TEIL 2:

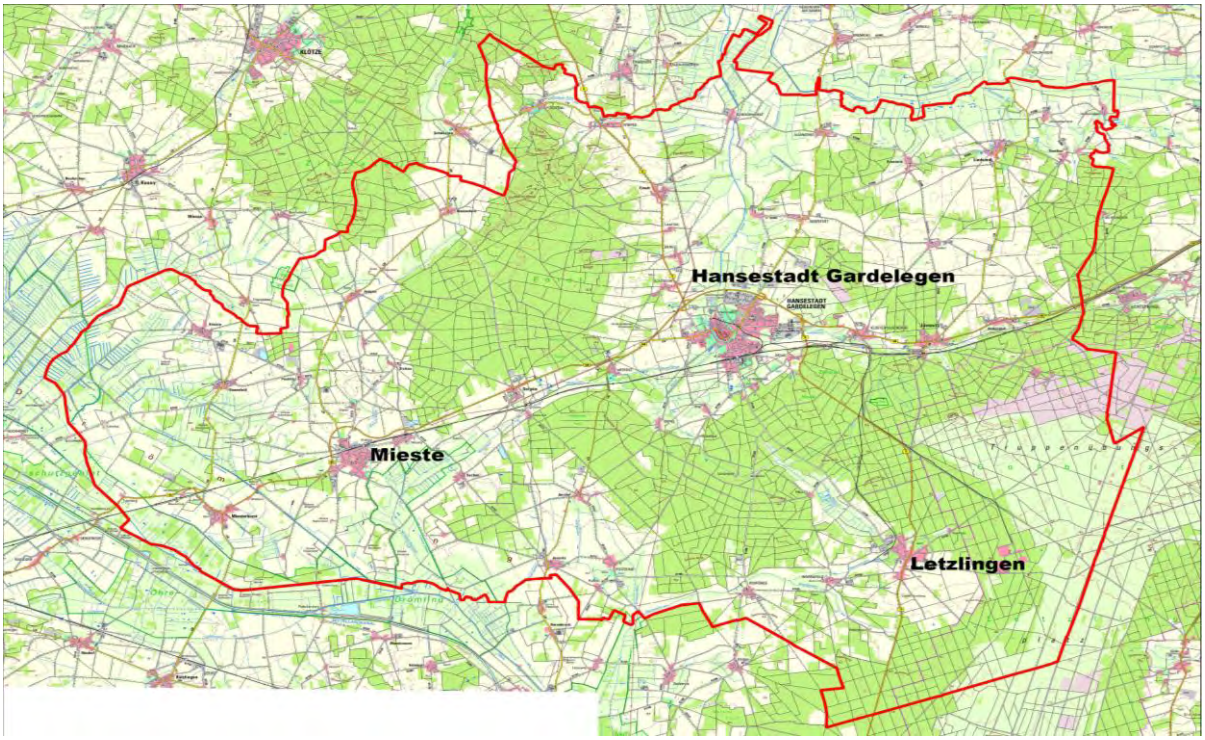
Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ortsmitte Letzlingen

1. Anlass und Aufgabe

Planungsanlass und Ziele

Der Ortsteil Letzlingen hat sich in den letzten Jahren zu einem der leistungsstärksten Ortsteile der Einheitsgemeinde entwickelt. Damit sich diese positive Entwicklung auch in der Ortsmitte sichtbarer niederschlägt, hat eine Projektgruppe zusammen mit dem Ortschaftsrat einen Antrag auf Förderung aus dem Städtebauförderprogramm des Bundes „Lebendige Zentren“ für den zentralen Marktbereich erarbeitet. Diese begrüßenswerte Vor-Ort-Initiative nahm die Stadtverwaltung der Hansestadt Gardelegen zum Anlass, im Zuge der ersten Fortschreibung des 2015 erstellten Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzeptes (IGEK) die Ortsmitte Letzlingen genauer zu untersuchen zu lassen und beauftragte das Büro für Siedlungserneuerung Dessau mit der Erstellung des hier vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Ortskern Letzlingen.



Gebietskarte Hansestadt Gardelegen
Quelle: Stadtverwaltung Hansestadt Gardelegen, DTK 50 (ohne Maßstab)

Dieses Konzept verfolgt folgende Zielsetzungen:

- Identifizierung von Potentialen und Hemmnissen der Ortsentwicklung Letzlingen
- Klärung der Rahmenbedingungen (Sozialdaten, Baubestand etc.)
- Analyse und Bewertung der Ortsmitte Letzlingen (Lage, Größe, Abgrenzung, Bezüge…)
- Einordnung des Marktbereiches in die Ortslage Letzlingen (Lage, Wegeverbindungen, Nutzung und Funktionszuweisungen)
- Prüfung und weitere Qualifizierung der Projektgruppenvorschläge für den Marktbereich
- Ableitung von künftigen Entwicklungsschwerpunkten und umzusetzenden Maßnahmen
- Definition des Fördergebietes (Gebietsabgrenzung)
- Priorisierung der Maßnahmen und Begründung der Fördertatbestände
- Methodik & Prozessverlauf

Neben einer umfangreichen Sichtung diverser Planunterlagen und Recherchen zur Siedlungs- und Kulturgeschichte des Ortes erfolgte eine statistische Auswertung von Daten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur.
Um die so ermittelte Datenlage mit der realen Situation vor Ort zu vergleichen und zugleich das eigene Meinungsbild zu reflektieren, traf sich das Planerteam am 07.03.2022 mit der langjährigen Ortsbürgermeisterin Regina Lessing zu einer **Ortsbegehung**. Während des umfassenden Spaziergangs gab es einen regen Gedankenaustausch über die allgemeine Ortsentwicklung. Dabei wurden Potentiale wie die Ansiedelung eines 24 h Marktes, der Umbau des Kulturhauses sowie die Anbindung des Schlossareals ebenso offen diskutiert, wie die aktuellen Hemmnisse und funktionale-gestalterischen Defizite der Ortsmitte.

Gespräch vor Ort zwischen Planern und Ortsbürgermeisterin Regina Lessing

Ortsmitte mit Marktbereich und Wegeverbindung zum Schlosspark

Die daran anschließende **Arbeitsphase** diente dazu die eigenen Bestandaufnahmen und Analysen des öffentlichen Stadtraumes bezüglich seiner funktionalen Gliederung, Wegebeziehungen, Nutzungsansprüche sowie seiner gestalterischen Prägungen in Material, Form und Ausstattungsmerkmalen weiter zu vertiefen. Die entsprechenden Erkenntnisse wurden umfassend kartiert und fotodokumentiert.

Am 19.04.2022 kamen im Gasthof Lüders der Bauamtsleiter der Hansestadt Gardelegen, die Ortsbürgermeisterin von Letzlingen, Mitglieder der „Projektgruppe Marktsanierung“ sowie das Planungsbüro zu einem **Werkstattgespräch** zusammen. Zum Auftakt erläuterte Bauamtsleiter Ottmar Wiesel die aktuellen Hintergründe zur Fortschreibung des IGEK Gardelegen. Nachfolgend skizzierte Holger Schmidt vom Planerteam den Anlass und das Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Ortskern

Letzlingen. Daran anschließend wurden anhand von Planskizzen und Bildern die ersten räumlichen Analysen zur aktuellen Situation der Ortsmitte vor.
In einem **offenen Meinungsaustausch** wurden diese dann mit den Entwürfen der „Projektgruppe Marktsanierung Letzlingen“ verglichen, aufkommende Fragen zu Baurecht, Förderung und Umsetzbarkeiten diskutiert. Am Ende kam man überein, im Sinne einer zielgerichteten Aufgabenverteilung zwischen Planerteam, Bauverwaltung und Projektgruppe im weiteren Planungsprozess eng zusammenzuarbeiten.

Dialog zwischen Planerteam, Bauamt und Projektgruppe im Gasthaus Lüders

Abschließend arbeitete das Planerteam alle planungsrelevanten Unterlagen auf und prüfte die eingegangen Hinweise und geäußerten Anregungen. Zusammen mit den eigenen Raumanalysen wurden schließlich für die verschiedenen Maßstabsebenen Ortslage, Ortsmitte und Marktbereich konzeptionelle Handlungsempfehlungen abgeleitet und in Form eines **Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Ortsmitte Letzlingen** zusammengefasst. Dies wird im Folgenden dargestellt.

2. Einordnung Ortsteil Letzlingen

Das fast 700 jährige Straßendorf ist seit 2011 ein Ortsteil der Hansestadt Gardelegen und liegt umgeben von landwirtschaftlichen Produktionsflächen in der weitläufigen Wald- und Heidelandschaft der Colbitz-Letzlinger Heide am Südrand der Altmark. Unmittelbar östlich und nördlich angrenzend befindet sich der Truppenübungsplatz Altmark mit dem Gefechtsübungszentrum Heer (GÜZ). Dieses militärische Sperrgebiet setzt nicht nur der Ortsentwicklung Grenzen, sondern bestimmt auch die Erschließung des Ortes.

Wandbild Orthophoto der Ortslage Letzlingen 1990er Jahre aus dem Kulturhaus

Verkehr

Die gesamte Ortslage wird von der Bundesstraße 71 (Magdeburg – Salzwedel) bestimmt. Von dieser erschließen zwei von Letzlingen ausgehenden Kreisstraßen die benachbarten Dörfer. Die K 1105 westlich Richtung Roxförde und die für die Ortsmitte relevante K 1101 nördlich Richtung Gardelegen.

Durch die B 71 ist Letzlingen direkt mit den umliegenden Städten verbunden. So liegt die Hansestadt Gardelegen mit 12 km noch im Nahbereich. Im Gegensatz ist die zuständige Kreisstadt des Altmarkkreises Salzwedel mit 58 km deutlich weiter entfernt als die Kreisstädte der Nachbarkreise Haldensleben (Bördekreis 21 km) und Stendal 44 km.

Die Ortsmitte wird über die Haltstellen „Letzlinger Ort“ und „Schule Letzlingen“ insgesamt durch zwei Buslinien des Regionalverkehrs der Personenverkehrsgesellschaft Altmarkkreis Salzwedel mbH (PVGS) erschlossen. Die Linie 100 verbindet Letzlingen werktags im Stundentakt (sonn- und feiertags im Zweistundentakt) über Gardelegen mit der Kreisstadt Salzwedel und in der Gegenrichtung über Haldensleben mit der Landeshauptstadt Magdeburg. Darüber hinaus stellt die Line 115 eine zusätzliche Anbindung zur Hansestadt Gardelegen und zu den benachbarten Dörfern sicher. Eine weitere Taktverdichtung und Anbindung in Ortschaften der Umgebung ist über den Flächenrufbus 105 möglich.

Nahversorgung

Nach der Schließung des letzten örtlichen Lebensmittelhändlers am Marktplatz, soll die derzeit bestehende Versorgungslücke mit Waren des täglichen Bedarfes durch die avisierte Ansiedelung eine vollautomatisierten 24h-Emma Marktes gleich neben dem Kulturhaus wieder geschlossen werden. Mit einer Bäckerei sowie der Tankstelle ist eine gewisse Grundversorgung gesichert.

Infrastrukturelle Ausstattung

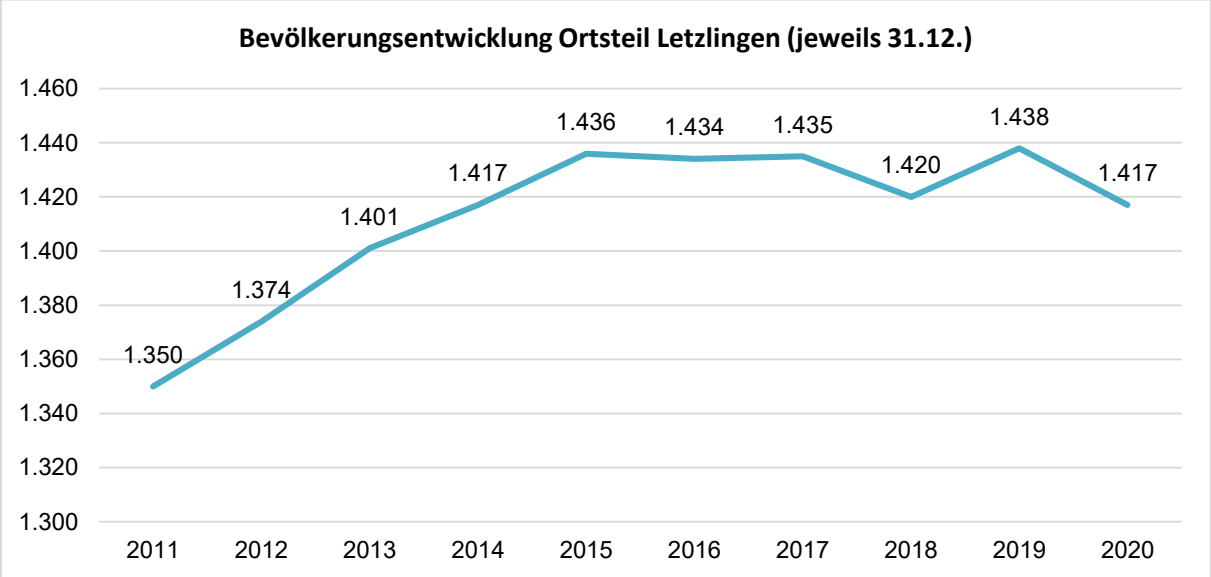
Für eine Ortschaft dieser Größe (unter 2.000 Einwohner) ist die Ausstattung mit Kita, Grundschule, Apotheke, verschiedenen Arztpraxen sowie Freizeiteinrichtungen wie Museumshof, Turnhalle und Sportplatz und verschiedenen Gastwirtschaften und Dienstleitungsbetrieben bemerkenswert. Darüber hinaus sind mit Filialen der Sparkasse und Volksbank gleich zwei regionale Kreditinstitute vor Ort vertreten.

Fremdenverkehr und Tourismus

Bisher finden sich die touristischen Potentiale Letzlingens in den Publikationen des Altmärkischen Regional- und Tourismusverband (www.altmark.de) eher unterrepräsentiert wieder. Einzig unter der Rubrik „Bismarcks Land“ auf den Spuren der Familie Bismarck ist ein kleiner Eintrag verzeichnet.
Dabei bilden das Jagdschloss, die Kirche und der Schlosspark ein touristisches Alleinstellungsmerkmal in der Region, welches durchaus überregionale Ausstrahlung besitzt jedoch gemessen daran aber nur wenige kennen. Dies zeigt sich auch in der mangelnden Einbindung in den Radfernweg aber auch zum Heidewanderweg.

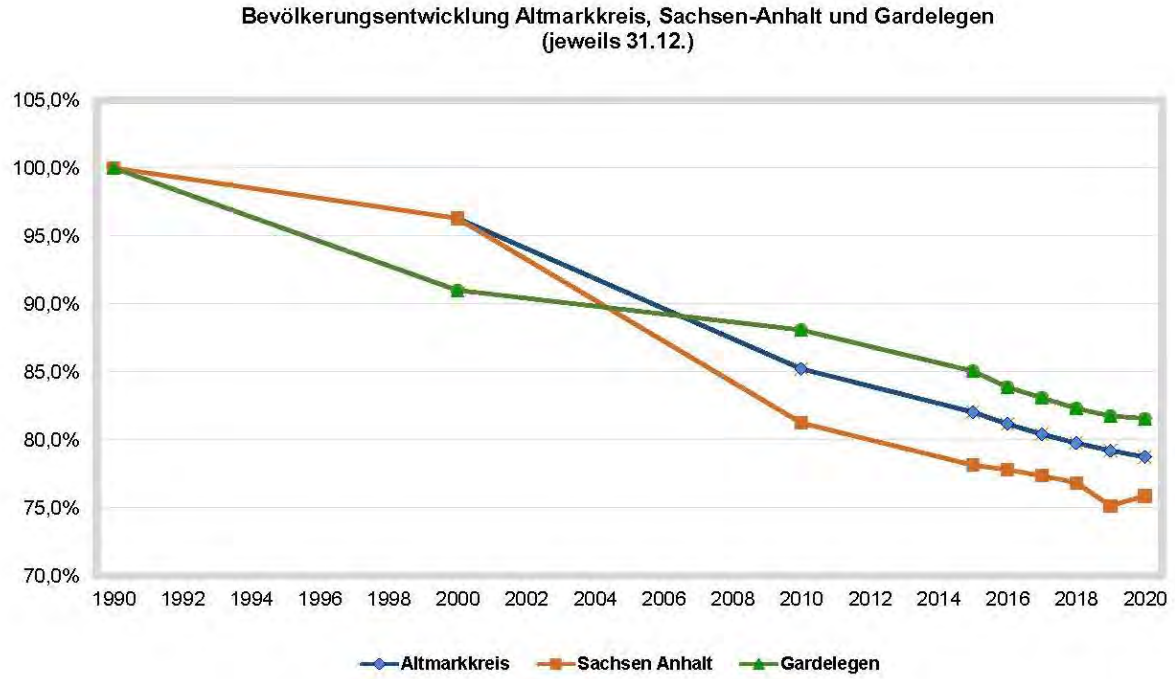
Bevölkerungsentwicklung der Ortschaft Letzlingen im Vergleich

Die Einwohnerzahl im Ortsteil Letzlingen ist seit Jahren vergleichsweise stabil geblieben. Im Gegensatz dazu sinkt die Einwohnerzahl des Landes Sachsen-Anhalt, des Altmarkkreises und der Gesamtstadt zwar langsamer als in den 1990er und 2000er Jahren jedoch weiter kontinuierlich. So verliert die Gesamtstadt Gardelegen wie auch der Altmarkkreis jährlich etwa 1% ihrer Einwohner.



Bevölkerungsentwicklung OT Letzlingen von 2011 bis 2020
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ein Hauptgrund für den Einwohnerrückgang in der Hansestadt Gardelegen war die jährliche Differenz zwischen der Anzahl der Neugeborenen und der Anzahl der Sterbefälle, die seit 1991 stets im negativen Bereich lag. Trotzdem war der Einwohnerrückgang verglichen mit dem Landkreis und dem Land Sachsen-Anhalt geringer, da die Wanderungsverluste gering ausfielen.

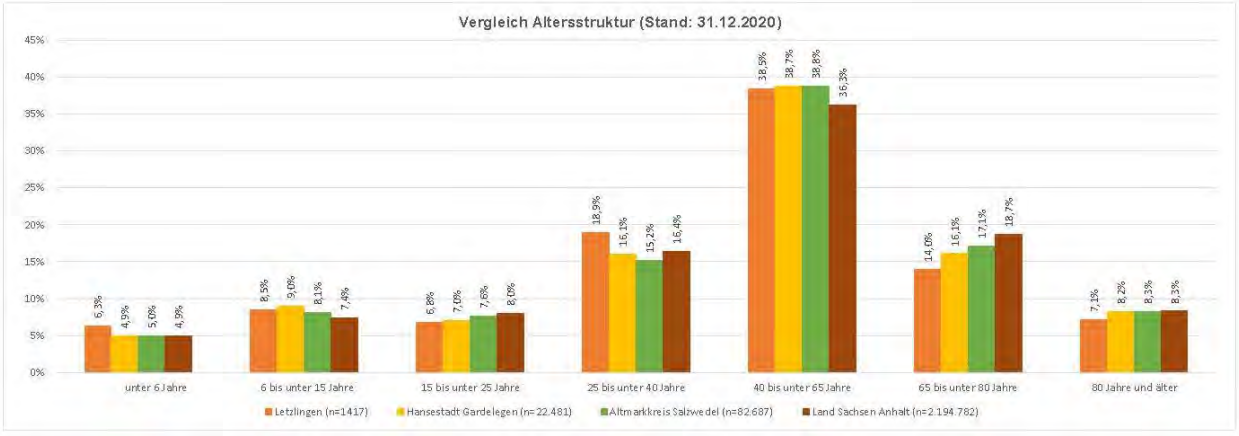


Vergleich der Bevölkerungsentwicklung Altmarkreis Salzwedel, Hansestadt Gardelegen Land Sachsen-Anhalt von 1990 bis 2020

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Struktur der Bewohnerschaft

Vergleicht man die Altersstruktur der Ortsteil mit der Hansestadt Gardelegen, dem Altmarkkreis und dem Land Sachsen-Anhalt so wird sichtbar, das sowohl der Ortsteil als auch die Hansestadt einen höheren Anteil an Kindern bis 15 Jahren und einen höheren Anteil an jüngeren Erwachsenen (25-40 Jahre) haben. Für Letzlingen ist auffallend, dass der Seniorenanteil deutlich niedriger ist als bei den Vergleichseinheiten.



Vergleich der Altersstruktur der Ortschaft Letzlingen mit der Hansestadt Gardelegen, dem Altmarkkreis Salzwedel und dem Land Sachsen-Anhalt 2020

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Schlussfolgernd lässt sich feststellen, dass es dem Ortsteil Letzlingen offenkundig gelungen ist, sich in einem schrumpfenden Umfeld (Stadt, Landkreis, Bundesland) zu behaupten. Der Hauptgrund für diese positive Entwicklung ist vor allem die erhöhte Nachfrage aufgrund des benachbarten Standorts „Gefechtsübungszentrum Heer“. Zugleich ist Letzlingen ein attraktiver Lebensort inmitten der Altmark mit einer guten Verkehrsanbindung (B71) und einer vergleichsweisen reichen sozial-infrastrukturellen Ausstattung im Ort. Letztlich spielt sicherlich auch eine stabile politische Arbeit der verantwortlichen Akteure und die intakte Gemeinschaft vor Ort eine Rolle.

Siedlungsentwicklung

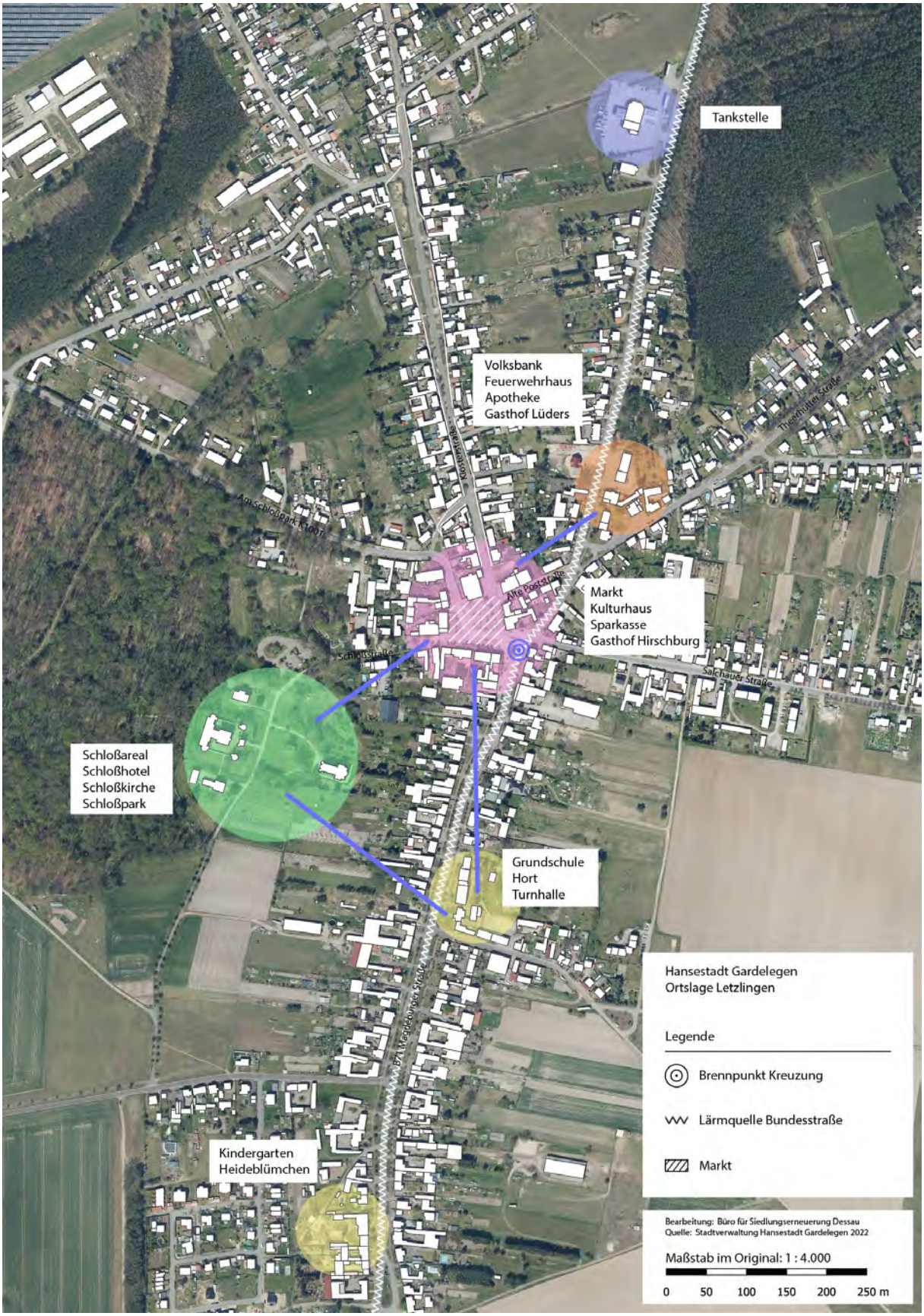
Aufgrund dieser relativ positiv stabilen Bevölkerungsentwicklung gibt es in der Ortslage Letzlingen kaum gewerblichen bzw. auch keinen nennenswerten Wohnungsleerstand. Im Gegenteil werden kontinuierlich Bestandsgebäude saniert und neue Bauplätze im Sinn der Ortsarrondierung bestehender Siedlungsflächen erschlossen und bebaut. Laut Aussage des Ortschaftsrates können derzeit nicht alle Baugesuche erfüllt werden. Um diesem lokalen Baudruck zu begegnen, soll zeitnah ein neues Siedlungsgebiet im Bereich Buchtweg ausgewiesen werden. Gleichsam muss die Situation der alten Bestandsgebäude weiter beobachtet werden, um etwaige Schrumpfungstendenzen frühzeitig zu erkennen und entsprechend wirksam zeitnah zu begegnen.

3. Ortslage Letzlingen

Raumanalyse

Die Ortslage Letzlingen ist bestimmt durch die 1,5 km langen Ortsdurchfahrt der Bundestraße 71. Nahezu alle wichtigen Funktionen Kita Heideblümchen, die Grundschule mit Hort, der Marktbereich mit dem Kulturhaus, das Elisabethhaus (Apotheke) nebst Bank und Feuerwehrhaus sowie die Tankstelle orientieren sich gleichsam an dieser stark befahrenen Nord-Südverbindung.

Kulturhaus und Apotheke im Ort vorhanden



Planskizze Ortslage Letzlingen

Quelle: Stadtverwaltung Hansestadt Gardelegen, Orthophoto (ohne Maßstab)

Bundesstraße 71

Entlang des Streckenabschnitts Haldensleben – Gardelegen ist Letzlingen die einzige Ortsdurchfahrt. Die räumliche Trennwirkung der Straße ist aufgrund der relativ hohen Dichte (DTV 2015 6.326 Kfz) an Schwerlastverkehr (DTV 2015 1.358 SV) erheblich, zumal auch die real gefahrenen Geschwindigkeiten, aufgrund der gut einsehbaren geraden Linienführung und des breiten Straßenquerschnittes, wenig ortsverträglich sind. So leidet neben der enormen Belastung durch Lärm und Feinstaub insgesamt auch die Wahrnehmbarkeit des Ortes. Denn im Gegensatz zur sehr präsenten Tankstelle am nördlichen Ortsein- bzw. ausgang bleiben die touristischen Potentiale in der Ortsmitte leider oft unentdeckt. Insbesondere das von der Bundesstraße nicht sichtbare kulturhistorisch bedeutsame Ensemble von Jagdschloss, Schlosspark und Kirche aber auch der Markplatz gilt es mehr Aufmerksamkeit zu verschaffen.

Dominanter Schwerlastverkehr auf der B71 in der Ortsmitte

Hinzu kommt, dass gerade in der Ortsmitte (Marktbereich) die Querungsmöglichkeit nicht sicher und der Umwegefaktor zur Fußgängerampel (100m nach Süden / Höhe Heidehotel) und zum Zebrastreifen (180 m nach Norden / Höhe Apotheke) relativ hoch ist.

Ziel sollte es sein, die Ortsmitte stärker zu markieren und zugleich deren Zufahrten klarer und Zugänglichkeit sicherer zu gestalten. Dazu sind auf der einen Seite Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität zwischen Marktplatz und Schlossareal auf der anderen Seite Maßnahmen der Verkehrslenkung und der Kreuzungsgestaltung an der B71 notwendig.

Zentraler Kreuzungspunkt und Zugleich Übergang in den Marktbereich

Konzeptvorschlag/Maßnahmen

- funktional- gestalterische Neugliederung des Marktbereiches und Qualifizierung des Weges zum Jagdschloss/Schlosspark und Kirche
- eine Temporeduktion würde die Trennwirkung durch die Ortslage mindern und zugleich der Sicherheit, und der Wahrnehmung des Ortes Letzlingen dienen. Dazu bietet sich der Ausbau der Querung Kreuzung Magdeburger Straße (B71) Am Schlosspark (K1101) an.
- Übergangszone im Kreuzungsbereich der B71 mit der K1101 deutlich als Zufahrt zum Markt und Jagdschloss markieren (Tempo 30, Belagwechsel, Beschilderung etc.)
- Einbau von Querungshilfen und Prüfung einer Fußgängerbedarfsampel

Radverkehrsanbindung Ortsmitte

Aufgrund der funktionalen Sperrwirkung des Truppenübungsplatzes Altmark ist Letzlingen nur sehr eingeschränkt an das überregionale Radwegenetz (z.B. Altmarkrundkurs) angebunden. Einzig die *Milde-Biese-Aland-Tour* hat Ihren Ausgangspunkt in der Ortsmitte und führt über das Schlossareal in seiner beschriebenen Route zum Roland der Hansestadt Gardelegen. Gerade das Schlossareal bietet sich als touristisches Ziel für den Radtourismus an. Dazu sind allerdings gewisse Anpassungen und Ausstattungen im Sinne einer modernen Fahrradinfrastruktur notwendig.

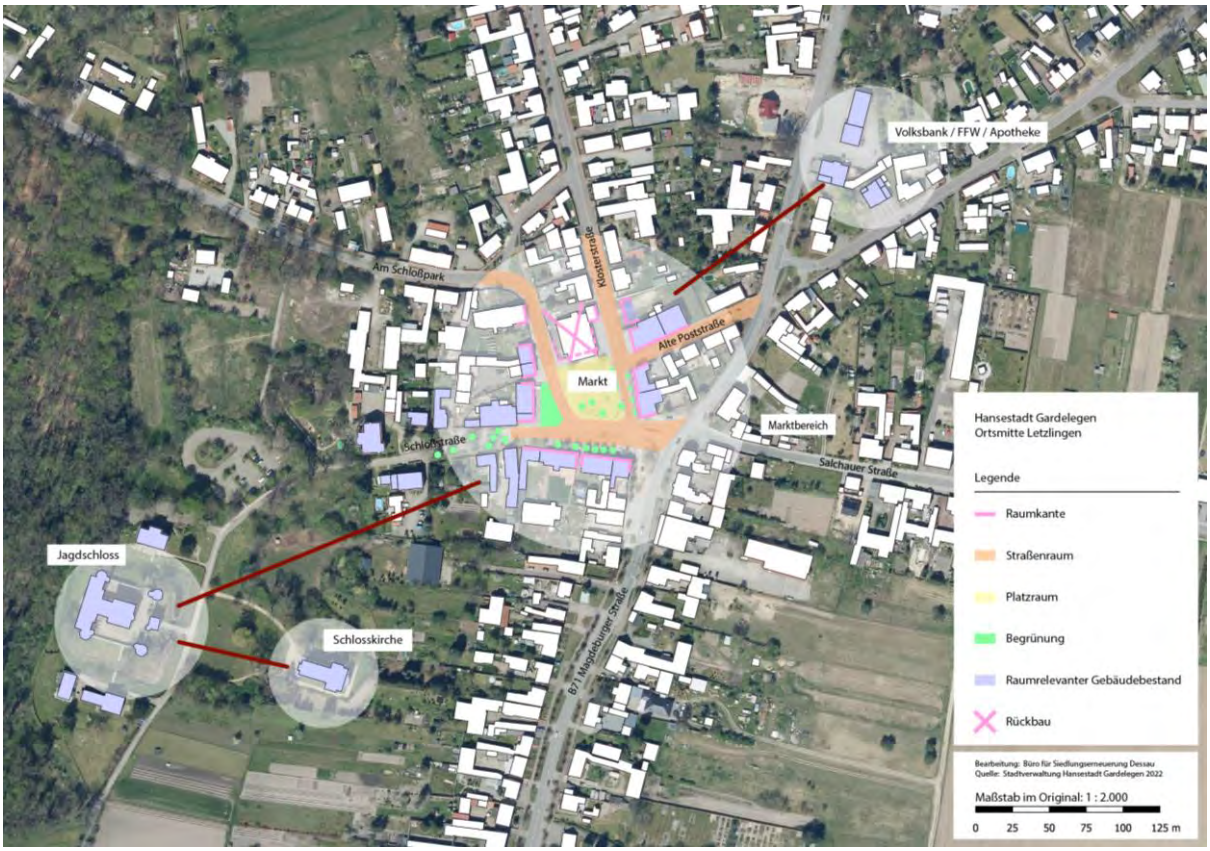
Konzeptvorschlag/Maßnahmen

- Ausbau des Marktplatzes zum Knotenpunkt für Radtouristen durch eine zweite Anbindung Letzlingen über das Erlebnisbad Zienau an den Altmarkrundkurs Tangerhütte – Gardelegen
- Ansiedelung einer Radwerkstatt oder alternativ einer Radreparaturstation mit Druckluft
- Ladestation für E-Bikes in Verbindung mit einer gastronomischen Versorgung

4. Fokus Ortsmitte Letzlingen

Raumanalyse

Die Ortsmitte Letzlingen verteilt sich funktional auf drei sehr unterschiedliche Bereiche. Trotz der vorhandenen Wege sind diese derzeit nur unzureichend miteinander verbunden.



Planskizze Ortsmitte Letzlingen
Quelle: Stadtverwaltung Hansestadt Gardelegen, Orthophoto (ohne Maßstab)

Das südlich gelegene **Schlossareal** wird von der Kulturstiftung des Landes Sachsen-Anhalt verwaltet. Es umfasst auf der einen Seite das wilhelminischen Jagdschloss, welches heute ein Hotel nebst Restaurant und eine Jagdausstellung beherbergt. Auf der anderen Seite befindet sich vis a vis die ebenfalls im englischen Tudorstil errichtete evangelische Schlosskirche. Der einstmals großzügig angelegte Schlosspark ist derweil nur noch in Teilen zugänglich und erhalten.

Bauensemble aus Jagdschloss und Schlosskirche im englischen Tudorstil

Der zentrale **Marktbereich** ist mit Marktplatz, Kulturhaus, Sparkassenfiliale und einigem Dienstleistungsgewerbe auch der historische Kreuzungspunkt der wichtigsten Wegeverbindungen. Und zugleich der Mittelpunkt dörflichen Lebens (→ Fokus Marktbereich).

Die räumliche Konzentration von ortsrelevanten Nutzungen wie Apotheke, Gasthof, Volksbank, Therapiepraxis oder dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr, macht diesen nördlich gelegenen Standort rund um das **Elisabethaus** zu einem eigenen kleinen Anlaufpunkt.

Apotheke im Elisabethhaus und Freiwillige Feuerwehr

Ziel sollte es sein, im Zuge der Ortmittenentwicklung die relativ schwachen Verbindungen zwischen diesen drei Bereichen stärker zu betonen. Das heißt sie sowohl funktional als auch gestalterisch wie bspw. über eine geeignete Wegeleitung besser miteinander zu verknüpfen, um damit auch für ortsunkundige einen wahrnehmbaren Ortskern zu definieren (→ Fokus Wegeverbindung Schlossareal – Marktbereich).

Konzeptvorschlag/Maßnahmen

- Detailanalyse der tatsächlichen Wegebeziehungen zwischen den drei Bereichen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Sicherheitsgefühls entlang der Bundestraße
- Qualifizierung der Querungen insbesondere über die B71 im Marktbereich und Höhe Elisabethhaus
- Eindeutige Wegeleitung über Hinweisschilder, Wegweiser etc.

5. Fokus Kulturhaus und Umfeld

Kulturhaus

Das Kulturhaus Letzlingen ist der zentrale Veranstaltungsort in der Ortsmitte für die Ortschaft Letzlingen. Neben einer umfassenden Sanierung des Innenbereiches (2009) konnte im Jahr 2013 auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert und in Betrieb genommen werden.

Kulturhaus Südseite und Innenansicht des Saales

Baulücke - Alte Konsumschule

Direkt ans Kulturhaus schloss sich bis zum Jahr 2019 eine sich in privatem Eigentum befindliche Immobilie (ehemalige Konsumschule) an. Nachdem der Eigentümer seit dem Erwerb im Jahr 1992 jegliche Unterhaltung der Immobilie vernachlässigt hatte und sie sich mittlerweile in einem baulich sehr bedenklichen Zustand befand, war es der Verwaltung der EHG Gardelegen gelungen, die Immobile zu erwerben, um im Zuge der Gefahrenabwehr den Abriss herbeiführen zu können.

Emma’s 24h - Markt

Um die entstandene Baulücke zum Marktplatz hin wieder zu schließen und gleichzeitig nach der Schließung des alten Einkaufzentrums wieder eine Versorgungsstelle für Waren des täglichen Bedarfes in der Ortsmitte zu schaffen. Hat sich der Ortschaftsrat um eine standortgerechte Lösung bemüht.
Mit der Einrichtung des ersten 24h Marktes in Sachsen-Anhalt sollen nun zeitnah beide Missstände behoben werden.

Baulücke mit Ankündigungsplakat -24h Tag & Nacht Markt
Quelle: Bauernzeitung.de

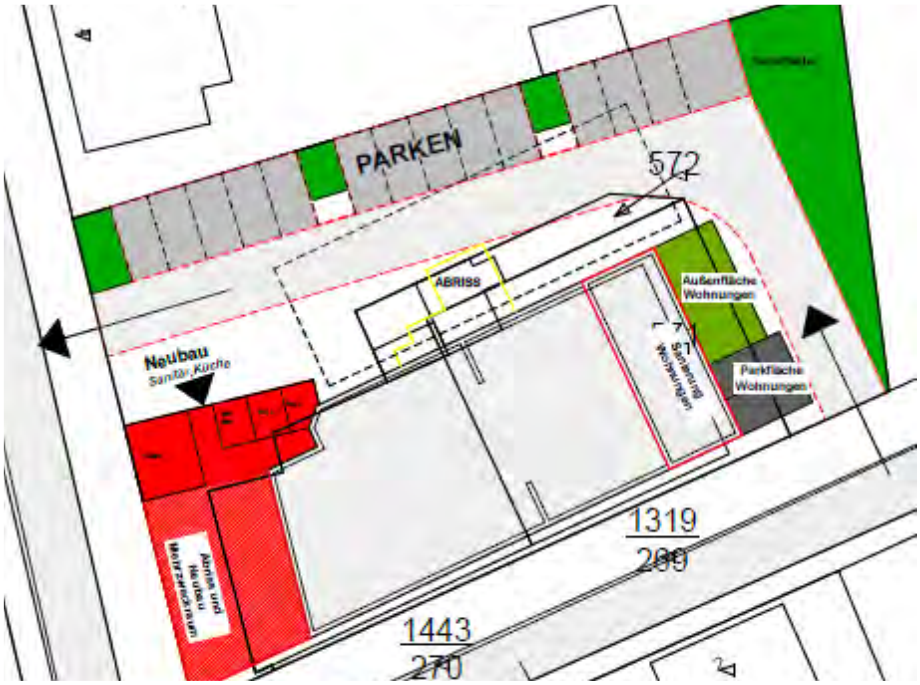
Umfeld Kulturhaus

Durch die Baulücke ist nun auch die rückwärtige Front des Kulturhauses freigestellt und muss dringend energetisch saniert werden. Zugleich ist auch der nördlich an das Kulturhaus angebaute Sanitärtrakt in einem bautechnisch desolaten Zustand. Dort besteht dringender Handlungsbedarf.

Baulücke und Nordseite des Kulturhauses

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

1. Abriss des Anbaus im Westgiebel- Ersatzneubau erstellen als Mehrzweckraum.
2. Verlängerung der Westgiebelfront zur Erweiterung der Räumlichkeiten für eine Küchennutzung.
3. Verlängerung des Neubautraktes entlang der Rückfront des Kulturhauses zum Zweck des Anbaus von Sanitäranlagen (männlich/ weiblich / behindertengerecht).
4. Abriss der maroden Sanitäranlagen.
5. Ausbau von zwei Wohneinheiten im Ostgiebel.



Planskizze Vorschlag Projektgruppe Letzlingen

6. Fokus Marktbereich Letzlingen

Raumanalyse

Mit einer Größe von ca. 4.500 qm hat der Markbereich gemessen an der Größe Letzlingens eine beachtliche Dimension. Dies lässt viele funktionale wie gestalterische Optionen zu. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat der Marktbereich sehr unterschiedliche Umgestaltungen erfahren. Dabei wird deutlich, dass bis auf die nördliche Platzkante (→ Schlüsselgrundstück Alte Kaufhalle) alle Platzkanten mit Bestandsgebäuden geschlossen sind. Die intakte Umfassung des Platzraumes hat sich über die Jahre erhalten und bildet eine gute Basis für die Qualifizierung des zentralen Bereiches.

Ansicht Marktbereich, vermutlich1960er Jahre
Quelle: Stadtverwaltung Hansestadt Gardelegen

Ansicht Marktbereich, vermutlich 1970er Jahre
Quelle: Stadtverwaltung Hansestadt Gardelegen

Ansicht Marktplatz nach der letzten Umgestaltung in den 1990er Jahren
Quelle: Stadtverwaltung Hansestadt Gardelegen

Wegeführung

Der Marktbereich ist von allen Seiten mit dem örtlichen Wegenetz verbunden und wird von drei verkehrsführenden Straßen überfahren. Während die Klosterstraße und die Alte Poststraße als Anliegerstraßen eine eher untergeordnete Bedeutung haben, ist die Straße Am Schlosspark als Kreisstraße von überörtlicher Bedeutung. Die südliche Schlossstraße stellt die historische Anbindung aus dem Ort zum Schlossareal her.

Das Verkehrsaufkommen im Marktbereich ist im Tagesverlauf überschaubar, der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) liegt bei etwa 854 Kfz am Tag, so dass Querungshilfen oder ähnliches keine besondere Berücksichtigung bei der Planung finden müssen.

Nutzungen und Funktionen

Auch wenn der Marktbereich im Laufe der Jahre eingebüßt hat, ist er dennoch nach wie vor der zentralste Standort mit der höchsten Dichte an Nutzungen und Funktionen am Ort. So sind an der östlichen Platzkante neben dem Kulturhaus und der Sparkassenfiliale auch die Gaststätte Hirschburg angesiedelt. Zudem wird mit dem Emma 24h Markt künftig ein weiterer Frequenzbringer neu eingerichtet. Nach wie vor finden alle größeren und kleineren Feste traditionell auf dem Marktplatz statt.

Gestalt und Ausstattung

Bei genauerer Betrachtung des unmittelbaren Marktplatzes stellt man fest, dass es eine ganze Reihe an Gestaltungs- und Ausstattungselementen (u.a. Pflanzkübel, Hinweistafeln) gibt. Diese sind im Laufe der Jahre additiv hinzugefügt worden, ohne dabei das ursprüngliche Gestaltungskonzept hinreichend zu beachten.

Ansichten der Ausstattungs- und Gestaltmerkmale des Marktplatzes 2022

Begrünung

Die ortstypischen Kopflinden an den Platzkanten schaffen es ebenso wenig, wie die sehr kleinen gebliebenen Baupflanzungen auf dem Marktplatz selbst, diesen mit ausreichend Schatten zu versorgen. So bleiben die Sitzbänke am Marktbrunnen weitgehend ohne Schutz. Die Vitalität der Bäume ist in vielen Fällen beklagenswert. Denn leider wurden weder die Baumscheiben ausreichend mit einem Stamm und Wurzelschutz ausgeführt. Der hohe Versiegelungsgrad im gesamten Marktbereich lässt das Regenwasser ohne Möglichkeit zur lokalen Versickerung schnell abfließen.

Baumbestand ohne ausreichend Entfaltungsmöglichkeit 2022

Identifizierung Schlüsselgrundstück Alte Kaufhalle

Lange Zeit sicherte das in den 1970er Jahren neu errichte Einkaufszentrum nicht nur die örtliche Nahversorgung, sondern war überdies der zentrale Treffpunkt in der Ortsmitte.

Einkaufszentrum Letzlingen Mitte 1990er Jahre und 2018
Quelle: Ortschaftsrat Letzlingen

Das inzwischen rückgebaute und beräumte Grundstück bildet die nördliche Platzkante des Marktes und ist zudem das einzige Grundstück, welches nicht von einer verkehrsführenden Straße von der Marktplatzfläche getrennt ist. Diese besondere Lage und Größe von ca. 1.000 qm machen es zu einem „Schlüsselgrundstück“ der Ortsentwicklung.

Rückbau des Einkaufszentrum Marktplatz Letzlingen, April 2022

Um dieser Schlüsselrolle mit den damit verbundenen Optionen gerecht zu werden, sollte das Grundstück in das geplante Fördergebiet aufgenommen werden, um eine geordnete und für den Standort angemessene Entwicklung zu unterstützen. Denn die Erdgeschossnutzung einer etwaigen Neubebauung ist für die Belebung des Marktbereiches essentiell.
Dem Gedanken folgend entwickelten die Teilnehmer des interdisziplinären Hochschulworkshops "Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land" im vergangenen Sommersemester 2022 die Idee, den Standort für den Neubau eines Kindergartens zu prüfen. Daraus wären gleichsam mehrere positive Effekte - wie z.B. mehr Sicherheit für die Kinder, Belebung des Platzes, Stärkung der Ortsmitte - verbunden.

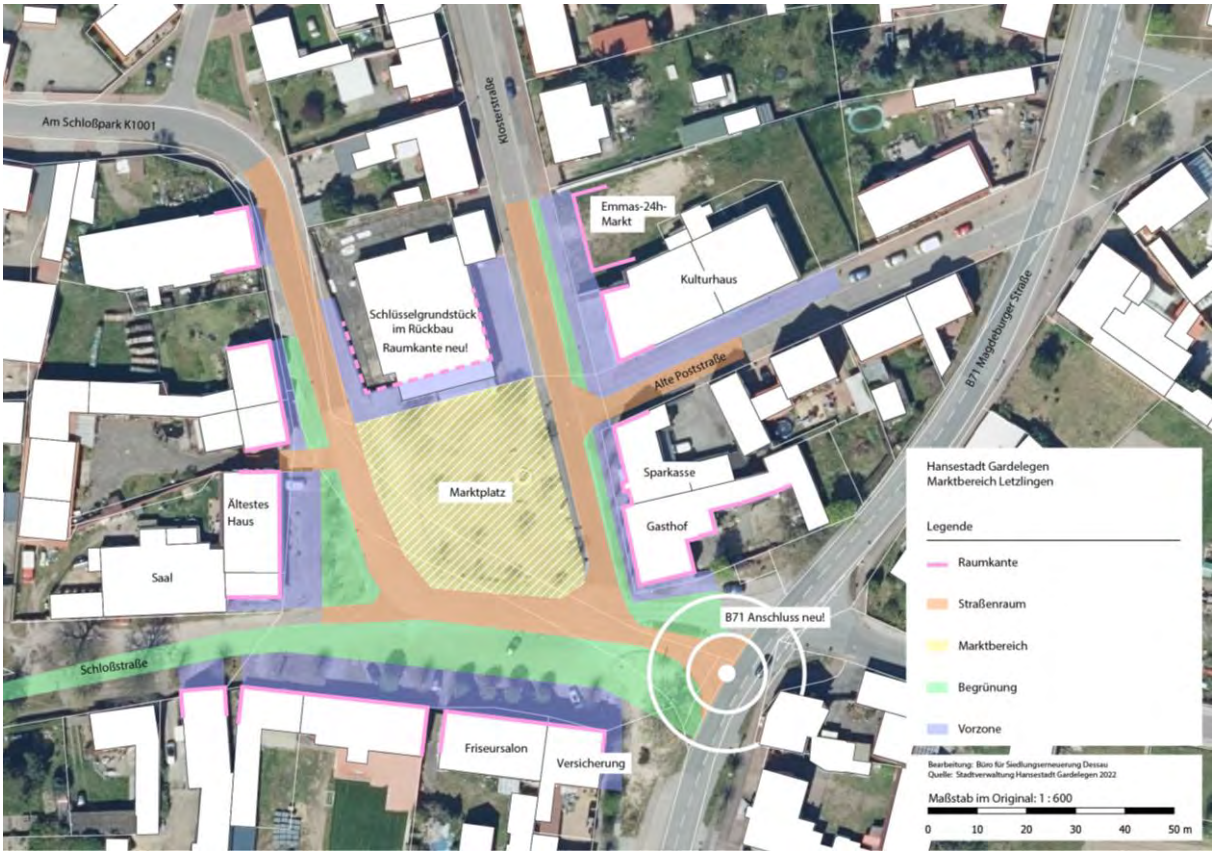
Raumkonzept

Am Anfang steht die **Zonierung des Raumes**. Ausgehend von den Platzkanten der vorhandenen Bebauung bedarf es einer individuellen **Vorzone** die auf die Erdgeschoßnutzungen (bspw. Kulturhaus, Gaststätte oder Friseursalon) reagiert. Dazu sind mit den Eigentümern entsprechende Abstimmungen über Raumansprüche, Nutzungsintensitäten etc. zu führen.

Die zweite Zone ist die potentielle **Grünzone**. Diese dient hauptsächlich dazu das straßen- und wegebegleitende Stadtgrün aufzunehmen. Dieses kann sowohl standortgerecht gepflanzt als auch mobile Kübelpflanzen beinhalten.

Daran schließt sich der **Straßenraum** an. Der Regelquerschnitt sollte dabei nur auf das unbedingt notwendige Maß (tatsächlicher Begegnungsfall) ausgelegt werden. Wünschenswert ist eine für alle Verkehrsteilnehmer gleichwertig nutzbare Fläche.

Die eigentliche **Marktplatzfläche** ist verkehrsfrei und bietet ausreichend Platz um alle erforderlichen Raumansprüche aufzunehmen und die vereinbarten Gestaltungsprinzipien zu verwirklichen.



Planskizze Zonierung Marktbereich Letzlingen

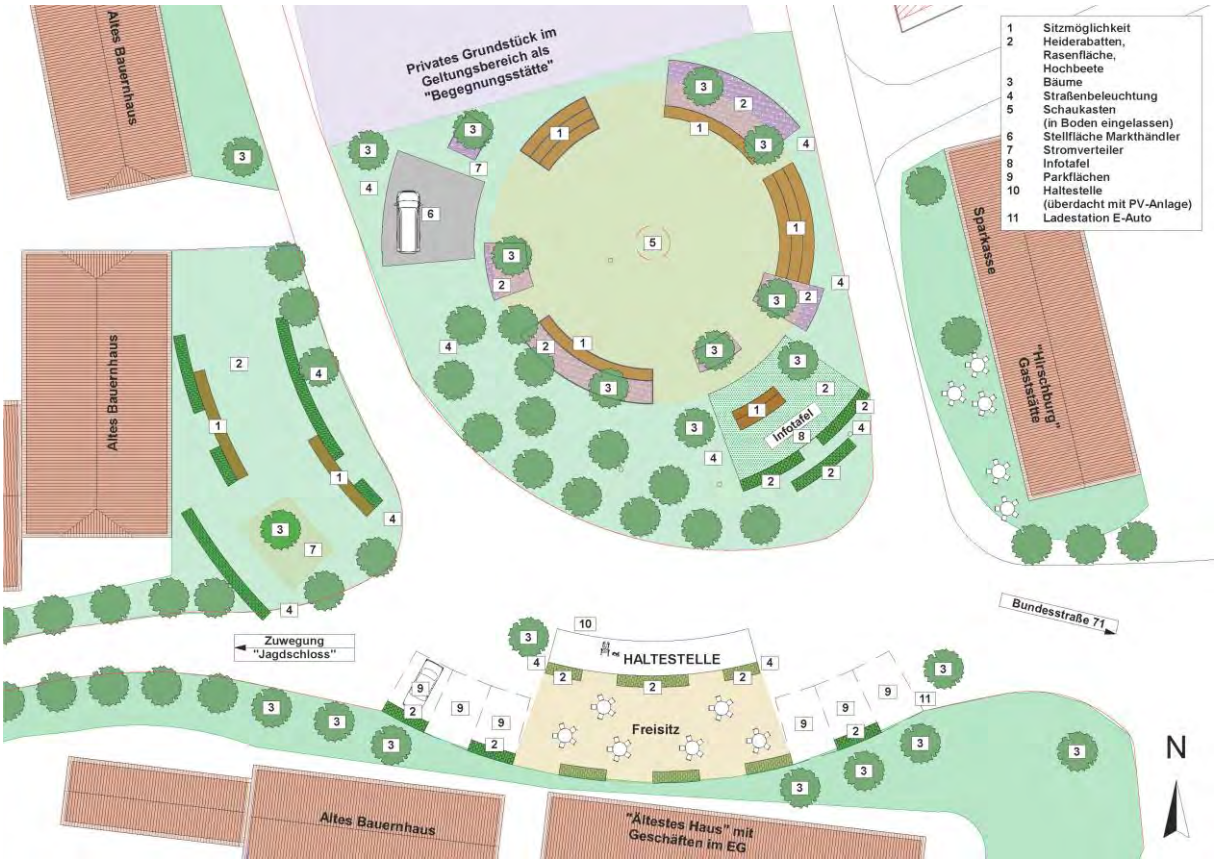
Quelle: Stadtverwaltung Hansestadt Gardelegen, Orthophoto (ohne Maßstab)

Entwurf der Projektgruppe

Einer der Impulsgeber für die Aufwertung der Ortsmitte Letzlingen ist eine Gruppe Letzlinger Bürger*innen darunter Fachleute aus der Bau- und Planungsbranche. Diese haben sich 2021 als „Projektgruppe Marktsanierung Letzlingen“ mit dem Ziel zusammengefunden, den Markt durch eine gezielte Umgestaltung neu zu beleben. Die nachfolgenden Darstellungen sind einer kleinen Planungsmappe entnommen, welche beim Werkstattgespräch vorgestellt und diskutiert wurden.

Abb. Planskizze Marktbereich Letzlingen I. Entwurf Projektgruppe Letzlingen (Stand 19.04.2022)
Quelle: Projektgruppe Letzlingen, (ohne Maßstab)

Der Entwurf der Projektgruppe Letzlingen vereint eine ganze Reihe interessanter Aspekte zur funktionalen wie gestalterischen Neuausrichtung des Marktes als lebendige Ortsmitte Letzlingens.



Planskizze Marktbereich Letzlingen II. Entwurf Projektgruppe Letzlingen (Stand 22.06.2022)
Quelle: Projektgruppe Letzlingen, (ohne Maßstab)

Im Werkstattgespräch und der nachfolgenden Abstimmung zwischen dem Planerteam und Vertreter der Projektgruppe wurde vereinbart, dass die im vorliegenden Entwurf zusammengefassten Ideen und zum Teil sehr detaillierten Vorschläge in eine Art Liste von Ansprüchen an den Stadtraum Marktplatz und gewünschten gestalterischen Prinzipien für eine weitere Planung übersetzt werden.

Raumansprüche an den Marktbereich

1. Mittelpunkt des dörflichen Lebens
2. Ort der Begegnung und Aufenthaltsbereich im Alltag
3. Veranstaltungsort für Versammlungen, Feste und Märkte
4. Aufstellflächen für Händler, Gastronomen und Schausteller
5. Erlebbares Wasserspiel sowie eine Trinkwasserstelle
6. Umfassende Begrünung mit standortgerechten klimaresistenten Bäumen
7. Stellplätze für Behinderte und Anwohner
8. Stellplatzbewirtschaftung für Kurzzeitparkplätze inkl. Notfallstellplätze bei Veranstaltungen im Kulturhaus
9. Ladestation für E-Mobilität (E-Bikes und E-Kfz)

Gestaltungsprinzipien

1. Aufnahme historisch belegbarer Spuren in die Gestaltung (Fundstücke, Pflaster, Kanaldeckel…)
2. Verwendung regionaltypische Materialien, Formen und Farben
3. Geschichte des Ortes in geeigneter Form sicht- und ablesbar erzählen (Schautafeln, Markierungen)
4. Einbeziehung der Erdgeschoßzonen der Randbebauung in die Platzgestaltung (Vorzonen)
5. freie Sichtachsen zwischen den Verbindungs- und Orientierungspunkten (Kulturhaus, Übergang Schlossstraße)
6. Stadtmobiliar als gesprächsfördernde Sitzlandschaften mit unterschiedlichen Sitzhöhen für jüngere und ältere Menschen vorsehen

Ergänzend zu den genannten Ansprüchen und Prinzipien sollten nach Ansicht des Planerteams noch folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

Lokales Kleinklima

Ergänzend wären die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Denn der jetzige Marktplatz ist aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades von über 90% und einer völlig unzureichenden Begrünung eine Hitzeinsel, welches die Aufenthaltsqualität gerade in den Sommermonaten stark einschränkt.

Verkehr

Ohne die Verbindungsqualität der Kreisstraße sowie die Erschließung für die Ortsmitte selbst einzuschränken, sollte die Straßenverkehrsfläche auf ein Minimum reduziert werden. Dies betrifft sowohl die Linienführung der Straße als auch den Regelquerschnitt. Damit wird die Geschwindigkeit automatisch reduziert und der Marktbereich von Lärm und Feinstaub entlastet. Zudem wird das Gefährdungspotential reduziert und das Sicherheitsgefühl bei Querungen und Aufenthalt verbessert.
Für den ruhenden Verkehr ist zunächst eine realistische Bedarfsanalyse für die Alltagsnutzung zu erstellen. Auf deren Basis kann dann eine Zuordnung und Markierung erfolgen. Generell sind die Stellflächen für Kfz im öffentlichen Raum auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Stattdessen lassen sich (im Verhältnis 10 Rad zu 1 PKW) Fahrradabstellmöglichkeiten ausweisen.

Stadtbeleuchtung

Notwendig ist auch eine Modernisierung der Straßen- und Marktplatzbeleuchtung, um vorhandene Angsträume zu minimieren. Zugleich sind dabei auch die Erfordernisse des Naturschutzes (Lichtverschmutzung) zu beachten. Abgestimmte Bewegungsmelder und eine entsprechende Akzentbeleuchtung bieten dafür Lösungsansätze. Zudem sollten die modernen multifunktionalen Straßenlampen mit energiesparender LED-Technik versehen und können zusätzlich mit WLAN-Router, Stromtankstelle, Sensorik für Umweltdaten und Verkehrserfassung sowie mit Grundlagen für automatisiertes Fahren ausgestattet sein.

7. Fokus Wegeverbindung Schlossareal - Marktbereich

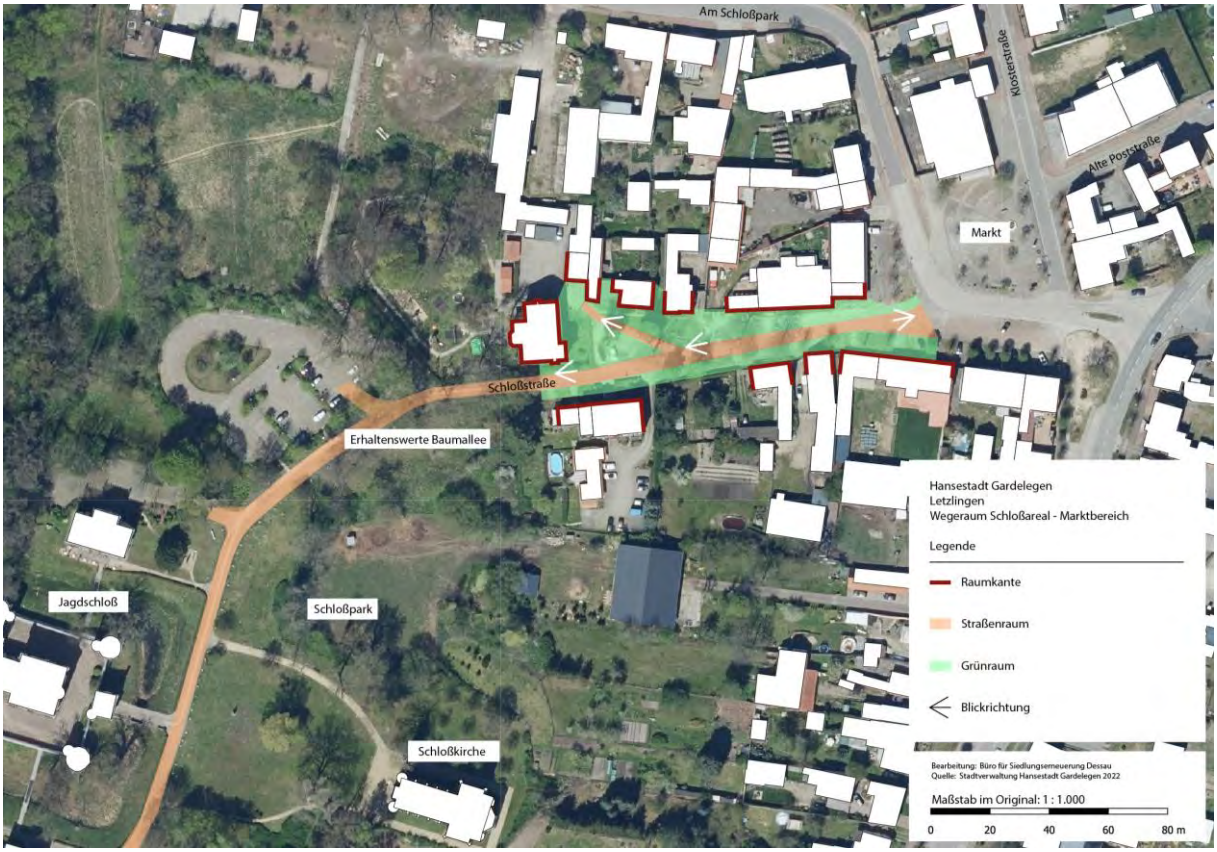
Die Wegeverbindung zwischen dem Marktbereich und dem Schlossareal ist derzeit eher unscheinbar. Das heißt für den Besucher des Marktes ist nicht erkennbar, dass in unmittelbarer Nähe (3 min Fußweg) das Schlossareal erreichbar ist und umgekehrt gibt es für ortsunkundige am Schloss keine direkten Hinweise auf den Marktplatz.

Auch die Gestaltung dieses zentralen öffentlichen Raumes, lässt zunächst nicht auf die Bedeutung dieser überaus wichtigen Verbindung schließen.

Blicke 1 +2 vom Markt in die Schlossstraße und zurück

Blick 2+3 aus der Aufweitung der Schlossstraße und aus der Zufahrt zum Schloss

Dabei ist die **Schlossstraße** ein überaus reizvoller Wegeraum, welcher wie ein Trichter zwischen Marktplatz und Allee zum Jagdschloss zuläuft. Diese räumlichen Qualitäten finden in der aktuellen Gestaltung der Freiflächen jedoch kaum Berücksichtigung. Vielmehr sind die Wegeoberflächen und Grünflächen eher zweckdienlich gestaltet.



Planskizze Wegeraum Schlossareal - Marktbereich Letzlingen
Quelle: Stadtverwaltung Hansestadt Gardelegen, Orthophoto (ohne Maßstab)

Allee zwischen Caritasheim und Schlossparkplatz

Konzeptvorschlag/Maßnahmen

- Ausbau des Verbindungsraumes mit einer klaren Zonierung zwischen Wegeraum und Vorzone der Bebauung
- einheitliche Pflasterung der Schlossstraße als Mischverkehrsfläche mit Naturstein inkl. Plattenband für barrierearmes Fahren und Gehen
- Gestaltung der Freiflächen vor den Häusern in Anlehnung an die Gestaltung der Vorzonen im Marktbereich
- Freiflächengestaltung der Aufweitung als halböffentlicher grüner Aufenthaltsraum

8. Fördergebiet, Maßnahmen und Verfahren Ortsmitte Letzlingen

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Analysen und der skizzierten Neujustierung der Ortsentwicklung werden für das Fördergebiet Ortsmitte Letzlingen die nachfolgenden zentralen Ziele und Handlungsfelder zur Umsetzung vorgeschlagen:

1. Sichtbarkeit der Ortsmitte und der Hauptsehenswürdigkeiten verbessern
2. Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Ortsmitte neu definieren
3. Anpassung der privaten Räume an die Gestaltprinzipien (Marktbereich)
4. Qualifizierung des Wegverbindungsraumes zwischen Marktplatz und Schlossareal
5. Stärkung der Ortsgemeinschaft durch die geplanten Maßnahmen

Maßnahmenübersicht

Wie im vorliegenden Konzept beschrieben, sollen folgende Maßnahmen mit dem geplanten Fördergebiet umgesetzt werden:

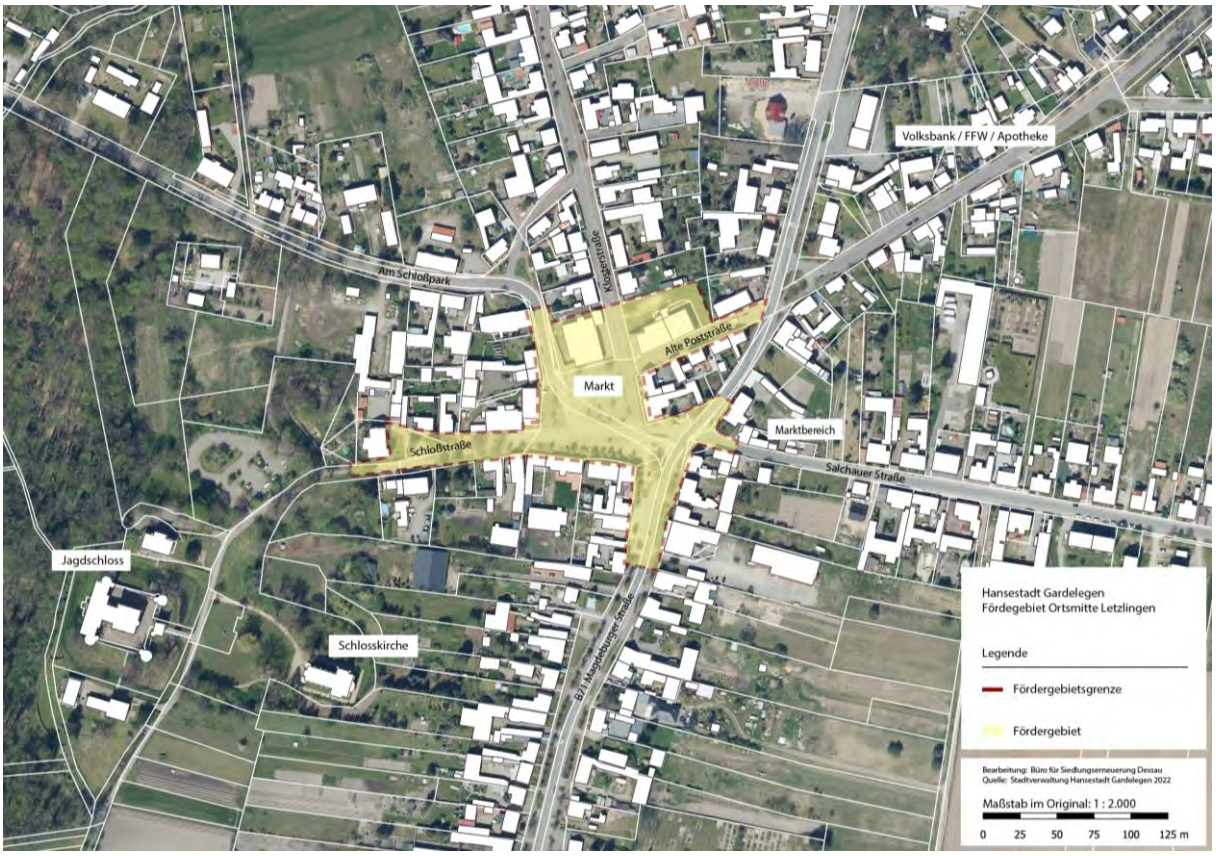
1. Umbau und Qualifizierung des Kulturhauses als Treffpunkt für die Ortsgemeinschaft
2. Neugestaltung des Marktplatzes
3. Wiederaufbau der nördlichen Platzbebauung
4. Verbesserung der Wegebeziehung Schlossareal – Markplatz

Vorschlag zum Verfahren

Da in der Ortsmitte von Letzlingen der öffentliche Raum erheblich umgestaltet werden soll und zugleich mit bodenrechtlichen Spannungen kommen kann, wird die Festlegung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet gemäß § 136 ff. BauGB vorgeschlagen. Das Sanierungsverfahren soll im umfassenden Verfahren stattfinden, so dass §§ 152 -156a Baugesetzbuch (BauGB) und die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB zur Anwendung kommen.

Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet

Um die oben skizzierten konzeptionellen Handlungsansätze umzusetzen wird für das Fördergebiet folgende Abgrenzung vorgeschlagen:



Planskizze Fördergebiet Ortsmitte Letzlingen

Quelle: Stadtverwaltung Hansestadt Gardelegen, Orthophoto (ohne Maßstab)

ANLAGE 1

Fördergebiet Lebenswerte Altstadt und Bahnhofsvorstadt

Fortschreibung Maßnahmenliste

Ergänzung Maßnahmensteckbriefe

Gesamtkostenfinanzierungsübersicht 2020 bis 2030

Anlage 1:

Übersicht der geplanten Maßnahmen im Fördergebiet Altstadt und Bahnhofsvorstadt

Handlungsfeld 1: Beseitigung von strukturellen Gebäudeleerständen und Reaktivierung von Schlüsselgrundstücken

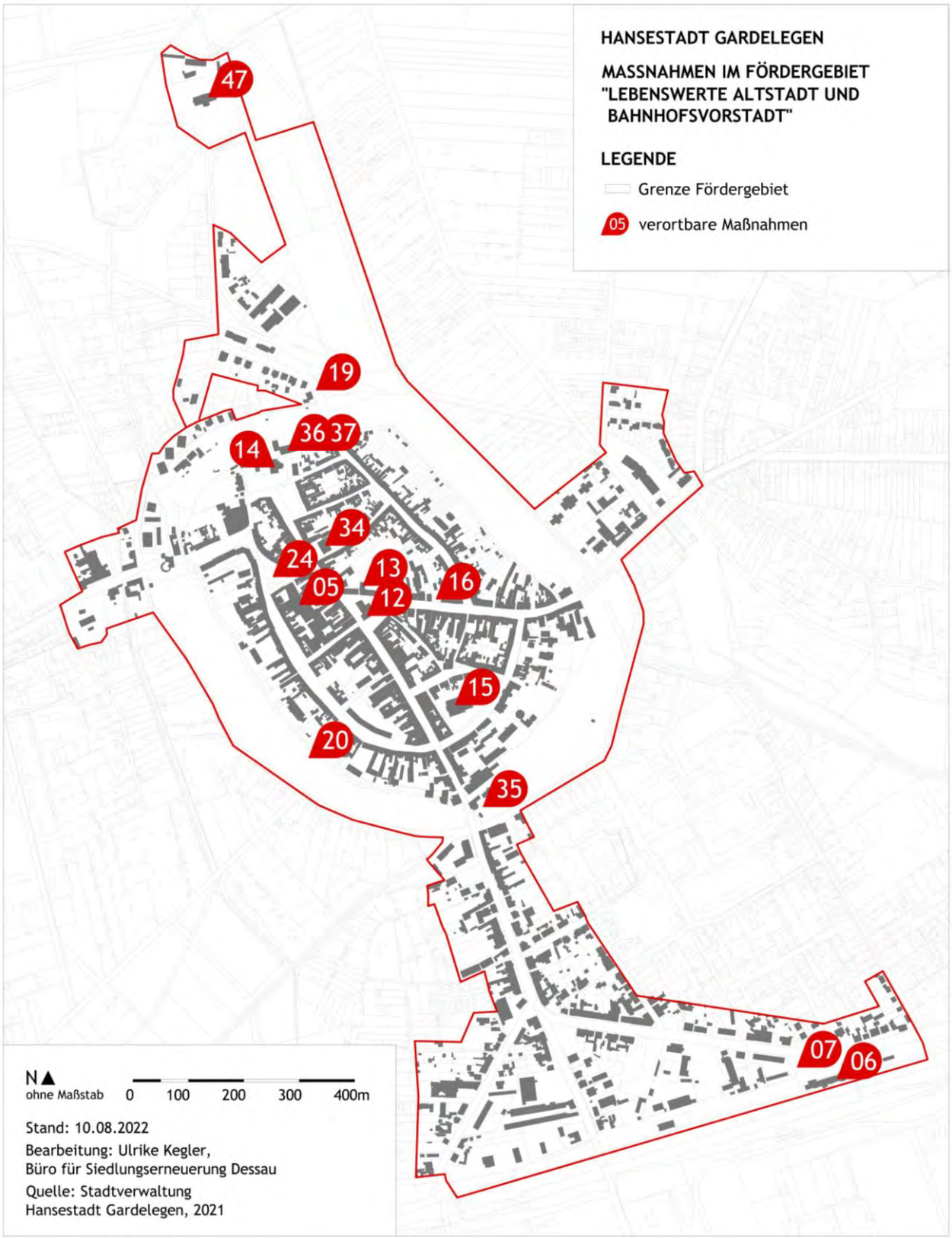
1: Altbaumobilisierungsstrategie - Eigentümeraktivierung (Strategiebaustein 1)
2: Altbaumobilisierungsstrategie - Sicherungsmaßnahmen (Strategiebaustein 2)
3: Altbaumobilisierungsstrategie - Förderung privater Gebäudesanierung (Strategiebaustein 3)
4: Verbesserung Sanierungsstand, allgemeine Hüllenförderung
5: Umnutzung des Geländes der ehemaligen Garley-Brauerei
6: Erwerb, Sicherung und Sanierung Gebäude Bahnhof Gardelegen
7: Ausbau Pendlerparkplatz zur Verbesserung Nutzung Umweltverbund
47: Modernisierung und Instandsetzung Schloss Isenschnibbe

Handlungsfeld 2: Kulturelle und wirtschaftliche Impulssetzungen zur Stärkung der Innenstadt als Wirtschafts- und Sozialraum

9: Beratungsgutscheine zur Leerstandsaktivierung
10: Zuschussprogramm zur Unterstützung des Umbaus leerstehender Ladengeschäfte
11: Verfügungsfonds für Händler + Gebäudeeigentümer
12: Ergänzende Sanierung historisches Rathaus, Rathausplatz 1
13: Sanierung und Anbau Haus des Gastes/Alte Löwenapotheke
14: Schrittweise Umnutzung der Kirchenruine St. Nikolai als Kulturkirche
15: Instandsetzung Marienkirche
16: Zuschussförderung Baulückenschließung zum Wiederaufbau Bürgermeister-Truestedt-Haus
34: Sanierung Otto-Reutter-Grundschule
36: Instandsetzung und Modernisierung Bestandsgebäude evangelische Grundschule Am Wall
37: Erweiterungsbau evangelische Grundschule Am Wall

Handlungsfeld 3: Verbesserung der Freiraumsituation

18: Kleinteilige Maßnahmen zur Herstellung Barriere armer, öffentlicher Flächen
19: Straßensanierung (diverse Straßen)
20: Instandsetzung Stadtmauer, einheitliche Gestaltung ehemaliger Stadtmauerverlauf
21: Energetische Erneuerung Straßenbeleuchtung
22: Zuschussprogramm Hofbegrünung privater Grundstücke
23: Zwischenbegrünung von Stadtbrachen
24: Aufwertung Baumplatz Goldener Ring
35: Aufwertung Lindenhofgarten



Plandarstellung mit verortbaren Maßnahmen im Fördergebiet Lebenswerte Altstadt und Bahnhofsvorstadt (Anlage 1)

Ergänzung Maßnahmensteckbriefe

Gesamtkostenfinanzierungsübersicht 2020 bis 2030

ANLAGE 2

Fördergebiet Schlüsselkorb

Fortschreibung Maßnahmenliste

Ergänzung Maßnahmensteckbriefe

Gesamtkostenfinanzierungsübersicht 2020 bis 2030

Anlage 2:

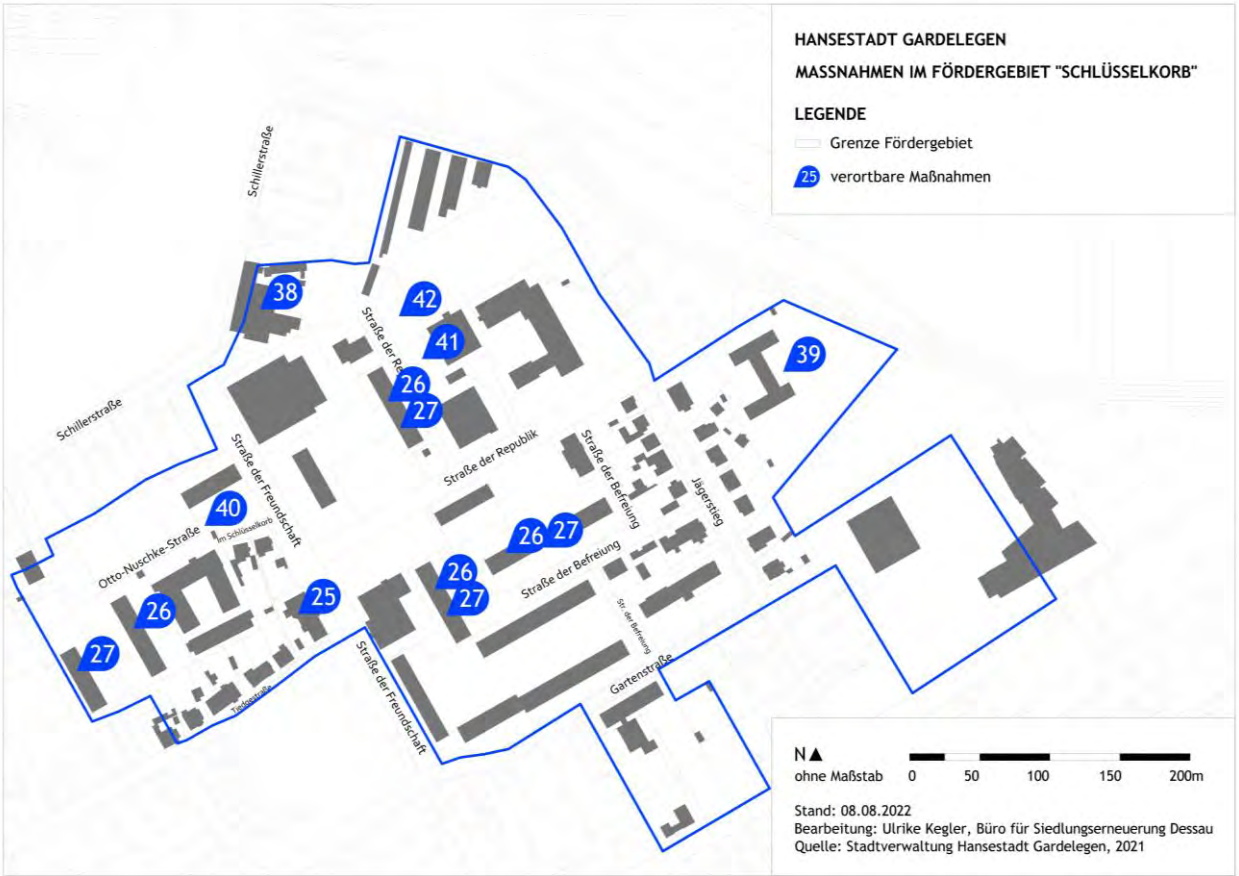
Übersicht der geplanten Maßnahmen im Fördergebiet Schlüsselkorb

Handlungsfeld A - Verbesserung der soziokulturellen Angebote

25: Profilierung Stadtbibliothek
38: Umrüstung Beleuchtungsanlage Sporthalle Schillerstraße

Handlungsfeld B - Anpassung an den demografischen Wandel

26: Rückbau von stillgelegten Obergeschossen
27: Erneuerung und energetische Sanierung Wohngebäude
29: Energetische Erneuerung Straßenbeleuchtung
39: Außenanlagen – Innenhof, KITA Regenbogenknirpse Straße der Republik
40: Rekonstruktion Otto-Nuschke-Straße
41: Umfeldgestaltung Spielplatz Straße der Republik
42: Spielplatz Straße der Republik



Plandarstellung mit verortbaren Maßnahmen im Fördergebiet Schlüsselkorb (Anlage 2)

Ergänzung Maßnahmensteckbriefe

Gesamtkostenfinanzierungsübersicht 2020 bis 2030

ANLAGE 3

Fördergebiet Bertolt-Brecht-Straße / Straße der OdF

Fortschreibung Maßnahmenliste

Ergänzung Maßnahmensteckbriefe

Gesamtkostenfinanzierungsübersicht 2020 bis 2030

Anlage 3:

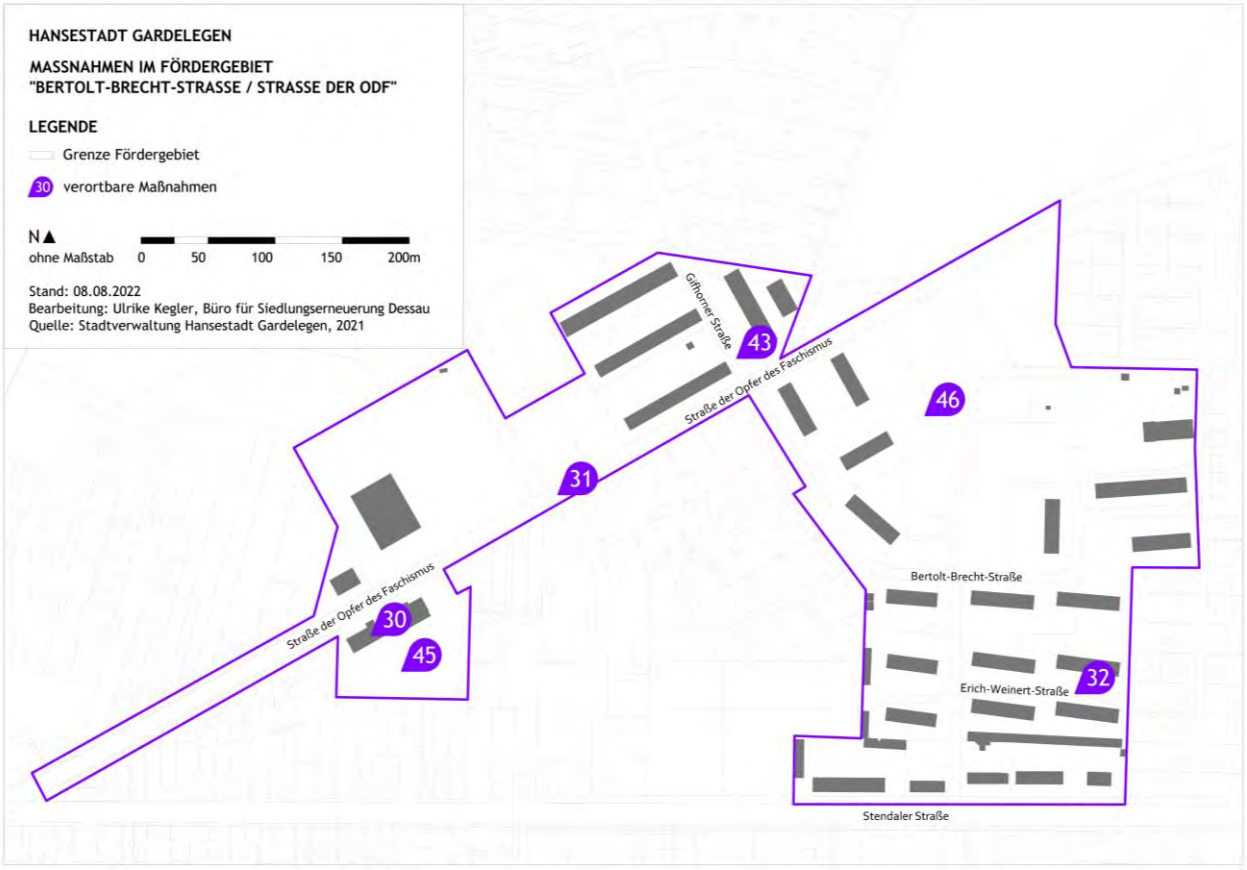
Übersicht der geplanten Maßnahmen im Fördergebiet Bertolt-Brecht-Straße / Straße der OdF

Handlungsfeld A - Verbesserung der sozialen Infrastruktur

30: Sanierung Kindertagesstätte, Straße der OdF
45: Außenanlagen Kindertagesstätte Straße der OdF
46: Spielplatz Bertolt-Brecht-Straße

Handlungsfeld B - Verbesserung der Straßeninfrastruktur

31: Erneuerung Straße der OdF
32: Erneuerung Erich-Weinert-Straße
33: Energetische Erneuerung Straßenbeleuchtung
43: Rekonstruktion Teilabschnitt Gifhorner Straße
44: Aufstellung integriertes Klimaschutzkonzept



Plandarstellung mit verortbaren Maßnahmen im Fördergebiet Bertolt-Brecht-Straße / Straße der OdF (Anlage 3)

Ergänzung Maßnahmensteckbriefe

Gesamtkostenfinanzierungsübersicht 2020 bis 2030