

# Roter Teppich für Investoren? Eine Analyse zur Wahl des Planungsinstruments und der Verfahrensdauer bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels

Sonja Bauer · Giovanni Fusco · Hans Joachim Linke

Eingegangen: 5. Januar 2018 / Angenommen: 25. Juni 2018 / Online publiziert: 24. Juli 2018  
© Der/die Autor(en) 2018

**Zusammenfassung** Bei der Neuansiedlung von Vorhaben möchten Investoren zügig und unkompliziert genau dort ein Planungsvorhaben realisieren, wo sie optimale Standortbedingungen vorfinden. Für viele Kommunen ist eine Neuansiedlung eines großen Unternehmens – wie bspw. eine Ansiedlung des Möbelriesen IKEA – aus wirtschaftlichen Gründen vorteilhaft, weshalb dem Investor bestenfalls von der planenden Gemeinde bei der Vorhabenrealisierung keine Steine in den Weg gelegt werden. Als Trägerin der Planungshoheit hat die Kommune bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Planungsrecht die Entscheidung über die Wahl des Planungsinstruments zu treffen, sie kann aber ebenso die Dauer des jeweiligen Verfahrens beeinflussen um dem Investor die Ansiedlung so attraktiv wie möglich zu gestalten.

Am Beispiel der internationalen Möbelhauskette IKEA zeigt dieser Beitrag, inwiefern eine Einflussnahme der Investoren auf die planende Gemeinde anhand der Wahl des Planungsinstruments und anhand der Dauer eines Planungsverfahrens messbar ist. Bezüglich der vom Gesetzgeber bereitgestellten Planungsinstrumente wird unter Berücksichtigung verschiedener planerischer Aspekte analysiert, ob das Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB oder per Angebotsplanung erlangt wurde. Inwiefern sich eine Einflussnah-

---

S. Bauer (✉) · H. J. Linke

Fachbereich Bau- und Umweltingenieurwissenschaften, Institut für Geodäsie, Fachgebiet Landmanagement, Technische Universität Darmstadt, Franziska-Braun-Straße 7, 64287 Darmstadt, Deutschland

E-Mail: [bauer@geod.tu-darmstadt.de](mailto:bauer@geod.tu-darmstadt.de)

H. J. Linke

E-Mail: [linke@geod.tu-darmstadt.de](mailto:linke@geod.tu-darmstadt.de)

G. Fusco

UMR 7300 ESPACE, CNRS, Université Nice Sophia-Antipolis, 98 Bd Herriot, BP 3209, 06204 Nice, Frankreich

E-Mail: [giovanni.fusco@unice.fr](mailto:giovanni.fusco@unice.fr)

me anhand von wirtschafts- und siedlungsgeografischen Gegebenheiten einer Stadt erklären lässt, zeigen die räumlichen Erklärungsansätze anhand von Korrelationen zwischen Stadtmodellen und der Einflussnahme des Investors.

**Schlüsselwörter** Stadtplanung · Investoren Einflussnahme · Aufstellungsverfahren · Bebauungsplan · IKEA · Deutschland

## **Red carpet for investors? An analysis concerning the selection of planning instruments and the duration of the planning process for the preparation of development plans for large-scale retail projects**

**Abstract** Within their localization strategy, investors often have the goal to get project approval as soon as possible. This becomes a planning challenge for local authorities. Municipalities, being the planning authority in charge of the preparation of the local binding land-use plan (*Bebauungsplan*), can choose different planning instruments and influence the length of the different procedures, in order to allow investors to get fast project approval and to start its implementation. In the context, the question nevertheless arises whether investors are deliberately influencing municipal authorities, in order to get a fast and advantageous realisation of their project.

The paper investigates, through the example of the international furniture chain IKEA, the extent of investors influence on municipal urban planning through the flexibility of the German planning system, as shown by the use of the different planning instruments and procedures. Concerning planning instruments, it is analysed whether project approval was obtained in the form of a project-based development plan (as per § 12 of German Building Code) or through the standard procedure or under an expedited procedure. The paper also tries to explore the influence of location, at different scales, following a geographic explanatory approach.

**Keywords** Urban Planning · Investor Influence · Plan Preparation · Development Plan · IKEA · Germany

### **1 Einleitung: Das Konfliktfeld der Bauleitplanung im Kontext des großflächigen Einzelhandels**

Großflächige Einzelhandelsbetreiber haben vielfach erhebliche städtebauliche Auswirkungen. Beispielsweise nehmen sie hinsichtlich ihrer baulichen Gestalt und Dimensionierung Einfluss auf das Stadtbild und die Ökologie. Häufig sind aber auch nachteilige Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. Aus diesen Gründen soll durch § 11 Abs. 3 BauNVO die Zulässigkeit von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels eingeschränkt werden und den Kommunen eine bessere Steuerung über die Realisierung solcher Vorhaben ermöglicht werden (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik 2014, S. 17). Wohlgleich liefert § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO keinen konkreten Maßstab, der die Annahme der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes festlegt (vgl. Söfker 2014, S. 53).

Standorte für Einzelhandelsbetriebe sind zum einen so zu wählen, dass sie optimale Bedingungen für den Betreiber aufweisen, andererseits müssen sich die Märkte aber auch den Bedürfnissen der Verbraucher anpassen. Neben der Erreichbarkeit sind auch Preise oder eine große Auswahl für den Kunden von hoher Bedeutung. Die immer stärker gewordene Mobilität der Bevölkerung war und ist ausschlaggebend, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe „vor den Toren der Stadt“ bzw. auf der „Grünen Wiese“ ansiedeln (vgl. Schmitz 2015, S. 124). Bei Standorten auf der „Grünen Wiese“ ergeben sich für den Unternehmer als auch für den Verbraucher Vorteile, da sich die Einzelhandelsbetriebe in Nähe überörtlicher Straßen befinden und in aller Regel ein kostengünstiges und großräumiges Parkangebot bereitstellen (vgl. Calais und Grillot 2005, S. 115). Darüber hinaus sind solche Standorte mit dem motorisierten Individualverkehr, trotz einer größeren Distanz, schneller zu erreichen als die nahe gelegene und verkehrsmäßig überlastete Innenstadt (vgl. Schmitz 2015, S. 124). Des Weiteren kommen auf den Investor geringere Grundstücks- und Baukosten zu, da der Bodenwert in der Regel niedriger und auch der architektonische Anspruch an den Markt geringer ist, als es in den Innenstädten der Fall wäre. Beispielsweise sind die Baukosten für kubistische Baukörper in Schnellbauweise, wie sie auf der „Grünen Wiese“ vorzufinden sind, zügig amortisiert (vgl. Calais und Grillot 2005, S. 115). U. a. zur Minimierung negativer Auswirkungen solcher peripherer großflächiger Einzelhandelsstandorte auf Einzelhändler, die im nahe gelegenen Stadtzentrum lokalisiert sind, sollen solche Ansiedlungen verstärkt in den Innenstädten realisiert werden (vgl. Borchard 2012, S. 18). Darüber hinaus ist Innen- vor Außenentwicklung eine immer stärker werdende Aufgabe für die derzeitige und künftige Raumentwicklung, um dadurch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Siedlungszwecke zu reduzieren (vgl. Die Bundesregierung 2016, S. 159). Die Realisierung dieses Ziels ist jedoch nicht immer einfach, da Planen im Innenbereich größere Schwierigkeiten bereitet, als Planen auf der „Grünen Wiese“ (vgl. Scholl 2003, S. 11).

Bei der Ansiedlung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sind unterschiedliche Akteure mit verschiedenen Interessen an der Standortplanung beteiligt. So sind Stadtplaner wie auch Investoren mit den Fragen beschäftigt, ob sich der Standort in Innenstadtlage, am Stadtrand oder auf der grünen Wiese eignen würde. Die Stadtplanung interessiert vorrangig die Bedeutung des Vorhabens für die Attraktivität der Städte oder dessen Erreichbarkeit (vgl. Müller-Hagedorn et al. 2012, S. 477). An dieser Stelle wird u. a. die Brisanz der Thematik deutlich, da verschiedene Planungsebenen betroffen sind und unterschiedliche Akteure, sei es von Seiten des Investors oder von Seiten der Politik, divergierende Interessen verfolgen. Der Beitrag von Bauer und Fusco (2016, S. 82) führt in diesem Kontext aus, dass bei Betrachtung der stadtplanerischen Standorteignung eine mindestens geringfügige Einflussnahme von Investoren auf planende Gemeinden in den 96% aller analysierten Fälle messbar ist. In dem Beitrag werden Probleme und Unstimmigkeiten im Konfliktfeld der Bauleitplanung im Kontext von Flächennutzungsplanänderungen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. durchgeführten Kompensationsmaßnahmen und der Flächenneuinanspruchnahme (Flächen auf der „grünen Wiese“) dargestellt.

Dieser Beitrag präsentiert eine eher globale Sichtweise der Einflussnahme des Investors auf die Planung, in dem die Flexibilität der Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Behörden hinsichtlich der Wahl des Planungsinstrumentes und der Verfahrensdauer aufgezeigt wird. Darüber hinaus werden geografische Faktoren hinzugezogen, um Ansätze zur Erklärung der beobachteten Phänomene aufzeigen zu können.

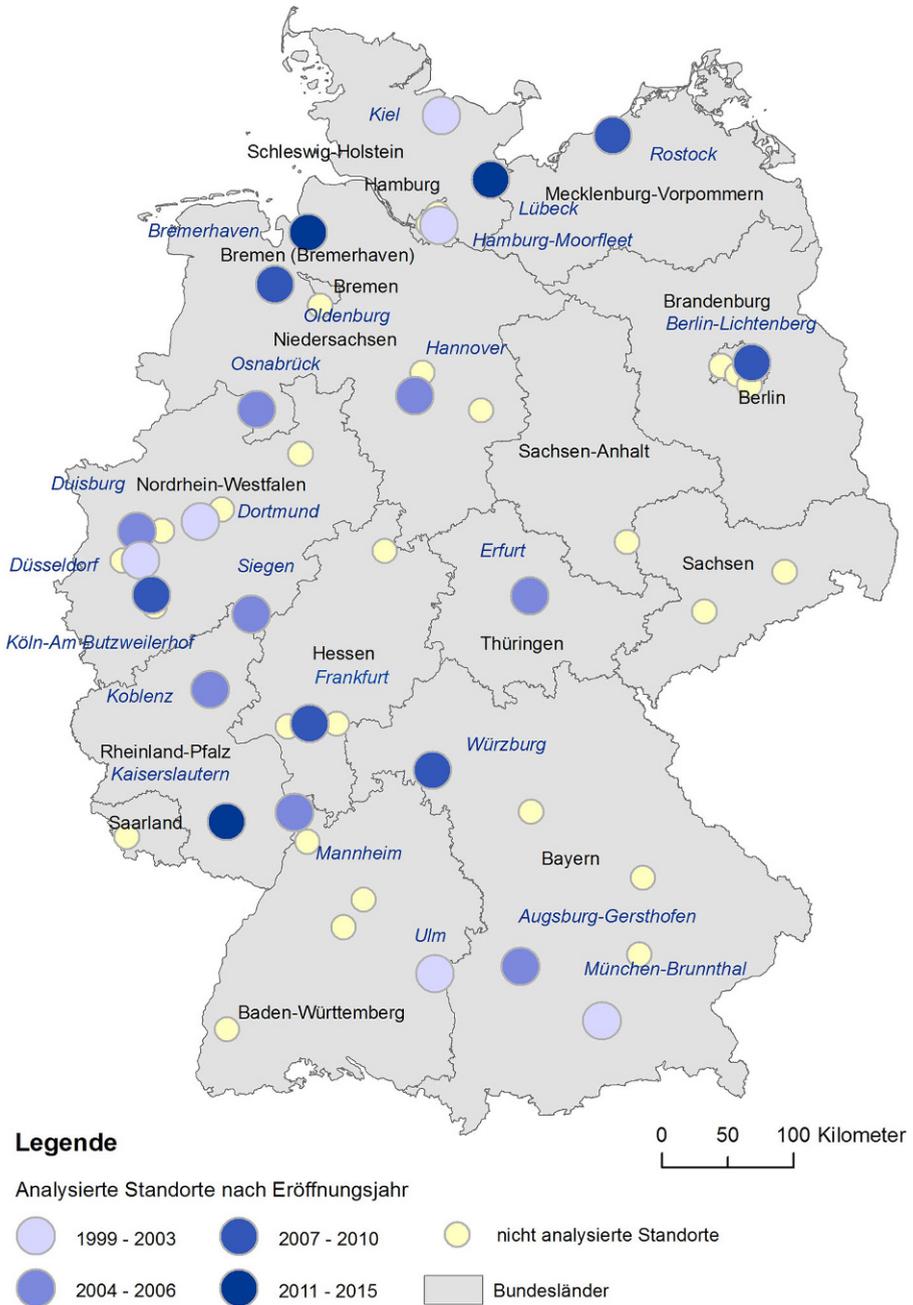
## 2 Das Fallbeispiel IKEA

IKEA ist ein in Industrie- und Schwellenländern agierender Möbelkonzern, der sein weltweit sehr ähnliches Produktangebot in zumeist eigenen Möbelhäusern vertreibt (vgl. IKEA Group 2016). Dementsprechend hat der Konzern bisher nicht veröffentlichte Standortfaktoren entwickelt, die Standorte neuer Möbelhäuser erfüllen sollen. Sie sind Grundlage für die Anforderungen, mit denen IKEA die jeweils für die Planung zuständige Gemeinde im Fall einer Neuansiedlung konfrontiert. Daher zeigt dieser Beitrag anhand der international bedeutenden Möbelhauskette IKEA die Problematik der Einflussnahme von Investoren auf planende Gemeinden im Ansiedlungsprozess von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels im Kontext der Wahl des Planungsinstrumentes (Angebotsbebauungsplan oder Vorhabenbezogener Bauungsplan) zur Schaffung von Planungsrecht und der Dauer des jeweiligen Planaufstellungsverfahrens auf.

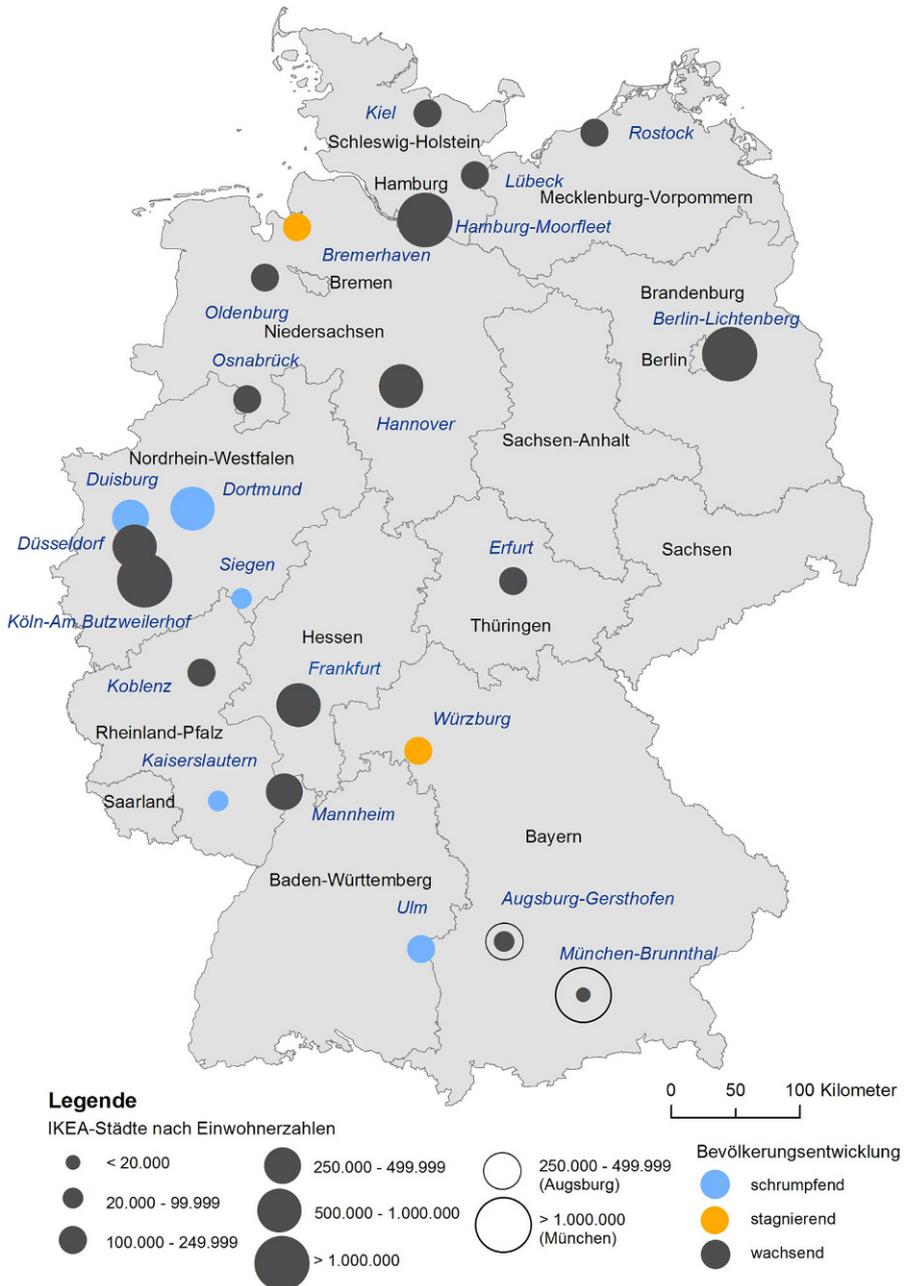
Zur späteren Darstellung der räumlichen Erklärungsansätze für eine mögliche Einflussnahme des Investors auf die planenden Gemeinden folgen zunächst Ausführungen zum wirtschafts- und siedlungsgeographischen Hintergrund der sog. „IKEA-Städte“, die dann verschiedenen Stadtmodellen zugeordnet werden. Die Modellbildung basiert auf siedlungsstrukturellen Regionstypen, die gemäß der Definition des BBSR aus den Jahren 2009 und 2013 für die IKEA-Städte in Zusammenhang mit der Stadtgröße entsprechend modelliert wurden (vgl. hierzu Bauer 2017, S. 147 ff.). Das Kapitel schließt mit der Entwicklung verschiedener theoretisch denkbarer Lokalisierungstypen ab, die auf Grundlage der Standorteigenschaften basieren (vgl. hierzu ebd., S. 152 ff.). Auch diese dienen dazu eine mögliche Einflussnahme anhand von Standortpräferenzen des Investors zu erklären.

### 2.1 IKEA-Standorte

Da zum 1. Januar 1998 der städtebauliche Vertrag und der Vorhaben- und Erschließungsplan in das BauGB aufgenommen (Bielenberg et al. 1998) und damit die Möglichkeiten der Investoren erweitert wurden, beschränkt sich die diesem Beitrag zugrunde liegende Untersuchung auf die 23 von 50 IKEA-Marktstandorte, die nach 1998 Planungsrecht in Deutschland erlangten, bzw. deren Bebauungspläne nach 1998 aufgestellt wurden (siehe Abb. 1). Um die Einflussnahme der Investoren auf die planenden Gemeinden zu analysieren, wurden die Bebauungsplandokumente der ausgewählten IKEA-Standorte herangezogen. Für eine Bewertung des Sachverhaltes wurden die Indikatoren „Verfahrensdauer“ und „Planungsinstrument“ herangezogen, so dass Handlungstendenzen der planenden Gemeinde bezüglich der typischen Vor-



**Abb. 1** IKEA-Standorte in Deutschland nach Eröffnungsjahr. (Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlage der Bundesländer auf Grundlage der Geodaten des Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (© GeoBasis-DE/BKG 2013)))



**Abb. 2** Städte nach Bevölkerungszahlen sowie Schrumpfungs- und Wachstumsprozesse. (Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlage der Bundesländer auf Grundlage der Geodaten des Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (© GeoBasis-DE/BKG 2013), Einwohnerzahlen sowie Angaben zu Schrumpfungs- und Wachstumsprozessen basieren auf Raumbesichtungen des BBSR))

gehensweise einer Gemeinde bzw. eines Gemeindetyps bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ermittelt werden können.

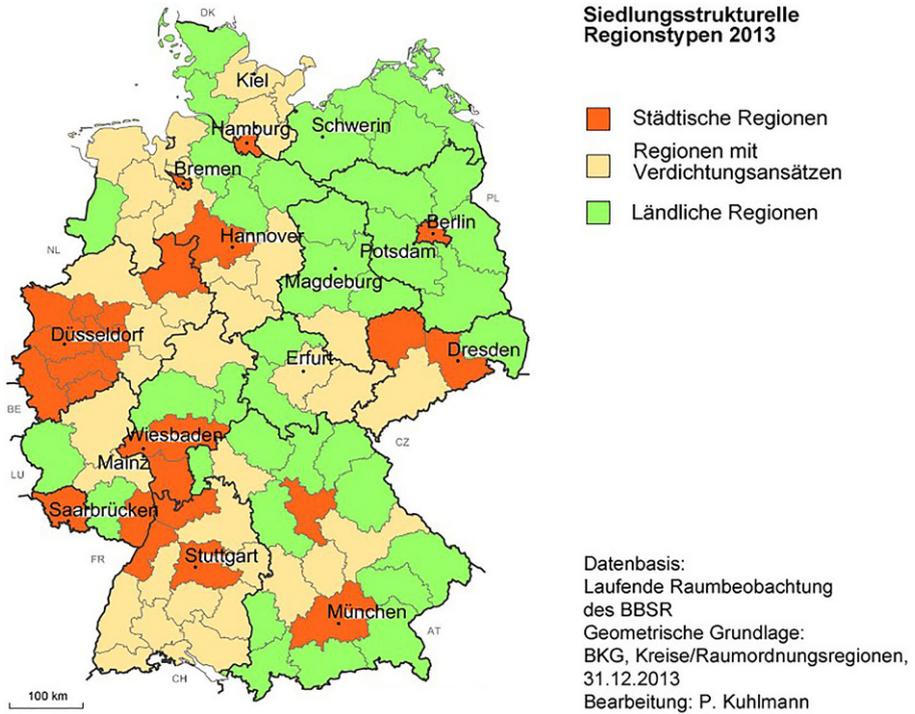
## 2.2 Standorteigenschaften

Standorte für den großflächigen Einzelhandel, insbesondere in der Möbelbranche, befinden sich überwiegend in Autobahnnähe eines Verdichtungsraumes (vgl. Heinitz et al. 2003, S. 78). Als Standortvorgaben für die Ansiedlung von IKEA-Einrichtungshäusern werden von Seiten des Konzerns Sortimentsgrößen hinsichtlich des Kern- und Randsortiments, die Verkaufsfläche insgesamt, die Anzahl der Kassen, die Restaurantgröße, die Lagergröße sowie Parkplätze (unsortiert) genannt. Des Weiteren sind eine sehr gute Erreichbarkeit möglichst mit BAB-Anschluss und die Sichtlage von der Autobahn weitere Standortvorteile (vgl. Ferber 2005). Darüber hinaus sind Standorte mit verbrauchernaher und -freundlicher Anbindung, welche in der Nähe der zu Innenstädten liegen, wünschenswert. Weitere Standortanforderungen sind die Wirtschaftlichkeit des Investments, die Größe und der Zuschnitt der zur Verfügung stehenden Fläche, etwaige Anforderungen aus dem Bereich Umwelt/Nachhaltigkeit, die vorhandene Infrastruktur und bestehendes Baurecht. Für IKEA kann das Problem bestehen, dass durch weniger geeignete Flächen, langwierige Prozesse und/oder restriktives Planungsrecht die Expansion von IKEA erschwert werden kann (vgl. Erdmann und Giesecke 2012). Die Bedeutung für IKEA sich in Autobahnnähe anzusiedeln wird in Veröffentlichungen immer wieder hervorgehoben, ebenso der Faktor, die Durchquerung eines Wohngebietes zum Erreichen des Standortes zu vermeiden (vgl. Walger-Stolle 2012). Ein weiteres Kriterium für IKEA ist die Größe der Verkaufsfläche. Die IKEA-Standardverkaufsfläche beträgt 25.500 m<sup>2</sup> (vgl. Reinelt 2010; vgl. Röndigs 2014). Darüber hinaus strebt die Möbelhauskette ein hohes Randsortiment an, welches etwa ein Drittel der Verkaufsfläche einnimmt (vgl. Harting 2004).

## 2.3 IKEA-Standorte und -Städte im wirtschafts- und siedlungsgeografischen Kontext

Abb. 2 stellt die für die Analyse ausgewählten IKEA-Städte im Kontext ihrer Stadtgröße dar. Da es sich überwiegend um Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern handelt, wurden diese in weitere Kategorien unterteilt. Bei drei Städten handelt es sich um Großstädte mit mehr als 1 Mio. Einwohnern. Die Karte zeigt, dass sich IKEA in den vergangenen Jahren überwiegend in Wachstumsstädten angesiedelt hat, was in 16 von 23 Fällen zu beobachten ist.

Neben einer Einteilung in verschiedene Stadttypen nach Größe bzw. Schrumpfung und Wachstum können Regionen Deutschlands in siedlungsstrukturelle Regionstypen unterteilt werden. Hierzu werden die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten und funktionalräumlich abgegrenzten Raumordnungsregionen herangezogen. Für diese Typisierung (siehe Abb. 3) wurden als Abgrenzungskriterien bzw. Siedlungsstrukturmerkmale der Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten, das Vorhandensein und Größe einer Großstadt, die Ein-



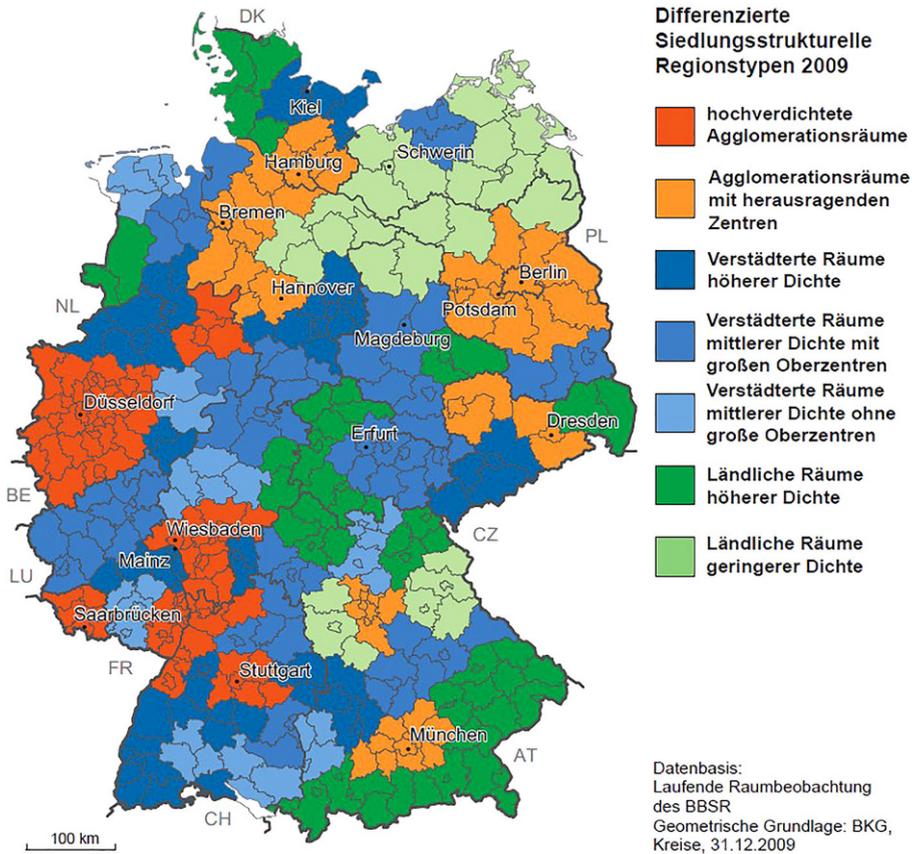
**Abb. 3** Siedlungsstrukturelle Regionstypen in Deutschland 2013. (Quelle: BBSR 2013)

wohnerdichte der Raumordnungsregion sowie die Einwohnerdichte der Raumordnungsregion ohne Berücksichtigung der Großstädte herangezogen.

Abb. 4 differenziert die in Abb. 3 dargestellten Regionstypen weitaus konkreter (vgl. BBSR 2009).

Die siedlungsstrukturellen Regionstypen werden nun herangezogen, um die 23 IKEA-Städte entsprechend ihres siedlungsstrukturellen Regionstyps zuzuweisen (siehe Tab. 1). Dabei wird deutlich, dass die Standorte tendenziell eher Regionen mit Verstärkeransätzen, gefolgt von den städtischen Regionen angehören. Zwei Standorte befinden sich in Städten, die einer ländlichen Region zugehörig sind (vgl. Bauer 2017, S. 137f.).

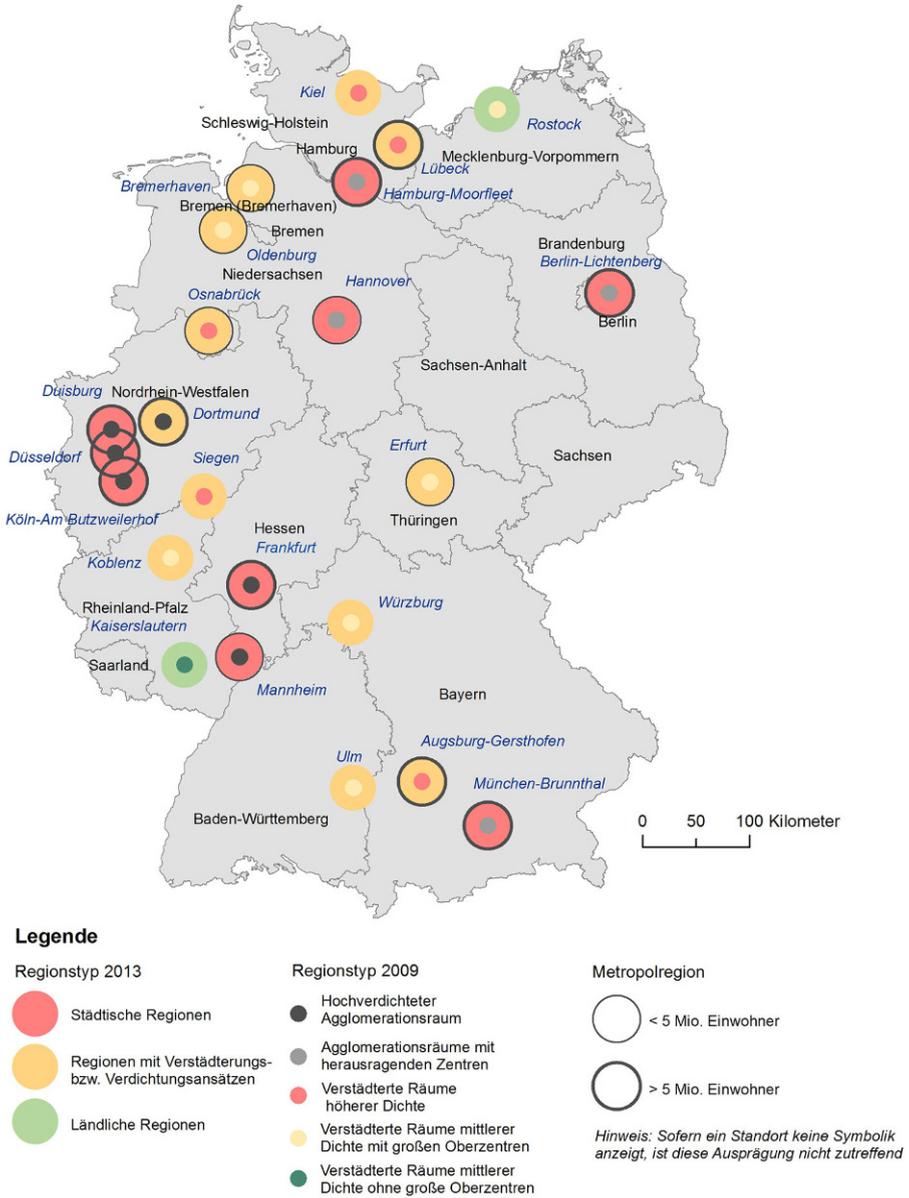
Bei der Eingruppierung der IKEA-Städte in die entsprechenden differenzierten siedlungsstrukturellen Regionstypen aus dem Jahr 2009 (siehe Tab. 2) wird ebenfalls deutlich, dass sich in Deutschland IKEA überwiegend in städtisch geprägten Strukturen ansiedelt. Ansiedlungen befinden sich überwiegend in verstärkten Räumen, insbesondere in verstärkten Räumen mittlerer Dichte mit großen Oberzentren, wohingegen sich die älteren Standorte überwiegend in hochverdichteten Agglomerationsräumen gefolgt von Agglomerationsräumen mit herausragenden Zentren befinden. In Städten, die den ländlichen Räumen zugeordnet werden, befindet sich aktuell keine IKEA-Ansiedlung (vgl. Bauer 2017, S. 138).



**Abb. 4** Differenzierte Siedlungsstrukturelle Regionstypen 2009. (Quelle: BBSR 2009)

In Ergänzung zu vorangegangenen Analysen werden die Städte mit IKEA-Ansiedlungen dahingehend geprüft, ob sie einer Metropolregion angehören. Die Tab. 3 zeigt, dass sich die meisten Ansiedlungen in Städten befinden, die einer Metropolregion mit fünf bzw. mehr als fünf Millionen Einwohnern angehören. Diesbezüglich sind die Städte Berlin und Hamburg oder Städte des Ruhrgebiets hervorzuheben (vgl. Bauer 2017, S. 137).

Abb. 5 verräumlicht die vorangegangenen Darstellungen der Tab. 1, 2 und 3 bezogen auf die analysierten Standorte. Der Standort München-Brunnthal ist hier gesondert anzuführen, da dieser in Verbindung mit dem Oberzentrum München als „Agglomeration mit herausragendem Zentrum“ zu sehen ist, wobei der in Abb. 5 dargestellte „Verstädterte Raum höherer Dichte“ des Standortes Augsburg-Gerstthofen sich auf das Oberzentrum Augsburg bezieht.



**Abb. 5** Raumstrukturelle Eigenschaften der deutschen IKEA-Städte. (Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: BBSR 2009 und 2013; Kartengrundlage: Website Global Administrative Areas 2016)

**Tab. 1** Anzahl der IKEA-Städte innerhalb bestimmter siedlungsstruktureller Regionstypen 2013. (Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: BBSR 2013)

Siedlungsstrukturelle Regionstypen 2013	Analysierte IKEA-Städte
Städtische Regionen	9
Regionen mit Verstärkungs- bzw. Verdichtungsansätzen	12
Ländliche Regionen	2

**Tab. 2** Anzahl der IKEA-Städte innerhalb bestimmter siedlungsstruktureller Regionstypen 2009. (Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: BBSR 2009)

Differenzierte Siedlungsstrukturelle Regionstypen 2009	Analysierte IKEA-Städte
Hochverdichtete Agglomerationsräume	6
Agglomerationsräume mit herausragenden Zentren	4
Verstädterte Räume höherer Dichte	5
Verstädterte Räume mittlerer Dichte mit großen Oberzentren	7
Verstädterte Räume mittlerer Dichte ohne große Oberzentren	1
Ländliche Räume höherer Dichte	0
Ländliche Räume geringerer Dichte	0

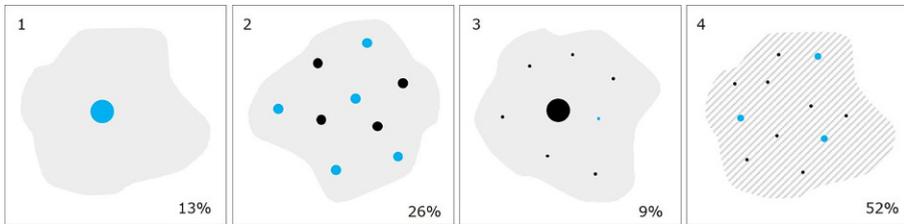
**Tab. 3** Anzahl der IKEA-Städte mit Zugehörigkeit zu einer Metropolregion. (Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: IKM 2016)

Metropolregion	Analysierte IKEA-Städte
Keine	7
<5 Mio. Einwohner	6
≥5 Mio. Einwohner	10

## 2.4 Stadtmodelle für IKEA-Ansiedlungen

Unter Verwendung der vorstehend beschriebenen siedlungsstrukturellen Regionstypen des BBSR lassen sich vier verschiedene IKEA-Stadtmodelle (siehe Abb. 6) in Zusammenhang mit der Stadtgröße abbilden. Das IKEA-Stadtmodell 1 bildet einen Agglomerationsraum bzw. eine städtische Region mit einem herausragenden Zentrum ab, wobei Voraussetzung für diesen Modelltyp ist, dass sich IKEA in dem herausragenden Zentrum niederlässt und nicht in einem der kleineren Zentren innerhalb des Verflechtungsbereichs. Die Ableitung dieses Stadtmodells erfolgt gemäß der Definitionen der laufenden Raumbeobachtungen des BBSR, wobei es sich gemäß des siedlungsstrukturellen Regionstyps aus dem Jahr 2013 um eine städtische Region bzw. gemäß des Typs aus dem Jahr 2009 um einen Agglomerationsraum mit herausragenden Zentrum handelt. Darüber hinaus ist der Status einer Großstadt zwingend erforderlich. Eine für dieses Stadtmodell typische Stadt ist Hamburg oder Berlin.

IKEA-Stadtmodell 2 bildet einen Agglomerationsraum, bzw. eine städtische Region mit einer Häufung an Großstädten bzw. Oberzentren ab. Voraussetzung für diesen Modelltyp ist, dass sich IKEA in den Großstädten der Agglomeration niederlässt. IKEA hat die Wahl zwischen verschiedenen Städten, möchte aber eine gute



**Abb. 6** IKEA-Stadtmodelle. (Quelle: eigene Darstellung)

Erreichbarkeit für das im Agglomerationsraum vorhandene hohe Kundenpotenzial sicherstellen und lässt sich daher in mehreren Städten nieder. Bei diesem Stadtmodell sind ebenfalls die Definition als städtische Region der laufenden Raumbeobachtungen aus 2013 und die Definition als hochverdichteter Agglomerationsraum der Beobachtungen aus dem Jahr 2009 Voraussetzung. Auch hier ist der Status einer Großstadt zwingend erforderlich. Für dieses Stadtmodell typische Städte sind Dortmund und Frankfurt am Main.

IKEA-Stadtmodell 3 bildet wie Modelltyp 1 einen Agglomerationsraum bzw. eine städtische Region mit einem herausragenden Zentrum ab. Voraussetzung für diesen Modelltyp ist, dass sich IKEA nicht in dem herausragenden Zentrum niederlässt, sondern in einem der kleineren Zentren innerhalb des Verflechtungsbereichs. Die Bildung dieses Stadtmodells basiert nicht überwiegend auf der jeweiligen Definition der laufenden Raumbeobachtung des BBSR, da hier die Größe der Stadt, in der sich IKEA angesiedelt hat, eine entscheidende Rolle spielt. Es handelt sich in erster Linie um Kleinstädte bzw. kleinere Mittelstädte, die sich in einer städtischen Region oder einer Region mit Verdichtungsansätzen gemäß des siedlungsstrukturellen Regionstyp 2013 und sich in einem verstärkten Raum höherer Dichte bzw. verstärktem Raum mittlerer Dichte mit großen Oberzentren gemäß des siedlungsstrukturellen Regionstyp 2009 befinden. Eine für dieses Stadtmodell typische Stadt ist Brunenthal bei München sowie Gersthofen bei Augsburg.

IKEA-Stadtmodell 4 bildet eine eher ländliche Region bzw. eine Region mit Verdichtungsansätzen bzw. Verstärkeransätzen ab. Es befinden sich sporadisch größere Zentren bzw. kleinere Großstädte in der Region. Voraussetzung für diesen Modelltyp ist, dass sich IKEA in den größeren Zentren der eher peripher geprägten Regionen ansiedelt. Bei diesem Stadtmodell ist ebenfalls die Zuordnung als Region mit Verdichtungsansätzen bzw. als ländliche Region der laufenden Raumbeobachtungen aus 2013 und die Zuordnung als eine der drei verstärkten Räume der Beobachtungen aus dem Jahr 2009 Voraussetzung. Es handelt sich bei diesen Städten überwiegend um kleinere Großstädte. Eine für dieses Stadtmodell typische Stadt ist beispielsweise Siegen oder Oldenburg (vgl. Bauer 2017, S. 147 ff.).

Abb. 6 skizziert die vier Stadtmodelle der „IKEA-Städte“ und stellt die Zuordnung der 23 ausgewählten IKEA-Städte zu den jeweiligen Stadtmodellen prozentual dar. Die Abstraktion der Stadtmodelle ist im Vergleich zu den Raumanalysen des BBSR feingliedriger, da bspw. die Region um Berlin mit der Stadt Potsdam als Agglomeration mit herausragendem Zentrum angesehen wird. In dieser Eingruppierung würde Potsdam jedoch selbst als Zentrum bzw. Metropole gelten. Die blau

markierten Elemente in der nachfolgenden Abb. 6 stellen eine mögliche Ansiedlungslokalisierung eines IKEA-Marktes im Kontext einer Stadt dar. Die übrigen schwarz markierten Elemente stellen Städte ohne IKEA-Ansiedlung dar (vgl. ebd., S. 148f.).

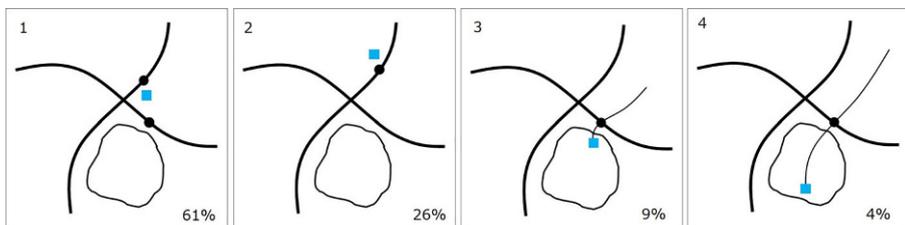
## 2.5 Lokalisierungstypen

Aus den für einen IKEA-Standort typischen Standorteigenschaften (vgl. Abschn. 2.2) lassen sich vier verschiedene Lokalisierungstypen ableiten (siehe Abb. 7). Die Lokalisierungstypen zeigen jeweils die Positionierungscharakteristika und -möglichkeiten eines IKEA-Einrichtungsmarktes in Korrelation zu Autobahnnähe bzw. Nähe zur Autobahnanschlussstelle und dem Stadtgebiet. Im Gegensatz zu den Stadtmodellen liegt hier ein Ranking vor: Lokalisierungstyp 1 zeigt den optimalen Standort an, wohingegen Lokalisierungstyp 4 den am wenigsten geeigneten Standort anzeigt. Ob die verschiedenen Lokalisierungstypen als Erklärungsansatz für eine Einflussnahme des Investors auf die planende Gemeinde herangezogen werden können und inwiefern eine Korrelation zwischen der Einflussnahme, den IKEA-Stadtmodellen und den Lokalisierungstypen besteht, wird nachfolgend analysiert (vgl. ebd., S. 152).

Lokalisierungstyp 1 charakterisiert den optimalen IKEA-Standort, da sich in diesem Fall der Markt in der Nähe eines Autobahnkreuzes mit ein bis zwei Autobahnanschlussstellen befindet. Der Standort kann problemlos mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erreicht werden, ohne dass ein Wohngebiet durchquert werden muss. Darüber hinaus befindet sich der Standort in unmittelbarer Nähe eines zentralen Ortes. Von der Autobahn ist die Sichtbarkeit des Standortes gewährleistet. Ein für diesen Lokalisierungstyp typischer Standort ist Frankfurt oder Würzburg (vgl. ebd.).

Lokalisierungstyp 2 ist für IKEA ebenfalls weitestgehend optimal, da sich der Standort in der Nähe einer Autobahnanschlussstelle und immer noch in unmittelbarer Nähe zu einem Autobahnkreuz befindet, sodass die Sichtbarkeit gewährleistet ist. Des Weiteren muss kein Wohngebiet durchquert werden, um den Standort zu erreichen. Ein für diesen Lokalisierungstyp typischer Standort ist Mannheim (vgl. ebd.).

Lokalisierungstyp 3 eignet sich mäßig, da die Erreichbarkeit zwar über eine Autobahnanschlussstelle und die Sichtbarkeit durch die Nähe zum Autobahnkreuz gewährleistet ist, allerdings befindet sich der Standort innerhalb des Stadtgebietes und dahingehend bestehen Probleme bei der Erreichbarkeit. Die ausreichende Bereitstel-



**Abb. 7** Lokalisierungstypen von IKEA-Standorten. (Quelle: eigene Darstellung)

lung von Parkraum für den MIV ist erschwert und darüber hinaus müssen teilweise Wohngebiete durchquert werden. Ein für diesen Lokalisierungstyp typischer Standort ist Düsseldorf (vgl. ebd.).

Lokalisierungstyp 4 ist für die Ansiedlung eines IKEA-Marktes nur bedingt geeignet, da sich der Standort nicht mehr in unmittelbarer Nähe eines Autobahnkreuzes inklusive einer Autobahnananschlussstelle befindet und die Sichtlage nicht mehr gegeben ist. Darüber hinaus müssen Wohngebiete zum Erreichen des Standortes durchquert werden. Die Parkraumsituation bzgl. des MIV ist mit dem Lokalisierungstyp 3 vergleichbar. Ein für diesen Lokalisierungstyp typischer Standort ist Berlin-Lichtenberg (vgl. ebd., S. 153).

Abb. 7 stellt die prozentuale Einordnung der IKEA-Städte im Kontext des jeweiligen Lokalisierungstyps dar, wobei das blaue Quadrat die Lage eines IKEA-Marktes in Korrelation zur Autobahn sowie zur Nähe der Innenstadt bzw. zu einem Wohngebiet anzeigt. Der schwarze Punkt stellt die Lage der Autobahnananschlussstelle dar (vgl. ebd., S. 152).

### 3 Instrumente zur Schaffung von Planungsrecht

Der Gemeinde stehen als Planungsinstrument der „normale“ Angebotsbebauungsplan und der vorhabengezogenen Bebauungsplan zur Verfügung (vgl. Bank 2012, S. 15). Als argumentative Grundlage zur Erläuterung der Bewertungskriterien zur Messung der Einflussnahme durch den Investor auf die planende Gemeinde (Abschn. 4.2) werden nachfolgend die Faktoren zur Wahl des richtigen Planungsinstrumentes erläutert.

#### 3.1 Der Bebauungsplan als Angebotsplan im Regelverfahren

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. Bank 2012, Rn 15). Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung obliegt die Aufstellung von Bebauungsplänen den Gemeinden. Somit können sie selbst über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheiden. Die Aufstellung von Bebauungsplänen kann für mehrere Grundstücke, aber auch nur für ein Einzelnes als sog. Briefmarkenbebauungsplan erfolgen (vgl. Stürer 2015, S. 1145). Üblich sind flächendeckende Planungen eines Gemeindegebiets (vgl. Schmidt-Eichstaedt 2005, S. 214). Ein Angebotsbebauungsplan enthält Vorgaben, welche baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sind (vgl. Bank 2012, S. 15). Die Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 1 BauGB abschließend bestimmt. Der qualifizierte Bebauungsplan enthält die Mindestfestsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den örtlichen Verkehrsflächen (§ 30 Abs. 1 BauGB). Fehlt eine dieser Mindestfestsetzungen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB). Dem Grundstückseigentümer werden grundsätzlich keine Vorgaben zur zeitlichen Realisierung gemacht (vgl. ebd.).

### 3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mit dem 1998 novellierten Bau- und Raumordnungsgesetz gingen weitreichende Änderungen des Städtebaurechts einher, wie u. a. die Einführung verfahrensverkürzender bzw. -beschleunigender Regelungen sowie die Aufnahme des städtebaulichen Vertrages und des Vorhaben- und Erschließungsplan in das BauGB (vgl. Bielenberg et al. 1998, S. VI). Entscheidend ist § 12 BauGB, der die Gemeinde ermächtigt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Dieser besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Investors, der Satzung der Gemeinde und dem Durchführungsvertrag zwischen Investor und Gemeinde (vgl. Antweiler 2002, S. 398). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie beim qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB (vgl. Hauth 2008, S. 43).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht einzelfall- und anlagenbezogene Planungen. Dieses Instrument, welches eine maßgeschneiderte planerische Lösung herbeiführt (vgl. Bank 2012, S. 15), besteht aus drei Elementen, die widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein müssen. Der VEP bildet hierbei die Grundlage. Dieser Plan stellt detailliert die Erschließung und das Vorhaben selbst dar. Das zweite Element ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung selbst und kann neben dem VEP noch weitere Flächen in die Planung einbeziehen. Der dritte Baustein wird vom Durchführungsvertrag gebildet, welcher nicht Bestandteil der Satzung ist. Der Vertrag wird gesondert zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Dieser regelt die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung auf Grundlage des VEP (vgl. Friehe 2008). Im Bereich des VEP ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden (vgl. Stürer 2015, S. 892), greift aber in aller Regel darauf zurück.

### 3.3 Mischformen

Mit einem Angebotsbebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag kann das gleiche Ergebnis erzielt werden, wie mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. Bank 2012, S. 17). „Wählt eine Gemeinde das Instrument der ‚normalen‘ Angebotsplanung, darf sie bei der Bewertung des Abwägungsmaterials nicht allein das konkrete Vorhaben betrachten, welches Anlass zu der Planung gegeben hat, sondern muss von der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgehen. Denn wenn der ursprüngliche Investor ‚abspringt‘, könnte sich ein neuer Investor auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes berufen, ohne durch städtebaulichen Vertrag gebunden zu sein.“ (Niedersächsisches OVG 2011). Demzufolge ist, sofern eine Gemeinde für ein konkretes Bauprojekt keinen vorhabenbezogenen, sondern einen „normalen“ Bebauungsplan erlässt, eine an den Festsetzungen der gewählten Art des Bebauungsplanes orientierte Abwägungsentscheidung zu treffen. Darüber hinaus können zum einen abwägungserheblichen Belange nicht durch Verträge mit Investoren bei einer Planungsentscheidung, die konkrete Bebauungsmöglichkeiten festlegt, zulässig beschränkt werden und zum anderen kann ein Ausgleich schutzwürdiger Planungsbelange bei Aufstellung ei-

nes Bebauungsplans nicht durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgen, die nicht Teil der Festsetzungen waren (vgl. Bringewat 2011). Diesbezüglich sind u. a. Mischformen von Angebotsbebauungsplanung und vorhabenbezogenem Bebauungsplan unzulässig (vgl. Bank 2012, S. 17).

Die durch § 12 Abs. 3a BauGB im Jahr 2007 eingeführte offizielle Mischform<sup>1</sup> zwischen herkömmlichen und vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird jedoch aufgrund verbleibender Unsicherheiten in der Planungspraxis selten eingesetzt. Dieses Instrument erlaubt es, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen, sondern auch die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag oder gegebenenfalls auch im Vorhaben- und Erschließungsplan auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Somit kann später bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zur Planänderung leichte Änderung des Durchführungsvertrags die Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen der getroffenen Festsetzungen modifiziert werden. Eine flexiblere Handhabung dieses Planungsinstruments soll somit ermöglicht werden (vgl. Weitz 2016, S. 114).

## 4 Erläuterung der Kriterien und deren Wertigkeit

Mit den beiden Indikatoren Verfahrensdauer und Wahl des Planungsinstruments lassen sich vertiefende Aussagen über den Einfluss von Investoren auf die Planung generieren. Inwiefern dieser vorliegen kann, wird in den nachfolgenden Unterkapiteln erläutert.

### 4.1 Verfahrensdauer

Die Dauer eines Bebauungsplanverfahrens von dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans (weitere Erläuterungen zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren finden sich bei Schmidt-Eichstaedt et al. 2014, S. 198 ff.) ist je nach Schwierigkeit und Größe der Planung recht unterschiedlich. Schmidt-Eichstaedt et al. (2014, S. 198) führen an, dass ein typisches Bebauungsplanverfahren etwa drei Jahre dauert. Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte einschließlich der öffentlichen Auslegung ist es praktisch kaum möglich, eine Aufstellungsdauer von einem Jahr zu unterschreiten. Klaus von Zahn (2011, S. 30) nennt eine Verfahrensdauer von zweieinhalb Jahren, weitere Planungspraktiker bestätigen ebenfalls eine typische Verfahrensdauer zwischen zwei und drei Jahren.

Ergänzend wurde für diesen Beitrag eine Analyse zur Verfahrensdauer von 120 Bebauungsplänen der Stadt Frankfurt am Main durchgeführt, die in den Jahren 1998 bis 2016 Rechtskraft erlangten. Die Auswertung aller Verfahrensdaten ergab, dass

---

<sup>1</sup> Entsprechend der durchgeführten Analysen wird die offizielle Mischform nicht angewandt. Inwiefern bzw. wie häufig eine Mischform in Form einer Angebotsplanung mit städtebaulichem Vertrag bei den Fallbeispielen vorliegt, kann aufgrund der nicht für die Öffentlichkeit verfügbaren städtebaulichen Verträge nicht genannt werden.

die Verfahren vom Aufstellungsbeschluss bis zur Rechtskraft im Durchschnitt sieben Jahre gedauert haben, wohingegen der Median bei knapp viereinhalb Jahren liegt. Somit bestätigt die Analyse, dass ein Bebauungsplanverfahren, das zwar abhängig von zu bewältigen Konflikten ist, dennoch eher länger als 2 bis 3 Jahre dauert. Lediglich sechs Bebauungspläne konnten innerhalb eines Jahres zur Rechtskraft gebracht werden. Das schnellste Bebauungsplanverfahren ist die planungsrechtliche Realisierung der Europäischen Zentralbank, gefolgt von dem Bebauungsplan für das Areal des IKEA-Marktes. Obwohl bei letzterem ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt wurde und der Flächennutzungsplan geändert werden musste, konnte das Bebauungsplanverfahren innerhalb von 292 Tagen vollzogen werden (vgl. Bauer 2017, S. 199, 316).

Ungeachtet der zu bewältigenden Konflikte im Bebauungsplan kann angenommen werden, dass bei einer Verfahrensdauer von zwei Jahren oder länger keine Einflussnahme durch den Investor gegeben ist. Bei einer Verfahrensdauer von einem Jahr bis zu zwei Jahren kann von einer schnellen Verfahrensdurchführung gesprochen werden, wobei bei einer Verfahrensdauer von unter einem Jahr (Verweis auf Abschn. 3.1) mit einer eindeutigen Einflussnahme des Investors auf die planende Gemeinde gerechnet werden kann, da der Investor ein besonderes Interesse an einer schnellen Ansiedlung bzw. Vorhabenrealisierung hat. Die einzelnen Wertungen der jeweiligen Ausprägungen werden in Tab. 4 dargestellt (vgl. ebd., S. 171).

## 4.2 Planungsinstrument

Die Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bringt zahlreiche Vor- und Nachteile für den Investor, aber auch für die Gemeinde mit sich. Um durch die Wahl des Planungsinstruments eine Einflussnahme des Investors auf die planende Gemeinde ableiten zu können, muss dies an eindeutigen Kriterien fest gemacht werden können.

**Tab. 4** Wertung der einzelnen Indikatoren. (Quelle: eigene Darstellung)

Bewertungs-kriterium	Ausprägung	Wertung Einflussnahme	Wertung
Verfahrens-dauer	<1 Jahr	++	2
	1–2 Jahre	+	1
	≥2 Jahre	O	0
Planungs-instrument	Angebotsplan	+	1
	Sofern zusätzlich zum Angebotsplan zwei der drei Kriterien gelten:	+	1
	– <i>namentliche Nennung des Investors</i>		
	– <i>Bebauungspläne wird nur für ein Vorhaben aufgestellt</i>		
	– <i>Festsetzung spezifischer, für das Unternehmen zugeschnittene Sortimente</i>		
	erfolgt die Wertung mit		
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	O	0
Maximale erreichbare Punktzahl		–	4

Da generell der Unterschied zum herkömmlichen Bebauungsplan darin besteht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Instrument zur Planung konkreter Einzelvorhaben ist, wobei die Initiative vom Investor zur Bauleitplanung ausgeht, wäre die Wahl dieses Instruments für die Realisierung eines IKEA-Möbelhauses – rein objektiv betrachtet – für die Gemeinde vorteilhaft. Dies begründet sich darin, dass sich der Investor zur Verwirklichung des Vorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten per Vertrag verpflichtet (vgl. Antweiler 2002, S. 398). Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass die Plansicherungsinstrumente nach §§ 14 bis 28 BauGB nicht anwendbar sind, ebenso die Bestimmungen des BauGB über Entschädigungen, Bodenordnung und Erschließung. Darüber hinaus besteht wie beim herkömmlichen Bebauungsplan kein Anspruch auf Planung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht dazu konzipiert, private Interessen umzusetzen bzw. planerisch zu ermöglichen und somit Gefälligkeitsplanungen auszuführen (vgl. ebd.). Mithilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans lässt sich nach Antweiler (2002, S. 399) eine Baugenehmigung bspw. für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels leichter erreichen. Für den Investor kann die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Nachteil darstellen, da die finanzielle Belastung und das Kostenrisiko von der Planung bis zur Vermarktung beim Investor liegt (vgl. Tomerius 2005, S. 983; Friehe 2008). Das bedingt auch, dass eine schnellere Umsetzung der Planung möglich ist, da der Investor nicht an die finanziellen Gegebenheiten der öffentlichen Hand gebunden ist. Im Gegensatz zum herkömmlichen Bebauungsplan kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden, sofern das Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Zeit realisiert wurde (vgl. Friehe 2008, S. 7). Mitschang (2003, S. 332) diskutiert den Ansatz, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in die städtebauliche Ordnung eingegriffen wird, da nicht nur das öffentliche Interesse sondern vorrangig private Interessen im Mittelpunkt der Planung stünden. Er kritisiert, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Loslösung von der angebotsorientierten Planung stattfindet und somit eher eine marktorientierte Planung bestünde, die zu einer Individualisierung staatlicher Planung führe. Somit stellt er die an öffentliche Interessen ausgerichtete Bauleitplanung durch den Einsatz dieses Instruments in Frage (vgl. ebd., S. 333).

Bei dem Indikator Wahl des Planungsinstrumentes wird von einer Einflussnahme des Investors auf die Planung ausgegangen, sofern ein Angebotsplan als Planungsinstrument für die Vorhabenrealisierung gewählt wurde, da dieses Instrumentarium normalerweise der Planungsrechtschaffung für eher abstrakte und nicht für konkrete Einzelvorhaben dient. Es werden dabei drei ergänzende Kriterien hinzugezogen, die eine Einflussnahme auf die planende Gemeinde bzw. auf das Instrument Bebauungsplan verstärkt erkennen lassen. Sofern zwei der drei nachfolgend erläuterten Zusatzkriterien für einen Standort zutreffen, wird angenommen, dass eine stärkere Einflussnahme des Investors auf die Planung vorliegt:

- namentliche Nennung des Investors
- Bebauungsplan wird nur für ein Vorhaben aufgestellt
- Festsetzung spezifischer, für das Unternehmen zugeschnittene Sortimente

Eine namentliche Nennung des Investors erfolgt in aller Regel nur bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, weshalb in diesem Fall angenommen wird, dass bei Nennung des Investors im Angebotsplan der Vorhabenträger schon im Vorfeld Absprachen mit der Gemeinde getroffen hat und diese anschließend den Plan für den Investor aufstellt. Die Stadt könnte in solchen Fällen dem Vorhabenträger vorschlagen, selbst einen vorhabenbezogener Bebauungsplan auszuarbeiten und bei der Gemeinde einzureichen. Für den Fall, dass der Investor den Standort aufgibt, würde zwangsläufig ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes erforderlich werden, da kein anderer Investor die spezifischen Festsetzungen der vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfüllen kann. Bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für nur ein Vorhaben ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass es zwar möglich ist einen Angebotsplan nur für ein Vorhaben aufzustellen. Dennoch ist in diesem Fall häufig bereits im Vorfeld klar, welcher Investor sich an dem Standort ansiedeln wird. Daher wäre die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen solchen Sachverhalt das geeignetere Planungsinstrument um projektspezifische Festsetzungen zu treffen. Generell ist es untypisch in einem Angebotsplan spezifische, für das Unternehmen zugeschnittene Sortimente festzusetzen. In solchen Fällen wird deutlich, dass bereits im Vorfeld der Planung Absprachen mit dem Investor stattgefunden haben. Sofern das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt wurde, ist von keiner Einflussnahme auszugehen, da die Gemeinde die ihr bereitgestellten Planungsmöglichkeiten ausschöpft und vorhabenbezogen einsetzt (Bauer 2017, S. 169).

### 4.3 Übersicht der Wertung der beiden Indikatoren

In Tab. 4 werden die Wertungen für eine Einflussnahme des Investors auf die planende Gemeinde für die einzelnen Indikatoren aus Ausprägungen dargestellt.

In Tab. 5 werden die Wertebereiche für die Einflussnahme des Investors auf die Planung standortbezogen dargestellt, die sich aus der jeweiligen Summe der einzelnen Ausprägungen aus Tab. 4 ergeben. Demnach ist eine eindeutige Einflussnahme bei einer Wertsumme von 3 bis 4, eine geringfügige Einflussnahme bei einer Wertsumme von 2 und keine Einflussnahme bei einer Wertsumme von 0 bis 1 anzunehmen.

**Tab. 5** Wertung der Einflussnahme. (Quelle: eigene Darstellung)

Wertebereich in Summe	Einflussnahme des Investors	
0–1	O	Keine Einflussnahme
2	+	Geringfügige Einflussnahme
3–4	++	Eindeutige Einflussnahme

## 5 Auswertung der Analyse verschiedener IKEA Standorte

Es wurden 23 der 50 deutschen IKEA Standorte betrachtet (siehe Abschn. 2.1), wobei 24 Aufstellungsverfahren analysiert wurden, da sich ein Standort räumlich auf den Gemarkungen zweier Städte befindet und somit zwei Bebauungsplanverfahren erforderlich wurden. Bei 78 % der Verfahren konnte eine schnelle Verfahrensdauer von unter zwei Jahren beobachtet werden (Tab. 6). Zu ergänzen ist, dass von den 18 Standorten sieben Standorte das Planungsverfahren innerhalb eines Jahres bzw. darunter durchlaufen haben, was einen Anteil von etwa einem Drittel an der Grundgesamtheit ausmacht. Der Standort in Mannheim weist eine Verfahrensdauer von etwa zwei Jahren auf, wohingegen fünf der Verfahren eine eher lange Verfahrensdauer von mehr als zwei Jahren aufzeigen. Das schnellste Verfahren konnte innerhalb von acht Monaten durchgeführt werden. Diese kurze Verfahrensdauer konnte trotz einer erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes und durchzuführenden Zielabweichungsverfahren erreicht werden (Standort Osnabrück) (vgl. ebd., S. 198 f.).

Tab. 7 stellt ergänzend die Verfahrensdauer im Kontext der Konfliktbewältigung dar und zeigt, dass trotz durchzuführender Verfahren wie Regionalplanänderungen, Zielabweichungsverfahren oder Flächennutzungsplanänderungen eine schnelle Verfahrensdurchführung zu beobachten ist. Mit der Neuinanspruchnahme und der Durchführung von Ersatzmaßnahmen wurde ergänzend zur Flächennutzungsplanänderung die stadtplanerische Standorteignung analysiert. Da bei der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen (Flächenneuanspruchnahme) von einer umfangreicheren Konfliktbewältigung auszugehen ist, wurden diese beiden Aspekte ergänzend hinzugezogen. Dennoch zeigen die Auswertungen, dass trotz zu bewältigender

**Tab. 6** Detailanalyse der Verfahrensdauer. (Quelle: eigene Auswertung)

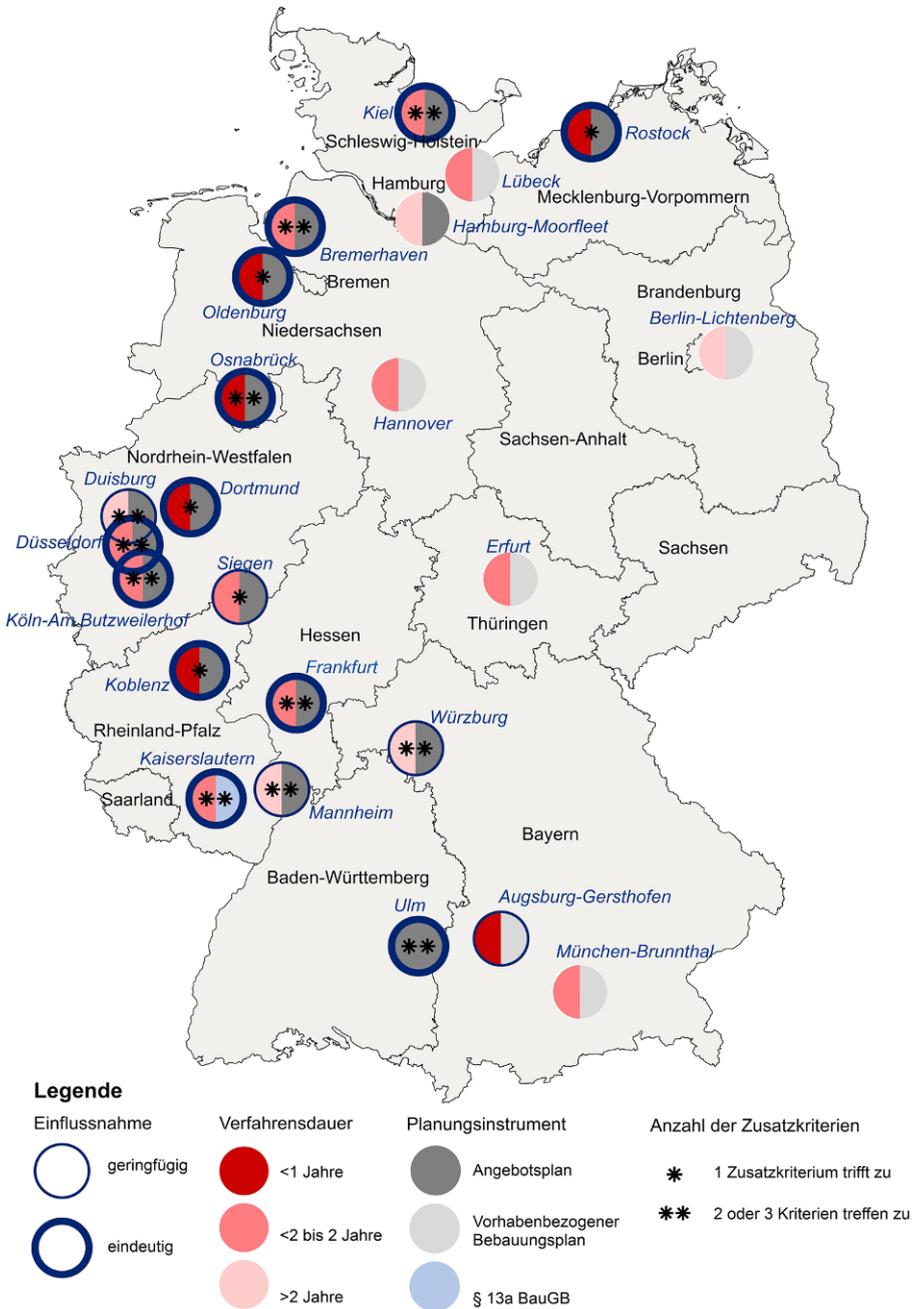
Verfahrensdauer	Verfahrensschritte	Anzahl Standorte/ Verfahren <sup>a</sup>	Prozentuale Wertung (%)
<1 Jahr	Aufstellungsbeschluss bis Bekanntmachung/In Kraft treten	7	30
1 Jahr bis <2 Jahre	Aufstellungsbeschluss bis Bekanntmachung/In Kraft treten	11	48
≥2 Jahre	Aufstellungsbeschluss bis Bekanntmachung/In Kraft treten	5	22

<sup>a</sup>In Summe werden an dieser Stelle dennoch nur 23 Standorte gezählt, da ein Bebauungsplan nicht bekannt gemacht wurde

**Tab. 7** Verfahrensdauer im Kontext der Konfliktbewältigung. (Quelle: eigene Auswertung)

Verfahrensdauer	Anzahl Standorte	Regionalplanänderung oder Zielabweichungsverfahren	FNP- Änderung <sup>a</sup>	Neuinanspruchnahme (landwirtschaftlicher Flächen)
<1 Jahre	7	4 57,1 %	5 71,4 %	5 71,4 %
1–2 Jahre	10	7 70,0 %	10 100,0 %	3 30,0 %
>2 Jahre	5	2 40,0 %	5 100,0 %	3 60,0 %

<sup>a</sup>Inkludiert Änderung im Parallelverfahren



**Abb. 8** Einflussnahme des Investors bezogen auf das Indikatorenset Verfahren. (Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlage der Bundesländer auf Grundlage der Geodaten des Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (© GeoBasis-DE/BKG 2013)))

Konflikte eine schnelle Verfahrensdurchführung für die Realisierung angestrebt und möglich gemacht wird.

Die bereits erwähnte ergänzende Analyse der Bebauungsplanverfahren in Frankfurt am Main zeigt, dass der Bebauungsplan für das Areal des IKEA-Marktes von den 120 Bebauungsplänen das zweitschnellste Verfahren war, trotz der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens und einer Flächennutzungsplanänderung. Lediglich die Planung der Europäischen Zentralbank war im Verfahren eine Woche schneller (vgl. ebd., S. 199).

Abb. 8 veranschaulicht die Erfüllungsgrade des Kriteriums „Planungsinstrument“. Von den 23 Standorten wurden sieben IKEA-Standorte über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert. Somit ist mit 71% eine klare Tendenz einer Vorhabenrealisierung über einen Angebotsplan und somit bereits eine Einflussnahme des Investors auf die Planung zu beobachten. Ergänzend dazu ist bei 11 Verfahren, also bei 65% aller Verfahren, eine Übereinstimmung mit mindestens zwei Erfüllungsgraden zu beobachten. Die namentliche Nennung des Investors ist in 15 der 17 Verfahren erfolgt, das Sortiment wurde in 11 von 17 Verfahren für den Investor konkretisiert. Dass der Bebauungsplan nur für das Vorhaben des Investors aufgestellt wurde, war in sechs von 17 Verfahren zu beobachten. Bezüglich des Kriteriums Verfahrensart ist die eindeutige Tendenz einer Einflussnahme des Investors auf die planende Gemeinde festzustellen. Lediglich ein Verfahren wurde nach § 13a BauGB über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung realisiert.<sup>2</sup>

Bei Betrachtung der beiden Kriterien kann eine Einflussnahme des Investors auf die kommunale Planung festgestellt werden. Das Ergebnis wird in Abb. 8 dargestellt.

## 6 Schlussfolgerung

Nachfolgend werden die wirtschafts- und siedlungsgeografischen Gegebenheiten herangezogen um eine Einflussnahme zu erklären. Abschließend folgt eine planerische Schlussfolgerung, die auf Grundlage des aktuellen planerischen Fachdiskurses zur Thematik erfolgt. Schlussendlich führt der Beitrag weitere Forschungsperspektiven auf, die zur Beurteilung einer definitiven Einflussnahme des Investors auf die planende Gemeinde nicht unberücksichtigt bleiben dürfen.

### 6.1 Räumliche Erklärungsansätze

Für die nachfolgenden Erklärungsansätze zur Einflussnahme der Investoren auf die planende Gemeinde werden räumlich-geographische Gegebenheiten betrachtet. Zur Unterstützung der Aussagen wurden, um statistische Abhängigkeiten bzw. Unabhängigkeiten der einzelnen Merkmale herzuleiten, Chi-Quadrat-Tests durchgeführt. Dabei wurden verschiedene Korrelationen mit den Merkmalen Stadtmodelle, Lokalisierungstypen, Jahr der Eröffnung des IKEA-Marktes, Planungsinstrumentarium, Verfahrensdauer und Einflussnahme gegenübergestellt.

<sup>2</sup> Dieses Verfahren wurde zu dem Verfahren „Angebotsplan“ hinzugerechnet.

Der Chi-Quadrat-Test, bei dem die Korrelation zwischen Stadtmodellen und Einflussnahme des Investors untersucht wurde, zeigt eindeutig eine Abhängigkeit zwischen der Einflussnahme des Investors und der IKEA-Stadtmodelle an ( $p$ -value  $< 0,01$ ). Dabei wurden aufgrund der Größe der Stichprobe (23 Standorte) die IKEA-Stadtmodelle in zwei Gruppen (Stadtmodell 1 und 3 sowie 2 und 4) zusammengefasst. Bei der Gruppierung des Stadtmodells 1 und 3 handelt es sich um einen urbanisierten Ballungsraum mit einem herausragenden Zentrum, wohingegen sich die Modelle 2 und 4 eher auf Agglomerationen bzw. peri-urbane Räume mit mehreren Zentren beziehen. Wird die Korrelation zwischen dem Indikator Planungsinstrument und den IKEA-Stadtmodellen betrachtet, so wird deutlich, dass insbesondere bei IKEA-Ansiedlungen in den Stadtmodellen 2 und 4 überwiegend der Bebauungsplan als Angebotsplan, der eine Einflussnahme der Investoren auf die Planung wieder spiegelt, eingesetzt wird, wohingegen bei den Stadtmodellen 1 und 3 eine Tendenz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht. Bei Betrachtung der Korrelation zwischen dem Indikator Verfahrensdauer und IKEA-Stadtmodellen ist eine analoge Aussage ableitbar, da eine schnelle Verfahrensdauer, was eine höhere Einflussnahme des Investors bedeutet, vielmals bei den Standorten in den Stadtmodellen 2 und 4 gemessen wurde, wohingegen eine längere Verfahrensdauer eher bei den Ansiedlungen in den Stadtmodellen 1 und 3 beobachtet wurde.

Es ist daher anzunehmen, dass das Ansiedlungsinteresse des Investors in Städten des Stadtmodells 1 und 3 stärker als in Städten der Modelle 2 und 4 ist. Bspw. bei Betrachtung der drei Standorte des IKEA-Stadtmodells 1, ist auffällig, dass alle drei Standorte keine Einflussnahme des Investors anzeigen. Bei zweien der drei Standorte (Berlin und Hamburg) handelt es sich um Städte mit Status eines Stadtstaates. Für die IKEA-Stadtmodelle 1 bzw. 3 würde das bedeuten, dass der Investor ein hohes Ansiedlungsinteresse hat, da nur wenige bzw. keine Alternativen bestehen. Somit können die Städte selbst stärker die Ansiedlung steuern. Im Falle eines Stadtstaates würde es bedeuten, dass für den Investor keine Alternative besteht in das angrenzende Bundesland auszuweichen. Darüber hinaus würde das Planungssystem eine Ansiedlung in der Peripherie des angrenzenden Bundeslandes nicht ohne weiteres zulassen. Daher ist der Investor auf eine Ansiedlung innerhalb des herausragenden Zentrums (im Falle eines Stadtstaates) angewiesen. Bezüglich der Städte, die den Stadtmodellen 2 und 4 angehören, ist anzunehmen, dass sich das Ansiedlungsinteresse des Investors aufgrund verfügbarer Alternativen nicht nur einem Standort gebührt. Somit kann der Investor gegenüber verschiedenen Gemeinden einer Region sein Ansiedlungsinteresse formulieren. Er entscheidet sich aber bei mehreren grundsätzlich geeigneten Standorten letztendlich für den Standort, bei dem er die wenigsten Kompromisse eingehen bzw. Einschränkungen erfahren muss.

Gemäß weiterer statistischer Analysen ist anzunehmen, dass eine Korrelation zwischen den IKEA-Stadtmodellen und Lokalisierungstypen besteht. Bei einem Chi-Quadrat-Test, bei dem die Merkmale Stadtmodell und Lokalisierungstyp, ohne eine Gruppierung vorzunehmen, gegenübergestellt wurden, ist eindeutig eine Abhängigkeit zu verzeichnen ( $p$ -value  $< 0,05$ ). Standorte des Lokalisierungstyps 1, also Standorte „erster Wahl“, sind überwiegend in den Stadtmodellen vorzufinden, bei denen die Konkurrenz der Städte untereinander am höchsten ist, wie es bspw. bei dem Stadtmodell 4 der Fall ist. Das bedeutet, dass die Einflussnahme bei Standorten

„zweiter Wahl“ nicht so stark ausgeprägt ist, wie es bei den optimalen Standorten der Fall ist, da diese sich eher in den „konzentrierten“ Stadtmodellen wiederfinden. Da eine Einflussnahme des Investors mit den Stadtmodellen in Verbindung steht, ist diese auch auf die Korrelation zwischen Stadtmodellen und Lokalisierungstypen übertragbar bzw. ableitbar.

Bspw. ist beim Standort Berlin, der dem Stadtmodell 1 und dem Lokalisierungstyp 4 angehört, annähernd keine Einflussnahme zu beobachten. Da das Ansiedlungsinteresse des Investors beispielweise in Berlin enorm hoch ist, muss er sich dort mit einem in Augen von IKEA ggf. suboptimalen Standorten zufrieden geben, wohingegen bei einer hohen Konkurrenz der Städte untereinander, wie dies bei dem Stadtmodell 2 und 4 der Fall ist, sich der Investor nicht mit Standorten zweiter Wahl zufrieden geben muss und entsprechend die Kommune wählt, die ihm einen Standort in für ihn bester Lage bei gleichzeitig geringsten Einschränkungen in der Nutzung zur Verfügung stellt.

Bei den Chi-Quadrat-Tests, bei denen die Korrelation zwischen dem Jahr der Eröffnung des jeweiligen IKEA-Marktes und einer Einflussnahme sowie jeweils zwischen den Indikatoren Verfahrensdauer und Planungsinstrument analysiert wurde, ließ sich keine Abhängigkeit feststellen. Daraus lässt sich ableiten, dass seit 1998 die Handlungsstrategie des Investors und die Strategie der planungshoheitlich handelnden Kommunen eine gewisse Kontinuität aufweisen.

## 6.2 Planerische Schlussfolgerung

In der Gesamtbewertung wird eine Einflussnahme durch den Investor auf die planende Gemeinde indiziert. Bzgl. der Verfahrensdauer sind überwiegend zügige Verfahren zu beobachten, obgleich häufig in selbigem Verfahren eine Flächennutzungsplanänderung, eine Regionalplanänderung oder ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt wurde. Häufig waren diese Standorte aufgrund Ihrer Bestandssituation nur bedingt für eine Vorhabenrealisierung geeignet.

Wie erläutert, diskutiert Mitschang (2003, S. 332) den Ansatz, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwar in die städtebauliche Ordnung eingegriffen wird, da nicht nur das öffentliche Interesse sondern vorrangig private Interessen im Mittelpunkt der Planung stehen und dass mit einer Abkehr von der angebotsorientierten Planung eher eine marktorientierte Planung fokussiert wird, die zu einer Individualisierung staatlicher Planung führt. Bei der Realisierung der IKEA-Standorte ist dieser Tatbestand allerdings nicht zu beobachten. Es kann den Gemeinden vielmehr unterstellt werden, dass mit der Angebotsplanung genau dieser Sachverhalt von den Städten und Gemeinden bzw. den Investoren fokussiert wird, was Mitschang (2003, S. 333) bezogen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan befürchtet. Die Analysen zeigen vielmehr, dass die Angebotsplanung, die von Seiten der Kommunen eingeleitet wird, unter der Einflussnahme der Investoren steht, da der Angebotsplan für eine spezifische, marktorientierte Einzelfallplanung bzw. Projektplanung eingesetzt wird, was normalerweise Aufgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wäre. Es ist laut Bank (2012, S. 17) zwar möglich, per Angebotsplanung i. V. m. einem städtebaulichen Vertrag das Ergebnis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erhalten, der Angebotsplan muss dann aber alle formellen und materiellen

Voraussetzungen an die Angebotsbebauungsplanung erfüllen was hier kritisch hinterfragt werden kann. Das Urteil des Niedersächsischen OVG (2011), unterstützt diese Aussagen, da es explizit darauf verweist, dass die Gemeinde bei einer Angebotsplanung, bei der Bewertung des Abwägungsmaterials, nicht allein das konkrete Vorhaben betrachten darf, welches Anlass zu der Planung gegeben hat, sondern von der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgehen muss. Als Begründung wird angeführt, dass, sofern der ursprüngliche Investor „abspringt“, sich ein neuer Investor auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes berufen könnte, ohne durch städtebaulichen Vertrag gebunden zu sein (vgl. Bringewat 2011).

Die Annahme, dass bei der Wahl des Angebotsplans sowie bei einer schnellen Verfahrensdauer eine Einflussnahme des Investors auf die planende Gemeinde vorliegt, wird durch die quantitative Analyse der 23 IKEA Standorte bestätigt, wie bspw. bei dem Standort Frankfurt oder Osnabrück zu beobachten ist. Eine Tendenz der Einflussnahme weisen diese Standorte auch in der bereits genannten Studie von Bauer und Fusco (2016, S. 82) auf, da u. a. eine Flächennutzungsplanänderung für die Realisierung des Marktes erforderlich wurde und darüber hinaus der Standort auf der „grünen Wiese“ geplant wurde. Die dennoch anfechtbare Hypothese kann mithilfe der räumlichen Erklärungsansätze gefestigt werden, da eine Abhängigkeit zwischen der Einflussnahme des Investors und der IKEA-Stadtmodelle mithilfe des Chi-Quadrat-Tests angezeigt wird (siehe Abschn. 6.1). Zu den Stadtmodellen 2 und 4, die häufig mit einer schnellen Verfahrensdauer und der Wahl des Angebotsplans in Verbindung stehen, gehören beispielsweise ebenso die Städte Frankfurt und Osnabrück. Dennoch bleiben Fragen offen, insbesondere inwiefern sich Regelungsinhalte von städtebaulichen Verträgen auf das Ergebnis einer Einflussnahme des Investors auf die planende Gemeinde niederschlagen.

**Open Access** Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>) veröffentlicht, welche die Nutzung, Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und Wiedergabe in jeglichem Medium und Format erlaubt, sofern Sie den/die ursprünglichen Autor(en) und die Quelle ordnungsgemäß nennen, einen Link zur Creative Commons Lizenz beifügen und angeben, ob Änderungen vorgenommen wurden.

## Literatur

- Antweiler C (2002) Konkurrenz der Vorhabenträger beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan. *Baurecht* 33(3):398–405
- Bank WJ (2012) § 12. In: Brügelmann H, Dürr H (Hrsg) *Baugesetzbuch: Kommentar*. Kohlhammer, Stuttgart
- Bauer S (2017) Indikatoren gestützte Analyse der Einflussnahme von Investoren auf planende Gemeinden im Ansiedlungsprozess des großflächigen Einzelhandels: Ein deutsch-französischer Vergleich. Rohn, Lemgo
- Bauer S, Fusco G (2016) Indikatoren gestützte Analyse der Einflussnahme von Investoren auf die kommunale Planung am Beispiel der stadtplanerischen Standorteignung. *Flächenmanage Bodenordn* 78(2):79–85
- BBSR (2009) Laufende Raumbearbeitung – Raumabgrenzungen: Siedlungsstrukturelle Regionstypen 2009. <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbearbeitung/Raumabgrenzungen/SiedlungsstrukturelleGebietstypen/Regionstypen/regionstypen.html>. Zugegriffen: 21. Juni 2016
- BBSR (2013) Laufende Raumbearbeitung – Raumabgrenzungen: Siedlungsstrukturelle Regionstypen 2013. <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbearbeitung/Raumabgrenzungen/Regionstypen/regionstypen.html?nn=443270>. Zugegriffen: 12. Apr. 2016

- Bielenberg W, Krautzberger M, Söfker W (1998) Baugesetzbuch mit BauNVO: Leitfaden und Kommentierung, 5. Aufl. Rehm, München, Berlin (vergleichende Gegenüberstellung von neuem und altem Recht (Synopsen); ausführliche Kommentierung des neuen Rechts)
- Borchard K (2012) Strukturveränderungen im Einzelhandel – Zum Wandel der Standortfaktoren. In: Konze H (Hrsg) Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern! Arbeitsberichte der ARL, Bd. 2. ARL, Hannover, S 15–21
- Bringewat, Jörn 2011: Quasi-Vorhabenbezogene Bauleitplanung durch städtebaulichen Vertrag?: OVG Niedersachsen, Beschluss vom 4. Jan. 2011 – 1 MN 130/10. Hannover
- Calais G, Grillot P (2005) Lothringen. In: Spannowsky W (Hrsg) Die Ansiedlung von grossflächigen Einzelhandelsbetrieben: Vergleich der räumlichen Planungssysteme in der Grossregion „Saarland, Lothringen, Grossherzogtum Luxemburg, Region Wallonien und Rheinland-Pfalz“. Schriftenreihe zum Raumplanungs-, Bau-, und Umweltrecht, Bd. 6. Techn. Univ., Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Kaiserslautern, S 109–116
- Deutsches Institut für Urbanistik (2014) Studie zur städtebaulichen Wirkungsweise des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin
- Die Bundesregierung (2016) Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie: Neuauflage 2016
- Erdmann N, Giesecke C (2012) Wie Kommunen und IKEA voneinander profitieren können. Ein Praxisbeispiel. Seminar „Städtebau und Handel“, Berlin, 01.3.2012. Bd. 2012
- Ferber J (2005) IKEA Frankfurt Nieder-Eschbach. Neubau eines Einrichtungshauses. Immobilien Einzelhandelsseminar, Frankfurt am Main, 12.7.2005
- Friehe M (2008) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan: Ein Leitfaden für Architekten, Bauwillige und Investoren, 5. Aufl. Stadtplanungsamt, Mülheim an der Ruhr
- Global Administrative Areas Boundaries without limits. <http://www.gadm.org/country>. Zugegriffen: 1. Aug. 2016
- Harting M (2004) Ikea plant Filiale im Frankfurter Norden. <http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/einzelhandel-ikea-plant-filiale-im-frankfurter-norden-1189801-p2.html>. Zugegriffen: 29. Jan. 2016
- Hauth M (2008) Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung, 9. Aufl. Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Baunachbarrecht, Bd. 5615. dtv, München
- Heinritz G, Klein KE, Popp M (2003) Geographische Handelsforschung. Studienbücher der Geographie. Borntraeger, Berlin, Stuttgart
- IKEA Group (2016) Yearly Summary FY16. [https://www.ikea.com/ms/en\\_PT/pdf/yearly\\_summary/IKEA-Group-Yearly-Summary-FY16.pdf](https://www.ikea.com/ms/en_PT/pdf/yearly_summary/IKEA-Group-Yearly-Summary-FY16.pdf)
- IKM Mitglieder. <http://www.deutsche-metropolregionen.org/mitglieder/>. Zugegriffen: 20. Juli 2016
- Mitschang S (2003) Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch Bauleitplanung: Zur Weiterentwicklung der räumlichen Gesamtplanung auf der örtlichen Ebene. Heymanns, Köln
- Müller-Hagedorn L, Toporowski W, Zielke S (2012) Der Handel: Grundlagen – Management – Strategien, 2. Aufl. Kohlhammer, Stuttgart
- Niedersächsisches OVG (2011) Bauleitplanerische Abwägung für eine Biogasanlage, städtebaulicher Vertrag. <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=OVG%20Niedersachsen&Datum=04.01.2011&Aktenzeichen=1%20MN%20130%2F10>
- Reinelt, Stefan 2010: Ikea-Umzug in Kaarst: Grünes Licht von der Bezirksregierung. In: Westdeutsche Zeitung vom 4. Juni 2010
- Röndigs U (2014) Ikea-Bürgerforum: Ikea kommt nach Wetzlar. [http://www.mittelhessen.de/lokales/region-wetzlar/ikea-buergerforum\\_artikel,-Ikea-Buergerforum-\\_arid,340757.html](http://www.mittelhessen.de/lokales/region-wetzlar/ikea-buergerforum_artikel,-Ikea-Buergerforum-_arid,340757.html). Zugegriffen: 26. Mai 2015
- Schmidt-Eichstaedt G (2005) Städtebaurecht: Einführung und Handbuch mit allen Neuerungen des Europarechtsanpassungsgesetzes EAG Bau 2004 sowie des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005, 4. Aufl. Studienbücher Rechtswissenschaften und Verwaltung. Kohlhammer, Stuttgart
- Schmidt-Eichstaedt G, Weyrauch B, Zemke R (2014) Städtebaurecht: Einführung und Handbuch, 5. Aufl. Kohlhammer, Stuttgart
- Schmitz H (2015) Verfassungsrechtliche Anforderungen an die raumplanerische Ansiedlungssteuerung des großflächigen Einzelhandels. Z Dtsch Int Bau Vergaber 38(2):124–131
- Scholl B (2003) Innenentwicklung vor Außenentwicklung! Einführung in das Thema des Kongresses. In: Dahm S (Hrsg) Innenentwicklung vor Aussenentwicklung: Strategien, Konzepte, Instrumente Fachkongress, Karlsruhe, 15.5.2003 Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Stuttgart, S 11–14

- Söfker W (2014) § 11 BauNVO. In: Söfker W, Ernst W, Zinkahn W, Bielenberg W, Krautzberger M (Hrsg) Baugesetzbuch, 53
- Stür B (2015) Planung, Genehmigung, Rechtsschutz. In: Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 5. Aufl. C. H. Beck, München
- Tomerius S (2005) Revitalisierung. In: Ritter E-H (Hrsg) Handwörterbuch der Raumordnung. ARL, Hannover, S 981–985
- Walger-Stolle K (2012) Ikea nennt Standort ideal. <http://www.derwesten.de/staedte/castrop-rauxel/ikea-nennt-standort-ideal-id6433916.html>
- Weitz T (2016) Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag nach § 12 III a BauGB – Offene Fragen. *Neue Z Verwaltungs* 35(3):114–119
- von Zahn K (2011) Bewertung der Umweltqualität von Bebauungsplänen vor dem Hintergrund umweltbezogener Regelungen im Baugesetzbuch: Ergebnisse einer Längsschnittstudie. *Umweltrecht in Forschung und Praxis*, Bd. 55. Kovač, Hamburg