

## Hersteller-Direktverkaufszentrum in der Lüneburger Heide

Löb, Stephan; Rczepp, Bernd

Veröffentlichungsversion / Published Version

Sammelwerksbeitrag / collection article

**Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:**

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Löb, S., & Rczepp, B. (2019). Hersteller-Direktverkaufszentrum in der Lüneburger Heide. In S. Panebianco, F. Reitzig, H.-J. Domhardt, & D. Vallée (Hrsg.), *Raumordnungsverfahren: Grundlagen, Beispiele, Empfehlungen* (S. 109-118). Hannover: Verl. d. ARL. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-64691-9>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-ND Lizenz (Namensnennung-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/deed.de>

### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-ND Licence (Attribution-NoDerivatives). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0>

*Löb, Stephan; Rczepp, Bernd:*

## **Hersteller-Direktverkaufszentrum in der Lüneburger Heide**

urn:nbn:de:0156-4196102



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 109 bis 118

Aus:

*Panebianco, Stefano; Reitzig, Frank; Domhardt, Hans-Jörg; Vallée, Dirk (Hrsg.):*

**Raumordnungsverfahren. Grundlagen, Beispiele, Empfehlungen**

Hannover 2019

Arbeitsberichte der ARL 25

Stephan Löb, Bernd Rczeppa

## HERSTELLER-DIREKTVERKAUFSZENTRUM IN DER LÜNEBURGER HEIDE

### Gliederung

- 1 Steckbrief des Verfahrens / der Verfahren
- 2 Vorhaben und Vorhabenträger
- 3 Wesentliche Raumnutzungskonflikte
- 4 Untersuchte Varianten
- 5 Wesentliche Inhalte der Landesplanerischen Feststellung
- 6 Besonderheiten im Verfahrensablauf
- 7 Reflexion des Raumordnungsverfahrens
- 8 Ausblick auf die Vorhabenrealisierung

Literatur

### Kurzfassung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 ermöglichte ausnahmsweise die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums in der Tourismusregion Lüneburger Heide. Durch eine verträgliche Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten sollte die touristische Entwicklung in der Lüneburger Heide gestärkt werden.

Die Raumverträglichkeit des Vorhabens einschließlich einer genauen Festlegung des Standortes und einer raumverträglichen Sortimentsstruktur (maximal 10.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sollte in einem Raumordnungsverfahren für jeden geplanten Standort ermittelt werden.

Eine der auffälligsten Besonderheiten im Verfahrensablauf bestand darin, dass die drei Raumordnungsverfahren für die FOC-Vorhaben in Bad Fallingbostel, Bispingen und Soltau zeitlich parallel von der obersten Landesplanungsbehörde durchgeführt wurden. Dies war bundesweit ein Novum. Der Abschluss der drei Verfahren erfolgte zeitgleich am 02.02.2009.

### Schlüsselwörter

Hersteller-Direktverkaufszentrum – Factory-Outlet-Center – raumordnerischer Vertrag – Raumordnungsverfahren – regionales Monitoring

## Factory outlet centre Lüneburger Heide

### Abstract

The 2008 state spatial planning programme for Lower Saxony exceptionally provided for the development of a factory outlet centre in the tourist region of Lüneburger Heide. An appropriate combination of large-scale tourist projects and large-scale retail projects is intended to strengthen the development of tourism in the tourist region of Lüneburger Heide.

The spatial compatibility of the project, including an exact stipulation of the location and an acceptable product range (a maximum of 10,000 m<sup>2</sup> retail area), were to be investigated for every planned site in a spatial planning procedure.

One of the most striking features of the procedural process is that the three spatial planning procedures for the factory outlet projects in Bad Fallingbostal, Bispingen and Soltau were conducted simultaneously by the highest state planning authorities. This was a first in Germany. The three procedures were concluded at the same time on 02.02.2009.

### Keywords

Factory outlet centre – spatial planning contract – spatial planning procedure – regional monitoring

## 1 Steckbrief des Verfahrens / der Verfahren

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 (ML 2008) eröffnete die Möglichkeit, in der Tourismusregion Lüneburger Heide ein neues Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV) – auch Factory-Outlet-Center (FOC) genannt – mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> anzusiedeln. Im März 2008 reichten daraufhin drei Vorhabenträger Anträge für ein Raumordnungsverfahren ein. Da die Vorhaben von landesweiter Bedeutung waren, übernahm das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML) als oberste Landesplanungsbehörde die Federführung. Das Ministerium führte von Juli 2008 bis Februar 2009 drei parallele Raumordnungsverfahren für FOC-Vorhaben an den Standorten Bad Fallingbostal, Bispingen und Soltau durch. Im Ergebnis wurde nur eines der drei Vorhaben als raumverträglich bewertet. 2012 wurde das „Designer Outlet Soltau“ (DOS) eröffnet und etablierte sich binnen kurzer Zeit erfolgreich am Markt. Ein eigens für die Vorhabenrealisierung geschlossener raumordnerischer Vertrag sichert dauerhaft die Berücksichtigung der Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 ermöglichte ausnahmsweise die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums in der Tourismusregion Lüneburger Heide (Landkreise Harburg, Lüneburg, Celle, Soltau-Falling-

bostel und Uelzen) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m<sup>2</sup>, um durch Ausschöpfen der Chancen einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten die touristische Entwicklung in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide zu stärken.

Das LROP legte des Weiteren fest, dass die Raumverträglichkeit des Vorhabens einschließlich einer genauen Festlegung des Standortes und einer raumverträglichen Sortimentsstruktur in einem Raumordnungsverfahren zu klären war. Insbesondere war zu prüfen, ob das Vorhaben

- > vorhandene innerstädtische Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsgebiet liegenden Zentralen Orte wesentlich beeinträchtigt oder entwicklungshemmende Wirkung entfalten kann und
- > in Kombination mit vorhandenen touristischen Großprojekten die touristische Attraktivität und Entwicklung der Region stärken kann.

Im März 2008 lagen insgesamt drei Anträge zur Durchführung von Raumordnungsverfahren für Hersteller-Direktverkaufszentren an den Standorten Bad Fallingbostel, Bispingen und Soltau im Landkreis Soltau-Fallingbostel (heute Landkreis Heidekreis) vor. Gemäß Niedersächsischem Raumordnungsgesetz (NROG) war für jedes dieser Vorhaben ein eigenes Raumordnungsverfahren durchzuführen. Da die Vorhaben von landesweiter Bedeutung waren, übernahm die oberste Landesplanungsbehörde die Federführung für diese Verfahren.

## **2 Vorhaben und Vorhabenträger**

Am Standort Soltau haben die Stadt Soltau und die F.O.C. Objekt Soltau GmbH gemeinsam die Durchführung des Raumordnungsverfahrens beantragt. Sie traten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen als gemeinsamer Vorhabenträger auf.

Am Standort Bispingen hat die Gemeinde Bispingen die Durchführung des Raumordnungsverfahrens beantragt. Die VR Calluna GmbH, eine Tochtergesellschaft der Value-Retail-Gruppe, war Trägerin des Vorhabens.

Am Standort Bad Fallingbostel haben die Kommunen Bad Fallingbostel, Walsrode und Bomlitz gemeinsam einen Antrag auf Durchführung des Raumordnungsverfahrens gestellt. Vorhabenträger war die OCI Germany GmbH.

Zur Vereinfachung der Vorhabenscharakterisierung werden die wesentlichen Eckdaten der drei Vorhaben tabellarisch gegenüberstellt.

Parameter	Bispingen	Fallingbostal	Soltau
Verkaufsfläche [in m <sup>2</sup> ]	9.900	9.950	9.900
Sortiment:			
- Bekleidung	6.000-7.000	70% (max. 7.000)	70% (6.000-7.000)
- Schuhe / Lederwaren / Sportartikel	600-1.600	26% (max. 2.600)	15% (600-1.500)
- Ergänzungs- sortiment (Hausrat, Glas, Porzellan)	1.300	700	1.900-2.400
Anzahl der Shops	60-80	55	k.a.
Arbeitsplätze (geschätzt)	600 (davon 450 VZ)	300 bis 330	bis 480
Einwohner im Kerneinzugsgebiet (bis 60 Minuten)	3.600.000	1.700.000	4.800.000
Einwohner im Einzugsgebiet (bis 90 Minuten)	7.500.000	7.000.000	7.000.000
Parkplätze	1.100	1.000	1.200
Verkehrliche Auswirkungen (PKW-Zu- und Abfahrten/Tag)	4.800-7.500	2.973-3.880	2.800-3.300
Bauleitplanung (B-Pläne)	Nr. 102 „Touristisches Sondergebiet Horstfeld“	Nr. 52 „Industriegebiet Ost“	Nr. 14 „Factory-Outlet- Center Soltau“
Besucherzahlen pro Jahr	900.000-1.300.000	1.500.000	1.300.000

Tab. 1: Eckdaten der drei geplanten Factory-Outlet-Center in der Lüneburger Heide / Quelle: Eigene Darstellung

### 3 Wesentliche Raumnutzungskonflikte

Wesentliche Raumnutzungskonflikte lagen insbesondere in der befürchteten Schwächung innerstädtischer Versorgungsstrukturen der Grund- und Mittelzentren im näheren und weiteren Umfeld der Vorhaben. Dies galt insbesondere für die Einzelhandelsstrukturen der jeweiligen Standortgemeinden. Besonderer Widerstand bis hin zur Klagedrohung regte sich aber auch in den beiden Oberzentren Celle und Lüneburg, obgleich es bereits zu einem frühen Zeitpunkt als unwahrscheinlich erschien, dass das Vorhaben zu wesentlichen Beeinträchtigungen der beiden Zentren führen würde.

Darüber hinaus wurden an einzelnen Standorten wesentliche Verkehrszunahmen befürchtet. Umweltkonflikte spielten hingegen in keinem der drei Verfahren eine bedeutende Rolle, was insbesondere auf die Lage der Standorte unmittelbar an der A7 zurückzuführen war.

### 4 Untersuchte Varianten

Standörtliche Varianten wurden bei keinem Vorhaben betrachtet, da keine Varianten durch die Vorhabenträger eingebracht wurden und in allen Fällen bereits mit der Bauleitplanung begonnen wurde (siehe Tab. 1).

### 5 Wesentliche Inhalte der Landesplanerischen Feststellung

Die Landesplanerische Feststellung für den Standort Soltau enthält eine Reihe von Maßgaben zur Sicherung der festgestellten Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung und der Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen:

- > Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 9.900m<sup>2</sup> und der Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstätten auf maximal 750m<sup>2</sup>
- > Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche für einzelne Sortimentsgruppen<sup>1</sup> sowie des Randsortiments<sup>2</sup>
- > Begrenzung der Sortimente auf Markenartikel, die HDV-typische Besonderheiten aufweisen (u.a. Vorsaisonware, Waren mit kleinen Mängeln, Retouren aus dem Einzelhandel)

---

1 Sortimentsbezogene Maximalwerte: Bekleidung 7.000 m<sup>2</sup>, Schuhe und Lederwaren 1.500 m<sup>2</sup>, Glas, Porzellan, Keramik 600 m<sup>2</sup>, Wohnaccessoires 800 m<sup>2</sup>, Heimtextilien 1.000 m<sup>2</sup>.

2 Maximaler Anteil von 5% der jeweiligen Verkaufsstätten. Randsortimente müssen im Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptsortiment stehen.

- > Flächenmäßige Beschränkung gastronomischer Einrichtungen auf 300m<sup>2</sup> und Festlegung, dass das gastronomische Angebot lediglich der Deckung des Grundbedarfs der Besucher dienen und keine über das HDV hinauswirkende eigene Anziehungskraft entfalten soll
- > Verbot von Einzelhandelsansiedlungen im Umfeld des HDV
- > Einrichtung einer Touristischen Informationsstelle (TI) durch den Vorhabenträger
- > Einbindung des Standortes in den öffentlichen Personennahverkehr und Vernetzung mit den touristischen Großprojekten der Region
- > Regelmäßiges Controlling der Einhaltung der konzeptgetreuen Umsetzung des HDV
- > 10-jähriges Monitoring zur Untersuchung der regionalen Auswirkungen des HDV auf Einzelhandelsstrukturen und Tourismusentwicklung

Zur Sicherstellung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens und seiner positiven Wirkungen für die regionale Entwicklung wurden die Maßgaben im Rahmen eines raumordnerischen Vertrages zwischen dem Land Niedersachsen, dem Landkreis Heidekreis, der Stadt Soltau und dem Vorhabenträger konkretisiert.

Das Land hat zudem eine Clearingstelle eingerichtet, die die Ergebnisse des Monitorings und darüber hinausgehende strittige Fragen im Zusammenhang mit der Entwicklung und den Auswirkungen des DOS erörtern soll.

## 6 Besonderheiten im Verfahrensablauf

Eine der auffälligsten Besonderheiten im Verfahrensablauf bestand darin, dass die drei Raumordnungsverfahren für die FOC-Vorhaben in Bad Fallingbostal, Bispingen und Soltau zeitlich parallel durchgeführt wurden. Dies war bundesweit ein Novum. Aufgrund der räumlichen Nähe der Vorhabenstandorte zueinander, der starken Überschneidung der Untersuchungsräume, des sachthematischen Zusammenhangs und aus Effizienzgründen wurde am 3. April 2008 gleichwohl ein gemeinsamer Termin für die Antragskonferenzen durchgeführt.

Eingeladen wurden zum einen Vertreter der Kommunen. Dabei wurden innerhalb einer Fahrzeitzone von bis zu 30 Minuten alle Orte mit zentralörtlichen Funktionen und darüber hinaus alle Orte mit Funktion als Mittel- oder Oberzentrum im Umkreis von bis zu 90 Minuten Fahrzeit in den Kreis der zu Beteiligten aufgenommen. Zum anderen wurden die Raumordnungsbehörden benachbarter Bundesländer, die fachlich berührten Behörden, die anerkannten Naturschutzverbände, der Handelsverband Niedersachsen-Bremen, der Tourismusverband Lüneburger Heide, die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg sowie weitere für die Antragskonferenz relevante Stellen beteiligt.



Der Ablauf der Veranstaltung gliederte sich in einen allgemeinen Teil, der für alle drei Vorhaben gleich war. Im Anschluss daran wurden die Vorhaben einzeln vorgestellt und der jeweils vorgeschlagene Untersuchungsrahmen wurde erörtert. Die im Rahmen der Antragskonferenz vorgebrachten Forderungen und Anregungen, ergänzt um nachträglich eingegangene Hinweise, wurden bei der Abgrenzung der Untersuchungsrahmen berücksichtigt.

Die Untersuchungsanforderungen waren für die beantragten Vorhaben vergleichbar. Neben einer Vorhabenbeschreibung waren insbesondere

- > die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung darzulegen,
- > über ein **Einzelhandelsgutachten** nachzuweisen, dass mit dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen oder entwicklungshemmenden Wirkungen auf die einzelhandelsbezogenen Versorgungsstrukturen verbunden sind,
- > in einem **Tourismuskutachten** darzulegen, ob das jeweilige Vorhaben eine räumliche Nähe und funktionale Vernetzung zu resp. mit vorhandenen touristischen Großprojekten aufweist und inwiefern es sich in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept für die Tourismusregion Lüneburger Heide einfügt,
- > in einem **Verkehrsgutachten** die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen im Nahbereich des Standortes zu beschreiben und ggfs. vorzusehende verkehrstechnische Maßnahmen darzustellen,
- > im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie die Umweltauswirkungen am Vorhabenstandort zu beschreiben und zu bewerten und
- > schließlich ein Entwurf eines raumordnerischen Vertrags zur raumverträglichen Absicherung des Vorhabens zu erarbeiten.

Nach Vorlage der vollständigen Verfahrensunterlagen wurden die drei Raumordnungsverfahren im Weiteren weitestgehend zeitlich parallel geführt. Die Einleitung der Verfahren erfolgte zwischen Ende Juli und Anfang September 2008, und die Durchführung der Erörterungstermine zwischen Mitte November und Anfang Dezember 2008. Der Abschluss der drei Verfahren erfolgte zeitgleich am 02.02.2009.

Sie schlossen mit dem Ergebnis, dass für die beantragten Vorhaben in der Gemeinde Bispingen und der Stadt Bad Fallingbostal der Nachweis für die Raumverträglichkeit nicht erbracht werden konnte. So erreichte der prognostizierte Kaufkraftabzug aus dem eigenen Zentrum insbesondere für die Stadt Bad Fallingbostal kritische Werte. Im Falle des Vorhabens am Standort Bispingen konnte der durch das LROP geforderte touristische Mehrwert für die Region nicht plausibel dargelegt werden. Zudem war eine hohe Kaufkraftabschöpfung aus dem benachbarten Mittelzentrum Soltau zu befürchten. Letzteres galt zwar grundsätzlich auch für das Vorhaben am Standort Soltau, aber hier konnten mit Blick auf die räumliche Nähe zwischen dem Vorhabenstand-

ort und dem Zentrum positive Rückkopplungseffekte zwischen dem DOS und der Innenstadt plausibel dargelegt werden. Das Vorhaben am Standort Soltau konnte deswegen unter Beachtung von Maßgaben<sup>3</sup> als raumverträglich gelten.

Die zeitparallele Verfahrensführung erfolgte im Einvernehmen mit den Antragsstellern aus Gründen der Verfahrensgerechtigkeit mit dem Ziel, ein „Windhundprinzip“ zu vermeiden. Denn da alle drei Raumordnungsverfahren als selbständige Verfahren zu führen waren, verbot sich ein Quervergleich mit dem Ziel einer Bestenwahl. Vielmehr war für jedes einzelne Vorhaben die Raumverträglichkeit bzw. Raumunverträglichkeit festzustellen. Demnach war es im Ergebnis möglich, dass alle drei, zwei, lediglich eines oder aber keines der Vorhaben als raumverträglich einzustufen war. Sofern aber mehr als ein Vorhaben als raumverträglich eingestuft worden wäre, hätte gleichwohl eine Entscheidung zugunsten des einen und zulasten des anderen Vorhabens gefällt werden müssen, um die im LROP vorgegebene Beschränkung auf ein HDV in der Region zu beachten. Allerdings hätte diese Entscheidung dann außerhalb der Raumordnungsverfahren herbeigeführt werden müssen.

## 7 Reflexion des Raumordnungsverfahrens

Der gewählte Ansatz, drei Raumordnungsverfahren parallel zu führen, hat sich als zielführend erwiesen und zu einer Optimierung des Verfahrensergebnisses geführt. Vor dem Hintergrund, dass die Ausnahmeregelung des LROP maximal für eines der beantragten Vorhaben zur Anwendung gelangen konnte, gerieten die Parteien der Antragsteller von vornherein in eine Konkurrenzsituation. Dies kam den Verfahren in mehrfacher Hinsicht zugute: Jede der antragsstellenden Parteien war bemüht, zügig vollständige und qualitätsvolle Verfahrensunterlagen zu erarbeiten. Die oberste Landesplanungsbehörde konnte die vorgelegten Verfahrensunterlagen im Quervergleich nutzen, um Plausibilitätskontrollen vorzunehmen und ggf. Nachbesserungen der Verfahrensunterlagen einzufordern.

Die Gutachter der unterschiedlichen Antragssteller prüften aus Eigeninteresse die – im Netz veröffentlichten – Verfahrensunterlagen der Wettbewerber, nahmen an den Erörterungsterminen teil und gaben dort Hinweise auf methodische Schwachstellen. Die Gutachterteams, i. d. R. bestehend aus Einzelhandels-, Tourismus- und Verkehrsexperten, sahen sich dadurch einer Kontrolle durch versierte Fachkollegen ausgesetzt, die – zumindest in Bezug auf die fachliche Tiefe und Detailliertheit – nicht ohne Weiteres durch die verfahrensführende Stelle hätte geleistet werden können. Erkennbar war zudem die Bereitschaft der Vorhabenträger, aus betrieblicher Sicht vermeintlich wichtige Mindestanforderungen zugunsten einer höheren Raumverträglichkeit zu hinterfragen.

---

3 Maßgaben, die auf die Verwirklichung positiver Rückkopplungseffekte zielen, waren bspw. die Einrichtung einer ÖPNV-Anbindung zwischen DOS und Innenstadt, die Bewerbung von touristischen Attraktionen in Soltau oder auch die Beschränkung des gastronomischen Angebotes im DOS.

Eine Übertragbarkeit des hier betrachteten Vorgehens ist nur in Teilen möglich, da die Verfahren wesentlich durch die Parallelführung von drei Raumordnungsverfahren für konkurrierende Vorhaben geprägt war. Dies ist aber nur ausnahmsweise denkbar. Dafür wäre nämlich erforderlich, dass ein hohes Ansiedlungsinteresse von Investoren auf ein raumordnerisches Regelungsregime trifft, welches die Zahl der zulässigen Vorhaben begrenzt.<sup>4</sup> Bei einer überwiegenden Zahl von Vorhaben, die über ein Raumordnungsverfahren geprüft werden, ist jedoch keine entsprechende Investorenkonkurrenz zu erwarten. Zudem dürfte es auch in den meisten Fällen schwerfallen, eine raumordnerische Begrenzung der Zahl zulässiger Vorhaben rechtssicher zu begründen.

Übertragbar ist in jedem Fall die Ergebnissicherung über einen raumordnerischen Vertrag. Dieser ermöglichte es, die Maßgaben der landesplanerischen Feststellung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zu konkretisieren, ihre Verbindlichkeit zu erhöhen und darüber hinaus ergänzende Vereinbarungen zu treffen. Die Stadt Soltau setzte die Vorgaben des Vertrags vereinbarungsgemäß im Rahmen der Bauleitplanung um. Dies diente auch der Reduzierung rechtlicher Risiken, denn bereits zu einem frühen Zeitpunkt war erkennbar, dass die Bauleitplanung der Stadt Soltau Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen sein würde.

## 8 Ausblick auf die Vorhabenrealisierung

Im Ergebnis kann das am 30. August 2012 eröffnete Designer Outlet Soltau als raumordnerisch optimiertes Vorhaben gelten. Trotz der o. g. Beschränkungen ist das Designer Outlet Soltau auch betriebswirtschaftlich gut aufgestellt. Die Ladenflächen sind nahezu vollständig vermietet und das Outlet-Center erwirtschaftet eine Umsatzleistung, die deutlich über den Prognosen der Auswirkungsanalyse liegt. Die regionalen Auswirkungen in Bezug auf die Veränderungen von Kaufkraftströmen aus der Region in Richtung des Outlet-Centers halten sich hingegen bis heute im prognostizierten Rahmen.

Wenig überraschend hat die Vorhabenträgerin bereits im zweiten Betriebsjahr eine Erweiterung des Designer Outlets ins Gespräch gebracht. Diesem Ansinnen wurde 2014 seitens der Landesregierung unter Verweis auf die Validität der raumordnerischen Prognosen, die auf 10 Jahre angelegte Konzeption des regionalen Monitorings und die Zusage des Landes gegenüber den betroffenen Kommunen in der Region, an der festgelegten Maximalgröße von 10.000m<sup>2</sup> festzuhalten, eine Absage erteilt.

---

4 Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 findet sich eine entsprechende Regelung: Außerhalb städtebaulich integrierter Lagen ist ausnahmsweise im Entwicklungskorridor entlang der A4 um das Hermsdorfer Kreuz bis zur Landesgrenze Sachsen ein FOC zulässig, sofern das Vorhaben im Einklang mit der zentralen Einzelhandelsfunktion der Oberzentren steht (TMIL 2014).

---

### Literatur

ML – Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (Hrsg.) (2008): Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen. Hannover.

TMIL – Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Hrsg.) (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Erfurt.

---

### Autoren

*Dipl.-Ing. Bernd Uwe Rczeppa (FH), Landesplaner seit 1991 bei der ehemaligen Bezirksregierung, der Regierungsvertretung und dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg.*

*Dr.-Ing. Stephan Löb ist Leiter des Referats Regionale Landesentwicklung im Niedersächsischen Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung. Bis 2015 war er in der obersten Landesplanungsbehörde unter anderem für die Durchführung von Raumordnungsverfahren von übergeordneter Bedeutung im Bezirk Lüneburg zuständig. Er ist Mitglied der Akademie für Raumforschung und Landesplanung.*