

Raumordnungsverfahren für die beabsichtigte Erweiterung des DOS Soltau.

Zusammenfassende Darstellung der Stellungnahmen zu Erfordernis, Gegenstand, Umfang und Ablauf des Raumordnungsverfahrens

Das ArL Lüneburg hat am 23.11.2020 anstelle einer Antragskonferenz mehrere Telefon-/Videokonferenzen durchgeführt, um Erfordernis, Gegenstand, Umfang und Ablauf des Raumordnungsverfahrens zu erörtern (vgl. zugehöriges Protokoll). Ergänzend eröffnete das ArL Lüneburg mit Schreiben vom 30.10.2020 die Möglichkeit, sich schriftlich zum Gegenstand der Telefon-/Videokonferenzen zu äußern. Hiervon haben insgesamt 20 Institutionen Gebrauch gemacht (zwölf Städte/Gemeinden, zwei Landkreise, die Region Hannover, die NLStBV - Geschäftsbereich Verden und fünf Kammern/Verbände, s. Anlage). Wesentliche, den Untersuchungsrahmen betreffende Hinweise, Forderungen und Einschätzungen aus diesen schriftlichen Äußerungen werden im Folgenden sinngemäß und zusammenfassend – nach Themen gegliedert – wiedergegeben. Dabei wird jeweils angegeben, auf welche Institution(en) der Hinweis zurückgeht und ob/wie der Hinweis im Untersuchungsrahmen aufgegriffen wird.

Das ArL Lüneburg hatte alle o.g. Schreiben in Kopie an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. So ist gewährleistet, dass alle Hinweise/Argumente zum Untersuchungsrahmen – auch die in dieser zusammenfassenden Darstellung ggf. nicht wiedergegebenen – dort zur Verfügung stehen.

1) Grundsätzliche Anmerkungen zur DOS-Erweiterung.....	2
2) Grundsätzliche Anmerkungen zum ROV	3
3) Hinweise zum Untersuchungsraum	4
4) Hinweise zur Methodik des Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten	6
5) Hinweise zur Methodik der Tourismus-Studie.....	13
6) Hinweise zur Methodik der Verkehrsuntersuchung.....	15
7) Hinweise zur Berücksichtigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie	16
8) Hinweise zur UVP-Pflicht.....	18
9) Hinweise zu weiteren Betrachtungsgegenständen des ROV	19
10) Hinweise zu Datengrundlagen.....	19
Anlage: Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen.....	21

1) Grundsätzliche Anmerkungen zur DOS-Erweiterung

1.1 Der Bedarf für die Erweiterung des DOS ist nicht hinreichend begründet; die vorgetragenen Argumente überzeugen nicht / sind z.T. in Frage zu stellen (Erweiterungen der Wettbewerber, Erfüllung der touristischen Anforderungen der LROP-Regelung, städtebauliche Gründe).

[Landeshauptstadt Hannover, Stadt Celle, Landkreis Lüneburg](#)

ArL Lüneburg: Der Prüfauftrag des ROV nach § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) zielt auf die Prüfung der Raumverträglichkeit eines Vorhabens (hier: die Bauleitplanung einer Kommune). Der Bedarf eines Vorhabens unterfällt hingegen nicht dem Prüfauftrag eines ROVs.

1.2 Ein Vorhaben in nicht-integrierter Lage führt durch Umsatzverluste zu Geschäftsaufgaben in den Innenstädten und verschärft daher die Situation / die Probleme in den umliegenden Innenstädten, bei bereits bestehenden hohen Vorschädigungen, z.B. durch die Corona-Pandemie, Online-Handel, andere Wettbewerbsstandorte, Strukturwandel, lokale Raumstrukturen. Entwicklungsoptionen für die Zukunft werden entzogen.

[Stadt Langenhagen, Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Stadt Springe, Stadt Peine, Stadt Delmenhorst, Landeshauptstadt Hannover, Hansestadt Lüneburg, Landkreis Lüneburg, Region Hannover, Gemeinde Seevetal, Oldenburgische IHK](#)

ArL Lüneburg: In den Verfahrensunterlagen sind die aktuelle Situation sowie realistische Entwicklungstendenzen (u.a. Entwicklung des Online-Handels) vor allem in Bezug auf den Einzelhandel und den Tourismus plausibel darzulegen und in die Berechnungen und Bewertungen einzubeziehen (vgl. S. 10/11, Ziffer j des Untersuchungsrahmens).

Vorschädigungen von Innenstadtlagen werden z.T. bereits über die erfasste Angebotsstruktur (u.a. Leerstände) miterfasst und spiegeln sich modellintern in der Leistungsfähigkeit der einzelnen Zentren wieder. Darüber hinaus fließen städtebauliche Vorschädigungen ebenso wie zu erwartende Trends der nachfrage- und angebotsseitigen Entwicklung bei der gutachterlichen Interpretation/Bewertung der quantitativen Ergebnisse in die Verträglichkeitsstudie ein. Die entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen, die sich auf die Wahrnehmung künftiger Entwicklungsoptionen – hier zu den relevanten Sortimenten – auswirken können, werden gemäß Untersuchungsdesign des Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten in einem gesonderten Analyseschritt bewertet, bei dem u.a. die Kaufkrafttherkunft – Bestand wie Erweiterung – nach mittel- bzw. oberzentralen Versorgungsgebieten differenziert wird (vgl. Untersuchungsrahmens S. 3 / 4 und Anhang 4 zur Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 12).

Der vom ArL Lüneburg festgelegte Untersuchungsrahmen umfasst einen eigenen Abschnitt mit Anforderungen zur Berücksichtigung der Corona-Pandemie bei der Bewertung der Vorhabenauswirkungen. Auch die Vorschädigung durch ggf. ohnehin rückläufige Einzelhandelsausstattung ist dabei zu berücksichtigen (vgl. Untersuchungsrahmen, S. 10 / 11, Ziffer j).

1.3 Die Sortimentsliste im DOS sollte so reglementiert werden, dass Handwerksbetriebe im Bereich der Grundversorgung (z.B. Bäckereien, Fleischereien, Optiker- und Orthopädiehandwerk) nicht gefährdet werden, auch an Standorten außerhalb der Innenstädte (z.B. Gewerbegebiete).

[Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade](#)

ArL Lüneburg: Gemäß Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen (vgl. S. 13, Tabelle 1) sieht das Vorhaben, mit Ausnahme von Süßwaren, keine Sortimentsüberschneidungen mit den genannten Handwerksbetrieben vor.

2) Grundsätzliche Anmerkungen zum ROV

2.1 Die Voraussetzungen für die Durchführung von ROV bzw. Zielabweichungsverfahren (ZAV) sind nicht gegeben, da dem Vorhaben mit 2.3 09 Satz 2 LROP ein LROP-Ziel entgegensteht.

[Stadt Achim, Landkreis Lüneburg](#)

ArL Lüneburg: Die Einschätzung, dass Satz 2 aus Ziffer 2.3 09 dem Vorhaben entgegensteht, ist zutreffend. Es bedarf daher eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) oder einer LROP-Änderung.

Dass im vorliegenden Fall ein ZAV als Verfahrensweg grundsätzlich beschreitbar ist, wurde durch die Entscheidung des VG Lüneburg bestätigt (VG-Urteil vom 06.06.2019, 2A 627/17). Die Durchführung eines ZAV setzt voraus, dass die Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Das hier gegenständliche Raumordnungsverfahren dient der Prüfung der raumordnerischen Vertretbarkeit.

Alternativ zum ZAV ist die Änderung der zugehörigen Ausnahmeregelung im LROP denkbar. Der aktuell (Januar 2021) veröffentlichte Entwurf zum LROP-Änderungsverfahren sieht jedoch keine Änderungen in Kapitel 2.3 LROP vor. Auch für die Aufnahme einer entsprechenden Festlegung in das LROP wäre im Übrigen ein vorlaufendes ROV zur Prüfung der Raumverträglichkeit einer entsprechenden Festlegung zweckdienlich.

Das Erfordernis eines Raumordnungsverfahrens ergibt sich insbesondere daraus, dass eine Verkaufsflächenerweiterung um 5.100 m² dem Prüfgegenstand „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gemäß § 1 Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) unterfällt; zugleich sind für diese Planung sowohl Raumbedeutsamkeit als auch – mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen – überörtliche Auswirkungen im Sinne von § 1 Satz 1 RoV anzunehmen.

2.2 Dem Vorhaben stehen Plansätze des LROP entgegen (Integrationsgebot, FOC-Ausnahmeregelung) / Die Regelungen des LROP sind zu befolgen.

[Stadt Peine, Stadt Delmenhorst, Landeshauptstadt Hannover, Hansestadt Lüneburg, Stadt Celle, Handwerkskammer Braunschweig – Lüneburg Stade](#)

ArL Lüneburg: Die Einschätzung, dass Satz 2 aus Ziffer 2.3 09 dem Vorhaben entgegensteht, ist zutreffend. Es bedarf daher eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) oder

einer LROP-Änderung. Die Durchführung eines ZAV setzt voraus, dass die Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Das hier gegenständliche Raumordnungsverfahren dient der Prüfung der raumordnerischen Vertretbarkeit.

2.3 Die Gewährung einer Abweichung könnte eine (negative) Präcedenzwirkung für andere (Erweiterungs-)Vorhaben an nicht-integrierten Standorten entfalten.

Stadt Delmenhorst, Stadt Celle

Die Bewertung der möglichen Präcedenzwirkung einer etwaigen Zielabweichung ist nicht Gegenstand des ROVs nach § 15 ROG. Sie wird jedoch bei der Bewertung eines Zielabweichungsantrags zu berücksichtigen sein (vgl. hierzu auch VV-ROG/NROG-ZAV, Ziffer 2.2.3).

2.4 Bei den zu erarbeitenden Fachgutachten (Einzelhandel, Tourismus) ist ein besonderes Augenmerk auf die Ausgangslage/ die raumstrukturellen Besonderheiten der Gemeinde Seevetal zu richten (u.a. vier grundzentrale Verflechtungsbereiche, aufgelockerte Bebauung).

Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Die Ausgangslage wird über die einschlägigen Kennziffern im Bereich Einzelhandel und Tourismus erfasst (vgl. Anhang 3 zur Unterlage zu den Telefon-Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 4 – 8, Tabellenspalte „Quellen und zugrunde gelegte Studien“ sowie Anhang 4 zur Unterlage zu den Telefon-Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 8). Besondere raumstrukturelle Besonderheiten – hier die Aufteilung des zentralen Siedlungsgebiets / der zentralen Versorgungsbereiche auf mehrere Teile des Siedlungskörpers – werden im Einzelhandels-Gutachten bei der qualitativen Bewertung der ermittelten Umverteilungs- bzw. Kaufkraftquoten berücksichtigt (vgl. Anhang 4 zur Unterlage zu den Telefon-Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 12).

2.5 Erforderlich / zu prüfen ist eine LROP-Änderung.

Stadt Achim, Landkreis Lüneburg, Oldenburgische IHK

ArL Lüneburg: Die Zuständigkeit für die Änderung des LROP obliegt der Obersten Landesplanungsbehörde. Zu den Verfahrensalternativen LROP-Änderung / ZAV siehe Antwort zu Punkt 2.1.

3) Hinweise zum Untersuchungsraum

3.1 Der Vorschlag, den Untersuchungsraum auf 60 Minuten Fahrzeit um das DOS zu begrenzen, ist nicht hinreichend dargelegt. Der Untersuchungsraum ist über die 60 Min. Fahrtzeit-Isochrone hinaus auszuweiten. Es sind weitere Orte in die Auswirkungsanalyse einzubeziehen.

Stadt Springe, Landkreis Nienburg, Stadt Delmenhorst, Landeshauptstadt Hannover, Handelsverband Niedersachsen/Bremen, Oldenburgische IHK

ArL Lüneburg: Die 60 bis 90 Fahrminuten-Zone (Fernezeugsgebiet) ist Teil des räumlichen Untersuchungsrahmens. Bereits die Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020 sieht vor, dass die Kongruenzräume der Oberzentren/Mittelzentren außerhalb der 60-Minuten-Isochrone mit untersucht werden (Abschätzung der Höhe des Kaufkraftanteils, vgl. Anhang 4 der Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 12). Ergänzend wurde im Untersuchungsrahmen festgelegt, dass auch bei der Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen die angrenzenden Oberzentren/Mittelzentren in der 60 bis 90 Fahrminuten-Zone (Fernezeugsgebiet) mit zu betrachten sind, soweit die Wirkungsprognose für die 30 bis 60 Fahrminuten-Zone ergibt, dass für ein Mittel- oder Oberzentrum in dieser Zone erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind. Andernfalls ist für die in der 60 bis 90 Fahrminuten-Zone liegenden Mittel- und Oberzentren zumindest eine Plausibilitätsabschätzung der Betroffenheit vorzunehmen (siehe S. 4 des Untersuchungsrahmens).

3.2 Ein zu groß gewählter Untersuchungsraum verkleinert die rechnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Nahbereich.

Stadt Celle

ArL Lüneburg: Durch die Vergrößerung des Untersuchungsraumes würden die Umsätze, die andernfalls als Streuumsätze bewertet würden, räumlich konkret verortet. Auf die Marktanteile und damit auch die absoluten Umsätze aus dem engeren Einzugsgebiet hat dies keine Auswirkungen, diese bleiben unverändert.

3.3 Es ist anzugeben, welches Fortbewegungsmittel für die Festlegung des Einzugsbereichs ausgewählt wurde.

Landkreis Nienburg

ArL Lüneburg: Die Abgrenzung des Untersuchungsraums erfolgt über die Pkw-Fahrtzeit zum Standort des DOS. In den Verfahrensunterlagen ist darzulegen, auf welcher Basis (Straßennetz, Geschwindigkeiten, Annahmen zur Verkehrsauslastung) die Fahrzeiten ermittelt wurden.

3.4 Es wird um Prüfung gebeten, ob die geplante Erweiterung zu relevanten Kaufkraftabflüssen aus Langenhagen führt, die erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben.

Stadt Langenhagen

ArL Lüneburg: Das Mittelzentrum Langenhagen ist im Untersuchungsrahmen enthalten (vgl. Anhang 4 zur Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 4 und 14); die Auswirkungen auf die Einzelhandelsfunktion Langenhagens werden damit mit untersucht.

3.5 Bleckede ist als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion mit zu untersuchen. Die DOS-Erweiterung lässt eine weitere Beeinträchtigung der ohnehin eingeschränkt leistungsfähigen Einzelhandelsfunktion befürchten.

Landkreis Lüneburg

ArL Lüneburg: Diesem Hinweis folgend ist Bleckede im Untersuchungsrahmen als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion in der Liste der zu untersuchenden Mittel- und Oberzentren mit aufgeführt; die Auswirkungen auf die Einzelhandelsfunktion Bleckedes werden damit mit untersucht (vgl. Untersuchungsrahmen, S. 3).

4) Hinweise zur Methodik des Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten

4.1 Die Auswirkungen auf den Einzelhandel und die städtebauliche Situation der Innenstädte sind ergebnisoffen und kritisch zu prüfen.

Landkreis Lüneburg

ArL Lüneburg: Die Prüfung der Raumverträglichkeit eines Vorhabens nach § 15 ROG erfolgt stets ergebnisoffen. Umfang und Detaillierungsgrad der vom Vorhabenträger für die Telefon-/Videokonferenzen vorgelegten Unterlagen und des Untersuchungsdesigns ebenso wie Umfang und Detaillierungsgrad des Untersuchungsrahmens lassen erkennen, dass eine sorgfältige Prüfung im Rahmen des ROVs vorgesehen ist.

4.2 Es wird als erforderlich angesehen, nicht nur die Auswirkungen der Erweiterung, sondern den Gesamtkomplex (Bestand und Erweiterung) zu betrachten.

Landkreis Nienburg

ArL Lüneburg: Anhang 4 zur Unterlage zu den Telefon-Videokonferenzen am 23.11.2020 sieht entsprechend dieser Forderung vor, dass bei der Analyse der Kaufkrafttherkunft Bestand und Erweiterung („heute und künftig“, vgl. S. 12, vorletzter Absatz) betrachtet werden. Bei der Prognose der Umsatzumverteilung ist es hingegen plausibel, dass Bestandsumsätze des DOS nicht einbezogen werden. Allerdings ist in diesem Untersuchungsschritt zu berücksichtigen, dass sich die Erweiterung des DOS auch positiv auf den Flächenumsatz der Bestandsflächen auswirken kann. Die Berücksichtigung dieses Effekts ist in den Verfahrensunterlagen vorgesehen (vgl. Anhang 4, S. 9 oben).

4.3 Es sollte aufgezeigt werden, unter welchen Annahmen eine Besucherzahl von 1,8 Mio. prognostiziert wird.

Stadt Walsrode

ArL Lüneburg: Eine entsprechende Anforderung an die Verfahrensunterlagen wurde in den Untersuchungsrahmen aufgenommen (vgl. S. 6, Ziffer d).

4.4 Die Markenübersicht des aktuellen DOS zeigt die Konkurrenz zu Anbietern in der typischen Einkaufsstraße eines gut aufgestellten Mittelzentrums. / Im Worst-Case-Szenario ist ein „trading up“ des Markenbesatzes im DOS zu berücksichtigen.

Stadt Springe, Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Die Einschätzung, dass der Markenbesatz Auswirkungen auf Kaufkraftabflüsse bzw. Umsatzumverteilungen haben kann, wird geteilt. Von den Gutachtern ist daher in den Verfahrensunterlagen plausibel herzuleiten, welche Annahmen zum Markenbesatz den Schätzungen zur künftig erreichbaren Umsatzleistung des DOS zugrunde liegen. Dies gilt insbesondere für den Fall eines etwaigen „trading down“ des Markenbesatzes, da dieser die Konkurrenz mit den Angeboten in den umliegenden Mittelzentren verschärfen dürfte.

4.5 Für die Ermittlung einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung muss auf die ortsspezifischen Umsatzdaten des DOS zurückgegriffen werden.

Stadt Walsrode, Stadt Bad Fallingbommel

ArL Lüneburg: Gemäß Untersuchungsdesign von Dr. Lademann & Partner (DLP) wird „die Vorhabenprognose [...] auf die Ergebnisse des Monitorings/Controllings von Ecostra (insbesondere Aussagen zum Einzugsgebiet, zur Höhe der Streukunden und zur Umsatzherkunft) abstellen“ (vgl. Anhang 4 zur Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 9). Für das Monitoring von Ecostra wurden die realen Umsatzzahlen des DOS im Bestand zugrunde gelegt. Klarstellend wurde im Untersuchungsrahmen auf S. 5 ergänzt: „Eine wichtige Annahme des Huff-Modells betrifft den vorhabeninduzierten Umsatz. Als Ausgangspunkt hierfür sind die aktuellen Umsatzdaten des zu begutachtenden Vorhabens heranzuziehen.“

4.6 Die Gutachter werden um ein größtmögliches Maß an Transparenz und Nachvollziehbarkeit der gewählten Methodik gebeten (insb. in Bezug auf das Huff-Modell).

Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Die zugrundgelegten Annahmen sind vom Gutachter so darzustellen, dass Sie für die Prüfung nachvollziehbar sind. Eine größtmögliche Transparenz des Rechenmodells trägt zudem zur Akzeptanz der gutachterlichen Ergebnisse bei. Von DLP wurde zugesagt, dass die Grundannahmen des Huff-Modells in der Studie nachvollziehbar dargelegt werden (vgl. Protokoll der Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 9). Entsprechend legt es auch der Untersuchungsrahmen fest (vgl. S. 5, Ziffer b, Abs. 1).

4.7 Im Huff-Modell ist die relative Attraktivität von Zentralen Orten bzw. Einkaufslagen zu berücksichtigen, insbesondere mit Blick auf die Größe und den Streuungsgrad des Einzelhandelsangebots innerhalb des Siedlungskörpers (Bsp.: Gemeinde Seevetal, Oberzentrum Hamburg).

Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Der Hinweis wurde an die Gutachter weitergegeben. Grundsätzlich gilt: Die Berücksichtigung der Größe/Attraktivität eines Zentralen Orts ist eine der zentralen Stellgrößen des Gravitationsmodells. So schlägt sich etwa die ausgeprägte Größe des Einkaufsstandorts „Hamburg – Innenstadt“ auch in der hohen „Attraktionskraft“ der Kaufkraft im Huff-Modell nieder.

4.8 Es besteht ein differenzierter Prüfbedarf für die Sortimente Sportschuhe und Sportbekleidung.

Stadt Walsrode, Stadt Bad Fallingbommel

ArL Lüneburg: Im Untersuchungsrahmen wurde festgelegt, dass das Sortiment „Sportbedarf“ als eigenes, prüfungsrelevantes Sortiment zu betrachten und in den Verfahrensunterlagen gesondert darzustellen ist (vgl. S. 5 / 6, Ziffer c).

4.9 (Alle) im Outlet angebotenen Sortimente sind in den in Mittel-/Oberzentren im Untersuchungsgebiet zu erheben. / Die Vorhaben-Auswirkungen sind sortimentsbezogen darzulegen.

Hansestadt Lüneburg, Stadt Celle, Hansestadt Uelzen

ArL Lüneburg: Das Untersuchungsdesign für das Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten sieht eine vollständige Erhebung der Verkaufsflächen von den im DOS zulässigen Hauptsortimenten in den zu untersuchenden zentralen Orten vor (vgl. Anhang 4 zur Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 14 / 15). Die Wirkungsprognosen sind dabei für die Sortimente Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Schuhe/Lederwaren (inkl. Sportschuhe), Uhren/Schmuck/Sonnenbrillen/Accessoires sowie für das Teilssegment Haushaltselektronikkleingeräte der Kategorie Wohnen und Einrichten zu erbringen (vgl. Anhang 4 zur Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 11). Ergänzend legt der Untersuchungsrahmen in Ziffer c (S. 5 / 6) fest, dass auch das Sortiment „Sportbedarf“ gesondert zu erheben ist.

4.10 Es ist erforderlich, alle denkbaren Varianten der Ausnutzung sortimentsbezogener Spielräume zu beleuchten und sich mit den entstehenden Auswirkungen auseinanderzusetzen.

Handelsverband Niedersachsen/Bremen

ArL Lüneburg: Das Untersuchungsdesign für das Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten sieht die Prüfung eines sortimentspezifischen Worst-Case vor, also jeweils die Annahme der maximalen Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsflächen je Hauptsortiment (vgl. Anhang 4 zur Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 7).

4.11 Die Einhaltung der FOC-Eigenschaften (2. Wahl, Auslaufmodelle, etc.) der im DOS angebotenen Waren ist praktisch nicht kontrollierbar. Dies führt zu ungleichen Wettbewerbsbedingungen.

Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Die Einhaltung der FOC-Eigenschaften der angebotenen Waren ist nicht Teil des Raumordnungsverfahrens, sondern ist in nachfolgenden Planverfahren bzw. nachfolgenden Controlling-Schritten zu regeln. Für das DOS im Bestand wurde seinerzeit ein regelmäßiges Controlling über einen raumordnerischen Vertrag sichergestellt und eine Clearing-Stelle eingerichtet. Nach Einschätzung der Obersten Landesplanung wäre der Abschluss eines neuen raumordnerischen Vertrags gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Satz 7 LROP auch bei einer Erweiterung des FOC erforderlich.

4.12 Der mit Erweiterung des DOS einhergehende Kaufkraftabzug würde die Attraktivität der Zentren erheblich schwächen und könnte in der Folge auch Handwerksbetriebe der Grundversorgung und das Ladenhandwerk erheblich gefährden.

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade

ArL Lüneburg: Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Attraktivität der Zentren werden u.a. durch die Prognose der vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen und deren gutachterliche Bewertung in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt werden. Soweit Laden-Handwerksbetriebe auch Verkaufsflächen für prüfungsrelevante Sortimente umfassen (z.B. im Sortiment Schuhe/Lederwaren), sind sie in den Verfahrensunterlagen mit zu berücksichtigen.

4.13 Es sollte deutlich herausgestellt werden, ab wann ein zentraler Versorgungsbereich als „stark betroffen“ eingeordnet wird („städtebauliche Erheblichkeitsschwelle“). / Unter den aktuellen (Corona-)Bedingungen werden auch bisher als unproblematisch eingeschätzte Umsatzumverteilungen von 5 bis 10 % zu erheblichen entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen der zentralen Orte führen.

Stadt Walsrode, Stadt Bad Fallingbostal / Stadt Lüneburg

ArL Lüneburg: Die Anforderung, Erheblichkeitsschwellen zu benennen und herzuleiten, ist bei Verträglichkeitsgutachten regelhaft zu erfüllen und wird auch in diesem Verfahren zu leisten sein. Nach erster Einschätzung des ArL Lüneburg sind – auch mit Blick auf die aktuelle zusätzliche Belastung des stationären Einzelhandels durch die Corona-Pandemie – auch erhebliche Beeinträchtigungen unterhalb einer Umsatzumverteilung von 10 % denkbar. Dies ist gutachtlich zu untersuchen.

Die entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen, die sich auf die Wahrnehmung künftiger Entwicklungsoptionen – hier zu den relevanten Sortimenten – auswirken können, werden gemäß Untersuchungsdesign des Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten in einem weiteren Analyseschritt bewertet, bei dem u.a. die Kaufkraft Herkunft – Bestand wie Erweiterung – nach mittel- bzw. oberzentralen Versorgungsgebieten differenziert wird (vgl. Untersuchungsrahmens S. 3 / 4 und Anhang 4 zur Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 12).

4.14 Bei der Beurteilung der Auswirkungen ist der bereits mit der Errichtung des DOS einhergegangene Umsatzrückgang zu berücksichtigen.

Stadt Bad Fallingbostal

ArL Lüneburg: Die Prognose der absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungen beschränkt sich gemäß dem üblichen Untersuchungsansatz für Erweiterungsvorhaben auf die infolge der Erweiterung zusätzlich für das FOC prognostizierten Umsätze (vgl. hierzu auch Antwort zu Punkt 1.2). Bei der Bewertung der möglichen entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen bezieht das Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten jedoch sowohl den heutigen als auch den erwarteten künftigen Umsatz mit ein (vgl. Anhang 4 zur Unterlage zu den Telefon-Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 12, vorletzter Absatz) und prüft dabei die Höhe der Bindung der sortimentspezifischen Kaufkraft in den ober- und mittelzentralen Versorgungsgebieten.

4.15 Bei der Berechnung und Beurteilung der Vorhabenauswirkungen muss dem durch den Abzug der britischen Streitkräfte bedingten Kaufkraftabfluss besonderes Augenmerk geschenkt werden.

Stadt Bad Fallingbostal

ArL Lüneburg: Bei der Modellierung der Vorhabenauswirkungen werden auf der Basis einschlägiger Prognosen auch demografische Veränderungen einbezogen. Die Bewertung besonderer, lokaler Veränderungen – etwa in Folge von Kasernenschließungen o.ä. – erfolgt, soweit entsprechende Veränderungen bekannt sind und feststehen, im Rahmen der Bewertung der Prognosewerte (vgl. Untersuchungsrahmen S. 5, Ziffer b).

4.16 Die bestehende Einzelhandelsstruktur, die über die Anforderungen eines Grundzentrums hinausgeht und schützenswert ist, ist bei der Bewertung der Auswirkungen zu berücksichtigen.

Stadt Bad Fallingbostal

ArL Lüneburg: Eine entsprechende Bewertung ist vorgesehen: Sowohl Anhang 4 zur Unterlage zu den Telefon-Videokonferenzen am 23.11.2020 (vgl. S. 9) als auch der Untersuchungsrahmen (vgl. S. 2) sehen vor, dass die prüfungsrelevanten Sortimente in allen Grundzentren im Umfeld von bis zu 30 Fahrzeitminuten um das DOS miterfasst und die Auswirkungen hierauf bewertet werden.

4.17 Im Verlauf des ROV sind verlässliche Aussagen über die potenziellen entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen und räumlichen Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung zu gewinnen – unter Betrachtung der Frage, ab welcher Höhe ein Kaufkraftabzug zu einer Entwicklungshemmung in den betroffenen zentralen Orten führen wird.

Region Hannover

ArL Lüneburg: Es ist Aufgabe des Gutachters, plausibel herzuleiten, ob eine entwicklungshemmende Beeinträchtigung auszuschließen ist oder nicht. Hierzu wird zum einen die Höhe des Kaufkraftabzugs aus den Versorgungsgebieten der räumlich berührten Mittel- und Oberzentren ermittelt und bewertet werden; zum anderen wird ein Abgleich mit ggf. vorhandenen Entwicklungszielen aus kommunalen Einzelhandelskonzepten erfolgen (vgl. Untersuchungsrahmens, S. 4 sowie Anhang 4 der Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 12 / 13).

4.18 Der Begriff / das Kriterium der „Vorschädigung“ sollte in der Wirkungsprognose mit aufgeführt werden. Eine Grundlage für die Abschätzung der Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereichs kann u.a. das regelmäßige Monitoring darstellen, das von dem Büro Ecostra durchgeführt wurde.

Stadt Walsrode, Stadt Bad Fallingbommel

ArL Lüneburg: In Anhang 4 zur Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020 ist auf S. 15 ausgeführt: „Hierfür [für die Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche] werden wir sämtliche Innenstädte in den innerhalb des Untersuchungsraums gelegenen Mittel- und Oberzentren sowie in den innerhalb des Kerneinzugsgebiets gelegenen Grundzentren begehnen, analysieren und hinsichtlich der Stärken und Schwächen sowie der Entwicklungsperspektiven bewerten. Auf dieser Basis wird für jeden zentralen Versorgungsbereich eine gutachterliche Einschätzung zur Funktionsfähigkeit und zu etwaigen Vorschädigungen vorgenommen und die Betroffenheit durch das Erweiterungsvorhaben bestimmt.“ Das Untersuchungsdesign nennt an mehreren Stellen die vorliegenden Ecostra-Studien, so z.B. auf S. 9 und S. 14. Bei der qualitativen Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen von Umsatzumverteilungen sind diese Erkenntnisquellen ebenso von DLP mit einzubeziehen wie im weiteren Prüfschritt bei der Bewertung der „entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen“. Gleiches gilt für vorliegende regionale sowie kommunale Einzelhandelskonzepte, was im Untersuchungsrahmen unter Ziffer a) auf S. 4 aufgeführt ist.

4.19 Im vorgelegten Untersuchungsdesign wird noch nicht klar, ob der Nachweis der Kongruenz sachgerecht erbracht werden kann.

Stadt Celle

ArL Lüneburg: Grundlage für das heutige DOS ist eine Ausnahmeregelung im LROP. Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Satz 2 ist das durch diesen Plansatz ermöglichte Vorhaben von der Einhaltung des Kongruenzgebots ausgenommen. Um sicherzustellen, dass die im Einzugsbereich des Vorhabens gelegenen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion in ihrer weiteren Entwicklung nicht gehemmt sind, enthält die

LROP-Ausnahmeregelung andere, speziell für diese Vorhaben geltende Sicherungsinstrumente.

Gleichwohl enthalten die Verfahrensunterlagen auch Aussagen zum Kongruenzgebot (vgl. Anhang 4 zur Unterlage zu den Telefon-Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 13). Die von der Vorhabenträgerin beauftragten Gutachter – hier: DLP – werden im Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten darlegen, welcher Anteil des Umsatzes aus Kaufkraft von außerhalb des mittelzentralen Kongruenzraums des Mittelzentrums Soltau generiert wird.

4.20 Das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts darf in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (LROP 2.3 05).

Landkreis Nienburg

ArL Lüneburg: Periodische Sortimente werden nach dem zu Grunde gelegten Verkaufsflächenkonzept nur als Randsortimente auf maximal 100 m² Verkaufsfläche je Ladeneinheit und insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig sein (vgl. Unterlage zu den Telefon-Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 13. Das „Kongruenzgebot (grundzentral)“ gemäß LROP ist damit nicht einschlägig.

4.21 Die Vorhabenauswirkungen sind nicht (nur) am Status-Quo, sondern an den planerisch wünschenswerten Zielzuständen zu entwickeln. Dies gilt gerade für schwach ausgestattete Mittelzentren (Bsp. Seevetal).

Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Der genannte Aspekt wird von den Gutachtern insbesondere bei der Interpretation der Kaufkrafttherkunft zur Bewertung möglicher entwicklungshemmender Beeinträchtigungen einzubeziehen sein: Entzieht der gutachterlich ermittelte Kaufkraftabzug im betrachteten Sortimentsbereich so viel Potenzial, dass die erstrebenswerte Entwicklung eines Mittel- oder Oberzentrums gehemmt werden? Eine entsprechende Bewertung ist durch DLP vorzunehmen. Dabei sollen auch kommunale Einzelhandelskonzepte berücksichtigt werden, soweit diese vorliegen (vgl. Anhang 4 zur Unterlage zu den Telefon-Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 12).

4.22 Der Umfang der Haushaltbefragung (n = 800) ist gering, kann jedoch ausreichend sein, wenn es keine weiteren räumlichen Differenzierungen geben soll.

Stadt Walsrode, Stadt Bad Fallingbommel

ArL Lüneburg: Im Rahmen der Telefon-/Videokonferenzen am 23.11. hat sich DLP zu diesem Aspekt geäußert: 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.

4.23 Die Erhebung von Angaben zum individuellen Einkaufsverhalten durch Haushaltsbefragungen kann nur verwertbar sein, wenn sie sich auf Zeiten mit maximalen Kundenfrequenzen und Umsätzen bezieht (d.h. in den Sommerferien und in der Vorweihnachtszeit). In Abhängigkeit von der Fragestellung kann daher ein methodischer Fehler darin liegen, Haushaltsbefragungen im Frühjahr durchzuführen.

Hansestadt Lüneburg

ArL Lüneburg: Die Haushaltsbefragungen dienen nach Aussage von DLP der Ermittlung der grundsätzlichen Einkaufsorientierung der Verbraucher*innen im Raum. U.a. sollen darüber Informationen gewonnen werden, an welchen Standorten bevorzugt eingekauft wird und zu welchen Anteilen die Verbraucher*innen online einkaufen. Es geht bei den Befragungen also nicht um die Erfassung von Besucherströmen o.ä. in den einzelnen Innenstädten. Daher erfolgen die Haushaltsbefragungen auch nicht vor Ort in den Fußgängerzonen/Innenstädten, sondern telefonisch. Sie sind damit auch nicht abhängig von Frequenzverläufen in den Innenstädten. Gleichwohl legt der Untersuchungsrahmen fest, dass von Haushaltsbefragungen während oder unmittelbar nach einer „Lockdown-Phase“ abzusehen ist, da Aussagen zum Einkaufsverhalten der Verbraucher durch die mit dem Lockdown einhergehenden Restriktionen verzerrt würden.

4.24 Bei der Auswirkungsprognose müssten die Einzugsgebiete der heute noch nicht realisierten Outlet-Center (und anderer Einzelhandels-Standorte) angemessen prognostiziert und in das Huff-Modell mit einbezogen werden (Bsp. Wittenburg).

Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Bereits feststehende / verfestigte Änderungen der Angebotsstruktur werden für den Prognosezeitpunkt 2025 im Modell berücksichtigt (Anhang 4 zur Unterlage zu den Telefon-Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 10). Nach Aussage von DLP werden Wettbewerbsvorhaben im Outlet-Segment und vorhabenrelevante sonstige Planvorhaben im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse identifiziert, analysiert und ggf. auch in der Wirkungsmodellierung berücksichtigt. Dabei ist entscheidend, ob bei diesen Vorhaben mit hinreichender Sicherheit von einer Realisierung ausgegangen werden kann. Dies ist z.B. der Fall, wenn ein Vorhaben bereits in Bau ist oder eine Baugenehmigung erteilt worden ist. Dies wird von DLP für alle Planvorhaben (auch für die FOC-Planungen in Wittenburg) geprüft.

5) Hinweise zur Methodik der Tourismus-Studie

5.1 Es ist wichtig, transparent darzustellen, wann ein Besucher des DOS als Tourist gilt und wann dieser als „reiner Einkäufer“ zu betrachten ist.

Stadt Walsrode, Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Im Untersuchungsrahmen ist ergänzend festgelegt worden, dass in den einzelnen Untersuchungsteilen klar zu differenzieren ist, wann ein/e Besucher*in des DOS als (Tages-)Tourist*in gilt und wann dieser als reine/r „Einkäufer*in“ zu betrachten ist (vgl. S. 7 / 8, Ziffer e).

5.2 Die Analyse der touristischen Vorhaben-Auswirkungen muss auch – über den Nahbereich / das Themenfeld „Großprojekte“ hinaus – den (Städte-)Tourismus am

Rande/außerhalb der Heideregion umfassen. Es ist nach Tages-/Ausflugstourismus und mehrtägigem Tourismus zu differenzieren.

Hansestadt Lüneburg, Hansestadt Uelzen

ArL Lüneburg: Der Untersuchungsrahmen berücksichtigt diese Anforderung (vgl. S. 6 / 7, Ziffer e).

5.3 Touristische Effekte im (weiteren) Umfeld des Vorhabens dürfen nicht überschätzt werden. / Sie sind eher/allenfalls im unmittelbaren Umfeld des DOS zu erwarten.

Gemeinde Seevetal, Stadt Celle

ArL Lüneburg: Der Untersuchungsrahmen sieht vor, dass auch teilräumliche Unterschiede der touristischen Effekte mit betrachtet werden (vgl. S. 6 / 7, Ziffer e).

5.4 Mögliche negative Auswirkungen durch Umlenkung von Gästen müssen im Tourismus-Gutachten mit betrachtet werden.

Landkreis Lüneburg, Stadt Walsrode

Der Aspekt einer etwaigen Besucherumlenkung ist im Untersuchungsrahmen berücksichtigt (vgl. S. 7 / 8, Ziffer e).

5.5 Die Auswirkungen der geplanten Erweiterung der Gastronomiefäche auf zentrale Versorgungsbereiche sollten mit untersucht werden.

IHK Stade

ArL Lüneburg: Diese Anregung wurde im Untersuchungsrahmens aufgegriffen (vgl. S. 8, Ziffer f).

5.6 Soweit attraktivitätssteigende Maßnahmen im Bereich Kultur/Freizeit/Events im (erweiterten) DOS geplant sind, sollten diese ebenfalls in der Verträglichkeitsanalyse auf die umliegenden Zentren berücksichtigt werden.

IHK Stade

ArL Lüneburg: Diese Anregung wurde im Untersuchungsrahmens aufgegriffen (vgl. S. 9, Ziffer g).

5.7 Zu untersuchen ist, wie groß der Effekt der DOS-Errichtung für den Tourismus in der Region war bzw. in Zukunft zu erwarten ist – unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch die Attraktivität der umliegenden Grund-, Mittel- und Oberzentren einen entscheidenden Effekt auf den Tourismus in der Lüneburger Heide hat.

Landkreis Lüneburg

ArL Lüneburg: Das Untersuchungsdesign zum Themenfeld Tourismus sieht in Kapitel 2.2 vor, die Angebots- und Nachfragentwicklung in den Städten der Lüneburger Heide vor und nach der Eröffnung des DOS zu vergleichen und zu analysieren (vgl. Anhang 3 zur Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 5). Hierbei werden die Gutachter*innen mindestens Plausibilitäts-Überlegungen dazu anstellen müssen, welchen Anteil der Effekt der DOS-Erweiterung in Abgrenzung zu anderen Einflussgrößen wie etwa der Attraktivität der umliegenden städtetouristischen Destinationen hat. Die touristischen Effekte der Erweiterung werden in Kapitel 4 der Tourismus-Studie untersucht (vgl. Anhang 3 zur Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020, S. 7 / 8).

6) Hinweise zur Methodik der Verkehrsuntersuchung

6.1 Es ist nachzuweisen, dass der zusätzliche Verkehr an den jeweiligen Verkehrsknotenpunkten mit der B 71 bzw. den BAB-Anschlussrampen problemlos mit abgewickelt werden kann (Anforderungen HBS, RAL, Mindestqualitätsstufe D). Andernfalls sind entsprechende verkehrliche und/oder bauliche Maßnahmen umzusetzen.

NLStBV

ArL Lüneburg: Anhang 5 der Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020 sieht Leistungsfähigkeitsberechnungen der genannten Verkehrsknotenpunkte vor (vgl. Anhang 5, S. 3, Punkt 7). Die genannten Bewertungsmaßstäbe sind an den Verkehrsgutachter weitergegeben worden.

6.2 Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind beachten, dabei ist der sechsstreifige Ausbau der BAB 7 zu beachten (Rückbau von Stellplätzen erforderlich); eine ggf. eintretende Blendung von Verkehrsteilnehmern auf der BAB 7 ist zu vermeiden; evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom BAB-Verkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen; Brauch-/Oberflächenwasser darf dem Bundesautobahngelände nicht zugeführt werden.

NLStBV

ArL Lüneburg: Das Raumordnungsverfahren hat die Aufgabe, die Raumverträglichkeit des Vorhabens zu prüfen. Die angesprochenen Punkte sind auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens bzw. im späteren Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

6.3 Aussagen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen im umliegenden, übergeordneten Straßennetz sind für das ROV relevant, u.a. betreffend B 209, B 440, weitere Kreisstraßen; Einschätzungen zu zusätzlichen Belastungen [hier: Walsrode] sind erforderlich. / Die Größenordnungen großräumiger Verkehrsauswirkungen und die resultierenden Differenzbelastungen in den weiter entfernten Quell- und Zielregionen sind darzulegen.

Stadt Walsrode / Hansestadt Lüneburg

ArL Lüneburg: Das Untersuchungsdesign zum Themenfeld „Verkehr“ sieht gemäß Anhang 5 der Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020 eine Prognose der Auswirkungen lediglich für den direkten verkehrlichen Anbindungsbereich des DOS und die im Umfeld gelegene BAB 7, Bundes- und Kreisstraßen vor. Ergänzend ist abzuschätzen und plausibel darzustellen, wie sich das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die zuführenden überregionalen Straßen – hier insbesondere B3, B71 und B209 – auswirken wird, um etwaige Auswirkungen auf die ggf. berührten, im Nahbereich des Vorhabenstandorts gelegenen Städte/Orte – hier insbesondere Soltau, Walsrode und Bad Fallingbommel – ableiten zu können (vgl. Untersuchungsrahmen S. 10, Ziffer i). Für die B 404 liegt nach Ansicht des ArL Lüneburg ein entsprechender Prüfbedarf nicht vor, da diese nicht Teil der üblichen Anfahrtsrouten (BAB 7, BAB 27, B 3, B 71, B 209) zum DOS ist.

6.4 Das Vorhaben widerspricht der übergeordneten raumordnerischen Leitvorstellung / dem städtebaulichen Ziel der Vermeidung von unnötigem Kraftfahrzeugverkehr und dem Ziel der Stärkung des ÖPNV. Die Kopplung von Wohnen/Arbeiten/Einkaufen wird erschwert.

Landeshauptstadt Hannover, Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Das Vorhaben ist auf die Verträglichkeit mit allen betroffenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Eine Auseinandersetzung zu einzelnen Themen der Raumordnung, die nicht durch Fachgutachten abgedeckt werden, hat im Rahmen der Raumverträglichkeitsstudie (RVS) durch den Planungsträger zu erfolgen (vgl. Untersuchungsrahmen S. 11 / 12, Ziffer k).

7) Hinweise zur Berücksichtigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie

7.1 Die Auswirkungen der Corona-Pandemie müssen gutachterlich in den Blick genommen werden.

Handelsverband Niedersachsen/Bremen, Stadt Celle, Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Dies sehen sowohl die Untersuchungsdesigns für die Gutachten zum Einzelhandel und zum Tourismus (vgl. Anhänge 3 und 4 der Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020) als auch der Untersuchungsrahmen vor. Letzterer legt fest, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie seitens der Planungsträgerin mehrfach zu bewerten sind: im Zuge der Erarbeitung der Verfahrensunterlagen und, ergänzend, in Vorbereitung auf die Erörterung der Stellungnahmen. Hierbei wird auch festgelegt, dass im

Verfahren fortlaufend zu prüfen ist, ob und inwieweit die gutachterlichen Bewertungen ggf. aufgrund einer sich ändernden Pandemie-Lage angepasst und ergänzt werden müssen (vgl. Untersuchungsrahmen S. 10 / 11, Ziffer j).

7.2 Primärerhebungen sind aufgrund der Corona-Pandemie aktuell nicht / nur bedingt belastbar; die Erhebungen sollten deshalb verschoben werden, bis erkennbar ist, welche Auswirkungen die Pandemie mittel- und langfristig hat und die „Corona-Effekte“ in ihrem Umfang tatsächlich sichtbar werden konnten. Für eine belastbare Analyse/Prognose der Auswirkungen kann nur ein Erhebungszeitraum außerhalb von wirksamen und ggf. nachwirkenden Einschränkungen in Betracht kommen.

[Hansestadt Lüneburg, Landkreis Lüneburg, Gemeinde Seevetal, Oldenburgische IHK](#)

ArL Lüneburg: Auch ArL-seitig besteht die Auffassung, dass die Zeitpunkte für neue Primärerhebungen dem – heute noch nicht absehbaren – Fortgang der Corona-Pandemie Rechnung tragen müssen (vgl. Untersuchungsrahmen S. 9, Ziffer h)

Zudem legt der Untersuchungsrahmen fest, dass im Verfahren fortlaufend zu prüfen ist, ob und inwieweit die gutachterlichen Bewertungen ggf. aufgrund einer sich ändernden Pandemie-Lage angepasst und ergänzt werden müssen. Es wird dort auch festgelegt, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie seitens der Planungsträgerin mehrfach zu bewerten sind: im Zuge der Erarbeitung der Verfahrensunterlagen und, ergänzend, in Vorbereitung auf die Erörterung der Stellungnahmen (vgl. Untersuchungsrahmen, S. 11, Ziffer j).

7.3 Bei der Überprüfung der Ergebnisse der ersten Primärerhebungen zur Angebotssituation sollte man auch quantitative Überprüfungen (erneute Vor-Ort-Begehungen), ggf. beschränkt auf ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche, mit einbeziehen.

[Stadt Bad Fallingb. / Stadt Walsrode](#)

ArL Lüneburg: Die ersten Primärerhebungen wurden (anders als in den Stellungnahmen angenommen) seitens der Vorhabenträgerin bereits in Q1.2020 (vor der Pandemie) durchgeführt. In 2021 sind erneute Primärerhebungen geplant (vgl. hierzu Anhang 3, S. 3 / 4, und Anhang 4, S. 10 und 15, der Unterlage für die Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020). Diese umfassen entsprechend des o.g. Vorschlags auch quantitative Elemente, u.a. die Erfassung neuer Leerstände (vgl. Untersuchungsrahmen S. 10, Ziffer h).

7.4 Die Szenarien könnten in Abhängigkeit vom weiteren Verlauf der Pandemie noch angepasst werden. / Auch in Szenario A („weitgehende Normalisierung“) ist von dauerhaften Auswirkungen der Pandemie auszugehen.

[Stadt Walsrode / Oldenburgische IHK](#)

ArL Lüneburg: Diese Anregungen wurden im Untersuchungsrahmen aufgegriffen (S. 11, Ziffer j).

8) Hinweise zur UVP-Pflicht

8.1 Es liegt ein als kumuliertes Vorhaben gemäß § 10 UVPG vor. Es ist anzunehmen, dass eine erneute UVP für das gesamte Vorhaben erforderlich ist.

Hansestadt Lüneburg

ArL Lüneburg: Vorliegend handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne der Nummer 18.8. der Anlage 1 zum UVPG, da es nicht um ein Vorhaben im Außenbereich, sondern um ein Vorhaben in einem bereits beplanten Bereich geht, für das eine Änderung des bestehenden B-Plans erforderlich ist. Für derartige Vorhaben im bereits beplanten Bereich gibt es gemäß Spalte 1 der Anlage 1 keine unbedingte UVP- Pflicht, sondern lediglich die Vorprüfung nach Spalte 2. Diese Vorprüfung ist dann erforderlich, wenn allein durch die Änderung der maßgebliche Prüfwert – hier: gemäß Nummer 18.6.2 – erreicht oder überschritten wird. So verhält es sich im vorliegenden Fall.

§ 10 UVPG regelt speziell die UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben. In § 10 Abs. 4 UVPG heißt es als Definition zu kumulierenden Vorhaben: „Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen.“ Da hier nur das DOS vorliegt und dieses erweitert werden soll, fehlt das kumulierende „zweite“ Bauvorhaben derselben Art. Dies wäre der Fall, wenn z.B. auf dem Nachbargrundstück sich ein Sportfachmarkt ansiedeln wollte oder dieser bereits vorhanden wäre. § 10 UVPG ist daher nicht anzuwenden. Es handelt sich um ein Änderungsvorhaben im Sinne des UVPG.

Die allgemeine Vorprüfung durch das ArL Lüneburg hat ergeben, dass keine Pflicht zur Durchführung einer UVP im Rahmen des ROV besteht. Maßgeblich für diese Bewertung ist, dass von der Änderung des Vorhabens keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder andere erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Betrachtung der raumbedeutsamen Umweltauswirkungen erfolgt jedoch gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 NROG im Rahmen der Raumverträglichkeitsstudie (vgl. Untersuchungsrahmen S. 12 / 13, Ziffer m).

8.2 In der UVP sind die Auswirkungen, die über das unmittelbare Umfeld des Vorhabens hinausgehen, wie die aus dem verstärkten Verkehr resultierenden Emissionen, darzulegen.

Hansestadt Lüneburg

ArL Lüneburg: Eine UVP-Pflicht besteht nicht (vgl. Punkt 8.1). Eine Betrachtung der raumbedeutsamen Umweltauswirkungen erfolgt jedoch im Rahmen der Raumverträglichkeitsstudie.

Das Raumordnungsverfahren hat die Aufgabe, die Raumverträglichkeit des Vorhabens unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen. Die detaillierte Ermittlung und Bewertung der Emissionen erfolgt daher regelmäßig erst auf der Ebene des Bauleitplanverfahren bzw. der nachfolgenden Zulassung/Genehmigung.

9) Hinweise zu weiteren Betrachtungsgegenständen des ROV

9.1 Aufgrund der autoorientierten Lage des DOS sind im ROV die Aspekte des Klimaschutzes und der (verkehrlichen) Erreichbarkeit ebenso wie der Aspekt des Ressourcenschutzes mit zu berücksichtigen.

Landkreis Lüneburg, Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Das Vorhaben ist auf die Verträglichkeit mit allen betroffenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Eine Auseinandersetzung zu einzelnen Themen der Raumordnung, die nicht durch Fachgutachten abgedeckt wird, hat im Rahmen der Raumverträglichkeitsstudie (RVS) durch den Planungsträger zu erfolgen (vgl. Untersuchungsrahmen S. 11 / 12, Ziffer k). Hierzu zählen auch raumordnerische Festlegungen zum Klima-/Ressourcenschutz.

9.2 Das Vorhaben widerspricht der übergeordneten raumordnerischen Leitvorstellung / dem städtebaulichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Landeshauptstadt Hannover

ArL Lüneburg: Das Vorhaben ist auf die Verträglichkeit mit allen betroffenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Eine Auseinandersetzung zu einzelnen Themen der Raumordnung, die nicht durch Fachgutachten abgedeckt wird, hat im Rahmen der Raumverträglichkeitsstudie (RVS) durch den Planungsträger zu erfolgen (vgl. Untersuchungsrahmen S. 11 / 12, Ziffer k). Hierzu zählen auch raumordnerische Festlegungen zum Belang „Flächensparen“ bzw. zu den Schutzgütern „Boden“ und „Fläche“.

10) Hinweise zu Datengrundlagen

10.1 Die Erkenntnisse aus vorliegenden Kundenbefragungen und dem Monitoring von Ecostra zum DOS sollten den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Gutachtern im Laufe des Verfahrens zur Kenntnis gegeben werden.

Oldenburgische IHK

ArL Lüneburg: Diese Einschätzung wird vom ArL Lüneburg geteilt (vgl. Untersuchungsrahmen, S. 14). Sowohl die Planungsträgerin als auch die F.O.C. Service Objekt Soltau GmbH haben mitgeteilt, dass gegen eine Veröffentlichung der für das Raumordnungsverfahren maßgeblichen Studien/Daten der Ecostra-Erhebungen keine Bedenken bestehen. Vor einer Veröffentlichung muss noch eine Klärung mit den weiteren Auftraggebern der Gutachten (Land Niedersachsen und Landkreis Heidekreis) erfolgen.

10.2 Kommunale Einzelhandelskonzepte müssen als Bewertungsgrundlage herangezogen werden. / Es liegen z.T. aktuelle Kommunale Einzelhandelskonzepte und Stadtmarketingkonzepte vor.

Stadt Springe, Hansestadt Uelzen, Oldenburgische IHK, Stadt Bad Fallingbommel

ArL Lüneburg: Die Hinweise auf aktuelle Konzepte werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Untersuchungsrahmen sieht eine Einbeziehung regionaler sowie kommunaler Einzelhandelskonzepte vor (vgl. S. 4, Ziffer a).

10.3 Es sollten weitere Daten etwa zu Insolvenzen einbezogen werden, die eine Abschätzung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung verbessern.

Landkreis Lüneburg

ArL Lüneburg: Der Untersuchungsrahmen legt fest, dass Daten zur Entwicklung der Insolvenzzahlen im Einzelhandel in das Verträglichkeitsgutachten einzubeziehen sind. Da diese sich auch durch Veränderungen im Bestand der Innenstädte und Ortskerne in Form von Leerständen niederschlagen werden, werden Insolvenzen zudem durch die Nacherhebungen durch DLP in 2021 in die Datengrundlage eingehen (vgl. S. 10, Ziffer h und S. 11, Ziffer j).

10.4 In den Verfahrensunterlagen müsste deutlich gemacht werden, ob die Ecostra-Befragungsergebnisse (Kunden internationaler Herkunft bzw. von weiter als 60-min-Radius) hinreichend repräsentativ für den Jahresverlauf am DOS sind, welche Besuchsmotive bestehen und welche Umsatzanteile auf diese Gruppe tatsächlich entfallen.

Gemeinde Seevetal

ArL Lüneburg: Die Repräsentativität des Befragungs-Umfangs der Ecostra-Befragungen ist in den Verfahrensunterlagen darzulegen. Die Besuchsmotive stellen dabei einen wichtigen Befragungsgegenstand dar. Zwischen den einzelnen Besuchergruppen – z.B. „Durchreisende“ und Touristen – ist bei der Auswertung zu differenzieren. Dies ist bei den Ecostra-Befragungen erfolgt (vgl. Untersuchungsrahmen, S. 3).

Anlage: Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnehmer/in
1	25.10.2020	Stadt Langenhagen
2	03.11.2020	Stadt Achim
3	16.11.2020	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
4	16.11.2020	Stadt Springe
5	18.11.2020	Stadt Peine
6	25.11.2020	IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum
7	27.11.2020	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden
8	02.12.2020	Landkreis Nienburg/Weser
9	03.12.2020	Stadt Delmenhorst
10	08.12.2020	Landeshauptstadt Hannover
11	10.12.2020	Hansestadt Lüneburg
12	10.12.2020 17.03.2020	Landkreis Lüneburg
13	10.12.2020	Region Hannover
14	10.12.2020	Gemeinde Seevetal
15	10.12.2020	Stadt Celle
16	11.12.2020	Hansestadt Uelzen
17	11.12.2020	Handelsverband Niedersachsen-Bremen
18	16.12.2020 17.03.2020	Stadt Bad Fallingb.ostel
19	17.12.2020	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
20	18.12.2020	Stadt Walsrode