

Raumverträglichkeitsstudie

zur geplanten Erweiterung des
Designer Outlets Soltau
einschließlich Beschreibung des Vorhabens

- als Unterlage für das Raumordnungsverfahren -



Stadt Soltau



Verfahrensführende Landesplanungsbehörde:

Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Lüneburg, Obere Landesplanungsbehörde

Vorhabenträgerin:

Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau

Bearbeitung:

Frau Fenja-Marie Deppe, Fachgruppe 61 - Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht, stellvertretende Fachgruppenleitung und Stadt- und Verkehrsplanung

Herr Daniel Gebelein, Fachgruppe 61 - Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht, Fachgruppenleitung und Rechtsangelegenheiten¹

Für Fachgutachten beauftragte Büros:

Tourismuskutachten:

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

Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten:

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

Verkehrsgutachten:

Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover

Fachbeitrag zur UVP-Vorprüfung:

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

Aktualisierte Bewertung der Vorhabenauswirkung auf die Umwelt:

BPR Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner, Beratende Ingenieure mbB, Döhrbruch 103, 30559 Hannover

Stand: 03.06.2022

¹ Mit rechtlicher Unterstützung durch GSK STOCKMANN Rechtsanwälte Steuerberater, Berlin



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	5
Tabellenverzeichnis.....	5
1 Einleitung	7
1.1 Vorgeschichte der Planung und Darstellung der Zielsetzung und des Planungserfordernisses	7
1.2 Planungsanlass und Ziel der Planung.....	9
1.3 Träger der Planung.....	13
1.4 Rechtsgrundlagen des Raumordnungsverfahrens	14
1.5 Vorbereitungsphase und Ablauf des Raumordnungsverfahrens	16
1.5.1 Vorbereitungsphase des Raumordnungsverfahrens	16
1.5.2 Weiterer Ablauf des Raumordnungsverfahrens.....	17
1.6 Ziel und Methodik der Raumverträglichkeitsstudie	18
1.6.1 Ziel der Raumverträglichkeitsstudie	18
1.6.2 Aufbau und Methodik der Raumverträglichkeitsstudie.....	18
1.6.3 Datengrundlagen der Raumverträglichkeitsstudie	19
2 Beschreibung des Vorhabens und aktueller Planungsstand	26
2.1 Kurzbeschreibung des Vorhabenstandortes.....	26
2.2 Bauliche und technische Beschreibung des Vorhabens.....	32
2.3 Beschreibung der Waren- und Sortimentsstrukturen sowie des Warenumsatzes und der Investitionen	36
2.4 Aktueller Planungsstand, anstehende Verfahrensschritte	40
3 Untersuchungsgegenstand, Untersuchungsraum und Datengrundlagen	41
3.1 Untersuchungsgegenstand und Beschreibung der wesentlichen Projektwirkungen ...	41
3.2 Untersuchungsraum	43
4 Erfordernisse der Raumordnung	46
4.1 Bundesebene - Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz des Bundes (BRPHV, 2021)	46
4.2 Landesebene - Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2017)	48
4.2.1 Gesamträumliche Entwicklung.....	49
4.2.2 Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur	56
4.2.3 Freiraumnutzungen und Freiraumstrukturen	80
4.2.4 Verkehrsinfrastruktur, Abfallwirtschaft, Energiewirtschaft, Wasserwirtschaft	86
4.3 Regionale Ebene – Regionale Raumordnungsprogramme (RROP) im Untersuchungsraum	92
5 In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.....	93
5.1 Landesebene – Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP, 2022)	94
5.2 Regionale Ebene – Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (RROP-Entwurf, 2015).....	94
6 Landesplanerisch festgestellt Vorhabenstandorte im Untersuchungsraum	110



7 Andere raumbedeutsame (Fach- und Bauleit-)Planungen, Maßnahmen und Entwicklungskonzepte	110
7.1 Regionale Ebene - Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (LRP, 2013)	110
7.2 Regionale Ebene - Masterplan Lüneburger Heide (2007) und Tourismus Konzept Lüneburger Heide (2016).....	111
7.3 Kommunale Ebene - Kommunale Entwicklungskonzepte der Stadt Soltau	112
7.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (2019)	113
7.3.2 Integriertes Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt (2022).....	116
7.3.3 Konzept zur Ortschaftsentwicklung in Soltau (2021)	116
7.3.4 Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 (2014)	118
7.3.5 Campingplatzkonzept zur Weiterentwicklung der Campingplätze in Soltau (2020)	119
7.3.6 Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau (2007)	120
7.4 Kommunale Ebene - Kommunale Entwicklungskonzepte der umliegenden Zentralen Orte	121
7.5 Kommunale Ebene - Kommunale Bauleitplanungen	122
7.5.1 19. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau „Industriegebiet Soltau Ost II“	122
7.5.2 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau Factory- Outlet-Center Soltau	123
7.5.3 Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau der Stadt Soltau ..	124
7.6 Sonstige raumbedeutsame Infrastrukturmaßnahmen	127
7.6.1 Sechs-streifiger Ausbau der BAB 7 im Bereich Soltau Ost.....	127
7.6.2 Ausbau der Bahnstrecke Langwedel-Soltau-Uelzen (optimierte Alpha-E plus)..	127
8 Voraussichtliche raumbedeutsame Auswirkungen auf die Umwelt (Schutzgüter)	128
9 Zusammenfassende Darstellung und Einschätzung der Raumverträglichkeit.....	136
9.1 Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der belangübergreifenden Konfliktanalyse	136
9.2 Einschätzung der Raumverträglichkeit des Vorhabens	140
Literatur	142
Anhang.....	145



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Designer Outlets Soltau. Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), 2018. ...	27
Abbildung 2: Erweiterungsfläche des Designer Outlets Soltau. Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), 2018.	28
Abbildung 3: Einzugsgebiet des Designer Outlets Soltau. Quelle: Dr. Lademann & Partner 2022: 75.	29
Abbildung 4: Lageplan der Erweiterungsfläche zum Designer Outlet Soltau. Quelle: Mutschler Gruppe, 2020.	35
Abbildung 5: Festgelegter Untersuchungsraum zum Raumordnungsverfahren des Designer Outlets Soltau. Quelle: ArL Lüneburg, 2021a.	44
Abbildung 6: Mittelzentraler Kongruenzraum Soltau. Quelle: Landkreis Heidekreis, 2022: 23.	67
Abbildung 7: Zentren- und Standortstruktur. Quelle: Dr. Lademann & Partner 2014: 77.	118
Abbildung 8: Soltauer Sortimentsliste. Quelle: Dr. Lademann & Partner 2014: 79.	119
Abbildung 9: Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau. Quelle: Stadt Soltau 2007: 5.	120
Abbildung 10: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau. Quelle: Stadt Soltau, 2022b (ohne Maßstab).	123
Abbildung 11: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau. Quelle: Stadt Soltau, 2022b (ohne Maßstab).	123
Abbildung 12: Textliche Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau. Quelle: Stadt Soltau, 2010a.	124
Abbildung 13: Luftbild mit eingeblendeten Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau. Quelle: Stadt Soltau, 2022.	126

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächen und Erweiterungen verschiedener FOC. Quelle: ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 64.	11
Tabelle 2: Besucherzahlen von Attraktionen in der Lüneburger Heide. Quelle: ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 44.	30
Tabelle 3: Genehmigte Sortimentsstruktur gemäß Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center-Soltau. Quelle: Dr. Lademann & Partner 2022: 15.	37
Tabelle 4: Gegenüberstellung des Verkaufsflächenbestandes mit der geplanten Verkaufsflächenveränderung der Sortimente.	38
Tabelle 5: Geplante Sortimentsstruktur im Factory-Outlet-Center-Soltau.	74



Stadt Soltau



1 Einleitung

1.1 Vorgeschichte der Planung und Darstellung der Zielsetzung und des Planungserfordernisses

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

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

Während des Berufungsverfahrens änderte die Landesregierung im Jahr 2002 das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 1994. Durch ein neues raumordnungsrechtliches Ziel wurden Hersteller-Direktverkaufszentren nur noch in Oberzentren zulässig. Das OVG Lüneburg berücksichtigte bei seiner Berufungsentscheidung diese Änderung des LROP. Es änderte das Urteil des VG Lüneburg und wies die Genehmigungsklage der Stadt Soltau ab. Daraufhin stellte die Stadt Soltau einen Antrag auf Zielabweichung für die Ziele des geänderten LROP.

Bevor über diesen entschieden wurde, wurde das LROP in der Fassung von 2008 geändert. Mit Änderung des niedersächsischen LROP 2008 wurde eine Ausnahmeregelung für HDV in Niedersachsen formuliert. Das Abstimmungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot sind davon unberührt. Nach Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Sätze 1 und 2 des LROP 2017 kann jedoch ein HDV abweichend von den raumordnerischen Anforderungen in den Ziffern 03 bis 05 in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide mit einer Verkaufsfläche von maximal 10 000 m² und unter weiteren folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

„In der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide soll die touristische Entwicklung auch durch Ausschöpfung der Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten gestärkt werden, sofern diese keine entwick-



lungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion mit sich bringen. Abweichend von Ziffer 02 Satz 2 sowie den Ziffern 03 bis 05 kann in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide an nur einem Standort ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10 000 m² zugelassen werden, sofern und soweit dieses raumverträglich ist.“ (LROP 2017: Abschnitt 2.3 Ziffer 09).

Mit der nunmehr als raumordnungsrechtliches Ziel geregelten Zulässigkeit eines Hersteller-Direktverkaufszentrums in der Lüneburger Heide ist verbunden, dass die Umsetzung eines solchen an einem ausgewählten Standort eine überregionale touristische Wirkung mit sich ziehen soll, um die Region Lüneburger Heide und dort vorhandene touristische Großprojekte nachhaltig zu fördern und zu stärken. Demnach ist ein HDV als integrierter Bestandteil des Tourismus in der Lüneburger Heide auszubilden und zu betreiben.

Im Zuge eines Raumordnungsverfahrens (ROV) wurde auf Grundlage des LROP 2008 ein Standort in Soltau als raumordnerisch verträglich bewertet und das Raumordnungsverfahren durch eine landesplanerische Feststellung am 02.02.2009 durch das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML) abgeschlossen. Die Zulässigkeit des Designer Outlets Soltau als HDV in der Tourismusregion Lüneburger Heide wurde an diverse Maßgaben geknüpft - so beispielsweise eine maximale Verkaufsfläche von 9.900 m² sowie die kontinuierliche Durchführung eines Monitorings zur Prüfung der Auswirkungen. Die Umsetzung und Einhaltung dieser Maßgaben wurde später in einem raumordnerischen Vertrag rechtlich geregelt.

Die F.O.C. Objekt Soltau GmbH hat als Investor schließlich am 30. August 2012 am Standort Soltau/Harber das Designer Outlet Soltau (DOS) als touristisch relevantes Shoppingangebot in der Tourismusregion Lüneburger Heide eröffnet. Dieses befindet sich inzwischen im 10. Betriebsjahr. Die raumordnungsrechtliche Grundlage für den Standort war – wie oben beschrieben – die mit dem LROP 2008 eröffnete Möglichkeit, außerhalb von zentralen Orten ein Hersteller-Direktverkaufszentrum in der Tourismusregion Lüneburger Heide zuzulassen. Die Gewährleistung dieser Ausnahme wurde im LROP 2008 an mehrere Bedingungen geknüpft (vgl. Abschnitt 2.3 Ziffer 09 LROP 2017).

Seit seiner Eröffnung im Jahr 2012 trägt das Designer Outlet Soltau nun maßgeblich zur Modernisierung, Attraktivitätssteigerung und Wertschöpfungserhöhung der Tourismusregion Lüneburger Heide bei. Es etablierte sich dabei sowohl als Einzelhandelsstandort, welcher von der Lage in der Lüneburger Heide und den vielfältigen Vernetzungen zu anderen touristischen Leistungsträgern profitiert, als auch als touristischer Baustein im Bereich „Erlebnis“ der fünf Reisewelten der Lüneburger Heide Tourismusberatung GmbH und als Ergänzungsstandort zu anderen touristischen Destinationen in der Lüneburger Heide. Es spricht viele Besucher an, die vor allem ein bestimmtes Shopping-Erlebnis (hochwertige Marken aus den Bereichen Sport, Outdoor, Schuhe und Lederwaren, Wohnen, Accessoires, Bekleidung) erfahren wollen. Im Jahr 2019 locken rund 55 Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von 9.145 m² (planungsrechtlich zulässig sind 9.900 m²) rund 1,4 Millionen Besucher an. Damit gehört das Designer Outlet Soltau zu den führenden Angeboten im Bereich des Erlebniseinkaufes in der Lüneburger Heide. Gemessen an den Besucherzahlen in der Heide-Region steht das DOS damit an



zweiter Stelle hinter dem Heide Park Resort mit 1,5 Mio. Besuchern und vor weiteren Attraktionen wie dem Serengeti Park Hodenhagen mit 750.000 Besuchern oder dem Snow Dome in Bispingen mit 500.000 Besuchern im Jahr (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff.).

Regelmäßige Monitoring-Berichte von dem unabhängigen Gutachterbüro ecostra zeigen dabei, dass mit der Ansiedlung des Designer Outlet Soltau keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umliegenden Innenstädte und Ortskerne verbunden waren und die Heide-Region insbesondere vom Vorhaben profitiert (Dr. Lademann & Partner 2022, ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).

Inzwischen wird die Funktion und Bedeutung des Designer Outlet Soltau von der F.O.C. Objekt Soltau GmbH jedoch in Frage gestellt. Die Eigentümerin und Investorin des Outlet Centers plant daher bereits seit mehreren Jahren eine Erweiterung des Objekts. Ursprünglich war eine Erweiterung von derzeit 9.900 m² genehmigter Verkaufsfläche um 10.100 m² auf insgesamt 20.000 m² Verkaufsfläche geplant. Das Land Niedersachsen lehnte dies jedoch im Jahr 2017 mit Verweis auf das gültige LROP (Abschnitt 2.3 Ziffer 09) ab. Gegen den Ablehnungsbescheid wurde im Jahr 2017 von Seiten der Stadt Soltau Klage beim Verwaltungsgericht Lüneburg eingereicht. Das Gericht hat hierbei den Hauptantrag abgelehnt, die mit der Erweiterung entgegenstehenden Ziele für unwirksam zu erklären. Jedoch wurde dem Antrag auf Neubewertung des Zielabweichungsantrags stattgegeben, wodurch das zuständige Nds. Landwirtschaftsministerium verpflichtet wurde, über eine mögliche Erweiterung des Designer Outlet Soltau neu zu entscheiden.

Im Zuge des weiteren Verfahrens verständigten sich die Akteure auf eine Reduzierung der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 5.100 m². Die Parteien stimmten sich darauf ab, zunächst ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, um festzustellen, ob das Erweiterungsvorhaben um 5.100 m² Verkaufsfläche auf insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche grundsätzlich raumverträglich ist und welche etwaigen Ziele der Planung entgegenstehen. Das hierfür erforderliche Zielabweichungsverfahren sollte nach der Feststellung entgegenstehender Ziele eingeleitet werden.

Die hier vorliegenden Unterlagen sollen dem Raumordnungsverfahren dienen und die fachliche Prüfung des Vorhabens ermöglichen.

1.2 Planungsanlass und Ziel der Planung

Der zentrale Anlass für das Planvorhaben, das Designer Outlet Soltau von **9.900 m² auf insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche zu erweitern**, lässt sich von der F.O.C. Objekt Soltau GmbH und der Stadt Soltau insbesondere aus Perspektive der Wirtschaftlichkeit begründen.

Ein zentraler Grund für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Designer Outlets Soltau auf 15.000 m² liegt in der dynamischen Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel, speziell in der Entwicklung im Bereich der Outlet Center. In Deutschland gibt es aktuell über 16 Outlet Center, sieben davon befinden sich in Norddeutschland, für ein achttes soll 2022 Baubeginn sein. Nach Angaben des EHI Retail Institute steigt die Zahl der Outlet Center europaweit seit dem Jahr 2011 stetig an. Der **Wettbewerb unter Designer Outlet Centern (DOC) bzw. Factory-Outlet Centern (FOC)** wird dabei wesentlich durch die Größe ihrer Verkaufsfläche beeinflusst. Diese weist einen unmittelbaren kausalen Zusammenhang zu der Attraktivität und damit



auch zu der Wettbewerbsfähigkeit eines Outlet Centers auf. Zwar spielen andere Faktoren wie die Lage (z.B. in einer Tourismusregion) und die Nähe zu zentralen Verkehrsknotenpunkten (z.B. zur Autobahn) in Hinblick auf die Attraktivität des Outlets ebenfalls eine Rolle. Das ausschlaggebende Kriterium ist dennoch die Verkaufsflächengröße eines Outlets, welche letztlich einen unmittelbaren Einfluss auf den Markenbesatz und die Markenvielfalt sowie die Kundenfrequenz und -herkunft hat (Dr. Lademann & Partner 2022: 31 ff., 53, 71 ff.; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 52 ff., 67 ff., 71 ff., 117 ff.).

Das Designer Outlet Soltau befindet sich in einer angespannten Wettbewerbssituation infolge stetiger Verkaufsflächenerweiterungen bestehender und größer dimensionierter Outlet Center in der Umgebung sowie im Bau befindlicher bzw. neu geplanter (größerer) Outlet Center in den benachbarten Bundesländern (Dr. Lademann & Partner 2022: 71 ff.; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 52 ff., 67 ff., 71 ff., 117 ff.).

Die derzeitige Verkaufsflächengröße des Designer Outlets Soltau ist im LROP auf 10.000 m² und in der Baugenehmigung sowie in den Bauleitplänen der Stadt Soltau (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan) auf max. 9.900 m² beschränkt. Dies wird als starker Wettbewerbsnachteil betrachtet, da sich das DOS - als mittlerweile kleinstes Outlet in Norddeutschland - im Vergleich zu anderen FOC national und international nur schwer am Markt behaupten kann und nicht die kritische Größe besitzt, um langfristig den Bestand zu sichern – dies bestätigen Besucher- und Expertenbefragungen zur Kundenherkunft und der Zukunft des DOS. Konkurrierende FOC-Standorte, insbesondere umliegende Outlet Center in Bremen / Stuhr, Wolfsburg und Neumünster, verfügen über mehr bzw. über fast doppelt so viel Verkaufsfläche (zwischen 18.000 bis 20.000 m²) und besitzen dadurch eine höhere Attraktivität für Kunden und Premium-Marken, die sich bei kleinen Outlet Centern wie Soltau nicht in dem Maße ansiedeln. Der Wettbewerb dürfte sich zudem bei einer Umsetzung des neuen Outlet Centers Wittenburg Village (12.600 m² Verkaufsfläche) in Mecklenburg-Vorpommern weiter verschärfen. In diesem Fall ist jedoch auch immer die Barrierewirkung der Elbe hinsichtlich der potenziellen Kundenströme zu berücksichtigen (Dr. Lademann & Partner 2022: 31 ff., 71 ff.; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 52 ff., 67 ff., 71 ff., 117 ff.). Tabelle 1 zeigt die Verkaufsflächen und Erweiterungen von verschiedenen Outlet Centern in Deutschland.



Tabelle 1: Flächen und Erweiterungen verschiedener FOC. Quelle: ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 68.

Name	Eröffnung	Verkaufs- (VK) und Mietflächen (GLA) (Erweiterungen inkl.)	Erweiterung (Jahr)
Designer Outlet Soltau	2012	VK: 9.900 m ² GLA: 13.500 m ²	-
Designer Outlet Neumünster	2012	VK: 20.000 m ² GLA: 27.100 m ²	VK: 5.000 m ² (2015) VK: 1.900 m ² (2020)
Designer Outlets Wolfsburg	2007	VK: 18.000 m ² GLA: 22.000 m ²	VK: 6.000 m ² (2014) VK: 4.000 m ² (2018)
Designer Outlet Berlin	2009	VK: 16.500 m ² GLA: 21.000 m ²	VK: 6.200 m ² (2010)
Wertheim Village Designer Outlet Center	2003	VK: 13.500 m ² GLA: 22.000 m ²	VK: 2.000 m ² (2004) VK: 3.700 m ² (2008)
Designer Outlet Zweibrücken	2001	VK: 21.000 m ² GLA: 30.300 m ²	GLA: 6.100 m ² (2006) GLA: 3.800 m ² (2008) GLA: 4.500 m ² (2010) VK Planungen: 8.500 m ² (50 Mio. € Invest)

Bereits in der Begründung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (2017) zu Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Satz 2 wurde darauf hingewiesen, dass ein Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV) mit einer wesentlich kleineren Verkaufsfläche unterhalb der 10.000 m² Verkaufsfläche kaum wirtschaftlich betrieben werden kann. Auch das OVG Lüneburg bestätigt, dass bei einem FOC eine Verkaufsfläche von „10.000 m² als Untergrenze“ anzusehen sind. Es handele sich um eine „eher bescheidene Größenordnung“ (Urteil vom 25.04.2012, 1 KN 215/10, S. 30 unter Hinweis auf das Urteil im Verfahren Garbsen, bei dem die ursprünglich geplante Verkaufsfläche (VKF) von 24.000 m² auf 19.600 m² reduziert wurde, Urteil vom 15.03.2012, 1 KN 152/10).

Die Größe und damit auch die Attraktivität eines Outlet Centers spielt, wie bereits angedeutet, auch eine zentrale Rolle bei Entscheidungen über auslaufende Mietverträge bzw. Vertragsverlängerungen der angesiedelten (größeren) Marken-Unternehmen im Outlet Center. Sollte eine Erweiterung des Designer Outlets Soltau nicht realisiert werden, so würden nach den Erfahrungen und den bereits geführten Vertragsgesprächen des Centermanagements des Designer Outlet Soltau auf Grund der geringeren Attraktivität des DOS große Marken eine Verlängerung der Mietverträge kritisch hinterfragen oder den Standort ganz verlassen. Erste Mieterabwanderungen zu größeren Outlets wie zum Beispiel Neumünster musste das Designer Outlet Soltau bereits hinnehmen. Im Falle einer Abwanderung dieser großen Marken können wichtige Umsätze nicht mehr erzielt werden. Leerstand, eine sinkende Attraktivität für bestehende und



neue (große) Markenunternehmen - insbesondere im höherwertigen Segment / Premiumsegment² - die bereits Interesse im Falle einer Erweiterung bekundet haben, sowie für Besucher und weiterer Leerstand können die Folge sein. Nicht zuletzt kann es in dem Zuge auch zu einem Verlust von Arbeitsplätzen kommen. Auch die mit der Realisierung des Designer Outlets verbundenen Kaufkraftzuflüsse in die Heide region würden in der Folge ebenfalls zurückgehen. Solche Destabilisierungs- und Trading-Down-Effekte und die damit einhergehenden negativen Wirkungen, die in der Wissenschaft und Planung bereits vielfältig im Zusammenhang mit Städten und städtischen Quartieren diskutiert werden, würden für das DOS und letztlich auch für die Stadt Soltau spürbar eintreten (Dr. Lademann & Partner 2022: 31 ff., 53, 71 ff.; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 52 ff., 67 ff., 71 ff., 86 ff., 117 ff.).

Sofern das Designer Outlet Soltau der Wettbewerbsentwicklung und der deutlichen dynamischen Entwicklung der Verkaufsflächen nicht mit einer signifikanten Verkaufsflächenerweiterung entgegentreten kann, ist neben einer abnehmenden Kundenattraktivität auch von einem Trading-Down im Markenbesatz auszugehen. Das Designer Outlet Soltau wird dadurch langfristig erheblich an Bedeutung verlieren und ggf. nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können. Umgekehrt würden durch eine Erweiterung bestehende Mietverträge verlängert und die Besucherströme in das DOS und die gesamte Heide-Region gesichert sein. Zudem sollen zukünftig insbesondere Premiummarken angesiedelt werden. Diese würden sich in Folge der Attraktivitätssteigerung auch mit höherer Wahrscheinlichkeit ansiedeln wollen. Dadurch könnten das Einkaufserlebnis im stationären Handel gesteigert, zusätzliche Kundenzuflüsse in die Region Lüneburger Heide generiert und die nationale und internationale die Kundenherkunft erweitert werden.

Weitere Gründe für die geplante Erweiterung sind die dynamischen Umsatzverschiebungen in den **Online-Handel** und die dadurch verstärkte **Polarisierung der Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel**, gegen dessen Folgen (Ladenleerstand, Trading-Down-Effekte, Attraktivitätsverlust der Quartiere etc.) das Designer Outlet Soltau durch eine große Verkaufsfläche mit attraktivem Markenbesatz Stärke zeigen möchte. Ebenso relevant sind die seit dem Jahr 2020 eingetretenen Umsatzverluste durch die **Covid-19-Pandemie** im stationären Einzelhandel und die dadurch ausgelösten Umsatzeinbrüche durch ein verändertes Konsumverhalten der Besucher. Die Pandemie fungierte zusätzlich als Wachstumsbeschleuniger des Online-Handels, wenn auch unabhängig davon ausgegangen werden muss, dass der Nonfood-Einzelhandels langfristig an Bedeutung verlieren wird. Prognosen des renommierten IfH-Köln legen nahe, dass es bis zum Jahr 2025 gegenüber dem Vor-Corona-Jahr 2019 in allen Branchen zu erheblichen Umsatzrückgängen kommen wird. Dieser Effekt traf und trifft auch Outlet Center wie das Designer Outlet Soltau. Ohne eine Erweiterung der Verkaufsfläche wird sich in den nächsten Jahren die Situation für das DOS also auch aufgrund der genannten Dynamiken im (Online-) Einzelhandel deutlich verschlechtern und langfristig zu einem existenziellen Nachteil führen (Dr. Lademann & Partner 2022: 31 ff., 71 ff.). Eine Erweiterung des DOS ist daher erforderlich, um auch diese genannten Effekte abzufedern oder zu verlangsamen.

Neben der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftlichkeit im Einzelhandel, hat das Designer Outlet Soltau ein zentrales **touristisches Potenzial im Bereich des Erlebnistourismus**, welches ebenso gefährdet ist. Das Designer Outlet Soltau ist bereits heute ein Rückgrat des

² Unter ‚Premiumsegment‘ werden Marken oder Produktgruppen verstanden, die sich durch ihre Qualität, ihre preisliche Gestaltung und mit der Stellung am Markt von Massenprodukten des jeweiligen Herstellers und/oder Produkten anderer Massenhersteller unterscheidet.



touristischen Potenzials in Soltau und auch für die Destination Lüneburger Heide ein nicht unerheblicher Baustein in der touristischen Angebotsvielfalt. Das damit verknüpfte Ziel der Landesraumordnung (Abschnitt 2.3 Ziffer 09), die Potenziale der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide und die touristische Entwicklung durch Ausschöpfung der Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten zu stärken, muss langfristig gesichert werden. Insbesondere die Nachsaison, in der touristische Leuchttürme wie das Heide Park Resort Soltau nicht mehr geöffnet haben, soll durch attraktive Tourismusangebote in der Bedeutung steigen, um so dem Ziel einer ganzjährigen Destination Rechnung zu tragen. Das erweiterte Designer Outlet Center kann hierbei als ganzjähriges Tourismusangebot fungieren und die bestehenden attraktiven Tourismusangebote der Nachsaison – hier insbesondere die im näheren Umfeld – noch stärker miteinander vernetzen und Kopplungseffekte auslösen. Um die Funktion der Lüneburger Heide als bedeutender Standortfaktor für den Tourismus weiterhin erfüllen zu können und perspektivisch die touristischen Zielsetzungen eines Hersteller-Direktverkaufszentrums nach der LROP-Regelung aus Abschnitt 2.3 Ziffer 09 nachhaltig zu sichern, ist eine Erweiterung des Designer Outlets Soltau und die damit einhergehende Förderung des touristischen Potenzials unabdingbar, um letztlich auch weitere touristische Potenziale für die Heide-Region zu aktivieren.

Nicht zuletzt trägt die Stadt Soltau zur **Stärkung und Entwicklung von ländlichen Regionen** bei, was einen wichtigen Grundsatz des ROG (§ 2 Abs. 2, Nr. 1, 2, 3 und 4) und des NROG (§ 2) darstellt. Wegen großer Distanzen zu Oberzentren übernimmt Soltau als Mittelzentrum in vielen Bereichen zunehmend wichtige zentrale Funktionen, z.B. in den Bereichen Dienstleistungen, Gesundheitswesen, Ausbildung und Bildung, Kultur und Tourismus, im Handel und im Verkehr. Allein die vorhandenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (im Jahr 2019: 12.777, seit 2003 steigende Zahlen – eigene Statistiken) sowie der enorme Einpendlerüberschuss (im Jahr 2019: + 7.703, seit 2003 steigende Zahlen – eigene Statistiken³) verdeutlichen die Bedeutung der Stadt Soltau im ländlichen Raum. Diese Funktionen müssen nach Einschätzung der Stadt Soltau gestärkt werden. Sowohl das ROG des Bundes (u.a. § 2 Abs. 2 Nr. 4 Satz 6 ROG) als auch das NROG (§ 2 Nr. 2 NROG) sowie das LROP (LROP 2017: Abschnitt 1.1. Ziffer 02, 04, 05, 07) betonen die Entwicklung des ländlichen Raumes sowie die nachhaltige Entwicklung aller Teilräume Niedersachsens als Grundsätze der Raumordnung. Dies gilt auch für die Heide-Region. Ein Element, diesen Bestrebungen Rechnung zu tragen, ist eine Verkaufsflächenerweiterung des Designer Outlets Soltau. Die zentralitätsbildende Wirkung und insbesondere die Aufwertung des ländlichen Raumes werden dadurch unterstrichen. Gerade die zentrale Lage Soltaus im Raum zwischen den Großstädten verschafft der Stadt eine besondere Bedeutung bei der Stärkung des ländlichen Raumes.

1.3 Träger der Planung

Trägerin des Raumordnungsverfahrens und der ggf. daran anschließenden Bauleitplanverfahren zur geplanten Erweiterung des Designer Outlets Soltau ist die Stadt Soltau.

Realisiert wird das Erweiterungsvorhaben des DOS von 9.900 m² auf 15.000 m² Verkaufsfläche durch die F.O.C. Objekt Soltau GmbH als Investorin.

³ Die Zahlen zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Einpendlern in den Jahren 2020/2021 sind aufgrund der Corona-Pandemie abweichend.



1.4 Rechtsgrundlagen des Raumordnungsverfahrens

In diesem Kapitel werden die zentralen Rechtsgrundlagen eines Raumordnungsverfahrens vorgestellt.

Prüfgegenstand eines Raumordnungsverfahrens sind die **raumbedeutsamen Auswirkungen** einer Planung unter überörtlichen Gesichtspunkten. Geprüft wird dabei insbesondere, ob ein Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und wie es mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zusammenwirkt. Rechtliche Grundlagen für die Durchführung des Raumordnungsverfahrens bilden das Raumordnungsgesetz (ROG), insbesondere § 15 ROG, das niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG), insbesondere §§ 9 bis 11 NROG, die Raumordnungsverordnung (RoV), insbesondere § 1 RoV, sowie das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPg).

§ 15 ROG i.V.m. §§ 9 bis 11 NROG thematisieren hierbei das Erfordernis zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens sowie den Ablauf eines Raumordnungsverfahrens. § 1 RoV zeigt den wesentlichen Anwendungsbereich von Planvorhaben auf, bei denen Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Nach § 1 RoV ist das hier vorliegende Erweiterungsvorhaben nach Nr. 19 als „*Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben*“ zu bewerten.

Die **Raumbedeutsamkeit** einer Planung beurteilt sich nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Danach ist ein Vorhaben raumbedeutsam, wenn es Raum in Anspruch nimmt oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Das Designer Outlet Soltau ist als raumbedeutsame Planung zu verstehen. Dies zeigt sich unter anderem an dem überregionalen Verkehrsaufkommen, den überörtlichen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel im Einzugsgebiet und die Vernetzung des DOS mit anderen touristischen Großprojekten in der Region Lüneburger Heide (Dr. Lademann & Partner 2022; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022; Zacharias Verkehrsplanungen 2022),

In einem Raumordnungsverfahren wird die **Raumverträglichkeit** dieser raumbedeutsamen Planung geprüft. In diesem Zuge sind u.a. die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Innenstädte und Ortskerne zu untersuchen und zu bewerten. Als Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens stellt die Landesplanungsbehörde nach § 11 NROG fest, ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung (nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind dies Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung) übereinstimmt, wie es unter den Gesichtspunkten der Raumordnung durchgeführt und mit anderen Vorhaben abgestimmt werden kann, welche Auswirkungen das Vorhaben hat, wie diese zu bewerten sind und zu welchem Ergebnis eine Prüfung der Standortalternativen geführt hat.

Ob das Verfahren den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, leitet sich aus den zu erwartenden Auswirkungen auf die textlich und zeichnerisch festgelegten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ab.

- Ziele der Raumordnung: sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Lan-



des- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der Raumordnung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 ROG und § 5 Abs. 3 NROG müssen sachlich und räumlich konkret bestimmt oder bestimmbar sein, um die erforderliche Rechtssicherheit in der Bindungswirkung auszulösen.

- Grundsätze der Raumordnung: sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.
- Sonstige Erfordernisse der Raumordnung: sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.
- Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen: sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG beispielsweise Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Nach § 7 Abs. 1 ROG können die in Raumordnungsplänen getroffenen Festlegungen auch Gebiete betreffen. Dies können insbesondere sein:

- Vorranggebiete: sind nach § 7 Abs. 3 ROG Nr. 1 Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind, und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.
- Vorbehaltsgebiete: sind nach § 7 Abs. 3 ROG Nr. 2 Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Das hier vorliegende vorhabenbezogene Prüfraster hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung ergibt sich insbesondere aus den textlich und zeichnerisch festgesetzten Zielen und Grundsätzen, die im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) und dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Heidekreis (RROP Entwurf, 2015) enthalten sind. Darüber hinaus werden sonstige raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt (vgl. Kapitel 4 bis 7).

In Niedersachsen beinhaltet das Raumordnungsverfahren im Regelfall auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Weiterer Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist daher eine Einschätzung im Hinblick auf die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Rahmen des Raumordnungsverfahrens. Nach § 10 Abs. 3 NROG schließt das Raumordnungsverfahren somit auch die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgüter entsprechend dem Planungsstand ein. Die zu untersuchenden Schutzgüter sind: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles



Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern. Darüber hinaus sind auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu betrachten. Aus der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist das Vorhaben nach Ziffer 18.8 „*Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird*“ zu bewerten. Demnach kann der Spalte 2 der Anlage 1 zu entnommen werden, dass für das Vorhaben eine ‚allgemeine Vorprüfung‘ gem. § 9 i.V.m. § 7 Abs. 4 UVPG durchzuführen ist. Eine UVP-Pflicht besteht, sofern die Vorprüfung aufzeigen sollte, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgehen. Entfällt die UVP, sind gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 NROG in den Verfahrensunterlagen die voraussichtlichen raumbedeutsamen Auswirkungen auf die Umwelt zu beschreiben.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde für das hier vorliegende Verfahren als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des UVPG aufgeführten Kriterien von der verfahrensführenden Stelle (Amt für regionale Landesentwicklung – ArL Lüneburg) im Jahr 2021 durchgeführt. Als Ergebnis hat das ArL Lüneburg festgestellt, dass für das hier vorliegende Verfahren keine UVP-Pflicht besteht. Das Ergebnis ist im UVP-Portal Niedersachsen einsehbar (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2021). Die Schutzgüter werden dennoch berücksichtigt und in Kapitel 8 mit Bezug auf den Untersuchungsraum näher erläutert.

1.5 Vorbereitungsphase und Ablauf des Raumordnungsverfahrens

1.5.1 Vorbereitungsphase des Raumordnungsverfahrens

Wie bereits in Kapitel 1.4 beschrieben, ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens in § 15 ROG i.V.m. §§ 9 bis 11 NROG gesetzlich geregelt. Als erster Schritt kann hierbei nach § 15 Abs. 5 ROG der Träger einer raumbedeutsamen Planung oder Maßnahme die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei der zuständigen Landesbehörde selber beantragen. Alternativ kann die zuständige Landesbehörde ein Raumordnungsverfahren einleiten, wenn sie befürchtet, dass die Planung oder Maßnahme zu raumbedeutsamen Konflikten führen wird. Die zuständige Landesbehörde teilt ihre Entscheidung anschließend dem Träger der raumbedeutsamen Planung oder Maßnahme innerhalb von vier Wochen nach dessen Anzeige mit. Beim Designer Outlets Soltau ist es wie folgt zur Beantragung eines Raumordnungsverfahrens gekommen:

In einem Schreiben vom 19.02.2020 ist die Stadt Soltau an das Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) herangetreten und hat die Planungsabsicht der F.O.C. Objekt Soltau GmbH geäußert und eine Vorhabenbeschreibung zur Erweiterung eingereicht. Anschließend wurde vom ML beschlossen, ein Raumordnungsverfahren zur Prüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens durchzuführen. Das ML hat dabei das Verfahren an die obere Landesplanungsbehörde, das ArL Lüneburg, übertragen. Die Zuständigkeit zur Durchführung des Raumordnungsverfahrens liegt daher beim Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Lüneburg.

In Vorbereitung auf das Raumordnungsverfahren führt die Landesplanungsbehörde nach § 10 Abs. 1 NROG eine Antragskonferenz durch, in der Erfordernis, Gegenstand, Umfang und



Ablauf des Raumordnungsverfahrens erörtert werden. Hierbei wird auch geklärt, welche Untersuchungen der Vorhabenträger durchführen muss. Im Rahmen der Antragskonferenz werden die wichtigsten beteiligten Behörden, Verbände und sonstigen Stellen hinzugezogen.

Hinsichtlich des DOS führte das ArL Lüneburg als verfahrensführende Behörde am 23. November 2020 anstelle einer Antragskonferenz drei Telefon- und Videokonferenzen zur Erörterung von Erfordernis, Gegenstand, Umfang und Ablauf des Raumordnungsverfahrens durch. Eine Antragskonferenz konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden. Alle eingeladenen Institutionen hatten zudem die Möglichkeit, sich schriftlich zum Vorhaben und dem vorgeschlagenen Untersuchungsrahmen zu äußern. Das ArL Lüneburg zog dabei die wichtigsten am Verfahren beteiligten öffentlichen Stellen, Verbände und Vereinigungen hinzu (z.B. Städte/Gemeinden und Landkreise sowie Landesbehörden und Verbände von Einzelhandel und Tourismus).

Die Landesplanungsbehörde legt anschließend den sachlichen und räumlichen Untersuchungsrahmen für das Raumordnungsverfahren fest. Dieser beschreibt, welche methodischen und inhaltlichen Anforderungen die verfahrensführende Behörde an die Erstellung der Verfahrensunterlagen stellt und definiert den Untersuchungsraum.

Bezogen auf das hier vorliegende Verfahren wurde am 29. Januar 2021 von der Landesplanungsbehörde der räumliche und sachliche Untersuchungsrahmen für das Raumordnungsverfahren festgelegt und der Stadt Soltau mit Schreiben vom 29. Januar 2021 zur Kenntnis gereicht. Der Untersuchungsrahmen beschreibt, was der Vorhabenträger in den Verfahrensunterlagen dazustellen hat und welche Unterlagen einzureichen sind.

1.5.2 Weiterer Ablauf des Raumordnungsverfahrens

Im weiteren Verlauf des Raumordnungsverfahrens legt der Träger der raumbedeutsamen Planung oder Maßnahme nach § 15 Abs. 2 ROG i.V.m. § 10 Abs. 1-3 NROG der für die Raumordnung zuständigen Landesbehörde die Verfahrensunterlagen vor, die notwendig sind, um eine Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens zu ermöglichen (z.B. die Raumverträglichkeitsstudie) und beantragt damit (formlos) die Durchführung des Raumordnungsverfahrens. Das Raumordnungsverfahren schließt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens auf die genannten Schutzgüter entsprechend dem Planungsstand ein.

Seit Festlegung des sachlichen und räumlichen Untersuchungsrahmens im Januar 2021 erarbeiteten die Stadt Soltau als Verfahrensbeteiligte und Antragstellerin sowie die von ihr beauftragten Planungsbüros in Zusammenarbeit mit der F.O.C. Objekt Soltau GmbH die Verfahrensunterlagen, bestehend aus der Raumverträglichkeitsstudie sowie fachlichen Gutachten zu Einzelhandel, Tourismus und Verkehr. Die Verfahrensunterlagen sollen eine Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen hinsichtlich einer Raumverträglichkeit ermöglichen. Mit dem Schreiben der Stadt Soltau an das ML vom 19.02.2020 wurde bereits die Durchführung des Raumordnungsverfahrens beantragt. Am 31. Mai 2022 wurden der zuständigen Landesplanungsbehörde zur Vollständigkeitsprüfung die Unterlagen eingereicht.

Die zuständige Landesplanungsbehörde prüft anschließend die Unterlagen auf Vollständigkeit und fordert ggf. fehlende Inhalte nach. Nach deren Prüfung wird das Raumordnungsverfahren eingeleitet. Gemäß § 15 Abs. 4 Satz 1 ROG ist das Raumordnungsverfahren innerhalb



einer Frist von sechs Monaten abzuschließen. Dabei führt die Landesplanungsbehörde eine Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit nach § 15 Abs. 3 ROG i.V.m. § 10 Abs. 4 und 5 NROG durch und wertet die Stellungnahmen und Hinweise aus.

Als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens stellt die Landesplanungsbehörde nach § 11 Abs. 1 NROG fest (Landesplanerische Feststellung),

- ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt,
- wie das Vorhaben unter den Gesichtspunkten der Raumordnung durchgeführt und auf andere Vorhaben abgestimmt werden kann,
- welche raumbedeutsamen Auswirkungen das Vorhaben unter überörtlichen Gesichtspunkten (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ROG) hat,
- welche Auswirkungen das Vorhaben auf die in § 2 Abs. 1 UVPG genannten Schutzgüter hat und wie die Auswirkungen zu bewerten sind sowie
- zu welchem Ergebnis eine Prüfung der Standortalternativen (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ROG) geführt hat (in diesem Verfahren wird keine Alternativenprüfung durchgeführt, vgl. Kapitel 2.1)

Die Geltungsdauer der Landesplanerischen Feststellung ist auf fünf Jahre befristet. Die Landesplanungsbehörde kann die Frist jedoch verlängern, höchstens aber um zwei Jahre.

1.6 Ziel und Methodik der Raumverträglichkeitsstudie

1.6.1 Ziel der Raumverträglichkeitsstudie

Gemäß § 15 Abs. 1 ROG beinhaltet das Raumordnungsverfahrens die Prüfung der Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen. Das **Raumordnungsverfahren (ROV)** hat daher zum Ziel, die raumbedeutsamen Auswirkungen eines Vorhabens unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen. Zur Bewertung der Raumverträglichkeit werden dabei insbesondere die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und die Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen geprüft.

In diesem Zusammenhang ist das wesentliche Ziel der **Raumverträglichkeitsstudie (RVS)** die Ermittlung der von dem Vorhaben betroffenen Belange der Raumordnung und die Bewertung der entsprechenden Projektwirkungen. Die Raumverträglichkeitsstudie ist daher eine wesentlich einzureichende Verfahrensunterlage. Sie hat alle im Vorhaben betrachtungsrelevanten Erfordernisse der Raumordnung zu beschreiben und zu bewerten, damit die zuständige Landesplanungsbehörde in der Entscheidung beurteilen kann, ob dem hier vorliegenden Erweiterungsvorhaben Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze etc.) entgegenstehen.

Auch für das Verfahren zur Erweiterung des Designer Outlets Soltau ist es daher notwendig, eine RVS zu erarbeiten, die den Umfang der Nutzungskonflikte zwischen geplanter Verkaufsflächenerweiterung des DOS und den Erfordernissen der Raumordnung sowie den sonstigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ermittelt, beschreibt und bewertet.

1.6.2 Aufbau und Methodik der Raumverträglichkeitsstudie

Das methodische Vorgehen zur Erstellung der Raumverträglichkeitsstudie orientiert sich an der Arbeitshilfe für Raumordnungsverfahren (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung,



Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2021). Die Ermittlung der Raumverträglichkeit in dieser RVS verlief somit nach einem vorab festgelegten Muster. Zu Beginn wurden der Anlass zur Durchführung des Raumordnungsverfahrens, die rechtlichen Rahmenbedingungen und der Ablauf eines Raumordnungsverfahrens dargelegt (vgl. Kapitel 1). Darauf aufbauend beinhaltet die Raumverträglichkeitsstudie folgende weitere Arbeitsschritte:

- Ableitung und Beschreibung der Datengrundlagen zur Festlegung der zu untersuchenden Erfordernisse der Raumordnung und der sonstigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie zur Bewertung der Raumverträglichkeit (vgl. Kapitel 1.6.3)
- Beschreibung des Vorhabens, des Untersuchungsgegenstandes, des Untersuchungsraumes sowie der wesentlichen Wirkfaktoren und Wirkungen (Kapitel 2 und 3)
- Ableitung und Beschreibung der Erfordernisse der Raumordnung für einzelne Raumordnungskategorien und der sonstigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die einzelnen Erfordernisse der Raumordnung (Kapitel 4 bis 7)
- Ermittlung der voraussichtlichen raumbedeutsamen Auswirkungen auf die Umwelt (Kapitel 8)
- Zusammenfassende Darstellung und Einschätzung der Raumverträglichkeit (Kapitel 9)

Die Ableitung der **Erfordernisse der Raumordnung und der sonstigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen** erfolgte unter anderem über die Durchsicht ausgewählter Unterlagen, die einen direkten Zusammenhang mit dem Erweiterungsvorhaben aufwiesen (z.B. das Landes-Raumordnungsprogramm). Die Auswahl der Unterlagen erfolgte dabei über das Abstecken eines disziplinären Rahmens, in dem wichtige Zusammenhänge vermutet wurden, sowie über Empfehlungen von den beteiligten Vorhabenträgern und der verfahrensführenden Landesbehörde.

Zur anschließenden **Bewertung der Raumverträglichkeit** wurden vorliegende Dokumente wie z.B. fachliche Gutachten analysiert (Dokumentenanalyse). Dadurch konnten Erkenntnisse zu den Auswirkungen eines erweiterten DOS in einem vorab definierten Untersuchungsraum gewonnen werden, die eine entsprechende Bewertung ermöglichten. Dabei wurden alle Dokumente – insbesondere deutschsprachige Primär- und Sekundärliteratur - die zur Erklärung und Klärung der Raumverträglichkeit dienen, ausgewertet. Die Dokumente wurden so gewählt, dass sie möglichst repräsentativ, fachlich, zeitlich und räumlich nah am Untersuchungsgegenstand waren.

1.6.3 Datengrundlagen der Raumverträglichkeitsstudie

Zur Bewertung der Raumverträglichkeit eines erweiterten Designer Outlets Soltau mit 15.000 m² Verkaufsfläche wurden verschiedenste Unterlagen in dieser Raumverträglichkeitsstudie herangezogen und anschließend durch eine Dokumentenanalyse ausgewertet. Ziel ist abzuleiten, ob die vorliegende raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung (nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind dies Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung) übereinstimmt, wie es unter den Gesichtspunkten der Raumordnung durchgeführt und mit anderen Vorhaben abgestimmt werden kann, welche Auswirkungen das Vorhaben hat und wie diese zu bewerten sind. Von besonderer Relevanz ist daher die Berücksichtigung von ausgewählten Landes- und regionalen Raumordnungsplänen, kommunalen Bauleitplänen sowie weiteren Unterlagen zu sonstigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in einem festgelegten Untersuchungsraum. Die ausgewählten Datengrundlagen



zur Festlegung der zu untersuchenden Erfordernisse der Raumordnung und der sonstigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen werden im Folgenden hierarchisch absteigend benannt. In den Kapiteln 4 bis 7 werden die für das Vorhaben relevanten Abschnitte der Unterlagen näher beleuchtet und anschließend hinsichtlich ihrer Betroffenheit bewertet.

Datengrundlagen zur Ableitung der zu untersuchenden Erfordernisse der Raumordnung und der sonstigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen:

Bundesebene

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz des Bundes (BRPHV, 2021)

Der länderübergreifende Raumordnungsplan dient dem länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet. Der Plan wurde im Zusammenhang eines umfassenden Beteiligungs- und Konsultationsprozesses entwickelt und auf Grundlage des § 17 ROG aufgestellt.

- *Rechtsgültiger länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)*: Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

Landesebene

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2017)

Das LROP Niedersachsen 2017 stellt die zukünftige Struktur, Ordnung und Entwicklung des Landes Niedersachsen dar. Im LROP werden die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, der Entwicklung der Freiraumstruktur und Freiraumnutzungen sowie der Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale dargestellt.

- *Rechtsgültiges LROP (ML 2017)*: Die Neubekanntmachung der Verordnung über das LROP 2017 ist am 06.10.2017 in der Fassung vom 26.09.2021 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Gemäß der LROP-VO besteht das Landes-Raumordnungsprogramm (2017) aus einer zeichnerischen und einer beschreibenden Darstellung (Anlage 1 und 2 § 1 Abs. 1 LROP-VO).
- *Sonstige Erfordernisse der Raumordnung*: Die Nds. Landesregierung führt derzeit ein Verfahren zur Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms durch. Das Änderungsverfahren hat im November 2019 begonnen, Stellungnahmen wurden vom ML bereits das zweite Mal eingefordert. Die in Aufstellung befindlichen Ziele werden in dieser Raumverträglichkeitsstudie ebenso berücksichtigt.

Weitere in Aufstellung befindliche Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens oder landesplanerische Stellungnahmen liegen für den vorhabenbezogenen Untersuchungsraum nicht vor.

Regionale Ebene

Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Heidekreis (RROP-Entwurf, 2015)



Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) vom Landkreis Heidekreis soll die Vorgaben des LROP 2017 inhaltlich und räumlich konkretisieren und um regional-spezifische Aussagen ergänzen.

- *Früheres RROP im Landkreis Heidekreis:* Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei Bauleitplanverfahren und anderen Verfahren der Raumplanung nicht mehr zu beachten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Landkreis Heidekreis: Für den Landkreis Heidekreis erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis sind in Anlehnung an das LROP Ziele, Grundsätze und Anforderungen für neue Einzelhandelsgroßprojekte und Hersteller-Direktverkaufszentren in dem Abschnitt 2.3 vorgesehen.

Das Beteiligungsverfahren gemäß §10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015) ist bereits erfolgt, die eingegangenen Stellungnahmen werden zurzeit ausgewertet. Für den Landkreis Heidekreis sind in dem RROP-Entwurf aus dem Jahr 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt, die nach Rücksprache mit der Unteren Raumordnungsbehörde des Landkreises Heidekreis bei Planvorhaben der kreisangehörigen Kommunen einzubeziehen sind. Sie sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind - neben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung - gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2015 werden daher bei der hier vorliegenden Raumverträglichkeitsstudie berücksichtigt.

Weitere Regionale Raumordnungsprogramme im Untersuchungsraum

In dem hier festgelegten Untersuchungsraum für das vorliegende Verfahren sind weitere Regionalpläne von Bedeutung, die in dieser Raumverträglichkeitsstudie herangezogen und auf ihre Betroffenheit hin untersucht werden müssen. Konkret sollen in dieser Raumverträglichkeitsstudie folgende Regionalpläne berücksichtigt und in den folgenden Kapiteln bewertet werden:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (2020)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (2005)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (Entwurf, 2017) als sonstiges Erfordernis der Raumordnung
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (2003, in der Fassung der 2. Änderung)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg (2019)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Nienburg/Weser (2003)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden (2016)
- Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (2016)



- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen (2019)

Fachpläne des Landkreises Heidekreis

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis ist ein Fachplan für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Er stellt den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft, die voraussichtlichen Änderungen, die anzustrebenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele für den Landkreis Heidekreis dar.

- *Gültiger LRP (2013)*: Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis ist seit 2013 Grundlage für die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Dieser hat dabei nicht den Rechtsstatus einer Satzung oder Verordnung. Seine Inhalte sind demnach nicht verbindlich umzusetzen, jedoch bei anderen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 5 BNatSchG). Planungsrechtlich verbindlich werden seine Inhalte erst, wenn sie in andere Planungen, z.B. in der Bauleitplanung oder als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, übernommen werden.

Weitere regionale Pläne und Konzepte im Untersuchungsraum

Im Zusammenhang regionaler Entwicklungskonzepte spielt vor allem das Tourismuskonzept der Lüneburger Heide eine besondere Rolle. Als Grundlage der Raumverträglichkeitsstudie werden daher beachtet:

- Masterplan Lüneburger Heide (2007)
- Tourismus Konzept Lüneburger Heide (2016)

Kommunale Ebene

Kommunale Entwicklungskonzepte der Stadt Soltau

In kommunalen Soltau Stadtentwicklungskonzepten werden die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt und ihrer o.g. Funktionen aufgezeigt. Konkret sollen in dieser Raumverträglichkeitsstudie folgende kommunalen Entwicklungskonzepte berücksichtigt werden:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (2019)
- Integriertes Strategiekonzept für die Soltau Innenstadt (2022)
- Konzept zur Ortschaftsentwicklung der Stadt Soltau (2021)
- Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 (2014)
- Campingplatzkonzept zur Weiterentwicklung der Campingplätze in Soltau (2020)
- Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau (2007)

Kommunale Entwicklungskonzepte der umliegenden Zentralen Orte

In den kommunalen Entwicklungskonzepten der umliegenden Zentralen Orte werden ebenfalls die zukünftigen Entwicklungsperspektiven z.B. im Bereich Einzelhandel aufgezeigt. Daher wurden insbesondere zur Analyse, inwiefern die Versorgungsstrukturen entwicklungshemmend beeinträchtigt sind, auch vorliegende und zugeliferte Einzelhandelsentwicklungskonzepte der Zentralen Orte im Untersuchungsraum berücksichtigt. In die Analyse mit einbezogen wurden somit

- die Regionalen Konzepte der Landkreise Nienburg, Lüneburg, Harburg und Stade
- des Regionalverbands Braunschweig



- der Region Bremen
- die kommunalen Konzepte von Rotenburg (Wümme), Bremervörde, Osterholz-Scharmbeck, Salzgitter, Syke, Verden (Aller), Ahrensburg, Seevetal, Stuhr, Hannover, Uelzen, Burgdorf, Delmenhorst, Bergen, Hamburg, Bispingen, Munster, Pinneberg, Springe, Visselhövede, Faßberg, Lüneburg, Bad Fallingb. Bostel, Barsinghausen, Buxtehude, Celle, Lehrte, Winsen (Luhe), Neustadt a.R., Peine, Wittingen, Wunstorf, Garbsen, Stadthagen und Braunschweig
- die Nahversorgungskonzepte der Hamburger Bezirke Nord, Altona, Bergedorf, Eimsbüttel, Harburg, Wandsbek und Mitte.

Kommunale Bauleitpläne der Stadt Soltau

Bei der kommunalen Bauleitplanung werden die vorhandenen und geplanten Flächennutzungen auf kommunaler Ebene durch die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau und durch die Festsetzungen der verbindlichen Bebauungspläne geregelt. Konkret werden folgende Bauleitpläne berücksichtigt und planungsrechtlich betrachtet:

- 19. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (1979, zuletzt geändert 2020). Im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau wurde das Plangebiet für ein in unmittelbarer Nähe zum DOS befindliches Gewerbegebiet (G) festgelegt.
- 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (1979, zuletzt geändert 2020). Im Zuge der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau wurde das Plangebiet für das Designer Outlet Soltau als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hersteller-Direktverkaufszentrum“ festgelegt.
- Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau. Der Bebauungsplan ist seit dem 07.08.2010 rechtsverbindlich und umfasst einen Geltungsbereich von 14,26 ha, der auch die Erweiterungsfläche umfasst. Der Bebauungsplan soll für die Erweiterung des Designer Outlets Soltau geändert werden.

Sonstige raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen

Neben den vorliegenden Unterlagen sind im Untersuchungsraum folgende raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vor dem Hintergrund des Erweiterungsvorhabens des Designer Outlet Centers Soltau ebenso betrachtungsrelevant:

- Planungen zum sechs-streifigen Ausbau der BAB 7 im Bereich Soltau
- Planungen zum Ausbau der Bahnstrecke Langwedel-Soltau-Uelzen (Optimierte Alpha E plus)

Datengrundlagen zur Bewertung der Raumverträglichkeit:

Fachgutachten

Um die Raumverträglichkeit des Erweiterungsvorhabens bewerten zu können, wurden fachliche Gutachten und Stellungnahmen erarbeitet, auf die sich die hier vorliegende Raumverträglichkeitsstudie bezieht. Die Gutachten untersuchten auf fachlicher Ebene die möglichen Auswirkungen in den Bereichen **Einzelhandel, Tourismus und Verkehr**, da diese im vorliegenden Raumordnungsverfahren die zentralen Belange der DOS-Erweiterung darstellen, die näher untersucht werden müssen (vgl. Kapitel 3). Ebenso erfolgten fachliche Untersuchungen



zur Betroffenheit der Schutzgüter, auf die sich die Raumverträglichkeitsstudie ebenfalls bezieht.

Die Fachgutachten sind im Folgenden aufgeführt:

- Das Designer Outlet Soltau – Untersuchung zur Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Erweiterung, Dr. Lademann & Partner Hamburg, 2022 (Anhang 1)
- Touristische Effekte der Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS), ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH Köln, 2022 (Anhang 2)
- Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS), Zacharias Verkehrsplanungen Hannover, 2022 (Anhang 3)
- Fachbeitrag zur UVP-Vorprüfung, Dr.-Ing. Joachim Hartlik, Dr. Hartlik, 2020 (Anhang 4)
- Aktualisierte Bewertung der raumbedeutsamen Vorhabenauswirkungen auf die Umwelt und Kurzübersicht zum Stand der floristischen Erfassung, BPR Künne & Partner Hannover, 2021 (Anhang 5)

Jedes Gutachten hat zur Untersuchung des jeweiligen Themengebietes seine eigene spezifische Methodik ausgewählt und weitere Primär- und Sekundärquellen herangezogen. Diese sind im Einzelnen in den jeweiligen Gutachten einsehbar.

Das **Tourismuskutachten** der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) untersucht die Auswirkungen einer Erweiterung des DOS auf 15.000 m² Verkaufsfläche auf den Tourismus in der Lüneburger Heide. Grundlage dafür sind verschiedene methodische Herangehensweisen: Einerseits wurden bspw. bestehende ift-Untersuchungen und Ergebnisse aus den regelmäßig durch ecostra durchgeführten Besucherbefragungen sowie aus dem von ecostra durchgeführten Monitoring des Designer Outlet Centers herangezogen. Andererseits wurden in den Jahren 2020-2021 verschiedene qualitative und quantitative Befragungen durchgeführt (z.B. Experteninterviews), um das aktuelle Tourismus- und Einkaufsverhalten von Besuchern innerhalb und außerhalb des DOS empirisch zu erfassen und valide, nachvollziehbare und objektive Daten im Bereich des Tourismus zu erlangen. Zudem wurden die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Tourismusverhalten, insbesondere auf die damit einhergehenden Änderungen des Reise- und Einkaufsverhaltens, untersucht und fachlich bewertet. In dem Gutachten werden fachlich fundierte Aussagen zu den touristischen Effekten, die eine DOS-Erweiterung auf Innenstädte und touristische Großanbieter in der Lüneburger Heide haben wird, getroffen.

Die **Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse** von Dr. Lademann & Partner (2022) basiert ebenfalls auf verschiedensten Methoden, mit deren Hilfe valide, nachvollziehbare und objektive Daten und Informationen im Bereich des Einzelhandels erlangt werden konnten. So wurden neben telefonischen Haushaltsbefragungen im Jahr 2020 und 2021 auch Bestandserfassungen, Begehungen und Bewertungen der Innenstädte durchgeführt. Darüber hinaus basiert das Gutachten auf Daten aus den Untersuchungen der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022), auf Daten der statistischen Landesämter, aus bestehenden Einzelhandelsentwicklungskonzepten anderer Kommunen, auf den regelmäßig durch ecostra durchgeführten Besucherbefragungen sowie auf dem von ecostra durchgeführten Monitoring. Auch in diesem Gutachten wurde die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Änderungen des Reise- und Einkaufsverhaltens berücksichtigt, indem beispielsweise die im Gutachten forcierte Vorhaben- und Wirkungsprognose mittels eines Gravitationsmodells (Huff-Modell) mit



mehreren Corona-Szenarien durchgeführt wurde. Zudem sind die prognostizierten Wirkungen des DOS innerhalb des Gutachtens neben einem „Realistic Case“ so ausgelegt, dass sie mit hoher Wahrscheinlichkeit über den tatsächlichen Wirkungen liegen werden (Worst-Case-Ansatz). Damit betrachtet das Gutachten den Einfluss des DOS aus verschiedenen Perspektiven. In dem Gutachten werden die prospektiven ökonomischen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf einer aktuellen Datenbasis ermittelt und im Hinblick auf mögliche negative städtebaulich/raumordnerisch relevante Folgewirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der in Kapitel 3.2 aufgeführten Zentralen Orte bewertet. Ziel war letztlich die Beantwortung der Frage, ob die Funktionsfähigkeit der Ortskerne und Innenstädte der Region beeinträchtigt werden könnte und ob die Zentralen Orte entwicklungsbehemmenden Beeinträchtigungen ausgesetzt sind.

Das **Verkehrsgutachten** von Zacharias Verkehrsplanungen (2022) untersucht die derzeitige und zukünftige Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität von sieben ausgewählten Verkehrsknotenpunkten unter Berücksichtigung weiterer Planvorhaben im Umfeld des Designer Outlets Soltau. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich das Verkehrsaufkommen um 50 % erhöht, um bei der Beurteilung der zukünftigen Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität die prognostizierten Besucher (mind. 1,4 Mio.) auf jeden Fall miteinzubeziehen.

Die **Stellungnahme zur Betroffenheit der Schutzgüter im Rahmen der UVP-Vorprüfung** und die **Kurzübersicht zum Stand der floristischen Erfassung** vom Büro BPR Künne & Partner Hannover (2021) sowie der **Fachbeitrag zur UVP-Vorprüfung** von Dr.-Ing. Joachim Hartlik, Dr. Hartlik (2020) thematisieren die natur- und artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Der Fachbeitrag von Dr. Hartlik (2020) war bereits Grundlage zur Vorbereitung der allgemeinen Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach UVPG.

Urteile

Als weitere Grundlage zur Prüfung der Raumverträglichkeit werden ebenso relevante verwaltungsgerichtliche Urteile in dieser Raumverträglichkeitsstudie berücksichtigt:

- Urteil VG Lüneburg vom 06.06.2019 – 2 A 627/17
- Urteil des OVG Lüneburg vom 25.04.2012 – 1 KN 215/10

Weitere Datengrundlagen

Darüber hinaus wurden weitere Datengrundlagen herangezogen, um die Raumverträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der betroffenen Erfordernisse der Raumordnung und sonstigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu bewerten. Neben individuellen Abstimmungen mit Gutachtern wurde z.B. der NIBIS-Kartenserver für die Bewertung des Hochwasserrisikos herangezogen.



2 Beschreibung des Vorhabens und aktueller Planungsstand

2.1 Kurzbeschreibung des Vorhabenstandortes

Beschreibung des Vorhabenstandortes

Die niedersächsische Stadt Soltau hat zurzeit 22.423 Einwohner (1. Quartal 2022 – eigene Statistiken), liegt im Landkreis Heidekreis und ist in der nds. Landes- und Regionalplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Nächstliegende Orte mit gleicher zentralörtlicher Funktion sind Munster und Walsrode im Landkreis Heidekreis. In ca. 50 km Entfernung befinden sich die Oberzentren Lüneburg und Celle. Mit Städten und Gemeinden wie Bergen, Schneverdingen, Bispingen oder Bad Fallingb. ist Soltau zudem umgeben von zahlreichen Grundzentren.

Soltau zeichnet sich durch eine insgesamt gute überregionale Verkehrsanbindung aus, die sich unter anderem aus der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn (BAB) 7 und die angrenzende BAB 27 ableitet und damit Hannover, Bremen und Hamburg gut erreichbar gemacht werden. Auch über den schienengebundenen Regionalverkehr ist Soltau mit Hamburg, Hannover und Bremen gut verbunden und besitzt als einzige Kommune im Landkreis Heidekreis sowohl eine Nord-Süd- als auch Ost-West-Verbindung.

Die Stadt Soltau fungiert aufgrund ihrer Lage auch als Mittelpunkt der Tourismusregion Lüneburger Heide und ist von sehr hoher wirtschaftlicher und touristischer Bedeutung. Denn mit dem Heide Park Resort, der Soltau Therme, dem Spielzeugmuseum Soltau und der felto-Filzwelt Soltau verfügt die Stadt Soltau neben dem DOS über anziehungsstarke touristische Angebote. Im übrigen Landkreis Heidekreis befinden sich mit dem Center Park, dem Snow Dome und dem Kartcenter in Bispingen, dem Serengeti Park in Hodenhagen, dem Weltvogelpark Walsrode oder dem Südseecamp Wietendorf eine Vielzahl weiterer touristischer Großangebote/Leuchttürme. Angebote im Bereich des Erlebniseinkaufs, zu dem das Designer Outlet Soltau ebenso zählt, gibt es darüber hinaus in Städten wie Lüneburg oder Celle (sog. Kulturshopping), aber auch an touristisch stark geprägten kleineren Orten wie in Bad Bevensen oder mit der FloraFarm Ginseng in Walsrode und der Chili Manufaktur in Soltau. Weitere Outlet Center gibt es neben dem DOS nicht in der Lüneburger Heide. Die Touristenzahlen in der Lüneburger Heide konnten dabei in den letzten Jahren erheblich gesteigert werden: Im Vor-Corona-Jahr 2019 verzeichnete die Region rund 6,8 Mio. Übernachtungen und rund 2,5 Mio. Gästeankünfte. Dies entspricht einem Wachstum von ca. 12 % bzw. 17 % gegenüber dem Jahr 2014. So hat die Lüneburger Heide insgesamt als Tourismusregion in Niedersachsen erheblich an Bedeutung gewonnen (Dr. Lademann & Partner 2022: 68 ff.; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 43 ff., 71 ff.).

Das derzeitige **Designer Outlet Center Soltau** befindet sich in der **Ortschaft Harber der Stadt Soltau (Landkreis Heidekreis)** und liegt etwa 5,5 km östlich von der Soltauer Innenstadt entfernt. Direkt westlich neben dem bestehenden Designer Outlet Soltau befindet sich die geplante Erweiterungsfläche, die derzeit als ungenutzte Grünfläche und teilversiegelter Ersatzparkplatz fungiert (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2).

Zur Ermittlung des Erweiterungsstandortes wurden neben technischen Kriterien auch raumordnungsbezogene, naturschutzfachliche sowie wirtschaftliche Kriterien herangezogen. Dabei

wird deutlich, dass eine Erweiterung des Designer Outlet Centers Soltau ausschließlich im Bereich des derzeitigen Outlets sinnvoll ist. Auf eine weitere Alternativenprüfung in diesem Raumordnungsverfahren wurde daher verzichtet.



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

Das DOS wird nördlich von Wald, der Wietzendorfer Straße (Kreisstraße K 10) und jenseits der Kreisstraße 10 von gewerblichen Bauflächen, östlich von der BAB 7, Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen und Wasserflächen sowie südlich von weiteren Flächen für Wald und landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Westlich der Bahnstrecke Langwedel-Soltau-Munster-Uelzen befinden sich Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen und der Campingplatz Mühlenbach. Der Standort des Designer Outlets Soltau zeichnet sich daher auch durch eine zentrale Lage in der Heide-Region im Schnittpunkt wichtiger regionaler und überregionaler Verkehrsstraßen aus. An den ÖPNV ist das DOS dabei nicht direkt angebunden, jedoch besteht ein Shuttle-Service vom Soltauer Bahnhof (Anrufsammeltaxi), der bei Bedarf zu einem moderaten Fahrpreis angefragt werden kann. Zudem verfügt das DOS über eine eigene Bushaltestelle. Diese wird jedoch nur in unregelmäßigen Zeiten von einem Kleinbus aus Bergen bedient oder als Haltepunkt von u.a. dem FlixBus genutzt. Die nächste ÖPNV-Bushaltestelle aus Soltau ist rund 700 m entfernt (Haltestelle Soltau-Harber-Wietzendorfer Straße).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist der Standort des Designer Outlets als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Hersteller-Direktverkaufszentrum“ dargestellt. Dabei werden nicht nur das bestehende DOS, sondern auch die westlich davon gelegenen Flächen (u.a. die geplante Erweiterungsfläche), als Sonderbaufläche dargestellt. Das Designer Outlet Soltau sowie dessen Erweiterungsfläche liegen zudem im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 14,26 ha. Mit dem Erweiterungsvorhaben des DOS müssen der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau sowie der Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau angepasst werden (vgl. Kapitel 7.5).



□ Erweiterungsfläche Designer Outlet Soltau

M 1:1.000

Stadt Soltau, FG 61

09.09.2021

Abbildung 2: Erweiterungsfläche des Designer Outlets Soltau. Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), 2018.

Die Erweiterungsfläche am Designer Outlet Soltau ist aufgrund der großräumigen Lage mit dem zu erschließenden Bevölkerungs- bzw. Marktpotenzial, den bereits vorhandenen Gewerbeflächen Soltau Ost I und III, der geplanten Gewerbefläche Soltau Ost II, der dort vorhandenen Infrastruktur (z.B. Anschluss an den Kreisverkehrsplatz, Anschluss an Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur durch das Designer Outlet) sowie der direkten und verkehrsgünstigen Anbindung an die Bundesautobahn 7 besonders geeignet. Auf diese Weise kann das bestehende Verkehrsnetz genutzt und die Neuversiegelung von (Straßen-) Flächen reduziert, anfallender Verkehr auf bereits bestehende Straßennetze konzentriert und zugleich aus dem zentralen Siedlungsbereich der Stadt Soltau gelenkt werden. Zudem kann auf eine zusätzliche Flächenversiegelung zur Herstellung von Straßenverkehrsflächen verzichtet werden und die Natur- und Umwelt geschont werden. Ein Waldeingriff ist nicht notwendig, da die bauliche Erweiterung auf den bereits bestehenden Freiflächen errichtet wird. Nicht zuletzt besteht am Standort bereits ein übergeordnetes Planungsrecht (Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen im Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau).

Nutzer und Einzugsgebiet des (erweiterten) Designer Outlets Soltau

Das Designer Outlet Center wird von rund 1,4 Mio. Besuchern pro Jahr aufgesucht. Das DOS ist als Shopping-Freizeitaktivität insbesondere bei Gruppen zwischen 30 Jahre bis 65 Jahre (Erlebnishopping) beliebt. Hauptzielgruppe sind Frauen, die über ein hohes Einkommens- und Bildungsniveau sowie ein ausgeprägtes Markenbewusstsein verfügen (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 55 ff., 71 ff.).

Outlet Center erreichen aufgrund ihrer überregionalen Bedeutung oftmals sehr weiträumige Einzugsgebiete. Diese umfassen Radien von über 90 Fahrminuten und gehören damit zu den ausstrahlungsstärksten Betriebsformaten im Einzelhandel. Im ermittelten Einzugsgebiet des



DOS, welches sich über die Landkreise Heidekreis, Celle, Rotenburg/Wümme, Uelzen, Harburg (Stadt), Nienburg/Weser, Peine, Lüneburg, Hameln-Pyrmont und Hildesheim sowie über die Region Hannover und die Stadt Hamburg erstreckt, leben derzeit rund 4,9 Mio. Einwohner. Über das Einzugsgebiet hinaus kann aufgrund der hervorragenden Anbindung (BAB 7) zudem von einem für Outlet Center typischen hohen Streukundenpotenzial ausgegangen werden (Dr. Lademann & Partner 2022: 18, 71 ff., 156 ff., 265 ff.).

Der größte Teil der Nutzer (vor allem Tagesgäste) stammt gegenwärtig aus einem Radius bis 30 Minuten Fahrtzeit (27 %) sowie bis zu 60 Minuten Fahrtzeit (25 %) und bis 90 Minuten Fahrtzeit (19 %). Rund 29 % der Kunden kommen von weiter her (über 90 Minuten Fahrtzeit - Streukunden). Ein Großteil dieser Streukunden sind Durchreisende (38 %) oder Touristen (35 %). Bis zu 12 % der Streukunden sind Zielkunden. Sie kommen bewusst in die Lüneburger Heide, um im DOS einkaufen zu gehen (Dr. Lademann & Partner 2022: 74 ff., 156 ff.; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 71 ff., 89 ff.). Abbildung 3 stellt das Einzugsgebiet des Designer Outlet Centers graphisch dar.

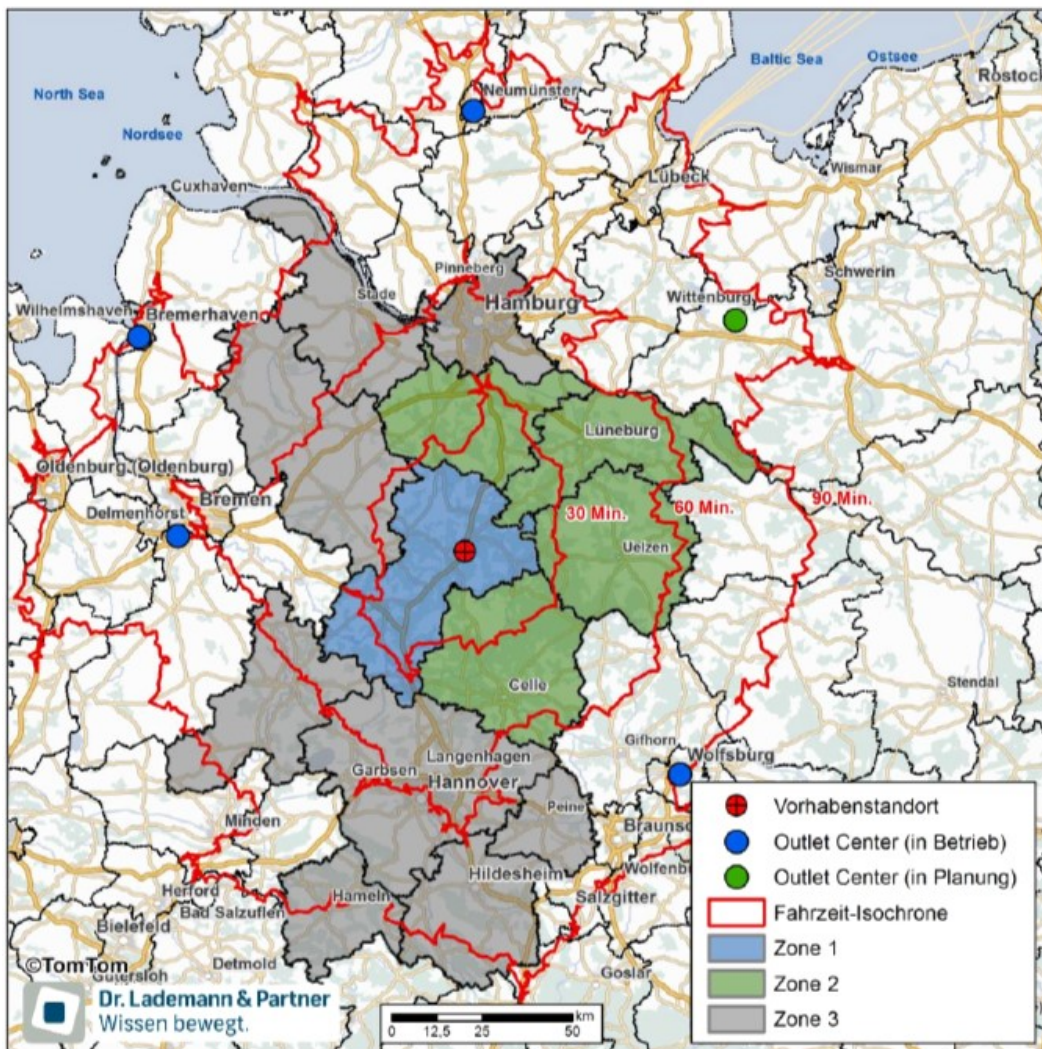


Abbildung 3: Einzugsgebiet des Designer Outlets Soltau. Quelle: Dr. Lademann & Partner 2022: 75.

Untersuchungen aus dem Jahr 2020/2021 durch die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) verdeutlichen, dass das Designer Outlet für 43 % der Befragten Hauptanlass für eine (Übernachtungs-) Reise (9 %) und insbesondere für einen (Tages-)Ausflug in die



Lüneburger Heide (59 %) war. In weiteren Fällen war das DOS oftmals ein ergänzender Anlass (36 %) und seltener eine spontane Aktivität (21 %). Die Übernachtungsorte sind räumlich gestreut und reichen von Lüneburg über Schneverdingen bis nach Wietzendorf. Die durch die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) untersuchten 43 % wären somit ohne das DOS gar nicht erst in die Lüneburger Heide gekommen. Bezogen auf die 1,4 Mio. Besucher wären dies rund 648.000 Besucher im Jahr. Dies hebt die Bedeutung des DOS als touristischer Ergänzungsstandort hervor (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 71 ff., 86 ff., 117 ff.).

Rund 630.000 der 1,4 Mio. Besucher (45 %) steuern zudem vor oder nach dem DOS-Erlebniseinkaufsbesuch ein oder mehrere weitere Ziele und Erlebnisattraktionen in der Lüneburger Heide an. Insbesondere sind hier zu nennen das Heide Park Resort, aber auch die Soltauer Innenstadt, der Serengeti Park in Hodenhagen, das Kartcenter in Bispingen, das Freilichtmuseum Kiekeberg oder der Naturpark Lüneburger Heide. Von den 43 %, die ohne das DOS nicht in die Lüneburger Heide gekommen wären, ergeben sich mind. 270.000 zusätzliche Besuche im Umfeld des DOS. Per Saldo – nach Abzug der Umverteilungseffekte innerhalb der Region – erzeugt das DOS im Bestand somit 70.000 zusätzliche Besuche in der Region (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 86 ff., 117 ff.). Das DOS ist damit für eine große Zahl an Touristen, zusätzlichen Besuchern und Kopplungsbesuchen mit touristischen Zielen im Umfeld der Lüneburger Heide nachweislich verantwortlich.

Gemessen an den Übernachtungsorten des Designer Outlet Centers sowie an der Nutzung von Freizeitgroßbetrieben, Hotels und Tourismusorganisationen strahlt das DOS im Wesentlichen in einem Radius von rund 30 km um Soltau touristisch aus (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 86 ff., 106 f.). Tabelle 2 zeigt die Besucherzahlen von ausgewählten Attraktionen in der Lüneburger Heide auf, zu denen durchaus auch Kopplungsbesuche bestehen.

Tabelle 2: Besucherzahlen von Attraktionen in der Lüneburger Heide. Quelle: ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 48.

Besucherattraktion	Anzahl Besucher	Bezugsjahr	Entfernung zum DOS
Heide-Park, Soltau	1.500.000	2017	7 km / 9'
DOS Soltau	1.400.000	2019	0 km / 0'
Soltau-Therme, Soltau	400.000	2019	7 km / 12'
Ralf Schumacher Kart Center, Bispingen	> 200.000	2019	16 km / 12'
Snow Dome, Bispingen	300.000	2018	16 km / 13'
Deutsches Panzermuseum, Munster	110.000	2019	17 km / 20'
Barfußpark Egestorf	> 100.000	2019	30 km / 20'
Wildpark Lüneburger Heide, Hanstedt/Nindorf	350.000	2019	35 km / 22'
Weltvogelpark, Walsrode	275.000	2019	39 km / 31'
Serengeti Park, Hodenhagen	755.000	2016	43 km / 34'
Freilichtmuseum am Kiekeberg, Rosengarten	250.000	2019	61 km / 37'
SaLü Salztherme Lüneburg	400.000	2017	47 km / 44'
Wildpark Schwarze Berge, Rosengarten	325.000	2018	62 km / 41'
Jod-Sole-Therme, Bad Bevensen	260.000	2019	58 km / 56'



Laut gutachterlichen Prognosen soll die Besucherzahl durch die Verkaufsflächenerweiterung und die damit einhergehende Steigerung der Attraktivität von 1,4 Mio. (2019) auf mindestens 1,8 Mio. Besucher jährlich steigen. Von den 400.000 zusätzlichen Gästen werden über 200.000 Tagesgäste prognostiziert. Zudem können durch die Erweiterung des DOS rund 20.000 zusätzliche Besuche im Umfeld des DOS generiert (derzeit: 70.000 Besucher im Umfeld des DOS, d.h. insgesamt rund 90.000 Besucher). Die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) prognostiziert zudem einen Anstieg des Besucheranteils aus weiter entfernten Quellgebieten über 30 und über 60 Minuten Fahrtzeit, was zugleich einen höheren Touristenanteil, mehr Kopplungsbesuche mit touristischen Zielen im Umfeld und zusätzliche (Übernachtungs-)Besucher aufgrund einer längeren Aufenthaltsdauer durch die höhere Anreisedauer für die Lüneburger Heide bedeuten könnte. Impulse für den Übernachtungstourismus werden dabei insbesondere im direkten Umfeld des DOS (z.B. Soltau, Bispingen, Wietzen-dorf) erwartet (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 67 ff., 71 ff., 86 ff., 94 ff.).

Hervorzuheben ist, dass derzeitige und zukünftige Entzugseffekte für bspw. die historischen Städte Celle und Lüneburg aber auch für andere touristische Destinationen durch das Designer Outlet als gering zu bewerten sind (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 89 ff., 94 ff., 117 ff.; Dr. Lademann & Partner 2022: 168 ff.). Daraus leitet sich für die DOS-Erweiterung insgesamt eine erhebliche touristische Bedeutung. Es hat die Funktion als Impulsgeber für die Stadt und die Destination Lüneburger Heide und insbesondere als wichtiger Akteur für das Ziel der wetterunabhängigen und ganzjährigen (Tourismus-)Saison in der Destination. Von Relevanz ist hierbei zwar auch die Entwicklung der Corona-Pandemie. Die Freizeit- und Tourismusberatung GmbH erwartet jedoch, dass die Corona-Pandemie keinen langfristigen Einfluss auf das Reise- und Ausflugsverhalten und das direkt damit verbundene Konsumverhalten (einschließlich Erlebniseinkauf) haben wird (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 35 ff.).

Funktionsweise des (erweiterten) Designer Outlets Soltau

Bei dem Designer Outlet Soltau handelt es sich um ein Hersteller-Direktverkaufszentrum, welches dadurch gekennzeichnet ist, dass verschiedene Markenwaren vertrieben werden. Alle im Designer Outlet Soltau angebotenen Waren sind somit Markenartikel. Das heißt, sie selbst oder ihre Verpackung müssen mit einem die Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sein.

Mit dem erweiterten Designer Outlet Soltau soll einerseits die Funktion als wichtiger Versorgungsstandort für die umliegende Bevölkerung gestärkt werden. Andererseits sollen das Premiummarkensegment und das gastronomische Angebot erhöht sowie bestehende Marken langfristig gesichert werden, um eine insgesamt höhere Attraktivität und die damit verbundene Wettbewerbsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit und hohe Bedeutung als ganzjähriger touristischer Ergänzungsstandort in der Lüneburger Heide zu erreichen. Eine Erweiterung würde für eine langfristige Sicherung und wesentliche Stärkung dieses touristischen Potenzials (d.h. Übernachtungen und Kopplungsbesuche) sprechen, als ein kleines DOS mit sinkender Marktattraktivität. Dadurch kann letztlich die bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide durch „eine verträgliche Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten“ (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 09) gestärkt werden.



2.2 Bauliche und technische Beschreibung des Vorhabens

Die Verkaufsfläche des Designer Outlets Soltau ist aufgrund der vorliegenden Regelungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, im Bebauungsplan Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau sowie im raumordnerischen Vertrag und dem nds. Landes-Raumordnungsprogramm (2017) auf derzeit **9.900 m²** begrenzt. Der Bebauungsplan und der raumordnerische Vertrag legen hierbei Folgendes fest:

- „Zulässig ist ein HDV mit einer Verkaufsfläche von maximal 9.900 m²“ (Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau, textliche Festsetzung)
- „Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das geplante Vorhaben so zu errichten und zu betreiben, dass die Gesamtverkaufsfläche von 9.900 m² [...] nicht überschritten wird“ (Raumordnerischer Vertrag 2014: 3)

Erweiterung der Verkaufsfläche im Designer Outlet Center

Laut einer Erfassung der Verkaufsflächen im November 2020 im Zuge des 9. Controlling-Berichts von der ecostra Fa. (2021), wurde eine Auslastung der Verkaufsflächen von 9.084,65 m² erhoben, was deutlich unter der maximal zugelassenen Verkaufsfläche liegt (ecostra 2021: 127). Der Verkaufsflächenschwerpunkt entfällt hierbei eindeutig auf den zentrenrelevanten Bedarf und wird im Wesentlichen von modischen Bekleidungsartikeln aber auch von Sortimenten im Spiel- und Sportbedarf geprägt.

Das Designer Outlet Soltau soll im Zuge des Erweiterungsverfahrens auf insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Das bedeutet eine Erhöhung um 5.100 m² Verkaufsfläche zu der im Bebauungsplan und im raumordnerischen Vertrag festgesetzten Höchstgrenze, sowie eine Erhöhung um 5.000 m² Verkaufsfläche im Vergleich zum Ziel des Landes-Raumordnungsprogramms (2017), welches ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit maximal 10.000 m² Verkaufsfläche zulässt (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 09). Für eine Erweiterung würden die bereits bestehenden Gebäudestrukturen in Richtung Westen fortgeführt und in ihrer baulichen Ausformung und Gestaltung zum aktuellen Bestand gespiegelt. Zum aktuellen Zeitpunkt endet die Einkaufsmeile an dem westlich gelegenen Spielbereich. An dieser Stelle wird die Einkaufsmeile in ihrer bereits bestehenden Breite fortgeführt, sodass sich eine Flucht erkennen lässt. Die Tiefe der neuen Bebauung ist insgesamt geringer als die des Bestandes. Innerhalb der Verkehrsfläche der Einkaufsmeile sind vereinzelte bauliche Anlagen und Flächen vorgesehen. Der Spielbereich wird in Richtung Westen verlegt. Es bleibt insgesamt bei dem Ziel einer maximalen Verkaufsfläche von 15.000 m². Wie die Anordnung der Verkaufsflächen final ausgestaltet wird, steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht fest. Abbildung 4 stellt jedoch die geplante DOS-Erweiterung in Form eines Entwurf-Lageplanes dar und veranschaulicht hierbei die Flächenkennwerte der geplanten Erweiterung und somit auch die Verortung der zusätzlichen 5.100 m² Verkaufsflächen. Die inhaltliche Festlegung der geplanten Verkaufsflächensortimente erfolgt in Kapitel 2.3. Optisch ist zudem eine Erweiterung unter Berücksichtigung der damals bewusst gewählten Bauweise mit modernen und regionaltypischen Stilelementen und landschaftsgerechten Materialien (Village-Architektur bzw. „Heide-Häuser“) vorgesehen. Mit der Erweiterung werden laut Prognosen der Betreiberin zudem rund 200 Arbeitsplätze neu geschaffen.

Erweiterung des gastronomischen Angebotes und der Tourist-Information

Neben den einzelhandelsrelevanten Flächen besteht derzeit ein schmales gastronomisches Angebot (z.B. Starbucks, Asia Hung und Amorino), welches jedoch häufig genutzt wird.



Ebenso befindet sich im DOS eine nicht optimal gelegene Center- und Touristeninformation, die pro Jahr 150.000 Besucher zählt. Sie fungiert als Ausstell- und Werbefläche für die Stadt und die Lüneburger Heide und informiert über zahlreiche touristische Kooperationen mit Partnern im Umfeld (z.B. das Ambassador-Programm, Heide Park Resort Soltau) (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 71 ff., 86 ff., 91 ff.).

Durch die Erweiterung würden von derzeit rund 300 m² gastronomischer Fläche zusätzlich 260 m² Fläche (und damit rund 150 Sitzplätze) für gastronomische Einrichtungen baulich geschaffen (vgl. Abbildung 4). Diese moderate Erweiterung des vorhandenen gastronomischen Angebotes im Designer Outlet Soltau dient zur Deckung des Grundbedarfs der 1,8 Mio. erwarteten Besucher (Systemgastronomie). Gleichzeitig sollen die Verweildauer der Besucher verlängert, die Attraktivität gesteigert und die allgemeine Frequenz erhöht werden, ohne dass das gastronomische Angebot eine über das DOS hinausgehende Anziehungskraft erreicht und zu vermehrten Wettbewerb mit gastronomischen Anbietern im Umfeld führt. Untersuchungen zufolge wird dies jedoch auch nicht erwartet (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 71 ff., 107 ff.). Zudem sollen mit der Ergänzung des gastronomischen Angebotes eine gleichwertige und kooperative Zusammenarbeit des DOS mit Gastronomen außerhalb des DOS erweitert und gestärkt werden.

Weiterhin ist eine Fläche von 150 m² für eine neue Tourist-Information vorgesehen. Diese soll in einem neu geplanten Bereich am Eingang errichtet werden, um ihre Sichtbarkeit zu erhöhen (vgl. Abbildung 4). Mit einer attraktiv verorteten Tourist-Information und einem ausgebauten Informationsangebot soll eine geeignetere Präsentationsplattform für die (steigende Zahl an) Besucher zur Verfügung gestellt werden, um Kopplungsbesuche in der gesamten Heide-Region (auch jenseits der Leuchttürme) zu erhöhen. Untersuchungen zeigen, dass sich viele Besucher derzeit nicht ausreichend über andere Attraktionen und Freizeitmöglichkeiten informiert fühlen oder die Tourist-Information erst gar nicht aufgesucht wird (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 78 ff., 101 f., 117 ff.). Ein genaues Nachnutzungskonzept der Flächen der derzeitigen Tourist-Information steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Der zur Verfügung stehende Raum wird nach jetziger Planung im Rahmen der vorgegebenen Sortimente und Flächenbeschränkungen als vermietbarer Raum genutzt und damit wie jede andere potentielle Mietfläche behandelt.

Die Parkplätze des aktuellen Bestandes bleiben erhalten und werden in Richtung Westen erweitert. Zudem werden Parkplätze südlich der Bebauung geschaffen, sodass insgesamt statt rund 1.309 zukünftig ca. 1.750 KFZ-Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter zur Verfügung stehen sollen (vgl. Abbildung 4). Anzumerken ist, dass sich ein Teil der bestehenden Stellplätze innerhalb der 45 m tiefen Bauverbotszone befinden. Hier wurde im Jahr 2010 zwischen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Verden) und der F.O.C. Objekt Soltau GmbH vertraglich festgehalten, dass Teile der Stellplätze bei Bedarf im Zuge möglicher Erweiterungsmaßnahmen an der Bundesautobahn 7 zeitweise genutzt werden können oder bei Erforderlichkeit zurückzubauen sind. Der Ausbau der BAB 7 ist jedoch noch nicht so weit fortgeschritten, als dass mit einer Erweiterung des DOS eine Umplanung der Stellplatzanlage absehbar und damit erforderlich wird.

Zertifizierung des Designer Outlet Centers

Im Rahmen des damaligen Neubaus des Designer Outlets Soltau wurde durch die ATP Sustain GmbH eine Neubauzertifizierung des Vorhabens geprüft. Im Zuge dessen erhielt das



Outlet die BREEAM Zertifizierung (Building Research Environmental Assessment Method) über das Green Building Zertifizierungssystem. Das Designer Outlet Soltau war damit das damals einzige Outlet Center in Europa, welches dieses Zertifikat bereits während der Bauphase erhalten hat. Seit dem stellt das britische Zertifikat eine international anerkannte Benchmark für nachhaltige(n) Planung, Bau und Betrieb von Gebäuden dar und ist ein Maßstab der ökologischen, ökonomischen und sozialen Qualität eines Gebäudes: *„Durch den ressourcen- und umweltschonenden Einsatz von Energie, Wasser sowie Baustoffen und -materialien erzielt das Designer Outlet Soltau eine kosteneffektive und kostensparende Gebäudenutzung und -bewirtschaftung, sowie eine gesundheitsschonende Arbeits- und Lebensumgebung im Vergleich zu einem konventionellen, nach gesetzlichen Normen, errichteten Gebäude“* (Deal Magazin 2014).

Laut der F.O.C. Objekt Soltau GmbH soll auch die bauliche Erweiterung des Designer Outlets Soltau BREEAM-zertifiziert werden, um den anerkannten ökologischen, ökonomischen und sozialen Qualitätsstandards zu entsprechen. Eine Erweiterung soll daher auf Grundlage der geplanten BREEAM-Zertifizierung unter Anwendung ökologischer Maßnahmen wie beispielsweise einer flächen- und energiesparenden sowie höhenbegrenzenden Bauweise, dem Einsatz von Begrünungselementen, insektenfreundlichen Leuchtmitteln und smarterer Gebäudeausrüstung sowie unter Anwendung alternativer Energiequellen (z.B. regionales Biogas) erfolgen.

Veranstaltungen im Designer Outlet Center

Von der Betreiberin des Designer Outlets Soltau sind keine kulturbezogenen Veranstaltungen sowie Sonntagsöffnungen innerhalb des DOS geplant. Auch die Stadt Soltau wird als zuständige Behörde Sonntagsöffnungszeiten im DOS auf Grund der aktuell fehlenden rechtlichen Voraussetzungen nicht zulassen. Solche Events sollen zudem ausschließlich in der Innenstadt Soltaus zugelassen und durchgeführt werden. Dies gilt auch für kulturbezogene Veranstaltungen. Die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung.

Outlettypische bzw. einkaufsorientierte Veranstaltungen in Bezug auf das DOS sind weiterhin zulässig und geplant.

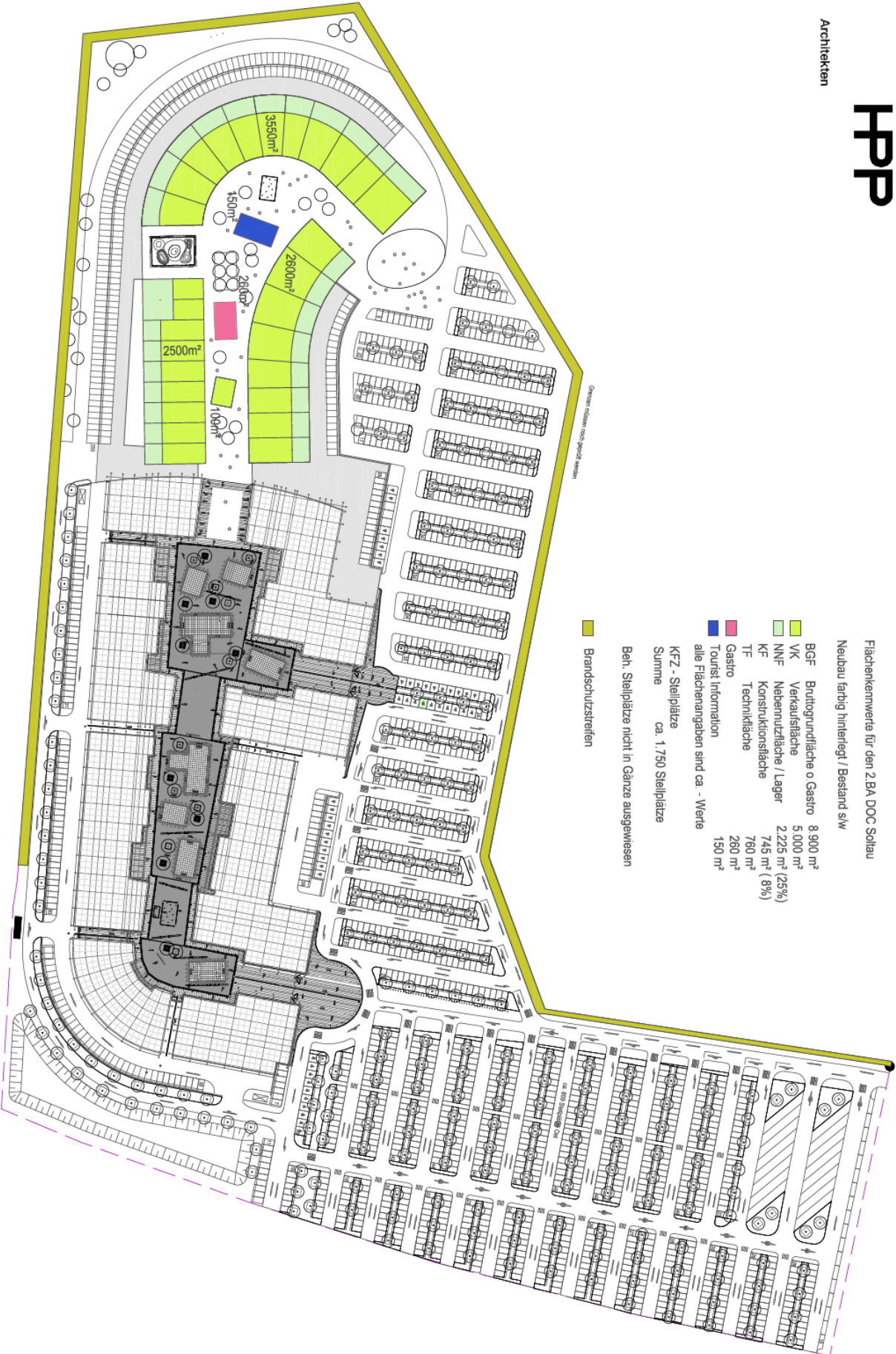


Abbildung 4: Lageplan der Erweiterungsfläche zum Designer Outlet Soltau. Quelle: Mutschler Gruppe, 2020.



2.3 Beschreibung der Waren- und Sortimentsstrukturen sowie des Warenumsatzes und der Investitionen

Beschreibung der Waren- und Sortimentsstrukturen

Bei dem Designer Outlet Soltau handelt es sich um ein Hersteller-Direktverkaufszentrum, welches dadurch gekennzeichnet ist, dass verschiedene Markenwaren vertrieben werden. Der Angebotsschwerpunkt des DOS liegt derzeit im mittel- bis höherwertigen Sortiment mit höherem Preisgenre. Die Angebotsstruktur setzt sich aus national und international agierenden Marken zusammen und ist insbesondere durch modische Sortimente im Bekleidungsbereich geprägt. Alle im Outlet angebotenen Waren sind Markenartikel, d. h. sie selbst oder ihre Verpackung müssen mit einem die Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sein. Ferner weisen alle angebotenen Waren mindestens eines der folgenden Factory-Outlet -typischen Merkmale auf:

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

Diese Merkmale entsprechen dem stringenten Konzept eines Factory-Outlets (FOC) und sind Bestandteil des raumordnerischen Vertrages zum Designer Outlet Soltau sowie in den dazu gehörigen Bauleitplänen (Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan). Die beschriebenen Merkmale werden auch mit einem erweiterten Designer Outlet beibehalten.

Tabelle 3 zeigt, welche Sortimente laut dem Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau auf einer Verkaufsfläche von 9.900 m² maximal zulässig sind. Ebenso zeigt sie die faktisch davon ausgenutzte Verkaufsfläche (Zeitpunkt: 2019):

**Tabelle 3: Genehmigte Sortimentsstruktur gemäß Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center-Soltau. Quelle: Dr. Lademann & Partner 2022: 15.**

Sortimentsstruktur	Nach Bebauungsplan maximal zulässige Verkaufsfläche in m ² je Sortiment	Verkaufsfläche im Status Quo in m ² (ecostra 2019)
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	7.000	6.278
Schuhe/Lederwaren (inkl. Sportschuhe)	1.500	1.139
Sportbedarf		820 <i>(im aktuellen Bebauungsplan nicht separat festgesetzt, sondern auf Bekleidung und Schuhe/Lederwaren aufgeteilt)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	600	255
Wohnaccessoires	800	63
Heimtextilien	1.000	264
Haushaltselektronikkleingeräte		120 <i>(im aktuellen Bebauungsplan nicht separat festgesetzt, sondern im Rahmen der Randsortimente auf bis zu 250 qm zulässig)</i>
Uhren/Schmuck/Sonnenbrillen		205 <i>(im aktuellen Bebauungsplan nicht separat festgesetzt, sondern im Rahmen der Randsortimente auf bis zu 250 qm zulässig)</i>
Sonstige/Randsortimente	500	102

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Designer Outlets sollen neue Sortimentsstrukturen geschaffen werden, um mehr Spielraum für die Ansiedlung neuer Marken aus dem gehobenen Premiumsegment zu haben. Damit soll sich das DOS stärker von den für Mittelzentren und deren Versorgungszentren typischen Angebotsstrukturen abheben und eine Konkurrenzsituation vermieden werden. Zudem soll das gehobenere Markenportfolio des DOS an die für besonders erfolgreiche Outlet Center typische hohe Markenpositionierung heranreichen und so die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts langfristig gesichert und gesteigert werden.

Die Sortimentsgruppen werden hierbei in kleinteiligere Sortimentsstrukturen differenziert und eine maximal höchstzulässige Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimentsgruppen festgelegt. In der nachstehenden Tabelle 4 ist die geplante Sortimentsstruktur mit der genehmigten und geplanten Verkaufsfläche tabellarisch dargestellt.

**Tabelle 4: Gegenüberstellung des Verkaufsflächenbestandes mit der geplanten Verkaufsflächenveränderung der Sortimente.**

Sortimentsstruktur	Nach Bebauungsplan maximal zulässige Verkaufsfläche je Sortiment in m ²	Geplante maximal zulässige Verkaufsfläche je Sortiment in m ²	Verkaufsflächen-zuwachs in m ²
Bekleidung	7.000	10.000	+ 3.000
Schuhe/Lederwaren	1.500	2.500	+ 1.000
Sportbedarf (inkl. Sportbekleidung und Sport-Wohnen/Einrichten	820	3.000	+ 2.180
...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

Die Sortimente „**Bekleidung**“ und „**Schuhe, Lederwaren**“ werden um 3.000 m² (bzw. um 3.722 gegenüber dem tatsächlichen Bestand) und 1.000 m² VKF (bzw. um 1.361) erweitert und insgesamt auf 10.000 m² und 2.500 m² begrenzt. Zusätzlich wird die Kategorie „**Sportbedarf (inkl. Sportbekleidung und Sportschuhe)**“, die aktuell als Teilbereich der Sortimentsgruppen „Bekleidung“ und „Schuhe/Lederwaren“ im DOS angeboten wird, als eigenständige Kategorie geschaffen und soll auf maximal 3.000 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Dadurch wird eine Begrenzung des Sportsegments geschaffen. Zuvor war das Sortiment auf bis zu 8.500 m² VKF (Bekleidung und Schuhe, Lederwaren) zulässig. Damit wird auf den verschärften Wettbewerb im Sportsegment reagiert. Die Stadt Soltau mit dem Designer Outlet Center trägt so zu einer Verringerung des Wettbewerbsdrucks in den bestehenden Innenstädte bei. Die Sortimente „Wohnaccessoires“, „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Heimtextilien“ sollen zu der Sortimentsgruppe „**Wohnen/Einrichten**“ zusammengefasst und insgesamt um 400 m² VKF reduziert werden. Der Sortimentskatalog wird zudem noch um die Kategorie der „Haushaltselektronikkleingeräte“ erweitert, welche bisher als Randsortiment zulässig war. Unter den Begriff „Haushaltselektronikkleingeräte“ fallen insbesondere Elektrokleingeräte für die Küche (z.B. Handrührgeräte, Kaffeemaschinen, Espressomaschinen, Küchenmaschinen, Pürierstäbe, Saftpressen, Toaster, Wasserkocher, Elektrogrills, Küchenwaagen), wie Sie heute schon im DOS angeboten werden (z.B. bei Home & Cook oder WMF). Explizit ausgeschlossen werden hierbei Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Unterhaltungselektronik („Braune Ware“), Informations- und Kommunikationselektronik („Graue Ware“) sowie der gesamte Bereich „Gaming“. Für die einzelnen Sortimente der Gruppe „Wohnen/Einrichten“ werden insgesamt 500 m² Verkaufsfläche für „Glas/Porzellan/Keramik“, 700 m² Verkaufsfläche für „Wohnaccessoires“ und 900 m² Verkaufsfläche für „Heimtextilien“ gerechnet. Auf die Kategorie der „Haushaltselektronikkleingeräte“ werden insgesamt 400 m² Verkaufsflächenanteil gerechnet. Zudem sollen ein neues Hauptsortiment aufgenommen werden: Das Sortiment „**Uhren/Schmuck/Sonnenbrillen/Accessoires**“ war im bisherigen Bebauungsplan in der



Gruppe der „Randsortimente“ inkludiert und soll nun als eigenständige Sortimentsgruppe geführt werden. Es ist vorgesehen, dass dieses Sortiment künftig auf bis zu 400 m² Verkaufsfläche angeboten werden kann. Die maximale Ladengröße für die Hauptsortimente im DOS soll dabei unverändert bei 750 m² Verkaufsfläche bleiben. Die Gruppe „**Randsortimente**“ bleibt als solche bestehen, wird jedoch auf 800 m² erweitert. Für die „Randsortimente“ sollen die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Größe von 250 m² beibehalten werden, sodass je Sortiment nicht mehr Verkaufsfläche entstehen kann, als es heute schon möglich wäre. Jedoch ist geplant, unter den möglichen Randsortimenten die drei Teilsortimente „Parfümeriewaren/Kosmetik“, „Süßwaren“ und „Tierbedarf“ neu mitaufzunehmen. Diese waren bislang ausgeschlossen. Unter Süßwaren fallen Schokoladenartikel, Bonbons und Zuckerwaren sowie Knabbergebäck (Kekse, Chips usw.). Dabei sollen nur Monolabelstores zugelassen werden (z.B. von Lindt, Haribo, Bahlsen). Alle übrigen Nahrungs- und Genussmittel bleiben weiterhin explizit ausgeschlossen. Unter Parfümerie und Kosmetikwaren fallen Körperpflegeprodukte und Düfte sowie Make-Up-Artikel (Drogerie). Auch hier sollen nur Monolabelstores bzw. outlettypische Monobrande im Parfümerie- und Kosmetikbereich zugelassen werden (z.B. TheBodyShop). Die Zulässigkeit von weiteren Lebensmitteln und Drogeriewaren ist weiterhin ausgeschlossen. Unter Tierbedarf fällt z.B. Tierzubehör wie Tierbetten oder Leinen. Explizit ausgeschlossen werden hingegen Tierfutter und lebende Tiere.

Die aufgelisteten Flächenangaben je Sortiment würden sich in den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspiegeln. Diese werden als höchstzulässige Verkaufsfläche je Sortiment festgesetzt. Die Erweiterung des DOS sieht einen signifikanten Verkaufsflächen-ausbau insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten vor. Der Schwerpunkt der Verkaufsflächen liegt auf den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportbedarf (inkl. Sportbekleidung und Sportschuhen) (Dr. Lademann & Partner 2022: 58 ff.).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die aufgezeigten Obergrenzen der Sortimente losgelöst von deren Gesamtsumme zu betrachten sind. Die künftige Gesamtverkaufsfläche ist auf 15.000 m² begrenzt, das heißt, nicht in allen Sortimenten können – wie bisher auch – die angestrebten Verkaufsflächenobergrenzen vollständig ausgereizt werden. Die Flächenspielräume dienen jedoch dazu, die Flexibilität für die Vermietung der Flächen zu erhöhen. Dies ist bei Sortimentsfestsetzungen für Einkaufszentren üblich, da eine punktgenaue sortimentspezifische Vermietung und insbesondere Nachvermietung der Flächen ansonsten kaum möglich sein würde.

Beschreibung der Umsätze des (erweiterten) Designer Outlets Soltau

Nach den Berichten von ecostra aus dem Jahr 2017 erreichte das DOS im Jahr 2015/2016 auf einer Verkaufsfläche von 9.246 m² (ohne Gastronomie) ein Umsatzvolumen von rd. 52,4 Mio. Euro, was einer Flächenproduktivität von rund 5.700 € je m² VFK entspricht. Bis zum letzten Vor-Corona-Jahr 2019 sind diese Werte laut den Angaben des Betreibers stabil geblieben (Dr. Lademann & Partner 2022: 152 ff.).

Mit der Verkaufsflächenerweiterung des Designer Outlets Soltau und der Erhöhung des Umsatzpotenzials ergeben sich Berechnungen von Dr. Lademann & Partner (2022) zufolge - unter Berücksichtigung der dynamischen Entwicklung im Einzelhandel und unter der Worst-Case-Annahme, dass die zu Vor-Corona-Zeiten erzielten Flächenproduktivitäten zum Prognosehorizont 2025 gehalten werden können - je nach Sortiment Umsatzzuwächse, die in der Spitze im Segment Bekleidung bis zu 24,6 Mio. Euro und im Segment Sportbedarf (inkl. Sportschuhe



und Sportbekleidung) bis zu 8,7 Mio. Euro im Jahr betragen können. Das prognostizierte Gesamtumsatzvolumen beträgt laut Dr. Lademann & Partner (2022) nach Vorhabenrealisierung rund 99,4 Mio. Euro (Dr. Lademann & Partner 2022: 152 ff.).

Beschreibung der geplanten Investitionen

Der Grundstückskauf für ein Erweiterungsvorhaben ist bereits durch die Vorhabenträgerin erfolgt. Die Fläche für die Erweiterung lag vorher im Eigentum der Stadt Soltau. Die Eigentümerin ist nun auch weiterhin bereit, ausreichend in die bauliche, technische und infrastrukturelle Erweiterung des DOS zu investieren. Geplant sind laut der F.O.C. Objekt Soltau GmbH hierbei Investitionen in Höhe von rund 50 Mio. Euro.

2.4 Aktueller Planungsstand, anstehende Verfahrensschritte

Der Schwerpunkt im Erweiterungsvorhaben zum Designer Outlet Soltau liegt derzeit auf dem Raumordnungsverfahren. Die weiteren Verfahrensschritte werden im Folgenden einmal aufgeführt.

Zielabweichungsverfahren

Sofern das Raumordnungsverfahren mit dem Ergebnis abgeschlossen wird, dass die Raumverträglichkeit des Erweiterungsvorhabens gewährleistet ist, soll für das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau ein Zielabweichungsverfahren erfolgen, da das Designer Outlet Soltau insbesondere dem Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP 2017) sowie dem Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP 2017) des LROP Niedersachsen (2017) nicht entspricht.

Eine Abweichung von den Zielvorgaben des LROP zur Erweiterung des DOS auf eine Verkaufsfläche von 15.000 m² war der Stadt Soltau schon zu Beginn des Raumordnungsverfahrens bekannt und wird daher auch im Anschluss an das Raumordnungsverfahren von der Stadt Soltau beantragt werden. Eine Abweichung von Zielen der Raumordnung ist nach § 8 NROG i.V.m. § 6 Absatz 2 ROG zulässig, „wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“ (§ 6 Abs. 2 ROG). Neben der Raumverträglichkeit, die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens geprüft wird, wird die Erweiterung des DOS die Grundzüge der Planung (ein Hersteller-Direktverkaufszentrum in der Lüneburger Heide) nicht berühren.

Bauleitplanverfahren

Sofern das Zielabweichungsverfahren mit dem Ergebnis abgeschlossen wird, dass von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden kann, wird die Stadt Soltau die notwendigen Bauleitplanverfahren angestoßen. Hierbei werden der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau sowie der Bebauungsplan Haber Nr. 14 Factory-Outlet-Center-Soltau der Stadt Soltau geändert (vgl. Kapitel 7.5). Erste Büros für die Bauleitplanverfahren wurden bereits beauftragt, wie bspw. ein externes Planungsbüro für die Erfassung und Kartierung der Flora und Fauna im Plangebiet sowie ein Planungsbüro für die Erstellung der Begründung und Planzeichnung.

Raumordnerischer Vertrag

Darüber hinaus muss der raumordnerische Vertrag zum Designer Outlet Soltau vom 28.05.2009 an die neue Planung angepasst und vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens



(Feststellungs- und Satzungsbeschluss) geändert und durch die Vertragsparteien unterzeichnet werden. Der raumordnerische Vertrag beinhaltet Regelungen für die Ansiedlung und die konzepttreue Umsetzung des Hersteller-Direktverkaufszentrums. So sind sowohl die maximale Verkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimentsgruppen vertraglich festgelegt. Weiterhin ist die sonstige Ausgestaltung des HDVs genauestens geregelt. Daneben hat der Investor im raumordnerischen Vertrag Verpflichtungen zur Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. So bestimmt § 5 Abs. 1 des raumordnerischen Vertrages, dass ein unabhängiger Gutachter (hier: ecostra) die Einhaltung der Verpflichtungen kontrolliert (z.B. Verkaufsflächenbegrenzungen, Sortimentsgliederung) und dokumentiert sowie Monitoringberichte und Besucherbefragungen durchführt.

Auch im angepassten raumordnerischen Vertrag werden Regelungen für die Umsetzung des Hersteller-Direktverkaufszentrums und deren Kontrolle der Einhaltung und Auswirkungen durch einen unabhängigen Gutachter getroffen (Controlling und Monitoring). Die vertraglichen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin (F.O.C. Objekt Soltau GmbH) gegenüber dem Land Niedersachsen, dem Landkreis Heidekreis und der Stadt Soltau sollen den Maßgaben der landesplanerischen Feststellung aus dem hier vorliegenden Raumordnungsverfahren entsprechen.

Anzumerken ist, dass die Festlegungen in den Bauleitplänen der Stadt Soltau zur Art der baulichen Nutzung (insbesondere zur Verkaufsfläche, Sortimentsstruktur und den Wareneigenschaften) etc. den Anforderungen aus dem raumordnerischen Vertrag basieren werden.

Baugenehmigung

Nach Abschluss der Bauleitplanverfahren erfolgt das Verfahren für die Baugenehmigung zum Erweiterungsvorhaben über den Landkreis Heidekreis, der die Baugenehmigungsbehörde darstellt.

3 Untersuchungsgegenstand, Untersuchungsraum und Datengrundlagen

In diesem Kapitel werden der Untersuchungsgegenstand, die zentralen Wirkfaktoren des Vorhabens und der Untersuchungsraum beschrieben.

3.1 Untersuchungsgegenstand und Beschreibung der wesentlichen Projektwirkungen

Untersuchungsgegenstand

Die **Erweiterung der Verkaufsfläche des Designer Outlets Soltau** von derzeit zulässigen **9.900 m²** (davon 9.100 m² genutzt) **auf zukünftig 15.000 m²** stellt grundsätzlich den sogenannten Untersuchungsgegenstand dieses Raumordnungsverfahrens dar.

Die geplante Erweiterung sieht einen Verkaufsflächenanstieg vor allem in den zentrenrelevanten Sortimenten vor. Aus dem Grund stehen im Gutachten von Dr. Lademann & Partner (2022) die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und hier vor allem die Innenstädte der Region im Fokus (Dr. Lademann & Partner 2022: 15 ff.). Aus den in Kapitel 2.3 festgelegten Sortimenten leiten sich laut dem festgesetzten und zu berücksichtigenden Untersuchungsrahmen vom ArL Lüneburg aus dem Jahr 2021 folgende Prüferforder-



nisse ab, auf Basis derer geprüft werden muss, inwiefern sich durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Designer Outlets bedeutende negative Effekte auf die umliegenden Zentralen Orte und deren Zentralen Versorgungsbereiche ergeben würden. Dr. Lademann & Partner (2022) untersuchte dabei nicht den – wie sonst methodisch und rechtlich üblich – Verkaufszuwachs zu den bisher genehmigten Verkaufsflächen, sondern vielmehr den geplanten Verkaufszuwachs gegenüber dem tatsächlichen in Betrieb befindlichen Bestand (Dr. Lademann & Partner 2022: 15 ff.):

- Die Sortimente „Bekleidung“ und „Schuhe, Lederwaren“ sind in ihrer geplanten Erweiterungsfläche von + 3.000 m² und + 1.000 m² VKF jeweils prüfungsrelevante Verkaufszuwächse. Der prüfungsrelevante Verkaufszuwachs gegenüber dem tatsächlichen Bestand beläuft sich dabei auf 3.722 m² im Segment Bekleidung und 1.361 m² im Segment Schuhe/Lederwaren
- Die Kategorie „Sportbedarf“ und die damit einhergehende Verkaufszuwächse um + 2.180 m² ist ebenso prüfungsrelevant
- Für das Sortiment „Haushaltselektronikkleingeräte“ beläuft sich der prüfungsrelevante Verkaufszuwachs auf + 280 m²
- Für das Sortiment „Uhren/Schmuck/Sonnenbrillen/Accessoires“ ergibt sich ein prüfungsrelevanter Verkaufszuwachs von + 195 m² (Dr. Lademann & Partner 2022: 15 ff.)
- Auch für eine Erweiterung der gastronomischen Fläche ergibt sich ein prüfungsrelevanter Verkaufszuwachs von + 260 m²

Das Sortiment „Randsortimente“ ist aufgrund des geringen Flächenumfangs (jeweils max. 250 m² Verkaufsfläche) und der weiträumigen Kundenansprache nicht prüfungsrelevant. Beeinträchtigungen integrierter Lagen und der Nahversorgung können auch ohne vertiefende Prüfung auf Grund des geringen Flächenumfangs für die Randsortimente ausgeschlossen werden (Dr. Lademann & Partner 2022: 17).

Wesentliche Projektwirkungen

Raumbedeutsame Vorhaben werden grundsätzlich nach verschiedenen Wirkfaktoren unterschieden. Hierbei wird zwischen baubedingten Wirkfaktoren, anlagenbedingten Wirkfaktoren und betriebsbedingten Wirkfaktoren differenziert. Raumordnungsrelevante Wirkungen, die mit dem Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau einhergehen, lassen sich ebenfalls in folgende Wirkkategorien differenzieren:

Bau- und anlagenbedingte Wirkfaktoren: Von der baulichen Errichtung und der Anlage des erweiterten Designer Outlets Soltau gehen z.B. Wirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter aus. So hat das Outlet beispielsweise durch (Baustellen-)Lärm, (Baustellen-)Staub und (Baustellen-)Licht sowie durch den physischen Baukörper einen unmittelbaren Einfluss auf die Flächeninanspruchnahme unversiegelter Flächen, die Bodenverdichtung, die Luftqualität, die Lärmemissionen, das (Mikro- und Meso-)Klima, die Flora und Fauna sowie auf das Landschaftsbild.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Durch den Betrieb des Designer Outlets Soltau werden die Belange der Siedlungsentwicklung, der Wirtschaft im Bereich Einzelhandel und Tourismus sowie die Belange des Verkehrs berührt. So hat das DOS beispielsweise durch zunehmende



Besuchersfrequenzen einen Einfluss auf die Verkehrsströme und damit auch auf die Leistungs- und Verkehrsqualität der umliegenden Verkehrsinfrastruktur. Veränderte Besuchersfrequenzen beeinflussen zudem die erzielten Umsätze im DOS und anderen Destinationen. Außerdem gehen auch hier Wirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter aus. Nicht unberücksichtigt bleiben sollten daher die (u.a. Licht-, Staub-, Luft- und Lärm-)Emissionen, die mit dem Betrieb des erweiterten DOS einhergehen.

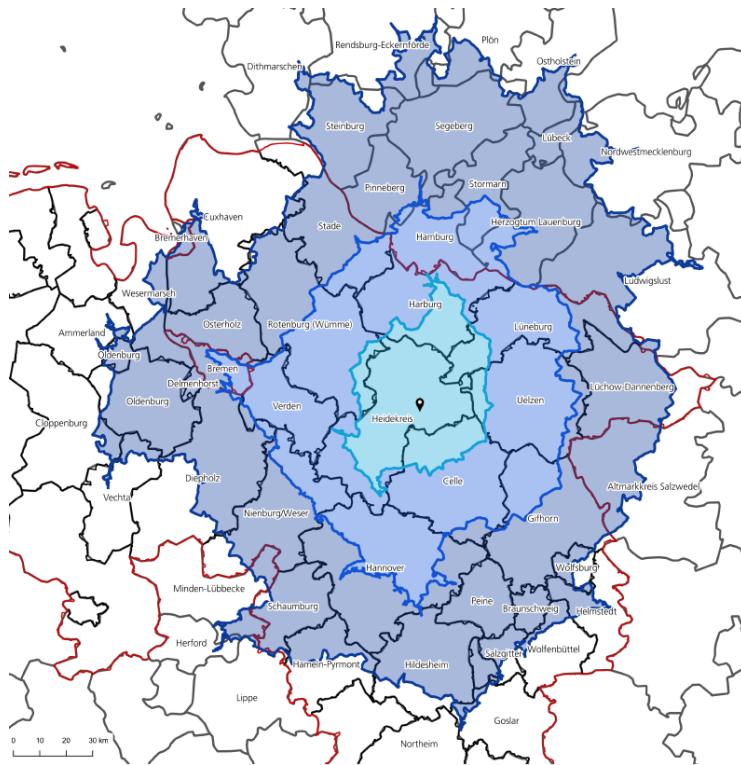
In der vorliegenden Raumverträglichkeitsstudie werden vor allem die betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die Siedlungsentwicklung und den Verkehr, den Einzelhandel und den Tourismus untersucht, da diese für das Verfahren eine zentrale Bedeutung einnehmen. Aus diesem Grund wurden Gutachten in Auftrag gegeben, die die Auswirkungen einer DOS-Erweiterung im festgelegten Untersuchungsraum untersuchen sollen (vgl. Kapitel 1.6.3). Das Verkehrsgutachten vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen (2022) betrachtet den Verkehr und die zukünftigen Verkehrsströme an ausgewählten Knotenpunkten im Umfeld des DOS sowie um Bereich des Untersuchungsraumes unter Berücksichtigung der Ausführungen des im Jahr 2021 festgelegten räumlichen und sachlichen Untersuchungsrahmens durch die zuständige Landesplanungsbehörde (ArL Lüneburg). Das Tourismusgutachten von der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) untersucht unter Berücksichtigung der Vorgaben des räumlichen und sachlichen Untersuchungsrahmens die Auswirkungen der Tourismusbranche. Die Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner (2022) untersucht unter Berücksichtigung der Ausführungen des räumlichen und sachlichen Untersuchungsrahmens die Auswirkungen des Designer Outlet Centers im Bereich des Einzelhandels umliegender Städte und Gemeinden.

3.2 Untersuchungsraum

Outlet Center erreichen aufgrund ihrer überregionalen Bedeutung sehr weiträumige Einzugsgebiete, die sich auf 90 Fahrminuten und noch mehr erstrecken können (Dr. Lademann & Partner 2022: 18 ff., 71 ff.). Für die Prüfung möglicher raumbedeutsamer Auswirkungen der Planung auf die Zentralen Orte und die städtebaulich integrierten Lagen der Region (insb. Innenstädte und Ortskerne), wurde mit den Telefon- und Videokonferenzen zur Erörterung von Erfordernis, Gegenstand, Umfang und Ablauf des Raumordnungsverfahrens im November 2020 sowie mit den schriftlichen Stellungnahmen vom Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg der Untersuchungsraum für das Verfahren festgesetzt (vgl. Abbildung 5). Dabei wurde ein großräumiger Untersuchungsraum gewählt, um die raumbedeutsamen Auswirkungen entsprechend zu erfassen. Fokussiert werden die gesamte Heideregion sowie angrenzende Regionen.

Für die **Wirkungsprognose** im Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten hat das ArL Lüneburg einen Untersuchungsrahmen zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP 2017) festgelegt. Er entspricht einer 90 PKW-Fahrminuten-Isochrone um das DOS und gliedert sich in drei Teilräume:

- 30 Fahrminuten-Zone (Nahbereich)
- 30 bis 60 Fahrminuten-Zone (Kerneinzugsbereich)
- 60 bis 90 Fahrminuten-Zone (Fernezeugsbereich)



Legende

- 📍 Standort Designer Outlet Soltau (DOS)
- Erreichbarkeiten nach Dr. Lademann & Partner (Stand 2020)**
- 🟡 30-min KFZ-Fahrtzeit-Isochrone
- 🟠 60-min KFZ-Fahrtzeit-Isochrone
- 🔴 90-min KFZ-Fahrtzeit-Isochrone

Projektinformationen
 Hauptkarte: Landkreisgrenzen (kein Kartenhintergrund)
 EPSG: 25832 ETRS89 / UTM zone 32N
 Stand: 29.01.2021

Projekt / Anlass

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

Benennung

ROV für die beabsichtigte Erweiterung des DOS
 Anhang zum Untersuchungsrahmen: Untersuchungsraum

Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg
 Raumordnung und Landesplanung
 Auf der Hude 2
 21339 Lüneburg

Abbildung 5: Festgelegter Untersuchungsraum zum Raumordnungsverfahren des Designer Outlets Soltau. Quelle: ArL Lüneburg, 2021a.

Aufgrund des festgelegten räumlichen und sachlichen Untersuchungsrahmens von 2021 werden die folgenden Zentralen Orte in die Wirkungsprognose einbezogen:

- „in der 30 Fahrminuten-Zone: sämtliche Grund- und Mittelzentren
- in der 30 bis 60 Fahrminuten-Zone: die Ober- und Mittelzentren einschließlich ausgewählter Grundzentren. Soweit einzelne, randlich gelegene Ober- oder Mittelzentren in diesem Untersuchungsschritt nicht mit in die Wirkungsprognose einbezogen werden, sind die Gründe hierfür, plausibel darzulegen
- in der 60 bis 90 Fahrminuten-Zone: Soweit die Wirkungsprognose für die 30 bis 60 Fahrminuten-Zone ergibt, dass für ein oder mehrere Ober- und Mittelzentren in dieser Zone erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind, ist ggf. auch für benachbarte, in der 60 bis 90 Fahrminuten-Zone liegende Mittel- und Oberzentren eine Wirkungsprognose vorzunehmen. Andernfalls kann für die in der 60 bis 90 Fahrminuten-Zone liegenden Mittel- und Oberzentren eine Plausibilitätsabschätzung der Betroffenheit ausreichen.

Der Untersuchungsansatz einer iterativen Ermittlung der näher zu untersuchenden Zentralen Orte in der 30 bis 60 Fahrminuten-Zone bzw. der 60 bis 90 Fahrminuten-Zone orientiert sich am Vorgehen, das im Untersuchungsrahmen für das Raumordnungsverfahren 2008/2009 vorgegeben wurde“ (ArL Lüneburg 2021a: 2-3).

Im Rahmen dieses Untersuchungsraumes werden die raumbedeutsamen Auswirkungen – im Bereich Einzelhandel – tiefergehend untersucht. Eine genaue Erläuterung der Vorgehensweise sowie eine Auflistung der berücksichtigten Zentralen Orte im Untersuchungsraum sind



in der Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner (2022) aufgeführt (Anhang 1).

Bei der Abschätzung der **entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen** (Abschnitt 2.3 Ziffer 09 LROP 201) wird u.a. geprüft, wie hoch der Kaufkraftanteil bei den prüfungsrelevanten Sortimenten in den jeweiligen Versorgungsgebieten der Mittel- und Oberzentren ausfallen, der – heute und künftig – im DOS gebunden sein wird. Für diesen Prüfschritt werden laut dem festgelegten räumlichen und sachlichen Untersuchungsrahmen von 2021 folgende Städte und Gemeinden mit einbezogen:

- *„in der 30 Fahrminuten-Zone und der 30 bis 60 Fahrminuten-Zone: die Oberzentren- und Mittelzentren einschließlich der Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion Einzelhandel und Mittelzentren mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel, deren Versorgungsgebiete sich mehr als randlich mit der 60 Fahrminuten-Zone überlappen. [...]*
- *in der 60 - 90 Fahrminuten-Zone: Soweit die Abschätzung der Kaufkraftanteile für die von der 30 bis 60 Fahrminuten-Zone berührten Mittel- und Oberzentren ergibt, dass für ein oder mehrere Ober- und Mittelzentren in dieser Zone entwicklungshemmende Vorhabenauswirkungen nicht auszuschließen sind, wird auch für angrenzende Mittel- und Oberzentren, deren Versorgungsgebiete in der 60 bis 90 Fahrminuten-Zone liegen, eine Abschätzung des Kaufkraftanteils vorgenommen. Andernfalls kann für die Mittel- und Oberzentren, deren Versorgungsgebiete die 30 - 60 Fahrminuten-Zone lediglich randlich oder gar nicht berühren, sondern (überwiegend) in der 60 bis 90 Fahrminuten-Zone liegen, eine Plausibilitätsabschätzung der Betroffenheit ausreichen.“ (ArL Lüneburg 2021a: 3-4)*

Als ‚**Versorgungsgebiet**‘ eines zentralen Ortes im festgelegten räumlichen und sachlichen Untersuchungsrahmen wird der Raum im Umfeld eines zentralen Ortes definiert, *„für den der jeweilige Zentrale Ort mit Blick auf seine zentralörtliche Funktion einen Versorgungsauftrag für Güter des aperiodischen Bedarfs (Einzelhandel) wahrnimmt“* (ArL Lüneburg 2021a: 4).

Die oben skizzierten Analyseschritte werden zudem zweifach vorgenommen: A) für die Ebene der mittelzentralen Versorgungsgebiete, B) für die (überlagernde) Ebene der oberzentralen Versorgungsgebiete.

Soweit für die zu betrachtenden Mittel- bzw. Oberzentren Kongruenzräume (oder als Vorstufe: qualifizierte, fachlich fundierte Entwürfe für Kongruenzraum-Abgrenzungen) im Sinne von Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 3 LROP festgelegt wurden, sind diese für die Analyse der entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen herangezogen worden. Soweit noch keine Bestimmung von mittel- bzw. oberzentralen Kongruenzräumen erfolgte, wurden Versorgungsgebiets-Abgrenzungen der unteren Landesplanungsbehörden herangezogen, die seitens des ArL Lüneburg gebündelt zur Verfügung gestellt wurden. Eine genaue Erläuterung der Vorgehensweise sowie eine Auflistung der berücksichtigten Zentralen Orte im Untersuchungsraum sind in der Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner (2022) aufgeführt (Anhang 1).



4 Erfordernisse der Raumordnung

In diesem Kapitel werden die maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung (Bundes-, Landes- und Regionalebene) auf Basis der zuvor genannten Datengrundlagen ermittelt und nach Zielen und Grundsätzen sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten differenziert aufgeführt.

Anschließend wird das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau mittels der erarbeiteten Fachgutachten sowie weiterer vorliegender Unterlagen auf seine Raumverträglichkeit hin geprüft.

Die aufgeführten Erfordernisse der Raumordnung sind hierbei in Kapitel 4.1 - 4.2 als Kästen dargestellt, um diese von der spezifischen Bewertung des Erweiterungsvorhabens abzuheben.

4.1 Bundesebene - Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz des Bundes (BRPHV, 2021)

Aufgrund von großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahren wurde die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz vereinbart. Daher wurde vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Zusammenarbeit mit dem für die vorbereitenden Verfahrensschritte zuständigen Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Zusammenhang mit umfassenden Beteiligungs- und Konsultationsprozessen ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz entwickelt und auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgestellt.

Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz enthält „*Planfestlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Diese haben die Minimierung des Hochwasserrisikos in Deutschland zum Ziel. Hierdurch soll das Risiko von Schäden durch Hochwasserereignisse gemindert werden*“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2021: 104 - Umweltbericht). Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

Folgende Ziele und Grundsätze des BRPHV sind in diesem Verfahren zu berücksichtigen. Bei den mit „Z“ gekennzeichneten Festlegungen handelt es sich um Ziele der Raumordnung, bei den mit „G“ gekennzeichneten Festlegungen um Grundsätze der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 3 ROG.

I. Allgemeines

1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

1.1.2 (G) Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen



extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens wurden diverse Datenquellen hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken und Überschwemmungsgebiete ausgewertet. Geprüft wurden Dokumente über die Überschwemmungsgebiete der im Stadtgebiet vorkommenden oberirdischen Gewässer Soltau oder Böhme, die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau und die Begründung sowie das Versickerungs- und Löschwasserkonzept zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau. Ebenso wurden die Umweltkarten Niedersachsen vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU), der Landschaftsrahmenplan vom Landkreis Heidekreis und Gefahren- und Risikokarten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) auf Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete geprüft. Dabei ist festzustellen, dass das Designer Outlet Center in keinem Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiet liegt, nicht zuletzt, da Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Flächen des DOS grundsätzlich möglich, die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann dadurch gesenkt werden. Im Bodengutachten zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 werden lediglich geringfügige technische Maßnahmen zur Unterstützung des Versickerungskonzeptes empfohlen. Die genauen geologischen Gegebenheiten und Möglichkeiten des Überschwemmungsschutzes durch Starkregenereignisse sind jedoch durch spezifische Gutachten im Zuge nachfolgender Bauleitplanverfahren näher zu untersuchen. Darüber hinaus handelt es sich bei dem DOS nicht um eine raumbedeutsame Maßnahme zum Hochwasserschutz, wie im oben aufgeführten Grundsatz beschrieben.

Bewertung: Die Erweiterung des Designer Outlets Soltau widerspricht dem oben dargelegten Ziel und Grundsatz des BRPHV nicht.

1. Allgemeines

2. Klimawandel und –anpassung

1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

1.2.2 (G) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Vorschriften des § 73 Absatz 6 und des § 75 Absatz 6 Satz 3 und 4 WHG bleiben unberührt.

Im Zuge des Erweiterungsvorhabens des DOS wurden die möglichen Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregenereignisse nach Maßgabe der verfügbaren Daten geprüft. So wurden Karten zu Über-



schwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten, die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau, die Begründung und das Versickerungs- und Löschwasserkonzept des Bebauungsplanes Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau, der Landschaftsrahmenplan vom Landkreis Heidekreis als auch allgemein verfügbare Themenkarten des NLWKN oder MU geprüft. Demnach liegt das DOS nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet durch oberirdische Gewässer, nicht zuletzt, da Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Flächen des DOS grundsätzlich möglich, die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann dadurch gesenkt werden. Im Bodengutachten zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 werden lediglich geringfügige technische Maßnahmen zur Unterstützung des Versickerungskonzeptes empfohlen. Die genauen geologischen Gegebenheiten und Möglichkeiten des Überschwemmungsschutzes durch Starkregenereignisse sind jedoch über spezifische Gutachten im Zuge der Bauleitplanverfahren näher zu untersuchen. Darüber hinaus handelt es sich bei dem DOS nicht um eine raumbedeutsame Maßnahme zum Hochwasserschutz, wie im oben aufgeführten Grundsatz beschrieben.

Bewertung: Die Erweiterung des Designer Outlets widerspricht dem oben dargelegten Ziel und Grundsatz des BRPHV nicht.

4.2 Landesebene - Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2017)

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (2017) ist in vier Hauptkategorien unterteilt, um die übergeordnete Entwicklung in Niedersachsen zu steuern:

- *„Abschnitt 1 enthält die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, zur Einbindung des Landes in die norddeutsche und europäische Entwicklung, zur integrierten Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres und zur Entwicklung der Räume in den Verflechtungsbereichen Bremen / Niedersachsen.*
- *Abschnitt 2 trifft Regelungen zur Entwicklung der Siedlungsstrukturen insbesondere zu den Themenbereichen Siedlungsentwicklung, Standortfunktionen, Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte (Ober- und Mittelzentren) und Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels.*
- *Abschnitt 3 trifft Regelungen zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen insbesondere zu den Themenbereichen Bodenschutz, Natur und Landschaft, Landwirtschaft / Forstwirtschaft / Fischerei, Erholung, Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung und Wassermanagement.*
- *Abschnitt 4 trifft Regelungen zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und zu raumstrukturellen Standortpotenzialen mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu Mobilität / Verkehr / Logistik, See- und Binnenhäfen sowie hafensorientierte Anlagen, Energieerzeugung und -transport, zu Altlasten und Abfallentsorgungsanlagen.“ (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, o.J.)*

Mit den verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen innerhalb der vier Abschnitte (z.B. Siedlung, Verkehrswege, Einzelhandel) und deren Entwicklungen dient das



LROP als Grundlage dafür, die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Dadurch stellt es die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar.

Die Ziele und Grundsätze des LROP, die unmittelbar und mittelbar eine Erweiterung des DOS betreffen, werden im Folgenden aufgeführt und auf ihre Betroffenheit im Rahmen des vorliegenden Projektes untersucht. Fett gedruckte Abschnitte sind dabei die Ziele der Raumordnung, normal gedruckte Abschnitte sind Grundsätze der Raumordnung. Betroffene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden ebenfalls betrachtet.

4.2.1 Gesamträumliche Entwicklung

Dieses Kapitel bezieht sich auf den Abschnitt 1 des LROP und leitet die wesentlichen Erfordernisse der Raumordnung ab. Für diese Thematik wurden dabei folgende Erfordernisse der Raumordnung aus LROP festgestellt, die für das DOS-Erweiterungsvorhaben von Relevanz sind und in den hier aufgeführten Abschnitten dargestellt und bewertet werden.

Abschnitt 1 - Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

Abschnitt 1.1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Ziffer 01: In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.

Mit der räumlichen Erweiterung des Designer Outlets soll eine möglichst ökonomisch und vor allem ökologisch nachhaltige Attraktivitätssteigerung als touristischer Ergänzungsstandort umgesetzt werden, indem beispielsweise auf eine flächenschonende und platzsparende bauliche Erweiterung geachtet wird, um so eine nachhaltige räumliche Entwicklung für umweltgerechten Wohlstand kommender Generationen zu schaffen.

Bewertung: Dem Grundsatz der Raumordnung wird mit der Erweiterung des Designer Outlets Soltau entsprochen.

Abschnitt 1 - Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

Abschnitt 1.1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Ziffer 02: Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden.*



Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert,*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt,*
- *die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt und*
- *die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.*

Die Erweiterung des DOS soll zum nachhaltigen Wachstum und zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Heide-Region, insbesondere der Tourismusregion Lüneburger Heide und damit auch des Landes Niedersachsen beitragen. So sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur verbessert sowie Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden. Der Bestandsstandort ist zudem bereits infrastrukturell angebunden und etabliert. Die Funktionsfähigkeit der Infrastruktur soll dennoch auch mit dem Erweiterungsvorhaben gesichert und verbessert werden.

Das Erweiterungsvorhaben wird zudem eine Flächenneuversiegelung von Grünflächen und bereits teilversiegelten Flächen bedingen. Jedoch soll das Vorhaben flächensparend, bodenschonend vor dem Hintergrund regenerativer Energien und allgemein – vor dem Hintergrund der geplanten Zertifizierung - ökologisch orientiert umgesetzt und betrieben werden. Dadurch sollen belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden und vermindert, die Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen verringert, die Folgen für das Klima sowie die Klimaänderungen berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.

Zu beachten ist jedoch, dass das DOS als Einkaufsstandort überwiegend mittels motorisierten Individualverkehr (MIV) angesteuert wird, dessen Anteil an Elektromobilität eher gering sein wird. Die mit der Erweiterung einhergehende Steigerung des MIV kann daher keinen Beitrag zur Eindämmung des Treibhauseffektes beitragen. Jedoch wird mit Erweiterung des DOS die notwendige Infrastruktur für Fahrzeuge mit alternativen Antrieben ausgebaut. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten für alternative Mobilitätsformen stärker forciert werden (z.B. Anbindung an den ÖPNV, Ausbau Anruf-Sammeltaxi, Sharing-Modelle), so dass mögliche negative Auswirkungen auf den Treibhauseffekt durch den Verkehr zusätzlich minimiert werden.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht somit in der Gesamtbetrachtung auch diesem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 1 - Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

Abschnitt 1.1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes



Ziffer 03: Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Erweiterung des DOS berücksichtigt die Auswirkungen des demographischen Wandels (Alterung, Schrumpfung) sowie die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung dahingehend, dass bspw. eine entsprechende Verkehrsinfrastruktur bereitgestellt werden soll, die langfristig nicht nur nachhaltiger sein soll, sondern auch allen Alters- und Bevölkerungsgruppen ermöglichen soll, das DOS zu besuchen. So sollen ausreichend Parkplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen zur Verfügung gestellt und eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Taktung und Erreichbarkeit des ÖPNV) in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis geschaffen und bspw. durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag fixiert sowie die Bereitstellung sonstiger Angebote des Personenverkehrs (z.B. Shuttle-Bus, Ausbau Anruf-Sammeltaxi) überprüft werden. So kann eine Vernetzung und räumlich-funktionale Standortattraktivität bei gleichzeitiger Reduktion der individuellen Belastungen und räumlichen Beeinträchtigungen durch den Verkehr zustande kommen.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht somit auch diesem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 1 - Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

Abschnitt 1.1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Ziffer 04: Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll

- auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen,
- integrativ und politikfeldübergreifend auf alle strukturwirksamen Handlungsfelder ausgerichtet sein,
- einen effizienten, regional gezielten Maßnahmen- und Fördermitteleinsatz gewährleisten,
- mit regional angepassten und zwischen den Ebenen abgestimmten Handlungskonzepten und Instrumenten in dezentraler Verantwortung umgesetzt werden sowie
- die kooperative Selbststeuerung und Handlungsfähigkeit der regionalen Ebenen stärken.

Mit dem Desinger Outlet Center soll die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume auf regionales Wachstum, Ausgleich und Zusammenhalt zielen und mit regional angepassten Tourismus- Siedlungs- und Einzelhandelskonzepten umgesetzt werden. Ziel dieser Handlungskonzepte ist es, die Tourismusregion Lüneburger Heide und dessen touristische Großprojekte sowie Kulturstädte noch attraktiver zu machen und im internationalen Wettbewerb effektiver zu vermarkten. Das erweiterte DOS soll diesem Rechnung tragen und einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung durch z.B. Vernetzung mit den touristischen Potenzialen und entsprechender Vermarktung dieser Angebote in der Lüneburger Heide als Teilraum des Landes leisten.

Der Zusammenhalt in der Heide-Region soll zudem deutlich gestärkt werden. Neue Angebote, die auch über Förderprogramme (z.B. über die Leaderregionen) unterstützt werden können,



benötigen jedoch eine attraktive und innovative Umgebung. Untersuchungen von der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) sowie Dr. Lademann & Partner (2022) zeigen, dass mit der Erweiterung des DOS die Attraktivität des Erlebnisshoppings und die Besucherfrequenz im DOS und in der gesamten Heide-Region langfristig gesichert und gesteigert werden können. Ein attraktives Designer Outlet Soltau kann letztlich auch mehr Kunden aus größeren Entfernung anlocken, die anschließend das DOS und die übrige Tourismusregion besuchen. Vor allem die Nebensaison kann durch das Erweiterungsvorhaben gestärkt werden, indem die vorhandenen Tourismusangebote wetterunabhängig und ganzjährig unterstützt werden (Dr. Lademann & Partner 2022; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff.).

Bewertung: Die Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht damit diesem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 1 - Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

Abschnitt 1.1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Ziffer 05: In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Durch eine Erweiterung des DOS wird eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht, da nicht zuletzt laut der Betreiberin bis zu 200 neue Arbeitsplätze geschaffen werden und mehr Umsätze durch größere Verkaufsflächen erzielt werden sollen. Dies zeigt unter anderem das Gutachten von Dr. Lademann & Partner (2022), in dem von einem steigenden Einzugs potenzial (rund 5 Mio. Einwohner) und Nachfragepotenzial (rund 6,864 Mrd. €, d.h. + 79,3 Mio. €) die Rede ist (Dr. Lademann & Partner 2022: 77 ff.). Zudem sollen mit dem Erweiterungsvorhaben mehr Besucher in die Region gelockt und die Attraktivität der Tourismusregion durch zusätzliche Kooperationsmaßnahmen ganzjährig und nachhaltig gestützt werden. So sollen im nationalen und internationalen Wettbewerb die Potenziale der Destination gestärkt sowie eine effiziente Vernetzung der touristischen Standortpotenziale erreicht und dadurch zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beigetragen werden.

Auch die regionalwirtschaftlichen Effekte aus der DOS-Erweiterung sind hierbei zu nennen: 13,8 Mio. € pro Jahr für den Heidekreis, 15,3 Mio. € pro Jahr für das Land Niedersachsen (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 10).

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht somit auch diesem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 1 - Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

Abschnitt 1.1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes



Ziffer 07: Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und –netzen versorgt werden, durch die überregionale Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. Um eine flächendeckende Versorgung mit leistungsfähiger Informations- und Kommunikationstechnologie, vorzugsweise Hochgeschwindigkeitsbandnetze, zu ermöglichen und um auf zukünftige technische Anforderungen und die dafür erforderliche Infrastruktur vorbereitet zu sein, sollen im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen die Möglichkeiten zu vorsorglichen Verlegung von Leerrohren bedarfsgerecht ausgeschöpft werden.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden

- Insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,*
- Die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,*
- Die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,*
- Die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,*
- Die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zur Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie*
- Die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.*

Mit der Verkaufsflächenerweiterung des Designer Outlets und der damit Steigerung des Markenbesatzes im Premiumsegment und der Besucherfrequenz soll die internationale Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft gesteigert werden. Ebenso soll mit dem erweiterten Designer Outlet die Attraktivität des ländlichen Raums als touristische Destination und Versorgungsstandort für spezielle aperiodische Sortimente gesteigert werden. Dadurch soll die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur der ländlichen Region Lüneburger Heide durch ein qualitatives Arbeitsplatz- und Warenangebot gestärkt und eine Ergänzung im Tourismussektor geschaffen werden. Nur so kann das wirtschaftliche Potenzial der ländlichen Region als wesentliches Ziel der nachhaltigen Regionalentwicklung – unter Berücksichtigung der regionalwirtschaftlichen Effekte für den Heidekreis und das Land Niedersachsen – nachhaltig gesichert werden und der ländliche Raum als Ort mit großer Wohn- und Lebensqualität erhalten bleiben.

Das Erweiterungsvorhaben kann jedoch keinen Beitrag zur Förderung der natürlichen Lebensgrundlage oder zur Verbesserung der Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft leisten. Diesem Teilaspekt entspricht das Vorhaben daher nicht. Die Erweiterung soll jedoch auf Grundlage der geplanten BREEAM-Zertifizierung unter Anwendung ökologischer Maßnahmen wie beispielsweise eine flächen- und energiesparende Bauweise, der Einsatz von Begrünungselementen, insektenfreundlichen Leuchtmitteln und smarter Gebäudeausrüstung sowie die Verwendung von alternativen Energiequellen (z.B. regionales Biogas) erfolgen.



Zudem ist eine Erweiterung im direktem Anschluss an die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung der damals bewusst ausgewählten Bauweise (Village-Architektur bzw. „Heide-Häuser“) mit modernen und regionaltypischen Stilelementen und landschaftsgerechten Materialien vorgesehen, sodass Umwelt, Schönheit und der Erholungswert der Landschaft nicht weiter beeinträchtigt werden.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht dem Grundsatz der Landesraumordnung in Teilen. Im Ergebnis sollten die hier dargestellten Grundsatzregelungen dem Vorhaben jedoch nicht entgegenstehen

Abschnitt 1 - Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

Abschnitt 1.1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Ziffer 09: Kooperationen zwischen verdichteten und ländlichen Regionen sollen auf der Grundlage gemeinsamer und sich ergänzender Ressourcen und Potenziale initiiert, intensiviert und ausgebaut werden.

Mit der Erweiterung des Designer Outlets sollen die Kooperationen und die Verknüpfung zu anderen touristischen Attraktionen und Destinationen in der Lüneburger Heide (z.B. Weltvogelpark Walsrode, Naturpark Lüneburger Heide) ausgebaut, intensiviert und gestärkt werden. Dies empfiehlt letztlich auch die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022). Doch auch die Vernetzung mit der Metropolregion Hamburg soll ausgebaut werden, damit weitere Vermarktungspotenziale genutzt werden können. Dies ist ein ganz grundsätzliches Ziel der Betreiberin, um einen wesentlichen Beitrag für die Attraktivität der Lüneburger Heide zu schaffen. Darüber hinaus sind Kooperationen zu anderen Gastronomiebetrieben angedacht, um Koppelungsbesuche z.B. in die Stadt Soltau zu generieren bzw. zu verstärken.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht damit dem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 1 - Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

Abschnitt 1.1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Ziffer 11: Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die geschlechtsspezifischen Wirkungen zu berücksichtigen.

Die Erweiterung des Designer Outlet Centers soll ein Angebot für alle Alters- und Geschlechtsgruppen bereitstellen und legt bei der baulichen Erweiterung Wert auf Gleichberechtigung, Inklusion und Berücksichtigung aller Altersgruppen (vgl. auch Ausführungen weiter oben). So soll geschlechtsspezifischen Nachteile entgegengewirkt werden bzw. diese vorab verhindert werden.



Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht dem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 1 - Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

Abschnitt 1.2 - Einbindung in die norddeutsche und europäische Entwicklung

Ziffer 03: Unter den Rahmenbedingungen der voranschreitenden Globalisierung und unter den Zielsetzungen der gemeinsamen europäischen Integrations- und Wachstumspolitiken für die erweiterte Europäische Union soll die räumliche Struktur Niedersachsens so entwickelt werden, dass

– die Wettbewerbsfähigkeit des Landes und seine Standortqualitäten im internationalen Wettbewerb gestärkt werden [...]

Mit der Verkaufsflächenerweiterung des Designer Outlet Centers Soltau und der damit einhergehenden geplanten Steigerung des Markenbesatzes im Premiumsegment und der erhöhten Besucherfrequenz (von nationalen und internationalen Touristen – vgl. ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022) soll die internationale Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft und dessen Standortqualität vor dem Hintergrund der voranschreitenden und dynamischen Globalisierung gesteigert werden. Eine Erweiterung des Designer Outlets Soltau soll dabei langfristig die Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Destination Lüneburger Heide unterstützen. Durch die Erweiterung soll darüber hinaus die Destination besser wahrgenommen und das Touristenaufkommen gesteigert werden

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht somit auch diesem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 1 - Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

Abschnitt 1.2 - Einbindung in die norddeutsche und europäische Entwicklung

Ziffer 04: Räumliche Entwicklungen und Maßnahmen, die in besonderem Maß zur Stärkung der Standortqualitäten des Landes im internationalen Wettbewerb beitragen, sollen unterstützt werden.

Das Designer Outlet Soltau trägt bereits jetzt zur Stärkung der Wirtschafts-, Arbeitsplatz- und allgemeinen Standortqualitäten des Landes Niedersachsens bei. Outlet Center sprechen dabei als touristische Destinationen des Shopping-Tourismus auch eine internationale Kundenschaft an, deren Anteil umso gewichtiger ist, je attraktiver und größer ein Outlet Center ist. Eine Erweiterung dessen soll daher unterstützt werden, um letztlich auch langfristig die Standortqualitäten des Landes sichern zu können. Dies bestätigen auch die Gutachten von Dr. Lademann & Partner (2022) sowie von der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022), die der Tourismusdestination Lüneburger Heide im Falle einer Erweiterung des DOS



vielfältige Chancen und Entwicklungspotenziale im Bereich der Standortpotenziale und im nationalen und internationalen Wettbewerb einräumen (Dr. Lademann & Partner 2022; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlet Soltau entspricht somit auch diesem Grundsatz der Landesraumordnung.

4.2.2 Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Dieses Kapitel bezieht sich auf den Abschnitt 2 des LROP und leitet die wesentlichen Erfordernisse der Raumordnung ab.

A) Siedlungsstruktur und Daseinsvorsorge / Zentrale Orte

Abschnitt 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1 - Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziffer 01: In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahen Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Im Siedlungsgebiet der Stadt Soltau sind durch die Erweiterung des Designer Outlets Soltau keine negativen Auswirkungen auf die gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägenden Strukturen sowie siedlungsnahen Freiräume zu erwarten, da es sich um eine bauliche und gestalterische Erweiterung an einem Bestandsstandort handelt, dessen zu überplanende Fläche keine größere Bedeutung für z.B. das Land- und Ortsbild hat. Auch das Planungsbüro BPR Künne & Partner (2021) geht von keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild aus (BPR Künne & Partner 2021: 6).

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht somit dem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1 - Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziffer 02: Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren gehören zur Daseinsvorsorge der Bevölkerung. Auch wenn das Designer Outlet Soltau bestimmte Bevölkerungsgruppen im Bereich des Erlebnishoppings anspricht und damit vorrangig einen touristischen Ergänzungsstandort darstellt,



dient es dennoch auch als Einrichtung der Daseinsvorsorge. Fachliche Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner (2022) konnten hierbei auch bestätigen, dass ein Erweiterungsvorhaben am DOS keine wesentlichen negativen Auswirkungen (z.B. Beeinträchtigungen bzw. entwicklungshemmende Beeinträchtigungen) auf umliegende Zentrale Orte gemäß Untersuchungsraum haben wird (Dr. Lademann & Partner 2022: 102 ff., 152 ff., 161 ff., 210 ff.)

Das DOS liegt dabei außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Insoweit entspricht das Vorhaben dem Grundsatz nicht. Es soll jedoch an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden werden. Im Zuge der Erweiterung soll mit dem zuständigen Landkreis Heidekreis gesprochen und ein Ergebnis (Einbindung, Taktung, Wegeverbindung etc.) gefunden werden, um dem höheren Besucheraufkommen gerecht werden zu können und so Mobilitätsformen außerhalb des MIV fördern zu können. Dies soll in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag fixiert werden. Aktuell wird anstelle eines fahrplangebundenen Linienverkehrs ein Anruf-Sammeltaxi genutzt.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht somit in der Gesamtbetrachtung dem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1 - Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziffer 03: Benachbarte Gemeinden, deren Siedlungsstrukturen räumlich und funktional eng verflochten sind, sollen zur Stärkung der gemeinsamen Entwicklungspotenziale ihre Planungen und Maßnahmen auf der Grundlage gemeinsamer Ziele und Grundsätze zur regionalen Strukturentwicklung abstimmen.

Die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) konnte gutachterlich nachweisen, dass das DOS (zusätzliche) Kopplungsbesuche in der Lüneburger Heide generiert (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 48, 60 ff. 82 ff., 117 ff.). Da die Siedlungsstrukturen von Soltau insbesondere räumlich und funktional eng mit der benachbarten Kommune Wietzen-dorf verflochten sind, könnte die Erweiterungsmaßnahme des Designer Outlets vor allem die gemeinsamen *touristischen* Entwicklungspotenziale (z.B. Besuche vor Ort oder Übernachtungen im Südsee-Camp) stärken. Engere und bessere Kooperationen werden dahingehend im weiteren Verlauf geprüft.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht dem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1 - Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziffer 04: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.



Die Erweiterung des Baukörpers des bestehenden Designer Outlets, welches als wertvolle Arbeitsstätte im Stadtgebiet Soltaus fungiert, erfolgt flächensparend unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der geplanten BREEAM-Zertifizierung (z.B. keine Unterkellerung, Minimierung der versiegelten Fläche). Entsprechende Festsetzungen dazu sollen in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Hierbei wird auch der demographische Wandel (Alterung, Schrumpfung, Internationalität) berücksichtigt, indem beispielsweise ausreichend Stellplätze und ein angepasstes Angebot im Personennahverkehr für ältere Personen oder Personen mit Beeinträchtigungen geschaffen werden sollen. Durch den Standort können zudem die Infrastrukturkosten minimiert werden, da an die bestehende Infrastruktur (Energieversorgung, Straßenanbindung) angeknüpft werden kann.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht dem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1 - Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziffer 05: Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Das Designer Outlet fungiert schon jetzt als insgesamt wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsplatzfaktor der Region. Die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung würde laut Prognosen der Betreiberin die Schaffung von rund 200 neuen Arbeitsplätze bedeuten. Diese würden zwar – wie das bestehende Outlet bereits - nicht in einem Zentralen Ort oder in einem vorhandenen Siedlungsgebiet der Stadt Soltau konzentriert sein. Eine Erweiterung des Designer Outlets ist aber nur am bestehenden Standort sinnvoll und würde von der bereits vorhandenen Infrastruktur profitieren. Zudem ist das Vorhaben aufgrund der Lage nahe den großen Gewerbestandorten an der BAB 7 im Soltauer Stadtgebiet funktional mit dem Mittelzentrum Soltau verbunden.

Bewertung: Im Ergebnis sollte die hier dargestellte Vorrangregelung dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau widerspricht dem Grundsatz der Landesraumordnung daher nicht gänzlich.

Abschnitt 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1 - Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziffer 06: Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

Mit der Erweiterung des Designer Outlets Soltau erfolgt – wie das bisherige DOS auch – eine Maßnahme der Außenentwicklung, d.h. außerhalb der zentralen Siedlungsstruktur Soltaus



und sogar außerhalb der zentralen Siedlungsstruktur der Ortschaft Harber. Der Erweiterungsstandort ist bauplanungsrechtlich bereits als Sondergebiet für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum festgesetzt, jedoch aufgrund der bisherigen Verkaufsflächenbeschränkung baulich nicht voll ausgenutzt. Da eine Verkaufsflächenerweiterung nur am vorhandenen Designer Outlet sinnvoll ist und unter Betrachtung der ökologischen Aspekte nur einen geringen Eingriff in die Umwelt erforderlich macht, ist die Maßnahme städtebaulich vertretbar.

Bewertung: Auch diese Vorrangregelung sollte dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau widerspricht somit dem Grundsatz der Landesraumordnung nicht gänzlich.

Abschnitt 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1 - Entwicklung der Siedlungsstruktur

*Ziffer 08: Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. **Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.***

Mit der Erweiterung des DOS werden die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung verbessert, da im DOS neue Arbeitsplätze geschaffen und die Angebotsvielfalt erhöht werden. Zudem wird der Tourismus insbesondere in der Nebensaison bzw. ganzjährig gestärkt und der Städtetourismus ergänzt, sodass auch insgesamt die Bedeutung des Tourismus in der Region und die damit verbundenen Lebens- und Erwerbsbedingungen gesteigert und langfristig erhalten werden. Dies bestätigen auch die Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner (2022) sowie der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) an unterschiedlichen Stellen im Gutachten, die u.a. eine Steigerung des (ganzjährigen) Besucheraufkommens sowie verstärkte Kopplungsbesuche in andere Destinationen belegen (Dr. Lademann & Partner 2022; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).

Die Siedlungs- Versorgungs- und Nutzungsstrukturen werden mit dem DOS als Ergänzungsstandort für touristische Großprojekte laut deren Untersuchungen ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt (Dr. Lademann & Partner 2022; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022). Weitere Ausführungen zum Einfluss des DOS auf die Siedlungs- und Versorgungsentwicklung finden sich in den folgenden Absätzen zu Kapitel 4.2.2 A) und B) in der Raumverträglichkeitsstudie.

Die Erweiterung ist zudem in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung moderner und regionaltypischer Stilelementen vorgesehen, sodass der Erholungswert der Landschaft nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Dass der Erholungswert der Landschaft nicht beeinträchtigt wird, bestätigen auch Untersuchungen von Dr. Hartlik (2020) und BPR Künne & Partner (2021) (BPR Künne & Partner 2021: 6; Dr. Hartlik 2020: 24).



Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht somit diesem Ziel und Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1 - Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziffer 09: Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden. [...]

Das DOS liegt nicht in unmittelbarer Nähe zur Wohnbevölkerung, weshalb nachteilige Effekte für die Bevölkerung wie Lärm- und Luftverunreinigungen durch die räumliche Trennung ausgeschlossen werden können. Auch laut BPR Künne & Partner (2021) wird von keiner erheblichen Betroffenheit des Schutzgutkomplexes Mensch diesbezüglich ausgegangen (BPR Künne & Partner 2021: 3).

Die genauen zu erwartenden Lärmbelastungen werden in einem separaten Schallimmissionsgutachten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert untersucht, da es sich um örtliche Auswirkungen handelt. Auch die Notwendigkeit eines klimatologischen Gutachtens oder anderer Gutachten zur Luftqualität wird im Bauleitplanverfahren näher geprüft.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht dem Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.2 - Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

Ziffer 01: Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. [...]



Durch die Erweiterung des DOS wird der Grundsatz der dauerhaft gleichwertigen Lebensverhältnisse in einem ausreichenden Umfang und in ausreichender Qualität im Teilraum der Lüneburger Heide durch die Stärkung des Einzelhandels und den damit einhergehenden positiven Versorgungswirkungen im ländlichen Teilraum befolgt.

Zudem soll im erweiterten DOS ein ausreichendes Nutzungsangebot (wie z.B. ausreichend Stellplätze für eingeschränkte Bevölkerungsgruppen oder Sitzgelegenheiten) für alle Bevölkerungs-, Alters- und Geschlechtsgruppen (Männer, Frauen, Jugendliche, junge Familien, Rentner) bereitgestellt und die Herausforderungen des demographischen Wandels (Alterung, Schrumpfung, Internationalisierung) sowie die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung im ländlichen Raum berücksichtigt werden. Die Erweiterung soll darüber hinaus durch eine verbesserte Anbindung des ÖPNV bzw. den Ausbau alternativer Angebote (Anruf-Sammeltaxi) den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Jedoch ist das Erweiterungsvorhaben durch seine agglomerierte Struktur außerhalb des Siedlungsgebietes nicht räumlich zweckmäßig zugeordnet. Da die Maßnahmenfläche jedoch der einzig sinnvolle Standort ist, ist dieser Aspekt aus städtebaulicher Sicht vertretbar und begründbar. Hinzu kommt, dass einzelne dezentrale Angebote von outlettypischen Waren außerhalb des Designer Outlets Soltau nicht tragfähig sind, da nur eine Agglomeration mehrerer Angebote den Charakter eines typischen Outlet Centers ausmacht.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht daher diesem Grundsatz der Landesraumordnung in großen Teilen. Im Übrigen dürfte der Grundsatz dem Erweiterungsvorhaben jedoch nicht entgegenstehen.

Abschnitt 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.2 - Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

Ziffer 03: Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

In den ober- und mittelzentralen Verflechtungsbereichen sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur untereinander und aufeinander abgestimmt werden.

Das Designer Outlet erfüllt in Teilen die Aufgabe der Daseinsvorsorge für den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Soltau. Die Verkaufsflächenerweiterung trägt daher dazu bei, dass Soltau als Zentraler Ort in seiner Siedlungs- und Versorgungsstruktur gesichert und entwickelt wird und die Funktion als Zentralen Ort insoweit aufrechterhalten werden kann.

Die Angebote des DOS berühren zwar auch den Versorgungsauftrag anderer Zentraler Orte, z.B. die der umliegenden Oberzentren in den Städten Celle oder Lüneburg. Laut Dr. Lademann & Partner (2022) werden durch die Erweiterung des DOS und die geplanten Änderungen in den Sortimentsstrukturen die Funktionen der Zentralen Orte außerhalb Soltaus berührt,



aber ganz klar nicht in dem Maße beeinflusst und beeinträchtigt, dass diese nicht dauerhaft erhalten und entwickelt werden können (Dr. Lademann & Partner 2022: 74 ff., 102 ff., 170 ff., 210 ff., 265 ff.).

Zudem wird die Erweiterung des Designer Outlets durch diverse Beteiligungsverfahren im Raumordnungsverfahren und den Bauleitplanverfahren sowie durch Abgleich der Planung mit den Zielen und Grundsätzen umliegender Regionaler Raumordnungsprogramme sowie durch die Empfehlungen der Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner (2022) und der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) im Hinblick auf die ober- und mittelzentralen Verflechtungsbereiche untereinander und aufeinander abgestimmt (Dr. Lademann & Partner 2022; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht somit auch diesem Ziel und Grundsatz der Landesraumordnung.

Abschnitt 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.2 - Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

Ziffer 05: Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen.

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Es sind zu sichern und zu entwickeln

[...] – in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs [...]

Ziffer 07: Mittelzentren sind in den Städten [...] Soltau [...]

Die Stadt Soltau fungiert als Mittelzentrum und soll insbesondere zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs sichern und entwickeln. Das (erweiterte) Designer Outlet Soltau fungiert als Versorgungsreinrichtung mit aperiodischen Sortimenten zum gehobenen Bedarf sowie als (maßgeblicher) touristischer Ergänzungsstandort. Es trägt somit zur Leistungsfähigkeit des Zentralen Ortes bei.

Jedoch wird das Angebot des erweiterten DOS – wie Outlet Center allgemein – auch einen direkten Einfluss auf Zentrale Orte haben, die über den Versorgungsbereich des Mittelzentrums Soltau hinausreichen. Die Angebote des DOS orientieren sich daher auch nicht allein auf die Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung im Bereich des Mittelzentrums Soltau (Dr. Lademann & Partner 2022, ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022). Durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche soll der Einzugsbereich nach Möglichkeit weiter vergrößert werden, sodass das Vorhaben auch weiterhin die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums



Soltaus deutlich überschreiten wird. Denn anders als konventionelle Einzelhandelsgroßprojekte zeichnen sich Outlet Center durch ihre breit in den Raum verteilte Kunden- und Umsatzherkunft aus. Outlet Center positionieren sich als Tourismusdestinationen, bei denen Versorgungsaspekte eher im Hintergrund stehen. Die Überschreitung des Verflechtungsbereichs ist beabsichtigt und erforderlich. Ein vergrößertes DOS soll dabei gezielt außerhalb des Verflechtungsbereichs von Soltau wirken, um langfristig die überregionale Attraktivität zu steigern und den touristischen Ergänzungsstandort sowie die Lüneburger Heide in ihrer Funktion zu sichern und zu stärken. Dieses langfristige Ziel ist nur über eine größere Verkaufsfläche zu erreichen. Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner (2022) zeigen dabei auf, dass die Leistungsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte durch das Erweiterungsvorhaben nicht gefährdet ist und keine wesentlichen entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen der anderen Zentralen Orte zu erwarten sind (Dr. Lademann & Partner 2022: 74 ff., 102 ff., 170 ff., 210 ff., 265 ff.).

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht teilweise dem Ziel und Grundsatz der Landesraumordnung. Im Übrigen dürfte das Ziel dem Erweiterungsvorhaben jedoch nicht entgegenstehen.

B) Versorgungsstruktur des Einzelhandels

Abschnitt 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 - Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Ziffer 01: Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Mit der Erweiterung soll das Designer Outlet Soltau als Angebot des Einzelhandels in einem ausreichenden Umfang und in ausreichender Qualität langfristig entwickelt und gesichert werden. So sollen letztlich positive Versorgungswirkungen hergestellt und die Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten an Waren des Einzelhandels im unmittelbaren Umfeld langfristig gesichert werden.

Die Angebote im erweiterten DOS stehen jedoch den gleichwertigen Lebensverhältnissen in Bezug auf die Angebote des Einzelhandels der umliegenden Zentralen Orte teilweise entgegen. Für die Entwicklung und Stabilisierung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben das Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations-, Abstimmungsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot zu beachten, welche Beeinträchtigungen und negative Auswirkungen abwenden sollen. Um gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen und zu sichern, werden die genannten Prinzipien auch in dieser Raumverträglichkeitsstudie geprüft und bewertet (vgl. folgende Abschnitte).

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht teilweise dem Grundsatz der Landesraumordnung. Im Übrigen dürfte der Grundsatz dem Erweiterungsvorhaben jedoch nicht entgegenstehen.



Abschnitt 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 - Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Ziffer 02: Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

Die Erweiterung des Designer Outlets Soltau gilt als Einzelhandelsgroßprojekt gemäß LROP. Die relevanten Aussagen der Ziffern 03 bis 10 werden in den folgenden Abschnitten analysiert und bewertet.

Abschnitt 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 - Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Ziffer 03: [...] In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebiet aperiodisch mittel- und oberzentral). [...]

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. [...]

Der Landkreis Heidekreis hat im Januar 2022 für die drei Mittelzentren im Heidekreis Walsrode, Munster, Soltau die Kongruenzräume (für aperiodische Sortimente) festgelegt. Die Abbildung 6 stellt den Kongruenzraum Soltaus graphisch dar. Hiernach erstreckt sich der mittelzentrale Kongruenzraum Soltaus über die Städte Soltau und Schneverdingen, die Gemeinde Neuenkirchen und Wietzendorf, die Ortsteile Jettebruch, Mengenbostel, Riepe und Dorfmark der Stadt Bad Fallingbostel. Zudem werden die Gemeinde Bispingen sowie die Ortsteile Bommelsen und Kroge der Stadt Walsrode einem Überlappungsbereich der Mittelzentren Munster bzw. Walsrode zugeordnet und entfallen damit hälftig ebenfalls auf den Kongruenzraum Soltau. Entsprechendes gilt für die Ortsteile Becklingen, Bleckmar und Wardböhlen der Stadt Bergen, die ebenfalls hälftig dem Kongruenzraum Soltaus zugeordnet sind. Der mittelzentrale Kongruenzraum Soltaus umfasst dabei 56.359 Einwohner (Stand 31.01.2022) (Landkreis Heidekreis 2022).



Das Outlet Center in Soltau umfasst ein sehr weiträumiges Angebotsformat, das über den festgelegten Kongruenzraum hinausgeht. Bereits das aktuelle DOS hält das Kongruenzgebot nicht ein. Für das bestehende Designer Outlet Soltau gilt jedoch die Ausnahmeregelung nach Abschnitt 2.3.Ziffer 09 LROP (2017). In Satz 2 heißt es dort, dass abweichend von Abschnitt 2.3. Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide ein Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m² zugelassen werden kann.

Hersteller-Direktverkaufszentren, die von der Ausnahmeregelung nicht erfasst sind, sind an den Grundsätzen und (Regel-)Zielen und nicht an der Ausnahmeregelung zu messen. Das gilt auch für das hier vorliegende Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden DOS, da dieses die Voraussetzungen der Ausnahmeregelung aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche von über 10.000 m² nicht mehr einhält.

Aus den Berechnungen von Dr. Lademann & Partner (2022) zur Kaufkraftabschöpfung des DOS in den mittelzentralen Versorgungsgebieten wird deutlich, dass ein klarer Widerspruch zum Kongruenzgebot vorliegt, da 95 % des Vorhabenumsatzes nicht innerhalb des Kongruenzraumes hervorgebracht werden und damit deutlich über 30 % des Vorhabenumsatzes durch Verbraucher generiert werden, die außerhalb des festgelegten Kongruenzraumes leben. Unterteilt in die drei Hauptsortimente werden 95 % des Umsatzanteils im Segment Bekleidung, 91 % im Segment Sport (inkl. Sportbekleidung und Sportschuhe) sowie 97 % im Segment Schuhe/Lederwaren außerhalb des festgelegten Kongruenzraumes von Soltau generiert (Dr. Lademann & Partner 2022: 260 ff.). Das Kongruenzgebot wird daher nicht eingehalten und weitreichend verletzt.

Beim Kongruenzgebot handelt es sich jedoch um einen der Abwägung zugänglichen Grundsatz der Raumordnung. Zu berücksichtigen ist zum einen, dass die Erweiterung des Designer Outlets Soltau an keinem neuen Standort errichtet wird, sondern an das bestehende Outlet baulich, verkaufsflächen- sowie sortimentsbezogen anschließt. Zum anderen ist es für Outlet Center typisch und charakteristisch, dass deren Einzugsgebiete weiter ausstrahlen, als die Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren. Ziel eines HDV ist es gerade, über den gewöhnlichen Einzugsbereich Besucher anzuziehen. Anders als konventionelle Einzelhandelsgroßprojekte zeichnen sich Outlet Center durch ihre breit in den Raum verteilte Kunden- und Umsatzherkunft aus, sodass in den jeweiligen Kongruenzräumen innerhalb des Einzugsgebiets auch nur relativ niedrige Marktanteile erreicht werden. Outlet Center wie das Designer Outlet Soltau positionieren sich als (ergänzende) Tourismusdestinationen, bei denen Versorgungsaspekte nicht vorrangig sind. Auf dieser Ebene konkurriert auch das DOS mit HDV in anderen Ländern. Eben dieser Effekt ist auch Hintergrund der vom Ordnungsgeber geschaffenen Ausnahmeregelung für ein HDV in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide, die durch die Ansiedlung eines HDV gerade in ihrer überregionalen, teilweise internationalen Ausstrahlungswirkung gestärkt werden soll. Die Nichteinhaltung des Kongruenzgebots ist vor diesem Hintergrund geradezu beabsichtigt und erforderlich. Nicht zuletzt ist die überregionale Attraktivitätssteigerung des DOS das langfristige Ziel, welches nur über eine größere Verkaufsfläche erreicht werden kann (Dr. Lademann & Partner 2022: 255 ff., 260 ff.).

Das mit der Ausnahmeklausel des LROP für ein HDV in der Lüneburger Heide verfolgte Ziel einer über den Kongruenzraum hinausgehenden Ausstrahlungswirkung wurde erreicht. Diesbezüglich deutet der Monitoring Bericht von ecostra aus dem Jahr 2013 an, dass das DOS



ein Jahr nach seiner Eröffnung in einen zu anderen HDV vergleichbaren Einzugsbereich einzuordnen ist (ecostra 2013: 4 - Tabelle). Nach dem Monitoring Bericht von ecostra aus dem Jahr 2017 hat sich im Vergleich zu den ersten drei Betriebsjahren das Einzugsgebiet des DOS erweitert, allerdings mit unterschiedlicher Gewichtung. In der Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann und Partner (2022) wird aber nunmehr festgestellt, dass das DOS noch immer ein weitläufiges Einzugsgebiet erreicht, es aber in einem intensiven Wettbewerb mit den umliegenden Outlet Centern in Neumünster, Stuhr/Bremen und Wolfsburg steht, welche die Ausdehnung des Einzugsgebiets limitieren und insbesondere an den Rändern des Einzugsgebiets auch zu einer abgeschwächten Marktdurchdringung des DOS führen (Dr. Lademann & Partner 2022: 78). Grund hierfür ist, dass das Outlet Center im Vergleich zu anderen wettbewerbstechnisch durch seine Größe „geschwächt“ ist. Diese Analyse liegt auf der Linie der Einschätzung des Nds. OVG, das für ein HDV eine Verkaufsfläche von „10.000 m² als Untergrenze“ ansieht und ausgeführt hat, dass es sich hierbei um eine „*eher bescheidene Größenordnung*“ handelt (Urteil vom 25.04.2012, 1 KN 215/10, S. 30).

Vor diesem Hintergrund kann die Erweiterung des DOS und ein Überschreiten des Kongruenzraumes hingenommen werden, wenn dadurch insbesondere Sinn und Zweck des Kongruenzgebots nicht unterlaufen werden. Das Kongruenzgebot schützt die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten. Das Kongruenzgebot wirkt somit vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen auf integrierte Versorgungsstandorte und sichert flächendeckend die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten in allen Zentralen Orten.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass ein weitläufiges Einzugsgebiet gerade Zielsetzung eines HDV ist. Die über den üblichen Kongruenzbereich hinaus angestrebte Attraktivität ist zu erhalten und zu entwickeln, um auch weiterhin die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit und die positiven touristischen und regionalwirtschaftlichen Effekte zu sichern und zu steigern. Auswirkungen auf die Bereiche außerhalb des Kongruenzraums - die typischerweise durch das Kongruenzgebot bereits im Vorfeld konkreter Beeinträchtigungen verhindert werden sollen - sind allenfalls in sehr geringem Maße zu befürchten, da sich die Wirkungen aufgrund der großräumigen Ausstrahlung des DOS atomisieren (Dr. Lademann & Partner 2022: 74 ff., 102 ff., 170 ff., 210 ff., 255 ff., 260 ff.).

Im Rahmen der Untersuchung über mögliche entwicklungshemmende Beeinträchtigungen wurde die Kaufkraftbindung des DOS in den Kongruenzräumen der Mittel- und Oberzentren ermittelt und bewertet. Dr. Lademann & Partner (2022) gelangt zu dem Ergebnis, dass das DOS aufgrund seiner breiten Raumwirkung in keinem Kongruenzraum eine Marktdurchdringung erreicht, die auf einen übermäßig hohen Kaufkraftanteil des DOS in den umliegenden Kongruenzräumen hinweist (Dr. Lademann & Partner 2022: 255). In der Gesamtbetrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Raum würden laut dem Einzelhandels- und Tourismusgutachten im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung die prognostizierten geringfügigen Auswirkungen außerhalb des Kongruenzraums des Mittelzentrums Soltau hinter die positiven touristischen und regionalwirtschaftlichen Effekte der geplanten Erweiterung des DOS zurücktreten. Die Tragfähigkeit von Einzelhandelsprojekten ist in den umliegenden Zentralen Orten von Soltau als gegeben einzuschätzen und die mit dem Kongruenzgebot verbundene Grundsatzstellung fachlich untersucht und erfüllt (Dr. Lademann & Partner 2022; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).



Bewertung: Im Hinblick auf das als Grundsatz der Raumordnung formulierte und damit der Abwägung zugängliche Kongruenzgebot ist die Erweiterung des DOS trotz Widerspruch zum Kongruenzgebot als raumordnerisch verträglich einzuordnen.

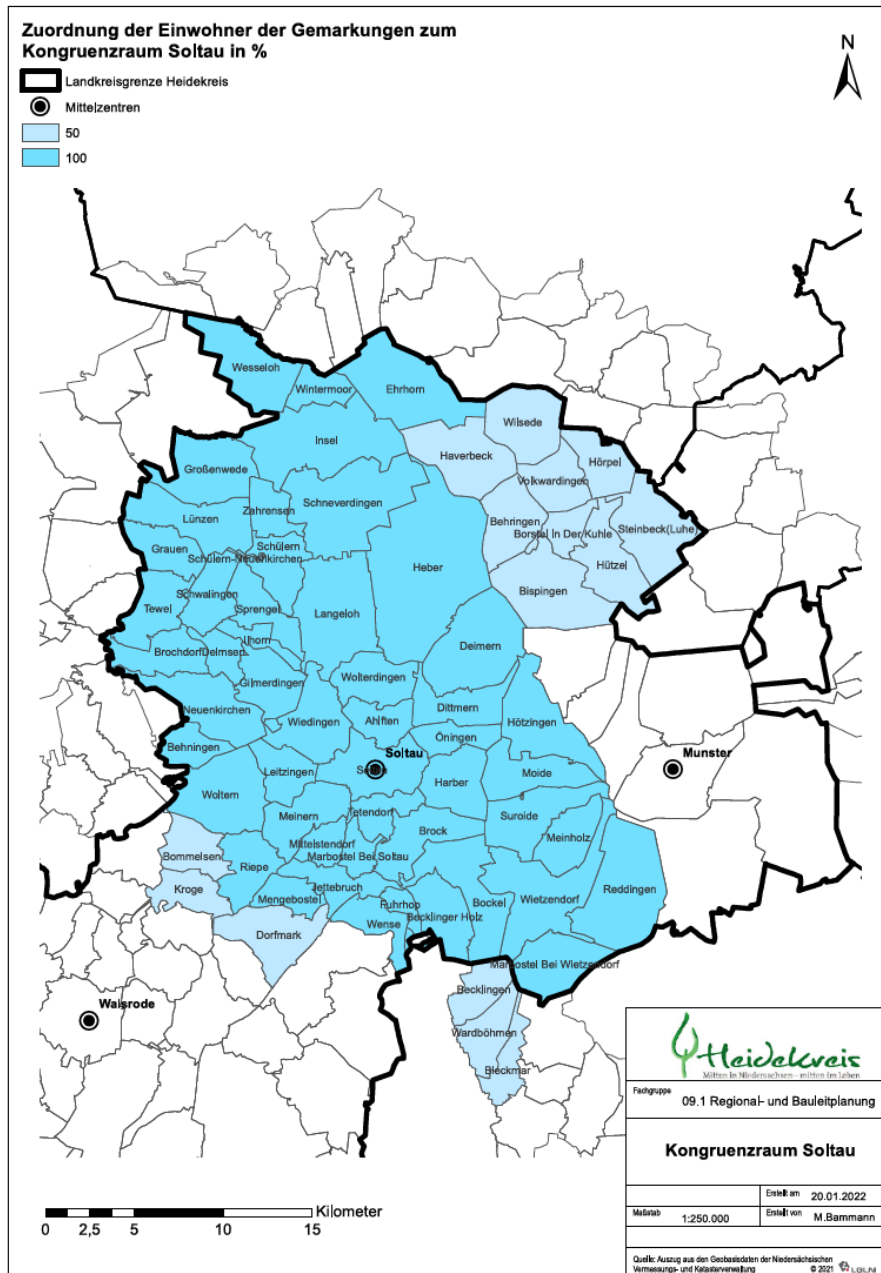


Abbildung 6: Mittelzentraler Kongruenzraum Soltau. Quelle: Landkreis Heidekreis, 2022: 23.

Abschnitt 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 - Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Ziffer 04: Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).



Nach der Begründung des LROP zu Abschnitt 2.3 bezweckt das Konzentrationsgebot eine angemessene und nachhaltige Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zur Erzielung vielfältiger positiver Synergieeffekte (LROP 2017).

Im LROP (2017) ist festgelegt, dass in der Stadt Soltau ein Mittelzentrum liegt. Der Standort des DOS ist jedoch räumlich nicht Teil des zentralen Siedlungsgebiets und damit Teil des zentralen Ortes im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms. Das Konzentrationsgebot nach Ziffer 04 als Ziel der Raumordnung ist daher nicht erfüllt. Zu erwähnen ist jedoch, dass bislang kein zentrales Siedlungsgebiet definiert werden konnte, da kein finalisiertes und rechtsgültiges RROP für den Landkreis Heidekreis vorliegt. Anhand der üblichen Anwendungskriterien gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Landkreistages zur Anwendung der LROP-Planzeichen ist aber davon auszugehen, dass der Standort nicht als zentrales Siedlungsgebiet bewertet werden kann (Niedersächsischer Landkreistag 2021).

Auch findet die Ausnahmeregelung nach Abschnitt 2.3 Ziffer 09 LROP 2017 - wonach abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m² zugelassen werden kann - auf die geplante Erweiterung keine unmittelbare Anwendung.

Die Flächenerweiterung des DOS schließt sich jedoch unmittelbar an das derzeit bestehende DOS an und der fokussierte Standort ist für das Erweiterungsvorhaben der einzig sinnvolle Standort und damit aus städtebaulicher Sicht vertretbar und begründbar (vgl. Kapitel 2.1).

Zu berücksichtigen ist zudem, dass bereits nach der Planungskonzeption für das Gebiet der Lüneburger Heide die Gebote des Zentrale-Orte-Konzeptes für ein HDV in der Lüneburger Heide und namentlich das hier betroffene Konzentrationsgebot nicht ausnahmslos gelten sollten, sondern ausdrücklich eine Abweichung für ein HDV in der Lüneburger Heide erlaubten. Aufgrund dieser Ausnahme wurde das DOS in Soltau geplant, errichtet und 2012 eröffnet. Die Durchbrechung des Zentrale-Orte-Konzepts durch das DOS in Soltau war somit damals bereits „planintern“ angelegt und vom Ordnungsgeber gewollt. Das Verwaltungsgericht Lüneburg hat in seinem Urteil vom 06.06.2019 – Az.: 2 A 627/17 – zum Integrations- und Konzentrationsgebot ausgeführt:

*„Das Plankonzept ist insofern auch deshalb nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt, weil Integrations- und Konzentrationsgebot, auf die sich die hier begehrte Zielabweichung bezieht, ihrem Schutzzweck entsprechend zuvörderst standortbezogene Vorgaben enthalten. So sind nach dem Integrationsgebot Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen und nach dem Konzentrationsgebot nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Ausgeschlossen werden Standorte auf der grünen Wiese (vgl. Nds. OVG, Urt. v. 25.4.2012 - 1 KN 215/10 - juris Rn 192). Vorgaben, die unmittelbar an die Größe des Einzelhandelsgroßprojekts anknüpfen, enthalten diese Ziele nur, soweit sie als Regelungsobjekt Einzelhandelsgroßprojekte erfassen. Ist jedoch die Großflächigkeit einmal erreicht, stehen diese Ziele einem 20.000 m² großen Vorhaben in gleicher Weise entgegen wie einem Einzelhandelsprojekt, das eine Verkaufsfläche von „nur“ 10.000 m² hat. Vorgaben, die unmittelbar an die Verkaufsflächengröße, wie beispielsweise an durch das Vorhaben bewirkte Umsatzzahlen, anknüpfen, enthalten diese Ziele nicht. **Ihr Schutzzweck***



*wird deshalb durch die erstmalige Neuansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts **deutlich erheblicher beeinträchtigt als durch die Erweiterung** eines ohnehin schon großflächigen Einzelhandelsgroßprojekts, weil der Standort im Fall einer solchen Erweiterung aus der Sicht von Integrations- und Konzentrationsgebot bereits „verloren“ ist, schlicht, weil dort keine „grüne Wiese“ mehr ist. Vorgaben, die Auswirkungen auch auf die Größe eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, enthalten nur das – hier nicht zu prüfende – Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot (vgl. LROP 2017, Erläuterungen, zu Ziff. 08), demzufolge die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsgroßprojektes höchstens so bemessen sein darf, dass sein Einzugsgebiet dem Versorgungsauftrag des jeweiligen Zentralen Ortes entspricht. Dieses Gebot wird aufgrund seiner Anknüpfung an die Verkaufsfläche durch eine Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsgroßprojekts anders als Integrations- und Konzentrationsgebot potentiell in gleicher Weise beeinträchtigt wie durch die erstmalige Ansiedlung. [...]“ (juris, Rnd. 99-100)*

Zusätzlich äußern die Monitoring-Berichte von ecostra aus den Jahren 2013 und 2017 keine Bedenken für die Entwicklung der zentralen Siedlungsgebiete (ecostra 2013: 148 ff.; ecostra 2017: 103-108, 136). Auch in der Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner (2022) wird im Ergebnis ebenfalls festgestellt, dass mit Erweiterung den zentralen Siedlungsgebieten nicht geschadet wird (Dr. Lademann & Partner 2022: 195 ff., 210 ff., 255 ff.; 265 ff.).

Mit der Ansiedlung außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes gibt es zudem positive Synergieeffekte. Der Monitoring-Bericht aus dem Jahr 2017 führt hierzu aus: *„Nach Einschätzung von ecostra stellt das **Designer Outlet Soltau einen zusätzlichen Anziehungspunkt in der Region und damit auch einen spezifischen Baustein des Tourismusangebotes der Lüneburger Heide** dar. Dass hier entsprechende Angebote miteinander verknüpft werden, belegen auch die Ergebnisse der kontinuierlich durchgeführten Besucherbefragungen auf dem Areal des DOS. Mit verschiedenen Maßnahmen, wie beispielsweise der Tourismusinformation im Center, sollen die möglichen positiven Synergieeffekte zwischen DOS, den Freizeiteinrichtungen, den Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben usw. in der Region in der Zukunft noch weiter gesteigert werden“* (ecostra 2017: 140).

Auch das Gutachten der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH erläutert hierzu: *„Das DOS für sich alleine löse keine touristischen Reisen [...] in die Lüneburger Heide aus, aber es **erhöhe im Gesamtangebot der touristischen Freizeit- und Erlebnisangebote die Aufenthaltsqualität und -dauer vor Ort** und sei ein weiterer, wichtiger Baustein im touristischen Angebotscluster der Lüneburger Heide, gerade auch um dem Ziel der Saisonverlängerung näher zu kommen. Insgesamt wird dem DOS eine hohe Bedeutung für den Ausbau der Angebotsvielfalt im Gesamtangebot der Lüneburger Heide bescheinigt“* (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 87). Hinzu kommt, dass *„30 % aller im DOS befragten Besucher [...] vor dem Besuch des DOS weitere Ziele im Umfeld besucht [haben]“* (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 96) und *„12 % der Tages- und 51 % der Übernachtungsgäste „weitere Ziele im Umfeld besucht“ haben“* (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 96). Die Ergebnisse unterstreichen, dass die mit dem Konzentrationsgebot verfolgten raumordnerischen Zielvorstellungen durch die geplante Erweiterung des DOS nicht infrage gestellt werden.



Bewertung: Im Ergebnis wird durch die Erweiterungsplanung das Konzentrationsgebot nicht erfüllt, so dass insoweit formal eine Zielabweichung erforderlich wird. Das bestehende Designer Outlet Soltau wurde damals zulässiger Weise auf Grund der Ausnahmeregelung errichtet, sodass das Konzentrationsgebot durch jedwede Erweiterung in diesem Zusammenhang nicht eingehalten werden kann. Der formale Verstoß gegen dieses Ziel der Raumordnung muss im Zuge eines **Zielabweichungsverfahrens** überwunden werden.

Abschnitt 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 - Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Ziffer 05: Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. [...]

Auf Grund der als zentrenrelevant geltenden Sortimente des Erweiterungsvorhabens ist das Integrationsgebot zu beachten. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsgebieten eines Zentralen Ortes. Als städtebaulich integriert gelten auch solche Lagen, die mit dem Zentralen Versorgungsbereich eine räumliche und funktionelle Einheit bilden und diesen räumlich „anschmiegend“ funktional ergänzen (Dr. Lademann & Partner 2022: 263). Bei dem Erweiterungsstandort des DOS handelt es sich – wie auch bei dem bereits bestehenden DOS – aufgrund seiner randstädtischen Lage, abseits der Wohnbebauung, weder um einen zentralen Versorgungsbereich noch um eine Lage, die sich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegt. Das Integrationsgebot als Ziel der Raumordnung wird somit nicht erfüllt.

Ähnlich wie beim Kongruenz- und Konzentrationsgebot muss allerdings berücksichtigt werden, dass der Verstoß nicht aus dem Erweiterungsvorhaben resultiert, sondern bereits in der Ansiedlungsentscheidung des DOS angelegt war. Zwar findet auch hier für die Erweiterung die Ausnahmeregelung nach Abschnitt 2.3 Ziffer 09 LROP 2017 keine unmittelbare Anwendung, wonach abweichend von Ziffern 03 bis 05 (darunter fällt auch das Integrationsgebot) in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m² zugelassen werden kann. Zur Förderung der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide hat der Verordnungsgeber damals aber bewusst die Ansiedlung des DOS außerhalb einer integrierten Lage mithilfe der Ausnahmeregelung rechtlich legitimiert. Die Flächenerweiterung des DOS schließt sinnvollerweise unmittelbar an das derzeit bestehende DOS an. Ferner ist für die Erweiterung geplant, die Fläche in den öffentlichen Personennahverkehr einzubinden.

Der Verstoß gegen das Integrations- und Konzentrationsgebot ist auch deshalb vertretbar, weil das DOS weiterhin einen wesentlichen Beitrag zum Tourismus leisten muss (und leisten kann) und sich insbesondere im Premiummarkensegment entwickeln möchte, um sich so von den umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Innenstadt oder Ergänzungsstandorte) abzuheben (Dr. Lademann & Partner 2022; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).



Bewertung: Im Ergebnis wird durch die Erweiterungsplanung das Integrationsgebot nicht erfüllt, so dass insoweit formal eine Zielabweichung erforderlich wird. Das bestehende DOS wurde zulässiger Weise auf Grund der Ausnahmeregelung errichtet, sodass das Integrationsgebot durch jedwede Erweiterung in diesem Zusammenhang nicht eingehalten werden kann. Der formale Verstoß gegen das Integrationsgebot muss im Zuge eines **Zielabweichungsverfahrens** überwunden werden.

Abschnitt 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 - Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Ziffer 07: Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

Das Designer Outlet Soltau ist - als Einzelhandelsgroßprojekt - auf die anderen Planungen der umliegenden Zentralen Orte abzustimmen. Die Analyse des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner (2022) sowie die Analyse der Ziele und Grundsätze angrenzender Regionaler Raumordnungsprogramme (z.B. Celle, Lüneburg, Hannover etc.) zeigen, dass die Entwicklungen der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum nicht mit dem Erweiterungsvorhaben des DOS korrelieren. Die Entwicklungen umliegender Gebiete befinden sich bspw. vor allem im Segment der Nahversorgung und des unteren und mittleren aperiodischen Genres. Aus diesem Grund konkurrieren die Entwicklungsabsichten des DOS (Entwicklung im gehobenen und Premiumsegment) nicht mit anderen Entwicklungen in umliegenden Innenstädten und sonstigen zentralen Versorgungsbereichen (Dr. Lademann & Partner 2022: 90 ff., 102 ff., 210 ff., 259, 265 ff.). Die übrigen Designer Outlets in Deutschland und deren Entwicklungen liegen zudem außerhalb des Untersuchungsraumes und in einer ausreichenden Entfernung zum DOS.

Darüber hinaus erfolgten mit den Telefon- und Videokonferenzen am 23.11.2020 erste Beteiligungsverfahren, in denen Stellungnahmen und Anregungen umliegender Kommunen, Träger öffentlicher Belange und anderen Akteuren zum Vorhaben eingeholt und im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden. Im weiteren Verlauf des Erweiterungsverfahrens werden diverse Beteiligungsformate (z.B. im Raumordnungsverfahren und in den Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes) stattfinden, um das Vorhaben mit umliegenden Kommunen, betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der allgemeinen Öffentlichkeit abzustimmen und nach Möglichkeit alle Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in Einklang mit dem Vorhaben zu bringen.

Bewertung: Das Ziel der Landesplanung kann daher als erfüllt bewertet werden.



Abschnitt 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 - Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Ziffer 08: Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in Niedersachsen setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.

Dr. Lademann & Partner (2022) haben in dem Zuge die zentralen Versorgungsbereiche auf mögliche wesentliche Beeinträchtigungen im Falle einer DOS-Erweiterung überprüft und analysiert, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Dabei ging es um eine Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl an Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht (Dr. Lademann & Partner 2022: 152 ff., 161 ff., 210 ff., 259 ff.).

Wann zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung des Einzelfalls. Allerdings wird in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten, dass ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Hierbei handelt es sich lediglich um einen Orientierungswert. Je nach konkreter Ausgangslage können bereits Umsatzrückgänge von weniger als 10 % zu schädlichen Auswirkungen führen oder Umsatzrückgänge von mehr als 10 % keine schädlichen Auswirkungen zur Folge haben (Dr. Lademann & Partner 2022: 210 ff.).

Dr. Lademann & Partner (2022) stellt fest, dass die untersuchten **Oberzentren** Lüneburg, Celle, Hannover, Bremen, Hamburg und Harburg (und deren zentrale Versorgungsbereiche wie Innenstädte und Nahversorgungszentren) als stabil und funktionsfähig zu bewerten sind und in ihrer Funktionsfähigkeit durch die Verkaufsflächenerweiterung um 5.100 m² und die Neustrukturierung der Sortimente nicht (spürbar oder wesentlich) beeinträchtigt werden, obwohl stellenweise Angebots- und Markenüberschneidungen gegeben sind. Hinsichtlich der Angebotsüberschneidungen muss zwischen dem aktuellen Markenbesatz im DOS und dem künftig zu erwartenden Markenbesatz unterschieden werden. Der aktuelle Markenbesatz ist durch Marken aus dem mittelpreisigen Genre geprägt (Vero Moda, s.Oliver, Tom Tailor), was für Outlet Center eher untypisch ist. Mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche geht i.d.R. ein „Trading Up“ des Markenbesatzes einher, wie bei vielen größeren Outlet Centern zu beobachten ist. Dies wird auch für das DOS angenommen. Auf dieser Grundlage werden künftig vermehrt Angebotsüberschneidungen mit Einzelhandelsstandorten, an denen Premiummarken vertreten sind, erwartet Anzumerken ist jedoch, dass im Sportsegment die prognostizierten Umsatzrückgänge solche Größenordnungen erreichen, die eine Reduzierung des Sortiments



gegenüber der ursprünglichen Erweiterungsplanung erforderlich machen, um insbesondere die Funktionsfähigkeit des Harburger Hauptzentrums zu sichern (Dr. Lademann & Partner 2022: 90 ff., 102 ff., 212 ff., 265 ff.).

Weiterhin stellt Dr. Lademann & Partner (2022) fest, dass die untersuchten **Mittelzentren** Soltau, Walsrode, Munster, Buchholz i.d.N., Winsen/Luhe, Uelzen, Seevetal, Rotenburg/Wümme, Buxtehude, Verden (Aller), Garbsen, Lehrte, Burgdorf, Burgwedel, Langenhagen, Buxtehude, Achim, Geestacht sowie Glinde, Reinbeck, Wentorf weitgehend als funktionsfähig zu beurteilen sind und aber in ihrer Funktionsfähigkeit durch die Verkaufsflächenerweiterung des DOS um 5.100 m² und die Neustrukturierung der Sortimente nicht (spürbar oder wesentlich) beeinträchtigt werden, obwohl auch hier stellenweise Angebots- und Markenüberschneidungen bestehen. Allerdings erreichen auch hier die prognostizierten Umsatzrückgänge im Sportsegment Größenordnungen, die eine Reduzierung des Sortiments gegenüber der ursprünglichen Erweiterungsplanung erforderlich machen, um insbesondere die volle Funktionsfähigkeit der Soltauer, Walsroder, Buchholzer i.d.N., Buxtehuder, Burgdorfer, Winsener (Luhe), Uelzener und Verdener (Aller) Innenstädte und Ortskerne zu sichern (Dr. Lademann & Partner 2022: 90 ff., 110 ff., 220 ff., 265 ff.)

Die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortskerne der untersuchten **Grundzentren** Bomlitz, Faßberg, Neuenkirchen, Wietzendorf, Amelinghausen, Bad Fallingbostal, Bispingen, Hermannsburg, Hodenhagen, Salzhausen und Bleckede werden durch das Erweiterungsvorhaben laut Dr. Lademann & Partner (2022) ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine vorhabeninduzierte Schwächung der Zentren in den tendenziell etwas stärker betroffenen Grundzentren Bergen, Hanstedt, Schneverdingen, Visselhövede kann ebenfalls ausgeschlossen werden, obwohl ebenfalls vereinzelt Angebots- und Markenüberschneidungen bestehen. Jedoch erreichen auch hier die prognostizierten Umsatzrückgänge im geplanten Sportsegment solche Größenordnungen, die eine Reduzierung des Sortiments gegenüber der ursprünglichen Erweiterungsplanung erforderlich machen, um insbesondere die Funktionsfähigkeit der Schneverdinger Innenstadt zu sichern (Dr. Lademann & Partner 2022: 90 ff., 139 ff., 241 ff., 265 ff.).

Insgesamt kann so anhand der (Worst-Case-)Berechnungen von Dr. Lademann & Partner (2022) in allen Zentralen Orten des festgelegten Untersuchungsraumes nahezu – mit Ausnahme des Sportbedarfs (inkl. Sportbekleidung und Sportschuhe) – ausgeschlossen werden, dass es zu einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche kommen wird. Nach den Ergebnissen der Wirkungsprognosen würden die Umsatzverteilungswirkungen fast aller prüfungsrelevanter Sortimente in den untersuchten Gebieten deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts liegen. Einzig im Segment Sportbedarf werden für fast alle Innenstädte und Ortskerne vergleichsweise hohe Umsatzverteilungswirkungen prognostiziert (Umsatzverteilungsquote durchschnittlich bei 15,8 % im Worst Case und bei 14,2 % im Realistic Case), die durchaus negative Folgewirkungen auf die Funktionsfähigkeit der (Innen-)Städte haben können. Dies gilt vor allem für diejenigen Innenstädte, die ohnehin nur über ein geringes Angebot in dem Segment verfügen, welches häufig auch nur noch über einen einzigen Anbieter abgebildet wird. Ein Marktaustritt würde in dem Fall eine signifikante Lücke in die Angebotsstruktur reißen und die Versorgungsfunktion der Innenstadt beeinträchtigen (Dr. Lademann & Partner 2022: 90 ff., 102 ff., 177, 188, 210 ff., 259 ff., 265 ff.).



Aus diesem Grund empfiehlt Dr. Lademann & Partner (2022) eine Reduzierung der Verkaufsfläche im Sportbereich auf maximal 1.800 m², um ein Umsatzverteilungsquotenniveau von unter 10 % zu erreichen und damit die Raumverträglichkeit des erweiterten Designer Outlets zu gewährleisten. Die Festlegung von 1.800 m² Verkaufsfläche im Sportsegment würde einem faktischen Verkaufsflächenzuwachs von knapp 1.000 m² Verkaufsfläche entsprechen. Dabei hält es Dr. Lademann & Partner für vertretbar, die übrigen 1.200 m² der ursprünglichen 3.000 m² Verkaufsfläche auf andere Sortimente zu übertragen, ohne dass sich daraus kritische Folgewirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortskerne im Untersuchungsraum ergeben. Darauf aufbauend wird die Stadt Soltau im Einvernehmen mit der Investorin die 1.200 m² auf die Sortimente Bekleidung (+ 800 m²) und Schuhe (+ 400 m²) verteilen. Durch die Anpassung der zwei Sortimente werden die kritischen Schwellenwerte von 10 % weiterhin unterschritten und die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortskerne (bis 90 Minuten Fahrtzeit) bleibt gewahrt (Dr. Lademann & Partner 2022: 194 ff., 210 ff., 245 ff.; 254, 259 ff., 265 ff.). Die Tabelle 5 zeigt in dem Zusammenhang die nunmehr vorgesehene Sortimentsaufteilung, die im späteren Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

Tabelle 5: Geplante Sortimentsstruktur im Factory-Outlet-Center-Soltau.

Sortimentsstruktur	Derzeit zulässige Verkaufsfläche in m ² (max. zulässige VKF je Sortiment)	Geplante Verkaufsfläche in m ² (max. zulässige VKF je Sortiment) nach Anpassung	Verkaufsflächenzuwachs in m ²
Bekleidung	7.000	10.800	+ 3.800
Schuhe/Lederwaren	1.500	2.900	+ 1.400
Sportbedarf (inkl. Sportbekleidung und Sportschuhe)	820 ⁴	1.800	+ 980
Wohnen/Einrichten	2.400	2.000	- 400
...davon Glas/Porzellan/Keramik	600	500	- 100
...davon Wohnaccessoires	800	700	- 100
...davon Heimtextilien	1.000	900	- 100
...davon Haushalts-elektronikkleingeräte	0	400	+ 400
Uhren/Schmuck/Sonnenbrillen/Accessoires	0	400	+ 400
Randsortimente	500	800	+ 300

Bewertung: Unter Einhaltung der von Dr. Lademann & Partner (2022) ermittelten Verkaufsflächenreduzierungen im Sportbereich auf maximal 1.800 m² werden die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, die integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch die Erweiterung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Anforderungen des Beeinträchtigungsverbots sind daher als erfüllt anzusehen. Ziel ist auch weiterhin, dass mit einer Erweiterung des Designer Outlets keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Innenstädte im Wirkkreis erfolgen sollen.

⁴ Der Sportbedarf ist nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans derzeit kein eigenständiges Sortiment, sondern Teil der Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren (insgesamt bis zu 8.500 m² Verkaufsfläche). Zur Orientierung werden abweichend von den anderen Zeilen hier die tatsächlichen Verkaufsflächen eingetragen



Abschnitt 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 - Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Ziffer 09: In der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide soll die touristische Entwicklung auch durch Ausschöpfung der Möglichkeiten einer vertraglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten gestärkt werden, sofern diese keine entwicklungs-hemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion mit sich bringen. Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 kann in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide an nur einem Standort ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m² zugelassen werden, sofern und soweit dieses raumverträglich ist. Die Raumverträglichkeit einschließlich einer genauen Festlegung des Standortes und einer raumverträglichen Sortimentsstruktur des Hersteller-Direktverkaufszentrums ist in einem Raumordnungsverfahren zu klären. Dieses Raumordnungsverfahren ist nach dem Inkrafttreten des Landes-Raumordnungsprogramms durchzuführen. Der Standort dieses Hersteller-Direktverkaufszentrums muss die räumliche Nähe und funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten haben. Das Hersteller-Direktverkaufszentrum hat sich in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept für die überregional bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide einzufügen, in welchem auch die Wechselwirkungen zwischen touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten berücksichtigt werden, sofern ein raumverträglicher Standort gefunden wird. Sollte im Raumordnungsverfahren die Raumverträglichkeit eines Hersteller-Direktverkaufszentrums nachgewiesen werden, so sind die hierfür im Raumordnungsverfahren definierten Bedingungen, insbesondere zur Sortimentsstruktur und zur Integration in das Tourismuskonzept, in einem raumordnerischen Vertrag zwischen dem Land Niedersachsen, der Standortgemeinde und dem Projektbetreiber näher festzulegen.

Für das bestehende Designer Outlet Soltau gilt die Ausnahmeregelung nach Abschnitt 2.3.Ziffer 09 LROP (2017). Demnach kann gemäß Satz 2 abweichend von Abschnitt 2.3. Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide ein Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m² zugelassen werden. Laut diesem Ziel muss aber u.a. sichergestellt sein, dass Einzelhandelsgroßprojekte (wie das bestehende Designer Outlet Soltau) zu keinen entwicklungs-hemmenden Beeinträchtigen in umliegenden Mittel- und Oberzentren sowie Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion führen, eine räumliche Nähe und funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten aufweisen und in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept für die überregional bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide eingefügt sind. Hersteller-Direktverkaufszentren, die von der Ausnahmeregelung nicht erfasst sind, sind an den übrigen Zielen und Grundsätzen der Landesraumordnung zu messen. Das gilt auch für die vorliegende Planung zur Erweiterung des bestehenden DOS, da dieses die Voraussetzungen der Ausnahmeregelung aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche von über



10.000 m² nicht mehr einhält. Die Ausnahmeregelung kann jedoch nur wegen der Überschreitung der Verkaufsfläche von über 10.000 m² nicht angewendet werden. Die anderen Ziele der Ausnahmeregelung werden gerade langfristig nur durch ein erweitertes DOS erfüllt.

Bei diesem Ziel der Landesraumordnung muss für die Erweiterung des DOS sichergestellt sein, dass

- Einzelhandelsgroßprojekte (wie das Designer Outlet Soltau) **zu keinen entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen** in umliegenden Mittel- und Oberzentren sowie Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion führen,
- das Outlet Center eine **räumliche Nähe und funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten** ausweisen muss und
- das Outlet Center in ein **landesbedeutsames Tourismuskonzept** für die überregional bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide **eingefügt sein muss**.

Auch wenn diese raumordnungsrechtlichen Vorgaben für die Planung zur Erweiterung des Designer Outlets Soltau wie dargestellt nicht unmittelbar gelten, hat Dr. Lademann & Partner (2022) über die Wirkungsprognose hinaus weitere Analysen getätigt, um zu ermitteln, ob die Erweiterung des DOS **entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen** induziert.

Entwicklungshemmende Beeinträchtigungen liegen vor, wenn das DOS in einem mittel- oder oberzentralen Versorgungsgebiet eine so hohe Kaufkraftbindung erzielt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentralen Orte zur Sicherung und Stärkung der eigenen Einzelhandelslandschaft eingeschränkt sind. Schwellenwerte, ab welcher Kaufkraftbindung von einer entwicklungshemmenden Beeinträchtigung ausgegangen werden kann, werden weder im LROP noch in anderen Gesetzen oder Verordnungen festgelegt (Dr. Lademann & Partner 2022: 194 ff., 210 ff., 245 ff.; 259 ff., 265 ff.).

Dr. Lademann & Partner (2022) kommt zu dem Ergebnis, dass die im Gutachten untersuchten Kaufkraftbindungsquoten des Designer Outlets hinsichtlich der untersuchten Zentralen Orte so gering ausfallen, dass sich keine Hinweise auf eine mögliche entwicklungshemmende Beeinträchtigungen für die Zentralen Orte ableiten lassen. Dies gilt sowohl für das DOS im Bestand als auch hinsichtlich der geplanten Erweiterung auf 15.000 m² Verkaufsfläche. Die höchste Kaufkraftbindung erzielt das DOS im Status Quo aufgrund der räumlichen Nähe mit ca. 8,2 % (zukünftig 16,6 %) im Versorgungsgebiet der Stadt Soltau. Auch in den nahegelegenen Mittelzentren Munster (6 %, zukünftig 12,3 %) und Walsrode (5 %, zukünftig 9,8 %) werden höhere Kaufkraftbindungen erzielt. In allen anderen mittelzentralen Versorgungsgebieten liegt die Kaufkraftbindung des Designer Outlets unterhalb von 3 % (Dr. Lademann & Partner 2022: 197 ff.). Wenn für die angrenzenden Mittelzentren, in deren Versorgungsgebieten das DOS seine höchste Marktdurchdringung erreicht, bereits ausgeschlossen werden kann, dass es zu entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen kommen wird, lässt sich dies auch für alle anderen Mittelzentren ableiten. In keinem anderen relevanten Mittelzentrum wird der Kaufkraftbindungszuwachs des DOS im Zuge der Erweiterung mehr als 1 %-Punkte betragen und damit kauf spürbar sein (Dr. Lademann & Partner 2022: 205).

Gerade in Mittelzentren muss berücksichtigt werden, dass die Weiterentwicklung des Einzelhandels nicht durch Outletcenter-typische gehobene Sortimente getragen wird, sondern viel mehr durch periodische und aperiodische Sortimente des unteren und mittleren Genres, die



demnach auch nicht mit dem erweiterten DOS, dessen Fokus auf der Gewinnung von Premiemarken liegt, konkurrieren würden (Dr. Lademann & Partner 2022: 255).

Die Abschöpfungsquote des DOS fällt in den oberzentralen Versorgungsgebieten erwartungsgemäß nochmals deutlich geringer aus, als in den mittelzentralen Versorgungsgebieten. Lüneburg hat in dem Zusammenhang mit 2,7 % die höchste Abschöpfungsquote, Mit der Erweiterung des DOS wird die Abschöpfungsquote nur unwesentlich ansteigen und in der Spitze in den Versorgungsgebieten von Celle, Lüneburg und Harburg nicht über 3 % liegen. Die Abschöpfungsquote des DOS in den oberzentralen Versorgungsgebieten fallen damit nur sehr gering aus und lassen keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die Innenstädte der umliegenden Oberzentren erwarten (Dr. Lademann & Partner 2022: 208).

Bewertung: Das Designer Outlet Soltau wird weder in Bezug auf die mittelzentralen Versorgungsgebiete noch in Bezug auf die oberzentralen Versorgungsgebiete eine Kaufkraftabschöpfung erreichen, die auf entwicklungshemmende Beeinträchtigungen für die Zentralen Orte schließen lässt. Das Ziel der Landesraumordnung wird somit in der Hinsicht eingehalten.

Ein weiteres (nicht unmittelbar anwendbares) Ziel der LROP-Ausnahmeregelung ist die touristische Entwicklung der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide. Das Outlet Center muss demnach eine **räumliche Nähe und funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten** ausweisen und als Einzelhandelsprojekt eine Unterstützungsfunktion wahrnehmen, um eine verträgliche Kombination mit den touristischen Großprojekten zu erzielen und die Vernetzung innerhalb der Region zu fördern. Ebenso muss das Outlet Center in ein **landesbedeutsames Tourismuskonzept** für die überregional bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide **eingefügt sein**.

Nach der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) hat sich das Designer Outlet seit seiner Eröffnung im Jahr 2012 gut in die Tourismusregion Lüneburger Heide eingefügt. Ebenso trägt es wesentlich zur Attraktivität und Angebotsvielfalt der Destination bei und ist direkt oder indirekt ein maßgeblicher Baustein im Masterplan Lüneburger Heide (2007) sowie im Tourismus Konzept Lüneburger Heide (2016) (hier: im Bereich Erlebniseinkauf) (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 33 ff., 87 ff.).

Das DOS gehört dabei zu den führenden (wetterunabhängigen) Angeboten im Bereich Erlebniseinkauf in der Lüneburger Heide. Für 43 % der Befragten im DOS war das Outlet der Hauptanlass ihrer Reise bzw. ihres Ausflugs. Für einen weiteren großen Teil ein ergänzender Anlass (36 %) oder eine spontane Aktivität (21 %). Bezogen auf die derzeit 1,4 Mio. Besucher pro Jahr sind das über 600.000 Besucher im Jahr – davon 590.000 Tagesgäste und 58.000 Übernachtungsgäste – die es ohne das DOS nicht in der Region Lüneburger Heide gäbe (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 71 ff., 86 ff., 117 ff.).

Hinzu kommt, dass ein Teil der Besucher vor oder nach dem Besuch im DOS weitere Ziele in der Region ansteuern. Zu nennen sind hier vor allem das Heide Park Resort, die Soltauer Innenstadt, der Serengeti Park in Hodenhagen, das Kartcenter in Bispingen oder der Naturpark Lüneburger Heide. Auch das gastronomische Angebot wird im Umfeld des DOS (insb. in Soltau) von rund 130.000 Besuchern (bezogen auf die 1,4 Mio. Besucher) genutzt. Entzugseffekte – für die historischen Städte Lüneburg und Celle, aber auch für weitere touristische Ziele im Untersuchungsraum – sind laut der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022)



zufolge als gering zu bewerten. Von 449 Befragten haben bspw. elf Personen auf einen Besuch in Lüneburg oder Celle aufgrund des verzichtet. Hochgerechnet auf die 1,4 Mio. Besucher in Normaljahren wären das rund 35.000 Besucher pro Jahr. In Summe zieht das DOS eine große Zahl an Gästen in die zentrale Heide, die sonst nicht dorthin gefahren wären, als dass es vor Ort anderen Heide-Zielen Gäste wegnimmt (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 71 ff., 112, 117 ff.).

Die Tourist-Information im Designer Outlet informiert zudem über touristische Ziele im Umfeld des DOS und zieht jährlich rund 150.000 Besucher an. Die Tourist-Information soll im Zuge der Erweiterung besser platziert und ausgebaut werden. Aktuell ist die Tourist-Information nicht attraktiv und nicht optimal gelegen, kaum für Besucher wahrnehmbar und viele fühlen sich nicht ausreichend über andere Attraktionen und Freizeitmöglichkeit informiert. Kooperationen und Vernetzungen mit den touristischen Angeboten der Region sind daher deutlich ausbaufähig. Mit dem Erweiterungsvorhaben soll sich die Lage der Tourist-Information ändern, sodass diese wahrnehmbarer verortet ist und Kooperationen sowie die Darstellung touristischer Angebote der Destination verbessert werden. Ziel einer attraktiver verorteten Tourist-Information und eines ausgebauten Informationsangebots sind z.B. eine geeignete Präsentationsplattform für die (steigende Zahl an) Besucher(n) zur Verfügung zu stellen und als Marketing- und Leistungspartner sowie Imageträger zu fungieren, um dadurch nicht zuletzt auch die Kopplungsbesuche in der gesamten Region zu erhöhen (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 71; 86 ff., 117 ff.). Darüber hinaus gibt es zahlreiche touristische Marketingmaßnahmen, die das DOS in Kooperation mit Partnern im Umfeld durchführt (z.B. das Ambassador-Programm, gegenseitige Bewerbung mit dem Heide Park Resort Soltau oder Präsentationsflächen für umliegende Städte und Ziele bei DOS-Aktionstagen) und so eine funktionale Vernetzung der Tourismusregion erzeugt. (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 71 ff., 86 ff.).

Wie bereits angedeutet, zeigen unter anderem die touristischen Untersuchungen der ift Freizeit- und Tourismus GmbH (2022), dass die zentralen Entwicklungsziele und Strategien aus dem Masterplan Lüneburger Heide (2007) sowie dem landesbedeutsamen Tourismus Konzept Lüneburger Heide (2016) durch das bestehende DOS mit seinem Alleinstellungsmerkmal im Erlebniseinkauf umgesetzt werden können bzw. diesen Rechnung trägt (vgl. auch Kapitel 7.2) (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 117 ff.).

Auch mit dem Erweiterungsvorhaben sollen langfristig die Attraktivität des Outlets und die Wettbewerbsfähigkeit gesichert und verbessert werden, um so weiterhin die Ziele im Bereich des Tourismus erreichen zu können. Mehr Verkaufsflächengröße im Outlet bedeutet letztlich eine höhere Attraktivität für (Premium-) Marken. Dies kann laut der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH eine längere Aufenthaltsdauer (bei Outlets durchschnittlich zwei bis drei Stunden) sowie eine höhere Besucherfrequenz bedingen (von 1,4 Mio. auf 1,8 Mio. Besucher). Dies rechtfertigt im Endeffekte größere touristische Anreiseentfernungen, höhere Anteile von Übernachtungsgästen sowie ein erweitertes Einzugsgebiet und führt zu mehr Kopplungsbesuchen (70.000 zusätzliche Besucher bisher und weitere 20.000 Besucher durch die Erweiterung), höheren Tagesausgaben sowie Nebenumsätzen im DOS und der Region (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 52 ff., 67 ff., 117 ff.; Dr. Lademann & Partner 2022: 255). Untersuchungen der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) zeigen in dem Zuge auch, dass die Verkaufsflächengröße sowie die Zahl der Shops, die Angebotsvielfalt und Exklusivität sowie die Markenauswahl und -qualität im Designer Outlet



Soltau Verbesserungspotenzial haben (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 71 ff., 86 ff.).

Ohne die notwendige Erweiterung kann die Attraktivität sinken und Premiummarken abwandern bzw. keine neuen mehr angesiedelt werden, da die aktuelle Größe des DOS ist mit 10.000 m² Verkaufsfläche für (neue) Premiummarken nicht mehr attraktiv ist, zumal es Alternativen im Umfeld gibt. Darunter können letztlich die Angebotsvielfalt, Markenqualität und Exklusivität im DOS leiden. Schon das Nds. OVG hat in seinem Urteil vom 25.04.2012 – 1 KN 215/10, hier festgestellt,

„[...] dass es sich bei Hersteller-Direktverkaufszentren um einen besonderen Anlagentyp handelt, der unterhalb bestimmter Größenordnungen nicht auskömmlich betrieben werden kann. Nach den Marktübersichten für Factory Outlet Center von ecostra (www.ecostr.com, hier Ausgabe März 2012) und der GMA (www.gma.biz, Stand: November 2011) zeigt sich deutlich, dass "kleine" Vorhaben dieser Art typischerweise - abgesehen vielleicht von Fällen besonderer Lagegunst oder der Möglichkeit der Übernahme besonders attraktiver Baulichkeiten - erst bei 10.000 m² als Untergrenze ansetzen. Davon ist auch schon der Materialienband zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ausgegangen (S. 44,45). Dies ist im Vergleich zu anderen Einzelhandelsvorhaben, über die der Senat auch unter raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten zu entscheiden hatte, eine eher bescheidene Größenordnung [...]“ (juris, Rdn. 187).

Die Verkaufsflächengröße von Outlets ist somit weiterhin entscheidend für die Attraktivität solcher Formate und die vom Nds. OVG dargestellte Sichtweise sowie die im LROP dargelegte Sichtweise zur Verkaufsfläche eines HDV (vgl. LROP 2017: 117) muss daher vor dem Hintergrund der Einzelhandelsentwicklungen sowie dem vorhandenen Wettbewerb durch die zum Teil deutlich größeren (und größer geplanten) Outlets in Norddeutschland zwingend bewertet werden. Als kleines Outlet wird sich das DOS nicht mehr behaupten, sodass auch ein touristisches Ergänzungsangebot in der Destination Lüneburger Heide gefährdet ist.

Das erweiterte Outlet soll gerade als touristisches Ergänzungsangebot fungieren und im Portfolio der Destination erhalten bleiben, um den Zielen und Strategien der Landesraumordnung und der Region Lüneburger Heide Rechnung zu tragen. Ein attraktiveres DOS gibt somit auch in der Neben- und Wintersaison Nachfrageimpulse, da es als wetterunabhängiges Ganzjahresangebot gilt. Und insbesondere für die ausbaufähige Neben- und Wintersaison kann nur ein erweitertes Outlet mit einer ausgebauten Tourist-Information sowie weiteren Kooperationsmaßnahmen und Maßnahmen der Zusammenarbeit zur Attraktivitätssteigerung der Region beitragen und die funktionale Vernetzung mit vorhanden Attraktionen (z.B. Snow Dome, Abenteuerland Bispingen, Kulturstädte Lüneburg und Celle, Museen der Region) sowie Koppelungsbesuche fördern. Nicht zuletzt kann das ein attraktiveres DOS mit hoher Besucherfrequenz auch besser als ganzjährige Präsentationsplattform für den Heide-Tourismus sowie als Marketing- und Leistungspartner fungieren (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff.).

Nicht zuletzt zeigen die Untersuchungen der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022), dass die Lüneburger Heide eine der bedeutendsten und im Marketing innovativsten



touristischen Regionen in Norddeutschland weitere angebotsseitige Impulse braucht, um weiterhin erfolgreich und wettbewerbsfähig zu bleiben. *„Für den Tourismus in der Lüneburger Heide kann ein großes attraktives DOS als Besuchsanlass und Impuls für Kopplungsbesuche mehr bewirken, als ein kleines mit sinkender Marktattraktivität“* (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 11, 117 ff.).

Bewertung: Die touristischen Untersuchungen verdeutlichen, dass das Designer Outlet schon jetzt eine funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten aufweist und in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept für die überregional bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide eingefügt ist. **Das erweiterte Outlet würde sogar eine verstärkte funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten aufweisen können und besser in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept für die Tourismusregion Lüneburger Heide eingefügt sein. Das Ziel der Landesraumordnung wird somit in der Hinsicht erfüllt.**

Beachtlich ist zudem, dass für das bestehende Designer Outlet Soltau die Ausnahmeregelung nach Abschnitt 2.3.Ziffer 09 LROP (2017) gilt. Hersteller-Direktverkaufszentren, die von der Ausnahmeregelung nicht erfasst sind, sind an den übrigen Zielen und Grundsätzen der Landesraumordnung zu bewerten. Das gilt auch für die vorliegende Erweiterung auf 15.000 m² Verkaufsfläche, da dieses die Voraussetzungen der Ausnahmeregelung aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche von über 10.000 m² nicht einhält. Für die Erweiterung des DOS wird die Ausnahmeregelung jedoch *ausschließlich* wegen der Überschreitung der Verkaufsfläche nicht erfüllt. Die tourismusbezogenen Ziele der Ausnahmeregelung hingegen werden *gerade* durch ein erweitertes Designer Outlet nachhaltig erfüllt. Auch dies spricht dafür, dass das Erweiterungsvorhaben raumordnerisch als verträglich einzuordnen ist und eine Zielabweichung wegen der Verstöße gegen das Integrations- und Konzentrationsgebot (Ziele) in Betracht kommen kann.

4.2.3 Freiraumnutzungen und Freiraumstrukturen

Dieses Kapitel bezieht sich auf den Abschnitt 3 des LROP und leitet die wesentlichen Erfordernisse der Raumordnung ab.

A) Freiraumnutzung und Bodenschutz

Abschnitt 3 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.1 - Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

Abschnitt 3.1.1 - Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz

Ziffer 01: Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden. [...]



Mit der DOS-Erweiterung soll eine Teilfläche angrenzend an das bestehende DOS baulich genutzt werden. Diese ist bereits jetzt städtebaulich als Sonderbaufläche festgesetzt. Die Auswirkungen dieses planerischen Eingriffs wurden bereits im vorangegangenen Bauleitplanverfahren ausgeglichen.

Weitere Freiräume werden nicht überplant und bleiben daher weiterhin zur Erfüllung der übrigen Funktionen (insb. zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen) erhalten. Laut dem Büro BPR Künne & Partner (2021) sind für keine der zu untersuchenden Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen durch die Überplanung der Teilfläche zu erwarten (BPR Künne & Partner 2021).

Bewertung: Der Grundsatz der Landesraumordnung wird erfüllt.

Abschnitt 3 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.1 - Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

Abschnitt 3.1.1 - Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz

Ziffer 02: Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.

Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,*
- naturbetonte Bereiche ausgespart und*
- die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.*

Ziffer 03: Siedlungsnaher Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden. [...]

Im Rahmen der Erweiterung des Designer Outlets soll eine an das bestehende DOS angrenzende Freifläche, die bereits städtebaulich gesichert und als Sonderbaufläche festgesetzt ist, baulich für z.B. Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden. Die Inanspruchnahme dieser bisher unbebauten Fläche soll dabei möglichst flächensparend und unter den Gesichtspunkten des nachhaltigen Bauens im Zusammenhang mit einer BREEAM-Zertifizierung erfolgen, um negative Auswirkungen auf Mensch, Natur, Umwelt und das Klima zu minimieren (z.B. insektenfreundliche Leuchtmittel, Baumpflanzungen an den Stellplatzanlagen, allgemein landschaftsgerechte Gestaltung und Verwendung landschaftsgerechter Materialien). Die genaue Ausgestaltung dessen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, durch z.B. konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Erhalt von besonderen Böden, Verbot von Schotterflächen oder Verwendung wasserdurchlässiger Versiegelungsmaterialien).



Da eine Verkaufsflächenerweiterung jedoch nur am Standort des vorhandenen Designer Outlets sinnvoll ist, ist die Maßnahme städtebaulich vertretbar. Laut dem Büro BPR ist durch die Versiegelung der bislang unversiegelten Flächen auch mit keinen erheblichen, überörtlich wirksamen Auswirkungen zu rechnen (BPR Künne & Partner 2021: 4). Durch den Standort können darüber hinaus die Infrastrukturfolgekosten minimiert werden, da an die bestehende Infrastruktur (Energieversorgung, Straßenverbindung) in Soltau Ost/Harber angeknüpft werden kann

Eine weitere Inanspruchnahme von (siedlungsnahen) Freiräumen erfolgt nicht, wodurch die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen der übrigen Freiräume gesichert sind.

Bewertung: Die genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden erfüllt.

Abschnitt 3 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.1 - Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

Abschnitt 3.1.1 - Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz

Ziffer 04: Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.

Mit dem geplanten Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau werden erstmals die vorhandenen Freiflächen überplant und die Böden vor Ort versiegelt. Laut dem Büro BPR Künne & Partner (2021) werden durch die Erweiterungsplanung jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Boden und Fläche angenommen (BPR Künne & Partner 2021: 5).

Die Erweiterung des DOS soll zudem dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen, indem auf eine flächensparende und nachhaltige Bauweise geachtet wird (z.B. Vermeidung bzw. Minimierung der versiegelten Fläche) und der durch das vorhandene DOS bereits vorgeprägte Standort fortentwickelt und erweitert wird.

Bodenkundliche Untersuchungen und konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Erhalt von besonderen Böden, Verbot von Schotterflächen oder Verwendung wasserdurchlässiger Versiegelungsmaterialien) würden in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Bewertung: Der Grundsatz der Landesraumordnung wird erfüllt.



B) Natur und Landschaft, Biotopverbund, Natur 2000, Großschutzgebiete

Abschnitt 3 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.1 - Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

Abschnitt 3.1.2 - Natur und Landschaft

Ziffer 01: Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.

Laut dem Büro BPR Künne & Partner (2021) sind auf der derzeitigen Erweiterungsfläche voraussichtlich gesetzlich geschützte Biotope nicht betroffen. Auch gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden bislang nicht angetroffen. Hinsichtlich der angetroffenen Biotoptypen und Pflanzenarten sind nach derzeitigen Ergebnissen keine Auswirkungen zu erwarten (BPR Künne & Partner 2021: 3-4).

Darüber hinaus wird im betreffenden Landschaftsrahmenplan die Erweiterungsfläche als Teil eines Landschaftsteils mit hoher Landschaftsbildqualität dargestellt. Diese Einschätzung sei laut BPR Künne & Partner (2021) jedoch nicht anzunehmen. Aufgrund der Lage zwischen Autobahn und Eisenbahnstrecke in einem Waldbestand mit eingeschränkter Sichtbarkeit werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgutkomplex Landschaft erwartet (BPR Künne & Partner 2021: 6).

Bewertung: Das Ziel der Landesraumordnung wird erfüllt.

Abschnitt 3 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.1 - Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

Abschnitt 3.1.2 - Natur und Landschaft

Ziffer 05: Zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungsebenen und zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sollen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive der Habitatkorridore umgesetzt werden.

Laut Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau wurden bereits die Kompensationsmaßnahmen für die Sonderbaufläche des Designer Outlets Soltau im Naturraum Heidekreis umgesetzt. Die in dem Ausgleichskonzept zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 in Leit-



zingen überplanten Flächen liegen weder in Natura-2000 Gebieten noch in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) oder Naturschutzgebiet (NSG) bzw. innerhalb einer anderen Flächenkategorie, die nach dem LROP zur Bildung des Biotopverbundes herangezogen wird.

Zu beachten ist jedoch, dass die hier aufgeführte Regelung nicht im vorherigen LROP (2008) enthalten war. Die Kompensationsmaßnahmen zum bestehenden DOS konnten daher nicht auf dieser Grundlage umgesetzt werden.

Zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes sowie zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sollen zukünftig weiterführende Kompensationsmaßnahmen zum Designer Outlet Center in Flächenpools und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive der Habitatkorridore umgesetzt werden.

Bewertung: Im Ergebnis wird der aufgeführte Grundsatz durch das Erweiterungsvorhaben tangiert. Der Grundsatz kann dem jedoch nicht entgegengehalten werden. Die Fläche ist bereits gewerblich geprägt und es erfolgt noch ein entsprechendes (Ausgleichs-)Konzept im Zuge der möglichen anschließenden Bauleitplanung.

C) Land- und Forstwirtschaft, Fischerei

Abschnitt 3 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.2 - Entwicklung der Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.2.1 - Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

Ziffer 03: Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden.

Die Erweiterungsfläche des DOS ist dreiseitig von Nadelwald umgeben. Auf der Nordseite handelt es sich um Kiefernforst (mit eher naturfernem Waldrand), auf der Westseite um Kiefernwald mit armen, trockenen Sandboden und im Süden schließt sich ein Douglasienforst an. Das erweiterte DOS-Gebäude wird auf einer bestehenden Freifläche in der Nähe eines Waldes im Sinne des § 2 NWaldLG errichtet. Die Fläche ist bereits bauleitplanerisch als Sonderbaufläche (SO) gesichert.

Parkplatz für den Zu- und Abgangsverkehr sowie Gebäude des erweiterten Designer Outlets werden dabei auf der Basis des mit der Forstbehörde abgestimmten Abstandskonzeptes zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau in einem größtmöglichen Abstand, mindestens jedoch in einem Abstand von 25 m zur angrenzenden Waldfläche errichtet, um die vielfältigen Funktionen des Waldes (Nutzfunktion, Schutzfunktion, Erholungsfunktion) zu erhalten und zu sichern und einen ausreichenden Brandschutzabstand zwischen Wald und Gebäude zu gewährleisten. Außerdem soll so weiterhin ein Schutz vor Windwurf und ein ausreichender Bewegungsraum für Löschfahrzeuge und Löschmannschaften sowie Fluchtwege geschaffen werden. Die getroffenen Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan würden in Falle einer Änderung übernommen werden.

Nutzfunktion: Die Standorte der bestehenden Waldbestände sind in ihrer Erreichbarkeit nicht eingeschränkt.



Schutzfunktion: Die Waldbestände sind nicht Bestandteil des länderübergreifenden Biotopverbundes. Ein regional bedeutsamer Vernetzungskorridor liegt nicht vor. Im LRP des Landkreises Heidekreis (2013) ist der angrenzende Wald der Zielkategorie „Naturnahe Laubwälder“ zugeordnet. Im RROP-Entwurf des Landkreises Heidekreis (2015) ist der umliegende Wald als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft gekennzeichnet. Indirekte negative Einflüsse wie beispielsweise erhöhte Stoffeinträge durch Autoverkehr werden als eher gering eingeschätzt.

Erholungsfunktion: Die Waldbestände sind durch Wege und Pfade in Teilen gut erschlossen. Im RROP-Entwurf des Landkreises Heidekreis (2015) ist der umliegende Wald als Vorbehaltsgebiet Erholung gekennzeichnet. Von einer überdurchschnittlichen Naherholungsfunktion ist jedoch nicht auszugehen.

Eine genauere Untersuchung der Waldfunktionen erfolgt in den möglichen Bauleitplanverfahren. Grundsätzlich erfolgt jedoch kein Eingriff in den Wald, wodurch dieser nicht wesentlich von der Planung betroffen sein wird und die Waldränder möglichst von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden.

Bewertung: Damit wird der oben dargelegte Grundsatz des LROP nicht beeinträchtigt.

D) Rohstoffsicherung und -gewinnung

Für diese Thematik wurden im Rahmen des DOS-Erweiterungsvorhabens keine bedeutenden Erfordernisse der Raumordnung festgestellt.

E) Landschaftsgebundene Erholung

Abschnitt 3 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.2 - Entwicklung der Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.2.3 - Landschaftsgebundene Erholung

Ziffer 01: Die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden.

Laut BPR Künne & Partner (2021) besitzt die derzeit unbebaute Erweiterungsfläche des DOS hinsichtlich seiner landschaftlichen Erholungsfunktion eine untergeordnete Bedeutung für die Besucher und Angestellten (BPR Künne & Partner 2021: 3, 6). Das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau liegt zudem in keinem für Naherholung und Tourismus in Natur und Landschaft bedeutenden Teilraum. Die Flächen am DOS dienen nicht dem Naturtourismus. Ein Nutzungskonflikt wird daher nicht gesehen.

Bewertung: Die Planungen widersprechen dem Grundsatz des LROP nicht.



F) Wassermanagement, -versorgung, Küsten- und Hochwasserschutz

Für diese Thematik wurden im Rahmen des DOS-Erweiterungsvorhabens keine bedeutenden Erfordernisse der Raumordnung festgestellt.

4.2.4 Verkehrsinfrastruktur, Abfallwirtschaft, Energiewirtschaft, Wasserwirtschaft

Dieses Kapitel bezieht sich auf den Abschnitt 4 des LROP und leitet die wesentlichen Erfordernisse der Raumordnung ab.

A) Technische Infrastruktur, Logistik

Abschnitt 4 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

Abschnitt 4.1 - Mobilität, Verkehr, Logistik

Abschnitt 4.1.1 - Entwicklung der technischen Infrastruktur, Logistik

Ziffer 01: Die funktions- und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren. [...]

Das DOS ist auf Grund der Lage an der Bundesautobahn (BAB) 7 über die Anschlussstelle Soltau-Ost und z.B. der Bundesstraße (B) 71 für den MIV sehr gut zu erreichen. Die direkte Anbindung erfolgt über die K 10 / Wietzendorfer Straße und/oder über die Straße An der Bundesstraße.

Laut dem Büro Zacharias Verkehrsplanungen (2022) sind die Straßenverbindungen und relevante Knotenpunkte im Bereich des Designer Outlets unter Berücksichtigung des Erweiterungsvorhabens weiterhin in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit gesichert (Zacharias Verkehrsplanungen 2022).

Für die Anbindung des DOS an die K 10 sind hierbei derzeit und zukünftig keine Probleme zu erwarten, für den Fußgänger- und Radverkehr im Untersuchungsraum ebenfalls nicht. Am Knotenpunkt 1 B 71 / K 9 ergibt sich im Prognosehorizont 2035 eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D (von F). Am Knotenpunkt 2 B 71 / K 10 ergibt sich im Prognosehorizont 2035 eine Verkehrsqualität der Stufe E, d.h. die Leistungsfähigkeit des Knotens liegt im Grenzbereich. Die Stufe E ergibt sich dabei für den Linkseinbiegestrom von der K 10 in Richtung B 71 West. Alle übrigen Verkehrsströme können mit einer ausreichenden Verkehrsqualität der Stufe D (Geradeausfahrer von K 10 zur K 9) oder sogar Stufe A (alle übrigen Ströme) abgewickelt werden. Zunächst muss keine Optimierung erfolgen – hier wäre eine einfache Signalisierung ausreichend – da nur ein Prognosefall anhand den voraussichtlichen Besucherzahlen berechnet wurde. Erst nach einer möglichen Realisierung des Vorhabens muss die Prognose anhand von Verkehrszählungen erneut überprüft und die genaue Qualität des Knotens berechnet werden. Hier kann es erforderlich werden, den Knoten zu signalisieren. Am Knotenpunkt 3 B 71 / GE Soltau Ost III wird eine Verkehrsqualität der Stufe D erreicht (Zacharias Verkehrsplanungen 2022: 15-21). Bei einer Verkehrsqualität der Stufe D sind die



„Wartezeiten [...] für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf“ (Zacharias Verkehrsplanungen 2022: 20). Am Knoten 4 B 71 / K 54 / westliche Rampe BAB 7 ergibt sich ebenfalls eine derzeitige Verkehrsqualität der Stufe D, alle Fahrstreifen in dem Bereich sind jedoch ausreichend dimensioniert. Am analysierten Knotenpunkt 5 B 71 / östliche Rampe BAB 7 ergibt sich eine gute Verkehrsqualität der Stufe B, auch hier sind alle Fahrstreifen ausreichend dimensioniert. Der Knoten 6 B 71 / B 209 verfügt derzeit über eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C, welches vor allem für den Linkseinbiegestrom von der B 209 in die B 71 Ost gilt und auch nur ein sehr geringer Strom ist. Alle anderen Ströme verfügen über eine Verkehrsqualität der Stufe A. Der Knoten ist insgesamt zudem ausreichend dimensioniert. Der Knotenpunkt 7 KVP K 10 / K 54 verfügt über eine sehr gute Verkehrsqualität A und kann die zukünftigen Verkehrsmengen problemlos aufnehmen (Zacharias Verkehrsplanungen 2022: 22-27).

Auswirkungen auf benachbarte Städte, Gemeinden oder Streckenabschnitte der B 3, B 71, B 209 etc. im weiteren Umfeld des DOS ergeben sich zudem nicht. Ein Großteil der Fahrten mit Bezug zum DOS ist auf die BAB 7 ausgerichtet. Auf dem Weg zur BAB-AS Soltau-Ost wird kein Siedlungsbereich durchfahren oder tangiert. Auch die zentralen Siedlungsbereiche (z.B. Kernstadt Soltau, Bad Fallingbostal, Walsrode, Muster oder Lüneburg) werden nicht zusätzlich tangiert. Der zusätzliche Verkehr in diesen Siedlungsbereichen wäre in der Kernstadt Soltau noch am höchsten, was auch an der gewünschten Kombination eines DOS-Besuches mit dem Besuch der Soltauer Innenstadt zusammenhängt (Zacharias Verkehrsplanungen 2022: 28 ff.).

Die funktions- und leistungsfähige Infrastruktur im Heidekreis wird durch das Vorhaben daher nicht wesentlich beeinträchtigt und ist auch weiterhin gegeben. Bei anderweitigen Entwicklungen im Umfeld des DOS ist zudem immer das DOS-Erweiterungsvorhaben zu berücksichtigen sein (Prognosenullfall). Zudem muss nach einer möglichen Erweiterung geprüft werden, ob die Prognosen eingetreten sind und ob tatsächlich am genannten Knoten eine Optimierung stattfinden muss. Dies wäre eine einfache Signalisierung. In der verbindlichen Bauleitplanung soll diese Maßnahme in einem städtebaulichen Vertrag mit der Investorin geregelt werden.

Bewertung: Das Vorhaben entspricht dem oben dargelegten Ziel des LROP (2017).

B) Schienenverkehr, ÖPNV, Fahrradverkehr

Abschnitt 4 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

Abschnitt 4.1 - Mobilität, Verkehr, Logistik

Abschnitt 4.1.2 - Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr

Ziffer 04: Für den konventionellen Eisenbahnverkehr im europäischen Netz sind die Strecken

- [...]
- Langwedel–Uelzen–Stendal,
- [...]



zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen; diese Strecken sind in der Anlage 2 als Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke festgelegt. [...]

Das erweiterte DOS liegt in räumlicher Nähe zur Strecke Langwedel-Uelzen-Stendal. Hier erfolgt ein Ausbau der Eisenbahnstrecke im Rahmen des Projektes „Optimierte Alpha-E plus“. Ziel ist eine Ertüchtigung, Elektrifizierung sowie die Schaffung neuer Kreuzungsbahnhöfe, damit perspektivisch insbesondere der Schienengüterverkehr gesteigert werden kann. Dieser spielt aktuell auf dieser Strecke gegenüber dem Personennahverkehr eine untergeordnete Rolle. Das Erweiterungsvorhaben wird das im LROP (2017) festgelegte Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke jedoch nicht berühren, da kein Eingriff in die Flächen der Eisenbahn erfolgt.

Ein großer Teil des MIV muss dabei den höhengleichen Bahnübergang an der K 10 Wietzen-dorfer Straße passieren, sodass eine Ertüchtigung der Strecke Auswirkungen auf das erwei-terte DOS haben könnte. Das Erweiterungsvorhaben wird zudem gegenüber dem Status Quo keinen erheblichen Einfluss auf die Planungen an dieser Strecke haben, da bereits jetzt schon ca. 1,4 Mio. Besucher (künftig ca. 1,8 Mio.) im Jahr das DOS ansteuern und den höhenglei-chen Bahnübergang passieren müssen.

Da der sichere und bedarfsgerechte Ausbau des Schienenverkehrs als Ziel des LROP zu beachten ist, muss bei der Ertüchtigung dieser Strecke jedoch der höhengleiche Bahnüber-gang näher untersucht und mögliche Lösungswege für ein konfliktfreies Nebeneinander von Bahn, Pkw und Lkw erörtert werden. Die Stadt Soltau ist diesbezüglich bereits in Kontakt mit der Deutschen Bahn und mit den Anrainerkommunen dieser Strecke.

Bewertung: Die Planungen zur Erweiterung des Designer Outlets widersprechen dem Ziel der Landesraumordnung nicht.

Abschnitt 4 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

Abschnitt 4.1 - Mobilität, Verkehr, Logistik

Abschnitt 4.1.2 - Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr

Ziffer 05: Der öffentliche Personennahverkehr ist zu sichern und bedarfsgerecht aus-zubauen. [...]

Ziffer 07: Die Verlagerung von motorisiertem Individualverkehr auf den öffentlichen Personen-nahverkehr und auf den Fahrradverkehr soll durch städtebauliche und verkehrliche Maßnah-men unterstützt werden.

Die landesweit bedeutsamen Radwegerouten sollen gesichert und entwickelt werden.

Das DOS ist gegenwärtig nicht direkt an den öffentlichen Personennahverkehr, jedoch über das Model Anruf-Sammeltaxi mit dem Bahnhof Soltau (Han) angeschlossen und damit überörtlich erreichbar. Im Zuge des Erweiterungsverfahrens sollen auf Grund der zwingend zu berücksichtigenden ökologischen und demographischen Aspekte mit dem zuständigen



Landkreis Heidekreis die Möglichkeit des direkten Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr erörtert und die Umsetzbarkeit z.B. in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages diskutiert werden. Dabei sollen auch die Erreichbarkeit der Haltestellen sowie die Taktung der Verbindungen des Personennahverkehrs im Umfeld geprüft und ggf. optimiert werden. Ebenso wird der Radverkehr im Zuge der DOS-Erweiterung berücksichtigt und nach Möglichkeit optimiert (z.B. Errichtung ausreichender Fahrradabstellplätze / Fahrradboxen etc.). Auch insgesamt ist die Stadt Soltau bemüht, den ÖPNV und den Radverkehr im gesamten Stadtgebiet auszubauen und Raum zu geben, um somit (multimodale) Fahrten außerhalb des motorisierten Individualverkehrs zu stärken. Eine Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den ÖPNV und den Fahrradverkehr wird daher durch verkehrliche Maßnahmen unterstützt.

Jedoch wird prognostiziert, dass das erweiterte Designer Outlet Soltau (als autoorientierter Einkaufsstandort) hauptsächlich durch den MIV angesteuert wird und dies zu Lasten einer möglichen Verlagerung auf den ÖPNV und den Radverkehr gehen kann. Das Vorhaben kann dahingehend sogar eine gegenteilige Wirkung haben. Dies ist jedoch begründbar, da ein Ziel der Erweiterung ist, einen Anreiz zu liefern, dass längere Anfahrtswege zum DOS und längere Anreisen in die Destination Lüneburger Heide in Kauf genommen werden. Eine optimale und attraktive Anbindung an den Personennahverkehr aus dem Wirkkreis des (erweiterten) DOS ist daher zumindest mittelfristig nicht zu erwarten. Daher wird die Unterstützungsfunktion des Erweiterungsvorhabens nur eine untergeordnete Rolle in Bezug auf die Verlagerung des Verkehrs auf den öffentlichen Personennahverkehr haben können.

Bewertung: Die Planungen stehen den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Landesraumordnung im Wesentlichen nicht im Wege. Im Übrigen dürften das Ziel und der Grundsatz dem Erweiterungsvorhaben jedoch nicht entgegenstehen.

C) Straßenverkehr

Abschnitt 4 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

Abschnitt 4.1 - Mobilität, Verkehr, Logistik

Abschnitt 4.1.3 - Straßenverkehr

Ziffer 01: Zur Förderung der Raumerschließung und zur Einbindung der Wirtschaftsräume in das europäische Verkehrsnetz ist entsprechend der Ausweisung im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen das vorhandene Netz der Autobahnen einschließlich der Ergänzungen nach Satz 2 zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen; es ist als Vorranggebiet Autobahn in der Anlage 2 festgelegt.

Ergänzungen sind:

- [...] durchgehend 6-streifiger Ausbau der A 1 und der A 7.

Zur besseren Verknüpfung der A 1 bei Cloppenburg mit dem niederländischen Straßennetz sind die Bundesstraßen B 72, B 213 und B 402 bedarfsgerecht auszubauen.



Die BAB 7 wird perspektivisch bedarfsgerecht sechs-streifig ausgebaut. Das Vorhaben zur Erweiterung der Verkaufsfläche im Designer Outlet Soltau ist hierbei indirekt vom sechs-streifigen Ausbau der BAB 7 (Vorranggebiet Autobahn) betroffen. Denn die bestehenden Einstellplätze sowie der Baukörper des Designer Outlets selbst grenzen direkt an die BAB 7. Wie bereits dargestellt, liegen die genehmigten Einstellplätze damit teilweise in einer Bauverbotszone. Hier wurde jedoch im Jahr 2010 zwischen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Verden) und der F.O.C. Objekt Soltau GmbH vertraglich festgehalten, dass bei Bedarf die Stellplätze für mögliche Erweiterungsmaßnahmen an der Bundesautobahn 7 zeitweise genutzt werden können oder ggf. bei Erforderlichkeit zurückzubauen sind.

Der Ausbau der BAB 7 wird durch die Erweiterung des DOS jedoch nicht beeinflusst, da die für das Erweiterungsvorhaben neu zu schaffenden Stellplätze nicht in der Bauverbotszone errichtet werden. Lediglich der Bestand ist davon betroffen. Das Vorhaben steht somit den bedarfsgerechten Erweiterungsvorhaben der BAB 7 nicht im Wege.

Bewertung: Das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau betrifft das Ziel des LROP nicht.

Abschnitt 4 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

Abschnitt 4.1: Mobilität, Verkehr, Logistik

Abschnitt 4.1.3: Straßenverkehr

Ziffer 02: Die sonstigen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Sie sind in der Anlage 2 als Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße festgelegt.

Weitere Maßnahmen im Bundesfernstraßennetz, insbesondere Ortsumgehungen und Straßenverlegungen, deren Bedarf im Fernstraßenausbaugesetz festgelegt ist, sind zur frühzeitigen Trassensicherung in den Regionalen Raumordnungsprogrammen als Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße festzulegen.

Das Erweiterungsvorhaben hat nach aktuellem Stand keinen unmittelbaren Einfluss auf die bestehenden Hauptverkehrsstraßen wie die Bundesstraße (B) 71, die Straße An der Bundesstraße sowie die Wietzendorfer Straße (K 10). Lediglich am Knoten B 71 / K 10 wäre eine Optimierung oder ein Ausbau näher zu prüfen (Zacharias Verkehrsplanungen 2022: 13 ff.). Einem sicheren und bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung (Vorranggebiete Hauptverkehrsstraßen) im Bereich des DOS steht daher nichts im Wege. Da zudem keine Trassenplanungen für die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen vorliegen, sind auch keine Flächen des DOS-Erweiterungsvorhabens tangiert.

Auswirkungen auf benachbarte Städte, Gemeinden oder Streckenabschnitte der B 3, B 71, B 209 etc. im weiteren Umfeld des DOS ergeben sich zudem nicht. Ein Großteil der Fahrten mit Bezug zum DOS ist auf die BAB 7 ausgerichtet. Auf dem Weg zur BAB-AS Soltau-Ost wird kein Siedlungsbereich durchfahren oder tangiert. Auch die Verkehrsstrecken der zentralen Siedlungsbereiche (z.B. Kernstadt Soltau, Bad Fallingbostal, Walsrode, Muster oder



Lüneburg) werden nicht zusätzlich tangiert. Der zusätzliche Verkehr in diesen Siedlungsbereichen wäre in der Kernstadt Soltau noch am höchsten, was auch an der gewünschten Kombination eines DOS-Besuches mit dem Besuch der Soltauer Innenstadt zusammenhängt (Zacharias Verkehrsplanungen 2022: 28 ff.). Auch in der Hinsicht steht das Vorhaben weiteren Maßnahmen an sonstigen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung nichts im Wege.

Bewertung: Das Ziel der Landesraumordnung ist damit nicht berührt.

D) Schifffahrt, Häfen, Luftverkehr

Für diese Thematik wurden im Rahmen des Erweiterungsvorhabens keine bedeutenden Erfordernisse der Raumordnung festgestellt.

E) Energie

Abschnitt 4 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

Abschnitt 4.2 - Energie

Ziffer 02: Bei der Entwicklung der regionalen Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen sollen die Möglichkeiten der Energieeinsparung und der rationellen Energieverwendung unter Berücksichtigung örtlicher Energiepotenziale ausgeschöpft werden.

Das Designer Outlet Soltau wird im Zuge einer Erweiterung Möglichkeiten der weiterführenden Energieeinsparung und der rationellen Energieverwendung unter Berücksichtigung örtlicher Energiepotenziale prüfen und im verbindlichen Bauleitplanverfahren planungsrechtlich festsetzen. Geplant ist jedoch, die Erweiterung des DOS nach ökologischen Standards zu zertifizieren und möglichst energiesparend zu errichten und zu betreiben (z.B. regionales Biogas, hochgedämmte Fassaden etc.). Das Designer Outlet Soltau – als Teil der regionalen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur – wird daher an den Strategien einer nachhaltigen Energieversorgung und einem sparsamen/rationellen Umgang mit Energie bzw. Strom-, Gas- und Wasser-Ressourcen anknüpfen und damit einen wertvollen Beitrag für den strukturellen Wandel im Bereich der Energieversorgung leisten.

Da der Einzelhandelsstandort auf Grund seines Angebotes und weiträumigen Einzugsgebietes auf den MIV abzielen und entsprechende Verkehre dazu generieren wird, kann das Erweiterungsvorhaben aus dieser Perspektive keinen erheblichen Beitrag zu diesem Grundsatz des LROP leisten. Jedoch sollen nach Möglichkeit vermehrt Angebote für den alternativen MIV (z.B. Elektromobilität, Radverkehr) geschaffen werden, um so eine Infrastruktur für eine nachhaltigere Mobilität zur Verfügung zu stellen. Zudem sollen aus ökologischen und demographischen Gründen zusammen mit dem zuständigen Landkreis Heidekreis Verbesserungsmöglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs (die Erreichbarkeit der Haltestellen oder die Taktung der Verbindungen etc.) erörtert und die Umsetzbarkeit z.B. in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages diskutiert werden.

Bewertung: Das Vorhaben des Designer Outlets Soltau entspricht dem dargelegten Grundsatz der Landesraumordnung.



E) Sonstige Standort- und Flächenanforderungen

Für diese Thematik wurden hinsichtlich des DOS-Erweiterungsvorhabens keine bedeutenden Erfordernisse der Raumordnung festgestellt.

Das Designer Outlet Soltau wird auf die übrigen im LROP genannten Ziele und Grundsätze keine relevanten Auswirkungen haben, da diese auch keinen unmittelbaren oder mittelbaren Bezug zum Erweiterungsvorhaben haben. Entsprechend wurden die übrigen im LROP befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht in dieser Raumverträglichkeitsstudie untersucht.

4.3 Regionale Ebene – Regionale Raumordnungsprogramme (RROP) im Untersuchungsraum

Im Rahmen der DOS-Erweiterung und des in diesem Zuge festgelegten Untersuchungsraumes sind neben dem Land Niedersachsen und dessen Landesraumordnungsprogramm auch bestimmte Teilräume Niedersachsens und dessen Regionale Raumordnungsprogramme von dem Vorhaben betroffen. Geprüft wurden in dem Zusammenhang folgende Raumordnungsprogramme auf Ebene der Regionalplanung:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (2020)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (2005)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (Entwurf 2017, als sonstiges Erfordernis der Raumordnung)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (2003, in der Fassung der 2. Änderung)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg (2019)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Nienburg/Weser (2003)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden (2016)
- Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (2016)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen (2019)

Die Regionalen Raumordnungsprogramme sind für ihre jeweiligen Teilräume spezifisch aufgestellt. Dennoch wurden die aufgeführten Regionalpläne auf ihre konkrete Betroffenheit hinsichtlich des Erweiterungsvorhabens des Designer Outlets hin überprüft. So wurde bspw. schwerpunktmäßig analysiert, ob das DOS direkten Einfluss auf dort festgelegte Ziele und Grundsätze, insbesondere in den Bereichen zur Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte, der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sowie im Tourismus hat.

Laut den verschiedenen Regionalen Raumordnungsprogrammen dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orten und der integrierten Versorgungsstandorte durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. Region Hannover 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 01 und Ziffer 04). Zudem soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden funktions- und bedarfsgerecht geplant werden und dazu beitragen, die den Gemeinden zugewiesenen übergemeindlichen Aufgaben zu erfüllen (vgl. z.B. Landkreis Celle 2005 Abschnitt 1.5 B 5 Ziffer 01).



Auf diese Ziele und Grundsätze wird das DOS durchaus einen Einfluss haben, da Art und Umfang des Einzelhandelsgroßprojektes über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und die Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und Wirtschaft in Soltau und den Landkreis Heidekreis hinausgeht und so ein großer Einzugsbereich für aperiodische Sortimente abgedeckt wird (Dr. Lademann & Partner 2022). Die vorliegenden Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner (2022) sowie von der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) und Untersuchungen von ecostra zeigen jedoch, dass das derzeitige Designer Outlet Soltau sowie das geplante Vorhaben als insgesamt verträglich bewertet werden können und umliegende Zentrale Orte nicht wesentlich negativ in Ihrer Entwicklung und Versorgungsfunktion beeinträchtigen (Dr. Lademann & Partner 2022; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).

Bei der Analyse der Regionalpläne wurde zudem deutlich, dass das DOS keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die untersuchten Erfordernisse im Tourismussektor haben wird. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass das DOS insbesondere der Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ in den umliegenden Regionen Rechnung trägt. Die Stadt Lüneburg ist beispielsweise als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ gekennzeichnet (Landkreis Lüneburg 2003: 12). Durch das DOS werden nachweislich Kopplungsbesuche im Tourismus erzeugt, die dieser Entwicklungsaufgabe in Lüneburg Rechnung tragen könnten. Die nachgewiesenen Kopplungsbesuche sind jedoch sehr gering und zeigen deutlich die bisher ungenutzten Potenziale für Kopplungseffekte auf. Künftig muss das erweiterte DOS deutlich mehr Vermarktung und Vernetzung schaffen, um solchen besonderen Entwicklungsaufgaben – wie in der historischen Stadt Lüneburg – Rechnung zu tragen (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).

Darüber hinaus wurden in keinen der untersuchten Regionalen Raumordnungsprogramme in den Bereichen der Siedlungsentwicklung und Versorgungsstrukturen sowie in den Bereichen Verkehr und Tourismus konkrete Ziele und Grundsätze formuliert, die eine Erweiterung des Designer Outlets Soltau grundsätzlich ausschließen.

Bewertung: Basierend auf den Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner (2022) sowie der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) wird die Erweiterung des Designer Outlets Soltau keine wesentlich negativen Effekte auf die umliegende Regionalplanung haben.

5 In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung

In diesem Kapitel werden die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (Bundes-, Landes- und Regionalebene) auf Basis der zuvor genannten Datengrundlagen ermittelt und nach den Zielen sowie Vorranggebieten differenziert aufgeführt.

Anschließend wird das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau auf Grundlage dessen mittels der erarbeiteten Fachgutachten sowie weiterer vorliegender Unterlagen auf seine Raumverträglichkeit hin geprüft.

Die aufgeführten Erfordernisse der Raumordnung in Kapitel 5.2 sind hierbei als Kästen dargestellt, um diese von der spezifischen Bewertung des Erweiterungsvorhabens abzuheben.



5.1 Landesebene – Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP, 2022)

Derzeit erfolgt die Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms und somit auch die Anpassung der Ziele und Grundsätze des LROP. Zum derzeitigen Verfahrensstand konnten jedoch keine relevanten Ziele (oder Grundsätze) festgestellt werden, die in dieser Raumverträglichkeitsstudie berücksichtigt werden müssen.

5.2 Regionale Ebene – Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (RROP-Entwurf, 2015)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis fungiert als Ergänzung zum nds. Landes-Raumordnungsprogramm (2017). Hierbei erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis. Im derzeitigen RROP-Entwurf aus dem Jahr 2015 sind dabei unter anderem die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt. Nach Rücksprache mit der Unteren Raumordnungsbehörde des Landkreises Heidekreis ist der RROP-Entwurf weiterhin bei Planverfahren der kreisangehörigen Kommunen zu berücksichtigen.

Die dort beschriebenen Ziele sind daher nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als **sonstige Erfordernisse der Raumordnung** zu werten. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind - neben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung - gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des RROP-Entwurfes, welche die Erweiterung des DOS betreffen, werden daher im Folgenden aufgeführt und berücksichtigt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm ist – ähnlich wie das Landes-Raumordnungsprogramm (2017) – in vier Hauptkategorien unterteilt, um die Entwicklung im Landkreis Heidekreis zu steuern:

- *Abschnitt 1 enthält die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landkreises Heidekreis*
- *Abschnitt 2 trifft Regelungen zur Entwicklung der Siedlungsstrukturen im Landkreis Heidekreis*
- *Abschnitt 3 trifft Regelungen zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen im Landkreis Heidekreis*
- *Abschnitt 4 trifft Regelungen zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und zu raumstrukturellen Standortpotenzialen im Landkreis Heidekreis*

Mit den Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen innerhalb der vier Abschnitte (z.B. Siedlung, Verkehrswege, Einzelhandel) und deren Entwicklungen dient das RROP (2015) als räumlich spezifizierte Grundlage dafür, die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Dadurch stellt es die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung dar.

Die Ziele des RROP-Entwurfs, die unmittelbar und mittelbar die Erweiterung des DOS betreffen, werden im Folgenden aufgeführt und auf ihre Betroffenheit im Rahmen des vorliegenden Projektes untersucht – nähere Ausführungen zu einigen betroffenen Zielen erfolgten zudem



stellenweise bereits in Kapitel 4 zum LROP (2017). Betroffene Vorranggebiete werden ebenfalls betrachtet.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1: Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziffer 02: Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen. (LROP 2.1 01)

In der Stadt Soltau ist ein Mittelzentrum verortet, in dem zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs entwickelt und gesichert werden sollen (LROP Abschnitt 2.2 Ziffer 05). Zum gehobenen Bedarf zählen laut LROP auch Versorgungseinrichtungen mit aperiodischen Sortimenten. Da die Sortimente im DOS vor allem unter den aperiodischen Bedarf fallen, wird dem Ziel des RROP hinsichtlich der festgelegten zentralörtlichen Einrichtungen dahingehend Rechnung getragen.

Das erweiterte Outlet würde jedoch – wie das bestehende Outlet bereits – nicht im Zentralen Ort oder in einem vorhandenen zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Soltau konzentriert sein. Eine Erweiterung des Designer Outlets ist jedoch nur am bestehenden Standort sinnvoll. Hier profitiert die Erweiterung des DOS letztlich von der vorhandenen Infrastruktur. Zudem ist das Vorhaben aufgrund der Lage nahe den großen Gewerbestandorten an der BAB 7 im Soltauer Stadtgebiet funktional mit dem Mittelzentrum Soltau verbunden.

Bewertung: Im Ergebnis sollte die hier dargestellte Vorrangregelung dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau widerspricht dem in Aufstellung befindlichen Ziel der Regionalplanung daher nicht gänzlich.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1: Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziffer 04: Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen. (LROP 2.1 01)

Mit der Erweiterung des DOS erfolgt – wie das bisherige DOS auch – eine Maßnahme der Außenentwicklung, d.h. außerhalb der zentralen Siedlungsstruktur Soltaus und sogar außerhalb der zentralen Siedlungsstruktur der Ortschaft Harber. Der Erweiterungsstandort ist bauplanungsrechtlich bereits als Sondergebiet für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum festgesetzt, jedoch aufgrund der bisherigen Verkaufsflächenbeschränkung baulich nicht voll ausgenutzt. Da eine Verkaufsflächenerweiterung nur am vorhandenen Designer Outlet sinnvoll ist, die in Anspruch zu nehmende Fläche weder land- oder forstwirtschaftlich oder in sonstiger Weise (außer als Behelfsparkplatz) genutzt wird und nur ein geringer Eingriff in die Umwelt erforderlich ist, ist die Maßnahme städtebaulich vertretbar.



Die Erweiterung des DOS soll zudem dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen, indem auf eine flächensparende und nachhaltige Bauweise geachtet wird (z.B. Vermeidung bzw. Minimierung der versiegelten Fläche).

Bodenkundliche Untersuchungen und Festsetzungen im Bebauungsplan dazu (z.B. Erhalt von besonderen Böden, Verbot von Schotterflächen oder Verwendung wasserdurchlässiger Versiegelungsmaterialien) erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Bewertung: Das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau entspricht dem in Aufstellung befindlichen Ziel des RROP-Entwurfs.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1: Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziffer 07: Einer Zersiedlung der Landschaft ist durch eine Konzentration von Siedlungsflächen entgegenzuwirken.

Eine konzentrierte Verkaufsflächenerweiterung ist nur am vorhandenen Designer Outlet sinnvoll. Dadurch wird gleichzeitig einer zusätzlichen Zersiedlung der Landschaft an anderer Stelle entgegengewirkt.

Bewertung: Das Vorhaben am Designer Outlet Soltau entspricht somit dem in Aufstellung befindlichen Ziel des RROP-Entwurfs.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1: Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziffer 09: Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden. (LROP 2.1 05)

Das Designer Outlet Soltau fungiert als Ergänzungsstandort für touristische Großprojekte gemäß LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 09. Nach den Gutachten von Dr. Lademann & Partner (2022) und der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) werden durch das Erweiterungsvorhaben die Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt (Dr. Lademann & Partner 2022; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).

Zudem ist die Erweiterung im direktem Anschluss an die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden, damals bewusst ausgewählten Bauweise (Village-Architektur bzw. „Heide-Häuser“) mit modernen und regionaltypischen Stilelementen vorgesehen, sodass der Erholungswert der Landschaft nicht zusätzlich und nachhaltig beeinträchtigt wird und weitgehend im derzeitigen Stand erhalten bleibt. Dass der Erholungswert der Landschaft nicht



beeinträchtigt wird, bestätigen auch Untersuchungen von Dr. Hartlik (2020) und BPR Künne & Partner (2021) (BRP 2021: 6; Dr. Hartlik 2020: 24).

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht somit dem in Aufstellung befindlichen Ziel des RROP-Entwurfs.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.1: Entwicklung der Siedlungsstruktur

Abschnitt 2.1.1 Schwerpunkt- und Entwicklungsaufgaben

Ziffer 01: Für die Städte und Gemeinden im Landkreis Heidekreis werden folgende Entwicklungsaufgaben als Ziele der Raumordnung in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt:

- »Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten«,
- »Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten«,
- [...]
- »Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus«
- »Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt«. (LROP 1.1 04)

Das Mittelzentrum Soltau umfasst alle hier aufgeführten Schwerpunkt- und Entwicklungsaufgaben. Mit der Erweiterung des DOS werden dabei insbesondere die ‚Sicherung und Entwicklung Arbeitsstätten‘ sowie die ‚Entwicklungsaufgabe für den Tourismus‘ erfüllt. Denn durch das erweiterte DOS werden Arbeitsplätze langfristig gesichert und (bis zu 200) neu geschaffen.

Das DOS soll zudem als Ergänzungsstandort im Tourismus ausgebaut bzw. für Marken und Besucher langfristig attraktiv entwickelt werden. Zudem sollen die Kopplungseffekte/-besuche mit touristischen Attraktionen der Stadt Soltau, wie dem Heide Park Resort, dem Spielzeugmuseum Soltau, der Felto-Filzwelt, der Soltau-Therme sowie umliegenden touristischen Angeboten (Snow Dome, Kartcenter, Abenteuerspielland in Bispingen) Parklandschaften und Kulturstätten deutlich ausgebaut werden. Der Tourismus wird so durch das attraktivere DOS und vermehrte Kopplungsbesuche gestärkt (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).

Der Schwerpunktaufgabe ‚Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten‘ und der Entwicklungsaufgabe ‚regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt‘ steht das DOS nicht entgegen. Wohnstätten sind von der Erweiterung des DOS nicht unmittelbar betroffen. Der Erholungswert der Landschaft wird zudem nicht beeinträchtigt (BPR Künne & Partner 2021: 6).

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets entspricht somit den in Aufstellung befindlichen Zielen des RROP-Entwurfs.



Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

Ziffer 01: Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. (LROP 2.2 01)

In der Stadt Soltau ist laut LROP (2017) und RROP-Entwurf (2015) ein Mittelzentrum im Landkreis Heidekreis verortet. Die Funktion des Mittelzentrums als Versorgungsstandort im Einzelhandel mit aperiodischen Bedarfen wird mit der Erweiterung des DOS gesichert und entwickelt.

Die Angebote des DOS berühren zwar auch den Versorgungsauftrag anderer Zentraler Orte, z.B. die der umliegenden Oberzentren wie Celle oder Lüneburg. Laut Dr. Lademann & Partner (2022) werden somit durch die Erweiterung des DOS und die geplanten Änderungen in den Sortimentsstrukturen die Funktionen der Zentralen Orte außerhalb Soltaus berührt. Jedoch werden diese ganz klar nicht in dem Maße beeinflusst und beeinträchtigt, dass diese nicht dauerhaft erhalten und entwickelt werden können (Dr. Lademann & Partner 2022).

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht somit diesem Ziel des RROP-Entwurfs.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

Ziffer 02: Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. (LROP 2.2 03)

Die Stadt Soltau fungiert als Mittelzentrum und soll insbesondere zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs sichern und entwickeln. Das (erweiterte) Designer Outlet Soltau fungiert als Versorgungsreinrichtung mit aperiodischen Sortimenten zum gehobenen Bedarf und als (maßgeblicher) touristischer Ergänzungsstandort. Es trägt somit zur Leistungsfähigkeit des Zentralen Ortes bei.

Der Verflechtungs- und Versorgungsbereich vom Designer Outlet Soltau reicht dabei – wie bei Designer Outlets üblich und charakteristisch – über den vom Landkreis Heidekreis festgelegten Kongruenzraum bzw. Versorgungsbereich der Stadt Soltau hinaus und hat dadurch einen Einfluss auf die Versorgungsfunktionen umliegender Zentraler Orte (z.B. der Mittelzentren im Heidekreis Walsrode und Munster), sodass die Angebote des DOS nicht allein auf die



Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung im Bereich des Mittelzentrums Soltau orientiert sind (Dr. Lademann & Partner 2022, ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche soll der Einzugsbereich nach Möglichkeit vergrößert werden, sodass das Vorhaben auch weiterhin die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Soltaus überschreiten wird. Die Überschreitung des Verflechtungsbereichs ist jedoch geradezu beabsichtigt und erforderlich, denn ein vergrößertes DOS soll gezielt außerhalb des Verflechtungsbereichs wirken, um langfristig die überregionale Attraktivität zu steigern und den touristischen Ergänzungsstandort sowie die Lüneburger Heide in ihrer Funktion zu sichern. Dieses langfristige Ziel ist nur über eine größere Verkaufsfläche zu erreichen. Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner (2022) sowie das regelmäßige Monitoring und Controlling durch die ecostra zeigen, dass die Leistungsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte durch das Erweiterungsvorhaben nicht gefährdet ist und keine wesentlichen entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen der anderen Mittelzentren und auch der Grundzentren im Heidekreis zu erwarten sind (Dr. Lademann & Partner 2022: 152 ff., 161 ff., 195 ff., 210 ff., 255 ff., 259 ff., 265 ff.).

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht teilweise dem in Aufstellung befindlichen Ziel Raumordnung. Im Übrigen dürfte das Ziel der Raumordnung dem Erweiterungsvorhaben jedoch nicht entgegenstehen.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

Ziffer 04: Durch das Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentren abschließend festgelegt sind im Landkreis Heidekreis die Städte

- ***Munster***
- ***Soltau und***
- ***Walsrode.***

In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln (LROP 2.2 01, 03, 05).

Soltau ist laut RROP-Entwurf (2015) ein ausgewiesenes Mittelzentrum. Die entsprechenden zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf werden mit dem Designer Outlet Soltau und dessen Erweiterung gesichert und entwickelt, da mit dem DOS Angebote des aperiodischen Bedarfs angeboten werden.

Wie bereits erwähnt, hat das Erweiterungsvorhaben auch Einfluss auf die Versorgungsbereiche der Mittelzentren Walsrode und Munster, die ebenfalls zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf anbieten und sichern sollen. Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner (2022) sowie das regelmäßige Monitoring und Controlling durch die ecostra zeigen jedoch, dass die Leistungsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte durch das Erweiterungsvorhaben nicht gefährdet ist und, mit Ausnahme des Segments Sportbedarf, keine wesentlichen entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen der anderen Mittelzentren und auch der Grundzentren im Heidekreis zu erwarten sind (Dr. Lademann & Partner 2022:



152 ff., 161 ff., 177, 195 ff., 210 ff., 246 ff., 255 ff., 259 ff., 265 ff.). Um solche Beeinträchtigungen künftig zu vermeiden, soll auf Vorschlag des Gutachters die maximale Verkaufsfläche im Segment Sportbedarf von den bisher geplanten 3.000 m² auf 1.800 m² reduziert werden.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht damit dem in Aufstellung befindlichen Ziel des RROP-Entwurfs.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

Ziffer 07: Die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen sind unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen in den zentralen Orten zu konzentrieren. Die ausreichende Erreichbarkeit durch den ÖPNV und den MIV ist sicherzustellen. (LROP 2.2 02)

Das Designer Outlet Soltau gilt als wirtschaftliche Einrichtung und ist aufgrund der Lage nahe den großen Gewerbestandorten an der BAB 7 im Soltauer Stadtgebiet funktional mit dem Mittelzentrum Soltau verbunden. Eine ausreichende Erreichbarkeit durch den MIV ist bereits jetzt sichergestellt. Die Erreichbarkeit durch den ÖPNV sowie der Ausbau alternativer Angebote (z.B. Anruf-Sammeltaxi) soll im weiteren Verfahren geprüft und nach Möglichkeit optimiert bzw. durch eine direkte Anbindung wieder eingerichtet werden. Die Erweiterung soll zudem durch eine verbesserte Anbindung des ÖPNV und den Ausbau alternativer Angebote (z.B. Anruf-Sammeltaxi) den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht dem im Aufstellung befindlichen Ziel des RROP-Entwurfs.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

Ziffer 01: [...] Eine Anpassung der Einrichtungen und Angebote an die zentralörtliche Funktion der jeweiligen Gemeinde ist dabei zu beachten [...].

Mit dem Designer Outlet Soltau wird der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums entsprochen. Da der Einzugsbereich vom Designer Outlet Soltau den vom Landkreis Heidekreis festgelegten Kongruenzraum bzw. Versorgungsbereich überschreitet – was für Outlet Center jedoch üblich und charakteristisch ist – die Verträglichkeit dieser Verkaufsflächenerweiterung jedoch über Dr. Lademann & Partner 2022 gutachterlich nachgewiesen werden kann, widerspricht das Vorhaben der Raumordnung nicht vollständig. Die Verträglichkeit des DOS wird zudem durch regelmäßiges Monitoring und Controlling durch die ecostra überprüft. Bisher konnten hierbei keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die umliegenden Kommunen festgestellt werden.



Bewertung: Die Erweiterung der Verkaufsfläche im Designer Outlet Soltau widerspricht im Ergebnis dem in Aufstellung befindlichen Ziel der Regionalplanung, jedoch kann dies dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, da es sich um ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung handelt und daher (auch in Bezug auf das Kongruenzgebot gemäß LROP) überwindbar ist.

Die im Folgenden aufgeführten in Aufstellung befindlichen Ziele des RROP-Entwurfs werden ausführlich im Kapitel 4 der Raumverträglichkeitsstudie behandelt. Da auf umfassende Wiederholungen verzichtet werden soll, wird hier nur das Ergebnis der Bewertung des Erfordernisses der Raumordnung dargestellt.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

Ziffer 03: Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. [...]

Der Landkreis Heidekreis hat im Januar 2022 für die drei Mittelzentren im Heidekreis (Walsrode, Munster, Soltau) die Kongruenzräume (für aperiodische Sortimente) festgelegt. Laut dem Schreiben umfasst der mittelzentrale Kongruenzraum für die Stadt Soltau 56.359 Einwohner (Stand 31.01.2021).

Das Outlet Center in Soltau umfasst ein sehr weiträumiges Angebotsformat, das über den festgelegten Kongruenzraum hinausgeht. Bereits das aktuelle DOS hält das Kongruenzgebot – legitimiert aber durch die Ausnahmeregelung im LROP 2017 - nicht ein. Für Outlet Center ist es jedoch typisch und charakteristisch, dass deren Einzugsgebiete weiter ausstrahlen, als die Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren. Ziel eines HDV ist es daher, über den gewöhnlichen Einzugsbereich Besucher anzuziehen. Die Nichteinhaltung des Kongruenzgebots ist vor diesem Hintergrund geradezu beabsichtigt. Zudem ist die überregionale Attraktivitätssteigerung des DOS das langfristige Ziel, welches nur über eine größere Verkaufsfläche erreicht werden kann. Wesentlich negative Auswirkungen einer Verkaufsflächenerweiterung auf umliegende Zentrale Orte im Untersuchungsraum können jedoch gutachterlich ausgeschlossen werden. Die Tragfähigkeit von Einzelhandelsprojekten ist in den umliegenden Zentralen Orten von Soltau daher als gegeben einzuschätzen und die mit dem Kongruenzgebot verbundene Grundsatzstellung fachlich untersucht und erfüllt (Dr. Lademann & Partner 2022: 152 ff., 161 ff., 195 ff., 210 ff., 255 ff., 260 ff., 265 ff.).

In der vorzunehmenden Abwägung treten in der Gesamtbetrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Raum die prognostizierten geringfügigen Auswirkungen außerhalb des Kongruenzraums des Mittelzentrums Soltau jedoch hinter die positiven touristischen und regionalwirtschaftlichen Effekte der geplanten Erweiterung des DOS zurück (Dr. Lademann & Partner 2022; ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022). Vor diesem Hintergrund kann



die Erweiterung des DOS und ein Überschreiten des Kongruenzraumes hingenommen werden, gerade wenn dadurch insbesondere Sinn und Zweck des Kongruenzgebots nicht unterlaufen werden.

Bewertung: Das in Aufstellung befindliche Ziel der Raumordnung ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung der Abwägung zugänglich und in Hinblick auf die Erweiterung des DOS überwindbar. Die Erweiterung des DOS ist trotz Widerspruchs zum Kongruenzgebot als raumordnerisch verträglich einzuordnen.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

Ziffer 04: Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). (LROP 2.2 03⁵)

Die Stadt Soltau ist in der Landes- und Regionalplanung als Mittelzentrum ausgewiesen und kommt daher grundsätzlich für großflächige Einzelhandelsbetriebe infrage. Der Standort des DOS ist jedoch räumlich nicht Teil des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Soltau. Der angestrebte Erweiterungsstandort ist jedoch der einzig sinnvolle im Rahmen des Erweiterungsvorhabens und damit aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht vertretbar und begründbar.

Bewertung: Im Ergebnis wird durch das Erweiterungsvorhaben das Konzentrationsgebot nicht erfüllt. Trotz des Widerspruchs zum Konzentrationsgebot ist die Raumverträglichkeit der Planung darstellbar, da die Erweiterung nur an diesem Standort sinnvoll ist. Das bestehende DOS wurde zulässiger Weise auf Grund der Ausnahmeregelung errichtet, sodass das Konzentrationsgebot durch jedwede Erweiterung in diesem Zusammenhang nicht eingehalten werden kann. Das Konzentrationsgebot wird daher durch die Erweiterung deutlich weniger beeinträchtigt, als die damalige Neuansiedlung. Es gibt damit gute Gründe, dieses in Aufstellung befindliche Ziel der Raumordnung als sonstiges Erfordernis der Raumordnung im Ergebnis der Abwägung hinter die für die Erweiterungsplanung sprechenden Belange zurücktreten zu lassen.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

Ziffer 05: Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (LROP 2.2 03)

⁵ Der Entwurf zum RROP (2015) verweist auf die falschen Abschnitte (2.2 anstelle von 2.3) im LROP (2017)



Bei dem Erweiterungsstandort des DOS handelt es sich – wie auch bei dem bereits bestehenden DOS – aufgrund seiner randstädtischen Lage, abseits der Wohnbebauung, weder um einen zentralen Versorgungsbereich noch um eine Lage, die sich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegt. Die Flächenerweiterung des DOS schließt jedoch sinnvollerweise unmittelbar an das derzeit bestehende DOS an. Das Vorhaben ist daher auch städtebaulich begründbar und vertretbar. Ferner ist für die Erweiterung geplant, die Fläche in den öffentlichen Personennahverkehr einzubinden.

Ein Verstoß gegen das Integrationsgebot ist jedoch vertretbar, da das DOS weiterhin einen Beitrag zum Tourismus leisten und sich insbesondere im Premiummarkensegment entwickeln möchte/muss (Attraktivitätssteigerung), um sich von den umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen abzuheben.

Bewertung: Im Ergebnis wird durch das Erweiterungsvorhaben das Integrationsgebot nicht erfüllt, wenngleich die Raumverträglichkeit der Planung ohne Weiteres darstellbar ist. Das bestehende DOS wurde hierbei zulässiger Weise auf Grund der Ausnahmeregelung gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 09 LROP (2017) errichtet, sodass das Integrationsgebot durch jedwede Erweiterung in diesem Zusammenhang nicht eingehalten werden kann. Es gibt damit gute Gründe, dieses in Aufstellung befindliche Ziel der Raumordnung als sonstiges Erfordernis der Raumordnung im Ergebnis der Abwägung hinter die für die Erweiterungsplanung sprechenden Belange zurücktreten zu lassen.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

Ziffer 07: Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). (LROP 2.2 03)

Das Designer Outlet Soltau ist – als Einzelhandelsgroßprojekt – auf die anderen Planungen der umliegenden Zentralen Orte abzustimmen. Das Gutachten von Dr. Lademann & Partner (2022) sowie die Analyse der Ziele und Grundsätze angrenzender Regionaler Raumordnungsprogramme (z.B. Celle, Lüneburg, Hannover etc.) zeigen dabei, dass die Entwicklungen der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum nicht mit dem Erweiterungsvorhaben des DOS korrelieren.

Darüber hinaus erfolgten mit den Telefon- und Videokonferenzen am 23.11.2020 erste Beteiligungsverfahren, in denen Stellungnahmen und Anregungen umliegender Kommunen, Träger Öffentlicher Belange und anderen Akteuren zum Vorhaben eingeholt und im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden. Auch im weiteren Verlauf des Erweiterungsverfahrens folgen diverse Beteiligungsformate, um das Vorhaben mit allen relevanten Akteuren abzustimmen und nach Möglichkeit alle Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in Einklang mit dem Vorhaben zu bringen.

Bewertung: Das Abstimmungsgebot kann mit dem Vorhaben des Designer Outlets Soltau als erfüllt bewertet werden.



Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

Ziffer 08: Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). (LROP 2.2 03)

Dr. Lademann & Partner (2022) stellt in dem Zusammenhang fest, dass die untersuchten **Oberzentren** Lüneburg, Celle, Hannover, Bremen, Hamburg und Harburg (und deren zentrale Versorgungsbereiche wie Innenstädte und Nahversorgungszentren) als stabil und funktionsfähig zu bewerten sind und in ihrer Funktionsfähigkeit durch die Verkaufsflächenerweiterung um 5.100 m² und die Neustrukturierung der Sortimente nicht (spürbar oder wesentlich) beeinträchtigt werden, obwohl stellenweise Angebots- und Markenüberschneidungen gegeben sind. Anzumerken ist jedoch, dass im Sportsegment die prognostizierten Umsatzrückgänge solche Größenordnungen erreichen, die eine Reduzierung des Sortiments gegenüber der ursprünglichen Erweiterungsplanung erforderlich machen, um insbesondere die Funktionsfähigkeit des Harburger Hauptzentrums zu sichern (Dr. Lademann & Partner 2022: 102 ff., 177, 212 ff., 246 ff.).

Weiterhin stellt Dr. Lademann & Partner (2022) fest, dass die untersuchten **Mittelzentren** Soltau, Walsrode, Munster, Buchholz i.d.N., Winsen/Luhe, Uelzen, Seevetal, Rotenburg/Wümme, Buxtehude, Verden (Aller), Garbsen, Lehrte, Burgdorf, Burgwedel, Langenhagen, Buxtehude, Achim, Geestacht sowie Glinde, Reinbeck, Wentorf weitgehend als funktionsfähig zu beurteilen sind und aber in ihrer Funktionsfähigkeit durch die Verkaufsflächenerweiterung des DOS um 5.100 m² und die Neustrukturierung der Sortimente nicht (spürbar oder wesentlich) beeinträchtigt werden, obwohl auch hier stellenweise Angebots- und Markenüberschneidungen bestehen. Allerdings erreichen auch hier die prognostizierten Umsatzrückgänge im Sportsegment Größenordnungen, die eine Reduzierung des Sortiments gegenüber der ursprünglichen Erweiterungsplanung erforderlich machen, um insbesondere die volle Funktionsfähigkeit der Soltauer, Walsroder, Buchholzer i.d.N., Buxtehuder, Winsener (Luhe), Uelzener und Verdener (Aller) Innenstädte und Ortskerne zu sichern (Dr. Lademann & Partner 2022: 110 ff., 177, 220 ff., 246 ff.)

Die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortskerne der untersuchten **Grundzentren** Bomlitz, Faßberg, Neuenkirchen, Wietzendorf, Amelinghausen, Bad Fallingbostal, Bispingen, Hermannsburg, Hodenhagen, Salzhausen und Bleckede werden durch das Erweiterungsvorhaben laut Dr. Lademann & Partner (2022) ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine vorhabeninduzierte Schwächung der Zentren in den tendenziell etwas stärker betroffenen Grundzentren Bergen, Hanstedt, Schneverdingen, Visselhövede kann ebenfalls ausgeschlossen werden, obwohl ebenfalls vereinzelt Angebots- und Markenüberschneidungen bestehen. Jedoch erreichen auch hier die prognostizierten Umsatzrückgänge im geplanten Sportsegment solche Größenordnungen, die eine Reduzierung des Sortiments gegenüber der ursprünglichen Erweiterungsplanung erforderlich machen, um insbesondere die Funktionsfähigkeit der



Schneverdinger Innenstadt zu sichern (Dr. Lademann & Partner 2022: 139 ff., 177, 241 ff., 246 ff.).

Insgesamt kann so in allen Zentralen Orten des festgelegten Untersuchungsraumes nahezu – mit Ausnahme des Sportbedarfs (inkl. Sportbekleidung und Sportschuhe) – **ausgeschlossen** werden, dass es zu einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sinne einer **Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche** kommen wird. Einzig im Segment Sportbedarf werden für fast alle Innenstädte und Ortskerne vergleichsweise hohe Umsatzverteilungswirkungen prognostiziert. Aus diesem Grund empfiehlt Dr. Lademann & Partner (2022) eine Reduzierung der Verkaufsfläche im Sportbereich gegenüber der ursprünglichen Erweiterungsplanung auf maximal 1.800 m², um ein Umsatzverteilungsquoten-niveau von unter 10 % zu erreichen und damit die Raumverträglichkeit des erweiterten Designer Outlets zu gewährleisten. Dabei hält es Dr. Lademann & Partner für vertretbar, die übrigen 1.200 m² der ursprünglich geplanten 3.000 m² Verkaufsfläche auf andere Sortimente zu übertragen, ohne dass sich negative Auswirkungen ergeben werden. Daher werden zukünftig die 1.200 m² auf die Sortimente Bekleidung (+ 800 m²) und Schuhe (+ 400 m²) verteilt (Dr. Lademann & Partner 2022: 102 ff., 161 ff., 177, 210 ff., 246 ff.).

Bewertung: Unter Einhaltung der von Dr. Lademann & Partner (2022) ermittelten Verkaufsflächenreduzierungen im Sportbereich auf maximal 1.800 m² werden die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, die integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch die Erweiterung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Anforderungen des Beinträchtigungsverbots sind daher als erfüllt anzusehen.

Abschnitt 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

Ziffer 09: Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einzelhandelsgroßprojekte und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Sätze 01 bis 08 entsprechen. (LROP 2.2 03)

Die Erweiterung des Designer Outlets Soltau als Hersteller-Direktverkaufszentrum gilt als Einzelhandelsgroßprojek gemäß RROP-Entwurf. Die hier relevanten Ziel-Aussagen der Ziffern 01 bis 08 wurden in den oben genannten Abschnitten von Kapitel 4 bereits analysiert und bewertet.



Abschnitt 3: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.1 Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

Abschnitt 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes

Ziffer 03: Im Landkreis Heidekreis ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren.

Im Rahmen der Erweiterung des Designer Outlets soll eine an das bestehende DOS angrenzende Freifläche, die bereits städtebaulich gesichert und als Sonderbaufläche festgesetzt ist, baulich für z.B. Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden. Die Inanspruchnahme dieser bisher unbebauten Fläche soll dabei möglichst flächensparend und unter den Gesichtspunkten des nachhaltigen Bauens und einer BREEAM-Zertifizierung erfolgen, um negative Auswirkungen auf Mensch, Natur, Umwelt und das Klima zu minimieren.

Die genaue Ausgestaltung dessen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch z.B. konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Erhalt von besonderen Böden, Verbot von Schotterflächen oder Verwendung wasserdurchlässiger Versiegelungsmaterialien).

Da eine Verkaufsflächenerweiterung jedoch nur am Standort des vorhandenen Designer Outlets sinnvoll ist, ist die Maßnahme städtebaulich vertretbar. Laut dem Büro BPR ist durch die Versiegelung der bislang unversiegelten Flächen mit keinen erheblichen, überörtlich wirksamen Auswirkungen zu rechnen (BPR Künne & Partner 2021: 4). Durch den Standort können darüber hinaus die Infrastrukturfolgekosten minimiert werden, da an die bestehende Infrastruktur (Energieversorgung, Straßenverbindung) in Harber angeknüpft werden kann.

Bewertung: Das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau entspricht damit dem in Aufstellung befindlichen Ziel des RROP-Entwurfs.

Abschnitt 3: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.2 Entwicklung und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.2.4 Erholung und Tourismus

Ziffer 06: Zur standortbezogenen Sicherung und Entwicklung der Erholungs- und Tourismusfunktion sind in der Zeichnerischen Darstellung „Standorte besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus“ und „Standorte besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“ festgelegt. Diese Standorte sind zu sichern und zu entwickeln. (LROP 2.1 04, 3.2.3 01)

Der Standort Soltau ist in der Zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfs als „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus“ festgelegt. Mit der Erweiterung des Designer



Outlets, welches als touristisches Ergänzungsangebot fungiert, wird dieser Entwicklungsaufgabe Rechnung getragen und die Funktion des Standorts gesichert sowie langfristig gestärkt. Durch die Erweiterung kann von steigenden Besucherfrequenzen und einer größeren Besucherherkunft ausgegangen werden, die letztlich auch mehr Kopplungsbesuche in die Stadt Soltau und in andere Destinationen der Lüneburger Heide generieren könnten. Eine stärkere Vernetzung und Vermarktung der touristischen Attraktionen im Umfeld des DOS insbesondere in der Nebensaison sollen künftig vom erweiterten DOS stärker fokussiert werden und dem Tourismus zusätzlich fördern (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022).

Bewertung: Das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau entspricht damit dem in Aufstellung befindlichen Ziel des RROP-Entwurfs.

Abschnitt 3: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.2 Entwicklung und Freiraumnutzungen

Abschnitt 3.2.4 Erholung und Tourismus

Ziffer 07: Standorte mit regionaler und überregionaler Bedeutung für Naherholung und Tourismus sind in der Zeichnerischen Darstellung als „Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte“ festgelegt. Diese Erholungsschwerpunkte sind zu sichern und zu entwickeln. (LROP 3.2.3 01)

Laut BPR Künne & Partner (2021) besitzt die derzeit unbebaute Erweiterungsfläche des DOS hinsichtlich seiner landschaftlichen Erholungsfunktion eine untergeordnete Bedeutung für die Besucher und Angestellten (BPR Künne & Partner 2021: 3, 6). Das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau liegt zudem in keinem für Naherholung und Tourismus in Natur und Landschaft bedeutenden Teilraum. Die Flächen am DOS dienen nicht dem Naturtourismus. Ein Nutzungskonflikt wird daher nicht gesehen.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht somit diesem in Aufstellung befindlichen Ziel des RROP-Entwurfs.

Abschnitt 4 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotentiale

Abschnitt 4.1 Mobilität, Verkehr, Logistik

Abschnitt 4.1.1 Entwicklung der technischen Infrastruktur, Logistik

Ziffer 01: Die funktions- und leistungsfähige Infrastruktur im Landkreis Heidekreis ist zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren.

Das DOS ist auf Grund der Lage an der Bundesautobahn (BAB) 7 über die Anschlussstelle Soltau-Ost für den MIV sehr gut zu erreichen. Die direkte Anbindung erfolgt über die K 10 / Wietzendorfer Straße.



Laut dem Büro Zacharias Verkehrsplanungen (2022) sind die Straßenverbindungen und relevante Knotenpunkte im Bereich des Designer Outlets unter Berücksichtigung des Erweiterungsvorhabens weiterhin in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit gesichert. Lediglich am Knoten B 71 / K 10 liegt die Leistungsfähigkeit im Grenzbereich (Stufe E). Eine Optimierung oder ein Ausbau ist derzeit aber nicht erforderlich, da derzeit nur ein Prognosefall anhand den voraussichtlichen Besucherzahlen berechnet wurde (Zacharias Verkehrsplanungen 2022: 13 ff.). Die funktions- und leistungsfähige Infrastruktur im Heidekreis wird durch das Vorhaben daher nicht wesentlich beeinträchtigt und ist daher auch weiterhin gegeben.

Auswirkungen auf benachbarte Städte, Gemeinden oder Streckenabschnitte der B 3, B 71, B 209 etc. im weiteren Umfeld des DOS ergeben sich zudem nicht. Ein Großteil der Fahrten mit Bezug zum DOS ist auf die BAB 7 ausgerichtet. Auf dem Weg zur BAB-AS Soltau-Ost wird kein Siedlungsbereich durchfahren oder tangiert. Auch die Verkehrsstrecken der zentralen Siedlungsbereiche (z.B. Kernstadt Soltau, Bad Fallingbommel, Walsrode, Muster oder Lüneburg) werden nicht zusätzlich tangiert. Der zusätzliche Verkehr in diesen Siedlungsbereichen wäre in der Kernstadt Soltau noch am höchsten, was auch an der gewünschten Kombination eines DOS-Besuches mit dem Besuch der Soltauener Innenstadt zusammenhängt (Zacharias Verkehrsplanungen 2022: 28 ff.). Auch in der Hinsicht steht das Vorhaben der Infrastrukturleistungsfähigkeit und –qualität im Landkreis Heidekreis nichts im Wege.

Bei anderweitigen Entwicklungen im Umfeld des DOS ist zudem immer das DOS-Erweiterungsvorhaben zu berücksichtigen sein (Prognosenullfall). Zudem muss nach einer möglichen Erweiterung geprüft werden, ob die Prognosen eingetreten sind und ob tatsächlich am genannten Knoten eine Optimierung stattfinden muss. Dies wäre eine einfache Signalisierung. In der verbindlichen Bauleitplanung soll diese Maßnahme in einem städtebaulichen Vertrag mit der Investorin geregelt werden.

Bewertung: Das Vorhaben der Verkaufsflächenerweiterung des Designer Outlets Soltau steht dem in Aufstellung befindlichen Ziel des RROP-Entwurfs daher nicht im Weg.

Abschnitt 4 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotentiale

Abschnitt 4.1 Mobilität, Verkehr, Logistik

Abschnitt 4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr

Ziffer 04: Die in der Zeichnerischen Darstellung festgelegten „Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke“ und die „Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecke“ bilden im Landkreis Heidekreis das regional und überregional bedeutsame Schienennetz. Diese sind ihrer Bedeutung entsprechend zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Das erweiterte DOS liegt in räumlicher Nähe zur Strecke der Amerika-Linie Langwedel – Soltau – Uelzen. Ziel ist hier, die Bahnstrecke zu ertüchtigen und bedarfsgerecht auszubauen. Das Erweiterungsvorhaben wird das Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke jedoch nicht berühren, da kein Eingriff in die Flächen der Eisenbahn erfolgt.



Ein großer Teil des MIV vom DOS muss dabei den höhengleichen Bahnübergang an der K 10 Wietzendorfer Straße passieren, sodass eine Ertüchtigung der Strecke Auswirkungen auf das erweiterte DOS haben könnte. Das Erweiterungsvorhaben wird zudem gegenüber dem Status Quo keinen erheblichen Einfluss auf die Planungen an dieser Strecke haben, da bereits jetzt schon ca. 1,4 Mio. Besucher (künftig ca. 1,8 Mio.) im Jahr das DOS ansteuern und den höhengleichen Bahnübergang passieren müssen.

Bei der Ertüchtigung dieser Strecke muss jedoch der höhengleiche Bahnübergang näher untersucht und mögliche Lösungswege für ein konfliktfreies Nebeneinander von Bahn, Pkw und Lkw erörtert werden. Die Stadt Soltau ist diesbezüglich bereits in Kontakt mit der Deutschen Bahn und mit den Anrainerkommunen dieser Strecke.

Bewertung: Die geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau widerspricht dem in Aufstellung befindlichen Ziel des RROP-Entwurfs nicht.

Abschnitt 4 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotentiale

Abschnitt 4.1 Mobilität, Verkehr, Logistik

Abschnitt 4.1.3 Straßenverkehr

Ziffer 01: Das regional und überregional bedeutsame Straßennetz im Landkreis Heidekreis, bestehend aus Autobahnen, Anschlussstellen und Hauptverkehrsstraßen wird in der zeichnerischen Darstellung als „Vorranggebiete Autobahn“, „Vorranggebiete Anschlussstelle“ und „Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße“ festgelegt. Diese sind in ihrer Bedeutung entsprechend zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Ziffer 03: Die Autobahn A7 ist zwischen Autobahndreieck Walsrode und der Anschlussstelle Soltau Ost durchgehend sechsstreifig auszubauen.

Die BAB 7 wird perspektivisch bedarfsgerecht sechs-streifig ausgebaut. Die Planung zur Erweiterung der Verkaufsfläche im Designer Outlet Soltau ist hierbei indirekt vom sechs-streifigen Ausbau der BAB 7 (Vorranggebiet Autobahn) betroffen. Denn die bestehenden Einstellplätze sowie der Baukörper des Designer Outlets selbst grenzen direkt an die BAB 7. Wie bereits dargestellt, liegen die genehmigten Einstellplätze damit teilweise in einer Bauverbotszone. Hier wurde jedoch im Jahr 2010 zwischen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Verden) und der F.O.C. Objekt Soltau GmbH vertraglich festgehalten, dass bei Bedarf die Stellplätze für mögliche Erweiterungsmaßnahmen an der Bundesautobahn 7 zeitweise genutzt werden können oder ggf. bei Erforderlichkeit zurückzubauen sind. Das Vorhaben am Designer Outlet selbst steht den Erweiterungsvorhaben der BAB 7 jedoch wiederum nicht im Wege.

Bewertung: Die Planungen am Designer Outlet Soltau widersprechen den in Aufstellung befindlichen Zielen des RROP-Entwurfs nicht.



6 Landesplanerisch festgestellt Vorhabenstandorte im Untersuchungsraum

Im hier festgelegten Untersuchungsraum wurden keine weiteren, landesplanerisch festgelegten Vorhabenstandorte verzeichnet. Damit sind keine weiteren Ausführungen im Kapitel erforderlich.

7 Andere raumbedeutsame (Fach- und Bauleit-)Planungen, Maßnahmen und Entwicklungskonzepte

In diesem Kapitel wird die DOS-Erweiterung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, Fachplänen, Entwicklungskonzepten und Bauleitplanverfahren abgestimmt.

7.1 Regionale Ebene - Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (LRP, 2013)

Im Bestandteil des Landschaftsrahmenplanes (LRP) für den Landkreis Heidekreis (2013) finden sich folgende Darstellungen im Bereich des Erweiterungsgebietes des Designer Outlets Soltau:

- Schutzgut Arten und Biotope: Die geplante Erweiterungsfläche vom DOS wird mit einer geringen Bedeutung für Biotoptypen eingestuft.
- Schutzgut Wasser- und Stoffretention: Die Erweiterungsfläche wird als Bereich mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung und mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation eingestuft.
- Schutzgut Landschaftsbild: Die Flächen für die DOS-Erweiterung werden mit einer hohen Bedeutung für die Landschaftsbildeinheit gekennzeichnet. Die Einschätzung sei jedoch nicht anzunehmen, da die drei Kriterien Natürlichkeit, historische Kontinuität und Vielfalt nicht zuträfen.
- Sicherung & Verbesserung: Die Erweiterungsfläche ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.
- Schutzgebiete: Im Bereich des DOS sind keine Schutzgebiete (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) dargestellt.
- Besondere Werte & Böden: Für den Bereich des DOS werden keine Aussagen zur besonderen Werten und Böden getroffen.

Im Zielkonzept des LRP (2013) liegt für das Erweiterungsgebiet die Darstellung *Bauleitplanerisch gesicherter Bereich* vor.

Bewertung: Durch die Erweiterung des Designer Outlets Soltau werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und andere Bereiche des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Heidekreis angenommen. Untermuert wird dies von Untersuchungen des Gutachtes Dr. Hartlik (2020) (Anhang 4) sowie durch das Büro BPR Künne & Partner (2021) aus Hannover (Anhang 5).



7.2 Regionale Ebene - Masterplan Lüneburger Heide (2007) und Tourismus Konzept Lüneburger Heide (2016)

Masterplan Lüneburger Heide (2007)

Im Jahr 2006 wurde von dem Gutachterbüro Europäisches Tourismus Institut GmbH (ETI) ein Masterplan für den Tourismus in der Region Lüneburger Heide sowie für angrenzende Regionen erstellt. Damit hat die Lüneburger Heide eine wichtige Grundlage für die strategische Entwicklung des Tourismus in der Region vorliegen. Diese Strategie gibt die wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte vor, auf deren Basis die Stärken der Region konsequent entwickelt und in Form marktgerechter Produkte positioniert werden sollen (ETI 2007).

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Lüneburger Heide als Urlaubsregion noch stärker auf "touristische Leuchttürme" setzen sollte. Dazu zählen neben dem Erlebnistourismus (wie z.B. Heide Park Resort und Weltvogelpark Walsrode) auch der Erholungsurlaub in der Natur sowie der Kultur-Tourismus mit den attraktiven Städten Celle und Lüneburg (ETI 2007).

Im Jahr 2011 wurde von der ETI eine Vertiefung des Masterplans erstellt und insbesondere die Thematik der Touristischen Dienstleistungszentren (TDZ) fokussiert. Deutlich wird aber auch, dass z.B. Markenbildung und Strategieentwicklung, Angebots- und Produktentwicklung, Infrastrukturentwicklung und Qualitätssicherung sowie Kommunikation und Vertrieb zentrale Aufgabenschwerpunkte der Tourismusregion Lüneburger Heide sind.

Deutlich wird dabei - insbesondere vor dem Hintergrund der Untersuchungen durch Dr. Lademann & Partner (2022) sowie die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) - dass das Erweiterungsvorhaben die Aufgabenbereiche im Tourismussektor unterstützen sowie den Tourismus in der Lüneburger Heide als wertvoller und inzwischen stark frequentierter touristischer Ergänzungsstandort mit derzeit über 1,4 Mio. Besuchern (perspektivisch 1,8 Mio. Besuchern) bereichern und nachhaltig stärken kann.

Tourismus Konzept Lüneburger Heide (2016)

Das von der Lüneburger Heide GmbH im Jahr 2016 erstellte Tourismus Konzept Lüneburger Heide thematisiert die touristische Entwicklung in der Lüneburger Heide. Diese umfasst neben dem Landkreis Heidekreis auch den Landkreis Harburg, Lüneburg, Uelzen, und Celle. Die Bedeutung des Tourismus in der Lüneburger Heide wird hierbei aufgrund der hohen Zahl an Tagesreisen und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben sowie einem bedeutenden Anteil an Beschäftigten, dem Umsatz in Millionenhöhe und den indirekten Effekten auf andere Sektoren (Einzelhandel und Dienstleistung) und die Einwohner als sehr hoch bewertet (Lüneburger Heide GmbH 2016: 4 ff.). Ohne den Tourismus in der Lüneburger Heide würden folglich auch andere Infrastrukturen (Tankstellen, Nahversorger) für die Lebensqualität der Region in der aktuellen Zahl nicht mehr vorhanden sein (Lüneburger Heide GmbH 2016: 13).

Die Lüneburger Heide ist durch die geographische Mitte zwischen den Ballungsgebieten Hamburg, Bremen und Hannover besonders für diese Gebiete attraktiv. Die Region profitiert dabei von großen (touristischen) Projekten wie der Eröffnung des Designer Outlets Soltau oder anderen touristischen Attraktionen, da all diese „Leuchttürme“ eine positive Auswirkung auf die (touristische) Attraktivität der Region haben (Lüneburger Heide GmbH 2016: 13-14). Hierzu heißt es auch im Tourismus Konzept:



„Dies gilt es weiter zu stärken durch Angebote [...], die sowohl für Mehrtages- als auch für Tagesgäste attraktiv sind. Insbesondere Das Designer Outlet Soltau [...] haben große Auswirkungen auf den Tourismus und sind massiv zu unterstützen. Im Zusammenwirken dieser Oberflächen ist die Lüneburger Heide in Deutschland einzigartig. Dieser Vorteil muss weiter ausgebaut werden“ (Lüneburger Heide GmbH 2016: 13). Ebenso heißt es, dass das DOS einen wesentlichen Bestandteil der Lüneburger Heide-Reisewelt darstellt. Diese Reisewelt ist *„weiter zu stärken [...] Weiter entwickelt werden müssen Produkte für Familien, insbesondere mit Wetterunabhängigkeit. Die ganzjährige Nutzung wäre ein Vorteil“* (Lüneburger Heide GmbH 2016: 22).

Die Lüneburger Heide profitiert daher bereits jetzt von dem Bestehen des Designer Outlets Soltau, welches auch als touristisches Angebot beziffert wird. Insbesondere kann das DOS einen Beitrag für wetterunabhängige Angebote in der Destination Lüneburger Heide leisten. Eine Erweiterung würde sich zudem positiv auf den Tourismus in der Lüneburger Heide auswirken, da ein „Leuchtturm“ wie das Designer Outlet noch stärkere positive Effekte auf die Attraktivität der Region Lüneburger Heide haben würde, die saisonale Abhängigkeit weiter verringern, die Positionierung am Markt verbessern sowie neue (auch ausländische) Zielgruppen erschließen könnte. Bereits während der Aufstellung des Tourismus Konzeptes wurde auf die Bedeutung des DOS eingegangen und erläutert, dass die Kombination DOS mit anderen touristischen Leuchttürmen in Deutschland einzigartig wäre (Lüneburger Heide GmbH 2016).

Um diesen Vorteil zu erhalten und – wie im Konzept gewünscht – auszubauen, braucht es ein attraktives DOS. Die langfristige Sicherung und Attraktivität des DOS hängt jedoch entscheidend von der Größe des DOS ab. Nur durch eine Erweiterung können attraktive Labels erhalten oder neu angesiedelt sowie die allgemeine Besucherfrequenz erhöht werden, andernfalls droht sogar eine Abwanderung beider in attraktivere, größere Outlets. Ein erweitertes DOS wäre auch ein attraktives wetterunabhängiges Angebot, sodass die ganzjährige Nutzung der Angebote der Destination davon profitieren könnte. Damit wird deutlich, dass das DOS *bei der Erreichung dieser zentralen Ziele aus dem Tourismus Konzept* entscheidend hilft (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH 2022: 8 ff., 27 ff., 117 ff.).

Bewertung: Das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets ist mit den Zielen und Entwicklungsaufgaben des Masterplans Lüneburger Heide (2007) sowie dem Tourismus Konzept Lüneburger Heide (2016) vereinbar, da es nicht zuletzt einen festen integrierten Bestandteil des landesbedeutsamen Tourismuskonzeptes (im Bereich ‚Erlebnis‘-Tourismus) darstellt. Es trägt sogar wesentlich zur Erfüllung der Ziele und Aufgaben bei.

7.3 Kommunale Ebene - Kommunale Entwicklungskonzepte der Stadt Soltau

Im Rahmen kommunaler Stadtentwicklungskonzepte werden die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt und ihrer o.g. Funktionen aufgezeigt. Konkret werden in dieser Raumverträglichkeitsstudie sechs kommunale Entwicklungskonzepte berücksichtigt und in den folgenden Abschnitten hinsichtlich des DOS-Erweiterungsvorhabens bewertet.



7.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (2019)

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum übernimmt die Stadt Soltau zentralörtliche Funktionen für das nähere Umland. Sie zeichnet sich dabei als Wohnort, Reiseziel, Wirtschafts- und Versorgungsstandort aus.

Mit dem im Jahr 2018 erstellten und im Jahr 2019 vom Rat der Stadt Soltau beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (ISEK Soltau 2035) werden die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt und ihrer o.g. Funktionen aufgezeigt. Hierbei hat sich die Stadt Soltau auch konkrete Leitziele und Kriterien zur Gewerbe- und Einzelhandel- und Tourismusentwicklung im Handlungsfeld 4.3 „Gewerbe, Einzelhandel, Tourismus“ gesetzt, die in dieser Raumverträglichkeitsstudie zu beachten sind (Stadt Soltau 2019: 47-49).

Das Handlungsfeld umfasst eine große Bandbreite an Themen, um das Mittelzentrum Soltau zu stärken. Neben der Gewerbeentwicklung und der Profilierung der Wirtschaft, stehen die Förderung und Weiterentwicklung der drei Einzelhandelsstandorte Innenstadt, Almhöhe und Designer Outlet Soltau im Fokus des Handlungsfeldes. Die Drei Versorgungsstandorte prägen die Versorgungsstruktur Soltaus. Das DOS hat hierbei auch insbesondere eine touristische Stahlkraft und die Funktionen ‚Spezialisierung Einzelhandel‘, ‚touristisches Erlebnis-Shopping‘ und ‚ergänzendes Gastronomie-Angebot‘. Zudem befindet es sich im ausgewiesenen Bereich ‚Nutzung touristischer Potenziale in den Ortsteilen‘ und liegt in der touristischen Entwicklungsachse zusammen mit dem Heide Park Resort und der Innenstadt Soltaus. Die drei Einzelhandelsstandorte bilden das Rückgrat für die Weiterentwicklung des touristischen Potenzials in Soltau, welches aktiviert und weiter gefördert werden soll. Insbesondere die Stahlkraft des DOS sollte zukünftig verstärkt für die Bewerbung der Stadt und der umliegenden Attraktionen genutzt werden (Stadt Soltau 2019: 13, 29-42, 50).

Konkrete Leitziele mit Bezug auf das DOS, die ebenfalls berücksichtigt werden müssen, sind:

GET 1: Wahrnehmung der Chance, sich als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen zu etablieren

Soltau strebt als wachsende Stadt die Übertragung oberzentraler Teilfunktionen durch das Land Niedersachsen an, weshalb die vorhandenen Funktionen weiter gestärkt, gefördert und in Teilen auch ausgebaut werden müssen.

Mit der Erweiterung des DOS wird die Stadt Soltau in ihrem Ziel der Übertragung oberzentraler Teilfunktionen durch das Land Niedersachsen nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr gestärkt.

GET 5: Einbindung & Ausnutzung des gewerblichen Potenzials

Neben der touristischen Entwicklungsachse schlummert auch in den Ortsteilen das Potenzial, um sowohl Unternehmen als auch Tourismus nach Soltau zu locken. Dieses Potenzial gilt es zu aktivieren, indem die Stärken der Ortsteile und ihre Lage im Stadtgebiet profiliert werden. Die Themen Regionalität, Tradition und Heimat sollen in diesem Kontext zur Steigerung der Wahrnehmung der Ortsteile als Wirtschafts- und Tourismusstandorte hervorgehoben werden.



Das DOS liegt in der Ortschaft Harber und würde mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche den (ganzjährigen) Tourismus weiter aktivieren und die Lage im Stadtgebiet stärken bzw. profilieren.

GET 7: Klare Aufgabenteilung & Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Die drei zentralen Einzelhandelsstandorte (Innenstadt, Almhöhe, DOS) halten für die Bürger*innen ein bestimmtes Sortiment und Funktionen vor. Die Konzentration und Spezialisierung dieser Sortimente und Funktionen ist daher essentiell, um das Profil der Standorte weiter zu schärfen und ihre lokale sowie regionale Bedeutung zu steigern. Auch wenn ergänzende Angebote in den einzelnen Standorten weiterhin gewährleistet werden sollen, indem unter anderem wohnortnahe Nahversorgungsmöglichkeiten gesichert werden, liegt das größte Entwicklungspotenzial der Standorte in der Spezialisierung ihrer Sortimente und Funktionen.

- Innenstadt = Gastronomie, Dienstleistung, Kunst & Kultur, zentrenrelevante Sortimente***
- DOS = Erlebnisshopping im Outlet-Segment***
- Almhöhe = nicht-zentrenrelevante Sortimente, Nahversorgung***

Das DOS gilt laut ISEK (2019) als bedeutender Standort für die Konzentration und Spezialisierung bestimmter Sortimente und Funktionen (Erlebnisshopping im Outlet-Segment). Diese Funktion und Bedeutung soll weiterhin aufrechterhalten werden und das Entwicklungspotenzial dieses Standortes gesichert werden.

Eine Erweiterung des DOS um 5.100 m² Verkaufsfläche würde eine Sicherung, Ausweitung und gleichzeitig eine weitere Spezialisierung der Sortimente im Premiumsegment bedeuten, um sich letztlich auch von den übrigen Sortimenten in den anderen zentralen Einzelhandelsstandorten (Innenstadt, Almhöhe) abzuheben und den Standort gleichzeitig langfristig zu sichern.

Hinzu kommt, dass für die Innenstadt Soltaus in den letzten Jahren verschiedene Fördermittel generiert wurden (z.B. Städtebauförderung Lebendige Zentren, Sofortprogramm Perspektive Innenstadt) bzw. sich die Stadt Soltau auf weitere Fördermittel für die Innenstadt bewirbt – auch so wird die Innenstadt kurz- bis langfristig gestärkt. Für das Fachmarktzentrum bestehen durch einen neuen Eigentümer / Investor Pläne der Revitalisierung. Auch dieser Standort kann daher als gesichert betrachtet werden, der zudem modernisiert und deutlich attraktiver gestaltet wird.

Mit der Erweiterung des DOS soll nunmehr der letzte Versorgungsstandort aufgewertet und entwickelt werden, um alle drei bedeutsamen Einzelhandelsstandorte der Stadt langfristig sicher zu können.



GET 8: Aufwertung der Innenstadt als Erlebnisraum (auch durch räumliche & gestalterische Ergänzungen)

Die Innenstadt war, ist und wird immer der Kern Soltaus bleiben. In Hinblick auf ihre vielfältigen Funktionen gilt es, die Innenstadt zukünftig als Erlebnisraum weiter zu qualifizieren, indem bspw. die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in der Fußgängerzone erhöht wird sowie die identitätsstiftenden Plätze und Orte gestalterisch aufgewertet werden. Die baulichen und gestalterischen Aufwertungen sollen zudem durch eine Profilierung des vorhandenen Kunst-, Kultur- und Gastronomieangebotes ergänzt werden.

Die Innenstadt Soltaus soll auch weiterhin das Zentrum der Stadt bleiben und ihre Funktionen und Bedeutung langfristig gesichert werden. Jedoch wird die Innenstadt stets im Wandel sein – auch unter Beachtung der Einzelhandelsentwicklungen – und daher werden auch mittels Fördermittelprogramme Maßnahmen und Vorschläge entwickelt, um Antworten auf diesen Wandel zu finden und die Innenstadt als Kern einer gesunden Stadt attraktiv zu halten.

Die Erweiterung des DOS soll hier ein ergänzender (touristischer) Erlebnisraum im Bereich des (Premium-)Erlebnis-Shoppings darstellen und sich klar von der Innenstadt als Zentrum abgrenzen, sowohl gestalterisch als auch im Hinblick auf die übrigen Funktionen und Angebote z.B. im Dienstleistungs-, Kunst-, Kultur- und Gastronomiebereich. Kunst- und Kulturveranstaltungen sind im erweiterten DOS dabei nicht geplant. Veranstaltungen und Märkte inkl. Sonntagsöffnungszeiten sollen weiterhin nur in der Innenstadt durchgeführt und angeboten werden. Das DOS kommt als Austragungsort daher nicht in Frage. Durch Kooperation im gastronomischen Bereich des DOS wird zudem versucht, den innerstädtischen Standort zu stärken.

GET 9: Definition & Förderung einer touristischen Entwicklungsachse sowie Ausarbeitung einer gesamtstädtischen Tourismusstrategie

Die Aktivierung und Förderung des touristischen Potenzials Soltaus ist ein entscheidendes Ziel, um Soltau gegenüber anderen Regionen als Reisedestination zu etablieren. Das Rückgrat des Tourismus in Soltau bilden die Innenstadt, das DOS und das Heide Park Resort. Die Förderung dieser Achse ist daher essentiell, um die weiteren touristischen Potenziale zu aktivieren. Eine gesamtstädtische Tourismusstrategie soll hierbei als wichtiger Baustein der zukünftigen strategischen Ausrichtung erarbeitet werden. Als zentraler Akteur soll in diesem Kontext die Soltau Touristik GmbH weiter gestärkt werden.

Das DOS gilt als zentraler Bestandteil der touristischen Entwicklungsachse, welche Soltau gegenüber anderen Regionen als Reisedestination etablieren soll. Eine Erweiterung des DOS würde die Stadt Soltau im Bereich des touristischen Erlebnis-Shoppings stärken und damit die gesamte Entwicklungsachse in ihrer Funktion langfristig sichern und sogar weitere touristische Potenziale aktivieren können. Nur ein attraktives DOS kann diese Ziel erreichen, so dass eine Erweiterung notwendig ist.

GET 11: Stärkung der Hotellerie durch den bedarfsorientierten Ausbau der vorhandenen Infrastrukturen



Um das Ziel Soltaus sich als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen zu etablieren, muss auch ein entsprechendes Übernachtungsangebot vorherrschen. Der qualitative Ausbau der vorhandenen Infrastruktur soll daher zukünftig weiter vorangetrieben werden.

Diesem Leitziel steht die Erweiterung des DOS nicht im Weg, vielmehr trägt es – auch durch die verlängerte Aufenthaltsdauer im DOS bzw. im Stadt- und Regionsgebiet - zur Stärkung Soltaus als attraktive (Übernachtungs-)Destination bei, wodurch weitere touristische Potenziale auch im Bereich der Hotellerie aktiviert und der qualitative Ausbau der Infrastruktur vorangetrieben werden können.

Bewertung: Die Erweiterung des Designer Outlets Soltau steht den aufgeführten Ziele des ISEK nicht entgegen. Eine Erweiterung des DOS würde vielmehr zur Erreichung und Umsetzung vieler dieser Ziele beitragen.

7.3.2 Integriertes Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt (2022)

Der Rat der Stadt Soltau hat im März 2022 ein integriertes Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt beschlossen. Dieses dient vorrangig als Grundlage für eine resiliente Entwicklung der Soltauer Innenstadt. In diesem Konzept wurden dabei drei Leitprojekte (Soltaus starke Orte, Soltau auf grünen Wegen, Soltaus smarter Campus) festgelegt, die die Soltauer Innenstadt als Wohn-, Arbeits- und Tourismusstandort sowie als allgemeinen Lebensmittelpunkt zukunftssicher aufstellen und ihre zentralen Funktionen langfristig stärken soll (Stadt Soltau 2022: 37-29). Im Konzept wird damit vorrangig darauf eingegangen, wie die Soltauer Innenstadt ein eigenes und partizipatives Profil entwickeln kann, um sich gegenüber den Großattraktionen wie dem Designer Outlet oder Heide Park Resort behaupten zu können (Stadt Soltau 2022).

Eine Erweiterung des Designer Outlets steht der Entwicklung und den Leitprojekten nicht im Wege. Vielmehr kann im weiteren Verfahren geprüft werden, ob das (erweiterte) Designer Outlet nicht sogar enger mit der im Konzept fokussierten Entwicklung der Innenstadt verknüpft werden kann, um beide Standorte bspw. gegenseitig zu stärken und zu vernetzen.

Bewertung: Die Erweiterung des Designer Outlets Soltau ist mit dem integrierten Strategiekonzept der Soltauer Innenstadt (2022) vereinbar.

7.3.3 Konzept zur Ortschaftsentwicklung in Soltau (2021)

Mit dem im Jahr 2021 erstellten und vom Rat der Stadt Soltau beschlossenen Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung werden die zukünftigen sechzehn Ortschaften der Stadt Soltau entwickelt. Der Schwerpunkt liegt hier insbesondere auf der Wohnraumentwicklung.

Auch in der Ortschaft Harber werden dabei Schwerpunkte für die Wohnraumentwicklung gesetzt (Stadt Soltau 2021: 14-15). Sowohl die nächstgelegene Wohnbebauung als auch der nächstgelegene Campingplatz liegen in ausreichender Entfernung zum Designer Outlet Soltau, sodass die Verkaufsflächenerweiterung des DOS keinen negativen Einfluss durch z.B. Lärm- oder Lichtimmissionen auf mögliche Vorhaben oder den Verkehrsfluss haben wird und die Funktion Wohnen und Erholung nicht erheblich betroffen sind. Einzelne Wohnhäuser im Außenbereich wie z.B. die Wietzendorfer Straße 6 und 8 (an der K 10) sind aber vorhanden.



Diese genießen jedoch durch die TA Lärm einen geringeren Schutz als Wohnhäuser in einem Wohngebiet.

Laut dem Verkehrsgutachten von Zacharias Verkehrsplanungen (2022) weisen die untersuchten Kreuzungspunkte in Harber zudem eine derzeit mindestens ausreichende Verkehrsqualität auf. Lediglich am Knoten B 71 / K 10 ergibt sich für den Prognosehorizont 2035 eine Verkehrsqualität im Grenzbereich (Stufe E), weshalb hier ggf. nach der möglichen Realisierung der DOS-Erweiterung eine Signalisierung erforderlich werden könnte (dies muss eine Verkehrszählung bestätigen), damit Besucher des DOS, Durchreisende und Bewohner Harbers nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Zacharias Verkehrsplanungen 2022: 13 ff., 28 ff.). Was hierbei allerdings langfristig berücksichtigt werden muss, ist die Summe der geplanten Maßnahmen in Harber (z.B. geplante Gewerbegebiete). Jede Maßnahme für sich erzeugt eine Teilmenge des zukünftigen Verkehrsaufkommens. Dies wirkt sich auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Knotenpunkte in der Ortschaft aus. Die genauen Wechselwirkungen zwischen dem DOS und den übrigen Planvorhaben in Harber werden im weiteren Bauleitplanverfahren näher geprüft.

Auswirkungen auf benachbarte Ortschaften, Städte, Gemeinden oder Streckenabschnitte der B 3, B 71, B 209 etc. im weiteren Umfeld des DOS ergeben sich im Prognosehorizont laut Verkehrsgutachten nicht. Ein Großteil der Fahrten mit Bezug zum DOS ist auf die BAB 7 ausgerichtet. Auf dem Weg zur BAB-AS Soltau-Ost wird kein Siedlungsbereich durchfahren oder tangiert. Auch die Verkehrsstrecken der zentralen Siedlungsbereiche (z.B. Kernstadt Soltau, Bad Fallingbostal, Walsrode, Muster oder Lüneburg) werden nicht zusätzlich tangiert. Der zusätzliche Verkehr in diesen Siedlungsbereichen wäre in der Kernstadt Soltau noch am höchsten, was auch an der gewünschten Kombination eines DOS-Besuches mit dem Besuch der Soltauener Innenstadt zusammenhängt (Zacharias Verkehrsplanungen 2022: 28 ff.).

Darauf basierend lässt sich festhalten, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen (z.B. Emissionen) für die unmittelbare Wohnsiedlung und (zukünftige) Siedlungsentwicklung in Harber zu erwarten sind, da ein großer Teil der PKW-Fahrten direkt über die Bundesautobahn-Anschlussstelle Soltau Ost verlaufen wird und nicht die verkehrliche Anbindung der Ortschaft Harber mit der Kernstadt tangiert. Auch andere Verkehrsbeziehungen werden nach Rücksprache mit dem Verkehrsgutachtungsbüro Zacharias Verkehrsplanungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nicht spürbar auffallen, zumal der wesentliche Zuwachs des Verkehrs aus Pkw-Verkehren entsteht und dieser mit weniger Belastungen einhergeht (Lärm, Erschütterungen, Minderung der Leistungsfähigkeit), als eine vergleichbare Menge Lkw-Fahrten. Nennenswerte Beeinträchtigungen für die Bewohner der umgebenden Siedlungsbereiche sind demnach nicht zu erwarten (Zacharias Verkehrsplanungen 2022: 28 ff.).

Eine detaillierte Prüfung und Bewertung der Immissionen erfolgt ebenfalls in der verbindlichen Bauleitplanung.

Bewertung: Die Erweiterung des Designer Outlets Soltau ist mit dem Konzept zur Ortschaftsentwicklung in Soltau (2021) vereinbar.

7.3.4 Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 (2014)

Das Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 von Dr. Lademann & Partner (2014) ist ein vom Rat der Stadt Soltau im Jahr 2014 beschlossenes Konzept und legt den Grundstein für die Einzelhandelsentwicklung in Soltau.

Dabei definiert das Strategie- und Handlungskonzept ein Zentrenkonzept für das Stadtgebiet Soltau. Das Zentrenmodell umfasst hierbei die drei Versorgungsstandorte Innenstadt, Almhöhe, Designer Outlet. Die Innenstadt gilt hierbei als Zentraler Versorgungsstandort der Stadt Soltau. Die Almhöhe fungiert als ein Ergänzungsstandort zur Innenstadt. Und auch das Designer Outlet Soltau ist ein Ergänzungsstandort mit (über)regionalem Einzugsbereich und überwiegend höherwertigen Sortimenten aus dem zentrenrelevanten (und aperiodischen) Bereich (Dr. Lademann & Partner 2014: 76-77).

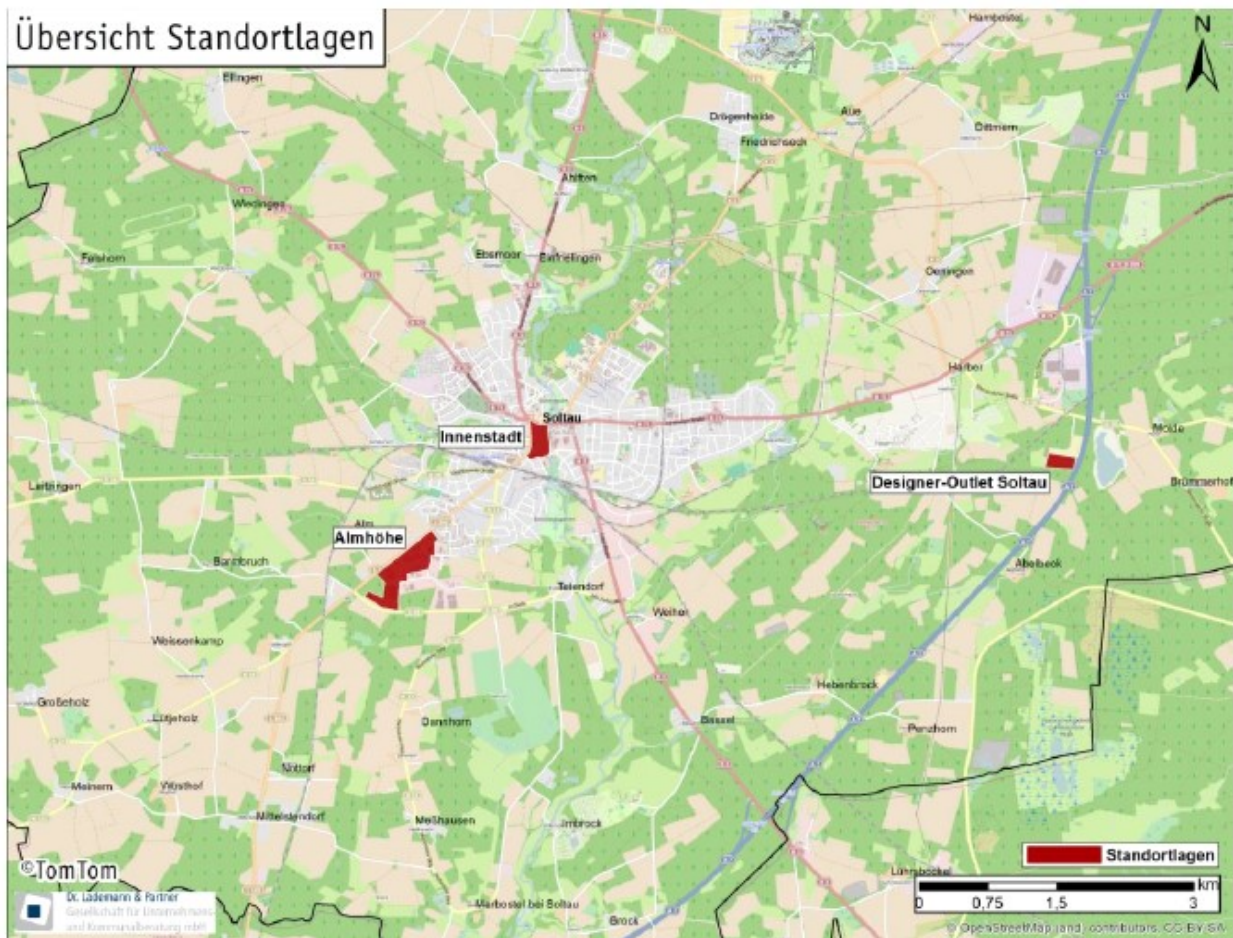


Abbildung 7: Zentren- und Standortstruktur. Quelle: Dr. Lademann & Partner 2014: 77.

Die Unterteilung der zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente wird hierbei in der sogenannten ‚Soltauer Sortimentsliste‘ festgelegt. Diese beschreibt die Hauptsortimente des DOS ‚Bekleidung‘, ‚Schuhe und Lederwaren‘ als zentrenrelevante Sortimente (vgl. Abbildung 8).

Für das Designer Outlet Soltau werden in dem Konzept verschiedene Entwicklungsszenarien thematisiert und letztlich ein Szenario empfohlen: Die „*Sicherung und Stärkung des Standortes Designer Outlet Soltau*“ (Dr. Lademann & Partner 2014: 115-123).



Dazu zählt letztlich auch die Erweiterung des Designer Outlets. Die hier geplante DOS-Erweiterung auf 15.000 qm Verkaufsfläche entspricht daher den Ansätzen aus dem Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040. Ziel ist die Attraktivitätssteigerung und der Erhalt der langfristigen Funktion als touristisches Ergänzungsangebot für die Stadt und die Destination Lüneburger Heide sowie die Stärkung der Wettbewerbssituation gegenüber konkurrierenden Outlets, um attraktive Premiumsortimente zu halten bzw. neu anzusiedeln.

Bewertung: Das Erweiterungsvorhaben ist mit dem Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 (2014) vereinbar.

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Soltauer Sortimentsliste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel, Getränke	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Drogerie, Pharmazeutika	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Wasch- und Putzmittel	Baby- und Kinderartikel	Antiquitäten/Kunst
Zeitungen, Zeitschriften	Hausrat/ Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Schnittblumen	Glas, Porzellan, Keramik	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Bodenbeläge, Teppiche
	Foto, Film, Optik, Akustik	Kfz-Zubehör
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Sportkleinartikel und -bekleidung	Gartenbedarf, Pflanzen
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Tierbedarf
	Spielwaren	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	Weißes Ware/Haushaltselektronik
	Sanitätswaren, Parfümerie	Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte
		Angeln, Reitsport, Waffen und Jagdbedarf
		Erotikartikel

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Abbildung 8: Soltauer Sortimentsliste. Quelle: Dr. Lademann & Partner 2014: 79.

7.3.5 Campingplatzkonzept zur Weiterentwicklung der Campingplätze in Soltau (2020)

Das Campingplatzkonzept wurde im Jahr 2020 vom Rat der Stadt Soltau beschlossen und definiert konkrete Strategien und Leitziele für die zukünftige Ausrichtung der Campingplätze im Stadtgebiet Soltau. Grundlage dieses Konzeptes ist das ISEK 2040.

Ein Leitziel für die künftige Ausrichtung der Campingplätze ist dabei die Stärkung eines touristisch wirkenden Campingwesens mit einer hohen Besucherfluktuation, d.h. kurzfristiges Camping (Campingplatzkonzept Soltau 2020: 20, 25).

Die Erweiterung des DOS würde hierbei der Weiterentwicklung der Campingplätze nicht entgegenstehen. Ganz im Gegenteil: eine Erweiterung des touristischen Erlebnis-Shoppings in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Campingplätzen im Stadtgebiet könnte zu einer Stärkung des (touristischen) Campingwesens und damit auch gleichzeitig zu einer Stärkung des gesamten Tourismussektors in der Lüneburger Heide beitragen, da so auch weitere Kopp-



lungsbesuche in umliegende Destinationen denkbar wären. Insbesondere sei hier der Campingplatz Mühlenbach zu nennen, der in unmittelbarer Nähe zum DOS in der Ortschaft Harber liegt. Hier finden aktuell Planungen für einen Ausbau dieses Campingplatzes unter Berücksichtigung der Ziele aus dem Campingplatzkonzept statt. Planungsanlass ist die gestiegene Nachfrage in den letzten Jahren. Ziel ist es, den Campingplatz touristisch aufzuwerten und attraktive Übernachtungsmöglichkeiten anzubieten. Das notwendige Bauleitplanverfahren ist gegenwärtig in Bearbeitung.

Bewertung: Das Erweiterungsvorhaben kann einen Beitrag zur Zielerreichung des Campingplatzkonzepts der Stadt Soltau leisten und ist mit diesem vereinbar.

7.3.6 Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau (2007)

Der Rat der Stadt Soltau hat im Jahr 2007 ein Konzept zur Entwicklung der darin definierten sogenannten ‚Schwerpunktstandorte‘ für die Stadt Soltau beschlossen. Ziel des Konzeptes ist, Entwicklungspotenziale der Stadt Soltau zu identifizieren, damit diese als Mittelzentrum die an sie gestellten Aufgaben der Raumordnung erfüllen können. Hierzu zählen unter anderem die „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ sowie die „Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der Wirtschaft und des Fremdenverkehrs“.

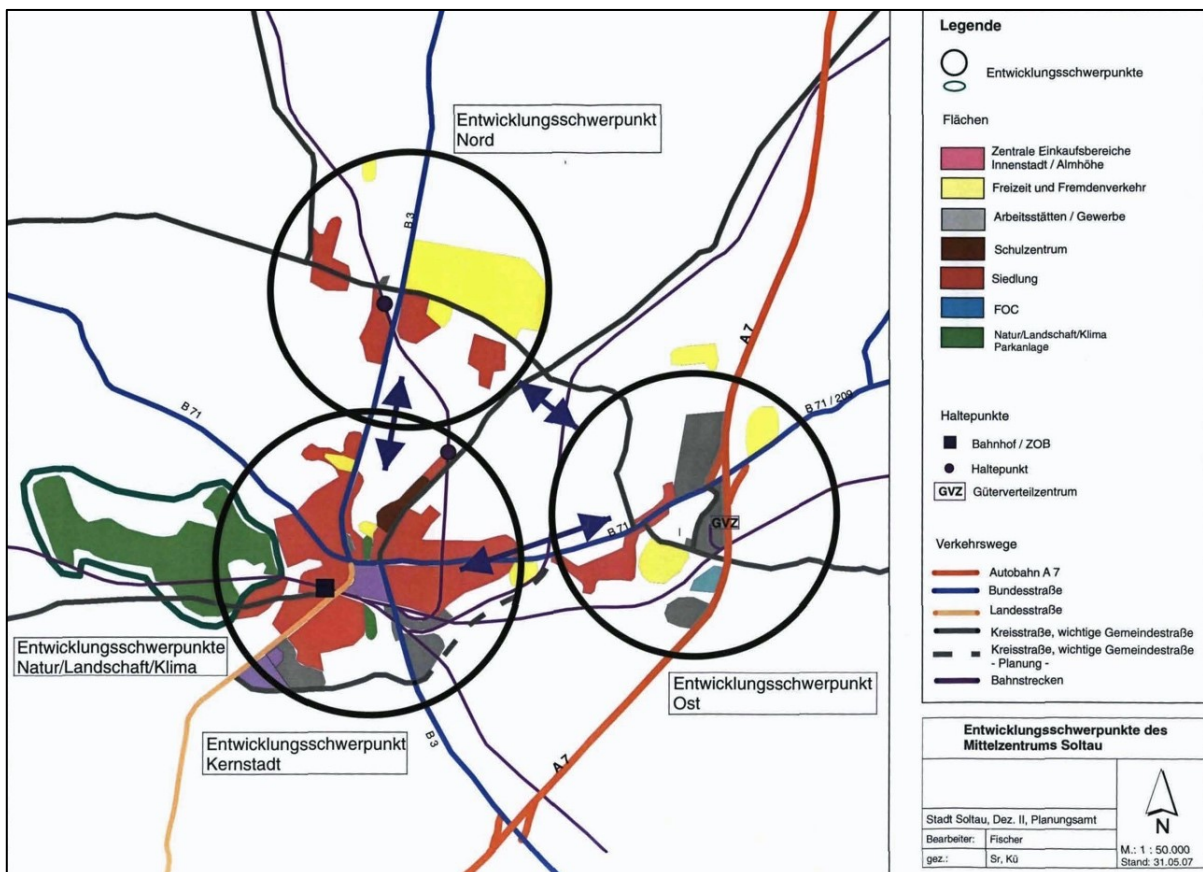


Abbildung 9: Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau. Quelle: Stadt Soltau 2007: 5.

Im Konzept heißt es hierzu: „Die Erfüllung dieser Aufgaben ist mit entsprechendem Rauman-spruch verbunden und sie erfordert eine sach- und funktionsgerechte Zuordnung und Unter-bringung im Stadtgebiet. Dabei sind die Umweltbelange und die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen“ (Stadt Soltau 2007: 4).



Zur Umsetzung dieser Aufgaben wurden verschiedene Entwicklungsschwerpunkte definiert. Die hier vorliegende Erweiterung des Designer Outlets befindet sich dabei innerhalb des konzeptionell festgelegten Entwicklungsschwerpunktes Soltau „Ost“. Dazu heißt es im Konzept: *„Der Schwerpunkt Ost weist die höchste räumliche Konzentration von Gewerbe- und Industriegebieten auf. Der Schwerpunkt soll [durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung] weiterentwickelt werden [...]. Die Verkehrserschließung ist gesichert [...]. Das Straßennetz im Siedlungsschwerpunkt ist bedarfsgerecht ausgebaut. Neue Flächennutzungen können somit problemlos integriert werden. Durch den Schwerpunkt führt die OB-Strecke (Bremen-) Langwedel - Soltau - Munster - Uelzen (- Berlin). Für deren Ausbau liegt seit Jahren ein Planfeststellungsbeschluss vor, der auch eine Elektrifizierung der Strecke vorsieht. Davon kann das als Ziel der Raumordnung festgelegte Güterverteilzentrum profitieren, das im Schwerpunkt liegt“* (Stadt Soltau 2007: 8).

Die Erweiterung des Designer Outlets Soltau entspricht daher insgesamt den Ergebnissen der Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums der Stadt Soltau und trägt den damals beschlossenen Zielen der Stadt Soltau Rechnung.

Bewertung: Das Vorhaben zur Erweiterung des Designer Outlets Soltau ist mit dem Konzept Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau (2007) vereinbar.

7.4 Kommunale Ebene - Kommunale Entwicklungskonzepte der umliegenden Zentralen Orte

Zur Analyse, inwiefern die Versorgungsstrukturen entwicklungshemmend beeinträchtigt sind, wurden im Gutachten von Dr. Lademann & Partner (2022) vorliegende und zugeliessene Einzelhandelsentwicklungskonzepte der Zentralen Orte im Untersuchungsraum berücksichtigt und im Hinblick auf die darin definierten Entwicklungsziele der jeweiligen Kommunen sowie konkrete Planvorhaben ausgewertet (Dr. Lademann & Partner 2022: 26 f.). In die Analyse wurden somit einbezogen

- die Regionalen Konzepte der Landkreise Nienburg, Lüneburg, Harburg und Stade
- des Regionalverbands Braunschweig
- der Region Bremen
- die kommunalen Konzepte von Rotenburg (Wümme), Bremervörde, Osterholz-Scharmbeck, Salzgitter, Syke, Verden (Aller), Ahrensburg, Seevetal, Stuhr, Hannover, Uelzen, Burgdorf, Delmenhorst, Bergen, Hamburg, Bispingen, Munster, Pinneberg, Springe, Visselhövede, Faßberg, Lüneburg, Bad Fallingbostel, Barsinghausen, Buxtehude, Celle, Lehrte, Winsen (Luhe), Neustadt a.R., Peine, Wittingen, Wunstorf, Garbsen, Stadthagen und Braunschweig
- die Nahversorgungskonzepte der Hamburger Bezirke Nord, Altona, Bergedorf, Eimsbüttel, Harburg, Wandsbek und Mitte.

Im Ergebnis lässt sich hierbei festhalten, dass laut den Einzelhandelskonzepten und den darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum etc.) und konkreten Entwicklungsabsichten keine wesentlichen Konflikte mit dem Erweiterungsvorhaben zum Designer Outlet Soltau identifiziert werden konnten, die im unmittelbaren Wettbewerb zum DOS stünden (Dr. Lademann & Partner 2022: 102 ff., 257). Dr. Lademann & Partner (2022) schreiben hierzu: *„Zwar wird in vielen Konzepten ein Entwicklungsrahmen für aperiodische Sortimente aufgestellt und auch allgemein das Ziel ausgegeben, den*



Einzelhandel mit aperiodischen Sortimenten auszubauen. Konkrete Entwicklungsabsichten/-projekte werden diesbezüglich aber nicht benannt und beziehen sich nahezu ausschließlich auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und in seltenen Fällen auf nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben – in beiden Fällen besteht keine Wettbewerbsrelevanz zum DOS“ (Dr. Lademann & Partner 2022: 257). Ältere Einzelhandelskonzepte beziehen sich zudem auf Entwicklungsvorhaben, die bereits umgesetzt oder nicht mehr aktuell sind. Zudem sind Entwicklungsziele in den Einzelhandelskonzepten häufig „schwammig“ formuliert und lassen keine konkreten Entwicklungsabsichten erkennen. (Dr. Lademann & Partner 2022: 257).

7.5 Kommunale Ebene - Kommunale Bauleitplanungen

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung werden folgende Bauleitpläne berücksichtigt und im Bezug auf das DOS-Verfahren im folgenden Abschnitt bewertet:

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (1979, zuletzt geändert 2020). Im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau wurde das Plangebiet für ein in unmittelbarer Nähe zum DOS befindliches Gewerbegebiet (G) festgelegt.
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (1979, zuletzt geändert 2020). Im Zuge der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau wurde das Plangebiet für das Designer Outlet Soltau als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hersteller-Direktverkaufszentrum“ festgelegt.
- Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau. Der Bebauungsplan ist seit dem 07.08.2010 rechtsverbindlich und umfasst einen Geltungsbereich von 14,26 ha, der auch die Erweiterungsfläche umfasst. Der Bebauungsplan wird mit einer Erweiterung des Designer Outlets Soltau geändert.

7.5.1 19. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau „Industriegebiet Soltau Ost II“

Das Ziel der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau in seiner Fassung von 1979 war die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (G) südöstlich der Ortschaft Harber an einem verkehrsgünstigen Standort ohne Lärmemissionskonflikten zu umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen und minimalen Eingriffen in Natur und Landschaft (Stadt Soltau 1996) (vgl. Abbildung 10). Neben der DOS-Fläche, die damals überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt wurde, wurde auch eine südlich davon gelegene Ackerfläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die heutige DOS-Fläche wurde mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche umgewandelt (vgl. Kapitel 7.5.2).

Für die heute noch bestehende (Gewerbe-)Fläche südlich des DOS sind jedoch keine negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten, da das DOS grundsätzlich andere Nutzer anspricht und keine erheblichen Emissionen oder Verkehre erzeugt, die das Gewerbegebiet unmittelbar belasten würden. Es wird auch nicht erwartet, dass das Gewerbegebiet selbst negative Auswirkungen auf das DOS haben wird, zumal derzeit keine konkreten Planungen für das Gebiet vorliegen. Langfristig erwägt die Stadt Soltau zudem, das Gewerbegebiet aufzuheben.

Bewertung: Das DOS widerspricht der hier vorliegenden Bauleitplanung nicht.

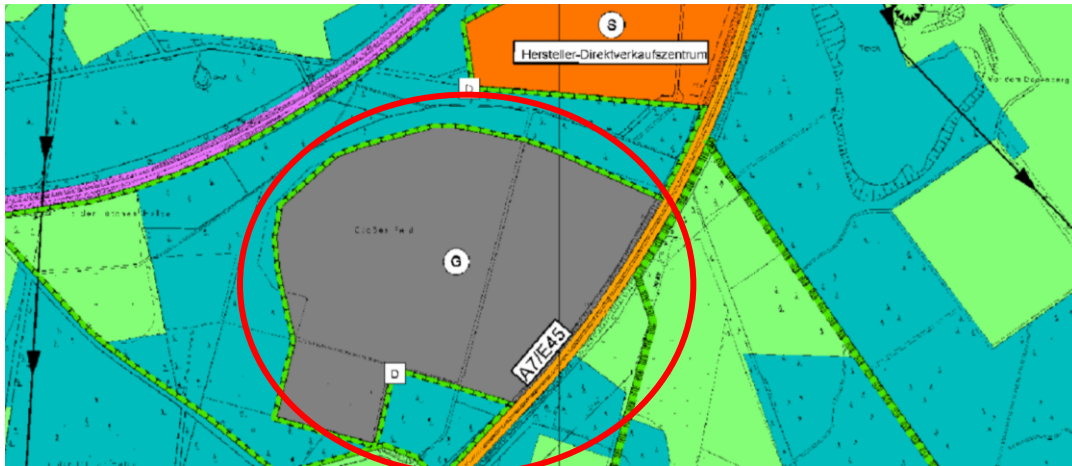


Abbildung 10: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau. Quelle: Stadt Soltau, 2022b (ohne Maßstab).

7.5.2 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau Factory-Outlet-Center Soltau

Das Ziel der 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau war im Jahre 2010 die Ausweisung von ca. 12 ha Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung Herstellerdirektverkaufszentrum für das damals geplante Designer Outlet Soltau, welches durch die F.O.C. Objekt Soltau GmbH als Investor errichtet und anschließend im Jahre 2012 eröffnet wurde (Stadt Soltau 2010a) (vgl. Abbildung 11). Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau am 07.05.2010 konnte das Bauleitplanverfahren abgeschlossen werden. Vorher war die Fläche des DOS als gewerbliche (jedoch bis dahin unbebaute) Baufläche dargestellt. Das DOS als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO wäre jedoch am Standort unzulässig gewesen, weshalb die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wurde.

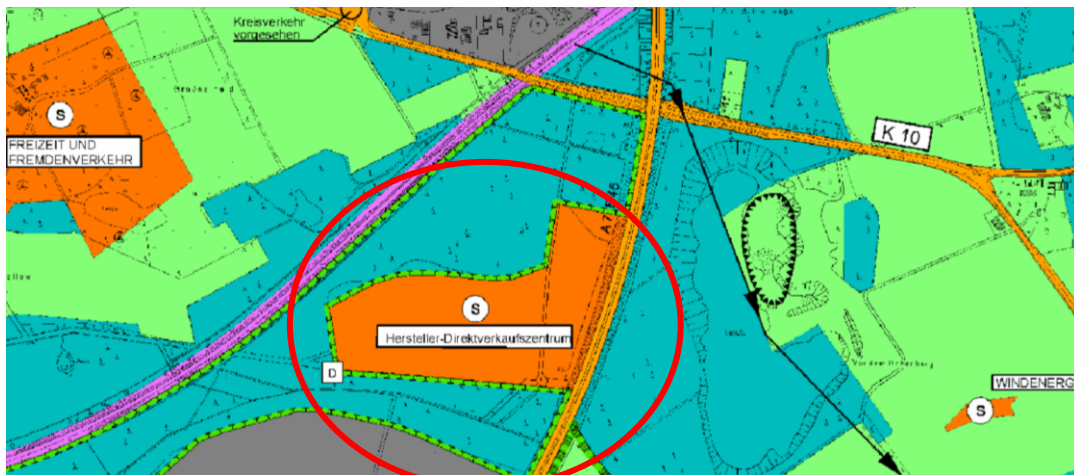


Abbildung 11: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau. Quelle: Stadt Soltau, 2022b (ohne Maßstab).

Das nun vorliegende Erweiterungsvorhaben, welches sich bereits im Bereich der Sonderbaufläche befindet, steht dabei der *zeichnerischen* Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht im Wege.

Jedoch ist eine Änderung der textlichen Darstellungen notwendig, da diese die Gesamtverkaufsfläche des HDV auf maximal 9.900 m² beschränkt, konkrete Sortimente und Sortiments-



verkaufsflächengrößen benennt und das Vorhaben nach Art und Umfang in seinen charakteristischen Grundzügen beschreibt (vgl. Abbildung 12). Diese müssen im Zuge der neuen Sortimentsstruktur angepasst werden. Das Bauleitplanverfahren wird angestoßen, sofern das ROV und das ZAV den Weg dafür ebnen würden.

Bewertung: Derzeit spricht das Erweiterungsvorhaben noch gegen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau. Jedoch führt dieser Tatbestand nicht zur Nicht-Durchführbarkeit des Vorhabens, da kurzfristig eine Bauleitplanung anvisiert wird und bereits jetzt erste Schritte in Richtung Bauleitplanverfahren erfolgt sind (z.B. Beauftragung eines Planungsbüros und erste natur- und artenschutzrechtliche Kartierungen sowie Untersuchungen) und die Planungshoheit bei der Stadt Soltau liegt.

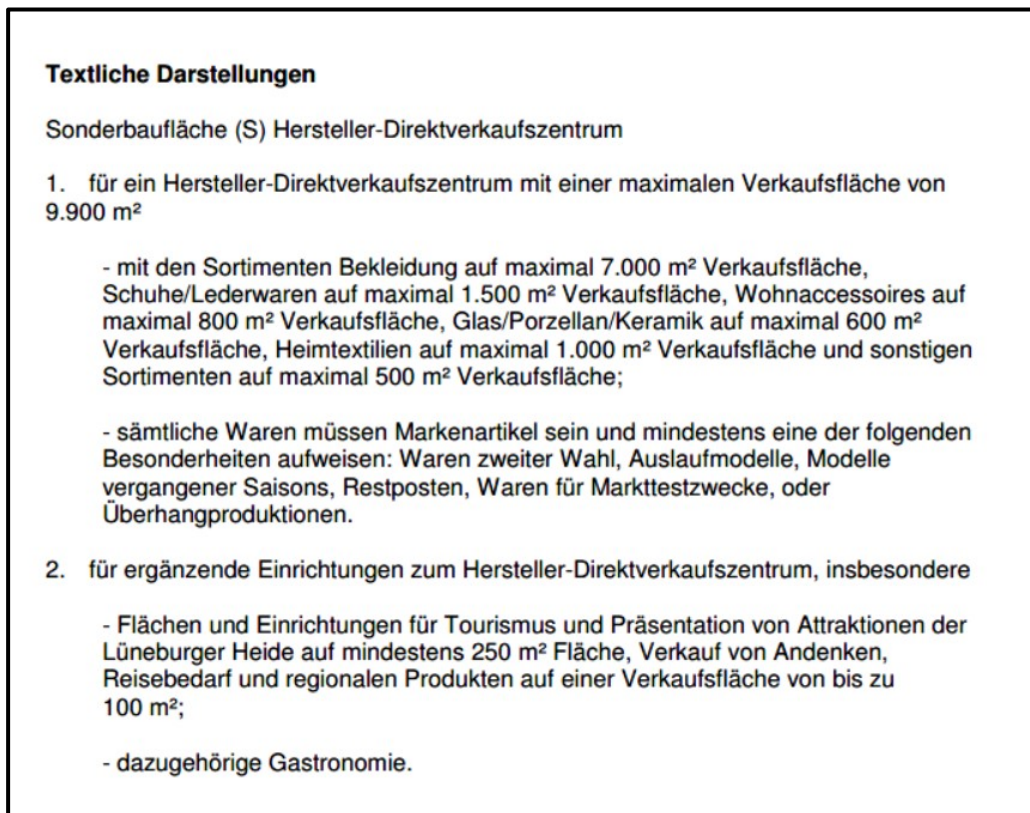


Abbildung 12: Textliche Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau. Quelle: Stadt Soltau, 2010a.

7.5.3 Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau der Stadt Soltau

Mit dem im Jahre 2010 aufgestellten Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau wurde neben der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Designer Outlets Soltau geschaffen, welches die Vorhabenträgerin des DOS (F.O.C. Soltau Objekt GmbH) unter Beachtung ihrer Verpflichtungen aus dem raumordnerischen Vertrag errichtet und betreibt (Stadt Soltau 2010b).

Festgesetzt wurden neben dem Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl und Bauweise) auch die Art der baulichen Nutzung. Diese setzt für das ca. 14,26 ha große Gebiet ein Sondergebiet für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum fest, da das HDV einen großflächigen



Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 BauNVO darstellt. Das HDV stellt hierbei eine planmäßige bauliche Zusammenfassung mehrerer Verkaufsstätten unter einheitlicher Verwaltung dar, in denen die Hersteller ihre Waren losgelöst von der eigentlichen Fabrikationsstätte direkt an den Endverbraucher verkaufen. Die Beschreibung der Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen (Nr. 1.1) orientiert sich am Geschäftsmodell des Factory-Outlet-Centers (Stadt Soltau 2010b). Folgende Nutzungen sind im Plangebiet zulässig:

Vorrangig sind für das Gebiet Einzelhandelsnutzungen auf bis zu 9.900 m² in folgenden Sortimenten namhafter und exklusiver Hersteller und Designer (Markenartikel) beschränkt:

- Bekleidung,
- Schuhe, Lederwaren,
- Wohnaccessoires,
- Glas/Porzellan/Keramik und
- Heimtextilien
- Randsortimente

Die Anbieter im DOS haben die Möglichkeiten, Markenwaren zweiter Wahl, Auslaufmodelle, Modelle vorangegangener Saisons, Restposten, Überhangproduktionen und Waren für Markttestzwecke abzusetzen. Es handelt sich somit um Markenwaren, die im regulären (auch exklusiven) Einzelhandel nicht abgesetzt werden (können). Anders als in herkömmlichen Shopping-Centern werden Güter des periodischen Bedarfs (insbesondere also Nahrungs- und Genussmittel) sowie eigenständige Dienstleistungen (z.B. Friseure oder Reinigungen) nicht zugelassen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zudem ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet um das HDV herum weitere Einzelhandelsnutzungen ansiedeln, die in Konkurrenz zu typischen Nutzungen der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte und der Kernstadt Soltau treten (Stadt Soltau 2010b).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird die Gesamtgröße aller Factory-Outlet-Center zulässigen Verkaufsflächen auf maximal 9.900 m² begrenzt. Hinzu kommen weitere maximal 100 m² Verkaufsfläche für Andenken, Reisebedarf und regionale Produkte. Die einzelnen Verkaufsstätten sind auf maximal 750 m² Verkaufsfläche begrenzt. Für das Sortiment Bekleidung dürfen maximal 7.000 m² Verkaufsfläche genutzt werden, für Schuhe/Lederwaren maximal 1.500 m², für Wohnaccessoires maximal 800 m², für Glas/Porzellan/Keramik maximal 600 m² und für Heimtextilien maximal 1.000 m² Verkaufsfläche. Diese sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen entsprechen der textlichen Darstellung Nr. 1 der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau. Die Randsortimente werden auf maximal 500 m² Verkaufsfläche begrenzt (insgesamt maximal 250 m² je Sortiment und maximal 100 m² je Verkaufsfläche). Randsortimente müssen dabei im Zusammenhang mit den Hauptsortimenten stehen. Ausgeschlossen als Randsortimente wurden damals z.B. Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen und zoologischer Bedarf. Durch die Aufnahme von Verkaufsflächenbegrenzungen für die einzelnen Sortimentsbereiche ist gewährleistet, dass die Stadt Soltau die rechtlich relevanten Auswirkungen des Vorhabens in ihrer Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB richtig berücksichtigen kann (Stadt Soltau 2010).

Zulässig sind alle Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die den primär das Sondergebiet prägenden Verkaufseinrichtungen zugeordnet sind und daher einen integralen Be-



standteil des Gesamtkonzeptes dienen. Dazu zählen bspw. ergänzende Nutzungen wie gastronomische Einrichtungen, Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie Sport- und Spielanlagen, Flächen für Büros und für Tourismus sowie Attraktionen der Lüneburger Heide einschließlich Verkauf von Andenken und Reisebedarf sowie Stellplätze und Werbeanlagen. Die Festsetzungen von Flächen und Einrichtungen für Tourismus und Präsentationen von Attraktionen der Lüneburger Heide soll ermöglichen, dass das DOS mit anderen touristischen Attraktionen vernetzt wird und als Motor sowie Multiplikator für den Tourismussektor Soltaus und der Heideregion wirken kann. Dies trägt letztlich den Erfordernissen der Raumordnung aus Abschnitt 2.3 Ziffer 09 LROP 2017 Rechnung, nach denen das HDV eine besondere touristische Funktion ausüben soll (Stadt Soltau 2010b).

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von der zuständigen Behörde zu überwachen. Daneben hat der Investor im raumordnerischen Vertrag darüberhinausgehende Verpflichtungen zur Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. So bestimmt § 5 Abs. 1 des raumordnerischen Vertrages, dass ein unabhängiger Gutachter (hier: ecostra) die Einhaltung der Verpflichtungen kontrolliert (z.B. Verkaufsflächenbegrenzungen, Sortimentsgliederung) und dokumentiert sowie Monitoringberichte und Besucherbefragungen durchführt.

Mit einer Erweiterung des Designer Outlets Soltau auf insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche und neuen Sortimentsstrukturen müssten insbesondere die bestehenden Festsetzungen der Gesamtverkaufsfläche, der Sortimente und der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 im Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau angepasst werden, damit das Erweiterungsvorhaben den neuen Zielen der Stadt Soltau entspricht und damit vereinbar wäre. Die bestehenden ergänzenden Nutzungen nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 des Bebauungsplanes Harber Nr. 14 bleiben weitgehend erhalten. Weitere Anpassungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden geprüft (z.B. ein Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen). Das Bauleitplanverfahren wird zeitnah weitergeführt, sofern das ROV und das ZAV den Weg dafür ebnen würden.

Bewertung: Derzeit verstößt das Erweiterungsvorhaben noch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Harber N. 14 Factory-Outlet-Center Soltau. Mittelfristig wird jedoch ein Bauleitplanverfahren anvisiert, für das bereits jetzt erste Schritte in Richtung Bauleitplanverfahren erfolgt sind (z.B. Beauftragung eines Planungsbüros und erste natur- und artenschutzrechtliche Kartierungen sowie Untersuchungen).



Abbildung 13: Luftbild mit eingeblendeten Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau. Quelle: Stadt Soltau, 2022.



7.6 Sonstige raumbedeutsame Infrastrukturmaßnahmen

Im Untersuchungsraum bestehen folgende bedeutsame (überregionale) Infrastrukturvorhaben, die unmittelbaren Einfluss auf die Erweiterung des Designer Outlets Soltau haben bzw. von dem Vorhaben betroffen sind und daher in der hier vorliegenden Raumverträglichkeitsstudie näher untersucht und auf ihre Wechselwirkungen hin bewertet werden:

- Planungen zum sechs-streifigen Ausbau der BAB 7 im Bereich Soltau Ost
- Planungen zum Ausbau der Bahnstrecke Soltau-Uelzen (Optimierte Alpha E plus)

7.6.1 Sechs-streifiger Ausbau der BAB 7 im Bereich Soltau Ost

Bei dem Infrastrukturprojekt „Ausbau der BAB 7“ soll die Bundesautobahn 7 zwischen Soltau und Walsrode zu einer sechs-streifigen Autobahn ausgebaut werden. Erfolgen soll dies in verschiedenen Bauabschnitten. Bauabschnitt 1 (Walsrode – Bad Fallingbostal) ist hierbei bereits erfolgt. Derzeit befindet sich der Bauabschnitt 2 (Bad Fallingbostal – Dorfmark) im Planfeststellungsverfahren. Im dritten und letzten Bauabschnitt wird die Strecke zwischen Dorfmark und Soltau Ost sechsspurig ausgebaut. Zuständig für das Verfahren ist die Autobahn GmbH. Die Stadt Soltau befindet sich bereits im Austausch mit der Autobahn GmbH.

Von dem bislang noch nicht genau terminierten Ausbau des letzten Streckenabschnittes auf der BAB 7 wäre das Designer Outlet direkt betroffen. Das Outlet und insbesondere ein Teil der genehmigten Einstellplätze wurden damals angrenzend an die BAB 7 in der Bauverbotszone (Festsetzung im Bebauungsplan) errichtet. Hierzu gab es entsprechende Vereinbarungen mit dem Straßenbaulastträger (vgl. Kapitel 2). Eine Erweiterung der BAB 7 auf sechs Spuren hat temporär einen Einfluss auf das erweiterte DOS: die Stellplätze im Bereich der Bauverbotszone könnten für die Zeit der Bauphase an der BAB 7 nicht für den Betrieb des DOS genutzt werden, da diese zeitweise von Baustellenfahrzeuge genutzt werden oder bei Erforderlichkeit sogar zurückzubauen sind. In diesem Fall muss geprüft werden, wo eine Kompensation der Einstellplätze erfolgen kann. Der Ausbau der BAB 7 wird durch die Erweiterung des DOS jedoch nicht beeinträchtigt bzw. beeinflusst, da die für das Erweiterungsvorhaben neu zu schaffenden Stellplätze nicht in der Bauverbotszone errichtet werden. Lediglich der Bestand ist davon betroffen.

Bewertung: Das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets ist mit dieser raumbedeutsamen Maßnahme vereinbar.

7.6.2 Ausbau der Bahnstrecke Langwedel-Soltau-Uelzen (optimierte Alpha-E plus)

Das Projekt „Optimierte Alpha-E plus“ im Rahmen des bedarfsgerechten Ausbaus und der Ertüchtigung der Bestandsstrecken – hier die Amerikalinie Langwedel – Soltau – Uelzen - sowie der Kapazitätserweiterung der Schieneninfrastruktur im Raum Bremen-Hamburg-Hannover betrifft ebenfalls die Stadt Soltau. Ziel ist die Ertüchtigung, Elektrifizierung sowie die Schaffung neuer Kreuzungsbahnhöfe, damit insbesondere der Schienengüterverkehr gesteigert werden kann. Dieser spielt aktuell auf dieser Strecke gegenüber dem Personennahverkehr eine untergeordnete Rolle, soll perspektivisch aber an Bedeutung gewinnen. Derzeit laufen die Vorplanungen für den genannten Streckenabschnitt.

In einer Sensitivitätsanalyse wurden dabei zwei Korridore für eine Nord- Süd-Verbindung als Neubaustrecke von der Deutschen Bahn präsentiert. Die Neubaustrecke gilt als Alternative



für die Bestandsstrecke Hamburg – Lüneburg – Celle – Hannover, um die Ziele und die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes Alpha-E zu erreichen. Ein Korridor sieht hierbei den Neubau einer Bahnstrecke entlang der BAB 7 von Hamburg bis Hannover vor. Je nachdem wie der Trassenverlauf geplant ist, ist die Stadt Soltau von den Planungen betroffen.

Anzumerken ist, dass die festgelegten und mit der Region abgestimmten Rahmenbedingungen für das Projekt und die Forderungen der Region aus dem Dialogforum in der Gesamtbeurteilung grundsätzlich nicht das Erweiterungsvorhaben tangieren. Jedoch läge das erweiterte DOS in räumlicher Nähe zur Strecke Langwedel-Uelzen-Stendal. Ein großer Teil des Besucher-MIV muss hierbei den höhengleichen Bahnübergang an der K 10 Wietzendorfer Straße passieren, sodass eine mögliche Ertüchtigung der Strecke Auswirkungen auf das erweiterte DOS haben könnte (z.B. längere Schließzeiten Bahnübergang).

Das Erweiterungsvorhaben selbst wird hingegen keinen erheblichen Einfluss auf die Planungen an dieser Strecke haben, zumal bereits jetzt schon ca. 1,4 Mio. Besucher (künftig ca. 1,8 Mio.) im Jahr das DOS ansteuern und den höhengleichen Bahnübergang passieren müssen.

Da der sichere und bedarfsgerechte Ausbau des Schienenverkehrs als Ziel der Raumordnung zu beachten ist, muss bei der Ertüchtigung dieser Strecke jedoch der höhengleiche Bahnübergang näher untersucht und mögliche Lösungswege für ein konfliktfreies Nebeneinander von Bahn, PKW und LKW erörtert werden. Die Stadt Soltau ist diesbezüglich bereits in Kontakt mit der Deutschen Bahn und mit den Anrainerkommunen dieser Strecke, um letztlich auch die Forderungen der Region auf der gesamten Strecke erreichen zu können.

Bewertung: Das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets ist mit dieser raumbedeutsamen Maßnahme vereinbar.

8 Voraussichtliche raumbedeutsame Auswirkungen auf die Umwelt (Schutzgüter)

Das Designer Outlet ist als Art des Vorhabens ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne der Nummer 18.6 der Anlage 1 des UVPG. Bei der geplanten Erweiterung handelt es sich jedoch speziell um ein Bauvorhaben im Sinne der Nummer 18.8. der Anlage 1 zum UVPG, da es kein Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB darstellt, sondern es um ein Vorhaben in einem bereits beplanten Bereich geht, für das eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau erforderlich ist. Für derartige Vorhaben im bereits beplanten Bereich gibt es gemäß Spalte 1 der Anlage 1 keine unbedingte UVP- Pflicht (keine Kennzeichnung mit X), sondern lediglich das Erfordernis einer Vorprüfung nach Spalte 2 der Anlage 1. Die Spalte 2 sieht für Vorhaben im Sinne der Nummer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG (Kennzeichnung dort mit A) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (siehe § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG) vor. Diese allgemeine Vorprüfung ist dann erforderlich, wenn allein durch die Änderung des Bauvorhabens der maßgebliche Prüfwert – hier: gemäß Nummer 18.6.2 - 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm zulässige Geschossfläche (GF) – erreicht oder überschritten wird. Dies ist mit der beabsichtigten Vergrößerung der VKF des DOS um 5.100 qm der Fall.

Da es sich jedoch um ein Änderungsvorhaben handelt, für das bereits eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des „ROV mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung (UVS) für das geplante Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV) in Soltau“ aus dem Jahr 2009 durchgeführt worden ist, ist im hier vorliegenden Fall § 9 Abs. 1 Satz 3 UVPG, der als Spezialvorschrift



auf das Vorprüfungserfordernis nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UVPG verweist, maßgeblich. Danach besteht für die geplante Erweiterung des DOS die UVP-Pflicht, wenn die allgemeine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung zusätzliche erhebliche nachteilige oder andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.

Diese allgemeine Vorprüfung wurde durch das ArL Lüneburg vorgenommen. Die Prüfung des Einzelfalles hat für die beabsichtigte Erweiterung des Designer Outlets für das Raumordnungsverfahren ergeben, dass von der Änderung des Vorhabens **keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder andere erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind. Gemäß § 5 Abs. 2 UVPG gilt demnach, dass unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien für das Vorhaben **keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** besteht (ArL Lüneburg 2021b).

Eine Dokumentation der Durchführung und des Ergebnisses der allgemeinen Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 7 UVPG unter Berücksichtigung der Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien wurde durch die Bekanntmachung des ArL Lüneburg vom 22.01.2021 im UVP-Portal des Landes Niedersachsen sowie auf der Website des ArL Lüneburg vorgenommen. Die weitergehende Prüfung zusätzlicher, nachteiliger Umweltauswirkungen ist Gegenstand der Umweltprüfung, die für das ggf. nachfolgende Bebauungsplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

Für diese Bewertung im Rahmen der vorgeschriebenen überschlägigen Prüfung wurden die vom Vorhabenträger vorgelegten Unterlagen sowie eigene Recherchen und die für die Entscheidung maßgeblichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften genutzt. Auch wurde bei der allgemeinen Vorprüfung berücksichtigt, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standorts oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, die für eine Prüfung des Vorhabens unter überörtlichen Auswirkungen relevant sind, sind ungeachtet des Verzichts auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung – in der Raumverträglichkeitsstudie als Teil der Verfahrensunterlagen darzustellen. Für das Verfahren hat daher das Planungsbüro BPR Künne & Partner aus Hannover eine aktualisierte Stellungnahme zu den zu betrachtenden Schutzgütern Ende 2021 erstellt (Anhang 5). Unter Berücksichtigung der bis Dezember 2021 gesammelten Daten ist laut dem Büro nicht mit Änderungen der Betroffenheit der Schutzgüter im Vergleich zu den Einschätzungen aus dem Jahr 2020 zu erwarten (BPR Künne & Partner 2021).

Betroffenheit der Schutzgüter:

I. Schutzgutkomplex Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit, und Bevölkerung

Eine Anzahl betroffener Personen lässt sich nicht ermitteln. Aufgrund der Lage zwischen der Autobahn 7 und Bahnstrecke (Bremen -) Langwedel – Soltau – Munster – Uelzen (- Berlin) außerhalb der Siedlungsbereiche lässt sich jedoch keine direkte Betroffenheit von Menschen in ihrer Wohnfunktion vermuten. „Bei den auf dem Gelände des DOS befindlichen Personen



handelt es sich voraussichtlich ausschließlich um Besucher, für die die landschaftliche Erholungsfunktion der derzeit unbebauten Erweiterungsfläche allenfalls eine untergeordnete Bedeutung besitzt“ (BPR Künne & Partner 2021: 3; Dr. Hartlik 2020: 21). Mögliche negative Auswirkungen im näheren Umfeld sind ggf. durch die Zunahme des Baustellen- bzw. Besucherverkehrs mit den damit verbundenen Immissionen während des Baus bzw. Betriebs zu erwarten. Zudem kann zwar von erhöhten Schallimmissionen auf Grund des größeren Verkehrsaufkommens durch die Steigerung der Besucherzahlen ausgegangen werden, die jedoch keine raumordnerische Relevanz aufweisen. „Der Aspekt der zu erwartenden Lärmbelastung wird in einem separaten Schallimmissionsgutachten berücksichtigt. **Insgesamt wird jedoch von keiner erheblichen Betroffenheit des Schutzgutkomplexes Mensch ausgegangen.**“ (BPR Künne & Partner 2021: 3).

II. Schutzgutkomplex Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden durch das Erweiterungsvorhaben beansprucht. Wertvolle Bereiche für Flora und Fauna sind von der Erweiterung des DOS jedoch nicht direkt betroffen. Beim Schutzgutkomplex ist auch insgesamt von einer geringen Qualität auszugehen. Dies ergibt sich aus der derzeitigen intensiven (bereits durch Bauflächen dominierte) Fläche und der Vornutzung als sandiger Acker. Nachweise von Brutvögeln, Heuschrecken, Tagfaltern und Reptilien liegen nicht vor und sind aufgrund der Vorbelastung nicht wahrscheinlich. Die Erweiterungsfläche ist jedoch dreiseitig von Nadelwald umgeben. Übergangszonen zwischen Wald und offener Landschaft bilden für Fledermäuse bei einem entsprechenden Nahrungsangebot einen geeigneten Lebensraum. Potenzielle Lebensräume von Fledermäusen werden durch die DOS-Erweiterung aber nicht beeinträchtigt, da der angrenzende Wald und Waldrand von dem Vorhaben unangestastet bleibt (ArL Lüneburg 2021b: 2-7).

Die Informationen, die auf Grundlage der Erstellung des Landschaftsrahmenplans vorliegen, lassen beim aktuellen Stand der Planung ebenfalls keine Umweltfolgen erwarten, die erhebliche Effekte für diesen Schutzgutkomplex mit raumbedeutsamer Wirkung begründen (Dr. Hartlik 2020: 22).

Die entsprechenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die grundsätzliche Inanspruchnahme der geplanten Erweiterungsfläche wurden im vorherigen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 bereits umgesetzt.

Im Plangebiet existieren zudem keine schützenswerten Schutzgebiete oder Bestandteile mit besonderer Bedeutung wie

- Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des BNatschG
- Naturschutzgebiete nach § 23 BNatschG und solche, die die Wertigkeit eines Naturschutzgebietes aufweisen
- Gebiete für den vorrangigen Einsatz für Naturschutzförderprogrammen
- Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatschG
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatschG
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 24 NAGBNatSchG oder § 30 BNatSchG
- Gebiete mit überdurchschnittlicher Bedeutung aufgrund von Tier- und Pflanzenarten oder Biotoptypen (Dr. Hartlik 2020: 22).



Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans, in dem die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen und Bewertungen zu den Schutzgütern Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden und Wasser sowie Klima und Luft zusammengeführt werden, ist das Plangebiet ebenfalls nicht enthalten. Auch werden keine Biotopverbundachsen betroffen, die zu einem Biotopverbundsystem mit Vernetzungsfunktion der verschiedenen Lebensräume beitragen können (Dr. Hartlik 2020: 22).

Im Kurzgutachten zu Vorkommen und möglichen Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen im Plangebiet aus dem Jahr 2007 wurden als einzige bemerkenswerte Brutvogelart der Kleinspecht und bei den Fledermäusen die Zwergfledermaus nachgewiesen (Dr. Hartlik 2020: 22).

Insgesamt werden die Auswirkungen aufgrund der Beschränkung der Bauaktivitäten auf die damals noch vorhandene Ackerfläche als gering eingeschätzt. Ergänzend wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau darauf verwiesen, dass die Feldlerche nicht mehr angetroffen wurde. Ferner wurden Heuschrecken und Tagfalter erfasst sowie eine Zufallsbeobachtung von Blindschleiche und Zauneidechse gemacht (BPR Kühne & Partner 2021: 3-4; Dr. Hartlik 2020: 22).

Eine Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Heidekreis vom Januar 2020 im Hinblick auf mögliche naturschutzfachliche Konflikte durch die Erweiterung des DOS ergab, dass aufgrund der Nähe zur Autobahn und aufgrund der Beschränkung der Erweiterung auf das bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet sehr wahrscheinlich nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen sei. Allerdings ist ein Artenschutzgutachten aus Gründen der Rechtssicherheit für das anstehende Bauleitplanverfahren verpflichtend, was sich mit der Auffassung der Vorhabenträgerin (Stadt Soltau) deckt. Die Biotop- und Artenschutzgutachten werden daher durch das Büro BPR Kühne & Partner aus Hannover aktualisiert. Im anzufertigenden Biotop- und Artenschutzgutachten werden letztlich auch die Erkenntnisse aus dem angepassten Verkehrsgutachten und einer schalltechnischen Stellungnahme einfließen.

Im Spätsommer 2021 wurden vom Büro BPR Kühne & Partner dazu bereits zwei Durchgänge einer Biotoptypenkartierung durchgeführt, folgende vorläufige Ergebnisse lassen sich hierbei festhalten: *„Die an die als Parkplätze genutzten Schotterflächen angrenzenden Flächen werden von einer Vielzahl von weit verbreiteten, häufig vorkommenden und nicht geschützten Ruderalarten wie Tüpfel-Johanniskraut, Kanadisches Berufkraut, Schmalblättriges Greiskraut, Kanadische Goldrute und Hasen-Klee gebildet. Darüber hinaus wurden Vorkommen von Filzkräutern nachgewiesen. Je nach Art sind diese in Niedersachsen stark gefährdet bis ungefährdet. Deren genaue Artbestimmung erfolgt bei den weiteren Kartiervorgängen. Die im Bereich der Schotterflächen nachgewiesenen Pflanzenarten deuten auf Sandtrockenrasen bis trockene, sandig-kiesige Ruderalfluren hin. In westlicher Richtung nimmt der Vegetationsbestand bei abnehmender Parkplatznutzung zu und entwickelt sich zu einer naturnäheren (halb-) ruderalen Gras- und Staudenflur mit einem Deckungsgrad von 100 %. Dominiert werden diese Bereiche von Rainfarn, Tüpfel-Johanniskraut und in niedrigwüchsigeren Bereichen von Hasen-Klee. Im Süden erstreckt sich ein Jungbestand aus Kiefern, der eine ähnliche Altersstruktur und keine ausgeprägte Krautschicht besitzt und daher voraussichtlich keinen gesetzlichen Schutz aufweist. Im Randbereich im*



Übergang zum die Fläche umgebenden Kiefernwald befinden sich kleinräumig Bestände von Besenheide“ (BPR Künne & Partner 2021: 3-4).

Gesetzlich geschützte Biotope sind zudem voraussichtlich nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden bislang ebenfalls nicht angetroffen. *„Hinsichtlich der angetroffenen Biotoptypen und Pflanzenarten sind nach derzeitigen Ergebnissen keine Auswirkungen zu erwarten. Die Ergebnisse sind jedoch noch als vorläufig zu betrachten, da bislang keine vollständige Vegetationsperiode erfasst werden konnte. Die floristischen Kartierungen werden im Frühjahr 2022 fortgesetzt“ (BPR Künne & Partner 2021: 4).*

Nach den bisherigen Erkenntnissen ist keine erhebliche Betroffenheit dieses Schutzgutkomplexes zu erwarten (BPR Künne & Partner 2021: 4; Dr. Hartlik 2020: 22).

III. Schutzgutkomplex Boden und Fläche

Die natürlichen Ressourcen Boden und Fläche werden durch das Erweiterungsvorhaben beansprucht. Die versiegelte Fläche wird durch die geplante Erweiterung des DOS durch die Inanspruchnahme des bisher als Überhangsparkplatz genutzten Bereichs (Sand-Schottergemisch) und der westlich daran anschließenden ungenutzten Grünfläche erhöht. Die Qualität und Regenerationsfähigkeit in Bezug auf Boden ist im Bereich der teilversiegelten Parkplatzfläche gering. Der vorherrschende Bodentyp sind Podsole, welche weder selten noch gefährdet sind und mit einem geringen Feinkornanteil und reduzierten Filterkapazität sehr empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind (Arl Lüneburg 2021b: 5). Durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren, die neben der Lebensraumfunktion für die biotische Umwelt auch als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Abbau- und Ausgleichsmedium sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wirken (BPR Künne & Partner 2021: 4; Dr. Hartlik 2020: 23). Betroffen ist jedoch nur ein räumlich begrenzter und bereits vorgeschädigter Raum.

Da die Erweiterung des DOS auf dem Gebiet und in den Grenzen des Bebauungsplans Harber Nr. 14 stattfindet und dieser Eingriff bereits für die festgesetzte Versiegelung von bis zur Grundflächenzahl von 0,6 bzw. von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit Maßnahmen in der Gemarkung Leitzingen und Ahlfthen ausgeglichen wurden, sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelte Fläche wird durch die Nutzung des bisher nur als Überhangsparkplatz genutzten Bereichs (Sand-Schottergemisch) und der sich westlich daran anschließenden Grünfläche voraussichtlich erhöht. Hierbei ist auf das Urteil des VG Hannover, 4. Kammer vom 26.11.2019 – 4 A 12592/17 – zu verweisen, wonach solche Flächen bereits als bauliche Anlage und zu 100 % als überdeckte Fläche nach § 19 BauNVO zu bewerten sind (Dr. Hartlik 2020: 23). Damit trägt die Versiegelung durch die Erweiterung des Designer Outlets Soltau zur allgemeinen Flächeninanspruchnahme bei. Gemäß der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung wird eine Verringerung von aktuell rund 65 ha/Tag auf maximal 30 ha tägliche Inanspruchnahme bis 2030 angestrebt. Allerdings fehlen eine Operationalisierung und ein Herunterbrechen dieser Größe auf Ebene der Bundesländer und dort wiederum auf Ebene der Regierungsbezirke (wo noch ein dreistufiger Verwaltungsaufbau existiert) sowie Kreise und Kommunen (Dr. Hartlik 2020: 23).



Gemäß dem Landschaftsrahmenplan liegen keine naturnahen Böden, schutzwürdige Extremstandorte (extrem nass/trocken) oder solche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit vor, noch sind regional seltene oder naturgeschichtlich bedeutsame Böden betroffen (BPR Künne & Partner 2021: 4; Dr. Hartlik 2020: 23).

Insgesamt werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Boden und Fläche angenommen (BPR Künne & Partner 2021: 4-5; Dr. Hartlik 2020: 23).

IV. Schutzgut Wasser

Die natürliche Ressource Wasser wird durch das Erweiterungsvorhaben beansprucht. Im Plangebiet existieren jedoch weder Still- noch Fließgewässer. Im Abstand von 350 m befindet sich in westlicher Richtung, getrennt durch die Bahnstrecke, ein Badesee im Bereich des Ferienparadies am Mühlenbach. In 250 m östlicher Entfernung, getrennt durch die BAB 7, befindet sich zudem ein weiterer See. Die Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Versiegelung von bisher un- oder teilversiegelten Flächen beeinträchtigt. Die Qualität und Regenerationsfähigkeit in Bezug auf Grundwasser ist im Bereich der teilversiegelten Parkplatzfläche jedoch gering (Arl Lüneburg 2021b: 2-4). Potenzielle Schadstoffeinträge gelangen nicht ins Grundwasser. Gemäß Landschaftsrahmenplan sind zudem keine Überschwemmungsgebiete (ÜSG) nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes oder potenziellen Erweiterungsgebiete betroffen. Ebenfalls liegen keine Flächen mit hoher Grundwasserneubildungsrate im näheren Umfeld des Plangebietes vor. Ebenso befinden sich keine Wasserschutzgebiete nach § 52 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich (Arl Lüneburg 2021: 6-8; Dr. Hartlik 2020: 23).

„Die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen ist mit Auswirkungen der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 lässt die Versickerung auf den zu erhaltenden Freiflächen zu. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot und dessen chemischen Zustand sind nicht anzunehmen. Eine Betroffenheit von Oberflächengewässern besteht nicht.“ (BPR Künne & Partner 2021: 5).

Es wird ebenfalls von keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutkomplexes Wasser ausgegangen (BPR Künne & Partner 2021: 5; Dr. Hartlik 2020: 23).

V. Schutzgutkomplex Luft und Klima

Klimaschutzwald gemäß Landschaftsrahmenplan ist nicht betroffen. Die ehemaligen Ackerflächen haben zur Kaltluftentstehung beigetragen, die nun jedoch überwiegend versiegelte Fläche ist diesbezüglich funktionslos. Lediglich die nicht versiegelten Restflächen, die mit neuen Parkplätzen überbaut werden sollen, haben hier noch aktuelle Bedeutung. Da allerdings keine Kaltluftabflussbahnen zu größeren, verdichteten Siedlungsräumen und damit klimatische Ausgleichsfunktionen bestehen, sind allenfalls geringfügige Auswirkungen zu erwarten. Der Geltungsbereich hat zudem keine Bedeutung für die Frischluftentstehung (Dr. Hartlik 2020: 23).



In Bezug auf die Luftqualität wurde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau ein Immissionsgutachten erstellt. Trotz einer geringen Erhöhung verkehrsbedingter Luftschadstoffe (Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid, Benzol und PM10) wurden die verbindlichen Grenzwerte deutlich unterschritten. Bis auf Stickstoffdioxid wurde bei allen Stoffen die immissionsschutzrechtliche Bagatellschwelle von 3 % Zunahme nicht erreicht. Lediglich bei Stickstoffdioxid wurde eine Zunahme um 8 % auf dann 43 bis 45 % des Grenzwertes von 40 µg/m prognostiziert. Eine weitere Erhöhung der Luftschadstoffkonzentrationen durch einen Anstieg der Verkehrszahlen ist nicht auszuschließen (Dr. Hartlik 2020: 23).

Es wird mit einer Erhöhung der Besucherzahlen von aktuell 1,4 Mio. auf bis zu 1,8 Mio. Besucher pro Jahr gerechnet. Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen ist durch Besucherverkehr die Betroffenheit des Schutzgutkomplexes gegeben. Die Erheblichkeit des Ausmaßes kann abschließend erst dann eingeschätzt werden, wenn das Verkehrsgutachten abschließend in der verbindlichen Bauleitplanung vorliegt (Dr. Hartlik 2020: 23).

Durch die Bebauung gehen zudem *„die bislang klimawirksam wirkenden Freiflächen zum Großteil verloren. Die prognostizierte Erhöhung der Besucherzahlen kann zu einer Erhöhung der Luftschadstoffkonzentrationen führen. Die die Erweiterungsfläche umgebenden Waldbestände wirken jedoch immissionsausgleichend, sodass keine großklimatische Verschlechterung der Lufthygiene angenommen wird“* (BPR Künne & Partner 2021: 5). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden im Umweltbericht die Beeinträchtigungen und mögliche Schutzmaßnahmen ausführlich dargestellt.

VI. Schutzgut Landschaft

Gemäß Landschaftsrahmenplan 2013 wird das Plangebiet einschließlich dem näheren Umfeld einer hohen Landschaftsbildqualität zugeordnet (Wertstufe 4 von 5). Das Plangebiet selbst ist von dieser Bewertung jedoch auszunehmen, da hier keines der drei Kriterien – Natürlichkeit, historische Kontinuität und Vielfalt – für das Plangebiet aufgrund des DOS-Gebäudes mit den maximal 50 m hohen zulässigen zwei Werbeanlagen und den vorbeiführenden Verkehrswegen (BAB 7, Bahnstrecke) - zutrifft. Die Erweiterungsfläche ist zudem von Wald umgeben, was die Sichtbarkeit des DOS einschränkt. Nur von der BAB 7 ist das DOS mit seinen Werbeanlagen vollständig einsehbar. Ferner existieren im Plangebiet gemäß Landschaftsrahmenplan keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete und solche, die die Wertigkeit eines Landschaftsschutzgebietes aufweisen bzw. umfassen keine Naturdenkmale und Gebiete mit der Wertigkeit eines geschützten Landschaftsbestandteils (BPR Künne & Partner 2021: 6; Dr. Hartlik 2020: 24).

Das Plangebiet ist von Wald im Norden, Süden und Westen umgeben, auf der Ostseite schließt direkt die Autobahn BAB 7 an. Zudem steigt das Gelände Richtung Westen/Bahndamm leicht an, so dass eine Sichtbarkeit des DOS vom Umfeld aus nur stark eingeschränkt möglich ist. Zwar befindet sich südöstlich im Anschluss die äußerste nördliche Spitze eines Landschaftsschutzgebietes. Dieses weist jedoch durch die intensive Trennwirkung der stark befahrenen BAB 7 keinerlei funktionale Beziehung zum Plangebiet auf (Dr. Hartlik 2020: 24).



Die Erweiterung des DOS führt zu einer vollständigen Bebauung der im Geltungsbereich vorhandenen Freiflächen (Überhangsparkplatz und der westlich daran anschließenden ungenutzten Grünfläche). „*Großräumige Sichtachsen werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt, da das Gebiet nahezu vollständig von Wald umgeben ist. Die Flächen weisen keine landschaftsbildgerechte Erholungsfunktion auf*“ (BPR Künne & Partner 2021: 6). **Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht anzunehmen und auf Grundlage des aktuellen Standes der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex Landschaft zu erwarten (BPR Künne & Partner 2021: 6; Dr. Hartlik 2020: 24).**

Bei Erstellung des Umweltberichtes im Bauleitplanverfahren wird die Beeinträchtigung der Landschaft näher geprüft (z.B. auch durch die im Bebauungsplan festgesetzte Bauhöhenbeschränkung und den Waldabstand). Grundlage sind dabei auch das Verkehrsgutachten und die schalltechnische Untersuchung.

VII. Schutzgutkomplex kulturelles Erbe und Sachgüter

Es befinden sich keine Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG oder denkmalschutzrechtlich relevanten Gebiete, Landschaftsbestandteile oder Objekte im Plangebiet. Sachgüter, deren Beeinträchtigung Umweltfolgen verursachen könnten, existieren ebenfalls nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben sind nicht zu erwarten (Dr. Hartlik 2020: 24; BPR Künne & Partner 2021: 6).

Eine wesentliche Betroffenheit dieses Schutzgutkomplexes wird nach hiesiger Auffassung nicht gesehen (Dr. Hartlik 2020: 24; BPR Künne & Partner 2021: 6).

VIII. Wechselwirkungen

Zwischen allen Schutzgütern besteht grundsätzlich eine Vielzahl an funktionalen und ökosystemaren Wechselbeziehungen, die im Umweltbericht der Bauleitplanverfahren detailliert zu beschreiben und zu bewerten sind. Allerdings liegen nach hiesiger Auffassung keine Anhaltspunkte vor, dass aufgrund von Wechselwirkungen indirekte oder Folgewirkungen resultieren könnten, die von nicht unerheblicher Natur sind (Dr. Hartlik 2020: 24).

IX. Fazit

In Bezug auf die Betrachtung der möglichen raumbedeutsamen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter ist nach dem aktuellen Stand der Vorhabenplanung und unter Beachtung der vorliegenden Erkenntnisse und den ersten Einschätzungen der Gutachter (insbesondere Verkehr) keine Hinweise erkennbar, dass die Pflicht zur Durchführung einer UVP im Raumordnungsverfahren erforderlich wäre. Nach einer ersten Einschätzung auf Grundlage der Kriterien der Anlage 3 UVPG kann im Hinblick auf die umweltbezogenen Schutzgüter kein Besorgnispotenzial festgestellt werden (BPR Künne & Partner 2021: 6).

Das vom ArL Lüneburg festgestellte Ergebnis - **eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht** – hat daher weiterhin Bestand.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungs- und Bebauungsplan Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau ist jedoch eine Umweltprüfung mittels Umweltbericht



erforderlich. Alle Schutzgüter werden darauf hin geprüft, ob diese erheblich beeinträchtigt werden (Dr. Hartlik 2020: 24 f.).

Unabhängig davon müssen die Umweltauswirkungen im Änderungsverfahren der Bauleitpläne nach den Vorschriften des BauGB intensiv geprüft werden. Die Vorhabenträgerin wird in Bezug auf § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB den Detaillierungsgrad und den Umfang der Ermittlung der Umweltbelange so festlegen, dass alle Schutzgüter ausreichend untersucht und dessen Beeinträchtigung ermittelt wird. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Verhinderung einer Beeinträchtigung werden zwingend durchgeführt. Entsprechende Vorgaben aus dem Raumordnungsverfahren werden hierbei umgesetzt.

Mithin wird im Ergebnis nach hiesiger Auffassung eingeschätzt, dass mit der geplanten Erweiterung nicht davon auszugehen ist, dass eines der Schutzgutkomplexe dermaßen beeinträchtigt ist, dass eine UVP im Raumordnungsverfahren erforderlich wäre.

9 Zusammenfassende Darstellung und Einschätzung der Raumverträglichkeit

In diesem Kapitel erfolgt die abschließende Beurteilung der Raum- und Umweltverträglichkeit zum Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau von derzeit 9.900 m² Verkaufsfläche auf 15.000 m² Verkaufsfläche.

9.1 Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der belangübergreifenden Konfliktanalyse

Nach Analyse und Durchsicht der Erfordernisse der Raumordnung und sonstigen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Konzepte lässt sich festhalten, dass das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau insgesamt als raumverträglich einzustufen ist. Raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und zu berücksichtigende Konzepte werden durch geplante Erweiterung nicht wesentlich negativ beeinflusst.

Bundesebene

Die Ziele im **länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz des Bundes (2021)** sind vom Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets nicht betroffen.

Landesebene

Im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)** werden folgende Ziele und Grundsätze der Landesraumordnung vom Erweiterungsvorhaben nicht erfüllt:

Das Kongruenzgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP 2017) wird durch das erweiterte Designer Outlet Center Soltau nicht erfüllt, da 95 %, das heißt über 30 % des Vorhabenumsatzes durch Verbraucher generiert werden, die außerhalb des festgelegten Kongruenzraumes des Mittelzentrums Soltau leben. Unterteilt in die drei Hauptsortimente werden 95 % des Umsatzanteils im Segment Bekleidung, 91 % im Segment Sport (inkl. Sportbekleidung und Sportschuhe) sowie 97 % im Segment Schuhe/Lederwaren außerhalb des festgelegten Kongruenzraumes von Soltau generiert. Für ein Outlet Center ist es aber typisch, charakteristisch und erforderlich, dass deren Einzugsgebiete über die Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren hinweg ausstrahlen und durch ihre breit in den Raum verteilte Kunden- und Umsatzherkunft in den jeweiligen Kongruenzräumen innerhalb des Einzugsgebiets nur relativ niedrige Marktanteile



erreichen. Im Hinblick auf das als Grundsatz der Raumordnung formulierte und damit der Abwägung zugängliche Kongruenzgebot ist die Erweiterung des DOS daher dennoch als raumordnerisch verträglich einzuordnen.

In der Gesamtbetrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Raum treten laut Dr. Lademann & Partner (2022) und der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) die prognostizierten geringfügigen Auswirkungen außerhalb des Kongruenzraums hinter die positiven touristischen und regionalwirtschaftlichen Effekte der geplanten Erweiterung des Designer Outlets zurück. Hinzu kommt, dass gutachterlich bestätigt werden kann, dass die Tragfähigkeit von Einzelhandelsprojekten in den umliegenden Zentralen Orten von Soltau als gegeben einzuschätzen und damit auch die mit dem Kongruenzgebot verbundene Grundsatzstellung fachlich untersucht und erfüllt ist.

Das Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP 2017) - als Ziel der Raumordnung - wird durch das Erweiterungsvorhaben ebenfalls nicht eingehalten. Die Flächenerweiterung am bestehenden Gebäude - welches damals über die Ausnahmeregelung durch Abschnitt 2.3 Ziffer 09 das Konzentrationsgebot nicht einhalten musste - ist jedoch aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht vertretbar. Auch hier treten in der Gesamtbetrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Raum laut Dr. Lademann & Partner (2022) und der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) die positiven touristischen und regionalwirtschaftlichen Effekte der geplanten Erweiterung des Designer Outlets in den Vordergrund, zumal gutachterlich bestätigt werden kann, dass die Tragfähigkeit von Einzelhandelsprojekten und die Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsgebieten (z.B. Innenstädten) in den umliegenden Zentralen Orten als gegeben einzuschätzen ist und damit auch die mit dem Konzentrationsgebot verbundene Grundsatzstellung fachlich untersucht und erfüllt ist. Die Flächenerweiterung am bestehenden Designer Outlets ist zudem der einzig sinnvolle Standort und damit aus städtebaulicher Sicht begründbar. Der formale Verstoß gegen dieses Ziel der Raumordnung muss im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens überwunden werden.

Das Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP 2017) - als weiteres Ziel der Raumordnung - wird durch das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets ebenfalls nicht eingehalten. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass der Verstoß nicht aus dem Erweiterungsvorhaben resultiert, sondern bereits in der Ansiedlungsentscheidung des DOS angelegt war. Zur Förderung der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide hat der Verordnungsgeber aber damals bewusst die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums außerhalb der integrierten Lage mithilfe der Ausnahmeregelung rechtlich legitimiert. Die Flächenerweiterung am bestehenden Designer Outlets ist auch hier der einzig sinnvolle Standort und somit aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht vertretbar und begründbar. Das DOS muss zudem zwingend weiterhin einen Beitrag zum Tourismus leisten und sich insbesondere im Premiummarkensegment entwickeln, um sich so auch von umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen abzuheben. Zudem kann gutachterlich bestätigt werden, dass die Tragfähigkeit von Einzelhandelsprojekten und die Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsgebieten (z.B. Innenstädten) in den umliegenden Zentralen Orten als gegeben einzuschätzen ist und damit auch die mit dem Integrationsgebot verbundene Grundsatzstellung fachlich untersucht und erfüllt ist. Der formale Verstoß gegen dieses Ziel der Raumordnung muss im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens überwunden werden.



Für das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets kann die Ausnahmeregelung gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 09 LROP (2017) nicht angewendet werden, da das Vorhaben die laut Landesraumordnung maximal zugelassene Verkaufsfläche von 10.000 m² nicht einhält. Die sonstigen Ziele der Ausnahmeregelung werden Dr. Lademann & Partner (2022) und der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) hingegen eingehalten. So sind laut den Gutachten keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen „für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentralen Teilfunktionen“ (Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Satz 1 LROP 2017) zu erwarten.

Die übrigen Ziele und Grundsätze der Landesraumordnung werden gewahrt. Zu erwähnen ist hierbei auch, dass das Beeinträchtungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP 2017) erfüllt wird: Dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner (2022) zufolge sind keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen im gesamten Wirkkreis des Designer Outlets Soltau für die Zentralen Orte, insbesondere deren Innenstädte, zu erwarten.

Die derzeitige **Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (2022)** ist für dieses Verfahren zur Erweiterung des Designer Outlets Soltau bislang von keiner Relevanz.

Regionale Ebene

Die Erfordernisse und Grundsätze zur Entwicklung der Daseinsgrundvorsorge und Zentralen Orte sowie zu den Versorgungsstrukturen der an den Landkreis Heidekreis **angrenzenden Regionalen Raumordnungsprogramme** werden durch das Erweiterungsvorhaben berührt, da durch das Designer Outlet Soltau ein großer Einzugsbereich für aperiodische Sortimente abgedeckt wird.

Das vorliegende Tourismus- und Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner (2022) und der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022) zeigen jedoch, dass das geplante Vorhaben im Untersuchungsraum als verträglich einzuschätzen ist - wesentliche entwicklungshemmende Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen in der Funktion der Zentralen Orte sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus wurden in keinen der ausgewählten Regionalen Raumordnungsprogramme in den Bereichen der Siedlungsentwicklung und Versorgungsstrukturen sowie in den Bereichen Verkehr und Tourismus konkrete Ziele und Grundsätze formuliert, die eine Erweiterung des Designer Outlets Soltau grundsätzlich ausschließen.

Im **Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (2015)** sind – analog zum LROP - folgende Ziele der regionalen Raumordnung durch das Erweiterungsvorhaben nicht erfüllt:

Das Kongruenzgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 RROP-Entwurf 2015) als Grundsatz der regionalen Raumordnung wird durch das erweiterte Designer Outlet Center Soltau nicht eingehalten. Auch das Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 RROP-Entwurf 2015) als Ziel der Raumordnung wird durch das erweiterte Designer Outlet Center Soltau nicht eingehalten. Das Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 RROP-Entwurf 2015) wird mit dem Erweiterungsvorhaben ebenso nicht erfüllt (vgl. hierzu obige Ausführungen zum LROP). Die übrigen Ziele der regionalen Raumordnung werden im Wesentlichen gewahrt.

Darüber hinaus kollidiert das DOS nicht mit den Darstellungen des **Landschaftsrahmenplans (2013)**.



Auch der **Masterplan Lüneburger Heide (2007)** und das **Tourismus Konzept Lüneburger Heide (2016)** sind durch die Erweiterung des Designer Outlets Soltau nicht beeinträchtigt. Vielmehr trägt ein attraktiveres DOS zur Steigerung des Tourismussektors in der Lüneburger Heide und somit zur Erfüllung der Entwicklungsziele bei.

Kommunale Ebene

Das Erweiterungsvorhaben trägt zudem den Leitzielen des **integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK - 2019)** Rechnung. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird das Gegenteil der Fall sein: die dort definierten Leitziele, insbesondere das GET 7 „Klare Aufgabenteilung & Entwicklung der Einzelhandelsstandorte“ und GET 9 „Definition & Förderung einer touristischen Entwicklungsachse sowie Ausarbeitung einer gesamtstädtischen Tourismusstrategie“ werden mit dem Vorhaben Rechnung getragen.

Für das **integrierte Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt (2022)** und die dort definierten Handlungsansätze und Leitprojekte sind keine Beeinträchtigungen durch die Erweiterung des Designer Outlets Soltau zu erwarten.

Im **Ortschaftsentwicklungskonzeptes (2021)** sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen oder Einschränkungen für die örtliche Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Harber zu erwarten.

Die Entwicklungsziele, wie beispielsweise die „Sicherung und Stärkung des Standortes Designer Outlet Soltau“ im **Strategie- und Handlungskonzept (2014)** werden durch ein erweitertes Designer Outlet Soltau auf 15.000 m² Verkaufsfläche ebenfalls gestärkt.

Die Ziele im **Campingplatzkonzept zur Weiterentwicklung der Campingplätze in Soltau (2020)** werden durch das DOS ebenso nicht negativ beeinträchtigt. Vielmehr kann das Campingwesen durch ein attraktiveres DOS gestärkt werden.

Dem Konzept **Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau (2007)** trägt das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau ebenso Rechnung.

Das Erweiterungsvorhaben steht auch dem bestehenden Planungsrecht auf angrenzenden Flächen (**19. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes**) nicht entgegen. Jedoch stimmt das Vorhaben zur Erweiterung der Verkaufsfläche nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (**44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes**) und den Festsetzungen des **Bebauungsplanes Harber Nr. 14 Factory-Outlet-Center Soltau** am Standort des Designer Outlets Soltau planungsrechtlich überein. Aus dem Grund wären Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes notwendig, sofern das Raumordnungsverfahren mit dem Ergebnis abgeschlossen wird, dass die Raumverträglichkeit des Erweiterungsvorhabens gewährleistet ist sowie wenn das Zielabweichungsverfahren mit dem Ergebnis abgeschlossen wird, dass von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden kann.

Sonstige raumbedeutsame Infrastrukturmaßnahmen

Der **sechs-streifige Ausbau der BAB 7 im Bereich Soltau Ost** wird mindestens temporär einen Einfluss auf das erweiterte Designer Outlet Soltau haben, da gegebenenfalls mit dem Ausbau der Bundesautobahn eine Auswahl bestehender Einstellplätze des DOS während der Bauzeit nicht genutzt werden können oder sogar langfristig zurückgebaut werden müssen.



Das Designer Outlet selbst wird jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Vorhaben haben.

Ähnlich sieht es im **Ausbau der Bahnstrecke Soltau-Uelzen (Optimierte Alpha E plus, künftig AlphaE)** aus. Auch hier wird das Designer Outlet selbst keine negativen Auswirkungen auf das Vorhaben haben. Ein Ausbau der Bahnstrecke könnte beim höhengleichen Bahnübergang in der Nähe des DOS zu Behinderungen kommen könnte.

Voraussichtliche raumbedeutsame Auswirkungen auf die Umwelt (Schutzgüter)

Ersten Untersuchungen zufolge ist keine erhebliche Betroffenheit der **Schutzgüter und Schutzgutkomplexe** Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, kulturelles Erbe und Sachgüter zu erwarten.

9.2 Einschätzung der Raumverträglichkeit des Vorhabens

Die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums (HDV) in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide wurde vom Ordnungsgeber der Landesraumordnung im Jahr 2008 zugelassen und entsprechend als Ziel der Raumordnung im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen Abschnitt 2.3 Ziffer 09 festgesetzt. Zugelassen wird vom Ordnungsgeber seitdem ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m². Schon damals hat das Nds. OVG bestätigt, dass eine Verkaufsfläche von „10.000 m² als Untergrenze“ für ein HDV angesehen wird und von einer „eher bescheidene[n] Größenordnung“ gesprochen werden kann.

Das Designer Outlet Center besteht als zulässiges HDV inzwischen seit knapp 10 Jahren in der Ortschaft Soltau/Harber und hat bisher das Ziel des LROP (2017) in Abschnitt 2.3 Ziffer 09 erfüllt. Die Einhaltung des Ziels wird regelmäßig durch Monitoring, Controlling und Besucherbefragungen überprüft.

Die Erweiterungsvorhaben umliegender Outlet Center oder deren Neuerrichtung mit jeweils über 10.000 m² Verkaufsfläche haben in den letzten Jahren den Wettbewerb unter den Outlet Centern deutlich verschärft, da die Attraktivität eines Designer Outlets für Besucher und Marken an der Verkaufsflächengröße ausgemacht wird. Bei dem Designer Outlet Center handelt es sich um ein vergleichsweise sehr kleines Outlet Center und daher auch um ein wettbewerbschwaches Outlet.

Um die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit des DOS langfristig zu sichern, muss eine Erweiterung der Verkaufsflächengröße von den derzeit zulässigen 9.900 m² auf 15.000 m² erfolgen. Ohne Erweiterung sind perspektivisch die touristischen Zielsetzungen des Hersteller-Direktverkaufszentrums gemäß der Ausnahmeregelung LROP 2017 aus Abschnitt 2.3 Ziffer 09 gefährdet, da die Größe des Outlets einen erheblichen Einfluss auf die Ansiedlung und den Erhalt von attraktiven Premiumsortimenten und der Besucherfrequenz hat. Wandern diese in attraktivere Outlets, wird sich der Wirkkreis des DOS erheblich reduzieren und dies auch insgesamt negative wirtschaftliche Folgen für die Lüneburger Heide und einen deutlich größeren Einfluss auf die Versorgungsbereiche der Zentralen Orte im näheren Umfeld des Outlets haben.

Letztlich hat die Erweiterung auch für das Mittelzentrum Soltau eine tragende Bedeutung und erfüllt die Ziele der Stadt: Ein erweitertes DOS schafft und sichert Arbeitsplätze, stärkt nachhaltig die Wirtschaftskraft sowie den regionalen, nationalen und internationalen Wettbewerb.



Ebenso wird neben der Attraktivität des Designer Outlets Soltau, die Stadt Soltau und der Landkreis Heidekreis sowie die gesamte Lüneburger Heide im Bereich Einzelhandel und Tourismus in Folge der erhöhten Angebotsvielfalt in Bereich ‚Shopping‘ (insb. im Premiummarkensegment) gekräftigt. Ein erweitertes und attraktiveres Designer Outlet kann darüber hinaus als ganzjähriger Betrieb weitere Impulse für den Tourismussektor der Lüneburger Heide geben und für die Erreichung des Ziels der Destination auf eine ganzjährigen Tourismussaison einen wichtigen Beitrag leisten. Nicht zuletzt bedeutet das Erweiterungsvorhaben des Designer Outlets Soltau eine bedeutende Investition in die Lüneburger Heide und kann so als Multiplikator für die gesamte Tourismusregion fungieren.

Die vorliegende Raumverträglichkeitsstudie hat gezeigt, dass eine Erweiterung des Designer Outlets Soltau von derzeit 9.900 m² auf 15.000 m² Verkaufsfläche gegen das Integrations- und Konzentrationsgebot als Ziele der Raumordnung verstößt. Das Kongruenzgebot wird als Grundsatz der Landesraumordnung ebenfalls nicht erfüllt. Das Beeinträchtigungsverbot wird hingegen erfüllt. Auch entwicklungshemmende Beeinträchtigungen bestehen nicht, sofern das Sortiment Sportbedarf (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung) auf maximal 1.800 m² Verkaufsfläche begrenzt wird.

Eine Untersuchung der Auswirkungen auf den Tourismus, Einzelhandel und Gastronomie hat ergeben, dass die in Soltau geplante Erweiterung des Designer Outlets Soltau die Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsprojekten ausschöpft und keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen Strukturen des Einzelhandels und des Tourismus im Untersuchungsraum mit sich bringt. Zudem kann insgesamt nachgewiesen werden, dass ein erweitertes Designer Outlet Center in Soltau positive touristische Effekte mit sich bringt. Zu nennen seien hier bspw. erhöhte Besucherfrequenzen und Tagesausgaben, vermehrte Tages- und Übernachtungsaufenthalte sowie Kopplungsbesuche (hier: 70.000 zusätzliche Besucher bisher und weitere 20.000 Besucher durch die Erweiterung) in der Lüneburger Heide.

Weiterführende Untersuchungen folgen in den Bauleitplanverfahren, sofern das Raumordnungsverfahren mit dem Ergebnis abgeschlossen wird, dass die Raumverträglichkeit des Erweiterungsvorhabens gewährleistet ist und das Zielabweichungsverfahren mit dem Ergebnis abgeschlossen wird, dass von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden kann.

Gesamtbewertung: Die Erweiterung des Designer Outlet Centers Soltau von derzeit 9.900 m² auf 15.000 m² Verkaufsfläche wird aus Sicht der Stadt Soltau in dieser Raumverträglichkeitsstudie als überwiegend raumverträglich bewertet. Hervorzuheben sind vor allem die die positiven touristischen Effekte für die überregional bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide. Diese müssen langfristig entsprechend der Landesraumordnung (Abschnitt 2.3 Ziffer 09 LROP 2017) gesichert werden, was nur durch eine Erweiterung realisierbar ist. Entwicklungshemmende Beeinträchtigungen können ebenfalls unter Einhaltung bestimmter Sortimentsobergrenzen eingehalten werden. Das Kongruenzgebot wird weitreichend verletzt. Da es sich jedoch um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, kann dieser überwunden werden, da die Tragfähigkeit von Einzelhandelsprojekten in den umliegenden Zentralen Orten von Soltau als gegeben einzuschätzen ist. Die Verstöße gegen das Integrations- und Konzentrationsgebot als Regelziele der Landes-Raumordnung müssen mit einem Zielabweichungsverfahren überwunden werden. Festzuhalten ist jedoch, dass die Erweiterung nur am bestehenden Standort als planungsrechtlich sinnvoll erachtet wird.



Literatur

- ArL Lüneburg (Amt für regionale Landesentwicklung) (2021a): Raumordnungsverfahren (ROV) für die beabsichtigte Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS). Hier: Festlegung des räumlichen und sachlichen Untersuchungsrahmens; Protokoll der Telefon-/Videokonferenzen am 23.11.2020; Überblick über die schriftlich eingegangenen Hinweise zum Untersuchungsrahmen. <https://www.arl-ig.niedersachsen.de/rov-dos/rov-dos-193745.html>
- ArL Lüneburg (Amt für regionale Landesentwicklung) (2021b): Feststellung gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die beabsichtigte Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS) im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens (ROV). <https://uvp.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuiid=4C069825-E032-47FA-B209-DC97E18DE024&plugid=/ingrid-group:ige-iplug-ni&docid=4C069825-E032-47FA-B209-DC97E18DE024>
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- BPR Künne & Partner (2021): Aktualisierte Bewertung der raumbedeutsamen Vorhabenauswirkungen auf die Umwelt und Kurzübersicht zum Stand der floristischen Erfassung, BPR Künne & Partner Hannover, 2021 (Anhang 5).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021): Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV). <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/kurzmeldungen/bundesraumordnungsplan-hochwasserschutz.html>
- Deal Magazin (2014): Designer Outlet Soltau erhält BREEAM Zertifizierung. https://atp-sustain.ag/fileadmin/user_upload/Projekte_Neubauzertifizierung_PDF/_www.deal-magazin.com_news_42210_Designer-Outlet-Soltau-e.pdf
- Dr. Lademann & Partner (2022): Das Designer Outlet Soltau – Untersuchung zur Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Erweiterung im Rahmen des Raumordnungsverfahrens (Anhang 1).
- Dr. Lademann & Partner (2014): Perspektiven für die Weiterentwicklung der Stadt Soltau zum Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen – Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040. <https://www.soltau.de/home/bauen-wohnen-stadtentwicklung/stadtentwicklung/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek/strategie-und-handlungskonzept-soltau-2040.aspx>
- Ecostra (2021): Controlling zur Absicherung des konzepttreuen Betriebs des Designer Outlet Center in Soltau (Heidekreis). 10. Bericht (Prüfung nach 9. Betriebsjahr) (unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen werden).
- Ecostra (2019): Controlling zur Absicherung des konzepttreuen Betriebs des Designer Outlet Center in Soltau (Heidekreis). 8. Bericht (Prüfung nach 7. Betriebsjahr) (unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen werden).
- Ecostra (2017): Monitoring zu den Auswirkungen des Designer Outlet Centers in Soltau (Heidekreis). 3. Berichtsband: Wirkungen innerhalb des ersten Betriebsjahres (unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen werden).
- Ecostra (2013): Monitoring zu den Auswirkungen des Designer Outlet Centers in Soltau (Heidekreis). 2. Berichtsband: Wirkungen innerhalb des ersten Betriebsjahres (unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen werden).
- Europäisches Tourismus Institut GmbH (2007): Masterplan Lüneburger Heide / Elbtalau 2015. Übergabe des Zukunftskonzeptes Lüneburger Heide / Elbtalau 2015. (Gesamtfassung > unveröffentlichtes Dokument). <https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/presseinformationen/-15034.html>
- Dr. Hartlik (2020): Fachbeitrag zur UVP-Vorprüfung – Erweiterung des Designer Outlet Soltau, Dr.-Ing. Joachim Hartlik (Anhang 4).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022): Touristische Effekte der Erweiterung des Designer Outlet Soltau (DOS) – Tourismusgutachten auf Basis Untersuchungsrahmen ArL im Rahmen des Raumordnungsverfahren (ROV) für die beabsichtigte Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS) (Anhang 2).
- Landkreis Celle (2017): Neuaufstellung Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). <https://www.landkreis-celle.de/kreisverwaltung/bauen-und-kreisentwicklung/kreisentwicklung/neuaufstellung-rrop.html>



- Landkreis Celle (2005): Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP). <https://www.landkreis-celle.de/kreisverwaltung/bauen-und-kreisentwicklung/kreisentwicklung/rrop-2005-fuer-den-landkreis-celle.html#:~:text=Regionales%20Raumordnungsprogramm%202005%20f%C3%BCr%20den,der%20Entwicklung%20der%20nat%C3%BCrlichen%20Lebensgrundlagen>
- Landkreis Harburg (2019): Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg. <https://www.landkreis-harburg.de/portal/seiten/regionales-raumordnungsprogramm-rrop-2025-fuer-den-landkreis-harburg-901000407-20100.html>
- Landkreis Heidekreis (2022): Ermittlung der mittelzentralen Kongruenzräume für die Mittelzentren Munster, Soltau und Walsrode im Landkreis Heidekreis. <https://www.heidekreis.de/home/bauen-planen/regional-und-bauleitplanung/regionales-raumordnungsprogramm/mittelzentrale-kongruenzraeume-fuer-die-mittelzentren-munster-soltau-und-walsrode.aspx>
- Landkreis Heidekreis (2013): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis. <https://www.heidekreis.de/home/umwelt-verkehr/natur-und-landschaftschutz/landschaftsrahmenplanungen/landschaftsrahmenplan-strategische-umweltpruefung.aspx>
- Landkreis Heidekreis (2015): Entwurf des Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (RROP-Entwurf 2015). <https://www.heidekreis.de/home/bauen-planen/regional-und-bauleitplanung/regionales-raumordnungsprogramm/regionales-raumordnungsprogramm-entwurf-2015.aspx>
- Landkreis Lüneburg (2003): 2. Änderung des RROP 2003 - Vorranggebiete für Windenergienutzung. <https://www.landkreis-lueneburg.de/fuer-unsere-buergerinnen-und-buerger/bauen-und-planen/regionalplanung/1-aenderung-des-rrop-2003-fassung-2010-1.html>
- Landkreis Nienburg/Weser (2003): Regionales Raumordnungsprogramm (2003). <https://www.lk-nienburg.de/portal/seiten/regionales-raumordnungsprogramm-2003--350-21500.html>
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2020): Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). <https://www.lk-row.de/portal/seiten/regionales-raumordnungsprogramm-rrop--1072-23700.html>
- Landkreis Uelzen (2019): Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Uelzen 2019. <https://www.landkreis-uelzen.de/home/bauen-umwelt-tiere-und-lebensmittel/bauen/regionales-raumordnungsprogramm.aspx#:~:text=Das%20Regionale%20Raumordnungsprogramm%20f%C3%BCr%20den,Kraft%20getreten%20und%20somit%20wirksam>
- Landkreis Verden (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2016. <https://www.landkreis-verden.de/portal/seiten/regionales-raumordnungsprogramm-2016-901000999-20600.html>
- Lüneburger Heide GmbH (2016): Tourismus Konzept Lüneburger Heide (unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen oder elektronisch für den internen Gebrauch zur Verfügung gestellt werden).
- Niedersächsischer Landkreistag (2021): Planzeichenkatalog. Planzeichen in der Regionalplanung – Arbeitshilfe. https://www.nlt.de/wp-content/uploads/2021/06/Arbeitshilfe_Planzeichen_in_der_Regionalplanung-Stand_Maerz_2021.pdf
- Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) vom 06.Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 252), das zuletzt durch Artikel 4 Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2022): Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP-Entwurf 2022). https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/anderung-der-lrop-verordnung-182599.html
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2021): Informationen und Materialien für die Durchführung von Raumordnungsverfahren in Niedersachsen. Eine Arbeitshilfe der Ämter für regionale Landesentwicklung in Kooperation mit dem Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017). https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/neubekanntmachung-der-lrop-verordnung-2017-158596.html
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ohne Jahr): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/landes-raumordnungsprogramm-niedersachsen-5062.html



- Raumordnerischer Vertrag zum Designer Outlet Soltau (unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen werden).
- Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Raumordnungsverordnung (RoV) in der Fassung vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), die zuletzt Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Region Hannover (2016): Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016). <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Raumordnung-Regionalentwicklung/Regionalplanung/RROP-2016>
- Stadt Soltau (2010): Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“. <https://www.soltau.de/home/bauen-wohnen-stadtentwicklung/bebauungsplaene/rechtswirksame-bebauungsplaene.aspx>
- Stadt Soltau (2020): Campingplatzkonzept – Weiterentwicklung der Campingplätze in Soltau. <https://www.soltau.de/home/bauen-wohnen-stadtentwicklung/stadtentwicklung/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek/campingplatzkonzept.aspx>
- Stadt Soltau (2007): Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau (unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen oder für den internen Gebrauch elektronisch zur Verfügung gestellt werden).
- Stadt Soltau (2010): Flächennutzungsplan Stadt Soltau – 44. Änderung „Factory-Outlet-Center Soltau“ (unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen oder für den internen Gebrauch elektronisch zur Verfügung gestellt werden).
- Stadt Soltau (1996): Flächennutzungsplan Stadt Soltau – 19. Änderung (unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen oder für den internen Gebrauch elektronisch zur Verfügung gestellt werden).
- Stadt Soltau (2019): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035 (ISEK). https://www.isek-soltau.de/media/isek_soltau_2035_endbericht_ii.pdf
- Stadt Soltau (2022): Integriertes Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt zur Aufnahme in das operationelle Multifunktionsprogramm EFRE/ESF+ „Resiliente Innenstädte“ für die Förderperiode 2021 bis 2027 Niedersachsen (derzeit unveröffentlichtes Dokument, kann bei der Stadt Soltau eingesehen oder für den internen Gebrauch elektronisch zur Verfügung gestellt werden).
- Stadt Soltau (2021): Ortschaftsentwicklung in Soltau – Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung. <https://www.soltau.de/home/aktuelles/neuigkeiten/ortschaftsentwicklungskonzept-der-stadt-soltau.aspx>
- Stadt Soltau (2020): Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG – Angaben zur Vorbereitung der Vorprüfung. Erweiterung Designer Outlet Soltau. https://www.arl-ig.niedersachsen.de/startseite/unsere_themen/raumordnung/rov-dos-antragskonferenz-193746.html
- Stadt Soltau (2022): Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Soltau. <https://www.soltau.de/home/bauen-wohnen-stadtentwicklung/flaechennutzungsplan.aspx>.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verwaltungsgericht Lüneburg: Urteil VG Lüneburg vom 06.06.2019 – 2 A 627/17
- Zacharias Verkehrsplanungen (2022): Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Designer Outlet Soltau (DOS) (Anhang 3).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.



Anhang

Anhang 1: Dr. Lademann & Partner (2022): Das Designer Outlet Soltau – Untersuchung zur Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Erweiterung im Rahmen des Raumordnungsverfahrens

Anhang 2: ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2022): Touristische Effekte der Erweiterung des Designer Outlet Soltau (DOS) – Tourismusgutachten auf Basis Untersuchungsrahmen ArL im Rahmen des Raumordnungsverfahren (ROV) für die beabsichtigte Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS) mit den Anlagen:

- Chartbericht Auswertung Besucherbefragung DOS und Lüneburger Heide
- Tabellenband Befragung innerhalb DOS
- Tabellenband Befragung innerhalb DOS, Kreuzung nach Fahrtzeiten
- Tabellenband Befragung Tagesgäste innerhalb DOS, Kreuzung nach Fahrtzeiten
- Tabellenband Befragung Übernachtungsgäste innerhalb DOS, Kreuzung nach Fahrtzeiten
- Tabellenband Befragung Besucher außerhalb DOS (zentrale Lüneburger Heide).

Anhang 3: Zacharias Verkehrsplanungen (2022): Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Designer Outlet Soltau (DOS)

Anhang 4: Dr. Hartlik (2020): Fachbeitrag zur UVP-Vorprüfung - Erweiterung des Designer Outlets Soltau.

Anhang 5: BPR Künne & Partner (2021): Aktualisierte Bewertung der raumbedeutsamen Vorhabenauswirkungen auf die Umwelt und Kurzübersicht zum Stand der floristischen Erfassung, BPR Künne & Partner Hannover, 2021

Anhang 6: Lageplan für die geplante Erweiterung, Oktober 2020.