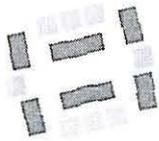


Stadtumbau-Ost:

Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“

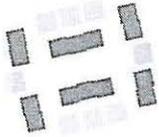
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und Suhrlantstraße)



Stadtumbau-Ost:
Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen
zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und
Suhrlandtstraße)

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	<u>Aufgabenstellung und Idee</u>	3
1.1	<u>Allgemeines</u>	3
1.2	<u>Planungsstand</u>	3
1.3	<u>Bauliches Konzept – Gebäude- und Stellplatzkonzept</u>	4
1.4	<u>Freiflächenkonzept</u>	5
1.5	<u>Schlussbemerkung</u>	6
2.	<u>Nutzungskennziffern</u>	7
2.1	<u>Gebäudemodul</u>	7
2.2	<u>Variantenuntersuchung</u>	7
2.3	<u>Städtebauliche Kennwerte</u>	10
3.	<u>Zukunft</u>	11
4.	<u>Fotodokumentation</u>	12



**Stadtumbau-Ost:
Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen
zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und
Suhrlandtstraße)**

1.1 Allgemeines

Für die Stadt Ludwigslust wurde 2002 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Als ein Schwerpunkt des Stadtumbauprozesses wurde das „Parkviertel“ herausgearbeitet und festgelegt.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes fanden Abstimmungen mit den vor Ort ansässigen Wohnungsbauunternehmen statt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes war insbesondere die Akzeptanz seitens der Wohnungsbauunternehmen in Bezug auf den Rückbau eher gering.

Inzwischen haben sich geänderte Sachverhalte ergeben und das negative Szenario der Bevölkerungsentwicklung gemäß ISEK hat sich bestätigt. Die VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH hat ihr Interesse bekundet, Rückbaumaßnahmen abzustimmen, die Diskussion zu beginnen und somit auf die sich geänderten Rahmenbedingungen zu reagieren.

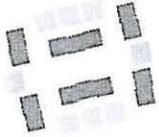
Um die Diskussion zu eröffnen, werden planerisch Überlegungen angestellt, die sich in den Rahmen des ursprünglichen Stadtentwicklungskonzeptes einfügen und auf heutige Ansprüche aus planerischer Sicht eingehen.

Es wird ein Konzept für den Bereich zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und Suhrlandtstraße gefertigt. In der Umgebung wurden bereits umfangreich Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Der Bereich der privaten inneren Grünfläche sollte ursprünglich neu gestaltet werden. Davon wurde jetzt Abstand genommen und eine Gesamtbetrachtung vorgenommen.

1.2 Planungsstand

Innerhalb des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden für den in Rede stehenden Bereich seinerzeit Zielsetzungen verabschiedet, die auf der ursprünglichen Gebäudestruktur basierten. Lediglich in einzelnen Bereichen waren Rückbauten von Gebäudesegmenten vorgesehen. Planerisch wurden einzelne Haussegmente herausgelöst, um lange Gebäudekörper zu vermeiden und eine aufgelockerte Struktur zu erhalten bzw. zu gestalten.

Die Zielsetzungen für das Quartier im Parkviertel sind als Auszug aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept in der Anlage beigefügt.



**Stadtumbau-Ost:
Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen
zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und
Suhrlandtstraße)**

1.3 Bauliches Konzept - Gebäude- und Stellplatzkonzept

Die Überarbeitung und Fortschreibung des Konzeptes geht in seiner Variante davon aus, dass von den ursprünglich vorhandenen Gebäuden und Gebäudeteilen keine Segmente mehr erhalten bleiben. Unter Berücksichtigung der baulichen Struktur in der Umgebung wird ein neues Konzept entwickelt.

Dieses Konzept wendet sich maßgeblich von der Anonymität der mehrgeschossigen Wohnblöcke (Mehrfamilienhäuser) hin zu einer Identität mit dem Quartier.

Dies bedeutet, dass grundstücksbezogene Zuordnungen erfolgen und eine Identität zum Quartier bzw. zum Wohngrundstück und zu den einzelnen Kommunikationsbereichen geschaffen werden soll.

Wie für Villenstrukturen typisch, werden Grundstücke gebildet, die aus dem Gebäude, den zugehörigen Stellplatzanlagen und Grünflächen unterschiedlicher Widmung geprägt werden. Dabei soll eine gebäudebezogene Zuordnung ermöglicht bleiben, auch wenn es sich um eine Gemeinschaftsanlage des Wohnungsunternehmens handeln könnte.

Die derzeitige geplante Struktur geht eher von einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss aus. Denkbar ist auch eine dreigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss; dies wird jedoch nur in Teilen des Gebietes empfohlen. Dies soll in der Diskussion erörtert werden.

Zu der Parkstraße und zu der Celestinostraße hin wird die Bebauung in angemessenem Abstand zur Fahrbahnkante hin vorgesehen, ohne im Zwischenraum Nebenanlagen, wie z. B. Stellplatzanlagen, zu berücksichtigen. Damit soll der Raum in diesem Bereich enger gerahmt und gefasst werden. Maßgeblich ist die Aufrechterhaltung der straßenbegleitenden Bebauung. Im Rahmen des Städtebaulichen Konzeptes werden die Gebäude weiter von der Straße abgerückt, um mehr Distanz zu den Erschließungsstraßen zu erreichen. Die Stellplatzanlagen werden zwischen Gebäuden errichtet und gehen in die innenliegenden Kommunikationsbereiche, die symmetrisch innerhalb des Quartiers eingeordnet werden, über. Die Stellplatzanlagen werden jedoch im Bereich der Parkstraße und der Celestinostraße nicht zwischen den genannten Straßen und den straßenbegleitenden Gebäudekörpern errichtet.

Entlang der Findorffstraße und entlang der Suhrlandtstraße wird ein Gebäudeblock größerer Länge empfohlen. Der Gebäudeblock kann aus einzelnen Segmenten, maximal 3 aneinandergereihte Villen, bestehen, die mittels Verbinder wieder eine Einheit bilden können. Um im Inneren des Quartiers ungestörte Ruhebereiche zu bewahren, werden die Stellplatzanlagen zwischen der Findorffstraße bzw. der Suhrlandtstraße und der geplanten Bebauung vorgesehen.



**Stadtumbau-Ost:
Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen
zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und
Suhrlandtstraße)**

Durch diese Anordnung ergibt sich, dass im rückwärtigen Bereich der Gebäude, die mit einem größeren Abstand zu den Straßen errichtet werden, die Ruhebereiche angeordnet sind.

Vorgelagert sollten hier die Stellplatzanlagen sein, die den umliegenden Gebäuden zugeordnet werden. Durch diese Anordnung ergibt sich, dass im rückwärtigen Bereich der Gebäude, die mit einem größeren Abstand zu den Straßen errichtet werden, die Ruhebereiche angeordnet sind. Diese Ruhebereiche sind im Konzept als Mietergärten vorgesehen. Es können jedoch auch Gemeinschaftsgrünflächen für alle Bewohner der Anlage sein, ohne dass eine Mietergartenstruktur Grundriss bezogen zugeordnet wird.

In einer gesonderten Karte ist das Konzept der Gebäude und der Stellplatzanlage für das Gebiet mit dargestellt.

1.4 Freiflächenkonzept

Neben den Gebäuden und Stellplätzen spielen im Rahmen dieses Konzeptes die Freiflächen eine maßgebliche Rolle. Hier wird eine deutliche Zonierung innerhalb des Vorschlages unterbreitet. Neben Vorgärten, die die Gebäude und Stellplatzanlagen umgeben, sind für die in Nord-Süd-Richtung stehenden Gebäude an der Parkstraße und an der Celestinostraße auf den westlichen Gebäudeseiten Mietergärten vorgesehen. Die Gebäude entlang der Parkstraße und der Celestinostraße sind getrennt durch Stellplatzanlagen und verbunden durch Kommunikationsbereiche. Die Kommunikationsbereiche sind so gestaltet, dass sie von allen Bewohnern des Quartiers über die quartiersbezogenen Gemeinschaftswege erreicht werden können.

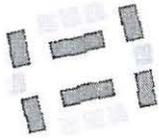
Im Herzen des Gebietes sind die parallel zur Suhrlandtstraße bzw. zur Findorffstraße vorhandenen Gebäude so angeordnet, dass in deren Mitte größere zusammenhängende Grünflächen entstehen, die jeweils gebäudebezogen in diesem Konzept als Mietergärten angeordnet sind.

Die Kommunikationsbereiche können über die Gemeinschaftswege erreicht werden.

Über die Stellplatzanlagen können die Gebäude ebenso erreicht werden.

Die Kommunikationsbereiche selbst sollen gärtnerisch gestaltet werden und als Objekte der Freianlage herausgearbeitet werden. Hier könnten durch die im Gebiet bereits vorhandenen Mauerelemente Umfassungen gestaltet werden. Durch Pergolenkonstruktionen würde ein gartenstadtähnlicher Charakter unterstrichen werden.

Die fließenden Übergänge zwischen Gemeinschaftsgrün und Mietergärten könnten durchaus eine ruhige Wohnumgebung schaffen.



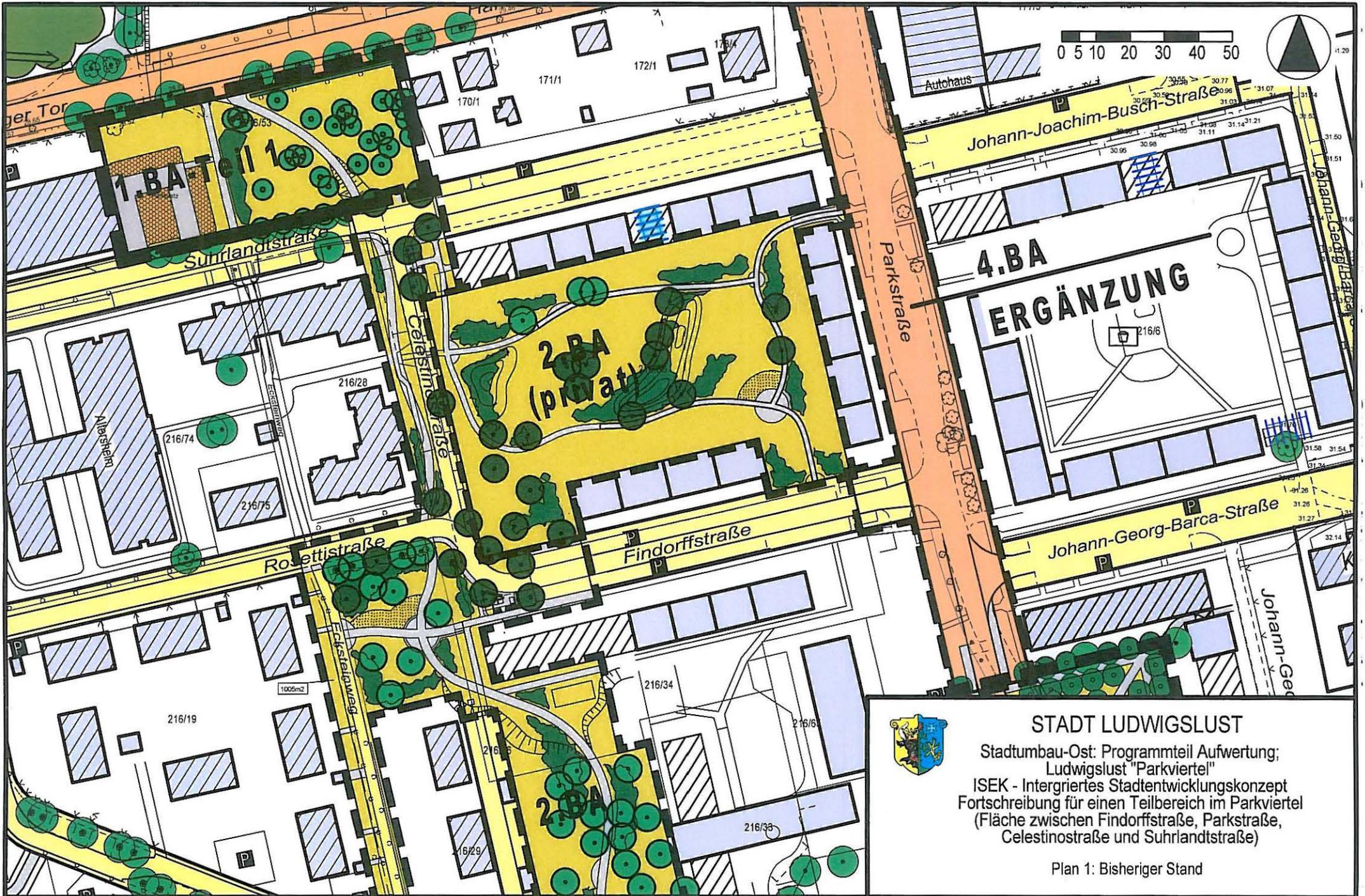
**Stadtumbau-Ost:
Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen
zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und
Suhrlandtstraße)**

Einzelbäume werden insbesondere zur Gliederung in den Stellplatzbereichen vorgesehen. Das bisherige städtebauliche und grünordnerische Grundkonzept geht dabei nicht von einer ausschließlich straßenbegleitenden Anpflanzung aus.

Neben dem Gebäude- und Stellplatzkonzept ist ein Gesamtkonzept für das Gebiet beigefügt, aus dem die Zonierung und Gliederung der vielfältigen Grünflächen hervorgeht.

1.5 Schlussbemerkung

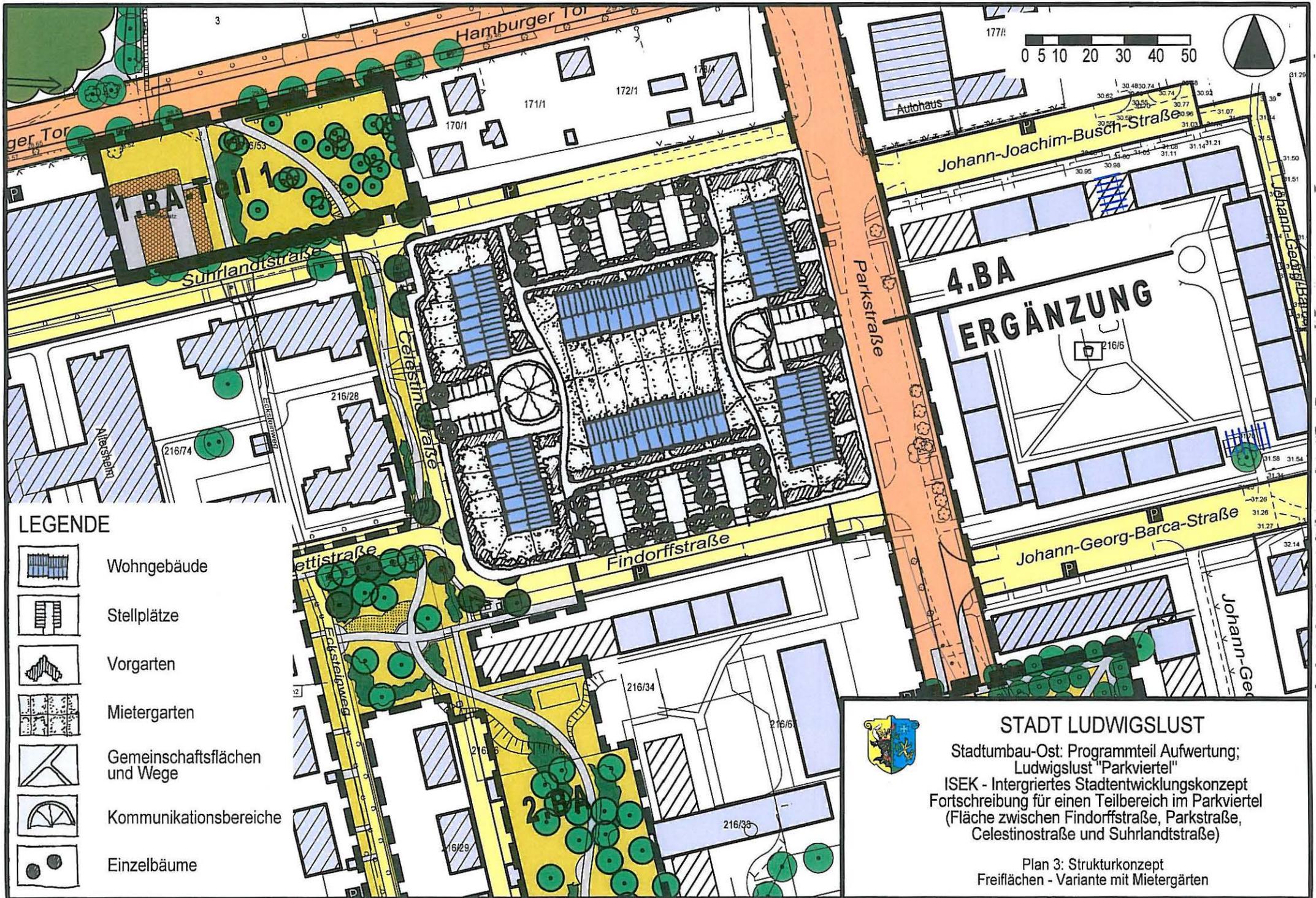
Das vorgelegte Konzept stellt die Diskussionsgrundlage dar. Die Ausnutzung innerhalb der Gebäude und die Wirtschaftlichkeit werden im 2. Teil in Abstimmung mit der VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH erörtert. Auf der Grundlage der Abstimmungen werden Ausnutzungskennziffern formuliert.



STADT LUDWIGSLUST

Stadtbau-Ost: Programmteil Aufwertung;
 Ludwigslust "Parkviertel"
 ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel
 (Fläche zwischen Findorffstraße, Parkstraße,
 Celestinostraße und Suhlandstraße)

Plan 1: Bisheriger Stand



LEGENDE

-  Wohngebäude
-  Stellplätze
-  Vorgarten
-  Mietergarten
-  Gemeinschaftsflächen und Wege
-  Kommunikationsbereiche
-  Einzelbäume



STADT LUDWIGSLUST

Stadtbau-Ost: Programmteil Aufwertung;
 Ludwigslust "Parkviertel"
 ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel
 (Fläche zwischen Ffindorffstraße, Parkstraße,
 Celestinostraße und Suhrlandstraße)

Plan 3: Strukturkonzept
 Freiflächen - Variante mit Mietergärten



**Stadtumbau-Ost:
Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen
zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und
Suhrlandtstraße)**

2. Nutzungskennziffern

2.1 Gebäudemodul

Für die Bewertung zur Überprüfung der Ausnutzungskriterien wird ein Gebäudemodul von 14 x 14 m² zugrunde gelegt. Abzüglich der Nebenflächen ergibt sich danach eine Wohnungsgröße von etwa 50 m² bei drei Wohnungen je Ebene.

14 x 14	= 196 m ²	
abzgl. 25 %	- 49 m ²	
somit	= 147 m ²	Nettofläche je Ebene ≈3 WE pro Ebene

2.2 Variantenuntersuchungen

Innerhalb des Konzeptes werden mehrere Varianten für die Ausnutzung untersucht.

Variante A

Variante A geht von einer Zweigeschossigkeit mit Dachausbau aus. Dabei kann die Zweigeschossigkeit entweder als Staffelgeschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss des Satteldaches erfolgen. Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen ergeben sich etwa 8 Wohnungen pro Gebäude. Unter Berücksichtigung der zunächst untersuchten Aufgabenstellung würden sich für die 112 WE nach dem ersten Grobkonzept 96 Stellplätze ergeben. Da somit nicht jeder Wohnung ein Stellplatz zugeordnet werden könnte, wird die Variante A vervollständigt und es werden die Anordnungen so getroffen, dass 112 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

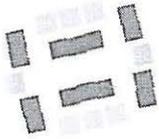
II + D

Zweigeschossig + Dachgeschossausbau, entweder Staffelgeschoss oder innerhalb einer Dachfläche

I. Geschoss	3 WE
II. Geschoss	3 WE
Dachgeschoss	2 WE
somit	8 WE

14 Gebäude x 8 WE = 112 WE
1 Stellplatz pro WE = 112 Stellplätze

Variante A berücksichtigt 8 x 12 Stellplätze somit 96 Stellplätze.
Hiermit wäre ein Defizit an 16 Stellplätzen gegeben.



**Stadtumbau-Ost:
Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen
zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und
Suhrlandtstraße)**

Variante AA

Die Variante AA ist auf der Grundlage der Variante A erstellt worden. Für die 112 Wohneinheiten können 112 Stellplätze bereit gestellt werden, ohne dass jedoch das Grundkonzept für die bauliche und städtebauliche Entwicklung wesentlich geändert wird.

Dieses Defizit an Stellplätzen könnte ausgeglichen werden durch weitere 2 Stellplätze je Stellplatzeinheit, somit $8 \times 14 = 112$ Stellplätze.

Variante B

In der Variante B wird die Ausnutzung unter Berücksichtigung der Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden mit einem Dachausbau (entweder als Staffelgeschoss oder mit einem Steildach) berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der oben abgeleiteten Ausnutzungskennziffern bei etwa gleichem Grundriss ergeben sich etwa 11 WE pro Haus. Somit würde sich eine Gesamtzahl an 154 Wohneinheiten ergeben. Unter Berücksichtigung dieser Wohneinheitenzahl würden bei einer beabsichtigten Zuordnung der Stellplätze, je WE ein Stellplatz, 154 Stellplätze bereit zu stellen sein.

III + D

Dreigeschossig + Dachgeschossausbau, entweder Staffelgeschoss oder innerhalb einer Dachfläche

I. Geschoss	3 WE
II. Geschoss	3 WE
III. Geschoss	3 WE
<u>Dachgeschoss</u>	<u>2 WE</u>
somit	11 WE

14 Gebäude x 11 WE = 154 WE

1 Stellplatz pro WE = 154 Stellplätze

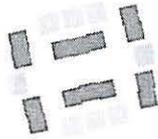
154 Stellplätze als Bedarf – 112 Stellplätze gesichert = 42 Stellplätze.

42 Stellplätze x 25 m² = 1050 m²

Eine Stellplatzeinheit hat 14 x 25 m² = 350 m²

Real hat die Stellplatzeinheit 18 x 19 m² = 342 m²

Um die Stellplatzzahl auf dem Grundstück unterzubringen, wären weitere 1050 m² an Stellplätzen zu schaffen. Dies würde bedeuten, dass 3 Stellplatzzeilen zusätzlich erforderlich würden. Diese Veränderung würde sich maßgeblich störend auf das beabsichtigte städtebauliche Konzept auswirken. Das städtebauliche Konzept würde stark verändert werden und zu schwerlastig baulich geprägt sein. Die Freiflächenfunktionen würden nur noch unzureichend berücksichtigt werden können. Deshalb wird aus stadtplanerischer Sicht diese Variante nicht empfohlen.



**Stadtumbau-Ost:
Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen
zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und
Suhrlandstraße)**

Variante C - Mischung von Variante AA und Variante B

Unter dem Gesichtspunkt einer Optimierung der Gesamtflächen innerhalb des Quartiers werden die städtebaulichen Auswirkungen einer Mischung der Varianten AA und B untersucht. Dadurch ergeben sich für den Gesamtstandort unter den o. g. Annahmen etwa 133 WE. Unter Berücksichtigung der Bereitstellung von einem Stellplatz je WE ergibt sich zusätzlicher Stellplatzbedarf.

$$154 \text{ WE} + 112 \text{ WE} / 2 = 266 / 2 = 133 \text{ WE}$$

133 WE würden 133 Stellplätzen entsprechen.

Somit ein Bedarf von zusätzlich 21 Stellplätzen:

$$133 - 112 = 21 \text{ Stellplätze}$$

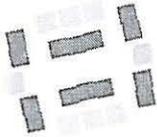
$$21 \text{ Stellplätze} \times 25 \text{ m}^2 = 525 \text{ m}^2$$

$$\text{Dies aufgeteilt durch 2 Teilflächen } 525 / 2 = 262,5 \text{ m}^2$$

$$262,5 \text{ m}^2 / 25 = 10 \text{ Stellplätze je Einheit}$$

Unter Berücksichtigung der Vergrößerung der Stellplatzflächen, die von der Celestinostraße und von der Parkstraße angeschlossen werden, würde sich ein zusätzlicher Stellplatzraum bieten. Dies würde zu Lasten der Kommunikationsflächen gehen. Unter Berücksichtigung der Vergrößerung des Stellplatzangebotes in den Zufahrtbereichen von der Celestinostraße und von der Parkstraße ergibt sich durchaus die Möglichkeit, eine höhere Ausnutzung zu realisieren. Dies würde sich auch in einem vertretbaren Rahmen in Bezug auf die städtebauliche Qualität des Quartiers darstellen können. Je mehr Zielsetzungen gemäß Variante AA berücksichtigt werden können, somit weniger Stellplätze, umso besser würde sich die Freiflächenfunktion für Aufenthalt und Wohnumfeld darstellen können.

Auch unter Berücksichtigung der Lage des Standortes, der von Bebauungen unterschiedlicher Höhe und Geschossigkeit umgeben ist, würde sich eine Variabilität in der Höhenstaffelung und Gliederung positiv für eine Integration in das Gesamtgebiet auswirken können.



**Stadtumbau-Ost:
Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen
zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und
Suhrlandtstraße)**

2.3 Städtebauliche Kennwerte

Die städtebaulichen Kennwerte werden unter Berücksichtigung der Variante AA ermittelt.

Sofern neben zweigeschossigen Gebäuden auch dreigeschossige Gebäude errichtet würden, würden sich Auswirkungen für die Zahl der zu errichtenden Stellplätze ergeben. Die Grundflächenzahl würde sich dann erhöhen können. Sofern die beabsichtigten Kapazitäten den Rahmen der Variante C nicht überschreiten würden, würden sich auch weiterhin gute städtebaulich-räumliche Qualitäten darstellen.

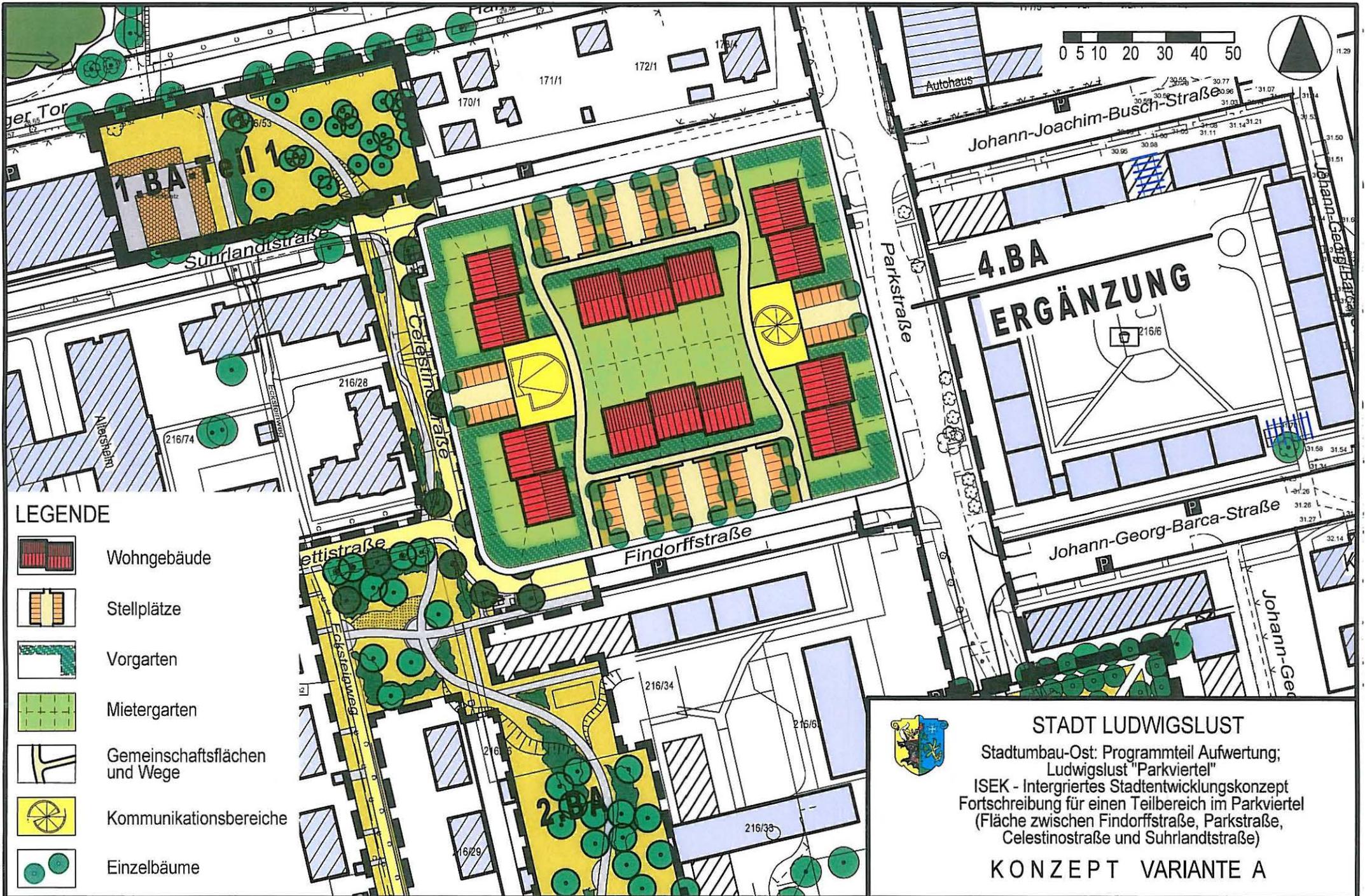
Gebäudeflächen: $\approx 2.750 \text{ m}^2$

Grundstücksfläche: $\approx 13.440 \text{ m}^2$

Somit GRZ ausschließlich unter
Berücksichtigung der Gebäude ohne
Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen: $\approx 0,2$

Unter Berücksichtigung der erforderlichen
Stellplatzflächen
8 x 350 m² für Variante AA ergibt für Stellplätze: = 2.800 m²
Somit Summe: = 5.600 m²

GRZ $5.600 \text{ m}^2 / 13.440 \text{ m}^2$ $\approx 0,42$
für die Bewertung von Hauptgebäuden und Stellplätzen



LEGENDE

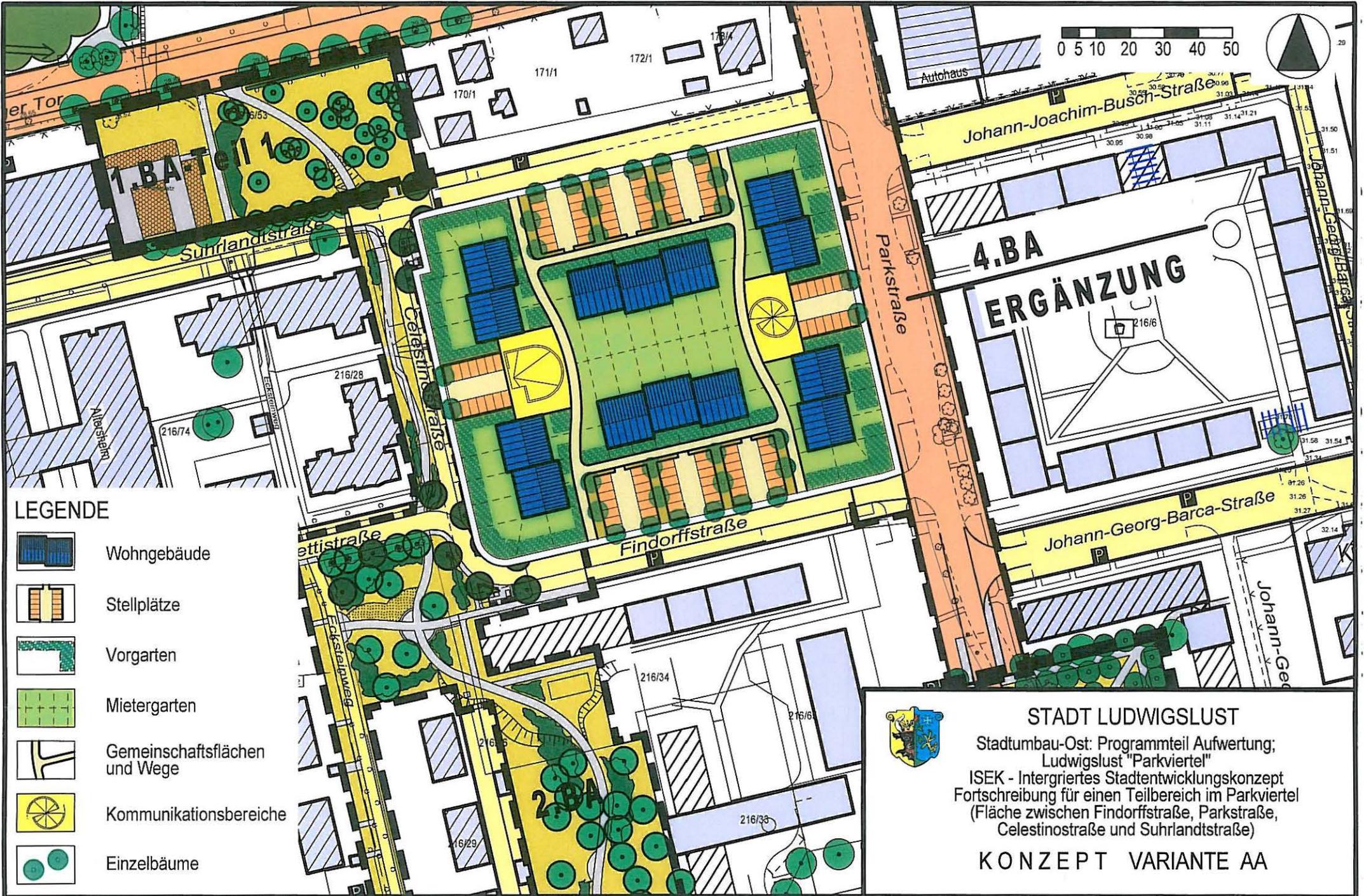
-  Wohngebäude
-  Stellplätze
-  Vorgarten
-  Mietergarten
-  Gemeinschaftsflächen und Wege
-  Kommunikationsbereiche
-  Einzelbäume



STADT LUDWIGSLUST

Stadtbau-Ost: Programmteil Aufwertung;
 Ludwigslust "Parkviertel"
 ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel
 (Fläche zwischen Findorffstraße, Parkstraße,
 Celestinostraße und Suhrländstraße)

KONZEPT VARIANTE A



LEGENDE

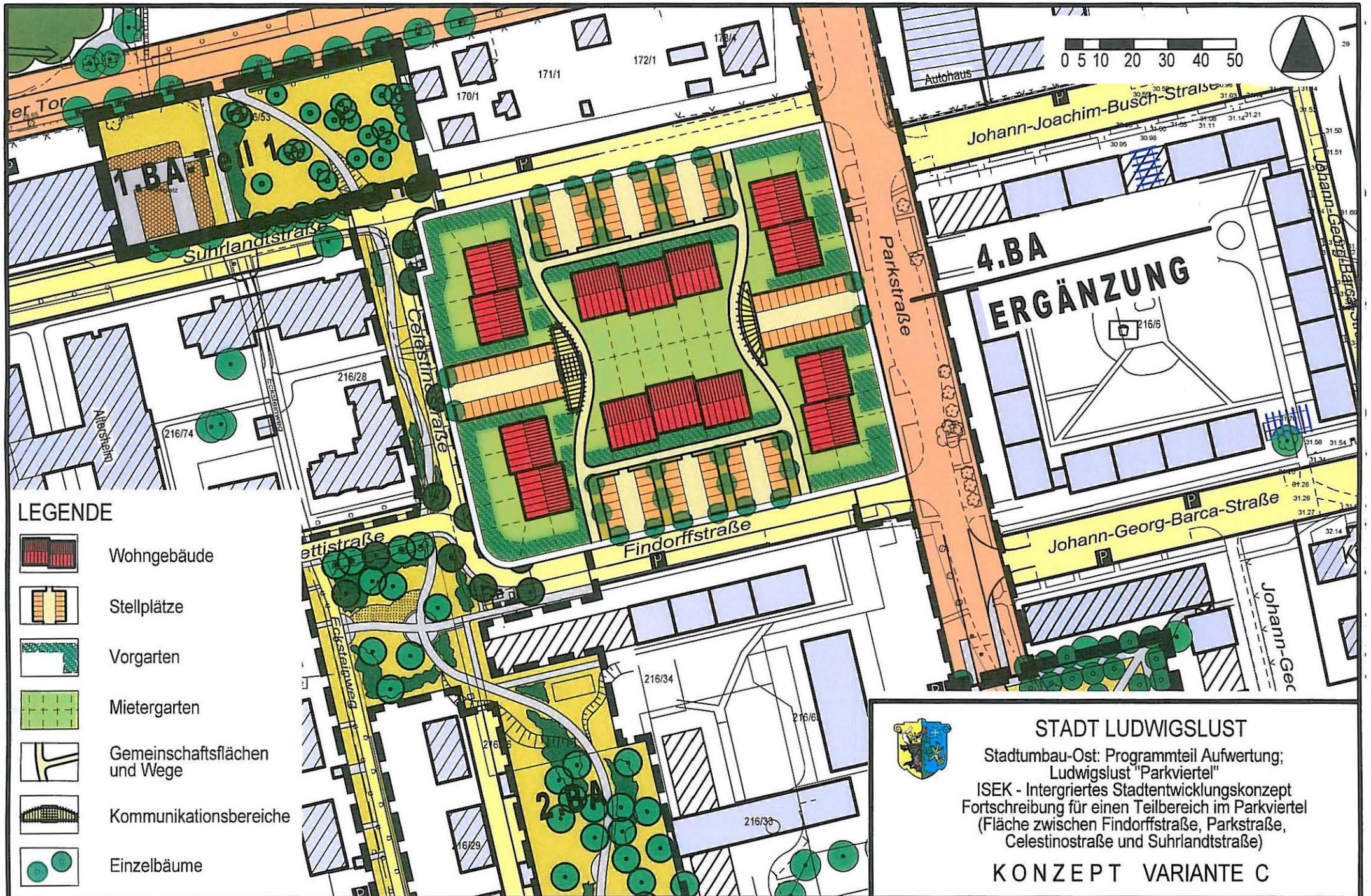
-  Wohngebäude
-  Stellplätze
-  Vorgarten
-  Mietergarten
-  Gemeinschaftsflächen und Wege
-  Kommunikationsbereiche
-  Einzelbäume



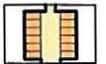
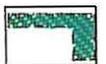
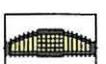
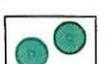
STADT LUDWIGSLUST

Stadtumbau-Ost: Programmteil Aufwertung;
 Ludwigslust "Parkviertel"
 ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel
 (Fläche zwischen Findorffstraße, Parkstraße,
 Celestinostraße und Suhrlandstraße)

KONZEPT VARIANTE AA



LEGENDE

-  Wohngebäude
-  Stellplätze
-  Vorgarten
-  Mietergarten
-  Gemeinschaftsflächen und Wege
-  Kommunikationsbereiche
-  Einzelbäume



STADT LUDWIGSLUST

Stadtumbau-Ost: Programmteil Aufwertung;
 Ludwigslust "Parkviertel"
 ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel
 (Fläche zwischen Ffindorffstraße, Parkstraße,
 Celestinostraße und Suhmlandstraße)

KONZEPT VARIANTE C



**Stadtumbau-Ost:
Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen
zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und
Suhrlandtstraße)**

3. Zukunft

Unter Berücksichtigung einer Selbstbindungsempfehlung kann das Konzept weiter fortgeschrieben werden. Das vorgelegte städtebauliche Konzept soll einen entsprechenden Rahmen für zukünftige Entscheidungen darstellen. In Abhängigkeit von detaillierten Überprüfungen kann eine weitere Ausformung bei entsprechend neuem Kenntnisstand möglich sein, ohne jedoch die gesamt-städtebauliche und freiräumliche Situation zu beeinträchtigen und grundsätzlich zu verändern.

Weitere Planungsüberlegungen im Rahmen des Hochbaus sollten unter dem Gesichtspunkt einer ökologischen gesamtheitlichen Betrachtung des Quartiers und der umgebenden Bereiche erfolgen. Hierzu sind ergänzend Varianten für Gebäude mit flachgeneigten Dächern oder mit Steildächern zu prüfen.

Bei der späteren Ausgestaltung des Gebietes ist der Nachhaltigkeit besondere Bedeutung beizumessen. Die städtebauliche Umgebungssituation wäre entsprechend zu beachten.

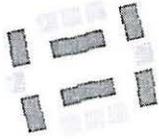
Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Parkstraße treten Differenzen zwischen den derzeitigen Zugangssituationen und zukünftigen Zugangssituationen auf. Da jedoch noch nicht absehbar ist, wann die Umsetzung des Konzeptes im Bereich der Parkstraße erfolgt, ist eine Anpassung zur Berücksichtigung zukünftiger Zugangs- und Eingangssituationen für die Gebäude bei gegenwärtigem Planungsstand nicht möglich.

Der Bereich der Bushaltestelle könnte späterhin bei Aufrechterhaltung des derzeitigen städtebaulichen Konzeptes so angepasst werden, dass eine Einordnung der Bushaltestelle in den Bereich der Stellplatzflächen oder an der Zufahrt zu den Stellplatzflächen erfolgen würde, so dass die Beeinträchtigungen auf neu geplante Wohnhäuser weiter reduziert werden können.

Die Gestaltung der Gebäude kann zweigeschossig plus Dachausbau und dreigeschossig plus Dachausbau erfolgen. Dabei könnten die Gestaltungen entweder Staffelgeschosse oder Steildächer berücksichtigen.

Die konzeptionelle Phase soll in einem nächsten Schritt weiter detailliert und vertieft werden. Es soll ein Gebäudetyp entwickelt werden, der als Segment wieder eingesetzt werden kann; jedoch kein Laubenganghaustyp. In diesem Konzept könnte die Grünflächen- und die Stellplatzflächenzonierung detailliert werden. Ebenso sollen energetische - und Klimaschutzaspekte untersucht werden.

Zielsetzung für das Quartier Parkviertel könnte auch ein Musterprojekt sein, das unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit des Stadtumbaus zu formulieren wäre.



**Stadtumbau-Ost:
Programmteil Aufwertung Ludwigslust „Parkviertel“
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung für einen Teilbereich im Parkviertel (Flächen
zwischen Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und
Suhrlandtstraße)**

4. Fotodokumentation

Anhand einer Fotodokumentation ist die bauliche Umgebung des Quartiers Findorffstraße, Parkstraße, Celestinostraße und Suhrlandtstraße dargestellt.

Aufgestellt am 28. Oktober 2009

Dipl.-Ing. R. Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 - 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

