

AUSZUG AUS DER PLANZEICHENVERORDNUNG

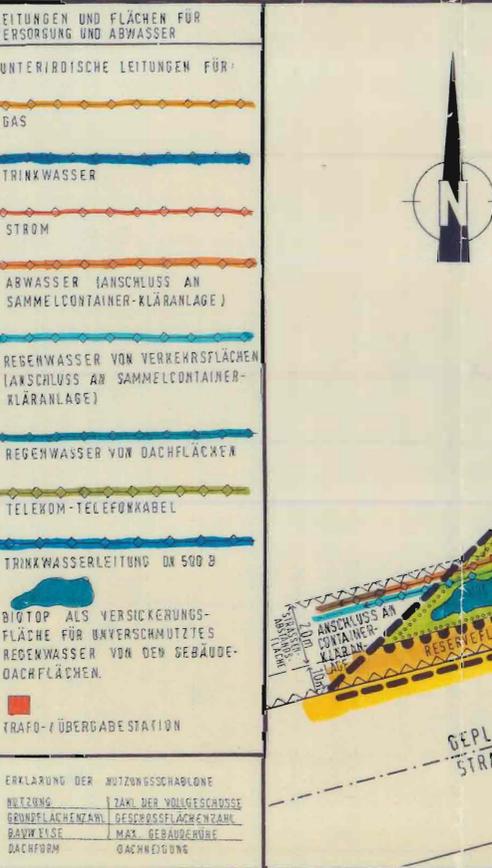
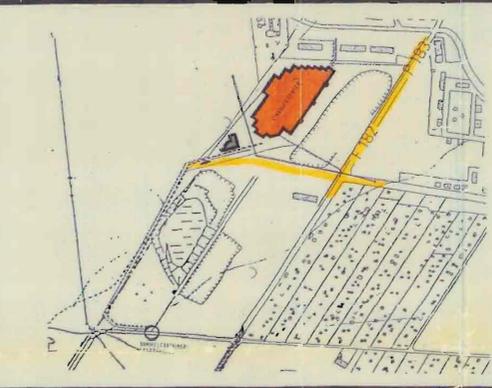
Table with 15 rows detailing planning symbols and their corresponding regulations, including categories like 'Art der baulichen Nutzung', 'Bauweise', 'Verkehrsmittel', and 'Flächen für Versorgungsanlagen'.

TEXT

1. Anlaß und Zweck des Vorhabens

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

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

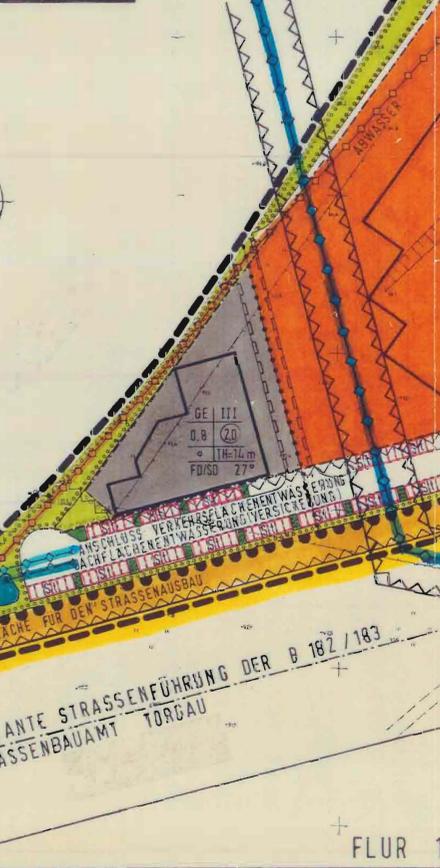


2. Beschreibung der Nutzung

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

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

Außerdem zulässig sind Räumlichkeiten für Friseur-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie-, Freizeit- und Vergnügungseinrichtungen, sofern sie keine Einzelhandelsnutzung aufweisen.

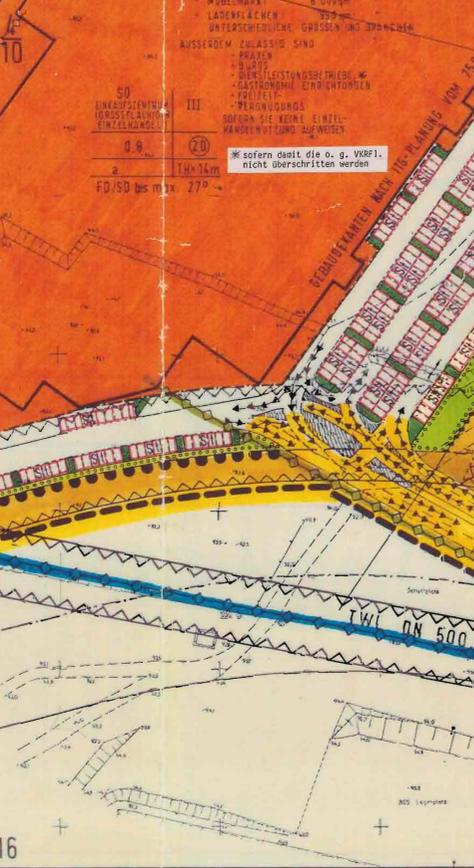
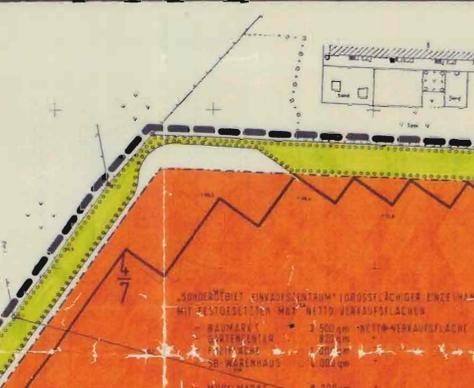


3. Verkehrserschließung

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

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

Alle für die Vor- und Entsorgung des geplanten Einkaufszentrums erforderlichen Leitungen sind in Grundrissdarstellung vorhanden. Die Lage der Anschlußleitungen ist im technischer Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt.



5. Ökologische Abwägungen

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

Die Lärmimmissionsrichtwerte von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete werden durch entsprechende Lärmprognosemaßnahmen eingehalten. Besondere Bestandteile der gesamten Bebauung werden die Grundausstattungen sein. Es ist beabsichtigt, alle auf dem Baugebiet befindlichen Flächen, welche nicht für Parkierungs-, Anlieferungs- oder Freizeitanlagen benötigt werden, von Bodenkörper überdeckt sind, vollständig zu begrünen. Ein entsprechender Grünordnungsplan wird mit dem Baugebiet abgestimmt. Die vorgeschriebenen Flächen zur Begrünung von Wegen und Stäuchern und die Anweisung von sonstigen Grünflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits verzeichnet.

Mit Rücksicht auf das Vorhaben- und Erschließungsplan soll umgehend mit den Ausführungsarbeiten begonnen werden. Die Voraussetzungen hierfür sind in diesem Entwurf festgelegt. Die Voraussetzungen hierfür sind in diesem Entwurf festgelegt. Die Voraussetzungen hierfür sind in diesem Entwurf festgelegt.

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Satzung der Stadt TORGAU-DEZ. BAUWESEN-AMT-PLANUNG über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das "SONDERGEBIET EINKAUFZENTRUM UND GWERBEGBIET IM TORGAU NORDWEST, ZINNAER STR."

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 6. Dezember 1988 (§ 246 a Abs. 1 Nr. 8 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 6. Dezember 1988) wird die Satzung des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 6. Dezember 1988 (§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 6. Dezember 1988) durch Anlage I Kapitel XV Abschnitt II Nr. 1 des Erläuterungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBI. 1990 II S. 406, 412) und bei Aufnahme weiterer Bauvorschriften die Festsetzungen in den Bauvorschriften "gemäß § 63 der Bauordnung vom 26. Juli 1990 (OBl. I Nr. 50, § 29) - wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ...

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das "SONDERGEBIET EINKAUFZENTRUM UND GWERBEGBIET IM TORGAU NORDWEST, ZINNAER STR." bestehend aus Planzeichnung und dem Text, erlassen.

Administrative stamps and official seals from the Torgau city administration, including dates like 16.07.92 and 16.03.92, and signatures of officials.

Section header: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN FÜR DAS "SONDERGEBIET EINKAUFZENTRUM" UND GWERBEGBIET IN TORGAU NORDWEST, ZINNAER STR. Includes a note: "DIESER PLAN WIRD BEI ÄNDERUNG NICHT EINGEZOGEN."

Map section showing the location of the project area within the city of Torgau, including a scale bar and a north arrow. Includes text: "NACH § 55 BauVO" and "DIESER PLAN WIRD BEI ÄNDERUNG NICHT EINGEZOGEN."

Table with planning details: NR. 1, ITG PLANUNGSABTEILUNG, Datum: 10.06.91-ZI, Blatt-Nr.: 5-1.