

STADT LÜBZ



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

2010

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2010

Stadt Lübz

September 2011

Auftraggeberin

Stadt Lübz

Auftragnehmer



Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin

Telefon 0385 3031770
Telefax 0385 3031790
E-mail: buero.schwerin@egs-mv.de
Internet: www.egs-mv.de

Gudrun Schwarz
Architektin für Stadtplanung in der Büro-
gemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 489759800
Telefax 0385 489759809
E-mail: g.schwarz@buero-sul.de

Bearbeitung:
Dr. Birgit Nolte (EGS)
Gudrun Schwarz

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
1 Stadt Lübz	6
1.1 Stadtportrait	6
1.2 Stadtgebiete	7
1.3 Umland und räumliche Verflechtungen.....	10
2 Demographie	12
2.1 Bevölkerungsentwicklung	12
2.2 Wanderungen	14
2.3 Demographische Entwicklung der Stadtgebiete	17
2.4 Bevölkerungsprognose für Lübz.....	20
3 Wohnungsbestand und Wohnungsnachfrage	23
3.1 Wohnungsbestand	23
3.2 Leerstand	25
3.3 Bauland.....	26
3.4 Prognose Wohnungsnachfrage	27
4 Soziale Infrastruktur.....	30
4.1 Kindertagesstätten	30
4.2 Schulen	30
4.3 Kultur, Freizeit, Sport	31
4.4 medizinische Versorgung	31
4.5 Alten- und Betreuungseinrichtungen, Sozialleistungen.....	31
5 Technische Infrastruktur	32
6 Wirtschafts- und Arbeitsmarkt.....	34
6.1 Wirtschaft.....	34
6.2 Arbeitsmarkt.....	36
7 Zusammenfassung der Bestandsanalyse	38
7.1 Bestehende Planungen	38
7.2 Stärken/Schwächen	39
8 Beteiligungsprozess.....	40
9 Handlungsorientierte Zielvorgaben der Stadtentwicklung	41
9.1 Handlungsfeld Wirtschaft und Tourismus	41
9.2 Handlungsfeld Bildung und Soziales	43
9.3 Handlungsfeld Wohnen und Infrastruktur	44
9.4 Handlungsfeld Bürgerengagement.....	45
Schlüsselprojekte	47
9.5 Schlüsselprojekt 1	49
9.6 Schlüsselprojekt 2	50
9.7 Schlüsselprojekt 3	51
9.8 Schlüsselprojekt 4	52
9.9 Schlüsselprojekt 5	53
9.10 Schlüsselprojekt 6	54
10 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	55

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

Abbildungen

Abbildung 1: Lage der Stadt Lübz in Mecklenburg-Vorpommern.....	7
Abbildung 2: Die Stadtgebiete in Lübz	9
Abbildung 3: Die sieben Stadtgebiete der Kernstadt	10
Abbildung 4: Das Amt Eldenburg Lübz.....	11
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 1998 bis 2009	12
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lübz im Vergleich zum übrigen Amtsbereich, dem Altkreis PCH und dem Land	12
Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1998 bis 2009	13
Abbildung 8: Veränderung der Alterstruktur 2005-2009.....	14
Abbildung 9: Wanderungen 1998 bis 2009.....	15
Abbildung 10: Anzahl der Wanderungen nach Ziel- und Quellgebiet.....	16
Abbildung 11: Veränderung der Bevölkerungszahlen nach Stadtgebieten seit 2005 in Prozent.....	17
Abbildung 12: Vergleich der Altersstruktur in den Lübz Gebieten 2009.....	18
Abbildung 13: Wanderungssaldo und natürliches Saldo für die Stadtgebiete in Lübz 2009.....	19
Abbildung 14: Korridor der Bevölkerungsentwicklung in Lübz bis 2024.....	21
Abbildung 15: Prognostizierte Wohnungsüberhänge in WE	28
Abbildung 16: Gewerbean- und –abmeldungen	34
Abbildung 17: Kaufkraftniveau Stadt Lübz im Vergleich (€/Einwohner)	36
Abbildung 18: Arbeitslosenquoten.....	37

Tabellen

Tabelle 1: Charakteristika der Zuzügler und Abwanderer 2009.....	15
Tabelle 2: Allgemeine Daten der zehn Stadtgebiete in Lübz	19
Tabelle 3: Ergebnis der Bevölkerungsprognose	22
Tabelle 4: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp.....	23
Tabelle 5: Entwicklung Wohnungsbestand.....	24
Tabelle 6: Entwicklung Wohnungen nach Raumzahl.....	24
Tabelle 7: Leerstand nach Stadtgebieten	25
Tabelle 8: Baulandpotentiale in Lübz und Umland	26
Tabelle 9: Abgleich zwischen Wohnungsbestand und prognostiziertem Wohnungsbedarf	29
Tabelle 10: Kinderbetreuung 2009	30
Tabelle 11: Entwicklung der Schülerzahlen.....	30
Tabelle 12: Anzahl der Gewerbebetriebe nach Hauptbranchen	35
Tabelle 13: Arbeitsmarktdaten 2009.....	36
Tabelle 14 : Entwicklung der Arbeitslosenzahlen	37

Einleitung

Das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept stellt für die Stadt Lübz ein informelles Planungsinstrument dar, das sich selbst gesetzte Ziele einer zukünftigen Stadtentwicklung darstellt. Es ist somit keine neue in sich abgeschlossene und rechtlich verbindliche Planung und besitzt auch keine Verbindlichkeit gegenüber Privatpersonen.

ISEK als
informelles
Planungs-
instrument

Vielmehr dient das ISEK als Selbstbindungsinstrument der Stadt und stellt die Handlungsgrundlage für die Stadtvertretung und Verwaltung für alle zukünftigen Entscheidungsfindungen über Maßnahmen dar, die die weitere Stadtentwicklung baulich und inhaltlich maßgeblich prägen werden.

Insbesondere der demographische Wandel und die damit einhergehenden Veränderungen von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt und auf die regionale Wirtschaft stellen Herausforderungen für eine zukunftsfähige und sozial sowie wirtschaftlich tragfähige Stadtentwicklung für die nächsten 10-20 Jahre.

Zieldefinition
einer Stadtent-
wicklung in den
nächsten 10-20
Jahren

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Stadt Lübz mit ihren Ortsteilen und die Beziehungen zum dazugehörigen Amt Eldenburg Lübz.

Ziel des ISEK ist eine Auseinandersetzung mit den Stärken und Schwächen der Stadt bzw. Leitbilder einer Stadtentwicklung und die Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, das Profil der Stadt zu stärken und das Image der Stadt aufzuwerten. Somit wird das ISEK zur konzeptionellen Grundlage der Stadtentwicklung, die insbesondere für die Bewilligung von öffentlichen Mitteln jeglicher Art eine Voraussetzung darstellt.

Eine umfassende Datenanalyse untersuchte alle wichtigen stadtentwicklungsrelevanten Indikatoren wobei der Bevölkerungsentwicklung und seiner Prognose für die nächsten 15 Jahre ein besonderes Augenmerk geschenkt wurde.

Ein wesentlicher Bestandteil bei der Erarbeitung war die Beteiligung von lokalen und regionalen Akteuren aus Bildung, Wirtschaft, Politik und sozialer Verbände.

Bürger-
beteiligung als
wesentlicher
Bestandteil

Im Ergebnis sind sechs Schlüsselprojekte entstanden, die den integrativen Charakter des Konzeptes gut widerspiegeln.

1 Stadt Lütz

1.1 Stadtportrait

Die Kleinstadt Lütz liegt im südwestlichen Mecklenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim, ca. 43 km südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 12 km zur Landesgrenze Brandenburg entfernt. Die Einwohnerzahl der Stadt Lütz beträgt 6.278 (Stand Dezember 2009), die Gemeindefläche umfasst 4.916 ha. Zum Stadtgebiet gehören die Ortsteile Broock, Bobzin, Riederfelde, Ruthen und Wessentin.

mecklenburgische
Kleinstadt

Eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die das Stadtgebiet querende Bundesstraße 191 gegeben. Landes- und Kreisstraße erschließen das Umland. Anschluss besteht durch den Bahnhof Lütz an das Schienenverkehrsnetz. Die mitten durch die Stadt Lütz führende Elde-Müritz-Wasserstraße ermöglicht eine überregionale wassertouristische Nutzung.

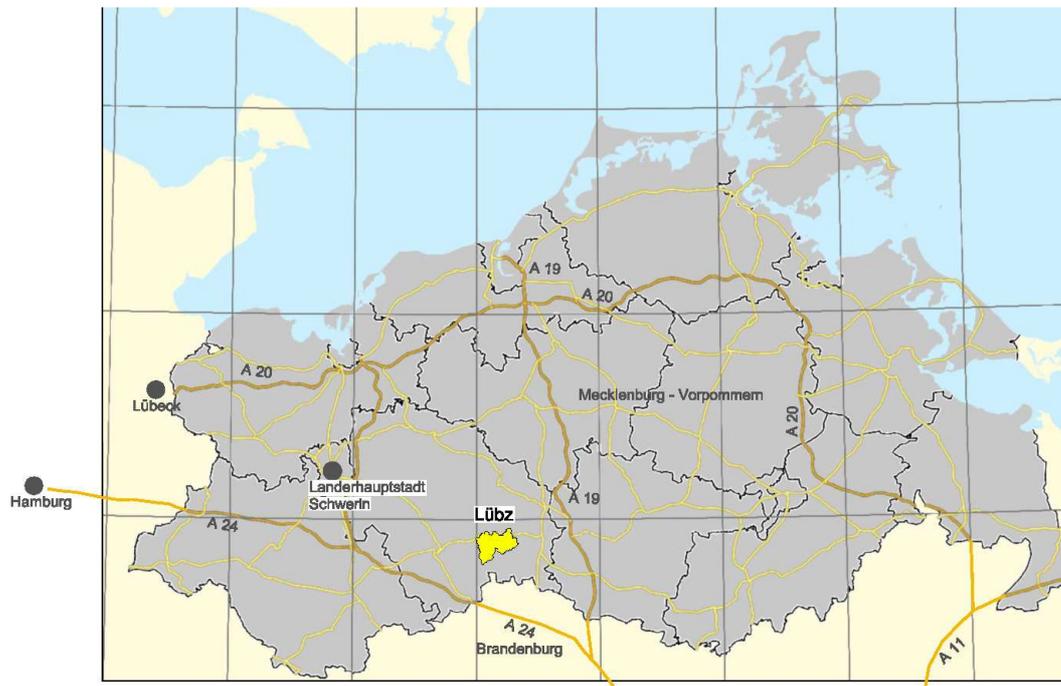
National und auch international ist Lütz durch die Brauerei als „Bierstadt Lütz“ bekannt.

Die erste urkundliche Erwähnung der Stadt findet sich 1274. Das Stadtrecht erhielt Lütz wahrscheinlich 1456. In der Folgezeit entwickelte sich die Stadt bis Ende des 19. Jahrhunderts zu einer typischen Ackerbürger- und Handwerkerstadt in Mecklenburg-Vorpommern.

Seit 1990 vollzog sich in Lütz eine dynamische Entwicklung, die mit der Schließung von Betrieben und dem Verlust des Kreissitzes 1994 verbunden war. Durch Stärkung von wichtigen Betrieben und Neuansiedlung bedeutender Firmen konnte diese negative Entwicklung in weiten Teilen kompensiert werden. Lütz ist Amtssitz des Amtes Eldenburg Lütz.

Seit 1991 ist Lütz in der Städtebauförderung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dies war und ist ein wesentlicher Faktor für die sichtbar positive Entwicklung der Stadt. Durch die bewusste Ausweisung des Altstadtbereiches als Sanierungsgebiet konnten zahlreiche positive Impulse im gesamtstädtischen Rahmen gesetzt werden.

Gemäß dem aktuellen regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wird Lütz als Grundzentrum eingestuft. Die Stadt liegt in einem ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und einem Tourismusedwicklungsraum.

Abbildung 1: Lage der Stadt Lüz in Mecklenburg-Vorpommern

1.2 Stadtgebiete

Das Stadtgebiet Lüz wurde in nachfolgende Gebiete unterteilt, die sich durch die baugeschichtliche Entwicklung, ihre Funktion im Stadtgefüge sowie der Struktur und Nutzung des Gebäudebestandes abgrenzen.

Unterteilung der Kernstadt in sieben Gebiete

Gebiet 1 Sanierungsgebiet

Dieses Gebiet umfasst die historisch älteste Bebauung von Lüz im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Mittelalterlicher Stadtkern“. Geprägt wird das Gebiet durch überwiegend zwei und dreigeschossige Wohnbebauung, in den Randlagen auch eingeschossige Bebauung, mit einer insgesamt sehr kleinteiligen Bebauungsstruktur. Ergänzt wurde die Struktur durch jüngere Gebäude. Weiterhin sind jedoch zahlreiche Baulücken vorhanden. Vom Ziegenmarkt über den Markt bis in die Mühlenstraße erstreckt sich der Haupteinkaufsbereich in der Altstadt, ergänzt durch die wichtigsten öffentlichen Verwaltungseinrichtungen. Die Sanierung der öffentlichen Gebäude ist im wesentlichen abgeschlossen, ebenso die Umgestaltung der Straßen, Plätze und Wege.

Gebiet 2 westliche Altstadt

Das Gebiet umfasst die Flächen beidseitig der Elde, im Nordwesten bis an die Bundesstraße und im Osten bis an die Kreiener Straße und den Bobziner Weg. Es ist eine sehr gemischte Struktur von der Bebauung und den Nutzungen her vorhanden. Während sich östlich der Elde überwiegend Wohnungsbau aus unterschiedlichen Zeitetappen entwickelt hat, sind westlich in Fortführung des Sanierungsgebietes entlang der Goldberger und der Parchimer Straße noch zahlreiche Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Es schließen sich westlich großflächige

Gewerbeflächen, hier die Lützer Brauerei, und Kleingartenflächen an.

Gebiet 3 Altneubaugebiet

Das Gebiet wird geprägt durch eine sehr homogene drei bis viergeschossige Bebauung aus den Jahren 1960 bis 1980, die sich unmittelbar an das Sanierungsgebiet anschließt. Der geplant gewachsene Wohnstandort zeichnet sich durch günstige Beziehungen zur Altstadt und zum Einkaufszentrum sowie zu den Schulkomplexen aus. Das Gebiet genießt durch eine sehr stabile Mieterschaft eine hohe Akzeptanz als Wohnstandort. Es ist eine gute Verkehrserschließung, Nahversorgung und Durchgrünung sowie ein gut gepflegtes Wohnumfeld vorhanden.

Gebiet 4 östliches Stadtgebiet

Die Struktur des Gebietes wird überwiegend von reinen Wohnungsbaustandorten für Einzel- und Doppelhäuser und von Kleingartenflächen bestimmt. Durch den Schulstandort ist das Gebiet insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv, so dass auch kaum Wohnungsleerstand vorhanden ist. Am Ahornweg sind ältere gewerbliche Entwicklungen vorhanden, die jedoch überwiegend unstrukturiert sind.

Gebiet 5 Am Fuchsberg

Das Gebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße und bildet den nordöstlichen Stadtrand. Es wird bestimmt durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung aus der Zeit von 1985 bis 2008 und dem Einkaufszentrum. Durch eine gute Nahversorgungssituation und die in den letzten Jahren verbesserte Wohnumfeldgestaltung ist nur ein geringer Wohnungsleerstand zu verzeichnen.

Gebiet 6 nördliches Stadtgebiet – Am Hafen

In diesem Gebiet ist eine gemischte Struktur von der Bebauung und den Nutzungen her vorhanden. Im südlichen Bereich ist im Anschluss an die brachliegende Fläche des ehemaligen Krankenhauses eine weitestgehend abgeschlossene zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden. Der Wohnstandort wird gut angenommen. Es schließen sich Richtung Norden Gewerbeflächen im Hafenbereich an, die nur zum Teil genutzt werden.

Gebiet 7 nördliches Stadtgebiet - Bahnhofsviertel

In diesem Gebiet besteht ein Nebeneinander von Eigenheimstandorten aus verschiedenen Zeitepochen, Kleingartenflächen und einer intensiven Gewerbeansiedlung. Die Eigenheimbebauung ist Richtung Norden abgeschlossen. Mit der Umwidmung des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes wurden Eigenheimstandorte in Richtung Süden ermöglicht. Mit der Errichtung eines Nahversorgers erfolgt eine Aufwertung des Gebietes.

Gebiet 8 Broock und Wessentin

Die ehemalige Gemeinde Broock mit den Ortsteilen Broock und Wessentin wurde 2008 eingemeindet. Die sehr intensiv bebaute

Ortsteile sind
gesonderte
Gebiete

Ortslage **Broock** erstreckt sich südlich der Bundesstraße 191, geprägt, bis auf einen 6 WE –Block, durch eine ausschließliche Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Ortsteil **Wessentin** ist durch die landschaftliche Prägung überwiegend locker mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die Ortsteile sind verkehrlich ausreichend erschlossen und landschaftlich gut eingebunden, so dass sie als Wohnstandorte gut angenommen werden. Es ist nur ein geringer Leerstand und wenig unsanierte Bausubstanz zu verzeichnen.

Gebiet 9 Bobzin und Riederfelde

Der Ortsteil **Bobzin** besteht aus zwei Siedlungen: Hof Bobzin und Roter Strumpf. Die lockere Bebauung des Angerdorfes Bobzin mit dem fast mittig gelegenen Dorfteich wird von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, ergänzt durch größere landwirtschaftliche Anlagen. Der Bereich Roter Strumpf wird von einer in sich geschlossenen Bebauungsstruktur von Wohngebäuden bestimmt.

Der Ortsteil **Riederfelde** erstreckt sich entlang der B 191 und wird bestimmt durch prägnante einzelstehende Siedlerstellen.

Gebiet 10 Ruthen

Der kleine Ortsteil Ruthen wird geprägt von einer beidseitigen Straßenbebauung und ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Obstanbaus zu sehen. Die Bebauung und die Erschließung sind abgeschlossen.

Die bauliche Entwicklung der Ortsteile ist im wesentlichen abgeschlossen. Es ist nur ein geringer Leerstand zu verzeichnen. Die Ortsteile sind verkehrlich ausreichend erschlossen.

Abbildung 2: Die Stadtgebiete in Lütz

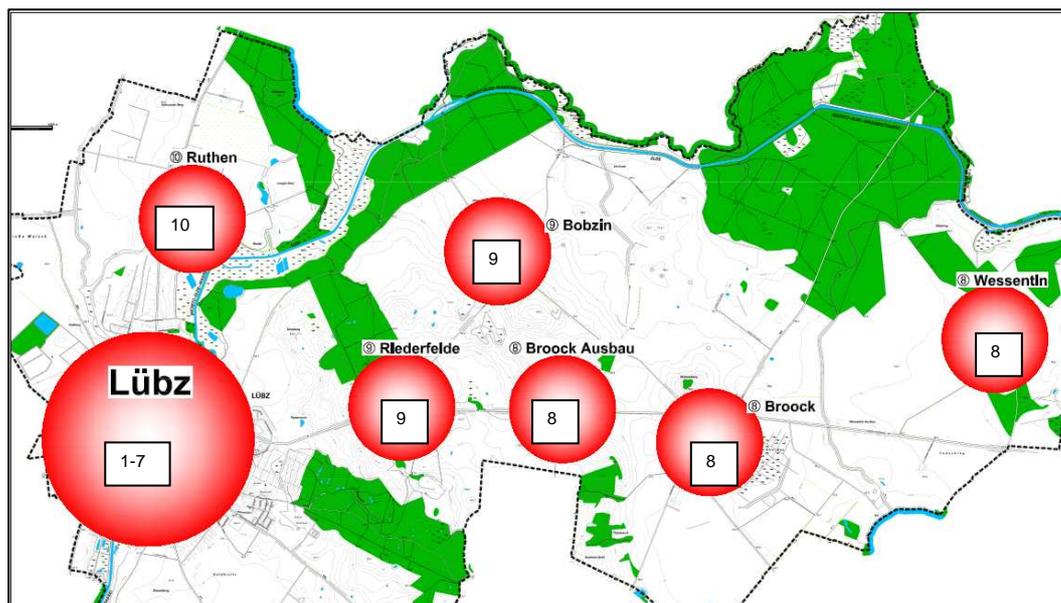
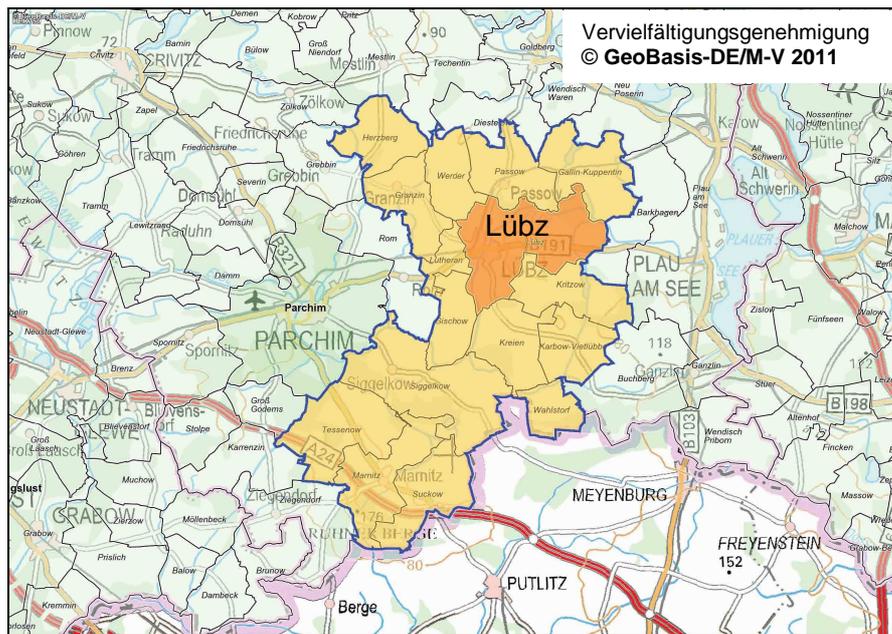


Abbildung 4: Das Amt Eldenburg Lütz



Die Stadt Lütz stellt für das Umland das Zentrum für den Einzelhandel, für Dienstleistungsangebote und die Verwaltung dar. Als Wirtschaftsstandort fällt der Stadt auch eine bedeutende Rolle bei der Arbeitsplatzbereitstellung für die Einwohner der Stadt selbst aber auch für das Umland zu. Der Amtsbereich, für das Gymnasium darüber hinaus, ist Einzugsgebiet für die verschiedenen Schulangebote in der Stadt.

Durch die Lage zwischen dem Einzugsgebiet der Kreisstadt Parchim im Westen und dem Tourismusschwerpunktraum Plauer See im Osten, verbunden durch die Bundesstraße 191 und die Mürz – Elde – Wasserstraße sowie den länderübergreifende Seenradweg, bestehen enge räumliche Beziehungen zu den angrenzenden Amtsbereichen sowie den Städten Parchim und Plau am See. Für die Stadtentwicklung und die Einbeziehung des Umlandes spielt die durch das Stadtgebiet fließende Elde-Mürz-Wasser-Straße eine große Rolle für die Naherholung und die touristische Entwicklung. Die Stadt Lütz und ihre Umgebung bieten ein gutes touristisches Umfeld. So werden gemeinde- und amtsübergreifende gemeinsame Tourismusprojekte betrieben, wie z.B. die Lehm- und Backsteinstraße mit der Benziner Ziegelei oder die Ruhner Berge.

Die Kreisstadt Parchim stellt für die Einwohner von Lütz und Umgebung den Schwerpunkt für Arbeitsplätze, Verwaltung, Kultur und Einzelhandel dar.

Die Region profitiert von der verkehrlichen Gunstlage an den Bundesstraßen 191 und 321 sowie zwischen den Autobahnen A 24 (Hamburg-Berlin) und der A 19 (A24-Rostock).

Lage zwischen
Parchim und
Plauer See

2 Demographie

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lüz ist wie in fast allen Landesteilen seit Jahren rückläufig. Zur Zeit leben 6.278 Personen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Lüz. Im Zeitraum von 1998 bis 2008 hat die Stadt fast 16 % ihrer Bevölkerung verloren. Der in Abbildung 5 dargestellte Bevölkerungsgewinn von 2008 auf 2009 ist ausschließlich auf die Eingemeindung zurückzuführen.

Einwohnerverlust
1998-2009 von
16 %

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 1998 bis 2009

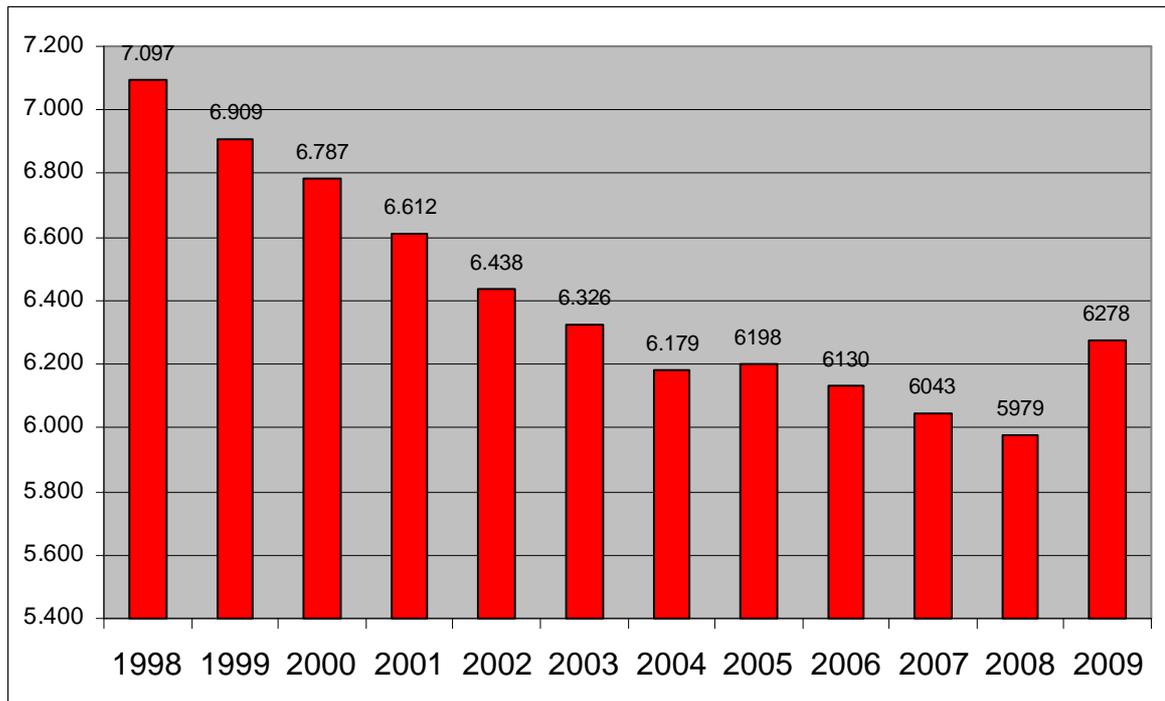
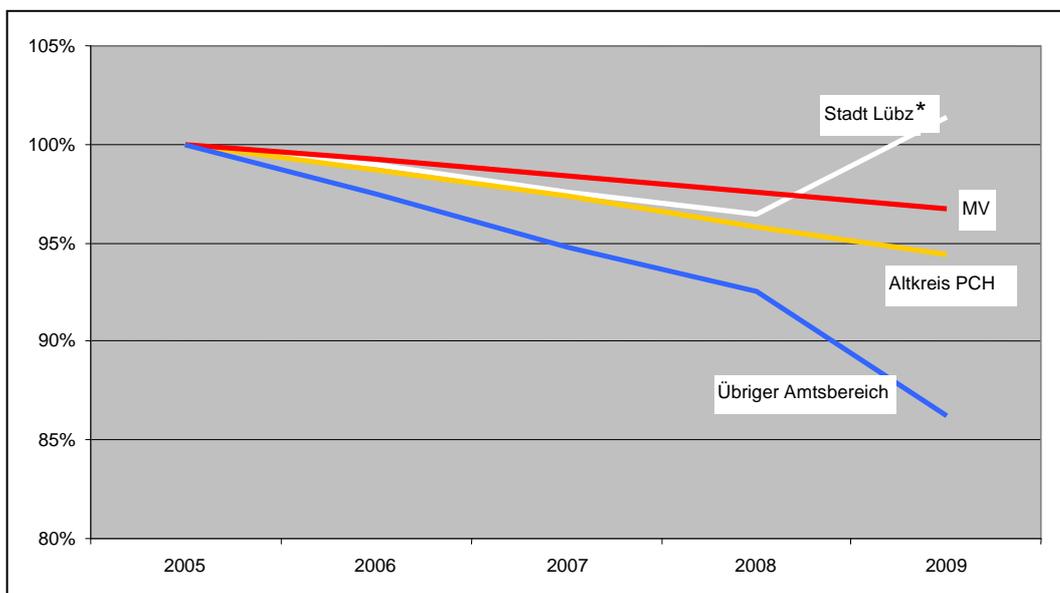


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lüz im Vergleich zum übrigen Amtsbereich, dem Altkreis Parchim und dem Land



* 2008 Bevölkerungsgewinn aufgrund von Eingemeindungen

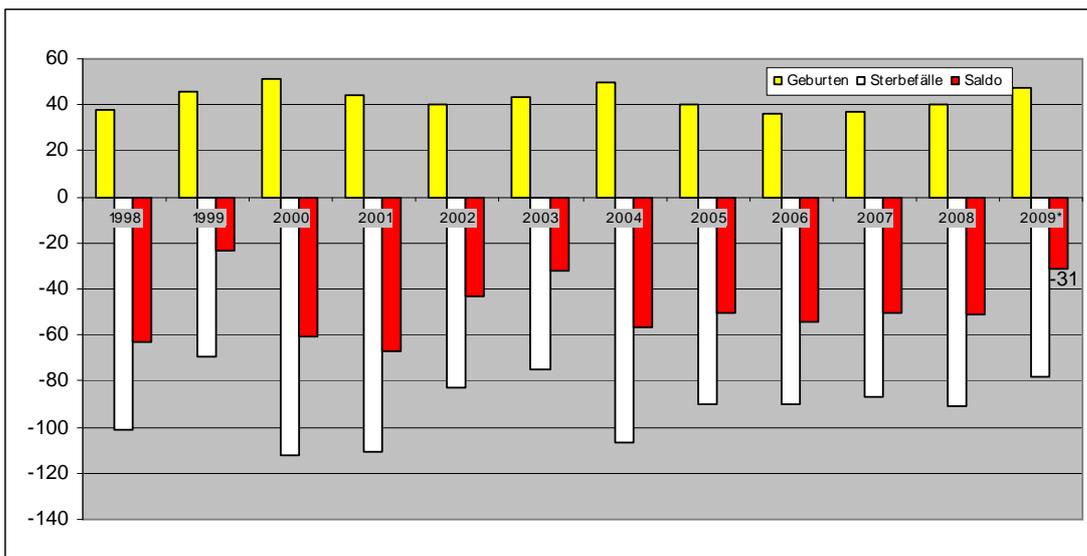
Im Vergleich zu der Entwicklung im Altkreis, dem Bundesland und dem Amtsbereich, ist die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lüz in diesem Zeitraum ähnlich verlaufen wie in MV und dem Altkreis. Im übrigen Amtsbereich vollzog sich der Bevölkerungsrückgang etwas stärker als in der Stadt Lüz oder dem gesamten Altkreis Parchim. Die starken Veränderungen von 2008 auf 2009 lassen sich zurückführen auf die Eingemeindung einer vormals im Amtsbereich liegenden Gemeinde (Broock –Wessentin).

Der Rückgang der Bevölkerung hängt maßgeblich von zwei Faktoren ab: 1. von der natürlichen Bevölkerungsbewegung – also das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen – und 2. von den Wanderungsbewegungen – also vom Verhältnis der Zuzüge zu den Wegzügen.

Einwohnerverlust
abhängig von
natürlicher
Bevölkerungs-
bewegung und
von Wanderungen

In den letzten 10 Jahren gab es stets mehr Sterbefälle als Geburten (Abbildung 7). Mit rund 40 Geburten im Jahr ist dieser Wert relativ konstant geblieben. Die Zahl der Sterbefälle lag in den letzten Jahren stets deutlich über den Werten der Geburten, so dass ein negativer Saldo von meist mehr als 30 die Regel ist. Im Jahr 2009 gab es genau 31 Sterbefälle mehr, als im gleichen Jahr Geburten.

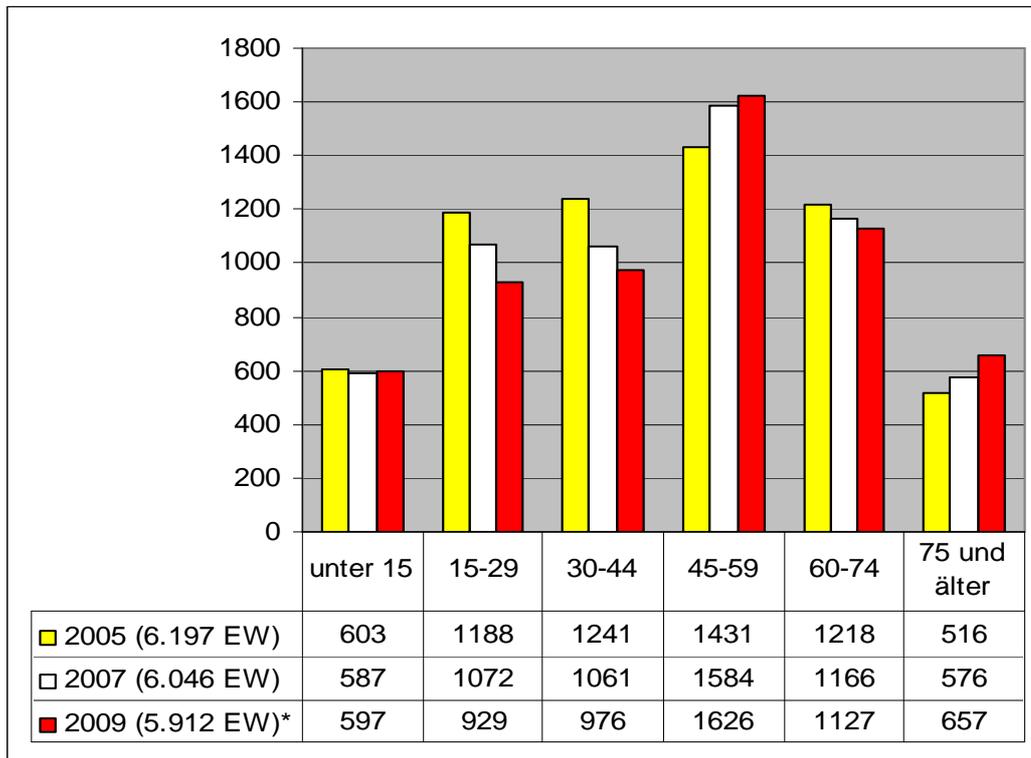
Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1998 bis 2009



*ohne Broock Wessentin

Ein wesentlicher Faktor des demographischen Wandels ist die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung. Auch in Lüz ist dieser Trend deutlich sichtbar. So wird der Anteil der jüngeren Menschen auch in den nächsten Jahren weiter abnehmen und der Anteil der älteren Menschen zunehmen.

mehr Sterbefälle
als Geburten

Abbildung 8: Veränderung der Alterstruktur 2005-2009

*ohne Broock Wessentin

Lag der Anteil der unter 30-Jährigen 2005 noch bei fast 30 %, so liegt er 2009 bereits nur noch bei einem Viertel der Bevölkerung. In den letzten fünf Jahren hat sich die Bevölkerungsstruktur in Lübz deutlich verändert. Auch der Anteil der über 45-Jährigen lag 2005 bei knapp über 50 %, 2009 sind bereits 58 % der Bevölkerung in Lübz über 45.

58 % der Bevölkerung ist heute älter als 45 Jahre

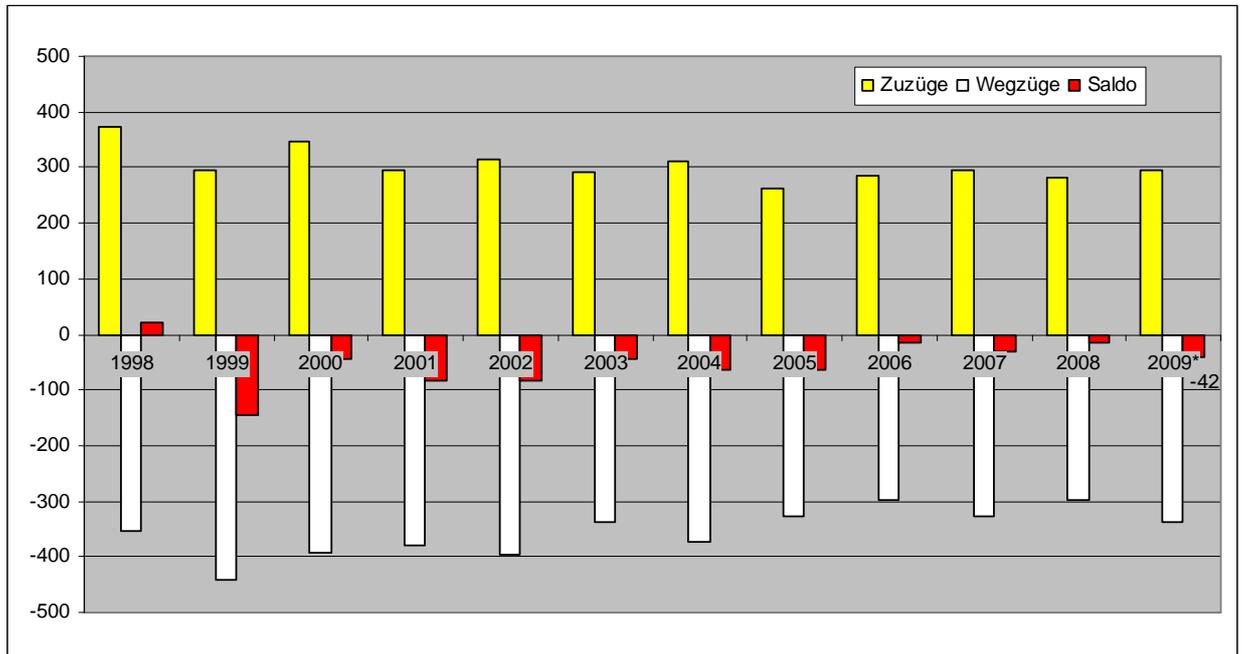
Diese Entwicklung läuft parallel zu der Entwicklung im Altkreis Parchim insgesamt. Auch hier sind im Jahr 2009 45 % der Bevölkerung älter als 50 Jahre (so wie in der Stadt Lübz). Bezogen auf das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern sind es in dieser Alterskategorie nur 43 % der Gesamtbevölkerung. (Quelle StLA SIS Online).

2.2 Wanderungen

Der zweite Einflussfaktor auf die Bevölkerungsveränderung sind die Wanderungen. Auch bei den Wanderungen lagen die Zahlen der Wegzüge über denen der Zuzüge. Es sind in den letzten 10 Jahren stets mehr Menschen aus Lübz weggezogen als zugezogen. Im Jahr 2009 sind 42 Personen mehr aus Lübz weggezogen als im gleichen Zeitraum zugezogen. Für die negative Einwohnerentwicklung in der Stadt Lübz sind demzufolge die stärkeren Wegzüge im gleichen Maße verantwortlich, wie die höheren Zahlen an Sterbefällen.

Deutlich mehr Wegzüge als Zuzüge

Abbildung 9: Wanderungen 1998 bis 2009



*ohne Broock Wessentin

Interessant ist die nähere Betrachtung der Wanderungen nach Altersklassen. So sind 87 % aller Personen, die aus Lübz wegziehen, jünger als 45, allerdings stellen sie nur 42 % der Bevölkerung dar. In der Altersgruppe der 15-44 jährigen sind mit weitem Abstand die meisten Wanderungen zu verzeichnen. Hier liegt auch der Ursprung für ein negatives Wanderungssaldo der Stadt. In Gruppe der 15-44 Jährigen ziehen deutlich mehr Personen aus Lübz weg, als nach Lübz hin. 2009 lag dieser Saldo bei -67. In allen anderen Altersgruppen sind leichte Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die allerdings bei der geringen Anzahl insgesamt wenig ins Gewicht fallen.

Abwanderungen hauptsächlich aus der Altersgruppe 15-44 jährig

Die gezählten Wanderungen weisen keine Auffälligkeiten hinsichtlich einer Unterscheidung zwischen Männern und Frauen auf. In der Altersgruppe 60+ ist der Frauenanteil deutlich höher, allerdings ist der Frauenanteil in der Gesamtbevölkerung dieser Altersgruppe im gleichen Maße höher.

Tabelle 1: Charakteristika der Zuzügler und Abwanderer 2009

Alter	Zuzüge		Wegzüge		Saldo
	Anzahl	Anteil weiblich	Anzahl	Anteil weiblich	
0-14	39	36%	36	58%	3
15-44	188	52%	255	45%	-67
45-59	32	56%	22	55%	10
60 und älter	35	66%	23	65%	12
Gesamt	294	51%	336	49%	-42

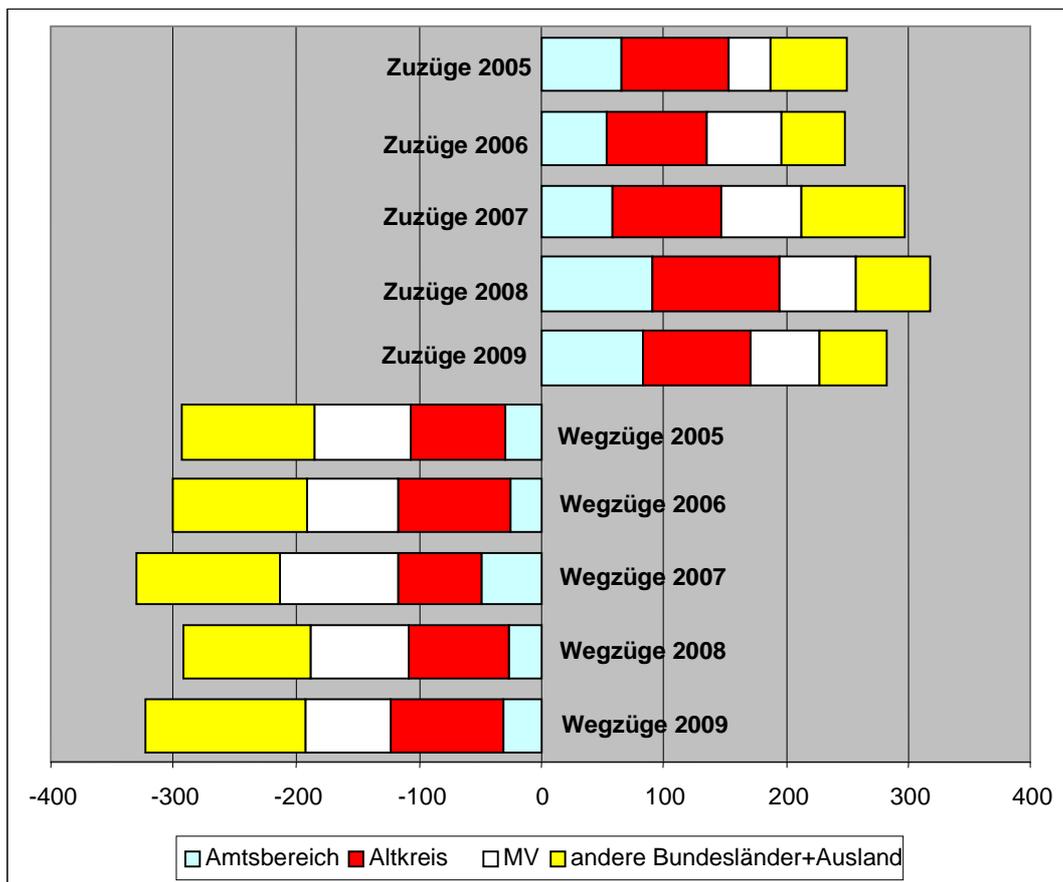
Überwiegend
Binnen-
wanderungen

Abbildung 10 zeigt, wohin die Bewohner von Lübz gezogen sind und woher die Neubewohner kamen. Insgesamt wird deutlich, dass die Wanderungsbewegungen zum überwiegenden Teil Binnenwanderungen innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns sind; bei den Zu- wie bei den Wegzügen. 2009 kamen nur knapp 20 % der Zuzüge aus anderen Bundesländern nach Lübz. Bei den Wegzügen im gleichen Jahr war der Anteil bei 40 %.

Im Jahr 2009 sind 38 % aus der Stadt weggezogen, aber innerhalb des Landkreises geblieben. Im gleichen Jahr waren es über 60 % der Zuzüge, die aus dem Altkreis nach Lübz gezogen sind. Der Anteil der Wanderungen aus dem Altkreis in die Stadt Lübz lag in den letzten fünf Jahren immer zwischen 50 und 60 %.

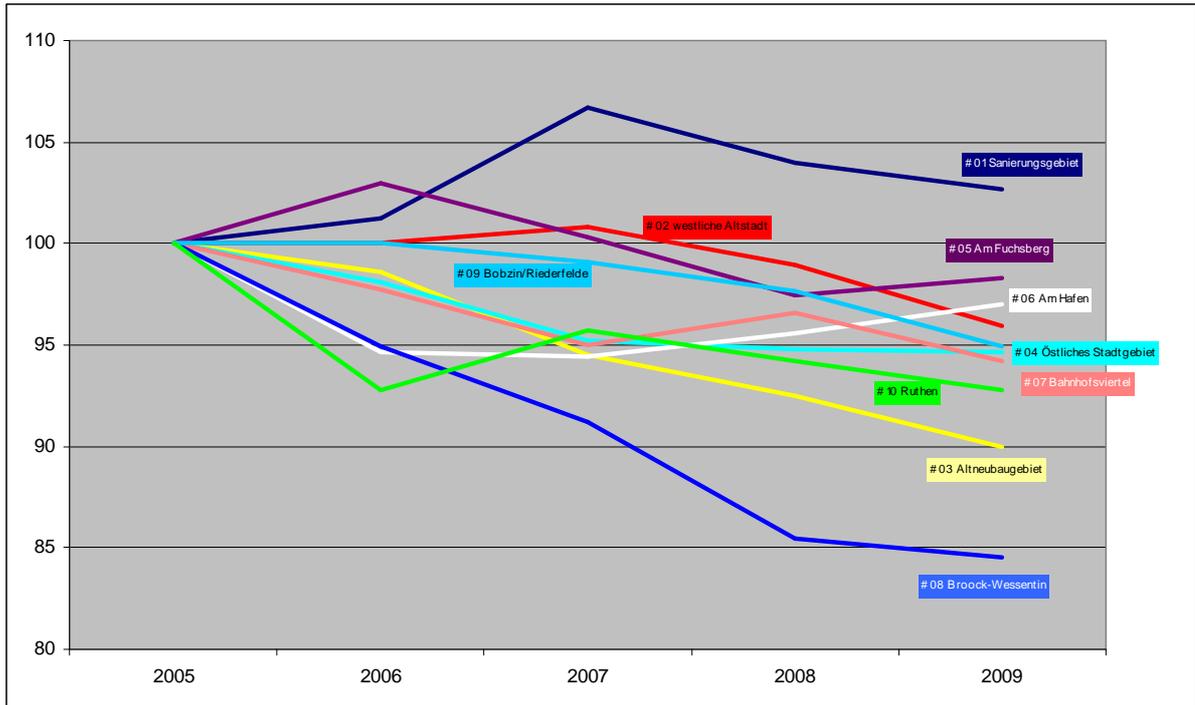
Lübz ist als Wohnstandort beliebt. Wenn ein Umzug aus der Stadt ansteht, dann wird oftmals auch gleich über die Landesgrenze hinweg gewandert.

Abbildung 10: Anzahl der Wanderungen nach Ziel- und Quellgebiet



2.3 Demographische Entwicklung der Stadtgebiete

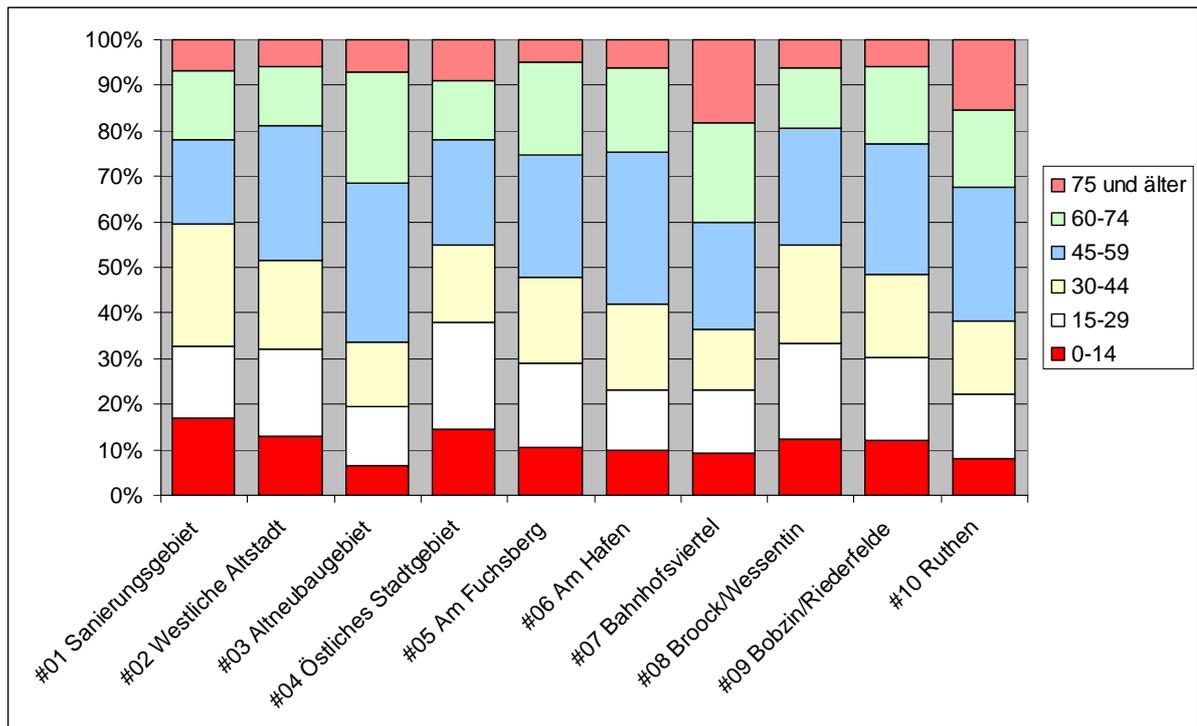
Abbildung 11: Veränderung der Bevölkerungszahlen nach Stadtgebieten seit 2005 in Prozent



Die Einwohnerentwicklung der letzten fünf Jahre differenziert sich bei der Betrachtung nach den Stadtgebieten. So ist auffällig, dass im Zeitraum von 2005 bis 2009 insgesamt alle Stadtgebiete Einwohner verloren haben bis auf das Sanierungsgebiet, in dem in diesem Zeitraum zahlreiche Investitionen in die Stadterneuerung geflossen sind. Während im gleichen Zeitraum die Gesamtstadt nur etwas mehr als 5 % der Bevölkerung von 2005 verloren hat, verringerte sich die Einwohnerzahl im Altneubaugebiet und in Broock-Wessentin mit mehr als 10 % deutlich stärker.

Sanierungsgebiet
hat in den letzten
5 Jahren
Einwohner dazu
gewonnen

Abbildung 12: Vergleich der Altersstruktur in den Lübzer Gebieten 2009



Neben der negativen Bevölkerungsentwicklung ist auch die Alterszusammensetzung abhängig vom jeweiligen Stadtgebiet. Die jüngsten Stadtgebiete sind Bobzin-Riederfelde, Am Fuchsberg und Ruthen, mit einem Durchschnittsalter von unter 41. Das Östliche Stadtgebiet weist mit einem Durchschnittsalter von 50,6 die älteste Bevölkerung auf. Der Anteil der über 45-Jährigen ist vor allem in den Gebieten Altneubaugebiet und Bahnhofsviertel überdurchschnittlich hoch.

Hinweise auf die Attraktivität eines Stadtgebietes können die gezählten Zuzüge, Wegzüge und Umzüge geben. Auffällig ist, dass 2009 nur drei Stadtgebiete einen positiven Wanderungssaldo aufweisen konnten. Das Sanierungsgebiet, die westliche Altstadt und auch Am Fuchsberg sind Gebiete in Lütz, in denen mehr Zuzüge als Wegzüge gezählt werden konnten.

2009 mehr Zuzüge als Wegzüge im Sanierungsgebiet, westliche Altstadt und Am Fuchsberg

Abbildung 13: Wanderungssaldo und natürliches Saldo für die Stadtgebiete in Lütz 2009

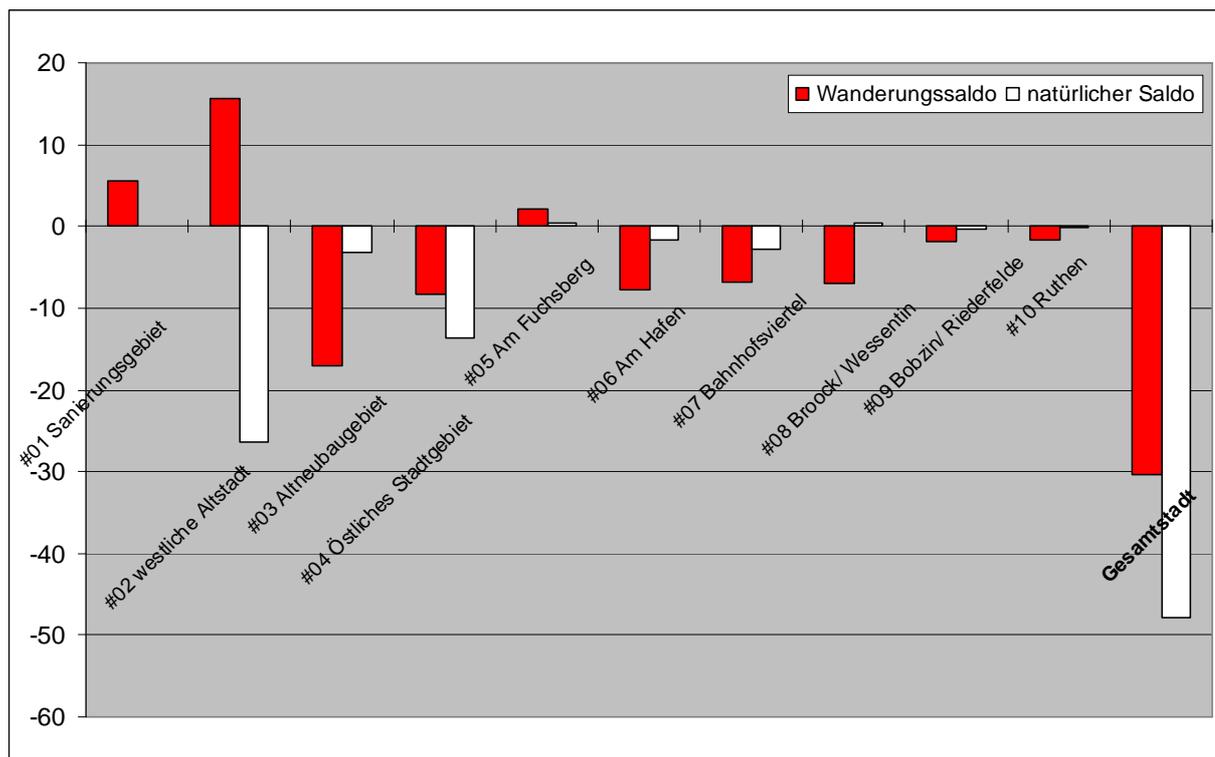


Tabelle 2: Allgemeine Daten der zehn Stadtgebiete in Lütz

2009	Einwohner	Anteil weiblich	Durchschnittsalter	Leerstand in WE	Bevölk. 2005 -09, absolut	Bevölk. 2005 -09, in %
#01 Sanierungsgebiet	568	49%	43	79	+15	+3
#02 westl. Altstadt	824	51%	49	32	-35	-4
#03 Altneubaugebiet	754	50%	49	18	-84	-10
#04 Östl. Stadtgebiet	1612	57%	51	2	-91	-5
#05 Am Fuchsberg	690	55%	40	54	-12	-2
#06 Am Hafen	417	48%	44	7	-13	-3
#07 Bahnhofsviertel	713	49%	45	5	-44	-6
#08 Broock/ Wessentin	366	47%	41	18	-67	-15
#09 Bobzin/ Riederfelde	205	45%	40	5	-11	-5
#10 Ruthen	129	42%	42	14	-10	-7

2.4 Bevölkerungsprognose für Lübz

Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung ist wesentliche Planungsgrundlage für viele Bereiche des öffentlichen Lebens. Besondere Bedeutung kommt ihr z. B. bei der Planung von Schulen und öffentlichen Gesundheitseinrichtungen, der Finanzplanung und der Bereitstellung von Baulandflächen sowie Infrastruktureinrichtungen zu. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, schon vorab möglichst genaue Angaben über die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung zu bekommen.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird durch die Entwicklung zweier Komponenten bestimmt: 1) der Entwicklung von Geburten und Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und 2) der Abschätzung von Zuzügen und Wegzügen (der Wanderungen).

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist gegenwärtig wie zukünftig geprägt von relativ konstanten Faktoren: Die Geburtenrate wird sich auf einem geringen Niveau stabilisieren und die Lebenserwartung steigt. Im Ergebnis verschiebt sich die Altersstruktur zu Gunsten der Anteile von älteren Personen. Hieraus resultiert eine Zunahme der Sterberate, die weiterhin deutlich über der Zahl der Geburten liegen wird und somit eine wachsende negative Differenz zwischen Geburten und Sterbefälle bewirkt.

Die Wanderungsbewegung ist aufgrund der vielschichtigen Gründe für Zu- bzw. Abwanderungen eine beeinflussbare und somit für die Erstellung der Prognose eine wesentliche Variable der Bevölkerungsentwicklung. Als wesentliche Gründe für Wanderungen gelten Arbeits- und Ausbildungsplatz. Die Entwicklung von Zu- und Wegzügen ist also maßgeblich von der Arbeitsmarktsituation in der Region abhängig. Weiterhin ist auch die Attraktivität als Wohnstandort ein wichtiger Faktor, der für Zuzüge sorgen kann (Pendler in andere Arbeitsorte).

Zukünftige
Wanderungs-
bewegungen
maßgeblich ab-
hängig von re-
gionaler Wirt-
schaftssituation

Allgemeine Tendenzen der Wanderungen, die in Mecklenburg-Vorpommern typisch sind, können auch für Lübz relevant werden: Abwanderungen finden selektiv statt. Vor allem junge Menschen und insbesondere junge Frauen, die potentielle Mütter sind, ziehen weg. Somit gehen der Region nicht nur die abgewanderten Personen verloren, sondern mit Ihnen auch potentielle Geburten.

Die Auswirkungen dieser allgemeinen Trends fallen regional unterschiedlich aus, so dass für Lübz drei mögliche Entwicklungsoptionen der regionalen wirtschaftlichen Lage (im besten Fall, mittlere Annahme und im schlechtesten Fall) erarbeitet wurden, die einen Korridor der Entwicklung aufzeigen. Diese Szenarientechnik wird für die Berechnung der Bevölkerungsprognose und der Prognose der Haushalte angewandt und in drei Prognosezeiträumen 2009-2014, 2015-2019 und 2020-2024 ermittelt.

Szenarien der Bevölkerungsprognose:

3 Szenarien für
die Bevölkerungsprognose▶ **Szenario A: Untere Variante (pessimistische Annahmen)**

Die Wirtschaft in der Region ist von einem Abschwung gekennzeichnet. Eigene wirtschaftliche Potentiale können nicht generiert werden und wesentliche Impulse sind nicht zu erwarten. Es werden demnach keine Arbeitplatzeffekte und kaum wesentliche Einkommensverbesserungen entstehen. Die Fortzüge werden auch in den nächsten 15 Jahren weit über den Zuzügen liegen und sich auch in den nächsten Jahren deutlich steigern.

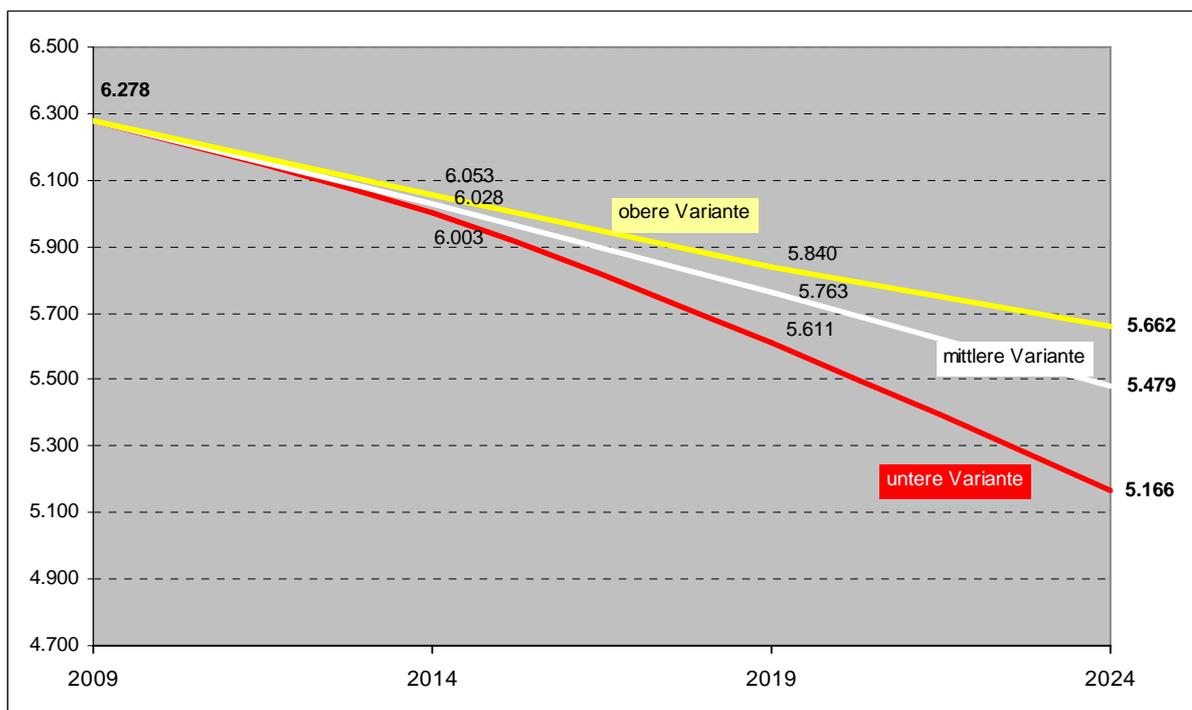
▶ **Szenario B: Mittlere Variante (Trendfortschreibung)**

Die Entwicklung der letzten 15 Jahre wird sich kaum verändern und stabilisiert sich. Die Entwicklung der letzten Jahre wird fortgeschrieben. Die Zuzüge und Abwanderungen halten sich zuerst auf dem Niveau der letzten Jahre. Der negative Wanderungssaldo schwächt sich aufgrund weniger werdender mobiler Bevölkerungsschichten allmählich ab; bleibt aber auch in 15 Jahren leicht negativ.

▶ **Szenario C: Obere Variante (optimistische Annahmen)**

Die Wirtschaft wird sich insgesamt positiv entwickeln und wirtschaftliche Potentiale können auch vor Ort aktiviert werden, so dass sich verstärkende Arbeitplatzeffekte in der Kommune sowie in der Region entstehen. Der wirtschaftliche Aufschwung erzeugt Zuzüge in die Kommune, die am Ende des Prognosezeitraums sogar für einen leicht positiven Wanderungssaldo sorgen können.

Abbildung 14: Korridor der Bevölkerungsentwicklung in Lübz bis 2024



Im Ergebnis zeigt die Prognose der Bevölkerung für die drei Zeiträume bis 2014, bis 2019 und bis 2024 einen deutlichen Abwärtstrend für die Stadt Lübz. So wird nach der optimistischen Variante die Bevölkerung bis 2024 sich um 616 Einwohner reduzieren bzw. um 10 %. In der unteren Variante sind die Verluste mit minus 1.112 Personen bis zum Jahr 2024 erheblich. Die Bevölkerung würde sich um 18 % reduzieren.

Bevölkerungs-
prognose:
Verlust von bis
zu 18 %
zwischen 2009
und 2024

Eine detaillierte Übersicht über die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose bis 2024 bietet die Tabelle 3, die somit den Entwicklungskorridor zwischen oberer und unterer Variante beschreibt.

Neben dem weiteren Bevölkerungsverlust, wird sich auch weiterhin die Bevölkerungszusammensetzung zu Ungunsten der Altersstufe der 15 bis 45-Jährigen verschieben und der Anteil der über 45-Jährigen im Jahr 2024 auf fast zwei Drittel der Bevölkerung anwachsen.

Tabelle 3: Ergebnis der Bevölkerungsprognose

	2014			2019			2024		
	obere Var.	mittlere Var.	untere Var.	obere Var.	mittlere Var.	untere Var.	obere Var.	mittlere Var.	untere Var.
Bevölkerung gesamt	6.053	6.028	6.003	5.840	5.763	5.611	5.662	5.479	5.166
Verlust in % zu 2009	-4%	-4%	-4%	-7%	-8%	-11%	-10%	-13%	-18%
Absoluter Verlust zu 2009	225	250	275	438	515	667	616	799	1.112
Bevölkerung unter 15	11%	11%	11%	11%	11%	11%	12%	12%	12%
zwischen 15 und 45	28%	28%	28%	27%	26%	25%	26%	25%	22%
älter als 45	61%	61%	61%	62%	62%	63%	62%	63%	66%

Nach derzeitigem Stand erscheint die Entwicklung zwischen der oberen und der unteren Variante wahrscheinlich. Dies würde bedeuten, dass der **Rückgang der Bevölkerung bis 2024 zwischen 616 und 1.112 Einwohnern bzw. 10 % und 18 % liegen wird.**

Die Bertelsmann Stiftung hat für alle deutschen Kommunen über 5.000 Einwohner Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2025 berechnet. Für die Stadt Lübz wird ein Bevölkerungsrückgang bis 2025 von 22,5 % bezogen auf das Basisjahr 2006 prognostiziert.¹ Diese Berechnung würde bezogen auf das Basisjahr 2009 zu etwa 15 % für 2024 kommen und somit ähnlich schlecht, wie unser pessimistisches Szenario.

¹ www.wegweiser-kommune.de

3 Wohnungsbestand und Wohnungsnachfrage

3.1 Wohnungsbestand

Für die Ermittlung des Gebäude- und Wohnungsbestandes wurden

- Daten des Statistischen Landesamtes,
- die Wohnraum- und Gebäudezählung von 1995,
- Daten der Wohnungsunternehmen der Stadt Lübz und
- eigene Erhebungen

herangezogen.

Tabelle 4: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

Anzahl	1995	2000	2005	2008	2009*
WE in 1- und 2 – Fam.häusern	1.248	1.306	1.342	1.351	1.520
WE in Mehrfam.	1.810	1.865	1.881	1.878	1.991

*Eingemeindung Broock 2008

Erhöhung
Wohnungsanzahl
durch Ein- und
Zweifamilienhäuser

2009 befanden sich ca. 43 % des Wohnungsbestandes in Ein- und Zweifamilienhäuser. Deutlich wird die Zunahme der Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2009, wobei der Sprung von 2008 auf 2009 auf die Eingemeindung der Gemeinde Broock im Jahr 2008 zurückzuführen ist. Der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stagniert in etwa seit 2005, da das Wohnungsangebot in Mehrfamilienhäusern durch die mehrgeschossigen Wohngebiete Altneubaugebiet und Am Fuchsberg ausreichend abgedeckt wird. Während in Lübz von 1995 bis 2008 die Anzahl von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 68 stieg, sind im gleichen Zeitraum 103 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern dazugekommen.

Von den 3.511 Wohnungen werden heute ca. 40 % durch die zwei großen Wohnungsunternehmen verwaltet.

Wohnungs- und Verwaltungs- GmbH Lübz 946 Wohnungen,

Wohnungsgenossenschaft Lübz–Plau eG. 456 Wohnungen.

Der Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft befindet sich ausschließlich in den beiden, durch 3- und 4-geschossigen Wohnungsbau geprägten Gebieten Altneubaugebiet und Am Fuchsberg. In diesen beiden Gebieten liegt auch der überwiegende Teil der Wohnungen der Wohnungsgesellschaft Lübz.

Der Anteil des industriellen Wohnungsbaus (Platte) macht mit 738 Wohnungen ca. 52 % des Wohnungsbestandes der beiden Wohnungsunternehmen aus.

Im Neubaugebiet Am Fuchsberg wurden im Rahmen des Projektes „Soziales Wohnen“ 139 Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden errichtet.

Tabelle 5: Entwicklung Wohnungsbestand

	1991	1995	2000	2005	2009		
					Lübz*	Altkreis PCH	M-V
Anzahl der WE	3.070	3.058	3.171	3.321	3.511	48.311	894.070
Wohnfläche in 1.000 m ²	210,4	219,3	230,2	228,5	245,6	3.911	65.380
Wohnfläche in m ² /WE	68,5	71,7	72,6	68,8	70,0	81,0	73,1
m ² /EW	27,5	30,5	33,9	36,9	39,4	40,4	39,6
EW pro WE		2,35	2,15	1,86	1,77	2,0	1,85

*Eingemeindung Broock 2008

Die Flächengröße pro Wohnung hat sich in Lübz seit 1991 um ca. 1,5 m² erhöht, resultierend insbesondere aus dem Zugang von Wohnungen. Dabei liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße aber noch unter dem Durchschnitt des Landes M-V und des Altkreises Parchim. Durch den parallel verlaufenden Rückgang der Einwohnerzahl hat sich dadurch die Wohnfläche pro Einwohner erheblich erhöht. Sie hat 2009 in etwa den Durchschnitt des Landes M-V erreicht. Durch den Anstieg der Wohnungsanzahl und dem Rückgang der Einwohnerzahl hat sich die Wohnungsbelegung deutlich verringert. Während 1995 noch ca. 2,4 Einwohner in einer Wohnung lebten, sind es 2009 nur noch knapp 1,8. Auch hier nähert sich die Wohnungsbelegung dem Durchschnitt des Landes M-V.

Die Wohnungsgrößenstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

Tabelle 6: Entwicklung Wohnungen nach Raumzahl

	1991		1995		2000		2005		2009*	
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%
1 Raum	44	1,4	76	2,4	76	2,3	76	2,3	76	2,2
2 Räume	209	6,8	110	3,5	119	3,7	119	3,6	128	3,6
3 Räume	720	23,5	803	25,5	834	25,5	838	25,2	876	25,0
4 Räume	1.279	41,7	1.346	42,8	1.383	42,3	1394	42,0	1.443	41,1
5 Räume und mehr	818	26,6	810	25,8	857	26,2	894	26,9	988	28,1

*Eingemeindung Broock 2008

Es ist festzustellen, dass eine sehr stabile Wohnungsgrößenstruktur seit 1995 besteht. Während sich die Anzahl und der Anteil der kleinen Wohnungen von 1991 bis 1995 etwas verringerte, hat von

stabile
Wohnungsgrößen-
struktur

2005 bis 2009 die Anzahl und der Anteil der großen Wohnungen zugenommen. Letzteres resultiert offensichtlich auf der Eingemeindung der Gemeinde Broock mit fast ausschließlichem Ein- und Zweifamilienhausbestand. Der Anstieg der 3 – Raum – Wohnungen von 1995 auf 2000 ist überwiegend auf den Geschoßwohnungsbau Am Fuchsberg zurückzuführen.

1997 wurden letztmalig Gebäude mit mehr als drei Wohnungen in Lübz neu errichtet. Danach beschränken sich die Neubauten auf Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen, wobei die höchste Anzahl im Jahr 2000 mit 13 Wohnungen zu verzeichnen war. Seitdem hat sich die Anzahl der neu gebauten Eigenheime jährlich bis auf eins verringert (2008 und 2009). Der Zugang im gesamten Amtsbereich Eldenburg Lübz hat sich auf ca. 6 bis 7 Eigenheime pro Jahr eingeepegelt.

Wohnungszuwachs
nur noch 1 WE pro
Jahr

3.2 Leerstand

Die Angaben zu den Wohnungsleerständen basieren auf

- den Leerstandsdaten der beiden Wohnungsunternehmen mit Stand 31.12.2009 und
- eigenen Erhebungen für den restlichen Wohnungsbestand aus dem Jahr 2010.

Tabelle 7: Leerstand nach Stadtgebieten

Nr.	Stadtgebiet	Leerstand	
		WE	%*
1	Sanierungsgebiet	79	33,8
2	westl. Altstadt	32	13,7
3	Altneubaugebiet	18	7,7
4	östl. Stadtgebiet	2	0,8
5	Am Fuchsberg	54	23,1
6	Am Hafen	7	3,0
7	Bahnhofsviertel	5	2,1
8	Broock/ Wessentin	18	7,7
9	Bobzin/ Riederfelde	5	2,1
10	Ruthen	14	6,0
gesamt		234	

höchster
Leerstand im
Sanierungsgebiet

*Anteil am Gesamtleerstand

Die Leerstandsquote für das gesamte Stadtgebiet liegt bei 6,7 %. Dabei ist der Anteil der leerstehenden Wohnungen in den Ortsteilen (37 WE) mit einem Anteil von 15,8 % gegenüber der Stadt als gering einzuschätzen. Die Leerstände konzentrieren sich in der Stadt Lübz selbst. Im Sanierungsgebiet und Am Fuchsberg stehen am meisten Wohnungen leer, die allein 56,8 % des Wohnungsleerstandes ausmachen.

Von den 54 WE Leerstand Am Fuchsberg befinden sich 46 Wohnungen in den industriell errichteten mehrgeschossigen Plattenbauten (gesamt 330 WE). Dagegen ist der Leerstand in den

Wohnungen
im Plattenbau
nicht mehr
nachgefragt

139 Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus mit 8 Wohnungen im Verhältnis gering.

Die Wohnungs- und Verwaltungs- GmbH Lübz verzeichnet nach eigenen Angaben keinen Leerstand in Ihrem Wohnungsbestand. Dagegen liegt der Leerstand bei der Wohnungsgenossenschaft Lübz-Plau bei ca. 14,7 %, hier insbesondere im Gebiet Am Fuchsberg.

Während es sich bei den Leerständen in den Ortsteilen und in der Stadt Lübz überwiegend um strukturellen Wohnungsleerstand handelt, ist der Leerstand im Sanierungsgebiet vornehmlich sanierungsbedingt verursacht. Der Anteil der leerstehenden Wohnungen in unsanierten Gebäuden macht hier ca. 60 % des Leerstandes aus. Die kleinteilige Gebäude- und Grundstücksstruktur sowie die hohe Überbauung der kleinen Grundstücke befördern den Leerstand.

Leerstand
Sanierungsgebiet
durch schlechte
Bausubstanz

3.3 Bauland

Seit 2001 entstandene Wohnungen befinden sich nahezu ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Größere Wohngebiete entstanden im Nordwesten (Am hohen Feld) und im Südosten. Die neu ausgewiesenen, noch nicht erschlossenen Eigenheimstandorte und der Standort für den mehrgeschossigen Wohnungsbau (Am Fuchsberg) befinden sich alle im Norden der Stadt, wobei mehrgeschossiger Wohnungsbau für solche Standortgrößen nicht mehr nachgefragt wird. Die in den 1970er Jahren gebaute Umgehungsstraße (Bundesstraße 191), die eine deutliche städtebauliche Zäsur im Stadtbild und in den Wegebeziehungen darstellt, erschwert die Anbindung der in Aussicht genommenen städtebaulichen Entwicklungsbereiche im Norden der Stadt zur Altstadt.

Planerisch sind sowohl in der Stadt Lübz als auch im Umland Eigenheimstandorte vorbereitet.

Tabelle 8: Baulandpotentiale in Lübz und Umland

Standort	Stadt Lübz	Umland
Bobziner Weg (B-Plan Nr. 19)	12 WE	
Grevener Straße (B-Plan Nr. 15)	10 WE	
Am Hohen Feld (B-Plan Nr. 6)	2 WE	
Daschow (B-Plan Nr. 2 "Seeblick")		15 WE
Lutheran (B-Plan Nr. 3 „Birkenweg“)		12 WE

Quelle: Amt Eldenburg-Lübz

Im gesamten Amtsbereich stehen auf unbebauten Innenbereichs- und Ergänzungsflächen darüber hinaus insgesamt 359 freie Bauplätze zur Verfügung, davon 304 private und 55 kommunale. Damit ist ein Überangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Lübz selbst als auch im Umland vorhanden.

Überangebot an
Bauland

Als neuer Eigenheimstandort wurde in den letzten Jahren das Baugebiet „Grevener Straße“ erschlossen (Teilfläche ehemalige

Zuckerfabrik). Hier sind noch 10 freie Bauplätze vorhanden. Ein weiterer zusammenhängender Eigenheimstandort mit ca. 3,0 ha im Anschluss an das Eigenheimgebiet „Am Hohen Feld“ könnte planungsrechtlich vorbereitet werden. Eine größere Wohnbaufläche ist nördlich des Wohngebietes „Am Fuchsberg“ reserviert, hier sowohl für mehrgeschossigen Wohnungsbau als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser. Alle Wohnbauflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als solche gesichert.

In den übrigen Stadtgebieten sind dazu noch zahlreiche Baulücken vorhanden. Durch möglichen Abbruch von nicht mehr sanierungswürdiger Bausubstanz ergeben sich darüber hinaus weitere zusätzliche Wohnbaustandorte.

Das bisher in Lübz über Planungsrecht aktivierte Baulandangebot als auch die darüber hinausgehenden Flächenausweisungen als Wohnbauland übersteigen die prognostizierte Nachfrage bei weitem, zumal noch ein erhebliches Baulandpotential im Umland besteht.

3.4 Prognose Wohnungsnachfrage

Die Prognose der Bevölkerung ist eine wesentliche Kenngröße für die Prognose der Wohnungsnachfrage, allerdings beeinflussen zum Beispiel auch Wohnungstrends die Nachfrage im erheblichen Umfang. So ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in Zukunft weiter sinken wird (in der Planungsregion Westmecklenburg liegt sie für 2009 bei 1,94 Personen pro Haushalt²). Dadurch kann auch die Anzahl der Haushalte trotz Bevölkerungsrückgang stabil bleiben bzw. sogar steigen.

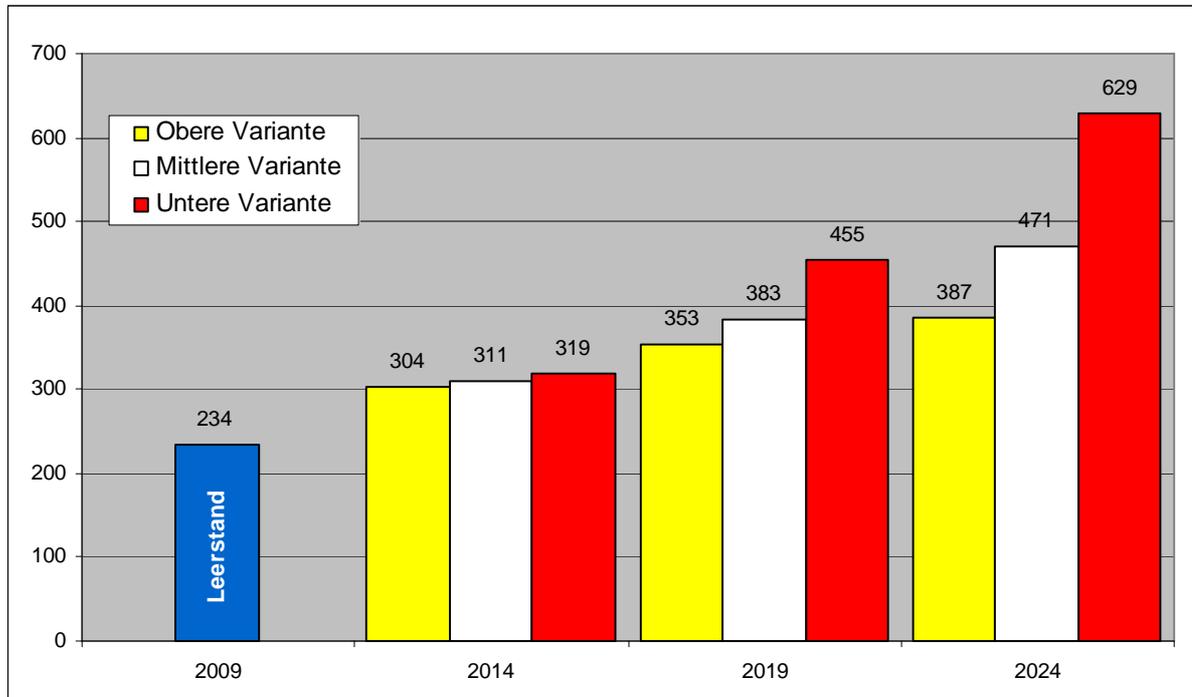
Die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten vollzieht sich bundesweit, in der Fläche weniger rasant als in den größeren Städten. Eine Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte ist aufgrund der demographischen Entwicklung zu erwarten. Der Anteil der Haushalte mit vier und mehr Personen wird deutlich zurückgehen. Gründe hierfür liegen in der immer noch höher liegenden Lebenserwartung der Frauen und der steigenden Lebenserwartung der Männer, so dass Ein- und Zweipersonenhaushalte im Seniorenalter zunehmen werden. Aber auch die niedrige Geburtenhäufigkeit, die Zunahme der Partnerschaften mit getrennter Haushaltsführung und die hohe Mobilität führen zu kleineren Haushalten bei der Bevölkerung im jüngeren und mittleren Alter.

Der zukünftige Wohnungsbedarf errechnet sich aus der Bevölkerungsprognose minus einer konstant angenommenen Zahl an Heimbewohnern. Wenn diese Zahl durch die Anzahl der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,94 Personen pro Haushalt geteilt wird, ergibt sich die Zahl der Haushalte und damit die Zahl der nachfragenden Haushalte. Denn nicht Einzelpersonen sind Nachfrager nach Wohnungen sondern Haushalte. Zur realistischen Einschätzung eines tatsächlichen Wohnungsbedarfs wird mit einer zusätzlichen Mobilitätsreserve von 3 % gerechnet, da für Umzüge Wohnungen verfügbar sein müssen. Dieser prognostizierte Wohnungsbedarf wird dem prognostizierten Wohnungsbestand

² SIS-online, Statistisches Landesamt, Mikrozensus

gegenüber gestellt. Bei der Berechnung des zukünftigen Wohnungsbestandes werden unterschiedliche Werte für Wohnungsneubau und Wohnungsabgang je nach Szenario angenommen und dem heutigen Wohnungsbestand hinzugefügt bzw. abgezogen.

Abbildung 15: Prognostizierte Wohnungsüberhänge in WE



Aus der Differenz zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand wird der Wohnungsüberhang berechnet, d.h. die Anzahl der Wohneinheiten (WE), die voraussichtlich leer stehen werden (siehe momentaner Wohnungsüberhang von 234 WE). In allen drei Szenarien wird sich die Situation bis 2024 deutlich verschlechtern und voraussichtlich um die 400 - 600 WE betragen.

Wohnungsleerstand 2024 zwischen 400 und 600 WE prognostiziert

Selbst im besten angenommenen Fall wird sich der Leerstand in den nächsten 15 Jahren um mehr 60 % steigern.

Hieraus entsteht ein dringender Handlungsbedarf, um frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen, die dieser Entwicklung entgegen steuern können.

Tabelle 9: Abgleich zwischen Wohnungsbestand und prognostiziertem Wohnungsbedarf

Szenario A: untere Variante	Prognose			
	2009	2014	2019	2024
Bevölkerung	6278	6003	5611	5166
Abzüglich Heimbewohner	104	104	104	104
Nachfragende Bevölkerung	6174	5899	5507	5062
Personen je HH	1,94	1,90	1,85	1,80
Nachfragende Haushalte	3.182	3.105	2.977	2.812
Zuzügl. Mobilitätsreserve von 3%	95	93	89	84
ergibt Wohnungsbedarf in WE	3.278	3.198	3.066	2.897
Wohnbestand (WE)	3.512	3.512	3.517	3.521
zuzügl. Wohnungsneubau in 5 J.		10	9	10
Abzüglich Wohnungsabgang in 5 J.		5	5	5
verfügbarer Wohnungsbestand in WE	3.512	3.517	3.521	3.526
abzüglich Wohnungsbedarf		3.198	3.066	2.897
Wohnungsüberhang	234	319	455	629

Szenario B: mittlere Variante	Prognose			
	2009	2014	2019	2024
Bevölkerung	6278	6028	5763	5479
Abzüglich Heimbewohner	104	104	104	104
Nachfragende Bevölkerung	6174	5924	5659	5375
Personen je HH	1,94	1,90	1,85	1,80
Nachfragende Haushalte	3.182	3.118	3.059	2.986
Zuzügl. Mobilitätsreserve von 3%	95	94	92	90
ergibt Wohnungsbedarf in WE	3.278	3.211	3.151	3.076
Wohnbestand (WE)	3.512	3.512	3.522	3.534
zuzügl. Wohnungsneubau in 5 J.		15	17	18
Abzüglich Wohnungsabgang in 5 J.		5	5	5
verfügbarer Wohnungsbestand in WE	3.512	3.522	3.534	3.547
abzüglich Wohnungsbedarf		3.211	3.151	3.076
Wohnungsüberhang	234	311	383	471

Szenario C: obere Variante	Prognose			
	2009	2014	2019	2024
Bevölkerung	6278	6053	5840	5662
Abzüglich Heimbewohner	104	104	104	104
Nachfragende Bevölkerung	6174	5949	5736	5558
Personen je HH	1,94	1,90	1,85	1,80
Nachfragende Haushalte	3.182	3.131	3.101	3.088
Zuzügl. Mobilitätsreserve von 3%	95	94	93	93
ergibt Wohnungsbedarf in WE	3.278	3.225	3.194	3.180
Wohnbestand (WE) 2007	3.512	3.512	3.529	3.547
zuzügl. Wohnungsneubau in 5 J.		22	23	25
Abzüglich Wohnungsabgang in 5 J.		5	5	5
verfügbarer Wohnungsbestand in WE	3.512	3.529	3.547	3.567
abzüglich Wohnungsbedarf		3.225	3.194	3.180
Wohnungsüberhang	234	304	353	387

4 Soziale Infrastruktur

Die Stadt Lübz verfügt über ein vielfältiges und ausreichendes Angebot an sozialen Einrichtungen für alle Altersstufen.

4.1 Kindertagesstätten

In der Stadt Lübz bestehen zwei Kindertagesstätten mit insgesamt 214 Plätzen, von denen sich eine am Rande der Altstadt, außerhalb des Sanierungsgebietes, und die andere im Altneubaugebiet befindet, so dass die einwohnerstärksten Wohngebiete gut versorgt sind. Es ist bereits eine vollständige Auslastung der beiden Einrichtungen erreicht. Im Ortsteil Broock ist eine weitere Kindertagesstätte mit 42 Plätzen für den ländlichen Einzugsbereich des westlichen Stadtgebietes vorhanden, bei der eine Auslastung von ca. 90 % besteht. Durch die von verschiedenen Trägern betriebenen Einrichtungen ist die Versorgung gegenwärtig gesichert. Bei einer Zunahme der Anzahl der Kinder sind neue Möglichkeiten der Kinderbetreuung zu schaffen.

Belegung der
Kindertagesstätten
liegt an der Grenze

Tabelle 10: Kinderbetreuung 2009

betreute Kinder in Tages- einrichtungen (%)	Lübz	Altkreis Parchim	MV
unter 3-Jährige	45,0	35,4	37,8
3 bis 5 Jährige	99,5	89,3	93,5
5 bis 10 Jährige	96,1	57,5	57,1

Quelle: Bertelsmann Stiftung

Im Vergleich zum Altkreis Parchim und des Landes MV ist in Lübz ein sehr hoher Betreuungsgrad vorhanden.

4.2 Schulen

Der an dem Standort im östlichen Stadtgebiet in der Schützenstraße zusammengeführte städtische Schulstandort umfasst zwei Schulen, die Grundschule mit derzeit 254 Schülern und die Regionale Schule mit 308 Schülern, so dass im Sanierungsgebiet keine Schule mehr vorhanden ist. Zu dem Schulkomplex gehört eine Sporthalle. Der Schulsport wird auf dem in unmittelbarer Nähe befindlichen städtischen Sportplatz an der Jahnstraße abgesichert. Die Einzugsbereiche für die Schulen umfassen im wesentlichen die Stadt Lübz und die Gemeinden des ehemaligen Amtes Lübz. Eine geringe Schüleranzahl kommt auch aus den angrenzenden Amtsbereichen Goldberg-Mildenitz und Plau am See. Die Schülerzahlen des Einzugsbereiches für Grund- und Realschule sind rückläufig.

Schulstandort
langfristig
gesichert

Tabelle 11: Entwicklung der Schülerzahlen

	2007	2008	2009	2010
Grundschule	293	274	264	253
Realschule	363	328	301	308

Der Schulstandort soll an die sinkenden Schülerzahlen angepasst werden. Dazu machen sich umfangreiche Umbauten erforderlich, da die Bausubstanz nicht mehr den schulischen, bautechnischen und energetischen Anforderungen entspricht. Ein Teil des Gebäudekomplexes ist aus wirtschaftlichen Gründen abzureißen, die übrigen Gebäude energetisch effizient zu sanieren und der Fehlbedarf für die Grundschule durch einen Neubau zu ersetzen. Für die Hortbetreuung stehen 110 Plätze in der Nähe des Schulkomplexes zur Verfügung, die zu ca. 85 % ausgelastet sind.

Anpassung
Grund- und
Realschule an
sinkende
Schülerzahlen

Am Eldenburg-Gymnasium im Altneubaugebiet an der Theodor-Körner-Straße lernen zur Zeit 353 Schüler aus einem großen Einzugsbereich, der ca. 60 Orte umfasst. Das Gebäude wurde durch den Träger, dem Landkreis Ludwigslust-Parchim, 2008 neu errichtet. Der Schulsport wird in der zur Schule gehörenden Sporthalle und gemeinsam mit der Grund- und Realschule auf dem städtischen Sportplatz durchgeführt. Der Gymnasialstandort Lübz kann somit langfristig gesichert werden.

Die in der Straße Neuer Teich befindliche Förderschule und der dazugehörige Hort mit 80 Plätzen, Träger Landkreis Ludwigslust-Parchim, wurde saniert und entspricht den zukünftigen Anforderungen.

4.3 Kultur, Freizeit, Sport

In der Stadt Lübz ist eine rege Freizeittätigkeit in verschiedenen Vereinen vorhanden, die entsprechende Räumlichkeiten und Anlagen im Stadtgebiet und den Ortsteilen nutzen. Die zentralen städtischen Einrichtungen wie Museum, Stadtbibliothek, Stadtinformation, Mehrgenerationenhaus und Bürgerpark konzentrieren sich im Sanierungsgebiet um den Amtsturm und das Bürgerhaus.

aktive
Vereinstätigkeit

Im Stadtgebiet bestehen ausreichend öffentliche, gut ausgestattete Spielplätze, die den Wohngebieten zugeordnet wurden. Im Sanierungsgebiet ist kein Spielplatz vorhanden.

Die beiden Sporthallen sowie die Sportplatzanlagen stehen auch für den Freizeit- und Vereinssport zur Verfügung. Das Angebot ist ausreichend.

4.4 medizinische Versorgung

Die ärztliche Grundbetreuung wird in Lübz durch zwei Apotheken, niedergelassene Allgemeinmediziner, einige Fachärzte und Zahnärzte ausreichend abgedeckt, auch für den Amtsbereich. Weitere Fachärzte und die Krankenhäuser in Parchim und Plau am See sichern eine räumlich nahe, gut erreichbare weiterführende medizinische Versorgung.

medizinische
Grundversorgung
gesichert

4.5 Alten- und Betreuungseinrichtungen, Sozialleistungen

Unmittelbar angrenzend an das Sanierungsgebiet ist in der Bergstraße das 1995 errichtete private Seniorenpflegeheim „Haus am Freistrom“ mit 120 Plätzen vorhanden. Im Altneubaugebiet, dem Wohngebiet mit dem höchsten Anteil der über 45 – Jährigen und dem zweithöchsten Durchschnittsalter, wird über drei Sozialstationen verschiedener Träger eine umfangreiche soziale Betreuung für verschiedene Lebensbereiche angeboten.

umfassende
Seniorenbetreuung

Zu der Seniorenwohnanlage des DRK in der Scharnhorststraße mit 66 Wohnungen gehört eine 2008 errichtete Wohngemeinschaft mit 16 Plätzen für Demenzkranke.

Die Pflegeplätze, Wohnungen und Einrichtungen werden überwiegend von Einwohnern der Stadt Lübz mit den Ortsteilen nachgefragt. Es besteht jedoch auch Zuzug aus den umliegenden Gemeinden, so dass sich dies auch in dem Anstieg des Anteils der über 75 Jährigen niederschlägt.

Die höchste Anzahl der Empfänger von Grundsicherungsleistungen und Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt leben in den Gebieten

- 2 westliche Altstadt (40)
- 3 Altneubau (33) und
- 5 Am Fuchsberg.

In den Gebieten 2 und 3 befinden sich Betreuungseinrichtungen wie das Seniorenpflegeheim und Wohnanlagen von Sozialverbänden, im Gebiet Am Fuchsberg die Sozialwohnungen. In allen anderen Gebieten liegt die Anzahl der Empfänger unter acht.

5 Technische Infrastruktur

Die Stadtwerke Lübz GmbH betreiben die Versorgung mit Erdgas, Trinkwasser, Fernwärme und Strom für das Stadtgebiet Lübz mit den Ortsteilen Bobzin, Ruthen und Riederfelde. Die Abwasserentsorgung erfolgt vom Eigenbetrieb Abwasser Stadt Lübz GmbH für die Stadt Lübz. Für einige Medien besteht darüber hinaus auch die Ver- bzw. Entsorgung von angrenzenden Ortschaften.

technische
Infrastruktur
gut ausgebaut

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile Bobzin, Ruthen und Riederfelde und der Gemeinden Lutheran und Gischow erfolgt über das Wasserwerk Lübz.

Stromversorgung

Durch das Umspannwerk der WEMAG im Norden von Lübz wird über das Mittel- und Niederspannungsnetz der Stadtwerke die Elektroenergieversorgung für die Stadt und die Ortsteile Bobzin, Ruthen und Riederfelde gesichert.

Gasversorgung

Die Einspeisung aus den Gasleitungen der E.ON Hanse AG in das Erdgasnetz der Stadtwerke erfolgt über Druckregelanlagen. Die Stadt Lübz mit den Ortsteilen Bobzin, Ruthen und Riederfelde und weitere Orte angrenzender Gemeinden sind an die Erdgasversorgung angeschlossen.

Fernwärmeversorgung

Ausschließlich das Wohngebiet Am Fuchsberg wird mit Wärme aus der Heizstation versorgt, die sowohl mit Erdgas als auch mit Heizöl betrieben werden kann.

Abwasser

Die Stadtwerke nehmen die technische und kaufmännische Betriebsführung des Eigenbetriebes Abwasser Stadt Lübz wahr. Seit 1993 erfolgte eine umfassende Erneuerung des Abwassernetzes im Stadtgebiet auf das Trennsystem. In die 1993 errichtete Kläranlage im Norden der Stadt gelangen die Abwässer der Stadt Lübz, des Ortsteiles Ruthen sowie der Ortslagen Lutheran und Gischow.

Verkehr

Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt ca. 18 km südlich an die A 24 Berlin – Hamburg. Durch die Stadt Lübz führt die Bundesstraße 191, die die Stadt in West-Ost-Richtung an das Bundesstraßennetz einbindet. Die Landesstraße 17 übernimmt die Nord- Süd – Erschließung. Über Kreisstraßen wird das Umland erschlossen. Innerhalb des Gemeindegebietes sind diese Straßen überwiegend bereits erneuert worden. Das übrige Stadtstraßennetz ist zum Teil noch erneuerungsbedürftig. Im Sanierungsgebiet ist die Straßenerneuerung abgeschlossen.

Straßennetz
überwiegend
erneuert

Der nach 1990 angelegte Busbahnhof an der B 191 liegt fußläufig gut erreichbar zur Innenstadt und zum Einkaufszentrum an der Bundesstraße. Von hier aus bestehen Linienverbindungen in das Umland. Der Busverkehr spielt eine bedeutendere Rolle im öffentlichen Verkehr als die Bahn.

Die Regionalbahnstrecke Karow – Parchim führt durch das nordöstliche Stadtgebiet, so dass der Bahnhof nördlich der B 191 für das übrige Stadtgebiet ungünstig angebunden ist. Ein kurzer Anschluss an das Fernbahnnetz besteht nicht.

6 Wirtschafts- und Arbeitsmarkt

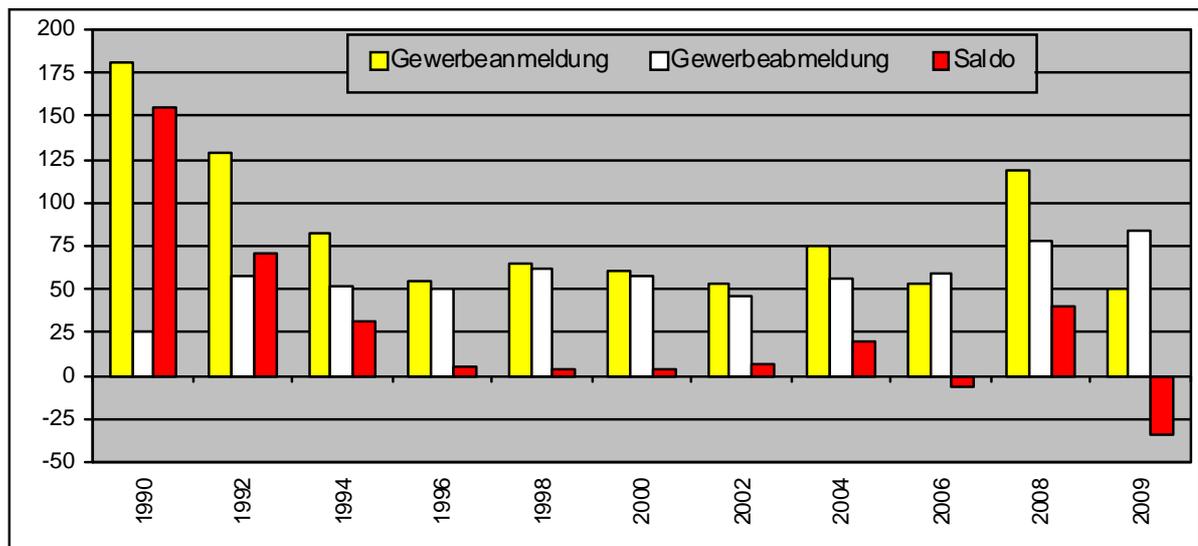
6.1 Wirtschaft

Lübz wird heute maßgeblich durch die Wirtschaftszweige Lebensmittelverarbeitung, Bauhandwerk und Einzelhandel geprägt. Zu den größten Betrieben zählen auch weiterhin alteingesessene Firmen wie die Lübzer Brauerei und das Bauunternehmen Dau. Dagegen haben die Zuckerfabrik und die Molkerei die Produktion eingestellt. Das ehemalige Mineralwollewerk wurde grundlegend erneuert und produziert heute hochwertige Dämmplatten. Neue Betriebe, wie die Betriebsstätten von Hareico, haben den Verlust von Arbeitsplätzen zum Teil wieder ausgleichen können. Die Betriebe sind in den bestehenden Gewerbeflächen gesichert, Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in den Gewerbegebieten im Norden der Stadt Richtung Goldberg und im Osten Richtung Plau.

entwicklungsfähiger
Wirtschaftsstandort

Betrachtet man die Gewerbean- und -abmeldungen für den Zeitraum 1990 bis 2009, ist ein positives Gründungsgeschehen festzustellen, bis auf das Jahr 2004. Ab 2005 überwiegen, Ausnahme 2008, die Gewerbeabmeldungen.

Abbildung 16: Gewerbean- und -abmeldungen



Quelle : Stadt Lübz

Im Vergleich ähneln die Gewerbean- und -abmeldungen sowohl in den Umfängen als auch in den Trends denen des Altkreises Parchim. Laut IHK-Schwerin ist der Trend des abnehmenden Saldos aus Gewerbean- und -abmeldungen ab 1996 für alle Gebietskörperschaften des IHK-Bezirktes Schwerin sowie für Mecklenburg-Vorpommern gültig. Der hauptsächliche Grund hierfür sind eine Sättigung des regionalen Nachfragemarktes und erforderliche Marktkorrekturen.

Zunahme Gewerbe-
abmeldungen

Tabelle 12: Anzahl der Gewerbebetriebe nach Hauptbranchen

	1990		1995		2000		2005		2009	
	Anz.	%								
Industrie	1	2,6	2	1,9	5	3,1	6	2,3	6	1,7
Handel	3	7,9	24	23,3	44	26,8	62	24,2	84	23,2
Handwerk	22	57,9	35	34,0	50	30,5	74	28,9	97	26,8
Sonstige	12	31,6	42	40,8	65	39,6	114	44,6	175	48,3
gesamt	38		103		134		256		362	

Quelle : Stadt Lübz

Es ist eine stetige Steigerung der Anzahl der Unternehmen seit 1990 zu verzeichnen. Seit 2000 ist ein erheblicher Zugang von Unternehmen festzustellen, insbesondere bei den unter „sonstige“ zusammengefasste Branchen, die auch prozentual den höchsten Anteil der Unternehmen ausmachen. Hierbei handelt es sich aber auch um kleine Unternehmen bis hin zu Ein- Personen- Unternehmen. Weiterhin hat sich der Anteil der Unternehmen im Bereich Handel wesentlich erhöht, während der Anteil der Handwerksbetriebe geringer wurde. Die Entwicklung im Handel dokumentiert den allgemeinen Trend in den neuen Bundesländern nach 1990. Im Zusammenhang mit den Gewerbean-/abmeldungen ist davon auszugehen, dass die Zunahme von Abmeldungen seit 2005 verstärkt die Handels- und sonstigen Unternehmen betrifft.

viele kleine Unternehmen

Verstärkt hat sich die touristische Branche in dem Großraum Parchim – Goldberg – Plau entwickelt, von der auch die Stadt Lübz zum Teil partizipierte. Bis zum Jahr 2010 nahm die Zahl der Gästebetten zwar stetig zu, jedoch nur bis 2008 konnte parallel eine Steigerung der Gästeübernachtungen erreicht werden.

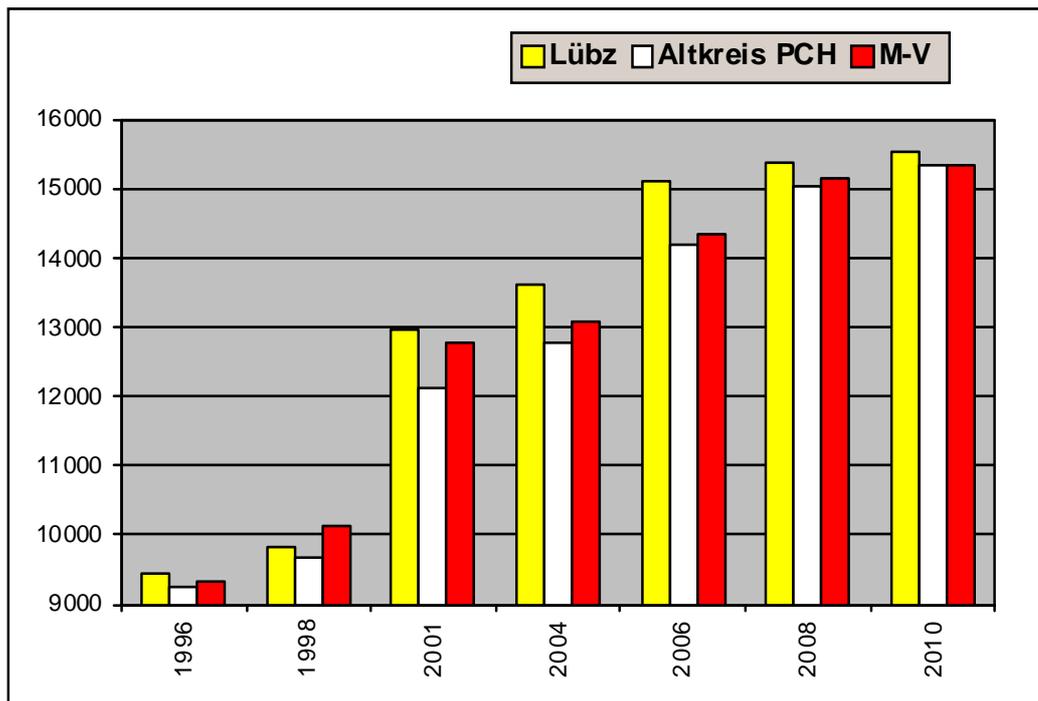
leichter Zuwachs im Tourismus

Einzelhandel

Im Jahr 2010 lag die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Lübz bei 82,2 % (Bundesdurchschnitt 2010 = 18.904 €/EW). Sowohl der Altkreis Parchim mit 81,2 % als auch das Land Mecklenburg-Vorpommern mit 81,15 % weisen demgegenüber geringere Kaufkraftkennziffern auf.

keine Zunahme im Einzelhandel

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept Lübz von 1994 ist nicht mehr zur Beurteilung heranzuziehen, da zwischenzeitlich weitere Entwicklungen im Einzelhandel, im Sanierungsgebiet und im gesamten Stadtgebiet erfolgten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittelfristig mit keinem nennenswerten Kaufkraftzuwachs für den Einzelhandel zu rechnen ist. Als Gründe sind hier vor allem der Einwohnerrückgang, die ländliche Struktur des Raumes, eine niedrige Bevölkerungsdichte in der Region (Umland und Kreis) sowie die Nähe zur Kreisstadt Parchim zu nennen.

Abbildung 17: Kaufkraftniveau Stadt Lüz im Vergleich (€/Einwohner)

Quelle : Ministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung M-V, 2010

6.2 Arbeitsmarkt

Die Stadt Lüz ist in der ländlich geprägten Region ein wichtiger Arbeitsstandort.

Tabelle 13: Arbeitsmarktdaten 2009

Indikator	Lüz	Altkreis Parchim	MV
Bedeutung als Arbeitsort	0,9	0,7	0,9
Beschäftigte 2. Sektor (%)	50,6	27,1	22,1
Arbeitsplatzentwicklung der letzten 5 Jahre (%)	2,1	0,4	1,8

Quelle: Bertelsmann Stiftung

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Wohnort Lüz hat sich von 1998 bis Ende 2008 um 520 Beschäftigte reduziert. Von den 2.058 Beschäftigten pendelten 1.270 Beschäftigte aus, das sind 61,7%. Ebenso hat sich die Anzahl der am Arbeitsort Lüz sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in dem Zeitraum um 459 Beschäftigte auf 2.032 verringert. Davon waren mit einem Anteil von 61,2 % 1.244 Einpendler. Sowohl bei den Ein- als auch bei den Auspendlern liegt der Anteil der männlichen Beschäftigten deutlich über 60 %. Das Pendlersaldo ist seit 1998 jeweils negativ, wobei seit 2002 ein deutlich geringerer Saldo zu verzeichnen ist. Die Einpendler arbeiten insbesondere in den größeren Industriebetrieben in Lüz. Intensive Auspendlerbewegungen bestehen in die Kreisstadt Parchim. Somit arbeiten weniger sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Lüz

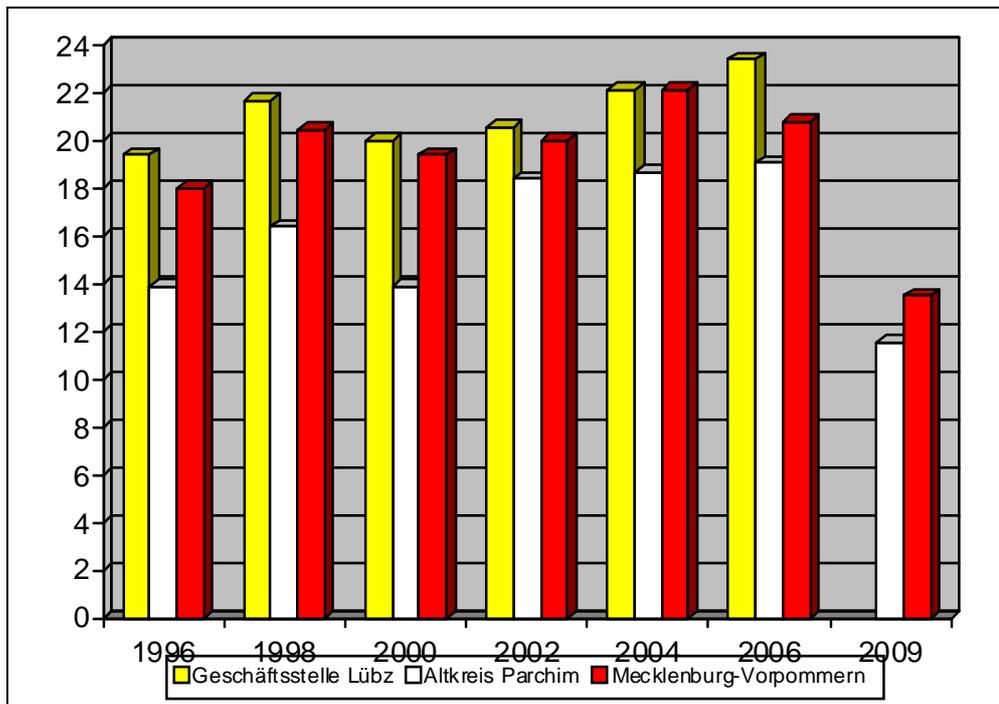
hohe Anzahl von Auspendlern

als hier wohnen. Das Verhältnis entspricht der Bedeutung als Arbeitsort analog dem Land MV (0,9).

Der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit über 50 % im sekundären Sektor (verarbeitendes Gewerbe, Bau) dokumentiert die bestehende Wirtschaftsstruktur in Lüz. Im Vergleich zum Altkreis Parchim und zum Land MV ist eine positivere Arbeitsplatzentwicklung in Lüz in den letzten fünf Jahren festzustellen.

größtes Arbeitsplatzangebot im Bau – und verarbeitenden Gewerbe

Abbildung 18: Arbeitslosenquoten



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bis 1998 war ein Anstieg der Arbeitslosenquoten auf allen Ebenen zu verzeichnen, die bis 2002 abnahm und 2006 wieder den höchsten Stand erreicht hatte. Dabei lag der regionale Einzugsbereich Lüz (Geschäftsstelle Lüz) jeweils immer über den Quoten des Landkreises Parchim und des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Tabelle 14 : Entwicklung der Arbeitslosenzahlen

	1998	2000	2002	2004	2006	2008
Stadt Lüz	1.040	617	635	1.080	722	541
Altkreis Parchim	9.863	9.311	9.403	9.299	9.220	6.533

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bei den absoluten Zahlen der Arbeitslosen (mit zugelassenen Trägern) hat sich die Anzahl in der Stadt Lüz in zehn Jahren fast halbiert, während die Anzahl im Altkreis Parchim nur um etwa ein Drittel zurückgegangen ist.

Rückgang der Arbeitslosenzahl

7 Zusammenfassung der Bestandsanalyse

7.1 Bestehende Planungen

Im **Landesraumentwicklungsprogramm** von 2005 für das Land Mecklenburg-Vorpommern ist der Bereich um Lübz als Vorbehaltsgebiet Tourismus an der wichtigen Binnenwasserstraße, der Müritz-Elde-Wasserstraße, ausgewiesen.

Tourismusraum an der Müritz-Elde-Wasserstraße

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg** von August 2011 übernimmt die Stadt Lübz in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Grundzentrums und damit die Versorgung des Umlandes. Lübz liegt in einem Tourismusentwicklungsraum an der Müritz-Elde-Wasserstraße. In dieser Region zwischen den Ruhner Bergen und dem Plauer See sind die Tourismuspotenziale auf der Grundlage bereits vorhandener Konzeptionen weiterzuentwickeln.

In dem **Integrierten Regionalen Entwicklungskonzept Süd-Ost-Raum Parchim** von 2003 sind für den Bereich „Lübz - Ruhner Berge“ Lösungsvorschläge für die Weiterentwicklung der Region erarbeitet worden. Die Leitprojekte „Entwicklung einer multifunktionalen Landwirtschaft“ und „Touristische Entwicklung und Vermarktung“ berücksichtigen die bestimmenden bzw. zu entwickelnden Wirtschaftszweige.

Entwicklung Landwirtschaft und Tourismus

Im Rahmen des **INTERREG II-c-Programm** „Nachhaltige Raumentwicklung mit einem Netz von Sportboothäfen im Ostseeraum“ wurde 2002 für die Umnutzung des ehemaligen Industriefahens der Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Lübz „Sportboothafen“ aufgestellt.

Der **Flächennutzungsplan** (2. Änderung von 2004) zeigt für die Stadt Lübz und ihre Ortsteile Bobzin, Riederfelde und Ruthen die flächenmäßigen Entwicklungen bis ca. 2020 auf. Schwerpunkte sind die Ausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen sowie Flächen für touristische Ansiedlungen.

Entwicklungsflächen für Gewerbe und Eigenheime gesichert

Aus dem Flächennutzungsplan wurden im Stadtgebiet zahlreiche **Bebauungspläne** entwickelt, die insbesondere Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe (Gewerbepark Lübz), die Erschließung von Eigenheimstandorten (Bobziner Weg, Grevener Straße, Am hohen Feld) und die Vorbereitung für touristische Projekte (Sportboothafen, Reiterhof) bauplanungsrechtlich untersetzen.

Die Entwicklung der Ortsteile Bobzin, Broock und Wessentin wurde durch **Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen** nach § 34 BauGB abgegrenzt.

Für die Entwicklung des Altstadtbereiches liegt der **Städtebauliche Rahmenplan** für das Sanierungsgebiet „Mittelalterlicher Stadtkern“ (1.Fortschreibung von 2005) vor, der insbesondere Maßnahmen zur wirtschaftlichen und baulichen Aufwertung der Altstadt ausweist. Im Mittelpunkt stehen die Sicherung als Wohnstandort, als Zentrum des Einzelhandels, von Kultur, Dienstleistung und Verwaltung.

Aufwertung Altstadt durch Städtebauförderung

7.2 Stärken/Schwächen

Die Bestandsanalyse zeigt im Detail die momentane Situation in der Stadt Lübz. Zusammenfassend folgen hieraus Stärken und Schwächen der Stadt, die eine Grundlage für die handlungsorientierten Zielvorgaben der Stadtentwicklung bilden. Die Darstellung spiegelt vor allem das Ergebnis der Expertenwerkstätten wider.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • guter Sanierungsstand der Bausubstanz im Stadtzentrum • ausreichendes Wohnangebot in der Stadt vorhanden • kurze Wege sorgen für hohe Lebensqualität • positive Entwicklung der Innenstadt • gute Lage im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis • Anzahl mittelständischer Betriebe ist konstant • als „Bierstadt“ national und international bekannt • solide wirtschaftliche Grundstruktur vorhanden • touristische Entwicklung in der Region ist ein großes Potential • gute Bildungseinrichtungen aller Art sind vor Ort; Lübz ist Schulstandort aller Schulzweige • Vereinsleben in Lübz ist lebendig • hoher Erholungswert/ Naturnähe der Stadt und Umgebung, v.a. die Lage an der Müritz-Elde-Wasserstraße und die Nähe zur Mecklenburgischen Seenplatte ist attraktiv 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsplätze fehlen • Fachärzte fehlen • Öffentlicher Personennahverkehr ist ungenügend und ausbaufähig • keine direkte Anbindung an die Autobahn A 24 • keine einheitlichen Öffnungszeiten in der Innenstadt • Freizeitangebote für die Jugend werden als unzureichend gesehen • Einwohnerzahlen sind rückläufig • finanzielle Ausstattung der Stadt beschränkt Handlungsmöglichkeiten • hoher Wohnungsleerstand in der Altstadt • Leerstand im Einzelhandel

Aus den vorhandenen Stärken und Risiken entwickeln sich Potenziale und Risiken.

Potenziale: touristische Entwicklung v.a. durch die Lage an der Müritz-Elde-Wasserstraße und der Nähe zur Mecklenburgischen Seenplatte im Bereich des Wassertourismus

Risiken: Arbeitsmarkt, unsichere Situation für den Mittelstand und demographische Entwicklung – Überalterung der Bevölkerung

8 Beteiligungsprozess

Ein zentrales Element bei der Erarbeitung des ISEKs mit seinen Zielen und Maßnahmen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung, ist die gezielte Einbindung der Akteure in einem moderierten Beteiligungsverfahren. So können Konflikte im Vorfeld geklärt werden und die erarbeiteten Ergebnisse dienen als solide Grundlage.



In Lübz wurden zwei Expertenwerkstätten durchgeführt. Jeweils zu Beginn der Bearbeitung und zur Mitte des Prozesses fanden diese Workshops unter Beteiligung von Experten aus Verwaltung, Politik, Wirtschaft und sozialer Verbände statt.

Ziel der ersten Expertenwerkstatt war es, wichtige Handlungsfelder der Stadtentwicklung unter Einbeziehen aller Akteure zu bestimmen. So konnte ein breiter Konsens für das ISEK geschaffen und zur Mitarbeit motiviert werden. Die Basis für die rege Mitarbeit während der Expertenwerkstatt war eine Kurzpräsentation der Bedeutung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadtentwicklung in Lübz sowie die ersten Ergebnisse der Bevölkerungsprognose.

Zwei Expertenwerkstätten als moderiertes Beteiligungsverfahren

In moderierter Gruppenarbeit sowie eigenständiger Arbeit in Kleingruppen wurden nach einer Zeitreise ins Jahr 2030 die Stärken und Schwächen von Lübz identifiziert und Handlungsfelder mit Oberzielen ausgearbeitet.

In der zweiten Expertenwerkstatt, die einige Monate später statt fand, wurden diese Ergebnisse stärker konkretisiert. Hierbei wurde auch nach den einzelnen Stadtgebieten unterschieden. Die Ziele aus der ersten Expertenwerkstatt wurden aufgegriffen, ergänzt und mit Maßnahmen untersetzt. Diese wurden priorisiert und einem oder mehreren Stadtgebieten zugeordnet. Zum Ende wurden konkrete Projekte entwickelt, die als Schlüsselprojekte in dieses Konzept einfließen.



9 Handlungsorientierte Zielvorgaben der Stadtentwicklung

Aus der durchgeführten Analyse und den Ergebnissen der Expertenwerkstätten wurden vier Handlungsfelder entwickelt:

- 1) Wirtschaft und Tourismus
- 2) Bildung und Soziales
- 3) Wohnen und Infrastruktur
- 4) Bürgerengagement

In jedem Handlungsfeld wurden strategische Hauptziele definiert, die den entsprechenden Hauptproblemen im jeweiligen Handlungsfeld entgegenwirken soll. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ist eine Sammlung möglicher Maßnahmen für jedes Handlungsfeld entstanden, die hier unsortiert ohne jede Priorisierung aufgelistet werden.

9.1 Handlungsfeld Wirtschaft und Tourismus

Entsprechend Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg fällt der Stadt Lübz als Grundzentrum eine wichtige Rolle bei der Wirtschaftsansiedlung zu, da hier Gewerbeflächenangebote bestehen, die neben den Großstandorten in M-V entwickelt werden sollen. Die Wirtschaftsstruktur in Lübz wird heute maßgeblich durch überwiegend mittelständische und kleine Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Handels geprägt. Die Lübzener Brauerei ist dabei als überregional bedeutsam einzustufen. Durch ihre Werbung ist Lübz international bekannt. Die Schwerpunkte der gewerblichen Ansiedlungen lagen und liegen auch weiterhin wegen der verkehrsgünstigen Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz im Norden und Nordwesten der Stadt.

Im Norden der Stadt befindet sich ein ehemaliger Industriehafen, in dem Flächen zum Teil seit Jahren brach gefallen sind. Durch die Lage an der Müritz-Elde-Wasserstraße und den landseitigen Flächenreserven bietet dieser Bereich ein bedeutendes wirtschaftliches und touristisches Entwicklungspotenzial.

Neben der historischen Altstadt wird die Fremdenverkehrsbedeutung der Stadt Lübz vor allem durch die Müritz-Elde-Wasserstraße begründet. Die Zuordnung zum Tourismusentwicklungsraum Parchim/Plau/Goldberg und die Lage an der Müritz-Elde-Wasserstraße sowie der nahe Anschluss im ca. 16 km entfernten Plau am See zur Müritzregion eröffnen weitergehende touristische Entwicklungschancen. Der Wassertourismus über die Elde-Müritz-Wasserstraße in Richtung Mecklenburgische Seenplatte nimmt stetig zu, so dass dieser verstärkt in die Stadt- und Umlandentwicklung einzubeziehen ist.

Die Stadt Lübz stellt für das Umland das Zentrum für den Einzelhandel und für Dienstleistungsangebote dar. Während sich die Handelseinrichtungen am Rande der Innenstadt gefestigt haben, ist bei der Innenstadtentwicklung aufgrund des sichtbaren Geschäftsleerstandes verstärkt auf die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen und gastronomischen Einrichtungen hinzuwirken.

Ziele:

- Bestandspflege der vorhandenen Wirtschaftsstruktur
- Dynamik erreichen für Neuansiedlungen
- Gesundheitstourismus mit Zielgruppe 50+ profilieren
- Förderung von Tagestourismus
- Nutzen der Elde zu touristischen Zwecken verstärken
- Serviceleistungen im Radtourismus ausbauen (Bed&Bike)
- Vernetzung von touristischen Angeboten in der Region schaffen
- Lokale/ regionale Wirtschaftsakteure in touristische Aktivitäten einbeziehen
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Neues Energiemanagement

Maßnahmen im Bereich Wirtschaft und Tourismus	Gebiet
1.1 Neuansiedlungen im Hafengebiet	6
1.2. Neue Gewerbeflächen anbieten im Bahnhofsviertel	6, 7
1.3. Vorhandene Brauerei stärker touristisch einbeziehen: Werksbesichtigungen, Verköstigungen, Hinweisschild	2, 7 und 1
1.4. Für den Tagestourismus einen Slogan für die Stadt Lübz entwickeln. Vorschlag: „Zeit für Lübz“	1-7
1.5. Attraktivität der Elde für die Tagestouristen erhöhen. Vernetzung mit den Nachbargemeinden, Promenade errichten	1, 2, 6
1.6. einheitliches Parkkonzept für die Innenstadt schaffen	1
1.7. Ausbau des Wassertourismus zur Erhöhung der Wirtschaftskraft	1, 2, 6
1.8. Betreiber für einen Sportboothafen im Industriehafen finden	6
1.9. das gute überregionale und regionale Radwegenetz mit Ausflugzielen in den Nachbargemeinden (z.B. Straußenfarm, Ziegelei Benzin) weiter vernetzen	Alle
1.10. Nutzung regenerativer Energien durch die Stadtwerke in der Nahversorgung	1-7
1.11. Vernetzung von Rad- und Wanderwegen im Stadtgebiet	Alle

9.2 Handlungsfeld Bildung und Soziales

Bei der Ansiedlung von Betrieben nimmt die Bedeutung der weichen Standortfaktoren zu, um deren Ausbau die Stadt intensiv bemüht ist. Die Bereitstellung eines umfassenden Bildungsangebotes sowie die Sicherung der Kinder-, Jugend- und Altenbetreuung sind für die Stadt Lübz wesentliche regionale Standortfaktoren.

Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung fungiert Lübz als langfristig zu sichernder Schulstandort für den umliegenden ländlichen Raum mit einem sehr großen Einzugsbereich. Die Kinder können in den allgemeinbildenden Schulen (Grund- und Regionalschule, Gymnasium) von der 1. bis zur 12. Klasse sowie in einer Förderschule in Lübz die Schule besuchen. Durch die Investitionen in die Bildungseinrichtungen sind optimale Voraussetzungen vorhanden, um den Schulstandort Lübz dauerhaft zu festigen.

Um für junge Familien attraktiv zu bleiben, sind in der Stadt in Ergänzung des Schulstandortes die Kinder- und Jugendbetreuungsangebote zu sichern und auszubauen. Im Bereich der Betreuungsangebote für Kinder bis 6 Jahre ist eine ausreichende Absicherung möglich. Für die außerschulische Betreuung sind die Potenziale der in Lübz sehr aktiven Vereine und Verbände verstärkt zu nutzen.

Der demografische Wandel bietet, trotz des Negativtrends bei Einwohnerzahl und Bevölkerungsalter, auch Chancen für die Stadtentwicklung. Ein zukünftiges breites Betätigungsfeld stellt der Anstieg des Anteils der älteren Einwohner dar, deren Betreuung langfristig quantitativ und qualitativ zu sichern ist, hierbei nicht nur auf die Stadt bezogen, sondern auch in Kooperation mit dem Umland.. Die bestehenden Einrichtungen sind zu sichern und neue Angebote für die Betreuung zu schaffen.

Ziele:

- Freizeitangebote erhalten und verbessern
- Schulstandort sichern, alle Schulzweige halten
- breites Kulturangebot schaffen
- Lernbedingungen kontinuierlich erhalten
- Kinderbetreuungseinrichtungen halten
- dem Fachärztemangel entgegenwirken
- Jugendliche in Lübz halten

Maßnahmen im Bereich Bildung und Soziales	Gebiet
2.1. die bereits begonnene Netzwerkarbeit, bei der Schulzweige miteinander kooperieren, soll fortgeführt werden.	3, 4
2.2. Gymnasialen Schulstandort erhalten	3

2.3. städtische Schulen dem Bedarf anpassen	4
2.4. Dem Fachärztemangel durch Schaffung von günstigen Lebens- und Arbeitsbedingungen entgegen wirken	Gesamt
2.5. regelmäßige Kunstausstellungen durchführen	1, 3, 4
2.5. Zusammenarbeit zwischen Schule, Trägern, Kirche, Vereinen, usw. verstärken	Gesamt
2.6. Aufwertung der Innenstadt durch Kunstobjekte	1
2.7. Mehrgenerationenhaus erhalten	1

9.3 Handlungsfeld Wohnen und Infrastruktur

Der Wohnungsbestand ist seit einigen Jahren stagnierend. Da auch keine größeren Entwicklungen absehbar sind, ist die qualitative Sicherung und die Attraktivitätserhöhung des Wohnungsbestandes Schwerpunkt der Stadtentwicklung. Es sind nachfragedifferenziert Angebote für unterschiedliche Wohnbedarfe zu entwickeln. Aufgrund der demografischen Entwicklung in Lübz und im Umland ist die Versorgung mit altengerechten Wohnungen eine wichtige Aufgabe in der Zukunft.

Dabei ist insbesondere darauf zu orientieren, dass sich die Wohnungsentwicklung auf innerstädtische Flächen orientiert um eine Außenentwicklung zu minimieren. Vorhandene, brachgefallene Bereiche in der Stadt sind dabei bevorzugt für eine Wohnbauentwicklung zu nutzen, Baulücken zu schließen und sanierungsbedürftige Gebäude wieder herzustellen. Eine Innenbereichsentwicklung stärkt den Zentrumsbereich und nutzt die Standortvorteile.

Dem hohen Wohnungsleerstand ist insbesondere im Sanierungsgebiet durch innovative Konzepte in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Eigentümern entgegenzuwirken, bildet doch gerade die hervorragend sanierte Altstadt das Aushängeschild von Lübz.

Durch die gute technische Infrastrukturausstattung sind die Voraussetzungen geschaffen, um Entwicklungen im Bereich des Wohnungsbaus, der sozialen Infrastruktur und des Einzelhandels wirtschaftlich umzusetzen.

Die wohnungsnahе Grundversorgung ist im Stadtgebiet überwiegend gegeben, wobei insbesondere eine langfristige Sicherung der fußläufig erreichbaren Versorgungs- und Dienstleistungsangebote in der Innenstadt erforderlich wird.

Da Lübz Versorgungszentrum für das Umland ist, und eine verstärkte touristische Vernetzung mit den Angeboten in der Region erfolgen soll, sind die Anbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln noch weiter auszubauen.

Ziele:

- Innenstadt weiter sanieren, um Attraktivität zu erhöhen
- Wohnungsleerstand v.a. in der Innenstadt entgegen wirken
- Baulücken in der Innenstadt aktivieren
- Stärkung von Handel und Versorgung
- ÖPNV ausbauen
- Bahnanbindung verbessern

Maßnahmen im Bereich Wohnen und Infrastruktur	Gebiet
3.1. Alternative, bedarfsgerechte Wohnkonzepte entwickeln	Gesamt
3.2. stärkere Einbeziehung privater Eigentümer von Wohnungen und Grundstücken	1, Gesamt
3.3. Einbindung der Hochschule Wismar zur Ideenentwicklung im Bereich Wohnkonzepte	1, Gesamt
3.4. Rückbaukonzept entwickeln	1, 5
3.5. Schaffen von einheitlichen Ladenöffnungszeiten in der Innenstadt	1
3.6. Entwicklung altersgerechter Infrastruktur im Nahgebiet (Ausflugcharakter, Verweilmöglichkeiten)	2, 4
3.7. innerstädtische Radwege besser einbinden	Gesamt
3.8. Nahverkehrsplan analysieren nach Bedarf, möglichen Zukunftsszenarien und Kosten	Gesamt

9.4 Handlungsfeld Bürgerengagement

Allgemeine Zustandsbeschreibung in diesem Handlungsfeld

In Lübz werden durch die Stadt kulturelle Einrichtungen vorgehalten bzw. unterstützt die Stadt Einrichtungen, so dass eine gewisse Grundausstattung gesichert werden kann. Die finanziellen Spielräume für die freiwilligen Aufgaben der Stadt Lübz werden jedoch immer begrenzter. Umso mehr ist daher das Bürgerengagement zu unterstützen und zu würdigen, um die sozialen und kulturellen Angebote zu erhalten und langfristig zu sichern. Die Stadt Lübz ehrt die verdienstvollen ehrenamtlich Tätige auch in angemessener Form.

Die Stadt ermöglicht den Vereinen und Verbänden die weitestgehend kostenlose Nutzung von städtischen Räumlichkeiten und Sporteinrichtungen. Der Lübzener Sportverein wird aufgrund seiner hohen Mitgliederzahl finanziell unterstützt. Zusammen mit den Vereinen und Sponsoren organisiert die Stadt über das Stadtgebiet hinaus bekannte größere Feste, wie z.B. das Kinder-, Stadt- und Schützenfest.

Ziele:

- Bürger zum aktiven Gestalten der Stadt motivieren
- Verbesserung der kulturellen Angebote
- Sicherung bestehender Angebote
- neue Tätigkeitsfelder erschließen

Maßnahmen im Bereich Bürgerengagement	Gebiet
4.1. Vereine und Verbände unterstützen durch Bereitstellung von Räumlichkeiten bzw. deren Erhaltung	Gesamt
4.2. Vereine und Verbände finanziell unterstützen	Gesamt
4.3. Organisieren und unterstützen von Stadtfesten, Gartenfesten, Sportfesten (Vernetzung der Vereine fördern)	Gesamt
4.4. Ehrenamt noch mehr würdigen	Gesamt
4.5. regelmäßiger Informationsaustausch der Vereine/ Verbände mit der Verwaltung und Politik	Gesamt
4.6 verstärkte Gewinnung von Sponsoren aus der örtlichen Wirtschaft	Gesamt

Schlüsselprojekte

Innerhalb der zusammengestellten Maßnahmen für die einzelnen Handlungsfelder haben sich Projekte hervorgehoben, die in besonderem Maße für die langfristige Stadtentwicklung von Bedeutung sind. Diese Schlüsselprojekte sind zwar aus verschiedenen Handlungsfeldern entwickelt worden, greifen jedoch in der Gesamtbetrachtung ineinander und ergänzen sich. Sie beruhen zum Teil auf bereits seit längerem durch die Stadt angestrebten Entwicklungen und untersetzen somit diese Ziele. Zum anderen werden Projekte aufgezeigt, die in ihrer Dringlichkeit eine zeitnahe Umsetzung deutlich machen.

Schlüsselprojekt 1 Tourismusfaktor Elde

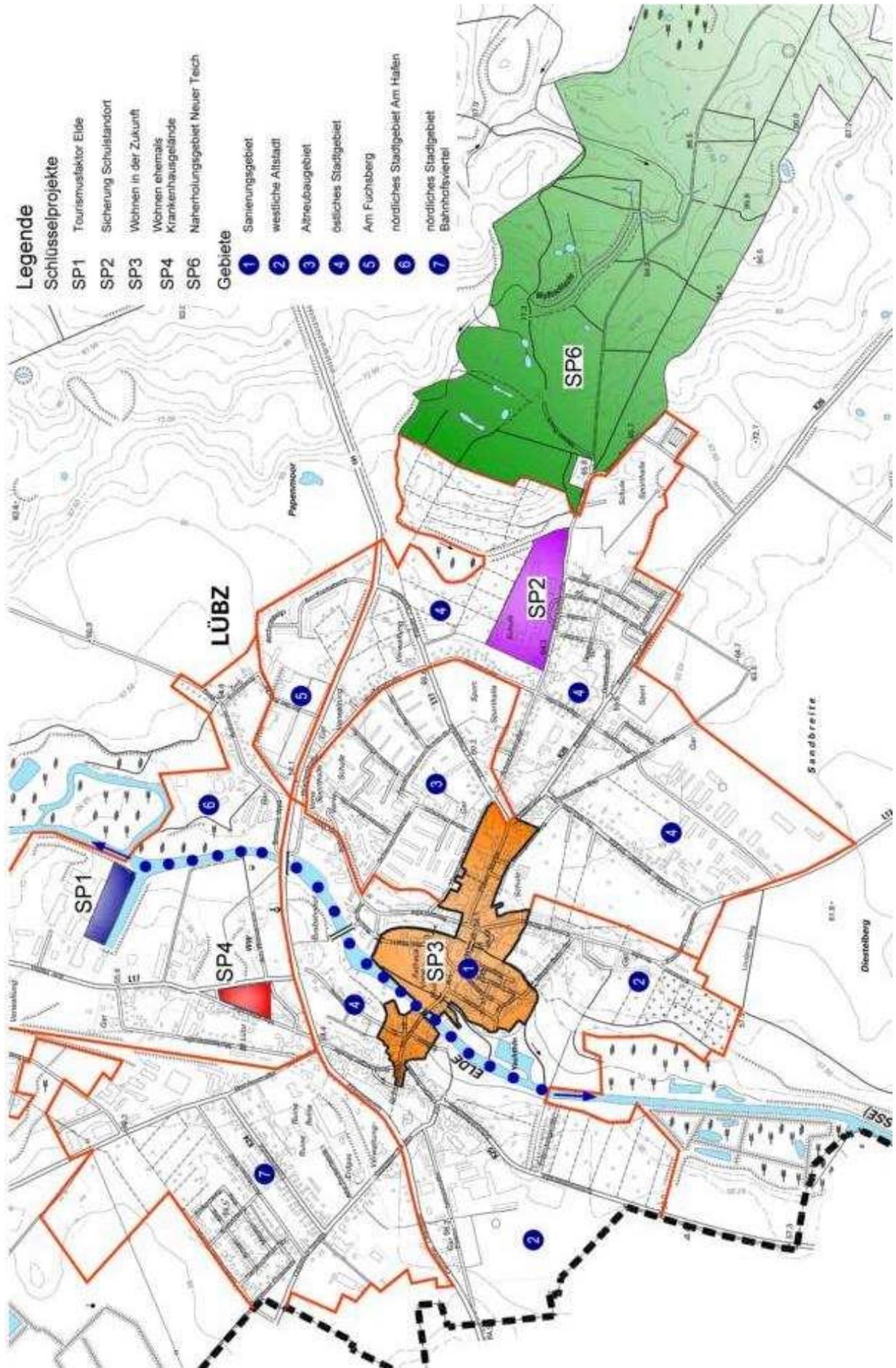
Schlüsselprojekt 2 Sicherung Schulstandort

Schlüsselprojekt 3 Wohnen in der Zukunft

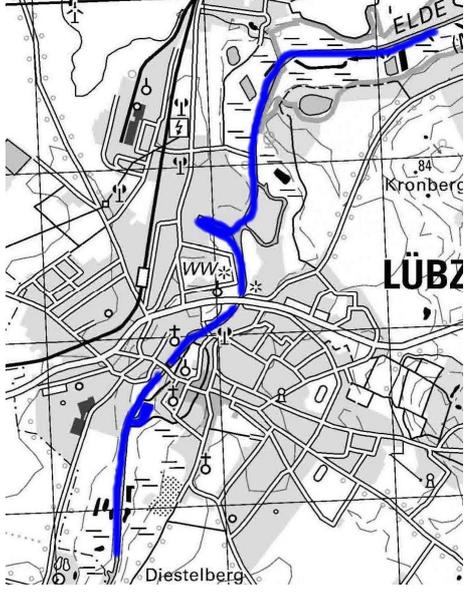
Schlüsselprojekt 4 Aktivierung Krankenhausbrache

Schlüsselprojekt 5 Förderpool Lübzer Vereine

Schlüsselprojekt 6 Naherholungsgebiet „Neuer Teich“



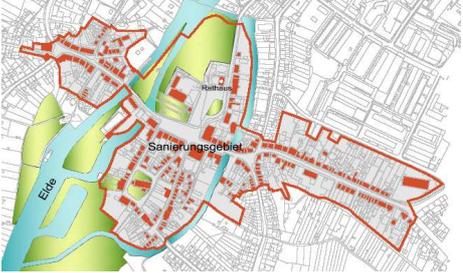
9.5 Schlüsselprojekt 1

<p>Titel</p>	<p>Tourismusfaktor Elde</p>	
<p>Bestandsanalyse</p>	<p>Die Elde-Müritz-Wasserstraße führt bis an die Elbe bei Dömitz, zum anderen wird über den Störkanal die Verbindung zum Schweriner See hergestellt. Somit ist die wassertouristische Nutzung bis in die Müritzregion und weiter in den Berliner Raum möglich.</p> <p>Es sind entlang der Wasserstraße wassertouristische Einrichtungen und Anlagen entstanden. Auch in Lübz ist ein Sportboothafen, südlich der Altstadt, errichtet worden. Bis in die Altstadt führt vom Sportboothafen einseitig ein Weg entlang des Wassers, der in Höhe Gerberbach endet.</p> <p>Mit der Schleuse und den Park sind attraktive innerstädtische Anlaufpunkte entlang dieses Weges vorhanden. Die weitere touristische Ausgestaltung des bestehenden Weges ist verbesserungswürdig. Es fehlen Ansätze zur Weiterführung des Weges bis zu dem geplanten zweiten Standort eines Sportboothafens nördlich der Altstadt im brachliegenden Industriefafen.</p> <p>Die Einbeziehung der Müritz-Elde-Wasserstraße ist ein wesentlicher städtebaulicher Faktor für die Stadtentwicklung.</p>	
<p>Unterziele</p>	<p>Erlebbarkeit der Wasserstraße im Stadtbild ausbauen</p>	
<p>Maßnahmen und Prioritäten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau des Industriefafens zu einem Sportboothafen, evtl. Erweiterung Hafenbecken ▪ Ansiedlung von Service- und Reparatereinrichtungen für den Wassersport ▪ Schaffung einer durchgehenden fußläufigen, wassernahen Wegebeziehung zwischen der Stadtmarina im Süden und dem Industriefafen im Norden mit Beschilderung/Informationen ▪ Gespräche mit Eigentümern entlang des Wasserlaufs, um öffentliche Wegeführung zu ermöglichen ▪ Im Bereich der Altstadt promenadenartiger Ausbau mit punktuellen Sitz- und Spielmöglichkeiten. ▪ Einbindung Gastronomie und Einzelhandel ▪ Weiterführung der Wege entlang der Wasserstraße ins Umland prüfen 	
<p>entwickelt aus dem Handlungsfeld</p>	<p>Wirtschaft und Tourismus</p>	

9.6 Schlüsselprojekt 2

Titel	Sicherung Schulstandort
Bestandanalyse	<p>Im Zuge des Übergangs zum zweigliedrigen Schulsystem wurden an dem Schulstandort in der Schützenstraße die Haupt- und Realschule zur Regionalschule für die Klassen fünf bis zehn zusammengeführt. An diesem Standort werden die Klassenstufen eins bis vier noch in einer Grundschule mit zwei Schulgebäuden unterrichtet.</p>  <p>In dem Doppelgebäudekomplex westlich der Sporthalle besteht eine gemischte Nutzung durch die Regionalschule und die Grundschule. Östlich der Sporthalle befindet sich das zweite Gebäude der Grundschule. Die Sporthalle wird von beiden Schulen genutzt. Die Schulfreiflächen sind ausreichend.</p> <p>Die Schülerzahl hat sich in der Regionalen Schule bis 2007 um etwa die Hälfte reduziert und ist seitdem relativ konstant. Die Räumlichkeiten einer der Gebäudehälften sind daher langfristig für den Schulbetrieb der Regionalschule ausreichend. Die Grundschule soll in dem Gebäudekomplex östlich der Sporthalle zusammengeführt werden.</p> <p>Der neu errichtete Gymnasialkomplex, Träger Landkreis, sichert langfristig die Schulausbildung bis zur 12. Klasse.</p> <p>Der Grund- und Regionalschulbereich ist durch die Stadt Lübz als Schulträger unter dem Hintergrund der rückgängigen Schülerzahlen an die zukünftigen Nutzungsanforderungen anzupassen.</p> <p>Die Förderschule des Landkreises befindet sich unmittelbarer Nähe.</p>
Unterziele	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Schullandschaft - Festigung des Schulstandortes Schützenstraße - Sicherung Sporthalle für multifunktionale Nutzung
Maßnahmen und Prioritäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückbau einer Doppelgebäudehälfte ▪ energetische Sanierung der verbleibenden Doppelgebäudehälfte ▪ Ergänzungsneubau an bestehendes Grundschulgebäude ▪ energetische Sanierung des bestehenden Grundschulgebäudes ▪ energetische Sanierung der Sporthalle/ Mehrzweckhalle
entwickelt aus dem Handlungsfeld	Bildung und Soziales

9.7 Schlüsselprojekt 3

Titel	Wohnen in der Zukunft	
Bestandsanalyse	<p>In Lütz kann eine ausreichende Wohnungsversorgung gesichert werden. Die Angebote im Eigenheimbau und im sozialen Wohnungsbau außerhalb des Altstadtbereiches sind auf lange Sicht ausreichend. Die Leerstände sind hier nur gering.</p> <p>Eine Erschließung neuer Wohnstandorte ist in absehbarer Zeit nicht erforderlich.</p> <p>Dagegen ist im Altstadtbereich ein hoher Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Die Baulücken sind unübersehbar, so dass die Geschlossenheit des gut erhaltenen historischen Stadtbildes gefährdet ist. Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur konzentriert sich der Wohnungsleerstand überwiegend auf unsanierte Gebäude auf sehr kleinen Grundstücken, ebenso wie die Baulücken. Auch im Einzelhandel ist ein zunehmender Leerstand von Geschäften festzustellen. Die Sanierung der Straßen und Plätze sowie der kulturhistorisch bedeutenden Gebäude ist abgeschlossen.</p> <p>Es ist ein verstärkter Zuzug in die Altstadt zu verzeichnen, so dass diese Entwicklung durch entsprechende Grundstücks- und Wohnangebote unterstützt werden muss. Um die Altstadt langfristig als attraktiven Wohnstandort zu sichern, sind die Rahmenbedingungen für die verschiedenen Altersgruppen auszubauen.</p>	
Unterziele	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Altstadtstruktur - Altstadt als Wohnstandort sichern 	
Maßnahmen und Prioritäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellen eines Baulücken – und Leerstandkatasters für Wohngebäude und Ladenflächen in der Altstadt ▪ Einbindung von Grundstückseigentümern für gemeinschaftliche Wohnprojekte ▪ Erarbeitung von Bebauungsvorschlägen für ausgewählte Baulücken ▪ Vermeidung weiterer Gebäudeabrisse durch Sanierung und Modernisierung ▪ Schaffung wohnungszugeordneter Stellplätze ▪ Ausweitung wohnungsbezogener Dienstleistungen ▪ Aktivierung von leerstehenden Ladenflächen für kleine Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie und für Dienstleistungen ▪ Entwicklung bedarfsgerechter Pilotprojekte 	
entwickelt aus dem Handlungsfeld	Wohnen und Infrastruktur	

9.8 Schlüsselprojekt 4

Titel	Aktivierung Krankenhausbrache	
Bestandsanalyse	<p>Die Krankenhausbrache ist mit ihrer würdigen Gebäudesubstanz ein städtebaulicher Missstand. Sie befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes aber innerhalb des Rahmenplangebietes und gewährleistet somit eine Kopplung mit Versorgungseinrichtungen. Das Gebiet liegt seit Jahren brach.</p> <p>Das Gelände weist eine starke Geländeprofilierung auf: von der Marienstraße bis zum Standortbereich des ehemaligen Krankenhauses fällt das Gelände um 4-5m stark ab.</p> <p>Die Vorstellungen der Stadt sehen in der Hauptnutzung Wohnen, aber auch eine Mischnutzung ist wünschenswert. Vor allem die Themen altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen verbunden mit Lösungen der Energieversorgung mit alternativen Energien sind hier präsent.</p> <p>Der Hintergrund ist der steigende Anteil älterer Bevölkerung in Lübz. Für die zukünftig steigende Nachfrage nach Altenbetreuungseinrichtungen aber auch den speziellen Wohnwünschen älterer Menschen fehlen insbesondere innovative Alternativen.</p>	
Unterziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnstandort stärkt Innenstadt und wirkt Inanspruchnahme von Bauland in Randlagen entgegen. ▪ Das parkartige Gelände und die gute Anbindung und Nähe zum Stadtzentrum sind prädestiniert für eine bevorzugte städtebauliche Entwicklung. ▪ Die Freiflächen sind überwiegend als gemeinschaftlicher Grünraum zu nutzen, so dass wieder eine Parkanlage entstehen kann, wie sie früher an dieser Stelle am Krankenhaus bestand. 	
Maßnahmen und Prioritäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vertiefenden und fokussierten Fortschreibung und Erweiterung des Rahmenplans in kooperativen Verfahren und aktivierender Bürgerbeteiligung, ▪ Entwicklung bzw. Prüfung von geeigneten Umsetzungsstrategien ▪ Machbarkeitsstudie für die Umnutzung der Brache inklusive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ▪ Entwicklung spezieller und innovativer Angebote ▪ Architektenwettbewerb, so dass eine Gebäudelösung gefunden werden kann, die sich optimal den topographischen Gegebenheiten anpassen ▪ energetische Anforderungen im Sinne erneuerbarer Energien 	
entwickelt aus dem Handlungsfeld	Wohnen und Infrastruktur	

9.9 Schlüsselprojekt 5

Titel	Förderpool Lübzer Vereine
Bestandsanalyse	<p>Die Vereinslandschaft in Lübz ist sehr vielschichtig und sehr aktiv. Insbesondere im Sportbereich gibt es zahlreiche aktive Vereine. Hier ist auch die höchste Mitgliederzahl zu verzeichnen. Aber auch der Lübzer Karneval hat eine über 58 Jahre lange Tradition und ist über die Stadtgrenze weit hinaus bekannt. Daran ist anzuknüpfen und die Aktivitäten zu bündeln.</p>  <p>Mehrgenerationenhaus</p> <p>Ziel ist es, Verantwortlichkeiten auf mehr Schultern zu verteilen. Häufig entsteht eine Lücke, wenn sich langjährig aktive Vereinsmitglieder zur Ruhe setzen.</p> <p>Das Mehrgenerationenhaus hält ein breitgefächertes Angebot bereit: Kinderbetreuung, kulturelle und sportliche Veranstaltungen, Bildungs- und Beratungsmöglichkeiten.</p> <p>Durch den Kleinstadtcharakter ist eine unkomplizierte Verständigung auf kurzem Weg zwischen der Stadt, den Ausschüssen und Vereinen gesichert.</p>
Unterziele	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenverantwortung und Motivation der Bürger stärken - Verstärkte Einbindung von Betrieben (Sponsoring) - Erhalt der Sporteinrichtungen und –anlagen sowie der sonstigen städtischen Gebäude/Räumlichkeiten - Erhalt der Vereinsgebäude und -anlagen
Maßnahmen und Prioritäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung der Sportstätten weiterhin für die Vereine ermöglichen ▪ Zusicherung finanzieller Mittel ▪ Kostenlose Nutzung städtischer Räumlichkeiten für Vereine bzw. angepasste Gebührensätze sichern ▪ Gewinnen von Sponsoren ▪ Kooperation der Vereine stärken durch Errichten eines „runden Tisches“, der jährlich statt findet zwischen Vereinsvorsitzenden, städtischen Vertretern und Gewerbeverein ▪ Einbinden von Vertretern der Vereine in den Fachausschüssen ▪ Einbinden der Presse um für Öffentlichkeit zu sorgen und neue Interessierte einzubinden ▪ regelmäßige öffentliche Würdigung des Ehrenamtes ▪ Sicherung des Bestehens des Mehrgenerationenhauses.
entwickelt aus dem Handlungsfeld	Bürgerengagement

9.10 Schlüsselprojekt 6

<p>Titel</p>	<p>Naherholungsgebiet „Neuer Teich“</p>	
<p>Bestandsanalyse</p>	<p>Die Waldflächen mit der Wolfsschlucht und ihren Steilhängen östlich an das Stadtgebiet angrenzend, werden als Naherholungsgebiet genutzt. Bereits 1958 erfolgte die Ausweisung des Gebietes als Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel, diesen Bereich als Erholungsgebiet zu sichern. Die ehemalige Waldgaststätte und die ehemalige Freilichtbühne bestehen zwar nicht mehr, trotzdem stellt das Waldgebiet „Neuer Teich“ weiterhin ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Einwohner von Lübz und Umgebung dar.</p> <p>Der derzeitige Wegezustand schränkt den Freizeitwert für Behinderte und Radfahrer sowie für eine intensivere touristische Einbindung stark ein. Wege, Ruhe- und Aussichtsplätze sowie Brücken sind zu sanieren.</p> <p>Das Waldgebiet ist für Erholungszwecke attraktiver und vielfältiger zu gestalten.</p>	
<p>Unterziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung als Naherholungsgebiet - Angebote für Freizeitsport integrieren - Einbindung in die touristische Vernetzung - Ausbau Umweltbildungsangebote 	
<p>Maßnahmen und Prioritäten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herrichtung des Wanderwegenetzes ▪ Schaffen eines Naturlehrpfades ▪ Freizeitnutzungen (Joggen, Reiten u.a.) ausbauen ▪ Einbindung Schul- und Projektarbeit „Grünes Klassenzimmer“ ▪ Möglichkeiten für neue Ausflugsgaststätte prüfen ▪ finanzielle Mittel für Projekte über mögliche Fördertöpfe einwerben ▪ Abstimmung der Projekte mit Naturschutz und Forst 	
<p>entwickelt aus den Handlungsfeldern</p>	<p>Wirtschaft und Tourismus Wohnen und Infrastruktur</p>	

10 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Stadt Lübz ist als mecklenburgische Kleinstadt im Vergleich zu anderen Städten wirtschaftlich gut und stabil aufgestellt. Das ist ein Vorteil, der sich auch auf die zukünftige Stadtentwicklung positiv auswirken kann.

In den letzten Jahren ist durch die umfangreiche Stadterneuerung der historischen Altstadt und der Aufwertung der Wohnstandorte eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Damit einher geht die Zunahme des Bekanntheitsgrades der Stadt durch die in ganz Norddeutschland bekannte Lübzener Brauerei. Auch die Karnevalstradition und der Sportverein tragen zur überregionalen Bekanntheit bei.

In den nächsten Jahren zeichnet sich als größte Herausforderung bei der Stadtentwicklung die Meisterung des demographischen Wandels ab, der eine älter werdende Bevölkerung und sinkende Einwohnerzahlen mit sich bringt. Dabei entstehen neue und andere Anforderungen ans Wohnen und auch städtebaulich werden neue Fragestellungen aufgeworfen.

Das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept konnte dank des breiten Beteiligungsverfahrens viele Fragen der zukünftigen Stadtentwicklung in Lübz beantworten und die Bürger für die Umsetzung der Ziele sensibilisieren.

Es wurde dadurch ein informelles Planungsinstrument geschaffen, das wichtige Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung beinhaltet. Wichtige Einzelthemen des Stadtumbauprozesses wurden erkannt und Ziele für deren Umsetzung aufgezeigt. Dabei ist jedoch nicht nur die Stadt an sich zu betrachten, sondern auf eine verstärkte Kooperation in der Region zu orientieren.

Fünf Schlüsselprojekte aus den Handlungsfeldern Tourismus/ Wirtschaft, Wohnen/ Infrastruktur, Bürgerengagement und Bildung/ Soziales sind konkret entstanden. Es gilt nun die Funktion des ISEK als ein Selbstbindungsinstrument in der Stadt wahrzunehmen und es als Handlungsgrundlage für die Stadtvertretung und Verwaltung für alle zukünftigen Entscheidungsfindungen über Maßnahmen zu benutzen, die eine weitere Stadtentwicklung baulich und inhaltlich maßgeblich prägen werden.

Im Rahmen eines Monitorings ist es wichtig, die tatsächliche Stadtentwicklung, regional abgestimmt, zu beobachten und fortzuschreiben. Empfehlenswert ist eine Überprüfung der gesetzten Ziele alle fünf Jahre.