



Erweiterung des Designer Outlets Soltau

Vorstellung der Planung / des Untersuchungsrahmens





Erweiterung des Designer Outlets Soltau. *Ausgangslage*

- Beginn der Planungsideen: seit 1996/1998
- Ausgangslage: Planung eines Designer Outlets in der Stadt Soltau mit 20.000 m² Verkaufsfläche
- **2012: Eröffnung** des Designer Outlets Soltau am Standort Soltau / Harber
 - **9.900 m² zugelassene Verkaufsfläche**
 - über 80 Marken / 60 Shops
 - mehr als 500 Arbeitsplätze



Designer Outlet Soltau. *Monitoring/Controlling*

- Fortlaufendes Monitoring / Besucherbefragungen
 - jährliche Besucherbefragungen, u.a. zum Einzugsgebiet
 - jährliches Controlling, u.a. zur Warenzusammensetzung/Flächenkontrolle
 - Monitoring nach dem 1. und 5. Betriebsjahr

Wesentliche Ergebnisse:

- Hohe Marktdurchdringung im Naheinzugsbereich; Quantitative Umsatzverteilungen vorhanden; jedoch keine wesentlichen negativen Beeinflussungen des Einzelhandels (geringe Umsatzverteilungsquoten) feststellbar; primärer Grund: das zumeist begrenzte Angebot in den FOC-relevanten Sortimenten
- Somit sind „***keine nachhaltig negativen Wirkungen auf den Einzelhandel und seine Entwicklungsperspektiven in den zentralen Orten im Untersuchungsgebiet festzustellen***“
(Monitoring-Bericht 2017: 145)



Erweiterung des Designer Outlets Soltau

- **Antrag der Stadt** vom **19.02.2020** zur Durchführung Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren mit dem Ziel: **15.000 m² Verkaufsfläche**
- **Gründe für die Erweiterungsplanung** von 9.900 auf 15.000 m²: nachhaltige Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit in verschärfter Wettbewerbssituation, Stärkung der Tourismusregion und Schaffung bzw. Erhalt von Arbeitsplätzen
- Perspektive: Eine **weitere Erhöhung** der Verkaufsfläche ist seitens der Stadt Soltau **nicht geplant**

STANDORTE ANDERER OUTLET CENTER

- In Betrieb und in Planung befindliche Outlet-Center-Standorte in Deutschland sowie im angrenzenden Ausland

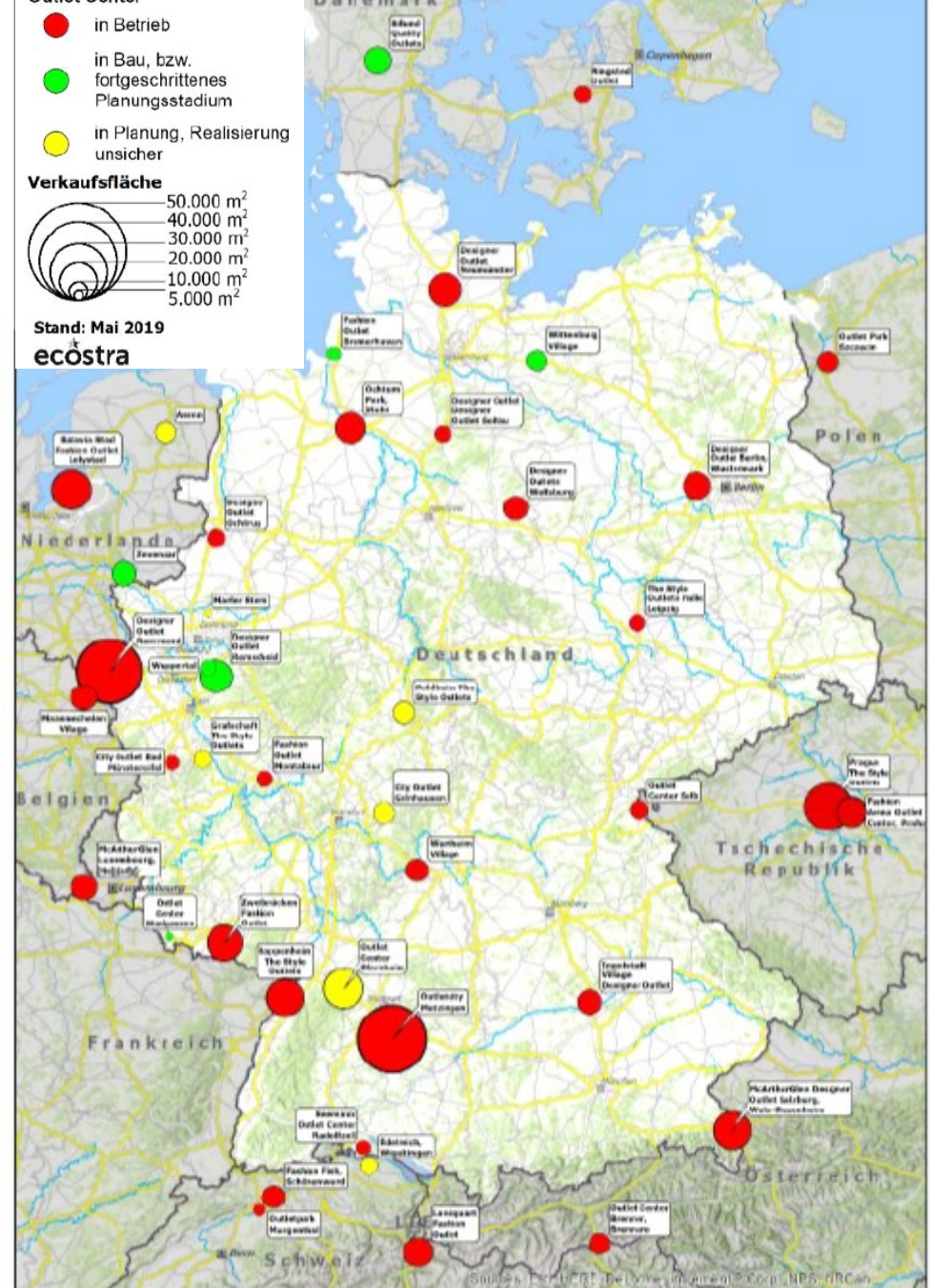


Abbildung 1: Standorte anderer Outlet-Center. Quelle Kartenhintergrund: EU-DEM layers, openstreetmap, diva-gis.org, Esri; ecostra-Bearbeitung.

OUTLET CENTER NORDDEUTSCHLAND

Stand September 2020

1. Neumünster

Eröffnung September 2012
1 Centererweiterung (2015)
Verkaufsfläche 20.000 m²

2. Bremerhaven

Eröffnung 2008
Outlet-Umnutzung
seit April 2020
Verkaufsfläche 9.000 m²

3. Wittenburg

Baugenehmigung
Dezember 2017
Baustart 2020/21
Verkaufsfläche 12.600 m²

4. Brinkum-Stuhr

Eröffnung 2001
Outlet-Agglomeration
Verkaufsfläche 18.800 m²

5. Soltau

Eröffnung August 2012
Verkaufsfläche 9.900 m²

6. Wolfsburg

Eröffnung Dezember 2007
2 Centererweiterungen
(2014/2018)
Verkaufsfläche 18.000 m²

7. Wustermark (Berlin)

Eröffnung Mai 2000
2 Centererweiterungen
(2009/2010)
Verkaufsfläche 16.500 m²

8. Ochtrup

Eröffnung Mai 2000
Centererweiterung
von 8.300 m² (2018)
genehmigt
Verkaufsfläche derzeit
11.650 m²

9. Brehna (Leipzig)

Eröffnung 2016
1 Centererweiterung (2018)
Verkaufsfläche 16.000 m²

10. Remscheid

In Planung
Verkaufsfläche 20.000 m²

Insgesamt hat Deutschland 17 in Betrieb befindlichen Outlet Center bzw. Outlet-Agglomerationen und 6 neue Standorte in Planung.
Quelle: ecostra Outlet Centres in Europe, September 2020

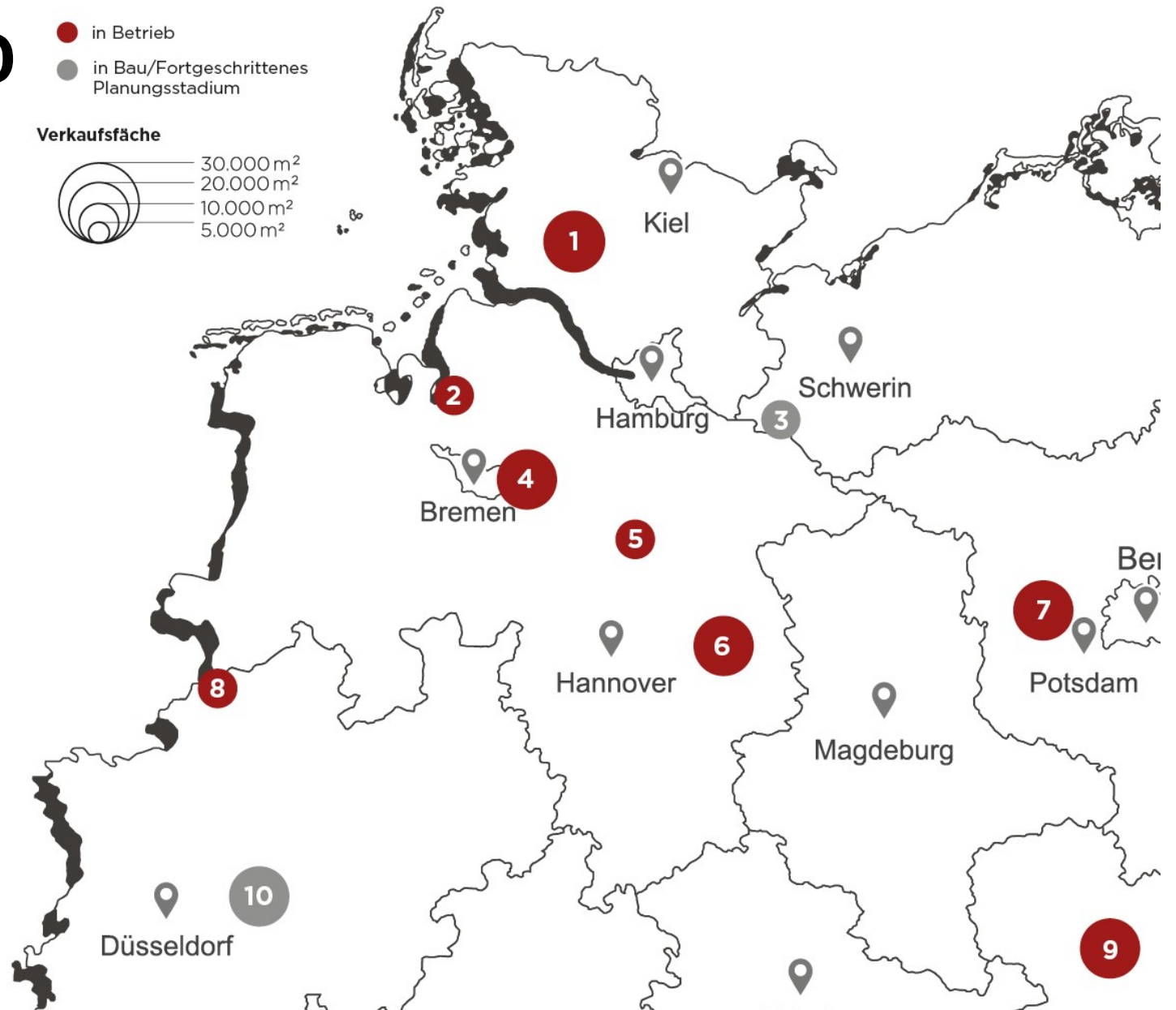


Abbildung 2: Outlet Center Norddeutschland. Quelle: ecostra Outlet Centres in Europe, 2020.

Erweiterung des Designer Outlets Soltau - Lageplan



Abbildung 3: Lage des Designer Outlet Centers Soltau.
Quelle: Stadt Soltau, 2020.

Erweiterung des Designer Outlets Soltau - Lageplan



Abbildung 4: Lage des Designer Outlet Centers Soltau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Quelle: Stadt Soltau, 2020.

Erweiterung des Designer Outlets Soltau - Lageplan

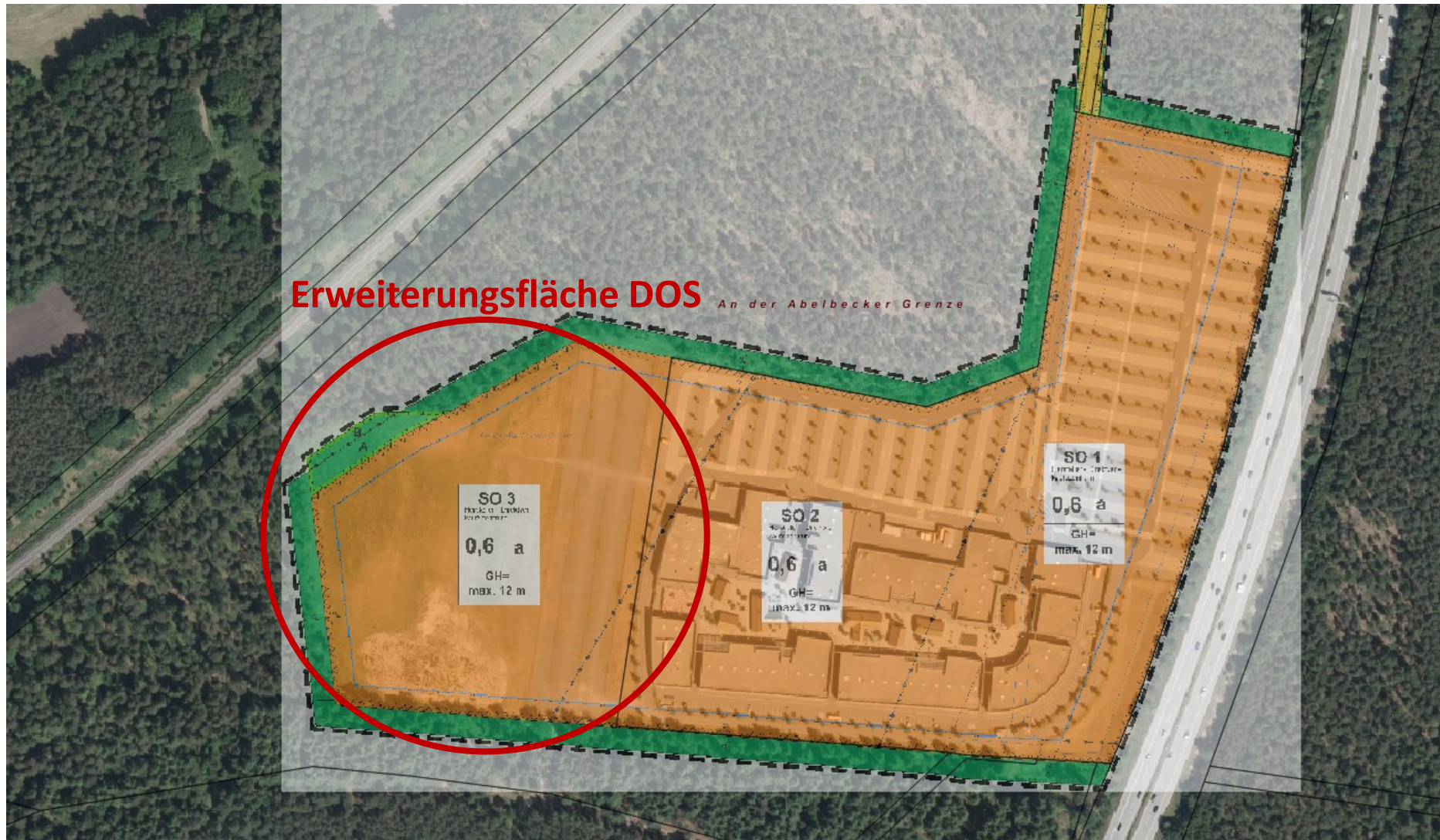
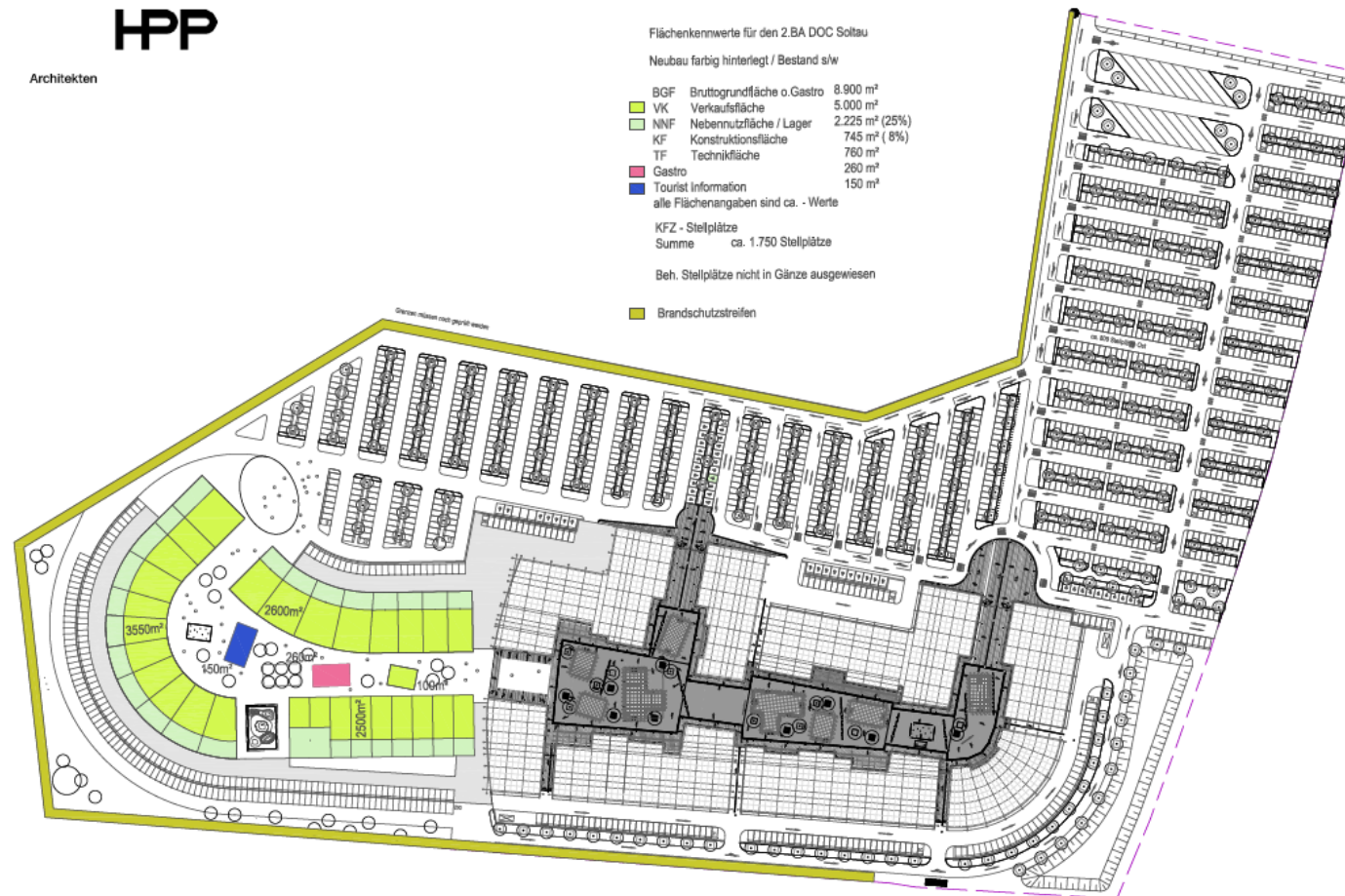


Abbildung 5: Lage des Designer Outlet Centers Soltau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Quelle: Stadt Soltau, 2020.

Erweiterung des Designer Outlets Soltau - Lageplan



Stand 11.02.2020 V2

Abbildung 6: Lageplan der geplanten Erweiterung. Quelle: Mutschler Gruppe, 2020.

Erweiterung des Designer Outlets Soltau - Lageplan

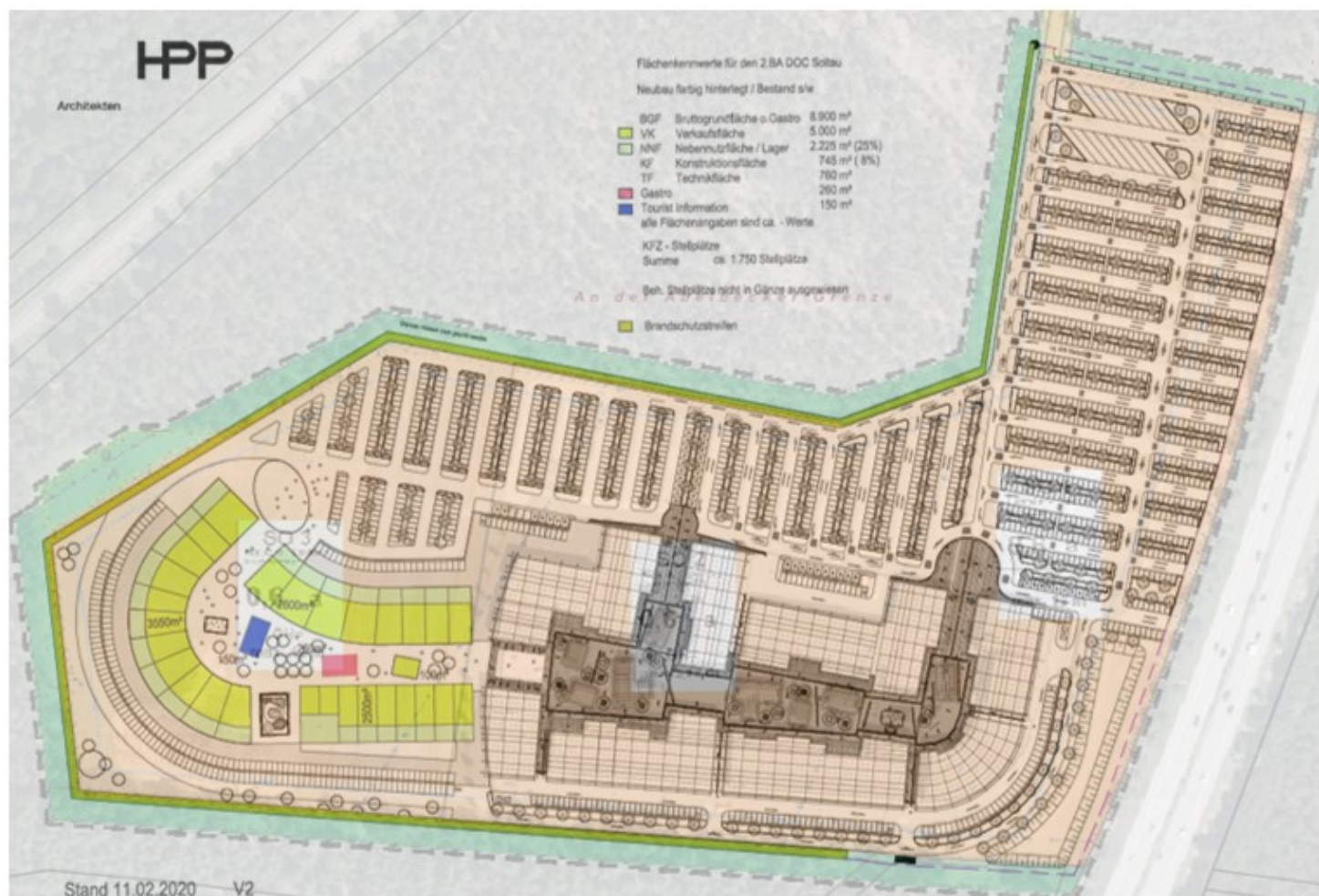


Abbildung 7: Lage der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers Soltau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Quelle: Stadt Soltau & Mutschler Gruppe, 2020.

Erweiterung des Designer Outlets Soltau - Sortimente

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

- Festlegung einer höchstzulässigen VKF je Sortimentsstruktur (flexible Gestaltung) → max. aber insgesamt Deckelung auf 15.000 m²
- Im Bebauungsplan sollen die neuen Höchstgrenzen der Sortimente (auch die Teilsortimente in den Sortimentsstrukturen) festgesetzt werden, entsprechend der bisherigen Vorgehensweise
- Zusätzlich ist eine Obergrenze für die Sortimentsgruppe ‚Wohnen/Einrichten‘ geplant



Erweiterung des Designer Outlets Soltau

Raumverträglichkeitsstudie (RVS)

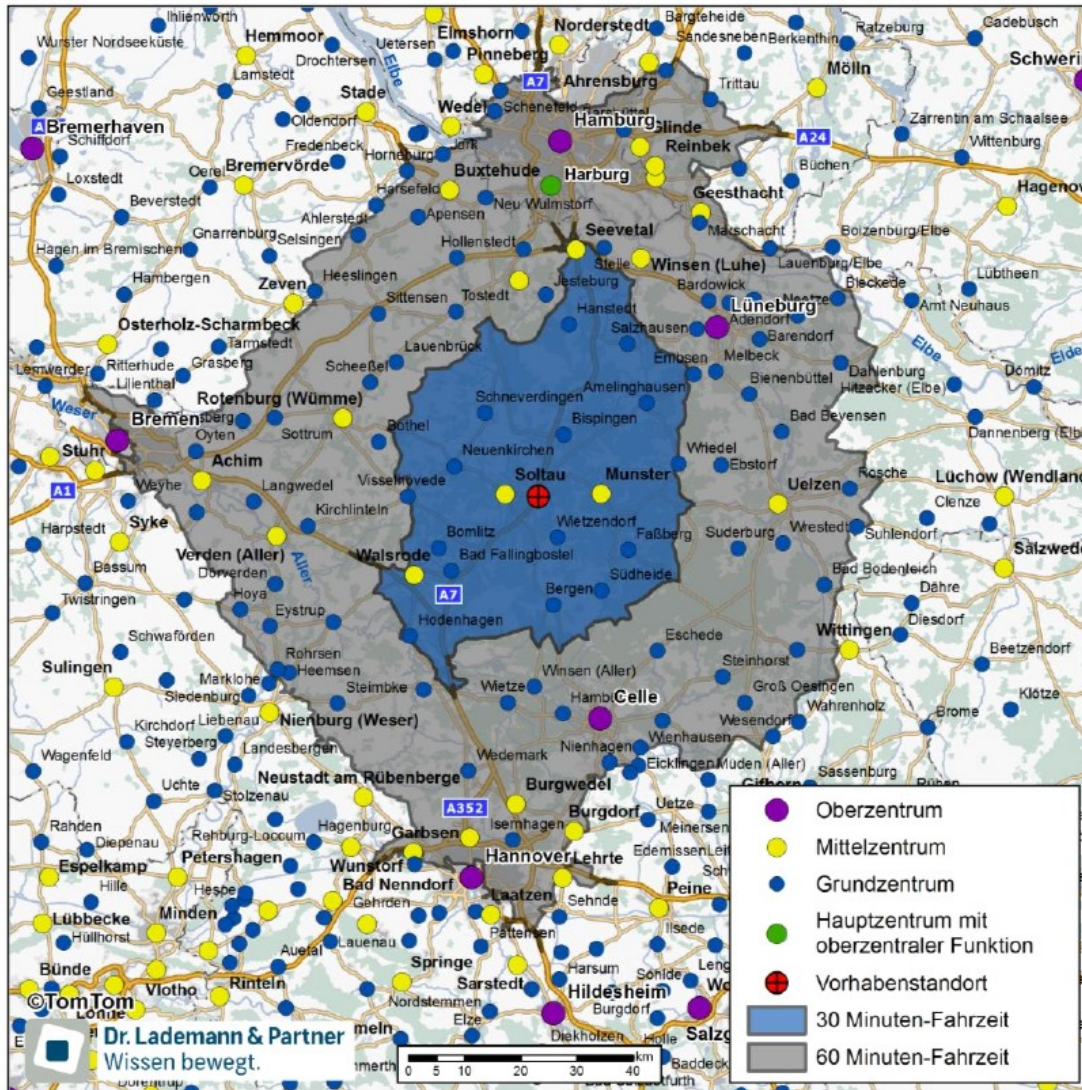
1. Einleitung
[u.a. Methodik der RVS]
2. Darstellung der Wirkfaktoren des Vorhabens
[u.a. Umsatzumverteilung, Verkehrsaufkommen, ...]
3. Beschreibung der Erfordernisse der Raumordnung
[insb. Ziele und Grundsätze der Raumordnung – LROP/RROP]
4. Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen/Maßnahmen
[u.a. Bauleitplanungen, sonstige verfestigte Planungen/Konzepte]
5. Zusammenfassende Darstellung und Einschätzung der Raumverträglichkeit



Geplante Gutachten zur Erweiterung des Designer Outlets Soltau

- Gutachten für einzelne Themenbereiche der Raumverträglichkeitsstudie sollen zu erwartende Auswirkungen der Erweiterung auf insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche vertiefend untersuchen
- Von Bedeutung für die Untersuchung der Auswirkungen sind insb. die Bereiche
 - **Einzelhandel** (Einzelhandelsverträglichkeits-analyse durch Dr. Lademann & Partner)
 - **Tourismus** (Tourismusgutachten durch ift GmbH)
 - **Verkehr** (Verkehrsuntersuchung durch Zacharias Verkehrsplanungen)
 - **Umwelt** (Vorprüfung durch Büro Dr. Hartlik)

Fahrzeiten zum Standort des Designer Outlets Soltau



Betrachtung der Besucherherkünfte: ein nicht unerheblicher Anteil von DOS-Kunden sind internationaler Herkunft oder kommen außerhalb der 60-Minuten-Isochrone (Besucherbefragungen ECOSTRA)

30-/60-Minuten-Isochronen als Ausgangspunkt für die Abgrenzung des Untersuchungsraums; wenig berührte, randliche Teilräume werden rausgenommen

Abbildung 8: Fahrtzeit-Isochronen um das DOS. Quelle: Dr. Lademann & Partner 2020.



Erweiterung des Designer Outlets Soltau – UVP-Vorprüfung

- Feststellung der UVP-Pflicht nach §§ 5 – 7 UVPG i.V.m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG
- Erweiterungsvorhaben gemäß Anlage 1 UVPG nach Ziffer 18.8 zu bewerten
→ ‚allgemeine Vorprüfung‘ gemäß § 9 i.V.m. § 7 UVPG erforderlich
- **Pflicht zur UVP**, wenn allgemeine Vorprüfung zusätzliche, **erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen** durch die Änderung ergibt
- Einschätzung der Stadt hinsichtlich der Notwendigkeit zur Durchführung UVP als Vorbereitung auf die Vorprüfung im Rahmen des ROV
(s. Anhang 6 der Unterlage für die Video-/Telefonkonferenzen)



Hinweise zur UVP-Vorprüfung

- Bisherige Einschätzungen zur möglichen Beeinträchtigungen der Umwelt-Schutzgüter zur Vorbereitung der allgemeinen Vorprüfung: **Hinweise auf eine UVP-Pflicht im ROV sind nicht erkennbar**, da keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind
 - Vollständige Lage im Bestands-Bebauungsplan
 - Erwarteter steigender Besucherverkehr = Auswirkung auf Lärmimmissionen (nicht erheblich); eine erhebliche Betroffenheit von Personen außerhalb des DOS ist nicht vorhanden; keine Siedlungsgebiete in unmittelbarer Nähe (Schutzgut Mensch)
 - Relevante Auswirkung auf geschützte Arten werden durch den Bau und die Versiegelung sowie auf Grund der Nähe zur Autobahn und der Beschränkung der Erweiterung in den jetzigen B-Plangrenzen nicht erwartet; detaillierte Prüfungen und Kartierungen sind aber im Bauleitplanverfahren erforderlich (Schutzgut Tiere)
 - Kein Vorliegen von schützenswerten Gebieten, etc.; kein Vorliegen von Still- und Fließgewässer bzw. Überschwemmungsgebieten
 - Ausgleich für die gesamte mögliche versiegelte Fläche des B-Planes ist bereits erfolgt
 - Versiegelung der bisherigen Ackerfläche (Überhangsparkplatz): keine Bedeutung mehr für Kaltluftentstehung; aber keine größeren, verdichteten Siedlungsräume vorhanden, damit nur geringe Auswirkung
- Auch ohne UVP werden im ROV die Umweltauswirkungen als Teil der RVS mit betrachtet.
 - Unabhängig von ROV: Durchführung einer detaillierten Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren

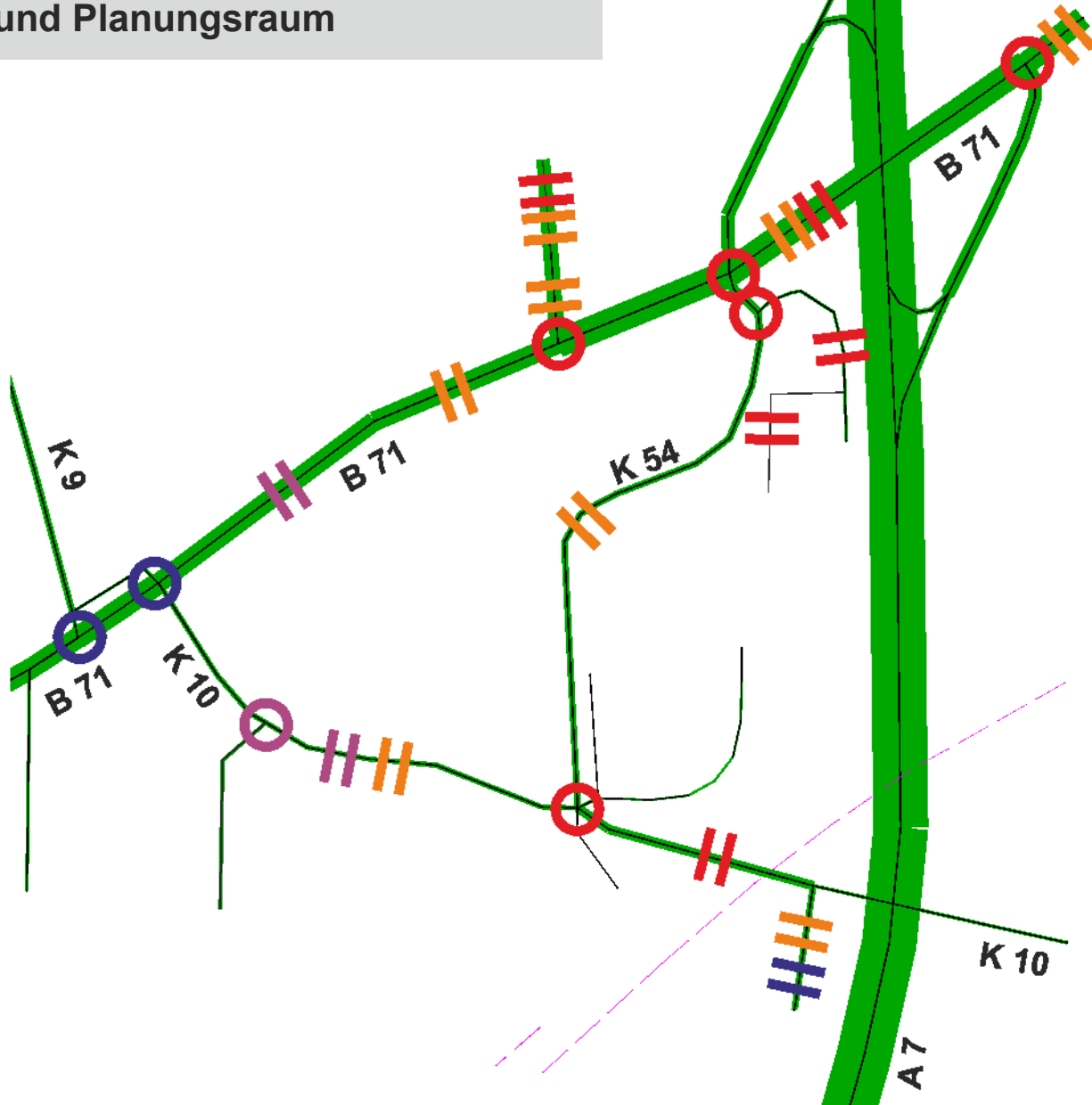
Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Designer Outlets Soltau

- 1. Analyse vorhandener Verkehrsdaten**
- 2. Erhebung aktueller Verkehrsdaten**
- 3. Verkehrsprognose ohne Erweiterung DOS**
- 4. Verkehrsprognose durch Erweiterung DOS**
- 5. Ermittlung der relevanten Bemessungsstunde**
- 6. Berechnung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität**
- 7. Empfehlung von Maßnahmen**



Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS)

Zählstandorte und Planungsraum



-  Querschnittszählung September 2015
-  Querschnittszählung Oktober 2018
-  Knotenstromzählung Oktober 2018
-  Querschnittszählung September 2019
-  Knotenstromzählung September 2019
-  Querschnittszählung September 2020
-  Knotenstromzählung September 2020



Zacharias
Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Einzelhandels-Verträglichkeitsprüfung zur geplanten Erweiterung des DOS Untersuchungsdesign



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Dresden · Düsseldorf · Hamburg · Stuttgart

Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Telefon +49 40 6455770 • info@dr-lademann-partner.de • www.dr-lademann-partner.de



Ziel der Untersuchung

Mit der Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse sollen insbesondere folgende Aspekte beleuchtet und bewertet werden:

- Wie stellen sich die **angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** für den Einzelhandel in der Heideregion dar?
- Wie ist die **Ausgangslage in den Innenstädten** (auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie) zu bewerten?
- Welche zusätzlichen **Umsätze** wird das DOS in Folge der Erweiterung erzielen? Woher generieren sich die Zusatzumsätze (Einzugsgebiet, Kundenherkunft, Streuumsätze)?
- Welche **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** hat das Erweiterungsvorhaben auf den bestehenden Einzelhandel in der Region (Umsatzumverteilungswirkungen)?
- Welche **städtebaulich/raumordnerisch relevanten Folgewirkungen** resultieren daraus für die Innenstädte?
 - Werden die Innenstädte insgesamt oder hinsichtlich einzelner Branchen in ihrer Funktionsfähigkeit substantziell beeinträchtigt?
 - Zieht das DOS soviel Kaufkraft aus den Verflechtungsbereichen der Zentralen Orte ab, dass deren (Weiter-)Entwicklung gehemmt wird?



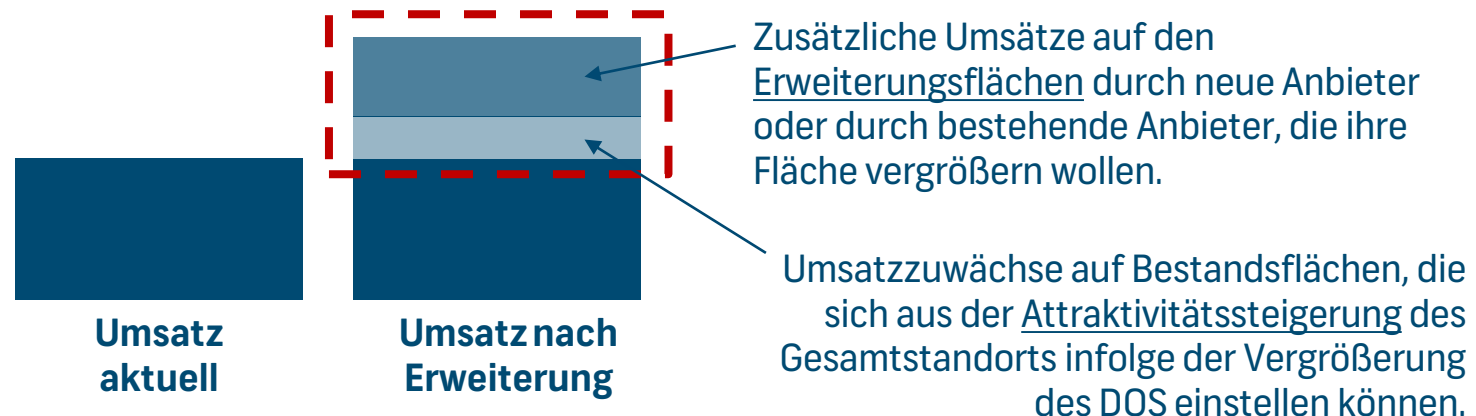
Hinweise zur Methodik der Untersuchung (1)

Ein **Prüferfordernis** ergibt sich für folgende Sortimente

- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung),
- Schuhe/Lederwaren (inkl. Sportschuhe),
- Uhren/Schmuck/Sonnenbrillen/Accessoires und
- Haushaltselektronikkleingeräte als Teilsortiment der Gruppe Wohnen & Einrichten.



Prüfungsrelevant ist der mit der Erweiterung verbundene **Zusatzumsatz des DOS**, der sich aus zwei Quellen speist.





Hinweise zur Methodik der Untersuchung (2)

Die Auswirkungen werden auf Basis eines komplexen **Gravitationsmodells** (Huff-Modell) ermittelt, welches die Einkaufswahrscheinlichkeiten der Verbraucher im Raum simuliert und aus dem Markteintritt des Vorhabens resultierende Umsatzveränderungen im Bestand modelliert.

Im Sinne einer **dynamischen Wirkungsprognose** werden Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite bis zum Markteintritt berücksichtigt.

Es wird ein realitätsbezogener **Worst-Case-Ansatz** zu Grunde gelegt, der die für die umliegenden Innenstädte maximal erwartbaren Auswirkungen modelliert.

Die Wirkungsanalyse erfolgt in **zwei Szenarien**:

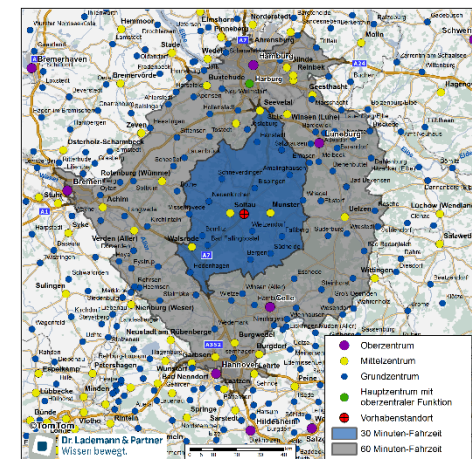
- Szenario 1 geht davon aus, dass sich die angebots- und nachfrageseitige Situation nach Überwindung der Corona-Pandemie wieder normalisiert.
- Szenario 2 geht davon aus, dass die Folgeeffekte der Corona-Pandemie zu nachhaltigen Veränderungen im Konsumentenverhalten und im stationären Einzelhandel führen werden.



Datengrundlagen der Untersuchung

Zur Durchführung der Untersuchung sind folgende **Primärerhebungen - und Sekundärdatenanalysen** vorgesehen:

- Auswertung der Monitoring-Berichte und der Besucherbefragungen von ecostra
 - Aufbereitung und Analyse der sozioökonomische Rahmendaten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute
 - Gründliche Begehungen aller untersuchungsrelevanten Innenstädte
 - Telefonische Haushaltsbefragung in der Heideregion; N=800 (2020 und 2021)
 - Detaillierte Verkaufsflächenerhebungen in den prüfungsrelevanten Sortimenten in den Innenstädten im Untersuchungsraum (2020 und 2021)
- Oberzentren Lüneburg und Celle (+Hamburg-Harburg)
 - Mittelzentren Uelzen, Munster, Soltau, Walsrode, Verden, Rotenburg, Buchholz, Winsen/Luhe, Burgwedel, Langenhagen, Buxtehude, Seevetal, Burgdorf
 - Grundzentren Wietzenhof, Bad Fallingbostal, Neuenkirchen, Bomlitz, Bispingen, Amelinghausen, Schneverdingen, Faßberg, Hodenhagen, Hermannsburg (Südheide), Visselhövede, Hanstedt, Salzhausen, Bergen





► Erweiterung Designer Outlet Soltau (DOS)

Untersuchungsrahmen Fachgutachten Tourismus

Antragskonferenz zum Raumordnungsverfahren (ROV), 23.11.2020

Jan-F. Kobernuß, Julia Baltin

ift GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Tel: 0221 - 98 54 95 01
info@ift-consulting.de

Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Tel: 0331 - 200 83 42
potsdam@ift-consulting.de

- ▶ Hat das **DOS seit Eröffnung** in 2012 einen positiven Beitrag zur touristischen Entwicklung in der Lüneburger Heide geleistet?
- ▶ Was bedeutet eine **Erweiterung des DOS auf 15.000 qm** für die weitere touristische Entwicklung der Lüneburger Heide?
- ▶ Welche **besonderen Effekte** und **Impulswirkungen** gibt es für andere touristische Großprojekte und den Heidetourismus insgesamt?
- ▶ Welche **regionalwirtschaftlichen Effekte** gehen von der Erweiterung aus?
- ▶ Welche **weiterführenden Ansätze** gibt es im **Kooperationsmarketing** zur Steigerung von Kopplungsbesuchen?
- ▶ Welche möglichen langfristigen **Auswirkungen** hat die **Covid-19-Pandemie** dabei?
 - Szenario 1: 2025 (Prognosehorizont) keine Auswirkungen durch Corona mehr
 - Szenario 2: Corona führt zu grundlegenden, z.T. dauerhaften Veränderungen im Reiseverhalten und im Heide-Tourismus

1. Zielvorgaben

- Darstellung planerische Ausgangssituation und Vorgaben relevanter Unterlagen für die Aufgabenstellung ‚Tourismus‘

2. Grundlagen Tourismus

- Touristische Effekte von Factory Outlet Centern
- Touristische Entwicklung LH vor und nach der Eröffnung des DOS
- Relevante Rahmenbedingungen und Trends im Tourismus für das DOS
- Analyse Shoppingtourismus

3. Vorstellung DOS

- Aktuelle Nachfragesituation im DOS und Ableitung von Schlussfolgerungen für den Tourismus in der LH
- Erweiterungspläne und Vorhabensprognose
- Aktuelle Kooperationsmaßnahmen und Entwicklung weiterführender Ansätze im Kooperationsmarketing und zur Steigerung von Kopplungsbesuchen

4. Touristische Effekte aktuell und durch Erweiterung DOS

- Ableitung und Bewertung der aktuellen und prospektiven Auswirkungen der DOS-Erweiterung auf die touristische Entwicklung der LH (touristische Großanlagen, Innenstädte, Gastgewerbe etc.)

5. Regionalwirtschaftliche Effekte

- Berechnung wirtschaftliche Effekte (Primärimpulse, Produktions-, Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte)

6. Fazit

- Gutachterliche Bewertung und Ableitung von Schlussfolgerungen in Bezug auf die touristischen Wirkungen



Sekundäranalyse:

- ▶ Unterlagen Land Niedersachsen (LROP)
- ▶ Tourismuskonzept Lüneburger Heide GmbH (2016)
- ▶ Raumordnerischer Vertrag
- ▶ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035
- ▶ Studien/Gutachten von Hochschulen / Tourismus-Gutachten
- ▶ Amtliche Statistik
- ▶ Studie zum Thema Tagestourismus in Deutschland
- ▶ Reiseanalyse
- ▶ Unterlagen ROS (Besucherstatistik, aktuelle Investitions- und Betriebskosten, Beschäftigte etc.)
- ▶ Projektunterlagen
- ▶ Einzelhandelsgutachten, Umsatz- und Besucherprognose
Lademann & Partner
- ▶ ecostra-Monitoring-Studie (2020/2021)

Aktuelle Primärerhebungen:

- ▶ *ift-Besucherbefragung im DOS (Basis 2015; NEU und deutlich erweitert 2020/21)*
- ▶ *ift-Besucherbefragung an tourismusrelevanten Standorten in der LH (NEU 2020/21)*
- ▶ Aktuelle Kennzeichenerhebung (NEU 2020)
- ▶ Befragung touristischer Akteure zu Effekten und Potenzialen für die Erhöhung der Anzahl von Kopplungsbesuchen (NEU 2020/21)
→ touristische Großanlagen, Gastgewerbe, touristische Organisationen im Umfeld DOS