

## Anlage 3

### **Erläuternde Ausführung zum Zentrenkonzept der Stadt Soltau**

Soltau hat insgesamt drei große Einzelhandelsstandorte. Die Innenstadt ist der Zentrale Versorgungsbereich u.a. mit der Fußgängerzone. Dieser sog. ZVB ist besonders schützenswert. Dort werden die meisten der periodischen Güter angeboten – also Lebensmittel aber auch Kleidung, Uhren, Schmuck und sonstiges. Ziel einer Stadt sollte es sein, möglichst jeden Einzelhandel im ZVB anzusiedeln. Meist gibt es dafür aber keinen Platz. Auch in Soltau ist der Bereich der Innenstadt mehr als ausgefüllt. Selbst wenn aber Freiflächen vorhanden wären, würde sich heutzutage die Frage stellen, ob autoorientierter Einzelhandel überhaupt im Stadtzentrum angesiedelt werden sollte.

Was das betrifft, hat Soltau den Vorteil, dass es noch ein Fachmarktzentrum gibt. Ein solches wäre nach heutigen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung gar nicht mehr realisierbar. Deshalb ist das FMZ planungsrechtlich und insbesondere raumordnerisch auch nicht erweiter- oder änderbar. Dort sind vor allem Fachmärkte für Elektroartikel, aber auch ein Baumarkt, JYSK und ein Geschäft für Tiernahrungsmittel angesiedelt. Mit der Revitalisierung des Zentrums werden dort zukünftig auch ein kleiner Rewe-Markt (kein Vollsortimenter, siehe Anlage 2), ein Müller und auch der New Yorker angesiedelt sein. Dies ist bereits das Maximum, da ansonsten nicht sichergestellt werden könnte, dass die Innenstadt nicht geschädigt wird. Die gilt ganz explizit für das Segment Bekleidung, da dieses raumordnerisch im Zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden sollte.

Für die möglichst fußläufig erreichbare Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel) gibt es die Möglichkeit, Nahversorgungszentren oder ergänzende Nahversorgungsstandorte auszuweisen. Der wesentliche Unterschied besteht dabei darin, dass ein Nahversorgungsstandort meist nur das Lebensmittelgeschäft als solches besitzt, ein Nahversorgungszentrum aber durch weitere Dienstleistungen und manchmal Fachmärkte ergänzt wird. Außerdem zeichnet sich ein Nahversorgungszentrum dadurch aus, dass es nicht nur den unmittelbaren Wohnumfeld sondern ein größeres Einzugsgebiet oder sogar ganze Stadtteile versorgt.

In der Stadt Soltau werden die bestehenden Standorte Lüneburger Straße und Am Bahnhof zukünftig als Nahversorgungszentren ausgewiesen. Dies sichert die Standorte noch einmal im Hinblick auf möglichen Anpassungsbedarf vor dem Hintergrund der im LROP verankerten Ziele der Raumordnung zur Steuerung des Einzelhandels ab und bietet Möglichkeiten der verträglichen Erweiterung. Zusätzlich wird bereits ein perspektivisches Nahversorgungszentrum an der Celler Straße ausgewiesen, da seit dem Marktaustritt von Kaufland eine Versorgungslücke im Bereich großer Vollsortimenter v.a. südlich der Bahn existiert, welche damit möglichst geschlossen werden soll. Am Standort Lüneburger Straße soll zudem ein Getränkemarkt angesiedelt werden, am Standort Celler Straße stehen ergänzende Dienstleistungen im Raum, dort werden aber ausdrücklich keine neuen Fachmärkte angesiedelt.

Grundsätzlich muss im Rahmen der geplanten Ansiedlung eines Verbrauchermarktes eine alternative Standortprüfung durchgeführt werden. Im Falle des perspektivischen Nahversorgungszentrums an der Celler Straße ist dies ebenfalls zu prüfen. Gegenwärtig kann aber festgestellt werden, dass die Innenstadt als Standort mangels vorhandener Fläche nicht in Frage kommt und diese außerdem nördlich der Bahn verortet ist. Eine weitere Ansiedlung eines Nahversorgers im Fachmarktzentrum wäre zwar südlich der Bahn, der Standort ist aber aufgrund der Raumordnung nicht erweiterbar; durch den

Rewe-Markt sind die Kontingente im Bereich Nahrungsmittel bereits so weit ausgereizt, dass ein zusätzlicher Vollsortimenter nicht mehr realisierbar ist.

Generell gilt, dass vor jeder Ansiedlung eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt werden muss. Diese berechnet, wo der jeweilige sortimentspezifische Umsatz generiert wird, denn dieser darf zu dem überwiegenden Teil nur innerhalb des Verflechtungsbereiches des Zentralen Ortes generiert werden. Daraus wird dann abgeleitet, welches Sortiment in welchem Umfang angeboten werden darf. Interessant ist dies vor allem, da Nahversorger (Discounter und Vollsortimenter) im Randsortiment häufig Kleidung oder Elektroartikel anbieten. Es wird also geprüft, inwieweit diese verträglich sind. Wie groß ein Vollversorger an der Celler Straße letztendlich sein wird und welche Randsortimente in welchem Umfang zulässig sind muss noch im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse ermittelt werden.