



Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Lüneburg
Az. ArL LG 20223-09/DOS

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

Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus dem Beteiligungsverfahren und Erwiderungen durch die Stadt Soltau (Trägerin der Planung)

Stand: 15.11.2022

Vorhabenträgerin:	Stadt Soltau
Verfahrensführende Behörde:	Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg
Amtliche Bekanntmachung:	Nds. Ministerialblatt am 08.06.2022
Auslegungszeitraum:	16.06.2022 bis 18.07.2022
Stellungnahmefrist	19.08.2022

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	3
Hinweise zum Bedarf einer Erweiterung des DOS	4
Bedarf für Erweiterung.....	4
Kein Bedarf für ROV bzw. für Erweiterung.....	5
Hinweise zur Methodik.....	7
Hinweise zu Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (Einzelhandel)	7
Hinweise zu Auswirkungen auf den Tourismus	11
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und weitere Raumnutzungen.....	13

Einleitung

Die Stadt Soltau (Planungsträgerin) möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Designer Outlets Soltau von bislang 9.900 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 15.000 m² Verkaufsfläche schaffen. Das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Lüneburg führt hierzu ein Raumordnungsverfahren gemäß § 15 ROG und §§ 9 ff. NROG durch.

Im Beteiligungsverfahren gingen sechs Stellungnahmen Privater ein.

Das ArL Lüneburg hat die Inhalte aus den Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens nach Themen sortiert, erforderlichenfalls anonymisiert und die Planungsträgerin, die Stadt Soltau, hierzu um Erwidern gebeten. Die Erwidern geben die Sichtweise der Planungsträgerin auf die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise, Fragen und Forderungen wieder.

Neben den in diesem Dokument wiedergegebenen Stellungnahmen sind im Beteiligungsverfahren Stellungnahmen von öffentlichen Stellen, Verbänden und Vereinigungen eingegangen. Die Auswertung und Erwidern dieser Stellungnahmen erfolgt in einer gesonderten Synopse.

Die Erwidernssynopsen dienen als Ausgangspunkt für die für den 07.12.2022 terminierte Erörterung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 7 NROG, zu der das ArL Lüneburg mit Schreiben vom 15.11.2022 eingeladen hat.

ArL Lüneburg, den 15.11.2022

Hinweise zum Bedarf einer Erweiterung des DOS

Bedarf für Erweiterung

ID	Argument / Hinweis	Erwiderung der Trägerin der Planung
1	<p>„ich spreche mich für eine Erweiterung des Outlets aus, weil es</p> <ol style="list-style-type: none">1. Arbeitsplätze in der Region schafft2. ein Angebot bietet, welches ich sonst nicht in Soltau vorfinde bzw. in Städten wie Lüneburg oder Celle nur deutlich teuer.3. es zieht Touristen an4. Da es so ein Angebotsvielfalt nicht im Einzelhandel geben wird, würde der Versandhandel nur weiter gestärkt werden und die Region würde auf Arbeitsplätze und Steuern verzichten5. Befürchtung, dass das Outlet dann ganz schließt und/oder ein nicht so attraktives Angebot besteht. <p>Ich würde es sehr begrüßen, wenn es zu einer Erweiterung kommt.“</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>„Meine Meinung ist SEHR POSITIV für den geplanten Ausbau!</p> <ol style="list-style-type: none">1. Es wird immer mehr im Internet eingekauft und die Innenstädte verlieren so oder so an Verkaufsflächen für Textilien, da die Mieten zu hoch und das Angebot immer kleiner wird. Hinzu kommen immer mehr "Ramschgeschäfte"!!2. Die Energie-Fahrtkosten steigen immer mehr, so lohnt es sich für Besucher/innen und Kunden/innen mehr und mehr, der Einkauf in einem größeren Outlet Center zu besuchen und dort hin zu fahren, da hier eine optimale Auswahl zu finden ist.3. Dadurch wird die Stadt Soltau mehr und mehr dazu gewinnen. Freizeitangebote und Ausflugsziel werden in unserer Heide-Region noch bekannter und genutzt.4. Das bisherige Outlet kann mit dem z. Zt. bestehenden Angeboten und Geschäften NICHT länger überstehen und wird zu einer stillgelegten Ruine. Alles wegen	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>ehemaligen zu kleinem Outlet, so wird das Gelände verwahrlosen und Geld kosten (siehe Kaufland).</p> <p>5. Denken Sie einmal an Dodenhof, Neumünster und viel andere Shoppingmeilen hier in der Nähe, die nur überstehen können, da sie ein großes Angebot bereitstellen und attraktiv sind. Städte wie Lüneburg, Celle, Walsrode, Rotenburg usw. haben sowieso keine Möglichkeiten mehr, Kunden zu aktivieren. Die Innenstädte sind zum Essen und Trinken geworden aber werden nicht mehr als Einkaufszentren genutzt.</p> <p>6. Es wird von den Geschäftsbetreibenden in den Städten argumentiert, "Outlet macht uns kaputt", das ist falsch!! Kunden werden mit Rabatten heutzutage gelockt, ob diese dann stimmen ist egal (XXL, Küchen-Elektrogeräte usw.).</p> <p>Abschließend bin ich der Meinung, daß Soltau eine große Chance mit einem größerem Outlet mehr Steuern einzunehmen und auch interessanter für Touristen wird.“</p>	
--	--	--

Kein Bedarf für ROV bzw. für Erweiterung

ID	Argument / Hinweis	Erwiderung der Trägerin der Planung
3	<p>„ich beziehe mich auf den Artikel im Buxtehuder Wochenblatt vom 11.06.2022, in dem über eine Erweiterung des Outlet-Centers in Soltau berichtet wurde. Ich kenne das Outlet-Center als Kundin und empfinde die bestehende Größe und Auswahl als mehr als ausreichend. Die Idee, das Center erweitern zu wollen, kann ich nicht nachvollziehen.“</p> <p>[...]</p> <p>„Leben wir nicht gerade in einer Zeit, in der Menschen dazu angeregt werden, weniger zu konsumieren und lieber langlebige Produkte zu kaufen, als zum Fun-Shopping in ein Outlet-Center zu fahren?“</p>	<p>Die Erweiterung des DOS ist erforderlich, um in der Konkurrenzsituation mit anderen Outlets (Wolfsburg, Stuhr, Neumünster) wettbewerbsfähig zu bleiben, da sich Premiummarken lediglich ansiedeln bzw. dem DOS erhalten bleiben, wenn das Outlet eine entsprechende Größe aufweist. Insoweit wäre ohne Erweiterung auch der bestehende Status Quo gefährdet. Darüber hinaus hat das DOS positive Auswirkungen auf die Urlaubsregion Lüneburger Heide, die durch eine Erweiterung nochmals vertieft und gestärkt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist das DOS auch ein Baustein gegen die Verschwendung von bereits produzierter Ware, da im DOS Ware verkauft werden, die in einem regulären Geschäft nicht verkauft werden darf oder kann.</p>

		<p>Alle im DOS angebotenen Waren müssen daher mindestens eines der folgenden Outlet-typischen Merkmale aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>Diese Regelung soll auch nach Erweiterung des DOS beibehalten werden.</p> <p>Zuletzt ist zu beachten, dass die Erweiterung auch neue Arbeitsplätze schafft. Ausweislich der Raumverträglichkeitsstudie, werden durch die Errichtung langfristig bis zu 200 Arbeitsplätze neu geschaffen (vgl. Raumverträglichkeitsstudie, Stadt Soltau, Juni 2022, S. 79).</p>
6	<p>„Schlussendlich möchten wir feststellen, dass wir als Handels- und Gewerbeverein Schneverdingen e.V. der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für die Erweiterung des „Designer Outlet Soltau“ von bisher 9.900 m² auf zukünftig 15.000 m² Verkaufsfläche kritisch gegenüber stehen.“</p>	<p>Die Ursprungsbedingungen für das DOS haben sich seit seiner Eröffnung geändert. Die Konkurrenzsituation des DOS zu anderen Hersteller-Direktverkaufszentren hat sich in den letzten Jahren deutlich verschärft. Heute erweisen sich die 10.000 m² Verkaufsfläche als starker Wettbewerbsnachteil. Sinn und Zweck der Verkaufsflächenbeschränkung war es nicht, dass das DOS einmal seiner Funktion als touristischer Eckpfeiler der Lüneburger Heide aufgrund sich verändernder Umstände und der Weiterentwicklung konkurrierender Outletcenter nicht mehr nachkommen können soll.</p> <p>Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist daher einer neuen Raumverträglichkeitsbewertung zugänglich. Das Raumordnungsverfahren dient</p>

	der Feststellung, ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung (§ 3 Nr. 1 ROG) und insbesondere mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung verträglich ist.
--	---

Hinweise zur Methodik

ID	Argument / Hinweis	Erwiderung der Trägerin der Planung
4	„Es werden doch ab und an Postleitzahlen im DOS abgefragt, die könnten doch sehr hilfreich sein. Der Parkplatz jedenfalls ist mit auswärtigen Kennzeichen voll und zum größten Teil von weiter weg.“	Da die Postleitzahlen lediglich in den Ladengeschäften abgefragt werden, liegen diese Daten nicht für eine umfangreiche Analyse vor. Die jährlichen Besucherbefragungen von ecostra haben jedoch ebenfalls einen hohen Anteil an auswärtigen Besuchern festgestellt. Diese Befragungsergebnisse wurden verwendet und analysiert.

Hinweise zu Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (Einzelhandel)

ID	Argument / Hinweis	Erwiderung der Trägerin der Planung
4	<p>„Ich sehe die Erweiterung als nicht problematisch für Lüneburg etc. Lüneburg z.B. hat viele andere, schöne, kreative Geschäfte in der Innenstadt, die einen Bummel sehr attraktiv machen. Die Marken, die im DOS angeboten werden, bestellen sich die Kunden sowieso im Internet.</p> <p>Dazu muss man sagen, das das auch nicht unbedingt sehr viel günstiger ist als im Einzelhandel. Da muss man schon viel Glück haben.</p> <p>Ich [...] habe aus Erzählungen mitbekommen, das die Soltauer damals wie auch heute noch für viele Käufe zum Dodenhof fahren. Also wurde auch nicht in Soltau gekauft. In der Innenstadt von Soltau gibt es noch speziellen Einzelhandel und aus leerstehenden Ladenlokalen wurde Gastronomie (die wirklich gut besucht ist) und ein Wohlfühlambiente in der Innenstadt erzeugt hat.</p> <p>Dazu muss man sagen, das das Outlet viel von der Autobahn direkt daneben profitiert und diese Kunden wären bestimmt nicht nach Lüneburg etc. gefahren. Ich kenne nicht viele Soltauer aus meinem Bekanntenkreis, die</p>	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Regelmäßig in DOS fahren. Wenn ich im Jahr 4 mal dort bin, dann ist das viel.“	
5	<p>„Zum o.g. Verfahren nehmen wir als regional tätiges, seit 1884 etabliertes Unternehmen im stationären Einzelhandel mit 50 Mitarbeitern im direkten Einzugsgebiet des Designer Outlet Soltau wie folgt Stellung:</p> <p>Das Kaufhaus Dittmer ist mit seiner regionalen Verwurzelung in seiner Bedeutung für den Ort Hanstedt, die Gemeinden in der Samtgemeinde Hanstedt und darüber hinaus ein wichtiger Versorger im Bereich Bekleidung, Spielwaren, Schreibwaren, Haushaltswaren und mit einer integrierten Postagentur als hoch anzusiedeln.</p> <p>Die Versorgung der Einwohner im Einzugsgebiet, ein großes Engagement in der Förderung von Vereinen und örtlicher Strukturen zeichnen unser Unternehmen aus.</p> <p>Gelegen im gesetzlich geschützten, zentralen Versorgungsbereich von Hanstedt haben wir eine große soziale Verantwortung unseren Mitarbeitern gegenüber und sind vielen Handwerksunternehmen in der Umgebung ein wichtiger Wirtschaftspartner.</p> <p>Durch die Erweiterung des Designer Outlets Soltau entsteht die Gefahr einer Umlenkung der Kundenströme, da ein breiteres Sortiment und mehr Verkaufsfläche automatisch eine größere Sogwirkung erzielen. Eine steigende Überschneidung der Sortimente und Marken wird hierdurch zusätzlich verstärkt.</p> <p>Der Stationäre Einzelhandel hat bereits zwei schwierige Corona-Pandemie-Jahre mit Lock-Downs, vorübergehenden Zwangsschliessungen und vielfältigen Zugangsbeschränkungen hinter sich und unter anderem hierdurch bedingte zweistellige Zuwachsraten im Onlinehandel. Für die historisch gewachsenen Zentren und Innenstädte des Landkreises Harburg, des Heidekreises</p>	<p>Das Kaufhaus Dittmer ist der traditionsreichste Frequenzbringer in Hanstedt, welcher zusammen mit dem „Dittmer Marken Outlet“ ein umfangreiches Angebot an DOS-relevanten Sortimenten vorhält. Das Kaufhaus Dittmer ist ein für ein Grundzentrum relativ großes Kaufhaus, was eine differenzierte städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens notwendig machte. Aus diesem Grunde wurden die Umsatzverteilung für das Kaufhaus Dittmer gesondert im Rahmen der Auswirkungsanalyse von Dr. Lademann & Partner ermittelt (Auswirkungsanalyse, Dr. Lademann & Partner, Juni 2022, S. 114).</p> <p>Nach den Ergebnissen der Wirkungsprognose beläuft sich die Umsatzumverteilungsquote im Segment Bekleidung auf rd. -4,5 % (- 0,2 Mio.€) und bewegt sich damit deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. In allen anderen Sortimenten lassen sich die Umsatzrückgänge nicht mehr eindeutig rechnerisch nachweisen und sind daher zu vernachlässigen (Auswirkungsanalyse, Dr. Lademann & Partner, Juni 2022, S. 242).</p> <p>Zudem ist das Kaufhaus Dittmer eher auf mittelpreisige Marken fokussiert, so dass Angebots- und Markenüberschneidungen mit dem DOS lediglich teilweise vorhanden sind. Es soll mit der Erweiterung vorrangig die Ansiedlung von Mietern im Premiumsegment bezweckt werden.</p> <p>Eine vorhabeninduzierte Aufgabe des für den Ortskern von Hanstedt im aperiodischen Bedarf als wichtigster und einziger Magnetbetrieb fungierenden Kaufhauses kann ausgeschlossen werden. Zumal zu berücksichtigen ist, dass sich die Umsatzrückgänge – bezogen auf den Gesamtbetrieb – noch geringer darstellen, da das Kaufhaus auch Sortimente führt, die von der DOS-Erweiterung gar nicht tangiert werden (z.B. Spielwaren, Schreibwaren, Hausrat/Wohnaccessoires) und somit über das Maß typischer konjunktureller Schwankungen nicht hinausgehen (Auswirkungsanalyse, Dr. Lademann & Partner, Juni 2022, S. 243).</p> <p>Die Folgen der Corona-Pandemie wurden bereits in die errechnete</p>

	<p>und sogar des Landkreises Lüneburg stellt eine Erweiterung des Designer Outlets Soltau eine zusätzliche Beschwarnis und Gefahr dar.</p> <p>Aktuell ist zudem der Konsumindex auf den schlechtesten Stand seit 1991 gefallen, sodass der Stationäre Einzelhandel ohnehin, auch vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine mit seinen noch wachsenden Auswirkungen, eine größer werdende Herausforderung zu Ein Blick in die Region lässt bereits heute erkennen, dass Leerstände durch Geschäftsschliessungen und Geschäftsaufgaben allgegenwärtig sind.</p> <p>Im Ergebnis befürchten auch wir, dass eine Erweiterung des Designer Outlets Soltau für unser Unternehmen eine existenzgefährdende, negative Auswirkung haben wird.</p> <p>Bitte wägen Sie bei Ihrer Entscheidung ab, ob sie vielen kleinen und mittelgroßen Geschäften durch die Bevorzugung eines einzelnen Großprojektes den Todesstoß versetzen wollen oder ob Sie auf Vielfältigkeit durch inhabergeführte Geschäfte setzen.“</p>	<p>Umsatzumverteilungsquote mit einbezogen. Darüber hinaus haben die Beschränkungen im Zusammenhang mit der COVID-Pandemie ebenso das DOS betroffen. Dasselbe gilt für den Konsumindex, welcher sich ebenfalls auf das DOS bezieht, da es sich dabei auch um stationären Einzelhandel handelt.</p> <p>Eine Abwägung findet statt. Die in Auftrag gegebene Auswirkungsanalyse dient gerade dazu, Existenzgefährdungen und potentielle Marktaustritte zu prognostizieren.</p>
6	<p>„gerne nehmen wir als Handels- und Gewerbeverein Schneverdingen e.V. Stellung zu der geplanten Erweiterung des „Designer Outlet Soltau“.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Handels- und Gewerbeverein Schneverdingen e.V. ist eine starke Interessenvertretung für Unternehmen i.W. aus dem Bereich Handel, Dienstleistungen, Handwerk und Gewerbe, die meist in Schneverdingen ansässig sind. Insgesamt haben wir 86 Mitgliedsbetriebe. • Aus unserer Sicht empfiehlt es sich <u>nicht</u>, das „Designer Outlet Soltau“ zu erweitern, da es in Teilen in Konkurrenz zu unseren Mitgliedern steht. Geld kann bekanntlich nur einmal ausgegeben werden und die 	<p>Die Kaufkraft aus der Region und insbesondere aus Schneverdingen wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht wesentlich verlagert, da selbst in der Worst-Case-Betrachtung nur verhältnismäßig geringe Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten sind. Zu diesem Ergebnis kommt die Wirkungsanalyse von Dr. Lademann & Partner (Auswirkungsanalyse, Dr. Lademann & Partner, Juni 2022, S. 267). Schneverdingen ist laut RROP und LROP ein Grundzentrum im Heidekreis. Ein Grundzentrum hat einen entsprechenden Versorgungsauftrag, der sich nicht mit dem Sortiment des DOS deckt. Es soll mit der Erweiterung vorrangig die Ansiedlung von Mietern im Premiumsegment bezweckt werden.</p> <p>Mit der Erweiterung wird der Gefahr begegnet, dass es aufgrund zunehmender Angebotsüberschneidungen zu wesentlichen Beeinträchtigung im Nahbereich kommt.</p>

<p>Erweiterung würde weitere Kaufkraft aus der Region Heidekreis in das „Designer Outlet Soltau“ verlagern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das „Designer Outlet Soltau“ sorgt nicht für eine Verschönerung der Innenstädte in der ländlichen Region. Die Steigerung der Attraktivität der ländlichen Region insbesondere von Schneverdingen versuchen wir durch Maßnahmen zu fördern. U.a. durch unseren Weihnachtsmarkt. Eine lebens- und liebenswerte ländliche Region verhilft den kleinen und mittleren Betrieben (KMU) vor Ort Steuern zu zahlen, die für die Kommunen sehr wichtig sind. Diese Situation könnte die Erweiterung des „Designer Outlet Soltau“ zum Negativen verändern. • Im Juni 2022 betrug der Verbraucherpreisindex 117,4. Somit sind die Verbraucherpreise im Vergleich zum Indexjahr 2015 um ca. 17,4 Prozent gestiegen. (de.statista.com) Aktuell erleben wir eine spürbare Reduktion der Kaufkraft und eine Erweiterung des „Designer Outlet Soltau“ würde nicht nur den Händlern in der Region, sondern auch den vorhandenen Ladengeschäften im „Designer Outlet Soltau“ Kaufkraft entziehen. Hier sollte mit Bedacht werden, dass eine Erweiterung ggf. das komplette Konzept des „Designer Outlet Soltau“ in Schieflage bringen könnte. 	<p>Die Größe eines Hersteller-Direktverkaufszentrums korreliert mit dem Angebot hochpreisiger Marken und der Ansiedlung von Premiumsegmenten – je größer ein Hersteller-Direktverkaufszentrum, desto mehr Besucher zieht es an. In einem attraktiven Hersteller-Direktverkaufszentrum siedeln sich hochwertige Markengeschäfte an.</p> <p>Die Konkurrenzsituation des DOS zu anderen Hersteller-Direktverkaufszentren hat sich in den letzten Jahren deutlich verschärft. Heute erweisen sich die 10.000 m² Verkaufsfläche als starker Wettbewerbsnachteil. Seit Eröffnung des DOS wurden andere Outlet Center erweitert. Konkurrierende HDV-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.</p> <p>Ohne die Erweiterung wird sich das Outlet nicht mehr ausreichend attraktiv im Markt positionieren können. Markengeschäfte werden auslaufende Mietverträge nicht verlängern oder erneuern und das DOS wird seine Anziehungswirkung verlieren. Damit einherginge eine Verkleinerung des Einzugsbereichs, die der Zielerfüllung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums zuwiderläuft. Infolge des Attraktivitätsverlusts würde sich das Konkurrenzverhältnis verschieben: Statt mit anderen Outlet-Centern zu konkurrieren, würde das DOS mit den umliegenden Städten in Konkurrenz treten.</p> <p>Mieter im Premiumsegment drohen schon jetzt mit einer Absiedlung in größere, attraktivere Hersteller-Direktverkaufszentren. Der Betreiber des DOS fürchtet langfristig einen überwiegenden Markenbesatz im mittelpreisigen Segment. Bei einer Absiedlung von Premiummarken sähe er sich gezwungen, auch Mietverträge mit Marken des mittleren und unteren Preissegments zu schließen. Ohne Erweiterung drohte der Nahbereich daher nur noch mehr angesprochen zu werden, da es zu größeren Überschneidungen in der Angebotsstruktur, insbesondere zu den Mittel- und Grundzentren käme.</p>
--	--

		Die Erweiterung ist daher notwendig, damit sich das DOS wieder stärker von den für Grundzentren und deren Versorgungszentren typischen Strukturen abheben kann, eine Konkurrenzsituation mit wesentlichen Beeinträchtigungen soll gerade vermieden werden.
--	--	--

Hinweise zu Auswirkungen auf den Tourismus

ID	Argument / Hinweis	Erwiderung der Trägerin der Planung
3	„Wäre es nicht besser, anstatt auf weitere Kaufanreize zu setzen, lieber weitere Moore in der Soltau-Region zu renaturieren und damit Touristen anzuziehen?“	<p>Die Erweiterung des DOS steht nicht in einem Alternativitätsverhältnis oder Konkurrenz zu einer Steigerung des Naturerlebnisses in der Urlaubsregion Lüneburger Heide, sondern soll dieses ergänzen. Das Tourismuskonzept der Lüneburger Heide hat fünf Säulen. Eine davon ist „Freizeit“, zu welcher auch das DOS, genau wie Heide Park, Weltvogelpark, Wildpark etc. gehört.</p> <p>Das DOS gehört zu den führenden Angeboten im Bereich Erlebniseinkauf in der Lüneburger Heide und ist ein wetterunabhängiges Ganzjahresangebot. Es erhöht im touristischen Gesamtangebot der Region die Aufenthaltsqualität und -dauer vor Ort und ist ein wichtiger Baustein im touristischen Angebotscluster der Lüneburger Heide.</p> <p>Die aktuelle Entwicklung des Erlebnistourismus zeigt, dass von den Besuchern auch die Möglichkeit zu einem unmittelbar mit den Freizeiteinrichtungen verbundenen Einkaufserlebnis erwartet wird. „Shopping“ erhält in diesem Zusammenhang eine Bedeutung, die über die reine Bedürfnisbefriedigung hinausgeht; das Schauen und Kaufen selbst erlangt eigenen Eventcharakter. Dabei ist auch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass insbesondere die Innenstädte kleinerer Orte in überregional bedeutsamen Tourismusregionen häufig nicht in der Lage sind, den beschriebenen Erwartungen nach „Event-Shopping“ gerecht zu werden (Begründung zur Errichtung des DOS, in LROP Begründung S. 117, Abschnitt 2.3 Ziffer 09).</p>
6	<ul style="list-style-type: none"> Weiterhin sind wir der nicht Meinung, dass sich das „Designer Outlet Soltau“ positiv auf den 	Die positiven Effekte, die das DOS auf den Tourismus in der Lüneburger Heide hat, sind gutachterlich nachgewiesen. Das ift-Gutachten

	<p>Tourismus in der Lüneburger Heide, hier Schneverdingen, auswirkt. Das Shopping-Erlebnis „Designer Outlet Soltau“ wird sicher nicht mit einem Besuch irgendeines touristischen Anziehungspunkts der Heide verbunden.</p>	<p>ermittelt auch die positiven touristischen Effekte, die eine Erweiterung des DOS haben wird. Laut Prognosen der DOS-Betreiber-gesellschaft soll die Besucherzahl durch die Erweiterung und Steigerung der Attraktivität von jährlich 1,4 Mio. auf mindestens 1,8 Mio. steigen. Ein attraktiveres DOS gibt auch für die Neben- und Wintersaison wichtige und notwendige Nachfrageimpulse, weil es ein wetterunabhängiges Ganzjahresangebot ist. Außerdem kann ein großes, attraktives DOS als Besuchsanlass und Impuls für Kopplungsbesuche für den Tourismus in der Lüneburger Heide mehr bewirken als ein kleines mit sinkender Marktattraktivität.</p> <p>Mit der Erweiterung wird der Besucheranteil aus weiter entfernten Quellgebieten über 60 Minuten Anreiseentfernung wieder über 40 % steigen. Es wird erwartet, dass der Anteil der Besucher aus mehr als 90 Minuten Anreisedauer auf 32,8 % (+176.000 Besuche) und der Anteil ausländischer Gäste von 2,5 auf 2,8 % (+15.000 Besucher) steigt. Aufgrund der erhöhten Attraktivität kann also von einem leicht vergrößerten Einzugsgebiet ausgegangen werden. Je höher die Anreisedauer, desto höher auch der Anteil der Koppelungsbesuche. Die steigenden Besucherzahlen, insbesondere aus weiteren Anreiseentfernungen bedeuten daher zugleich mehr Kopplungsbesuche mit touristischen Zielen im Umfeld (Heidepark, weitere Attraktionen, Städte, Gastronomie etc.) und mehr zusätzliche Besucher für die Lüneburger Heide. Da von DOS-Besuchern rund 45 % Kopplungsbesuche machen, führen die durch die Erweiterung mindestens 400.000 zusätzlichen Besucher p.a. zu mindestens rund 180.000 zusätzlichen Besuchern im Umfeld des DOS, die ausschließlich wegen des DOS angereist sind (Tourismuskonzepte, ift Freizeit- und Tourismusberatung, Juni 2022, S. 12).</p> <p>Koppelungsbesuche zu anderen Destinationen in der Lüneburger Heide und sogar darüber hinaus sind daher durchaus möglich. Zudem kann auch eine Kopplung in die Natur stattfinden, wovon insbesondere der Nahbereich (dazu gehört auch Schneverdingen) auch in der Nebensaison profitiert.</p>
--	--	--

Auswirkungen auf Natur, Umwelt und weitere Raumnutzungen

ID	Argument / Hinweis	Erwiderung der Trägerin der Planung
3	<p>„Zum einen liegt das Center inmitten einer Naturlandschaft. Ist es gesetzlich erlaubt, hier zu roden und weitere große Flächen zu versiegeln? Ist das wirklich noch zeitgemäß? Sollte man den Flächenfraß nicht lieber beschränken, ja sogar verringern?“</p> <p>„Wäre es nicht besser, anstatt auf weitere Kaufanreize zu setzen, lieber weitere Moore in der Soltau-Region zu renaturieren und damit Touristen anzuziehen?“</p>	<p>Die Erweiterung des DOS läuft einer nachhaltigen Raumentwicklung nicht zuwider. Der Standort liegt unmittelbar an der Bundesautobahn 7. Rodungen von Waldflächen sind für die DOS-Erweiterung nicht erforderlich. Der Bereich der Erweiterung ist bereits heute durch Bebauungsplan als Sondergebiet für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum festgesetzt. Dieses Gebiet soll flächenmäßig nicht vergrößert werden. Vielmehr ist lediglich eine Anhebung der Verkaufsflächenbeschränkungen geplant.</p> <p>Eine nachhaltige Raumentwicklung ist ein gewichtiger Aspekt der Raumordnung und hat daher gleich in mehreren Grundsätzen und Zielen des LROP Niederschlag gefunden. So heißt es beispielsweise in Abschnitt 2.1 Ziffer 01 LROP: <i>„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“</i> In Ziffer 02 heißt es: <i>„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.“</i> Nach Abschnitt 3.1.1 Ziffer 03 LROP ist im Landkreis Heidekreis die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren.</p> <p>Die Neuversiegelung größerer Flächen hat nicht automatisch zur Folge, dass gegen die Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung und der Verbesserung der Umweltbedingungen verstoßen wird. So gesehen wäre bei einer Vielzahl von Neubauvorhaben die Einhaltung raumordnerischer Grundsätze zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen in Frage zu stellen.</p> <p>Im Rahmen der Erweiterung des Designer-Outlets soll eine an das bestehende DOS angrenzende Freifläche, die bereits heute im Bebauungsplan als Sonderbaufläche festgesetzt ist, baulich für z.B. Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden. Einzig sinnvoller Standort für eine Erweiterung des DOS ist ein</p>

	<p>Anbau an den bestehenden Standort. Die Statik der vorhandenen Gebäude ist auf eine zweigeschossige Bauweise nicht ausgelegt. Es gibt auch kaum Beispiele für die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit von zweigeschossigen Outlets. Hingegen fügt sich jetzige Architektur als „Village“ in die Umgebung ein und wird hervorragend von den Kunden angenommen.</p> <p>Die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Fläche soll dabei möglichst flächensparend und unter den Gesichtspunkten des nachhaltigen Bauens erfolgen, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Natur, Umwelt und das Klima zu minimieren (Raumverträglichkeitsstudie, Stadt Soltau (2022), S. 34 ff.; 106). Dem Ziel der Nachhaltigkeit wird Rechnung getragen, indem die Realisierung der Erweiterung – genau wie die Errichtung der Bestandsanlage im Jahr 2012 – ressourcen- und umweltschonend erfolgt. Konkret wird eine flächen- und energiesparende sowie höhenbegrenzte Bauweise umgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus ist das DOS BREEAM zertifiziert und hat damit eine hohe belegte Energieeffizienz, die bereits beim Bau des Centers umgesetzt wurde. 80% der centereigenen Leuchtmittel sind bereits jetzt auf LED umgestellt. Ziel ist es, in den kommenden Jahren und mit der Erweiterung auf 100% zu kommen. Derzeit steht dem DOS ein Blockheizkraftwerk zur Verfügung, das an die Biogas-Anlage Penzhorn angeschlossen ist. Somit wird der Wärmebedarf zum größten Teil aus nachhaltigen Ressourcen bestritten. Lediglich Leistungsspitzen, die aus dem Biogasnetz nicht zu leisten sind, werden aus dem konventionellen Netz gedeckt. Erst kürzlich wurden 20 Ladesäulen für E-Autos installiert. Das DOS unterstützt damit aktiv die Mobilitätswende, indem es seinen Kunden die Nutzung von E-Autos attraktiver macht und durch die Lage an der Autobahn auch neue Kapazitäten für den Reiseverkehr schafft. Zuletzt werden Begrünungselemente, insektenfreundliche Leuchtmittel, smarte Gebäudeausrüstung sowie alternative Energiequellen verwendet (Raumverträglichkeitsstudie, Stadt Soltau, Juni 2022, S. 34 f.).</p>
--	--

	<p>Insgesamt soll die Erweiterung zum nachhaltigen Wachstum und zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Heide-Region und damit auch des Landes Niedersachsen beitragen. Bei der Erweiterung des DOS sollen auch die Auswirkungen des demographischen Wandels (Alterung, Schrumpfung), die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung dahingehend berücksichtigt, dass eine entsprechende Verkehrsinfrastruktur bereitgestellt werden soll. Die Erweiterung des DOS läuft daher einer nachhaltigen Raumentwicklung nicht zuwider. Im Gegenteil, sie spielt für nachhaltige raumordnungsrechtliche Aspekte wie das nachhaltige Wachstum und die Wettbewerbsfähigkeit des ländlichen Raums eine zentrale Rolle.</p>
--	---