Anlage 2 zur Drucksache Nr. /2004

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger
Ausweisung eines Sondergebietes für Verwaltungs- und Bürogebäude, Wohnen und besondere Wohnformen

Bebauungsplan Nr. 1251, 2. Änderung – OPD- Zeppelinstraße

Stadtteil Zoo

Geltungsbereich

Grundstück Zeppelinstraße 24, angrenzende Straßenfläche der Lüerstraße.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche
Hauptverkehrsstraße: Adenauerallee, Theodor-Heuss-Platz, Clausewitzstraße
Öffentlicher Nahverkehr: Stadtbahn am Theodor-Heuss-Platz

Anlass und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Der gültige Bebauungsplan Nr. 1251 weist für das Grundstück Zeppelinstraße 24 entsprechend der bisherigen Nutzung „Oberpostdirektion“ aus. Diese Oberpostdirektion als Behörde existiert nach der Umorganisation der Deutschen Post nicht mehr, das Gebäude an der Zeppelinstraße steht inzwischen weitgehend leer.
Um für das denkmalgeschützte an dieser Stelle ortsbildprägende Gebäude eine angemessene Nachnutzung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Städtebauliche Zielsetzung und künftige Ausweisung des Plangebietes

Das Grundstück der ehemaligen Oberpostdirektion ist im Norden und Süden von reinen Wohngebieten (WR) umgeben. Im Westen an der Lüerstraße grenzen 2 Schulen und ein öffentlicher Spielplatz an. Auf der östlich gelegenen bisher noch als Parkplatz genutzten Fläche vor dem Theodor-Heuss-Platz soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Städtebauliche Zielsetzung ist es, das Zooviertel für die Wohnnutzung zu stärken. Die bisherige Nutzung des OPD-Gebäudes, die büromäßige Grundrissgestaltung sowie die Vorgaben durch den Denkmalschutz gebieten es jedoch, künftig eine angemessene Bandbreite vorzusehen, die über eine Wohnnutzung hinausgeht und auch wieder eine der ehemaligen Oberpostdirektion ähnliche Büronutzung (Stiftung, Verband, Firmensitz o.ä.) zulässt.
Dieser besonderen Situation des Gebäudes an dieser Stelle soll Rechnung getragen werden, indem hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltungs- und Bürogebäude, Hotel, Boardinghouse, Wohnen und besondere Wohnformen (Gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung)“ ausgewiesen wird.

Auswirkungen der Planung

Soweit mit der Nutzungsänderung keine erhöhten Anforderungen an den Stellplatzbedarf verbunden sind, ist mit nennenswerten Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder auf das Landschaftsbild nicht zu rechnen. Der Stellplatzbedarf kann derzeit noch nicht genannt werden.

Kosten für die Stadt entstehen nicht.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Januar 2004

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.11 / 19.01.2004