

Protokoll

des Erörterungstermins zum Raumordnungsverfahren für die beabsichtigte Erweiterung des Designer-Outlets Soltau (DOS) gemäß § 10 Abs. 7 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)

Anlage: Präsentation des ArL Lüneburg vom 07.12.2022

Die Anlage findet sich online unter:

<http://www.arl-lg.niedersachsen.de/rov-dos>

(hier unter: „ArL Lüneburg führt am 07.12. Erörterungstermin durch (Dezember 2022)“)

Datum, Uhrzeit:	07.12.2022, 10:00 bis 13:30 Uhr
Ort:	Alte Reithalle, Soltau
Veranstaltungsleitung:	Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg
Teilnehmer:innen:	siehe Teilnahmeliste (aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht)
Protokoll:	Julia Isabel Flügge, Harald Kätker, Maike Liekefett, Christof Seeck (alle ArL Lüneburg)

TOP 1 (Anlage, Folien 2-6): Rückblick: Die bisherigen Verfahrensschritte des Raumordnungsverfahrens (ROV)

Das **Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL Lüneburg)** begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter:innen des ArL Lüneburg (verfahrensführende Behörde) und der Stadt Soltau (Planungsträgerin) vor. Es folgen einige organisatorische Hinweise zum Ablauf des Erörterungstermins. Zudem stellt das ArL Lüneburg die bisherigen Verfahrensschritte des Raumordnungsverfahrens vor und erläutert die Funktion des Erörterungstermins gemäß § 10 Abs. 7 NROG.

TOP 2 (Folien 7-8): Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen

Das **ArL Lüneburg** gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen von öffentlichen Stellen und Privaten. Von Tourismusorganisationen sowie von Umwelt- und Naturschutzvereinigungen seien keine Stellungnahmen eingegangen.

TOP 3 Zentrale Argumente der Stellungnehmer:innen und Erwiderung durch die Stadt Soltau

Ge-/Verbote der Raumordnung in 2.3 LROP: Auf den Folien 11 bis 26 gibt das **ArL Lüneburg** die zentralen Hinweise/Argumente aus den Stellungnahmen zusammenfassend wieder.

Die **Hansestadt Lüneburg** fragt nach, ob die im Zuge des ROV vorgebrachten Einwände und Hinweise an die für das später mögliche ZAV zuständige Behörde weitergegeben werden. Das **ArL Lüneburg** antwortet, dass der Antrag für ein ZAV seitens der Stadt Soltau bereits gestellt sei und das Raumordnungsverfahren nach der Vorstellung des für das ZAV zuständigen Landwirtschaftsministeriums (ML) vorlaufend sei. Auf Basis der ROV-Ergebnisse zur Raumverträglichkeit solle dann weiterführend über eine Zielabweichung entschieden werden. Das ArL Lüneburg berichte dem ML fortlaufend über den Stand des ROV. Die Stellungnahmen aus dem ROV lägen dort ebenfalls vor.

Der **Landkreis Celle** trägt vor, dass ihn die Erwiderung der Stadt Soltau zum Thema „Kongruenzgebot“ nicht zufrieden stelle. Der Hinweis, dass die Überschreitung des Kongruenzraums für FOCs charakteristisch ist, sei nicht ausreichend. Das innerstädtisch gelegene Designer-Outlet in Wolfsburg halte das Kongruenzgebot beispielsweise ein. Daher gehörten auch FOCs in ein Oberzentrum. Der Wert von 95 Prozent Kaufkraftherkunft außerhalb des mittelzentralen Kongruenzraums von Soltau stelle eine extreme Abweichung von der 30-%-Vorgabe des LROP dar; hier reiche die Begründung der Stadt Soltau für eine Abwägung nicht aus.

Das **ArL Lüneburg** antwortet, dass das Kongruenzgebot vermutlich auch beim Outlet – Center in Wolfsburg nicht eingehalten werden könne, allerdings die Verletzung in Soltau besonders ausgeprägt sei. Wenn Grundsätze der Raumordnung wie das Kongruenzgebot für aperiodische Sortimente mit quantitativen Werten unterlegt seien, seien diese insoweit zielähnlicher und nicht beliebig im Rahmen einer Abwägung überwindbar. Hier komme es auf eine sorgfältige Argumentation an. Im Übrigen weist das ArL Lüneburg darauf hin, dass es, anders als für Ziele der Raumordnung, kein gesetzlich normiertes Abweichungsverfahren für ggf. verletzte Grundsätze der Raumordnung gibt. Hier liege eine systematische Lücke im Instrumentarium der Raumordnung vor.

Aus der Sicht der **IHK Lüneburg-Wolfsburg** können der Verletzung des Kongruenzgebots unter anderem auch nicht in erster Linie betriebswirtschaftliche Gründe entgegengehalten werden. In der Erwiderungssynopse seien jedoch betriebswirtschaftliche Gründe angeführt. Zum Beeinträchtigungsverbot merkt die IHK Lüneburg-Wolfsburg an, dass negative Effekte auch unterhalb der 10-Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung eintreten könnten. Als Beispiele nennt die IHK die Stadt Bergen mit dem Modehaus Hiestermann und dem Schuhhaus Friedrich mit starken Angebotsüberschneidungen zum DOS sowie die Stadt Soltau mit dem Fachgeschäft Intersport Lange. Die Erwiderung der Stadt Soltau sei zu schwach, um das Argument zu entkräften, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten seien. Einzelne Betriebe könnten schon bei geringen Umsatzumverteilungen in eine schwierige Lage geraten. Zudem stelle es eine falsche Prämisse dar, wenn in der Erwiderung angeführt werde, dass ein stationärer Händler u.a. wegen seines ergänzenden Online-Geschäfts gut aufgestellt sei.

Dr. Lademann & Partner antwortet, dass die Betroffenheit der Magnetbetriebe in den Städten Bergen und Soltau im Gutachten erkannt und bewertet wurde. Die regionale Ausstrahlungskraft sowie der „Platzhirschcharakter“ dieser etablierten Betriebe spielten bei der Bewertung eine Rolle, ebenso wie die Aktivitäten der genannten Händler im Online-Handel, womit die Anpassungsfähigkeit der Geschäfte an die Marktbedingungen zum Ausdruck komme und ihre Widerstandsfähigkeit stärke. Die 10-Prozent-Schwelle sei als ein

Orientierungswert zu verstehen, wobei die ermittelten Umverteilungs-Quoten in den beiden genannten Fällen – Bergen und Soltau – deutlich unterhalb dieser Schwelle lägen. Zudem basiere das Verträglichkeitsgutachten auf einem Worst-Case-Ansatz, der u.a. Umsatz-Abschmelzungen von bis zu 40 Prozent im Bereich Bekleidung von 2019 bis 2025 unterstelle.

Intersport Lange aus Soltau kritisiert, dass dem normalen, stationären Handel verwehrt sei, an periphere Standorte wie an der BAB 7 zu gehen, während das DOS eine Lage außerhalb der Stadt in Anspruch nehmen dürfe. Dies sei eine Benachteiligung. Intersport Lange merkt zudem an, dass die Gutachten lediglich Schätzungen der Umsätze enthielten. Zur Umverteilung von Umsätzen führt Intersport Lange aus, dass das Designer-Outlet zu einem Drittel von Gästen aus dem Heidekreis aufgesucht werde, sodass die Innenstädte in der Region vor allem Umsätze von Heidegästen verlieren würden. Das DOS würde diese Gäste abwerben. Gäste aus Nordrhein-Westfalen oder Baden-Württemberg reisten nicht extra für den Besuch des Designer-Outlets an, anders als Besucher aus den näher gelegenen Städten Hannover, Hamburg oder Bremen. Abschließend äußert sich Intersport Lange zur Planungsunsicherheit für Unternehmen in der Region, die aus der seit Jahrzehnten geführten Diskussion zur Ansiedlung des DOS und nun seit einigen Jahren zu den Erweiterungsplänen des DOS resultiere. Die Planungen rund um das Outlet dauerten jetzt bereits seit 20 Jahren an, in dieser Zeitspanne seien Investitionen in den benachbarten Städten gehemmt gewesen. Nach der Eröffnung des DOS in 2012 sei es gelungen, junge Unternehmen für die Innenstadt anzuwerben, dies sei nun durch die Erweiterungspläne wieder vorbei. Bei der Frage der Investitionen in Innenstädten gehe es um die zukünftige Lebensqualität und wie diese in 10 bis 15 Jahren aussehen solle.

Das **ArL Lüneburg** weist zum ersten vorgebrachten Punkt, der abweichenden Behandlung des DOS, darauf hin, dass die Ausnahme von den raumordnerischen Prinzipien zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben im Jahr 2008 durch die Sonderregelung in Kapitel 2.3 Ziffer 09 LRÖP für die Lüneburger Heide eröffnet worden sei.

Die **ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH** führt aus, sie habe im Oktober bis Anfang November 2020, im Juni/Juli 2021 und im September Befragungen von insgesamt 726 Besuchern des Designer-Outlets durchgeführt, wobei diese u.a. nach ihrer Herkunft und dem Hauptanlass ihres Besuches gefragt wurden. Nach Hochrechnung der Befragungsergebnisse auf die Gesamtzahl von 1,4 Millionen jährlichen DOS-Besucher sei das DOS demnach für 590.000 Tagesgäste und 58.000 Übernachtungsgäste der Hauptanlass für ihre Fahrt nach Soltau/ in die Region. Bei den Besucher-Befragungen sei außerdem erhoben worden, wo die DOS-Besucher vor bzw. nach dem Besuch des DOS noch hinfahren, um Erkenntnisse zu möglichen Kopplungseffekten zu erhalten. 45 Prozent der DOS-Besucher, insbesondere die Übernachtungsgäste, würden ihren Besuch mit weiteren Aktivitäten verbinden. Oft werde hierbei die Soltauer Innenstadt für die Nutzung der Gastronomie aufgesucht. Von den Koppelungsbesuchenden suchten 24 % vor dem Besuch des DOS die Soltauer Innenstadt auf, nach dem Besuch des DOS 12 %.

Das **ArL Lüneburg** kommentiert, dass die genannten Zahlen auf Hochrechnungen aus den durchgeführten Befragungen beruhten und dazu dienten, die Kopplungseffekte des DOS und seiner Erweiterung grob abschätzen zu können.

Intersport Lange erkundigt sich, wie viele der Tagesgäste aus dem Heidekreis kämen.

Die **ift Freizeit- und Tourismusberatung** führt aus, dass vom DOS-Betreiber stichprobenartig die Kfz-Kennzeichen erfasst würden und Befragungen von Ecostra und der ift für diese Frage ausgewertet werden können. Auf Basis der Mittelwerte ergibt sich für die Zukunft nach Erweiterung ein Besucheranteil aus dem Heidekreis entsprechend einem

Entfernungsradius von ca. 30 Fahrminuten von rund 20% (bisher laut DOS-Betreibern rund 25 %, laut ecostra rund 19 %). Der Besucheranteil der Fahrzeit-Zone von 30-60 Minuten Entfernung liege nach Erweiterung bei rund 24% (bisher 28% bzw. 21%), in der Fahrzeit-Zone von 60 - 90 Minuten bei künftig ca. 20 % (bisher 15% bzw. 25%) und bei einer Entfernung von mehr als 90 Minuten bei ca. einem Drittel (bisher 30% bzw. 34%). Mit der Erweiterung des DOS sei von einer Steigerung der Besucherzahl von 1,4 auf mindestens rund 1,8 Millionen auszugehen. Nach gutachterliche Annahme würden davon rd. 16.000 zusätzliche Besucher aus der 30 - Fahrminuten-Zone anreisen. Aus dem Bereich von 30 - 60 Fahrminuten seien 37.000 zusätzliche Besucher zu erwarten, aus dem Bereich von 60 - 90 Fahrminuten 150.000 zusätzliche Besucher und aus dem Bereich von mehr als 90 Minuten 184.000 zusätzliche Besucher. Im Ergebnis sei davon auszugehen, dass sich das Einkaufsverhalten im Heidekreis durch die DOS-Erweiterung nicht wesentlich verändern werde. Stattdessen seien primär Auswirkungen auf entferntere Märkte zu erwarten.

Dr. Lademann und Partner erwidert zum Hinweis von Intersport Lange, dass die realen Umsatzumverteilungen nicht abgebildet würden, dass die Untersuchungen des Einzelhandelsgutachtens nicht als Prognosen für einzelne Betriebe zu verstehen sind. Die Modellierung der Umsatzumverteilung diene vielmehr dazu, die Auswirkungen der DOS-Erweiterung auf die zentralen Orte im Umfeld des DOS bewerten zu können. Das langjährige Monitoring durch die Ecostra zeige, dass das DOS bislang keine schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Innenstädte habe.

Zum Sportsegment führt Dr. Lademann und Partner aus, dass dieses derzeit in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren mit enthalten sei und somit im bestehenden Bebauungsplan nicht gesondert geregelt werde. Zukünftig würden mit einer Begrenzung des Sportbedarf-Sortiments auf 1.800 m² Verkaufsfläche deshalb deutlich weniger Verkaufsfläche für dieses Sortiment zulässig sein als heute.

Intersport Lange merkt an, dass es nicht um die Perspektive eines einzelnen Betriebs geht, sondern um die Attraktivität der Innenstädte insgesamt.

Der **Landkreis Celle** geht auf das Thema „Premium-Sortiment“ ein und sieht gerade in diesem Bereich starke Auswirkungen insbesondere für kleine Oberzentren, weil dort nur wenige hochpreisige Anbieter ansässig seien. Dieser Punkt werde im Einzelhandelsgutachten bisher nicht ausreichend abgearbeitet. Der Wettbewerb finde zunächst mit gleichen Marken in Innenstädten statt; der Wettbewerb mit Anbietern des mittelpreisigen Sortiments sei demgegenüber nur zweitrangig. Die Zentralen Orte seien Versorgungsstandorte, ein Outlet dürfe diese nicht schädigen oder gar ersetzen.

Dr. Lademann und Partner erklärt, dass das Outlet sein Premiumsegment ausweiten möchte, dies aber bauleitplanerisch nicht verbindlich geregelt werden könne. Deshalb werde die Umsatzumverteilung im Modell nicht nur gegen Standorte mit hoher Dichte an Premiummarken gerechnet, sondern auf den gesamten Einzelhandel in der Region, bezogen auf die prüfungsrelevanten Sortimente des DOS. Wenn der Fokus auf das Premium-Segment gelegt worden wäre, hätte das Gutachten verstärkt die Innenstädte von Hamburg (Stichwort Premiumanbieter am Neuen Wall), Hannover und Bremen legen müssen und damit den möglichen Auswirkungen auf das nähere Umfeld wie die Städte Lüneburg und Celle geringer gewichtet. Bei der städtebaulichen Bewertung müsse der Blickwinkel allerdings auch und insbesondere auf die im Wettbewerb stehenden Anbieter im hochpreisigen Sortiment gelegt werden, was im Gutachten auch so umgesetzt worden sei.

Die **IHK Lüneburg-Wolfsburg** stellt fest, dass es Einigkeit zur Bewertung des Integrations- und Konzentrationsgebot gebe. In den Erwidern der Stadt Soltau werde jedoch argumentiert, dass eine Verletzung dieser Vorgaben aufgrund des Nutzens der DOS-

Erweiterung für den Tourismus / für die Region vertretbar sei. Dies sei zu hinterfragen. Das DOS dürfe hier gegenüber anderen Shoppingcentern auf der grünen Wiese keine Sonderrolle einnehmen.

Das **ArL Lüneburg** nimmt hier Abstand von der Erwiderung der Stadt Soltau. Der Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung werde grundsätzlich nicht dadurch geheilt, dass ein Vorhaben in anderer Hinsicht Mehrwerte für einen Standort bzw. eine Region biete. Eine solche „Verrechnung“ sei raumordnungsrechtlich nicht möglich.

GSK Stockmann bestätigt für die Vorhabenträgerin, dass raumordnerische Zielverstöße nicht durch die besondere regionalwirtschaftliche Bedeutung eines Vorhabens geheilt werden können. Die Stadt Soltau habe mit ihrer Erwiderung lediglich betonen wollen, dass das DOS ein Motor für den Tourismus sei und dass dies den Anforderungen entspreche, die das LROP an die Ausnahmeregelung für ein FOC in der Lüneburger Heide knüpfe. Da die Entwicklung nun genau an diesem Standort passiere, habe das DOS insoweit eine Sonderrolle. Die Ausnahmeregelung gelte jedoch nur für 10.000 m² Verkaufsfläche, weshalb eine Verletzung des Integrationsgebotes und des Konzentrationsgebotes zweifellos gegeben sei. Ob eine Abweichung vertretbar sei, müsse im Rahmen des nachfolgenden Zielabweichungsverfahrens beurteilt werden.

Das **ArL Lüneburg** ergänzt, dass die von der Stadt Soltau in der Erwiderung angeführten Erwägungen bei der Ausübung des Ermessens im Zielabweichungsverfahren eine Rolle spielen könnten. Im Raumordnungsverfahren sei jedoch fachlich zu bewerten, ob ein Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Der **Landkreis Celle** ist der Auffassung (Folie 22), dass die neuen Randsortimente Parfümerie/Kosmetik und Uhren/Schmuck in den Verfahrensunterlagen zum Beeinträchtigungsverbot nicht ausreichend behandelt wurden. Der Landkreis stuft diese neuen Randsortimente aber als bedeutsam ein, da diese insbesondere für die höherrangigen Zentralen Orte typisch seien. Der Standort des DOS trete damit immer stärker in Konkurrenz zu den Mittel- und Oberzentren in der Region. Die Läden im DOS würden, bezogen auf die Sortimente Parfümerie/Kosmetik, zudem nicht mit den Drogerie- und Lebensmittelmärkten der Region in Konkurrenz stehen; vielmehr seien die kleineren Fachgeschäfte in den Innenstädten von Celle und Lüneburg betroffen.

Intersport Lange bestätigt diesen Zusammenhang anhand eines Beispiels: Seitdem der Lindt-Store im DOS eröffnet wurde, seien in der Soltauer Innenstadt die Umsätze im Sortiment „Süßwaren“ stark gesunken. Das Geschäft „Arko“ in der Soltauer Innenstadt habe daraufhin aufgegeben.

Dr. Lademann & Partner verdeutlicht den Unterschied zwischen dem, was bisher schon im DOS an Randsortimenten zulässig ist, und dem, was gemäß Erweiterungskonzept neu an Verkaufsfläche hinzukommen würde. Der Bereich Uhren/Schmuck/Sonnenbrillen soll nicht mehr unter die Randsortimente fallen, sondern zukünftig maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Die Sortimente Parfümerie/Kosmetik und Süßwaren dagegen würden neu in den Katalog der Randsortimente aufgenommen und sollen damit zukünftig auf maximal 250 m² Verkaufsfläche insgesamt und maximal 100 m² Fläche pro Geschäft zulässig sein. Diese Sortimentsgrößen seien im Vergleich zu den Hauptsortimenten von deutlich untergeordneter Bedeutung und somit kein wesentlicher Anlass für den Besuch des DOS, besonders bei Besuchern mit längerer Anfahrtdauer wie beispielsweise aus Celle. Es seien hier eher „Mitnahmeeffekte“ zu erwarten, nicht jedoch, dass Besucher eigens wegen der neuen Randsortimente anreisen. Daher teile Dr. Lademann & Partner die Einschätzung des Landkreises Celle, diese Randsortimente im DOS würden die Konkurrenz mit den Innenstädten verstärken bzw. eine Gefährdung der Innenstadt darstellen, nicht.

Die **ift Freizeit- und Tourismusberatung** ergänzt, es gebe keinen Nachweis dafür, dass der Lindt Store Im DOS für Schließung von Arko in der Soltau Innenstadt verantwortlich sei. Entsprechende Geschäftsaufgaben seien auch in anderen Orten zu beobachten.

Die **IHK Lüneburg-Wolfsburg** hat eine Nachfrage zu den von der ift genannten 24 Prozent der DOS-Besucher, die vor dem Besuch des DOS die Innenstadt von Soltau aufsuchen: Sie möchte wissen, woher diese Besucher kommen.

Die **ift Freizeit- und Tourismusberatung** antwortet, dass eine entsprechende Auswertung nicht gemacht worden sei, dies aber aus den Rohdaten generiert werden könne.

Das **ArL Lüneburg** gibt zu bedenken, dass entsprechende detailliertere Auswertungen zwar rechnerisch möglich seien, je nach Stichprobengröße aber statistisch kaum belastbar wären.

Der **Landkreis Harburg** fragt nach, wie viel Umsatz zu Lasten der Zentralen Orten gehe, wenn die Touristen in der Zukunft statt in den Heideorten im Outlet einkauften. Außerdem merkt der Landkreis an, dass die Inflation derzeit in hohem Umfang Kaufkraft aus den Innenstädten ziehe. Hinzu käme der Onlinehandel und die Corona-Pandemie. Deshalb seien Umsatzumverteilungen nunmehr deutlich problematischer als in der Vergangenheit. Die bisher regelmäßig herangezogene 10-Prozent-Aufgreifschwelle sei insoweit zu hinterfragen. Zum Kriterium der „entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen“ merkt der Landkreis an, dass jeder Euro nur einmal ausgegeben werden könne; damit wirke jeder Euro, der zugunsten des DOS von einem zentralen Ort abgezogen wird, entwicklungshemmend für deren Innenstädte. Grundsätzlich sei das DOS als ein Versorgungsstandort zu sehen und stehe deshalb unmittelbar in Konkurrenz zu den Zentralen Orten in seinem Umfeld.

Die **ift Freizeit- und Tourismusberatung** erläutert, dass per wissenschaftlicher Definition eine Person als „Tagestourist“ gelte, sobald sie ihr alltägliches Wohnumfeld verlasse. Ausgenommen davon seien etwa die Fahrt zur Arbeit oder zum Arzt. Zur Beantwortung der Frage, ob touristische Kaufkraft von anderen Besucherzielen abgezogen werde, könne auf die Ergebnisse der Besucherbefragungen zurückgegriffen werden. Von dem im DOS befragten 449 Besuchern (diese Frage wurde nur den in 2022 Befragten gestellt, deshalb abweichende Anzahl) hätten 63 Personen angegeben, dass für sie anstelle des DOS-Besuchs auch ein anderes Ziel bei ihrem Tagesausflug zur Wahl stand. Davon gaben 6 Personen an, zugunsten des DOS-Besuchs auf einen Besuch in der Lüneburger Innenstadt verzichtet zu haben. Weitere 12 Personen gaben an, dass sie vielleicht nach Lüneburg gefahren wären. 5 Personen gaben an, das DOS anstelle der Innenstadt von Celle besucht zu haben, und weitere 11 Personen gaben zu Protokoll, dass sie vielleicht nach Celle gefahren wären. Keiner der befragten Besucher gab an, zugunsten des DOS-Besuchs auf den Besuch eines kleineren Orts in der Region verzichtet zu haben. Bei den Antworten von Teilnehmern, die an anderen Standorten außerhalb des DOS befragt wurden, hätten Alternativziele, wie etwa weitere touristische Attraktionen, eine größere Rolle gespielt.

Der **Landkreis Harburg** fragt nach, wann ein DOS-Besucher als „Tagestourist“ einzustufen sei und wann als Versorgungskäufer. Die Aussage, jeder DOS-Besucher, der nicht aus dem Stadtgebiet Soltau kommt, sei ein „Tagestourist“, sei nicht überzeugend. Einkaufen sei kein Tourismus, sondern Versorgung.

Die **ift Freizeit- und Tourismusberatung** führt an, dass sich die Definition des Shoppingtourismus auf mehreren Seiten im Gutachten „Touristische Effekte der Erweiterung des Designer Outlets Soltau“ wiederfindet.

Intersport Lange wirft an dieser Stelle ein, dass man sich vor Augen führen müsse, in welchem Umfang die Erweiterung Umsatz generieren und damit umverteilen werde. Bei einer Flächenproduktivität von 5.000 Euro pro m² Verkaufsfläche und einem

Verkaufsflächenzuwachs von 5000 m² sei davon auszugehen, dass das DOS 25 Millionen Euro zusätzlichen Umsatz erzielen werde. Diese Summe gehe woanders verloren.

Das **ArL Lüneburg** kommentiert, dass im Gutachten von Dr. Lademann & Partner sogar noch höhere Umsätze prognostiziert werden.

Der **Landkreis Celle** kommt noch einmal auf die Frage zurück, ob der Besuch im DOS als Erlebniseinkauf zu klassifizieren ist. Im 30-Minuten-Radius rund um das DOS sei zukünftig von 15 Prozent mehr Marktanteil auszugehen; ein Einkauf aus diesem Bereich sei als Versorgungseinkauf zu sehen. Darüber hinaus weist der Landkreis Celle auf eine methodische Schwäche hin, die nach seiner Einschätzung im Einzelhandels-Gutachten besteht: Es werde nicht untersucht, wie sich die aufsummierte Umsatzumverteilung auf Magnetbetriebe wie z. B. Galeria auswirke, die mehrere Sortimente umfassen, darunter auch nicht prüferelevante Sortimente. In die Bewertung fließen hier nur die Umsatzumverteilungen in den untersuchten Hauptsortimenten ein.

Zur ersten Fragen des Landkreises Celle führt das **ArL Lüneburg** aus, dass das DOS beide Funktionen erfülle: Versorgung und „Erlebnis-Shopping“. Die wissenschaftliche Definition von „Tagestourismus“ sei zutreffend, dennoch sei das DOS insbesondere für den Nahbereich als Versorgungsstandort zu bewerten. Im fachlichen Sinne bildeten die Gutachten dies ab. Dr. Lademann & Partner betrachte den Untersuchungsraum mit Hilfe eines Gravitationsmodells und unterscheide dabei nicht nach den Motiven der Besucher. Auch Umsatzumverteilung von DOS-Besuchern, die im tourismusfachlichen Sinne als „Tagestouristen“ einzustufen seien, würden als Kaufkraftabzug für die zentralen Orte berechnet.

Zur zweiten, vom Landkreis vorgebrachten Einschätzung – fehlende Berücksichtigung der kumulativen Auswirkung von Haupt- und Randsortimenten – erläutert das **ArL Lüneburg**, dass es die Einschätzung der Einzelhandels-Gutachter teilt: Die Umverteilungseffekte dieser kleinen Randsortimente mit 250 bzw. 400 m² Verkaufsfläche verteilen sich auf zahlreiche Standorte und seien aufgrund ihrer geringen Ausprägung in der Modellierung nicht standortbezogen abbildbar. Das ArL Lüneburg habe daher zugestimmt, dass es einer gesonderten Untersuchung für diese Randsortimente bei 1,4 Mio. Besuchern des DOS nicht bedarf. Gleichwohl sei die Einschätzung des Landkreises zutreffend, dass grundsätzlich aufsummierende Effekte zu erwarten seien; die zusätzlichen Effekte der Randsortimente seien jedoch so gering, dass sie methodisch nicht belastbar ermittelt werden könnten.

Dr. Lademann & Partner führt ergänzend an, dass Süßwaren nicht nur von Süßwarenhändlern angeboten würden, sondern in ähnlicher Form auch in Verbrauchermärkten zu finden seien. Dr. Lademann & Partner bestätigt, dass diese Umsatzumverteilungen methodisch/rechnerisch nicht mehr darstellbar seien. Sie seien unterhalb der Nachweisschwelle. In jedem Fall sei davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit der Innenstädte durch die zusätzlichen Randsortimente nicht beeinträchtigt werde. Betriebe wie Galeria seien zwar durch die Randsortimente zusätzlich berührt, allerdings mache dies nur einen sehr kleinen Umsatzanteil aus. Die denkbaren Umsatzeinbußen sei auch im Nahbereich des DOS weit entfernt von kritischen Größenordnungen. Bei Umsatzumverteilungen von unter 0,1 Mio. Euro gälten Auswirkungen auf einzelne Standorte grundsätzlich als fachlich nicht nachweisbar. Würden für entsprechende Größenordnungen konkrete Zahlen angegeben, bestehe die Gefahr einer Scheingenauigkeit.

Vorschädigung der Innenstädte: Auf den Folien 27 bis 32 gibt das **ArL Lüneburg** die zentralen Hinweise/Argumente aus den Stellungnahmen zusammenfassend wieder.

Die **Gemeinde Seevetal** äußert sich zur künftigen Umsatzherkunft. Die Gesamtbesucherzahl werde gemäß Verfahrensunterlagen von 1,4 Millionen auf ca. 1,8 – 2 Millionen steigen. Ein besonders hoher Anteil des zusätzlich angestrebten Umsatzes werde dabei offenbar auf die 60-90 Minuten-Fahrtzeitzone entfallen, da der Umsatzanteil hier von 19 auf 40 Prozent steigen werde.. Dies führe zu einer begünstigenden Wirkung für den Bereich unter 60 Min Fahrtzeit.

Dr. Lademann und Partner ergänzt, dass im Einzelhandelsgutachten im Sinne eines Worst-Case-Szenarios angenommen wurde, dass sich das Marktgebiet des DOS trotz größerer Verkaufsfläche nicht räumlich erweitert. Eine weitere Worst-Case-Annahme sei, dass das DOS die Flächenproduktivität auf Vor-Corona-Niveau halten könne. Insofern seien die Annahmen des Einzelhandelsgutachten nochmal strenger als die Ergebnisse der Besucherbefragung. So gehe etwa das Einzelhandelsgutachten davon aus, dass 60 Prozent der Besucher aus der Fahrzeitzone < 60 Fahrminuten stammt und 40 Prozent aus der Fahrzeitzone > 60 Fahrminuten.

Die Gemeinde Seevetal stellt fest, dass die Befragungszeiträume zwar in Zeiten ohne besonders harte Lockdown-Einschränkungen liegen, das Reiseverhalten aber trotzdem noch von der Pandemie beeinflusst war, z.B. durch die Maskenpflicht. Die touristische Statistik zeige, dass die Lüneburger Heide beispielsweise im Oktober 2020 einen Besucherrückgang von 20 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen hatte und im September 2021 einen Besucheranstieg von 6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Im Oktober 2019 stiegen die Besucherzahlen mit 2 Prozent in deutlich geringerem Umfang an. Der gewählte Befragungszeitraum sei daher nicht repräsentativ.

Das **ArL Lüneburg** führt hierzu aus, dass die Ergebnisse der Besucherbefragungen von ift dazu dienen, Besuchs- und Reisemuster innerhalb der Region und damit mögliche touristische und regionalwirtschaftliche Effekte grob abzubilden. Die Aussagekraft der Befragungsergebnisse sei, auch aufgrund der Stichprobengrößen, begrenzt. Für die Bewertung der zentralen Frage, wie sich das geplante Vorhaben auf die Innenstädte der Region auswirke, seien die Ergebnisse der Besucherbefragungen von ift nur von nachgeordneter Bedeutung; denn die Modellierung der Umsatzumverteilung von Dr. Lademann & Partner gehe bezüglich der Besucherherkunft von Worst-Case-Annahmen, wie der Beibehaltung der Größe des Einzugsgebiets, aus.

Der **Landkreis Celle** spricht einen weiteren Aspekt des Einzelhandelsgutachtens an: das Kriterium der entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen. Dieses ist nach seiner Einschätzung noch nicht befriedigend abgearbeitet. Differenzierte Bewertungen der quantitativ ermittelten Werte habe der Gutachter nur für die drei Mittelzentren im Heidekreis vorgenommen, jedoch nicht für die am stärksten betroffenen Oberzentren außerhalb des Landkreises. Diese seien besonders jedoch durch die spezifische Wettbewerbssituation besonders betroffen.

Dr. Lademann & Partner erläutert, dass eine detailliertere Betrachtung der möglichen Auswirkungen der Kaufkraftabschöpfung nur für die Städte mit den höchsten ermittelten Abschöpfungsquoten erfolgt sei. Hier ragten die drei nächstgelegenen Mittelzentren Soltau, Walsrode und Munster deutlich hervor, daher seien sie gesondert betrachtet worden [vgl. DLP, S. 202-205], Bezogen auf die Kategorie der Oberzentren sei beispielhaft die Stadt Lüneburg näher betrachtet worden [vgl. DLP, S. 208/209], weil die Modellierung ergeben habe, dass aus dem Versorgungsgebiet dieses Oberzentrums die vergleichsweise höchste Kaufkraftbindungsquote zu erwarten ist. Anhand dieser Beispiele könne ein Analogieschluss für Zentrale Orte mit geringer Kaufkraftabschöpfung angenommen werden. Grundsätzlich gebe es für die entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen, hier operationalisiert über Kaufkraft-Abschöpfungsquoten, weder im LROP noch in der Rechtsprechung

Schwellenwerte. Es seien aber im zugrundeliegenden Rechenmodell für den stationären Einzelhandel in der Region erhebliche Verschiebungen in Richtung Online-Handel zugrunde gelegt worden, etwa für das Sortiment Bekleidung mit bis zu 40 Prozent des Nachfragevolumens. Auch hier sei daher ein ausgeprägter Worst-Case abgebildet worden.

Methodische Fragestellungen: Auf den Folien 33 bis 37 gibt das **ArL Lüneburg** die zentralen Hinweise/Argumente aus den Stellungnahmen zusammenfassend wieder.

Zu diesem Themenblock gibt es keine Wortmeldungen.

Auswirkungen auf den Tourismus: Auf den Folien 38 bis 44 gibt das **ArL Lüneburg** die zentralen Hinweise/Argumente aus den Stellungnahmen zusammenfassend wieder.

Eine **Bürgerin der Stadt Soltau** erkundigt sich, welcher Anteil der zusätzlichen 5.000 m² Verkaufsfläche für Gastronomie und Hotellerie vorgesehen sei.

Die **Stadt Soltau** antwortet, dass Hotellerie gar nicht vorgesehen sei. Für die Gastronomie seien 260 m² zusätzliche Fläche geplant. Bisher umfasse die Gastronomie im DOS eine Fläche von 300 m².

Die **ift Freizeit- und Tourismusberatung** ergänzt, dass angesichts der nur geringfügigen Erweiterung der Gastronomie-Fläche im DOS positive Effekte der DOS-Erweiterung auf die Gastronomie im Umfeld des DOS zu erwarten seien, insbesondere in der Stadt Soltau.

Die **GSK Stockmann** führt hierzu aus, dass das DOS zwar ein solitärer Standort sei, aber durch Kopplungsbesuche eine positive Wirkung für das Umfeld entstehen solle. Das gastronomische Angebot im DOS solle nicht ausschlaggebend für den Besuch im DOS sein, allerdings müsse den Besuchern vor Ort zumindest ein eingeschränktes Versorgungsangebot zur Verfügung stehen.

Dr. Lademann & Partner ergänzt, dass im Vergleich mit anderen Outlet-Centern der Anteil an gastronomischen Angeboten im DOS unterdurchschnittlich sei.

Die **ift Freizeit- und Tourismusberatung** gibt an, dass, anders als in einer Stellungnahme angegeben, nicht nur 10 Prozent der Besucher des DOS Touristen seien, sondern eine deutlich höhere Quote. Die Effekte auf den regionalen Tourismus seien per Saldo in jedem Fall positiv. In den letzten zehn Jahren seien die Übernachtungszahlen in der Region gestiegen, wozu das Outlet mit Sicherheit einen Beitrag geleistet habe. Das DOS passe in das Tourismuskonzept der Region rund um die Lüneburger Heide und trage somit zur Attraktivität der Region bei. Dies hätten touristische Akteure in den Expertengesprächen, die für das Tourismus-Gutachten durchgeführt wurden, bestätigt. Die Expertengespräche hätten jedoch aufgezeigt, dass weitere Kooperationen mit Tourismusattraktionen in der Region sowie eine besser sichtbare Tourismus-Information im DOS gewünscht würden.

Nachhaltigkeit des Standortes / Verkehr: Auf den Folien 45 bis 47 gibt das **ArL Lüneburg** die zentralen Hinweise/Argumente aus den Stellungnahmen zusammenfassend wieder.

Zu diesem Themenblock gibt es keine Wortmeldungen.

Bauleitplanung: Auf den Folien 48 bis 50 gibt das **ArL Lüneburg** die zentralen Hinweise/Argumente aus den Stellungnahmen zusammenfassend wieder.

Zu diesem Themenblock gibt es keine Wortmeldungen.

Weitere Themen:

Eine **Bürgerin der Stadt Soltau** fragt nach, wie viele Arbeitsplätze das DOS heute bietet, und wie sich diese Zahl durch die Erweiterung des DOS entwickeln werde.

Die **ift Freizeit- und Tourismusberatung** antwortet, dass nach aktuellen Zahlen im DOS 390 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte aus dem Heidekreis arbeiten, zusätzlich Sorge das DOS außerhalb des eigenen Betriebs im Heidekreis für weitere 224 Beschäftigungsverhältnisse. Dies entspreche insgesamt einem Vollzeitäquivalent von 425 Vollzeitstellen, wobei nach der Erweiterung des DOS eine Steigerung der Vollzeitäquivalente um rd. 50 Prozent angenommen werde.

Die **ROS Retail Outlet Shopping GmbH** ergänzt, dass der überwiegende Teil der Beschäftigten des DOS in Vollzeit oder Teilzeit arbeite. Die Anzahl der Mini-Jobber sei in den genannten Zahlen nicht mit enthalten. Der Anteil an Mini-Jobbern an den Beschäftigten liege bei ca. 10 bis 15 Prozent.

TOP 4 (Folie 52): Ausblick: Nächste Verfahrensschritte

Das **ArL Lüneburg** stellt die nächsten Verfahrensschritte vor.

Zum Zielabweichungsverfahren merkt das ArL Lüneburg an, dass dieses Verfahren auch die Einholung des Einvernehmens der berührten öffentlichen Stellen – insbesondere der betroffenen Industrie- und Handelskammern – umfasse.

Das ArL Lüneburg bietet an, auch im Nachgang zum Erörterungstermin für inhaltliche Fragen und Hinweise zur Verfügung zu stehen.

Das ArL Lüneburg bedankt sich bei den Anwesenden für Ihre Teilnahme am Erörterungstermin. Mit dem Abschluss des Verfahrens ist im ersten Quartal 2023 zu rechnen