

Bebauungsplan für die Grundstücke Zellerstraße 2 - 14 und Käfertaler Str. 175 - 177 in Mannheim-Neckarstadt

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Im Jahre 1967 wurde aufgrund des Beschlusses vom 28.9.1965 des Gemeinderates ein Bebauungsplan aufgestellt, durch den Teilflächen der Grundstücke Lgb.Nr. 606 und 607 a, Käfertaler Straße 181 - 183 und Zellerstraße 22 - 28, für den Bau eines Garagenhauses freigehalten werden sollten. Bei der Planoffenlage wurde von der Eigentümerin der Grundstücke, der Brauerei Durlacher Hof AG, unter Berufung auf Betriebserweiterungsabsichten, die nur auf diesen Grundstücken verwirklicht werden können, Einspruch gegen die Planung erhoben. Da die Aufrechterhaltung der Planung eine Betriebserweiterung unmöglich gemacht hätte, wäre eine Verlegung der Brauerei in absehbarer Zeit nicht zu umgehen gewesen. Die sehr beträchtlichen finanziellen Konsequenzen für die Stadt haben deshalb den Gemeinderat veranlaßt, den Beschluß vom 28.9.1965 durch Beschluß vom 29.10.1968 aufzuheben.

Es ist daher erforderlich geworden, im Stadtteil Wohlgelegen eine andere Fläche für die spätere Errichtung eines Garagenhauses auszuweisen. Die Inanspruchnahme von Teilflächen der Grundstücke Lgb.Nr. 608 und 608/5 schien am günstigsten, weil dies den geringsten Eingriff in die vorhandene Bebauung erfordert. Es werden nur ältere Gebäude und eine Tankstelle betroffen. Für die Tankstelle kann beim späteren Bau des Parkhauses im Erdgeschoß Ersatz geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Lgb.Nr. 608, Käfertaler Straße 177 / Zellerstraße 8 - 14, und Lgb.Nr. 608/5, Käfertaler Straße 175 / Zellerstraße 2 - 6. Die an die Zellerstraße angrenzenden Teilflächen dieser Grundstücke werden künftig der Errichtung eines Garagenhauses vorbehalten bleiben. Die nicht von dieser Festsetzung betroffenen, an die Käfertaler Straße grenzenden Flächen werden ihrer derzeitigen

Nutzung entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Das neu zu bildende Garagengrundstück, das ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen wird, ist sechsgeschossig bebaubar. Die übrige Mischgebietbaufläche kann 5-geschossig bebaut werden. In beiden Fällen sind die Geschößzahlen gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt. Die an der Zellerstraße, an der Kußmaulstraße und an der Käfertalter Straße bestehenden Baulinien werden aufgehoben und durch Baugrenzen ersetzt.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Stadt bei Realisierung der Planung durch die Umlegung von Strom- und Fernmeldekabeln entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und betragen etwa DM 9.500.-



Becker
Stadtbaudirektor