

4.1 Städtebau und Denkmalpflege

Inhaltsverzeichnis

4.1	Städtebau und Denkmalpflege	1
1	Bestandsanalyse	2
1.1	Prägende Wohnungsbauformen.....	3
1.2	Bebauungsplan- und Satzungsgebiete nach § 34 Abs. 4 BauGB	4
1.3	Förder- und Satzungsgebiete	5
1.4	Kulturdenkmale	11
1.5	Prognose und Fazit	12
2	Konzeption	14
2.1	Ziele und Maßnahmen im Bereich Städtebau und Denkmalpflege	14
2.2	Schwerpunktthemen	18
2.3	Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte	18
3	Anlagen	19

1 Bestandsanalyse

Im Rahmen dieses Fachkonzeptes erfolgt die Betrachtung für den Bereich Städtebau und Denkmalpflege. In Anbetracht der besonderen historischen Bedeutung Torgaus sowie des Stellenwertes des historischen Stadtkerns kommt diesem Fachkonzept besondere Bedeutung zu.

Diese kulturellen und städtebaulichen Qualitäten zu erhalten und als Motor für die zukünftige Entwicklung Torgaus zu nutzen, gehört zu den wichtigsten Zielen der Stadt.

Die Stadt Torgau, insbesondere die historische Altstadt, wurde auf Grundlage der Grobanalyse (1990) und vorbereitenden Untersuchungen (1991) in die laufenden **Städtebauförderprogramme des Bundes und des Freistaates Sachsen Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme (SEP) und Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP)** aufgenommen.

- Erhaltungssatzung, SDP Fördergebiet „Historische Altstadt“; (1992)
- Sanierungssatzung mit Neuordnungskonzept, SEP Fördergebiet „Altstadt I“; (1992 mit Erweiterung 2004)
- Konzeptionelle Überarbeitung der Grundsatzziele im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet (2000/2010 in Überarbeitung)

1994 erfolgte ein Abgrenzungsbeschluss des Gebietes „Torgau Nordwest“ zur Förderung von Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen. Die Aufnahme in das **StWENG** erfolgte 1995. Infolgedessen wurde dieser Stadtteil 2005 in das **Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“** aufgenommen.

- Entwicklungskonzept „Torgau Nord-West“ (2006)

Mit der Teilnahme am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost (2002) erfolgte die Aufnahme in das **Programm „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Aufwertung und Rückbau.**

Daneben bestehen weitere für das Fachkonzept relevante und nachfolgend beispielhaft genannte **Fachplanungen** der Stadt Torgau.

- Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Torgau - Dreiheide - Zinna (in Aufstellung), Landschaftsplan (Stand: 10/2005) sowie Bebauungspläne
- Örtliche Entwicklungskonzeptionen für alle ländlichen Ortsteile
- Integriertes Handlungskonzept (IHAK) EFRE (2002) sowie
- diverse Konzeptionen/Planungen zum Verkehr, zu Quartieren und zu Freiräumen als Grundlage für Maßnahmen innerhalb der Fördergebiete der Städtebauförderung

Maßgebliche Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes werden im Fachkonzept Wohnen getroffen, fließen aber auch in dieses Fachkonzept ein. Desweiteren tangieren im Rahmen der städtischen Entwicklung die weiteren Fachkonzepte, insbesondere zur sozialen und kulturellen Infrastruktur, in großem Maße das Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege.

1.1 Prägende Wohnungsbauformen

Folgende gebietsprägende Wohnungsbauformen sind in der Stadt Torgau vorhanden:

Stadtkern / Altstadt. Eine geschlossene Quartiersbebauung mit vorrangig zwei bis drei Geschossen findet man in der historischen Altstadt (PG I) von Torgau bis einschließlich dem inneren Ringsystem. Geprägt wird dieser Bereich durch die sehr dichte und kompakte Bebauung von hoher gestalterischer Qualität und überwiegender Denkmaleigenschaft, welche auch eine Hof- bzw. rückwärtige Bebauung (Hinterhäuser) mit einschließt. An den mittelalterlichen Stadtkern anschließend zeigt sich eine offene Bebauungsstruktur, die von freistehenden mit zwei-, teilweise auch mit drei- und mehrgeschossigen Gebäuden mit qualitativem Villencharakter und Hauszeilen dominiert wird. Umgeben wird dieser Bereich vom Stadtpark (Glacis), der das Vorfeld der geschliffenen und bis heute noch ablesbaren sternförmigen Festungsanlage darstellt und der nach Osten hin in die offene Elblandchaft übergeht.

Weiterer Altbau. Das Gebiet „Nordstraße“ (PG VI) ist gekennzeichnet durch Bebauung der Jahrhundertwende und der Gründerzeit. Entsprechend sind auch städtebaulich kompaktere Formen mit teilweise mehr als drei Geschossen erbaut worden. In Nachbarschaft zum Geschosswohnungsbau im Torgauer Westen befinden sich zweigeschossige Bauten der 1920er und 1930er Jahre. Teilweise bestehen Siedlungserweiterungen in den ländlichen Bereichen.

Industrieller Wohnungsbau / Geschosswohnungsbau von 1950 - 1990. Das Stadtgebiet „Eilenburger Straße“ (PG II) wird geprägt von der viergeschossigen Wohnbebauung der 1960er und 1970er Jahre mit einem fast vollständig sanierten Wohnungsbestand. In „Torgau-Nordwest“ (PG III) überwiegen zumeist fünfgeschossige und sanierte Plattenbauten der 1980er Jahre.

Sonstige Bebauung. Die freistehende Bebauung nimmt den größten Teil der Siedlungsfläche ein und schließt sich westlich, südlich und nördlich der Altstadt an. Der Norden von Torgau ist gekennzeichnet durch großflächige Gewerbe- bzw. Industriegebiete, in die kleinere Bereiche mit Wohnnutzung eingestreut sind.

Eigenheimbebauung. Der Eigenheimbau hatte bis Anfang 1990 auf Grund der restriktiven Eigentums- und Baulandpolitik der DDR für die Stadtentwicklung in Torgau nur marginale Bedeutung. Südlich der Altstadt liegen Bereiche mit kleinstrukturierter Wohnbebauung, vorwiegend Einzelbebauung mit maximal zwei Geschossen. Zu den ab 1990 neu erschlossenen Gebieten gehören insbesondere die Gebiete „Großer Teich“ und „Am Pflückuffer Ratsforst“ in Torgau, aber auch zahlreiche EFH-Standorte in den ländlichen Bereichen.

Mehrfamilienhausbebauung nach 1990. Mietwohnungsbau und sonstige Mehrfamilienhäuser wurden nach 1990 kaum neu errichtet. Einzelstandorte existieren in integrierten Lagen.

Ländlich / dörflich geprägte Bebauung. Die Ortsteile weisen zumeist ländlich geprägte, maximal zweigeschossige Wohnungsbauten sowie Einfamilienhäuser in offener Siedlungsstruktur auf. Ausnahmen gibt es in Beckwitz und Mehdeitzsch mit je drei Wohnblöcken mit insgesamt 60 WE ohne nennenswerten Leerstand.

Anlage

- *Übersichtskarte: Wohnbauformen, Karte 41-1 Nord und Süd*

1.2 Bebauungsplan- und Satzungsgebiete nach § 34 Abs. 4 BauGB

Der Bestand an Gebieten der verbindlichen Bauleitplanung in den unterschiedlichen Baugebietskategorien ist hinsichtlich Gesamtvorkommen, Verfahrensstand und Auslastung heterogen. Insbesondere in den Kategorien Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen besteht derzeit noch quantitativ ausreichend Kapazität. Im Bereich für den tertiären Sektor ist bereits in den vergangenen 15 Jahren für ausreichend Angebot gesorgt worden, das nun überwiegend bereits umgesetzt wurde. Im Anhang zum Fachkonzept befinden sich die tabellarischen Übersichten zu den ausgewiesenen Bebauungsplangebietern entsprechend ihrer Kategorisierung.

Wohnen. Seit 1990 sind durch die Stadt Torgau insgesamt knapp 52 ha an Wohnbauland (siehe Anhang) planungsrechtlich gesichert und mit Baurechten versehen worden. Die ursprünglich für das Gebiet „Die Hufen“ vorgesehene Entwicklung zum Wohnbauland wird aus Gründen der nicht mit einem angemessenen Aufwand realisierbaren Erfordernisse zum Lärmschutz (vergrößertes Aufkommen Zugfrequenz) nicht weiter verfolgt. Dafür ist schrittweise Ersatz, vorzugsweise in integrierter Lage zu realisieren (Röhrweg, Abrundungen im Südraum von Torgau). Von den insgesamt etwa knapp 500 geplanten WE (entsprechend BPlan-Ausweisung) konnten inzwischen über 80 % realisiert werden.

Industrie und Gewerbe. Torgau hat insgesamt einen Bestand von knapp 75 ha (siehe Anhang) planungsrechtlich gesichert. Der größte Teil liegt im 1992 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplangebiet Torgau-Nord mit 33,6 ha (Gemarkung Torgau). Anhand der aktuellen Erfassung ergibt sich ein vorhandenes Potenzial von über 20 ha in Torgau. Dieses stellt sich für die zu erwartende wirtschaftliche Entwicklung vorerst als ausreichend dar. Besonders zu beachten ist, dass das Industrie- und Gewerbegebiet Torgau-Nord gemeinsam mit der Nachbargemeinde Zinna entwickelt wurde und in der Gemarkung Zinna darüber hinaus weitere Vorhaltsflächen gemäß Regionalplan zur Verfügung stehen. Hier stehen etwa 250 ha auf Zinnaer und 22 ha auf Elsniger Flur zur Verfügung. Die Stadt Torgau bietet neben den Bauflächen in neu erschlossenen Gebieten umfassende Potenziale zur Ansiedlung in den Revitalisierungsbereichen, wie bereits erfolgreich im Gewerbepark an der Eilenburger Straße im Plangebiet II umgesetzt. Insbesondere sind die Flächen mit Bahnanschluss im Plangebiet IV zu nennen.

Sonder- und Mischgebiete. Im tertiären Sektor ist in Torgau vor allem die Versorgung des Einzelhandels und der haushaltsbezogenen Dienstleistungen, der Büroflächen für haushalts- und unternehmensbezogene Dienstleistungen wie auch für Behördenleistungen relevant. Dafür wurden Bebauungs-, Vorhaben- und Erschließungspläne mit der Festsetzung Sondergebiet Handelseinrichtung realisiert. Dazu kommen noch weitere Bauflächen (Festsetzung Mischgebiet), die von Relevanz im tertiären Sektor sind. Die Bauflächen der Sondergebiete Handel sind vollständig umgesetzt. Die Neuplanung für ein innerstädtisches Sondergebiet Einzelhandel und die Erweiterung des PEP ist derzeit im Verfahren. Die Flächenbedarfe für Verwaltungseinrichtungen der Stadt Torgau und des Landkreises sind weitgehend abgedeckt.

Anlage

- *Übersichtskarte: Plangebiete, Karte 41-2 Nord und Süd*
- *Tabelle 4.1.01 bis 4.1.03*

1.3 Förder- und Satzungsgebiete

Bereits 1991 wurde Torgau in die Städtebauförderung des Bundes und des Freistaates Sachsen aufgenommen, so dass die seit 1978 begonnene Sanierung der historischen Altstadt weitergeführt werden konnte. Das PG I beinhaltet das Erhaltungs- und das Sanierungssatzungsgebiet.

Die Stadterneuerung Torgaus wird gegenwärtig in **vier Städtebauprogrammen des Bundes und des Freistaates Sachsen** gefördert:

Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) mit seinem Vorgänger SDAO

Fördergebiet ist das Erhaltungssatzungsgebiet „Historische Altstadt“ nach § 172 BauGB mit einer Fläche einschließlich der Bereiche Glacis, Repitz und Brückenkopf von ca. 188 ha. Der historische Innenstadtbereich innerhalb des Glacis umfasst die ursprünglich entsprechend der Grobanalyse angenommenen 126,6 ha.

Hauptanliegen, insbesondere für den engeren Altstadtbereich, sind der Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, d. h. u. a.

- Erhaltung der Stadtsilhouette
- Erhaltung der vorhandenen historischen Baufluchten, Straßenzüge und Platzräume sowie öffentliche Grünflächen
- Erhaltung der ortsüblichen Baukörperarchitektur der Geschossigkeit, Maßstäblichkeit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft

sowie die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz)

Fördergebiet sowie Ziele/Aufgabenstellung wurden durch den Erhaltungssatzungsbeschluss vom 26.02.1992 festgelegt. Der Durchführungszeitraum wird gegenwärtig bis 2020 angesetzt.

Differenzierter wurden die Zielstellungen zur Entwicklung der Innenstadt im Rahmen der Sanierungssatzung für das innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes liegende Gebiet „Altstadtkern I“ formuliert.

Programm „Städtebauliche Erneuerung“ (SEP)

Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ (SEP) auf einer Fläche von 30,9 ha (Sanierungsgebiet nach § 142 ff Baugesetzbuch) mit seinem Vorgänger LSP

Während der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen der Erhebung der sozialen und strukturellen Zusammenhänge im gesamten Untersuchungsgebiet befragt. Die Untersuchungen hatten ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände bestehen, deren Beseitigung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht (BauGB § 136 folgende) erfordern. Basierend auf den Untersuchungen wurden ein Neuordnungsvorschlag und ein daraus resultierendes Maßnahmenkonzept formuliert.

Das Fördergebiet „Altstadt I“ sowie Ziele/Aufgabenstellung wurden durch den Sanierungssatzungsbeschluss vom 26.08.1992 festgelegt. Die 1. Änderung (Erweiterung) der Sanierungssatzung erfolgte mit Beschluss vom 24.11.2005.

Wichtige Sanierungsziele sind u. a.

- die behutsame erhaltende Erneuerung der Renaissance-Stadt (Stadtreparatur) unter weitestgehendem Erhalt der historischen Bausubstanz
- das Schließen von Raumkanten durch maßstabsgerechte bzw. stilgerechte Neubebauung
- Verbesserung der Wohnverhältnisse durch
 - a) Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und Wohnungen
 - b) behutsame Hofentkernungen unter Beibehaltung historisch bzw. städtebaulicher wichtiger Gebäudeteile und unter Beibehaltung der ortstypischen Quartiersabgrenzungen
 - c) Auslagerung störender Gewerbebetriebe
- die Aufwertung und stilgerechte Gestaltung der öffentlichen Plätze und Straßenräume
- die Schaffung neuer bzw. Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Grünbereiche
- die bessere Anbindung der Freiflächen und Erholungsräume
- der Erhalt der wichtigen Blickbeziehungen
- die Reaktivierung wichtiger öffentlicher Gebäude
- die Stärkung der Zentrumsfunktionen unter weitgehender Beibehaltung der historischen Nutzungsstruktur sowie
- die Schaffung neuer bzw. Aufwertung bestehender Fußwegverbindungen

Die Aufhebung der Fördermaßnahmen wird derzeit landesweit diskutiert, der konkrete Zeitpunkt wurde jedoch noch nicht definiert. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die gesetzten Sanierungsziele noch nicht erfüllt. Insgesamt wurden bis Ende 2009 neben einer Vielzahl öffentlicher Maßnahmen mehr als 100 private Bauvorhaben (Mod/IS- Abbruch- und Sicherungsmaßnahmen) unterstützt. Somit konnten wichtige Straßenzüge in ihrer Erscheinung aufgewertet werden. Förderschwerpunkte gegenwärtig sind insbesondere die weitere Unterstützung privater Bauvorhaben sowie die Fortführung der Sanierung des Rathauskomplexes, die Sanierung von öffentlichen Freiräumen, Straßen- und Platzgestaltungen (z. B. der Bärengraben und innerstädtische Fußwege). Die Präzisierung der Ziele erfolgt mit den jährlichen Fortsetzungsanträgen unter Beachtung der zur Verfügung stehenden Eigenanteile der Stadt Torgau.

Im Jahr 2000 erfolgte eine erste Fortschreibung und Aktualisierung der Ziele der Erhaltungs- und Sanierungssatzung. Die sogenannte „Konzeptionelle Überarbeitung der Grundsatzziele im Erhaltungssatzungs- und Sanierungssatzungsgebiet“ (KÜGES) wurde mit Beschluss vom 28.11.2001 bestätigt.

Die Fortschreibung der Zielstellungen der Stadtsanierung werden in der gegenwärtig zu erarbeitenden „Konzeptionellen Überarbeitung der Grundsatzziele für das Sanierungs- und Erhaltungsgebiet“ (2010/11) benannt. Daher wird an dieser Stelle nicht auf Einzelmaßnahmen eingegangen. Trotz der über die Bund-Länder-Programme geförderten Maßnahmen besteht für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Torgauer Altstadt weiterer Handlungsbedarf.

EFRE Nachhaltige Stadtentwicklung im Gebiet „Verdichtete Altstadt“ 2001 bis 2006

Das EFRE-Programm „Nachhaltige Stadtentwicklung“ entwickelte mit drei Schwerpunktprojekten das Gebiet „Verdichtete Altstadt“ (169,4 ha). Es beinhaltete vor allem Maßnahmen zur Wirtschafts- und Tourismusförderung und zur Förderung der Soziokultur im Stadtteil. Mit dem Entwicklungskonzept sollte langfristig die Vielfalt der Altstadt mit ihren städtebaulichen, wirtschaftlichen, kulturellen, touristischen und sozialen Funktionen aufgewertet werden. Als Beispiel seien die Projekte „Museumslandschaft Torgau“ und „Soziokulturelles Zentrum Kulturbastion“ genannt. Die Bastion II, die einen bedeutenden baulichen und geschichtlichen Anteil an der Festungsgeschichte der Stadt trägt, wurde für eine Nutzung als Kultur- und Kommunikationszentrum vorbereitet und damit einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Nach Aufhebung des „Förderstopps“ für Schwimmbäder war es auch möglich noch damit zu beginnen, die im Gebiet vorhandene Schwimmhalle für viele Nutzergruppen attraktiver umzugestalten und gleichzeitig den Schulsportbedarf zu sichern. Aufgrund der Programmausschreibung des Freistaates für die Folgeperiode 2007 bis 2013, der Vorgaben für die Gebietskulissen sowie der zu erfüllenden Förderkriterien war eine erneute Antragstellung der Stadt Torgau leider nicht möglich.

Stadtumbau (485,6 ha)

Im Rahmen des Wettbewerbs „Stadtumbau Ost“ 2002 sowie der INSEK-Erarbeitung im Jahr 2002 erfolgte eine Bestandsanalyse und Herausarbeitung entwicklungsrelevanter Stadtgebiete. Auf dieser Grundlage wurde im Juni 2002 die Aufnahme in das Programm „Stadtumbau Ost Programmteil Rückbau und Aufwertung“ beantragt. Mit Bescheid vom 18.12.2002 erfolgte die Programmaufnahme. Gemeinsam mit den maßgeblichen Eigentümern wurden Handlungsschwerpunkte festgelegt, nach denen sowohl wohnungswirtschaftlich als auch städtebaulich sinnvoll der Wohnungsbestand angepasst wurde und weiterhin wird. Im Entwurf zum Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2002 wurden schon Handlungsschwerpunkte benannt, von denen einige Bausteine zum Stadtumbau (siehe Fachkonzept Wohnen) bereits umgesetzt wurden. Damit wurden wohnungswirtschaftlich notwendige Maßnahmen an städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Standorten umgesetzt. Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Torgau sagt einen weiteren Rückgang der Bevölkerungszahl voraus. Alters- und Haushaltsstrukturen werden ebenfalls zu weiteren Schrumpfungstendenzen führen. Eine Anpassung des Wohnungsmarktes an den geänderten Bedarf schließt somit den notwendigen Rückbau mit ein. Der Rückbau soll dabei vorwiegend von außen nach innen erfolgen bzw. zur Entkernung überbauter Bereiche beitragen.

Aus städtebaulichen Gründen sollen sich weitere **Rückbaumaßnahmen** auf Teilbereiche in den Plangebieten II (längerfristig), III+VI (kurzfristig) und **Aufwertungsmaßnahmen** nach Realisierung von derzeit vorbereiteten Maßnahmen (z. B. Kita „Bummi“) auf zentrale Teilbereiche des PG II konzentrieren. Dazu sollen wie im Fachkonzept 2 Wohnen, Kap. 1.9 neue Rückbau- und Aufwertungsgebiete abgegrenzt werden, die das bisherige großflächige Stadtumbaugebiet ablösen. Laufende und vorbereitete Maßnahmen im bisherigen Gebiet sollen noch abgeschlossen und dann gebietsspezifische Maßnahmen innerhalb der neuen Fördergebiete umgesetzt werden. Das Programm wird voraussichtlich bis 2016 fortgesetzt.

Die **Aufwertung** soll nicht nur durch Wohnumfeldverbesserung vorgenommen werden, sondern auch für soziale und technische Infrastruktur. Die Aufwertungsmaßnahmen sind nicht in jeden Fall für das Gebiet angedacht, in dem der Rückbau stattfindet, aber immer in Bereichen, deren Weiterentwicklung städtebaulich erforderlich ist. Wie o. g. soll künftig ein verkleinertes Aufwertungsgebiet vorzugsweise im PG II das bisherige Aufwertungsgebiet ablösen. Zielstellung bleibt insbesondere im PG II die Stabilisierung und Weiterentwicklung der intakten Gebietsstruktur, die Aufwertung öffentlicher und halböffentlicher Freiräume sowie die städtebauliche und nutzungsstrukturelle Neuordnung von öffentlichen Einrichtungen. Im Programmteil Aufwertung wurden bisher im wesentlichen erst einmal vorbereitende Maßnahmen bzw. Planungen durchgeführt. Schwerpunkt bildete dabei das Gebiet Eilenburger Straße (PG II) und der Altstadt (PG I). Neben den bereits abgeschlossenen Maßnahmen Aufwertung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der Grundschule „Am Rodelberg“ (PG II), Entwicklungskonzept für den Bereich „Schlachthofstraße“ (PG I), Rückbau/Abbruch des „Joe-Polowsky-Gymnasium“ im Röhrweg (PG II) sowie Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes für das Quartier des ehemaligen „Joe-Polowsky-Gymnasiums“ (PG II) sind weitere Maßnahmen in der Realisierung, begonnen bzw. geplant: Neubau Kita „Max und Moritz“ im Röhrweg (PG II) und Umbau einer Villa zur Kita „Bummi“ (PG I), Neuordnung der Fläche des ehem. Gymnasiums am Röhrweg und eines Quartiersinnenbereichs im PG I sowie die Erstellung des INSEKs.

Zukünftig vorgesehene Maßnahmen werden in den Konzeptions-Teilen der einzelnen Fachkonzepte PG-spezifisch benannt.

StWENG - Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete 1995 bis 2006

Stadtteil „Torgau Nord-West“ (32,6 ha)

Über Maßnahmen im Programm StWENG wurden nach Programmaufnahme im September 1995 in der Vergangenheit zahlreiche Maßnahmen im Wohngebiet „Torgau Nord-West“ zur gestalterischen Aufwertung der Gebäude und Freiflächen umgesetzt. Dabei wurden u. a. folgende übergeordnete Zielstellungen formuliert:

- Funktionsergänzung der Gebiete um einen hohen Freizeit- und Erholungswert
- Beseitigung von städtebaulichen und gestalterischen Missständen
- Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung durch soziale/nutzungsorientierte Umgestaltung
- Formulierung von städtebaulichen Leitbildern für die Gestaltung der Blockinnenbereiche, Parkplätzen, Spielplätzen, Grünzonen und Wegebeziehungen

Das Wohn- bzw. Fördergebiet ist ca. 32,6 ha groß. Es liegt am nordwestlichen Rand der Stadt zwischen den Bundesstraßen B 182 und B 183. Bis zum Stadtzentrum sind es etwa 1,8 km. Bei dem Wohngebiet handelt es sich überwiegend um eine typische Plattenbausiedlung (WBS 70 Plattenbauweise) aus den 1980er Jahren, mittlerer Größe.

Es wurden nicht nur öffentliche Bereiche, sondern auch private Bereiche von den ortsansässigen Wohnungsunternehmen neu- und umgestaltet. Die letzten Maßnahmen im Rahmen des „StWENG“ Programms wurden 2006 realisiert. Der Durchführungszeitraum endete auch damit. Die noch nicht realisierten Umgestaltungsmaßnahmen müssen mit anderen Förderprogrammen umgesetzt werden, zum Beispiel im SSP.

Soziale Stadt (SSP- „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“) Stadtteil „Torgau Nord-West“ (29,9 ha)

Das Programmgebiet „Soziale Stadt“ entspricht weitestgehend dem „StWENG“-Gebiet. Nur der südliche Bereich der Zinnaer Straße (ehemalige GUS und TWG Wohnblöcke) wurde für die neue Gebietskulisse heraus genommen. Das INSEK aus dem Jahr 2002 bildete die Grundlage für die Antragstellung. Der Stadtteil ist im INSEK als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen, da im Vergleich zur Gesamtstadt eine Benachteiligung durch eine Vielzahl sich bedingender und gebündelt auftretender sozialer Missstände nachgewiesen wurde. Im Oktober 2005 erhielt die Stadt den Bescheid zur Programmaufnahme. Folgende Leitideen und Entwicklungsziele wurden formuliert:

- Etablierung eines Quartiersmanagements und Entwicklung eines Quartierszentrums
- Intensivierung der Bewohnereinbindung in die Gestaltungs- und Entwicklungsprozesse
- Aufbau eines eigenständigen Stadtteils
- Integration der Spätaussiedler und Förderung eines kulturellen Miteinanders
- Bündelung der sozialen Aktivitäten und Kompetenzen durch Förderung einer trägerübergreifenden Zusammenarbeit und Stärkung des sozialen Gefüges
- Verbesserung und Entwicklung des kultur- und freizeitbezogenen Angebotes
- Abbau des Wohnungs- und Gebäudeleerstandes durch Rückbau und Um- und Neunutzung
- Gestaltung des öffentlichen Raumes und Schaffung von Grundstücken zur Verbesserung des Mikroklimas

Projekte/ Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog des Entwicklungskonzeptes:

- Aufbau eines Quartiersmanagements, Errichtung eines Stadtteilbüros und Aufbau eines lokalen Trägernetzwerkes
- Sanierung des ehem. Kindergartengebäudes „Schwalbennest“, nach Fertigstellung Einzug des Kindergartens „Biene Maja“
- Neugestaltung des ehemaligen Spielplatzes und dessen Umfeld im Bereich Finkenweg
- Fortführung der Sanierung an Grund- und Mittelschule in Torgau Nordwest
- Sanierung des Gebäudes der Turnhalle für Grund- und Mittelschule
- Gestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich Platz der Freundschaft
- Projekte anderer Trägerschaften, z. B. Gestaltung von öffentlichen Grünflächen

Der Aufbau des Quartiersmanagements und lokalen Netzwerkes ist erfolgt. Ende Juli 2010 wurde die Sanierung des Kindergartens beendet. Die Sanierung des ehemaligen Jugenddubs zum Stadtteilbüro ist ebenso realisiert. Am 25.09.2010 während des Stadtteilstes konnte das Objekt übergeben werden. Die Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche im Rahmen einer Projektförderung „BIWAK“ durch das „Europäische Bildungswerk“ sowie die Erstellung der Planungsunterlagen/Ausführungsunterlagen für die Sanierung der Grund- und Mittelschule sind in Arbeit. Zukünftig vorgesehene Maßnahmen werden in den Konzeptions-Teilen der einzelnen Fachkonzepte PG-spezifisch benannt. Der Durchführungszeitraum endet voraussichtlich 2016.

ILE-Gebiete

Die Stadt Torgau ist mit Projekten in den ILE-Gebieten „Ostelbien - Brücke im Dreiländereck“ sowie „Sächsisches Zweistromland“ vertreten. Das städtisch geprägte Gebiet der Stadt Torgau ist dabei nicht Bestandteil der Förderkulisse.



Übersichtskarte ILE-/LEADER-Gebiete
Quelle: Freistaat Sachsen; 2008

Förderprojekte sind u. a. die Gestaltung des Dorfgangers Graditz (2008/2009), die Modernisierung des Dorfgemeinschaftshauses Graditz (2010) sowie die Umnutzung des Graditzer Feuerwehrhauses (2010) (alles „Ostelbien - Brücke im Dreiländereck“) gewesen. Im ILE-Gebiet „Sächsisches Zweistromland“ waren 2010 die Sanierung der 1. Deutschen Radfahrerkirche in Weißnig, die Erweiterung einer Freizeitanlage in Loßwig, die Wiedernutzbarmachung eines Wohnhauses in Staupitz, die Umnutzung eines Gutshauses in Weißnig als Hort, eine gewerbliche Umnutzung in Beckwitz sowie die Erweiterung der Hofmolkerei Bennewitz geplant.

Eine Maßnahmen-Übersicht ist auf den Internetseiten zu finden. In den Zeit-Kosten-Plänen werden weitere ILE-Maßnahmen benannt.

Anlage

- Übersichtskarte: Fördergebiete, Karte 41-3
- Tabelle: 4.1.11

1.4 Kulturdenkmale

Die deutliche Widerspiegelung der historischen Entwicklung der Stadt und ihrer Wachstumsphasen in der heutigen Stadtstruktur sowie die sehr differenziert gestaltete Bebauung der Stadt gehören zu den herausragenden Qualitäten der Stadt Torgau.

In Torgau befinden sich zahlreiche Baudenkmalobjekte der Spätgotik, Renaissance und des Barock sowie baugeschichtlich herausragende Einzeldenkmale, oft auch mit wichtigen Bezügen zur Reformation. Als städtebauliches Ensemble verfügt Torgau über eine besondere Wertigkeit des Raumgefüges in der historischen Altstadt, der Anordnung der Baukörper sowie eine klare Struktur der Platz- und Straßenräume in unterschiedlichen Ausprägungen. Der Altstadtkern der Stadt Torgau wurde 1979 zum Flächendenkmal erklärt. Im Stadtkern befinden sich wertvolle Baudenkmale wie Schloss Hartenfels, die Stadtkirche St. Marien, die ehemalige Kirche St. Nikolai, das Renaissance-Rathaus, die alte Kursächsische Kanzlei und repräsentative Bürgerhäuser des 16./17. Jh. Die aktuelle Liste der Kulturdenkmale umfasst ca. 710 Gebäude und ca. 35 weitere Einzelobjekte, wobei sich allein über 400 Gebäude (vor allem wertvolle Renaissancegebäude) im mittelalterlichen Stadtkern befinden.

In Pflückuff befinden sich ca. 40 Gebäude unter Denkmalschutz. Laut Landratsamt ist die Liste für den Ortsteil Weißnig noch nicht vollständig.

Bereits 1990 wurde eine Gestaltungssatzung erarbeitet. Im Jahre 1992 folgte die Erhaltungssatzung für den gesamten Bereich innerhalb des Glacis sowie den Brückenkopf und Repitz.

Die Ausweisung der zwei Denkmalschutzgebiete Altstadt und Festungsring nach dem SächsDSchG §21 (3. März 1993) ist auf der Grundlage unterschiedlicher stadtstruktureller und stadtentwicklungsgeschichtlicher Aspekte vorbereitet. Das Gebiet Festungsgürtel kann laut Aussage der zuständigen Denkmalbehörde des Landkreises ggf. auch als Sachgesamtheit klassifiziert werden.

Anlage

- *Übersichtskarte: Kulturdenkmale und archäologische Relevanzgebiete, Karte 41-41 Nord und Süd sowie Karte 41-42 Altstadtbereich*
- *Liste der gemäß § 10 SächsDSchG ausgewiesenen Kulturdenkmale (aufgrund Umfang nur digital mit beigefügt)*

1.5 Prognose und Fazit

Siedlungsstruktur

Der große Anteil historischer Bebauung an der Bausubstanz mit der Konzentration in der Altstadt bringt auch in Zukunft eine große Herausforderung mit sich. Im Gegensatz zur peripheren Bebauung sowie der offenen, kleinteiligen Bebauung wird die Anpassung an aktuelle Standards nur mit hohem finanziellen Einsatz möglich. Obwohl die Prioritäten der Stadtentwicklung klar in der Weiterentwicklung und Attraktivierung der Innenstadt liegen, wird auch in Zukunft Neubau an den ausgewiesenen Standorten, aber auch an weiteren integrierten Standorten im Stadtgebiet erfolgen. Die Charakteristik der einzelnen Siedlungsbereiche soll dabei weitgehend erhalten werden.

Flächenneuausweisungen

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass mit der Bereitstellung von Bauflächen der Abwanderung in den Landkreis entgegengewirkt werden konnte, wenn sich die individuellen Wohnwünsche mit den Vorteilen des stadtnahen Wohnens und den Angeboten eines Mittelzentrums verbinden lassen. Trotz der noch bestehenden Reserven ist davon auszugehen, dass in den nächsten drei Jahren zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen (siehe Fachkonzept Wohnen).

Die Versorgung mit gewerblichen Bauflächen stellt sich in Torgau durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere in den frühen 1990er Jahren, als ausreichend dar. Zu den großflächigen vollständig neuen Gebieten kommen ergänzend noch Revitalisierungs- und Konversionsbereiche. Positiv hat sich die Vorrats- und Revitalisierungspolitik mit der Ansiedlung des Solarwerks AVANCIS bemerkbar gemacht, welches im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Repitzer Weg angesiedelt wird. Als kritisch muss gesehen werden, dass die bisherige Vermarktung der Gewerbeflächen nicht räumlich konzentriert erfolgen konnte und somit das Gewerbegebiet Torgau-Nord nicht in uneingeschränktem Maße die nötige Flexibilität für potenzielle Großinvestoren bietet. Weitere Zerstückelungen sollten vermieden werden. Durch das vorrangig auf Zinnaer Flur ausgewiesene Vorbehaltsgebiet entsprechend Regionalplan stehen für die Zukunft, sofern es entwickelt werden kann, ausreichend große Kapazitäten zur Verfügung.

In Anbetracht der Tendenzen zur weiteren Konzentration im Einzelhandel, der rückläufigen Bevölkerung und neuer telematikgestützter Handelsformen ist eher mit einem Rückgang des Flächenbedarfs im Einzelhandel zu rechnen. Daher dürften die derzeit vorhandenen und ausgewiesenen Potenziale und Nutzflächen für den Einzelhandel auch langfristig für die Versorgung in Torgau ausreichen. Im Fall zukünftiger Großvorhaben für Handel und Dienstleistung sollten diese auf im Zentrum liegenden Flächen entwickelt werden. Mit zukünftigen größeren Bedarfsausweitungen für Verwaltungseinrichtungen ist nicht zu rechnen. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass die bestehenden und derzeit entwickelten Nutzflächen für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre ausreichend sind.

Energieeffizienter Städtebau

Die Energieeffizienzsteigerung und Nutzung regenerativer Energien sowie die nachhaltige Entwicklung der Siedlungsflächen erfasst neben dem Neubau zunehmend die bestehende Substanz und historische Siedlungsstrukturen. Die qualitätsvolle Einbindung entsprechender Maßnahmen und Projekte in die charakteristischen und Stadtbild prägenden Strukturen stellt die Stadtentwicklung zunehmend vor Herausforderungen, insbesondere bei denkmalgeschützten Objekten. Die Umsetzung von Maßnahmen sollte daher nicht nur das Einzelobjekt sondern zusammenhängende Quartiere berücksichtigen, um optimierte Lösungen zu realisieren.

Förderung

Mit Hilfe von Fördermitteln aus den Bund-Länder-Programmen der städtebaulichen Erneuerung sowie aus EU-Programmen konnten bereits viele strukturelle Problemlagen und Missstände beseitigt werden. Die Förderung erwies sich dabei als geeignetes Instrument zur gezielten Unterstützung und Entwicklung des Innenbereiches aber auch im Bereich des Stadtumbaus in der Peripherie. Neben der Unterstützung von privaten Eigentümern erfolgte die Aufwertung des Wohn- und Geschäftsumfeldes sowie die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt durch Ordnungsmaßnahmen.

In den nächsten Jahren ist aufgrund der degressiven Programmausstattung mit sinkenden Fördermitteln zu rechnen, so dass eine Prioritätensetzung erfolgen muss. Zunehmend gewinnen Belange von Energie und Klimaschutz Einfluss im Bereich der Städtebauförderung. Neben der Fortsetzung der Förderung in der Altstadt ist insbesondere ein zielgerichteter Stadtumbau notwendig, um die Stadtstruktur an die demografischen Veränderungen anzupassen. Entsprechend der neuen Programmauszeichnung können künftige Schwerpunktgebiete näher geprüft werden.

Denkmalschutz

Da ein großer Teil der Objekte der Innenstadt unter Denkmalschutz steht, ist dort mit erhöhtem Sanierungsaufwand zu rechnen, der sich zum Teil nicht mehr trägt. Zunehmend gilt es zudem, die Ansprüche an eine zeitgemäße und moderne Sanierung und auch eine energieeffiziente Sanierung mit dem Denkmalschutz zu vereinbaren. Aktuell geplante Änderungen im Bereich des Denkmalschutzrechtes / der Denkmalpflege reagieren dabei zum Teil auf die Notwendigkeit der Anpassung der Gebäudesubstanz. In diesem Zusammenhang muss dafür Sorge getragen werden, dass dennoch das seit 20 Jahren sorgfältig emeuernte Stadtbild der Altstadt Torgaus erhalten bleibt.

2 Konzeption

2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Städtebau und Denkmalpflege

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Maßnahmen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Maßnahmen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand. Plangebietsbezogene Maßnahmen werden im Kapitel 5 - Umsetzungsstrategie in den Zeit-Kosten-Plänen näher erläutert und hinsichtlich Finanzierung, Priorisierung und Zeitrahmen vertieft.

Allgemein

1. Weitere Aufwertung des historischen Stadtkerns

- flächen- und objektmäßige Erhaltung des mittelalterlichen Bestandes unter Einbeziehung des Glacis, des Brückenkopfes sowie wertvoller Bauten des 16. bis 20. Jh.
- Wiederherstellung einstiger städtebaulicher Qualitäten im Sinne einer behutsamen Stadtreparatur unter Beibehaltung der historisch gewachsenen Strukturen
- Erhalt und weitere Sanierung des historischen Stadtkerns (vor allem Instandsetzung von Denkmalobjekten) - Innenstadt als Zeichen der Identifikation und Außenwirkung
- Schließung von Raumkanten durch maßstabs- bzw. stilgerechte Neubebauung
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und der infrastrukturellen Ausstattung
- Qualifizierung der Freiflächengestaltung, Umsetzung des städtischen Grünleitplans
- Stadtbilderhaltung unter Berücksichtigung der „Steinernen Stadt“ und der Herausarbeitung der „Grünen Spirale“ (Elbaue, Glacis, Rosengarten, Alleebereiche, grüne Innenhöfe)

2. Revitalisierung der Innenstadt

- Innenstadtentwicklung wird oberste Priorität eingeräumt
- qualitativer Ausbau der Versorgungsfunktion zur Weiterentwicklung der Zentrenfunktion in der Altstadt im Sinne eines leistungsfähigen und regional bedeutsamen Einzelhandelsstandortes
- Konzentration der Maßnahmen, insbesondere der Förderung auf den engsten Altstadtbereich nach Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept zum Aufbau einer funktionalen Einheit, um die Ausstrahlungskraft eines Hauptzentrums in einer abgestimmten, hierarchischen Zentrenstruktur auch durch räumliche Präferenz zu untersetzen.
- Bündelung von Maßnahmen zur Einordnung und Sicherung von Funktionen mit einer umfassenden Nutzungsmischung (Handel, Dienstleistung, Kultur, Bildung, Wohnen)
- Anpassung der Stadtentwicklung an die demografischen Veränderungen durch Maßnahmen des Handels, des Dienstleistungsbereiches und der Kultur (z. B. soziokulturelles Zentrum, Vereinsförderung, touristische und soziale Infrastruktur) und Aufwertung der Angebotsbreite von Beherbergungseinrichtungen (Hotel, Jugendherberge)
- Aufwertung/stilgerechte Gestaltung der öffentlichen Plätze und Straßen - Erhöhung der Aufenthaltsqualität

3. Bedarfsgerechter Umbau der Wohnbausubstanz

- Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes und Abrundung durch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- gestalterische Aufwertung der Gebäude (Schaffung eines differenzierteren Erscheinungsbilds der Geschosswohnungsbauten)
- gestalterische Aufwertung der Freiräume (Schaffung eines Identitätsstiftenden Wohnumfelds)
- Fortsetzung der Stadtumbaumaßnahmen und Revitalisierung (auch Begrünung) der Rückbauflächen
- Sanierung und Modernisierung der langfristig notwendigen Wohnungen (große Balkone, genügend PKW-Stellplätze, zeitgemäße Wohnungsausstattung)
- Anpassung an Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie an den demografischen Wandel und an einen energieeffizienten Stadtumbau (Grundrissänderungen, Schall- und Wärmeschutz, Fahrstühle, Mietergärten)

4. Erhalt des Erscheinungsbildes und der Eigenständigkeit der Stadtquartiere

- Definition und Stärkung der stadträumlichen Funktionen der einzelnen Stadtquartiere
- Erhalt dörflicher Baustrukturen sowie von Gebäude- und Freiflächengestaltungen
- Ausbau und Gestaltung der öffentlichen Räume der Torgauer Innenstadt zur Erhöhung des Flanierambientes
- Schaffung attraktiver Erlebnis- und Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Straßenraum für sämtliche Altersgruppen (d. h. auch Kinder, Jugendliche und Senioren)

5. Innen- vor Außenentwicklung

- Rückbaumaßnahmen im historischen und zentralen Stadtbereich nur partiell zur Verbesserung der kleinräumigen Wohnbedingungen (insbesondere Belichtung/Belüftung)
- Konzentration der Sanierungstätigkeit auf den innerstädtischen und städtebaulichen relevanten Altbaubestand
- Reduzierung der Anzahl der Wohnungen an geeigneten Standorten (Randlage, lärmbelastete Standorte, enge Hofinnenbereiche) durch Rückbau und Umnutzung, keine Förderung von Dachgeschossausbauten
- Sanierung von Gebäuden des industriellen Geschosswohnungsbaus nur in städtebaulich relevanten Lagen, Vermeidung von Sanierungstätigkeiten in langfristigen Rückbaugebieten
- bedarfsgerechte Schaffung ausreichender Bauplätze zum eigentumsorientierten Wohnungsbau in integrierten Stadtlagen unter Nutzung bereits im Verfahren befindlicher Planungen (ggf. Änderung / Suche nach Alternativen)
- behutsame Nachverdichtung zur Abrundung der Siedlungsstrukturen in Stadtquartieren

6. Nachhaltiges Bauen und Wohnen – Energieeffizienzsteigerung und Nutzung regenerativer Energien

- Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes (u. a. um Heizkosten zu senken)
- Energieeffizienzsteigerung durch moderne Haustechnik (u. a. Niedrigenergiehaus, Passivhaus, Nutzung des Regenwassers)
- Nutzung regenerativer Energieträger
- Material sparende Bauweisen und Recycling
- Einsatz nachwachsender Rohstoffe

7. Nachhaltige Entwicklung der Siedlungsflächen

- Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes (Erhalt der Trittsteine, Schaffung von Übergangs- und Pufferzonen)
- Reduzierung des Flächenverbrauchs, Vermeidung der Versiegelung von wertvollen Böden
- verdichtetes Bauen (Bündelung der Infrastruktur)
- Schließung / Nutzung von Baulücken
- Rückbau von Gebäuden auf brach gefallen Flächen
- Ausnutzung vorhandener Potenziale – Umnutzung von Strukturen: Revitalisierung einzelner Brachflächen für die Funktionen Wohnen, Industrie / Gewerbe, Infrastruktur bzw. Grün

8. Flächenversorgung

- ausreichende Flächenversorgung vor allem für die gewerbliche Entwicklung (Bestandsentwicklung und Neuansiedlung) mit erforderlicher Breite der Nutzungsvielfalt und den Ansprüchen genügend (Flächenzuschnitt, Größe und Parzellierung, Verkehrsanbindung Nutzungsmöglichkeiten)
- Befriedigung individueller Wohnwünsche in unterschiedlichen Marktsegmenten

9. Fortsetzung der Städtebauförderung und Akquise weiterer Fördermittel

- Fortsetzung der Sanierung und Stadterneuerung mit Priorisierung der inneren Bereiche der Altstadt
- schrittweise Umsetzung bestehender Gebietskonzepte (auch in den Ortsteilen)
- kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung örtlicher Konzeptionen

Gebietsbezogene Einzelmaßnahmen

Plangebiet Altstadt (PG I)

10. Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen SEP, SDP und Stadtumbau Ost - Aufwertung
 - Unterstützung privater Modernisierung/Instandsetzungsmaßnahmen mit dem Ziel der Aufwertung der Innenstadt und der bedarfsgerechten Anpassung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, wie beispielsweise Revitalisierung historischer Substanz zur Verbesserung der Nutzungsmischung im Stadtzentrum
 - Fertigstellung und Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Objekte (z. B. Rathauskomplex, Flügel E – 2.BA), Beachtung des Lutherjubiläums 2017
 - Unterstützung öffentlicher Vorhaben zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur, z. B. Sanierung Mittelschule „Katharina von Bora“, Errichtung des Seniorenselbsthilfezentrums und die geplante Sanierung Kita „Bummi“ (siehe ZKP Fachkonzepte 7/8).
 - Sicherungs- und Instandsetzungs- sowie Umnutzungsmaßnahmen wertvoller stadtbildprägender Bausubstanz unter Beachtung einer möglichen nachhaltigen Nutzung (z. B. Bereich Rathauskomplex und Jugendherberge - s. a. ZKP Fachkonzepte 3/8)
 - Abbruch der Kaufhalle und Neugestaltung Rosa-Luxemburg-Platz
 - Sanierung und Erhaltung öffentlicher Freiräume zur Erhaltung der Identität (z.B. Bärengraben einschließlich Stadtmauerbereich - siehe ZKP Fachkonzept 6)
 - Erhaltung und Umgestaltung von Straßen, Plätzen und Fußwegen
 - Ordnungs- und Abbruchmaßnahmen insbesondere im Quartiersinnenbereich

Plangebiet Eilenburger Straße (PG II)

11. Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen Stadtumbau Ost - Rückbau (ZKP Fachkonzepte 4/7/8)

Plangebiet Nordwest (PG III)

12. Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen Soziale Stadt (s. a. ZKP Fachkonzepte 7/8)
 - Quartiersmanagement
 - Fortführung der Freiraumgestaltung z. B. Fußgängerzone, Spielplatz, Randbegrünung
 - Gestaltung Platz der Freundschaft
13. Fortführung von Maßnahmen zur Leerstands-beseitigung/Wohnumfeldgestaltung inklusive Rückbau von weiteren Wohnungen und Neugestaltung von freigelegten Grundstücken

Plangebiet ländliche Ortsteile (PG VII - Beckwitz)

14. Sanierung Festplatz Beckwitz

Plangebiet ländliche Ortsteile (PG VII - Bennewitz/Weßnig/Kunzwerda)

15. Neugestaltung Dorfplatz Beckwitz

Plangebiet ländliche Ortsteile (PG VII - Loßwig)

16. Denkmalpflegerische Maßnahmen

Plangebiet ländliche Ortsteile (PG VII - Mehderitzsch/Kranichau)

17. Denkmalpflegerische Maßnahmen

2.2 Schwerpunktt Themen

Schwerpunkte der Entwicklung im Bereich Städtebau und Denkmalpflege:

- Aufwertung und Revitalisierung der Innenstadt
- Bedarfsgerechter Umbau der Wohnbausubstanz
- Nachhaltige Entwicklung der Siedlungsflächen und energieeffizienter Städtebau
- Innen- vor Außenentwicklung mit Sicherung einer ausreichenden Flächenversorgung
- Fortsetzung der Städtebauförderung und Akquise weiterer Fördermittel

2.3 Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte

Die Umsetzung der Maßnahmen wird sich kurz- und mittelfristig auf die Situation in den anderen Fachbereichen auswirken. Bestehende Fachplanungen müssen somit regelmäßig auf sich verändernde Rahmenbedingungen überprüft und entsprechend fortgeschrieben werden.

Tabelle Q

Auswirkungen auf andere Fachbereiche

Fachteil / Fachkonzept		Städtebau und Denkmalpflege	
Nr.	Kernaussage	Folgen / Auswirkungen Beschreibung	anderes betroffenes Fachkonzept
1	Aufwertung und Revitalisierung der Innenstadt	Erhalt und Wiederherstellung einstiger städtebaulicher Qualitäten sowie behutsame Stadtreparatur, Anpassung der Stadtentwicklung an den demografischen Wandel und Sicherung der zentralen Funktion	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel ▪ Verkehr und t. Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umwelt ▪ Kultur und Tourismus ▪ Bildung und Sport ▪ Soziales
2	Bedarfsgerechter Umbau der Wohnbausubstanz	Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes und Aufwertung des Wohnumfeldes, Anpassung der Siedlungsstruktur an veränderte Rahmenbedingungen	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Verkehr und technische Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umwelt
3	Nachhaltige Entwicklung der Siedlungsflächen und energieeffizienter Städtebau	Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes, Reduzierung des Flächenverbrauchs und Vermeidung der Versiegelung des Bodens, Revitalisierung von Brachflächen, energetische Sanierung und Nutzung regenerativer Energien	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Wirtschaft ▪ Verkehr und t. Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umwelt ▪ Finanzen
4	Innen- vor Außenentwicklung mit Sicherung einer ausreichenden Flächenversorgung	Konzentration der Sanierungstätigkeit auf den innerstädtischen und städtebaulich relevanten Altbaubestand, Stadtumbau vor allem in der Peripherie, Erhalt der kompakten Stadt, behutsame Nachverdichtung und bedarfsgerechte Schaffung ausreichender Bauplätze	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehr und t. Infrastruktur ▪ Umwelt
5	Fortsetzung der Städtebauförderung und Akquise weiterer Fördermittel	Konzentration auf die Kernbereiche der Stadt, vor allem Altstadt, Umsetzung der bestehenden Konzepte und kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung als Basis von Fördermöglichkeiten im städtischen und ländlichen Bereich	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel ▪ Verkehr und t. Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umwelt ▪ Kultur und Tourismus ▪ Bildung und Sport ▪ Soziales ▪ Finanzen

≈ Synergien ≠ Konflikte

3 Anlagen

Tab. 4.1.01: Auslastung v on Bebauungsplangebieten - Wohnen

Tab. 4.1.02: Auslastung v on Bebauungsplangebieten - Industrie und Gewerbe

Tab. 4.1.03: Auslastung v on Bebauungsplangebieten - sonstige Ausweisungen

Tab. 4.1.11: Einsatz v on EU- und Städtebaufördermitteln

Übersichtskarte: Wohnbauformen, Karte 41-1 Nord und Süd

Übersichtskarte: Plangebiete, Karte 41-2 Nord und Süd

Übersichtskarte: Fördergebiete, Karte 41-3

**Übersichtskarte: Kulturdenkmale und archäologische Relevanzgebiete,
Karte 41-41 Nord und Süd sowie Karte 41-42 Altstadtbereich**

**Liste der gemäß § 10 SächsDSchG ausgewiesenen Kulturdenkmale
(aufgrund Umfang nur digital mit beigefügt)**

Tabelle 4.1.01

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege
Wohnen - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen

Gebietsbezug: Stadt Torgau

BP-Nummer	1	2	3	4	5	6	7
BP-Name	Die Hufen	Am Großen Teich	Thomas-Müntzer-Straße	Östliche Fischeraue	Fischeraue I	Pflückuff	"Lindenstraße"
Gemarkung	Torgau	Torgau	Torgau	Torgau	Torgau	Torgau	Weißnig
Gebietsart nach BauNVO	WA	WA/WR	WR	WR	WR	WA	WA
Aufstellungsbeschluss	04 / 1995	04 / 1998	03 / 1991	05 / 1998	02 / 1992	05 / 1992	
Bearbeitung eingestellt	1998						x
Satzungsbeschluss	12/1997	10/1999	09/1992	01/2000	10/1996	02/1994	
Ortsübliche Bekanntmachung		11/2000	01/1993	08/2000	04/1997	03/1994	
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren							
Bearbeitung Aufhebung eingestellt							
Satzungsbeschluss Aufhebung							
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung							
Gesamtfläche (in ha)	8,00	9,50	1,30	1,35	3,20	13,00	0,2
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche (in ha)		3	0,6	0,5	1	5	
davon in Anspruch genommen (in ha)		3	0,6	0,5	1	5	
Differenz (in ha)	0	0	0	0	0	0	
Auslastungsgrad nach Fläche	0	100	100	100	95	100	
geplante Wohnungseinheiten		110	25	16	39	130	
realisierte Wohnungseinheiten		80	25	16	35	138	
Differenz		30	0	0	4	0	
Auslastungsgrad nach Wohneinheiten	0	85	100	100	90	100	0
Erschließungsstand Bauungsgebiet (in %) (verkehrs- und medienseitige Erschließung)	0	100	100	100	100	100	0

Tab. 4.1.01 - Bebauungsplangebiete - Wohnen, Teil 1 von 2

Tabelle 4.1.01

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege
Wohnen - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuweisungen von Bauflächen
 Gebietsbezug: Stadt Torgau

BP-Nummer	8	9	10	11	12	13	14
BP-Name	"An der Hauptstraße"	"Am Eichberg"	"Zur Elsmühle"	"Neuer Weg"	"Die Hellern"	"Wohngebiet Bennewitz"	"An der Druckerei"
Gemarkung	Mehderitzsch	Mehderitzsch	Beckwitz	Staupitz	Loßwig	Bennewitz	Beckwitz
Gebietsart nach BauNVO	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA
Aufstellungsbeschluss	?	02 / 1991	29.04.1992	30.08.1990	01.10.1991	11.05.1992	
Bearbeitung eingestellt							
Satzungsbeschluss		01.05.1993	19.09.1994	21.10.1994	15.09.1993	01.03.1993	
Ortsübliche Bekanntmachung		1993	21.09.1995	1994	15.01.1994	25.01.1994	
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren							
Bearbeitung Aufhebung eingestellt							
Satzungsbeschluss Aufhebung							
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung							
Gesamtfläche (in ha)	1,6	2,5	1,1	4,2	3,5	1,8	0,5
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche (in ha)							
davon in Anspruch genommen (in ha)							
Differenz (in ha)							
Auslastungsgrad nach Fläche							
geplante Wohnungseinheiten	10	30	10	46	50	22	4
realisierte Wohnungseinheiten	6	13	0	26	49	15	4
Differenz	4	17	10	20	1	7	0
Auslastungsgrad nach Wohneinheiten	30	45	0	60	100	85	100
Erschließungsstand Bauungsgebiet (in %) (verkehrs- und medienseitige Erschließung)	30	100	0	70	100	100	100

Tab. 4.1.01 - Bebauungsplangebiete - Wohnen, Teil 2 von 2

Tabelle 4.1.02

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege

Industrie und Gewerbe - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen

Gebietsbezug: Stadt Torgau

BP-Nummer	1	2	3	4	5	6	7
BP-Name	"Industrie - u. Gewerbegebiet Torgau Nord"	Naundorfer Straße	Revit. Eilenburger Straße	Außenring Torgau-West	"Dahlener Straße"	"Die Hellern"	"Gewerbegebiet Staupitz"
Gemarkung	Torgau	Torgau	Torgau	Torgau	Beckwitz	Loßwig	Staupitz
Gebietsart nach BauNVO	GI / GE	GE	GE	GE	GE	GE	GE
Aufstellungsbeschluss	03 / 1991	09 / 1995	04 / 1998	03 / 91	05 / 98	10 / 91	02 / 92
Bearbeitung eingestellt							
Satzungsbeschluss	05/1992	05/1999	03/2006	04/1992	03 / 99	09 / 93	04 / 95
Ortsübliche Bekanntmachung	10/1992	10/1999	07/2006	08/1992	11 / 99	01 / 94	03 / 97
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren							
Bearbeitung Aufhebung eingestellt							
Satzungsbeschluss Aufhebung							
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung							
Gesamtfläche (in ha)	33,60	2,00	17,20	19,10	1,7	0,7	
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche (in ha)	27	0	13	15			
davon in Anspruch genommen (in ha)	14	0	11	05 / 98			
Differenz (in ha)	13	0	2	6			
Auslastungsgrad nach Fläche	50%	0%	85%	60%	70	90	10
Erschließungsstand Bauungsgebiet (in %) (verkehrs- und medienseitige Erschließung)	100%		100%	100%	70	100	100

Tab. 4.1.02 - Bebauungsplangebiete - Gewerbe und Industrie

Tabelle 4.1.03

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege
Baugebiete mit verschiedenen Ausweisungen nach Art der Nutzung
Auslastung von Bebauungsplangebieten und Satzungsgebieten nach § 34 Abs. 4 BauGB mit Neuausweisungen von Bauflächen
 Gebietsbezug: Stadt Torgau

BP-Nummer/ Satzungsnummer	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Einkaufs- zentrum PEP	SB-Markt an der B 182	Pflückuff	Einkaufs- zentrum PEP	Domm. Straße	Am Großen Teich	Die Hufen	Naundorfer Straße	Pflückuff
BP-Name/ Satzungsname									
Gemarkung	Torgau	Torgau	Torgau	Torgau	Torgau	Torgau	Torgau	Torgau	Torgau
Gebietsart nach BauNVO	SO Handel	SO Handel	SO Handel	SO Handel	MI	MI	MI	MI	MI
Aufstellungsbeschluss	04 / 1991	03 / 1992	05 / 1992	09 / 2006	09 / 1995	04 / 1998	04 / 1995	09 / 1995	05 / 1992
Bearbeitung eingestellt									
Satzungsbeschluss	07/1992	02/1994	02/1994		03/2006	10/1999	12/1997	05/1999	02/1994
Orts übliche Bekanntmachung	10/1992	08/1994	03/1994		07/2006	11/2000		10/1999	03/1994
Gesamtfläche (in ha)	6,40	2,50	2,50	8,90	17,50	2,70	1,00	1,70	7,00
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche in ha	3,5	0,5	1,0		0	1,6		0	4
davon für Wohnen in ha	0	0	0		0	0		0	0
davon in Anspruch genommen in ha	0	0	0		0	0		0	0
Differenz in ha	0	0	0		0	0		0	0
Auslastungsgrad Wohnbaufläche	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon für Gewerbe und Industrie in ha	0	0	0		0	0		0	0
davon in Anspruch genommen in ha	0	0	0		0	0		0	0
Differenz in ha	0	0	0		0	0		0	0
Auslastungsgrad Baufläche für G und I	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon für Mischnutzungen in ha	0	0	0		0	1,6		0	4
davon in Anspruch genommen in ha	0	0	0		0	0,9		0	3,2
Differenz in ha	0	0	0		0	0,7		0	0,8
Auslastungsgrad Mischbaufläche	0	0	0	100%	45%	100%	80%	100%	80%
davon für Sondergebiet Handel in ha	3,5	0,5	1,0		0	0		0	0
davon in Anspruch genommen in ha	3,5	0,5	1,0		0	0		0	0
Differenz in ha	0	0	0		0	0		0	0
Auslastungsgrad Sondergebiet Handel	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
davon für Sondergebiet Freizeit in ha	0	0	0		0	0		0	0
davon in Anspruch genommen in ha	0	0	0		0	0		0	0
Differenz in ha	0	0	0		0	0		0	0
Auslastungsgrad Sondergebiet Freizeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realisierungsgrad Verkehrsbauvorhaben	100%	100%	100%	90%	100%	0%	70%	100%	100%
Erschließungsstand Bebauungsgebiet (in %) (verkehrs- und medienseitige Erschließung)	100%	100%	100%		100%	100%	0%	70%	100%

Tab. 4.1.03 - Bebauungsplangebiete - Sonstige

