

9. Planung

9.1. Ziele der Stadterneuerung

Der Rahmenplan soll als längerfristige Zielplanung die aufgezeigten Missstände und Problem-bereiche komplex und flächendeckend lösen.

Seit 1992 konnte die Umgestaltung einiger als Neuordnungsschwerpunkte ausgewiesenen Bereiche im Wesentlichen abgeschlossen werden. Hier handelt es sich um solche Bereiche, bei denen die städtebaulichen Missstände zu Beginn der Städtebauförderung am gravierendsten waren.

Zum einen konzentrierte man sich auf die Sanierung von Teilen der historischen Altstadt, zum anderen war die Notwendigkeit gegeben, die Altstadt als Geschäfts- und Einzelhandels-schwerpunkt zu stärken.

In dem historisch ältesten Bereich der Altstadt, dem Bereich um den Kirchplatz, wurden die Freiflächen neu geordnet und gestaltet, die Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Lange Straße und Teichstraße ausgebaut und die Straßen erneuert.

Als zweiter wichtiger Bereich wurden die Flächen östlich des Lindenplatzes baulich ergänzt. Hier entstand durch eine intensive Geschäftsansiedlung in Verbindung mit dem Bau des neuen Kaufhauses ein attraktiver Zentrumsbereich. Die Umgestaltung dieses Bereiches trug wesentlich dazu bei, Kaufkraft in Hagenow zu binden, den Einzelhandel anzukurbeln und Voraussetzungen für weitere Investitionen zu schaffen.

Mit der Umgestaltung der Schweriner Straße und der ersten Abschnitte der Langen Straße konnten auch diese historischen Einkaufsstraßen in ihrer Mischung von Handel, Wohnen, Dienstleistung und Handwerk attraktiver gestaltet werden.

Durch städtische und private Maßnahmen konnten weitere für die Stadtfunktion wichtige Bereiche realisiert bzw. deren Umgestaltung angeschoben werden.

Mit dem Ausbau der Parkstraße erfolgte durch die Stadt die Neugestaltung des ZOB, so dass dieser Bereich keiner Neuordnung mehr bedarf.

Für den Bereich südlich der Fritz-Reuter-Straße bestehen konkrete Planungsabsichten für die Umnutzung der brachliegenden Flächen der Holzindustrie.

Die Altstadt soll weiterhin ein Zentrum des Handels, der Kultur und der Begegnung sein und natürlich attraktiver Wohnstandort bleiben. Die Entwicklung ist den heutigen Nutzungsanfor-derungen unter Berücksichtigung der historischen Aspekte und der Belange des Denkmal-schutzes anzupassen.

Nach den zehn Jahren Stadterneuerung werden bei der Weiterführung folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Erlebniswert des Stadtbildes unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Merkmale ausbauen. Die das Stadtbild prägenden städtebaulichen Faktoren wie u.a. Stadträume, Grünsystem und Wasser müssen in ihrem Zusammenwirken die ortstypischen Eigenschaften Hagenows als frühere mecklenburgische Ackerbürgerstadt erlebbar gestalten.
- Die historisch gewachsenen Platz- und Straßenräume sind zu erhalten, Lücken und Quartierandbebauungen zu ergänzen.
- Die privaten Gebäudesanierungen sind weiterhin intensiv zu unterstützen, um die Innenstadt als Wohnstandort zu sichern.
- Die Baustrukturen und die Bausubstanz innerhalb des Denkmalsbereiches sowie die Einzeldenkmale außerhalb des Denkmalsbereiches sind unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange in qualitätvoller Weise zu sanieren.
- Die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen sind in ihrer Kleinteiligkeit, Mischung und Vielfalt zu erhalten. Störende Nutzungen, wie z.B. DANONE, sind langfristig zu verlagern oder, wie z.B. für die Metallwerkstatt in der Teichstraße, Einschränkungen am Standort vorzunehmen.
- Für die Belebung des nördlichen Abschnittes der Langen Straße ist durch begleitende Maßnahmen wie Straßen- und Platzgestaltungen, Parkregime und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten die Ansiedlung von Geschäften, Dienstleistungseinrichtungen u.a. zu unterstützen.
- Die z.Zt. brachliegenden, teilweise großräumigen Quartierinnenbereiche sind für eine überwiegende Wohnnutzung zu erschließen.
- Bei dem weiteren Ausbau der Straßen ist das Prinzip der Verkehrsberuhigung fortzusetzen – 30-km/h-Zonen, Straßengrün, Parkplätze, Einrichtungsverkehr.
- Das Parkplatzangebot ist weiter auszubauen.
- In der Altstadt sind verstärkt die Fußgänger- und Radfahrerbeziehungen auszubauen.
- Das Grün- und Freiflächensystem ist zu erweitern und attraktiver zu gestalten. Der Schmaardurchfluss ist in das Grünsystem einzubeziehen.

Zur Realisierung der Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes sind ergänzende gesamtstädtische Planungen und Maßnahmen von großer Bedeutung. Die Aussagen der parallel zur Fortschreibung des Rahmenplanes in Auftrag gegebenen Einzelhandelsuntersuchungen werden - auf die Entwicklung der Altstadt bezogen - in den Rahmenplan übernommen.

Erst die geplante Umgehungsstraße der B 321 ist Voraussetzung für eine merkliche Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Innenstadt.

9.2. Nutzung

F-Plan

Grundlage für die planerischen Festsetzungen zur Nutzung ist die im Juni 2000 genehmigte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagenow.

Im Flächennutzungsplan ist der Altstadtbereich fast ausschließlich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Zwei Flächen an der Robert-Stock-Straße wurden als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Im Rahmenplan wurden nunmehr die Zielvorgaben aus dem Flächennutzungsplan präzisiert. In dem Plan „Nutzungskonzept“ wurde der Entwicklungsrahmen für die verschiedenen Baugebiete in ihrer z.T. sehr eigenen Prägung dargestellt.

9.2.1. Wohnen

Durch die Erhaltung und Sanierung der Wohngebäude, die Baulückenschließungen und die potentiellen Entwicklungsflächen für Wohnungsbau in einigen Blockinnenbereichen ist eine Stabilisierung und Erweiterung bei der Wohnnutzung zu erwarten. Das Wohnen in der Innenstadt wird auch durch die Aufwertung des Wohnumfeldes wieder attraktiver.

Private Sanierungen von Wohnhäusern und Wohnraum müssen auch in Zukunft durch verschiedenste Förderprogramme unterstützt werden.

Besonderes Wohngebiet (WB)

Um der historischen Struktur mit dem z.T. hohen Überbauungsgrad und der Funktionsmischung gerecht zu werden, wurden besondere Wohngebiete (WB) ausgewiesen. Dazu zählen beide Seiten der Langen Straße und der Abschnitt der Poststraße bis zur Hagenstraße. Diese Straßenzüge bilden die historische Geschäftsachse, gemischt mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, in Verbindung mit Wohnen.

Ergänzt wird diese historische Achse durch den neu entstandenen Einzelhandelsschwerpunkt östlich des Lindenplatzes. Auch hier ist die überwiegende Einstufung als „Besonderes Wohngebiet“ geeignet, die klein- und mittelständige Einzelhandelsstruktur mit dem gleichrangigen innerstädtischen Wohnen zu erhalten.

Da der Altstadtbereich überwiegend zweigeschossig ist, der Bereich östlich des Lindenplatzes auch dreigeschossig, soll das Wohnen ab 1. Obergeschoss in den „Besonderen Wohngebieten“ gesichert werden. Um eine Aufwertung der Langen Straße gegenüber dem Bereich „Zentrum“ zu erreichen, sollen sich die Einzelhandels-, Dienstleistungs- u.a. Einrichtungen in der Erdgeschosszone etablieren. Eine Erweiterung in die Tiefe ist in der Langen Straße zwischen Rathausplatz und Mühlenteich möglich. Das Prinzip der ausschließlich straßenseitig orientierten Geschäftslagen ist beizubehalten, wobei natürlich die Hofnutzung eingeschlossen ist, wie z. B. Lange Straße 56. Passagen sollen nicht entstehen, Ausnahme bildet hier die bestehende Fußwegeverbindung zwischen Hagen- und Lange Straße über das Gelände „Mecklenburger Hof“.

Die Funktionen Handel, Gewerbe und Dienstleistungen sind eindeutig dem Straßenraum zuzuordnen.

Der Bereich zwischen Schmaar und Poststraße ist von den Gebäuden und von den Nutzungen her wesentlich attraktiver zu gestalten. Die Hauptnutzungen sollen sich zur Post- und Hagenstraße orientieren. Eine behutsame untergeordnete bauliche Entwicklung entlang der Schmaar ist möglich.

Allgemeines Wohngebiet

Die allgemeinen Wohngebiete lagern sich nördlich, westlich und südlich an die Besonderen Wohngebiete an. Hier dominiert eindeutig die Wohnfunktion. Es sind hier auch vereinzelt Geschäfte und Handwerksbetriebe vorhanden, die jedoch das Wohnen nicht stören. Insbesondere in der Poststraße haben sich Versicherungen, Ärzte und sonstige freie Berufe niedergelassen.

Die Wohnquartiere nördlich der Löwenhelmstraße und westlich der Langen Straße bis zur Poststraße sowie der Bereich östlich der Teichstraße sind in ihrem Nutzungsbestand intakt. Die Bebauungsmöglichkeiten sind ausgeschöpft, es ist nur eine geringe Anzahl von anderen zulässigen Nutzungen in den Quartieren vorhanden.

Nur in dem Quartier zwischen Augustenstraße und Königsstraße ist in dem Innenbereich eine Wohnbauentwicklung möglich. Als Einstieg in das Quartier ist bei Interesse der Eigentümer eine flurstücksbezogene Bebauung zu ermöglichen, z.B. Lange Straße 54 und 56. Die Bebauung hat sich in der Höhe und der Gebäudelänge der Umgebung anzupassen. Es ist eine Staffelung von der überwiegend eingeschossigen Bebauung in der Hagenstraße über eine 1 ½-geschossige Bebauung im Innenbereich zur zweigeschossigen Bebauung in der Langen Straße zu entwickeln. Der Innenbereich ist nur punktuell zu bebauen, größere Grünflächenanteile sind zu erhalten.

Der südliche Bereich des Quartiers Poststraße/Hagenstraße/Wasserstraße ist in seiner Entwicklung als Wohnquartier durch die Einordnung des altersgerechten Wohnens im Wesentlichen abgeschlossen. Vereinzelt sind noch Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden.

Wohnflächenentwicklungen sind in dem Quartier östlich der Friedrich-Heincke-Straße möglich. Hier ist eine flächenhafte, intensivere Bebauung unter Berücksichtigung der Wegebeziehungen und Entwicklung von Grünbereichen anzustreben.

In dem Quartier südlich der Fritz-Reuter-Straße sind die Erschließung des Innenbereiches für betreutes Wohnen – orientiert zur Fr.-Heincke-Straße – und östlich anschließend Reihen- und Einzelhäuser geplant.

Großräumige Wohnflächenentwicklungen bieten sich in dem Quartier Parkstraße/Feldstraße/Poststraße/Hagenstraße an, die jedoch von der Verlagerung des DANONE-Betriebes und der Beseitigung der Altlasten abhängig sind. Durch die z.T. repräsentative zweigeschossige Randbebauung ist in diesem Quartier auch eine Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung entsprechen. Auch hier sind entsprechende Wegebeziehungen und die Entwicklung eines Grünbereiches zu berücksichtigen.

Mischgebiet Zwischen Bekower Weg und Schweriner Straße sind neben Wohngebäuden, Sport- und Verwaltungseinrichtungen, Autohaus u.a. vorhanden, so dass diese verschiedenen Nutzungen durch die Ausweisung als Mischgebiet in ihrem Bestand gesichert sind.

Kerngebiet In den als Kerngebiet (MK) festgesetzten Flächen an der Robert-Stock-Straße ist die Ansiedlung von großflächigen zentralen Einrichtungen des Handels, der Kultur und der Verwaltung möglich, die den Anforderungen an ein Mittelzentrum entsprechen.
Auf der Fläche östlich der Robert-Stock-Straße (ehemals Möbelhaus) ist 1999 ein Kaufhaus mit angelagertem Parkhaus entstanden. Auf der Fläche westlich der Robert-Stock-Straße (ehemals Kreiskulturhaus) wird die Kreissparkasse Ludwigslust im Jahr 2003 ihre Sparkassenhauptstelle eröffnen. Innerhalb dieses Gebäudekomplexes sind zur Hirtenstraße Ladenflächen geplant und in Verbindung mit der Kundenhalle ein Mehrzweckbereich, nutzbar für öffentliche Veranstaltungen bis zu 450 Personen.

9.2.2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Es wurden die Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen, deren Bestand auf lange Sicht gesichert ist.

Die Fläche für den Verwaltungssitz der Stadt im Rathaus/Anbau ist ausreichend. Das Rathaus und der Rathaussaal (nutzbar für ca. 200 Personen) wurden 2000 bis 2002 saniert.

Das Grundstück für den Verwaltungssitz des Amtes Hagenow-Land in der Bahnhofstraße ist ebenfalls ausreichend. Das 1994 sanierte Gebäude wurde durch einen Anbau ergänzt.

Die Fläche für die in Hagenow verbliebenen Verwaltungseinrichtungen des Landkreises Ludwigslust

- Landratsamtsgebäude in der Hagenstraße (jetzt Bürgerbüro, soziale Vereine, teilweise leerstehende Gebäude auf dem Hof),
- Volkshochschule in der Augustenstraße,
- ehemaliges Finanzamt in der Hamburger Straße (seit 2003 leer)
- ehemalige Poliklinik Ecke Hagenstraße / Löwenhelmstraße (z.Zt. verschiedene soziale Verbände),
- ehemaliges Schulamt Ecke Hagenstraße/Augustenstraße (z.Zt. leerstehend)

sind ausreichend. Durch die z.Zt. ungenutzten Gebäude ist davon auszugehen, dass der frühere Flächenbedarf nicht mehr besteht und dass Teilbereiche anderen Nutzungen zugeführt werden können.

Zu sichern sind am Standort die Außenstelle des Landkreises und die Volkshochschule.

Für das Amtsgericht (Landesbehörde) in der Augustenstraße sind nur bedingt Erweiterungsmöglichkeiten am Standort möglich. Als Alternativstandort sind die Flächen des Landkreises in der Hagenstraße möglich.

Der Gebäudekomplex der Realschule I in der Schulstraße mit den beiden sanierten

Schulgebäuden, dem umgestalteten Schulhof und der sanierten Sporthalle in der Teichstraße bleibt in seiner Flächenausdehnung bestehen.

Der Standort der Feuerwehr in der Hagenstraße wird voraussichtlich ab 2031 an den Eichenweg verlagert. Die bisherigen Flächen sind in die Entwicklung eines Wohnstandortes zwischen Poststraße/Hagenstraße einzubeziehen.

Das neben der Feuerwehr befindliche Postgebäude in der Poststraße wird seit 1999 nicht mehr für Publikumsverkehr genutzt. Die Post ist in den Fußgängerbereich/Grubenstraße umgezogen.

Das Museumsgelände in der Langen Straße/Kirchstraße ist am Standort ausreichend. Ergänzt werden soll das Museum durch den Bereich ehemalige Synagoge in der Hagenstraße. Eine fußläufige Verbindung ist langfristig herzustellen.

Die Hagenow-Information am Mühlenteich hat einen günstigen Standort als Bindepunkt zwischen der Langen Straße und dem Bereich Zentrum.

Die kirchlichen Einrichtungen am Kirchplatz, am Bekower Weg und in der Bahnhofstraße bleiben an dem Standort bestehen. Auf den Grundstücken bestehen jeweils noch Erweiterungsmöglichkeiten.

9.2.3. Einzelhandel

Der Einzelhandel verstärkt durch seine vielfältigen Betriebstypen und Standortmix die Urbanität und Attraktivität einer Stadt. Er ist wesentlicher Wirtschaftsfaktor.

Die Stadt Hagenow konnte seit dem Einzelhandelsgutachten von 1994 starke Flächenzuwächse im Einzelhandel verzeichnen. Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt für ihre Entwicklungspolitik konkrete Entwicklungsprioritäten setzen, in der die Arrondierung des derzeitigen Bestandes eindeutig Vorrang genießen sollte.

Der tragfähige Expansionsrahmen bis zum Prognosejahr 2010 für zusätzliche Ansiedlungen bzw. Erweiterungen beträgt für den gesamten Einzelhandel der Stadt Hagenow insgesamt

rd. 2.500 bis 3.000 qm Verkaufsfläche.

Die für die Innenstadt prägende Branchenkatgorie der zentrenrelevanten Sortimente verfügt diesbezüglich über einen langfristigen verdrängungsneutralen Expansionsrahmen von rd. 1.000 bis 1.500 qm Verkaufsfläche. Aufgrund einiger funktionaler Defizite in der Innenstadt wird empfohlen, dass der rechnerisch ermittelte Expansionsrahmen bewusst in einigen Sortimenten innerhalb eines gemäßigten Rahmens überschritten werden sollte.

Der zur Abrundung der Einzelhandelsstruktur zur Verfügung stehende Flächenrahmen innerhalb des Rahmenplangebiets beträgt nunmehr für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente

maximal 1.500 qm Verkaufsfläche.

Die Neuansiedlungen sollen in den nächsten Jahren innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente auf die Innenstadt beschränkt werden. In den nächsten Jahren sollen keine Neuansiedlungen und bedeutende Verkaufsflächenerweiterungen außerhalb der Innenstadt zugelassen werden. Hierfür bestehen weder qualitative noch quantitative Erfordernisse.

Das Hauptzentrum, die Innenstadt Hagenows, soll als regional ausstrahlungsstarker Einzelhandelsstandort weiterhin gesichert und in ihrer Struktur abgerundet werden. Durch die Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebs mit typisch innenstadtprägenden Sortimenten an der Langen Straße soll die Mittelpunktfunktion im ländlichen Raum des nordwestlichen Kreises Ludwigslust gesichert werden und gleichzeitig die Position gegenüber dem nahen Oberzentrum Schwerin gestärkt werden. Hierbei sollte neben der funktionalen Stärkung des Einzelhandels die Erhöhung der Nutzungsvielfalt der Innenstadt durch Ansiedlung weiterer Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe angestrebt werden.



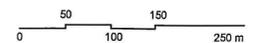
Legende

-  Rahmenplangebiet
-  Sanierungsgebiet "Zentrum"
-  gewerblich genutzte Erdgeschoßbereiche (Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk)
-  Gaststätten / Imbiß
-  Magnetbetrieb Einzelhandel
 - 1 Kaufhaus NESSLER
 - 2 Kaufhaus
 - 3 KLOPPENBURG
-  Gebäudedurchgänge
-  Hauptgeschäftslagen
-  Leerstand / Lücken
-  Entwicklungslagen
-  Entwicklung Gastronomie
-  Standort weiterer Magnetbetriebe
-  Geplanter Standort Kreissparkasse
-  wichtige Bildungseinrichtungen
-  wichtige kulturelle Einrichtungen
-  Öffentliche Verwaltung
-  Kirche
-  Geldinstitute
-  Hauptwegebeziehungen
-  zu entwickelnde Wegebeziehungen
-  vorhandene Parkplätze
-  geplante Parkplätze
-  ÖPNV (Buslinie mit Haltestelle)

STADT HAGENOW
 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
 ALTSTADT
 1. FORTSCHRIBUNG

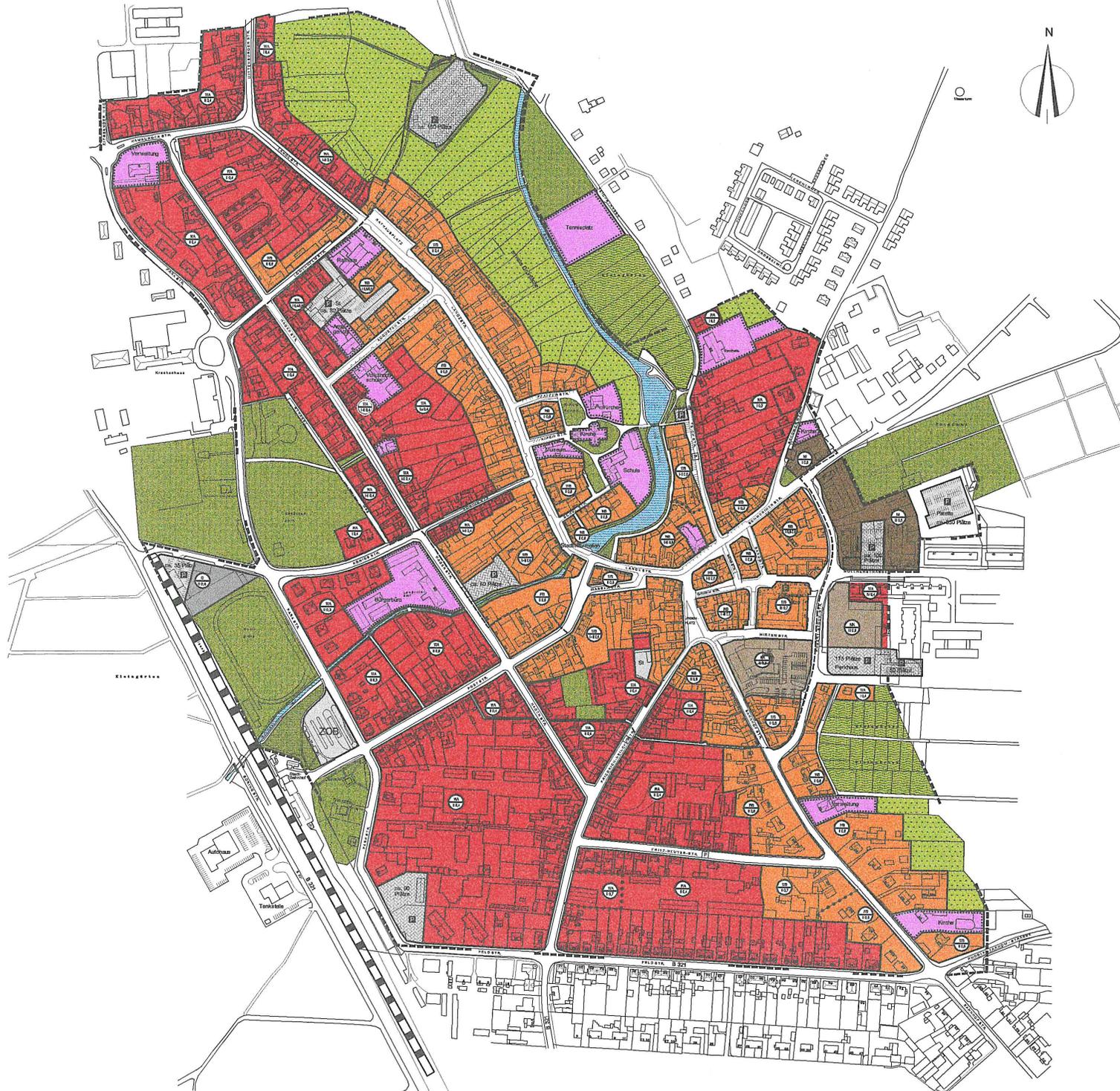
INZELHANDELSPLAN PLAN NR. 8

STAND: JANUAR 2003 MASZTAB 1 : 5000



STADT & DORF
 Planungs - Gesellschaft mbH

19033 Schwerin, Obotritenring 17, Tel. 0385/734291 Fax. 0385/734296
 e-mail: stadtunddorf.en@t-online.de



Legende

-  Rahmenplangebiet
-  Sanierungsgebiet "Zentrum"
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  WB Besonderes Wohngebiet
-  MI Mischgebiete
-  MK Kerngebiete
-  G Gewerbliche Bauflächen
-  Gemeinbedarf
-  P St Park- / Stellplätze
-  Grünflächen öffentlich
-  Grünflächen privat
-  Kleingärten
-  Wasserfläche
- II max. Anzahl der Vollgeschosse
- 0,4 zulässige Grundflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

STADT HAGENOW
 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
 ALTSTADT
 1. FORTSCHREIBUNG

NUTZUNGSPLAN PLAN NR. 9

STAND: JANUAR 2003 MASZSTAB 1 : 5000

