

FACTORY-OUTLET-CENTER LÜNEBURGER HEIDE

Mittelzentrum Soltau bekommt FOC für 80 Mio. Euro

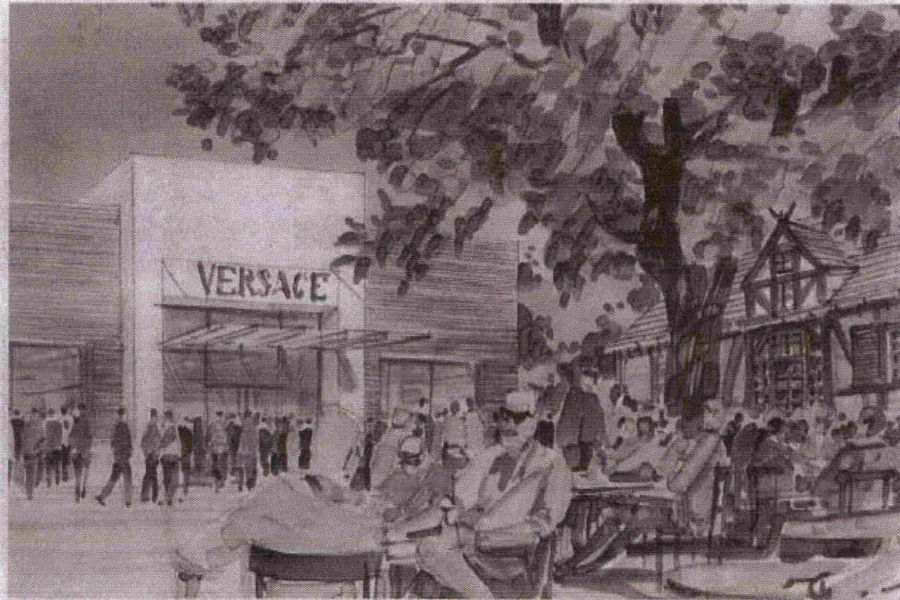
Soltau ist es. Die 22.000-Einwohner-Stadt in der Lüneburger Heide wurde als Standort des einzigen niedersächsischen Factory-Outlet-Centers (FOC) außerhalb von Oberzentren auserkoren. Für 80 Mio. Euro plant die Mutschler Immobilien aus Zürich, bis 2010 knapp 10.000 m² Verkaufsfläche zu schaffen. 1 Mio. Kunden jährlich werden erwartet. Bis dato ist als Betreiber GVA Grimley vorgesehen. Betroffene Kommunen im Einzugsgebiet haben die Prüfung rechtlicher Schritte gegen die Entscheidung des niedersächsischen Landwirtschaftsministeriums angekündigt. Parallel hat die Landesregierung in Aussicht gestellt, die Sonntagsöffnungen in Ausflugsorten für die Sortimente Bekleidung und Schmuck ab 2010 auf acht jährlich zu reduzieren. Das betrifft das Designer Outlets Wolfsburg.

Die Möglichkeit in Niedersachsen ein FOC außerhalb eines Oberzentrums zu bauen, gründet auf einer Ausnahmeregelung des 2007 novellierten Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms (NLROP) (LZ 48/08). Gefördert werden soll mit dem FOC die touristische Entwicklung in der Lüneburger Heide. Dementsprechend jubelte Soltaus Bürgermeister Wilhelm Ruhkopf (SPD) nach der Entscheidung: „Wir freuen uns für Soltau und die Region. Das bringt die gesamte Lüneburger Heide voran.“ Die Freude hielt sich jedoch bei anderen Stadtvätern der Region in Grenzen. Städte im Einzugsgebiet des FOC, wie Lüneburg, Verden oder Cella, prüfen rechtliche Schritte. Sie fürchten Kaufkraftabflüsse.

Mittelzentrale Funktion im Fokus

Begründet wurde die Entscheidung für Soltau von Landwirtschaftsminister Hans-Heinrich Ehlen (CDU) einerseits mit dem größtmöglichen Nutzen für die Tourismusregion Lüneburger Heide und andererseits mit der Minimierung von Beeinträchtigungen der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen im FOC-Einzugsgebiet.

„Unter diesen gesetzten Bedingungen konnte letztlich nur der Standort Soltau infrage kommen.“ Insbesondere die räumliche Nähe zwischen geplantem FOC-Standort und dem Stadtzentrum (6 km) lasse Kaufkraftrückflüsse und eine Steigerung der touristischen Attraktivität Soltaus erwarten. Bispingens Bürgermeister Detlev Loos (CDU) zeigte sich verärgert über die Begründung Ehlers. Allein die mittelzentrale Funk-



Die ersten Fachwerkbauwerke à la Disney waren in Soltau durchgefallen. Nun wird ein Mix aus Lokalkolorit und Moderne diskutiert. Bild: Mutschler

tion Soltaus sei ausschlaggebend gewesen. Mit dem Wissen im Vorfeld hätte Bispingen als Grundzentrum auf die kostenspielerische Bewerbung verzichtet.

Uwe Seidel, Geschäftsführer des für Soltau tätigen Beratungsunternehmens Dr. Lademann & Partner, betonte, „dass nur das Mittelzentrum Soltau in der Lage ist, aufgrund der räumlichen Nähe Synergieeffekte durch Kopplungsbesuche beider Standorte hervorzurufen“. Sowohl vom Standort Fallingbommel wie auch von Bispingen wären Beeinträchtigungen des Einzelhandels der Mittelzentren Walsrode und Soltau zu erwarten gewesen.

Nur in Soltau gebe es eine Fußgängerzone und eine funktionierende Innenstadt. Hier wird im Frühjahr 2009 von der HBB Hanseatische Betreuungsgesellschaft, Lübeck, die Stadtmühle Soltau eröffnet, ein 5.200 m² großes Kleinkaufhaus mit C&A-Familystore, Drogeriemarkt, Schuhgeschäft sowie einem Lebensmittelmarkt in einem zweiten Baukörper. Seidel spricht auch nicht, wie Ehlen, über „Beeinträchtigungen“ von Einzelhandelslagen im Ein-

zugsgebiet, sondern davon, dass Soltau über das FOC als Mittelzentrum stabilisiert werden könne, mit der Chance, „einer dispersen Struktur in der Region entgegenzuwirken“.

Diese Einschätzung teilt die Interessengemeinschaft Handel und Gewerbe Soltau (IHG) offensichtlich nicht. Sie kündigte an, sich Klagen gegen das FOC anzuschließen, um Umsatzverluste zu vermeiden.

Wechsel der Betreiber?

Bürgermeister Loos prangerte zudem in einem offenen Brief die Absicht des Landwirtschaftsministeriums an, als Betreiber in Soltau Value Retail zu gewinnen, die für Bispingen ins Rennen gegangen waren. „Während des gesamten Verfahrens wurde das Tourismuskonzept als entscheidendes Kriterium dargestellt. Plötzlich kam es dann nicht mehr auf den Betreiber, sondern nur auf den Standort an.“ Loos hat zur Entscheidung für Soltau nun Akten Einsicht beantragt.

Die Verträge mit dem künftigen Betreiber des FOC wird die Mutschler-Gruppe voraussichtlich in den nächsten Wochen fixieren.

Bis dato war das englische Unternehmen GVA Grimley im Boot. Doch ein Branchenkenner kann sich vorstellen, „dass in diesen Tagen alle möglichen Betreiber ihre Angebote bei Sylvie Mutschler abgeben“. Auch Value Retail.

Geschäftsführerin Sylvie Mutschler hat mit Blick auf die Finanzmarktkrise keine Bedenken. „Da der Standort Soltau zu den besten in Deutschland für ein FOC gehört, rechnen wir nicht mit Engpässen. Ich darf Ihnen versichern, dass wir wie geplant vorgehen werden.“

Sonderregelung regeln

Im nächsten Schritt wird nach der landesplanerischen Feststellung nun der raumordnerische Vertrag vorbereitet. In diesem Kontext müsse die Stadt Soltau verlorenes Vertrauen zurückgewinnen, erklärte Hildegard Zeck, Referatsleiterin im Landwirtschaftsministerium. „So hat die Stadt im Vorgriff auf die landesplanerische Feststellung eine Bauleitplanung entwickelt.“ Doch hier seien noch nicht alle Beteiligten be-

rücksichtigt worden. „Das Projekt steht und fällt damit, dass die Sonderregelung zum FOC regelbar ist.“ Die Bedenken der umliegenden Städte, dass die jetzt genehmigten 10.000 m² nur ein erster Schritt zu einer viel größeren Verkaufsfläche seien, müssten verbindlich ausgeräumt werden.

Darum so formuliert Ehlen, werde sein Haus, als oberste Landesplanungsbehörde, nun die in dem Raumordnungsverfahren definierten Voraussetzungen für die Raumverträglichkeit des Vorhabens „in einem Vertrag zwischen dem Land Niedersachsen, der Standortgemeinde und dem Projektbetreiber festlegen“. Dadurch könne sichergestellt werden, „dass Betreiber und Standortgemeinde in Regelungen gebunden werden, die über die üblichen bauleitplanerischen Inhalte hinausgehen“.

Sonntagsöffnungen beschränkt

Nur einen Tag nach der Entscheidung für Soltau bekundete die Landesregierung die Absicht, die Sonderregelung für Ausflugsorte an 40 Sonntagen die Geschäfte öffnen zu können, für die Sortimente Bekleidung und Schmuck ab April 2010 auf acht Sonntage jährlich zu begrenzen. Von der erst seit April 2007 gültigen Regelung hatte das seit Dezember 2007 geöffnete Designer Outlets Wolfsburg (DOW) profitiert. Auf diesem Grundstück war die für die benachbarten Attraktionen VW-Autostadt und Phaeno Science Center geltende Ausflugsortregelung baubegleitend erweitert worden.

Das DOW muss nun zwei schlechte Nachrichten verdauen. Nach zwölf verkaufsoffenen Sonntagen im Jahr 2008 werden für 2009 15 bis 20 verkaufsoffene Sonntage angestrebt. Das hatte zu Protesten in Braunschweig geführt. Auch die Wolfsburger Einzelhändler kritisierten die Sonntagsöffnungen des DOW als wettbewerbsverzerrend.

Die Wolfsburger Betreiber Outlet Centres International (OCI) waren zudem mit Fallingbommel im Rennen um das Heide-FOC. Bei FOCs rechne man mit einem Einzugsgebiet von 200 km, erklärte eine OCI-Sprecherin. Da sei der 150 km entfernte FOC-Standort Soltau schon recht nahe. Hannover liegt etwa 90 km von beiden Standorten entfernt. Da das FOC Soltau an der A-7-Auffahrt Soltau-Ost nicht in einem Ausflugsgebiet liegt, sorgt die Neuregelung für ähnliche Wettbewerbsbedingungen zwischen den FOCs. Für das FOC in Soltau gibt es zudem einen Wettbewerber um den Hamburger Markt. Die Stadt Neumünster hatte kurz vor Weihnachten 2008 mit der britischen McArthur-Glen-Gruppe die Verträge zum Bau eines Designer Outlet Centers unterzeichnet. Im ersten Bauabschnitt sind 15.000 m² vorgesehen, im zweiten 20.000 m². (ff)