

# INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGS- UND HANDLUNGSKONZEPT

STAND DER FORTSCHRIBUNG: 2005

## Kurzbericht

Teil A      Datenmonitoring  
              Ergebnisbericht und Wirkungsanalyse  
              Schlussfolgerungen für die weitere Stadtentwicklung

Teil B      Stadtentwicklungskonzept  
              Fortschreibung  
              Sachstandsbericht



Ausarbeitung durch:



GOS mbH, Platz des Friedens 2, 19288 Ludwigslust, im Auftrag der Stadt Ludwigslust

und im Auftrag der GOS mbH  
Planungsbüro Mahnel, R.-Breitscheid-Straße 11, 23936 Grevesmühlen  
Andreas Rossmann, Freier Architekt BDA, Obotritenring 163, 19053 Schwerin

## Inhalt

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Aufgabenstellung   | Seite 3 |
| 2. Aufstellung Stadtmonitor<br>Grundsätze zur Datenbeschaffung und – erhebung | Seite 3 |

## Teil A – Datenmonitoring

- |  |          |
|--|----------|
| 3. Soziodemographie und Sozioökonomie<br>Datenauswertung und Ergebnisbericht                   |          |
| 3.1 Gesamtstadt  | Seite 5  |
| 3.2 Handlungsschwerpunkte des Stadtentwicklungskonzeptes                                       | Seite 6  |
| 4. Wohnungswirtschaftliche Daten<br>Datenauswertung und Ergebnisbericht                        |          |
| 4.1 Gesamtstadt  | Seite 8  |
| 4.2 Handlungsschwerpunkte des Stadtentwicklungskonzeptes                                       | Seite 9  |
| 5. Bauliche, städtebauliche und infrastrukturelle Daten<br>Datenauswertung und Ergebnisbericht |          |
| 5.1 Gesamtstadt  | Seite 12 |
| 5.2 Handlungsschwerpunkte des Stadtentwicklungskonzeptes<br>(Wirkungsindikatoren)              | Seite 13 |
| 6. Schlussfolgerungen  | Seite 14 |

## Teil B – Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept

- |   |          |
|---|----------|
| 7. Festlegung der inhaltlichen<br>und örtlichen Handlungsschwerpunkte | Seite 18 |
| 8. Sachstandsbericht  | Seite 19 |

## Anlagen

Übersichtsplan Gesamtstadt mit Darstellung der Bauflächen  
Übersichtsplan der Handlungsschwerpunkte  
Fortschreibung teilträumliche Planung Parkviertel  
Bestandsplan Bahnhofsviertel  
Zielplanung Bahnhofsviertel  
Details

## 1. Aufgabenstellung

Im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost hat die Stadt Ludwigslust seit Mai 2002 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten lassen, das abweichend von bisherigen Planwerken neben vorwiegend städtebaulichen Zielsetzungen die Zusammenhänge zu demographischen und wohnungswirtschaftlichen Fragen herstellt und deren weitere Entwicklung mittelfristig prognostiziert. Wesentliche Grundlage dafür war eine Datenerhebung aus unterschiedlichen Quellen, die jedoch wegen des damals kurzen Bearbeitungszeitraums teilweise unvollständig war und auf Schätzungen basierte.

Die andauernd angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt sowie die sich weiter fortsetzenden negativen soziodemographischen Entwicklungen sind Anlass für die Fortschreibung der Datenreihen aus dem Jahr 2002. Ziel ist die Aufstellung eines Stadtmonitors, der die Evaluierung der Umsetzung in den städtebaulichen Gesamtmaßnahmen „Parkviertel“ und „Altstadt“ in größeren zeitlichen Abständen ermöglicht. Auf der Grundlage eines vom Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung empfohlenen Datenkataloges werden die neuen Daten nach bestimmten Wirkungs- und Ergebnisindikatoren bewertet und analysiert. Daraus sind dann die Aufgabenstellung und der inhaltliche Umfang für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes abzuleiten, soweit jeweils erforderlich und begründbar. Weiterhin müssen die wohnungswirtschaftlichen Prognosen und die Hauptziele für die langfristige Stadtentwicklung mit den Ermittlungen aus dem Jahr 2002 verglichen und erforderlichenfalls an die aktuelle Situation angepasst werden.

## 2. Aufstellung Stadtmonitor, Grundsätze zur Datenbeschaffung und -erhebung

Die Aufstellung eines Stadtmonitors stellt die Stadt vor praktische Aufgaben, die unter Berücksichtigung der personellen und technischen Kapazitäten künftig auf die Erfassung wesentlicher entwicklungsrelevanter Daten beschränkt werden. Dabei wird auf den Katalog des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung zurückgegriffen. Eine differenzierte Datenfortschreibung wird aus Gründen der Evaluierung des Fördermitteleinsatzes auf die Fördergebiete „Altstadt“ und „Parkviertel“ konzentriert. Für die Gesamtstadt kann dagegen die laufende Datenermittlung und -erfassung auf einige wenige entwicklungsrelevante Größen reduziert werden. Die bei der Stadtgröße von Ludwigslust nicht vorhandene Einteilung in Stadtteile, die Stagnation der Einwohnerzahlen sowie der im Sanierungsgebiet „Altstadt“ nicht beabsichtigte Rückbau von Gebäuden rechtfertigen diese Vorgehensweise. Die digitale Verknüpfung des Stadtmonitors mit dem in Ludwigslust im Aufbau befindlichen Geoinformationssystem ist geplant, derzeit aber noch in der Bearbeitung. Die mit Stichtag 31.12.2004 ermittelten soziodemographischen Daten stammen ausschließlich aus Quellen des Melderegisters der Stadt Ludwigslust. Zur Minderung des künftigen Aufwandes bei der Ermittlung teilräumlicher Daten in den Fördergebieten „Altstadt“ und „Parkviertel“ – insbesondere der soziodemographischen Daten – ist eine Anpassung der in Ludwigslust verwendeten Software im Einwohnermeldebereich zu empfehlen.

Die Beschaffung der Daten zur Erwerbstätigkeit und Beschäftigung wurde auf die Gesamtstadt beschränkt. Demographische und sozioökonomische Untersuchungen und Prognosen in den sehr kleinen Ludwigsluster Teilräumen „Altstadt“, „Parkviertel“ und „Bahnhof“ bergen Toleranzpotenziale und sind damit nicht zuverlässig. Obwohl eine differenzierte Sozialraumanalyse für die Stadt Ludwigslust nicht vorliegt, wird aus der räumlichen Verteilung der Empfänger von Hilfen zum laufenden Lebensunterhalt deutlich, dass die vorhandenen sozialen Probleme über das Stadtgebiet verteilt sind – eine Konzentration ist höchstens in Kleinquartieren festzustellen.

Aus Datenschutzgründen war die relativ einfache Ermittlung der Anzahl von Wohnungen, der Zahl der vorhandenen Haushalte und des Leerstandes über die kommunalen Versorgungsunternehmen nicht möglich. Alternativ wurde daher im August 2005 der Gebäudebestand nach Begehung und örtlicher Inaugenscheinnahme fotografisch und auf einem Datenblatt erfasst. Geringe Toleranzen bei der genauen Zahl der Wohnungen, zum Stand der Sanierung und zur Höhe des Leerstandes sind daher möglich. Deren Auswirkungen auf die Prognosen zur Haushaltsgröße und den Wohnungsbedarf sind jedoch vernachlässigbar.

Relativ genau konnten die Daten in den beiden Fördergebieten „Altstadt“ und „Parkviertel“ ermittelt werden. Im Sanierungsgebiet „Altstadt“ steht der Stadt eine Objektkartei zur Verfügung, die nahezu alle für die indikatorengestützte Auswertung erforderlichen Daten bereits enthält. Diese Gebäudekartei wurde unabhängig und vor dem Stadtentwicklungskonzept (2002) erarbeitet und wird vom Bauamt der Stadt in größeren Abständen fortgeschrieben. Bezogen auf die Gebäudedaten verfügt die Stadt bereits seit mehreren Jahren über einen entsprechenden Stadtmonitor. Die Koordinierung mit der Fortschreibung des Datenmonitorings ist beabsichtigt und sinnvoll.

Einen vergleichsweise geringen Aufwand verursachte die Ermittlung der Förderdaten und deren Auswertung nach den vom Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung empfohlenen Indikatoren. Der Stadt stehen dazu die Unterlagen des Sanierungsträgers zur Verfügung, die differenzierte Auswertungen nach den geforderten Kriterien zulässt. Die Effekte des Fördermitteleinsatzes können somit detailliert und laufend geprüft werden.

## TEIL A DATENMONITORING

### 3. Soziodemographie und Sozioökonomie Datenauswertung und Ergebnisbericht

#### 3.1 Gesamtstadt

Die Einwohnerentwicklung verlief in Ludwigslust entgegen den Trends in anderen Landesteilen vergleichsweise konstant. So hat die Stadt im Zeitraum von 1991 bis 2004 weniger als 1 % seiner Bewohner verloren, allerdings mit teils erheblichen Schwankungen in den dazwischenliegenden Jahren. Von ursprünglich 13.114 Einwohnern sank die Zahl um 119 auf 12.995 Ende 2004. Hauptursache für die Schwankungen und den (geringen) Verlust sind Wanderungen. Die Voraussetzungen für die Attraktivität von Ludwigslust als Arbeits- und Wohnstandort sind von der Stadt unmittelbar in den ersten Jahren nach 1991 geschaffen worden, und zwar durch Prioritätensetzung zugunsten der Innenstadtentwicklung bei einem gleichzeitig breiten Angebot für andere Wohn- und Eigentumsformen.

So konnte die Stadt relativ schnell die starke Nachfrage nach Wohneigentum und sanierten Mietwohnungen ausgleichen. Außerdem hat die Stadt den Erhalt vorhandener Unternehmen sowie die Neuansiedlung im Rahmen ihrer Möglichkeiten intensiv unterstützt.

Die nach 1991 festgestellte Erhöhung der Einwohnerzahlen hat sich besonders in den letzten Jahren deutlich verringert, seit dem Jahr 2000 sinken die Zahlen, wenn auch nicht stark. Der Anteil der weiblichen Einwohner lag in jedem Jahr des Betrachtungszeitraums eindeutig über dem männlichen, allerdings nicht in fertilitätsrelevanten Altersgruppen. Gravierend wegen der Auswirkungen auf unterschiedliche Bereiche der sozialen Infrastruktur ist der Einwohnerverlust in der Altersgruppe der 7- bis 14- jährigen. Deren Zahl hat sich bis 2004 halbiert. Gleiches gilt für die Altersgruppe der bis 6- jährigen – auch deren Anteil an der Gesamtbevölkerung der Stadt sank auf ca. 50 % ab. Verdoppelt hat sich dagegen der Bevölkerungsanteil in der Altersgruppe der über 65- jährigen – inzwischen auf 20 % (Angabe für 2004) der Gesamteinwohnerzahl.

Abgesehen von einem Rückgang der Geburten von 1989 nach 1991 war die Zahl der Geburten im Untersuchungszeitraum relativ konstant und bis 1999 der Geburtensaldo positiv (mehr Geburten als Sterbefälle). Danach überwiegen die Sterbefälle, obwohl die Geburtenzahlen weiterhin nahezu unverändert blieben. Der Wanderungssaldo ist erst seit 1998 negativ (mehr Weg- als Zuzüge). Wegen der Schwankungen und konstanten Einwohnerzahlen kann aus dem geringen Wanderungsverhalten kein eindeutiger Trend abgeleitet werden. Die Verluste in den Altersgruppen der 0- bis 14- jährigen ist jedoch eindeutig auf die Familien(ab)wanderung zurückzuführen. Gleichzeitig wird eine weitere Zunahme der Alterung in der Ludwigsluster Bevölkerung prognostiziert. Das Durchschnittsalter wird in den nächsten 15 Jahren ca. 50 Jahre betragen. Unterstützt wird diese Annahme durch die Tatsache, dass verteilt über den Zeitraum von 1991 bis 2004 die Abwanderung von Frauen 7 mal höher als die von Männern ist, überwiegend Frauen im Alter von 15 bis 65 Jahren. Hauptziel der Abwanderungen sind andere Bundesländer. Anlass gerade bei jungen Frauen sind Bildung und Existenzsicherung. Es kann zwar davon ausgegangen werden, dass der Einwohnerverlust in den nächsten Jahren nicht an Dynamik zunehmen wird, doch gerade die zunehmende Alterung (Fertilitätsschwund) und das künftige Fehlen von jungen Frauen lassen den Schluss zu, dass es ab 2015 zu einem über mehrere Jahre andauerndem deutlichen Verlust an Bewohnern kommen wird.

Einer der wesentlichen Gründe für die bisher verhalten positive Einwohnerentwicklung ist das Vorhandensein eines breiten Spektrums von Arbeitsgelegenheiten bzw. die gute Verkehrsanbindung an den Ballungsraum Hamburg und dessen Umfeld in Schleswig-Holstein. In Ludwigslust selbst nimmt die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse in jedem Jahr der Untersuchung ab: zum 31.12.2004 auf 5.837; das sind 64 % der Einwohner von 15 bis 65 Jahre. Auffällig ist die vergleichsweise hohe Beschäftigung bei Frauen (75 % gegenüber 53 % bei Männern der Altersgruppen 15 bis 65 Jahre), was mit dem Vorhandensein von überwiegend weiblichen Berufsfeldern begründet werden kann (Lebensmittelverarbeitung, Verwaltung, Krankenhaus, soziale Infrastruktur, Einzelhandel). Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe bzw. in der Industrie sind zwar vorhanden, deren Anzahl kann aber die bereits seit 1991 sehr hohen Auspendlerzahlen kaum reduzieren.

Aus der Untersuchung der Erwerbslosenzahlen seit 2000 lässt sich kein eindeutiger Trend feststellen. Je nach Änderung der statistischen Berechnungsgrundlagen der Agentur für Arbeit bzw. abhängig von der Förderung des zweiten und dritten Arbeitsmarktes schwanken die Zahlen. Bezogen auf die Altersgruppen von 15 bis 65 beträgt die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2004 ca. 14 %, bei Männern, um 2 % höher als bei Frauen. Die so genannte Arbeitslosenquote wird jedoch nicht nach diesem Verhältnis berechnet – nach Angaben der Agentur für Arbeit beträgt sie ca. 15,9 %. Die Erwerbslosigkeit unter Jugendlichen beträgt 7 % bezogen auf die Altersgruppe 15 bis 25 Jahre. Ausbildungs- und Berufsperspektiven sind weder quantitativ noch qualitativ ausreichend vorhanden, was die sich fortsetzende Abwanderung gerade dieser Altersgruppe zur Folge hat. Den Konflikt zwischen der Vorhaltung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen usw. und dem Fehlen langfristiger Effekte (Familienbildung, Kinder) wird die Stadt nicht lösen können. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen ist in den letzten beiden Jahren stark angestiegen – Ende 2004 auf 38 % aller gemeldeten Erwerbslosen ! Die Stadt muss davon ausgehen, dass sich die Zahl der Arbeitslosen insgesamt, darunter besonders die Zahl der Langzeitarbeitslosen (ab 2005 ALG II) und der erwerbslosen über 55-jährigen weiter erhöhen wird. Der so genannte dritte Arbeitsmarkt (Zuverdienst für ALG II) führt nicht wirklich zu mehr Beschäftigung in der Stadt. Eine negative Tendenz zeigt auch die Zahl der Sozialhilfeempfänger (Personenfälle), sie hat sich seit 2000 von 369 auf 412 erhöht.

Bezogen auf das Land Mecklenburg-Vorpommern unterschreiten die Erwerbslosenzahlen und die Sozialhilfequote den Landesdurchschnitt. Entsprechend liegt die Kaufkraft mit 15.409 € je Einwohner über dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern (13.402).

### 3.2 Handlungsschwerpunkte des Stadtentwicklungskonzeptes

#### *Gesamtmaßnahme „Altstadt“*

Die Einwohnerzahlen sind von 1991 (2.100) bis zum Jahr 2000 auf 1.493 gesunken; und danach wieder leicht gestiegen – auf inzwischen 1.503 (Stand 2004). Der erreichte Stand der Sanierung sowie die nachhaltige Verbesserung der Wohn- aber auch der Freiraum- und Erlebnisqualität sind ein Grund für die Umkehr der Einwohnerentwicklung (die bereits bekannten Daten für 2005 bestätigen das). Hinzu kommen geänderte Ansprüche an das Wohnen und die Wohnformen, die im Sanierungsgebiet „Altstadt“ in einem breiten Spektrum realisiert werden können: Mietwohnen im sanierten Altbau, Eigentumswohnungen, das innerstädtische Eigenheim, Wohnen für ältere Menschen und hochwertiges Wohnen in Stadtvillen. Die Zahl der männlichen und weiblichen Bewohner unterscheidet sich kaum. Differenziert nach Altersgruppen hat der Anteil der jungen Menschen in der Innenstadt bis 2004 deutlich zugenommen.

Die Änderungen des Wohnverhaltens junger Menschen sowie das Eingehen der Hausbesitzer auf diese Anforderungen tragen positiv zu dieser Entwicklung bei. Gleiches gilt für die Altersgruppe der ab 65-jährigen. Die räumliche Nähe von altengerechten Wohnanlagen zum Kommunikationsraum Innenstadt mit den Angeboten an Dienstleistungen und Gesundheitsfürsorge setzt in dieser Hinsicht positive Akzente. Dem Trend der Gesamtstadt entsprechend nimmt dagegen die Zahl der Einwohner in den Altersgruppen der bis 15-jährigen stetig ab, ein Indiz für die Alterung der Bewohner auch im Teilraum „Altstadt“

Die Haushaltsgröße in der Innenstadt hat sich abweichend von den Prognosen des Stadtentwicklungskonzeptes (2002) auf 1,8 reduziert. Vorausgesagt wurden in diesem Betrachtungszeitraum 2,1. Im Jahr 1995 betrug der Wert noch 2,3. Unabhängig von der Abnahme der Einwohnerzahlen hat dies sichtbar positive Folgen auf die Belegungsquote der Wohnungen und deren Vermietbarkeit. In der Gesamtstadt wurde die aktuelle Haushaltsgröße mit 2,1 ermittelt, was in etwa den Prognosen aus dem ISEK von 2002 entspricht.

#### *Gesamtmaßnahme „Parkviertel“*

Die Einwohnerzahlen sind durch die Belegung von 287 neu gebauten Wohnungen (nach 1990) von 1.244 auf 1.614 im Jahr 1999 angestiegen. Bis 2004 hat sich die Zahl der Bewohner auf 1.385 reduziert. Diese Tendenz widerspricht nicht grundsätzlich den Bestrebungen des ISEK, da die Wohnungen vor dem Rückbau freigezogen sein müssen. Außerdem ist eine Verringerung der Wohndichte in diesem Teilraum gewünscht. Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist differenziert, da im Parkviertel neben den Geschossbauten weitere Wohnformen vorhanden sind, die die unterschiedliche Nachfrage befriedigen können. Die Zahl der weiblichen Bewohner überschreitet die der männlichen deutlich, überwiegend in der Altersgruppe der über 65-jährigen. In dieser Altersgruppe ist auch der größte Zuwachs festzustellen, deren Zahl hat sich seit 1991 fast verfünffacht. Grund dafür ist unter anderem der Neubau eines Altenwohn- und Pflegeheims. Weiterhin trägt die zunehmende Alterung zum Anwachsen dieser Altersgruppe bei. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Bewohnerschaft der genossenschaftlichen Wohnungen zu berücksichtigen, die teilweise aufgrund ihrer Mitgliedsanteile seit Herstellung der Gebäude im Parkviertel wohnen. Völlig gegenläufig ist die Entwicklung in den Altersgruppen bis 15 Jahre: sie nimmt kontinuierlich ab - seit 1991 auf heute 50 %.

Die langfristig beabsichtigten Effekte der von der Stadt erst seit 2 Jahren umgesetzten Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau – insbesondere für Kinder – lassen sich erst in 1 bis 2 Jahren feststellen.

Die Haushaltsgröße beträgt rechnerisch 1,6 Einwohner/ Wohnung. Neben der Belegung der Wohnungen im Altenheim durch Einzelpersonen ist weiterhin die Nutzung von Wohnungen durch Alleinstehende (über 65 Jahre) Grund für diesen vergleichsweise geringen Wert.

#### *Handlungsschwerpunkt „Bahnhofsviertel“*

Die Einwohnerzahlen haben sich innerhalb des Betrachtungszeitraums von 1.557 kontinuierlich auf 1.138 reduziert. Eine der Ursachen dafür ist in dem sehr hohen Anteil von Bewohnern über 65 Jahre (zum Teil Genossenschaftsmitglieder) zu finden (32 % der Einwohner in diesem Teilraum). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis 15 Jahre) im Bahnhofsviertel beträgt gerade einmal 5 % aller Bewohner. Bei dem ebenfalls geringen Anteil der 15- bis 25-jährigen dürfte es sich hauptsächlich um bei den Eltern wohnende Kinder handeln. Das Gebiet weist damit eine deutlich über dem städtischen Querschnitt liegende Überalterung auf. Bei Annahme der durchschnittlichen Lebenserwartung werden die Zahl der Einwohner schon vor 2015 deutlich sinken und der Wohnungsleerstand steigen.

Anders als im Parkviertel fehlt im Teilraum Bahnhof ein breites differenziertes Spektrum an Wohnformen, um die Zusammensetzung der Einwohner und der Altersgruppen positiv zu beeinflussen. Für diesen ansonsten integrierten Stadtteil besteht dringender Handlungsbedarf. Die hohe Altersstruktur begründet eine relativ geringe Haushaltsgröße von 1,7 Einwohnern je Wohnung, deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Auf eine Differenzierung der Sozialhilfeempfänger für die drei Handlungsschwerpunkte wurde verzichtet, da aus den Erfahrungen der Datenerfassung 2002 keine nennenswerten Unterschiede zur Gesamtstadt festgestellt werden konnten. Die Quote ist übertragbar und beträgt 2,8 %.

## 4. Wohnungswirtschaftliche Daten Datenauswertung und Ergebnisbericht

### 4.1 Gesamtstadt

Die letzte Wohnraumzählung stammt aus dem Jahr 1995. Die Daten sind zwar bei den Betrachtungen zur langjährigen Entwicklung berücksichtigt worden, sind jedoch für aktuelle Bewertungen und Prognosen nicht mehr verwertbar. Die Angaben aus dem ISEK 2002 sind zum Teil geschätzt worden, sie sind jedoch für Vergleichsbetrachtungen geeignet. Eine jährliche Fortschreibung von Daten gibt es noch nicht, daher lassen sich die wohnungswirtschaftlichen Daten nur für das Jahr 2004 differenzieren.

Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt danach 6.268. Sie hat damit seit 2001 leicht zugenommen. Etwa 25 % aller Wohnungen (1.541) befinden sich in so genannten Plattenbauten (industriell errichteter Geschosswohnungsbau), die sich auf zwei Stadtrandgebiete verteilen: das Parkviertel und das Bahnhofsviertel. In Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern befinden sich 28 % der Wohnungen von Ludwigslust. Damit sind nicht ganz 50 % der Wohnungen in anderen Gebäudetypen gelegen, darunter in der geschlossenen Innenstadtbauweise. Über 64 % der Wohnungen sind im privaten (und gewerblichen) Eigentum, was die Kooperation und den Interessenausgleich beim Rückbau von Wohnungen nicht unerheblich erschwert. Den beiden örtlichen Wohnungsunternehmen gehören 34 % der Wohnungen im Stadtgebiet.

Das Eigentum der Stadt (Sondervermögen) ist bei der gesamtstädtischen Betrachtung vernachlässigbar gering. Ca. 40 % aller Wohnungen sind vor 1914 errichtet worden, darunter fast die gesamte Innenstadt. Nach 1990 sind 10 % des Wohnungsbestandes errichtet worden, überwiegend in Eigenheimen – aber auch im Geschosswohnungsbau. Die so genannten Plattenbauten sind in den Jahren ab 1960 entstanden, 316 Wohnungen nach 1990. Vom Wohnungsbestand sind 41 % saniert, der Rest nicht oder nur teilsaniert.

Bis 2004 sind in Ludwigslust insgesamt 720 Wohnungen neu entstanden, davon 152 seit dem Jahr 2001 - vorwiegend auf ausgewiesenem Bauland. Insgesamt sind im Stadtbereich 2.173 ha als Bauland klassifiziert, seit 2001 mit abnehmender Tendenz. Ein Bebauungsplan wurde als Ergebnis der Untersuchungen und Prognosen im Zusammenhang mit der Erarbeitung des ISEK 2002 aufgehoben. Die Zahl der Baulücken und Brachen nimmt seit 2001 ab, von 31 auf 25. Dies entsprach im Jahr 2004 einer bebaubaren Fläche von 3,4 ha. Nennenswerte Neubauten auf wieder bebaubaren Abrissflächen erfolgten überwiegend im Stadtgebiet, auch im Sanierungsgebiet.

Von den 6.268 Wohnungen in Ludwigslust stehen 505 leer; das sind 8,1 %. Die Angabe von 9,5 % im Stadtentwicklungskonzept 2002 ist vermutlich etwas zu hoch geschätzt worden.

Außer in einigen Straßen des Sanierungsgebietes ist ein konzentrierter Leerstand mit der entsprechenden Verwahrlosung im Stadtbild kaum wahrnehmbar. Berücksichtigt man die Verringerung der Haushaltsgröße und die gegenüber 2002 gestiegene Zahl der Wohnungen, hat der Leerstand abgenommen. Im Bestand der beiden Wohnungsunternehmen stehen insgesamt 167 Wohnungen leer, davon 131 in Plattenbauten. Der Leerstand hat sich in dieser Wohnform seit 2001 um 34 leerstehende Wohnungen erhöht. Im Sanierungsgebiet stehen 226 Wohnungen (20 %) leer, fast ausnahmslos in nicht sanierten Gebäuden privater Eigentümer bzw. der Stadt. In dieser vergleichsweise hohen Zahl sind jedoch 27 modernisierungsbedingte Leerstände enthalten; d.h. zum Zeitpunkt der Erfassung wurden die Gebäude saniert bzw. wurden zu diesem Zweck freigezogen. Der Leerstand in umfassend sanierten Gebäuden entspricht der normalen Fluktuationsrate und kann daher vernachlässigt werden. Der Bestand an Nichtwohngebäuden wurde nur im Sanierungsgebiet zahlenmäßig erfasst.

Ein aus den Ergebnissen des Stadtentwicklungskonzeptes begründeter Rückbau von insgesamt 424 Wohnungen bzw. eine den Empfehlungen des ISEK entsprechende Reduzierung des Bestandes durch andere Maßnahmen fand bisher nicht statt. Obwohl die mittelfristig zunehmenden Leerstände in den Gebäuden der beiden Wohnungsunternehmen zunehmen werden, können Darlehen für die Wohnungsmodernisierung nach 1991 bei einem Rückbau nicht schadensfrei gekündigt werden (Bürgschaften durch die Stadt). Eine Teilentschuldung ist nach der momentanen Rechtslage nicht zulässig.

#### 4.2 Handlungsschwerpunkte des Stadtentwicklungskonzeptes

##### *Gesamtmaßnahme „Altstadt“*

Im Geltungsbereich der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ befinden sich 479 Gebäude, davon 66 Nichtwohngebäude (öffentliche Einrichtungen, Banken, Schule, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und weitere) Die Zahl der Wohnungen wurde mit 1.071 ermittelt. In der Gartenstraße befindet sich ein Wohnblock mit 16 Wohnungen, der jedoch nicht in industrieller Bauweise (Plattenbau) errichtet wurde. Typische Plattenbauten sind außerhalb, am Rand des Sanierungsgebietes vorhanden, mit teilweise negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt. 22 Wohnungen befinden sich in eigenheimähnlichen Häusern. Bei allen anderen Gebäuden handelt es sich um typische innerstädtische, zum Teil geschlossene Bebauung. Von allen Wohnungen sind 76 in städtischem Eigentum (gem. D4 StBauFR M-V im städtebaulichen Sondervermögen).

Vier Gebäude mit insgesamt 36 Wohnungen wurden von der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft nach 1991 erworben; davon sind 14 Wohnungen vollständig saniert, die Wohnungen im Wohnblock sind teilsaniert. Die überwiegende Zahl der Wohnungen befindet sich demnach im privaten Eigentum.

Etwa 85 % der Wohnungen (927) sind vor 1914 gebaut worden, der Rest danach. Neu gebaut im Sanierungsgebiet wurden seit 1991 insgesamt 51 Wohnungen – auf innerstädtischen Brachflächen/Baulücken bzw. durch Verdichtung vorhandener Bebauungsstrukturen.

Seit 1991 sind 40 % der Gebäude (195) im Sanierungsgebiet vollständig saniert worden, die verbleibenden Gebäude sind unsaniert oder in einem unterschiedlichen Grad teilsaniert. Flächenhaft auffällig werden die nicht sanierten Gebäude Am Bassin (Denkmalbereich A), in der Schweriner Straße und in Teilen der Cl.-Zetkin-Straße; letztere sind städtebauliche und infrastrukturelle Hauptachsen im Sanierungsgebiet – hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Bei den Nichtwohngebäuden ist die ehemalige Post in der Schloßstraße durch den jahrelangen Leerstand eine der Hauptaufgaben der Sanierung in den nächsten Jahren.

Von den 1.071 Wohnungen in der Innenstadt stehen 219 Einheiten leer, das sind 20 % aller Wohnungen. Der Leerstand ist deutlich höher als der Durchschnitt der Gesamtstadt. Einer der Gründe dafür ist der noch nicht vollständig aufgeholte Sanierungsrückstand seit 1991. Der Leerstand hat sich jedoch in den letzten Jahren erheblich reduziert – 2001 standen noch 334 Wohnungen leer. Vor allem der Fortschritt bei der Gebäudemodernisierung in zentralen Bereichen der Innenstadt, die Verbesserungen im Wohnumfeld aufgrund der Straßen- und Freiraumgestaltungen begründen die positive Nachfrage von Mietern und bestätigen die Prioritäten der Stadtentwicklung zugunsten der Innenstadt. Problematisch ist der Leerstand in schwer veräußerbaren städtischen Gebäuden. Außer in der Schweriner Straße steht in privaten und sanierten Häusern keine größere Anzahl von Wohnungen leer. In diesem Bereich der Altstadt konzentriert sich auch der gewerbliche Leerstand, ca. 50 % der Ladengeschäfte stehen hier leer bzw. sind von Leerstand bedroht (Räumungsverkauf).

Aus Gründen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Notwendigkeit des Erhaltes der barocken Strukturen und Ensemble ist der Rückbau von Gebäuden und Wohnungen im Sanierungsgebiet „Altstadt“ nicht vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung. Trotzdem sind im zeitlichen Verlauf der städtebaulichen Gesamtmaßnahme insgesamt 6 Wohnungen dauerhaft abgebrochen worden, ausschließlich aus städtebaulichen Gründen (Beseitigung städtebaulicher Mißstände) bzw. wegen wirtschaftlich bedingter Nichtsanierbarkeit. Der Anteil am geplanten Rückbau in der Gesamtstadt beträgt 2 %.

#### *Gesamtmaßnahme „Parkviertel“*

Im Fördergebiet „Parkviertel“ befinden sich insgesamt 55 Gebäude, davon 7 Nichtwohngebäude (Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Einzelhandel, Gewerbe, Büro). Die Zahl der Wohnungen wurde mit 1.010 ermittelt, davon 713 in industriell errichteten Geschossbauten (vor 1991) und 8 Wohnungen in eigenheimähnlichen Gebäuden. Die verbleibenden 289 Wohnungen befinden sich in sonstigen Gebäudetypen (überwiegend in Mehrfamilienhäusern). Die 713 Wohnungen in den Plattenbauten gehören der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und der Wohnungsbaugenossenschaft. Alle anderen Wohnungen sind privates Eigentum (darunter auch Bauträgergesellschaften).

278 Wohnungen sind nach 1990 in Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 bis 6 Wohnungen sowie im Geschosswohnungsbau mit bis zu 36 Wohnungen je Haus neu errichtet worden, weiterhin 232 Wohnungen in Plattenbauten der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (Fertigstellung bereits geplanter bzw. begonnener Maßnahmen nach 1990). Die Neubauten erfolgten auf ehemaligen, zum Teil brachliegenden Kleingärten.

Sieben der vor 1990 errichteten Gebäude sind nicht saniert, insbesondere die um die letzte Jahrhundertwende gebauten Häuser am Hamburger Tor; alle anderen – darunter auch die Plattenbauten – sind in einem unterschiedlichen Grad teilsaniert.

Von den Nichtwohngebäuden ist eine Einzelhandelseinrichtung kaum saniert, die anderen Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand bzw. sind neu gebaut (Feuerwehr, Altenheim).

Im ISEK 2002 ist langfristig (bis 2020) der Rückbau von 240 Wohnungen (23 % des Wohnungsbestandes im Gebiet) geplant, überwiegend durch die Abnahme von Geschossen, weniger durch Abbruch ganzer Wohnblöcke. Eine Umsetzung erfolgte in dem kurzen Zeitraum seit Programmaufnahme nicht.

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft hat bereits mit einer Umsetzung der Mieter in andere Wohnformen, unter anderem in die Innenstadt begonnen, so dass in Kürze die Rückbaupläne zeitlich und inhaltlich genauer definiert werden können. Die Prognosen zu Einwohnern und Leerstand werden zwar grundsätzlich anerkannt, jedoch standen bisher betriebswirtschaftliche und finanzielle Aspekte einem Rückbau entgegen (existenzgefährdende Kündigung von Darlehen, Eintritt der Stadt in die Bürgerschaft). Ein Interessenausgleich wird wegen des im Fördergebiet hohen Anteils privater Eigentümer schwierig, auch hat sich die Wohnungsbaugenossenschaft bislang nicht konkret zu ihren mittel- und langfristigen Unternehmensplanungen geäußert. Der geplante Rückbau im Parkviertel beträgt 56 % des gesamtstädtisch geplanten Rückbaus. Diese Angabe muss im Zuge der weiteren Vertiefung und Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes überdacht werden (siehe auch Wirkungsanalyse).

Von den 1.010 Wohnungen im Fördergebiet stehen 98 leer, das sind 10 % aller Wohnungen. Damit liegt der Leerstand über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (8,1 %). Der Leerstand hat sich gegenüber den Untersuchungen von 2002 nicht wesentlich verändert. Hinzugekommen ist ein geringer Leerstand in den Gebäuden im privaten Eigentum, der nicht in jedem Fall fluktuationsbedingt ist. Unter Berücksichtigung der Rückbauplanungen sind weitere Investitionen an Wohngebäuden im Parkviertel nicht beabsichtigt.

Im Fördergebiet befinden sich mehrere Einzelhandelseinrichtungen, darunter zwei Lebensmittelmärkte (davon ein Vollversorger). Der Bedarf ist gedeckt, vor allem auch wegen der Nähe zur Innenstadt (Sanierungsgebiet „Altstadt“).

#### *Handlungsschwerpunkt „Bahnhofsviertel“*

In diesem Gebiet befinden sich insgesamt 24 Gebäude, davon 7 Nichtwohngebäude (Kindertagesstätte, Bahnhof und weitere Gebäude der Deutschen Bahn). Die Zahl der Wohnungen wurde mit 720 ermittelt, alle in industriell errichteten Geschossbauten im Eigentum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (454) und der Wohnungsbaugenossenschaft (266). Die Gebäude sind vor 1991 errichtet worden bis auf einen Block mit 36 Wohnungen saniert. Dieser Wohnblock befindet sich gegenüber dem Bahnhof an einer städtebaulich exponierten Stelle und beeinflusst durch seinen schlechten Bauzustand das Umfeld negativ.

Von den Nichtwohngebäuden ist der Bahnhof teilsaniert, die anderen Gebäude wie die ehemalige Bahnpost stehen seit Jahren ohne Aussicht auf Nachnutzung leer. Einzelhandelseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden, der Bedarf kann jedoch durch einen Markt in der unmittelbarer Nähe (Klenower Straße) gedeckt werden.

Das ISEK 2002 sieht mittel- bis langfristig (2010 bis 2020) den Rückbau von 100 Wohnungen (14 % des Wohnungsbestandes im Gebiet) vor, überwiegend durch vollständigen Abbruch, nachrangig durch Abnahme von Geschossen.

Für den Abbruch von 36 Wohnungen ist ein Förderungsantrag auf finanzielle Zuwendungen für den Rückbau gestellt. Für die Nachnutzung der entstehenden Brachflächen, die Einbindung des verbleibenden Wohnungsbestandes in ein städtebauliches Gesamtkonzept und die den Erhalt des Gebietes unterstützende Aufwertung wird die Stadt weitere Förderungsträge stellen. Der geplante Rückbau im Bahnhofsviertel beträgt 24 % des Gesamtbedarfs. Diese Angabe muss im Zuge der weiteren Vertiefung und Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes überdacht werden, vor allem vor dem Hintergrund des hohen Anteils der über 65-jährigen Bevölkerung und dem daraus ableitbaren zunehmenden Leerstand in den nächsten Jahren (siehe auch Wirkungsanalyse).

Die Leerstandsquote liegt mit 6 % unter dem städtischen Durchschnitt und kann ebenfalls mit der hohem Anteil älterer Bewohner mit einem geringen Fluktuationsverhalten begründet werden. Unter Berücksichtigung des geplanten Rückbaus von Wohnungen sind weitere Investitionen an Wohngebäuden im Bahnhofsviertel nicht beabsichtigt.

## 5. Bauliche, städtebauliche und infrastrukturelle Daten Datenauswertung und Ergebnisbericht

### 5.1 Gesamtstadt

Die Veränderungen der Einwohnerzusammensetzung, insbesondere die erhebliche Abnahme der Altersgruppen der bis 15-jährigen hatten für Ludwigslust weit reichende Folgen für mehrere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die Zahl der Kindertagesstätten nahm von 14 im Jahr 1991 auf 6 – davon 3 städtische – in 2004 ab, in denen insgesamt 669 Plätze zur Verfügung stehen. Seit 1995 sind die Schulhorte in die Kindertagesstätten integriert. Die kombinierte Kinder- und Hortbetreuung ist zu 92 % ausgelastet, die beiden kirchlichen Einrichtungen zu 100 % mit Wartelisten. Die genutzten Gebäude sind weitgehend saniert und entsprechen den heutigen Standards an die Kinderbetreuung.

Die Zahl der Grundschulen hat sich im Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2004 auf 2 Einrichtungen mit insgesamt 322 Schülern in 16 Klassen reduziert. Seit 2004 verfügt die gesamte Stadt nur noch über eine Haupt- und Realschule (jetzt Regionalschule; vorher 2) mit 335 Schülern in 15 Klassen. Insgesamt ist die Zahl der Schüler seit 1991 um ca. 50 % gesunken. Die Schülerzahlen des Gymnasiums (Neubau) sind durch die bereits vollzogene bzw. sukzessive Schließung der Einrichtungen in den Nachbarstädten Grabow und Neustadt-Glewe weiter angestiegen. Die künftige Auslastung wird von den Plänen eines späteren als bisherigen Eintritts in diese Schulform abhängen. Die verbliebenen Schulgebäude sind alle saniert, ein Schulgebäude wurde ersatzlos abgebrochen.

Die Versorgung mit anderen Infrastruktureinrichtungen ist in der Stadt gesichert und entspricht dem Standard vergleichbarer Städte in Westmecklenburg. Auch die kulturelle Infrastruktur weist ein vielfältiges Spektrum und Angebot aus. Die Angebote bedienen das Umland mit. Die genutzten Gebäude sind in den meisten Fällen teilsaniert bzw. saniert.

Nach den Angaben aus dem Fachplan „Einzelhandel“ und den Einzelhandelsgutachten sind ausreichend Verkaufsflächen (38.400 m<sup>2</sup>) mit einem breiten Angebotsspektrum vorhanden. Anziehungspunkt und Kommunikationsraum ist die Innenstadt mit ihren Klein- und Fachgeschäften. Die Einzelhandelsgutachten empfehlen wiederholt eine Verbesserung der Sortimente in vorhandenen Einrichtungen, verbunden mit Nebenangeboten und verkaufsnahen Dienstleistungen.

Von 1991 bis 2004 hat sich die Zahl der Spiel- und Bewegungsplätze von 10 auf 25 erhöht (Fläche 2004: 18,6 ha). Die Anlagen befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

Defizite gibt es in der Innenstadt, deren Potenziale nicht ausgeschöpft sind. Die Rahmenplanung enthält dazu Empfehlungen, die im Verlauf der weiteren Sanierung auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden.

Ludwigslust verfügt über insgesamt 363 Denkmäler (16 % aller Gebäude), davon 20 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. 265 Baudenkmale befinden sich in der Innenstadt, wodurch der besondere städtebauliche und denkmalpflegerische Wert begründet wird. Ca. 55 % der Denkmäler (Gesamtstadt) sind saniert bzw. teilsaniert.

Die Zahl der bebaubaren Baulücken hat sich seit 2001 von 27 auf 19 reduziert, die Zahl der Brachen von 4 auf 6 erhöht. Die Flächen haben sich von 41.480 m<sup>2</sup> auf 34.198 m<sup>2</sup> verändert. Die größten bebaubaren Brachen befinden sich der Innenstadt (ehemalige Post: 4.950 m<sup>2</sup>) und im Parkviertel (3.300 m<sup>2</sup>). Die Nachverwertung der Postbrache ist eines der Hauptziele der Innenstadtentwicklung. Durch Abriss von Wohngebäuden entstandene Baulücken sind im Betrachtungszeitraum nur in der Innenstadt vorhanden.

## 5.2 Handlungsschwerpunkte des Stadtentwicklungskonzeptes (Wirkungsindikatoren)

### Gesamtmaßnahme „Altstadt“

Seit 1991 hat die Stadt Ludwigslust 21.792.704 € aus drei Städtebauförderungsprogrammen (Allgemeines Städtebauförderungsprogramm, Landesprogramm, Denkmalschutzprogramm) erhalten. Darin enthalten sind zweckgebunden 169.498 € aus Sonderprogrammen. Zusammen mit den zusätzlichen Mitteln der Stadt beträgt das Fördervolumen damit über 32 Mio. €. Etwa 39 % (8.669.277 €) dieser Mittel sind für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden eingesetzt worden, 38 % (8.131.456 €) für die Neu- und Umgestaltung von Straßen. Weitere Mittel sind für die Herstellung von Parkplätzen, die Gestaltung von Frei- und Grünflächen, die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und für Planung sowie weitere Vorbereitung eingesetzt worden. Für die Sanierung bzw. Teilsanierung (einschließlich Planung) von 129 Denkmälern und Denkmalensembles (Plätze) wurden seit 1991 insgesamt 15.188.862 € verwendet.

Durch Änderung des Bedarfs sind im Sanierungsgebiet Teile der ehemaligen Kreisverwaltung und des ehemaligen Gymnasiums abgebrochen worden. Beide Lücken wurden wieder bebaut (Pflegeheim, Sparkasse). Andere von Bedarfsänderungen betroffene Gebäude konnten nachgenutzt werden (Schule/ Hort, Finanzamt, Gericht). Die beiden im Sanierungsgebiet vorhandenen (kirchlichen) Kindertagesstätten sind voll ausgelastet. Ein zusätzlicher Bedarf wird angesichts der Entwicklung der Altersgruppen 0 bis 6 nicht prognostiziert. Der Bedarf an anderen Einrichtungen ist entsprechend der Zahl der Bewohner gedeckt. Im Bereich der Schloßgärtnerei wurde ein Kinderspielplatz neu gebaut, ein darüber hinausgehender Bedarf besteht nicht, da im Umfeld des Sanierungsgebietes weitere Spielplätze in einem guten baulichen Zustand vorhanden sind.

Der Rückbau von Wohnungen im Sanierungsgebiet ist nach den Zielsetzungen des ISEK nicht beabsichtigt. Die aus städtebaulichen Gründen abgebrochenen 6 Wohnungen standen alle leer (3 % des Leerstandes in der Altstadt). Die Zahl der Baulücken seit 2001 beträgt mit Schwankungen 9, die Fläche der bebaubaren Brachen beträgt 12.578 m<sup>2</sup>. Nachnutzungskonzepte sind Bestandteil der städtebaulichen Detailplanungen.

Seit 2001 sind 27 Wohnungen neu errichtet worden, alle auf wieder bebaubaren Baulücken bzw. durch Nachnutzung von Leerständen.

Von insgesamt 22 Straßen und Plätzen sind 9 (entspricht 35.350 m<sup>2</sup>) saniert. Weiterhin sind zwei Stellplatzanlagen mit 224 Plätzen und 13.174 m<sup>2</sup> Fläche neu errichtet worden. Alle anderen Stellplätze sind straßenrandbegleitend.

### *Gesamtmaßnahme „Parkviertel“*

Seit 2002 hat die Stadt 532.477 € aus dem Stadtumbauprogramm erhalten. Darin enthalten sind zweckgebunden 169.498 € aus Sonderprogrammen. Bisher sind davon 315.105 € (entspricht 60 %) für die Herstellung eines Fuß- und Radweges und die Gestaltung von Freiräumen ausgegeben worden. Weitere Mittel flossen in die Errichtung eines Spielplatzes sowie die Planung und Vorbereitung.

Die im Fördergebiet vorhandenen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (u. a. Kindertagesstätte, Altenheim) sind saniert bzw. nach 1991 neu errichtet worden. Im Ergebnis einer Kinder- und Jugendlichenbeteiligung wurde der Bedarf an einer Einrichtung für diese Altersgruppen und für einen Kinder- und Jugendplatz gesehen.

Eine zwischen Altstadt und Parkviertel befindliche Schule wurde mangels Bedarf ersatzlos abgebrochen. Die frei gewordene Fläche soll für den Bau innerstädtischer Wohnformen nachverwertet werden. Neben dem wohnungsnahen Kleinkinderspielplatz entstand ein weiterer Spielplatz, der von Altersgruppen über 6 Jahre genutzt werden kann. Ein weiterer Bedarf besteht nicht. Erhebliche Defizite bestehen in der Grün- und Freiflächengestaltung, deren Beseitigung eines der Hauptziele der Gesamtmaßnahme ist. Ein erster Bauabschnitt wurde bereits realisiert.

Mit dem Rückbau der geplanten 240 Wohnungen wurde noch nicht begonnen (Begründung siehe auch Punkt 4.2). Ein Bebauungsplan wurde aufgrund der Festlegungen aus dem ISEK 2002 aufgehoben. Danach sind noch 18 ha Bauland ausgewiesen. Über den mittelfristigen Bedarf muss im Rahmen des weiteren Monitorings entschieden werden.

Seit 2002 sind 12 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu errichtet worden. Im Gebiet befindet sich eine wieder bebaubare Brache mit einer Fläche von 3.300 m<sup>2</sup>.

Im Betrachtungszeitraum seit 2001 wurde ein Fuß- und Radweg mit Zufahrten in das Parkviertel neu gebaut. Geplant ist die Anpassung der Parkstraße an die geänderten Anforderung im Parkviertel.

### *Handlungsschwerpunkt „Bahnhofsviertel“*

Das Gebiet ist bisher nicht in ein Förderungsprogramm aufgenommen worden. Der beim Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung gestellte Rückbauantrag konnte wegen eines bislang fehlenden Gesamtkonzeptes nicht weiter verfolgt werden. Die Stadt beabsichtigt die Beantragung der Programmaufnahme für das Jahr 2007.

## **6. Schlussfolgerungen (Zielindikatoren)**

Neben den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungszielen hat das ISEK 2002 den Aufbau und die konsequente Umsetzung einer interkommunalen Zusammenarbeit mit den beiden Nachbarstädten Grabow und Neustadt-Glewe empfohlen. Erste praktische Ansätze zur Verwirklichung dieser Anregung sind dem Wettbewerb untereinander und dem Solitärdenken jeder der drei Städte gewichen.

Gerade die aktuellen Untersuchungen zeigen die teils unterschiedliche Entwicklung der drei Städte, die künftig nicht mehr mit den Angeboten an Wohnungszahl, Wohnformen sowie sozialer Infrastruktur korrespondiert. Eine der wichtigsten Aussagen des ISEK 2002 bedarf somit einem Umdenken zugunsten einer gemeinsamen regionalen Entwicklung.

Die im Jahr 2002 mit Unterstützung der Universität Rostock entwickelten Bevölkerungsszenarien haben sich für den Zeitraum bis 2004 weitgehend als richtig erwiesen. Im ISEK 2002 sind für die Ermittlung der Haushaltsgrößen und der künftigen Wohnungsnachfrage ein positives und ein gemäßigtes Szenario angenommen worden. Die Einwohnerzahlen bis 2004 liegen im Toleranzbereich des positiven Szenarios. Bei seit 1991 fast stagnierenden Bevölkerungszahlen ist innerhalb von drei Jahren keine erhebliche Änderung der Entwicklungsdynamik zu erwarten. Für den Prognosezeitraum bis 2010 sollte weiter von diesem Szenario ausgegangen werden. Danach muss aufgrund der dann schneller auswirkenden Alterszusammensetzung der Einwohner geprüft werden, ob die Prognosen dieses Szenarios bezogen auf Wohnungsnachfrage und Rückbau noch angemessen sind.

#### Gesamtmaßnahme „Altstadt“

Bezogen auf die investiven Zielsetzungen in der „Altstadt“ sind ca. 45 % der Maßnahmen umgesetzt, bezogen auf die geschätzten Gesamtkosten ca. 65 %. Erhebliche Defizite bestehen bei der Gebäudesanierung in der Schweriner Straße, Cl.-Zetkin-Straße, Lindenstraße sowie am Bassin, bei der Gestaltung der Freiräume Schloßplatz, Bassin und Kirchenplatz sowie bei der Neuordnung der Brachen im Bereich der Post und am Bassin. Dem steht die neu gestaltete Schloßstraße mit Alexandrinenplatz als Hauptkommunikations- und Erlebnisraum der Stadt gegenüber. Das Resultat der bisherigen Sanierungsdurchführung lässt sich durch die Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen der Altstadt darstellen, woraus sich die nächsten Aufgaben bei der Umsetzung ergeben:

Ergebnisse des bisherigen Verfahrens, Effekte des Mitteleinsatzes (Stärken)	noch nicht geplante bzw. realisierte Maßnahmen, Defizite (Schwächen)
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verbesserung des Stadtbildes in zentralen Bereichen (Schloßstraße, Alexandrinenplatz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gebäude- und Flächenbrachen ohne verbindliche Nachnutzungskonzepte (Post, Am Bassin 23-27)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt durch Gebäudesanierung und Nachnutzung von vormals Nichtwohngebäuden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zunahme des gewerblichen Leerstandes, insbesondere in der Schweriner Straße und Seminarstraße, der sich mittlerweile als städtebaulicher Mißstand darstellt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ leichte Zunahme der Einwohnerzahlen in der Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ zunehmende Veränderung der Altersstruktur - Abnahme Kinder/ Jugendliche</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ mehrere Quartierssanierungen im Bereich der Kanalstraße abgeschlossen, dadurch erhebliche Aufwertung des Wohnumfeldes und der Wohnqualität; Folge: Verbesserung der Nachfrage und Vermietbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ zunehmender Verfall der Quartiere an der Lindenstraße (ehemals Guldernstern) und an der Fr.-Naumann-Allee, Nachverwertungskonzepte für die Post sind nach einem Wettbewerb in der Ausarbeitung (ungenutzte Flächenpotenziale)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Leerstands-beseitigung durch Modernisierung und Nachnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Polarisierung des Stadtbildes durch Baulücken und Leerstand, insbesondere in der Schweriner Straße und Lindenstraße</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aufwertung der Schloßstraße und des Alexandrinenplatzes mit hohem Aufenthalts- und Erlebniswert (Einkauf, Verbindung in die ehemalige Garnison)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ funktionale, technische und gestalterische Defizite in der Lindenstraße und Breiten Straße (Hauptgeschäftslage); Defizite Schloßplatz, Bassin, Kirchenplatz</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nachnutzung von Kleinbrachen für die Errichtung innerstädtischer Eigenheime (Nachfrage vorhanden !)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ noch nicht geklärte Nachnutzung der ehemaligen Post, Leerstand des Ensembles Am Bassin 23-27 ohne verbindliche Nachnutzung</li> </ul>

Ergebnisse des bisherigen Verfahrens, Effekte des Mitteleinsatzes (Stärken)	noch nicht geplante bzw. realisierte Maßnahmen, Defizite (Schwächen)
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sensibilisierung der Eigentümer und Bewohner für die Belange des Denkmalschutzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Änderung der Beteiligungsverfahren für die Ziele der Stadtentwicklung erforderlich: Beteiligung wichtiger als Planung</li> <li>■ zurückgehende Investitionsfähigkeit der Eigentümer und Finanzierungsbereitschaft der Banken, nachlassendes Interesse des Immobiliemarktes</li> </ul>

Eine Reduzierung des Wohnungsbestandes ist trotz des noch vorhandenen Leerstandes nicht Ziel der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ – im Gegenteil: die Wohnfunktion ist durch die Nachnutzung von Brachen und Baulücken sowie die Verdichtung von Quartieren zulasten anderer Stadtgebiete zu stärken. Das Stadtentwicklungskonzept 2002 sieht mittel- und langfristig den Rückbauschwerpunkt im Parkviertel und im Bahnhofsviertel.

#### Gesamtmaßnahme „Parkviertel“

Bezogen auf die investiven Zielsetzungen und die geschätzten Gesamtkosten im Fördergebiet „Parkviertel“ sind ca. 25 % der geplanten Maßnahmen umgesetzt. Entsprechend der kurzen Dauer des Verfahrens ist die Herstellung eines Grünzuges durch das Parkviertel noch nicht abgeschlossen. Gleiches gilt für die Sanierung der vorhandenen Wege und der Parkstraße. Die Beteiligung der beiden Wohnungsunternehmen an der Umsetzung der Quartiersgestaltungen befindet sich in der Vorbereitung. Das Ergebnis der bisherigen Sanierungsdurchführung lässt sich ebenfalls durch die Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen im Parkviertel darstellen, woraus sich die nächsten Aufgaben der Umsetzung definieren.

Ergebnisse des bisherigen Verfahrens, Effekte des Mitteleinsatzes (Stärken)	noch nicht geplante bzw. realisierte Maßnahmen, Defizite (Schwächen)
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Herstellung eines Fuß- und Radweges mit begleitender Grüngestaltung und Möblierung mit Einfahrten in das Quartier; sehr gute Resonanz durch die Bewohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ funktionale und bauliche Mängel an mehreren Wegen und der Parkstraße (Planungen in der Bearbeitung)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aufwertung des Gesamtbereiches durch Fertigstellung des 1. Abschnittes des Grünzuges; positive Resonanz durch die Bewohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fortsetzung der Maßnahme erforderlich, 2. Bauabschnitt in der baulichen Vorbereitung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Errichtung eines Spielplatzes unterstützt die Annahme des Gebietes durch Familien und Kinder</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gebäude sind saniert bzw. teilsaniert; im Vergleich zur Altstadt geringere Leerstandsquote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rückbau noch in der planerischen Vorbereitung</li> </ul>

Die bereits durchgeführten baulichen Maßnahmen sowie die Planungen für die nächsten Bauabschnitte tragen dazu bei, das Parkviertel als Wohnstandort zu festigen, was in jeder Hinsicht den Festlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes entspricht. Die Nähe zur Altstadt sowie die funktionalen Wechselwirkungen stärken die Integration des Parkviertels in die Stadt.

Die Mischung der unterschiedlichen Wohnformen, die der Größe des Teilraums entsprechende Ausstattung mit Infrastruktur, Versorgung, Freiräumen und die Nähe zur freien Landschaft bestimmen die Qualität des Wohnviertels.

Die geplante Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Rückbau muss zeitlich und qualitativ konkretisiert werden. Die Verhandlungen mit den beiden Wohnungsunternehmen als Hauptakteure des Verfahrens sind zu intensivieren. Die damit beabsichtigte Verringerung der Wohndichte und die Anpassung städtebaulicher Maßstäbe an die Strukturen der Gesamtstadt werden das Gebiet weiter aufwerten.

#### *Handlungsschwerpunkt "Bahnhofsviertel"*

Die konkreten Aufgaben und Zielsetzungen sind im Kurzbericht zum Sachstand der ISEK-Fortschreibung (Teil B) enthalten. Sie sind vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Programmaufnahme (Rückbau und Aufwertung) mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung im Detail abzustimmen.

## TEIL B FORTSCHREIBUNG DES STADTENTWICKLUNGSKONZEPTES

### 7. Festlegung der inhaltlichen und örtlichen Handlungsschwerpunkte

Aus den Ergebnissen der gesamtstädtischen Untersuchung zum ISEK 2002 sind drei Handlungsschwerpunkte mit unterschiedlichen Zielsetzungen und Maßnahmenkatalogen festgelegt worden:

*Sanierungsgebiet „Altstadt“*

*Handlungsschwerpunkt „Parkviertel“ (inzwischen Fördergebiet Stadtumbau)*

*Handlungsschwerpunkt „Bahnhofsviertel“*

Eine Überprüfung der Aussagen des ISEK und die Wertung der aktuellen Untersuchungen bestätigen die drei vorgenannten Gebiete als vordringliche Handlungsschwerpunkte. Mangelnde Förder- und Finanzierungsaussichten für weitere Gebiete rechtfertigen diese Einschränkung auf drei Teilräume.

Das ISEK wird als Leitkonzept für untergeordnete Planungen anerkannt. Dementsprechend ist die Bauleitplanung der Stadt im Bereich des Parkviertels bereits angepasst worden. Ebenfalls orientiert sich die gerade fortgeschriebene Rahmenplanung für die Altstadt an den Grundaussagen des ISEK. Gleiches gilt für die Planungen in anderen Bereichen der Stadt. Das ISEK 2002 ist in seinen wesentlichen Aussagen, Leitbildern und Festlegungen unverändert aktuell; für eine gesamtstädtische Fortschreibung besteht daher noch keine Veranlassung. Im Zusammenhang mit dem jährlichen Monitoring wird im Fall einer erheblichen Abweichung von den Prognosen eine gesamtstädtische Fortschreibung bzw. die Festlegung weiterer Handlungsschwerpunkte zu prüfen sein.

Die Planungen für die drei Handlungsschwerpunkte sind im Detail fortgeschrieben und in Teilen an die seit 2002 geänderten Aufgabenstellungen und Anforderungen angeglichen worden.

Für den Handlungsschwerpunkt „Altstadt“ liegen teils zeitlich unabhängig bzw. parallel zum Stadtentwicklungskonzept erarbeitete Planungen vor, unter anderem:

- § Städtebauliche Rahmenplanung (Fortschreibung Stand 2005)
- § quartiersbezogene Entwicklungskonzepte (unter anderem Post, Kirchenplatz, am Bassin, Schloßplatz)
- § fortgeschriebene Gebäudedatei

Diese Planungskonzepte, insbesondere die Gebäudedatei, ergänzen das vorliegende Stadtentwicklungskonzept in Detailaussagen.

## 8. Sachstandsbericht zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

### Handlungsschwerpunkt Sanierungsgebiet „Altstadt“

(Verfasser: Andreas Rossmann, Freier Architekt BDA; Kurzfassung des Berichtes)

... 1996 wurde Andreas Rossmann, Freier Architekt in Schwerin mit den weiteren Arbeiten an der Rahmenplanung beauftragt. Am 14.12.2005 wurde die Fortschreibung der Rahmenplanung durch die Stadtvertretung beschlossen.

Ein Abgleich zwischen der ISEK Planung und der Fortschreibung der Rahmenplanung ist jetzt erfolgt. Es werden Problemzonen aufgezeigt, die Übergangsbereiche und Verknüpfungsebenen zwischen den Plangebietern werden deutlich. Dadurch sind die Problemfelder besser zu erkennen.

Die städtebauliche Rahmenplanung als Zielsetzung für die gesamte Innenstadt von Ludwigslust zeigt Lösungsmöglichkeiten von grundsätzlicher und langfristiger Bedeutung für die schrittweise Stadterneuerung auf. Diese ist jedoch nur umzusetzen, wenn die Wechselwirkungen zwischen Wohnen-Einkaufen-Dienstleistungen-Erleben-Freizeit/Erholung und den damit verbundenen baulichen Gegebenheiten in der Gesamtstadt harmonieren bzw. aufeinander abgestimmt werden können. Aber auch die Verbesserung des Stadtbildes und der -struktur werden durch die Maßnahmen der Aufwertungen in den untersuchten und zu entwickelnden Stadtteilen als so genannte weiche Standortfaktoren zur Verbesserung des Angebotes im Handel und Dienstleistungsbereich führen.

Im Einzelnen wurde für die Fortschreibung der Rahmenplanung der Altstadt von Ludwigslust im Abgleich mit den ISEK Aufwertungsbereichen nachstehende Ziele definiert und in das Maßnahmenprogramm aufgenommen. Es handelt sich dabei um Maßnahmen, die kurzfristig, mittel- oder langfristig realisiert werden sollten. Die Aufzählung der Maßnahmen beinhaltet keine Priorität der Handlungsschwerpunkte.

01. weitere private Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Wohnungen im gesamten Rahmenplangebiet
02. Rückbau Haupt- und Nebengebäude in Blockinnenbereichen und Schaffung von geordneten Freiflächen
03. Rückbau des Gebäudes Gartenstraße 5-7 und Ersatzneubau in stadtbildtypischer Struktur
04. Revitalisierung des Gebäudebestandes der Schlossgärtnerei bzw. fortführende Gestaltung der Flächen im Bereich der ehemaligen Schlossgärtnerei
05. Teilweiser Rückbau vorhandener Nebengebäude im Blockinnenbereichen, z.B. Rückbau des Telekomgebäudes im Bereich Post
06. Schließung der Raumkante zur Käthe-Kollwitz-Straße am Alexandrinenplatz
07. Umnutzung des Postgebäudes, weitere Entwicklung und Nachverwertung der südlichen Brachfläche
08. Neuanlage der Vorgärten am Kirchenplatz in Zusammenhang mit der Gebäudesanierung und Ersatzpflanzungen am Ensembles: Kirchenplatz/Schlossplatz/Bassin
09. Erweiterung der Bebauung ehemaliges Prinzenpalais (Verdichtung Innenquartier)

10. Schließung von Raumkanten und Baulücken, z.B. Nummerstraße 1
11. neue Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Parkschule (Randbereich außerhalb des Sanierungsgebietes)
12. neue Bebauung auf dem Gelände ehemaliges Eierlager
13. Verkauf von leer stehenden Gebäuden der Stadt an private Investoren
14. ggf. Abbruch von Gebäuden als letzte Möglichkeit und Wiederherstellung der Raumkanten durch Neubauten
15. Erweiterung des Rad- und Fußwegesystems
16. Rückbau der Hochstraße (B 106)
17. Tunnelquerung der Bahn (Vorzugsstandort Bahnhofsgelände)
18. Ausbau und Gestaltung weiterer Straßen im Sanierungs- und Rahmenplangebiet entspr. Notwendigkeit und Sanierungsbedingtheit unter Beachtung der historischen Belange
19. ortsnahe Umgehungs- bzw. Entlastungsstraße
19. Erhalt und Pflege des Großgrüns im gesamten Innenstadtbereich, erforderlichenfalls Ersatzpflanzungen
20. Weitere Erneuerung der Stadtmöblierung, -beleuchtung, Hinweisschilder, Werbeanlagen
21. Errichtung einer Schwimmhalle bzw. eines Hallen- und Freibades und die Erweiterung der Sportanlagen.

Ein weiteres Ziel der Sanierung (Rahmenplanung) ist es, die vorhandene, gut ausgewogene Nutzungsmischung von Wohnen, Handel und Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe zu erhalten und weiter zu entwickeln. Bei der zukünftigen Baulandentwicklung in der Altstadt kann es sich somit nur um Lückenschließungen bei notwendigem Abriss, Ergänzung von Block- und Quartierändern sowie um Verdichtung von großen Quartierinnenbereichen nach Teilentkernung bzw. Rückbau von Missständen handeln.

Die Maßnahmen im Bereich des Garnisonsgeländes sind entsprechend der aktuellen und vorliegenden Rahmenplanung zu verfolgen.

Weiterhin sind auch die Übergangsbereiche zu betrachten, also jene Gebiete oder Flächen, die nicht mehr zum Sanierungs- bzw. Rahmenplangebiet gehören bzw. zu den Entwicklungsgebieten. Zum Beispiel das Quartier westlich der Bebauung „Am Bassin“, „Hamburger Tor“ als Übergang der Altstadt zum „Parkviertel“ stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Der Abbruch der ehemaligen Schwerhörigenschule und des damals dazugehörenden Internats als städtebaulicher Missstand könnte dort ein weiteres Angebot für innerstädtisches Wohnbauland mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten schaffen. Unter Einbeziehung der westlichen Bestandsgebäude könnten zwei Teilquartiere entstehen mit Nutzung der Freiräume als private Grünflächen. Prinzipiell geht es um den Erhalt der einmaligen barocken Stadtstruktur und des unverwechselbaren Stadtbildes mittels Erneuerung sowohl der Einzelgebäude sowie der Ensemble.

*Hauptaugenmerk ist die Sanierung der Gebäudesubstanz, Erhalt der Straßen und Plätze sowie des Grüns und im Falle des Neubaus die harmonische Einbindung der Gebäude und Gebäudeteile in die historisch gewachsene städtebauliche Struktur. Weiterhin ist der Erhalt der Nutzungsvielfalt und der typischen Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten sowie die Modernisierung alter und Schaffung neuer Arbeitsstätten wichtig.*

*Die technische Infrastruktur muss dabei umwelt- und sozialverträgliche erneuert werden. Der Um- und Ausbau des/der Verkehrssystems/-anlagen ist entsprechend den heutigen Anforderungen in Einklang mit der/dem historischen Stadtstruktur/Stadtbild durchzuführen.*

*Hauptziel ist, den historischen spätbarocken Stadtkern von Ludwigslust in seiner Ursprünglichkeit zu erhalten und zu entwickeln.*

Die vorgenannten Maßnahmen und Ziele beabsichtigen die Stärkung der Innenstadt mit seinen Hauptfunktionen Wohnen, Einkaufen und Erleben. Insbesondere sollen alle städtebaulich und denkmalpflegerisch vertretbaren Möglichkeiten genutzt werden, die Wohnungsnachfrage und damit die Zahl der Wohnungen und das Spektrum der Wohnformen zu erhöhen (hauptsächlich durch Sanierung, auch Neubau) – wenn erforderlich zu Lasten der anderen beiden Handlungsschwerpunkte. Insbesondere muss sich die Innenstadt Wohnformen für junge Menschen und Familien mit ihren besonderen Anforderungen öffnen. Damit wird die Stabilisierung der Einwohnerzahlen und deren Zusammensetzung positiv gefördert. Die nunmehr vorliegende Rahmenplanung schafft dazu die konzeptionellen Voraussetzungen und entspricht damit den grundsätzlichen Zielsetzungen des ISEK.

**Handlungsschwerpunkt Fördergebiet „Parkviertel“**  
(Verfasser: Planungsbüro Mahnel)

*Grundlage für die vorliegende Gestaltungsplanung der Freiflächen im Wohngebiet „Parkviertel“ bildet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ludwigslust. Im Rahmen der Fortschreibung wurde das Leitbild für das Wohngebiet „Parkviertel“ als teilräumliche Planung vertieft und weiterentwickelt.*

*Durch den mittel- und langfristig geplanten Rückbau mehrerer Geschosswohnungsbauten entstehen innerhalb des „Parkviertels“ neue Freiflächen und offene Raumkanten. Diese sollen zum innerstädtischen Grünbereich entwickelt bzw. im Interesse des Erhalts der „Innenhöfe“ durch geeignete bauliche Anlagen und Großgrün neu gefasst werden. Beabsichtigt wird damit das Hineinwachsen und Ausdehnen des Schloßparks in das „Parkviertel“ – eines der Hauptziele des teilräumlichen Stadtentwicklungskonzeptes.*

*Weiteres Ziel ist die Schaffung neuer Geh- und Radwegverbindungen zwischen dem Schloßpark, dem Wohngebiet und den anschließenden Grünflächen. Diese Wegeverbindung soll getrennt von den Erschließungsstraßen geführt und durch Gehölze gesäumt werden. Ein erster Abschnitt wurde bereits am Rand des Wohngebietes geschaffen, der den nördlich gelegenen Schloßpark mit der Bauernallee verbindet. Er bindet an einen vorhandenen Geh- und Radweg von der Bauernallee in östliche Richtung bis zum Techentiner Weg an. Der neue Geh- und Radweg wird sehr interessiert angenommen und fand eine sehr gute Resonanz bei der Gebietsbevölkerung. Nun können u.a. ein Sportplatz und die Ortslage Techentin besser erreicht werden. Geplant ist die Weiterführung der Wegeverbindung vom Techentiner Weg nach Osten bis zur Grabower Allee (B 5). Im Rahmen dieses Bauabschnitts wurde eine weitere Wegebeziehung hergestellt, die den Schloßpark am Hamburger Tor mit der Suhrlandtstraße und der Celestinostraße verbindet.*

*Ein gleichzeitig errichteter Abendteuerspielplatz erfreut sich großer Beliebtheit und entspricht den Ergebnissen der Kinder- und Jugendlichenbeteiligung.*

*In der weitere Vorbereitung befindet sich der 2. BA. Die Planung ist nahezu identisch mit dem teilräumlichen Planungskonzept aus dem ISEK. Zusätzlich wurde nun ein Grünbereich zwischen Celestinostraße, Findorffstraße, Parkstraße und Suhlandstraße vorgesehen, der jedoch erst in einer nächsten Bauphase realisiert werden kann.*

*Dabei wurde von der ursprünglich streng orthogonalen Struktur auch für die Wege abgewichen. Dem Konzept des Hineinwachsens des Parks in das Wohngebiet wurde entsprochen. Der 3. BA setzt somit die vorangegangenen Maßnahmen konzeptionell fort.*

*Erhebliche funktionale und bauliche Mängel weist die Parkstraße als städtebauliche und verkehrliche Hauptachse auf. Die planerischen Zielsetzungen für die Parkstraße wurden in der aktuellen Fortschreibung präzisiert. Das Ziel einer zentralen Grünfläche bzw. platzartigen Aufweitung der Verkehrsfläche wird weiterhin verfolgt. Jedoch wird der Anteil der Straßenbaufläche zurückgenommen. Die beabsichtigte Verkehrsberuhigung soll durch eine geschwungene Straßenführung erreicht werden, ansonsten bleibt den Bebauungsstrukturen im Parkviertel entsprechend der orthogonale und gradlinige Straßenverlauf bestehen. In die noch erforderliche Untersuchung des nördlichen Bereichs der Parkstraße sind die Ergebnisse der Abstimmungen im Zusammenhang mit den Standorten für die Abfallsammelbehälter einzubeziehen, die ein erhebliches Defizit in diesem Teilbereich darstellen.*

*Die bereits realisierten Maßnahmen finden eine sehr gute Resonanz bei den Bewohnern des Parkviertels. Sie tragen damit zur einer Imageverbesserung des Wohngebietes sowie einer Stärkung der Identifikation der Mieter mit ihrem Wohnumfeld bei. Auch wenn der vergleichsweise geringe Leerstand nicht ausschließlich auf die baulichen Maßnahmen des Stadtumbaus zurückzuführen ist, so sind sie doch entscheidend für den langfristige Erhalt des Parkviertels als integrierten Stadtteil von Ludwigslust. Die begonnenen Maßnahmen müssen daher fortgesetzt und im Zusammenhang mit den Rückbaumaßnahmen abgeschlossen werden.*

### Handlungsschwerpunkt „Bahnhofsviertel“

Das Bahnhofsviertel ist derzeit noch nicht in das Stadtumbauprogramm aufgenommen, obwohl der Handlungsbedarf aufgrund der Zusammensetzung der Bevölkerung und der Altersstruktur erheblich ist. Für eine Programmaufnahme war vorher eine genaue Untersuchung des soziodemographischen und wohnungswirtschaftlichen Bestandes erforderlich. Die Ergebnisse sind im Teil A dieses Berichtes zusammengefasst worden.

Aus der Bestandsanalyse sind erste Zielsetzungen entwickelt worden, die jedoch noch weiter detailliert werden müssen. Eine Beteiligung der Betroffenen und Akteure an der Erarbeitung des Planungskonzeptes ist noch nicht erfolgt, wird jedoch in Kürze vorbereitet.

Kurzbericht zum Planungsstand Fortschreibung ISEK im Teilraum „Bahnhofsviertel“  
(Verfasser: Planungsbüro Mahnel)

#### 1. Untersuchungsbereich

Der Untersuchungsbereich für das „Bahnhofsviertel“ wird im wesentlichen begrenzt im Norden durch die Bahnlinie, im Osten durch die Bahnhofsstraße, im Westen durch die westlich der Schweriner Allee gelegene Bebauung und der zugehörigen rückwärtigen

Freibereiche, im Süden maßgeblich durch den Verlauf der Rudolf-Tarnow-Straße und die Bebauung um den Bahnhofsvorplatz sowie im südwestlichen Bereich durch ein Teilstück der Klenower Straße. Der Untersuchungsbereich nimmt eine Fläche von 16,16 ha ein.

## 2. Darstellung des Bestandes

Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme für den dargestellten Bereich wird eine Beurteilung von Mängeln und Missständen vorgenommen. Dies ist die Grundlage für die Herausarbeitung von Maßnahmen der Aufwertung, des Rückbaus und der Gestaltung für den Bereich „Bahnhofsviertel“.

## 3. Mängel und Missstände

Die baulichen Mängel und Defizite auf den Freiflächen werden im Folgenden kurz dargestellt:

- § der Bereich Bahnpost im nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes, der nicht mehr genutzt wird.
- § der in nordwestlicher Randlänge außerhalb des Gebietes befindliche Garagenkomplex, der über die Schweriner Allee erschlossen wird und intensiv durch die Anwohner genutzt wird.
- § die Garagen im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Schweriner Allee.
- § das Gebäude, das in zweiter Reihe an der Schweriner Allee zu Verwaltungs- und Wohnzwecken genutzt wird. (In der Schweriner Allee 13a).
- § bebaute und im wesentlichen nicht mehr genutzte gewerbliche Bereiche unmittelbar an der Bahn.
- § der Garagenbereich nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße zwischen den mehrgeschossigen Gebäuden im Westen und den eingeschossigen Gebäuden im östlichen Bereich.
- § der Bahnhofsvorplatz und die Zufahrt zum Bahnhofsbereich.
- § die den Bahnhofsvorplatz umsäumende unmaßstäbliche Bebauung mit den für den Bereich untypischen Raumkanten.
- § der unbefestigte Parkplatz nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße zwischen Bahnhofsvorplatz und villenartiger bzw. eingeschossiger Bebauung.
- § die Straßenquerschnitte und die Belange des ruhenden Verkehrs (Stellplätze und Garagen).

## 4. Maßnahmen und Absichten

Auf der Grundlage der dargestellten Mängel und Missstände werden Vorschläge für die weitere Vorbereitung und Untersuchung unterbreitet.

Der Teilbereich Bahnpost sollte völlig rückgebaut werden. In Nähe der Wohnbebauung wird eine gewerbliche Nutzung in Frage gestellt. Lediglich eine Nutzung mit Bahnanbindung wäre denkbar. In jedem Falle müsste dann eine entsprechende Umsäumung des Geländes Bahnpost zur südlich angrenzenden Wohnbebauung als Minimalziel verfolgt werden. Wenn der Bereich gewerblich nicht nutzbar ist, ist durchaus eine Freizeitnutzung auch im Sinne einer Wohnumfeldverbesserung denkbar. Aus rein stadtgestalterischer Betrachtung wäre der Rückbau der baulichen Anlagen und die Grüngestaltung der Fläche unter dem Gesichtspunkt der Nutzung für die Freizeit, zum Beispiel als Mountainbikestrecke als Vorzugsvariante zu betrachten. Auf den Grundsatz der Parkgestaltung sollte größtes Augenmerk gelegt werden. Eine dichte Bepflanzung zwischen Wohnbebauung und Bahn sollte das Ziel an der Einfahrt in die Stadt Ludwigslust für die Zugreisenden sein.

Sofern die Gestaltung einer Freifläche erfolgt, sind erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in das Gestaltungskonzept zu integrieren.

Die Garagen im nordwestlichen Teil des Bahnhofsviertels sollten in jedem Falle umsäumt werden, dass ein weicher Übergang in die Landschaft erfolgt und die Bereiche nicht von der Wohnbebauung einsehbar sind. Möglicherweise bietet sich hier zur verbesserten Absicherung des ruhenden Verkehrs eine Erweiterung des Bereiches an. Ein Rückbau der Garagen wird kurzfristig als unrealistisch eingeschätzt.

Dagegen bietet sich ein Rückbau der Garagen an der Schweriner Allee an, um die Freiflächen hinter den Wohngebäuden aufzuwerten. Hier ist eine Nutzung für Mietergärten bzw. wohngebäudebezogene Kleinparks denkbar. Stellplätze sollten hier nur sehr untergeordnet integriert werden. In diesem Zusammenhang sollte aus städtebaulichen Gründen und planerischer Sicht durchaus auch ein Rückbau für das Gebäude Schweriner Allee 13a im rückwärtigen Bereich untersucht werden.

Nach Rückbau der Garagen zwischen den mehrgeschossigen Wohngebäuden und den vorhandenen Einfamilienhäusern an der Rudolf-Tarnow-Straße bietet sich eine Arrondierung durch straßenbegleitend einzeilige Bebauung in Stadtvillenform an. Zwischen diesen Villen und der Bahn würde dann eine entsprechende gestalterische Aufwertung durch den Park gegeben sein. Mit solch einer Bebauung könnte die städtebauliche Geschlossenheit erzeugt werden.

Der Parkplatz in der Rudolf-Tarnow-Straße ist gestalterisch in die Parklandschaft einzubinden. Eine ortstypische Befestigung der Fläche sollte erfolgen, so dass der Parkplatz weiterhin nutzbar ist. Städtebauliche Spannungen durch den ruhenden Verkehr mit Einfluss auf die vorhandene Wohnbebauung sollten bei der Vertiefung der Planung abgeprüft werden. Hierbei ist auch zu beachten, dass sich bei Herstellung eines Tunnels in der Bahnhofstraße die Stellplatz- bzw. Parkplatzkapazität im Verlauf der Bahnhofstraße reduziert.

Die erheblichen Gestaltungsdefizite im Bahnhofsvorplatzbereich sind zu beheben. Hier ist auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes eine neue Raumkante zu bilden. Das Gebäude gegenüber dem Bahnhof ist in jedem Falle rückzubauen. Darüber hinaus sind weitere Gebäude, wie die Verkaufsstelle und zwei weitere mehrgeschossige Wohnhäuser hinsichtlich des Rückbaus zu untersuchen, um eine ansprechende Platzgestaltung und städtebauliche Raumkante herzustellen.

Die im Untersuchungsbereich vorhandenen Straßen, die Schweriner Allee und die Rudolf-Tarnow-Straße sind unter dem Gesichtspunkt der Grüngestaltung und der verbesserten Regelung des ruhenden Verkehrs umzugestalten. Neue Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr sind zu betrachten. Die Schweriner Allee ist durchgängig zu bepflanzen, um eine Achse zum südlich gelegenen Schloßpark zu bilden; dadurch wird das Bahnhofsviertel in das gesamtstädtische Grünkonzept eingebunden. Auch in Bereichen der westlichen Rudolf-Tarnow-Straße sind Anpflanzungen vorzunehmen.

Zur Verbesserung der Wohnumgebung ist der Geh- und Radweg zwischen Klenower Straße und Bahnpost zu gestalten, der als Verbindung zwischen dem Schloßpark und einem möglichen „Freizeitgelände“ an der Bahnpost ausgestaltet werden könnte. Von dem Bahn- / Postgelände könnte dann in östliche Richtung zum Bahnhofsvorplatz über die neu zu schaffenden Grünbereiche ein parkartiger Lückenschluss geschaffen werden.