



Zusammenfassung

Ludwigslust ist eine Kleinstadt im Südwesten von Mecklenburg-Vorpommern und Kreisstadt im gleichnamigen Landkreis. Zusammen mit den beiden Nachbarstädten bildet es das sogenannte **Städtedreieck Neustadt-Glewe – Grabow – Ludwigslust**.

Die relativ gute wirtschaftliche Entwicklung unmittelbar nach 1990 hat trotz der Schließung mehrerer Unternehmen als Folge der gesellschaftlichen Umstrukturierungsprozesse für eine vergleichsweise konstante Bevölkerung gesorgt. Die hohe Attraktivität des Wohnstandortes Ludwigslust hat dazu beigetragen, dass durch einen Zuzug aus dem Umland die Geburtendefizite aus den 90iger Jahren teilweise ausgeglichen wurden. Die Bevölkerung von Ludwigslust ist von 1990 bis heute auf 12.420 gesunken, dies entspricht 477 Einwohner.

Berechnungen zur Einwohner- und Haushaltsgrößenprognose erfolgten in mehreren Szenarien. Trotz aller positiven Faktoren wird die Bevölkerung in jeder Annahme sinken. Um die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Ziele definieren zu können, wurde aus den Varianten eine gemäßigte Entwicklung angenommen. Hier wird die Zahl der Einwohner im Jahr 2010 auf 11.918 absinken.

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde festgestellt, daß der Altersdurchschnitt der Bevölkerung in Ludwigslust vergleichsweise hoch ist. Der Geburtenrückgang der letzten Jahre und die Abwanderung gerade junger Menschen werden ursächlich dafür verantwortlich sein, daß die Altersgruppen ab 60 Jahre einen immer größeren Anteil in der Bevölkerungszusammensetzung einnehmen werden. Es ist davon auszugehen, dass nach 2015 in Ludwigslust mit drastischen Veränderungen der Veränderungen der Einwohnerzahlen und der Bevölkerungsstruktur zu rechnen sein wird.

Dieser demographische Wandel wird erhebliche Auswirkungen auf die künftige Belegung der Wohnungshaushalte haben. Ist im Jahr 2001 ein Wohnungshaushalt mit durchschnittlich 2,16 Personen belegt, wird sich die Belegung im Jahr 2010 auf ca. 2,0 ändern. Aus dieser Zahl sind die Erfordernisse im Städtebau und der Wohnungswirtschaft abzuleiten.

Die örtliche Wirtschaft, Handwerk und Gewerbe werden sich wegen der relativ guten Voraussetzungen weiter positiv entwickeln. Die Stadt wird der Verbesserung des Wirtschaftsstandortes Ludwigslust in den kommenden Jahren große Aufmerksamkeit widmen, da der Zusammenhang zwischen Arbeitsplatz und Wohnen offensichtlich ist.

Geringe Defizite im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor, insbesondere in der historischen Altstadt müssen beseitigt werden, um deren Zentrumsfunktion deutlich herauszustellen.

Der Bedeutung als Mittelzentrum (mit Teilfunktionen) wird Ludwigslust in vollem Umfang gerecht. Das Handels- und Dienstleistungsangebot, die medizinische Versorgung sowie die Einrichtungen der kommunalen und sozialen Infrastruktur haben eine ausgeprägte umlandbedienende Funktion und sind auf diesem Niveau weiterzuentwickeln.

Die Beziehungen zum Umland sind ausgeglichen. Einzig das Flächenangebot für den individuellen Wohnungsbau in Neustadt-Glewe stellt eine Konkurrenz zu dem derzeit in Ludwigslust vorhandenen Angebot dar. Die Bildung von Kooperationen zwischen den drei Städten des Städtedreiecks sind daher zwingend erforderlich, um Vor- und Nachteile der regionalen Entwicklung untereinander auszugleichen und zukünftig die Baulandausweisungen gemeindeübergreifend zu koordinieren.



Der Zustand der 6.160 Wohnungen im Stadtgebiet kann als gut eingestuft werden, allerdings mit teilweise deutlichen Differenzierungen vor allem in der Altstadt. Der Bauzustand sowie funktionelle und strukturelle Mängel in der Altstadt dürften die Ursache für den erheblichen Leerstand in diesem Gebiet sein. Von den 583 leerstehenden Wohnungen befinden sich 337 in der Innenstadt.

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognosen können in Ludwigslust bis 2010 ca. 459 Wohnungen vom Markt genommen werden. Hier sind bereits die städtebaulichen Erfordernisse aus der Beseitigung von Missständen in einigen Stadtgebieten eingerechnet worden.

Trotz der Notwendigkeiten des Rückbaus bei bestimmten Gebäudetypen wird es auch künftig einen Bedarf für den Neubau von Wohnungen in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern geben. Dafür sind vor allem die Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Altstadt und in der ehemaligen Garnison zu nutzen.

Aus einer Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen der Stadt nach ausgewählten stadtentwicklungsrelevanten Kriterien konnten die Aufgaben und Ziele des Stadtumbaus in Ludwigslust sowie die Schwerpunkte und Handlungsprioritäten der Stadtentwicklung der nächsten Jahre definiert werden. Als Gebiete mit dringendem Handlungsbedarf sind die Altstadt und das Wohngebiet „Parkviertel“ festgestellt worden.

Wohn- und Bevölkerungsdichte sowie Mängel im Wohnumfeld und der baulichen Gestaltung waren ebenfalls ausschlaggebend, um dieses Gebiet für eine genauere Untersuchung auszuwählen.

Die Reduzierung der Einwohnerzahl in diesem Wohngebiet wird weniger durch demographische Prozesse verursacht werden, sondern eher eine Folge der stufenweisen Rückbaumaßnahmen an den Geschossbauten sein. Neben dem Abbruch mehrerer Wohnblöcke konzentriert sich der Rückbau besonders auf die Reduzierung der maßstabsprengenden Geschossigkeit und die Auflösung der langen und monotonen Fassaden. Ergänzend tragen baugestalterische Maßnahmen an den Gebäuden zu deren Aufwertung bei. Ziel ist es, Bauweisen und städtebauliche Strukturen aus der Altstadt in dieses Gebiet zu übertragen.

Zur Verbesserung des Wohnempfindens und des Wohnumfelds soll ausgehend vom benachbarten Schloßpark ein Grünzug durch das Gebiet geführt werden, der seine Fortsetzung an den Tangenten der südlichen Altstadt bis nach Techentin findet. In diesem Sinn sind auch die Freiflächen zwischen den Wohnblöcken zu gestalten. Diese Maßnahmen dienen dem Ziel, mehr Individualität für die Mieter zu schaffen und die Wohnfunktion in diesem Gebiet zu verfestigen.

Auf zwei Veranstaltungen unter reger Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit sind die Zielsetzungen des Stadtumbaukonzeptes bestätigt worden, da Stadtidentität und Eingehen auf die Belange der Einwohner das Konzept bestimmen.