

Mannheim, den 24. 8. 1982

Bebauungsplan Nr. 21/8 für das
Gelände "Halberg" zwischen
Werft-, Freher-, Neckarvorland-
straße und Verbindungskanal

Begründung

des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik "Halberg" nördlich des Stadtteils Jungbusch, das durch die Werft-, Freher-, Neckarvorlandstraße und den Verbindungskanal eingegrenzt wird.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan soll i.e.L. dazu beitragen, die Defizite des Wohngebiets Jungbusch im Freizeit- und Bildungsbereich abzubauen.

Im Jungbusch wird wegen des hohen Anteils schulpflichtiger Kinder u.a. eine dreizügige Grundschule zur Entlastung der Johannes-Keppler-Schule in K 5 (Innenstadt) benötigt. Was den Bestand an öffentlichen Grün- und Freiflächen angeht, ist der Stadtteil Jungbusch mit 1,8 m²/Einwohner (Stadt Dez. 1980; Quelle: Rahmenplan Jungbusch) einer der am schlechtesten versorgten Stadtteile Mannheims. Hinzu kommt, daß für den in Baublock 08 (zwischen Dalberg- und Seilerstraße) angelegten provisorischen Bolzplatz dringend ein Ersatzstandort ausgewiesen werden muß (Gefährdung der spielenden Kinder durch auf die Straße springende Bälle, Abgase).

Die Realisierung der 2. Stufe des Verkehrsberuhigungsprogramms Jungbusch (Jungbuschstraße als reine Anlieger- und Anlieferstraße) durch die Verlängerung der Hafenstraße bis zur Neckarvorlandstraße sowie die Verkehrsberuhigung der Werftstraße durch den Bau der Querspange (Halbergstraße) sollen zur weiteren Verbesserung der Wohnumwelt im Jungbusch beitragen.

Durch die städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs wird die Bedeutung des Jungbusch als Wohnort unterstrichen und das immer noch schlechte Image des Stadtteils positiv beeinflusst.

Die Nutzung des Verbindungskanals durch hafenorientierte Gewerbebetriebe mit wasserseitigem Güterumschlag soll weiterhin gewährleistet bleiben.

Schließlich dient die Ausweisung gewerblicher Bauflächen für kleine und mittlere Betriebe aus der Innenstadt im Rahmen der Sanierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen der Entlastung der Innenstadt, ohne daß diesen innenstadtgebundenen Betrieben ihre Existenzgrundlage entzogen wird.

Eine gegenseitige Störung der verschiedenen Nutzungsbe-
reiche ist durch die vorliegende Neuordnung des Geländes
nicht zu erwarten.

3. Gegenwärtige Nutzung

Seit 30.06.1981 stehen die Hallen und Werksgebäude der ehe-
maligen Maschinenfabrik (Flst.-Nr. 2020) leer. Abbruchmaß-
nahmen wurden bisher nicht vorgenommen.

In dem Gebäude auf Flst.-Nr. 2020/4 ist die Polizeiwache
für den Jungbusch untergebracht.

4. Nutzung der angrenzenden Flächen

In den südlich angrenzenden Flächen (Baublock 09, 10) des
Jungbusch dominiert die Wohnnutzung (größtenteils geschlos-
sene Gründerzeit- Blockrandbebauung mit 5 Geschossen).
Zwischen Hafenstraße und Verbindungskanal (Lagergebäude)
sowie nördlich der Neckarvorlandstraße (Lagerflächen)
schließen sich Hafenflächen an. Das Gebiet östlich der Fre-
herstraße wird gewerblich genutzt (Kühlhaus, Holzhandlung).

5. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Im Flächennutzungsplan-Vorentwurf vom März 1981 ist das
Halberg-Gelände als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewie-
sen. Ein qualifizierter Bebauungsplan bestand für dieses
Gebiet bisher nicht.

Im Flächennutzungsplanentwurf des Nachbarschaftsverband-
des Heidelberg - Mannheim vom Mai 1982 sind die Flächen-
ausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanes enthalten.

6. Grundbesitzverhältnisse

Sämtliche Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsberei-
ches sind Eigentum der Stadt Mannheim.

Die Stadt Mannheim hat die Absicht, die Fläche zwischen
Verbindungskanal und verlängerter Hafenstraße an das
staatliche Hafenamt zu veräußern.

7. Erläuterungen zum Planinhalt

a) Äußere Verkehrserschließung

Die geplante Querspange (Halbergstraße) zwischen
Freher- und verlängerter Hafenstraße, die den kreuzungs-
freien Ausbau des Südköpfes der Jungbuschbrücke er-
möglichst, dient neben der verlängerten Hafenstraße und
der Neckarvorlandstraße der Erschließung des Gebiets
und entlastet den Jungbusch insbesondere vom hafen-
orientierten Durchgangsverkehr.

Die Hafenstraße wird geradlinig bis zur Neckarvorlandstraße verlängert.

b) Innere Verkehrserschließung

Das Sondergebiet Hafen sowie das Gewerbegebiet werden über die verlängerte Hafenstraße erschlossen, während die Fahrerschließung der Gemeinbedarfsfläche über die Werftstraße erfolgen soll.

c) Sonstige Verkehrsflächen

Auf der Ostseite der verlängerten Hafenstraße sind ca. 18 öffentliche Stellplätze als Längsparkierung vorgesehen. Im Bereich der Polizeiwache werden 16 öffentliche Senkrechtparkplätze angeboten.

Die Werftstraße soll als Wohnstraße umgestaltet werden (verkehrsberuhigter Bereich).

d) Umweltschutz

Lärmschutzmaßnahmen:

Nach Abriß der bestehenden Gebäude wird eine Lärmschutzuntersuchung vom Stadtplanungsamt durchgeführt werden. Unabhängig davon wird an der Freherstraße und später entlang der Verbindungsstraße eine ca. 2 - 3 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Sie soll bis zum Straßenniveau reichen, um das Absinken der Abgasimmissionen auf das Schlußgrundstück zu verhindern.

Verbrennungsverbot:

In den Bebauungsplan wurde folgende Festsetzung aufgenommen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, erweitert oder umgebaut werden, keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Nicht zur Raumheizung vorgesehene offene Kamine können als Ausnahme zugelassen werden. (§ 94 und § 111 (2) 3 LBO).“

e) Grünordnungsmaßnahmen

Durch Baumpflanzungen entlang der Neckarvorlandstraße und der verlängerten Hafenstraße sowie die Anlage und Bepflanzung der als Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün) festgesetzten Flächen soll eine optische Attraktivierung der gewerblichen Bauflächen erreicht werden.

Ebenso dient die Festsetzung eines Pflanzgürtels rund um die Gemeinbedarfsfläche der optischen Abschirmung von den umgebenden Straßen. Entlang der Werftstraße müssen dabei Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten zu den einzelnen Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt werden.

Die Gemeinbedarfsfläche selbst soll im Rahmen der geplanten Nutzungen so weit wie möglich begrünt werden.

Weiterhin sind im Bebauungsplan Festsetzungen enthalten, die der internen Begrünung des Gewerbegebietes dienen.

f) Art und Maß der Nutzung

Die Fläche zwischen Verbindungskanal und verlängerter Hafenstraße wird als "Sondergebiet Hafen" mit hafenorientierter gewerblicher Nutzung ausgewiesen. Ebenfalls als Gewerbegebiet ist der Bereich, der von der verlängerten Hafenstraße, Neckarvorlandstraße, Freherstraße und Querspange (Halbergstraße) eingerahmt wird, festgesetzt. In beiden Gebieten sind max. 2-geschossige Gebäude zulässig; die Grundflächenzahl soll 0,8, die Geschößflächenzahl 1,6 betragen. Eine optimale Ausnutzung der bebaubaren Flächen wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gewährleistet.

Der südliche Teil des Halberggeländes zwischen der Querspange (Halbergstraße) und der Werftstraße wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die besondere Zweckbestimmung im Plan sieht für dieses ca. 1,58 ha große Gebiet die Unterbringung einer 3-zügigen Grundschule mit den zugehörigen Freibereichen

einschl. eines Schulspielplatzes, einer Kindertagesstätte mit der Möglichkeit der Unterbringung von Jugendeinrichtungen, die auch mit Räumen für bürgerchaftliche Aktivitäten verbunden sein können, eines Spielplatzes für Kinder und Jugendliche als dringend benötigte Ergänzung zum Spielplatz im Jungbusch-West und eines Bolzplatzes als Ersatz für das Provisorium in Block 08 vor.

Die genannte dreizügige Grundschule wird im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche erstellt.

Das Mischgebiet dient als Bestandsgebiet der Unterbringung der Polizeiwache für den Jungbusch sowie eines Kiosks an der Freherstraße.

8. Besondere Maßnahmen

Entfallen, da sich das Gelände vollständig im Eigentum der Stadt Mannheim befindet.

9. Flächen

Die Gesamtfläche teilt sich wie folgt auf:

- Sondergebiet Hafen	14.711.00 m ²
- Gewerbegebiet	8.741.00 m ²
- Mischgebiet	787.00 m ²
- Gemeinbedarfsfläche	11.998.00 m ²
- Verkehrsfläche einschl. Verk. Grün	20.064.00 m ²
- Wasserfläche Verbindungskanal	4.483.00 m ²

Gesamtfläche	60.784.00 m ²
	=====

Anlagen:

1. Kostenaufstellung
2. Ausschnitt aus dem Stadtplan

I. A. G. J. A. C.