

Begründung

Das Gebäude Konrad-Adenauer-Platz 1 wird derzeit noch fast ausschließlich durch die Deutsche Post AG als Verteilzentrum genutzt. In Zukunft wird es jedoch nicht mehr in dieser Größenordnung an diesem Standort benötigt, es ist auch nicht mit einer Ausweitung dieser Nutzung zu rechnen. Der nur für das Grundstück gültige Bebauungsplan Nr. 5576/72 aus dem Jahr 1981 setzt eine Baufläche für Gemeinbedarf (Post) fest, so dass hier eine Umnutzung ohne neues Planungsrecht nicht möglich ist.

Es ist eine Ansiedlung eines Supermarktes mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche beabsichtigt. Ergänzend sollen untergeordnet im Erdgeschoss weitere kleinere Handelsflächen sowie kerngebietstypische Einrichtungen, die sich an der Lage direkt am Hauptbahnhof anbieten, hinzukommen. Im Rahmenplan Einzelhandel 2007 befindet sich der südwestliche Bereich des Plangebietes innerhalb des Hauptzentrums. Es ist vorgesehen im Zuge der Aktualisierung des Rahmenplans Einzelhandel 2015, der im Vorentwurf vorliegt, das gesamte Plangebiet in das Hauptzentrum einzubeziehen. Die oberen Geschosse werden nachhaltig durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen nutzbar gemacht. Das Gebäude bleibt bis auf äußerliche Anpassungen in seiner Gestaltung erhalten; die Gebäudehöhe bleibt unberührt.

Diese Entwicklung entspricht dem in der Umgebung festgesetzten Kerngebiet. Das bisher untergenutzte Gebäude kann so einer wichtigen Versorgungsfunktion für das bisher eher unterversorgte Gebiet zugeführt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sollen im Bebauungsplan Festsetzungen zu Werbeanlagen, Spielhallen, Bordellen etc. analog zum Bebauungsplan Nr. 5576/78 Vergnügungsstätten Innenstadt getroffen werden.

Zusammen mit den anstehenden Entwicklungen im Umfeld wie dem „Living Central“ und dem Areal zwischen Hauptbahnhof und Harkortstraße entstehen hier neue Impulse für das Bahnhofsumfeld. Maßnahmen wie EKISO und auch die geplante Umgestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes profitieren von den neuen Projekten. Insgesamt fügt sich das Projekt entsprechend in diese Entwicklung als ein wichtiger Baustein ein.

Der Flächennutzungsplan wird parallel angepasst.