

Raumordnungsverfahren (ROV) für die beabsichtigte Erweiterung des Designer Outlets Soltau

Protokoll der Telefon-/Videokonferenzen zur Erörterung von Erfordernis, Gegenstand, Umfang und Ablauf des Raumordnungsverfahrens (ROV)

Anlagen:

- Präsentation des ArL Lüneburg vom 23.11.2020 (Anlage 1)
- Präsentation der Stadt Soltau vom 23.11.2020 (Anlage 2)

Beide Anlagen finden sich online unter:

<http://www.arl-lg.niedersachsen.de/rov-dos>

(hier unter: „Untersuchungsrahmen für das Raumordnungsverfahren (Januar 2021)“)

Datum, Uhrzeit: 23.11.2020, 9:00 Uhr

Teilnehmer*innen: siehe Teilnahmeliste

Protokoll: Christof Seeck (ArL Lüneburg), Harald Kätker (ArL Lüneburg), Timm Wiegand (ArL Leine-Weser)

Das **Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL Lüneburg)** begrüßt die Teilnehmer*innen und stellt die verfahrensseitigen Vertreter*innen vor, die ebenfalls an der Sitzung teilnehmen. Es folgen Hinweise zur Tagesordnung sowie einige organisatorische Hinweise vorab (Anlage 1, Folien 2 bis 4). Einleitend gibt das ArL Lüneburg Informationen zu Gegenstand, Erfordernis und Ablauf von Raumordnungsverfahren (ROV) sowie dem mehrstufigen Planverfahren für die beabsichtigte Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS) (Anlage 1, Folien 5 bis 8). Zudem zeigt das ArL Lüneburg auf, welche Aufgabe eine Antragskonferenz hat, an deren Stelle heute Telefon-/Videokonferenzen durchgeführt werden, und dass die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme eröffnet werde (Anlage 1, Folie 9). Die **Stadt Soltau** stellt die Ausgangslage des DOS mit aktuell 9.900 m² Verkaufsfläche und den vertraglich festgelegten regelmäßigen Untersuchungen und Befragungen dar und führt die Gründe für die Erweiterungsabsichten aus. Eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche über die beabsichtigten 15.000 m² hinaus sei seitens der Stadt Soltau nicht geplant (Anlage 2, Folien 2 bis 4). Für die geplante Erweiterung auf 15.000 m² Verkaufsfläche (VKF) wünscht die Stadt sich ein sachliches und fachlich fundiertes Verfahren.

Die **Mutschler-Gruppe** als Investorin des Vorhabens ergänzt einige Ausführungen zu den Wettbewerbsstrukturen im Outlet-Markt. Eine Erweiterung sei notwendig, da einige andere

Outlets hätten erweitern können und das DOS sich deshalb Wettbewerbsnachteilen ausgesetzt sehe (Anlage 2, Folien 5 und 6).

Die **Stadt Soltau** informiert über die Inhalte der vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanung. Die Erweiterung könne innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenbegrenzungen, müssten für die geplante Erweiterung jedoch angepasst werden (Anlage 2, Folien 7-12). Im Rahmen des ROV werde die Stadt eine Raumverträglichkeitsuntersuchung erstellen, die die Wirkfaktoren der Planung darstellt und mit Blick auf die Erfordernisse der Raumordnung und andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen bewertet. Die Stadt Soltau benennt zudem Gutachten, die für eine fachliche Vertiefung beauftragt werden (Einzelhandel, Tourismus, Verkehr, Umwelt) (Anlage 2, Folie 14). Schließlich führt die Stadt Soltau aus, dass eine detaillierte Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus ihrer Sicht im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden könne. Für das ROV sieht die Stadt Soltau hingegen kein UVP-Erfordernis (Anlage 2, Folien 16 und 17).

Zu den vorgenannten Vorträgen gibt es keine Wortmeldungen der Teilnehmer.

Das **Büro Zacharias** stellt die Arbeitsschritte vor, die bei der zu erstellenden Verkehrsuntersuchung durchgeführt werden sollen (Anlage 2, Folien 18-20). Hierzu gibt es ebenfalls keine Wortmeldungen.

Das **Büro Dr. Lademann & Partner (DLP)** stellt das Untersuchungsdesign für die Einzelhandels-Verträglichkeitsprüfung vor (Anlage 2, Folien 21-25).

Auf Nachfrage des **ArL Lüneburg** bestätigt **DLP**, dass zwar für die Bewertung des Beeinträchtigungsverbots der mit der Erweiterung verbundene Zusatzumsatz des DOS maßgeblich sei, aber für das Kongruenzgebot das Gesamtvorhaben nach seiner Erweiterung in den Blick zu nehmen sei.

Die **Stadt Gifhorn** fragt, wie die 30- und 60-Min.-Isochronen ermittelt wurden. Sie habe Zweifel, dass diese korrekt sind und nicht eigentlich größer sein müssten (z.B. einschließlich der Städte Gifhorn, Wittingen, Braunschweig). **DLP** führt aus, diese seien mit Hilfe eines Geoinformationssystems ermittelt worden und anschließend mit dem Routing von Google Maps abgeglichen worden. Im Zweifel seien Orte bei geringer Überschneidung eher mit in die jeweilige Zone hineineingenommen worden. Einige Mittel- und Oberzentren habe **DLP** aber auch aus dem Untersuchungsrahmen ausgeklammert, wie z.B. die Hamburger Innenstadt, weil man sie aufgrund ihres großen Einzelhandel-Angebotes durch die geplante Erweiterung des DOS um rd. 5.000 m² Verkaufsfläche nicht tangiert sehe. Die von der Stadt genannten Orte Gifhorn, Braunschweig, Wittingen werde **DLP** hinsichtlich der Fahrtzeiten erneut überprüfen.

Die **Hansestadt Lüneburg** kritisiert, dass man valide Daten zum Einzelhandel in Zeiten der Corona-Pandemie nicht ermitteln könne. Die Lage ändere sich täglich. Sie erkundigt sich, welche Stichtage für die Erhebungen in 2021 vorgesehen sind. **DLP** antwortet, der Stichtag hänge vom weiteren Verfahren ab. Geplant sei für weitere Erhebungen das erste Quartal 2021, auch wenn dies dann eine Momentaufnahme darstelle, da die Pandemie nach jetzigem Stand dann noch nicht überwunden sei. Der Jahresvergleich zwischen den durchgeführten Erhebungen im Frühjahr 2020 (vor Corona) und 2021 erlaube jedoch die Identifizierung erster Tendenzen. Die **Hansestadt Lüneburg** gibt zu bedenken, dass ein deutlicher Anstieg an Insolvenzen erst im Laufe des nächsten Jahres eintreten werde und deshalb erst Ende 2021 absehbar sei, wie nachhaltig die Probleme in den Innenstädten sind. **DLP** erwidert, dass deshalb ein zweites Szenario vorgesehen sei, für welches ein Abschmelzen der

Verkaufsflächen in den Innenstädten zu Grund gelegt werde. Außerdem sei jedes Gutachten, auch unabhängig von Corona, eine Momentaufnahme. Handel verändere sich stetig, z.B. auch durch den demographischen Wandel. Deshalb benötige man immer einen Stichtag als Basis für zu treffende Erhebungen und Annahmen. Die **Hansestadt Lüneburg** hinterfragt, warum ausgerechnet die Verkaufsfläche im DOS vergrößert werden solle, während überall anders die Verkaufsfläche schrumpfe.

Das **ArL Lüneburg** führt aus, dass für die zur Rede stehende Planung eine Prognose in methodischer Hinsicht besonders anspruchsvoll sei, da noch niemand wisse, wie sich die Pandemie in den nächsten drei bis 12 Monaten entwickeln werde. Methodisch halte man deshalb die Annahme von unterschiedlichen Szenarien für richtig. Im Fall des DOS gebe es den Vorteil, dass der Bestand seit der Eröffnung des DOS im Jahr 2012 durch das begleitende Monitoring und jährliche Besucherbefragungen fortlaufend und intensiv bewertet worden sei. Dies ermögliche, anders als bei andere Einzelhandels-Gutachten, die Analyse von Zeitreihen. Das **ArL Lüneburg** werde sorgfältig im Blick haben, welche neuen Entwicklungen im Einzelhandel nach der Erstellung der Verfahrensunterlagen, während und nach der Beteiligungsphase zu beobachten seien.

Nach Einschätzung der **Hansestadt Lüneburg** müsste das Verfahren abgebrochen werden, da es aktuell keine belastbaren Grundlagen gebe. Der Tod der Innenstädte werde durch das Verfahren befördert.

Die **IHK Lüneburg-Wolfsburg** erkundigt sich, welche Parameter für Szenario 2 zugrunde gelegt werden, hier seien begründete Modell-Annahmen erforderlich. Es sei außerdem zu berücksichtigen, dass in kleineren Zentren die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs oftmals von einzelnen Magnetbetrieben abhängt.

DLP führt aus, dass zu den Modellannahmen ein erhöhter Anteil des Online-Handels gehöre, wodurch überproportional viel Kaufkraft entzogen werde. Außerdem würden Abschmelzungen im Einzelhandelsangebot unterstellt. Zum Hinweis auf die Magnetbetriebe führt **DLP** aus, dass man kleinere Orte insgesamt betrachten müsse und die Annahmen nicht auf einzelne Betriebe herunterbrechen könne.

Die **Stadt Braunschweig** wünscht sich auch in Szenario 2 eine Differenzierung nach Sortimenten. Dies sichert **DLP** zu, denn das sei auch wegen der aktuellen Probleme im Modebereich (Kaufzurückhaltung, Abwanderung zum Online-Handel) wichtig. Zudem gebe es unterschiedlich dynamische Entwicklungen in einzelnen Sortimentsbereichen.

Das **ArL Lüneburg** ergänzt, es sei bei Szenario 2 wichtig, dass Folgeeffekte durch die Corona-Pandemie im Vergleich zu Szenario 1 klar dargelegt würden, wie z.B. eine Abnahme der Attraktivität der Innenstädte in Folge von steigenden Insolvenzen und eine genaue Darstellung der Annahmen zu Verschiebungen in Richtung des Online-Handels. Dies müsse im Gutachten präzise dargelegt und begründet werden. Hierfür seien auch Studien/Unterlagen aus sekundären Quellen heranzuziehen. Laut **DLP** werden die Annahmen auch auf Studien und Untersuchungen Dritter aufbauen, sofern eine gutachterliche Überprüfung ergebe, dass sie verlässlich sind.

Die **IHK Lüneburg-Wolfsburg** fragt, worum es bei der telefonischen Haushaltsbefragung, genau gehe. Man bezweifele, ob 800 Befragte auf Gemeindeebene repräsentativ ausgewertet werden könnten und ob damit eine geeignete Aussagekraft erzielt werden könne.

DLP bestätigt, dass eine Grundgesamtheit von 800 Befragten auf Gemeindeebene keine repräsentative Auswertung erlaube. Als inhaltliche Ziele der Befragung nennt DLP, den Stellenwert einzelner Standorte (wie z.B. das DOS oder Städte wie Hamburg, Bremen, Hannover, Lüneburg, Celle, Soltau) für das Einkaufsverhalten in der Region zu ermitteln; außerdem gehe es darum, die Affinität zum Online-Einkauf in der Heideregion besser abschätzen zu können. Hierzu wolle man regionsspezifische Aussagen mit der Befragung treffen können, um nicht nur bundesweite Daten zugrunde zu legen. Die angestrebten Erkenntnisse seien auf der Basis von 800 Befragten gut ermittelbar; kleinräumige Auswertungen könnten hingegen nicht erfolgen. Der Fragebogen für die Haushaltsbefragung liege noch nicht final vor, könne aber zur Verfügung gestellt werden.

Das **ArL Lüneburg** möchte wissen, ob die Befragung im gesamten vorgeschlagenen Untersuchungsraum geplant ist. Dies bejaht **DLP**; pro Landkreis werde durch eine Quote gewährleistet, dass jeweils ausreichend Befragte vertreten seien. Das **ArL Lüneburg** hält es für erforderlich, dass die Ergebnisse der geplanten Haushaltsbefragung auch mit anderen Studien zum Einkaufsverhalten in Beziehung gesetzt werden, um eine Plausibilisierung zu erreichen.

Die **Stadt Gifhorn** und die **Hansestadt Lüneburg** wünschen sich, dass die Ergebnisse von Ecostra zum Bestand des DOS mit den Verfahrensunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Das **ArL Lüneburg** antwortet, es gebe jährliche Erhebungen von Ecostra, diese seien bisher allerdings von den Auftraggebern nicht veröffentlicht worden. Für die Studienteile, die für das ROV relevant seien, müsse aber eine Zugänglichkeit gewährleistet werden. Das ArL Lüneburg würde eine Veröffentlichung in Gänze ausdrücklich begrüßen. Die **Stadt Soltau** ergänzt, dass dies ermöglicht werden solle, hierzu müsse jedoch eine Rücksprache mit den Vertragspartnern erfolgen. Die **Mutschler-Gruppe** teilt mit, seitens des DOS bestünden keine Bedenken gegen die Veröffentlichungen der jährlichen Ecostra-Studien, lediglich sensible Betriebsdaten, etwa zum Umsatz, seien hiervon ausgenommen.

Die **Stadt Buxtehude** fragt nach dem Zeitpunkt der Verkaufsflächenerhebungen und ob vorhandene Einzelhandels-Konzepte berücksichtigt würden. Ihrer Einschätzung nach sei die Planung zum aktuellen Zeitpunkt absolut falsch, da die Mittelzentren stark unter Druck stünden.

DLP führt aus, dass eine erste Erhebungsrunde 2020 stattgefunden habe und eine zweite im 1. Quartal 2021 anvisiert sei. Die Erhebung erfolge – wie bei derartigen Gutachten üblich – durch physische Vor-Ort-Begehungen. Nach Ansicht der **Stadt Buxtehude** wäre eine Sichtung der Bauantragsunterlagen genauer als eine Flächenermittlung anhand von Begehungen. Hierzu antwortet **DLP**, Bauantragsunterlagen lägen in der Regel nicht vollständig vor, außerdem müsse man die Verkaufsflächendefinition der aktuellen städtebaulichen Rechtsprechung berücksichtigen. Zudem zeige die Erfahrung, dass Sortimente sich mit der Zeit verschieben können. Daher seien Flächenerhebungen durch eigene Begehungen verlässlicher und gewährleisteten eine bessere Vergleichbarkeit. Einzelhandels-Konzepte werde man bei der Bewertung der Entwicklungshemmnisse der Innenstädte mit berücksichtigen. Dabei gehe es auch um die in den Konzepten festgelegten Entwicklungsziele der Kommunen im Themenfeld Einzelhandel. Kleine Städte bzw. Gemeinden hätten jedoch oftmals keine Konzepte, so dass diese nicht flächendeckend für die Zentralen Orte im Untersuchungsraum vorlägen.

In Richtung des ArL Lüneburg fragt die **Hansestadt Lüneburg**, ob das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens nicht bereits feststehe. Dem widerspricht das **ArL Lüneburg**. Als verfahrensführende Behörde arbeite man in Raumordnungsverfahren grundsätzlich ergebnisoffen.

Die **Hansestadt Lüneburg** erkundigt sich, ob auch Geschäftsinhaber einbezogen werden, um Angaben zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu erhalten. Ohne eine Einbeziehung der Geschäftsinhaber sei das Ergebnis nicht seriös. Zudem fragt die Hansestadt Lüneburg, welche Geräte für die Flächenerhebungen genutzt werden und über welche Qualifikationen die Mitarbeiter verfügen. Darüber hinaus möchte die Hansestadt Lüneburg wissen, ob die Liste der von DLP ermittelten Geschäfte und Verkaufsflächen der jeweiligen Standortgemeinde/Stadt zur Verfügung gestellt würden. Die **Stadt Buxtehude** unterstützt diese Forderung und betont, dass Aussagen von Betriebsinhabern die verlässlichste Quelle seien. **DLP** erläutert, es werde eine App von den Erhebenden genutzt, um vor Ort Daten einzugeben. Eine Befragung der Geschäftsinhaber sei bei entsprechenden Erhebungen regelmäßig nicht vorgesehen, da diese oft nicht vor Ort seien oder auch nicht auskunftsfreudig bzw. -fähig. Zur Flächenmessung nutze man keine Messgeräte, sondern dies geschehe durch physisches Abschreiten, wobei das individuelle Schrittmaß der Flächenermittler in der App hinterlegt werde. Bei der Erhebung werde im Übrigen nicht nur das Hauptsortiment ermittelt, sondern auch die Flächen einzelner Teilsortimente. Eine Weitergabe der erhobenen Flächen zur Nachprüfung sei grundsätzlich möglich.

Das **ArL Lüneburg** ergänzt, dass die Methodik von DLP die gängige Methodik für die Flächenermittlung in Einzelhandels-Gutachten darstelle. Grundsätzlich sei auf der Basis von Flächenerhebungen und hierauf aufbauenden Umsatzmodellierungen kein 100-prozentiges Abbild der Wirklichkeit zu erreichen, es seien jedoch belastbare Aussagen ableitbar. Deutlich größere modellbezogene Unsicherheiten als bei der Flächenerhebung bestünden im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Das Büro **ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (ift)** stellt den Vorschlag für einen Untersuchungsrahmen für das Fachgutachten Tourismus vor (Anlage 2, Folien 26-29).

Die **Stadt Braunschweig** äußert Zweifel, ob der Zeitraum für Erhebungen - auch im touristischen Bereich - geeignet sei.

Ift führt hier aus, man habe aktuelle Befragungen noch vor dem neuen Lock-Down im Oktober 2020 durchführen können. Darüber hinaus gebe es Zeitreihen zu Besucherbefragungen von Ecostra, die zwar inhaltlich weniger in die Tiefe gehen würden als die Befragung von ift, aber belastbare Aussagen zu den Wechselwirkungen zwischen dem DOS und den touristischen Infrastrukturen in der Region ermöglichen. Abweichungen im Corona-Jahr könne man tendenziell abbilden, da beispielsweise das Kompetenzzentrum Tourismus der Bundesregierung fortlaufend Prognosen durchführe, die ift berücksichtige. Derzeit sei davon auszugehen, dass im Jahr 2022/23 eine Normalisierung im internationalen Tourismus eintrete. Dieser sei aber ohnehin für Lüneburger Heide nicht so relevant wie für die Metropolen.

Nach Einschätzung des **ArL Lüneburg** haben Befragungen, die zum aktuellen Zeitpunkt durchgeführt werden, einen begrenzten Mehrwert, runden aber das Bild der empirischen Datengrundlage zur Bewertung der Vorhabenauswirkungen ab. Zumindest seien Muster ableitbar, etwa zu der Frage, inwieweit das DOS zur Entscheidung beitrage, einen Urlaub in der Lüneburger Heide zu verbringen. Für das ArL Lüneburg sei darüber hinaus auch die Befragung der Tourismus-Einrichtungen in der Region wichtig, um ermitteln zu können, ob die

LROP-Vorgabe der Vernetzung und Kooperation des DOS mit den touristischen Großprojekten in der Region gelinge.

Aus Sicht der **Hansestadt Lüneburg** sind touristische Prognosen zurzeit nicht möglich, da Tourismus aktuell nicht stattfindet und sich die Lage täglich verändere. Eine vernünftige und rechtssichere Abwägung sei deshalb nicht möglich. Reine Shopping-Standorte seien aktuell im Vorteil gegenüber Standorten wie z.B. Celle, Lüneburg und den Mittelstädten generell, da hier die Verbindung mit Kultur und Gastronomie normalerweise für die Besucher ein wichtiges Attraktions-Merkmal darstelle. Dieses entfalle unter den aktuellen Bedingungen des Lock-Downs. Auch stehe die Planung im diametralen Widerspruch zu den Klimazielen des Landes im Hinblick auf Klimaneutralität und moderne Mobilität bis 2035. Das Verfahren solle deshalb abgebrochen und 2025 neu aufgenommen werden.

Zur Frage der Datengrundlage für das ROV führt das **ArL Lüneburg** aus, dass ein ROV zum aktuellen Zeitpunkt in der Tat vor besonderen methodischen Herausforderungen stehe, um eine verlässliche Raumverträglichkeitsbeurteilung zu gewährleisten. Deshalb seien transparente und aktuelle Datengrundlagen notwendig. Wichtig sei es mit Blick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie auch, über den Zeitpunkt der Erstellung der Verfahrensunterlagen hinaus neuere Erkenntnisse zur Entwicklung von Angebot und Nachfrage in Tourismus und Einzelhandel in das Abwägungsmaterial des Raumordnungsverfahrens einzubeziehen. Außerdem müssten Annahmen dazu getroffen werden, wie nach Überwindung der Pandemie eine Erholung im Einzelhandel aussehen werde. Der für das ROV zugrunde gelegte Prognosezeitpunkt sei das Jahr 2025, bis dahin sei, ausgehend von heutigen Erkenntnissen, von einem gewissen Erholungseffekt auszugehen, der in den Verfahrensunterlagen näher darzustellen und abzuleiten sei.

Zum Hinweis auf die Klimaschutzziele des Landes führt das **ArL Lüneburg** aus, dass in einem Raumordnungsverfahren alle vorhabenrelevanten Erfordernisse der Raumordnung Prüfgegenstand seien. So würden z.B. auch die Grundsätze des LROP zur nachhaltigen Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung mit in die Prüfung eingestellt. Im Hauptfokus der Raumverträglichkeitsstudie lägen jedoch im vorliegenden Fall die Verträglichkeit des Vorhabens mit Blick auf seine Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der Region.

Die **Hansestadt Lüneburg** betont, dass das Thema Klimaneutralität / nachhaltige Mobilität auch im Tourismus-Gutachten enthalten sein müsse. Im Zusammenhang mit dem DOS dürfe nicht nur der PKW-Verkehr betrachtet werden, es müssten auch ÖPNV und Fahrrad mit einbezogen werden; konzeptionelle touristische Überlegungen sollten auch das Thema Mobilität umfassen.

Das **ArL Lüneburg** schließt die Präsentation mit Ausführungen zum weiteren Vorgehen und zum voraussichtlichen Zeitrahmen (Anlage 1, Folie 10). Es werde im weiteren Verfahren mehrfach Gelegenheit zur Prüfung geben, ob die Verfahrensunterlagen / Daten hinreichend belastbar für eine Beurteilung seien, u.a. bei der Vollständigkeitsprüfung der Verfahrensunterlagen, im Beteiligungsverfahren und im Zuge der Erörterung. Sollte sich die Datengrundlage aufgrund einer dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie als nicht hinreichend belastbar erweisen, könne das Verfahren nicht abgeschlossen werden.

Die **IHK Lüneburg-Wolfsburg** fragt nach, wann die Fertigstellung der Gutachten zu erwarten sei. Nach Einschätzung des **ArL Lüneburg** sei dies voraussichtlich im Mai/Juni 2021. Zunächst führe das ArL Lüneburg dann die Vollständigkeitsprüfung durch. Erst danach könne das Beteiligungsverfahren eingeleitet werden. Hierbei solle ein Zeitraum innerhalb der Sommerferien vermieden werden.

Die **Hansestadt Lüneburg** erkundigt sich, wer die Gutachten bezahlt und beauftragt. Das **ArL Lüneburg** erläutert, dass dies Sache der Planungsträgerin sei. Die **Stadt Soltau** antwortet, dass die Stadt Soltau die Gutachten beauftragt habe und sie bezahlen werde.

Das **ArL Lüneburg** kündigt eine Abfrage hinsichtlich des durchgeführten Formats der Antragskonferenz an und bittet um Beteiligung bei dieser Abfrage. Zudem wird auf die Frist (11.12.2020) zur schriftlichen Einreichung von Hinweisen und Anregungen hingewiesen. Das ArL Lüneburg dankt für die Teilnahme an der Telefon-/Videokonferenz und für die Beiträge zur Diskussion und schließt diese Telefon-/Videokonferenz um 10:55 Uhr.

gez.

Dr. Panebianco

für die Sitzungsleitung

gez.

Kätker / Seeck / Wiegand

für die Ergebnisniederschrift

Datum, Uhrzeit: 23.11.2020, 11:00 Uhr

Teilnehmer*innen: siehe Teilnahmeliste

Protokoll: Susanne Nitz (ArL Lüneburg), Harald Kätker (ArL Lüneburg), Katharina Brecht (ArL Weser-Ems)

Das **Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL Lüneburg)** begrüßt die Teilnehmer*innen und stellt die verfahrensseitigen Vertreter vor, die ebenfalls an der Sitzung teilnehmen. Es folgen Hinweise zur Tagesordnung sowie einige organisatorische Hinweise vorab (Anlage 1, Folien 2 bis 4). Einleitend gibt das ArL Lüneburg Informationen zu Gegenstand, Erfordernis und Ablauf von Raumordnungsverfahren (ROV) sowie dem mehrstufigen Planverfahren für die beabsichtigte Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS) (Anlage 1, Folien 5 bis 8). Zudem zeigt das ArL Lüneburg auf, welche Aufgabe eine Antragskonferenz hat, an deren Stelle heute Telefon-/Videokonferenzen durchgeführt werden, und dass die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme eröffnet werde (Anlage 1, Folie 9).

Die **IHK Hannover** bittet um grundsätzliche Ausführungen zu Landesplanerischen Feststellungen sowie dem Zusammenhang des ROV mit dem bereits angekündigten Zielabweichungsverfahren (ZAV). Zudem stellt sie die Frage, ob im ZAV ein anderes Ergebnis als im ROV möglich sei.

Das **ArL Lüneburg** erläutert, dass eine Landesplanerische Feststellung als Abschluss und Ergebnis eines ROV ein „sonstiges Erfordernis der Raumordnung“ darstelle und bei nachfolgenden Behördenentscheidungen zu berücksichtigen sei. Die Landesplanerische Feststellung sei kein Verwaltungsakt; als Dokumentation der Raum- und Umweltverträglichkeitsprüfung habe sie eher gutachterlichen Charakter. Im Ergebnis stelle die Landesplanerische Feststellung fest, ob ein Vorhaben raumverträglich sei, ggf. unter Maßgaben raumverträglich sei oder nicht raumverträglich sei. In der Begründung zum Tenor werde in der Landesplanerischen Feststellung jeder relevante Belang „abgearbeitet“. Wichtige Bewertungsgrundlage seien gemäß § 15 Abs. 1 ROG die Erfordernisse der Raumordnung aus LROP und RROP. In die Gesamtabwägung fließen auch die Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren ein.

Ein ZAV sei ein eigenes und ergebnisoffenes Verfahren. Im vorliegenden Fall sei vom Ergebnis des Raumordnungsverfahrens abhängig, ob ein ZAV überhaupt durchgeführt werden könne. Zuständig für das ZAV sei gemäß § 19 NROG das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML). Das ML habe bei ZAV ein Ermessen, dort sei auch eine andere Entscheidung als im ROV möglich.

Die **Stadt Soltau** stellt die Ausgangslage des DOS mit aktuell 9.900 m² Verkaufsfläche und den vertraglich festgelegten regelmäßigen Untersuchungen und Befragungen dar und führt die Gründe für die Erweiterungsabsichten aus. Eine weitere Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche über die beabsichtigten 15.000 m² hinaus sei seitens der Stadt Soltau nicht geplant (Anlage 2, Folien 2 bis 4). Für die geplante Erweiterung auf 15.000 m² Verkaufsfläche (VKF) wünscht die Stadt sich ein sachliches und fachlich fundiertes Verfahren.

Die **Mutschler-Gruppe** als Investorin des Vorhabens ergänzt einige Ausführungen zu den Wettbewerbsstrukturen im Outlet-Markt. Eine Erweiterung sei notwendig, da einige andere Outlets hätten erweitern können und das DOS sich deshalb Wettbewerbsnachteilen ausgesetzt sehe (Anlage 2, Folien 5 und 6).

Die **Stadt Soltau** informiert über die Inhalte der vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanung. Die Erweiterung könne innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenbegrenzungen, müssten für die geplante Erweiterung jedoch angepasst werden (Anlage 2, Folien 7-12). Im Rahmen des ROV werde die Stadt eine Raumverträglichkeitsuntersuchung erstellen, die die Wirkfaktoren der Planung darstellt und mit Blick auf die Erfordernisse der Raumordnung und andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen bewertet. Die Stadt Soltau benennt zudem Gutachten, die für eine fachliche Vertiefung beauftragt werden (Einzelhandel, Tourismus, Verkehr) (Anlage 2, Folie 14). Schließlich führt die Stadt Soltau aus, dass eine detaillierte Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus ihrer Sicht im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden könne. Für das ROV sieht die Stadt Soltau hingegen kein UVP-Erfordernis (Anlage 2, Folien 16-17).

Die **IHK Oldenburg** weist darauf hin, dass das Einzugsgebiet des Vorhabens weiter greife als die Fahrtzeitzone von 60 Minuten (Anlage 2, Folie 15). Sie wünscht sich Ausführungen dazu, warum die 60-Min.-Zone die Grenze des Untersuchungsraums sein solle. Die **Stadt Stade** unterstützt diese Nachfrage.

ArL Lüneburg sagt zu, dass dieser Punkt aufgenommen werde. Vom Büro Dr. Lademann & Partner sei im Gutachten die Abgrenzung des Untersuchungsraums näher zu begründen.

Das **Büro Zacharias** stellt die Arbeitsschritte vor, die bei der zu erstellenden Verkehrsuntersuchung durchgeführt werden sollen (Anlage 2, Folien 18-20). Hierzu gibt es keine Wortmeldungen.

Das **Büro Dr. Lademann & Partner (DLP)** stellt das Untersuchungsdesign für die Einzelhandels-Verträglichkeitsprüfung vor (Anlage 2, Folien 21-25).

Der **Handelsverband Niedersachsen-Bremen** fragt nach der räumlichen Abgrenzung des Begriffes „Region“ in Bezug auf die beabsichtigte Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in der Region. Die **Region Hannover** ergänzt diese Frage um den Wunsch, das Oberzentrum Hannover im Hinblick auf die Untersuchung entwicklungshemmender Beeinträchtigungen mit einzubeziehen, denn der Verflechtungsbereich umfasse auch Teile der 60-Min.-Isochrone des DOS. Die **Oldenburgische IHK** weist darauf hin, dass in Anhang 2 der von der Stadt Soltau für die Antragskonferenz zur Verfügung gestellten Unterlagen („Das Designer Outlet Soltau (DOS) – Einschätzungen zur Marktposition“, Dr. Lademann & Partner) auch die 90-Min.-Zone dargestellt werde, die bis kurz vor Oldenburg reiche und auch Delmenhorst umfasse. Daher sollte für diese Bereiche auch eine gutachterliche Aussage getroffen werden, ob Beeinträchtigungen zu erwarten seien oder nicht. Dies sei auch bei der Ansiedlung des DOS im damaligen Gutachten erfolgt.

DLP führt aus, dass das Kerneinzugsgebiet die 60-Min.-Fahrtzeitzone sei, was auch durch die vorliegenden Studien von Ecostra zum Einzugsgebiet bestätigt werde. Im Ferneinzugsgebiet seien vorrausichtlich keine relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot deuteten die bisherigen Erkenntnisse darauf hin, dass jenseits der 60-Min.-Zone Wirkungen kaum messbar/nachweisbar seien. Deshalb halte man eine Detailbetrachtung über die 60-Min.-Zone hinaus für verzichtbar. Hannover liege zwar – wenn auch randlich – innerhalb dieser Zone, sei aber nach gutachterlicher Ersteinschätzung ebenso wie Hamburg und Bremen wegen seines großen Marktgebiets und der umfangreichen Angebotsflächen in der Innenstadt nicht nachhaltig betroffen.

Das **ArL Lüneburg** ergänzt, es seien unterschiedliche Prüfdimensionen im Verfahren vorgesehen. Die Berechnung von Umsatzumverteilungen erfolge für alle Mittel- und Oberzentren im von der Stadt Soltau vorgeschlagenen Untersuchungsraum. Hieraus müsse abgeleitet werden, ob im Sinne des Beeinträchtigungsverbots unverträgliche Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Lagen zu erwarten seien oder nicht. Für die Bewertung möglicher entwicklungshemmender Beeinträchtigungen sehe das Untersuchungsdesign gemäß Unterlage zur Antragskonferenz zusätzlich vor, die Kaufkrafttherkunft für die im DOS generierten Umsätze abzuschätzen und zu bewerten. In diesem Untersuchungsschritt würden auch die Verflechtungsgebiete/Kongruenzräume von zusätzlichen Mittel- und Oberzentren außerhalb der 60-Min.-Zone berücksichtigt, zu denen auch Hannover und Bremen zählen. **DLP** bestätigt, dass die Analyse der Kaufkrafttherkunft auch das Oberzentrum Hannover mit umfasst.

Die **Stadt Celle** weist darauf hin, dass sich die Auswirkungen der DOS-Erweiterung auf die Umsatzumverteilung an den einzelnen Einzelhandelsstandorten verringern, sollte der Untersuchungsraum zu groß gewählt werden. Das **ArL Lüneburg** führt hierzu aus, dass bei einer Vergrößerung des Untersuchungsraumes die Marktanteile unverändert bleiben müssten und lediglich die Umsätze außerhalb der 60-Min.-Zone räumlich konkreter verortet würden. Dies bestätigt **DLP**.

Die **IHK Hannover** fragt nach, ob die vorgesehenen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Grundlage der Untersuchungen für das ROV seien. Dies bestätigt das **ArL Lüneburg**. Die **Stadt Soltau** ergänzt, der Bebauungsplan solle – wie bisher – klare Vorgaben zu Verkaufsflächen enthalten. Die beabsichtigten textlichen Festsetzungen bildeten die Basis für die vorgesehenen Untersuchungen.

Die **IHK Hannover** fragt, ob sich die Untersuchung nur auf die Erweiterungsflächen beziehe oder aus das Gesamtvorhaben.

Das **ArL Lüneburg** erläutert, dass für das Beeinträchtigungsverbot die durch die Erweiterung zusätzlich zu erwartenden Umsätze maßgeblich seien, für die Bewertung des Kongruenzgebotes hingegen auch das gesamte Vorhaben zugrunde gelegt werden müsse.

Die **Stadt Verden** weist darauf hin, dass die neue Sortimentsverteilung nicht nur insgesamt mehr Verkaufsfläche zulasse, sondern auch eine deutliche Flexibilisierung geplant sei. Einzelne Sortimente würden den Innenstädten besonders schaden.

DLP führt aus, eine flexible Sortimentsaufteilung sei nicht nur in Factory-Outlet-Centern (FOC), sondern auch in klassischen Shoppingcentern üblich. Dies sei notwendig, da sich die Handelsentwicklung dynamisch vollziehe. Die Prüfung im ROV erfolge jedoch nach dem sortimentsseitigem Worst-Case, also dem Maximum für jedes Sortiment wie z.B. zusätzlich 5.000 m² Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung oder zusätzlich 2.000 m² Verkaufsfläche im Sortimente Schuhe/Lederwaren. Die **Mutschler-Gruppe** ergänzt, das DOS werde auch mit der seitens des DOS gewünschten Flexibilisierung eines der am stärksten eingeschränkten FOCs in Deutschland sein.

Die **IHK Hannover** wünscht sich erläuternde Hinweise zum verwendeten HUFF-Modell. Dies stelle in vergleichbaren Gutachten oft eine „Blackbox“ dar, was die Prüfung erschwere.

DLP sichert zu, dass die Grundannahmen des HUFF-Modells, das die relative Attraktivität und damit auch die relative Betroffenheit der Städte im Untersuchungsraum ermittele, in der Studie nachvollziehbar dargelegt werden.

Der **Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen** regt zu den vorgesehenen Szenarien zum Einfluss der Corona-Auswirkungen an, die Entwicklung im Online-Handel stärker in den

Vordergrund zu stellen. Mit Blick auf Vorschädigungen von zentralen Versorgungsbereichen sei es wichtig, dass diese Versorgungsbereiche auch Potenziale zugesprochen bekämen, um ihren Bestand halten und ihre Versorgungsfunktion perspektivisch erfüllen zu können.

Die **Stadt Verden** führt aus, man setze in Verden derzeit Landesmittel ein, um mit dem Projekt „Probierstadt Verden“ die Innenstadt stärker zu beleben. Die DOS-Erweiterung verhalte sich gegensätzlich dazu. Zudem bestehe auch schon ein Wettbewerb mit anderen großen Anbietern außerhalb der Zentren. Auch unterhalb von 20 Prozent Umsatzumverteilung könnten deshalb schon beachtliche Schädigungen eintreten.

DLP führt aus, dass in beiden Szenarien Zuwächse im Online-Handel abgebildet würden, im „Corona-Szenario“ in verschärftem Umfang. Vorschädigungen würden durch die qualitative Bewertung der Ausgangslagen in den Innenstädten mit abgebildet. Jede Innenstadt sei zudem mit Blick auf entwicklungshemmende Beeinträchtigungen gesondert zu bewerten, dabei würden notwendige Potenziale mit berücksichtigt. Das **ArL Lüneburg** ergänzt, allgemeine Trends wie etwa die demografische Entwicklung und die Entwicklung des Online-Handels würden in einer dynamischen Entwicklung bis 2025 mit enthalten sein.

Die **Region Hannover** regt die Erfassung relevanter Leerstände an. Diese würden Einschätzungen zu Vorschädigungen ermöglichen. Nach Aussage von **DLP** sieht die Methodik dies vor. Das **ArL Lüneburg** weist darauf hin, dass mit Blick auf Corona in 2021 vermehrte Insolvenzen und Leerstände zu erwarten seien. Diese Entwicklung müsse das Gutachten mit abbilden.

Die **IHK Hannover** weist darauf hin, dass für Einzelhandelsgroßprojekte die Kriterien des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) gelten würden und fragt, wie das Kongruenzgebot (aperiodisch) geprüft werde und wie der Kongruenzraum für Soltau festgelegt werde.

DLP führt aus, die Prüfung erfolge anhand der Umsatzherkünfte. Ein FOC als Betriebsform habe üblicherweise eine weiträumige Umsatzherkunft. Für aperiodische Sortimente sei das Kongruenzgebot (aperiodisch) nach dem LROP ein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung. Das **ArL Lüneburg** führt ergänzend aus, dass Kongruenzräume entweder im RROP festlegen werden könnten, was im Heidekreis bislang nicht erfolgt sei, oder durch die unteren Landesplanungsbehörden unter Berücksichtigung der im LROP genannten Kriterien hergeleitet werden könnten. Der Vorschlag von DLP für einen Kongruenzraum der Stadt Soltau müsse vom Heidekreis kommentiert und geprüft werden.

Die **IHK Hannover** fragt, ob ein ZAV gegen Ende des ROV der nächste Schritt sei, weil durch die beabsichtigte Erweiterung des DOS absehbar Integrationsgebot und Konzentrationsgebot des LROP verletzt würden. Zudem fragt die IHK Hannover, wer im ZAV das Einvernehmen erklären müsse, und ob es für einen ablehnenden Bescheid ausreiche, wenn eine fachlich berührte Stelle kein Einvernehmen erteile.

Das **ArL Lüneburg** führt aus, im Kern der DLP-Verträglichkeitsstudie stünde zwar die Bewertung der Vorhaben-Auswirkungen in Bezug auf städtebauliche Beeinträchtigungen, es müssten darüber hinaus aber alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung thematisiert werden, also auch das Integrationsgebot und das Konzentrationsgebot. Vor Einleitung eines ZAV werde seitens der zuständigen Behörde zunächst geprüft, ob die notwendigen Voraussetzungen vorlägen, also die Grundzüge der Planung nicht berührt seien und das Vorhaben unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sei. Die Zielabweichungsentscheidung selbst sei eine Ermessensentscheidung der zuständigen Behörde, in diesem Falle des ML. Das **Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML)** ergänzt, dass von allen fachlich berührten Stellen das Einvernehmen notwendig

sei, um eine Zielabweichung zulassen zu können. Welche fachlich berührten Stellen im konkreten Fall berührt seien, sei nach sachlichen und räumlichen Kriterien zu ermitteln. Die räumliche Reichweite der möglichen Betroffenheit werde sich erst im ROV herausstellen. Daher sei eine abschließende Benennung der Akteure, deren Einvernehmenserteilung im ZAV erforderlich werde, noch nicht möglich.

Das Büro **ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (ift)** stellt den Vorschlag für einen Untersuchungsrahmen für das Fachgutachten Tourismus vor (Anlage 2, Folien 26-29).

Die **IHK Hannover** fragt nach, wie die touristische Relevanz des Gesamtprojekts bewertet werde und ob sich diese Bewertung nur auf die Gesamtverkaufsfläche beziehe oder auch auf die Gliederung in die einzelnen Sortimente. Zudem fragt sie, ob auch im Tourismus-Gutachten unterschiedliche Worst-/Best-Case-Szenarien geprüft werden.

Ift bestätigt, dass die Tourismus-Studie sich mit der touristischen Relevanz des Gesamtprojekts auseinandersetzen werde. Ebenso wie im Themenfeld Einzelhandel würden hierbei zwei Szenarien untersucht: Eines, das von einer weitgehenden Normalisierung der Angebots- und Nachfragestrukturen nach der Corona-Pandemie ausgehe, und ein zweites, das dauerhafte Auswirkungen zugrunde lege. Insgesamt sei davon auszugehen, dass die touristische Relevanz des DOS mit der geplanten Erweiterung zunehmen werde, da die Aufenthaltszeit im DOS steige. Die vorgesehenen bzw. bereits durchgeführten Befragungen sollen hierzu Aufschluss geben. Die ift-Befragung aus 2015 stütze diese Annahme.

Der **Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen** fragt nach der Definition des Begriffes „Tourismus“, ob dieser gleichgesetzt mit Übernachtungsgästen sei, und wie Tagestouristen den Städten im Umfeld des DOS zugeordnet würden. Die **Hansestadt Lüneburg** wünscht sich im Hinblick auf die unterschiedlichen Versorgungsfunktionen von Mittel- und Oberzentren im Vergleich zum DOS ebenfalls eine entsprechende Differenzierung.

Ift führt aus, per Definition sei Tourismus schon die touristisch motivierte Überschreitung der Gemeindegrenze – umfasse also nicht nur Übernachtungsgäste, sondern auch Tagestouristen. Tägliche Einkäufe zähle man nicht dazu, gleichwohl sei Shopping auch Teil des Tourismus. In Befragungen müsse dies immer differenziert werden. Das **ArL Lüneburg** ergänzt, aus Sicht der Raumordnung sei zwischen Übernachtungsgästen, Tagestouristen und „reinen Einkäufern“ zu differenzieren. Wichtig seien deshalb möglichst tiefgehende Erkenntnisse der Befragungen zur Abgrenzung der Besuchermotive. **Ift** versichert, dass auf der Basis der Befragungen eine transparente Darstellung dazu vorgesehen sei, ob der Versorgungs- oder Erlebniskonsum als Motiv im Mittelpunkt stehe. Ein FOC-Besuch stelle, auch aufgrund der FOC-Sortimente/-Warenmerkmale, häufig eher keinen reinen Versorgungskauf dar, sondern könne auch eine „Schnäppchenjagd mit Freizeitcharakter“ sein.

Die **IHK Oldenburg** fragt nach möglichen Bezügen der ift-Befragungsergebnisse zu den Annahmen, z.B. der Umsatzherkunft, im Einzelhandelsgutachten. **DLP** antwortet, die Kaufkraftherkunft sei ein wichtiger Parameter im Gravitationsmodell. Hier werde vor allem auf die Ergebnisse der Ecostra-Befragungen abgestellt, die zwar nicht so sehr in die Tiefe gingen wie die Befragungen von ift, dafür aber als längere Zeitreihe zur Verfügung stünden. Streukunden umfassten neben Zielkunden, die keine Touristen sind, auch Touristen mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes, Touristen aus der Heide region oder auch Personen auf der Durchreise. Das **ArL Lüneburg** ergänzt, dass in den seit sieben Jahren durchgeführten Ecostra-Besucherbefragungen Fragen zu den Motiven des DOS-Besuchs enthalten seien, wie z.B. die Frage, ob man auch ohne das DOS in die Region gekommen wäre und welche

Aktivitäten man vor und/oder nach dem DOS-Besuch geplant habe. Hieraus könnten Herleitungen von DLP vorgenommen werden, um, abhängig vom Wohnort und Besuchsmotiv, zwischen Gruppen zu differenzieren und diese im Gutachten abzubilden. **DLP** führt aus, entscheidend sei, wieviel Umsatz in der jeweiligen Innenstadt generiert werde und wie viel Umsatz durch das DOS verloren gehe. Dabei würden Touristen miterfasst.

Die **IHK Oldenburg** weist darauf hin, dass die Besucherbefragung von ift und die Annahmen von DLP zu Umsatzherkünften verknüpft werden sollten.

Zusammenfassend stellt das **ArL Lüneburg** fest: Für die Modellierung der Auswirkungen seien die Umsatzherkünfte im Detail darzustellen. Dabei müsse der Anteil an Besuchern, der als Touristen einzustufen sei, realitätsnah abgebildet werden, um die innerregionalen Umsatzumverteilungen nicht zu unterschätzen. Hinsichtlich des Tourismus sei darüber hinaus die Frage zu beantworten, ob die Kopplung mit Großprojekten in der Region, die laut LROP gewünscht und gefordert ist, sich auch bestätige.

Das **ArL Lüneburg** schließt die Präsentation mit Ausführungen zum weiteren Vorgehen und zum voraussichtlichen Zeitrahmen (Anlage 1, Folie 10). Es werde im weiteren Verfahren mehrfach Gelegenheit zur Prüfung geben, ob die Verfahrensunterlagen / Daten hinreichend belastbar für eine Beurteilung seien, u.a. bei der Vollständigkeitsprüfung der Verfahrensunterlagen, im Beteiligungsverfahren und im Zuge der Erörterung. Sollte sich die Datengrundlage aufgrund einer dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie als nicht hinreichend belastbar erweisen, könne das Verfahren nicht abgeschlossen werden.

Die **IHK Hannover** erkundigt sich, ob das ZAV zeitlich parallel zum ROV oder im Anschluss an das ROV geplant sei. Laut dem **ArL Lüneburg** werden sich beide Verfahren voraussichtlich gegen Ende des ROV verzahnen. Das ROV müsse die Raumverträglichkeit zunächst hinreichend bewertet haben, bevor das ZAV starten könne.

Das **ArL Lüneburg** kündigt eine Abfrage hinsichtlich des durchgeführten Formats der Antragskonferenz an und bittet um Beteiligung bei dieser Abfrage. Zudem wird auf die Frist (11.12.2020) zur schriftlichen Einreichung von Hinweisen und Anregungen hingewiesen. Das ArL Lüneburg dankt für die Teilnahme an der Telefon-/Videokonferenz und für die Beiträge zur Diskussion und schließt diese Telefon-/Videokonferenz um 13:20 Uhr.

gez.

Dr. Panebianco

für die Sitzungsleitung

gez.

Brecht / Kätker / Nitz

für die Ergebnisniederschrift

Datum, Uhrzeit: 23.11.2020, 13:30 Uhr

Teilnehmer*innen: siehe Teilnahmeliste

Protokoll: Christof Seeck (ArL Lüneburg), Tom Weding (ArL Lüneburg), Harald Kätker (ArL Lüneburg)

Das **Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL Lüneburg)** begrüßt die Teilnehmer*innen und stellt die verfahrensseitigen Vertreter vor, die ebenfalls an der Sitzung teilnehmen. Es folgen Hinweise zur Tagesordnung sowie einige organisatorische Hinweise vorab (Anlage 1, Folien 2 bis 4). Einleitend gibt das ArL Lüneburg Informationen zu Gegenstand, Erfordernis und Ablauf von Raumordnungsverfahren (ROV) sowie dem mehrstufigen Planverfahren für die beabsichtigte Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS) (Anlage 1, Folien 5 bis 8). Zudem zeigt das ArL Lüneburg auf, welche Aufgabe eine Antragskonferenz hat, an deren Stelle heute Telefon-/Videokonferenzen durchgeführt werden und dass die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme eröffnet werde (Anlage 1, Folie 9).

Die **Stadt Soltau** stellt die Ausgangslage des DOS mit aktuell 9.900 m² Verkaufsfläche und den vertraglich festgelegten regelmäßigen Untersuchungen und Befragungen dar und führt die Gründe für die Erweiterungsabsichten aus. Eine weitere Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche über die beabsichtigten 15.000 m² hinaus sei seitens der Stadt Soltau nicht geplant (Anlage 2, Folien 2 bis 4). Für die geplante Erweiterung auf 15.000 m² Verkaufsfläche (VKF) wünscht sich die Stadt ein sachliches und fachlich fundiertes Verfahren.

Die **Mutschler-Gruppe** als Investorin des Vorhabens ergänzt einige Ausführungen zu den Wettbewerbsstrukturen im Outlet-Markt. Eine Erweiterung sei notwendig, da einige andere Outlets hätten erweitern können und das DOS sich deshalb Wettbewerbsnachteilen ausgesetzt sehe (Anlage 2, Folien 5 und 6).

Die **Stadt Soltau** informiert über die Inhalte der vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanung. Die Erweiterung könne innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenbegrenzungen, müssten für die geplante Erweiterung jedoch angepasst werden (Anlage 2, Folien 7-12). Im Rahmen des ROV werde die Stadt eine Raumverträglichkeitsuntersuchung erstellen, die die Wirkfaktoren der Planung darstellt und mit Blick auf die Erfordernisse der Raumordnung und andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen bewertet. Die Stadt Soltau benennt zudem Gutachten, die für eine fachliche Vertiefung beauftragt werden (Einzelhandel, Tourismus, Verkehr) (Anlage 2, Folie 14). Schließlich führt die Stadt Soltau aus, dass eine detaillierte Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus ihrer Sicht im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden könne. Für das ROV sieht die Stadt Soltau hingegen kein UVP-Erfordernis (Anlage 2, Folien 16 und 17).

Zu den vorgenannten Vorträgen gibt es keine Wortmeldungen der Teilnehmer.

Das **Büro Zacharias** stellt die Arbeitsschritte vor, die bei der zu erstellenden Verkehrsuntersuchung durchgeführt werden sollen (Anlage 2, Folien 18-20). Hierzu gibt es ebenfalls keine Wortmeldungen.

Das **Büro Dr. Lademann & Partner (DLP)** stellt das Untersuchungsdesign für die Einzelhandels-Verträglichkeitsprüfung vor (Anlage 2, Folien 21 bis 25).

Der **Landkreis Celle** fragt, ob beim ROV auch alternative Planungen in Erwägung gezogen und bewertet würden, wie etwa ein geringerer Umfang der Erweiterung oder eine Modifizierung der Sortimente. Das **ArL Lüneburg** verweist auf § 15 Abs. 1 ROG und erläutert, dass sich eine Alternativenprüfung in einem ROV auf räumliche Alternativen beziehen kann, so z.B. bei Trassen von Verkehrswegen oder Stromtrassen. Die Untersuchung von Alternativen inhaltlicher Art falle nach § 15 Abs. 1 ROG dagegen nicht unter den Prüfauftrag eines ROVs. **DLP** ergänzt, dass auch mit dem Einzelhandels-Gutachten nur die vorgesehene Planung untersucht werde. Wenn im Untersuchungsergebnis feststehe, dass die Planung unverträglich sei, könne der Vorhaben-/Planungsträger über Alternativen nachdenken. Hierzu führt die **Stadt Soltau** aus, es habe im Vorfeld der Planung eine Vorprüfung gegeben, mit der die Ursprungsplanung bereits geändert worden sei. Das jetzt vorliegende Konzept halte man für durchführbar.

Die **Mutschler-Gruppe** ergänzt, dass die mittlerweile rund 20 Jahre alte Ursprungsplanung der Investorin 20.000 m² Gesamtverkaufsfläche für das DOS vorgesehen hatte. Diese seien aber nicht umsetzbar. Es gebe aber nunmehr einen politischen Konsens für die beabsichtigte Erweiterung um 5.000 m² Verkaufsfläche. Dieser Verkaufsflächenzuwachs sei für die Wettbewerbssicherung des DOS von großer Bedeutung. Er stelle die Grundlage des ROVs dar.

Der **Landkreis Celle** begrüßt das beabsichtigte Szenario zur Berücksichtigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie und erkundigt sich nach den zugrunde gelegten Annahmen, mit denen gearbeitet werde. Er möchte zudem wissen, wie diese hergeleitet werden.

DLP führt aus, dass die Grundannahmen entscheidend für die Abbildung verschiedener Szenarien seien. Aktuell seien diese im Detail noch nicht anschließend festgelegt, sie würden aber grundsätzlich aus aktuellen Studien/Untersuchungen abgeleitet und gingen hauptsächlich in zwei Richtungen: ein verschärftes Wachstum des Online-Handels sowie Veränderungen im stationären Handel der Innenstädte durch Abschmelzungen über das normale Maß hinaus.

Auch die beabsichtigte Haushaltsbefragung wird vom **Landkreis Celle** methodisch begrüßt. Er äußert jedoch Bedenken, dass 800 Befragte zu wenig seien, wenn sie sich auf einem Gebiet von 800.000 Einwohnern verteilen. Für kleinere Gemeinden sei dies dann nicht mehr repräsentativ und tragfähig. Er regt an, die Stichprobe im Nahbereich zu erhöhen, um das Einkaufsverhalten in der Region in Bezug auf das DOS im Status quo angemessen abbilden zu können.

DLP erwidert, man müsse differenzieren, welche Intention mit der Befragung verfolgt werde. Es sei richtig, dass bei einer Stichprobengröße von 800 Befragten eine Auswertung heruntergebrochen auf die Ebene einzelner Gemeinden methodisch nicht möglich sei. Dies sei aber auch nicht das Ziel der Haushaltsbefragung. Es sei vielmehr beabsichtigt, allgemeine Erkenntnisse zum Einkaufsverhalten in der Region zu erheben und vor allem die Affinität zu Online-Einkäufen besser abschätzen zu können. Eine Auswertung sei maximal auf Ebene der Landkreise darstellbar. Zusätzlich werde **DLP** bezüglich der Besucherstruktur des DOS aber auch auf die Tourismusstudie von des Büros ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH sowie die Monitoringberichte und Besucherbefragungen von Ecostra zugreifen.

Der **Landkreis Celle** fragt in Bezug auf die Erweiterung der bisherigen Randsortimente, inwieweit diese gedeckelt werden, also ob beispielsweise zu den grundsätzlich als zulässig beabsichtigten 400 m² Verkaufsfläche für Uhren theoretisch noch einmal weitere 800 m² Verkaufsfläche hinzukommen könnten.

DLP antwortet, dass eine Aufstockung des Sortiments Uhren/Schmuck etc. auf über 400 m² Verkaufsfläche nicht möglich sei, da dieses Sortiment gemäß Planungskonzept künftig ein Hauptsortiment darstelle und auf max. 400 m² Verkaufsfläche begrenzt sei. **DLP** führt zu den Randsortimenten aus, die Planung sehe vor, die bestehende Randsortiments-Regelung im Kern zu erhalten. Die Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche gelte demnach für alle Randsortimente insgesamt. Darüber hinaus würden die einzelnen Randsortimente jeweils auf maximal 250 m² Verkaufsfläche insgesamt im DOS sowie maximal 100 m² Verkaufsfläche je Ladeneinheit begrenzt. Der Katalog der zulässigen Randsortimente solle abschließend gefasst werden und umfasse nicht die Hauptsortimente wie z.B. Bekleidung oder Schuhe.

Der **Landkreis Harburg** fragt, ob ein drittes Szenario mit Annahmen zu noch tiefergreifenden Auswirkungen (wirtschaftliche Rezession, abnehmende Kaufkraft) und einem Betrachtungszeitraum von 2030 anstatt 2025 möglich sei. Zudem fragt er, wie die Bewertung entwicklungshemmender Beeinträchtigungen erfolgen solle.

DLP führt aus, dass Szenario 2 hinsichtlich der zugrunde gelegten Annahmen bereits ein Worst-Case-Szenario abbilde. Natürlich könne man diese Annahmen auch noch negativer ausrichten, dies sei dann aber nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr realistisch. Das Jahr 2025 sei als Prognosehorizont gewählt worden, da für diesen Zeitpunkt die Realisierung des Vorhabens für realistisch gehalten werde. Für ein Verträglichkeitsgutachten liege der Betrachtungszeitpunkt damit schon vergleichsweise weit in der Zukunft. Eine Erweiterung des Prognosehorizontes auf das Jahr 2030 würde zudem die Prognosegenauigkeit verringern. Entwicklungshemmende Beeinträchtigungen betrachte man in dem Gutachten unabhängig von Umsatzumverteilungen, es sei also kein verschärftes Beeinträchtungsverbot. Als Methodik sei vorgesehen, die Kaufkraft abzüglich der Anteile des Online-Handels in den Kongruenzräumen der Mittel- und Oberzentren jeweils dahingehend zu bewerten, wie sie aktuell vom DOS gebunden werde und welche zusätzliche Bindungswirkung durch die Erweiterung zu erwarten sei.

Der **Landkreis Harburg** betont, dass der Online-Handel die Situation der Innenstädte erschwere. **DLP** ergänzt, Szenario 2 bilde nicht nur die „normale“, das heißt nach langjährigen Trends erwartbare Entwicklung des Online-Handels ab, sondern impliziere – corona-bedingt – eine langfristig verstärkte überproportionale Entwicklung des Online-Handels. Im Ergebnis werde deshalb die Bewertung des Worst-Case vor allem auf Szenario 2 abstellen.

Der **Landkreis Celle** fragt, ob in den gutachterlichen Bewertungen auch konkrete Anbieter und damit neben der Verkaufsfläche als quantitativer Größe auch standortspezifische Qualitäten des Angebots berücksichtigt würden. **DLP** verneint dies. Da die zukünftigen Mieter noch nicht bekannt seien, erfolge eine quantitative Analyse zur Frage, wieviel Kaufkraft nach einer Erweiterung des DOS in den Innenstädten der Zentralen Orte übrigbleibe, um Leerstände wieder zu befüllen oder Neuansiedlungen zu schaffen und die Innenstädte damit zu stärken.

Das Büro **ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (ift)** stellt den Vorschlag für einen Untersuchungsrahmen für das Fachgutachten Tourismus vor (Anlage 2, Folien 26 bis 29).

Der **Landkreis Harburg** fragt nach der Definition von touristischen Umsatzherkünften in Abgrenzung zu Umsätzen durch „Innenstadt-Flüchtlinge“, also der Einwohner von Städten und Gemeinden in der Region. Zudem bittet er um Ausführungen zur vorgesehenen Unterscheidung zwischen Übernachtungsgästen und Tagesgästen. Dieses Anliegen wird vom **Landkreis Celle** unterstützt.

Ift führt aus, per Definition setze Tourismus den Übertritt über eine Gemeindegrenze voraus. Im Rahmen des Gutachtens werde differenziert befragt, wo Leute herkommen und was sie einkaufen. Als „touristische Effekte“ werde dann nur das eingeordnet, was außerhalb des normalen Versorgungseinkaufs liege. Das „Erlebnis-Shopping“ hingegen sei dem Tourismus zuzuordnen.

Das **ArL Lüneburg** ergänzt, wenn z.B. ein Bewohner aus der Gemeinde Hanstedt (Landkreis Harburg) im DOS einkaufe, werde dadurch Kaufkraft aus dem Zentrum von Hanstedt abgezogen. Dies sei kein „touristischer Effekt“. Dies gelte für alle Bewohner des Untersuchungsraums: Deren Kaufkraft werde im Einzelhandelsgutachten als Umsatzumverteilung zu Lasten der Zentralen Orte eingestuft.

Der **Landkreis Harburg** ergänzt, man halte es für wichtig, Befragungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten - z.B. zur Weihnachtszeit und zur Sommerurlaubszeit - durchzuführen und diese Zeitpunkte mit den IHKs abzustimmen. Damit könne die gesamte Bandbreite des Gästeaufkommens abgedeckt werden, um die Frage zu beantworten, welche Zeiträume im Jahresverlauf bezüglich der Einkaufsströme eher touristisch geprägt seien, und wann eher Versorgungseinkäufe zu erwarten seien.

Ift führt aus, in den niedersächsischen Herbstferien 2020 seien bereits erste Befragungen durchgeführt worden. Vorher habe es in 2015 eine Befragung seitens ift gegeben. Zudem lägen die langjährigen Besucher-Befragungen von Ecostra vor, die jährlich in drei verschiedenen Zeiträumen durchgeführt worden seien. Das alles könne verschnitten werden, um valide Aussagen treffen zu können.

Der **Landkreis Celle** fragt, welche Parameter in der Bewertung regionalwirtschaftlicher Effekte enthalten seien. Dieser Baustein des Tourismus-Gutachtens sei von großer Bedeutung. Nach seiner Ansicht müssten die regionalwirtschaftlichen Effekte losgelöst vom jetzigen Standort des DOS ermittelt werden. **Ift** entgegnet, dass nur die regionalwirtschaftlichen Effekte am Standort des DOS in Soltau untersucht würden. Diese Betrachtung umfasse z.B. die Effekte für den Arbeitsmarkt.

Das **ArL Lüneburg** schließt die Präsentation mit Ausführungen zum weiteren Vorgehen und zum voraussichtlichen Zeitrahmen (Anlage 1, Folie 10). Es werde im weiteren Verfahren mehrfach Gelegenheit zur Prüfung geben, ob die Verfahrensunterlagen / Daten hinreichend belastbar für eine Beurteilung seien, u.a. bei der Vollständigkeitsprüfung der Verfahrensunterlagen, im Beteiligungsverfahren und im Zuge der Erörterung. Sollte sich die Datengrundlage aufgrund einer dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie als nicht hinreichend belastbar erweisen, könne das Verfahren nicht abgeschlossen werden.

Der **Landkreis Celle** äußert Bedenken, dass die skizzierte Zeitplanung mit Blick auf die Situation im Einzelhandel ausreichend bemessen wurde. Er regt aufgrund der verzögernden Ausnahmeregelung zur Insolvenzantragspflicht an, mit den Erhebungen bis März/April 2021 zu warten. Das **ArL Lüneburg** betont, für das Beteiligungsverfahren habe man im Zeitplan mit „Frühjahr/Sommer 2021“ bewusst eine größere Zeitspanne in den Blick gekommen, um auf etwaige Verzögerungen reagieren zu können. Zudem sei ohnehin abzuwarten, wie schnell die Stadt Soltau und ihre Gutachter bei der Erstellung der Verfahrensunterlagen seien. Wenn es erkennbar große Unsicherheiten für die Raumverträglichkeitsanalyse gebe, dann müsse die Stadt Soltau sich ggf. noch weiter gedulden und die Zeitplanung des ROV anpassen.

Das **ArL Lüneburg** kündigt eine Abfrage hinsichtlich des durchgeführten Formats der Antragskonferenz an und bittet um Beteiligung bei dieser Abfrage. Zudem wird auf die Frist

(11.12.2020) zur schriftlichen Einreichung von Hinweisen und Anregungen hingewiesen. Das ArL Lüneburg dankt für die Teilnahme an der Telefon-/Videokonferenz und für die Beiträge zur Diskussion und schließt diese Telefon-/Videokonferenz um 15:00 Uhr.

gez.

Dr. Panebianco

für die Sitzungsleitung

gez.

Kätker / Seeck / Weding

für die Ergebnisniederschrift