

Peter Franz  
Martin Junkernheinrich  
Konrad Lammers  
Raimar Richert  
Manfred Weillepp

# **Suburbanisierung von Handel und Dienstleistungen**

Ostdeutsche Innenstädte zwischen erfolgreicher  
Revitalisierung und drohendem Verfall

Analytica

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Verzeichnis der Abbildungen .....	11
Verzeichnis der Tabellen .....	12
Verzeichnis der Übersichten .....	14

## **Kapitel I: Räumlicher und sektoraler Strukturwandel in Stadtregionen Ostdeutschlands**

1. Grundzüge des sektoralen und regionalen Strukturwandels .....	15
1.1. Einbrüche im Produzierenden Gewerbe .....	15
1.2. Zuwächse im Dienstleistungssektor .....	18
1.3. Veränderungen in der räumlichen Wirtschaftsstruktur .....	21
2. Standortentscheidungen der Dienstleistungs- und Handelsunternehmen .	27
2.1. Die Standortwahl als Problem für die Entwicklung ostdeutscher Städte .....	27
2.2. Bestimmungsfaktoren der Standortentscheidungen von Dienstlei- stungs- und Handelsunternehmen in ostdeutschen Stadtregionen ...	28
2.2.1. Rechtliche Rahmenbedingungen und Handelskonzepte .....	29
2.2.2. Vor- und Nachteile von Standorten .....	30
2.2.3. Besonderheiten der Standortwahl für ostdeutsche Existenzgründer und Mittelständler .....	31
2.3. Forschungsfragen für den empirischen Teil .....	33

## **Kapitel II: Kriterien zur Beurteilung der räumlichen Wirtschaftsstruktur in Stadtregionen Ostdeutschlands**

1. Das Leitbild der belebten Innenstadt .....	35
2. Die gesamtwirtschaftliche Perspektive .....	37
3. Die regionalpolitische Perspektive .....	40
4. Die stadtökonomische Perspektive .....	41
5. Die raumordnungspolitische Perspektive .....	42
6. Fazit .....	43

**Kapitel III:  
Dienstleistungs- und Handelsentwicklung in ostdeutschen  
Stadtregionen - Fallstudien**

1. Untersuchungsziele und methodische Vorgehensweise .....	47
1.1. Ziele der Fallstudien .....	47
1.2. Methodische Vorgehensweise .....	48
2. Stadtregion Leipzig .....	51
2.1. Leipzig als Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort .....	51
2.2. Die Entwicklung des Dienstleistungsbereichs in der Stadt und in ihrem Umland .....	52
2.2.1. Dienstleistungen allgemein .....	52
2.2.2. Der Einzelhandel innerhalb des Stadtgebiets .....	58
2.2.3. Einzelhandel und Dienstleistungen in der City .....	59
2.2.4. Die Handelsentwicklung im Umland von Leipzig .....	60
2.3. Politische Steuerungsversuche der Standortentscheidungen des Einzelhandels .....	62
2.4. Zukünftige Entwicklungstendenzen der Standorte Innenstadt und „Grüne Wiese“ .....	64
3. Stadtregion Halle .....	65
3.1. Kennzeichen der Stadt und ihrer Region .....	65
3.2. Vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort .....	66
3.2.1. Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Stadt und Umland ..	66
3.2.2. Zugang und Abgang gewerblicher Betriebe .....	70
3.2.3. Die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet und im Umland .....	72
3.3. Politische Steuerungsversuche der Standortentscheidungen des Einzelhandels .....	74
3.4. Entwicklungsperspektiven der Standorte Innenstadt und „Grüne Wiese“ .....	75
4. Stadtregion Erfurt .....	76
4.1. Erfurt als Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort bis zur Wende .....	76
4.2. Die Entwicklung seit 1990 .....	77
4.2.1. Dienstleistungen .....	77
4.2.2. Einzelhandel .....	80
4.2.2.1. Die Entwicklung im Stadtgebiet .....	80
4.2.2.2. Die Entwicklung in der Innenstadt .....	82
4.2.2.3. Die Entwicklung im Erfurter Umland .....	83
4.3. Probleme der Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt .....	84
4.4. Gründe für das relative Zurückbleiben der Innenstadt .....	85
4.5. Politische Steuerungsversuche der Standortentscheidungen des Einzelhandels .....	86

4.6. Zukünftige Entwicklungstendenzen .....	87
5. Stadregion Rostock .....	88
5.1. Rostock und Umland als Dienstleistungsstandort vor der Wende ..	88
5.2. Dienstleistungen im Raum Rostock nach der Wende .....	89
5.3. Einzelhandel .....	95
5.3.1. Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt .....	95
5.3.2. Einzelhandelsentwicklung in den Stadtteilen .....	96
5.3.3. Errichtung von Einkaufszentren im Umland .....	97
5.4. Steuerung der Standortentscheidungen .....	100
5.4.1. Konzeptionelle Steuerung .....	100
5.4.2. Planungsrechtliche Steuerung: das Beispiel des Ostseeparks .....	102
5.5. Weitere Entwicklung der Innenstadt Rostocks .....	104
6. Zusammenfassende Betrachtung der Ergebnisse aus den Fallstudien ...	105
6.1. Gemeinsamkeiten zwischen den vier Stadtregionen .....	105
6.1.1. Zur Innenstadtentwicklung .....	105
6.1.2. Einflußfaktoren auf die Standortentscheidungen von Handelsunternehmen .....	106
6.1.3. Steuerungsversuche von Unternehmensansiedlungen .....	108
6.2. Besonderheiten einiger Städte: Leipzig und Erfurt .....	108
6.3. Ein Resümee: Zurückbleibende Innenstädte .....	109

**Kapitel IV:**  
**Zukünftige Entwicklungspfade der Stadtregionen und**  
**Maßnahmen zur Steigerung innerstädtischer**  
**Standortattraktivität**

1. Pfade zukünftiger Entwicklung .....	111
2. Maßnahmen zur innerstädtischen Attraktivitätssteigerung .....	115
2.1. Maßnahmen der Städte .....	116
2.1.1. Probleme der Zielharmonie kommunalpolitischen Handelns .....	116
2.1.2. Koordinierung des innerstädtischen Einzelhandels durch City-Marketing und City-Manager .....	117
2.1.3. Verbesserung des innerstädtischen Erscheinungsbildes ....	118
2.1.4. Vergrößerung und Diversifizierung des Einzelhandelsangebots .....	118
2.1.5. Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt .....	119
2.1.6. Verbesserung des kulturellen Angebots .....	120
2.2. Kooperation zwischen Stadt und Umland .....	122
2.3. Unterstützende Maßnahmen durch Bund und Länder .....	124
2.3.1. Planungsrechtliche Grundlagen .....	124

2.3.2. Internalisierung externer Effekte .....	126
2.3.3. Räumlich differenzierter Ladenschluß .....	127
2.3.4. Einzelbetriebliche Förderung .....	127
2.3.5. Förderung wirtschaftsnaher Infrastruktur und Städtebauförderung .....	131
2.4. Resümee .....	132
Literaturverzeichnis .....	133
 Anhang	
Leitfaden für die Befragung von Unternehmen .....	139
Leitfaden für Interviews mit Verwaltungen, Verbänden und anderen Institutionen .....	145