

Stöcker Kaufhaus GmbH & Co. KG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Umbau Kaufhaus Görlitz“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Einsichtsexemplar



IBOS

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und
Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Umbau Kaufhaus Görlitz“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

vom 24.10 bis 09.11.2018



IBOS

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und
Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Inhalt

Lage und Umgebung.....	2
Planungsziel	2
Beschreibung des Vorhabens	2
Umweltbelange	3

Anlage:

Lageplan

Lage und Umgebung

Das B-Plangebiet (ca. 12.200 m²) befindet sich zwischen der Innenstadt und der historischen Altstadt von Görlitz und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Görlitz, Flur 55:

823, 824, 827/1, 827/2, 827/4 , 850/1, 850/2, 1945 (teilweise), 1946 (teilweise), 1958 (teilweise).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umbau Kaufhaus Görlitz“ grenzt:

- im Norden an den Marienplatz und die Struvestraße,
- im Westen an Demianiplatz und die Frauenkirche,
- im Osten an die Mehrfamilienhäuser entlang der Bismarckstraße,
- im Süden an die Mehrfamilienhäuser an der Schützenstraße.

Planungsziel

Ziel der Planung ist Schaffung von Baurecht für die Sanierung des Kaufhauses und Umgestaltung des CityCenters.

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt eine Vorgabe zulässiger Grundfläche, Traufhöhe, Dachform und –neigung.

Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Projektes ist es, das historische Kaufhaus Görlitz zu reaktivieren und zu erweitern, mit dem CityCenter und dem Parkhaus zu verbinden und damit ein Gesamtkonzept zu entwickeln. Das Kaufhaus Görlitz wird restauriert und möglichst originalgetreu erhalten bzw. wieder hergestellt. Die Verkaufsfläche des Kaufhauses wird durch Aktivierung des Kellergeschosses, Aufstockung des Daches und einen Anbau, der gleichzeitig eine Verbindung zum CityCenter schafft, erweitert. Das CityCenter wird renoviert und das 2. Obergeschoss als Verkaufsfläche aktiviert. Das Parkhaus wird erweitert und die Nutzbarkeit verbessert. Insgesamt wird damit ein

überregional bedeutendes Einkaufsparadies im Herzen von Görlitz entwickelt. Das Kaufhaus wird auf Qualität und Erlebnis ausgerichtet: ein Premium-Erlebniskaufhaus!

Durch Aktivierung weiterer Flächen im Kaufhaus, den Anbau und die Optimierung des City-Centers wird eine Gesamtverkaufsfläche erreicht, die auch überregional relevant ist und Kunden aus dem weiteren Umfeld, von Dresden bis Breslau, anzieht. Die größere Verkaufsfläche ist notwendig, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Gesamtinfrastruktur zu ermöglichen und damit die Nachhaltigkeit des Projektes zu sichern.

Die große Attraktivität des Kaufhauses mit seinem vielfältigen und hochwertigen Warenangebot wird die Innenstadt von Görlitz beleben. Ein größeres Angebot in der Innenstadt zieht mehr Kunden an, so dass für die umliegenden Geschäfte und für Görlitz insgesamt positive wirtschaftliche Effekte zu erwarten sind. Dabei ist es notwendig, das vorhandene Parkhaus zu vergrößern, denn Görlitz soll für Kunden, die mit dem Auto anreisen, gut erreichbar sein.

Das Warenangebot des Kaufhauses wird auf drei Zielgruppen ausgerichtet

- a) Einwohner aus Görlitz und der Region
- b) Polnische und tschechische Kunden
- c) Besucher und Touristen aus aller Welt

Das Angebot auf den verschiedenen Verkaufsebenen wird aufgrund von Marktbedingungen, Kundenverhalten und der Attraktivität verschiedener Sortimente und Marken regelmäßig angepasst.

Umweltbelange

Durch die innenstädtische Lage des B-Plangebietes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Im Rahmen des B-Planverfahrens erfolgt eine Bewertung folgender Schutzgüter: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern (§ 2 UVP-Gesetz).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Landschaftsschutz- bzw. FFH-Gebiete.

An der benachbarten Frauenkirche befindet sich ein FFH-Fledermausquartier (Nr. 147 „Separate Fledermausquartiere und -habitate in der Lausitz“ gemäß RL 92/43/EWG). In einer Entfernung von ca. 700 m (Luftlinie) erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Görlitzer Neißeau“. Während der Bauphase kann es durch erhöhte Lärmemission zu temporären Störungen der in unmittelbarer Nähe wohnenden Menschen und des Fledermausquartiers kommen.