

## **Bauplanungsrecht und großflächiger Einzelhandel - ein spannendes Thema für Stadtgeografen, BWL'er und Wirtschaftsjuristen**

Für folgendes Thema steht der Bereich Baurecht (Referat Bauantragsbearbeitung) im Rahmen der Möglichkeit einer Masterarbeit zur Verfügung.

### **„Weitere theoretische Fundierung der Methodik zur Bestimmung von schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB)“**

Was ist der Hintergrund?

Handel ist Wandel. Die Erscheinungsbilder des Handels befinden sich in stetiger Veränderung. Marktgutachten und Verträglichkeitsanalysen treffen auf die Raumwirtschaftstheorie der Landesentwicklung und Regionalplanung. Im Spannungsverhältnis von Marktdynamik und Verbrauchernähe beschäftigen die Fragen der standortgerechten Steuerung des Einzelhandels nicht nur Investoren, Planer und Ansiedlungsgemeinden, sondern auch die Genehmigungsbehörden. Kommunen und Träger der Raumplanung sehen sich insbesondere bei der Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben in Genehmigungsverfahren wachsenden Anforderungen ausgesetzt.

So erweisen sich auch im Landkreis Mittelsachsen die Baugenehmigungsverfahren häufig als eine „Gratwanderung“ zwischen Förderung der Innenstadt und Zulassung der großflächigen Einzelhandelsvorhaben in der Zwischenlage. Wie aber können hier in sachgerechter Weise Einzelhandelsvorhaben an dezentralen Standorten im Stadtmantel städtebaulich zugelassen werden, wenn die Flächenverfügbarkeit in kernstädtischen Bereichen fehlt?

Eine wesentliche Prüfstation zur standortgerechten Ansiedlungsentscheidung ist die Vorschrift in § 34 Abs. 3 BauGB. Danach dürfen die in der Regel großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verursachen. Eine Gefährdung der Kernstadt als Zentrum eines funktionstüchtigen Stadtgefüges ist auszuschließen. Gleichwohl sind Grund- und Nahversorgungszentren als Versorgungsbereiche auch in der Nebenlage zu erhalten, zu stabilisieren oder gar fortzuentwickeln. Dabei sind die ökonomischen Auswirkungen, wie die prognostizierte Kaufkraftumlenkung aus dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde, Kaufkraftabschöpfungsquoten und Rückholeffekte städtebaulich zu bewerten. Die Beweis- und Darlegungslast liegt diesbezüglich auf Seiten der Baugenehmigungsbehörden. Vor „Gutachtergläubigkeit“ ist genauso zu warnen, wie vor einer „*Mathematisierung der Bauleitplanung*“.

Zentrales Anliegen/Gegenstand der Arbeit sind folgende Schwerpunkte/Fragestellungen:

**Wie lassen sich Marktanalysen und Verträglichkeitsgutachten für die behördliche Zulassungspraxis und deren rechtlichen Anforderungen konsistent und plausibel für Behördenmitarbeiter prüfen?**

Dabei geht es um eine verständliche („re“) Transkription des probabilistischen Modells von

*HUFF* und dessen Erweiterung nach *FOTHERINGHAM*, die als Kalkulationswerkzeuge zur Bestimmung des Angebotsstandortes gebraucht werden, in die Normarchitektur des § 34 Abs. 3 BauGB. Im Schwellenwert von 10 Prozent Kaufkraftabfluss (ständ. Rspr.), sind verhaltenswissenschaftliche Erklärungsansätze, wie das räumliche Kaufverhaltens, noch nicht aufgearbeitet.

**Welche Prüfschritte oder gar „Stellschrauben“ sind zur Ermittlung von „schädlichen Auswirkungen“ notwendig oder können genutzt werden?**

Die bisherige Handlungsanleitung zum Großfl. Einzelhandel im Freistaat Sachsen muss fortgeschrieben werden. Welche neuen Erkenntnisquellen lassen den fachlich versierten Bearbeiter eine transparente wie tragfähige Entscheidung herbeiführen?

Wir ermöglichen daher die **weitere theoretische Fundierung** der Methoden zur Ermittlung von Kaufkraftumlenkung (= Umsatzumverteilung), Käuferzug usw.:

- deduktive Modellierung der Determinanten zur Bestimmung ökonomischer Auswirkungen i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB.
- Weiterentwicklung der dynamischen Theorie in der „Nahversorgung“, um Ergänzungsstandorte mit einem „Unterstützungsbeitrag“ zur Innenstadt und demzufolge ggf. höheren Schwellenwert zu bewerten.
- einschlägige Begrifflichkeiten, wie *Kofferraumeinkäufe*, *motorisierter Individualverkehr*, *Transportkostenverhalten* bzw. *Skalenerträge* durch Lokalisierungsvorteile und Kopplungsverhalten, können sich hier zu eigen gemacht werden und bieten ein breites Feld der Erörterung.

Des Weiteren stehen Abstands- und Verkaufsflächenvergleichsmethoden zur Verfügung, um die Auswirkungen des Vorhabens ausreichend zu würdigen.

Der Schwerpunkt der Arbeit liegt auf der Nahversorgung: dem filialisierten stationären Lebensmittelhandel an Verbundstandorten mit Drogeriefach- und Getränkemärkten.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann setzen Sie sich mit uns in Verbindung.**

**Ansprechpartner:**

Landratsamt Mittelsachsen  
Abteilung Verkehr und Bauen  
Referat Bauantragsbearbeitung  
Telefon: 03731 799-1951  
Ansprechpartner: Erik Wagner

Außenstelle Döbeln  
Straße des Friedens 20  
04720 Döbeln