

AUSZUG AUS DER PLANZEICHENVERORDNUNG

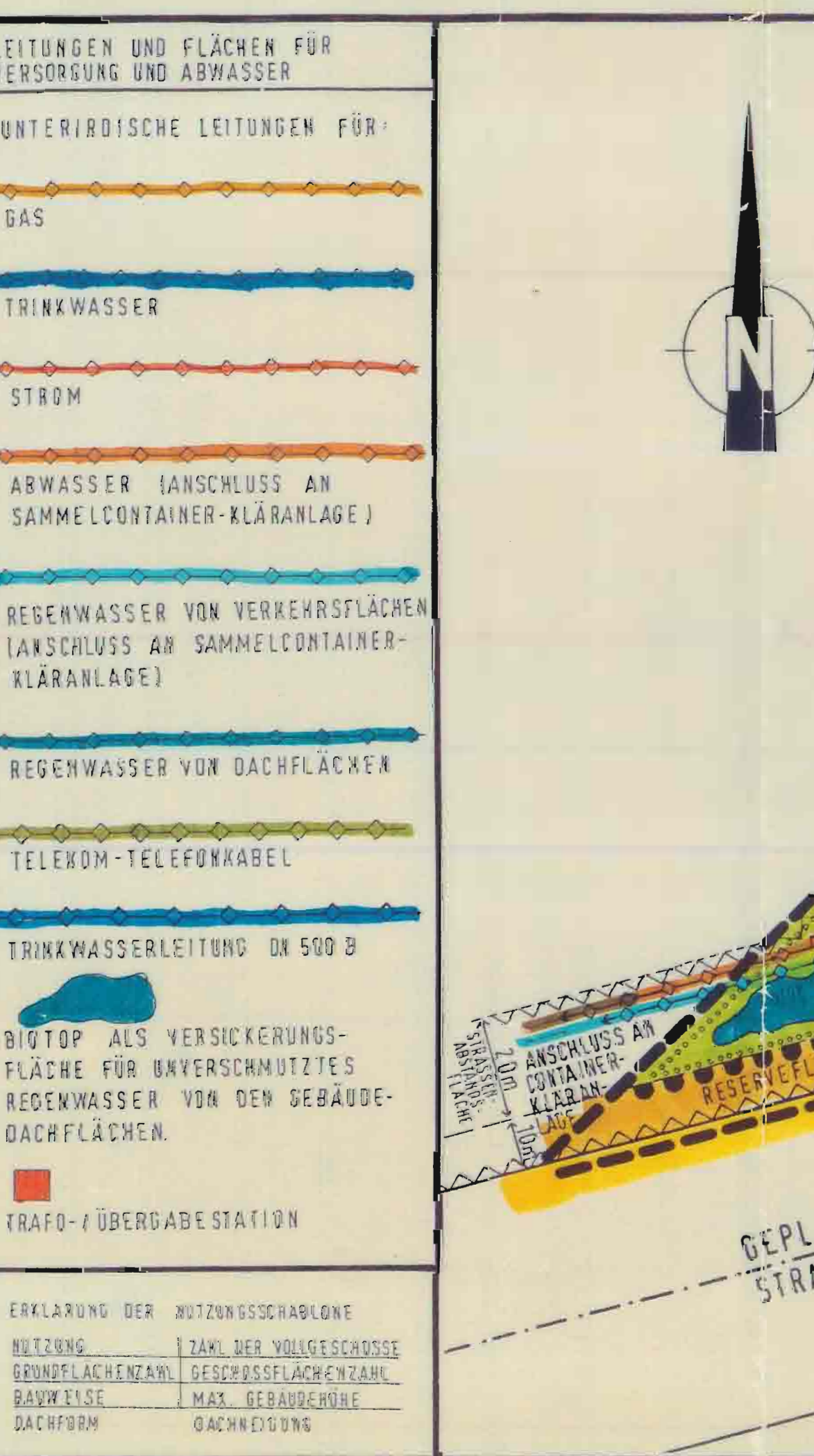
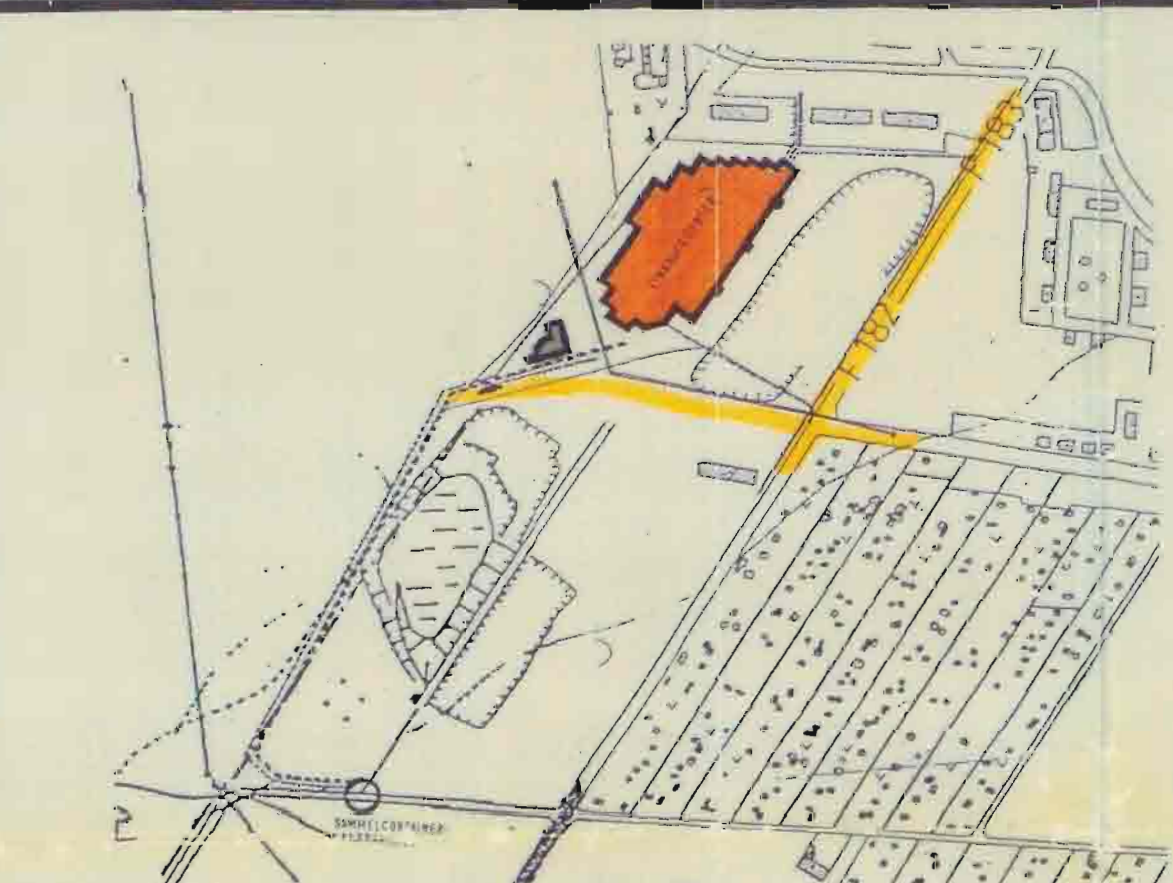
Table with 15 rows detailing planning symbols and their corresponding regulations, including categories like 'Art der baulichen Nutzung', 'Bauweise', 'Verkehrsmittel', and 'Flächen für Versorgungsanlagen'.

TEXT

1. Anlaß und Zweck des Vorhabens

Torgau verfügt in seinem Stadtgebiet über ca. 23.000 Einwohner sowie in seinem gesamten Landkreis über etwa 55.000 Einwohner. Die Stadt Torgau ist ein Mittelzentrum. Die vorhandenen Verkaufsstellen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs reichen nicht aus. Die Stadt Torgau entschloß sich daher, die Anordnung eines großflächigen Einkaufszentrums zu forcieren. Mit dem Detachierten ITC Immobilien Treuhand GmbH, Immermannstraße 12, 4000 Düsseldorf 1, wurde ein Partner gefunden, welcher die erforderliche Sachkenntnis und Kapazität besitzt, ein solches Einkaufszentrum zu errichten und zu verwalten.

Als Standort für das Einkaufszentrum wurde die verkehrsgünstig gelegene Fläche im Kreuzungsbereich der B 182/8 183, in Flur 17, Flurstück 4/7, 5/4 und 6/4 sowie Teile der Flurstücke 4/8, 7/2 und 6/4, ausgewählt. Die Ausnahmbauarbeiten an diesem Knotenpunkt im Bereich Straßenausbau wurden im technischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans berücksichtigt.



2. Beschreibung der Nutzung

Das geplante Vorhaben wird als Einkaufszentrum mit überlegenden Fachmarktanteilen, welche sich auf die Entwicklung des Einzelhandels im Innenstadtbereich nicht negativ auswirken, konzipiert. Dies ist gewährleistet durch die Einhaltung der Festsetzungen in der landschaftsplanerischen Begutachtung in Bezug auf die Branchen und Verkaufsflächengrößen. Die konzipierte Größen- und Branchenstruktur dient dem Ziel, vorwiegend den periodischen und sporadischen mittel- und langfristigen Bedarf nach Waren zu sichern. In dem fertiggestellten Zentrum sollen für ca. 250 Vollzeitkräfte Arbeitsplätze geschaffen werden.

Table listing building types and their areas: Baumarkt (3.500 m² Netto-VKF), Warencenter (820 m² Netto-VKF), Feinkaufsfläche (1.000 m² Netto-VKF), SB-Warenhaus (4.000 m² Netto-VKF), Möbelmarkt (8.000 m² Netto-VKF), and Ladenflächen unterschiedlicher Branchen (950 m² Netto-VKF).

Außerdem zulässig sind Räumlichkeiten für Friseur-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie-, Freizeit- und Vergnügungseinrichtungen, sofern sie keine Einzelhandelsnutzung aufweisen. Die baulichen Anlagen werden als geschlossenes Einkaufszentrum mit Passagenerschließung der einzelnen Marktflächen errichtet. Passagenwege werden im wesentlichen zum angrenzenden Wohngebiet an der zinner Straße sowie zu den vorgelagerten oberirdigen Parkparkflächen vollständig überbaut werden. Die Stadt Torgau und der Investor erwarten von der Errichtung der Maßnahme die Stabilisierung der mittelzentralen Funktion Torgaus für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen, eingetrag in das Gewerbeamt der zentralen Orte. Außerdem kann mit dem Einkaufszentrum die Sicherung verbrauchernaher Grundversorgung in den Umwandlungsgebieten gewährleistet werden.

3. Verkehrserschließung

Das Einkaufszentrum erhält eine Zufahrt/Abfahrt direkt von derzeitigen Knotenpunkt der B 182/8 183 in Torgau, Zinnaer Straße, als vierter zusätzlicher Knotenpunkt. Diese Zufahrt dient sowohl für die Beschickung der Baustelle als auch für den späteren Betrieb des Einkaufszentrums. Sofern die neue Trasse der Bundesstraße errichtet wird, erhält das Einkaufszentrum eine Zufahrt von der jetzigen B 182, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Zur Vorbereitung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans wurden verschiedene Gespräche zur Festlegung der Straßentrasse geführt. Die freizuhaltende Geländefläche für den Straßenbau sowie die erforderlichen Abstandsflächen zu dieser Trasse, welche bauliche Anlagen einhalten müssen und eine weitere Reservierfläche für die Anordnung eines "Erschließungsgehörs", sind im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt und eingetragen. Bei jedoch die Detailplanungen zur Fahrbahnaufstellung noch nicht festgelegt sind, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan hierzu noch keine Angaben gemacht worden. Sie sind auch für die Durchführung des Vorhabens Einkaufszentrum nicht von Bedeutung, da, wie erwähnt, die erforderlichen Abstände mit dem Planungsamt und dem Straßenamt Torgau abgestimmt sind und eingehalten werden.

Außerdem zulässig sind Räumlichkeiten für Friseur-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie-, Freizeit- und Vergnügungseinrichtungen, sofern sie keine Einzelhandelsnutzung aufweisen. Die baulichen Anlagen werden als geschlossenes Einkaufszentrum mit Passagenerschließung der einzelnen Marktflächen errichtet. Passagenwege werden im wesentlichen zum angrenzenden Wohngebiet an der zinner Straße sowie zu den vorgelagerten oberirdigen Parkparkflächen vollständig überbaut werden. Die Stadt Torgau und der Investor erwarten von der Errichtung der Maßnahme die Stabilisierung der mittelzentralen Funktion Torgaus für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen, eingetrag in das Gewerbeamt der zentralen Orte. Außerdem kann mit dem Einkaufszentrum die Sicherung verbrauchernaher Grundversorgung in den Umwandlungsgebieten gewährleistet werden.

5. Ökologische Abwägungen

In unmittelbarer Nähe des geplanten Einkaufszentrums befindet sich eine Kiesgrube, die Altlastenverdächtig ist. Die Untersuchungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen. Eine Verfüllung dieser Grabenflächen zur Nutzung als Parkanlage ist nicht beabsichtigt. Das Bebauungsgebiet für das Einkaufszentrum liegt in der Verkehrserschließung III. Des weiteren befindet sich das Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Wohngebiet Zinnaer Straße. Um die Verkehrslastungen für die Bewohner möglichst gering zu halten, wird der Anlieferverkehr in den Nachtstunden von 22.00-05.00 Uhr ausgeschlossen.

Die Lärmimmissionsrichtwerte von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete werden durch geeignete Lärmprognosemaßnahmen eingehalten. Besondere Bestandteile der gesamten Bebauung werden die Grundausstattungen sein. Es ist beabsichtigt, alle auf dem Baugrundstück befindlichen Flächen, welche nicht für Parkierungs-, Anlieferungs- oder Feuertankstellen benötigt werden bzw. von Bodenkörper überdeckt sind, vollständig zu begrünen. Ein entsprechender Grünordnungsplan wird mit dem Baugrundstück mitgeführt. Die vorgeschriebenen Flächen zur Begrünung von Bäumen und Sträuchern und die Anweisung von sonstigen Grünflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits verzeichnet. Zur Anpflanzung können ausschließlich heimische Bäume und Sträucher, wie zum Landschaftsbild gerecht zu werden. Zusätzlich zu den vorgeschriebenen Maßnahmen wird auch das Gebühre für eine Fassadenbegrünung genehmigt, soweit Fassadenflächen nicht für Schaufenster wie Anlagen benötigt werden. Festsetzungen hierzu sind auch in Absatz 2, Beschreibung der Nutzung, festzulegen. Als Ausgleichsmaßnahme sind 20 % der Flächeerträge als begrünungsfläche zu realisieren. Die Begrünungsmaßnahmen sind im Erschließungsplan dargestellt.

Die Abwässer werden, soweit es das Schmutzwasser betrifft, über eine Anschlußleitung entlang der Bundesstraße 183 zu einem Sammelcontainer im angrenzenden Gewerbegebiet eingeführt. Hinsichtlich der Abwasserentsorgung wird es möglich sein, alternativ einen Ganselhuber heranzustellen bzw. den Anschluss an das Fernwasserternetz zu gewährleisten.

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Satzung der Stadt TORGAU-DEZ. BAUWESEN-AMT-PLANUNG über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das "SONDERGEBIET EINKAUFZENTRUM UND GEWERBEBEIET IM TORGAU NORDWEST, ZINNAER STR. bestehend aus Planzeichnung und dem Text, erlassen.

Administrative stamps and official seals from the Torgau city administration, including dates like 16.07.92 and 23.10.92, and signatures of officials.

Summary information for the plan, including the title 'VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN FÜR DAS "SONDERGEBIET EINKAUFZENTRUM" UND GEWERBEBEIET IN TORGAU NORDWEST, ZINNAER STR.', scale 1:1.000, and a small map showing the location in Torgau.

