

# Große Kreisstadt Torgau

## Konzeptionelle Überarbeitung der Grundsatzziele für das Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebiet

**Auftraggeber:** Große Kreisstadt Torgau  
Markt 1  
04860 Torgau



**Auftragnehmer:** *die* **STEG STADTENTWICKLUNG GMBH**  
**Zweigniederlassung Dresden**  
Bodenbacher Straße 97  
01277 Dresden

**Auftragsnummer STEG:** 79560

**Bearbeiter STEG:** Thomas Menzel  
Christine Borstorff  
Cornelia Gillis

**Stand:** Mai / Dezember 2011

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Übergeordnete Planungen .....	3
2.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplanung.....	5
2.3	Einordnung des Erhaltungs- und des Sanierungssatzungsgebietes.....	5
2.4	Quartiersplanungen im Betrachtungsbereich .....	6
2.5	Gestaltungssatzung .....	6
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Analyse</b> .....	<b>7</b>
3.1	Städtebauliche Situation und Denkmalschutz .....	7
3.2	Bevölkerung und Haushalte .....	9
3.3	Wirtschaft und Beschäftigung.....	11
3.4	Wohnen und Wohnumfeld.....	14
3.5	Freiräume und Umweltsituation.....	15
3.6	Infrastruktur, Soziokultur und Tourismus .....	17
<b>4</b>	<b>Konzeptionelle Überarbeitung der Grundsatzziele</b> .....	<b>22</b>
4.1	Allgemeine Ziele der Sanierung .....	22
4.2	Erfordernis weiterer Sanierungsmaßnahmen .....	24
4.3	Überprüfung der bisher formulierten Zielvorstellungen .....	26
4.4	Grundsatzziele und deren bisherige Umsetzung .....	27
4.5	Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Sanierungssatzung.....	32
<b>5</b>	<b>Umsetzungsstrategie</b> .....	<b>33</b>
5.1.	Künftige Fördergebietskulisse mit Schwerpunktsetzung.....	33
5.2	Schwerpunktmaßnahmen bis 2020 .....	34
<b>6</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>38</b>
7.1	Tabellarische Übersichten.....	38
7.2	Planwerk.....	38

# 1 Einführung

Eine erste konzeptionelle Überarbeitung der Grundsatzziele für das Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebiet (im folgenden KÜGES benannt) erfolgte im Jahr 2000. Die **Notwendigkeit der Fortschreibung** dieses Konzeptes resultiert aus der mittelfristigen Abrechnung der Städtebaufördermaßnahmen, insbesondere den Anforderungen zur Schließung des Sanierungssatzungsgebietes.

In der Stadt Torgau konnten seit Beginn der 1990er Jahre zahlreiche Sanierungsmaßnahmen in privaten und öffentlichen Bereichen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung umgesetzt werden.

Zurzeit stehen für Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in der Innenstadt mehrere Förderprogramme zur Verfügung:

- **SDP - Städtebaulicher Denkmalschutz**
- **SEP - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen**
- **SUO - Rückbau und Aufwertung**

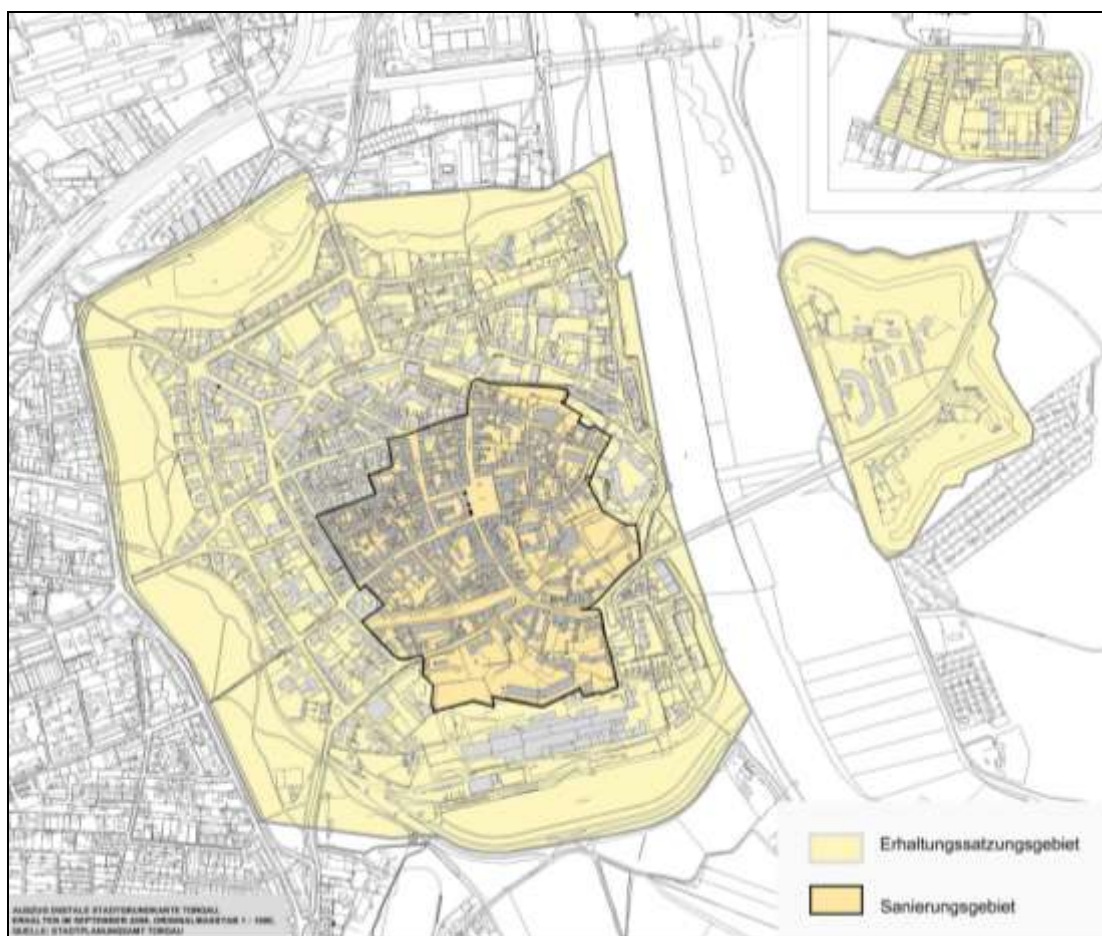
Grundvoraussetzung für die Städtebauförderung war die Festlegung von Fördergebieten. Dafür wurden eine Grobanalyse und vorbereitende Untersuchungen entsprechend BauGB durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen und unter Beachtung der Forderungen des Denkmalschutzes wurde 1992 das Erhaltungssatzungsgebiet „Historische Altstadt“ auf der Grundlage § 172 ff BauGB festgelegt.

Konkreter wurden 1992 bzw. 2004 (Erweiterung) die Zielstellungen zur Entwicklung der Innenstadt im Rahmen der Sanierungssatzung für das Gebiet „Altstadt I“ formuliert und bestätigt.

Das 2002 beschlossene Stadtumbaugebiet überlagert diese beiden Fördergebiete.

Die Untersuchungen des KÜGES von 2000 betrafen die Fläche des gesamten Erhaltungssatzungsgebietes, einschließlich des Glacis', den Brückenkopf sowie das Gut Repitz. Im Konzept wurden die Handlungsfelder Stadtbild, Wohnen, Handel, Handwerk/Kunst/Kleingewerbe, Dienstleistung/Freizeit/Gewerbe, Gemeinbedarfsflächen/öffentliche Einrichtungen, museale Nutzung, Tourismus, Parkraumkonzeption, Achsen und Stadtgrün näher beschrieben und begründet.

Unter Beachtung der nunmehr aktuellen Entwicklungs- und Förderbedingungen des Bundes und des Freistaates Sachsen gilt es, die Ziele der Fördergebiete erneut zu überarbeiten und zu aktualisieren. Die bisherigen Inhalte fließen in die aktuelle Überarbeitung mit ein.



*Einordnung ins Stadtgebiet - Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebiete  
Quelle: Stadt Torgau, Bearbeitung STEG; 2010*

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mit dem Erhaltungssatzungsgebiet sowie dem Sanierungsgebiet traditionelle Fördergebiete der Bund-Länder-Programme der städtebaulichen Erneuerung.

Eine Überlagerung mit dem Stadtumbau-Ost-Programmgebiet soll übergangsweise bis zur Realisierung von langfristig geplanten Vorhaben zur Revitalisierung des Altstadtgebietes, wie z. B. der Sanierung der Kita Bummi mit Umfeld und weiterer Bereiche, wie Elbpromenade und angrenzender Gebiete, bestehen bleiben und mit der Überarbeitung der Fördergebiete (u. a. Schließung SEP-Gebiet) mittelfristig aufgelöst werden.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Übergeordnete Planungen

Die Große Kreisstadt Torgau befindet sich im Landkreis Nordsachsen etwa 50 km nordöstlich von Leipzig entfernt. Torgau liegt im Länderdreieck von Sachsen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg und wird im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) als Mittelzentrum und Ziel des Städtetourismus ausgewiesen. Nach der Eingliederung der zuvor selbstständigen Gemeinde Pflückuff zum 01.01.2009 hat sich die Stadtfläche von ursprünglich 42,08 km<sup>2</sup> auf jetzt 90,84 km<sup>2</sup> mehr als verdoppelt. Die wesentlichen Zielstellungen des **Landesentwicklungsplans 2003** sowie des **Regionalplans Westsachsen 2008** zielen auf den Erhalt der mittelzentralen Funktionen ab, wie im **INSEK 2010** näher erläutert wird. Das Ziel Z 8.2.2 ist für die Innenstadt von besonderer Relevanz.

Dort heißt es: *„Die Renaissancestadt Torgau als landesweit bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus soll durch die Bewahrung und Pflege ihres kulturhistorisch wertvollen Stadtkerns und durch die Entwicklung eines hochwertigen kulturellen Angebots unter Einbeziehung des Gestüts Graditz entwickelt werden und zur Stärkung des Tourismus im strukturschwachen Ländlichen Raum beitragen.“*

Als maßgebliche übergeordnete Planungen gilt das **gesamstädtische integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**, welches im Februar 2011 beschlossen wurde. Es legt die wesentlichen Entwicklungsziele der Gesamtstadt fest. Wesentlich für das **Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebiet** sind dabei insbesondere die Aussagen:

- die Beschreibung der Siedlungsstruktur und der historischen Entwicklung,
- die plangebietsbezogene Beschreibung der demografischen Entwicklung,
- die Darstellung der Fördergebietskulisse,
- die Beschreibung der Kulturdenkmale,
- die Darstellung der Wohnraumentwicklung sowie
- die Leitlinien zur Stärkung der Innenstadt.

Aus dem Leitbild der Stadtentwicklung - **Innen- vor Außenentwicklung** - geht eine Konzentration der Sanierungstätigkeit auf den innerstädtischen und städtebaulichen relevanten Altbaubestand unter besonderer Berücksichtigung Privater hervor.

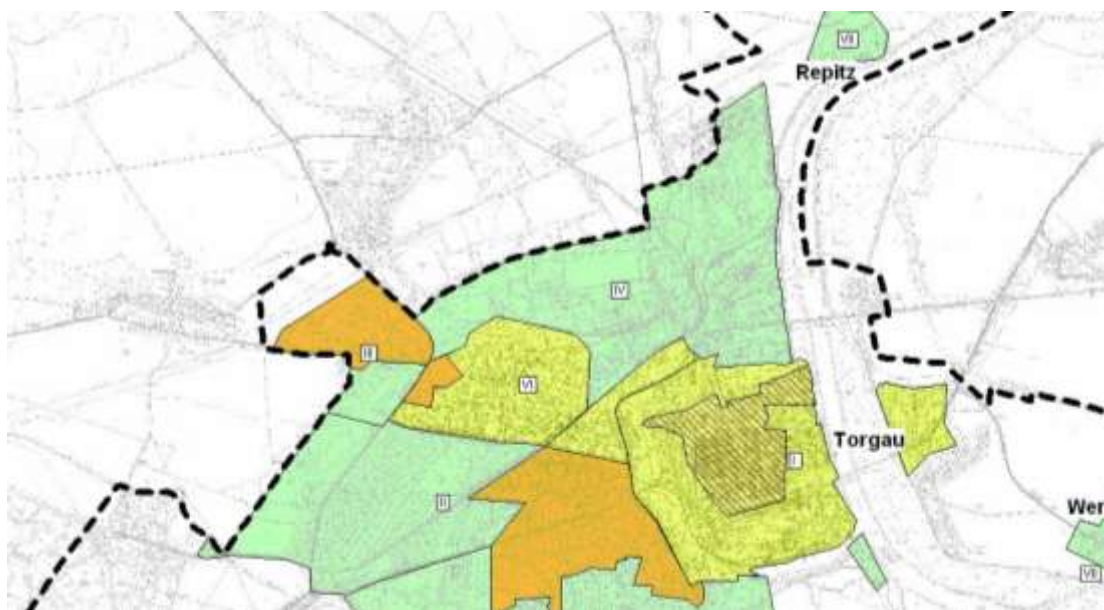
Vordergründige Ziele sind dabei vor allem:

- Revitalisierung der Innenstadt durch eine Bündelung von Maßnahmen zur Einordnung und Sicherung von Funktionen mit einer umfassenden Nutzungsmischung (Handel, Dienstleistung, Kultur, Bildung, Wohnen)
- Reduzierung der Anzahl der Wohnungen an geeigneten Standorten (Randlage, lärmbelastete Standorte, enge Hofinnenbereiche) durch Rückbau und

- Umnutzung, keine Förderung von Dachgeschossausbauten
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Gewerbes
  - Anpassung der Stadtentwicklung an die demografischen Veränderungen durch Maßnahmen des Handels des Dienstleistungsbereiches und der Kultur (z. B. soziokulturelles Zentrum, Vereinsförderung, touristische Infrastruktur) und Aufwertung der Angebotsbreite von Beherbergungseinrichtungen zur nachhaltigen Sicherung des landesplanerischen Ziels der Förderung des Städtetourismus (Hotel, Jugendherberge)

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist von besonderer Bedeutung für das Ziel der Steigerung der Attraktivität und Belebtheit der Innenstadt. Die wirtschaftliche und touristische Bedeutung und auch die soziokulturellen Einrichtungen werden im INSEK detailliert beschrieben. Dies unterstreicht vor allem die **mittelzentrale Funktion der Stadt Torgau**, deren bedeutendste Einrichtungen sich vor allem in der Altstadt konzentrieren.

Zur Verdeutlichung der weiteren städtischen Entwicklung erfolgt die Einteilung des Siedlungskörpers von Torgau in die Kategorien „Konsolidierte Gebiete“, „Konsolidierungswürdige Gebiete“ und „Umstrukturierungsgebiete“ entsprechend der SMI-Arbeitshilfe<sup>1</sup>. Der Bereich der **Altstadt** wird dabei als **konsolidierungswürdiges Gebiet mit Umstrukturierungsschwerpunkten** eingeordnet.



Quelle: INSEK Stadt Torgau, Auszug Strategiekarte; 2010

Weitere übergeordnete Planungen, die für das betrachtete Gebiet von Relevanz sind, werden in der **Anlage zu 2.1** kurz beschrieben.

### **Anlage: Tabelle zu 2.1 Übergeordnete Planungen**

<sup>1</sup> Freistaat Sachsen - Staatsministerium des Innern (2005): Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo), Seite 17

## 2.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Torgau, der sich zurzeit in Aufstellung befindet, ordnet dem Gebiet verschiedene im wesentlichen zentrenbezogene Nutzungen zu. Der überwiegende Teil der Altstadt innerhalb des Glacis' westlich der Elbe ist als gemischte Baufläche festgesetzt. Darin eingebettet befinden sich einige Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Nutzungsbestimmung (z. B. kulturelle Zwecke, Bildung und ähnliches). Am südlichen Rand der Innenstadt befindet sich der als Sondergebiet festgesetzte Hafen mit einer angrenzenden gewerblichen Baufläche. Der gegenüber der Innenstadt östlich der Elbe gelegene Brückenkopf Torgaus ist im Wesentlichen als dem Tourismus dienendes Sondergebiet vorgesehen. Das Glacis ist als Grünfläche mit Erholungsfunktion/Grünzug dargestellt. Der Bereich Repitz ist zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als Grünfläche mit Erholungsfunktion/Grünzug festgesetzt.

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen für den Bereich des Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebietes nicht vor. Derzeit wird ein Bebauungsplan zur Revitalisierung des Quartiers Rosa-Luxemburg-Platz/Militärproviantmagazin mit dem Ziel erarbeitet, diesen innerstädtischen Teilraum als wichtigen Bestandteil des zentralen Einzelhandelsstandortes zu entwickeln. Dies soll dazu beitragen, den Hauptgeschäftsbereich des Altstadtzentrums zu unterstützen und somit einen weiteren Funktionsverlust von der Altstadt abzuwenden

## 2.3 Einordnung des Erhaltungs- und des Sanierungssatzungsgebietes

Für das Gebiet innerhalb und einschließlich des Stadtparkes (Glacis), den Brückenkopf sowie das Gut Repitz wurde 1991 die Aufstellung einer **Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 2 des BauGB** beschlossen. Damit wurde die Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Städtebauförderung im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) geschaffen. Gegenwärtig wird eine notwendige Förderung bis 2020 eingeschätzt. Das Fördergebiet hat eine Fläche von ca. 185 ha (davon ca. 7,2 ha Brückenkopf und 22,6 ha Repitz). Der historische Innenstadtbereich innerhalb des Glacis umfasst etwa 126,6 ha (mit Glacis ca. 155,4 ha).

Das zweite Fördergebiet (Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ (SEP)) ist das **Sanierungsgebiet „Altstadt I“ nach § 142 ff BauGB**. Die Ziele wurden durch den Sanierungssatzungsbeschluss vom 26.08.1992 festgelegt. Die 1. Änderung (Erweiterung um ca. 12 ha in südliche Richtung) erfolgte mit Beschluss vom 24.11.2004. Das Gebiet umfasst nunmehr eine Fläche von etwa 31 ha und damit einen Großteil des im INSEK definierten Umstrukturierungsschwerpunktes innerhalb der Altstadt. Das Sanierungsgebiet „Altstadt I“ liegt im Zentrum des o. g. Erhaltungssatzungsgebietes der Stadt Torgau.

Die **Ziele der Sanierungssatzung** wurden für das Sanierungsgebiet „Altstadt I“ in Verbindung mit den Neuordnungskonzepten städtebaulich zusammengefasst. Die

Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt. Die Laufzeit des SEP (Förderung durch Bund und Land) ist mittelfristig begrenzt und endet voraussichtlich 2013. Die bereits begonnene Gesamtmaßnahme „Altstadt I“ ist im Rahmen eines Abschlusszenarios voraussichtlich bis 2017 abzuschließen und abzurechnen.

### **Anlage : Übersichtsplan Fördergebiete in Torgau**

## **2.4 Quartiersplanungen im Betrachtungsbereich**

In den vergangenen Jahren konnten in zahlreichen Quartieren der Innenstadt städtebauliche Planungen zur Präzisierung der Sanierungsziele und zur Realisierung von Vorhaben erarbeitet und überwiegend über Beschlüsse als weitere Arbeitsgrundlage bestätigt werden. Eine Aufzählung ist der Anlage zu 2.4 zu entnehmen.

Darüber hinaus wurden auch im Rahmen studentischer Arbeiten bzw. Diplomarbeiten weitere Untersuchungen und Betrachtungen im Bereich des Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebiet erstellt.

**Anlage: Tabelle zu 2.4 Quartiersplanung im Betrachtungsbereich**  
**Anlage: Planwerk Vertiefende Planungen**

## **2.5 Gestaltungssatzung**

Eine „Örtliche Bauvorschrift für den historischen Stadtkern von Torgau (Gestaltungssatzung)“ wurde am 14.11.1990 beschlossen. Darin heißt es u. a.:

*„Der Torgauer Stadtkern ist von den Zerstörungen des letzten Krieges nahezu verschont geblieben, auch sind in den Jahren danach nicht allzu viele schwerwiegende Eingriffe in den baulichen Bestand der Altstadt vorgenommen worden. Daher besteht in Torgau die Chance, das historische Stadt- und Straßenbild eines zusammenhängenden, größeren und unverwechselbaren Altstadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. [...]*

*Zur Erhaltung des charakteristischen Bildes einer historischen Altstadt genügt es nicht, durch eine Satzung die Formen des Baubestandes im Groben zu schützen. Vielmehr muss das Altstadtbild in Gestalt aller wesentlichen Einzelheiten beibehalten werden, aus denen es sich zusammensetzt. Dazu gehören einerseits die Merkmale, die den städtebaulichen Zusammenhang entstehen lassen, andererseits die historischen Gestaltungselemente an den Gebäuden und schließlich die individuellen Besonderheiten jedes einzelnen Gebäudes. Andererseits muss aber auch die lebendige Funktion der Altstadt als wesentliches Zentrum der Stadt erhalten bleiben. Mit der Satzung soll ein Kompromiss zum Vorteil der Bewohner und des Gewerbes gefunden werden. Allerdings werden dem einzelnen im Interesse der Erhaltung unseres architektonischen und städtebaulichen Erbes durch die Satzung Opfer auferlegt. Stadt und Denkmalpflege sind jedoch bemüht, die finanziellen Mehrbelastungen durch angemessene Zuschüsse zu erleichtern.“*



### 3 Städtebauliche Analyse

#### 3.1 Städtebauliche Situation und Denkmalschutz

Die Anlage Torgaus geht in etwa auf die Mitte des 10. Jahrhunderts als slawischer Handelsort, wie auch der Name der Stadt bestätigt, zurück. Anfang des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Torgau zu einer Festungs-, Garnisons- und Beamtenstadt. Die Ende des 19. Jahrhunderts geschliffenen napoleonischen Festungsanlagen sind auch heute u. a. als Grünlagen (Glacis) deutlich in der Stadtstruktur ablesbar. Erst nach der Entfestigung und insbesondere nach 1945 erfolgte im Zuge der Industrialisierung eine größere Ausdehnung der Siedlungsfläche im Westen der Stadt. Die historischen Stadtstrukturen konnten bis in die heutige Zeit erhalten werden. Eine detaillierte Übersicht zur historischen Entwicklung findet sich im gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) wieder. Auf den historischen Kartenausschnitten ist die Kernstadt vor der Errichtung der Festungsanlage mit den Vorstädten sowie der Festungsanlage zu sehen:



Quelle: © SLUB/Deutsche Fotothek, SLUB/Kartensammlung 2007; Meilenblätter von Sachsen, „Berliner Exemplar“, Meilenblatt Torgau-Oschatz aufgenommen 1780 bis 1806

Das betrachtete Gebiet stellt den **historischen Kern der Stadt** Torgau dar. Dieser grenzt sich westlich der Elbe durch das Glacis von der restlichen Stadt ab. An den eigentlichen Kern der historischen Altstadt schließt sich eine neuzeitliche Bebauung bis an den grünen Ring an. Östlich der Elbe, direkt gegenüber der Kernstadt liegt der **Brückenkopf**. Außerdem gehört der historische **Ort Repitz** zu diesem Gebiet. 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 ihren herausragenden städtebaulichen Qualitäten.

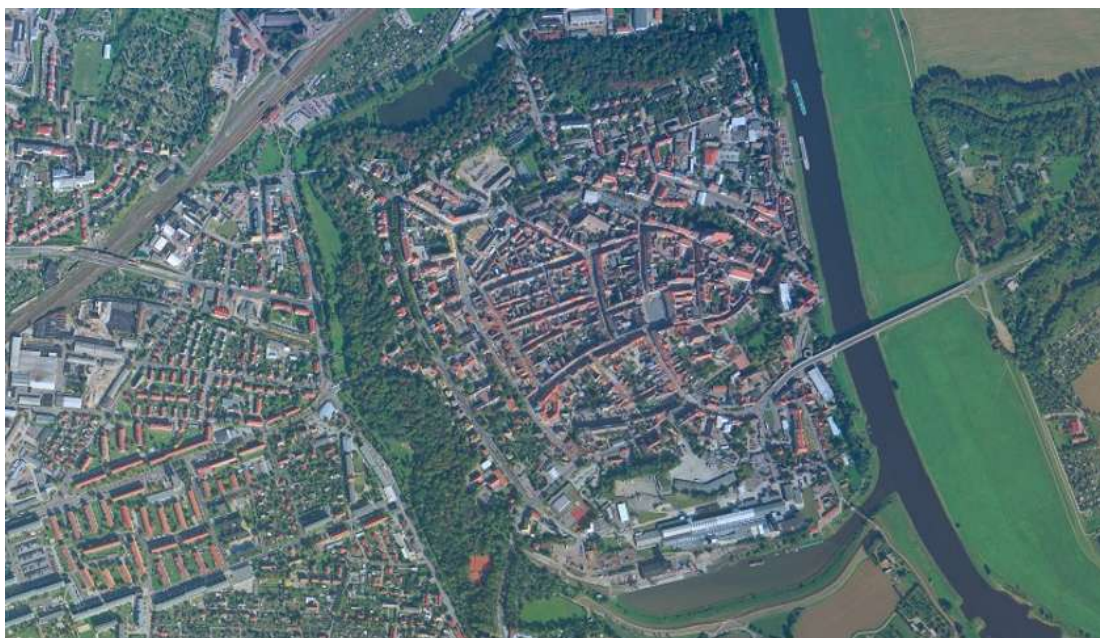
Die Altstadt Torgaus unterliegt als Renaissancestadt dem **denkmalrechtlichen Ensembleschutz**. Der überwiegende Teil der Bebauung ist der Baualtersklasse vor 1870 zuzuordnen und geht zurück auf die Epochen des Barock, der Renaissance und zum Teil der Spätgotik, oft auch mit wichtigen Bezügen zur Reformation. Als städtebauliches Ensemble verfügt die historische Altstadt über eine besondere Wertigkeit des Raumgefüges und der Anordnung der Baukörper sowie einer klaren Struktur der Platz- und Straßenräume. Hier befinden sich **wertvolle Baudenkmale** wie z. B. das Schloss Hartenfels, die Stadtkirche St. Marien, der Rathauskomplex mit der ehemalige Kirche St. Nikolai, die alte Kursächsische Kanzlei sowie zahlreiche repräsentative Bürgerhäuser des 16. und 17. Jahrhunderts. Das Torgauer Renaissance-Rathaus befindet sich direkt am Marktplatz - dem höchsten Punkt des Porphyrhügels, auf dem das historische Torgau erbaut wurde. 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 engen mittelalterlichen Stadtkern befinden. Vom Altstadtensemble geht eine hohe touristische Anziehungskraft aus. Sie übernimmt weiterhin auch die **zentrale Versorgungsfunktionen**.

Umgeben wird der mittelalterliche Stadtkern durch wertvolle Bauten des 19. und 20. Jahrhunderts, die nach der Schleifung der Festungsanlage entstanden. Im Zuge **gründerzeitlicher Stadterweiterungen** wurde ein größtenteils stark durchgrüntes Villenviertel zwischen der Altstadt und Glacis errichtet. Am südlichen Rand der Altstadt befindet sich an der Elbe der **Hafen mit einem Gewerbeareal**.

Die **flächen- und objektmäßige Erhaltung** des Bestandes ist ein Grundanliegen der Handlungsstrategien. Die Struktur der historischen Altstadt zeigt sich als sogenannte „**Steinerne Stadt**“. Dies meint im Besonderen die dogmatische Strenge der Anordnung der Baukörper sowie die klare Struktur der Platz- und Straßenräume. Im Vordergrund der städtebaulichen Betrachtungsweise stehen die Raumkompositionen zwischen Fassadenfronten und Freiraumgefüge.

Die unterschiedlichen Ausprägungen lassen sich beispielhaft mit der Anlage des Marktes am Rathausbau als „saalähnlicher Freiraum“ oder dem Fleischmarkt beschreiben. Dieser, nur durch eine schmale Lücke in der nordöstlichen Platzwand des Marktes zu erkennen, bildet wieder einen selbstständigen Platzbereich mit eigenständigem Charakter.

Ein weiteres Beispiel hierfür ist die Schlossstraße, welche wiederum nur durch eine schmale Öffnung vom Markt in einer geschwungenen, engen Fortführung erst nach Betreten der Schlossstraße den Blick auf das Schloss Hartenfels freigibt.



Luftbild Altstadt mit Glacis und Brückenkopf, Quelle: Stadt Torgau

Das Gebiet der ehemaligen Festung mit den Resten der Befestigungsanlagen, wie Bastionen und Wallanlagen sowie den notwendigen Freianlagen, umschließt den mittelalterlichen Stadtkern. Das Gegenstück zur steinernen Stadt bildet das **Glacis**. Die als sternförmige Befestigung um die historische Altstadt angelegte Wallanlage wurde Ende des 19. Jahrhunderts als **Stadtpark** angelegt und ist seit Anfang des 20. Jahrhunderts in ihrer Gesamtheit als Denkmal anerkannt. Dieser Bereich ist für die Naherholung der Torgauer und durch seine ökologische Ausgleichsfunktion von großer Bedeutung. Der Bereich unterliegt sowohl dem Denkmal- als auch dem Landschaftsschutz und gleichzeitig als FFH-Gebiet auch dem Schutz der EU. Anschließend an das Glacis befindet sich in der Altstadt ein derzeit nicht mehr vollständiges durchgängiges **Spiralband mit städtischem Großgrün** welches in Teilbereichen noch zu ergänzen ist und dann vom Kern der Stadt nach außen verläuft. Die Quartiersinnenbereiche zeigen heute noch zahlreiche historisch geprägte Innenhöfe mit z. T. wertvollen individuellen Grünbereiche. Hier sind vorrangig weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Der Hauptverkehr im Altstadtbereich wird über eine den historischen Kern umschließende Ringstraße geführt.

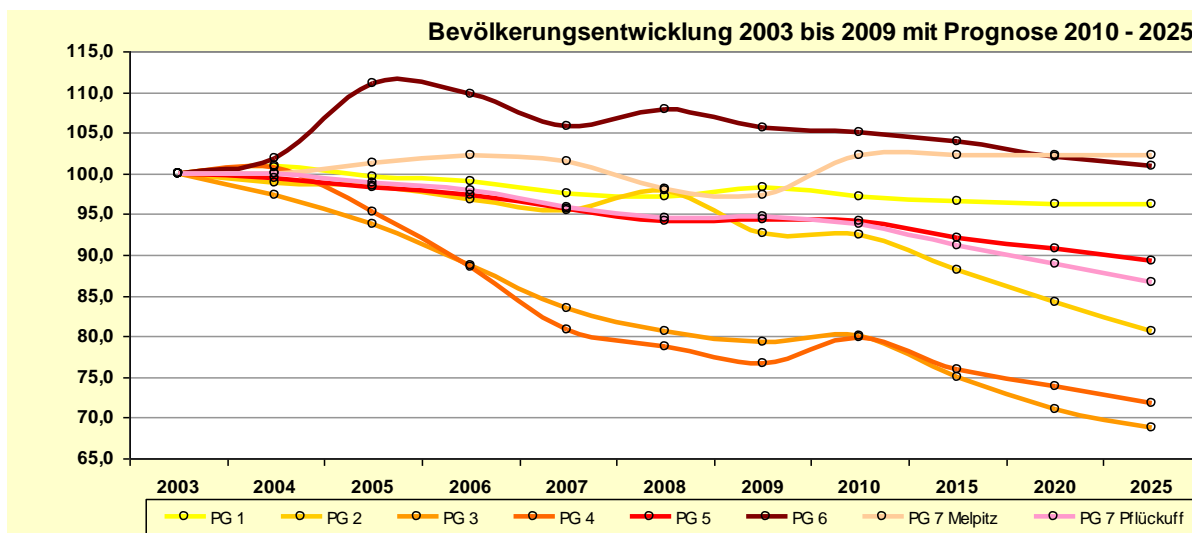
#### **Anlage: Planwerk Raumkanten und Denkmalschutz**

### **3.2 Bevölkerung und Haushalte**

Im Rahmen des INSEK werden Aussagen für einzelne Plangebiete getroffen. Der Altstadtbereich mit Brückenkopf entspricht dabei dem Plangebiet (PG) I, Repitz gehört zum PG VII - den ländlichen Ortsteilen.

Das innerstädtische Wohnen hat sich in den letzten Jahren etwas stabilisiert. Im gesamtstädtischen Vergleich kann die Bevölkerungsentwicklung der Innenstadt anhand verschiedener Indikatoren aufgezeigt werden:

- die Bevölkerungsentwicklung ging nicht so stark wie in Torgau insgesamt zurück
- es ist ein kontinuierlich positives Wanderungssaldo zu erkennen, welches das Geburtendefizit ausgleicht
- die Geburtenrate liegt ebenfalls, wenn auch nur leicht, über dem Durchschnitt
- der Altersdurchschnitt liegt mit 43,4 Jahren 3 Jahre unter dem Durchschnitt und stieg in den letzten Jahren auch nicht so stark an
- trotz ähnlicher Überalterungstendenzen wie im gesamtstädtischen Kontext liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Vergleich immer noch über dem Durchschnitt
- der Anteil der über 65-jährigen liegt mit 21 % über 5 Prozentpunkte unter dem städtischen Durchschnitt



Bevölkerungsprognose STEG bis 2025, pos. Variante, 2003 = 100 %

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stadt Torgau, eigene Berechnung; 2010

Dennoch ist nicht zu verkennen, dass der Leerstand in der Altstadt den höchsten Stand innerhalb Torgaus aufzuweisen hat. Allerdings zeigt der Vergleich auch, dass die Anstrengungen zur städtebaulichen Sanierung und Aufwertung der Altstadt zu greifen beginnen und der Prozess fortgeführt werden muss.

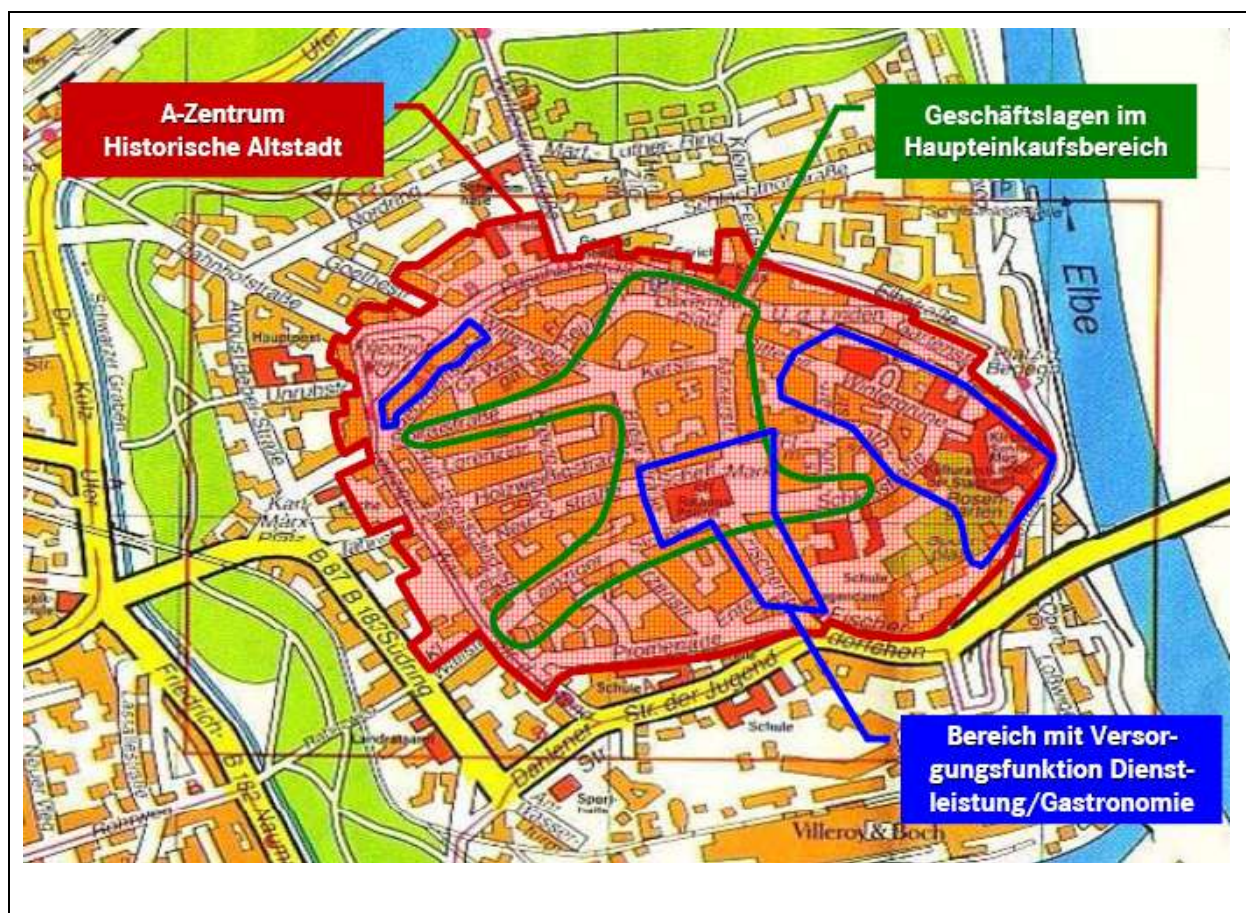
Trotz der relativ stabilen Entwicklung in der Altstadt wird die Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt künftig weiter leicht rückläufig verlaufen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre wird danach bis 2020 wieder leicht ansteigen. Die Nachwirkungen des Geburtenknicks zeigen sich aber in den darauf folgenden Altersgruppen, deren Anteil stark sinken wird. 1/10 der Bevölkerung wird über 80 Jahre alt sein; die über 65-jährigen werden mit 29 % einen Großteil der Bevölkerung ausmachen. Zunehmend wird die geringer werdende Schicht der „Familien-Gründer-Jahrgänge“ zu einer Herausforderung. Aktuelle

Entwicklungen zeigen, dass insbesondere der Osten und Norden Sachsen teils deutlich an Einwohnern verlieren. Insbesondere die ländlichen Räume sowie Klein- und Mittelzentren werden mit rückläufigen Einwohnerzahlen konfrontiert. Dies wird mittelfristig auch die Altstadt-Entwicklung wieder verschärfen.

### 3.3 Wirtschaft und Beschäftigung

Nur in Teilbereichen des Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebietes ist eine reine Wohnnutzung vorzufinden. Eine besondere Stellung für die Entwicklung Torgaus nimmt der Wirtschaftsbereich Handel und haushaltsorientierte Dienstleistungen ein. Dieser Bereich hat maßgebliche Bedeutung für die Innenstadtentwicklung und die Außenwirkung der Stadt. Im **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (EHZK) von 2009** werden die Rahmenbedingungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung benannt. In den Zentrenpässen werden dabei die zentralen Standorte genauer beschrieben. Das Hauptzentrum ist dabei die „Historische Altstadt“:

A-Zentrum	Hauptzentrum Historische Altstadt
<p>Der historische Stadtzentrumsbereich wird durch den Verlauf der Elbe sowie das Glacis begrenzt. Das einzelhandelsfunktionale A-Zentrum konzentriert sich auf den Bereich des PG Ia und wird durch den Verkehrsring Elbstraße - Puschkinstraße - Leipziger Wall - Promenade - Fischerdörfchen begrenzt. Das umfassende Branchenmixkonzept bis in den höherwertigen, spezialisierten Bedarf ist auszurichten auf mittelzentrale Versorgungsfunktionen.</p> <p><i>und weiter heißt es:</i></p> <p>Die weitere Einzelhandelsentwicklung im Hauptzentrum Historische Altstadt sollte sich auf den dargestellten Hauptgeschäftsbereich (<i>hier grün eingegrenzt</i>) konzentrieren, unterschiedliche Teilraumkonzepte stärken dabei die Attraktivität des Hauptzentrums insgesamt und vernetzen die einzelnen Standortfrequenzen, konkurrierende Standortentwicklungen zu dieser Vernetzung sind auch innerhalb des A-Zentrums auszuschließen.</p>	



Zusammenfassung Zentrenpässe (siehe auch S. 57ff Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept)  
Quelle: Zentrenpässe, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stadt Torgau; 2009

**Handel.** Innenstädte leben insbesondere vom Handel und lassen sich über diesen definieren. Die Konzentration des Handels in Torgau erstreckt sich im Kernstadtbereich Torgaus über die **Fußgängerzonenbereiche Markt und Bäckerstraße** sowie die beiden Straßenspannen Spitalstraße und Leipziger Straße mitsamt den Verbindungsbereichen **Breite- und Scheffelstraße**. Auch der **Rosa-Luxemburg-Platz** und die Kurstraße sind noch hinzuzurechnen.

Insbesondere Waren des täglichen und höherwertigen, periodischen Bedarfs werden hier nachgefragt. Dieser Bereich ist unter dem Gesichtspunkt einer vitalen, lebendigen Einkaufsstadt für die Einzelhandelskaufkraft der Stadt in seiner flächenmäßigen Ausdehnung zu groß und deshalb lückenhaft. Damit ist eine Splittung der Frequenzen verbunden, ein innerstädtisches Gesamtgefüge mit einem konzentrierten Einzelhandelsbesatz im Sinne einer attraktiven, lückenlosen „Shoppingmeile“ ist nicht vorhanden. Da das Konsumentenverhalten darauf ausgerichtet ist, eine kompakte Angebotssituation mit möglichst kurzen Wegen vorzufinden, ist die Frequentierung der einzelnen Geschäftslagen zu gering. Diese Zersplitterung in Verbindung mit dem meist kleinflächig strukturiertem Handel belastet die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Innenstadt. Weiterhin wirkt sich das Fehlen größerer Magnetbetriebe ungünstig aus. Deshalb besitzt die

Notwendigkeit der Konzentration auf den Haupteinkaufsbereich gemäß EHZK hohe Priorität.

Weitestgehend beschränkt sich der Handel auf die Nutzung der Gebäude im Erd- und teilweise im 1. Obergeschoss. Die Ausdehnung dieser Nutzung in die Hinterhof- und Quartiersinnenbereiche und aus dem Haupteinkaufsbereich heraus ist dabei nicht wünschenswert.

Im Rahmen der laufenden Städtebauförderprogramme kann der Grundstein für Maßnahmen der Konzentration, Flächenzusammenlegung und -vergrößerung und Verbesserung der Attraktivität unter Beachtung der zur Verfügung stehenden Fördermittel allgemein gelegt werden (z.B. durch Ordnungsmaßnahmen, Abbrüche, Teilförderung der äußeren Hülle bei Unrentierlichkeit). Weitere Fachförderprogramme müssen zielgerichtet eingesetzt werden, da sich gerade in diesem Bereich der Nutzung sehr häufig eine rechnerische Rentierlichkeit ergibt und damit eine Förderung über SEP/SDP/SUO ausscheidet.

**Handwerk/Kunst/Kleingewerbe.** Im Quartiersbereich Rudolf-Breitscheid-Straße, Holzweißig- und Kurstraße befinden sich derzeit Handwerks- und Kunsthandwerksbetriebe. Durch die vorhandene städtebauliche Struktur und die Gliederung der einzelnen Grundstücke wird eine Nutzung in Form von Handwerker- und Kunsthandwerkerhöfen als geeignet eingeschätzt. Die erhöhte Überbauung der einzelnen Flurstücke (Haupt- und Nebengebäude, Schuppenanlagen) ermöglicht eine optimale Struktur der Betriebe. Das Haupthaus zur Straße kann der Produktschau und Verwaltung dienen, die Nebengebäude können als Atelier, Werkstatt bzw. Lager genutzt werden.

Eine Neuordnung einzelner Quartiere im Sinne der städtebaulichen Erneuerung durch Zusammenlegung von Höfen, partielle Abbrüche und Neugestaltung erscheint sehr praktikabel. Unter der Zielstellung „Innovation und Restauration am Bau“ kann beispielsweise die Möglichkeit der Ansiedlung von neuen oder die Ausweitung von bestehenden Betrieben vor Ort gewährleistet werden. Es versteht sich von selbst, dass damit kein selbstständiger Dogmatismus entsteht, welcher die Ansiedlung in anderen Bereichen verhindert.

**Dienstleistung/Freizeit/Gewerbe.** Zur behutsamen Weiterentwicklung der Altstadt ist in einzelnen Teilbereichen der Kernstadt die Auslagerung störender Produktions- und Gewerbebetriebe erforderlich. Eine Konzentration und Ansammlung von Gewerbe liegt innerhalb der Satzungsgebiete vorrangig im Bereich Elbstraße/Pestalozziweg und im Bereich Straße der Jugend, Dahlemer Straße/Elbhafen. Für weitere großflächige Vorhaben stehen außerhalb der Satzungsgebiete ausreichend Flächen zur Verfügung. Im Falle einer langfristigen Verlegung eines Straßenabschnitts der Straße der Jugend in südlicher Richtung wäre eine direkte Erschließung der Flächen innerhalb des Areals, mit gleichzeitiger Entlastung der südlichen historischen Altstadt, insbesondere der Schulbereiche, vom Durchgangsverkehr gewährleistet.

Der Nutzungsschwerpunkt Freizeit sollte sich, neben den bereits bestehenden Einrichtungen wie dem Kulturhaus am R.-Luxemburg-Platz innerhalb der Kernstadt

weiterhin vorrangig auf das Areal der Kasematten (südlich Straße der Jugend), dem Quartier Goethestraße/Nordring und langfristig auf den Brückenkopf beziehen. Durch die gute verkehrliche Anbindung und Aufwertung der vorhandenen Einrichtungen sowie durch die mögliche Erweiterung der Stellplatzflächen auf diesen Arealen kann eine weitere Belegung der Altstadt erzielt werden, ohne die Wohnbereiche unzumutbar zu stören.

Der Dienstleistungsbereich ist generell nicht in bestimmten Zonen zu konzentrieren. In der Regel sind kleinere Dienstleistungseinheiten gut mit anderen Nutzungen, wie Wohnen, Handel oder Handwerk, zu verknüpfen. Die Ausweisung von Quartieren oder Zonen speziell für den Dienstleistungsbereich ist für Torgau nicht relevant.

### 3.4 Wohnen und Wohnumfeld

Die Quartiere der Altstadt zeichnen sich im Kern durch eine dichte Bebauung aus. Wohnungen und insbesondere Hofräume sind teilweise nicht ausreichend belichtet. Bei der Bebauung in den Hofräumen handelt es sich oftmals um Seitenhäuser und Nebengebäude, deren Bausubstanz zudem sehr schlecht ist.

Die letzte Wohnraumerhebung von 2006 bezifferte den Leerstand bei den etwa 2.700 WE im PG I auf etwa 18,0 %. Die Gründe für den vergleichsweise hohen Wohnungsleerstand in der Innenstadt (PG I) sind vielfältiger Natur. Sie liegen zum Teil auch darin, dass städtebauliche und architektonische Mängel zu verzeichnen sind. Neben der Ausstattung und Qualität der Wohnungen sind dies vor allem unpassende Wohnungsgrundrisse und -größen, fehlende Balkone, eine unzureichende Belichtung, unattraktive Freiräume bzw. Hofbereiche und fehlende Stellplätze in den Hofbereichen.

Im Prinzip werden die Zielstellungen im Handlungsfeld Wohnen mit **Verbesserung der Wohnverhältnisse** charakterisiert. Maßnahmen, um dies zu erreichen, sind insbesondere Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen, behutsame Hofentkernung, die Neugestaltung und Begrünung der Quartiersinnenbereiche und die Auslagerung störender Gewerbebetriebe. Das Wohnen ist grundsätzlich der wesentliche Bestandteil der Raumnutzung innerhalb der Satzungsgebiete. Als vitalisierender Faktor der Stadtentwicklung steht dieser Nutzung eine hohe Priorität zu und kann deshalb nur schwerlich in klar definierte Raumzonen begrenzt werden. Allerdings sollten innerhalb des Haupteinkaufsbereiches für die Wohnnutzung hauptsächlich die oberen Geschosse ab dem 1. OG vorgesehen werden.

In Anbetracht der demographischen Veränderungen muss auch der älter werdenden Bevölkerung Rechnung getragen werden. So ist beispielsweise betreutes Wohnen bzw. sogenanntes „Service“-Wohnen eine notwendige Aufgabe, die seitens der Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt werden.



**Wohnumfeld.** Das Wohnumfeld zeichnet sich durch gewachsene Strukturen aus. Vor allem die Gebäude können von ihrer Lage profitieren, bei denen die Hof- und Wohnbereiche vorrangig Richtung Süden/Westen ausgerichtet sind. Entsprechend vielfältig werden diese individuellen Bereiche auch genutzt, insbesondere wenn sie durch vorgelagerte Terrassen oder Balkone aufgewertet werden. Im Gegensatz dazu sind zahlreiche Hofbereiche gegenwärtig noch stark überbaut, fast durchgängig verschattet und dadurch unattraktiv. Durch eine behutsame Entkernung (Ordnungsmaßnahmen) kann hier eine bessere Besonnung erreicht werden.

### 3.5 Freiräume und Umweltsituation

**Stadtgrün.** Die historische Altstadt Torgaus ist als „steinerne Stadt“ angelegt. Betrachtet man jedoch die Altstadt aus der Vogelperspektive, so offenbart sich auch eine grüne Stadt. Der Grüngürtel aus großkronigen Laubbäumen zwischen der historischen Altstadt und dem gründerzeitlichen Stadtgürtel markiert den urbanen Teil der „Grünen Spirale“. Durch die konsequente Begrünung der Elbpromenade in nördlicher Richtung wird die Verbindung zum Glacis, dem naturnahen Teil der Spirale hergestellt. Die als „Grüne Spirale“ schematisch gekennzeichnete und in ihren Grundzügen oft noch vorhandene Grünverbindung der Historischen Altstadt zum Glacis kann in vielen Bereichen (z. B. Leipziger Wall, Promenade) wieder hergestellt bzw. deutlich weiter entwickelt werden.

Der als **Glacis** bezeichnete große Torgauer Stadtpark (etwa 30 ha) ist aus den historischen Stadtbefestigungsanlagen des 18. Jahrhunderts entstanden.



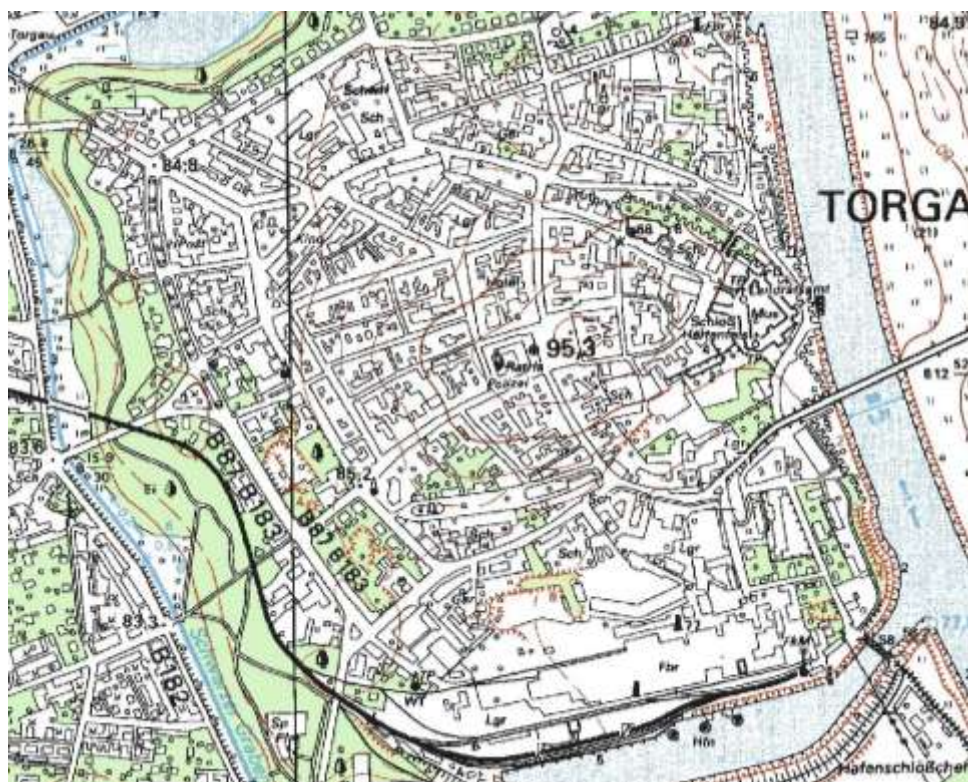
*Darstellung der grünen Spirale  
Quelle: Stadtverwaltung Torgau*

Der um die Altstadt verlaufende „Grüne Ring“ ist in verschiedene Schutzgebietssysteme (SPA, FFH und LSP) eingebunden. Mit dem vorhandenen Baumbestand erfüllt der Glacis wichtige ökologische und mikroklimatische Funktionen für die Stadt.

Zahlreiche weitere städtische Planungen sind zudem auf eine quantitative und qualitative Verbesserung des Angebotes weiterer öffentlicher Grünanlagen ausgerichtet, so u. a. die Schaffung attraktiver innerstädtischer Plätze und Flächen mit Verweil- und Aufenthaltsqualität, z. B. Rosengarten, Platz um die Lutherlinde, Renaissancegärten (Wintergrüne 5 und Kentmannhaus) und Stadtmauer, Alltagskirchenvorplatz, Bahnhofsvorplatz oder auch die noch zu realisierende Marktplatzgestaltung und Umgestaltung des Leipziger Walls. Neben den Grünanlagen stellen die Spielplätze in den Wohnumfeldbereichen besondere Stadträume dar. Seitens der Stadt Torgau werden die vorhandenen öffentlichen Spielplätze erhalten, saniert und z. T. neu gestaltet. Es besteht weiterhin ein höherer Bedarf an Spielflächen.

**Quartiersbegrünung.** Die Freiflächen in den Quartieren werden fast ausschließlich privat genutzt. In den z. T. dicht bebauten Quartieren zeichnet sich zum Teil eine relativ strikte räumliche Zweiteilung ab. Aufgrund der Verschattung durch die Gebäude oder Überbauungen sind in den kleineren Hofbereichen größtenteils nur einfach gestaltete Freiflächen oder versiegelte Flächen vorhanden. Großgrün (Bäume etc.), Fassadengrün und individuelle Hausgärten findet man dagegen in den größeren Hofbereichen.

Durch die Topografie in der Altstadt ergeben sich oft zahlreiche Höhengsprünge, die innerhalb der Quartiere die Grundstücke relativ klar trennen. Die einzelnen Grundstücke grenzen sich voneinander durch zahlreiche Mauern, Zäune, Begrünungen oder im Hofbereich befindlichen Nebengebäude ab und ermöglichen so individuell gestaltete überwiegend private Freiräume.. Da eine hofseitige Durchgrünung aber nur in Teilbereichen vorzufinden ist, besteht hier großes Potenzial zur Verbesserung.



*Darstellung der topografischen Situation - Höhenverlauf in der Altstadt*

*Quelle: <http://egov.rpl.sachsen.de> - Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Kartenprojekt Umwelt*

**Umwelt.** In den Quartieren können die Gebäude auf eine mögliche Nutzung zur alternativen Energiegewinnung (z. B. Solaranlagen) geprüft werden, sofern diese das Stadtbild nicht beeinträchtigen und im Interesse der Erhaltung des historischen Stadtbildes straßenseitig nicht einsehbar sind. Auch Gemeinschaftsanlagen in Hofbereichen sind denkbar (z. B. Bürgersolkraftwerk). Weitere Maßnahmen zu CO<sub>2</sub>-Reduzierung sind u. a. in der Verbesserung der Haustechnik sowie in der denkmalgerechten energetischen Sanierung der Außenhülle der Gebäude zu sehen.

### 3.6 Infrastruktur, Soziokultur und Tourismus

Die Stadt Torgau verfügt neben einer Vielzahl an verschiedenen Kultur- und Freizeiteinrichtungen, die sowohl für die gesamttouristische Weiterentwicklung als auch für das kulturelle Leben von Torgau bedeutsam sind, und zudem über eine sehenswerte und noch gut erhaltene Altstadt der Renaissance von kulturhistorischer Bedeutung durch die Reformation und Residenzzeit. Die Angebote haben oft regionale und überregionale Bedeutung und sind zur Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt wichtig. Die Stadt Torgau ist im Landesentwicklungsplan Sachsen als Schwerpunkt für den Städtetourismus ausgewiesen. Hinzu kommt, dass das die Stadt umgebende Gebiet aufgrund seines Landschaftscharakters sowie der vorhandenen kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten als für die Entwicklung des Fremdenverkehrs geeignet deklariert wurde.

### **Kulturelle und museale Nutzung.**

Neben der kulturhistorischen Relevanz des gesamten innerstädtischen Ensembles "Historische Altstadt" liegen die Schwerpunkte der kulturell und museal genutzten Bauanlagen in der Schlossstraße, Katharinenstraße und Wintergrüne/Ritterstraße sowie dem Areal des Schlosses Hartenfels. Dabei werden neben vorhandenen Gebäuden und Gebäudekomplexen (Katharinenstube, Stadtmuseum Wintergrüne 5, Stadtbibliothek Ritterstraße 10, Heimererschule im Zeughaus, etc.) auch die angrenzenden Freiflächen (Schlossanlage, Schlosspark, Renaissancegärten etc.) genutzt.

Das Schloss Hartenfels, das bedeutendste Frührenaissanceschloss Deutschlands, beinhaltet neben Verwaltungseinheiten des Landratsamtes Nordsachsen ebenfalls museale Einrichtungen. Die aufwendig sanierten Ausstellungsräume mit ihren wechselnden Ausstellungen tragen sehr zur touristischen Aufwertung der Stadt bei. Zur weiteren Verbesserung des Images und zur Erhöhung der Attraktivität wird für das Schloss Hartenfels der Antrag auf Anerkennung als Weltkulturerbe der UNESCO bzw. für die Schlosskirche, den ersten protestantischen Kirchenbau Deutschlands, die Einbindung in die Weltkulturerbestätten der Reformation durch Stadt und Landkreis angestrebt.

In unmittelbarer Nähe zum Schloss befinden sich die evangelische Stadtkirche St. Marien und die ehemalige Superintendentur, Wintergrüne 2. Letztere, heute u.a. eine evangelische Jugendbildungsstätte, versteht sich als neuartiges, außerschulisches Bildungsangebot zur Ergänzung insb. des Religions- und Ethikunterrichts der Schulen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde im Rahmen des inzwischen abgeschlossenen ERFE-Programms das Vorhaben „Museumslandschaft/Museumspfad“ entwickelt. Es umfasst verschiedene Projekte und zeigt neuartige museale Ansätze auf, welche insbesondere die Vernetzung vorhandener und noch zu schaffender Teilstücke einer überregional bedeutsamen Museums- und Kulturlandschaft vorsieht und neben dem Ausbau der Bausubstanz auch eine inhaltliche und räumliche Vernetzung verschiedener Angebote untereinander organisiert. Die Koordinierung erfolgt über das stadt- und kulturgeschichtliche Museum in der Wintergrüne 5. Eines der tragenden Projekte ist das Bürgermeister-Ringenhain-Haus in der Breite Straße 9. Weitere Mosaiksteine sind beispielsweise das Hahnemann-Haus in der Pfarrstraße 3 und das Braumuseum in der Fischerstraße 11. Für dieses Vorhaben konnten EFRE-Mittel mit Städtebaumitteln und Mitteln der Denkmalpflege gekoppelt werden. Neu hinzugekommen ist 2010 das Handwerkerhaus.

Die Zielstellung der behutsamen Erneuerung bezieht sich hierbei insbesondere auf den Schutz und Erhalt der Gebäudesubstanz, die Präsentation und Wiedernutzbarmachung kulturhistorisch wertvoller Objekte und die Beibehaltung der für diesen Bereich typischen Mischung aus öffentlichen und privaten Nutzungen.

**Soziokulturelle Einrichtung.** Neben den wirtschaftlich-touristischen Effekten wurden zur weiteren Belebung der Innenstadt auch Projekte insb. für junge Menschen

umgesetzt. Die leerstehenden, denkmalgeschützten Festungsbauwerke der Bastion II und die benachbarten Kasematte im Bereich Straße der Jugend sind in den letzten Jahren altersübergreifend neben dem Kulturhaus zu einem regionalen Zentrum für die alternative Kulturszene geworden. In den Tonnengewölben der Bastion befinden sich Veranstaltungsräume, Ausstellungsbereiche und Kinosaal, die Kasematte beherbergen Seminar- und Gruppenräume, die Medienwerkstatt, Bandprobenräume und Büros für Vereine. Als Betreiber des soziokulturellen Zentrums ist der Kulturelle Aktionsprojekt e.V.(KAP).

**Gemeinbedarfsflächen/Öffentliche Einrichtungen.** Die Entwicklung der Stadt Torgau der letzten Jahrzehnte im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen/ Öffentlichen Einrichtungen hat neben den traditionellen Einrichtungen in der Kernstadt (z. B. Stadtverwaltung/Rathaus und Landkreisverwaltung/Schloss) zu einer Konzentration im südlichen Ringbereich um die Kernstadt geführt.

Südlich der Schlossstraße befindet sich das Areal des Johann-Walter-Gymnasiums Torgau mit der Aula in der Alltagskirche und der neugebauten Schulturnhalle. Große Teile der Freianlagen sind im Umfeld als Sport- und Aufenthaltsflächen gestaltet. Die „Schulinsel“ zwischen südlicher Promenade und Straße der Jugend beinhaltet eine Grund-, eine Förder- sowie eine Mittelschule. Im Zuge der Umgestaltung der Promenade soll längerfristig die Freifläche aufgewertet und die multifunktionale Nutzung zwischen Schule, Grün, Aufenthalt und ruhendem Verkehr verbessert werden.

Im Bereich Leipziger Wall sowie nördlich der historischen Innenstadt befinden sich Kindertagesstätten. Im Rahmen der Sanierung der Bahnhofstraße 3 soll aktuell zur Sicherung des Angebotes und damit zur weiteren Aufwertung des Wohnstandortes Altstadt die Kita „Bummi“ entstehen. Hierfür stehen Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost-Aufwertung (SUO-A) zur Verfügung. Die Fläche zwischen Leipziger Wall/Südring und Leipziger Straße/Spitalstraße ist mit dem Neubau der Feuerwehr sowie einem großen Altenpflegeheim belegt.

**Tourismus.** Im Vordergrund der Maßnahmen steht der flächendeckende Erhalt bzw. die Aufwertung der historischen Altstadt. Als übergreifendes Leitbild zur Stärkung der Tourismusattraktivität der Stadt und zur Erhöhung des Identifikationspotentials stehen die Begriffe Elbe, Stadtbild und Stadtgeschichte mit den Synonymen Renaissance, Reformation und Elbe-Landschaft im Vordergrund.

Zur Profilierung der Stadt und zur Bildung eines einheitlichen Images als „**Torgau/Elbe, Stadt der Reformation und Renaissance**“ wurden bereits Marketingstrategien erarbeitet. Der Erhalt und die Stärkung der vorhandenen Museenlandschaft bieten eines der größten Potenziale zu einem der Schwerpunktthemen Geschichte. Einhergehend damit sind weiterhin themenbezogene Aktivitäten zu geschichtsträchtigen Ereignissen wie Reformation und Militärgeschichte vorgesehen. Weitere länderübergreifende oder überregionale

Ausstellungen und Aktivitäten, wie das Reformationsjubiläum 2017 sind sinnvolle Ergänzungen zu deren Umsetzung .

Langfristig zu realisierende Maßnahmen sind weiterhin die räumliche und inhaltliche Vernetzung der Elbeanrainerstädte mittels Elbe-Schiffahrt und Elbe-Radwanderweg, und die Aufwertung der Elbpromenade bis hin zur Einbindung des Hafenumfeldes.

**Parken.** Bei der Umsetzung der Schwerpunktbereiche Handel sowie Kultur und Tourismus ist ein wichtiger Aspekt die direkte Erreichbarkeit mit dem Auto. Für diese Bereiche ist die Ausweisung von Parkplätzen und Kurzzeitparkierungen erforderlich. Dies setzt eine weitere Um- bzw. Neugestaltung des öffentlichen Raumes voraus. Für den prognostizierten Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr innerhalb der Kernstadt von Torgau wird zwischen dem privaten und öffentlichen Stellplatzbedarf unterschieden. Grundsätzlich soll der private Stellplatzbedarf für den vorhandenen und noch zu schaffenden Wohnraum durch ein entsprechendes Angebot auf den Privatgrundstücken abgedeckt werden. Hier fließen die Zielstellungen der städtebaulichen Erneuerung in den Bereichen „Abbrüche“ und „Ordnungsmaßnahmen“ insbesondere in den Höfen zielgerichtet ein.

Auf Grund der ursprünglich schwierigen Parkplatzsituation für die Innenstadt Torgau wurde 1994 ein Parkraumbewirtschaftungskonzept erarbeitet, 1999 zuletzt fortgeschrieben. Zur Zeit wird das Konzept aktualisiert (Erhebung 2010/11, Feststellung noch vorhandener verkehrlicher Defizite) und weiterentwickelt. Anhand erhobener Daten zum ruhenden Verkehr wurde für den Innenstadtbereich inzwischen festgestellt, dass der Bedarf von 1.900 Stellplätzen mittlerweile etwa dem Angebot entspricht. Neben den ca. 1.200 Stellplätzen auf Parkplätzen im Umkreis von 200 m um den Marktplatz herum stehen ca. weitere 700 Stellplätze im direkten Zentrum zur Verfügung. Es bestehen sowohl gebührenpflichtige Angebote in direkter Zentrumsnähe als auch freie Plätze etwas weiter entfernt (max. 5-10 Gehminuten). Eine Herausforderung bleibt die Koordination zwischen Anwohner-, Kurzzeit- und Dauerparkern. Durch die Zeitbegrenzung in Teilen der Altstadt werden Dauerparkplätze an die Peripherie der Altstadt verlegt.

Das Parkraumkonzept sieht die Anlage von Sammelstellplätzen mit einer maximalen Erreichbarkeit von fünf Gehminuten zur historischen Kernstadt vor. Diese Anlagen sind ringförmig um die Altstadt angelegt. Neben den vorhandenen Anlagen Pestalozziweg/Elbpromenade, Elbstraße, Rosa-Luxemburg-Platz, Dahleener Straße, am Oberhafentor und dem Bereich der „Kasematten“ sind auch Tiefgaragenanlage am Friedrichsplatz und Bereich Promenade/SÜBA entstanden. Der Parkplatz an den "Kasematten" könnte bei Verlagerung störender Nutzungen eine Erweiterung erfahren. Alle Sammelstellplätze und Tiefgaragen sind an ein Parkleitsystem angebunden.

**Verkehrsachsen.** Die wichtigste **überörtliche/überregionale Hauptverkehrsachse** stellt die B 87 (die auch die unmittelbare Anbindung an die B 182 bewirkt) dar, welche die Kernstadt in West-Ost-Richtung am südlichen Rand tangiert (Südring/Dahleener Straße/Straße der Jugend). Sie stellt als Ortsdurchgangsstraße für

den Fernverkehr eine deutliche Belastung für das Umfeld, das zum großen Teil von Schulen und Wohnen geprägt wird, dar. Im Zuge der Erschließung des Gewerbeareals Dahleener Straße/Elbhafen ist über eine alternative Trassenführung nachzudenken, wenn der Bau der B 87n mit entsprechender Ortsumgehung für Torgau nicht zeitnah für eine Entlastung sorgt.

Der **Bereich der Fußgängerzone** erstreckt sich vom Markt aus über die angrenzende Bäckerstraße und die Schlossstraße. Die Hauptgeschäftsstraßen und Hauptzufahrten zum Marktplatz, wie z. B. Leipzigerstraße, Breite Straße und Fischerstraße, sind entsprechend stark frequentiert. Zum Teil besteht Einbahnstraßenregelung. In einigen kleineren Straßen und Gassen ist ausschließlich Anwohnerverkehr vorzufinden. Bis auf wenige Bereiche kann straßenbegleitend überall geparkt werden. Geparkt wird im Quartiersinneren bisher nur an wenigen Standorten. Durch eine gemeinschaftliche Nutzung mehrerer Grundstücke im gegenseitigen Interesse und unter Abstimmung der Eigentümer, lassen sich in einigen Quartieren Anwohner- und Anliegerparkprobleme bereits lösen - eine Verfahrensweise, die stärker genutzt werden sollte.

Gesonderte **Radwege** sind in der Altstadt wegen der 30 km/h-Regelung entbehrlich. Allerdings fehlen oft auch Fahrradabstellanlagen z.B. vor den Geschäften.

## 4 Konzeptionelle Überarbeitung der Grundsatzziele

In den vergangenen Jahren sind im Altstadtbereich zahlreiche Maßnahmen umgesetzt worden. Neben Erschließungsmaßnahmen (u. a. Straßen, Fußwege, Platzgestaltung) konnten im privaten aber auch im öffentlichen Bereich Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen umgesetzt werden, die zu einer wesentlichen Aufwertung des Stadtbildes geführt haben. Abbrüche sind bisher zumeist in den Hofbereichen als Entkernungsmaßnahme durchgeführt worden. Der Erhalt der relevanten Raumkanten wurde damit abgesichert.

**Ein Teil der bisherigen Missstände konnte somit inzwischen behoben werden. In der Vertiefung der Grundsatzziele werden neben aktuellen Zielen dazu auch bisherige Realisierungsbeispiele benannt und den einzelnen Grundsatzzielen zugeordnet.**

Der Plan im Anhang zeigt, dass in den letzten 20 Jahren das Stadtbild durch zahlreiche private und öffentliche Bauvorhaben aufgewertet werden konnte. Die im Rahmen der Städtebauförderung realisierten Maßnahmen sowie eine Auswahl an zusätzlichen privat finanzierten Projekten wurden erfasst. Dabei ist zu beachten, dass einige der als realisiert bezeichneten Maßnahmen zum Teil Vorbereitungsmaßnahmen (z.B. vorliegende Planungen) für die Umsetzung des anschließenden Bauvorhabens sind/waren. Etwa 40 % der z.T. historisch wertvollen Bausubstanz wurde saniert.

### **Anlage: Planwerk Realisierte Maßnahmen**

#### 4.1 Allgemeine Ziele der Sanierung

Vorrangiges Ziel aller Sanierungsmaßnahmen ist es, ein Gebiet durch die Behebung seiner städtebaulichen Missstände wesentlich zu verbessern und durch gezielte Umnutzung von Gebäuden, die durch den wirtschaftlichen und demografischen Wandel funktionslos geworden sind, zu beleben. Es lassen sich folgende allgemeine Sanierungsziele formulieren:

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Wahrung der Individualität</b> | Individuelle Vorstellungen sind ausgeprägter als je zuvor und jeder Ort muss seinen Charakter wahren. Planungsüberlegungen sollen bei der eigenen, meist über Jahrhunderte entstandenen Identität ansetzen. |
| <b>Örtliche Struktur</b>          | Der Erhalt der örtlichen Struktur und deren sinnvolle Ergänzung sind ebenso wichtig wie das Sichern erhaltenswerter Bausubstanz. Neubauten müssen architektonisch den örtlichen Gegebenheiten               |



angepasst werden. Altbauten sind zu sanieren, instand zu setzen oder zu modernisieren und dürfen dabei nicht ihr ursprüngliches Erscheinungsbild verlieren. Öffentliche Straßen und Wege sind zu gestalten und der ruhende Verkehr ist so zu ordnen, dass keine störenden Eindrücke entstehen. Eine gesunde Mischung von Wohnnutzung und Dienstleistung bzw. nicht störendem Gewerbe ist anzustreben.

### **Grün- und Freiflächen**

Die Aufwertung von Grün- und Freiflächen dient der Verbesserung der Lebensbedingungen und des Stadtbildes. Sie haben eine vielfältige gestalterische und ökologische Funktion. Bestehende Grünzüge werden weiter vernetzt und ausgebaut. Grün schafft Möglichkeiten, den Ort zu gliedern. Für die Anwohner und besonders Kinder und Jugendliche bieten Grün- und Freiräume einen idealen Erlebnisraum. Auch das private Umfeld wird davon nicht ausgeschlossen. Öffentliche Freiflächen sollen neben der Erholungsfunktion auch Platz für Veranstaltungen oder Marktgeschehen bieten.

### **Zersiedlung stoppen**

Die städtebauliche Erneuerung hat zum Ziel, die Zersiedlung zu stoppen und Entwicklungspotenziale bewusst in die bereits überbauten Gebiete zu lenken. Somit sollen Natur und Landschaft geschont werden. Vorgenutzte Flächen sollen durch die Behebung ihrer Missstände und Neuerschließung die Rahmenbedingungen für Handel, Gewerbe und Industrie verbessern.

### **Demografischer Wandel**

Maßgebliche Kriterien für die Auslegung der Maßnahmen sind:

- Erhalt/Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge,
- angepasste Planung der baulichen Maßnahmen,
- Kinder- und Familienfreundlichkeit,
- bedarfsgerechte Anpassung der Infrastruktur und
- Barrierefreiheit für die alternde Bevölkerung.

### **Energieeffizienz**

Bei diesen Maßnahmen wird eine qualitativ hochwertige und ortstypische Gestaltung an der äußeren Hülle vorausgesetzt.

## 4.2 Erfordernis weiterer Sanierungsmaßnahmen

Die historisch wertvolle Innenstadt mit Ihrem Erhaltungssatzungsgebiet weist trotz der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der vergangenen 20 Jahre auch gegenwärtig noch zahlreiche städtebauliche Missstände auf, deren Beseitigung im Interesse der weiteren Stadtentwicklung von großer Bedeutung sind.

Insbesondere sind dies im Einzelnen:

### **Anpassungsbedarf städtebauliche Situation und Denkmalschutz**

- teilweise hoher Leerstand
- eingeeengte Lagen durch dichte Bebauung in Hinterhofbereichen, die schlechte Besonnung, Belüftung und Belichtung zur Folge haben
- fehlende Raumkanten und störende Baulücken
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Freiraum

Im Randbereich der historischen Altstadt sind neben der Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Substanz partiell Potenziale für eine zukünftige Nachverdichtung mit stil- und maßstabsgerechten Neubauten gegeben. Bei objektiver Betrachtung ermöglicht die vorhandene und erhaltenswerte Bausubstanz im Altstadtbereich durch Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbauten ein attraktives und individuelles Wohnen für alle Altersgruppen. Wohnfolgenutzungen, wie Einrichtungen der sozialen, kulturellen und schulischen Infrastruktur, sind unverzichtbarer Bestandteil einer adäquaten Versorgung der Bevölkerung und insbesondere in zentralen Stadtbereichen wichtig. Um die Anbindung des Villengürtels um die Altstadt an das Stadtzentrum und die angrenzenden Grünbereiche (Glacis und „Grüne Spirale“) zu gewährleisten, sind die Wegeverbindungen für den nichtmotorisierten Individualverkehr zu optimieren. Einhergehend mit der Verbesserung der Anbindung ist die Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie die bessere Nutzung der Innen- und Wohnhofbereiche zu gewährleisten.

### **Anpassungsbedarf Bevölkerung und Haushalte**

- fehlende Anpassung der Wohnungsgrundrisse an den Bedarf, aktuelle Standards bzw. den veränderten Rahmenbedingungen, verursacht durch den demografischen Wandel/ Servicewohnen

### **Anpassungsbedarf Wirtschaft und Beschäftigung**

- schrittweise Realisierung der Maßnahmen des EHZK

Das Hauptzentrum „Historische Altstadt“ soll laut Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (EHZK) als mittelzentrales Handels- und Dienstleistungszentrum

sowohl für die Torgauer Einwohner als auch für den mittelzentralen Verflechtungsbereich gestärkt werden. Dazu ist insbesondere die Stärkung des innerstädtischen Haupteinkaufsbereichs weiter zu unterstützen und zur Entwicklung des Areals Rosa-Luxemburg-Platz/Markthalle als innerstädtischen Magnetstandort ist die Bepflanzung und Umgestaltung der Freiraumbereiche zu realisieren

Die weitere Einzelhandelsentwicklung im A-Zentrum historische Altstadt soll sich auf den im EHZK festgelegten Haupteinkaufsbereich konzentrieren (s. Punkt 3.3.), um eine zusammenhängende, attraktive „Einkaufs- und Flaniermeile“ entwickeln zu können.

### **Anpassungsbedarf Wohnen und Wohnumfeld**

- Bebauung entspricht teilweise nicht der allgemeinen Anforderung an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf); d.h. z.B. Servicewohnen unterstützen
- zum Teil erhebliche Mängel in Bausubstanz und Wohnungsausstattung
- Reduzierung der Wohnflächen insbesondere in den Hinterhäusern notwendig, sofern diese nicht gut besonnt sind (Flächenbedarf sollte in Anbetracht der Bedarfssituation und Vermeidung einer „perforierten Stadt“ unter Beibehaltung der Raumkanten im Vorderhausbereich abgedeckt werden)
- Ergänzung der Begrünung in Hofbereichen sowie Sanierung von öffentlichen Spielplätzen

### **Anpassungsbedarf Freiräume und Umweltsituation**

- ungeordnete Bereiche, Gestaltungsmängel im Grundstücksbereich
- energieeffiziente Aufwertung der Grundstücke; abhängig von möglicher Ausrichtung; Beachtung städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Belange
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Freiräumen
- schrittweise Realisierung der Planungen zur „Grünen Spirale“ Torgau
- Aufwertung der historischen Stadtparkanlage (Glacis)

### **Anpassungsbedarf Infrastruktur, Soziokultur und Tourismus**

- Gestaltungsdefizite in öffentlichen Straßen- und Platzräumen noch vorhanden
- Aufwertung und Sanierung der innerstädtischen Fuß- und Gehwegeverbindungen nötig
- Mangel an privaten Stellplätzen im gesamten Untersuchungsgebiet, auch privat abgestimmte Gemeinschaftslösungen erforderlich
- Gestaltungs- und bauliche Mängel im Erschließungsbereich
- Gestaltung der Hofbereiche muss qualifiziert werden, teils fehlende Besonnung und mangelnde Aufenthaltsqualität
- teils fehlende Anpassung der technischen Anlagen (z. B. Straßenbeleuchtung/

Stadtmöblierung/Werbeanlagen) an den heutigen Standard

### 4.3 Überprüfung der bisher formulierten Zielvorstellungen

Der Schwerpunkt der Sanierungs- und Instandsetzungsaktivitäten der genannten Städtebauförderprogramme liegt auf dem zentralen Bereich der Historischen Altstadt.

Die Bevölkerung hat in den vergangenen Jahren eine positive Resonanz gegenüber dem Sanierungsverfahren gezeigt. Die bisher erfolgreiche und zielgerichtete Umsetzung des Neuordnungskonzeptes sowie der formulierten Sanierungs- und Erhaltungsziele hatten bei der Stadt Torgau bereits 2003 zu der Überlegung geführt, Mittel der Städtebaulichen Erneuerung für ein Erweiterungsgebiet zu beantragen. Diese Überlegungen standen auch in engem Zusammenhang mit der **Umsetzung des EFRE-Programms „Stadtentwicklung“** in Torgau. Die EFRE-Maßnahmen in Torgau wurden zum Großteil über Mittel der Städtebauförderung kofinanziert, um die notwendigen Eigenmittel zu sichern. Die umgesetzten Maßnahmen, die in diesem Programm auch als Anschubförderung zur Durchführung von Projekten dienen konnten, unterstrichen dabei die Zielstellungen der Städtebauförderung in der Altstadt.

Im investiven, baulichen Bereich stehen nach wie vor die **Modernisierung und Instandsetzung** der Bausubstanz in Verbindung mit **notwendigen Abbruchmaßnahmen** im Vordergrund. Wichtige Gebäude oder Gebäudeteile werden gesichert, um spätere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an historisch wertvoller Substanz zu ermöglichen. Eine Sicherung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung wird indes immer schwieriger, da durch die degressive Programmausstattung im SEP ein Programmende absehbar ist und daher die entspr. VwV geforderte Sanierung gesicherter Gebäude womöglich nicht mehr rechtzeitig realisiert werden kann.

Weiterhin lagen die Schwerpunkte bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb und Umgestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurde sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich gleichermaßen forciert.

Im nichtinvestiven Bereich liegen die Schwerpunkte in einer interdisziplinären Zusammenarbeit innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung in Arbeitsgruppen, einer zielgerichteten Öffentlichkeitsarbeit (Sanierungszeitung, Sanierungsinformationen, Plakate, Infos etc.) sowie einer Bündelung der Sanierungsaktivitäten verschiedener Akteure (Vereine etc.).

Das Leitbild der „**behutsam erhaltenden Stadterneuerung**“ steht weiter im Vordergrund und gilt gleichermaßen für das Sanierungs- wie Erhaltungsgebiet. Der Erhalt der besonderen Vielfalt der historischen Altstadt Torgaus mit seinen mannigfaltigen Strukturen im Bereich Stadtbild, Naturlandschaft, Kultur, Historie und Naherholung bleibt als Zielstellung bestehen.

Die Aufteilung der stadträumlichen Strukturen in Gebietstypologien erfolgt weiterhin nach den schon vorhandenen Typologie-Schwerpunkten und bedeutet nicht zwanghaft ein Umschichten bereits bestehender Nutzungseinheiten in andere Areale. Des Weiteren sind die Typologie-Schwerpunkte nicht als Dogmatismus zu betrachten. Die Aufteilung in Nutzungsschwerpunkte erfolgt nach der Intensität der jeweils vorhandenen Typologien und schließt eine andersartige Nutzung nicht explizit aus.

#### **Anlage: Planwerk Raumkategorien**

### **4.4 Grundsatzziele und deren bisherige Umsetzung**

Im Folgenden werden die weiter bestehenden Grundsatzziele der fortzuschreibenden Satzungen benannt.

Um eine kurze und zusammenfassende Darstellungsform zu ermöglichen, werden die jeweiligen Zielsetzungen entsprechend bisheriger Zugehörigkeit farblich unterlegt und den aktuellen Förderschwerpunkten zugeordnet:

Ziele des Erhaltungssatzungsgebietes	orange
Ziele des Sanierungssatzungsgebietes	hellgrau
Neue Ziele	hellrot
Realisierte Beispiele	hellgrün

Dabei ist zu beachten, dass künftig neben den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung (orange) auch die hellgrau unterlegten Zielstellungen für das weiterbestehende SDP-Fördergebiet relevant sind.

#### **4.4.1 Städtebauliche Gestaltung**

##### **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt u.a. durch**

- 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

##### **Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes mit seinem städtebaulich-architektonischen und denkmalgeschützten Gepräge**

- denkmalgerechte Umnutzung/Umstrukturierung der Gebäude und der inneren Zonen der Quartiere für eine standortgemäße Nutzung
- maßstäbliche Ergänzung der Bausubstanz
- behutsam erhaltende Erneuerung der denkmalgeschützten Altstadt unter weitgehendem Erhalt der historischen Bausubstanz
- Erhalt wichtiger Blickbeziehungen

### **Sicherung historisch wertvoller Bausubstanz**

*Beispiel - zahlreiche private und kommunale Sicherungsmaßnahmen, u. a. Breite Straße 9 (Museum), Karl-Marx-Straße 1a (Kath. Pfarrkirche), Promenade 4 (Pflegeheim), Schlossgarten-/Rosengartenmauer, Nikolaikirche, diverse Objekte in der Holzweißigstraße, Pfarrstraße 3, Rosa-Luxemburg-Platz 4 (Handwerkerhaus)*

### **Abbruch der nicht aktivierbaren Gebäudesubstanz und gezielte Nachverdichtung mit stil- und maßstabsgerechten Neubauten, sofern sie nicht unter Denkmalschutz stehen (Förderverbot für den Abriss von Denkmälern durch Bund)**

- Neubauten haben sich in die vorhandene Bebauung bezüglich ihrer Größe und ihrer Gestaltung einzupassen
- Erschließung innerörtlicher Baulandreserven, behutsame Nachverdichtung

*Beispiel - Neuordnung des Quartiers an der Elbstraße, Erhalt einiger historischer Gebäude und Arrondierung durch Neubebauung (u. a. Stadtmuseum, Bibliothek, Pfarrstraße 3)*

### **Weiterhin Umlegung und Grunderwerb zur Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen**

- Durchführung von Maßnahmen, falls keine einvernehmliche Lösung mit den Eigentümern zustande kommt, evtl. durch Umlegung bzw. durch Grenzregelungen (Bodenordnungen)
- Grunderwerb von Schlüsselgrundstücken
- Bereinigung ungünstiger Grundstücksverhältnisse

*Beispiel Grunderwerb - Ritterstraße 10 (heute Stadtbibliothek) und Wintergrüne 5 (heute Stadtmuseum)*

### **Steigerung des Erlebniswertes der Altstadt durch die Gestaltung der Straßen- und Platzbereiche sowie die Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Grünbereiche**

- Aufwertung/stilgerechte Gestaltung der öffentlichen Plätze und Straßen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Anpassung des öffentlichen Raumes an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und älteren Menschen
- Realisierung Planung Marktplatz und Umfeld sowie Rosa-Luxemburg-Platz

*Beispiel - Alltagskirchenvorplatz, Schlossstraße und Schlossvorplatz sowie Neugestaltung des Bereiches um das Zeughaus (Bereich Heimererschule) sowie Gestaltung von historischen Straßen- und Platzräumen wie Schlossvorplatz, Alltagskirchenvorplatz, Freiraum Schlossstraße Südseite einschließlich Sanierung*

*Schlossgartenmauer, Freiraum Bereich Marienkirche, Stadtmauer einschließlich Turm Unter den Linden, Fußwege Pfarrstraße und Ritterstraße*

**Umsetzung eines energieeffizienten Städtebaus, auch im Bestand**

- Verbesserung Belüftung/Besonnung
- Integration von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien an geeigneten Standorten (vorrangig in Hofbereichen und straßenseitig nicht einsehbar)
- Umsetzung von CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen, z. B. im Rahmen einer nachhaltigen energetischen Sanierung und in Verbindung mit laufenden Maßnahmen

*Beispiel - zahlreiche private Maßnahmen, in Verbindung mit laufender Sanierung insbesondere Gebäudedämmung*

#### 4.4.2 Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensqualität

**Behutsame, denkmalgeschützte, stadtbildprägende und sozialverträgliche Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und Umnutzung historischer Strukturen**

- Modernisierung und Instandsetzung vor allem der Bausubstanz mit städtebaulicher Ausstrahlungswirkung unter Berücksichtigung vorliegender Gestaltungsrichtlinien

*Beispiel - zahlreiche private Maßnahmen, vorgestellt u. a. in der Sanierungszeitung (allein 16 private Gebäude in SEP und 144 private Gebäude in SDP)*

**Entkernung der Quartiersinnenbereiche mit anschließender Neugestaltung in Abstimmung mit dem Bedarf der Nutzer**

- Entkernung und Entsiegelung der Hinterhöfe durch Abriss von störenden Hintergebäuden und Neuschaffung von Grün- und Freiflächen (z. T. Hof-/ Fassadenbegrünung sowie Dachterrassen/-begrünung) unter Beibehaltung der topografischen und der ortstypischen Quartiersabgrenzungen
- Neuordnung von Quartiersinnenbereichen

*Beispiel - Bereich Bibliothek, Pfarrstraße 3 und Innenhof Leipziger Straße 4*

**Minimierung von Konflikten zwischen Wohnen und anderen Nutzungen**

- möglichst umfassende Erhaltung von Wohnnutzung in allen Gebäuden außer in öffentlich genutzten
- bei Erfordernis Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch Regelung zur Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung und durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung (im Rahmen von Bebauungsplänen)

*Beispiel - Militärproviantmagazin*

**Weitere Neunutzung von Brachen und Baulücken an den Quartiersrändern mit teilweiser Schließung der Raumkanten unter Berücksichtigung von Zuwegungen**

- Schließung von Raumkanten durch maßstabs- bzw. stilgerechte Neubebauung
- alternativ sind Raumkanten durch entsprechende Begrenzung (Mauern/ Begrünung herzustellen
- Nutzung von Baulücken zur inneren Erschließung von Blockrandstrukturen und zur Verbesserung der Stellplatzsituation dienen

*Beispiel - Nonnenstraße bzw. Pfarr-/Katharinenstraße (Pfarrstraße 2 durch Wohnungsbaugenossenschaft) und Neustraße bzw. Holzweißigstraße (Neubau Nr. 7 und 9)*

#### **Schaffung neuer bzw. Aufwertung und Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünbereiche**

- Lücken im Grünsystem sind, möglichst durch straßenbegleitende Begrünung und die durch Begrünung von Brachflächen und Baulücken, zu schließen
- Schaffung individueller Grünbereiche insbesondere in Blockinnenhöfen
- Verbesserung der Anbindung der Freiflächen und Erholungsräume

*Beispiel - zwischen Schlossstraße und Elbestraße (u. a. Schlossstraßenmauer Südseite, Stadtmauer Bereich Eselsberg), Neugestaltung des Schlossparks (Rosengarten), des Grünbereiches vor der Marienkirche (Bereich um die Lutherlinde) und des Bereiches „Unter den Linden“*

### **4.4.3 Anpassung an die demografische Entwicklung**

#### **Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz)**

#### **Verbesserung der Wohn- und Nutzungsbedingungen für Jung und Alt unter Berücksichtigung von nachbarschafts- und nutzungsrechtlichen Standpunkten und unterschiedlichen Interessen**

- Schaffung von Ruhe- und Spielplätzen, Gartennutzungen, Gemeinschaftsplätzen
- Verbesserung des Angebotes für altengerechtes Wohnen oder betreutes bzw. Service-Wohnen
- Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge
- Umnutzung von Objekten, die durch den demografischen Wandel funktionslos geworden sind bzw. werden

Beispiel: Errichtung Seniorenselbsthilfezentrum – Fleischmarkt 5/Pfarrstraße 1



#### 4.4.4 Wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung

##### **Minimierung der Verkehrsprobleme**

- Umsetzung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Prüfung der Aufwertung von Straßenräumen durch straßenbegleitendes Grün
- Gestaltung öffentlicher Wege, Straßen und Plätze sowie Neuerschließungen (insbesondere Fußwegbereiche Breite Straße, Neustraße und Erzenstraße)
- adäquate Gestaltung der Platz- und Straßenräume
- Wiederherstellung historischer Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erschließungssituation

*Beispiel - zahlreiche Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Fußwege, Plätze), so u. a. Fußwege Nonnenstraße und Breite Straße*

##### **Schaffung und Aufwertung von fußläufigen Verbindungen**

- Schaffung neuer bzw. Aufwertung bestehender Fuß- und Radwegverbindungen (u. a. Spazier- und Flanierwege im Glacis)

##### **Verbesserung des Parkplatzangebotes in den Schwerpunktbereichen des Handels**

- Verbesserung der Stellplatzsituation u. a. durch Schaffung privater Stellplätze in Hofbereichen
- bedarfsgerechte Erweiterung von bestehenden öffentlichen Parkieranlagen

*Beispiel: Rand des Altstadtkerns R.-Luxemburg-Platz, Stellplätze Kasematten*

##### **Sicherstellung einer kleinteiligen, standortgerechten Nutzung**

- Sicherung der historischen Nutzungsstruktur: die historische Altstadt soll als Schwerpunkt von Einzelhandel sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen erhalten bzw. in ihrer Attraktivität ausgebaut werden – Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
- Wohnen hat weiterhin Priorität

##### **Aufwertung der Kasematten entsprechend ihrer Funktion als kernstadtnaher Standort mit einem vielfältig differenzierten Nutzungsgefüge und einer ausgeprägten baulichen und Freiflächenstruktur**

*Beispiel - Ko-Finanzierung EFRE-Maßnahmen (Freiraum Bastion II/Kasematte, Teil der öffentlichen Parkierung, Gebäudenutzung KAP u. a.)*

##### **Auslagerung störender Gewerbebetriebe in den Quartieren**

- ggf. Verlagerung von Gewerbe im Innenbereich

*Beispiel - Pfarrstraße/Katharinenstraße/Wintergrüne bzw. Neustraße/Leipziger Straße/Breite Straße bzw. im Quartier Elbstraße*

#### 4.4.5 Soziale und Kulturelle Infrastruktur

##### **Um- bzw. Reaktivierung und Nachnutzung wichtiger öffentlicher Gebäude**

- Stärkung der Zentrumsfunktionen unter weitgehender Beibehaltung der historischen Nutzungsstruktur
- Vervollständigung der Übernachtungsangebote durch Vergrößerung der Angebotspalette

*Beispiel – , Alltagskirche, Zeughaus, Kanzleihaus und Barockpalais in der Ritterstraße, Rathaus - Marktseite und Flügel Leipziger Straße mit Trinkstubenanbau), Sanierung Türme Nikolaikirche, Schloss - Flügel D, Schlosshof und Rosengarten sowie zzt. in Planung Bärenställe und -graben; Stadt- und Kulturgeschichtliches Museum, Sicherungsmaßnahmen an der Marienkirche und der katholischen Kirche sowie Sanierungsarbeiten in der Superintendentur Wintergrüne 2; Sanierung Pfarrstraße 3, Kofinanzierung von EFRE-Vorhaben,*

#### 4.5 Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Sanierungssatzung

Die in 4.4 benannten und aktualisierten Grundsatzziele gelten für den Bereich des gesamten Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebietes.

Trotz der degressiven Programmausstattung in den Bund-Länder-Programmen der städtebaulichen Erneuerung sollten künftige Maßnahmen auch unabhängig von einer Förderung an diesen Zielen gemessen werden. Dies sollte vor allem vor dem Hintergrund beachtet werden, dass sich neben der zeitlich nur noch kurzfristigen Förderung im SEP auch die Förderschwerpunkte im SDP künftig in einem eng begrenzten Gebiet des Altstadtkerns befinden werden. Unabhängig davon gelten die Ziele der Erhaltung des Gebietes unverändert.

## 5 Umsetzungsstrategie

### 5.1. Künftige Fördergebietskulisse mit Schwerpunktsetzung

Bereits seit Anfang der 1990er Jahre wird die Stadt Torgau im Bereich der Bundesländer-Städtebauprogramme gefördert. Die bevorstehende Schließung des Förderprogramms SEP und das Absenken des Finanzhilfenvolumens durch Bund und Land in fast allen Städtebauprogrammen hat zur Folge, dass der voraussichtliche Förderbedarf und zurzeit geplante Finanzrahmen für das Erreichen der Gebietsziele nicht mehr vollständig mit Fördermitteln bedient werden kann.

Entsprechend Schreiben des SMI vom 29.05.2009 wurden die Gemeinden aufgefordert, ihre Vorhaben und Maßnahmen zu überdenken und Prioritäten in der Städtebauförderung zu setzen. Um dennoch wesentliche Zielstellungen erfolgreich umsetzen zu können, wurde mit der bereits im INSEK genannten Schwerpunktsetzung eine neue Grundlage geschaffen. Im Rahmen einer Priorisierung der Einzelmaßnahmen in der Sanierungsdurchführung erfolgt deshalb eine Verkleinerung des zu fördernden Bereiches innerhalb der bisherigen SDP-Gebietskulisse. Dies betrifft insbesondere die Bereiche außerhalb des verdichteten Altstadtkerns sowie Repitz und den Brückenkopf.

An der Gebietskulisse des SEP, dem Sanierungsgebiet „Altstadt I“, wird in Anbetracht der bevorstehenden und geplanten Schließung des Förderprogramms festgehalten. Aber nach der gemäß Programmausschreibung geforderten Abrechnung des Sanierungsgebietes, liegt nunmehr der Schwerpunkt auf den Fördermöglichkeiten im Rahmen des Programms SDP und in Teilbereichen auf dem Stadtumbauprogramm (SUO). Künftig soll noch stärker als bisher im Programm SDP eine gezielte Lenkung der Maßnahmen in den Kern der Innenstadt erfolgen. In einem ersten Schritt soll der **Fördergebietsschwerpunkt** für den Zeitraum bis 2020 innerhalb des Erhaltungsgebietes (SDP) bedeutend eingeschränkt werden. Das neu abgegrenzte „Fördergebiet“ entspricht in etwa 1/5 der bisherigen Fläche. Entfallen sollen hierfür der außerhalb der verdichteten Altstadt gelegene grüne Ring mit den gründerzeitlichen Villen-Quartieren, die seit Beginn der 1990er Jahre eine deutliche Aufwertung erfahren haben, das Glacis incl. Elbe/Hafenbereich sowie der jenseits der Elbe gelegene Brückenkopf und Repitz. Insbesondere für den Brückenkopf ist aus derzeitiger Sicht erst eine mittel- bis langfristige Entwicklung möglich.

Das 1991 in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt abgegrenzte Erhaltungsatzungsgebiet bleibt unter Bezugnahme auf die Rechtswirkung des BauGB in seinen Grenzen bestehen.

**Abschlusszenario SEP.** Das SEP-Gebiet läuft entsprechend der aktuellen Programmausschreibung voraussichtlich 2013 aus. Eine Abfinanzierung und Abrechnung erfolgt im Anschluss bis etwa 2017.

Mit Abschluss der Förderung im Sanierungsgebiet „Altstadt I“ erfolgt die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB. Eine vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge ist vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme möglich.

In Abhängigkeit des Ergebnisses der Fortschreibung des Gutachtens über die Anfangs- und Endwerte ist ggf. eine Präzisierung des Förder- und Zeitrahmens für den Einsatz von Ablösebeträgen sowie der Maßnahmeabrechnung erforderlich.

Die Einnahmen der Ablösevereinbarungen sollen als Förderrahmen den Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Neben privaten Ordnungs- und Sanierungsmaßnahmen sollen die bewilligten Fördermittel und die Einnahmen aus den Ablösevereinbarungen hauptsächlich in öffentliche Erschließungsmaßnahmen fließen.

## 5.2 Schwerpunktmaßnahmen bis 2020

Mit Bekanntmachung des SMI für die Programme der Städtebauförderung vom 24.11.2011 wurde darauf hingewiesen, dass auch im SDP-Programm Ziel sein soll, die Gesamtmaßnahme zum Abschluss zu bringen und die Ausfinanzierung mit letztmaligen Bewilligungen in 2013 erfolgen soll.

Wie zuvor beschrieben, besteht im Gebiet über diesen Zeitpunkt hinaus noch ein Fortschreibungserfordernis.

Trotz der umfangreichen Städtebaufördermaßnahmen der letzten Jahre in der Innenstadt muss eingeschätzt werden, dass zahlreiche Ziele noch nicht erreicht sind. Auf Grund fehlender Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere fehlender Fördermittel durch Bund und Land, wurden immer wieder Ziele vorerst zurückgestellt und mittelfristig verschoben. Die Sanierung und Aufwertung der historisch wertvollen und erhaltenswerten Altstadt ist noch nicht abgeschlossen!

Weitere finanzielle Unterstützung durch Bund und Freistaat Sachsen sind erforderlich um die gesetzten Zielstellungen umsetzen zu können.

Im Jahr 2017 feiert Deutschland mit dem „Lutherjahr“ 500 Jahre Reformation. Dieses Ereignis ist von nationaler und internationaler Bedeutung. Torgau war als ehemalige Residenzstadt das politische Zentrum der Reformation. Torgau, als „Amme“ der Reformation, mit Schloss Hartenfels wird einer der Veranstaltungsorte sein. Dies ist ohne Zweifel für die weitere Entwicklung der Stadt von großer Bedeutung. In Torgau befinden sich mit der Schlosskirche, dem ersten evangelischen und von Luther eingeweihten Kirchenbau, dem Gebäude Katharinenstraße 11, dem Sterbehaus der Katharina von Bora (Luthers Frau) mit der Reformation eng verbundene Objekte.

Im Rahmen der weiteren **Sanierung des historischen Rathauskomplexes** stehen neben der Abrechnung des Vorhabens Flügel Leipziger Straße/Trinkstubenanbau die Fortführung der bereits bewilligten Sanierung des Flügels Breite Straße und die Sanierung Flügel Scheffelstraße an. Die **Nikolaikirche**, befindlich im Rathausquartier, ist in Verbindung mit dem genannten Lutherjubiläum 2017 wieder von stärkerer Bedeutung. In dieser Kirche wurde die erste deutschsprachige Predigt

gehalten. Sie wurde bereits im späten Mittelalter säkularisiert und wird heute nicht mehr als Sakralbau genutzt. Das Objekt soll als Bestandteil des Rathauskomplexes mittelfristig einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Die laufende Sanierung der **Mittelschule „Katharina von Bora“** im Stadtzentrum wird entsprechend Bewilligung des notwendigen Fördermittelbedarfs voraussichtlich bis 2013 abgeschlossen. Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex ist ein Zeugnis der Militärgeschichte aus der preußischen Garnisonszeit Torgaus. Die langfristige und nachhaltige Nutzung des Areals als Schulkomplex ist von großem städtebaulichem Interesse.

2011 wurde der Um- und Ausbau der denkmalgeschützten Gebäude **Fleischmarkt 5/Pfarrstraße 1** zur **Errichtung des Seniorenselbsthilfezentrums** abgeschlossen. Neben altersgerechten Wohnen und einem ambulanten Hospizdienst befinden sich in den Gebäuden auch Räume für Altenhilfeangebote.

Die Stadt möchte mit der Bereitstellung kostengünstiger Unterkünfte mehr Familien mit Kindern und Jugendliche als Touristen begrüßen, u. a. natürlich auch im „Lutherjahr“ 2017 und so der Zielstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen - Torgau als Ziel des Städtetourismus zu fördern - Rechnung tragen. Die Integration einer **Jugendherberge** ist dafür seit langem Ziel der Stadt. Alle bisherigen Bemühungen scheiterten durch unterschiedliche Gründe. Leider ist die Finanzierung wegen eines nicht ausreichenden Förderrahmens im SDP-Programm zur Zeit mittelfristig nicht gesichert. Unabhängig davon bleibt die Zielstellung der Einordnung einer Jugendherberge bzw. einer vergleichbaren Einrichtung weiterhin bestehen, um im Hinblick auf die Stellung der Stadt Torgau als Ziel des Städtetourismus im Freistaat dieses fehlende und dringend nachgefragte Segment an Übernachtungsmöglichkeiten (Kultur- und Bildungseinrichtungen, z.B. ev. Jugendbildungsstätte Wintergrüne 2) in der Stadt zu ergänzen. Der Bereich Rosa-Luxemburg-Platz / Puschkinstraße soll im Zusammenhang einer eventuellen Ansiedlung weiter untersucht werden.

Zusätzlich sind **Gestaltungsmaßnahmen von öffentlichen Straßen- und Platzräumen sowie Freiräumen** geplant, die derzeit ein erhebliches Schadensbild aufweisen. Der vorhandene Bauzustand reicht für die zu erwartende Belastung nicht mehr aus. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen auch der Erhaltung und Wiederbelebung des historischen Stadtbildes dienen:

- Aufwertung Bereich Rosa-Luxemburg-Platz
- Platz an der Lutherlinde (1. BA an der Marienkirche bereits realisiert, der 2. BA musste infolge laufender Baumaßnahmen am Schloss (Zufahrtsbereich) vorerst zurückgestellt werden)
- Gestaltung Leipziger Wall, insbesondere Aufenthalts- und Parkplatzbereich

Einzelne Vorhaben, wie u. a. die geplante Umgestaltung des Marktplatzes, der angrenzenden Bäcker- und Scheffelstraße sowie des Fleischmarktes und die

Platzgestaltung der Promenade, wurden auf Grund fehlender Fördermittel gegenwärtig in einen späteren Realisierungszeitraum verschoben.

Im Interesse der Erhaltung der historischen Bausubstanz in der Altstadt, der Verbesserung der Wohnbedingungen und des -umfeldes sollen **private Bauvorhaben** weiter gefördert werden. Wie die vergangenen Jahre gezeigt haben, unterstützen diese zahlreichen kleineren Sanierungsvorhaben hauptsächlich den ortsansässigen Mittelstand und damit die regionale Wirtschaft.

Ein hervorzuhobender Schwerpunkt und ein Sondervorhaben der kommenden Jahre ist weiterhin die Unterstützung des Landratsamtes bei der Fortführung der **Sanierung des Schlosses Hartenfels**. Dies betrifft mittelfristig insbesondere die **Fertigstellung des Flügels E** (Innenausbau) und die **Sanierung des Bärenggrabens** mit der eingebundenen **Stadtmauer** und der Fassade des **Flügels A**. Die Vorhaben im Schlosskomplex (Eigentümer Landratsamt) stehen in großem öffentlichem Interesse und bedürfen einer zusätzlichen Unterstützung durch den Freistaat Sachsen. Das Schloss Hartenfels ist in Deutschland das einzige erhaltene Frührenaissanceschloss. Es ist aufgrund seiner Residenzfunktion im Frühmittelalter für die Geschichte des Freistaates Sachsen von großer Bedeutung. Die zweite Landesausstellung des Freistaates Sachsen, die dies noch einmal eindrucksvoll dargestellt hatte, fand 2004 im Schloss Hartenfels statt und hierfür erfolgten ebenfalls Sanierungsmaßnahmen (u. a. Flügel D, Schlosshof und Rosengarten) im Rahmen des SDP.

Die benannten Maßnahmen werden im Programm SDP gefördert, weitere Maßnahmen sind in SEP geplant. Dazu zählt - in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Mitteln - vor allem die **Realisierung einiger Fußwege und die Umsetzung einiger privater Maßnahmen**.

In den Fortsetzungsanträgen (FSA) der Stadt Torgau im Rahmen der Städtebauförderung und der damit verbundenen mittelfristigen Planungsansätzen werden die Maßnahmen in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Städtebaufördermitteln jährlich konkretisiert.

#### **Anlage: Planwerk Förderschwerpunkte**

## 6 Fazit

Trotz der zahlreichen bisher umgesetzten Maßnahmen unter Zuhilfenahme der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung, der EU-Förderung und des Einsatz von kommunalen und privaten Maßnahmen konnten im Erhaltungssatzungs- und Sanierungsgebiet bisher nicht alle Missstände beseitigt werden.

Der bis 1990 angefallene Sanierungsstau konnte zwar Schritt für Schritt behoben und gebietsbezogene städtebauliche Missstände und Funktionsverluste durch die Städtebauförderung zum Teil deutlich gemildert werden. Es ist dennoch davon auszugehen, dass auch über 2020 hinaus (voraussichtliches Ende der Förderung über SDP) weitere Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des historischen Stadtzentrums notwendig sind.

Die Stadtentwicklung und Stadterneuerung ist dabei als langfristiger Prozess zu verstehen, bei dem die Interessen und Möglichkeiten der verschiedenen Akteure (Eigentümer, Gewerbetreibende, Mieter, Stadt, Wohnungsunternehmen, Denkmalpflege usw.) berücksichtigt werden sollen.

Mit den Bund-Länder-Programmen sowie zusätzlichen Fördermöglichkeiten soll auch in den kommenden Jahren das Stadtbild der Stadt Torgau und insbesondere Altstadtkerns zielstrebig weiter verbessert werden.

Zur Bewältigung der zukünftigen Aufgaben der Stadtentwicklung, insbesondere unter dem Aspekt des wirtschaftlichen und demografischen Wandels, muss die erfolgreiche Sanierung der Innenstadt fortgesetzt werden. Die Fortführung der Erhaltung und Aufwertung der bau- und kulturhistorisch wertvollen Innenstadt einschließlich der Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen erfordern dringend die weitere Unterstützung der Stadt Torgau durch Bund und Freistaat Sachsen.

## **7 Anhang**

### **7.1 Tabellarische Übersichten**

- **Tabelle zu 2.1 Übergeordnete Planungen**
- **Tabelle zu 2.4 Quartiersplanung im Betrachtungsbereich**

### **7.2 Planwerk**

- **Übersichtsplan Fördergebiete in Torgau**
- **Vertiefende Planungen**
- **Raumkanten und Denkmalschutz**
- **Realisierte Maßnahmen**
- **Raumkategorien**
- **Förderschwerpunkte**



Plangrundlage	Gebietsabgrenzung / Inhalt
<p><b>Grobanalyse (GA)</b> für die städtebauliche Erneuerung im Bereich Altstadt (1991)</p>	<p>Die GA wurde über den gesamten Bereich der historischen Altstadt erstellt. Dieser wird in östlicher Richtung begrenzt durch die Elbe, in nördlicher und westlicher Richtung durch das Glacis und in südlicher Richtung durch das Gewerbegebiet nördlich des Hafens. Die Größe des Gebiets betrug 92 ha. Durch zunächst äußerliche Bestandsaufnahme wurden Missstände ermittelt und kartiert. Aufgrund dieser Daten wurde ein erstes Neuordnungskonzept entwickelt. Als Ergebnis der Grobanalyse erfolgte die Antragstellung in die Städtebauförderung.</p>
<p><b>Vorbereitende Untersuchungen im Bereich Altstadt I (1991 / 2003)</b></p> <p><b>Sanierungssatzung einschl. Neuordnungskonzept (1992 / 2004)</b></p>	<p>Das Untersuchungsgebiet von 1992, in einer Größe von 18,9 ha, wurde 2004 um 12 ha erweitert. Für dieses Gebiet „Altstadt I“ gilt die Sanierungssatzung (§ 142ff BauGB).</p> <p>Es wurden Gebäude nach ihrer baulichen Substanz und Wohnungen nach ihrer Ausstattung untersucht. Außerdem wurden die Betreiber bzw. Benutzer von öffentlichen, kirchlichen und privaten Wohnfolgen nach deren Funktionsfähigkeit befragt. Des Weiteren wurden Auswirkungen der räumlich funktionalen Gliederung bzw. Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert. Im Rahmen der Analyse wurde das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit sowie nach der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, untersucht.</p>
<p><b>Erhaltungssatzung (1992)</b></p>	<p>Für den Innenstadtbereich einschließlich des Glacis (ca. 126,6 ha) sowie für die Bereiche Repitz und Brückenkopf wurde eine Erhaltungssatzung (§§ 172 BauGB) beschlossen.</p>
<p><b>Gestaltungssatzung (1991)</b></p>	<p>Im Interesse der Erhaltung und Aufwertung des historischen Stadtbildes wurde nach SächsBO durch Satzung eine örtliche Bauvorschrift festgelegt.</p>
<p><b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept</b> der Stadt Torgau (unter besonderer Berücksichtigung der Teilplanung Wohnen) (2001 mit Fortschreibung 2007/2010)</p>	<p>Stadt Torgau; Gliederung in sieben Teilgebiete (auch Plangebiete benannt) Analyse und Prognose der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes; Umsetzung; Rahmenbedingungen. In der Fortschreibung von 2007/2010 wird die Arbeitshilfe des SMI zur Erstellung gesamtstädtischer Konzepte (u. a. Erarbeitung von Fachkonzepten) berücksichtigt.</p>
<p><b>Touristische Marketingkonzeption</b> Torgau/Umgebung (1999)</p>	<p>Das Marketingkonzept befasst sich mit der Erfassung und Bewertung der touristischen Angebotsfaktoren; Stärken-Schwächen-Profilen; der touristischen Nachfrage; einem Marketingleitbild sowie den entsprechenden Maßnahmen</p>
<p><b>Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept</b> in Torgau (2009)</p>	<p>Stadt Torgau Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in Torgau, Standortbetrachtung und Zentrenpässe.</p>

Plangrundlage	Gebietsabgrenzung / Inhalt
<p><b>Parkraumkonzeption</b> Innenstadt (1993/1999)</p>	<p>Das Untersuchungsgebiet der Parkraumkonzeption von 1993 wurde über den eigentlichen Kernbereich hinaus auf die gesamte Innenstadt innerhalb des Glacis ausgeweitet.</p> <p>Das Konzept schreibt die Inhalte der ersten Parkraumkonzeption von 1993 mit einem neuen Bedarfsszenario bis 2010 fort. Die Zielkonflikte zwischen der aus der Zentrenfunktion resultierenden Notwendigkeit des Vorhaltens eines für Handel und Wirtschaft ausreichenden Stellplatzangebotes einerseits sowie dem Wunsch nach einem für Anlieger, Kunden und Passanten gleichermaßen attraktiven und weitgehend von Kraftfahrzeugverkehr entlasteten Einkaufsbereiches andererseits, bestimmen die planerischen Überlegungen für den Innenstadtbereich.</p>
<p><b>Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ – Stadt Torgau – Teil B „Stadtteilkonzept Altstadt“ (2002)</b></p>	<p>Das Plangebiet Altstadt wird im westlichen Teil begrenzt durch das Glacis, im Osten stellt die Elbe eine natürliche Grenze dar. Jedoch wurde auch der östlich der Elbe gelegene Brückenkopf als Bestandteil der ehemaligen Festungsanlage mit in das Plangebiet integriert. Die Größe des Plangebietes beträgt 165 ha.</p> <p>Wesentliche Inhalte sind: Darstellung der Grundlagen im Gebiet (Einwohner- und Haushaltsentwicklung, Sozialstruktur etc.); Darstellung eines städtebaulichen Konzeptes für die Altstadt;</p> <p>Zwei Modellprojekte werden genauer dargestellt: Schwerpunktgebiet „Historische Altstadt“ – Modellprojekt „Grüne Höfe“ und Schwerpunktgebiet Neuzeitliche Bebauung – Modellprojekt „Schlachthofstraße“</p> <p>Am 25.09.2002 erfolgte der Abgrenzungsbeschluss zum Stadtumbaugebiet inklusive Teilen des Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebietes.</p>
<p>Stadt Torgau – <b>Integriertes Handlungskonzept</b> „Verdichtete Altstadt“ - Grobkonzept (2001) sowie Feinkonzept (2002) und Fortschreibung (2005)  Grundlage der EFRE – Förderung (2001-2007)</p>	<p>Das Gebiet wird in zwei Teile östlich und westlich der Elbe strukturiert. Östlich der Elbe („Brückenkopf“) befindet sich die ehemalige Bastion mit dem östlichen Teil des um die Altstadt gelegenen Glacis. Der westlich der Elbe liegende Teil wird durch die historische Altstadt sowie den südlich angrenzenden Gewerbe-, Industrie- und Hafenbereich charakterisiert.</p> <p>Die Stadt Torgau beabsichtigte durch verschiedene Maßnahmen, welche auf die Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur und auf die Förderung touristischer, freizeitbezogener Maßnahmen gerichtet sind, das Leben und Arbeiten in der verdichteten Altstadt zu fördern und somit eine positive Wirkung auf die gesamtstädtische Entwicklung zu erzielen.</p>

<b>Jahr</b>	<b>Quartiersplanung</b>
1991/1995	Schlossstraße/Katharinenstraße/Nonnenstraße
1993	Nördliche Innenstadt, Bereich Rosa-Luxemburg-Platz
1993/1994	Schlossstraße Südseite
1994	Ritterstraße/Bäckerstraße/Pfarrstraße
1996	Fischerstraße/Leipziger Straße/Erzenstraße
2009/2010	Leipziger Straße/Neustraße
<b>Jahr</b>	<b>Rahmenplanung</b>
1992	Brückenkopf
1992/1996	Straße der Jugend/Kasematten
1993/1995	Elbpromenade
1993	Promenade
1994	Repitz
<b>Jahr</b>	<b>Städtebauliche Aufgabenstellung</b>
2002	Puschkinstraße/Wittenberger Straße/Kurstraße
2003/2004	Marktplatz/Bäckerstraße/Fleischmarkt/Scheffelstraße (Wettbewerb)
2003/2006	Promenade
2007	Glacis
<b>Jahr</b>	<b>Freiraumplanungen/Platzgestaltungen (bereits realisiert)</b>
1992	Schlossvorplatz
1994	Parkplatz Elbufer
1995/2002	Freiraum Marienkirche (z. T.)
1996	Leipziger Wall (z. T.)
1999/2001	Alltagskirchenvorplatz
2002/2003	Rosengarten
2003	Schlosshof

Quelle: Stadt Torgau; 2010