

Horn Prof. Dr. Schreck

KH-Verein Groß Lüsewitz

Archiv

Vogel + Vogel 30.7.68
Wegner
Rohr

Dipl.-Ing. Arch. Wegner
Groß-Lüsewitz

1968

74/24

2.151. Überlegungen zur Dorfplanung Groß-Lüsewitz

8 Blätter

1. Zur Siedlungsstruktur des Wirtschaftsgebietes

Groß-Lüsewitz gehört zum landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebiet Sanitz.

Als Knotenpunkt der Deutschen Reichsbahn, als geplanter Standort von zwischenbetrieblichen Produktionseinrichtungen (Kartoffellagerhalle, agrotechnisches Zentrum usw.), als Standort bereits vorhandener gesellschaftlicher Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung (Oberschule, Handelseinrichtungen des periodischen Bedarfs, Arzt, Apotheke, Handwerker usw.) wird zwangsläufig Sanitz der Siedlungsschwerpunkt des Wirtschaftsgebietes bleiben.

Die Ansiedlung der Bewohner von aufzulassenden Dörfern oder Siedlungen des Wirtschaftsgebietes wie Wendfeld, Oberhof, Vietow, Niekrenz usw., wird in Sanitz vorgenommen. Diese Dörfer oder Siedlungen bleiben lediglich als Produktionsstützpunkte erhalten.

Dieser Konzentrationsprozeß ist zur Rationalisierung des ländlichen Siedlungsnetzes, vor allem hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung einerseits und der Auslastung der gesellschaftlichen Einrichtungen andererseits, unabdingbare Notwendigkeit. Nach ERMER (1967) sind als Mindestgröße für den Siedlungsschwerpunkt eines ländlichen Wirtschaftsgebietes mind. 2500 Einwohner erforderlich; das ländliche Wirtschaftsgebiet einer solchen Modellsiedlung umfaßt ca. 4000 ha LN bei 80 % AF.

Groß-Lüsewitz ist zum Ausbau als Siedlungsschwerpunkt des Wirtschaftsgebietes m.E. nicht geeignet, da es durch seine "Monostruktur" und seine Verkehrslage über wesentlich ungünstigere Voraussetzungen verfügt.

18

- ja
== ?

überholt

2. Zur Planung in Groß-Lüsewitz

Es gibt zwei grundsätzliche Möglichkeiten:

A. Die Maßnahmen des Wohnungs- und Gesellschaftsbaues überschreiten nicht die vorhandenen Grenzen der Ortslage, sondern erfolgen als Rekonstruktion und Verdichtung auf dem bereits erschlossenen Wohnbauland, unabhängig von einer künftigen Erweiterung von Institut, LVG, Ingenieurbüro oder sonstiger Einrichtungen in Groß-Lüsewitz. Die zu einer solchen Erweiterung erforderlichen Arbeitskräfte werden am Siedlungsschwerpunkt des Wirtschaftsgebietes, in Sanitz, oder in Rostock angesiedelt.

Die Bevölkerung von Groß-Lüsewitz pendelt auf 1200 - 1300 Einwohner ein; außer einem Schulneubau (Teilschule Klasse 1 - 4) können die übrigen gesellschaftlichen Einrichtungen durch Rekonstruktion dieser Einwohnerzahl angepaßt werden. Gesellschaftliche Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung werden ausschließlich in Sanitz konzentriert.

B. Die Maßnahmen des Wohnungs- und Gesellschaftsbaues werden, in Abhängigkeit von der Erweiterung des Arbeitskräftebedarfes, in Groß-Lüsewitz außerhalb der heutigen Ortslage, etwa in Richtung Fernverkehrsstraße, weitergeführt. Um eine wirtschaftliche Siedlungsgröße von 2500 Einwohnern zu erzielen, wären an diesem Standort ca. 400 WE zu errichten einschließlich der erforderlichen gesellschaftlichen Einrichtungen.

Eine rationelle Konzentration der gesellschaftlichen Einrichtungen, vor allem der von überörtlicher Bedeutung, am Siedlungsschwerpunkt in Sanitz wird nicht erreicht.

3. Flächennutzungsplan

Dem beiliegenden, als Vorschlag erarbeiteten Flächennutzungsplan liegt die von mir bevorzugte Grundsatzlösung A zugrunde.

3.1. Erweiterung des Institutes

Eine Erweiterung um 60 wissenschaftliche Mitarbeiter erfordert einen Zuwachs von ca. 300 Arbeitskräften mit einem Bedarf an ca. 3600 m² Labor- und Büroraumfläche bzw. ca.

*Ortslage
Kurve
Anforderung!!*

?

2
16 000 m³ unbebautem Raum. Bei vernünftiger mehrgeschossiger Bauweise sind auf dem ausgewiesenen 11 000 m² Bauland diese Arbeitsplätze zu schaffen. Eine Aufstockung der Keller II und III um je ein, evtl. sogar zwei Geschosse ist zu überprüfen.

Eine Erweiterung der Gewächshausflächen wird nur beschränkt möglich sein.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

Durch das Hineinwachsen in einen normalen Bevölkerungsaufbau mit relativ gleichmäßiger Altersstruktur wird Groß-Lüsewitz auf 1200 - 1300 Einwohner einpendeln.

Grobstruktur am 31.12.1967:

	<u>Einwohner im Alter von</u>					
	<u>0 - 6</u>	<u>7 - 15</u>	<u>16 - 45</u>	<u>46 - 60/65</u>	<u>über 60/65</u>	<u>Ges.</u>
männlich	89	91	175	46	30	431
weiblich	62	69	280	46	57	514
Gesamt	151	160	455	92	87	945

Grobstruktur geschätzt für 1980:

bei annähernd gleichbleibender Anzahl an Lehrlingen und Fachschülern

	<u>Einwohner im Alter von</u>					
	<u>0 - 6</u>	<u>7 - 15</u>	<u>16 - 45</u>	<u>46 - 60/65</u>	<u>über 60/65</u>	<u>Ges.</u>
	160	200	430	340	170	1300

Arbeitspendler am 31.12.1967

Einpendler ges. (10 Sanitz, 8 Rostock, 4 Tessin)

Auspendler ges. (26 Rostock, 8 Sanitz)

3.3. Wohnungsbau

Die Wohnraumbsubstanz von Groß-Lüsewitz gliedert sich gegenwärtig folgendermaßen:

Abgeschlossene bzw. Teilwohnungen:

Kommunale/Staatl. Wohnungen	135 WE
AWG Groß-Lüsewitz	92 WE
Eigenheime	<u>5 WE</u>
gesamt	232 WE

Einzelzimmer bzw. Wohnheime:

Lehrlingswohnheim	90 Betten
Sonstige Einzelzimmer	<u>96 Betten</u>
gesamt	186 Betten

Folgende Wohnungen sind bis 1980 in überalterten Gebäuden bzw. zur Freisetzung zweckentfremdeter Räume zu ersetzen:

	<u>Wohnungen</u>	<u>Einzelzimmer</u>	
Verwalterhaus	9	4	
Studentenbaracke ?	1	7	?
Lehmkatzen	-	2	
Gärtnerhaus	2	-	
Keller III	1	-	
Hühnerhaus	4	-	
Hühnerstall	-	2	
Italienerbaracke	2	-	
Speicher ?	2	-	
Dorfwirtschaftshaus	2	-	
Lange Reihe	20	1	
<i>Pelikan / Kinkeln</i> Baracke Niekrenzer Str.	2	-	
Pappschachtel ?	7	1	?
Schloß	1	3	
gesamt	53	20	
	- 10	8	
	43	12	

Im Flächennutzungsplan werden an Wohnungsbaustandorten ausgewiesen:

Niekrenzer Str. 3-gesch.	63 WE
Umbau Konsumgebäude (Garagen)	4 WE
Wohnhochhaus 10-gesch., AWG	max. 80 WE
Eigenheimbau Parkweg/Sportplatz	18 WE
Pappschachtel, 1-gesch. Einfam.- Reihenhäuser, AWG	max. 12 WE
	gesamt max. 177 WE

Als umbauwürdig sind das Hinterhaus (4WE) und das Barackenhaus Niekrenzer Straße neben dem Dorfwirtschaftshaus (2 WE) anzusehen.

Ein Um- und Ausbau der Speicher zu Wohnungen ist m.E. für den Ausbau und die Werterhaltung zu aufwendig bei gleichzeitig beträchtlicher Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten. Das Bauland des Speichers ist als Reservefläche für Erweiterungsbauten der Fachschule und der Lehrlingsausbildung vorgesehen.

Bei Abzug der zu ersetzenden Wohnungen stünden 1980 einschließlich der Einraumwohnungen den 1200 Einwohnern (ohne Lehrlinge und Fachschüler) ca. 400 WE zur Verfügung. Das entspricht dem vorgegebenen Durchschnittswert von 3 EW/WE.

3.4. Gesellschaftliche Einrichtungen

Kinderkrippe/Kindergarten

Nach dem Neubau einer Teilschule wäre der jetzige Komplex Krippe/Kindergarten/Hort zu rekonstruieren und beiden Kindereinrichtungen zuzuordnen.

Gegenwärtige Belegung:

	Kapaz.	Kinder ges.	Auslastg.	Versorg.-Grad
Krippenplätze	35	69	45	65 %
Kinderg.-Plätze	70	89	82	92 %
Gesamt	105	158	127	Ø 81 %

Geplanter möglicher Ausbau:

	Kapaz.	Kinder ges.	Auslastung	Versorg.-Grad
Krippenplätze	60	70	60	86 %
Kinderg.-Plätze	100	100	100	100 %
Gesamt	160	170	160	Ø 94 %

Der angestrebte durchschnittliche Versorgungsgrad von 94 % liegt weit über dem geplanten DDR-Durchschnitt von 70 %, entspricht aber den speziellen Bedingungen in Groß-Lüsewitz.

Polytechnische Oberschule

Für die Klassen 1 - 4, die auch künftig mit einer durchschnittlichen Frequenz von 25 Schülern zu erwarten sind, ist der Neubau einer Teilschule mit 6 Klassenräumen (4 Normal-/ 2 Spezialklassen) unbedingt erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist dafür als Vorzugsfläche des Bauland nördlich des Lehrlingswohnheimes vorgesehen.

Eine einzügige Polytechnische Oberschule mit den Klassen 1 - 10 ist für Groß-Lüsewitz unrationell (Ansiedlung der Lehrer, Lehrmitteleinsatz usw.)

Schulhort

Der Versorgungsgrad bei den im Schulhort betreuten Kindern wird von 50 % bis auf 70 % von der Gesamtzahl der Schulkinder ansteigen.

Die Räume der jetzigen Schule sind für diese ca. 70 Kinder ausreichend.

Kinderspielplätze

Spielplätze für Kleinkinder (Buddelkasten usw.) sind den Wohngebieten zugeordnet.

Ein Geräte-, Ballspiel- und Tobepplatz ist zentral zwischen Speisesaal und Betonstraße vorgesehen. Der Kinderbadeteich ist funktionstüchtig auszubauen.

Sportanlagen

Ständig zugängliche Kleinsportanlagen (Volleyball o.ä.) sind im Bereich des Sportplatzes und des Lehrlingswohnheimes anzulegen.

Handel und Versorgung

Die zum Bau vorgesehene Konsum-Kaufhalle für den täglichen Bedarf wird auf 150 m² Verkaufsfläche (bisher 60 m²) ein erweitertes Sortiment anbieten.

Am Standort der Kaufhalle ist das Bauland um die jetzige Studentenbaracke als Vorzugsfläche für weitere Einrichtungen, wie Posthalle, Sparkasse, Annahmestelle Dienstleistungen, Büro Rat der Gemeinde, Dorfklub usw. freizuhalten.

Dorfwirtschaftshaus

Im Erdgeschoß des Dorfwirtschaftshauses sind die Wohnungen, das Büro Rat der Gemeinde und die Schuhmacherei herauszulösen. Dafür sind die Wäscherei, die Friseurstube und die Gemeindeschwesternstation/Ambulanz auszubauen.

3.5. Verkehrseinrichtungen

Straßenbau

Der Bau der Straße nach Sanitz entlang der Bahnlinie wird als Wirtschaftsweg und als Schulweg immer zwingender. Vom Zuchtgarten über den Parkweg bis zum Anschluß an die Auffahrt zur Kartoffellagerhalle ist der Hauptwirtschaftsweg des Institutes zu befestigen.

Ruhender Verkehr

Bei einem zu erwartenden Motorisierungsgrad 1 PKW/5 Ew (z.Zt. 1/12) wären für Groß-Lüsewitz außer den Betriebsgaragen rund 260 Unterstellplätze (z.Zt. 41 Stck) erforderlich.

Die Betriebsgaragen sind zweckmäßigerweise am Querschuppen zu konzentrieren.

Unter Berücksichtigung des stoßartigen Besucherverkehrs sind ca. 100 Parkmöglichkeiten unmittelbar am zentralen Bereich anzuordnen.

3.6. Sonstige Anlagen

Die zentrale Kläranlage und das zentrale Heizwerk werden im Flächennutzungsplan an den vorgesehenen Standorten ausgewiesen.

3.7. Produktionsanlagen des LVG

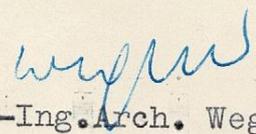
Erweiterungen von Produktionsanlagen des LVG sollten im Bereich des Trockenwerkes errichtet werden (Speicher, Stallbauten). Bauland für Produktionsanlagen steht innerhalb der Ortslage Groß-Lüsewitz nur durch Rekonstruktion zur Verfügung.

4. Schlußbemerkungen

Es erscheint mir zweckmäßig, in die Überlegungen zur baulichen Gestaltung des Ortes alle Institutionen und Organisationen mit einzubeziehen. Das Ziel sollte es sein, eine verbindliche Flächennutzungsplanung auszuarbeiten.

Voraussetzung dazu ist allerdings auch die Klärung der künftigen Siedlungsstruktur des landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebietes Sanitz.

Nachdem über die Spezialisierung und Kooperation der landwirtschaftlichen Produktion im Wirtschaftsgebiet bestimmte Vorstellungen ausgereift sind, auf deren Grundlage bereits Produktionsanlagen projektiert werden, ist es zwingend erforderlich, in der kommunalen Kooperation nachzuziehen, um zu einer sinnvollen Standortplanung für Wohnungs-, Gesellschafts- und Verkehrsbauten im landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebiet Sanitz zu gelangen.


Dipl.-Ing. Arch. Wegner

Groß-Lüsewitz, 23.5.1968