



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2016/0066
öffentlich

Betreff:

Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben "Wittenburg Village" in Wittenburg.

Fachbereich:

Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement

Datum

01.11.2016

Verantwortlich:

Wiese, Dirk

Beteiligte Fachbereiche:

Büro des Bürgermeisters

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Hauptausschuss(Vorberatung)

Status

14.11.2016 Nichtöffentlich

Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung)

24.11.2016 Öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt die anliegende Stellungnahme der Stadt Hagenow zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben „Wittenburg Village“ in Wittenburg.

Problembeschreibung/Begründung:

In der Stadt Wittenburg ist in Ergänzung zum bestehenden „Alpincenter Hamburg-Wittenburg“ an der A24 Berlin-Hamburg das Vorhaben „Wittenburg Village“ geplant. Das Vorhaben umfasst das Factory Outlet Center, ein Feriendorf, Spiel- und Sportanlagen, Anlagen für Outdoor-Aktivitäten, ein Schwimmbad sowie die Erweiterung der Hotelanlage. Kernstück des Vorhabens ist die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers (FOC) mit 12.600 m² Verkaufsfläche und ca. 60 Läden. Für das bestehende Hotel ist eine Erweiterung von derzeit 120 Zimmern auf rund 250 Zimmer geplant. Das Feriendorf soll ca. 87 Ferienhäuser und ein Gästehaus mit ca. 100 Zimmern umfassen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde auf der Grundlagen des Landesplanungsgesetzes durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit der Durchführung des Raumordnungsverfahrens beauftragt.

Zielstellung ist es, die zu erwartenden raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens zu beurteilen. Dabei wird geprüft, ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung zu vereinbaren ist, ob andere Planungen oder Vorhaben beeinflusst werden und welche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Raumordnungsverfahren ist die Stadt Hagenow als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, zu der wir wie folgt Stellung nehmen. (Siehe Anlage)

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung Handwerk, Gewerbe und Tourismus hat auf seiner Sitzung am 10.11.2016 vorgeschlagen, die Stellungnahme zum Punkt Verkehr wie folgt zu ergänzen: Die L04 durch Hagenow ist die vorgesehen Entlastungsstrecke für die A24 im Abschnitt Hagenow-Wittenburg. Durch das FOC ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen aus Richtung Schwerin auf der L04 zu rechnen. Als weitere Entlastungsstrecke sollte daher die

parallel zur Autobahn verlaufende K27 ausgebaut werden, um bei Störungen auf der A24 die Aufnahmefähigkeit Hagenows für fließenden Verkehr nicht zu überfordern.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Ja		x	Nein
Maßnahme des Ergebnishaushaltes		Ja			Nein
Maßnahme des Finanzhaushaltes		Ja			Nein
Mittel bereits geplant		Ja			Nein
Höhe der geplanten Mittel					€
Mehrbedarf					€
Gesamtkosten					€
Deckungsvorschlag	Betrag	Kostenträger	Konto	Bezeichnung des Kostenträgers/Konto	
	€				
	€				

Folgekosten:

Raum für zusätzliche Eintragungen:

Anlagen:



Stadt Hagenow

Der Bürgermeister

Stadt Hagenow - Postfach 1113 - 19221 Hagenow

Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8

19053 Schwerin

Fachbereich: 0 / III
-Wirtschaftsförderung-
-Bauen, Ordnung, GGM-
Auskunft erteilt:
Zimmer:
Telefon: (0 38 83) 6 23-0
Fax : (0 38 83) 6 23-212
eMail rathaus@hagenow.de

Ihre Zeichen/ Ihre Nachr. vom

Unsere Zeichen/ unsere Nachr. vom
ma/dw

Hagenow
07.11.2016

Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben „Wittenburg Village“ in Wittenburg hier: Stellungnahme der Stadt Hagenow

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme geht Ihnen vorbehaltlich der Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Hagenow, deren nächste Sitzung am 24.11.2016 stattfindet, zu. Etwaige, mit der Beschlussfassung der Stadtvertretung aufzunehmende Änderungen/ Ergänzungen werden in die Stellungnahme eingearbeitet und nach Beschlussfassung bis zum 30.11.2016 versendet.

Als Grundsätze der Raumordnung gem. Raumordnungsgesetz § 2 Abs. 2 Satz 1 sind in den Teilräumen ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. Dabei ist die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovation sind zu unterstützen, Entwicklungspotenziale sind zu sichern und Ressourcen nachhaltig zu schützen.

Grundsätzlich ist voranzustellen, dass die Stadt Hagenow im Landesraumentwicklungsprogramm M-V, untersetzt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, im dreistufigen Zentrale-Orte-System als Mittelzentrum eingestuft ist.

Im Mittelzentrum Hagenow sind somit die Einrichtungen zur Sicherung des gehobenen Bedarfs für die Mittelzentrumsfunktion zu gewährleisten. Diese Funktionen strahlen in den zugeordneten Mittelbereich aus, wozu der Nahbereich mit dem Grundzentrum Stadt Wittenburg, sowie Körchow, Lehsen und Wittendörp gem. RREP WM zugeordnet sind.

Hausadresse
Lange Straße 28-32
19230 Hagenow

Kommunikation
Telefon: (0 38 83) 6 23-0
Telefax: (0 38 83) 6 23-212
Telefax: (0 38 83) 721087 Bürgermstr.
eMail: rathaus@hagenow.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenb.-Schwerin
Kto-Nr.: 1610000028
BLZ :14052000
BIC: NOLADE21LWL
IBAN: DE93140520001610000028
Raiffeisenbank eG Hagenow
Kto-Nr.: 3344
BLZ: 23064107
BIC: GENODEF1BCH
IBAN: DE03230641070000003344

Zur Mittelzentrumsfunktion gehört u.a. die Vorhaltung von Standorten für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Einzugsbereiche (Mittelbereich, Nahbereiche) mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangeboten sowie Einzelhandel des gehobenen Bedarfs. Diese sind zu stärken und weiterzuentwickeln.

Volkswirtschaftliche Bewertung, Tourismus, Einzelhandel:

Hagenow hat sich insbesondere in den letzten Jahren als Wirtschaftsstandort positiv entwickelt. Statistisch wird dies belegt durch eine wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen, einer tendenziell sinkenden Arbeitslosenquote, einer steigenden Kaufkraft und einer ursprünglichen Prognosen entgegenlaufenden wachsenden Einwohnerzahl. Ca. 1000 Arbeitnehmer pendeln im Saldo täglich mehr nach Hagenow ein, als Auspendler die Stadt verlassen. Hagenow besitzt eine gute soziale Infrastruktur.

Auf touristischem Gebiet ist Hagenow noch stark entwicklungsfähig. Die Stadt verfügt über keine überregional bekannte Sehenswürdigkeit. Lediglich mit dem einzigen vollständig erhaltenen Synagogenensemble im norddeutschen Raum (siehe auch Touristische Hinweisbeschilderung für das Kulturzentrum „Alte Synagoge“ an der BAB 24) steht Hagenow an dieser ausbaufähigen Schwelle. Die Naherholungsgebiete Bekow und Viezer Heide als reine Kulturlandschaften mit hohem Landschaftsbildpotenzial können nur schwer mit den touristischen Werbeattributen des Landes M-V in Übereinstimmung gebracht werden. Das Museum für Alltagskultur der Griesen Gegend mit dem Synagogenensemble ist nur für einen spezifischen Teil von Kulturtouristen interessant.

Einzelhandel:

Die Bedeutung Hagenows als Einzelhandelsstandort ist rückläufig. Betrug die Einzelhandelszentralität lt. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 noch 158 Punkte, so beläuft sie sich aktuell nach den Berechnungen in der Auswirkungsanalyse von der ecostra GmbH, Wiesbaden, für das Factory-Outlet-Center (FOC) Wittenburg nur noch auf 137 Punkte. Das bedeutet nur noch 37 % Punkte der am Standort gebundenen Kaufkraft kommen aus dem Umland. Die Gründe dafür sind der Wegfall frequenzerzeugender Institutionen, wie zum Beispiel das Amtsgericht und die Erhöhung der Einkaufsattraktivität umliegender Standorte, hier insbesondere Schwerin.

Vor diesem Hintergrund, sind die regionalökonomischen Effekte für Hagenow aus dem Vorhaben FOC und Ferienresort in Wittenburg zu bewerten.

Für das FOC sind 60 Ladengeschäfte mit ca. 12.600 m² Verkaufsfläche (VK) und 2.350 PKW Stellplätzen geplant. Die Investitionskosten werden ca. 38,6 Mio. € betragen. Das Ferienresort, welches entgegen ursprünglichen Planungen als Aldinana Club Anlage in einem gehobenen Segment betrieben werden soll, umfasst 87 Ferienhäuser, ca.100 Hotelbetten und ein Schwimmbad mit 700 – 800 m² Wasserfläche. Dafür sind ca. 33 Mio. € an Investitionen veranschlagt.

Im FOC werden jährlich 1 Mio. Besucher erwartet. Das Ferienresort (ohne Hotel) geht von 175.000 Übernachtungen pro Jahr aus. Dem liegt eine prognostizierte Bettenauslastung von 60% zu Grunde. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Zahlen trotz eines veranschlagten Marketingbudgets von 2 Mio. € in der Vorlaufphase erst sukzessive einstellen werden.

Der Einzugsbereich des FOC wird auf Grund von den Erfahrungen in anderen Outlet-Centern mit 90 Autofahrminuten beschrieben. Der Gesamtbereich wird in drei Zonen (je 30 Autofahrminuten) gegliedert. In die Zone I fällt Hagenow. In die Zone II Städte wie Schwerin und Hamburg in die Zone III Rostock, Lüneburg, Lübeck. Im gesamten Einzugsgebiet wohnen ca. 3,01 Mio. Menschen. Die im Standortvergleich herangezogenen sechs FOC erzielen im Durchschnitt ein Drittel ihrer Umsätze aus der Zone I. Für das FOC in Wittenburg werden lediglich 6% der Umsätze aus dieser Zone geplant. Dies begründet sich in der geringen Bevölkerungsanzahl von ca. 99.000 Einwohnern (rund 3%). Darin dürfte ein gewisses Risiko für den Betreiber liegen, da die Fungibilität, die Bereitschaft, das FOC ein oder mehrmals pro Jahr aufzusuchen, auf Grund des kurzen Weges in dieser Zone am höchsten sein dürfte.

Weiterhin stimmen wir mit der Risikoeinschätzung des Gutachters überein, welche sich aus dem West – Ost Einkommensgefälle ergibt. Damit ist Hamburg nicht nur von der Einwohneranzahl sondern auch vom verfügbaren Einkommen/EW der Hauptzielmarkt für das FOC. Dieser wird jedoch bereits von zwei weiteren Outlet Centern (Soltau, Neumünster) umworben und unterliegt damit einer hohen Wettbewerbsintensität.

Das FOC plant Umsätze von 51,3 Mio. € p.a., bei einem durchschnittlichen Einkaufsbetrag je Besucher von 50 €/d. Daraus ergibt sich rechnerisch eine Flächenproduktivität von rund 4.075 €/ m² Verkaufsfläche, die im Branchenvergleich eher unterdurchschnittlich ist. Damit mögen die beschriebenen Risiken kalkulatorisch berücksichtigt sein. Der Gutachter bezeichnet den Wert bezüglich seiner Erreichbarkeit allerdings als oberen Wertansatz. Langfristig könnte jedoch das Projekt von der Fertigstellung der Fehmarn Belt Querung und dem damit zunehmenden Nord - Süd Verkehr auf der A 24/ A14 profitieren, was zur betriebswirtschaftlichen Stärkung beitragen dürfte.

Folgende Sortimentsstruktur ist für das FOC vorgesehen:

- auf ca. 8.000 – 9.500 m² VK Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- auf ca. 1.300 – 2.500 m² VK Schuhe und Lederwaren
- auf ca. 1.300 – 2.500 m² VK Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik und Spielwaren

Der Gutachter hat den Einzelhandelsstandort Hagenow im Jahr 2014 projektbezogen analysiert und detailliert beschrieben. Der Einzelhandel (EH) von Hagenow wird als kleinteilig strukturiert und fachhändlerdominiert bezeichnet. Das Angebot bewegt sich im unteren bis mittleren Preissegment. Auf Grund der vorhandenen Leerstände macht der Einzelhandel in der Innenstadt „einen wenig stabilen Eindruck“. Dieser Einschätzung stimmen wir zu.

Trotz der rückläufigen Einzelhandelszentralität geht die ecostra GmbH von einer Gesamtumsatzleistung des EH in Hagenow von 80,1 Mio. € aus. Dieser Wert liegt leicht über dem im Einzelhandelskonzept 2011 ermittelten 78,1 Mio. €. Inflationsbereinigt (2% p.a.), bezogen auf 2011, beträgt die Gesamtumsatzleistung heute ca. 72,5 Mio. €.

Für die Innenstadt errechnet der Gutachter einen Wert von 40,8 Mio.€ Umsatzleistung. Auch dieser Wert korrespondiert mit unserem Einzelhandelsentwicklungskonzept.

Auf die FOC relevanten Sortimentsbereiche entfallen 24 Betriebe (dav. 22 im Innenstadtbereich). Das sind ca. 24,7% aller Einzelhandelsbetriebe von Hagenow mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.990 m² (= ca. 19,9%) und einem Umsatzanteil von 17,2 Mio. € (= ca. 21,5%).

Im Detail betrifft dies 13 Händler im Bereich Bekleidung/Sportbekleidung mit einem geschätzten Umsatz von ca. 10 Mio. €, 4 Schuhhändler mit einem Umsatz von ca. 1,2 Mio. € und 7 Betriebe im sonstigen Sortiment mit einem Umsatzanteil von 6 Mio. €.

Auf Basis einer Kaufstromanalyse, welche dem Konzept, angabegemäß auf Grund ihres großen Umfanges, nicht beigefügt ist, wurde die Umsatzumverteilung innerhalb der gesamten drei Zonen zu Gunsten des FOC ermittelt. Die Hagenower Ergebnisse betreffend, wurde telefonische Rücksprache mit dem Gutachter gehalten. Im Ergebnis der Berechnungen wird der Sortimentsbereich Bekleidung/Sportbekleidung 500 T€ – 600 T€ (entspricht 6% des Sortimentsumsatzes), der Bereich Schuhe/Lederwaren 100T€ – 200 T€ (= 13,3%) und der sonstige Bereich ebenfalls 100T€ – 200T€ (= 2,8%) an Umsätzen verlieren. Insgesamt wird Hagenow 700 T€ – 1 Mio. € Umsätze an das FOC abgeben.

Während der Umsatzverlust im sonstigen Sortimentsbereich vom Gutachter als unkritisch bewertet wird, erwartet ecostra in der Innenstadt Hagenows in den anderen beiden Bereichen „spürbare Wettbewerbswirkungen“. „ In Anbetracht der z.T. wenig stabilen Situation verschiedener Geschäftslagen der Innenstadt von Hagenow mit immer wieder kehrenden Ladenleerständen sind in beiden Sortimentsbereichen einzelne Betriebsaufgaben – v.a. von ökonomischen Grenzbetrieben – nicht auszuschließen.“(Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Wittenburg, 21.6.2016, ecostra GmbH) Die innerstädtischen Magnetbetriebe wie Rossmann und Nessler sieht der Gutachter nicht in seiner Existenz gefährdet. Insgesamt wird eingeschätzt, dass der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt Hagenow seinen Versorgungsauftrag auch im Falle einer Realisierung des FOC wahrnehmen kann.

Das gutachterliche Fazit bezüglich der Auswirkungen des FOC lautet für die Innenstadt Hagenow „(noch) verträglich“.

Negative Auswirkungen auf die sonstigen Einzelhandelslagen in Hagenow konnten rechnerisch nicht nachgewiesen werden.

Im 2016 verabschiedeten Marketingkonzept hat die Stadt Hagenow die Ziele für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes beschrieben. „Hagenows Innenstadt verfügt über eine vitale erlebnisorientierte Einkaufskultur..., durch Erhalt der zentralörtlichen Funktionen und schrittweisem Ausbau der touristischen Infrastruktur wird ein hohes Niveau an Kaufkraftzufluss aus dem Umland gesichert.“ (Marketingkonzept der Stadt Hagenow Juni 2016) Die Handlungsbedarfe wurden ebenfalls im Konzept benannt:

- Strategische Ausrichtung auf die Innenstadt als Haupteinkaufslage
- Konzentration auf höherwertige, wenig transportsensible Angebote
- Erweiterung des Gastronomieangebotes
- Vermeidung einer weiteren Zersplitterung des Haupteinkaufsbereiches
- Umnutzung leerstehender Räume zu Wohnraum in Randbereichen
- Stärkung der Multifunktionalität des Zentrums (Ansiedlung publikumsintensiver Dienstleistungen)
- Entwicklung eines alternativen Kompetenzprofils (Ämter, Kultur, Wohnen) in der oberen Langen Strasse

Unter diesen Gesichtspunkten ist einerseits die Aufgabe weiterer Geschäfte mit einer einhergehenden Zersplitterung des Zentrums von Hagenow nicht hinnehmbar. Andererseits dürften die Umsetzung der Projekte FOC und Ferienresort als Katalysator in den ohnehin erkannten Handlungsfeldern wirken, um bereits laufenden Entwicklungen entgegen zu treten.

Tourismus:

In diesem Kontext ist seitens der Stadt auch Stellung zu den potentiellen touristischen Synergien aus den Vorhaben FOC und Ferienresort zu beziehen. Die Tourismusstudie FOC Wittenburg der ift Freizeit und Tourismusberatung GmbH (ift), Köln, geht von einer Kopplungsrate für die

Outletbesucher von 25% (= 250.000 Besucher) aus. Davon werden 10% der Besucher ihre Aktivitäten direkt in den benachbarten Freizeitbereich des Ferienressorts verlegen. So dass angenommen wird, dass 15% der Outletbesucher das Umland erkunden. Diese Zahl erscheint vor dem Hintergrund vorliegender Erfahrungswerte anderer FOC plausibel. Ein durchschnittlicher Aufenthalt in einem FOC dauert 2 bis 3 Stunden, was „Halbtagsaktivitäten“ an andere Stelle möglich werden lässt.

Das Ferienresort einschließlich der Hotelanlage plant mit 225.000 Übernachtungen pro Jahr bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 3,5 Tagen pro Gast. Hier dürften die Kopplungsaktivitäten lt. Gutachter deutlich höher ausfallen.

Das neue Ressort erwartet jährliche Umsätze von 18,25 Mio. €.

Ift hat die umliegenden Städte hinsichtlich ihrer touristischen Attraktivität beurteilt und danach eine mögliche Gästefrequentierung simuliert. Auf Grund der als gering eingeschätzten Attraktivität von Hagenow geht Ift von einem Besucheranteil von einem Prozent (= 10.000) Besucher aus. Dieser Wert liegt deutlich unter unseren bisherigen Erwartungen. Auf der Basis vorliegender Studien zum Ausgabeverhalten von Tagestouristen hat die Gutachterin einen Wert von 20,10 € pro „Umlandbesucher“ ermittelt. Dieser Wert beinhaltet nicht die kalkulierten 3 € Gastronomieumsatz pro Besucher im FOC, sondern es wird davon ausgegangen, dass dieses Geld für die Aktivitäten im Umland ausgegeben wird. Daraus ergibt sich ein theoretisches zusätzliches Umsatzvolumen für Hagenow von 201 T€ p.a. . Werden die Gäste des Ferienresorts dazugerechnet, könnte auch ein Wert von 250 T€ erreichbar sein.

Die Chancen für die Standortentwicklung von Hagenow liegen in dem von einer überhaupt wahrnehmbaren touristischen Frequentierung ausgehenden Impuls zur Entwicklung einer touristischen Infrastruktur, beginnend mit einer Hebung des gastronomischen Niveaus. Damit könnten zum Beispiel verlorengegangene Umsätze im Bereich Business mit den ansässigen Unternehmen zurückgewonnen werden.

Auch die Ansiedlung von Einzelhändlern mit regionalen Spezialitäten als touristisch initiiertes Erlebniseinkauf könnte möglich werden.

Mit der Etablierung einer überregionalen Touristenattraktion (in der Qualität „a must see“) z.B. in der Bekow könnten in Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen des FOC und des Ferienresorts sehr schnell die Besucheranzahl für Hagenow gesteigert werden. Dies ist der qualitative Unterschied zum Status quo, dass bei Realisierung der Wittenburger Projekte Hagenow für seine touristische Entwicklung ein ausreichend großes Potential 15 Autominuten entfernt zur Verfügung steht.

Auswirkungen auf die Beschäftigung:

Im Outletcenter und im Ferienresort/Hotel werden ca. 500 Mitarbeiter (incl. Mieter) beschäftigt sein. Davon entfallen auf Voll- und Teilzeitbeschäftigungen bis 32h/Woche 330 Stellen. Die durchschnittlichen Bruttojahreslohnsummen pro Beschäftigten liegen zwischen ca. 18 T€ im FOC und ca. 21 T€ im Ferienresort. Die Bruttolohnsumme der Arbeitnehmer beträgt insgesamt 12,5 Mio. € p.a. Die Modellrechnung geht davon aus, dass 75% der Beschäftigten aus dem Landkreis LWL/PCH incl. Wittenburg rekrutiert werden können. Durch die gezahlte Lohnsumme wird bei einer Konsumquote von 70% eine Wertschöpfung von ca. 5,4 Mio. € initiiert.

Die fiskalischen Effekte aus ersparter Arbeitslosigkeit, Lohn-, Einkommens- und Umsatzsteuer werden für den Landkreis mit 2,023 Mio. € angegeben.

Bei Realisierung des Gesamtprojektes erwartet die Stadt Hagenow die Personalsuche und Einstellung im regionalen Bereich.

Wie stark die Stadt Hagenow daran partizipieren wird, hängt einerseits davon ab, wieviel Hagenower in Wittenburg Village Beschäftigung finden werden und andererseits, wie viele der dort Beschäftigten insgesamt in Hagenow konsumieren.

Die Wertschöpfungseffekte insgesamt, incl. der Vorleistungsbezüge, im laufenden Betrieb beider Einrichtungen belaufen sich für den Landkreis auf 12,4 Mio. € p.a. (insg. 17,7 Mio. € in MV). (Auf die Einmaleffekte aus der 72 Mio. EURO - Investition wird an dieser Stelle nicht eingegangen.) Um diese Effekte zu erzielen, werden 23,7 Mio. € Einzelhandelsumsätze aus dem Landkreis zzgl. Schwerin in Wittenburg konzentriert und 27,6 Mio. € aus anderen Regionen neu dazu gewonnen.

Weiterhin stellt die Stadt Hagenow folgende Handlungsschwerpunkte in Bezug auf die im Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren vorgelegten Unterlagen fest, welche das Mittelzentrum Hagenow konkret beeinflussen:

Infrastrukturelle Anbindung:

Straßenverkehrsnetz:

Hinsichtlich der verkehrlichen Infrastruktur (Straßennetz) sind die Ziel- und Quellverkehre (u.a. Pendleraufkommen Hagenow-Hamburg/SH) aus und in Richtung Hagenow auf der Landesstraße L04 zur Anbindung der Bundesautobahn A24 unter Berücksichtigung des zu erwartenden zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrsaufkommens leistungsfähig durch den geplanten Kreisverkehr südlich der A 24 auszubauen (bedingt durch das FOC, Feriendorf und der geplanten Gewerbeflächen sowie dem geplanten Autohof - im Prognoseplanfall eine Steigerung um ca. 2.000 Kfz/Werktag).

Zu verdeutlichen ist hierbei, dass für die Leistungsfähigkeit der Erschließung des Wittenburg-Village aus dem südlich der A 24 gelegenen Naheinzugsgebiet und mittleren Einzugsgebiet zur Ab- und Zuleitung der Verkehre der L 04 die künftige Ortsumfahrung Hagenow der B 321 von Bedeutung ist. Die Maßnahme ist derzeit im Bundesverkehrswegeplan zurückgestuft.

(zu beachten: Fehler in Übersichtskarte Zacharias Verkehrsplanungen September 2015: ABB 1 u. ABB 2, Anhang 1: Bezeichnung L 05 südlich der A 24 durch L 04 zu ersetzen)

Radwegenetz:

Dabei ist auch die touristisch für die Stadt Hagenow als auch regional wertvolle Radwegebeziehung (Hagenow- Wittenburg und weiter nach Zarrentin in das Biosphärenreservat – bislang nur in Teilen realisiert-) möglichst kreuzungsfrei und neben der Umfahrung der L04 auch direkt über das Zentrum von Wittenburg sicherzustellen.

ÖPNV/ SPNV:

Die gemäß der Verkehrsuntersuchung vom Ing.-büro Zacharias vorgeschlagene Einrichtung eines Bahnhalt punktes ließe die u.E. noch gewidmete Eisenbahninfrastruktur in und aus Richtung Hagenow (Bahnhof Hagenow Stadt) wieder beleben. Es ist eine planungsrechtliche Sicherung der Strecke erforderlich.

Siedlungsentwicklung:

Bezüglich der Siedlungsentwicklung, abgestuft auf die Wohnbauflächenentwicklung, wird durch dieses raumbedeutsame Gesamtvorhaben Nachsteuerungsbedarf für die Bauleitplanung der Stadt Hagenow bestehen. Allein durch die in der Prognose der Vorhabenbeschreibung zu erwartenden 375 Voll- bzw. Teilzeitbeschäftigten allein aus dem Landkreis Ludwigslust-Parchim werden auch teilweise Auswirkungen auf die Wohnungs-/ Baulandnachfrage in Hagenow zu erwarten sein. Hierbei werden unter anderem die Vorgaben des Flächennutzungsplans für das Stadtgebiet von Hagenow und der nördlichen Ortsteile Zapel, Scharbow und Granzin nach Wohnbauflächenbedarf detailliert zu prüfen sein.

Dies hat wiederum Folgeauswirkungen auf die mit der Siedlungsentwicklung in Verbindung stehenden sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen wie Kapazitäten in Kindertageseinrichtungen sowie Schulen.

Brand- und Katastrophenschutz:

Hierbei sind in der weiteren Planung auch die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes zu betrachten. Die Investitionen der o.g. Vorhaben werden zu einer nicht unerheblichen Steigerung des Gefahrenpotentials führen. Für Großeinsätze wird die freiwillige Feuerwehr der Stadt Hagenow auch für das Stadtgebiet von Wittenburg alarmiert. Hierbei ist in der weiteren Planung einerseits der zur Verfügung stehende Geräteeinsatz und andererseits die stetig sinkende an Werktagen zur Verfügung stehende Personalkapazität zu berücksichtigen.

Gesundheit - Medizinische Infrastruktur:

Frühzeitig im weiteren Planungsverfahren ist unter Berücksichtigung der jährlich zu erwartenden 225.000 Übernachtungen (zzgl. 50.000 im Bestand) zzgl. der 20.000 Tagesbesucher des Schwimmbades bzw. der angegebenen 1.026.000 FOC-Tagesbesucher der notwendige Versorgungsbedarf der medizinischen Betreuung zu prüfen. Die Stadt Hagenow hat in der Funktion als Mittelzentrum gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V die Einrichtungen der bedarfsgerechten ambulanten fachärztlichen Versorgung und der stationären medizinischen Versorgung als Einrichtungen des gehobenen Bedarfes vorzuhalten. Bei dieser raumbedeutsamen Planung sind sehr frühzeitig die entsprechenden zuständigen Träger einzubinden und weitergehend ihrerseits mit den Einrichtungen, wie u.a. mit den Rettungsdiensten bzw. mit dem Krankenhaus Hagenow des Klinikums Südwestmecklenburg „Helene von Bülow“ die Planungen abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise zum Gesamtvorhaben sowie auf Grund der insgesamt positiven regionalökonomischen Effekte sind die Vorhaben entsprechend der zu bewertenden Unterlagen aus Sicht der Stadt Hagenow als noch vertretbar zu erwarten. Die Funktion der Stadt Hagenow als Mittelzentrum darf nicht gefährdet werden. Möglich eintretende Veränderungen bei einzelnen Einzelhandelssortimenten steht die Chance einer touristischen und wirtschaftlichen Aufwertung Hagenows gegenüber.

Die Zustimmung der Stadt Hagenow wird neben den vorgenannten Planungshinweisen hinsichtlich der touristischen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens von folgenden Bedingungen abhängig gemacht:

- Es werden sowohl das FOC als auch das Ferienresort realisiert.

- Folgende Sortimente werden nicht im FOC angeboten:
 - o Lebensmittel , außer in Gastronomie,
 - o Drogeriewaren,
 - o Elektrogeräte einschl. Elektrogroßgeräte, Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto- und optische Erzeugnisse
 - o Bücher, Schreibwaren
 - o Blumen und Gartensortimente
 - o Keine Erlebnisgastronomie (nur Imbiss bzw. Systemgastronomie)
- Der Sortimentsanteil von Schuhen und Lederwaren wird auf eine max. Fläche von 1.300 m² begrenzt.
- Abschluss eines städtebaulichen bzw. Durchführungsvertrages durch die Gemeinde in Ausübung der Planungshoheit mit dem Vorhabensträger auf Basis der Festsetzungen des zu entwickelnden Bebauungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in dem auch das Controlling und Monitoring der Planvorgaben geregelt ist.
- Im FOC wird auf Kosten des Betreibers ein Wellcome Center betrieben, in dem die Stadt Hagenow zusammen mit den Partnerkommunen kostenfrei die Möglichkeit erhält, sich zielgruppengerecht zu präsentieren. Hierbei sind auch geeignete Hinweisbeschilderungen an der Landesstraße L04 inbegriffen.

Die Stadt Hagenow erwartet zudem eine aktive Mitarbeit der Vertreter des FOC und des Ferienresorts bei der Erstellung des interkommunalen Tourismuskonzeptes für ein auf die dort vorhandenen Zielgruppen abgestimmtes touristisches Angebot aus der Region.

Mit freundlichen Grüßen



Möller
Bürgermeister