

Städtebaulicher Rahmenplan „Altstadt“ Ludwigslust Fortschreibung

Nutzungsplan - Gebäude - Sanierungsgebiet



1.0 VERANLASSUNG

1.1 Allgemeines

Die Stadt Ludwigslust wurde 1991 in das Städtebauförderprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern und in das Förderprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" des Bundes aufgenommen und es wurde mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes begonnen.

Dieser wurde am 14.06.1995 durch die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust beschlossen. Es erfolgte eine kontinuierliche Fortschreibung der Rahmenplanung sowie die Erarbeitung des Fachplans Einzelhandel.

Aufgrund der stetigen baulichen sowie planerischen Entwicklungen, gerade was die Gebäudenutzung anbetrifft, ist eine Detaillierung notwendig.

Ein aktuelles Planungsinstrument wird als Entscheidungshilfe als sinnvoll erachtet, um anstehende bauliche Maßnahmen beurteilen zu können und bestehende Planungen fortzuschreiben.

Der aktuelle Stand ist zu dokumentieren und durch die Stadtvertretung zu beschließen.

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Rahmenplanes umfasst im Wesentlichen das **Sanierungsgebiet "Altstadt"** und angrenzende Randbereiche, vor allem im Nordosten und Süden der Stadt.

Für die planungsrelevanten Entscheidungen ist nur das Sanierungsgebiet geeignet.

Hier kann durch die baurechtlichen Belange und Festlegungen in Form der „Sanierungsrechtlichen Genehmigung“ direkt auf die städtebauliche Entwicklung Einfluss genommen werden.

1.1 Beteiligte

Auftraggeber: Stadt Ludwigslust
Bau- und Umweltamt
Schlossstraße 38
19288 Ludwigslust

Mitarbeit: Frau Billerbeck, Bürgermeisterin
Herr Böwe, Bauamtsleiter
Frau Patzelt, Sachgebietsleiterin
Frau Jaentsch, Mitarbeiterin

vertreten durch die

GOS mbH
Treuhänderischer Sanierungsträger
der Stadt Ludwigslust
Platz des Friedens 2
19288 Ludwigslust

Mitarbeit: Herr Thiele

Auftragnehmer: Andreas Rossmann
Freier Architekt BDA
Großer Moor 38
19055 Schwerin

Mitarbeit: Andreas Rossmann
Thomas Müller
Dirk Schröder
Kathrin Evert

Vorentwurf

Schwerin, 18.11.2009

2.0 Allgemeine Zielvorstellungen

Die städtebauliche Rahmenplanung als Zielsetzung für die gesamte Innenstadt von Ludwigslust will Lösungsmöglichkeiten von grundsätzlicher und langfristiger Bedeutung für die schrittweise erfolgende Stadterneuerung aufzeigen.

Folgende Punkte bilden die Leitgedanken für diese Stadterneuerung

(Auszug aus der Fortschreibung der Rahmenplanung):

- **Erhalt der einmaligen barocken Stadtstruktur und des unverwechselbaren Stadtbildes mittels erhaltender Erneuerung sowohl der Einzelgebäude sowie der Ensemble**
- **Erhaltung innerstädtischer Wohnquartiere**
- **Harmonische Einbindung neuer Gebäude und Gebäudeteile in die historisch gewachsene städtebauliche Struktur**
- Erhalt und Erneuerung der innerstädtischen Grün- und Freianlagen
- **Erhalt der Nutzungsvielfalt und der typischen Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten**
- Modernisierung alter und Schaffung neuer Arbeitsstätten
- Um- und Ausbau des Verkehrssystems/-anlagen entsprechend den heutigen Anforderungen in Einklang mit der/dem historischen Stadtstruktur/Stadtbild
- Umwelt- und sozialverträgliche Erneuerung der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Um diese Zielvorstellungen auch in Bezug auf die Nutzung der Gebäude umsetzen zu können, bedarf es einer Konkretisierung der Nutzungen der Gebäudestruktur.

3.0 NUTZUNGSKONZEPT GEBÄUDE

3.1 Einleitung/ Grundsätzliche Ziele

Der Nutzungsplan beinhaltet die Art und das Maß der zukünftigen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Dafür wurde der Bestand erfasst.

Auf dieser Grundlage erfolgt eine prinzipielle Festlegung der zukünftigen Nutzung der Gebäude.

Der Nutzungsplan soll verdeutlichen, in welcher Art und Weise die differenzierten Bedürfnisse und Ansprüche der verschiedenen Nutzungen mit den vorhandenen bzw. zu entwickelnden städtebaulichen Strukturen in Einklang zu bringen sind.

Die Nutzungsstruktur, wie sie sich derzeit im Planungsgebiet darstellt, als Mischung von Wohnen und mit dem Wohnen verträglichem Handel und Gewerbe, abgesehen von einigen Ausnahmen, ist im wesentlichen positiv zu bewerten und gilt es weiter zu entwickeln.

Die vorhandene Bebauung kann und soll sinnvoll „nachgenutzt“ werden.

Ein Um- und Ausbau zu Fremdnutzungen ist jedoch zu vermeiden.

Der Neubau von Einfamilienhäusern an Stelle von Abbrüchen oder bei freien, einzelnen Grundstücken in Blockinnenbereichen entspricht nicht den Zielen der Rahmenplanung.

Prinzipiell steht die Aufwertung der Quartiersstruktur im Vordergrund der Nutzungsplanung der Gebäude.

Bestehende Nutzungskonflikte und Mängel sind durch folgende Ziele zu beheben:

a) nutzungsstrukturelle Neuaufteilung der Blockbereiche durch:

- Auslagerung der teilweise noch vorhandenen störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zur Beseitigung von Nutzungsmissständen in den Blockinnenbereichen
- Verbesserung des Gesamtumfeldes und sinnvolle Umnutzung der verbleibenden Gebäude
- teilweise Entkernung und Neuordnung der Blockinnenbereiche zur Verbesserung der Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten und zur Lösung der Andienungs- und Stellplatzprobleme
- Bebauungs-, Andienungs- und Erschließungskonzepte zur Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Laden- und Versorgungseinrichtungen

b) Ausformung der Stadtmitte an den Nutzungsstandorten durch:

- Bildung eines geschlossenen Geschäftsgürtels
- Schaffung eines weiteren „Magnet“ innerhalb der Altstadt
- Ansiedlung der Geschäftsnutzung dienender Einrichtungen

c) Einbindung des Garnisonsgeländes als potentieller Entwicklungsstandort

- Bauliche Anbindung und Nutzungsfortsetzung der Achse der Schlossstraße
- Weiterführung der Anbindung des Geländes an das vorhandene Straßen- und Wegenetz in das Garnisonsgelände hinein
- Neuschaffung eines stadtverträglichen Maßes an Wohnraum

3.2 Nutzungsstruktur

Während die meisten Nutzungs- und Umnutzungsvorstellungen vom Investitionsverhalten der Wirtschaft abhängen und ggf. durch Vorgaben der Stadt Ludwigslust festzulegen sind, können nutzungsstrukturelle Neuordnungen geplant werden.

Für die Blockstrukturen hat sich daher in Anlehnung an die historischen Parzellenstrukturen folgendes Bebauungs- und Nutzungskonzept herausgebildet.

Eine grundsätzliche Zonierung in

- Haupthaus	- meist 2-geschossig
- Erweiterungszone	- 1 bis 2-geschossig
- Innenhof	
- Nebengebäude	- 1-geschossig
- Freiflächen	

Die Nutzung des **Haupthauses** unterteilt sich in Handel/ Dienstleistung/ Gewerbe im Erdgeschoss/ Keller und in das Wohnen im Ober- und Dachgeschoss.

In den Hauptgeschäftsbereichen ist auch teilweise im 1. Obergeschoss die Nutzung für Büros und Dienstleister möglich, in Ausnahmefällen auch für eine Geschäftsnutzung, wenn die Grundrisslösung keine andere Möglichkeit zulässt.

An das Haupthaus schließt sich die **Erweiterungszone** an, je nach Geschossigkeit für Handel/ Gewerbe und/ oder Wohnen genutzt.

Der **Innenhof** dient zur Erschließung der Erweiterungszone sowie der Nebengebäude und sollte durch teilweise Begrünung zur Wohnumfeldverbesserung beitragen.

Die **Nebengebäude** sollen in der Regel für untergeordnete Nutzungen, wie z. B. Lager, Abstellräume, Garagen u.ä. genutzt werden.

Die **Freiflächen** im Anschluss an die Bebauungszonen sollten entweder privat und/ oder gemeinschaftlich als Grünflächen genutzt werden.

Da in einigen Blockinnenbereichen eine klare Zonierung der Nebengebäude und teilweise auch der Hauptgebäude nicht immer vorhanden ist, besteht hier der größte Handlungsbedarf.

Durch die Neuordnung und einen Teilabbruch von Gebäudesubstanz in den Blockinnenbereichen werden oftmals Freiflächen gewonnen, die im Interesse aller Anwohner des Bereiches oder für neue Investitionen neu strukturiert werden können.

Ein Teil kann als private Nutz-/ Ziergärten und/ oder als gemeinschaftliche Grünfläche umgestaltet werden. Ein anderer Teil kann zur Schaffung von Sammelstellplätzen herangezogen werden.

Ebenfalls ergibt sich durch den Flächengewinn auch die Möglichkeit, Stichwege oder Durchwegungen zu schaffen, die den Anwohnern eine rückwärtige Erschließung oder die Erschließung von innenliegenden Grünflächen ermöglicht. Dabei sind die Bebauungstiefen für die einzelnen Nutzungsstrukturen und notwendigen Erschließungsformen für jeden Einzelfall eines Entwicklungsbereiches zu prüfen und festzulegen.

Bei einer Neubebauung von Grundstücken soll sich die Wohnnutzung in der Regel auf den vorderen Grundstücksbereich (Hauptgebäude entlang der Straßenfront) mit möglicher Erweiterungszone beschränken, um die Grünbereiche zu erhalten bzw. zu entwickeln und die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Eine rückwärtige Bebauung in Form von Wohngebäuden mit Einzelererschließungen ist in der Regel nicht typisch für die Struktur von Ludwigslust. Diese Beschränkung bezieht sich insbesondere auf kleine bis mittelgroße Grundstücke.

Bei Quartieren mit großen Grundstücken sind Ausnahmen möglich und im Detail genauer zu betrachten. So ist z. B. für die Quartiere Clara-Zetkin-Straße/Friedhofsweg, Clara-Zetkin-Straße/Gartenstraße oder Neue Torstraße/ Letzte Straße rückwärtige Wohnbebauung über eine Stichstraße möglich. Hier besteht dann ein Planerfordernis über den Rahmenplan hinaus (z. B. Quartiersplanung / grundstücksübergreifende Planung / B-Plan).

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen hat sich bis in die Gegenwart auch in Ludwigslust erhalten. Handels- und Dienstleistungs-/ Gewerbeeinrichtungen konzentrieren sich im wesentlichen auf die Erdgeschosszonen der Schlossstraße, Lindenstraße, Seminarstraße, Schweriner Straße, Kanalstraße, Teile der Breiten Straße und der Clara-Zetkin-Straße.

Im übrigen Planungsgebiet wird in der Regel wie in den Obergeschossen auch im Erdgeschoss gewohnt. Die Wohnungen liegen in fußläufiger Entfernung von Schulen, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Damit bietet Ludwigslust gute Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung im Altstadtbereich.

Es besteht natürlich teilweise die Gefahr, dass Büro- und Geschäftshäuser wie auch Dienstleister mit großem Platzbedarf durch Zusammenlegung oder Abbruchwünsche die gewachsenen schützenswerten/ denkmalgeschützten Gebäude zerstören und somit auch die Mischform von Wohnen und Arbeiten gefährden.

Weiterhin gibt es Bestrebungen in der Weise, dass Nebengebäude zu einer Hauptnutzung umgenutzt werden sollen bzw. auch Neubauten in den Innenhöfen mit einer Hauptnutzung entstehen.

Die Gefahr besteht darin, dass augenscheinlich hochwertige Flächen im Innenbereich geschaffen und die Hauptgebäude vernachlässigt werden.

Dies kann nicht Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung sein.

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsstruktur der Altstadt ist gemäß der Baunutzungsverordnung den Gebietskategorien des Besonderen Wohnens (WB) gemäß § 4a BauNVO, dem Allgemeinen Wohnen (WA) gemäß § 4 BauNVO, dem Reinen Wohnen (WR) gemäß § 3 BauNVO und im Ausnahmefall dem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie dem Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zugeordnet.

- Zentraler Bereich

Der zentrale Bereich der Stadt Ludwigslust entlang der Schlossstraße, Lindenstraße, Schweriner Straße, Seminarstraße und Teile der Breiten Straße ist durch Handels- und Dienstleistungs-/ Gewerbeeinrichtungen und Gastronomie, durch vereinzelte Handwerksbetriebe sowie durch Gemeinbedarfseinrichtungen in den Erdgeschoss-/ teilweise auch Obergeschosszonen gekennzeichnet. In den Obergeschossen wird noch gewohnt, wenn kein Leerstand vorhanden ist. Die Wohnfunktion soll neben den anderen genannten Nutzungen im Altstadtbereich maßgeblich erhalten und weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund sind für die o.g. Bereiche Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) festzulegen.

Eine Ausnahme bildet hierbei das Sondergebiet „Kaufhaus Nessler“ als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 2.700 m².

- Bereiche nördlich und südlich des zentralen Stadtbereiches

Die um den zentralen Stadtkern liegenden Bebauungsquartiere sind derzeit als Allgemeine Wohngebiete einzustufen.

Die Hauptnutzung wird hier vorwiegend durch das Wohnen bestimmt. Zusätzlich sind hier vereinzelt Läden und Dienstleistungs-/Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Handwerksbetriebe vorhanden.

Diese Gebietszuordnung soll auch die zukünftige Nutzung darstellen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2-5 sollten, aufgrund der Wohnqualität, nicht zugelassen werden.

Ausnahmen hierzu bilden der Gartenmarkt/ Gärtnerei im Bereich der ehemaligen Schlossgärtnerei. Dieser wurde in Teilen durch die Schaffung des Parkplatzes und der neuen Anbindungen zum Schlosspark zwar in seiner Flächenausdehnung reduziert, soll aber in seiner Nutzintensität durch ein „Sanddorncenter“ verstärkt werden.

Störende Gewerbebetriebe, insbesondere in Innenhofbereichen, sind in Rand- bzw. Gewerbegebiete zu verlagern.

- Bereich Kirchenplatz-Bassin

Die Bebauung am Kirchenplatz und am Bassin ist geprägt durch kleine Wohngebäude, deren große Vielzahl an Nebengebäuden auf den kleinen Grundstückspartzen die rückwärtige Grundstücksgrenze bildet. Diesem Bereich wird die Gebietskategorie WR - Reines Wohngebiet zugeordnet. Da auch in diesem Bereich schon Gemeinbedarfseinrichtungen (Musikschule, Kirche) vorhanden sind, sollte auch nur die Ausnahmeregelung gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

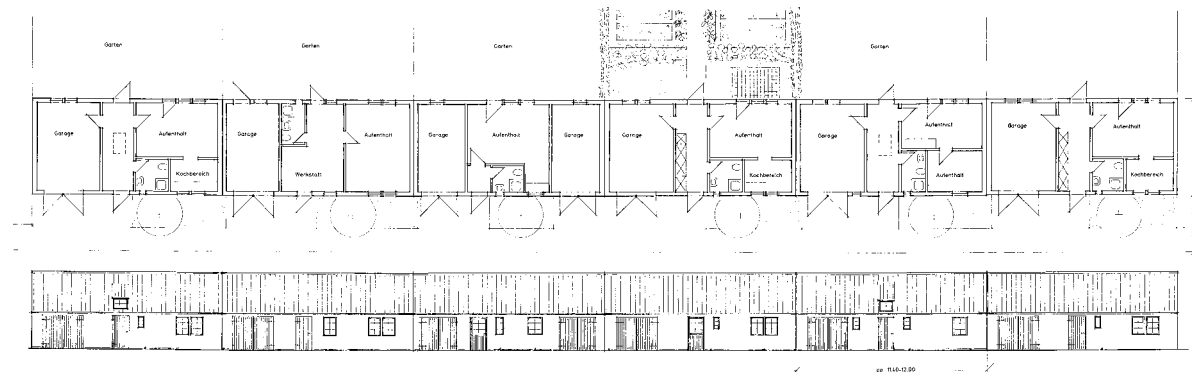
Die Wohnqualität in den hier vorhandenen Hauptgebäuden muss den heutigen Ansprüchen angepasst werden. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücke und aus denkmalpflegerischer/städtebaulicher Sicht sind Gebäudeerweiterungen oder größere Dachausbauten nicht zuzustimmen. Aus diesem Grund sollen auch die Nebengebäude zum Teil für die Wohnnutzung herangezogen werden. Diese Umnutzungen/Ausbauten sind jedoch im Genehmigungsverfahren entspr. LBauO M-V im Einzelfall zu prüfen.

Neben der Wohnnutzung in Verbindung mit dem Haupthaus sollte aber auch ein Teil der Nebengebäude weiterhin als Garagen- und Abstellflächen dienen. So besteht die Möglichkeit, auf jedem Grundstück einen Stellplatz unterzubringen.

Die Grundstücke östlich und westlich des Zwischenplatzes (Bassin) können mit Nebengebäuden bebaut werden. Mit der Bebauung kann den Grundstücken wieder eine Nutzung zugeführt werden.

Durch die große Breite der Grundstücke können mehrere Funktionen in einem Gebäude untergebracht werden. So sollte in jedes Gebäude eine Garage integriert werden, um die Stellplätze aus dem öffentlichen Straßenraum aufzufangen.

Um einen direkten Bezug zur Gartennutzung zu erzielen, kann gleichzeitig eine Gartenlaube mit Aufenthaltsraum, Dusch-WC, Kochbereich und Abstellraum integriert werden. Weiterhin sind die Einrichtung einer kleinen Werkstatt, mehrerer Abstellräume oder im Einzelfall auch zwei Garagen möglich. So könnte ein großes Grundstück auch durch zwei Mieter / Eigentümer genutzt werden.



Nutzungsvorschlag für die Neubebauung Nebengebäude am Bassin

- Nördlicher und östlicher Bereich des Rahmenplangebietes

Aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sind diese Bereiche als WA - Allgemeine Wohngebiete und in Teilen im nördlichen Bereich als SO - Sondergebiet und in Teilen im östlichen Bereich als MI - Mischgebiet einzustufen. Sie bilden eine Pufferzone zwischen der Bahnlinie und dem Innenstadtbereich.

- Vergnügungsstätten

Im Sanierungsgebiet soll die Einrichtung von Vergnügungsstätten, die in § 4a Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden kann, ausgeschlossen werden, da ein Niveauverfall aus städtebaulicher und nutzungskonzeptioneller Sicht eintreten würde. Eine Ausnahme bildet das vorhandene Kino (Filmtheater) in der Kanalstraße.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für Reine und Allgemeine Wohngebiete liegt das zulässige Maß für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO bei 0,4 und für Besondere Wohngebiete bei 0,6.

Da historisch eine hohe Bebauung im Altstadtgebiet vorhanden ist, sind diese Grundflächenzahlen angebracht. Durch die mögliche Überschreitung von 50% durch Garagen, Nebenanlagen usw. ergibt sich eine Höchstgrenze von 0,6 bzw. 0,8.

Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

3.3.3 Bauweise

Die Bebauung des Altstadtgebietes von Ludwigslust ist gekennzeichnet durch 1- und 2-geschossige Gebäude, die teilweise durch Einfahrten und traditionelle Brandgänge unterbrochen sind. Maximal 5 bis 6 Gebäude bilden in einigen Straßenabschnitten eine geschlossene Einheit. Daher trifft hier eher der Charakter einer geschlossenen Bebauung zu. Durch die Besonderheit der unterschiedlichen Grenzabstände der Gebäude untereinander bzw. zu den Grundstücksgrenzen ist die Bebauung in die abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 einzustufen.

Zusätzlich ist in einigen Quartierbereichen auch eine offene Bebauung mit den entsprechenden Grenzabständen vorhanden (z.B. Gartenstraße, Bebauung am Alexandrinenplatz).

Auch zukünftig sollen die historischen Baugrenzen/ Baulinien/ Brandgassen eingehalten bzw. sich daran orientiert werden.

3.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

- Öffentliche Verwaltung

Das historische Rathaus in der Schlossstraße bietet durch seinen rückwärtigen Erweiterungsanbau ausreichend Fläche für die gemeindliche Verwaltung.

Durch die Funktion von Ludwigslust als Kreisstadt sind weitere Standorte der öffentlichen Verwaltung in der Stadt vorhanden. Durch die Entwicklung des Garnisonsgeländes und die Sanierung dort vorhandener Gebäude mit ausreichend Gebäudeflächen sind einige Verwaltungseinrichtungen aus dem unmittelbaren Innenstadtbereich in das Garnisonsgelände umgezogen.

Demzufolge wurden einige Gebäude umgenutzt oder wie am Alexandrinenplatz abgebrochen und durch eine Neubebauung mit anderer Nutzung ersetzt.

- Schulen

Das Gymnasium von Ludwigslust hat im Garnisonsgelände neue Räumlichkeiten bezogen, so dass das alte Schulgebäude am Alexandrinenplatz nach seiner Sanierung nun als Freizeit- und Jugendeinrichtung genutzt wird.

Mit der Sanierung des denkmalgeschützten Schulgebäudes der Fritz-Reuter-Schule in der Kanalstraße ist es gelungen, den Rückbau der Parkschule am Frieseweg 5, in unmittelbarer Nähe der Stadtkirche zu realisieren. Lediglich die Turnhalle wird noch genutzt, wobei auch dafür ein langfristiger Gebäudeabbruch vorgesehen ist.

Der Bereich soll nunmehr für Wohnbebauung langfristig überplant werden.

Als Sonderschule ist die Musikschule am Kirchenplatz vorhanden und soll auch hier erhalten bleiben.

Die Schwerhörigenschule mit Internat ist aus den Gebäuden am Bassin 23-26 ausgezogen in den Gebäudekomplex Hamburger Tor 4a.

Für den Bereich und die Gebäude der ehemaligen Schwerhörigenschule am Bassin wurde eine städtebauliche Planung durchgeführt.

Einen weiteren Bedarf für Schulbauten im Altstadtbereich besteht nicht, da auch ausreichend Schuleinrichtungen in den unmittelbaren Randbereichen vorhanden sind.

- Kindertagesstätten

Innerhalb des Altstadtbereiches befinden sich folgende Kindergärten, die an ihrem Standort erhalten bleiben sollen. Erweiterungsbedarf besteht nicht.

- Alexandrinienstift (Sanierung 1998 abgeschlossen)
- Schlossfreiheit 9

- Kirchliche Einrichtungen

Abschluss der Achse am Kirchenplatz bildet die evangelische Stadtkirche.

Folgende kirchliche Einrichtungen sind im Rahmenplangebiet noch vorhanden:

- Friedhofsverwaltung, Friedhofsweg 6
- ev. Gemeindezentrum in der Clara-Zetkin-Straße 12
- katholisches Pfarramt in der Schlossstraße 11
- Landeskirchliche Gemeinschaft, Kanalstraße 34

- Jugend- und Seniorenfreizeit

Das ZEBEF-Zentrum für Bildung, Erholung und Freizeit der Jugend e.V.- ist nach der Sanierung in das Gebäude Alexandrinienplatz 1 eingezogen.

Die Bibliothek von Ludwigslust ist mit im Rathaus integriert.

- Soziale Einrichtungen

Innerhalb des Rahmenplangebietes befinden sich in Einzelgebäuden weitere soziale Einrichtungen von verschiedenen Trägern und Vereinen. Hier besteht zum großen Teil der Bedarf, die Gebäude zu sanieren und alten-/behindertengerecht umzubauen. Die Integration sozialer Einrichtungen in den Innenstadtbereich ist weiterhin zu fördern.

Es bedarf einer Planungskonzeption, die Geschichte und denkmalpflegerische Belange mit heutigen Anforderungen verknüpfen kann.

Folgende Ziele der Rahmenplanung bilden den Schwerpunkt zur Wiederherstellung und Weiterentwicklung der Stadtstruktur und des Stadtbildes:

- Blockrandbebauung und Blockstrukturen sind aufzunehmen und Baulücken zu schließen,
- Neugestaltung der Blockinnenbereiche zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität mit teilweise notwendigen Rückbauten,
- Sanierung geschädigter historischer Bausubstanz entsprechend den Zielen der Stadtsanierung,
- Rückbau von Modernisierungen/ Bauten, die atypisch für die Bebauungsstruktur und Gestaltungsmerkmale von Ludwigslust sind,

Es ist konsequent an der Zonierung in Hauptgebäude, Innenhof, Nebengebäude und Freiflächen festzuhalten.

Bedeutsam ist neben der wichtigen Blockrandausbildung die Gestaltung der Blockinnenbereiche.

Hierbei ist die Gliederung in individuelle, hausbezogene Bereiche durch Seitengebäude, Schuppen, Garagen, Einfriedungen als Wohnergänzungsfunktionen mit einzubeziehen, wenn ausreichend Frei- und Gartenflächen zur Verfügung stehen. Bei einer übermäßigen Bebauungsdichte bzw. bei zu geringen Freiflächen oder schweren Substanzschäden, müssen Nebengebäude abgerissen, Stellplatz-/ Garagenanlagen verringert und störende Kleingewerbe ausgelagert sowie versiegelte Flächen naturnah gestaltet werden.

Bei der Beibehaltung der Grundstückstiefen müssen auch zusätzlich Möglichkeiten zum Wachstum, d. h. Zonen zur Erweiterung des Bestandes geschaffen werden, die sich in die grundlegenden Strukturen einfügen, so dass folgende Zonierung entsteht:

Zone 1-	Hauptgebäude	- 1- bis 2-geschossig
Zone 2-	Erweiterungszone	- 1- bis 2-geschossig
Zone 3-	Begrünter Innenhof	
Zone 4-	Nebengebäude	- 1-geschossig
Zone 5-	Begrünter Blockinnenbereich	

Besondere Bereiche

Für einige Teilbereiche von Ludwigslust sind auf Grundlage von vertiefenden Untersuchungen, Gutachten, städtebaulichen Entwürfen o. ä. Neugestaltungskonzepte zu erstellen bzw. wurden schon erstellt, da sich hier Nutzungsansprüche und Gestaltungsanforderungen konzentrieren.

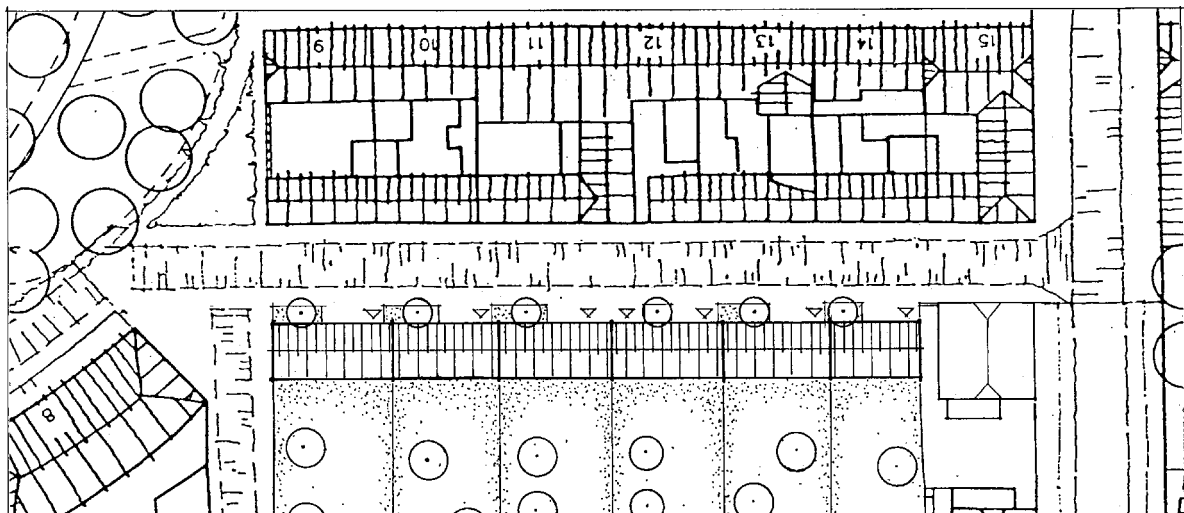
Erarbeitete Bereichsplanungen zeigen Beispiellösungen, die sich an folgenden Zielsetzungen orientieren:

- Bereich Schlossplatz/ Am Bassin/ Am Kirchenplatz (Bereich E 1)

Hier sollten vor allem private Modernisierungen gefördert und die nicht fachgerechten, stadtbildstörenden Sanierungen rückgebaut werden.

Durch die geringen Grundstücksgrößen soll sich die Bebauung auf Haupthaus, ein senkrecht dazu stehender Anbau und auf ein parallel stehendes Nebengebäude beschränken, um eine Hofbildung mit ausreichender Grundstücksbelichtung zu erreichen.

Aufgrund des bestehenden Bedarfes sowie der städtebaulichen Fassung des Straßenraumes und Anpassung an die gegenüberliegende Bebauung soll östlich und westlich der Bebauung am Bassin (Zwischenplatz) auf den rückwärtigen Grundstücken entlang der Anliegerstraßen jeweils eine geschlossene, eingeschossige Gebäudezeile als Nebengebäude errichtet werden. Die Gestaltung der Neubauten soll sich an die vorhandene Bausubstanz anlehnen.



- Bereich Schlossgärtnerei (Bereich E 2)

Das Gelände der ehemaligen Schlossgärtnerei wird durch einen großflächigen Gartenmarkt mit Gärtnerei, Gewächshäusern, Außenverkaufsflächen und Ackerflächen genutzt. Das Gelände und seine anschließenden Bereiche im denkmalgeschützten Schlosspark von Ludwigslust sind neu zu gestalten und für Besucher des Schlosses/ Parks nutzbar zu machen.

Diese Planung wurde in Teilen schon realisiert.

Die weiteren Planungsabsichten gehen dahin, ein „Sanddorn-Center“ auszubauen. Dazu erfolgten bereits aktuelle Gespräche mit den Eigentümern.

In diesem Zusammenhang ist eine weitere Querung des Grundstückes angedacht und diese ermöglicht somit eine weitere Anbindung des Parkplatzes zum Schlosspark.

- Blockbereich Schlossstraße/ Gartenstraße/ Clara-Zetkin-Straße (Bereich E 4.2)

Im Blockinnenbereich vorhandene Haupt- und Nebengebäude sind langfristig zurückzubauen, so dass eine einheitliche Bebauungsgrenze entsteht und der Innenbereich für private und halböffentliche Freiflächen genutzt werden kann. Einige große Grundstücke an der Clara-Zetkin-Straße können als Pfeifenparzellen geteilt und neu mit Einzelgebäuden bebaut werden. Eine weitere Verdichtung des Blockinnenbereiches ist aufgrund der Größe des Quartiers auf den rückwärtigen Grundstücken des ehemaligen Prinzenpalais vorgesehen, wobei die vorhandene Bebauungsstruktur der senkrecht stehenden Anbauten wieder aufgegriffen wird.

- Blockbereich ehemaliges Postgebäude (Bereich E 4.3/ 4.4)

Der gesamte Postbereich mit dem Telekomgebäude zieht sich sehr weit nach Süden in das Quartier und beeinträchtigt nicht nur die Nutzung des Quartiers, sondern auch durch den großen Baukörper das Ortsbild. Verstärkt wird dieser Zustand durch die fehlende Raumkante entlang der Tüsche sowie durch den massiven Baukörper an der Gartenstraße.

Langfristig ist die Neuordnung dieser Blockbereiche geplant durch den Rückbau des Telekomgebäudes, weiterer Nebengebäude sowie Rückbau des überdimensionierten Wohnblocks in der Gartenstraße und Schaffung eines Ersatzneubaus in ortstypischer Bauweise und -struktur.

Im rückwärtigen Bereich der alten Post wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse werden zu einer weiteren detaillierten Planung führen.

- Alexandrinenplatz (Bereich E 7.1 und E 7.2)

Die städtebauliche Entwicklung des Alexandrinenplatzes ist mit dem Neubau eines Gebäudes für altengerechtes Wohnen soweit abgeschlossen.

Der gesamte Alexandrinenplatz wurde neu gestaltet durch die Anlage eines Kreisverkehrs sowie durch einen befestigten Platz (Märkte, Festplatz) und Grünflächen.

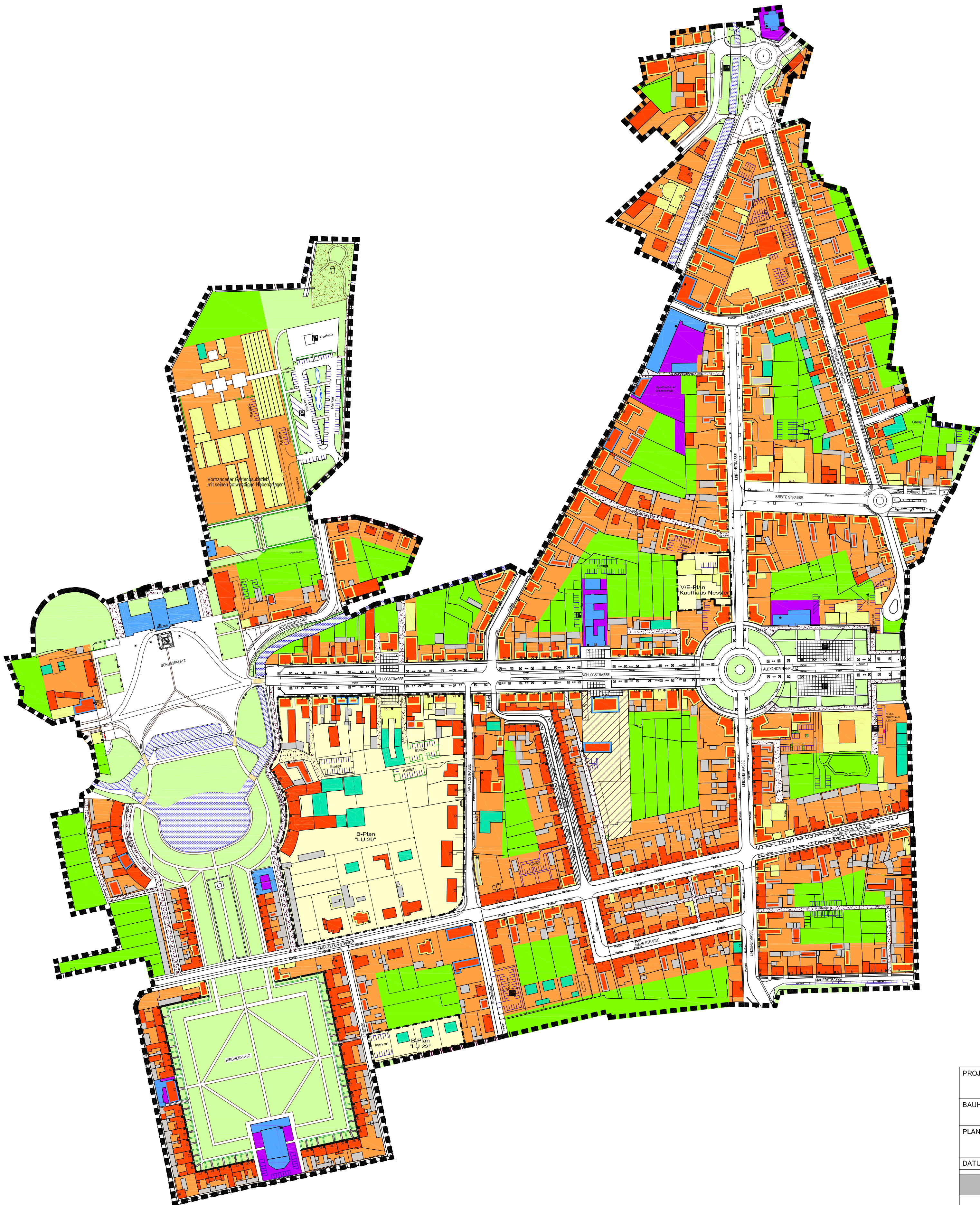
- Bereich E 4.10 und E 4.9

Die langfristige Umverlegung des Durchgangsverkehrs und der Rückbau der Hochstraße sind

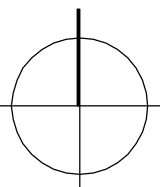
Voraussetzung für die Wiederherstellung der ursprünglichen Blockrandbebauung und der Revitalisierung der Blockinnenbereiche.

7.0 PLANVERZEICHNIS

Plan 1	Nutzungsplan Gebäude Sanierungsgebiet - Bestand
Plan 2	Nutzungsplan Gebäude Sanierungsgebiet - Planung



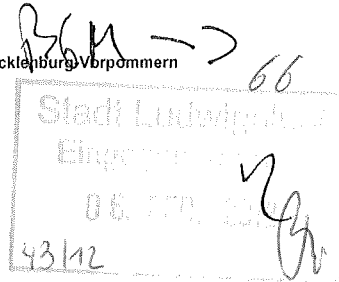
- LEGENDE:
- Grenze Sanierungsgebiet
 - Grenze V/E-Plan oder B-Plan
 - Einzeldenkmal
- Flächendarstellung nach Art der Nutzung
- Bauflächen
 - Gemeinbedarfsflächen
 - private Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - Verkehrsflächen/Wege
 - Untergeordnete Verkehrsflächen
 - Wasserflächen
 - Entwicklungsfläche Post
- Art der Gebäudenutzung
- Öffentliche Nutzung
 - Wohnnutzung
 - Gewerbliche Nutzung
 - Nebennutzung (Nebengebäude)
 - Gebäudeneubau



PROJEKT:	Städtebaulicher Rahmenplan "Altstadt" Ludwigslust - Fortschreibung		
BAUHERR:	Stadt Ludwigslust vertreten durch GOS mbH Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Ludwigslust, Platz des Friedens 2, 19288 Ludwigslust		
PLANINHALT:	NUTZUNGSPLAN - GEBÄUDE - SANIERUNGSGEBIET		GENEHMIGUNG
DATUM: 07.05.2012 BEARBEITER: A. Rossmann MASSTAB: 1:2500 PROJ.NR.: 09_04 PLANNR.: 02			
ANDREAS ROSSMANN FREIER ARCHITEKT BDA GROSSER MOOR 38 - 19055 SCHWERIN TELEFON: +49.(0)385.73 15 1-0 - TELEFAX: +49.(0)385.73 15 1-22 EMAIL: INFO@ROSSMANN-ARCHITEKT.DE			

Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Stadt Ludwigslust
Der Bürgermeister
Schloßstraße 38
19288 Ludwigslust



Bearbeiter: Frau Hartung

Telefon: 0385 588-8324

AZ: V 520c (Bau)-

513.4 Ludwigslust 01

Schwerin, 1.02.2012

**Städtebauliche Erneuerung Ludwigslust „Altstadt“
Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans durch den Nutzungsplan
Gebäude**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Patzelt,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 14.12.2011, in dem Sie um Stellungnahme zur Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Ludwigslust „Nutzungsplan Gebäude Sanierungsgebiet“ bitten.

Hierzu möchte ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Seitens des Ministeriums wird der vorliegende Nutzungsplan der Stadt zur Kenntnis genommen.

Es versteht sich, dass dieser Nutzungsplan als Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplans eine informelle Planung darstellt, nicht rechtsverbindlich ist und in der Praxis eine Nutzungsänderung nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V einer Baugenehmigung bedarf.

Ausweislich der Erläuterung zielt die Fortschreibung des Rahmenplans mit dem Nutzungsplan darauf ab, Möglichkeiten einer Innenverdichtung im Sanierungsgebiet unter Beachtung der historischen Stadtstruktur und denkmalpflegerischer Belange aufzuzeigen, insbesondere hinsichtlich der Nachnutzungen in den rückwärtigen Grundstücksteilen, um die Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion zu präzisieren.

Im Hinblick auf die Erläuterungen zum Blockinnenbereich des ehemaligen Postgebäudes, zu dem ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt wurde, gehe ich im Sinne der dazu geführten Gespräche davon aus, dass nach der seinerzeit erfolgten Prämierung des Wettbewerbsergebnisses im Jahr 2005 und nach den Bekundungen zur Etablierung innovativer Wohnformen auf der Fläche hinter der ehemaligen Post, formuliert in den Programmanträgen 2006 bis 2011, eine

Hausanschrift:
Johannes-Stelling-Straße 14
19053 Schwerin

Postanschrift:
19048 Schwerin

Telefon: 0385 588-
Telefax: 0385 588-
poststelle@wm.mv-regierung.de
www.wm.mv-regierung.de

Abteilung Bau
Schlossstr. 6 - 8, 19053 Schwerin

dahingehende Nutzung dieser wertvollen innerstädtischen Fläche zum Tragen kommen soll.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf das Schreiben an den Bürgermeister vom 25. Oktober 2011, in dem das Ministerium nach Analyse sämtlicher Rahmenbedingungen und bisheriger Planungsabsichten der Stadt seine Haltung hinsichtlich einer städtebaulich sinnvollen Nutzung der Fläche hinter der Post erläutert hat.

Im Nutzungsplan (Seite 5) heißt es weiter: „Ausformung der Stadtmitte an den Nutzungsstandorten ... durch Schaffung eines weiteren Magneten innerhalb der Altstadt ...“.

Diese Zielsetzung sollte im Zuge der weiteren Konkretisierung nochmals gemeinsam erörtert werden.

Dies gilt auch hinsichtlich der beabsichtigten Ansiedlung eines großflächigen Gartenmarktes bis hin zur Ansiedlung eines „Sanddorn-Centers“ am Rande des denkmalgeschützten Schlossparks.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass das Ministerium kein öffentlicher Aufgabenträger bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 139 BauGB ist.

Aufgrund der Bedeutung des Sachverhaltes bitte ich zum gegebenen Zeitpunkt um eine Information über den Fortgang zu den o. g. Punkten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Hartung