a wide range of shops, employment, services and facilities to which the widest range of people have easy access.

The City Development Plan “Urban Central Places” specifies objectives for the future development of urban centres in Leipzig. It substantiates the guiding principles set on in the German planning law and serves as a guideline for private investment. It serves as a basis for co-ordinate public and private actions as well as joint partnerships in business when in order to ensure their inclusion in within existing hierarchical structures. The City

Development Plan is based on surveys of existing levels of retail and leisure facilities provision; audits of future developments and, especially, the preferences of customers and residents.

The concept for designing public space in the city is also a means of redeveloping the high level quality of housing stock and the entire urban cityscape. It helps to create a system of inter-linked public spaces and buildings. It is also the basis for the city marketing concept. Private initiative is essential when it comes to revitalising city centres and, as such, we as a local authority, take co-operation on the local level seriously. We have established a system of co-operation between the municipality and local retailers, the hospitality industry, local people and cultural institutions.

Although redeveloping urban centres is a joint issue of all those interested in the future of city, in this process public administration must be the precursor setting the framework and offering advice for action.

Verschwenderisch angelegte, monofunktionale Flächen, deren Vernetzung durch den Nutzer mit dem Automobil erfolgt, im Gegensatz zu einem System zentraler Straßen und Plätze, die über eine Abfolge öffentlicher Räume mit einander verbunden sind und die nicht nur unterschiedliche Nutzungen ermöglichen, sondern auch verschiedenen sozialen Gruppen offenstehen. So beschreibt BODENSCHATZ (1993) den Unterschied zwischen dem nordamerikanischen und dem europäischen Stadtmodell. Die europäische Stadt der kurzen Wege, die wir in Leipzig nicht nur als kulturhistorischen Begriff, sondern als Auftrag für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung verstehen, manifestiert sich am sichtbarsten in der gründerzeitlich geprägten Innenstadt und den Stadtteilzentren in den Wohnquartieren. Dort findet man die Nutzungsmischung, die z.B. THIELEN (1999, 6) und VON DER HEIDE (1999, 16) als typisch für diesen Stadttypus identifizieren, in engster räumlicher Nähe. Sie ist im Zusammenwirken von funktionalen und städtebaulichen Aspekten von Stadt zu Stadt unverwechselbar und identitätsstiftend. JUNKER und KRUSE (1998, 133) berücksichtigen bei ihrer Definition innerstädtischer Zentren vor allem die ökonomische Funktion für das restliche Stadtgebiet und die Region, wobei sie auf den Bedeutungs- und damit Attraktivitätsüberschuss verweisen. Städtische Zentren haben also eine identifikationsstiftende Wirkung und sie besitzen als Frequenzbringer eine hohe wirtschaftliche Bedeutung für die Gesamtstadt.

Die Bedeutung der Innenstädte und die Tatsache, dass Stellung und Bedeutung der zentralen Lagen sich seit den siebziger Jahren in einem an Intensität zunehmenden Wandlungsprozess befinden, müssen Anlass für eine intensive Auseinandersetzung mit der Entwicklung von Stadt- und

Stadtteilzentren sein. Kommunale und private Akteure in den Städten müssen neue Strategien für die Zentrenentwicklung unter sich ändernden Vorzeichen finden.

Im Besonderen gilt dies für die ostdeutschen Innenstädte, deren Situation sich von der in den alten Bundesländern unterscheidet. HÖHNE und JANESCH (1998, 182) trennen bei der Bewertung der Entwicklungsprobleme zwischen Folgen der städtebaulichen (und stadtstrukturellen) Entwicklungen von 1945 bis 1989 und Auswirkungen des Strukturumbruchs von 1990. Dem ersten Bereich sind die wesentlich geringere Bedeutung des Einzelhandels in einem anbieterorientierten Marktsystem und der höhere Anteil der Wohnnutzung in der Innenstadt zuzurechnen, während eigentumsrechtliche Probleme in den Innenstädten bei einem gleichzeitig hohen Investitionsdruck des Handels Folgen der raschen Veränderungen nach 1989 waren.

Ausgangslage in Leipzig

Weltumspannender Handel und geostrategische Lage bestimmen bis in die 1930er Jahre die Entwicklung der Stadt. Damals beherbergte Leipzig die bedeutendste internationale Messe und galt als reichste Stadt Deutschlands. Dem entsprach die Stellung im nationalen Siedlungssystem, in dem Leipzig von der Größe her mit ca. 720.000 Einwohnern den dritten Platz einnahm. Diese Bedeutung spiegelte sich in einer Vielzahl hochwertiger Angebote in dem kompakten Stadtzentrum wider. Bei Kultur, Einzelhandel oder Dienstleistungen hatte Leipzig europäisches Niveau.

Nach dem Zweiten Weltkrieg änderten sich die äußeren und inneren Entwicklungsbedingungen. In einem kleinen und international isolierten Land, das zudem seine Mittel auf den Ausbau Ostberlins zur Hauptstadt konzentrierte, war für die Vitalität Leipzigs kein Platz mehr. Die Vertreibung der bedeutenden jüdischen Kaufleute, die Demontage wichtiger Industrien und die Abwanderung vieler Unternehmer nach Westdeutschland erschwerte den ökonomischen Wiederaufbau. Auch wenn Leipzig im DDR-Maßstab neben Ostberlin ein Versorgungs- und Kulturzentrum von großer Bedeutung war (vgl. SCHMIDT 1981), sank die Bedeutung des Handels als Leitfunktion der Innenstadt. Mangelnde Investitionen in Bestandsgebäude und den öffentlichen Raum beeinträchtigten die Funktionsfähigkeit und Attraktivität städtischer Zentren. Das Netz der Verkehrsinfrastruktur genügte den Anforderungen, welche die schlagartig gestiegene Auto-Mobilität nach der Wende stellte, nicht mehr. Einzig die vielfältigen kulturellen Einrichtungen im Leipziger Zentrum spiegelten noch die Vorkriegsbedeutung der Stadt wider.

Leipzig 1989 - Chancen und Probleme für die Zentrenentwicklung

Die Schwierigkeiten beim Übergang vom plan- zum marktwirtschaftlichen System zeigten sich am schnellsten beim Einzelhandel, einer Funktion, die JUNKER und KRUSE (1998, 133) wegen ihrer frequenzerzeugenden und ökonomischen Bedeutung als Leitfunktion der Innenstadtentwicklung bezeichnen. Der Handel sicherte in der DDR die Versorgung, seine Aufgabe war es nicht, Bedürfnisse zu wecken und zu befriedigen. Folglich war 1989 die Verkaufsfläche (VK) in Leipzig mit ca. 160.000 m² (City: 45.000 m²) gering, der Wert von ca. 0,3 m² VK/Einwohner entsprach nur knapp einem Drittel des westdeutschen Durchschnitts. Neben diesen quantitativen bestanden auch qualitative Defizite. Ca. 80% der Handelsflächen befanden sich in Gebäuden, die vor 1945 errichtet worden waren und die fast alle Substanzmängel aufwiesen. Ihr innerer Zuschnitt entsprach weder technisch noch räumlich den Bedürfnissen moderner Betriebsformen.

Gleichzeitig erschwerte das neue Eigentumsrecht mit dem Prinzip „Rückgabe vor Entschädigung“, das zu einer Vielzahl von Restitutionsansprüchen führte, in den ersten Nachwendejahren die Investitionen in den Zentren massiv, während periphere Standorte in den Mittelpunkt des Ansiedlungsinteresses rückten. Die kleinen Stadtrandgemeinden, ohne jede Erfahrung im Umgang mit der kommunalen Planungshoheit, verfügten über preisgünstige Flächen mit klaren Eigentumsverhältnissen. Da es noch keine landes- und regionalplanerischen Vorgaben gab, konnten überdimensionierte Einrichtungen im Umland fast aller ostdeutschen Städte und hier insbesondere im Raum Leipzig/Halle realisiert werden. So entstanden hier innerhalb von wenigen Jahren 400.000 m² Handelsfläche auf dezentralen Standorten.

Strategien zur Revitalisierung des Stadtzentrums und der Stadtteilzentren.

Die Reaktion auf die Entwicklung im Umland darf nicht die hektische Suche nach möglichst großen Flächen innerhalb des Stadtgebietes sein, um dort noch größere Shopping-Center zu realisieren (vgl. hierzu: KÄHLER 1999). Ebenso wie GLAUBITZ und BEHLING (1998, 30) geht die Stadt Leipzig davon aus, dass zusätzliche Verkaufsflächen nur dann einen nachhaltigen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung leisten, wenn durch sie vor allem strukturelle Verbesserungen in den Zentren erreicht werden. Die Städte benötigen deshalb ein klares Leitbild für die Zentrenentwicklung, auf dessen Basis sich Investitionsvorhaben bei allen zentrenrelevanten Funktionen beurteilen und räumlich steuern lassen.

Bei der Erarbeitung solcher Konzepte müssen die Potenziale der Zentren einer Stadt im Vordergrund stehen. In Leipzig sind dies:

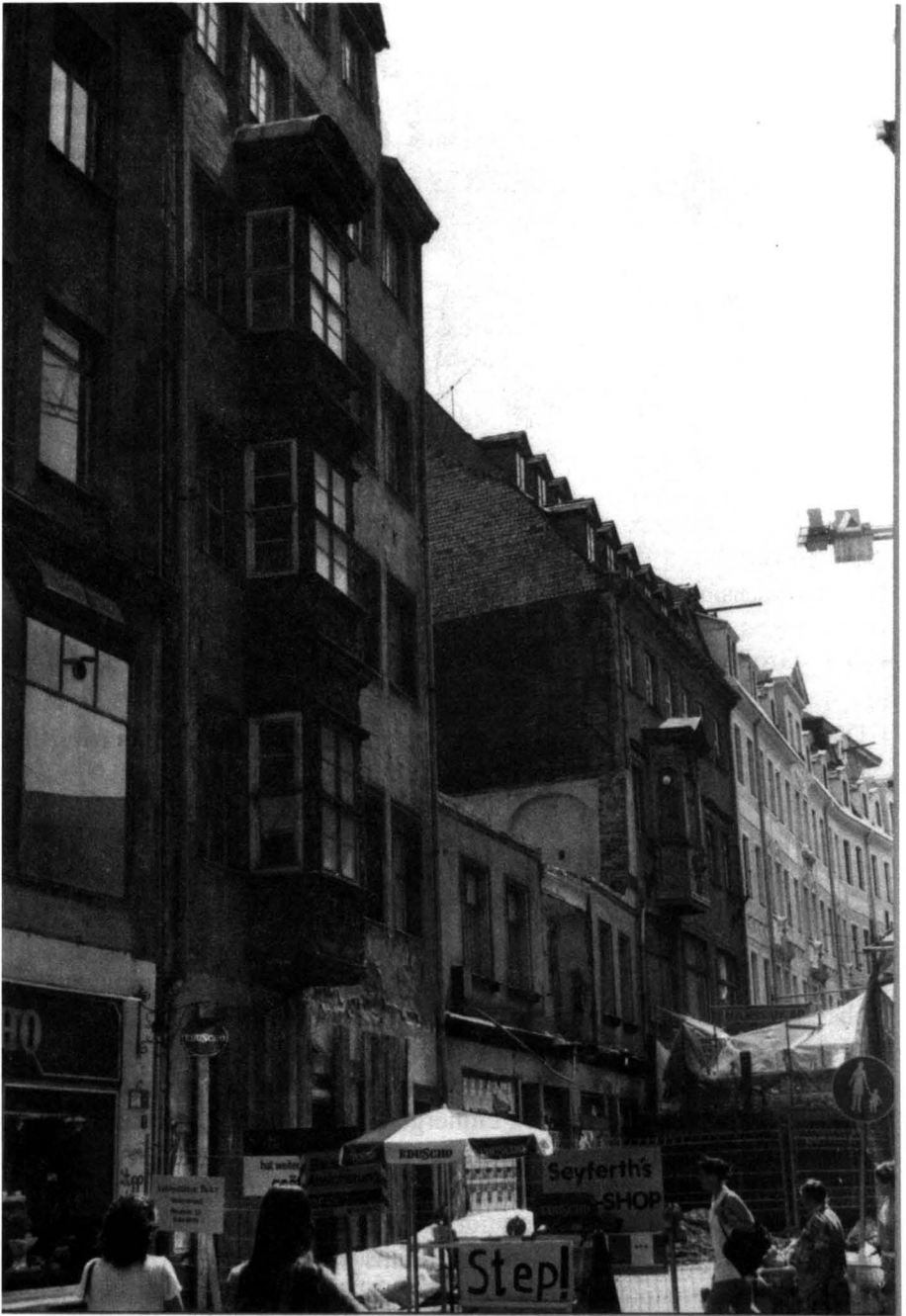


Abb. 1: Ansicht der Hainstraße vor der Sanierung

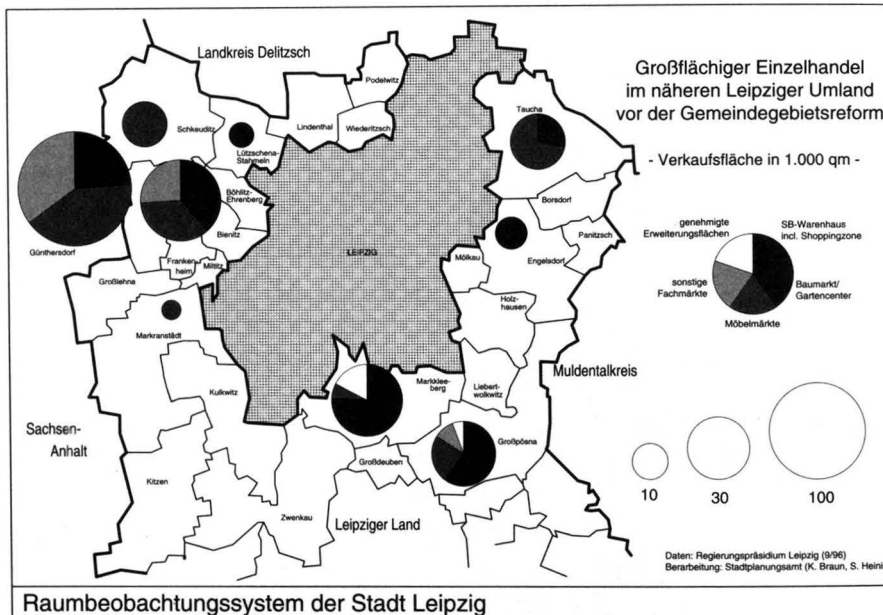


Abb.2: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Leipziger Umland

- Die City und viele Stadtteilzentren verfügen über eine hochwertige Bausubstanz und attraktive öffentliche Räume
- Leipzig bietet als kompakte Stadt mit gutem ÖPNV eine leichte Erreichbarkeit der Zentren
- Die Bedeutung von Innenstadt und Stadtteilzentren als Standorte kultureller Einrichtungen war und ist hoch, zudem existieren zahlreiche komplementäre Funktionen
- Die Leipziger Innenstadt bietet trotz ihrer kompakten Struktur ausreichend Flächenpotenziale für neue Investitionen, ohne die historische Bausubstanz beschädigen zu müssen
- Der Wandel im Zeitbudget der Menschen – Stichwort zunehmender Freizeitanteil – und die damit einhergehenden neuen Entertainmentformen bergen Chancen für die Innenstädte, die es vorausschauend zu nutzen gilt (vgl. HATZFELD, 1999, 9).

Um diese Qualitäten offensiv zu nutzen, wurden in Leipzig Konzepte zur Entwicklung des städtischen Zentrumsystems, Gestaltungskonzepte für den öffentlichen Raum und Initiativen zur Einbeziehung privater Akteure in den Entwicklungsprozess der Zentren erarbeitet und erfolgreich erprobt.

Das Stadtteilzentrenkonzept der Stadt Leipzig

Trotz der überdimensionierten Standorte im Umland stieg die Handelsfläche in Leipzig von 160.000 m² (1990) auf 510.000 m² (1995). Um die Entwicklung zu steuern, beschloss der Stadtrat 1993 das Stadtteilzentrenkonzept (STZ). Sein Ziel war die Stärkung städtebaulich integrierter Lagen und die Stützung der wohnortnahen Versorgung. 1995 wurden die Wirkungen dieses Konzeptes überprüft. Es zeigte sich, dass die städtebaulichen Leitbilder, die das STZ für die Entwicklung neuer Einrichtungen in integrierten Lagen formulierte, eine wichtige Grundlage für die Verhandlungen mit Investoren waren. Die schnelle Realisierung neuer Stadtteilzentren (z.B. Eutritzsch-Zentrum im Leipziger Norden, Allee-Center in Grünau) war somit als Erfolg des Konzeptes zu bewerten. Die Feinsteuerung kleinerer und mittlerer Vorhaben des Handels in Richtung integrierter Bestandslagen war schwierig. So wurden von 1990 bis 1995 eine Vielzahl dieser Einrichtungen in verkehrsgünstigen Lagen außerhalb der Zentrenlagen realisiert. Als Folge verschlechterte sich trotz quantitativer Ausweitung in vielen Stadträumen die Qualität der Nahversorgung. Investitionen in den Zentren waren risikoreich, weil in den nicht integrierten Lagen Investition zu geringeren Kosten möglich erschienen. Die Untersuchung 1995 verdeutlichte, dass im Konkurrenzkampf zwischen grüner Wiese und City die Stadtteilzentren zu den Verlierern zu werden drohten, zumal 87% der Leipziger Betriebe eine Verkaufsfläche von unter 100 m² aufwiesen. Diese Kleinbetriebe in den traditionellen Zentren sind auf Magnetbetriebe, vornehmlich des Lebensmittelhandels angewiesen. Der hohe Kaufkraftabfluss von über 1 Mrd. DM pro Jahr konnte nur eingedämmt werden, wenn nicht nur die City, sondern auch die Stadtteilzentren eine attraktive Mischung unterschiedlicher Betriebsformen des Handels und komplementärer Einrichtungen bieten.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren – Strategisches Konzept zur Entwicklung des Handels

Der Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP), der das STZ seit 1997/98 ablöste, basiert auf einer betriebswirtschaftlichen und damit für Investoren nachvollziehbaren Analyse des Stadtgebietes und der Einzugsbereiche der Zentren. Er benennt die strukturell notwendigen Zentren, die eine ausreichende Versorgung des Stadtgebietes auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen sicherstellen. Für das vierstufige Zentrensystem erfolgte eine Prognose des Markt- und Kaufkraftpotenzials, die auch den Bedarf an zusätzlichen Handelseinrichtungen identifizierte. Ansprüche an die Mischung der Nutzungen wurden auch über Befragung von Bürgern und

Händlern ermittelt und in einem Arbeitskreis u.a. mit Vertretern von Kammern und Verbänden, des Handels und der Bürgervereine diskutiert. Die Kenntnis über die derzeitige Ausstattung der Zentren mit Handel, Kultur, Gastronomie und anderen Einrichtungen sowie der Ansprüche der Nutzer erlaubt es, die Entwicklungsziele bis 2005 für alle 45 Zentren darzustellen.

Um diese Ziele zu erreichen, steuert der STEP als informelle Planung einerseits die Anwendung des verbindlichen Baurechts, insbesondere im Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO. Daneben hält er eine Reihe von Informationen für Investoren (z.B. die Angaben zur Ausstattung der Zentren mit Handelseinrichtungen und -flächen) und lokale Akteure bereit, die als Grundlage für Entwicklungsmaßnahmen dienen. Die Analyse der vorhandenen Strukturen soll die Grundlage für Gespräche von Verwaltung und privaten Akteuren bilden, auf deren Basis Maßnahmen abgestimmt werden.

Die Aussagen dieser Zentrenpässe werden regelmäßig aktualisiert, um sie auch in den nächsten Jahren als Steuerungsinstrumente nutzen zu können. Bisher haben sich die Strategien des STEP bei der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen bewährt. Im Konsens von Verwaltung und Politik wurden seit seiner Beschlussfassung keine dezentralen Einrichtungen außerhalb der ausgewiesenen Zentren mehr realisiert.

In der City besteht ein hohes Investitionsinteresse, z.B. für in sich geschlossene Einkaufszentren, das es zu nutzen gilt. Die City darf aber nicht die Einkaufszentren imitieren, wie diese es in den frühen 1990 Jahren mit der City taten (vgl. KÄHLER 1999, 71). Es geht vielmehr darum, Investitionen behutsam in bestehende Strukturen zu integrieren, diese dadurch zu stärken und weitere Vorhaben anzuregen. Die Promenaden im Hauptbahnhof der ECE-Gruppe sind ein erfolgreiches Beispiel hierfür. Die ca. 20.000 m² Handelsfläche haben die Frequenz im Bahnhof und in der Innenstadt erheblich erhöht. Der Austausch zwischen Bahnhof und Innenstadt hat sich, wie inzwischen wiederholt durchgeführte Erhebungen belegen, auf weit höherem Niveau als vor der Eröffnung der Promenaden stabilisiert. So konnte die angrenzende Nikolaistraße, die den Bahnhof mit der City verbindet, ihr Angebot an Verkaufsfläche und -sortimenten verbessern. Daneben ist davon auszugehen, dass die erfolgreiche Investition im Hauptbahnhof einen Impuls für zahlreiche andere Investitionsvorhaben bewirkt hat, die zuvor Jahre ruhten und ab 2001 fertiggestellt werden (z.B. Neubau Petersbogen, Marktgalerie und Galeria Kaufhof).

Unsere Erfahrungen im Umgang mit dem Hauptbahnhof und mit ähnlichen Investitionen in den Stadtteilen bestätigen die Anforderungen, die JUNKER et al. (1999) an die Ansiedlung in solchen Zentren stellen. Basis der kommunalen Abwägung sollte eine Gegenüberstellung der im Status-quo vorhandenen Kaufkraftabflüsse mit den bislang entgangenen Zuflüssen

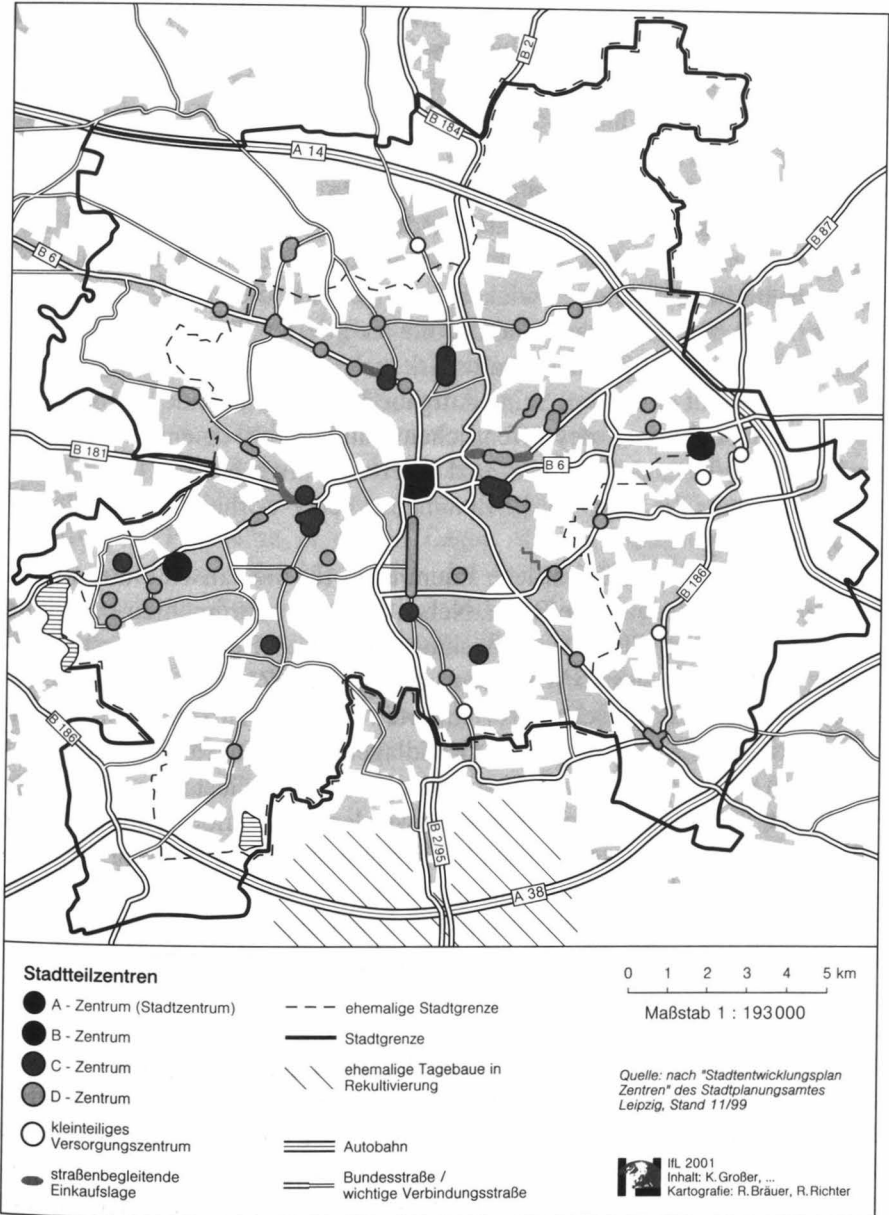


Abb.3: Zielkarte des Stadtentwicklungsplanes Zentren

sein. Dies ist in die Bewertung der neuen Planung einzustellen, um so zu verhindern, dass ein Ungleichgewicht zwischen Bestandszentrum und Planung entsteht. Neue Projekte haben nur dann eine nachhaltige positive

Wirkung, wenn sie sich in die Unverwechselbarkeit der innerstädtischen Lagen einfügen, sowohl stadtstrukturell als auch vom architektonisch-städtebaulichen Anspruch her.

Gestaltungskonzepte für den öffentlichen Raum

Ein erhebliches Potenzial der Innenstädte und Stadtteilzentren sind ihre stadtgestalterischen und architektonischen Qualitäten. Um diese urbane Atmosphäre behutsam zu entwickeln und Defizite, die aus den fehlenden Investitionen der vergangenen Jahrzehnte resultierten, beheben zu können, hat Leipzig bereits 1996 ein Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum in der Innenstadt erarbeitet. Seine Aufgabe ist es, wachsende Anforderungen an die Funktionen des öffentlichen Raumes mit einem Konzept zu verbinden, welches Aufenthalts- und Erlebnisqualität erhöht. Das Gestaltungskonzept ist die Basis für die Einbindung neuer Vorhaben in das Raumgefüge der City.

Natürlich spielt der öffentliche Raum auch für die Entwicklung in den Stadtteilen eine bedeutende Rolle. Neben anderen Instrumenten geben die Zentrenpässe des STEP für Maßnahmen in diesen Bereichen erste Hinweise. Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes Zentren hatten wir die Möglichkeit, diese umsetzungsorientierten Ansätze zu erproben und zu verfeinern. Es wurden z.B. auf den Grundlagen des STEP für zwei Stadtteilzentren in einem kooperativen Abstimmungsverfahren Gestaltungskonzepte erarbeitet, die zügig baulich umgesetzt wurden. Die Einbeziehung lokaler Akteure in diese Prozesse war die Initialzündung für die Bildung örtlicher Arbeitskreise und Interessengemeinschaften, die wir für ein wesentliches Strategieelement in der Konkurrenz von integrierten Standorten mit großflächigen Einrichtungen auf der grünen Wiese halten.

Interessengemeinschaften als Mittel der Zentrenentwicklung

Abgesehen von der besseren Erreichbarkeit oder der Ballung zahlreicher Handelsflächen auf engstem Raum, ist die straffe Organisation des Marktauftrittes ein wesentlicher Vorteil der Shopping-Center. Dem stehen verschiedene Interessen in den Zentren gegenüber. Gastronomen, Kultur und Einzelhandel arbeiten alleine und oft gegeneinander.

Schon 1994 wurde verwaltungsmäßig eine Stabsstelle geschaffen, die Fragen der Cityentwicklung koordinierte. Diese AG Innenstadt trat mit Kammern und Verbänden und anderen Akteuren in Kontakt, um Aktivitäten (z.B. Werbung, Markttag, Feste) zu organisieren. Aus dieser Zusammenarbeit entstand die Projektgruppe Innenstadt (PG), in die auch private

Vertreter einbezogen wurden. Diese PG wurde z.B. bei der Erarbeitung des STEP oder des Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum beteiligt.

Mit der Gründung des „City Leipzig Management e.V.“ am 1.1.1998 konnten die städtischen und privaten Aufgaben und Verantwortlichkeiten wieder klar getrennt werden. Der Verein finanziert sich über Beiträge. Mitglieder sind die Interessengemeinschaften der City-Händler und der Gastronomie, aber auch große Einzelbetriebe und Grundeigentümer konnten einen gewissen Mindestbetrag einbringen. Die Interessen weniger zahlungskräftiger Akteure werden u.a. durch die Präsenz der Stadt im Aufsichtsrat vertreten. Die gemeinsame Arbeit unterschiedlicher Gruppen an einem Ziel hat in unserer City einen wesentlichen Anteil an den Erfolgen, die sich seit einigen Jahren einstellen.

Die Bedeutung örtlicher Interessengemeinschaften in Stadtteilzentren wurde bereits hervorgehoben. Hier sind sowohl finanzielle Möglichkeiten als auch personelle Ressourcen naturgemäß geringer. Gerade die wirtschaftlichen Probleme in diesen Lagen, die zu instabileren Strukturen führen, erschweren die Motivation der ansässigen Händler. Trotz dieser komplizierteren Ausgangssituation sollten die Kommunen hier gezielt Impulse setzen. So konnte im Stadtteilzentrum „Lindenauer Markt“ (im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes Zentren) durch die gezielte Unterstützung der Verwaltung die Gründung einer funktionsfähigen und aktiven Interessenvertretung der örtlichen Akteure erreicht werden.

Fazit

In einer Analyse zu Zustand und Zukunft der Innenstädte bemerkt HATZFELD (1999), dass sich diese offensichtlich in einer Dauerkrise befinden. Dabei werde übersehen, dass ihre Ausgangsvoraussetzungen eigentlich hervorragend sind. Wir schließen uns dieser Auffassung an. Erfolg stellt sich aber nicht automatisch ein. Kommunale Akteure, ob aus Verwaltung oder „privatem“ Sektor müssen ihre Hausaufgaben machen, um die Zukunft erfolgreich zu gestalten.

Für die Kommune bedeutet dies, dass sie ihre Planungshoheit gezielt und vorausschauend einsetzen sollte. Die Festlegung auf klare Entwicklungsziele, z.B. für die Stadtstruktur und die Gestaltung öffentlicher Raumsysteme hat in Leipzig einen Beitrag dazu geleistet, die zunächst sehr ungeordnete Ansiedlungstätigkeit in der Stadt zu steuern. Durch die Festlegung klarer Rahmenbedingungen für Investitionen in innerstädtischen Zentren hat sich die Attraktivität dieser Bereiche auch für Investoren erhöht, die bisher vor allem auf der grünen Wiese vertreten waren.

Wenn ohne Konzepte nur von Fall zu Fall entschieden wird, gehen Übersicht und Spielräume verloren. Die Orientierung auf langfristige Strategien erfordert allerdings finanzielle als auch personelle Ressourcen der Verwaltung und das verlässliche Engagement städtischen Politik für diese Ziele.

Wirkungsvolle Hilfe für die Innenstädte, nicht nur in Ostdeutschland, könnte auch vom Bundesgesetzgeber kommen. Ein klares Bekenntnis für die innerstädtischen Standorte wäre z.B. die Umsetzung der Initiative des Deutschen Städtetages zu differenzierten Ladenöffnungszeiten von Innenstadt und „Grüner Wiese“. Durch längere Öffnungszeiten der innerstädtischen Zentren könnte ihnen ein Ausgleich für die sonstigen Wettbewerbsnachteile erwachsen. Dies wäre ein wirkungsvoller Beitrag zur Stärkung der innerstädtischen Vitalität.

Auch andere Maßnahmen des Gesetzgebers könnten Entlastung für die Innenstädte bringen. So wurden zum Beispiel in Großbritannien und Frankreich inzwischen wirkungsvolle Regelungen für die Steuerung von Handelsansiedlungen getroffen. So legt in Frankreich das „loi Raffarin“ von 1996 nicht nur eine geringere Verkaufsflächenobergrenze für die Definition der Großflächigkeit fest (300 m² statt früher 1.000 m²), es sieht auch die Möglichkeit eines Planungsfolgenausgleiches vor. Dieser sogenannte FISAC-Fonds erlaubt die Nutzung der Sondersteuer auf Großbetriebe für Maßnahmen der Innenstadtaufwertung. Großbritannien hat mit der „planning policy guidance 6“ (ppg6) die Möglichkeit geschaffen, dass eine Genehmigung für großflächige Betriebe erst dann erteilt werden kann, wenn der Investor nachweist, dass in den Innenbereichen der Städte keine entsprechenden Einrichtungen realisiert werden können. Dies bedeutet eine wichtige Schutzmaßnahme für die Innenstadt. Es ist an der Zeit, auch in Deutschland über neue Wege nachzudenken, bevor unsere Probleme mit den „Centern“ auf der grünen Wiese die selben Ausmaße wie in Großbritannien oder Frankreich annehmen und die europäische Stadt der wichtigen Funktion des innerstädtischen Handels „berauben“.

Literatur:

- BAUER, M. 1998: Der öffentliche Raum als Impulsgeber der Innenstadtentwicklung: Modellvorhaben Suhl. In: Informationen zur Raumentwicklung 2/3, S. 141–146.
- BODENSCHATZ, H. 1993: Die Planungen für die „Weltstadt Berlin“ in der Weimarer Republik. In: ENGEL und RIBBE (Hrsg.): Hauptstadt Berlin – wohin mit der Mitte? Historische, städtebauliche und architektonische Wurzeln des Stadtzentrums. Berlin.
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 1998: Entwicklung städtischer Zentren. (= Arbeitspapiere des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, 5).
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 1999: ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld „Zentren“ Nr. 20.5-6.

- GLAUBITZ, J. und M. BEHLING 1998: Die richtige Mischung. In: BAG Handelsmagazin 9/10 S. 28–30.
- GÜTTLER, H. und C. ROSENKRANZ 1998: Aktuelle Herausforderungen für die Raumordnungs- und Stadtentwicklungspolitik bei der Erhaltung und Sicherung funktionsfähiger Innenstädte. In: Informationen zur Raumentwicklung 2/3, S. 81–88.
- HATZFELD, U. 1999: Sind unsere Innenstädte bald große Freizeitparks? In: Der Städtetag 9, S. 9–13.
- JUNKER, R. et al. 1999: Großflächige Einkaufszentren im Aufwind: Die Mall erobert die Innenstadt. In: Der Städtetag 9, S. 9–13.
- JUNKER, R. und S. KRUSE 1998: Perspektiven des Handels für die Entwicklung von Zentren. In: Informationen zur Raumentwicklung 2/3, S. 133–139.
- KÄHLER, G. 1999: Künstliche Herzen. In: Zeit Magazin 6, S. 70–73.
- KRAU, I. und A. ROMERO 1998: Bahnhöfe als Einkaufs- und Dienstleistungszentren. In: Informationen zur Raumentwicklung 2/3, S. 115–122.
- PÜTZ, R. 1998: Einzelhandel im Transformationsprozess. Passau (= Geographische Handelsforschung, 1).
- RÖCK, S. 1998: Freizeitgrosseinrichtungen im Zentrum – Potential und Gefahr. In: Informationen zur Raumentwicklung 2/3, S. 123–132.
- SCHMIDT, R. 1981: Zu einigen Veränderungen der versorgungsräumlichen Stadt-Umland-Beziehungen in der DDR. In: G. MOHS und F. GRIMM (Bearb.): Geographie und Territorialstruktur in der DDR. Analysen, Trends, Orientierungen. Berlin, S. 215–235 (= Beiträge zur Geographie, 31).
- THIELEN 1999: Jetzt die Weichen für lebendige Städte stellen. In: Der Städtetag 9, S. 6–8.
- VON DER HEIDE, J. 1995: Die Revitalisierung der ostdeutschen Innenstädte. In: Standort. Zeitschrift für Angewandte Geographie 1, S. 13–21.