

# **Erweiterung Designer Outlet Soltau (DOS)**

Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen  
am 23.11.2020 sowie für den Austausch in  
schriftlicher/elektronischer Form zu Erfordernis,  
Gegenstand, Umfang und Ablauf des  
Raumordnungsverfahrens (ROV)  
(§ 22 Abs. 2 NROG)



Stadt Soltau



Stadt Soltau

Verfahrensführende Landesplanungsbehörde:

Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Lüneburg, Obere Landesplanungsbehörde

Vorhabenträger:

Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau

Bearbeitung:

Fachgruppe 61 – Regionale- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht

Frau Fenja-Marie Deppe, Stadtplanerin

Frau Lisa Watermann, Stadtplanerin (bis Mai 2020)

Herr Daniel Gebelein, Fachgruppenleiter

Für Fachgutachten beauftragte Büros:

a) Umweltverträglichkeitsprüfung:

Dr.-Ing. Joachim Hartlik, Büro für Umweltprüfungen und Qualitätsmanagement,  
Kreuzkamp 5s, 31275 Lehrte

b) Tourismusgutachten:

ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln

c) Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel:

Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH,  
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

d) Verkehrsuntersuchung:

Zacharias Verkehrsplanungen, Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover

**30. Oktober 2020**

**Hinweis:** Der Planungsträger – die Stadt Soltau – hat die Unterlagen für die Antragskonferenz gegenüber dem Stand vom Februar 2020 aktualisiert. Das Untersuchungsdesign ist u.a. um Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen der SARS-CoV-2-Pandemie auf die Strukturen im Einzelhandel und im Tourismus ergänzt.



## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	4
Tabellenverzeichnis .....	4
1 Anlass und Aufgabenstellung .....	5
2 Vorhabenbeschreibung .....	9
2.1 Bestandssituation .....	9
2.2 Vorhabenbeschreibung der geplanten Erweiterung .....	10
2.3 Städtebauliche Gründe für die geplante Erweiterung .....	16
2.4 Ergänzende wirtschaftliche Gründe für die geplante Erweiterung aus Sicht der F.O.C. Objekt Soltau GmbH .....	18
3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Ablauf des Raumordnungs-verfahrens .....	20
3.2 Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ .....	22
3.3 Raumordnerischer Vertrag und Monitoring .....	25
3.4 Raumordnungsverfahren (ROV) .....	26
4 Vorschlag zum Untersuchungsrahmen; Inhalt und Methodik der Gutachten .....	29
4.1 Anforderung an die Raumverträglichkeitsstudie .....	29
4.2 Tourismusgutachten – Vorprüfung und weitere Aufgabenstellung .....	30
4.3 Einzelhandel – Verträglichkeitsanalyse – Aufgabenstellung/Methodik .....	34
4.3.1 Einzelhandels-Verträglichkeitsprüfung .....	34
4.3.2 Stellungnahme Wettbewerbsfähigkeit .....	37
4.4 Verkehrsuntersuchung .....	38
4.5 Schalltechnisches Gutachten – Aufgabenstellung .....	40
4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung – Einschätzung zur Notwendigkeit einer UVP im Rahmen der Vorbereitung der Vorprüfung .....	41
Quellenverzeichnis .....	44
Anhang .....	45



## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Luftbild des Designer Outlets aus 2018; Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2018.....9

Abbildung 2: Lageplan der geplanten Erweiterung ..... 15

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Gegenüberstellung des Bestandes der Verkaufsfläche und der geplanten Veränderung der Sortimente ..... 13



## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Ende der 1990er Jahre trat der international tätige Investor McArthur-Glen an die Stadt Soltau mit dem Wunsch heran, in Soltau ein Hersteller-Direktverkaufszentrum zu errichten und zu betreiben. Die Stadt Soltau sah mit dem geplanten Hersteller-Direktverkaufszentrum die Möglichkeit und Chance, die Wirtschaftskraft ihres Mittelzentrums und die touristische Entwicklung in der Lüneburger Heide zu stärken. Deshalb wollte sie dem Vorschlag des Investors folgen.

Am 12.07.2000 beschloss der Rat der Stadt Soltau die Änderung ihres damals wirksamen Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Damit sollten die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum in Soltau geschaffen werden. Am 27.07.2000 beantragte die Stadt Soltau bei der damaligen Bezirksregierung Lüneburg die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung. Die Genehmigung hätte nach der Fassung 1994 des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen erteilt werden müssen, da die niedersächsische Raumordnung auch Hersteller-Direktverkaufszentren in Mittelzentren zuließ. Gleichwohl wies die Landesregierung die damalige Bezirksregierung Lüneburg an, den Antrag der Stadt Soltau auf Genehmigung der am 12.07.2000 beschlossenen Flächennutzungsplanänderung abzulehnen. Die Bezirksregierung Lüneburg befolgte die Weisung nach vorheriger Einwendung. Gegen die Ablehnung der beantragten Flächennutzungsplanänderung erhob die Stadt Soltau Klage. Ihr gab das Verwaltungsgericht (VG) Lüneburg Recht. Dagegen erhob die damalige Bezirksregierung Lüneburg auf Weisung der Landesregierung Klage. In I. Instanz wies das Verwaltungsgericht Lüneburg die Klage ab. Dagegen legte die damalige Bezirksregierung Lüneburg auf Weisung der Landesregierung Berufung ein.

Während des Berufungsverfahrens änderte die Landesregierung das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Durch ein neues raumordnungsrechtliches Ziel wurden Hersteller-Direktverkaufszentren nur noch in Oberzentren zulässig. Das OVG Lüneburg berücksichtigte bei seiner Berufungsentscheidung diese Änderung des LROP. Es änderte das Urteil des VG Lüneburg und wies die Genehmigungsklage der Stadt Soltau ab. Daraufhin stellte die Stadt Soltau einen Antrag auf Zielabweichung für die Ziele des geänderten LROP. Bevor über diesen entschieden wurde, wurde das LROP in der Fassung von 2008 geändert. In das LROP von 2008 wurde die Regelung in Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Sätze 1 und 2 eingefügt:

*„In der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide soll die touristische Entwicklung auch durch Ausschöpfung der Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und*



*Einzelhandelsgroßprojekten gestärkt werden, sofern diese keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion mit sich bringen. Abweichend von Ziffer 02 Satz 2 sowie den Ziffern 03 bis 05 kann in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide an nur einem Standort ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10 000 m<sup>2</sup> zugelassen werden, sofern und soweit dieses raumverträglich ist.“ (LROP 2017: Abschnitt 2.3 Ziffer 09).*

Mit der nunmehr als raumordnungsrechtliches Ziel geregelten Zulässigkeit eines Hersteller-Direktverkaufszentrums in der Lüneburger Heide ist verbunden, dass die Umsetzung eines solchen Hersteller-Direktverkaufszentrums an einem ausgewählten Standort eine überregionale touristische Wirkung mit sich ziehen soll, um die Region Lüneburger Heide und dort vorhandene touristische Großprojekte nachhaltig zu fördern und zu stärken (LROP 2017 Abschnitt 2.3 09 Satz 5 und 6).

Im Zuge eines Raumordnungsverfahrens (ROV) wurde ein Standort bei Soltau als raumordnerisch verträglich bewertet und das Raumordnungsverfahren durch eine landesplanerische Feststellung am 02.02.2009 durch das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML) abgeschlossen. Die Genehmigung des Designer Outlets wurde an diverse Maßgaben geknüpft - so beispielsweise eine maximale Verkaufsfläche von 9.900 m<sup>2</sup> sowie die kontinuierliche Durchführung eines Monitorings zur Prüfung der Auswirkungen. Die Umsetzung und Einhaltung dieser Maßgaben wurde später in einem Raumordnerischen Vertrag rechtlich geregelt.

Die F.O.C. Objekt Soltau GmbH hat als Investor schließlich im Jahr 2012 am Standort Soltau/Harber das Designer Outlet Soltau (DOS) eröffnet. Die raumordnungsrechtliche Grundlage für den Standort war – wie oben beschrieben – die mit dem LROP 2008 eröffnete Möglichkeit, außerhalb von zentralen Orten ein Hersteller-Direktverkaufszentrum in der Tourismusregion Lüneburger Heide zuzulassen. Die Gewährung dieser Ausnahme wurde im LROP 2008 an mehrere Bedingungen geknüpft, u.a. eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> (vgl. Abschnitt 2.3 Ziffer 09 LROP 2017).

Seit seiner Eröffnung im Jahr 2012 trägt das Designer Outlet Soltau maßgeblich zur Modernisierung, Attraktivitätssteigerung und Wertschöpfungserhöhung der Tourismus-



region Lüneburger Heide bei. Es etablierte sich dabei sowohl als Einzelhandelsstandort als auch als touristische Attraktion.

Inzwischen wird die Funktion und Bedeutung des DOS jedoch in Frage gestellt. Ursächlich hierfür ist die wesentlich verschärfte Wettbewerbssituation infolge stetiger (Verkaufsflächen-)Erweiterungen der im Einzugsgebiet bestehenden Outlet Center (Wolfsburg, Bremen-Stuhr, Neumünster) sowie im Bau befindlicher bzw. geplanter Neuansiedlungen von (größeren) Outlet Centern in den benachbarten Bundesländern (insbesondere Wittenburg in Mecklenburg-Vorpommern). Die derzeitige Verkaufsflächengröße des DOS, die aktuell im LROP auf 10.000 m<sup>2</sup> bzw. entsprechend der Baugenehmigung auf max. 9.900 m<sup>2</sup> beschränkt ist, wird hierbei als starker Wettbewerbsnachteil betrachtet, da sich das Outlet Center derzeit schwerer profilieren und am Markt behaupten kann.

Aus diesen Gründen wird eine Verkaufsflächenerweiterung des Designer Outlets von der F.O.C. Objekt Soltau GmbH und der Stadt Soltau angestrebt.

Die Stadt Soltau möchte hierfür den planerischen Rahmen bereitstellen. Um die von der Stadt Soltau gewünschte Änderung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 14 für die Erweiterung des DOS zu ermöglichen, bedarf es einer Zielabweichung.

Die Abweichung von der Zielvorgabe in Absatz 2.3.Ziffer 09 Satz 2 LROP zur Erweiterung des DOS auf eine Verkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> wurde mit Schreiben vom 19.02.2020 beantragt. In diesem Zuge wurde auch die Durchführung eines begleitenden Raumordnungsverfahrens gemäß § 9 NROG beantragt. Dem Antrag liegen städtebauliche, regionalplanerische und unternehmerische Erwägungen zugrunde.

Die Abweichung von Zielen der Raumordnung ist nach § 8 NROG i.V.m. § 6 Absatz 2 ROG zulässig,

*„[...] wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“ (§ 6 Abs. 2 ROG).*

Das Raumordnungsverfahren, das vom ArL Lüneburg durchgeführt wird, prüft, ob die von der Stadt Soltau verfolgte Erweiterung des Designer Outlets auf 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche raumverträglich ist. Ist das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens positiv, ist eine Voraussetzung für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erfüllt.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche würde nicht zuletzt das DOS im nationalen und internationalen Wettbewerb nachhaltig stabilisieren, Arbeitsplätze sichern und schaffen, als Multiplikator für den regionalen Tourismus fungieren und somit seine Erfolge für die



Tourismusregion Lüneburger Heide sichern und signifikant ausbauen. Zu den entsprechenden Investitionen, die mit der Erweiterungsplanung einhergehen, ist die F.O.C. Objekt Soltau GmbH bereit.

Ohne eine Erweiterung sind perspektivisch die touristischen Zielsetzungen eines Hersteller-Direktverkaufszentrums der LROP-Regelung aus Abschnitt 2.3 Ziffer 09 gefährdet. Denn durch die kontinuierlichen Erweiterungen der im Wettbewerb stehenden Outlets sowie durch Neuerrichtungen weiterer Outlet Center wird das DOS zukünftig das kleinste und voraussichtlich dadurch das wettbewerbsschwächste Outlet bilden und die Gefahr der Nichterfüllung der Ziele des LROP droht. Auch wenn die Marktlage anhand des bisherigen Monitoring aktuell dieses Szenario nicht aufzeigt, zeichnet sich dies zumindest mittelfristig ab. Zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Designer Outlet Centers besteht hier aus fachgutachterlicher Sicht Handlungsbedarf. Dies wird auch in einer neuen Besucher\*innenbefragung aus den Jahren 2018/2019 deutlich. Bereits das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Soltau unterstreicht, dass das DOS gegenüber konkurrierenden Standorten weiterhin wettbewerbsfähig gehalten werden müsse:

*„Das DOS ist eine beliebte touristische Attraktion, die eine Vielzahl an Menschen anlockt [...]. Diese Strahlkraft gilt es zukünftig verstärkt für die Bewerbung der Stadt und ihrer weiteren Attraktionen zu nutzen, [...]. Hierzu muss das DOS auch gegenüber konkurrierenden Standorten wettbewerbsfähig gehalten werden.“* (ISEK 2019: 36 f.). Und:

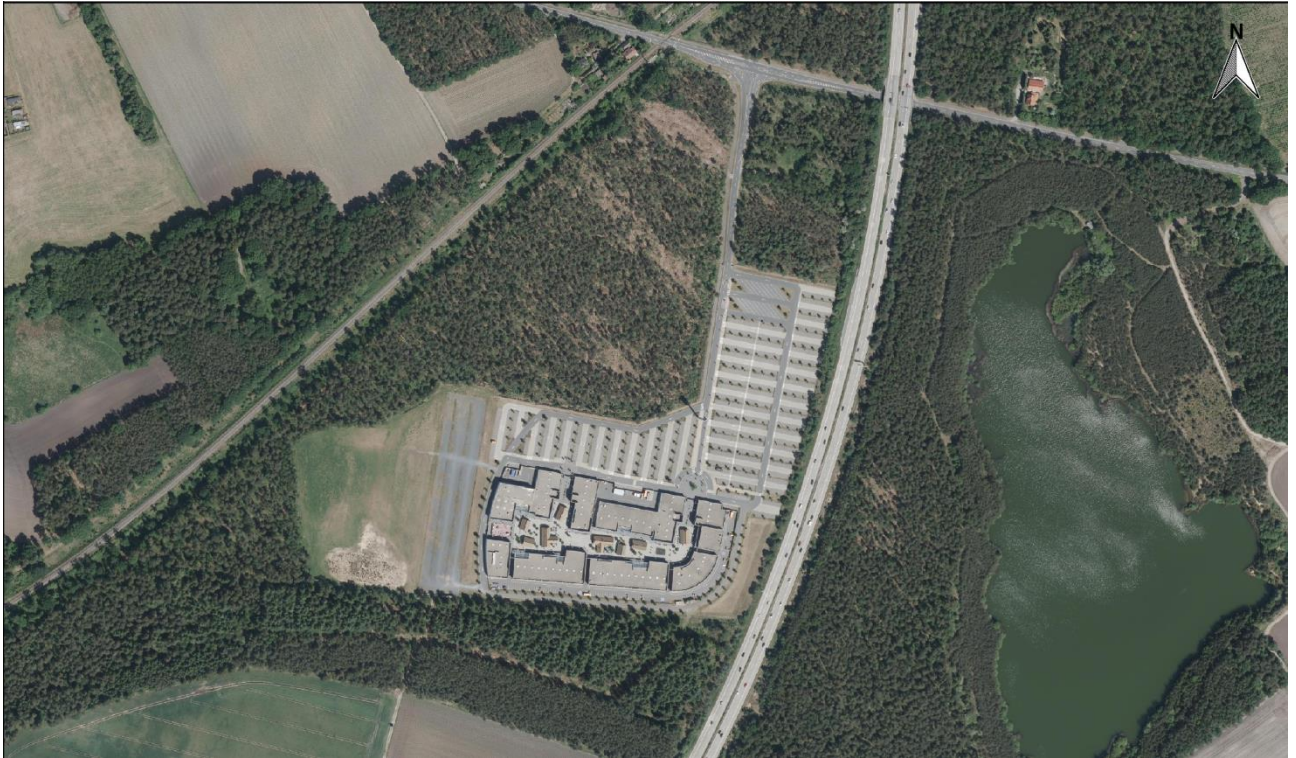
*„Das DOS entwickelte sich seit der Errichtung im Jahr 2012 als wichtige touristische Attraktion in der Lüneburger Heide [...]. Gemeinsam mit der Innenstadt und dem Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet Almhöhe ist das DOS einer der zentralen Einzelhandelsstandorte Soltaus, die aufgrund ihrer Funktionen und Sortimente unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Durch die wachsende Konkurrenz an größeren Outlet Centern, gilt es das DOS auch künftig attraktiv am Markt zu platzieren.“* (ISEK 2019: 41).





## 2 Vorhabenbeschreibung

### 2.1 Bestandssituation



**Abbildung 1:** Luftbild des Designer Outlets von 2018. *Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), 2018.*

Das Designer Outlet Soltau befindet sich in der Ortschaft Harber der Stadt Soltau (Landkreis Heidekreis) und liegt etwa 5,5 km östlich von der Soltauer Innenstadt entfernt. Bei dem Designer Outlet handelt es sich um ein Hersteller-Direktverkaufszentrum, welches dadurch gekennzeichnet ist, dass verschiedene Markenwaren vertrieben werden.

Auch alle im Designer Outlet Soltau angebotenen Waren sind Markenartikel, d. h. sie selbst oder ihre Verpackung müssen mit einem die Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sein.

Ferner weisen alle angebotenen Waren mindestens eines der folgenden Factory-Outlet - typischen Merkmale auf:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern),
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft),
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen),



- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben oder trotz Bestellung des Einzelhandels nicht an ihn ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden),
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektionen entsprechen und dazu dienen, neue Trends, Innovationen, Entwicklungen oder Ausführungen auf ihre Marktfähigkeit zu testen), oder
- Überhangproduktionen (Waren, die vom Hersteller aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung bzw. der Bestellung des Einzelhandels über den Bedarf des Einzelhandels hinaus produziert wurden).

Diese Merkmale entsprechen dem stringenten Konzept eines Factory-Outlets (FOC) und sind auch Bestandteil des Raumordnerischen Vertrages zum Designer Outlet Soltau (siehe Kapitel 3.3).

Zum aktuellen Zeitpunkt ist die Verkaufsfläche des Designer Outlets auf Grund der vorliegenden Regelungen und Verträge auf 9.900 m<sup>2</sup> begrenzt. In der Erfassung der Verkaufsflächen im November 2019 im Zuge des 8. Controlling-Berichts wurde eine Auslastung der Verkaufsflächen von insgesamt 9.145,08 m<sup>2</sup> erhoben. Die Zahl der Stellplätze beläuft sich auf insgesamt 1.309. Für die Besucher\*innen stehen 1.199 PKW-Stellplätze zur Verfügung (785 Stellplätze Ost; 414 Stellplätze West). Inkludiert sind 40 PKW-Stellplätze für Behinderte und 4 PKW-Stellplätze mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge. Weiterhin stehen 16 Bus-Stellplätze und 94 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter\*innen des DOS zur Verfügung.

## **2.2 Vorhabenbeschreibung der geplanten Erweiterung**

Das Designer Outlet Soltau soll auf insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Das bedeutet eine Erhöhung um 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu der bisher festgesetzten Höchstgrenze im LROP. Nach derzeitiger Planung werden die bereits bestehenden Gebäude-Strukturen Richtung Westen fortgeführt und in ihrer baulichen Ausformung zum aktuellen Bestand gespiegelt. Zum aktuellen Zeitpunkt endet die Einkaufsmeile an dem westlich gelegenen Spielbereich. An dieser Stelle wird die Einkaufsmeile in ihrer bereits bestehenden Breite fortgeführt, sodass sich eine Flucht erkennen lässt. Die Tiefe der neuen Bebauung ist insgesamt geringer als die des Bestandes. Innerhalb der Verkehrsfläche der Einkaufsmeile sind zudem vereinzelte bauliche Anlagen und Flächen vorgesehen. Der Spielbereich wird im Zuge der Erweiterung in Richtung Westen verlegt.



Die Parkplätze des aktuellen Bestandes bleiben erhalten und werden in Richtung Westen erweitert. Weiterhin werden Parkplätze südlich der Bebauung geschaffen, sodass insgesamt ca. 1.750 KFZ-Stellplätze (für Besucher\*innen und Mitarbeiter\*innen) geplant sind (vgl. Abbildung 2 und Anhang 1).

Insgesamt ergibt sich daraus eine Erweiterung um eine Bruttogeschossfläche (ohne Gastronomieflächen) von 9.160 m<sup>2</sup>. Durch die Erweiterung werden 5.000 m<sup>2</sup> neue Verkaufsfläche sowie 260 m<sup>2</sup> für gastronomische Einrichtungen geschaffen und eine Fläche von 150 m<sup>2</sup> für eine neue Tourist-Information vorgesehen. Ein genaues Nachnutzungskonzept der derzeitigen Tourist-Information steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Der zur Verfügung stehende Raum wird nach jetziger Planung im Rahmen der vorgegebenen Sortimente und Flächenbeschränkungen als vermietbarer Raum genutzt und damit wie jede andere potentielle Mietfläche behandelt werden. Es bleibt insgesamt bei einer zulässigen Verkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup>.

Wie die Anordnung der Verkaufsflächen final ausgestaltet wird, steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht fest.

Weiterhin sollen im Rahmen der Neuplanung die zurzeit sehr spezifischen Sortimente angepasst und umstrukturiert werden. An dem stringenten Konzept der angebotenen Waren im DOS wird sich nichts ändern: die Vorgaben des Raumordnerischen Vertrages (§ 3, siehe Kapitel 3.3) werden weiterhin zwingende Grundlage des Warensortiments sein. Die aktuell sehr kleinteiligen Sortimentsgruppen sollen jedoch zu größeren Sortimentsstrukturen zusammengefasst und zu den einzelnen Sortimenten eine höchstzulässige Verkaufsfläche im Bebauungsplan auf Grundlage des Worst-Case-Szenarios festgelegt werden.

In der nachstehenden Tabelle 1 ist die geplante Sortimentsstruktur inkl. der genehmigten und geplanten Verkaufsfläche tabellarisch dargestellt. Die Sortimente „Bekleidung“ und „Schuhe/Lederwaren“ bleiben in ihrer Art und Weise bestehen, es werden jedoch Sportbekleidung bzw. Sportschuhe, die bereits jetzt als Teilbereich der Sortimentsgruppen „Textil“ und „Schuhe“ im DOS angeboten werden, als Klarstellung auch in die Bezeichnung der Warengruppe mit aufgenommen. Eine Begrenzung der Sportartikel auf eine höchstzulässige Verkaufsfläche ist dabei methodisch nicht geeignet, da eine scharfe Trennung zwischen Bekleidung und Sportbekleidung sowie Schuhen und Sportschuhen in Outlet-Centern nur schwer möglich ist. Die Sortimente „Wohnaccessoires“, „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Heimtextilien“ sollen zu der Sortimentsgruppe „Wohnen/Einrichten“ zusammengefasst werden. Der Sortimentskatalog wird zudem noch um die Kategorie der „Haushaltselektronikkleingeräte“ erweitert. Unter den Begriff „Haushaltselektro-



nikkleingeräte“ fallen im Wesentlichen Elektrokleingeräte für die Küche (z.B. Handrührgeräte, Kaffeemaschinen, Espressomaschinen, Küchenmaschinen, Pürierstäbe, Saftpressen, Toaster, Wasserkocher, Elektrogrills, Küchenwaagen), wie Sie heute schon im DOS angeboten werden (z.B. bei Home & Cook oder WMF). Explizit ausgeschlossen werden insbesondere Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Unterhaltungselektronik („Braune Ware“), Informations- und Kommunikationselektronik („Graue Ware“) sowie der gesamte Bereich „Gaming“. Für die einzelnen Sortimente der Sortimentsgruppe „Wohnen/Einrichten“ werden auf Basis der gemäß Konzept vorgesehenen maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> insgesamt 500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenanteil für „Glas/Porzellan/Keramik“, 700 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenanteil für „Wohnaccessoires“ und 900 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenanteil auf „Heimtextilien“ gerechnet. Auf die Kategorie der „Haushaltselektrokleingeräte“ werden insgesamt 400 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenanteil gerechnet. Dabei sind in den Sortimenten Haus- und Heimtextilien / Einrichtungszubehör (Wohnaccessoires) und Hausrat / GPK nach den bisherigen Erkenntnissen keine Erhebungen notwendig. Die aufgelisteten Flächenangaben je Sortiment werden sich in den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspiegeln, so dass diese Grenzen als höchstzulässige Verkaufsfläche je Sortiment innerhalb des zusammengefassten Sortimentsgruppe berücksichtigt werden.

Das neue Sortiment „Uhren / Schmuck / Sonnenbrillen / Accessoires“ war bislang in der Gruppe „Randsortimente“ inkludiert und soll nun als eigenständige Sortimentsgruppe geführt werden. Es ist vorgesehen, dass dieses Sortiment künftig auf bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden kann. Die Gruppe „Randsortimente“ bleibt als solche bestehen. Jedoch ist geplant, dass unter den möglichen Randsortimenten die zwei Teilsortimente „Parfümeriewaren / Kosmetik“ und „Süßwaren“ neu mit aufgenommen werden, die bislang ausgeschlossen waren. Diese sollen nur als Monobrands zulässig sein. Die bestehenden Regelungen zu den Randsortimenten sollen grundsätzlich beibehalten werden. Unter Süßwaren fallen Schokoladenartikel, Bonbons und Zuckerwaren sowie Knabbergebäck (Kekse, Chips usw.). Zudem sollen nur Monolabelstores zugelassen werden (z.B. von Lindt, Haribo, Bahlsen). Alle übrigen Nahrungs- und Genussmittel bleiben weiterhin explizit ausgeschlossen. Unter Parfümerie und Kosmetikwaren fallen Körperpflegeprodukte und Düfte sowie Make-Up-Artikel. Auch hier sollen nur Monolabelstores bzw. outlettypische Monobrands im Parfümerie- und Kosmetikbereich zugelassen werden (z.B. TheBodyShop). Die Zulässigkeit von Lebensmitteln und Drogeriewaren ist weiterhin ausgeschlossen. Beeinträchtigungen integrierter Lagen und der Nahversorgung können auch ohne vertiefende Prüfung auf Grund des geringen Flächenumfangs für diese zwei zusätzlichen Teilsortimente ausgeschlossen werden.





Für die Gruppe „Randsortimente“ sollen die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Größe der Ladeneinheit von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weiterhin Bestand haben. Zudem soll die maximale Ladengröße für die Hauptsortimente im DOS unverändert bei 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleiben.

Sortimentsstruktur	genehmigte Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (max. zulässige VK je Sortiment)	geplante Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (max. zulässige VK je Sortiment)	Verkaufsflächen-zuwachs in m <sup>2</sup>
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	7.000	12.000	+ 5.000
Schuhe/Lederwaren (inkl. Sportschuhe)	1.500	3.500	+ 2.000
Wohnen/Einrichten (inkl. Haushaltselektronikkleingeräte)	2.400	2.000	- 400
...davon Glas/Porzellan/Keramik	600	500	- 100
...davon Wohnaccessoires	800	700	- 100
... davon Heimtextilien	1.000	900	- 100
...davon Haushaltselektronikkleingeräte	0	400	+ 400
Uhren/Schmuck/Sonnenbrillen/Accessoires	0	400	+ 400
Randsortimente	500	800	+ 300

**Tabelle 1:** Gegenüberstellung des Verkaufsflächenbestandes mit der geplanten Verkaufsflächenveränderung der Sortimente.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die aufgezeigten Obergrenzen der Sortimente losgelöst von deren Gesamtsumme zu betrachten ist. Die Gesamtverkaufsfläche ist aktuell im Raumordnerischen Vertrag auf 9.900 m<sup>2</sup> beschränkt. Die künftige Gesamtverkaufsfläche soll auf 15.000 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Das heißt, nicht in allen Sortimenten können – wie bisher



auch – die angestrebten Verkaufsflächenobergrenzen vollständig ausgereizt werden. Die aufgerufenen Flächenspielräume dienen jedoch dazu, die Flexibilität für die Vermietung der Flächen zu erhöhen. Dies ist bei Sortimentsfestsetzungen für Einkaufszentren üblich, da eine punktgenaue sortimentspezifische Vermietung und insbesondere Nachvermietung der Flächen ansonsten kaum möglich sein würde.

Die Abbildung 2 stellt die geplante DOS-Erweiterung in Form eines Lageplanes dar und veranschaulicht hierbei die Flächenkennwerte der geplanten Erweiterungsflächen und somit auch die Verortung der zusätzlichen 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für die oben beschriebenen Sortimente.

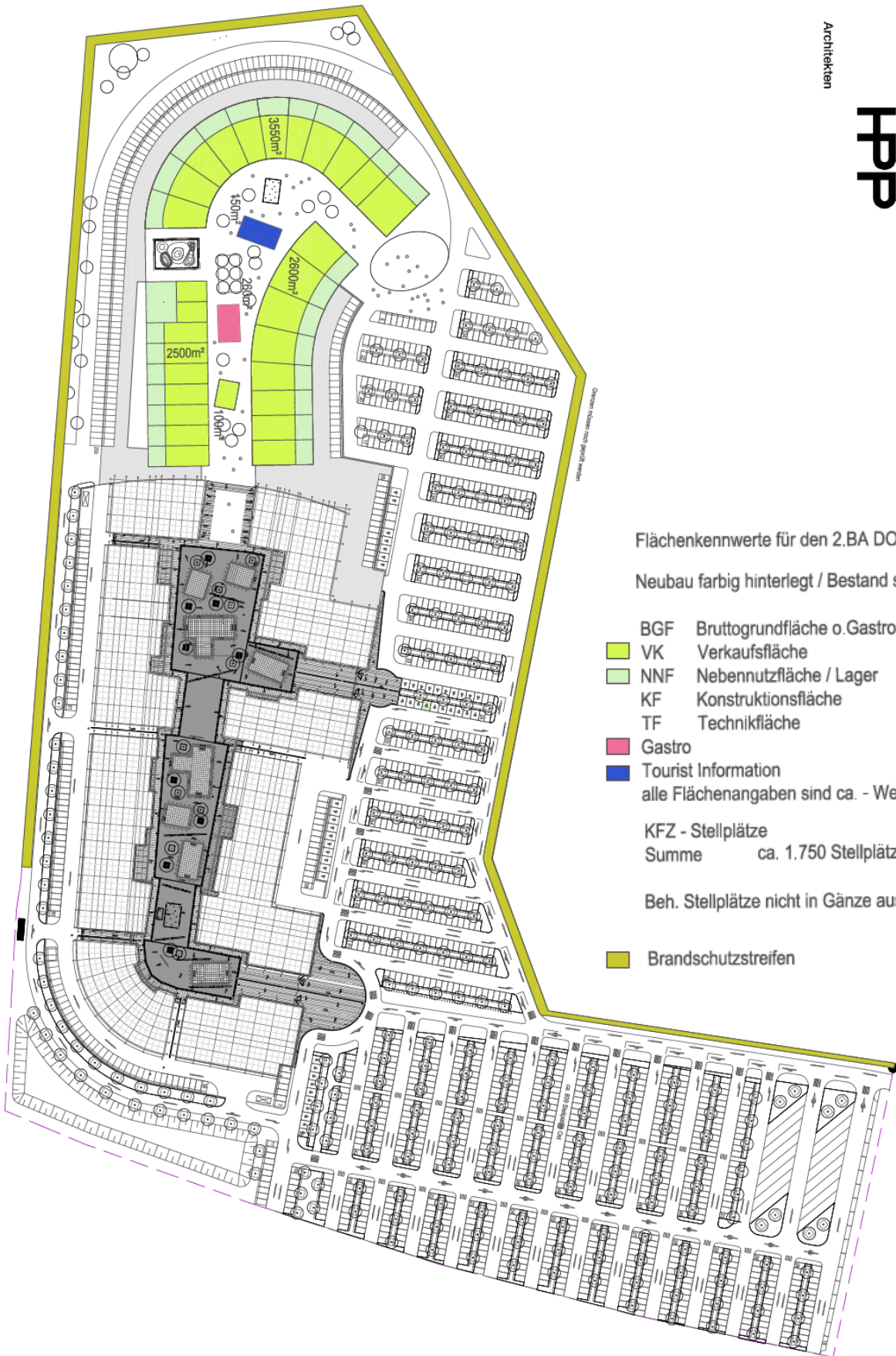


Abbildung 2: Lageplan der geplanten Erweiterung. Quelle: Mutschler Gruppe 2020.



### **2.3 Städtebauliche Gründe für die geplante Erweiterung**

Die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Soltau ist auf drei Schwerpunktbereiche fokussiert: die Innenstadt, das Fachmarktzentrum Soltauer Alm und das Designer Outlet. Alle drei Einzelhandelsstandorte sind für die Entwicklung und Versorgung der Stadt von besonderer Bedeutung. Daher wird nicht nur der Erweiterung des DOS Priorität gegeben, einen besonderen Fokus hat insbesondere die kurz- und mittelfristige Stärkung der Innenstadt zu einem Ort des Verweilens und zur Aufwertung als Erlebnisraum. Auch hier spielt die Einbindung und Stärkung des Einzelhandels für die Aufwertung der Innenstadt eine tragende Rolle. Dazu dient die bereits in Bearbeitung befindliche Vorbereitende Untersuchung (VU) für eine Städtebauliche Sanierung nach § 141 BauGB für den erweiterten Innenstadtbereich. Als städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wurden im Mai 2020 im Rahmen des Antrages auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ u.a. die Ziele „gestalterische und städtebauliche Aufwertung und Neuordnung der Fußgängerzone in der Marktstraße inkl. der qualitativen Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Plätze“, „Aktivierung von Leerständen bzw. Vermeidung von drohenden Leerständen“ und „Sicherung und Förderung der zentralen Funktionen wie Einkaufen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie Handwerk/Gewerbe“ definiert. Dies verdeutlicht, dass die Wirkung der Einzelhandelsstandorte zur nachhaltigen Sicherung aller Standorte eine wichtige Rolle spielt.

Fachlich verankert sind die Entwicklungsschwerpunkte des Einzelhandels für die Stadt Soltau sowohl im vom Rat der Stadt Soltau beschlossenen Konzept „Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau“ aus dem Jahr 2007, als auch im „Strategie- und Handlungskonzept 2040“ aus dem Jahr 2014 sowie im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau aus dem Jahr 2018.

Die Sicherung und Entwicklung des Designer Outlet Centers Soltau ist dabei im „Strategie- und Handlungskonzept 2040“ aus dem Jahre 2014 für den Entwicklungsschwerpunkt Ost festgeschrieben. Hier ist die strategische Stadtentwicklung bezüglich des Designer Outlets Soltau unter dem Aspekt „Konzentration von höherwertigen Outlet-Angeboten im Village-Stil mit regionaler Ausstrahlkraft“ verankert, welches zudem ein hohes touristisches Potential ausstrahlen soll. Zur nachhaltigen Sicherung und Aufrechterhaltung der Attraktivität des Standortes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche vorzunehmen. Dies wird auch im Szenario III unter 9.3.4 des Strategie- und Handlungskonzeptes dargestellt. Schon in diesem Konzept wird für die Weiterentwicklung der Stadt als Impulsgeber das Szenario III – „Das integrierte Outlet mit maßvollem Verkaufsflächenzuwachs bis zum Jahr 2025“ –





vorgeschlagen. Diesem Szenario soll mit dem geplanten Erweiterungsvorhaben Rechnung getragen werden.

Im Dezember 2018 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035 als Rahmenkonzept für die künftige Stadtentwicklung Soltaus vom Rat beschlossen. Die Entwicklung und Sicherung der zentralen Einzelhandelsstandorte (Innenstadt, Almhöhe, DOS) ist als Leitziel festgelegt worden. Neben dem Einzelhandel ist gemäß dem ISEK die aktuelle und künftige touristische Entwicklungsachse des Designer Outlets zu sichern und zu fördern. Die Förderung dessen ist essentiell, um weitere touristische Potentiale für die Heide-Region zu aktivieren. Das Designer Outlet Soltau ist bereits heute ein Rückgrat des touristischen Potentials in Soltau (ISEK 2019: 47 f.). Um die Aufgabe eines bedeutenden Standortfaktors für den Tourismus weiterhin erfüllen zu können, ist eine Erweiterung unabdingbar.

Ein Aspekt zur Steigerung der Attraktivität für die touristische Wirkung des DOS könnte die moderate Erweiterung des vorhandenen gastronomischen Angebotes sein. Mit der Erweiterung sollen zum einen die Verweildauer auf Grund des größeren Angebotes verlängert und zum anderen weitere Anfahrtswege der Besucher\*innen initiiert werden. Dies bedingt für eine attraktive Verweildauer entsprechende gastronomische Angebote. Die Ergebnisse der ift-Besucher\*innenbefragung aus dem Jahr 2015 zeigen, dass rund 50% der Befragten (insgesamt 507) kein Gastronomieangebot im Zusammenhang mit dem DOS-Besuch, weder im DOS noch außerhalb, und rund 40% der Befragten ein Gastronomieangebot im DOS, dabei sind die beliebtesten Angebote jedoch keine Hauptmahlzeiten, nutzten. Rund 10% der Befragten nutzten Gastronomieangebote innerhalb und vor allem außerhalb des DOS oder ausschließlich außerhalb. Dabei werden im Umkreis des DOS hauptsächlich Restaurants angesteuert, in geringerem Umfang auch Schnellrestaurants oder Cafés – alles am häufigsten in Soltau selbst, aber auch an Standorten wie Bispingen, Wietzendorf oder Schneverdingen. Für die Ausübung touristischer Effekte ist es demnach von Bedeutung, im Rahmen der Erweiterung des DOS eine Vergrößerung des gastronomischen Bereiches ins Auge zu fassen. Dies umfasst auch die Erarbeitung von Empfehlungen dazu, wie eine gleichwertige und kooperative Zusammenarbeit des DOS mit Gastronomen außerhalb des DOS ggf. weiterentwickelt werden kann. Damit soll nicht zuletzt ein verschärfter Wettbewerb zu standortnahen Angeboten vermieden werden.

Insgesamt hat sich die Stadt Soltau in den letzten Jahren stark entwickelt. Die Aufgaben und Funktionen der Stadt sind gestiegen, sodass sich Soltau zu einem bedeutenden und stetig wachsenden Mittelzentrum entwickelt hat.



Dabei strebt die Stadt auch weiterhin an, den Status eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu erlangen. So ist die etwa in der geographischen Mitte zwischen den Metropolen Hamburg, Hannover und Bremen gelegene Stadt insbesondere ein wichtiger Wirtschaftsmotor für die Region geworden. Die Ansiedlung großer Betriebe (z.B. die Erweiterungen des Harry-Werkes oder der Hauptzentrale Hagebau) sowie die Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbegebiete im Stadtgebiet Soltau aufgrund stetig vorhandener Nachfrage bestätigen bspw. ihre (wachsende) ökonomische Relevanz im Landkreis Heidekreis. Darüber hinaus trägt Soltau zur Stärkung und Entwicklung des ländlichen Raumes bei, was nicht zuletzt einen wichtigen Grundsatz des ROG (§ 2 Abs. 2, Nr. 1, 2, 3 und 4) und des NROG (§ 2) darstellt. Wegen großer Distanzen zu Oberzentren übernimmt Soltau in vielen Bereichen zunehmend wichtige zentrale Funktionen, z.B. in den Bereichen Dienstleistungen, Gesundheitswesen, Ausbildung und Bildung, Kultur und Tourismus, im Handel und im Verkehr. Allein die vorhandenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze - 2017: 567 je 1.000 Einwohner; Tendenz steigend - sowie der enorme Einpendlerüberschuss - 2017: + 4.037; Tendenz steigend; vgl. 2018: + 4.369 (eigene Statistiken) - verdeutlichen die Bedeutung der Stadt Soltau im ländlichen Raum. Diese Funktionen müssen nach Einschätzung der Stadt Soltau gestärkt werden. Sowohl das ROG des Bundes (u.a. § 2 Abs. 2 Nr. 4 Satz 6 ROG) als auch das NROG (§ 2 Nr. 2 NROG) sowie das LROP (Abschnitt 1.1. Ziffer 02, 04, 05, 07) betonen die Entwicklung des ländlichen Raumes sowie die nachhaltige Entwicklung aller Teilräume Deutschlands bzw. Niedersachsens als Grundsätze der Raumordnung. Das gilt namentlich also auch für die Heide-Region. Ein Element hierzu ist die Erweiterung des DOS. Die zentralitätsbildende Wirkung und insbesondere die Aufwertung des ländlichen Raumes werden dadurch unterstrichen. Gerade die zentrale Lage Soltaus im Raum zwischen den Großstädten verschafft der Stadt eine besondere Bedeutung bei der Stärkung des ländlichen Raumes.

Mit Sorge betrachten die Stadt Soltau und die Betreiberin des DOS die sich aus der Begrenzung der Verkaufsfläche des DOS ergebende Minderung der Wettbewerbsfähigkeit und damit die mittelfristige Abschwächung der Attraktivität des Standortes.

#### **2.4 Ergänzende wirtschaftliche Gründe für die geplante Erweiterung aus Sicht der F.O.C. Objekt Soltau GmbH**

Das DOS befindet sich mittlerweile inmitten einer angespannten Wettbewerbssituation. Der Wettbewerb der FOC untereinander wird dabei wesentlich durch die Größe ihrer Verkaufsflächen beeinflusst. Umliegende FOC-Standorte sind derzeit durch stetigen



Zuwachs der Verkaufsflächen gekennzeichnet. Unter anderem verfügen die konkurrierenden FOC-Standorte in Bremen / Stuhr, Wolfsburg und Neumünster jeweils über eine fast doppelt so viel Verkaufsfläche wie das DOS (zwischen 18.000 bis 20.000 m<sup>2</sup>) und besitzen dadurch einen schlagkräftigen Wettbewerbsvorteil. Die Konkurrenzsituation dürfte sich außerdem im Falle der Umsetzung der Planungen des neuen Outlet Centers Wittenburg Village (12.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im benachbarten Mecklenburg-Vorpommern weiter verstärken. Erste Hinweise auf das mittelfristige Szenario, dass sich das DOS mit seiner zulässigen Verkaufsfläche von maximal 9.900 m<sup>2</sup> nur schwer behaupten wird, sind bereits vorhanden. Zum einen ist das DOS mittlerweile das kleinste Outlet in Norddeutschland, zum anderen weisen aktuelle fachgutachterliche Berichte auf diese Wettbewerbsverschärfung hin.

In den nächsten Jahren könnte sich daher die Wettbewerbssituation für das DOS ohne eine Erweiterung der Verkaufsfläche deutlich verschlechtern. Das DOS langfristig auf seine im LROP ursprünglich festgelegte Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> zu verstetigen, führt möglicherweise zu einem existenziellen Nachteil. Was noch in der ersten Phase des DOS vor acht Jahren vertretbar und – unter den damaligen Entwicklungen des Einzelhandels – als wettbewerbslich möglich erschien, ist unter den gegenwärtigen Veränderungen als nicht mehr adäquat zu bewerten.

Beim Wettbewerb der Outlet Center untereinander gilt die Größe als entscheidendes Kriterium und korreliert unmittelbar mit der Attraktivität. Auch wenn andere Faktoren – wie die Lage inmitten einer Tourismusregion und die Nähe zur Autobahn – in Hinblick auf die Attraktivität des Standortes ebenfalls eine Rolle spielen, so ist das ausschlaggebende Kriterium dennoch die Größe eines Outlets, die insbesondere unmittelbaren Einfluss auf die Kundenherkunft und den Markenbesatz hat (Marktbeobachtung von Dr. Lademann & Partner).

Das bestätigt die Einschätzung des Büros Dr. Lademann & Partner zur Marktposition des DOS (Anhang 2). Es heißt dort im Fazit:

*„Das DOS weist sowohl im nationalen/internationalen Vergleich als auch insbesondere im Vergleich mit den umliegenden Outlet Centern in Norddeutschland eine vergleichsweise geringe Verkaufsflächengröße auf, woraus sich ein entscheidender Nachteil im Wettbewerb für das DOS ergibt. [...] Die ohnehin schon angespannte Wettbewerbssituation für das DOS wird sich vor allem aufgrund der Outlet Center-Planung in Wittenburg und Bremerhaven nochmal erheblich verschärfen [...]. Kann das DOS der dynamischen Wettbewerbsentwicklung nicht mit einer signifikanten Verkaufsflächenerweiterung*



*entgegengetreten, ist nicht nur von einer abnehmenden Kundenattraktivität des DOS, sondern auch von einem Trading-Down im Markenbesatz auszugehen. Die mit der Realisierung des DOS verbundenen Kaufkraftzuflüsse in der Heideregion werden in der Folge zurückgehen." (Dr. Lademann & Partner 2020: 9).*

Auch das OVG Lüneburg hat anerkannt, dass bei einem FOC „10.000 m<sup>2</sup> als Untergrenze" anzusehen sind. Es handele sich um eine „eher bescheidene Größenordnung" (Urteil vom 25.04.2012, 1 KN 215/10, S. 30 unter Hinweis auf das Urteil im Verfahren Garbsen, bei der die ursprünglich geplante VK von 24.000 m<sup>2</sup> auf 19.600 m<sup>2</sup> reduziert wurde, Urteil vom 15.03.2012, 1 KN 152/10).

Weiterhin ist hier auch der Trading-Down-Effekt anzusprechen, der in der Wissenschaft und Planung bereits vielfältig im Zusammenhang mit Innenstädten und städtischen Quartieren diskutiert wird. Auch wenn die aktuelle Situation des DOS hinsichtlich der Umsatzzahlen kurzfristig nicht darauf schließen lässt, so spielt die o.g. Attraktivität bezüglich der Größe eines Outlet Centers eine entscheidende Rolle bei Entscheidungen über auslaufende Verträge. Die Verlängerung von Mietverträgen spielt jetzt schon eine tragende Rolle. Sollte eine Erweiterung des DOS nicht realisiert werden, so würden auf Grund der geringeren Attraktivität des DOS im Vergleich zu anderen FOC große Marken mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eine Verlängerung solcher Verträge kritisch hinterfragen. Falls die Entscheidung dann gegen das DOS, würden die bisher erzielten Hauptumsätze im Gesamtkontext des DOS von diesen wichtigen Unternehmen nicht mehr erzielt. Der Trading-Down-Effekt und die damit einhergehenden weiteren negativen Effekte für das DOS würden dann spürbar eintreten.

### **3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Ablauf des Raumordnungsverfahrens**

#### **3.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung**

Nach Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 Landes-Raumordnungsprogramm 2017 handelt es sich bei Herstellerdirektverkaufszentren (HDV) um Einzelhandelsgroßprojekte. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten richtet sich gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1 nach den Anforderungen, die in den Ziffern 03 bis 10 festgelegt sind. Demnach müssen das Kongruenzgebot (Ziffer 03), das Konzentrationsgebot (Ziffer 04), das Integrationsgebot (Ziffer 05), das Abstimmungsgebot (Ziffer 07) sowie das Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 08) eingehalten werden.



Mit der Änderung des niedersächsischen LROP 2008 wurde eine Ausnahmeregelung für HDV in Niedersachsen formuliert. Das Abstimmungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot sind davon unberührt. Nach Abschnitt 2.3 Ziffer 09 des LROP 2017 kann ein HDV abweichend von den raumordnerischen Anforderungen in den Ziffern 03 bis 05:

*„[...] in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide an nur einem Standort [...] mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10 000 m<sup>2</sup> zugelassen werden, sofern und soweit dieses raumverträglich ist.“*  
(LROP 2017: Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Satz 2).

Die Zulässigkeit des HDV in der Lüneburger Heide ist gemäß LROP 2017 mit den folgenden Vorgaben verbunden:

*„Der Standort dieses Hersteller-Direktverkaufszentrums muss die räumliche Nähe und funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten haben. Das Hersteller-Direktverkaufszentrum hat sich in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept für die überregional bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide einzufügen, in welchem auch die Wechselwirkungen zwischen touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten berücksichtigt werden, sofern ein raumverträglicher Standort gefunden wird.“*  
(LROP 2017: Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Sätze 5 und 6).

Demnach ist das HDV als integrierter Bestandteil des Tourismus in der Lüneburger Heide auszubilden und zu betreiben. Bei ermittelter Raumverträglichkeit für die Ansiedlung es HDV in der Lüneburger Heide ist dies nach definierten Bedingungen, wie der Festlegung der Sortimentsstruktur und einem integrierten Tourismuskonzept, durch einen Raumordnerischen Vertrag zwischen dem Land Niedersachsen, dem Landkreis Heidekreis (zum damaligen Zeitpunkt Landkreis Soltau-Fallingb., der Stadt Soltau und der F.O.C. Objekt Soltau GmbH festzulegen (LROP 2017; Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Satz 7).

Mitte des Jahres 2008 stellten die F.O.C. Objekt Soltau GmbH und die Stadt Soltau einen Antrag zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens, um die raumordnerische Verträglichkeit eines Hersteller-Direktverkaufszentrums im Stadtgebiet Soltaus zu prüfen. Die Landesplanerische Feststellung vom 02.02.2009 stellt in der raumordnerischen Gesamtabwägung fest, dass ein Hersteller-Direktverkaufszentrum in Soltau mit einer Größe von 9.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als raumverträglich (einschließlich der Belange des Umweltschutzes) zu beurteilen ist. Ein solches HDV füge sich in die bereits vorgeprägte gewerbliche Struktur und aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Lüneburger Heide in



das überregionale touristische Konzept der Region ein. Am 28.05.2009 wurde der Raumordnerische Vertrag zwischen dem Land, dem Landkreis, der Stadt Soltau und der Betreiberin geschlossen, welcher eine an die landesplanerische Feststellung angepasste Umsetzung des Vorhabens festschreibt. Dies beinhaltet die Festlegung der maximalen Größe auf 9.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die kontinuierliche Durchführung eines Monitorings zur Prüfung der Auswirkungen durch das DOS.

Der Heidekreis verfügt derzeit über kein rechtsgültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Es liegt ein RROP-Entwurf vor, dessen in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstiges Erfordernis der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen sind. Im Entwurf des „Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis 2015“ sind in Anlehnung an das LROP 2008 die geplanten Ziele, Grundsätze und Anforderungen für neue Einzelhandelsgroßprojekte und Hersteller-Direktverkaufszentren in dem Abschnitt 2.3 Ziffer 04 – 09 vorgesehen. In dem Entwurf des RROP 2015 findet sich derzeit noch keine Sonderregelung, die in Bezug auf das LROP 2008 die Zulässigkeit eines HDV in der Lüneburger Heide regelt. Eine entsprechende Aufnahme in das RROP wird seitens der Stadt Soltau gefordert.

### **3.2 Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“**

Im Zuge der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau wurde das Plangebiet für das Designer Outlet Soltau als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hersteller-Direktverkaufszentrum“ festgelegt.

Der Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ ist seit dem 07.08.2010 rechtsverbindlich und umfasst einen Geltungsbereich von 14,26 ha. Der Bebauungsplan Nr. 14 kann auf der Homepage der Stadt Soltau unter der Rubrik ‚Bebauungspläne‘ → ‚rechtswirksame Bebauungspläne‘ eingesehen werden.

Die zulässige Nutzung ist in der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes als Sondergebiet nach § 11 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel geregelt. Insgesamt sind gemäß den Festsetzungen drei Sondergebiete „Hersteller-Direktverkaufszentrum“ mit jeweils einer GRZ von 0,6, einer abweichenden Bauweise sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Charakteristikum des HDV ist der bauliche Zusammenhang mehrerer Verkaufsstätten.

In den textlichen Festsetzungen sind zum einen die maximale Verkaufsfläche des HDV von 9.900 m<sup>2</sup> und zum anderen die Zulässigkeit der Sortimente in ihrer individuell maximalen





Verkaufsfläche festgesetzt. Nach der Festsetzung 1.2.2 ergibt sich daraus die folgende maximale Zulässigkeit der Verkaufsflächen je Sortiment:

- Bekleidung: 7.000 m<sup>2</sup>
- Schuhe und Lederwaren: 1.500 m<sup>2</sup>
- Wohnaccessoires: 800 m<sup>2</sup>
- Glas/Porzellan/Keramik: 600 m<sup>2</sup>
- Heimtextilien: 1.000 m<sup>2</sup>
- Randsortimente: 500 m<sup>2</sup>

Für das Randsortiment regelt die textliche Festsetzung 1.2.3, dass zum einen max. 5 % der Verkaufsfläche einer Verkaufsstätte als dieses abgebildet werden darf und zum anderen auch als eigenständige Verkaufsstätte mit max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entwickelt werden können. Nicht im Randsortiment inkludiert sind bspw. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apotheker- und Sanitärwaren, Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf.

Die Anforderungen an die Wareneigenschaften sind in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.5 verankert. Demnach dürfen lediglich Waren zweiter Wahl, Auslaufmodelle, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke und Überhangproduktionen angeboten und verkauft werden. Neben den gebietsprägenden Nutzungen des Sondergebietes ist die Zulässigkeit von weiteren baulichen Anlagen und Einrichtungen gegeben. Hierzu zählen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 z.B. gastronomische Einrichtungen, Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Flächen und Einrichtungen für den Tourismus und zur Präsentation von Attraktionen der Lüneburger Heide einschließlich des Verkaufs von Andenken, Reisebedarf und regionalen Produkten mit einer Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>. Die Größe der gastronomischen Einrichtung ist auf max. 300 m<sup>2</sup> Gastraumfläche begrenzt. Die Gastraumfläche bezieht sich auf die den Gästen zur Verfügung stehende Bewirtungsfläche.

Der Brandschutzstreifen in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung von 25 m ist in zwei unterschiedliche Bereiche unterteilt: der Brandschutzstreifen I mit einer Breite von 12 m grenzt direkt an das Baufenster des Sondergebietes. Dieser ist von baulichen Anlagen freizuhalten; zulässig sind Wundstreifen, begrünte Flächen und befestigte Geh- und Fahrwege. Ausnahmsweise sind zudem Stellplätze und Anlagen für die Regenrückhaltung zulässig. Der Brandschutzstreifen II grenzt unmittelbar an den Brandschutzstreifen I und ist mit einer Breite von 13 m als Fläche für Wald festgesetzt.



Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 14 waren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden durch die Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH durchgeführt.

Die Erweiterung des DOS bedarf der Änderung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes. Dazu ist die Stadt Soltau unter Wahrnehmung ihrer Planungshoheit bereit. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat hierzu einstimmig den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 14 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung Bebauungsplan Harber Nr. 14 wurde am Samstag, den 22.02.2020, in der Böhme-Zeitung bekannt gemacht. Auch die Verwaltung der Stadt sieht es aus den bereits genannten Gründen erforderlich an, dass eine Erweiterung auf 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolgen muss. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll dabei nicht ausgeweitet werden, da die geplante Errichtung von 8.900 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bruttogeschossfläche zuzüglich der für die Gastronomie vorgesehenen Erweiterung innerhalb der Abgrenzung des heutigen Bebauungsplans erfolgen kann.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind entsprechende Gutachten (Verkehrsuntersuchung, schalltechnisches Gutachten, Artenschutzgutachten - insbesondere der Bewertung für Vögel und Fledermäuse - und ein Umweltbericht) zu erstellen. Sollten über die bisher durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen weitere Maßnahmen auf Grund des Umweltberichtes erforderlich werden (es kommen nur artenschutzrechtliche Belange in Betracht), so wird dies im Rahmen des Änderungsverfahrens bewertet und festgelegt.

Da der Erweiterung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan derzeit Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Satz 2 im LROP 2017 als zentrales Ziel zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels entgegensteht, bedarf es hiervon einer Abweichung, um § 1 Abs. 4 BauGB zu entsprechen. Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Satz 2 LROP 2017 begrenzt bislang die Verkaufsfläche für ein FOC (in der Sprache des LROP: ‚Hersteller-Direktverkaufszentrum‘) auf 10.000 m<sup>2</sup>. Von diesem Ziel muss (im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens – ZAV) abgewichen werden, um den maßgeblichen Bebauungsplan Harber Nr. 14, der bislang die Verkaufsfläche zielkonform auf maximal 10.000 m<sup>2</sup> festlegt, zu ändern.

Die Stadt Soltau ist, wie erwähnt, zur Änderung des Bebauungsplanes bereit, wobei dem Ergebnis des Bauleitplanverfahrens an dieser Stelle nicht vorgegriffen werden kann. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Abwägung aller relevanten öffentlichen und privaten Belange unter Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ohne eine planerische Vorabbindung durchzuführen. Mit dem beschlossenen Antrag auf Zielabweichung bekennt sich aber der Rat der Stadt Soltau zu dem Ziel der Erweiterung des DOS.





### 3.3 Raumordnerischer Vertrag und Monitoring

Die Eckdaten für das DOS wurden in einem begleitenden Raumordnerischen Vertrag mit dem Land Niedersachsen, dem Landkreis Heidekreis (zum damaligen Zeitpunkt Landkreis Soltau-Fallingb.ostel), der Stadt Soltau und der Betreiberin des DOS geregelt. Zur rechtlichen Absicherung der Umsetzung der Vorgaben aus dem LROP 2008 und den Maßgaben der Landesplanerischen Feststellung aus 2009 wurde im Frühjahr 2009 der genannte Raumordnerische Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet Regelungen für die Ansiedlung und die konzepttreue Umsetzung des HDV. So sind sowohl die maximale Verkaufsfläche von 9.900 m<sup>2</sup> als auch die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimentsgruppen vertraglich festgelegt. So heißt es im Raumordnerischen Vertrag:

*„Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das geplante Vorhaben so zu errichten und zu betreiben, dass die Gesamtverkaufsfläche von 9.900 m<sup>2</sup>, bei maximaler Größe der einzelnen Verkaufsstätten von 750 m<sup>2</sup>, nicht überschritten wird.“ (§ 1 Absatz 1 Raumordnerischer Vertrag).*

Weiterhin ist die sonstige Ausgestaltung des HDVs genauestens geregelt, wie bspw. die Angebotsstruktur und Charakteristika der angebotenen Waren. Zudem ist die kontinuierliche Durchführung eines Monitorings zu den Auswirkungen des HDV festgelegt. Dies beinhaltet die jährliche Ermittlung des Einzugsbereiches sowie jährliche Besucher\*innenbefragungen zu den Besucher\*innenmotiven. Vor der Eröffnung, ein Jahr nach der Eröffnung, im 5. sowie im 10. Betriebsjahr fanden bzw. finden vergleichende Untersuchungen für den Einzelhandel und die Gastronomie der umliegenden räumlichen Bereiche statt. Auf dieser Grundlage erstellt die Firma *ecostra* (Wiesbaden) entsprechende Monitoring-Berichte. Im Monitoring-Bericht für das 5. Betriebsjahr steht dazu, dass auch im fünften Betriebsjahr keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen und seine Entwicklungsperspektiven in den zentralen Orten des Untersuchungsgebietes festzustellen sind.

Die besondere Bedeutung des Tourismus geht auch aus dem oben genannten Raumordnerischen Vertrag hervor. Der Vertrag regelt den Zusammenhang zwischen dem DOS und der touristischen Entwicklung „in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide“ (Präambel Ziffer 6 Raumordnerischer Vertrag). Es heißt in § 7 Absatz 2 explizit:

*„Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Stärkung und Sicherung des Tourismuskonzeptes Lüneburger Heide, das HDV in die touristische Entwicklung der Lüneburger Heide durch wechselseitige Kooperationen*



*mit den Hauptakteuren der touristischen Leuchttürme, „Erholungsurlaub in der Natur“, „Städte- und Kulturtourismus“ und „Erlebnistourismus“ (touristische Großprojekte) einzubinden.“ (§ 7 Absatz 2 Raumordnerischer Vertrag).*

Aus dieser Vertragsbeziehung heraus lässt sich ableiten: wenn das DOS infolge seiner beschränkten Größe aufgrund der Entwicklungen anderer Outlets im Einzugsbereich nicht mehr in der Lage ist, diese touristischen Ziele aus dem Vertrag mittelfristig wahrzunehmen, muss eine Erweiterung des DOS — unter Wahrung der Raumverträglichkeit — aus Sicht der Antragstellerin möglich sein.

Der Vertrag wiederholt im Ergebnis somit das Wesentliche aus den planerischen Festsetzungen sowie die Ziele und Zwecke, mit denen die Zulassung des DOS verknüpft war. Insbesondere wird in § 3 des Vertrages festgelegt, dass in den Verkaufsstätten ausschließlich Markenartikel von Hersteller und/oder Marktinhaber angeboten werden dürfen. Dabei müssen die Artikel mindestens eine der folgenden Eigenschaften aufweisen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern),
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft),
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen),
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben oder trotz Order des Einzelhandels nicht an ihn ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden),
- Überhangproduktionen (Waren, die vom Hersteller auf Grund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung oder der Order des Einzelhandels über den Bedarf des Einzelhandels hinaus produziert wurde) oder
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektionen entsprechen und dazu dienen, neue Trends, Innovationen, Entwicklungen oder Ausführungen auf ihre Marktfähigkeit zu testen).

### **3.4 Raumordnungsverfahren (ROV)**

Zur Prüfung und Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen der Erweiterung des Designer Outlets um 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Den rechtlichen Rahmen für das Erfordernis von Raumordnungsverfahren bilden § 15 Abs. 1 ROG i.V.m. § 9 Abs. 1 und Abs. 2 NROG. Die Prüfung der Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen nach § 1 der Raumordnungsverordnung



(RoV) wird durch die für die Raumordnung zuständige Landesbehörde durchgeführt (§ 15 Abs. 1 ROG und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 NROG). Die Raumbedeutsamkeit einer Planung oder Maßnahme beurteilt sich nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Demnach ist ein Vorhaben raumbedeutsam, wenn es Raum in Anspruch nimmt oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Die Verfahrensunterlagen, die eine Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens ermöglichen, werden durch den zuständigen Träger der raumbedeutsamen Planung oder Maßnahme der für die Raumordnung zuständigen Landesbehörde zur Verfügung gestellt (§ 15 Abs. 2 ROG). Diese Unterlagen müssen eine Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen ermöglichen.

Weiterer Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist eine Einschätzung der Stadt Soltau im Hinblick auf die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Rahmen des Raumordnungsverfahrens.

Aus der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist das Vorhaben nach der Ziffer 18.8

*„Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“*

zu bewerten. Demnach ist aus der Spalte 2 der Anlage 1 zu entnehmen, dass für das Vorhaben eine ‚allgemeine Vorprüfung‘ gem. § 9 i.V.m. § 7 Abs. 4 UVPG durchzuführen ist. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des UVPG aufgeführten Kriterien von der Verfahrensführenden Stelle durchgeführt. Eine UVP-Pflicht besteht, sofern die Vorprüfung aufzeigen sollte, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgehen. Die Einschätzung der Stadt Soltau zur Erforderlichkeit der Durchführung einer UVP soll als Vorbereitung auf die überschlägige Prüfung dienen.

Entfällt die UVP, sind gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 NROG in den Verfahrensunterlagen die voraussichtlichen raumbedeutsamen Auswirkungen auf die Umwelt zu beschreiben.

Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens ist in § 10 NROG geregelt. Im Zuge der Antragskonferenz werden vor Einleitung des Raumordnungsverfahrens das Erfordernis, der Gegenstand, der Umfang und der Ablauf des Raumordnungsverfahrens entsprechend dem Planungsstand für die im Verfahren zu beteiligenden Behörden, Verbände und sonstigen



Stellen erläutert (§ 10 Abs. 1 Satz 1 und 2 NROG). Im Rahmen einer Antragskonferenz ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nicht generell vorgeschrieben, aber grundlegend möglich.

Die für die Raumordnung zuständige Behörde wird auf Grundlage der Antragskonferenz einen sachlichen und räumlichen Untersuchungsrahmen erstellen. Nach der Antragskonferenz werden die Verfahrensunterlagen durch den Vorhabenträger erstellt und durch die für die Raumordnung zuständige Behörde geprüft. Nach dieser Prüfung und der Erklärung der Vollständigkeit wird das Raumordnungsverfahren eingeleitet. Gemäß § 15 Abs. 4 Satz 2 ROG ist das Raumordnungsverfahren innerhalb einer Frist von sechs Monaten abzuschließen.

Als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens stellt die für die Raumordnung zuständige Behörde gemäß § 11 Absatz 1 NROG fest,

1. ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt,
2. wie das Vorhaben unter den Gesichtspunkten der Raumordnung durchgeführt und auf andere Vorhaben abgestimmt werden kann,
3. welche raumbedeutsamen Auswirkungen das Vorhaben unter überörtlichen Gesichtspunkten (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ROG) hat,
4. welche Auswirkungen das Vorhaben auf die in § 2 Abs. 1 UVPG genannten Schutzgüter hat und wie die Auswirkungen zu bewerten sind sowie
5. zu welchem Ergebnis eine Prüfung der Standort- oder Trassenalternativen (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ROG) geführt hat.

Die zu Beteiligten im Rahmen des Raumordnungsverfahrens definieren sich nach § 15 Abs. 3 ROG und § 10 Abs. 4 und 5 NROG. Danach sind die in ihren Belangen berührten Stellen zu beteiligen. Diese sind nach § 10 Abs. 7 NROG genauer definiert. So handelt es sich um

1. Träger der Regionalplanung,
2. Landkreise und kreisfreien Städte, die nicht Träger der Regionalplanung sind,
3. kreisangehörige Gemeinden und Samtgemeinden,
4. öffentlich-rechtlich Verpflichtete in gemeindefreien Gebieten und
5. Naturschutzvereinigungen nach Absatz 5 Satz 3.

Neben der Beteiligung der öffentlichen Stellen sind nach § 15 Abs. 3 ROG und § 10 Abs. 5 NROG die Öffentlichkeit zu beteiligen.



## **4 Vorschlag zum Untersuchungsrahmen; Inhalt und Methodik der Gutachten**

Die folgenden Gutachten für einzelne Themenbereiche der Raumverträglichkeitsstudie sollen die zu erwartenden Auswirkungen der Erweiterung auf insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vertiefend diskutieren. Dabei werden bereits bestehende Fakten vorgestellt und Fragen aufgezeigt, die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens näher zu beleuchten und zu beantworten sind. Von Bedeutung für die Untersuchung der Auswirkungen auf insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind nach Einschätzung der Vorhabenträgerin insbesondere die Themenbereiche Einzelhandel, Tourismus, Verkehr und Umwelt. Das Untersuchungsdesign für die Durchführung und Erstellung der Gutachten wird im Folgenden dargelegt. Die jeweiligen Unterlagen, die sowohl die Methodik als auch das Untersuchungsdesign aufzeigen und somit darstellen, welche Fragestellungen gegenwärtig zu beantworten sind, finden sich in Anhang 2-6. Die Fragestellungen können im Rahmen der Antragskonferenz ergänzt werden. Demnach stellen die Unterlagen zu den Themen Einzelhandel, Tourismus, Umweltverträglichkeit und Verkehr keine abschließenden Unterlagen dar.

### **4.1 Anforderung an die Raumverträglichkeitsstudie**

Gemäß § 15 Abs. 1 ROG beinhaltet das ROV die Prüfung der Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen, die in § 1 RoV verankert sind:

*„Hierbei sind die raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung oder Maßnahme unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen; insbesondere werden die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und die Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen geprüft“ (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ROG).*

Zur Bewertung der Raumverträglichkeit werden insbesondere die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und die Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen geprüft (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 ROG). Hierzu werden in der Raumverträglichkeitsstudie die vom Vorhaben berührten Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LROP, etwa in den Bereichen Siedlungsentwicklung (Kapitel 2.1 LROP) oder Zentrale Orte (Kapitel 2.2 LROP), und die in Aufstellung befindlichen Ziele des RROP-Entwurfs 2015 des Landkreises Heidekreis auf mögliche Betroffenheit untersucht. Darüber hinaus werden zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens auf andere Raumnutzungen und



auf andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unter überörtlichen Gesichtspunkten geprüft.

Vertiefend ist darüber hinaus die Aufarbeitung ausgewählter raumbedeutsamer Themen notwendig. In Anlehnung an das festgesetzte raumordnerische Ziel des LROP hinsichtlich touristischer Wechselwirkungen und Kopplungseffekten zwischen dem Designer Outlet und touristischen Großprojekten (vgl. Abschnitt 2.3 Ziffer 09 LROP 2017) ist die Erstellung eines Tourismusgutachtens erforderlich. Weiterhin wird zur Prüfung der Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur, das Einzelhandelsgeschehen und die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen aus Abschnitt 2.3 des LROP eine Verträglichkeitsstudie ausgearbeitet, die als Ergebnis eine städtebauliche und raumordnerische Bewertung beinhaltet. Im Zuge der Verkehrsuntersuchung wird dargelegt, welche prognostizierten Verkehre durch die Erweiterung zu erwarten sind und welche Auswirkungen dies auf die Leistungskapazität des bestehenden Straßennetzes und der Knotenpunkte hat. Weiterhin dient das Verkehrsgutachten als Grundlage für ein schalltechnisches Gutachten zum Erweiterungsvorhaben, das für die spätere Bebauungsplanung herangezogen werden kann. Auf dessen Basis können im durchzuführenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter geprüft werden. Die Betroffenheit der Schutzgüter sowie die Beschreibung möglicher Beeinträchtigungen und ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind in dem für die Bauleitplanung zwingend zu erarbeitenden Umweltbericht (inkl. Artschutzgutachten) darzustellen.

## **4.2 Tourismusgutachten – Vorprüfung und weitere Aufgabenstellung**

Die Ausnahmeregelung im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 setzt voraus, dass durch das DOS im Zusammenspiel mit umliegenden touristischen Großprojekten ein Beitrag zur touristischen Entwicklung geleistet wird. Essenziell ist nun, fundierte Aussagen zu diesen touristischen Effekten im Rahmen einer DOS-Erweiterung zu liefern. Daher müssen die Auswirkungen auf den Tourismus in der Lüneburger Heide durch eine Erweiterung des DOS auf 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche näher untersucht werden. Die Untersuchung dieser touristischen Effekte durch die Erweiterung des Designer Outlets Soltau wird von der *ifft Freizeit- und Tourismusberatung GmbH* durchgeführt (Anhang 3).

Die Schwerpunkte des Tourismusgutachtens werden die besonderen Effekte und Impulswirkungen, auch für andere touristische Großprojekte und den Heide-Tourismus insgesamt, sein, die von der Erweiterung ausgehen werden. Ziel des Tourismusgutachtens





ist somit, sowohl die aktuelle touristische Wirkung mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, als auch die künftigen Auswirkungen durch die Erweiterung um 5.000 m<sup>2</sup> näher zu untersuchen und dadurch fundierte Aussagen zu den touristischen Effekten auf Innenstädte und touristische Großanbieter in der Lüneburger Heide abzuleiten. Daraus zeichnet sich ab, inwieweit das im niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 festgelegte Ziel gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 09 auch weiterhin durch den aktuellen und zukünftigen Bestand des DOS erfüllt werden kann.

Zusätzlich wird der Einfluss der SARS-CoV-2-Pandemie auf das Untersuchungsdesign bewertet, da diese derzeit eine Sondersituation im Tourismus hervorruft und nicht unwesentliche Auswirkungen auf das Angebot und die Nachfrage im Bereich des Tourismus erwarten lässt (z.B. verringertes Reiseaufkommen, verstärkter Binnenlandtourismus).

Wichtige Quellen für bisherige Analysen war die differenzierte touristische Besucherbefragung von ift aus dem Jahr 2015. Daten der regelmäßigen allgemeinen Besucherbefragungen der Firma ecostra werden für das Tourismusgutachten herangezogen und ausgewertet, um die Veränderungen und somit die dynamische ebenfalls Komponente der touristischen Entwicklung berücksichtigen zu können. Die Prüfung der touristischen Effekte soll aber dabei nicht nur anhand von bereits vorliegenden Besucher\*innendaten, sondern auch durch zusätzliche, aktuelle Daten verifiziert werden. Dadurch können auch die Effekte durch die SARS-CoV-2-Pandemie besser abgeschätzt und aktuelle Daten zur Wahrnehmung und Nutzung des DOS durch die Besucher\*innen der Destination „Lüneburger Heide“ einbezogen werden.

Hierfür sollen anlässlich der geplanten Erweiterung des DOS ergänzende, aktuelle Besucherbefragungen im DOS sowie an ausgewählten relevanten Tourismusstandorten in der Lüneburger Heide (z.B. Heidepark, Vogelpark Walsrode) durchgeführt und mit den Daten der ecostra-Befragungen abgeglichen werden, um die derzeitige Wirkung des DOS auf die Lüneburger Heide besser bewerten und Einschätzungen zu den Wirkungen des erweiterten DOS ableiten zu können. Bei der Auswertung der Befragungen sind dabei Sondereffekte durch die aktuell pandemiebedingte veränderte Nachfragesituation zu berücksichtigen (u.a. mehr Binnenlandtourismus, geringeres Besucheraufkommen). Gerade durch ergänzende Besucherbefragungen können weiterführende (über die ecostra-Befragungen hinausgehende) Aspekte und Fragestellungen thematisiert werden, die zuvor nicht betrachtet wurden oder neu hinzugekommen sind (z.B. Fragestellungen zur Außenwahrnehmung des DOS).

Für die Ableitung der touristischen Effekte wird mit zwei Szenarien gearbeitet, da sich zurzeit noch nicht abschließend einschätzen lässt, welche Auswirkungen die SARS-CoV-2-



Pandemie auf die Tourismusbranche abzeichnen wird. Szenario 1 unterstellt dabei keine zentralen Auswirkungen durch SARS-CoV-2, Szenario 2 unterstellt wiederum gewisse mittel- bis langfristige Effekte, die durch die Pandemie hervorgerufen werden und auf den Untersuchungsgegenstand wirken.

Darüber hinaus sind Interviews mit Akteuren touristischer Organisationen, Betriebe und Anlagen vorgesehen, um weitere Erkenntnisse über Kopplungsbesuche, funktionale Vernetzungen und Zusammenarbeit, Einschätzungen zur Erweiterung und Möglichkeiten der Besuchergewinnung zu gewinnen.

Aufgrund dieser Zielsetzungen gliedert sich das Tourismuskonzept in folgende Kapitel:

- Darstellung der planerischen Ausgangssituation und der Vorgaben relevanter Unterlagen für die Aufgabenstellung Tourismus
- Auswertung und Kurzdarstellung wissenschaftlicher Arbeiten zu den touristischen Auswirkungen von Factory-Outlet-Centern auf die umliegenden Regionen
- Recherche und Analyse der touristischen Angebots- und Nachfragesituation in den Orten der Lüneburger Heide vor und nach der Eröffnung des DOS zur Darstellung der Auswirkungen des DOS auf die touristische Entwicklung innerhalb der Heideregion (z.B. Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur sowie –entwicklung vor und nach der Eröffnung des DOS sowie Einordnung der touristischen Ausstrahlung).
- Darstellung und Kommentierung wesentlicher Rahmenbedingungen und Trends im Tourismus, die für das DOS relevant sind, sowie die differenzierte Analyse des Shoppingtourismus (z.B. Darstellung des Tagestourismus in Deutschland, Trends im Shoppingtourismus und Zielgruppenanalyse von Designer Outlet Centern in Deutschland)
- Analyse der aktuellen Nachfragesituation im DOS zur Ableitung von Schlussfolgerungen für den Tourismus auf Basis aktueller Besucher\*innenstatistiken (unter Berücksichtigung der SARS-CoV-2-Pandemie) sowie weiterer Besucher\*innenbefragungen zwischen Oktober 2020 bis März 2021
- Ableitung der Auswirkungen auf die touristische Entwicklung durch die geplante Erweiterung (z.B. Beschreibung der Vorhaben-prognose bezüglich des Einzugsgebietes und der Nachfragepotenziale)
- Darstellung der Vernetzungen im Bereich Tourismus zwischen DOS und anderen Tourismusattraktionen in der Lüneburger Heide, Beitrag des DOS zum Tourismus-





- marketing (z.B. Darstellung aktueller Kooperationsmaßnahmen, Empfehlungen zu Maßnahmen zur Steigerung von Kopplungsbesuchen)
- Ableitung und Bewertung der aktuellen und prospektiven Auswirkungen der DOS-Erweiterung auf 15.000 m<sup>2</sup> auf die touristische Entwicklung der Lüneburger Heide (z.B. Bewertung der Effekte des DOS auf die Tourismuslandschaft Lüneburger Heide aus Sicht touristischer Akteure, Interpretation der bereits verfügbaren Besucherbefragungen von ecostra und ift sowie der ergänzenden Befragungen ab Oktober 2020, Ableitung von Schlussfolgerungen und quantitative Bestimmung für Kopplungsbesuche durch die Erweiterung des DOS, Ableitung von Auswirkungen auf die Übernachtungsnachfrage und die Nachfrage in der Gastronomie)
  - Darstellung der regionalwirtschaftlichen Effekte einer Erweiterung des DOS für die Lüneburger Heide (z.B. Analyse der Primärimpulse, Produktions- und Wertschöpfungs- sowie Beschäftigungseffekte)

Mit der ift-Erhebung aus dem Jahr 2015 kann bereits belegt werden, dass ein Drittel des Besucher\*innenaufkommens des DOS im betrachteten Erhebungszeitraum ausschließlich wegen des DOS in die Lüneburger Heide gekommen ist. Die Auswirkungen dieses Aufkommens – z.B. auf die Entwicklung der Übernachtungszahlen – sollen ausführlich beleuchtet und im Hinblick auf eine DOS-Erweiterung bewertet werden.

Außerdem sollen Aussagen zu den regionalwirtschaftlichen Effekten im Zuge der DOS-Erweiterung getätigt werden. Im Rahmen des Gutachtens ist zu prüfen, welcher Zusammenhang zwischen der Attraktivitätssteigerung des DOS, dem Besucher\*innenaufkommen, Kopplungseffekten sowie Synergiewirkungen besteht. Nach ersten Einschätzungen werden mit einer Erweiterung mindestens 1,8 Mio. Besucher\*innen im DOS erwartet, so dass im Gutachten die entsprechenden Effekte des Besucher\*innenwachses aufzuzeigen sind. Weiterhin sind die lokalen und regionalwirtschaftlichen Effekte des DOS herauszuarbeiten, da das DOS einen wichtigen Arbeitgeber im gesamten Heidekreis darstellt. Das Gutachten soll daher auch die damit verknüpften Wertschöpfungsketten und fiskalischen Effekte erläutern.

Seitens der ift GmbH lässt sich gegenwärtig die folgende erste Einschätzung zum Erweiterungsgedanken nach Prüfung der vorliegenden Informationen und Daten ableiten:

Verliert das DOS an Attraktivität, da es am Wettbewerb nur noch bedingt bestehen kann, kann diese Stärkungs- und Sicherungsfunktion für die Leuchttürme nicht mehr garantiert werden. Einhergehend besteht mit der Erweiterung auch die Möglichkeit zur weiteren Attraktivitätssteigerung und damit zur Vermarktungssteigerung der Lüneburger Heide. Die



Erweiterung des DOS bietet die Chance, dass auch in der Nebensaison, wo bestimmte überregional bedeutsame Freizeitangebote nicht geöffnet haben, die weiteren Tourismuseinrichtungen und Freizeitangebote noch mehr angenommen werden.

Schließlich soll ebenfalls das Themenfeld der Erweiterung gastronomischer Angebote näher betrachtet und bewertet werden. Aus einer Prüfung soll eine Empfehlung für die möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt werden, die von der Stadt auf Plausibilität und unter Beachtung der städtebaulichen Ziele zu prüfen sind. Die Größe der gastronomischen Einrichtungen ist wie beschrieben gegenwärtig auf max. 300 m<sup>2</sup> Gastraumfläche begrenzt. Mit dem geplanten Vorhaben sollen diese Flächen um weitere 260 m<sup>2</sup> auf insgesamt 560 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Auswirkungen hinsichtlich der Attraktivitätssteigerung eines erweiterten DOS und die daraus möglichen Folgewirkungen für den Tourismus in der Region sind eingehend zu prüfen.

### **4.3 Einzelhandel – Verträglichkeitsanalyse – Aufgabenstellung/Methodik**

#### **4.3.1 Einzelhandels-Verträglichkeitsprüfung**

Die Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel wird von dem Büro *Dr. Lademann & Partner* erarbeitet (Anhang 4). Die Analyse wird nach einer anerkannten und gerichtlich vielfach bestätigten Methodik konzipiert und soll aufzeigen, welche raumbedeutsamen Auswirkungen für den Einzelhandel im Einzugsgebiet durch die Erweiterung des Designer Outlets auf insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erwarten sind.

Als Bewertungsmaßstab wird auf Abschnitt 2.3 im LROP 2017 Bezug genommen, nach der das HDV in der Lüneburger Heide keine „*entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion mit sich bringen*“ (LROP 2017: Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Satz 1) darf. Die städtebauliche und die raumordnerische Bewertung der künftigen Folgewirkungen des Vorhabens werden zum einen durch die Aufarbeitung der örtlichen Ausgangslage und Rahmenbedingungen erfolgen. Zum anderen werden die Angebots- und Nachfragesituation untersucht und aufgrund von Primär- und Sekundärdaten die Vorhaben- und Wirkungsprognose der Erweiterung ermittelt. Es soll analysiert werden, ob und inwieweit eine größere als im LROP festgesetzte Verkaufsfläche (hier: von insgesamt 15.000 m<sup>2</sup>) entwicklungshemmende Beeinträchtigungen für die umliegenden innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen im Einzugsbereich des Vorhabens haben kann und ob das Beeinträchtigungsverbot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 08 im LROP 2017 dann noch eingehalten wird.



Hierzu ist neben einem Abgleich mit ggf. vorhandenen Planungen und Maßnahmen vorgesehen, die Kaufkrafttherkunft für die mit der DOS-Erweiterung angestrebten, zusätzlichen Umsätze nach den Kongruenzräumen der Mittel- und Oberzentren aufzugliedern und auf dieser Grundlage mögliche Auswirkungen der DOS-Erweiterung auf die Entwicklungspotenziale der berührten Mittel- und Oberzentren zu bewerten.

Aufgrund der genannten Zielsetzungen gliedert sich das Gutachten wie folgt:

- Darstellung wesentlicher Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung, Darstellung der planerischen Ausgangssituation, Darstellung des Mikrostandortes und des Vorhabens im Hinblick auf Warenspezifika eines Outlet-Centers, die geplanten Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur und die Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente sowie Darstellung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen, makrostandörtlichen Ausgangslage sowie regionalen Wettbewerbssituation.
- Analyse der vorhabenrelevanten Angebotssituation, Analyse der Ausgangslage in den am stärksten betroffenen zentralen Versorgungsbereichen, Durchführung einer telefonischen Haushaltsbefragung innerhalb des Untersuchungsraumes zur Ermittlung der Einkaufsorientierungen der Verbraucher
- Durchführung einer Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebietes des DOS, des Nachfragepotentials, der erwartbaren Marktanteile sowie der prospektiven Vorhabenumsätze und der Umsatzherkunft.
- Durchführung einer Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Umsatzverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsgebiet.
- Darstellung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung der prospektiven Auswirkungen der DOS-Erweiterung (auch hinsichtlich der weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Kapitel 2.3 des LROP 2017) sowie verfassen einer zusammenfassenden gutachterlichen Bewertung der DOS-Erweiterung.

Im Zuge der Vorhabenprognose soll herausgearbeitet werden, welche prognostizierten Veränderungen sich bezüglich des Einzugsgebietes, des Nachfragepotentials, der zu erwartenden Marktanteile, der Vorhabenumsätze und der Umsatzherkunft ergeben. Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraumes ist im Untersuchungsdesign (Anhang 4) auf Seite 3 in Abbildung 1 dargestellt. Im Rahmen der Vorhabenprognose ist dabei nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz gegenüber dem Status Quo relevant. Dieser ergibt sich dabei aus den Zusatzumsätzen, die auf den Erweiterungsflächen generiert



werden, sowie den Zusatzumsätzen, die sich aus der allgemeinen Attraktivitätssteigerung eines erweiterten DOS auf für die heutigen Bestandsnutzungen ergeben.

Die Wirkungsprognose soll die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Umsatzverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum beleuchten. Berücksichtigt werden Innenstädte, größere Nebenzentren und sonstige bedeutende Einzelhandelsstandorte in ausgewählten Ober-, Mittel- und Grundzentren, die innerhalb von 30 bzw. 60 Minuten Fahrtzeit vom DOS aus zu erreichen sind. Eine Fahrtzeit von 60 Minuten beschreibt üblicherweise das Kerneinzugsgebiet von Outlet-Centern. Es wird herausgearbeitet, auf welche Faktoren bereits vollzogene Entwicklungen, wie bspw. Leerstände, im Untersuchungsraum zurückzuführen sind und inwieweit Zusammenhänge mit der Eröffnung bzw. der angestrebten Erweiterung des Designer Outlets bestehen. Wirkungsprognosen für künftige Entwicklungen sind dabei für die Sortimente Bekleidung/Wäsche (inkl. Sportbekleidung), Schuhe/Lederwaren (inkl. Sportschuhe), Uhren/Schmuck/Optik/Accessoires sowie für das Teilsegment Haushaltselektronikkleingeräte vorgesehen.

Die Wirkungsprognose wird als dynamische Prognose aufgebaut. Dadurch werden Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite bis zum voraussichtlichen Markteintritt der Erweiterung (2025) berücksichtigt. In diesem Rahmen werden auch potentielle Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite durch die SARS-CoV-2-Pandemie berücksichtigt. Dies erfolgt u.a. durch eine ergänzende Erhebung der Einzelhandelsbestände in den untersuchungsrelevanten Innenstädten, qualitative Interviews mit ausgewählten innenstadtrelevanten Akteure und eine ergänzende telefonische Haushaltsbefragung. Außerdem werden bereits vorliegende Analysen und Prognosen zu den Auswirkungen der SARS-CoV-2-Pandemie auf den Einzelhandel ausgewertet und in die Bewertung des Vorhabens einbezogen. Da sich auch für diesen Bereich die Auswirkungen der SARS-CoV-2-Pandemie noch nicht abschließend einschätzen lassen, wird die Wirkungsprognose ebenfalls auf Basis zweier Szenarien durchgeführt. Szenario 1 unterstellt keine dauerhaften Auswirkungen durch SARS-CoV-2 und daher eine Rückkehr zu den langfristigen Entwicklungstrends, Szenario 2 unterstellt wiederum gewisse mittel- bis langfristige Effekte, die durch die Pandemie hervorgerufen werden und auf den fokussierten Untersuchungsgegenstand wirken (z.B. überproportionale Zunahme des Online-Handels).

Zur Umsetzung des skizzierten Untersuchungsdesigns werden im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse – wie eben kurz angerissen - verschiedene Primär- und Sekundärerhebungen durchgeführt. Als Sekundärdatenanalyse werden Daten des



Statistischen Landesamtes und einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten herangezogen und bewertet. Ebenso werden die ecostra-Berichte (Monitoring-Berichte, Controlling-Berichte, Besucher\*innenbefragungen), die im Zuge des vertraglich festgelegten Monitorings erstellt wurden, verwendet. Weiterhin werden umfassende Vor-Ort-Erhebungen der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum durchgeführt. Um erste Auswirkungen der SARS-CoV-2-Pandemie auf den Einzelhandelsbesatz abschätzen zu können, erfolgten/erfolgen Erhebungen zu zwei Zeitpunkten: März 2020 und im ersten Quartal 2021. Des Weiteren werden die zu untersuchenden Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche im Zuge von intensiven Begehungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit bewertet. So kann für jeden zentralen Versorgungsbereich eine gutachterliche Einschätzung zur Funktionsfähigkeit, zu möglichen Vorschädigungen und der Betroffenheit durch die Erweiterung bestimmt werden. Zudem wird eine repräsentative telefonische Haushaltsbefragung (Stichprobengröße  $n=800$ ) zur Ermittlung der Einkaufsorientierungen der Verbraucher im Untersuchungsraum durchgeführt und zur Einschätzung erster Folgewirkungen der SARS-CoV-2-Pandemie im ersten Quartal 2021 wiederholt. Hierbei liegt der Fokus sowohl auf dem stationären Einzelhandel als auch dem Online-Handel. Hinsichtlich letzterem soll herausgearbeitet werden, welchen Stellenwert der Online-Handel in dem Untersuchungsraum einnimmt.

Auf der Basis dieser Ermittlungen soll die Landesplanungsbehörde in die Lage versetzt werden, die Raumverträglichkeit des Vorhabens mit Blick auf seine Auswirkungen auf das Zentrale-Orte-System und die städtebaulich integrierten Lagen zu beurteilen.

Im Rahmen des Gutachtens sind die künftigen Sortimentsstrukturen, wie sie in Kapitel 2.2 beschrieben wurden, eingehend zu prüfen. Bezüglich der Sortimentsänderungen wird hier nochmals auf Kapitel 2.2 hingewiesen, welche die Grundlage für die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes sein werden.

#### **4.3.2 Stellungnahme Wettbewerbsfähigkeit**

Als weitere Darstellung der Plausibilität der notwendigen Erweiterung hat das Büro *Dr. Lademann & Partner* eine Einschätzung zur wettbewerblichen Situation/Marktposition des Outlet Centers abgegeben (Anhang 2). Die Einschätzung weist deutlich darauf hin, welche (Mindest-)Verkaufsflächengröße Outlet Center aktuell haben müssen, damit sie angemessen am Markt teilnehmen können. So wird belegt, dass vor ca. fünf Jahren diese Verkaufsfläche bei 10.000 m<sup>2</sup> lag, inzwischen jedoch bei mindestens 15.000 m<sup>2</sup>. Das Gutachten beschreibt, wie es zu einem mutmaßlichen Trading-Down des Markenbesatzes



kommen und sich damit auch der Einzugsbereich verkleinern kann. Das führe zu einer (unerwünschten) Erhöhung der „Umsatzherkunft aus dem Nahbereich“ (Dr. Lademann & Partner 2020: 8). Eine Verkaufsflächenerweiterung des DOS würde hingegen - mit Blick auf andere Outlet Center - „zu einem Trading-Up des Markenbesatzes führen“ (Dr. Lademann & Partner 2020: 8) und dadurch den Kundenanteil von Besucher\*innen außerhalb der Heideregion erhöhen und das Outlet Center von der regionalen Einzelhandelsstruktur noch stärker abheben. Das Zurückfallen des DOS würde jedoch darüber hinaus „eine Schwächung der touristischen Leistungsträger in der Heideregion bedeuten“ (Dr. Lademann & Partner 2020: 8). Die Stellungnahme endet mit dem Fazit, welches in der Stellungnahme nochmals abschließend die Notwendigkeit einer DOS-Erweiterung unterstreicht:

*„Kann das DOS der dynamischen Wettbewerbsentwicklung nicht mit einer signifikanten Verkaufsflächenerweiterung entgegentreten, ist nicht nur von einer abnehmenden Kundenattraktivität des DOS, sondern auch von einem Trading-Down im Markenbesatz auszugehen. Kaufkraftzuflüsse in die Heideregion, die mit der Ansiedlung des DOS anvisiert worden sind, werden in der Folge zurückgehen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass das DOS ohne signifikante Verkaufsflächenerweiterung seine Wettbewerbsfähigkeit vollständig verliert und der Standort mittel- bis langfristig aufgegeben wird. Dies hätte erhebliche negative regionalwirtschaftliche Effekte zur Folge, von denen insbesondere der Tourismussektor betroffen wäre, da dieser von Kundenzuführungseffekten durch das DOS stark profitiert.“ (Dr. Lademann & Partner 2020: 9)*

#### **4.4 Verkehrsuntersuchung**

Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Harber der Stadt Soltau. Soltau liegt inmitten der Lüneburger Heide im Schnittpunkt wichtiger Verkehrsachsen. Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit des DOS-Betriebes ist die Lage des Standortes unmittelbar an der Bundesautobahn 7. Damit liegt das DOS im Einzugsbereich der drei großen Metropolregionen Hamburg, Hannover (Braunschweig - Göttingen) und Bremen (- Oldenburg), die in jeweils weniger als einer Stunde Fahrzeit zu erreichen sind.

Ferner liegt die Stadt Soltau im Schnittpunkt der Bundesstraßen 3, 71 und 209 sowie zweier Bahnlinien, die in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung verlaufen. Damit ist der Standort nicht nur über das überregionale Straßennetz sehr gut erreichbar, sondern auch regional mit allen Gebieten und Attraktionen der Tourismusregion Lüneburger Heide vernetzt.





Auch in das innerstädtische Verkehrsnetz der Stadt Soltau ist der Vorhabenstandort gut integriert. Er liegt in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße 10, über die sowohl die Soltauer Innenstadt als auch die Autobahnanschlussstelle Soltau-Ost, mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar sind. Ferner ist der Standort auch alternativ zum Individualverkehr durch das Anrufsammeltaxi gut angebunden. Zunächst wurde eine ÖPNV-Anbindung durch eine Buslinie gewährleistet. Aufgrund einer zu geringen Nachfrage der Buslinie zwischen der Innenstadt Soltau und dem DOS wurde eine Angebotserweiterung des Anrufsammeltaxis als alternative Lösungsstrategie bereitgestellt.

Mit dem Änderungsvertrag vom 30.04./13.05./19.05.2014 zum Raumordnerischen Vertrag vom 28.05.2009 wurde geregelt, dass:

- die ÖPNV-Anbindung auch über ein Anruf-Sammelmobil erfolgen kann,
- gewährleistet wird, dass die Regelwartezeit für die Fahrgäste in beiden Fahrtrichtungen (Bahnhof – DOS; DOS – Bahnhof) maximal 20 Minuten beträgt,
- im HDV (DOS) und am Bahnhof Soltau auf das Mobilitätsangebot durch entsprechende Beschilderung hingewiesen wird und
- dabei für die Personenbeförderung max. 2,50 € je Fahrgast und Fahrt erhoben und darüberhinausgehende Kosten von der Stadt Soltau getragen werden.

Diese Regelungen werden seither von der Stadt Soltau erfüllt.

Das zu erstellende Verkehrsgutachten wird von dem Büro *Zacharias Verkehrsplanungen – Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias* erstellt (Anhang 5). Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens werden die folgenden Daten verwendet bzw. erhoben:

- aktuelle Verkehrsdaten aus Knotenstrom- und Querschnittszählungen im Zeitraum zwischen September 2015 und September 2019
- Knotenstromzählungen an den Verkehrsknoten B71/ K9 und B71/K10
- aktualisierte Querschnittszählungen an der Anbindung zum Designer Outlet

Auf Basis dieser Daten und Prognosewerte wird das zukünftige Verkehrsaufkommen für das Prognosejahr 2035 im Planungsraum und für die Erweiterung des Designer Outlets abgeschätzt. Hierbei werden die Parameter Verkehrsmengen, LKW-Anteil, Herkunfts-/Zielrichtungen, wöchentliche und tageszeitliche Verteilung betrachtet. Es wird zum einen die künftige Verkehrsbelastung für den Planungsraum ohne die geplante Erweiterung des Designer Outlets vor dem Hintergrund siedlungstypischer Entwicklungen beleuchtet. Zum anderen werden Prognosen zu den künftigen Verkehren im Zuge der Erweiterung des Designer Outlets gestellt. Aus den Ergebnissen der Berechnungen wird die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte auf Grundlage des Handbuchs für die



Bemessung von Straßenverkehrsanlagen berechnet, um die Qualität der Verkehrsströme abzubilden.

Im Zuge des Verkehrsgutachtens sollen mögliche Umgestaltungsmaßnahmen der infrastrukturellen Knotenpunkte abgeleitet werden. Weiterhin werden die Auswirkungen des Zusatzverkehrs durch die Elektrifizierung auf den Bahnübergängen an der K 10 beleuchtet.

Aus einer ersten Einschätzung des Büros *Zacharias Verkehrsplanungen – Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias* vom 10.02.2020 zeichnet sich ab, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Ergebnisse zu erwarten sind, die einer Realisierung des Projektes entgegenstehen. Im Zuge der BAB 7 und der östlichen Rampe an der B 71 ergeben sich keine verkehrstechnischen Mängel. Die westliche Rampe der BAB 7 an der B 71 ist durch die umliegenden Nutzungen des Soltau Logistic Center, Gewerbegebieten, dem Heide Park Resort, dem Autohof und dem Designer Outlet bereits aktuell hoch belastet. Hier könnte es erforderlich sein, Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Knotens durchzuführen. Im Bereich B 71, K 9 und K 10 ist zu prüfen, ob planerische Zusatzmaßnahmen erforderlich sind. An den Knotenpunkten im direkten Umfeld sind voraussichtlich keine Maßnahmen erforderlich.

#### **4.5 Schalltechnisches Gutachten – Aufgabenstellung**

Die Grundlage für die Erstellung der schalltechnischen Stellungnahme stellt die Verkehrsuntersuchung für das Erweiterungsvorhaben dar. Erst nach Vorlage des Verkehrsgutachtens kann ein schalltechnisches Gutachten beauftragt werden. Mit dieser schalltechnischen Untersuchung sollen die vom Erweiterungsvorhaben ausgelösten Verkehrslärmemissionen ermittelt werden. Das Gutachten dient zudem der Prüfung, welche Schutzgüter beeinträchtigt sein werden (u.a. Schutzgüter Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit sowie Tiere).

Auf Grund der bisherigen Besucher\*innenzahlen von 1,4 Mio. Besucher\*innen im Verhältnis zu den zu erwartenden 1,8 Mio. Besucher\*innen ist zwar eine Betroffenheit einiger genannten Schutzgüter gegeben, jedoch wird nach Auffassung der Stadt Soltau nur eine geringfügige Beeinträchtigung, erwartet. Die Lärmemissionen wurden bereits im durchgeführten Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 14 bewertet. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Zunahme der Besucher\*innenzahlen wird gegenwärtig nicht gesehen, sie müssen aber zwingend im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Harber Nr. 14, 1. Änderung eingearbeitet werden, so dass alle Immissionskonflikte geprüft und bewertet werden.





#### **4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung – Einschätzung zur Notwendigkeit einer UVP im Rahmen der Vorbereitung der Vorprüfung**

Die Feststellung der UVP-Pflicht richtet sich nach §§ 5 – 7 UVPG i.V.m. der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG. Bei der angestrebten Erweiterung des Designer Outlets Soltau handelt es sich nach der Anlage 1 um einen *„Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“* (Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben Nr. 18.8). Die Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 beziehen sich auf den Bau von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO.

Das Vorhaben ist insoweit von diesen Nummern abzugrenzen als dass es sich nicht um ein Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches handelt, sondern um eine Planung im Rahmen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Aus der Anlage 1 Spalte 2 ergibt sich die Durchführung einer ‚allgemeinen Vorprüfung‘ des Einzelfalls (§ 9 i.V.m. § 8 UVPG). Die allgemeine Vorprüfung stellt eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 3 „Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung“ dar. Diese beinhalten die Beurteilung der Merkmale des Vorhabens, den Standort des Vorhabens sowie die Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Gemäß § 7 UVPG besteht für ein Neuvorhaben die UVP-Pflicht, wenn es *„nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.“* (§ 7 Abs. 1 Satz 3 UVPG). Bei der Erweiterung des DOS handelt es sich jedoch um ein Änderungsvorhaben, welches im Plangebiet eines bestehenden Bebauungsplans (Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“) liegt. Für diese Bauleitplanung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durch die Stadt Soltau vollzogen. Bereits im Jahr 2009 wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des „ROV mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung (UVS) für das geplante Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV) in Soltau“ durch das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML) durchgeführt. Daher ist für die nunmehr beabsichtigte Erweiterung § 9 Abs. 1 Satz 3 UVPG, der als Spezialvorschrift auf das Vorprüfungserfordernis nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UVPG verweist, maßgeblich. Danach besteht für die geplante Erweiterung des DOS die UVP-Pflicht, wenn die allgemeine



Vorprüfung ergibt, dass die Änderung zusätzliche erhebliche nachteilige oder andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung sind die verschiedenen Schutzgüter zu beleuchten. Hierbei handelt es sich um die Schutzgüter

- Mensch, menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Im Zuge des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ (1. Änderung) muss ein Umweltbericht erstellt werden, der noch zu beauftragen ist. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind bei der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei kann die Gemeinde nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB festlegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Auch wenn hier grundsätzlich der Prüfungsumfang und Detaillierungsgrad auf die Bauleitplanung zugeschnitten ist, so soll im Umweltbericht für das spätere verbindliche Bauleitplanverfahren im Hinblick auf die Betroffenheit der Schutzgüter eine *detaillierte* Prüfung und Bewertung erfolgen. Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes sollen im Umweltbericht für das verbindliche Bauleitplanverfahren insbesondere das Vorkommen von Fledermäusen in den Waldrandlagen zum Geltungsbereich sowie das Vorkommen von Zauneidechsen auf den bisherigen Überhangparkplatz überprüft und mögliche nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Der Umweltbericht einschließlich dem Artenschutzbericht sollen daher die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die in § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG genannten Schutzgüter Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit; Tiere; Pflanzen und die biologische Vielfalt; Boden; Wasser; Klima/Luft; Landschaft und kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern ermitteln, detailliert beschreiben und bewerten.

Hier sei insbesondere auf die Landesplanerische Feststellung vom 02.02.2009 hingewiesen, da das zugehörige Raumordnungsverfahren auch eine integrierte Umweltverträglichkeitsprüfung umfasste. Im Rahmen der Festlegung des damaligen Untersuchungsrahmens



wurde festgelegt, dass der für das Bauleitplanverfahren verwendete Umweltbericht als Umweltverträglichkeitsstudie im ROV ausreichend und geeignet ist. In dieser Landesplanerischen Feststellung wurden bereits im damaligen Verfahren alle Schutzgüter betrachtet und im Rahmen der Raumverträglichkeit bewertet. Der Rahmen dieses Umweltberichts ist auch Grundlage für die Vorprüfung der Betroffenheit der Schutzgüter für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan.

Die Stadt Soltau hat auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse eine Einschätzung hinsichtlich der Notwendigkeit zur Durchführung einer UVP erstellt. Diese Angaben gemäß Anlage 2 zum UVPG sollen als Vorbereitung der Vorprüfung, die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens erfolgt, dienen (Anhang 6).

Hierbei wurden die damaligen Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 geprüft und ausgewertet, Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Heidekreises geführt und den Vorortbegehungen durchgeführt.

Um jedoch die Umweltbelange im ROV entsprechend einschätzen zu können, wurde ein Fachbeitrag zur Bewertung der Betroffenheit und Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter als Grundlage für die städtische Einschätzung zur Notwendigkeit der Durchführung einer UVP beauftragt. Für die Erstellung dieses Fachbeitrages wurde das *Büro für Umweltprüfungen und Qualitätsmanagement* unter der Leitung von Herrn Dr. Hartlik beauftragt. Im Rahmen der Erarbeitung fanden erneut Vorortbegehungen und Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis statt. Die Einschätzungen zu den einzelnen Schutzgütern finden sich in der von der Stadt Soltau erstellten Einschätzung hinsichtlich der Notwendigkeit der Durchführung einer UVP wieder (Anhang 6).

Nach Auffassung der Stadt Soltau wird im Ergebnis eingeschätzt, dass mit der geplanten Erweiterung nicht davon auszugehen ist, dass einer der Schutzgutkomplexe erheblich beeinträchtigt sein kann. Nach hiesiger Auffassung dürfte keine UVP-Pflicht bestehen. Die Prüfung und Bewertung aller Schutzgüter wird detailliert im für die Bauleitplanung zwingend zu erstellenden Umweltbericht (inkl. Artenschutzbericht) erfolgen.

Eine abschließende Prüfung der UVP-Pflicht erfolgt durch die zuständige Behörde auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und der Ergebnisse der Antragskonferenz. Somit trifft die Entscheidung gemäß § 5 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 UVPG das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg.



## Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. S. 1728) geändert worden ist.
- Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP-Entwurf 2015).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328) geändert worden ist.
- ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2019): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035.  
[https://www.isek-soltau.de/media/isek\\_soltau\\_2035\\_endbericht\\_ii.pdf](https://www.isek-soltau.de/media/isek_soltau_2035_endbericht_ii.pdf).
- Konzept Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau. (Unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen werden).
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017).
- Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 252), das zuletzt durch Gesetz vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 30) geändert worden ist.
- Perspektiven für die Weiterentwicklung der Stadt Soltau zum Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen - Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040, Dr. Lademann & Partner (2020). (Unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen werden)
- Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328) geändert worden ist.
- Raumordnungsverordnung (RoV) in der Fassung vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), die zuletzt durch Artikel 9 G. vom 13. Mai 2019 (BGBl. S. 706) geändert worden ist.
- Urteil vom 25.04.2012, 1 KN 215/10, S. 30 unter Hinweis auf das Urteil im Verfahren Garbsen, bei der die ursprünglich geplante VK von 24.000 m<sup>2</sup> auf 19.600 m<sup>2</sup> reduziert wurde, Urteil vom 15.03.2012, 1 KN 152/10
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).



## Anhang

- Anhang 1 Lageplan für die geplante Erweiterung (Februar 2020, aktualisiert Oktober 2020)
- Anhang 2 Das Designer Outlet (DOS) – Einschätzungen zur Marktposition des Outlets Center (März 2017, aktualisiert Februar 2020)
- Anhang 3 Touristische Effekte der Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS)  
- Untersuchungsdesign (Februar 2020, aktualisiert Oktober 2020)
- Anhang 4 Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau -  
Untersuchungsdesign und Methodik für die Durchführung der Einzelhandels-  
Verträglichkeitsanalyse (Februar 2020, aktualisiert Oktober 2020)
- Anhang 5 Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Designer Outlets Soltau (Februar 2020)
- Anhang 6 Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach UVPG - Angaben zur Vorbereitung der  
Vorprüfung (Februar 2020, aktualisiert Oktober 2020)