



LETZLINGEN

Geschichtsträchtiges Dorf
auf seinem Weg in die Zukunft

KONZEPT

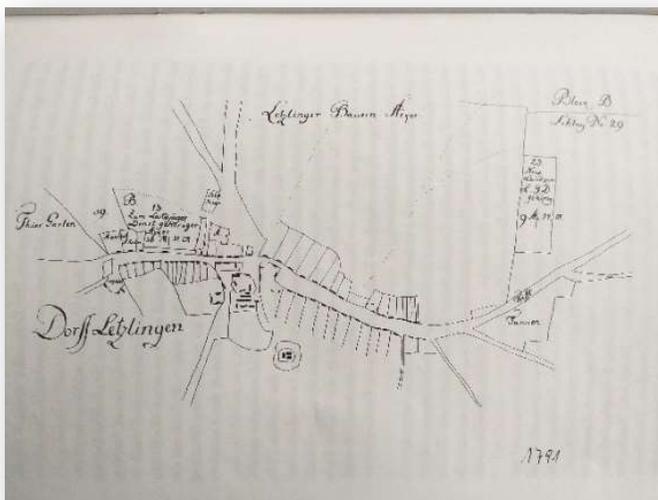
Sanierung Marktbereich und Kulturhaus Letzlingen in den Jahren 2020 - 2022

Einführende Begründung

Die Gemeinde Letzlingen ist eine der namensgebenden Orte der Colbitz- Letzlinger Heide, des größten zusammenhängenden Heidegebietes Mitteleuropas, welches sich von der Altmark im Norden bis zu Ohre und Mittellandkanal im Süden nahe der Landeshauptstadt Magdeburg erstreckt. Eingebettet in die, den Ort umschließenden Wälder und der sich darin natürlich regenerierenden Heideflächen, entwickelte sich der Ort, im Laufe der Jahrhunderte seit seiner ersten urkundlichen Erwähnung im Jahre 1370, zu einer der leistungsstärksten Gemeinden der im Jahr 2011 im Zuge der Gemeindegebietsreform des Landes Sachsen- Anhalt neu gebildeten Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen.

Der Ort verdankt seine heutige stabile Struktur, in erster Linie, der, seit der Neubesiedlung des Ortes im Jahr 1701, durch die jagdbegeisterte Dynastie der Hohenzollern angewiesenen und bis zum

Untergang der Monarchie kontinuierlich vorangetriebenen Ansiedlung von Landarbeitern aus der Region, aber auch von Kolonistenfamilien aus anderen Teilen Deutschlands.



Letzlingen 1791

Mit Beginn des 20. Jahrhunderts hatte sich im Ort bereits ein stabiles Gemeinwesen herausgebildet. Handel und Handwerk erlebten ihre Blütezeit, Land- und Forstwirtschaft dominierten die Arbeitswelt.

Weitestgehend verschont von den Folgen des II. Weltkrieges entwickelte sich der Ort in den Jahren bis zur politischen Wende kontinuierlich weiter. Land- und Forstwirtschaft blieben Haupterwerbszweige der Bevölkerung. Der Anbau von Spargel erwies sich, sowohl für den genossenschaftlichen, als auch für den privaten Nutzer, als sehr lukrativ.

Die Gemeinde verfügte über eine gut ausgebildete Infrastruktur. Der Ort war verkehrstechnisch, durch die günstige Lage direkt an der F 71, gut angebunden, alle notwendigen Versorgungsträger (Handel, Banken, Gesundheitswesen Schule, Kindergarten) waren im Ort vorhanden.



Nach der politischen Wende wurden durch die politisch Verantwortlichen dann sehr zeitnah alle sich bietenden Möglichkeiten der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel für die Sanierung bzw.

Rekonstruktion der kommunalen Immobilien und des örtlichen Straßen- und Wegenetzes in Anspruch genommen.



Und auch die Einwohner der Gemeinde waren sehr darum bemüht, den Ort für seine ca. 1500 Einwohner lebenswerter und attraktiver zu gestalten. Sehr schnell entwickelte sich ein neues kulturelles Leben!

Durch die Sanierung des einzigen noch erhaltenen Hohenzollern Schlosses Sachsen- Anhalts und der Inbetriebnahme des modernsten Truppenübungsplatzes der Bundeswehr vor den Toren der Gemeinde, wurde die Welt auf Letzlingen aufmerksam.



Jährlich kommen tausende Besucher in den Ort, um sich im ehemals kaiserlichen Jagdschloss, welches sich im Besitz der Kulturstiftung des Landes Sachsen- Anhalt befindet, auf Spurensuche über das Wirkens der Hohenzollern in der Letzlinger Heide, sowie über die Geschichte der Jagd in der Heide, zu begeben!



Das Gefechtsübungszenrum Heer der Bundeswehr lädt alle 2 Jahre zu einem Tag der offenen Tür und zieht an diesem Tag das Interesse von Menschen aus aller Welt auf sich.

Auf Grund des großen öffentlichen Interesses an unserem Ort ist es den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Letzlingen ein ganz besonderes Anliegen, dass das Dorf optisch ansprechend und gepflegt aussieht und einen einladenden Eindruck macht, der zum Verweilen einlädt und eventuell auch zum Wiederkommen oder Weitersagen animiert.



In den zurückliegenden 2 Jahren hat sich nun jedoch, bedingt durch notwendig gewordene Abbrucharbeiten einer verschlissenen Immobilie, welche bisher bauseitig unmittelbar mit dem Kulturzentrum des Ortes verbunden war, und nun eine unschöne Baulücke hinterlassen hat, sowie den Leerzug einer sich unmittelbar im Ortskern befindlichen Verkaufseinrichtung, welche sich in privatem Besitz befindet (ehem. Kaufhalle), die Ansicht des gesamten Marktgebietes sehr zum Negativen entwickelt.



Darüber hinaus ist die gepflasterte Marktfläche durch Wurzelbildungen des sich direkt auf dem Markt befindlichen Baumbewuchs, stark in Mitleidenschaft gezogen und muss erneuert werden.

Im Hinblick auf die sich daraus ergebende aktuelle Situation sehen sich die politisch Verantwortlichen der Gemeinde Letzlingen nunmehr hinsichtlich einer zukunftssträchtigen Gestaltung unserer Gemeinde in der Pflicht, der eingetretenen Negativentwicklung gezielt entgegen zu treten.

In nachfolgendem Konzept wollen wir die Notwendigkeit der Umgestaltung des Marktgebietes der Gemeinde Letzlingen darstellen und begründen.

Besonderes Augenmerk soll dabei auf die aktuellen Anforderungen des Umweltschutzes, der Ökologie und der Energieeffizienz gelegt werden.



Eine in Vorbereitung des Konzeptes zur Sanierung des gesamten Marktbereiches sowie des Kulturhauses Letzlingen gebildete Projektgruppe unterbreitet für die Umgestaltung der Schwerpunktaufgaben folgenden Gestaltungsvorschlag:

In die Neugestaltung einbezogen werden sollen 3 Schwerpunktbereiche:



Bereich 1 (B1):

die Grünflächen in der OL Letzlingen (Flurstück 233/ 37- vor der Verkaufsstelle der Bäckerei Glatz) parallel zur B71

Bereich 2 (B2):

Die gesamte Marktfläche des OT Letzlingen einschließlich der Kreisstraße K 1101, der Parkflächen auf dem Flurstück 583 und der straßenbegleitenden Radwege

Bereich 3 (B3):

Kulturhaus Letzlingen inkl. umlaufende Freiflächen, sowie Schließung der Baulücke nach Abriss der bisher angrenzenden Immobilie – Konsumschule.

Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmen:

Bereich 1:

die Grünflächen in der OL Letzlingen

(Flurstück 233/ 37- vor der Verkaufsstelle der Bäckerei Glatz) parallel zur B71

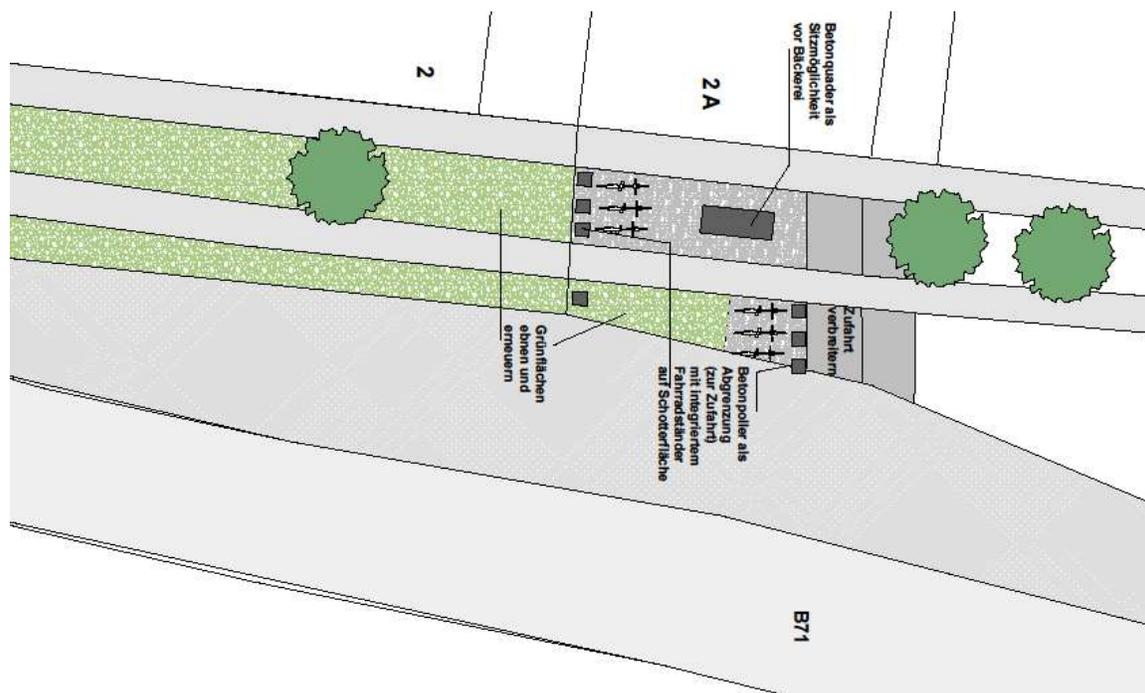


Im Zuge der Baumaßnahmen an den Grundstücken Magdeburger Straße 2 a (Einrichtung einer Verkaufseinrichtung für Backwaren – Bäckerei Glatz) und 4 (Umbau eines ehemaligen Ladengeschäftes in ein Wohnhaus) sind die ursprünglich straßenbegleitenden Grünflächen, welche das anfallende Oberflächenwasser der B 71 aufnehmen sollten, stark in Mitleidenschaft gezogen bzw. nicht mehr existent. Darüber hinaus sind durch die Unvernunft einiger Kraftfahrer, welche nicht die angebotenen Parktaschen nutzen, sondern die

angrenzenden Grünflächen als Stellflächen benutzen, die ursprünglichen

Grünflächen im gesamten Bereich zerstört. Die Bodenstruktur ist in diesem Bereich durch dieses Fehlverhalten mehr und mehr verfestigt worden und nimmt dadurch das ablaufende Oberflächenwasser der B 71 nicht mehr auf, so dass sich direkt vor der Verkaufseinrichtung permanent Pfützen bilden.

Vorschlag der Neugestaltung:



Bei der Neugestaltung sollen folgende Schwerpunkte umgesetzt werden:

1. Die ursprünglich - als Begleitgrün der Bundesstraße 71 - konzipierten Grünflächen, soll re-kultiviert und durch den Einsatz stabiler Betonpoller vor zukünftiger Befahrung gesichert werden.
2. An der tiefsten Stelle der Grünfläche, welche sich direkt vor der Verkaufseinrichtung befindet, soll- zum Abfangen des sich anstauenden Oberflächenwassers- eine Rigole eingebracht werden.
3. Die Zuwegung zur Verkaufseinrichtung soll, in der bereits begonnenen Form (Betonsteinpflasterung) von den direkt an der B 71 anliegenden Parknischen bis zum Fußweg verlängert und für den Lieferverkehr (auf mit Naturstein gepflasterter Fläche) verbreitert werden.
4. Vor der Verkaufseinrichtung sollen Stellflächen für Fahrräder sowie stabile Sitzmöglichkeiten (Beton mit Holzauflage) geschaffen werden. Die Flächen die dafür vorgesehen sind, sollen mit Natursteinpflaster ausgelegt werden.

Durch diese Maßnahmen soll das ökologische Gleichgewicht in diesem Bereich reaktiviert und eine optische Aufwertung des Ortskernes erreicht werden.

Bereich 2:

Die gesamte Marktfläche des OT Letzlingen einschließlich der Kreisstraße K 1101, der Parkflächen auf dem Flurstück 583 und der straßen-begleitenden Radwege

Die erneute Sanierung bzw. Umgestaltung des Marktbereiches macht sich in mehrfacher Hinsicht erforderlich.

1. Die gesamte Pflasterung der Marktfläche ist auf Grund des starken Drucks der Wurzeln, der im Jahr 1993 aufgepflanzten Bäume stark verworfen und stellt - besonders für ältere Bürgerinnen und Bürger - eine immer größere Unfallgefahr da.



2. Nach Schließung der Verkaufseinrichtung, welche bisher den zentralen Punkt des Marktes darstellte, gibt es seitens des Eigentümers der Immobilie bisher keine klare Aussage darüber, welche Vorstellungen es seinerseits hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des nunmehr bereits seit 2 Jahren leer stehenden Gebäudes gibt. (Abriss ist geplant, Neubau noch nicht datiert)



3. Die Einmündung der Klosterstraße in die Kreisstraße K 1101 stellt sich als Gefahrenschwerpunkt dar. Der von der B 71 auf den Markt einbiegende Fahrzeugverkehr wird von den Kraftfahrzeugen, die aus der Klosterstraße kommen, oft erst sehr spät erkennbar, so dass es an dieser Stelle häufig zu kritischen Situationen kommt. Darüber hinaus queren auch die aus der Magdeburger Straße kommenden Radfahrer und auch die Benutzer motorisierter medizinischer Gefährte an dieser Stelle die Kreisstraße, die auf Grund der Kopfsteinpflasterung (eingebracht im Zuge der Umsetzung des Dorferneuerungsprogrammes 1993/94) sehr uneben und im Winter auch sehr glatt ist.



4. Die - ebenfalls bei der letzten Umgestaltung der Marktfläche eingebrachten - Poller, sollten die Fußgänger vor dem Fahrzeugverkehr schützen. Sie verengen jedoch optisch für den motorisierten Verkehrsteilnehmer die Straßenbreite der Kreisstraße und werden, da die Straße an dieser Stelle einen beinahe 90 Grad Winkel aufweist, häufig erst sehr spät erkannt. In der Folge kommt es dann zu Kollisionen mit den Pollern. (Da im Regelfall kein Schadenverursacher zu ermitteln ist, stellt die Reparatur der umgefahrenen Poller in jedem Jahr einen nicht unerheblichen Kostenfaktor da.) 5 Poller wurden bereits entfernt, weil sie permanent umgefahren wurden.



5. Im Zuge der Umgestaltung der Marktfläche soll auch die Parkordnung im Südteil des Marktplatzes neu gestaltet werden. Durch die Schließung der Verkaufseinrichtung werden direkt im Marktbereich Parkflächen in der Menge - wie bisher - nicht mehr benötigt. Wenn die Poller entfernt werden und die Parkfläche neu gestaltet ist, sollen 3 neue Bäume entlang der K 1101 gepflanzt werden; die dann die Parkfläche optisch eingrenzen.

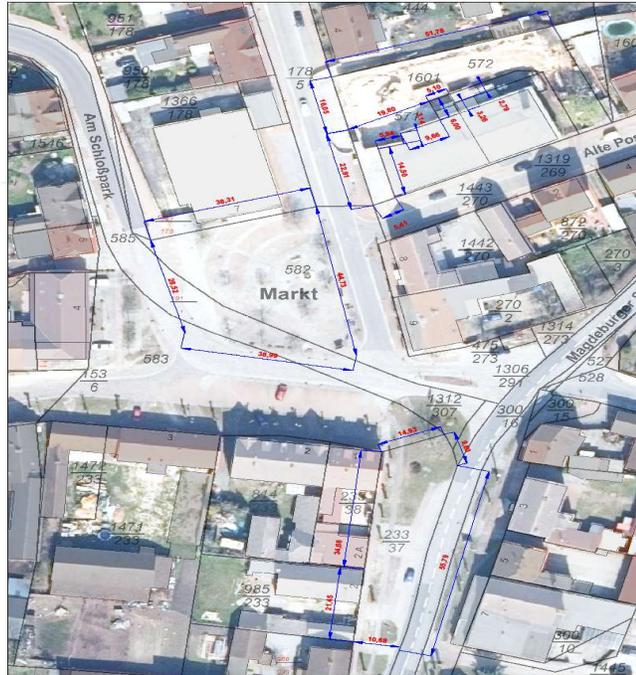


6. Die Radwege aus der Magdeburger Straße, der Klosterstraße und der Straße „Am Schloßpark“ enden in der gegenwärtigen Gestaltungsform ohne sinnvolle Anbindung bzw. Querungshilfen über die Kreisstraße. Es muss deshalb im Zuge der Neugestaltung die Trassierung der Radwege neu überdacht werden, damit die Radfahrer und Nutzer von Krankenfahrzeugen den Markt gefahrlos queren können.



7. Im Zuge der Umgestaltung des Marktplatzes in den Jahren 1993-1994 wurde der katastermäßig eingetragene Verlauf der K 1101 verändert. Dadurch hat die K 1101 direkt auf dem Markt im Kurvenbereich einen Winkel von fast 90 Grad.

Der ursprüngliche Verlauf war weitaus geschmeidiger und auch von der Schlossstraße besser einzusehen. In Abstimmung mit dem Landkreis wäre abzuklären, ob im Zuge der Umgestaltung des Marktgebietes, der alte Straßenverlauf (wie im Kataster eingetragen) wieder hergestellt werden kann.



8. Im Zuge der Umsetzung der Auflagen des Dorferneuerungsprogrammes, wurde die Kreisstraße K 1101 mit grobem Natursteinpflaster ausgelegt. Die Realität im Alltag sollte zeigen, dass diese Pflasterung für die Oberflächengestaltung eine Kreisstraße völlig ungeeignet ist.



Der Letzlinger Markt hatte vor der Umgestaltung im Jahr 1993-94 keine Kopfsteinpflasterung. Die Oberfläche war mit Splitt abgeschottert.



Es wäre also nicht nötig gewesen, diese Art der Pflasterung zu wählen, zumal auch alle anderen Straßen, die aus dem gleichen Förderprogramm finanziert wurden (wie z.B.: die Klosterstraße) mit kleinformatiger Zementpflasterung ausgelegt wurden. Die Lärmbelastigung am Übergang zu der im Jahr 2009 sanierten restlichen Kreisstraße, die dann bis zum Bahnübergang mit einer bituminösen Deckschicht ausgebaut wurde, ist erheblich. Darüber hinaus gibt es von Seiten der älteren Bürger mit Gehhilfen oder auch den Bewohnern des Caritaswohnheimes, die häufig auf Rollstühle angewiesen sind, immer wieder Klagen über die Beschwerlichkeit, die das Queren der K 1101 mit sich bringt.

Die Projektgruppe, unterbreitet unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Problempunkte, für die Umgestaltung des gesamten Marktbereiches **folgenden Gestaltungsvorschlag**:



1. Rückbau der versiegelten Marktfläche (Marktzentrum) inkl. des Baumbestandes, zum Zweck der Neugestaltung der gesamten Fläche unter Berücksichtigung ökologischer, aber auch den Ort als Heidedorf charakterisierender Kriterien. (Einheimische Baumarten, Heiderabatten)

2. Neustrukturierung des Marktes als Zentrum des Ortes, durch Anlage von stabilen Sitzblöcken (Beton mit Holzauf-

lage) welche optisch harmonisch zwischen den Rabatten und den Baumanpflanzungen positioniert werden sollen.

3. Kennzeichnung einer Stellfläche für Händler sowie Umverlegung des Stromversorgungspollers auf die Marktfläche.

4. Erarbeitung eines neuen Lichtkonzeptes. (4- 5 Straßenlampen im Rund um die Marktfläche positioniert, sowie weitere einzelne kleinere Lichteffekte)

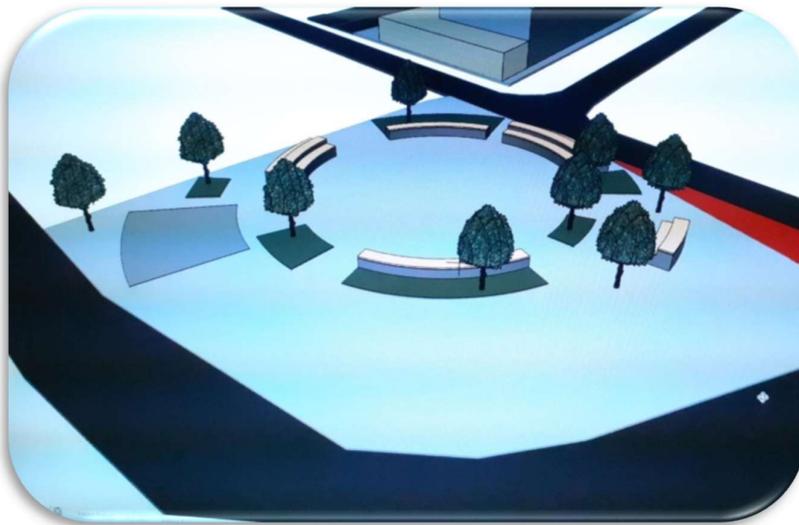
5. Aufweitung des Einmündungsbereiches der Kloster- Straße in die K 1101 zur Entschärfung eines Gefahrenbereiches

6. Neugestaltung der Deckschicht der K 1101, von Einmündung „Straße am Schlosspark“ bis Einmündung B 71, analog der Ausführung von Ortseinfahrt OT Letzlingen bis Eingangsbereich Markt (Bituminöse Deckschicht)

7. Zusammenführung der Radwege(Straße am Schlosspark und Klosterstraße) im Marktbereich sowie optisch gut sichtbare Kennzeichnung der Querung des Radweges über die K 1101 bis zur Anbindung Radweg Magdeburgerstrasse. Ziel: Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Nutzer motorisierter medizinischer Verkehrsmittel sowie von Rollatoren

8. Neugestaltung der Parkordnung im südlichen Bereich des Marktes. Entfernung der gegenwärtig dort eingebrachten Metallpoller, Veränderung der Parkordnung sowie Anpflanzung zusätzlichen Baumbestandes (analog der Bepflanzung der zentralen Marktfläche)

9. Umverlegung des Aufstellplatzes des Pfingst- und auch des örtlichen Weihnachtsbaumes auf die Grünfläche vor dem Grundstück Markt 4.



Virtuelle Darstellung des Gestaltungsvorschlages in 3 D Format:

Bereich 3:

Kulturhaus Letzlingen inkl. umlaufende Freiflächen sowie Schließung der Baulücke nach Abriss der bisher angrenzenden Konsumschule

Das Kulturhaus in Letzlingen wurde im Innenbereich im Jahr 2009 grundhaft saniert und im Jahr 2013 wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage aufgebracht. Direkt ans Kulturhaus schloss sich bis zum Jahr 2019, die sich in privatem Eigentum befindliche „Konsumschule“ an. Nachdem der Eigentümer, seit dem Erwerb im Jahr 1992, jegliche Unterhaltung der Immobilie vernachlässigt hatte und sie sich aus diesem Grund in einem baulich sehr bedenklichen Zustand befand, war es der Verwaltung der EHG Gardelegen gelungen, die Immobilie zu erwerben, um im Zuge der Gefahrenabwehr den Abriss herbeiführen zu können.

Durch den Abriss ist neben dem Kulturhaus eine erhebliche Baulücke entstanden und die rückwärtige Front des Kulturhauses muss nun dringend nach energetischen Anforderungen saniert werden.

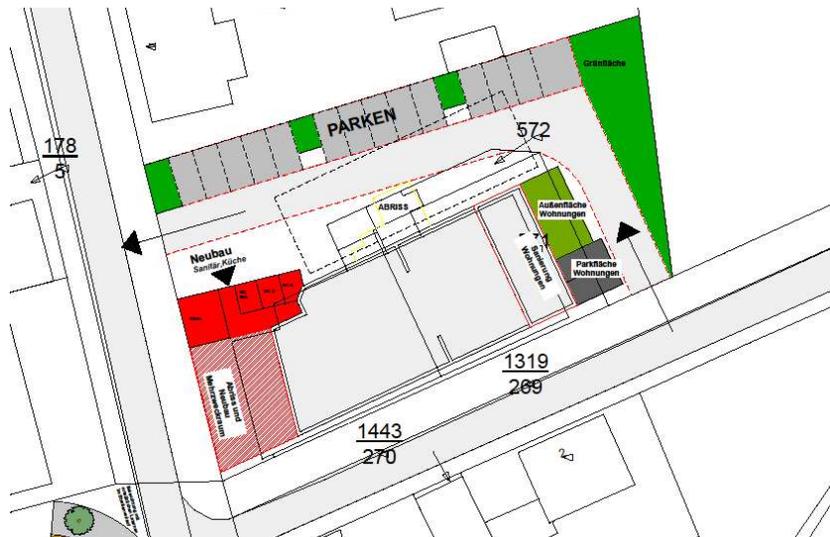


Darüber hinaus befindet sich der Anbau, in welchem die Sanitäranlagen untergebracht sind, in einem bautechnisch desolaten Zustand. Dort besteht dringender Handlungsbedarf.



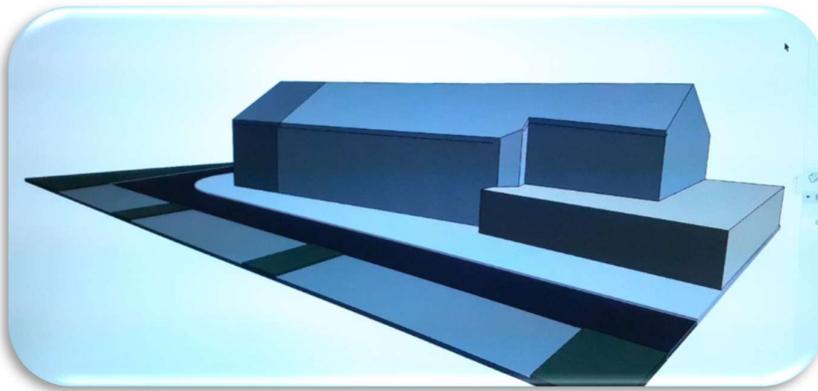
Die Projektgruppe, unterbreitet für die Umgestaltung dieses Bereiches **folgenden Gestaltungsvorschlag**, aus dem sich über den Sanierungsbedarf hinaus noch einige Vorschläge zur Veränderung der gegenwärtigen Nutzung des gesamten Hauses ergeben:

- Abriss des Anbaus im Westgiebel - Ersatzneubau erstellen als Mehrzweckraum (MZR)
- Verlängerung der Westgiebelfront zum Zweck der Erweiterung der Räumlichkeiten für Küchennutzung
- Verlängerung des Neubautraktes entlang der Rückfront des Kulturhauses zum Zweck des Anbaus von Sanitäranlagen (männlich/ weiblich/ behindertengerecht)
- Abriss der maroden Sanitäranlagen
- Ausbau 2 Wohneinheiten (WE) im Ostgiebel



1. Abriss des Anbaus im Westgiebel- Ersatzneubau erstellen als MZR
2. Verlängerung der Westgiebelfront zum Zweck der Erweiterung der Räumlichkeiten für Küchennutzung

3. Verlängerung des Neubautraktes entlang der Rückfront des Kulturhauses zum Zweck des Anbaus von Sanitäranlagen (männlich/ weiblich / behinderten-gerecht)
4. Abriss der maroden Sanitäranlagen
5. Ausbau 2 WE im Ostgiebel



Virtuelle Darstellung
des Gestaltungs-
vorschlages im 3 D
Format

Um diese Maßnahmen umsetzen zu können, wird die finanzielle Unterstützung des Landkreises, des Landes Sachsen-Anhalt sowie die Förderung aus Bundes bzw. EU- Fördermitteln notwendig.

Gegenstand der Förderung:

Gegenstand der Förderung sind städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme in einem räumlich begrenzten Gebiet im Ortsteil Letzlingen.



Im Zuge der Umgestaltung soll der Ortskern des Ortsteiles Letzlingen unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an Ökologie, Energieeffizienz, Städtebauesthetik und Wirtschaftlichkeit, im Interesse der Stabilisierung der Bevölkerungs- und Infrastruktur einer der größten OT der EH Gemeinde Hansestadt Gardelegen, zukunfts-orientiert gestaltet werden.

Es handelt sich um Maßnahmen zur Förderung eines aktiven Ortsteilzentrums. Sie entsprechen dem gemäß Abschnitt F Nr. 1 der nachfolgend genannten Richtlinie festgelegten Verwendungszweck.

Kostenrahmen der Arbeiten an den drei Projekten:

Bereich 1 :

die Grünflächen in der OL Letzlingen (Flurstück 233/ 37- vor der Verkaufsstelle der Bäckerei Glatz) parallel zur B71.

Pflasterarbeiten (Natursteinpflasterung, ergänzende Pflasterung Betonsteinpflaster), Einbringung einer Rigole zur Aufnahme des Oberflächenwassers der B 71, Einbringung von optisch wahrnehmbaren Sperrpollern aus Zementquadern, Aufstellung witterungsresistenter Fahrradständer für Kunden der Verkaufseinrichtung (aus Beton), Sitzgelegenheiten aus Beton mit Holzauflage

Geschätzte Kosten: ca. 15.000 €

Bereich 2 :

Die gesamte Marktfläche des OT Letzlingen einschließlich der Kreisstraße K 1101, der Parkflächen auf dem Flurstück 583 und der straßenbegleitenden Radwege

Aufnahme der Pflasterung im Marktbereich (Zementpflaster auf der zentralen Marktfläche und Kopfsteinpflaster auf der K 1101) Rückbau der bestehenden Begrünung, Aufweitung der Fahrbahnbreite Klosterstraße/ Einmündung K1101, Entfernung der Verkehrspoller (beidseitig) Herstellung des ursprünglichen Fahrbahnverlaufes der K 1101 über den Markt, Anlage eines neuen Parksystems im Südteil des Marktes, Zusammenführung der am Markt zusammenlaufenden Radwege aus der Klosterstraße, der Straße "Am Schlosspark, und Magdeburgerstrasse, Umsetzung eines neuen Gestaltungskonzeptes für die zentrale Marktfläche(neue Pflasterung, Anlage von Rabatten mit Heidebepflanzung und Bepflanzung der Marktfläche mit ortsüblichen Baumarten, die eine erneute Aufwellung des Pflaster im Zuge des Aufwuchses ausschließen, Anlage von WLAN- Hotspots an den Sitzbänken, beleuchteter Marktkern mit Wappen, 6- 7 Straßenlampen im Rund).

Geschätzte Kosten: ca. 450.000 - 500.000 €

Bereich 3 :

Kulturhaus Letzlingen inkl. umlaufende Freiflächen, sowie Schließung der Baulücke nach Abriss der bisher angrenzenden Immobilie – Konsumschule.

Sanierung Kulturhaus Letzlingen (Erneuerung Sanitärtrakt, Anbau eines neuen Küchenbereiches und eines neuen Mehrzweckraumes, Ausbau 2 Wohneinheiten im Ostteil des Hauses (bisher Mehrzweckraum, Küche und Wohnung), Energetische Sanierung der Rückfront sowie des westlichen als auch des ostseitigen Giebels des Kulturhauses und Befestigung der gesamten umlaufenden Außenanlagen und damit Schließung der durch den Abriss einer privaten Immobilie entstandenen Baulücke.

Geschätzte Kosten: ca. 650.000 – 700.000 €

Geschätzte Kosten insgesamt: ca. 1.115.000 – 1.215.000 €

Grundlage der Finanzierung:

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinien – StäBauFRL)

RdErl. des MLV vom 25.11. 2014 – 21-21210

Bezug:

a) RdErl. des MWV vom 3.7.1998 (MBI. LSA S. 1723), geändert durch RdErl. vom 30.7.1999 (MBI. LSA S. 1201)

b) RdErl. des MLV vom 30.6.2006 (MBI. LSA S. 524), [berichtigt durch Bek. des MLV vom 23.2.2015 – 21-21201/1]

Es wird beantragt, alle 3 Einzelmaßnahmen als Bestandteil **einer** städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu fördern.