

STÄDTEBAULICHE MACHBARKEITSSTUDIE

STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG AN DER B38 IN MANNHEIM | GEWERBEGEBIET HEPPENHEIMER STRASSE UND UMGEBUNG KÄFERTAL

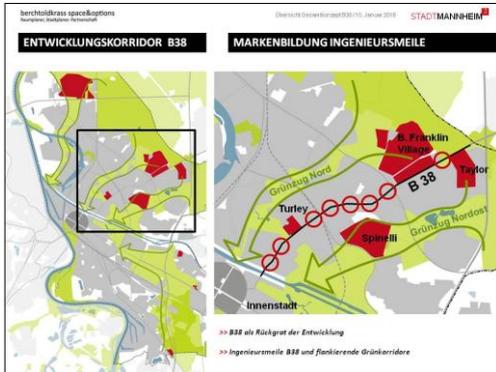


INHALTSVERZEICHNIS

Städtebauliche Einordnung Abschnitte A/B/C	04
Entwicklungskorridor B38	04
Veränderungen und Entwicklungen	04
Verknüpfung und Vernetzung	05
Ränder entlang der B38	05
Ziele und Herausforderungen	05
Abschnitt A	07
Situation Heute	07
KFZ-Verkehr	07
Fußgänger	08
Radfahrer	08
Historische Wegebeziehungen	08
Flächenpotenziale	09
Aufgaben und Ziele	09
Bausteine in Abschnitt A	10
Bausteine	10
Straßenraum B38	10
Knoten Völklinger Straße	10
Gewerbe Nord	11
OEG-Halle	11
Gewerbe Süd	11
Grünes Dreieck	12
Koblenzer Straße	12
Knoten Mannheimer Straße	12
Übersicht	13
Einordnung	13
Gewerbe Nord	14
OEG-Depot	14
strategische Entscheide	14
Entwicklungsschritte	15
Heute / Vision	16
weitere Untersuchungen	17
OEG-Halle, Grünes Dreieck, Mannheimer Str.	19
OEG-Halle	19
Grünes Dreieck	20
Knoten Mannheimer Straße	21
Gesamtschau	21
Straßenraum B38	22
Heute	22
Konzept	22
Verkehrskonzept KFZ	23
Nachweise Wegebeziehungen	24
Fazit Wegebeziehungen	26
Städtebauliche Prinzipien	26
Vision Stadtboulevard	27
Vision	27

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG ABSCHNITTE A / B / C

Entwicklungskorridor B38



Die Zukunft des Mannheimer Nordosten ist derzeit Gegenstand zahlreicher Entwicklungen. Im Zuge der laufenden und angedachten städtebaulichen Veränderungen, welche entlang der B38 aufgereiht sind, wandeln sich die Anforderungen, Nutzungen an den Rändern. Die Konversion der ehemaligen Militärfächen dient als Impuls für die Transformation der heutigen Transitstraße zu einem Stadtboulevard. Die Siedlungs- und Konversionsflächen entlang des Entwicklungskorridors B38 grenzen direkt an die Grünzüge Nord und Nordost.

Veränderungen und Entwicklungen



Die Verkehrsachse der B38 ist das Rückgrat vieler Entwicklungen im Nordosten Mannheims. Zur besseren Übersicht und aufgrund unterschiedlicher Gegebenheiten und Anforderungen, die an die B38 und an ihr Umfeld gestellt werden, gibt es die Einteilung Abschnitt A, B und C.

Ein kurzer Überblick über die Entwicklungen im Umfeld: Nördlich der B38 wird das Benjamin Franklin Village, einschließlich des Funari-Areals und der Sullivan Barracks, zu einem großen neuen Wohnquartier entwickelt. Mit dem dazugehörigen Columbus-Quartier entsteht ein neues Gewerbe- und Mischgebiet, mit direkter Anbindung an die B38.

Südöstlich der B38 und westlich der A6 befinden sich die Taylor Barracks, welche als Gewerbebestandort entwickelt werden. Der Taylor Park bietet in Zukunft eine großzügige öffentliche Grünfläche mit Freizeitangeboten - auch für die umliegenden Gebiete.

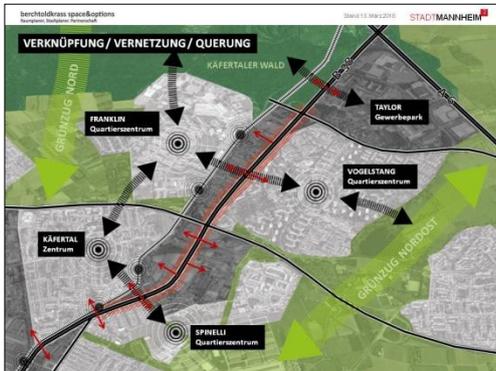
Zusammen mit der Aufwertung des Gewerbegebietes Heppenheimer Straße, wird die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung entlang der B38 zur sogenannten Ingenieursmeile ausgebaut.

Auf dem nordwestlich der B38 gelegenen Turley-Areal entsteht ein urbanes Wohnquartier. Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Gastronomie und Unternehmen verschiedener Branchen bilden hier einen zeitgemäßen Nutzungsmix.

Die Spinelli Barracks südlich der B38 werden zukünftig ebenfalls ein Wohnquartier beherbergen. Darüber hinaus schließen die Spinelli Barracks landschaftlich den Grünzug Nord-Ost. Auch die Bundesgartenschau 2023 bindet sich in diesen Grünzug ein. Die BuGa wird sich ausgehend von dem Luisenpark in der Innenstadt bis hin zu den nordöstlichen Vogelstang-Seen erstrecken und damit einen der sieben Grünzüge Mannheims wesentlich ausbauen.

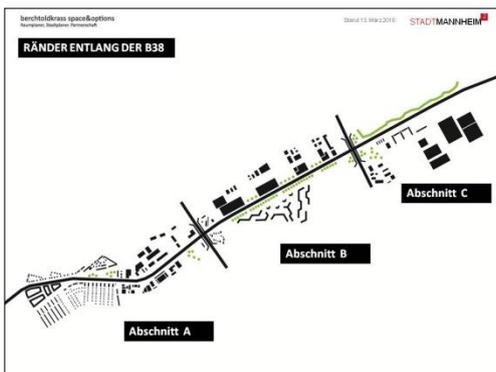
Eine stetige Entwicklung besteht in der Sanierung des Zentrums Käfertals.

Verknüpfung und Vernetzung



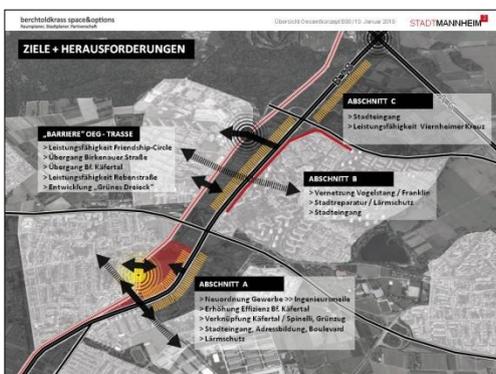
Die B38 mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und den vielen Fahrspuren wirkt als starke Barriere zwischen den Siedlungsteilen. Auch die parallel verlaufenden Nebenerschließungen wirken zurzeit noch als starke Zäsur. Ein zentrales Anliegen für eine Neuordnung ist daher die Vernetzung der bestehenden und neuen Wohnquartiere untereinander, sowie der Anschluss an die angrenzenden Grünräume und Naherholungsgebiete. Nicht weniger wichtig ist zudem die gute fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen der Straßenbahnlinie 5, die zwischen Weinheim, Mannheim und Heidelberg verkehrt. Die B38 birgt jedoch das große Potenzial, zukünftig zum gemeinsamen Rückgrat der oben genannten Entwicklungen zu werden. Die Querungsbedürfnisse nehmen aufgrund der städtebaulichen Strukturen und Nutzungen entlang der B38 stadteinwärts zu.

Ränder entlang der B38



Die Ränder entlang der B38 haben über die drei Abschnitte unterschiedliche Ausprägungen. Von „Außen“ nach „Innen“ lassen sich die Abschnitte wie folgt beschreiben:
 Abschnitt C: großkubaturige Gewerbebauten auf der einen Seite, mit dem Käfertaler Wald ein unmittelbar an die B38 angrenzender Grün- und Naherholungsraum auf der anderen Seite.
 Abschnitt B: neu entstehende großkubaturige Gewerbebauten mit Adresse zur B38 nördlich des Straßenraums, südlich davon befindet sich die Rückseite des Wohngebiets Vogelstang, einer Großwohnsiedlung aus den 60/70er Jahren.
 Abschnitt A: kleinmaßstäbliche Gewerbeeinheiten und im weiteren Verlauf Wohnnutzungen direkt an der Straße erfordern ein hohes Querungsbedürfnis, beziehungsweise die direkte Anbindung an die B38

Ziele und Herausforderungen



Für die drei Abschnitte können unterschiedliche Herausforderungen und Ziele formuliert werden. In **Abschnitt C** steht die Leistungsfähigkeit der B38 insbesondere in Verbindung mit der Autobahn im Vordergrund. Beeinträchtigungen und Rückstaus auf die BAB6 müssen ausgeschlossen werden können. Dennoch sollen bereits hier künftig markante Gebäude auf der Konversionsfläche Taylor den Stadteingang markieren. In **Abschnitt B** spielt die direkte Anbindung der Konversionsflächen Franklin und Columbus an die B38 mit ein bis zwei neuen Knotenpunkten eine zentrale Rolle. In diesem Zuge muss die Verkehrsführung angepasst und der Straßenraum umgestaltet werden. Zudem werden neue großkubaturige Gewerbeeinheiten die nördlichen Randbereiche der B38 prägen.

Auf der gegenüberliegenden Seite gilt es für das Wohnquartier Vogelstang die Lärmemissionen zugunsten einer besseren Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner im Quartier zu reduzieren. Eine

Fuß- und Radwege-Brücke soll die Quartierszentren von Franklin und Vogelstang miteinander verbinden.

Für die B38 in Abschnitt A gilt es längerfristig an die geänderte Verkehrsführung und Gestaltung in Abschnitt B anzuschließen und den Charakter einer Stadtstraße fortzuführen. Auf lange Sicht macht es keinen Sinn die heutige Situation mit den großen versiegelten und nicht mehr benötigten Verkehrsflächen eiter bestehen zu lassen. Gerade hier spielt das Thema des Stadteingangs mit einem städtischen Boulevard sowie die ebenerdige Querung der B38 eine große Rolle.

ABSCHNITT A

Situation Heute



In Bezug auf die Neugestaltung der B38 im Abschnitt A stehen folgende Fragestellungen im Zentrum:

- Wie breit muss die zukünftige B38 hier noch sein?
- Kann auf die parallel verlaufenden Nebenerschließungen verzichtet werden?
- Kurz: wieviel Verkehrsfläche ist wirklich notwendig?



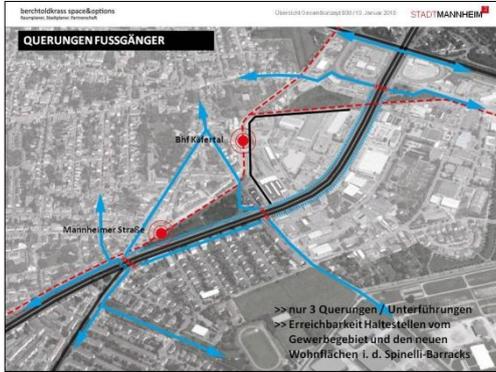
Für die angrenzenden Wohnquartiere stellt die B38 eine kaum zu überwindende Barriere dar. Fußgängerunterführungen sind zwar an einigen Stellen vorhanden, aber nicht mehr zeitgemäß. Aus städtebaulichen Sicht ist die stadträumliche Vernetzung auf Fußgängerebene von großer Bedeutung. Vor allem da durch die neuen Flächenentwicklungen attraktive Ziele „auf der anderen Seite“ entstehen.

KFZ-Verkehr



So wie sich die B38 heutzutage darstellt, ist sie verbindendes und trennendes Element zugleich. Die Straße ermöglicht Pendlerströmen, die mit KFZ zwischen dem Zentrum Mannheims und dem Umland fahren oder von der Autobahn kommen, ein zügiges Vorankommen. Ein- und Abbiegemöglichkeiten gibt es ausschließlich an wichtigen Verkehrspunkten, wie etwa an der Querung der Waldstraße und am Knoten der Mannheimer Straße. Die Nebenerschließungen, welche in beide Richtungen befahren werden können, vermitteln zwischen den beiden Knoten und den an die B38 angrenzenden Bereichen mit gewerblicher Nutzung beziehungsweise den Wohngebäuden weiter stadteinwärts. Querungsmöglichkeiten zu den Nachbarquartieren für den Autoverkehr gibt es nur über die Waldstraße und Mannheimer Straße, verbunden mit großen Umwegen.

Fußgänger



Für Fußgänger gibt es im Verlauf des Abschnitts A lediglich drei Quermöglichkeiten. Am Knotenpunkt Mannheimer Straße wurde 2017 eine ebenerdige Querung der B38 fertiggestellt. Stadtauswärts gibt es die Fußgängerpassagen an der Völklinger Straße und im weiteren Verlauf zwischen der Ladenburger Straße und Koblenzer Straße. Neben der für Fußgänger verbesserungswürdigen Quersituation der Straße, sind auch die beiden Straßenbahnhaltstellen Mannheimer Straße und Käfertal Bahnhof besser anzubinden, die heute von südlicher, beziehungsweise südwestlicher Seite aus wegen verschiedener Barrieren nicht zugänglich sind.

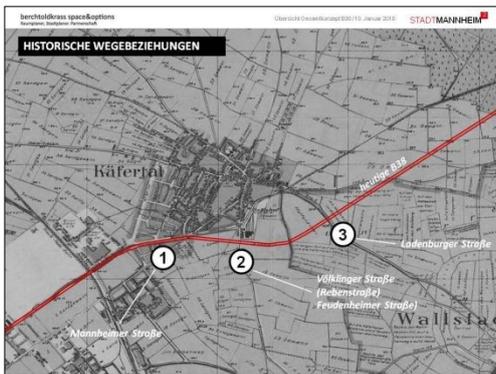
Allgemein ist festzustellen, dass Fußgänger im Bereich der B38 große Umwege in Kauf nehmen müssen, um über diese queren zu können. Die Unterführungen stellen zudem auch Angsträume dar, insbesondere nachts. Daher sollten ebenerdige Querungen bei künftigen Planungen an der B38 – wo möglich – grundsätzlich berücksichtigt werden.

Radfahrer



Parallel zu der Straßenbahntrasse verläuft die Hauptradverkehrsachse zwischen dem entstehenden Wohnquartier Franklin und der Mannheimer Innenstadt. Der Radweg ist relativ gut ausgebaut und führt über Neben- und Anwohnerstraßen, abschnittsweise auch über eine ausgewiesene Fahrradstraße. Schwieriger gestaltet sich die Querung der B38. Möglichkeiten gibt es (wie auch bei den Fußgängern) am Knoten Mannheimer Straße, an der Völklinger Straße / Rebenstraße und Ladenburger Straße / Koblenzer Straße. Die Nutzung der Unterführungen mit dem Rad birgt immer auch ein gewisses Gefahrenpotenzial.

Historische Wegebeziehungen



Ende der 1920er Jahre war Käfertal noch ein kleiner gewachsener Ort vor den Toren der Stadt Mannheim, umgeben von Wiesen und Feldern. Die wichtigsten Wegeverbindungen in Richtung Südwest bis Südost waren die Mannheimer Straße, die Feudenheimer Straße - heute besser bekannt als Völklinger Straße - und Rebenstraße - und die Ladenburger Straße. Von den Verbindungen ist nicht mehr viel übrig geblieben, nachdem die B38 geplant und realisiert wurde. Die ersten beiden genannten Straßenachsen sind zwar nach wie vor erkennbar, sind aber inzwischen durch die B38 durchtrennt. Die Ladenburger Straße gibt es südlich der B38 nicht mehr.

Flächenpotenziale



Im Abschnitt A gibt es eine Reihe von brachliegenden und untergenutzten Flächen, die durch eine bessere Erschließung größeres Entwicklungspotenzial hätten. Verstecktes Potenzial liegt im Bereich der B38 selbst: Der Anteil an vollversiegelten Verkehrsflächen unmittelbar an der B38 und am Knotenpunkt Mannheimer Straße ist beachtlich. Offensichtlich sind die Brachflächen „Grünes Dreieck“ südlich der Haltestelle Mannheimer Straße, die Fläche an der Ladenburger Straße sowie die Fläche an der Koblenzer Straße. Besondere Beachtung sollte der unter Denkmalschutz stehenden OEG-Halle geschenkt und eine sinnvolle Nachnutzung gefunden werden.

Aufgaben und Ziele



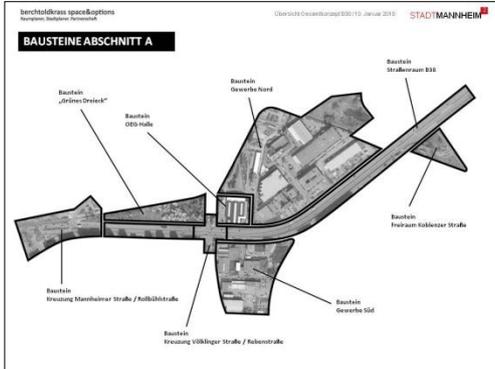
In Abschnitt A prägen unterschiedliche Gegebenheiten und Entwicklungen die Situation. Südlich der B38, auf den Flächen der Spinelli-Barracks, wird in Zukunft ein neues Wohnquartier entstehen - direkt angrenzend wird die BUGA 2023 stattfinden und ein wichtiger Naherholungsraum für Anwohner, auch aus Käfertal entstehen. Das Käfertaler Zentrum ist als Sanierungsgebiet ausgewiesen, hier finden punktuelle Aufwertungen statt. Aufgrund dieser Entwicklungen wird die Verknüpfung dieser Bereiche von großer Bedeutung sein, mit dem direkten Anschluss an die B38. Das Gewerbegebiet Heppenheimer Straße Nord hat zuletzt eine schlechende Nutzungsänderung erfahren. Die Gewerbeflächen sind trotz der Lage an der B38 schlecht angebunden:

- Der Fahrbahntrenner verhindert eine Einfahrt ins Gebiet aus Richtung Innenstadt kommend.
- Das OEG-Depot und Gleistrassen verhindern den direkten Zugang zum Bahnhof Käfertal und weiter in den Stadtteil

Eine Neuordnung der B38, der geplante Neubau des Straßenbahn-Depots und die Aufgabe der Nutzung der OEG-Hallen eröffnen hier neue Spielräume zu einer besseren Erschließung, Adressierung und Parzellierung der Gebiets sowie eine stadträumliche (fußläufige) Verbindung mit Käfertal.

BAUSTEINE IN ABSCHNITT A

Bausteine in Abschnitt A

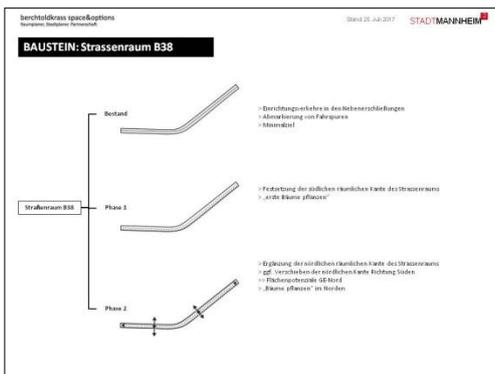


Im Abschnitt A gibt es aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen und Herausforderungen verschiedene Fragestellungen und Aufgaben. Um die Aufgabenstellungen besser definieren zu können, werden separat entwickelbare Bausteine benannt, die vertiefend ausgearbeitet werden.

Die Bausteine sind im Einzelnen:

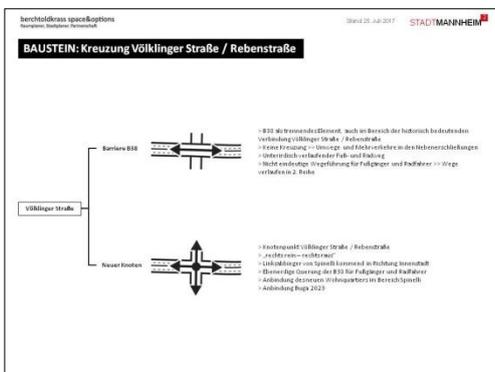
- der Straßenraum der B38
- die Knotenpunkte Völklinger Straße und Mannheimer Straße,
- die Gewerbegebiete Heppenheimer Straße Nord und Süd,
- die Freiräume Grünes Dreieck und Koblenzer Straße
- die OEG-Halle.

Baustein Straßenraum B38



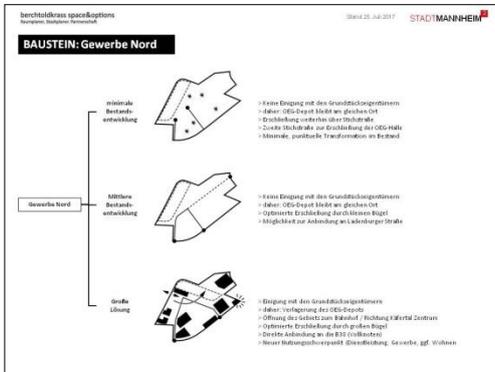
Heute hat die B38 im Abschnitt A (inklusive der Nebenerschließungen) bis zu 10 Fahrspuren! Für den Transformationsprozess des Straßenraums wird vorgeschlagen zu Beginn einzelne Fahrspuren abzumarkieren und die Gegenrichtungen in den Nebenerschließungen aufzuheben. Im Weiteren könnte die südliche räumliche Kante des Straßenraums festgesetzt und an der Stelle erste Baumreihen gesetzt werden. Zu Letzt findet der Vollumbau der B38 statt, mit der Realisierung des Knotenpunkts Völklinger Straße und dem Anschluss der Gewerbeflächen nördlich der Bundesstraße sowie der Pflanzung der weitere Baumreihen.

Baustein Knoten Völklinger Straße



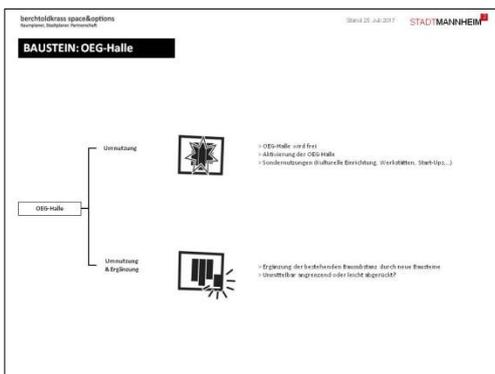
Ursprünglich war die Völklinger Straße die direkte Verbindung zwischen Käfertal und Feudenheim. Durch den Bau der B38 wurde diese gekappt. Im Zuge der Entwicklung der Konversionsflächen Spinelli und der anstehenden BUGA 2023 wird die Achse nach Käfertal und dem Bahnhof wieder von größerer Bedeutung sein. Es wird daher deutlich empfohlen, den Knotenpunkt Völklinger Straße / B38 zu realisieren, um das neue Wohnquartier Spinelli anzubinden sowie den Fußgängern und Radfahrern die ebenerdige Querung der Bundesstraße zu ermöglichen.

Baustein Gewerbe Nord



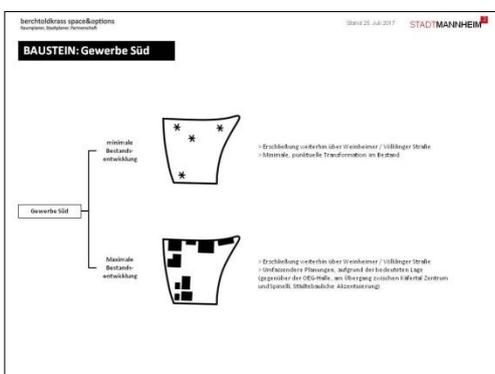
Das Gewerbegebiet Heppenheimer Straße Nord liegt momentan isoliert zwischen der B38, dem Depot der OEG und weiteren Gleisen. Die Erschließung erfolgt lediglich über eine Stichstraße. Durch eine Verlagerung des OEG-Depots könnten sich für das Gewerbegebiet durch die direkte Anbindung an den Käfertaler Bahnhof ganz neue Möglichkeiten eröffnen. Ergänzend ist der direkte Anschluss an die B38 über einen neuen Vollknoten und die optimierte Erschließung über einen Bügel vorstellbar. Durch all die Maßnahmen ist ein neuer Nutzungsmix mit Dienstleistung, Gewerbe und gegebenenfalls einem geringen Anteil Wohnen denkbar.

Baustein OEG-Halle



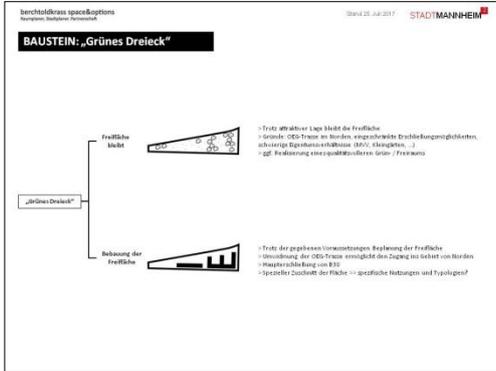
Die OEG-Halle wird aufgrund der Planungsabsichten der OEG in absehbarer Zeit frei und steht damit für eine neue Nutzung zu Verfügung. Sondernutzungen für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude, wie etwa Kultur, Werkstätten, Start-Ups sind gleichermaßen denkbar. Wichtig ist es, die alte OEG-Halle als identitätsstiftendes Element zu aktivieren und ein gewisses Maß an Öffentlichkeit herzustellen. Die Ergänzung der bestehenden Bausubstanz durch neue Bausteine könnte weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnen, muss aber vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes noch näher geprüft werden.

Baustein Gewerbe Süd



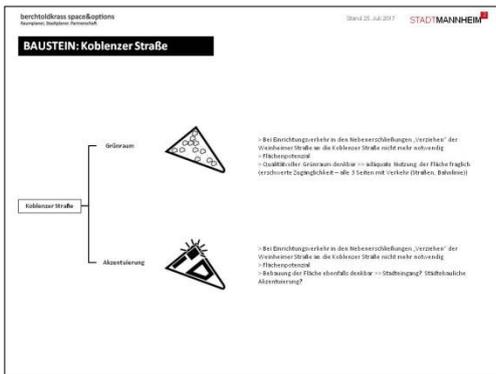
Das Gewerbegebiet Heppenheimer Straße Süd wird über die Nebenerschließungen südlich der B38 und über die Völklinger Straße erschlossen. Durch die Entwicklungen im Umfeld (OEG-Halle, Übergang zwischen Käfertal und Spinelli) könnte es sein, dass das Gebiet ebenfalls umfassendere Veränderungen erfährt. Ebenso ist aber auch nur eine minimale, punktuelle Entwicklung denkbar.

Baustein „Grünes Dreieck“



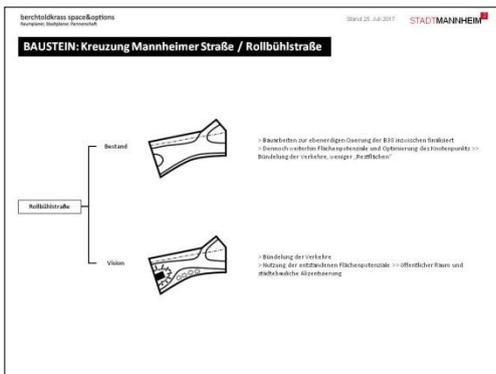
Warum die Fläche trotz ihrer guten Lage - direkt angebunden an die B38, Straßenbahnhaltestelle Mannheimer Straße - hat seine Gründe: die Erschließungsmöglichkeiten sind stark eingeschränkt, die OEG-Trasse stellt eine unüberwindbare Barriere dar und die Eigentumsverhältnisse sind schwierig (MVV, Kleingärten, ...). Trotz dieser Voraussetzungen sollten Möglichkeiten zur sinnvollen Nutzung dieser Fläche nicht außeracht gelassen werden. Über die B38 erschlossen, ließen sich spezielle Typologien mit spezifischer Nutzung realisieren. Die Umwidmung der OEG-Trasse in eine Straßenbahntrasse (ohne Zäune) könnte auch den Zugang von Norden ermöglichen und der Fläche nochmals neue Impulse geben. Zudem könnten über zusätzliche P+R-Möglichkeiten den Haltepunkt Mannheimer Straße aufwerten.

Baustein Koblenzer Straße



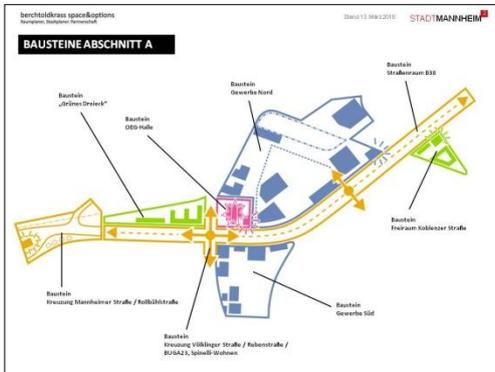
Das Konzept, die B38 einschließlich der Nebenerschließungen umzubauen, und der Verzicht auf den Zweirichtungsverkehr in der Weinheimer Straße / Koblenzer Straße nicht mehr benötigt wird. Die freiwerdende Fläche könnte einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch eine Bebauung an dieser Stelle könnte Stadtzugang städtebauliche akzentuiert werden.

Baustein Knoten Mannheimer Straße



Auch wenn an der Kreuzung Mannheimer Straße erst 2017 die Bauarbeiten abgeschlossen wurden und inzwischen auch die ebenerdige Querung für Fußgänger und Radfahrer hergestellt ist, bietet der Knotenpunkt großes Potenzial noch weiter optimiert zu werden, denn die Verkehrsführung ist nach wie vor kompliziert. Indem künftig auf die Gegenrichtungen in den Nebenerschließungen verzichtet werden kann, könnten die Verkehre am Knoten anders geführt und gebündelt werden. Die frei werdenden Flächen könnten dem öffentlichen Raum zugutekommen und der Verkehr stünde nicht mehr so im Vordergrund wie heutzutage. Auch eine städtebauliche Akzentuierung wäre an diesem Ort denkbar.

Bausteine Übersicht



Die Darstellung zeigt alle Bausteine im Gesamtzusammenhang, farblich gekennzeichnet nach Themenschwerpunkten:

- gelb: Verkehr, Infrastruktur
- blau: Städtebau
- grün: Freiflächen, Grünräume
- magenta: Sondernutzung.

Der Umbau der B38 ist Initiator für die Entwicklungen rechts und links der Verkehrsachse. Wenn an einer Stellschraube an der B38 gedreht wird, dann hat dies Auswirkungen auf die angrenzenden Bausteine und ihre Entwicklungen.

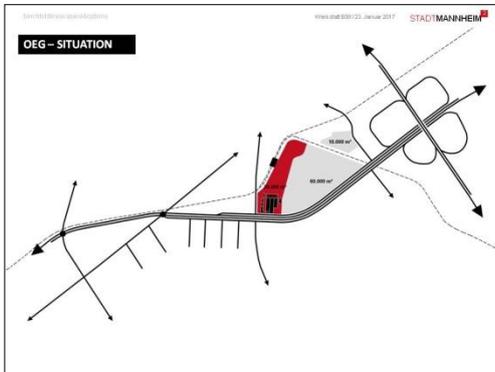
Bausteine Einordnung

Baustein	Priorität	Zeitspanne	Kosten	Nutzen	Chancen	Herausforderungen
	+	■■■■■	€€€€€	↑	<ul style="list-style-type: none"> → östl. Stadterweiterung → Überwindung des B38 → Flächenpotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> → Gewerbezone Stadler → Verkehrsüberlastungen während Umbau
	+	■■■■■	€€€€€	↑	<ul style="list-style-type: none"> → Überwindung der B38 → Anbindung Spielplatz Bspg 2023 	<ul style="list-style-type: none"> → Verkehrsüberlastungen während Umbau
	+	■■■■■	€€€€€	→	<ul style="list-style-type: none"> → weniger verkehrliche Konflikte 	<ul style="list-style-type: none"> → Umbau im Jahr 2026
	+	■■■■■	€€€€€	↑	<ul style="list-style-type: none"> → Zugang / Anbindung → Nutzung des B38 → Altkernzone/Brachfl. → Nutzungspotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> → knapper Planungsvorlauf → Bräutigam B38 → Einbindung in Sportstätten → abhöf. Integration
	+	■■■■■	€€€€€	↑	<ul style="list-style-type: none"> → Nutzung OEG-Halle → Stadterweiterung Ost → kurzfristige Umsetzung 	<ul style="list-style-type: none"> → Einbindung in Sportstätten → Koordination
	+	■■■■■	€€€€€	↑	<ul style="list-style-type: none"> → zentrale grüne Fläche → zentrale stadler Stadterweiterung → Flächenpotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> → Umwidmung Grünraum → Beschäftigung der Fläche → Flächenpotenzial
	+	■■■■■	€€€€€	↑	<ul style="list-style-type: none"> → traditionelle Altkernzone → gut nutzbar → Flächenpotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> → verändertes Verkehrscharakter

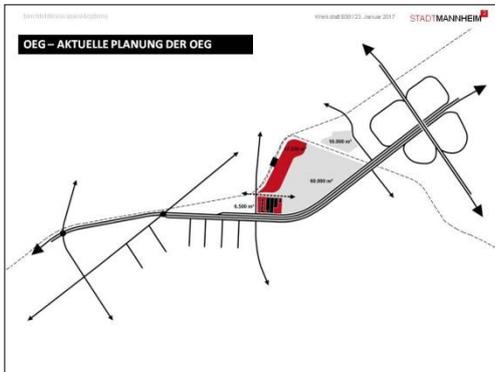
Es wird eine Einschätzung abgegeben, welche Bedeutung welcher Baustein im Gesamtzusammenhang hat und wie die Entwicklung der Bausteine eingeordnet und zu priorisiert werden kann. Besonders hervorzuheben ist die B38 selbst, da sie Hauptinitiator für Veränderungen im Abschnitt A ist. Von großer Bedeutung und Relevanz sind der Knoten Völklinger Straße, das Gewerbegebiet Heppenheimer Straße Nord sowie die Nachnutzung der OEG-Halle. Von nachgeordneter Bedeutung sind die Entwicklungen auf den Frei- und Brachflächen, die Weiterentwicklung des Gewerbegebiet Heppenheimer Straße Süd sowie der Umbau des Knoten Mannheimer Straße.

GEWERBE NORD

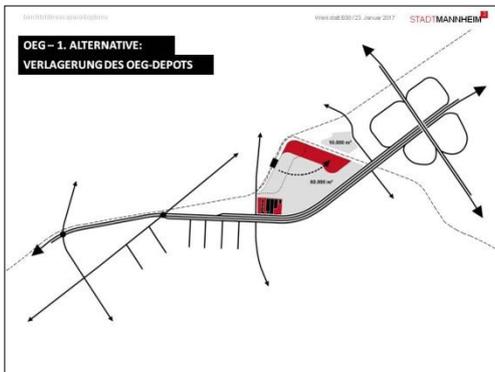
Gewerbe Nord - Verlagerung OEG-Depot



Momentan liegt das OEG-Depot zwischen den Flächen des Gewerbe Nord und der Rebenstraße beziehungsweise der Birkenauer Straße mit dem Bahnhof Käfertal. Die Rangier- und Abstellgleise des Depots sind in ihrer Nutzung als Gleisnarfe organisiert. Am südlichen Ende des Depots befindet sich die OEG-Halle, eine Einstell- und Wartungshalle für die Straßenbahnen. Die Betriebsflächen dürfen nicht betreten und gequert werden und stellen so eine unüberwindbare Barriere zwischen dem Zentrum Käfertal sowie Bahnhof und dem Gewerbe Nord dar.

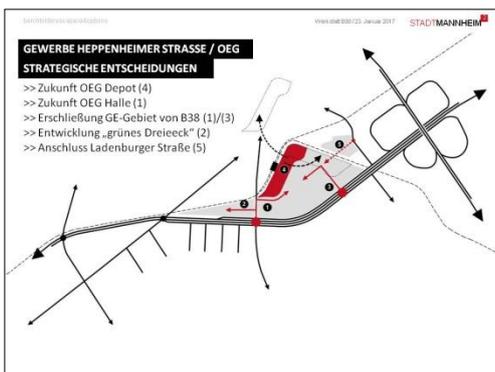


Aktuelle Planungen der RNV beinhalten die Umstrukturierung des OEG-Depots. Künftig soll dieses nicht mehr nach dem Prinzip einer Gleisnarfe funktionieren, sondern zur flexibleren Nutzung als (Wende-) Schleife organisiert werden. In diesem Zuge wird die RNV auch die unter Denkmalschutz stehende OEG-Halle aufgeben und abstoßen. Da das neue OEG-Depot am Bahnhof Käfertal deutlich kompakter geplant werden kann, ist gegebenenfalls eine direkte Verbindung zwischen der neuen Fläche und der frei werdenden OEG-Halle möglich.



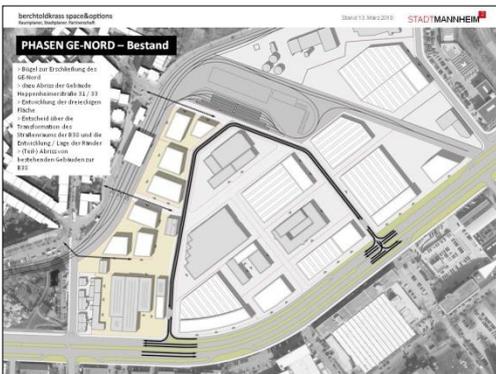
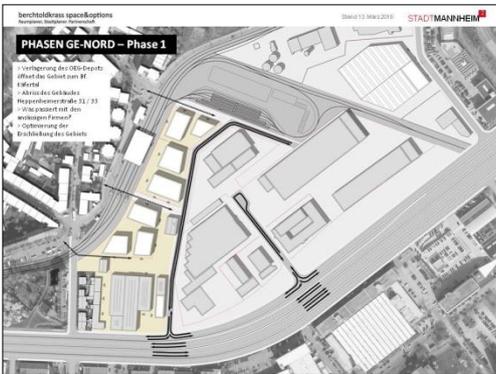
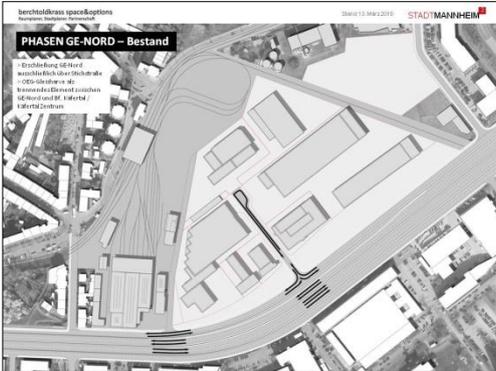
Da momentan die Anbindung des Gewerbegebiets Heppenheimer Straße Nord allgemein als unzureichend beschrieben werden kann, wurde die Idee geboren, durch ein 90 Grad Drehung und Verlagerung des Depots einen direkten Zugang des Gewerbegebiets zum Bahnhof Käfertal zu schaffen und besser mit dem Stadtteil Käfertal zu verbinden. Dadurch würde neue attraktive Grundstücke im Bereich des Bahnhofs geschaffen. Voraussetzung hierfür ist die Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Gewerbe Nord - strategische Entscheide



Das Gewerbegebiet Heppenheimer Straße Nord birgt große Potenziale für eine Aufwertung und weitere Entwicklung. Das ist zum einen die Frage der Erschließung des Gebiets über den neuen Knoten Heppenheimer Straße an der B38. Die Anbindung an die Ladenburger Straße stand zur Diskussion, wird aber womöglich nicht weiter verfolgt - zum Anderen die Frage, wie es mit den Planungen der RNV weitergeht und was mit der OEG-Halle passiert. Ein weiteres Thema ist die Entwicklung des „Grünen Dreiecks“ und die Frage ob diese Fläche ausschließlich über den neuen Knoten an der Völklinger Straße und die Rebenstraße erschlossen werden kann.

Gewerbe Nord - Entwicklungsschritte

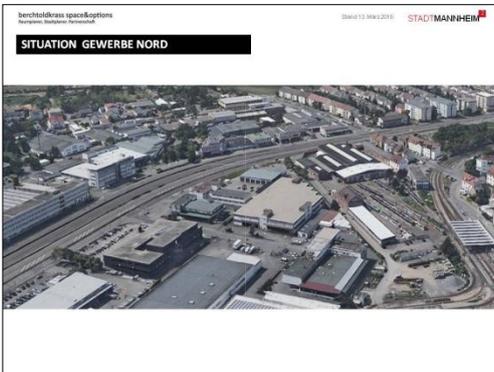


Das Gewerbegebiet Heppenheimer Straße Nord wird heute nur über die Nebenerschließung der B38 und eine Stichstraße erschlossen. Einen direkten Anschluss an die Bundesstraße gibt es nicht. Das Gebiet liegt isoliert zwischen OEG-Depot, Gleistrassen und der autobahnähnlich ausgebauten B38. Insbesondere die Glasharfe des OEG-Depots verhindert eine direkte Verbindung zwischen den ansässigen Gewerbeeinheiten und dem Käfertaler Zentrum. Zudem bedient der Käfertaler Bahnhof ausschließlich die Käfertaler Seite und könnte besser ausgelastet sein, wenn er das Fahrgastpotenzial des Gewerbegebiets nutzen könnte.

Im Rahmen der Bestrebungen der RNV das Depot neu zu planen wird auch die Drehung beziehungsweise die Verlagerung des Depots innerhalb des Gebiets in Betracht gezogen. Voraussetzung hierfür ist die Einigung mit den betroffenen Grundstückeigentümern. So könnte kurz- bis mittelfristig das neue Depot gedreht und verlagert und ein direkter Übergang zum Bahnhof und Käfertal Zentrum geschaffen werden. Der Streifen, auf dem ursprünglich das OEG-Depot war, kann nun für neue Nutzungen entwickelt werden. Diese Nutzungen und das neue OEG-Depot werden vorerst über eine Stichstraße erschlossen. Für die Verlagerung des Depots muss lediglich eine Gewerbehalle weichen.

Längerfristiges Ziel ist es, das Gewerbegebiet Nord nicht wie heute über eine Stichstraße zu erschließen, sondern über einen Bügel. Um die Bügellerschließung realisieren zu können, müssen zwei weitere Gewerbehallen abgerissen werden. Der Anschluss erfolgt dann direkt von der B38 aus, strategisch sinnvoll angeordnet in der Verlängerung der Zeltinger Straße, welche südlich der Bundesstraße liegt. Langfristig wird dadurch eine mögliche zukünftige Erschließung der Flächen südlich der B38 ebenfalls über den neuen Knoten Heppenheimer Straße gesichert. Durch die Bügellerschließung und die Öffnung des Gebiets zum Käfertaler Zentrum und zum Bahnhof würde das Gewerbegebiet Nord aufgewertet und das Potenzial der attraktiven Lage zwischen dem Zentrum Mannheims und dem schnellen Anschluss an die Autobahn könnte voll ausgeschöpft werden

Gewerbe Nord - Heute / Vision



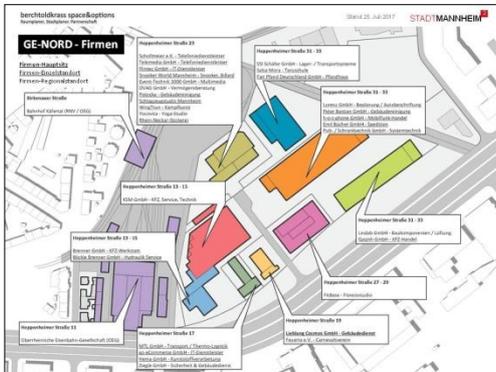
Die Abbildungen veranschaulichen die Transformation des Gewerbegebiets Heppenheimer Straße Nord. Heute ein Gebiet, isoliert zwischen OEG-Depot, Gleisen und B38, mit großen, eingeschossigen Hallen in gebührendem Abstand zur autobahnähnlichen Bundesstraße. Die Vision des Gebiets zeigt ein dichtes, urbanes Gewerbegebiet mit der Kombination aus bestehenden und neuen Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten, einer optimierten Erschließung und direkten Anbindung an die attraktiv gestaltete B38. Auffallend ist der Bereich zum Käfertaler Bahnhof: neue Übergänge vernetzen die Quartiere über die Gleise hinweg, ein neuer Platz bindet die Bestandsgebäude der OEG ein, ermöglicht Fußgängern und Radfahrern das Queren und lädt zum Aufenthalt ein. Die OEG-Halle erfährt eine publikumsintensive Nutzung und ist identitätsstiftend für das nähere Umfeld.



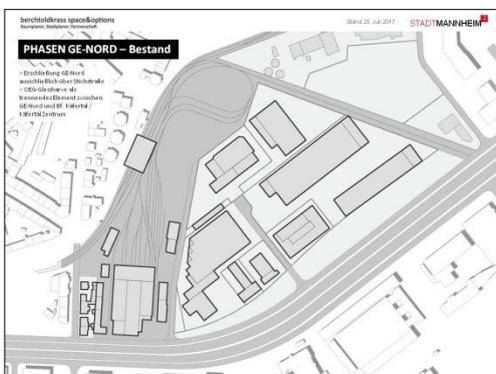
Dargestellt ist die Vision zu der neu geschaffenen Platzsituation nördlich der alten OEG-Halle. Ein geschäftiger Ort, der weiterhin eine gewerbliche Handschrift trägt und gleichzeitig Anwohnern aus dem Umfeld, Pendlern die am Bahnhof Käfertal aus-, um- und zusteigen und Besuchern der neuen Nutzung in der OEG-Halle zugutekommt. Neue Gewerbeeinheiten mit öffentlichen Erdgeschosszonen, und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen umgeben den öffentlichen Raum.



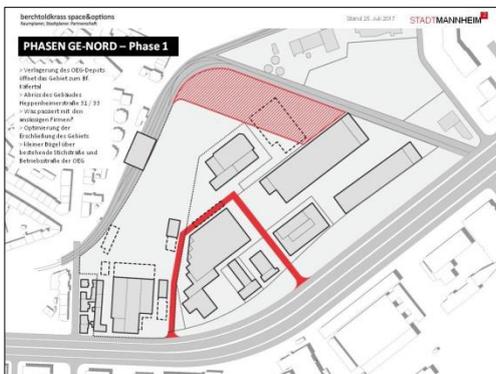
Gewerbe Nord - weitere Untersuchungen



Die genauere Betrachtung des Gewerbegebiets Heppenheimer Straße Nord zeigt, welche Betrieben und Unternehmen ansässig sind. Es ist eine große Bandbreite und Vielzahl an Nutzungen dort vertreten. Oft sind mehrere, mehrheitlich kleinere Betriebe an einer Adresse.

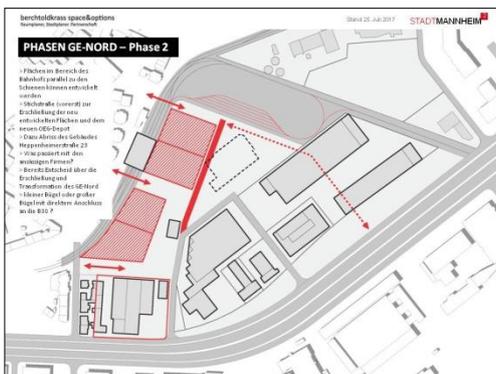


Das Gewerbe Nord wird heutzutage lediglich über die Nebenerschließungen der B38 und eine Stichstraße (Sackgasse) erschlossen. Den direkten Anschluss an die Bundesstraße gibt es nicht. Das Gebiet liegt isoliert zwischen OEG-Depot, Gleistrassen und der autobahnähnlich ausgebauten B38. Insbesondere die Glasharfe des OEG-Depots verhindert eine direkte Verbindung zwischen den ansässigen Gewerbeeinheiten und dem Käfertaler Zentrum.



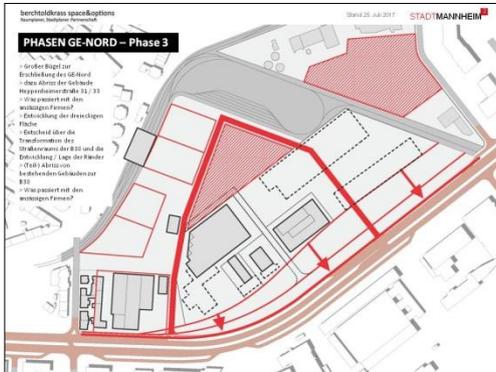
Die Verlagerung des OEG-Depots öffnet das Gebiet zum Bahnhof Käfertal. Für die Verlagerung des Depots muss das Gebäude der Heppenheimer Straße 31 / 33 weichen. Dazu muss es zu einer Einigung mit dem Eigentümer der Parzelle bzw. Immobilie kommen.

Mittelfristig kann ein kleiner BÜgel durch die Verknüpfung der bestehenden Stichstraße und der Betriebsstraße der OEG die Erschließungssituation optimieren.

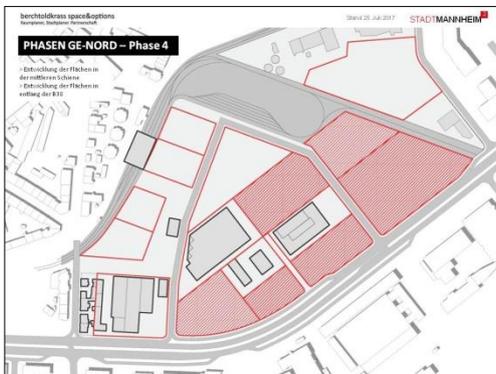


Durch den Ausbau der bereits bestehenden Betriebsstraße der OEG (dazu muss das Gebäude Heppenheimer Straße 23 abgerissen werden) kann das neue OEG-Depot angedient werden. Zudem übernimmt die neue Stichstraße die Erschließungsfunktion der neu ausgewiesenen Grundstücke auf der ehemaligen OEG-Fläche östlich des Bahnhof Käfertal. Die Zuschnitte gewähren Übergangsmöglichkeiten über die Gleistrasse im Bereich der Haltestelle. Bereits jetzt sollte ein strategischer Entscheidung zur Erschließung des Gewerbe Nord getroffen werden, ob der Anschluss an die B38 längerfristig realisiert werden soll.

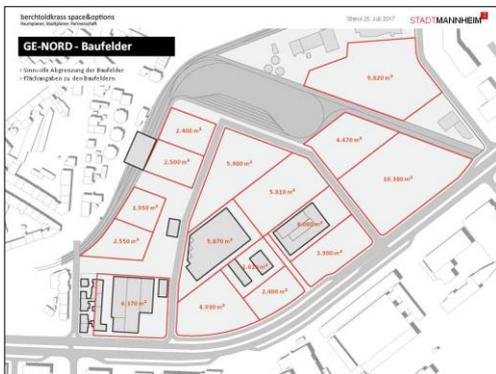
Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen Neuordnung an der B38 in Mannheim
 kommentierter Endbericht - berchtoldkrass space&options



Im nächsten Schritt muss eine Einigung mit den Eigentümern der Parzelle Heppenheimer Straße 31 / 33 erzielt werden. Erst dann kann der Abriss der Gebäude erfolgen und die Realisierung des großen Bügels mit dem Knoten an der B38 erzielt werden. Durch den Vollumbau der B38 werden gegebenenfalls Flächen frei, sodass die Baulinie möglichst weit nach Süden verschoben werden kann.



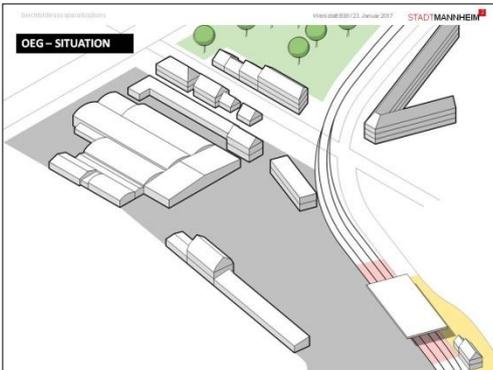
Nachdem das Gewerbe Nord nun über den Biegel gut erschlossen ist, können die Flächen im mittleren und südlichen Abschnitt des Areal entwickelt werden.



Die Abbildung zeigt einen Vorschlag zur Einteilung der Baufelder im Gewerbe Nord. Kleinere und mittlere Zuschnitte, nebeneinander liegender Baufelder können zugunsten größerer Baufelder zusammengelegt werden.

OEG-HALLE, GRÜNES DREIECK, MANNHEIMER STRASSE

OEG-Halle



Heute setzt sich die OEG-Halle aus mehreren Gebäudeteilen zusammen. Es gibt die unter Denkmalschutz stehende dreischiffige Halle mit Tonnendächern. Ergänzt wurde die Halle durch weitere Anbauten, die allesamt nicht schützenswert sind.

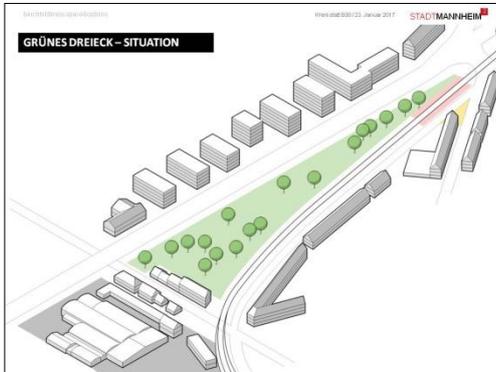
Die Darstellung zeigt, welche Gebäude erhaltenswert sind und welche abgerissen werden könnten.



Da die OEG-Halle öffentlichkeitswirksam umgenutzt werden soll, ist es von großer Bedeutung das Gebäude zugänglich zu machen und nach Möglichkeit einen Platz anzuordnen, der Funktionen übernimmt, wie etwa dem Gebäude einen angemessenen Vorbereich zu geben oder aber der Quervernetzung zwischen der Rebenstraße und dem Gewerbe dient.



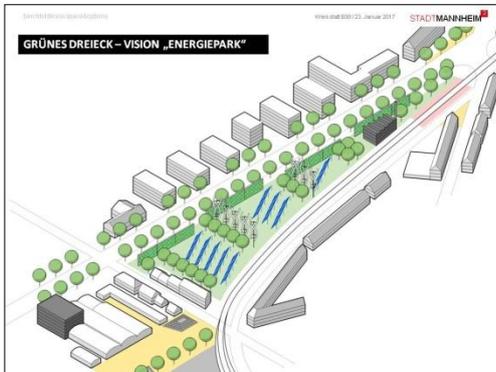
Grünes Dreieck



Das spitz zulaufende Grüne Dreieck ist eine Brachfläche eingegrenzt durch die B38 im Süden, einer Gleistrasse im Norden und der Randbebauung an der Rebenstraße im Osten. Die Fläche verteilt sich auf Parzellen von der Stadt Mannheim, der MVV und einzelnen Pächtern von Kleingärten. Einst war hier die Wendeschleife der Straßenbahn, zurückgeblieben ist die seither mehrheitlich brachliegende Fläche. Aufgrund des schwierigen Zuschnitts, der fehlenden Erschließung und der allseitigen Eingrenzung gab es bisweilen keine ernsthaften Bestrebungen diese Fläche zu entwickeln.



Im Rahmen der Untersuchung des Bausteins werden dennoch verschiedene Szenarien diskutiert. Ein Vorschlag sieht die Gestaltung der Fläche zugunsten einer Freizeit-Nutzung vor, mit Spielflächen, Skatepark und Grün- und Aufenthaltsbereichen. Kritisch hierbei ist der wirtschaftliche Nutzen dieses Szenarios, ebenso die Erreichbarkeit und Zuwegung. Es müsste die Fläche von Norden her zugänglich sein, was heute nicht der Fall ist, da die Gleistrasse dem Eisenbahnrecht unterliegt und demnach nicht unbeschränkt gequert werden darf. Die Umwidmung der Trasse nach Straßenbahnrecht wäre Grundvoraussetzung.

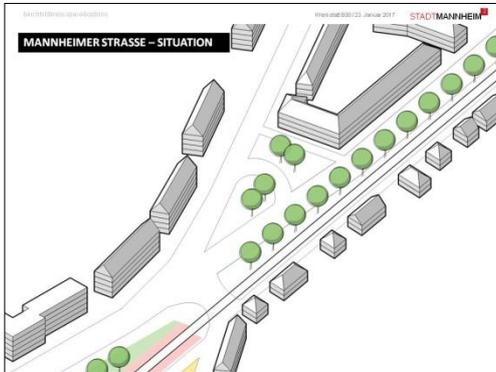


Ein anderes Szenario zeigt die Nutzung der Fläche zur Energiegewinnung.

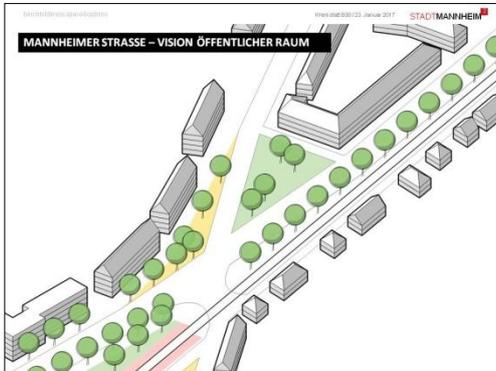


Das dritte Szenario zeigt trotz aller erschwerenden Voraussetzungen die Bebauung des Grünen Dreiecks. Wenn dieses Szenario weiterverfolgt werden sollte, dann ist es notwendig sich mit Themen der Erschließung, der Typologien und des Nutzungsschwerpunkts intensiver auseinanderzusetzen. Auch gilt es zu prüfen, ob die westliche Randbebauung in der Rebenstraße langfristig erhalten bleiben soll / kann oder diese zugunsten der Erschließung der Flächen weichen müsste.

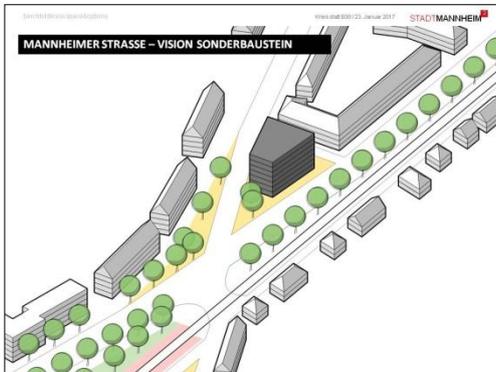
Knoten Mannheimer Straße



Die Kreuzung Mannheimer Straßen ist heute ein Verkehrsknoten, bei dem viele Kompromisse die Verkehrsführung und im Umkehrschluss die Gestaltung des Raums bestimmen. Der Knoten muss in alle Richtungen leistungsfähig sein, auf der B38 das Wenden in die Gegenrichtung ermöglichen und die Gegenverkehre in der hier beginnenden südlichen Nebenerschließung einspeisen. Zudem wurde 2017 neben der bestehenden Unterführung die ebenerdige, ampelgesteuerte Querung für Fußgänger und Radfahrer realisiert. Der Raum ist gänzlich auf den KFZ-Verkehr ausgerichtet, Aufenthaltsqualitäten gibt es keine.



Ohne es verkehrstechnisch im Detail geprüft zu haben, besteht ein konzeptioneller Ansatz darin, die Verkehre soweit wie möglich zu bündeln und Wege- und Abbiegebeziehungen zu vereinfachen. Ein wichtiger Punkt ist der Wegfall der Gegenrichtungen in der Nebenerschließung (Weinheimer Straße) und die Verschiebung der Zufahrten dazu in Richtung Osten. Die Umsetzung dieser Maßnahmen würde dem öffentlichen Raum und den Aufenthaltsqualitäten zugutekommen.



Das eben genannte Szenario könnte durch einen neues markantes Gebäude an der Westseite des Knotens ergänzt werden.

Gesamtschau



Die Abbildung zeigt eine Gesamtschau der drei Bausteine OEG-Halle, Grünes Dreieck und Knoten Mannheimer Straße unter Betrachtung der städtebaulichen Nachverdichtung.

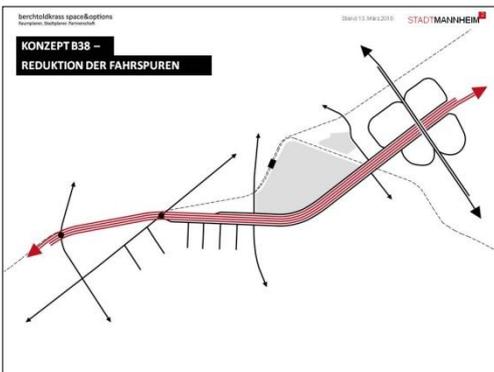
STRASSENRAUM B38

B38 - Situation Heute

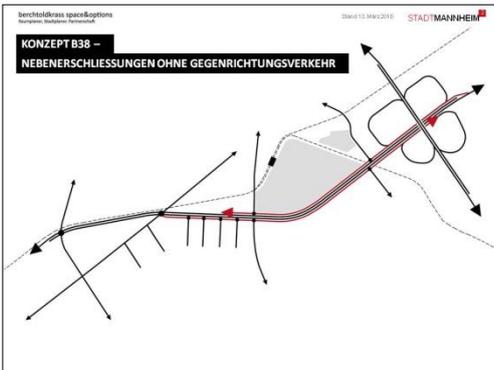


Heute weist die B38 im Abschnitt A (inklusive Nebenerschließungen) bis zu 10 Fahrspuren auf. Diese Gegebenheit vermittelt den Eindruck, vergleichbar mit der Fahrt auf einer Autobahn, schneller fahren zu können. Die B38 ist für die Randnutzungen nicht Adressbildend. Weitere Flächenpotenziale liegen in den Parkplätzen (zum Teil auf städtischen Grundstücken). Die Fahrbahnteiler verstärken die Barrierewirkung.

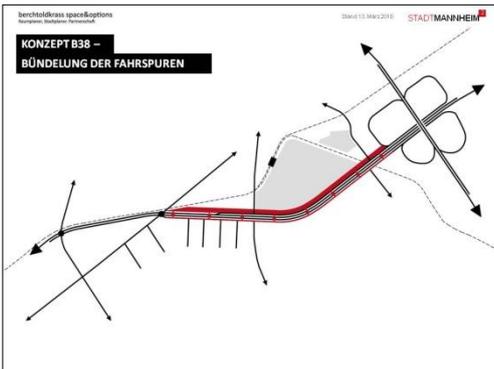
B38 - Konzept



1. Reduktion der Fahrspuren
 Ein Ziel bei der Umgestaltung des Straßenraums der B38 sollte sein, die Fahrspuren auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, ohne die Leistungsfähigkeit der Straße einzuschränken. Dies kann positive Auswirkungen auf das Fahrverhalten der Autofahrer und eine reduzierte, angepasste Geschwindigkeit haben.



2. Nebenerschließung ohne Gegenrichtungsverkehr
 In den insgesamt bis zu 10 Fahrspuren sind auch 4 Fahrspuren für die Nebenerschließungen enthalten. Die Gegenrichtungsverkehre in den Nebenerschließungen ermöglichen einige Wegebeziehungen, die auf der B38 aufgrund ihrer heutigen Ausgestaltung nicht gegeben sind. Doch es besteht die Möglichkeit im Rahmen eines neuen Verkehrskonzepts im Abschnitt A die Gegenverkehre in den Nebenerschließungen aufzuheben und zukünftig nur noch in der jeweiligen Fahrtrichtung der B38 vorzuhalten. Die angepasste Verkehrsführung kommt neben einer Optimierung der Verkehrsfläche auch der Verkehrssicherheit und besseren Orientierung zugute.



3. Bündelung der Fahrspuren
 Der breite Straßenraum der B38 birgt ein ungeahntes Flächenpotenzial. Um das Maximum des Potenzials ausschöpfen zu können, empfiehlt es sich neben der Reduktion der Fahrspuren und den Wegfall der Gegenrichtungsverkehre in den Nebenerschließungen die Fahrspuren der B38 an der südlichen stadträumlichen Kante zu bündeln.

4. Stadtboulevard
 Heute weist der Straßenraum der B38 keinerlei Aufenthaltsmöglichkeiten für Fußgänger und Passanten auf. Die Verkehrsachse sowie die direkt angrenzenden Nutzungen sind gänzlich auf den KFZ-Verkehr ausgelegt. Im Rahmen der Umgestaltung der Straße mit der Zielvorstellung eines städtischen Boulevards sind Baumreihen und Grüngestaltung prägende Elemente, die dem Aufenthalt, der Beschattung sowie einer positiveren Wahrnehmung der Bundesstraße zugutekommen. Zudem hat ein Boulevard an der B38 als einer der wichtigsten Einfallstraßen in die Stadt einen repräsentativen Charakter für die Stadt Mannheim.

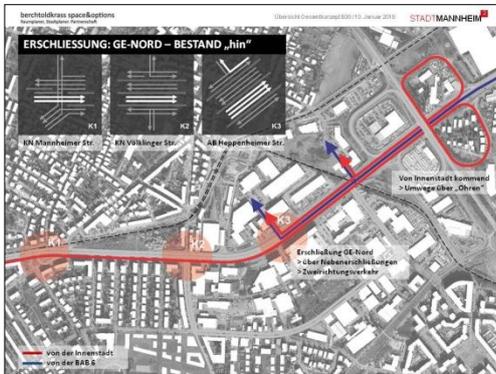
5. Adressbildung
 Ein weiterer Punkt ist die bauliche Akzentuierung und räumliche Fassung der Ränder entlang der B38. Die Grundstücke an der B38 wären unmittelbar von der B38 aus erschlossen. Die B38 wäre somit adressbildend.

6. Knotenpunkte
 Ein wichtiger Aspekt bei der Umgestaltung des Straßenraums der B38 ist die Einrichtung von neuen Knotenpunkten, von denen aus die Gebiete rechts und links der Bundesstraße künftig erschlossen werden und über die auch die Vernetzung darüber hinweg erfolgen kann.

B38 - Verkehrskonzept KFZ

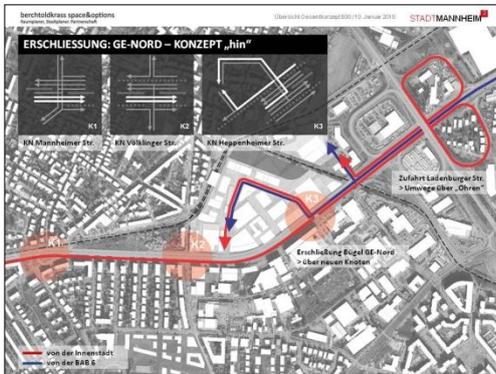
Bei dem Verkehrskonzept in Abschnitt A hat die Leistungsfähigkeit der B38 weiterhin oberste Priorität. Mit Verkehrsmodellierungen konnte nachgewiesen werden, dass die neuen Knoten Heppenheimer Straße und Völklinger Straße realisiert werden können (siehe OE, ARGUS). Ziel ist es zudem, die Zweirichtungsverkehre in den Nebenerschließungen zugunsten einer höheren Verkehrssicherheit, der besseren Orientierung und der Verkehrsberuhigung sowie der direkten Erschließung der Grundstücke, aufzuheben. Über eine Bügelschließung, die am neuen Knoten Heppenheimer Straße hängt, könnte künftig das Gewerbegebiet Nord besser angebunden und die Grundstücke gut erschlossen werden.

B38 - Nachweise Wegebeziehungen



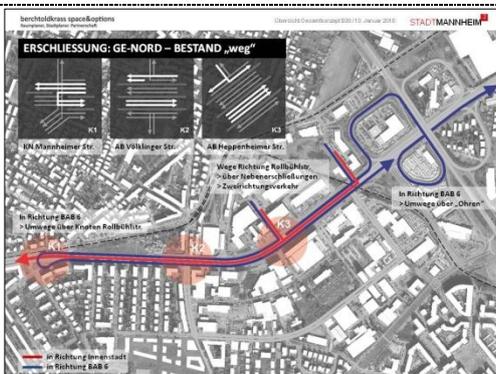
Gewerbegebiet Nord - Bestand - von der Innenstadt / von der Autobahn:

Von der Innenstadt kommend müssen Umwege über die „Ohren“ des Knotens Waldstraße in Kauf genommen werden. Von der Autobahn kommend erfolgt die Zufahrt über die Nebenerschließungen ab dem Knoten Waldstraße.



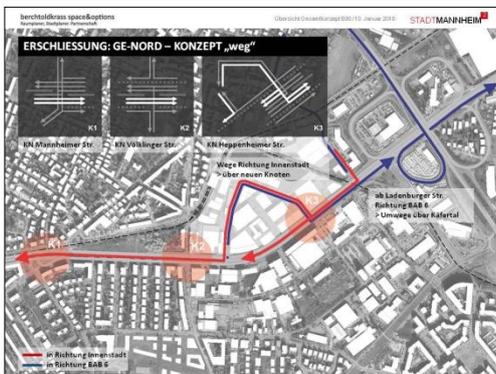
Gewerbegebiet Nord - Konzept - von der Innenstadt / von der Autobahn:

Sowohl von der Innenstadt als auch von der Autobahn kommend erfolgt die Zufahrt direkt von B38 über den neuen Knotenpunkt Heppenheimer Straße in das Gebiet.



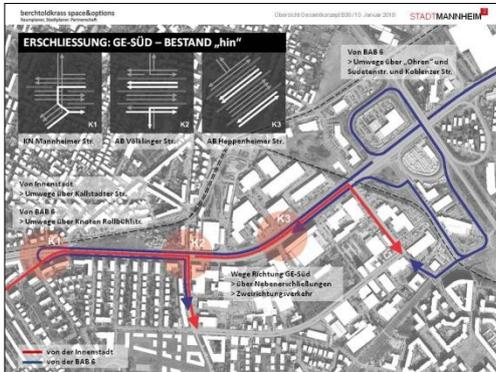
Gewerbegebiet Nord - Bestand - in Richtung Innenstadt / zur Autobahn:

Vom Gewerbe Nord in Richtung Innenstadt auf die Nebenerschließung stadteinwärts, nach der Abzweigung in die Rebenstraße gelangt man auf die B38. Vom Gewerbe Nord in Richtung Autobahn gibt es zwei Möglichkeiten, jeweils verbunden mit großen Umwegen. Entweder stadteinwärts über den Knoten Mannheimer Straße / Rollbühlstraße und dann erst Richtung Autobahn oder in der Gegenrichtung bis zum Knoten Waldstraße, dort über die „Ohren“ zurück auf die B38, dann Richtung Autobahn.



Gewerbegebiet Nord - Konzept - in Richtung Innenstadt / zur Autobahn:

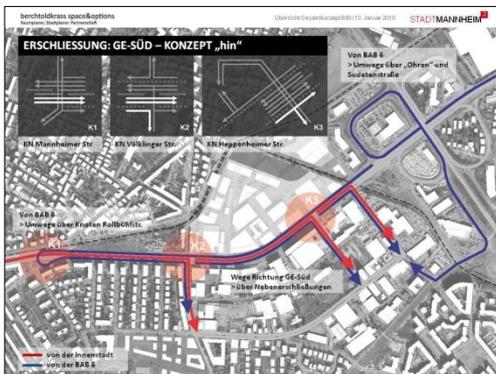
Sowohl in Richtung Innenstadt als auch in Richtung Autobahn vom Gewerbe Nord über den neuen Knotenpunkt Heppenheimer Straße in die entsprechende Richtung auf die B38 abbiegen. Ausnahme: von der Ladenburger Straße müssen aufgrund des Wegfalls der Gegenrichtungsverkehre in den Nebenerschließungen Umwege über Käfertal und den Knoten Waldstraße in Kauf genommen werden. Alternativ gibt es die Möglichkeit über den Biegel im Gewerbe Nord zu fahren und zurück auf die B38 in Richtung Autobahn.



Gewerbegebiet Süd - Bestand - von der Innenstadt / von der Autobahn:

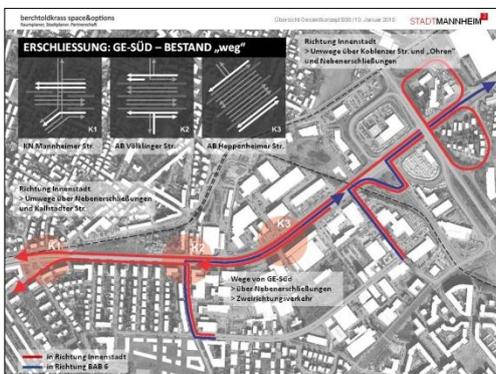
Von der Innenstadt kommend müssen KFZ bereits vor dem Knoten Mannheimer Straße in die Kallstadter Straße abbiegen, um dann wiederum in die Mannheimer Straße einzufahren. Am Knoten Mannheimer Straße geht es dann über die Nebenerschließungen zum Gewerbe Süd.

Von der Autobahn kommend erfolgt die Zufahrt entweder auf der B38 über Umwege über den Knoten Mannheimer Straße, dort auf die Nebenerschließung zum Gewerbe Süd oder über den Knoten Waldstraße, die „Ohren“ und Sudetenstraße zum Gewerbe Süd.



Gewerbegebiet Süd - Konzept - von der Innenstadt / von der Autobahn:

Da es von der Autobahn kommend am neuen Knotenpunkt Völklinger Straße keinen Linksabbieger gibt, erfolgt die Zufahrt wie gehabt entweder auf der B38 über Umwege über den Knoten Mannheimer Straße, dort auf die Nebenerschließung zum Gewerbe Süd oder über den Knoten Waldstraße, die „Ohren“ und Sudetenstraße zum Gewerbe Süd.



Gewerbegebiet Süd - Bestand - in Richtung Innenstadt / zur Autobahn:

Vom Gewerbegebiet Süd in Richtung Innenstadt auf die Nebenerschließung mit Zweirichtungsverkehr stadteinwärts, mit Umwegen über Mannheimer Straße und Kallstadter Straße. Alternativ auf die Nebenerschließung stadtauswärts mit einem Schlenker an der Koblenzer Straße, an dem Knoten Waldstraße über die „Ohren“ zurück Richtung Innenstadt.

Vom Gewerbegebiet Nord in Richtung Autobahn auf die Nebenerschließung stadtauswärts mit einem Schlenker zur Koblenzer Straße, von zurück auf die B38 und weiter Richtung Autobahn.



Gewerbegebiet Süd - Konzept - in Richtung Innenstadt / zur Autobahn:

Sowohl in Richtung Innenstadt als auch in Richtung Autobahn vom Gewerbe Nord über den neuen Knotenpunkt Heppenheimer Straße in die entsprechende Richtung auf die B38 abbiegen. Ausnahme: von der Ladenburger Straße müssen aufgrund des Wegfalls der Gegenrichtungsverkehre in den Nebenerschließungen Umwege über Käfertal und den Knoten Waldstraße in Kauf genommen werden. Alternativ gibt es die Möglichkeit über den Bügel im Gewerbe Nord zu fahren und zurück auf die B38 in Richtung Autobahn.

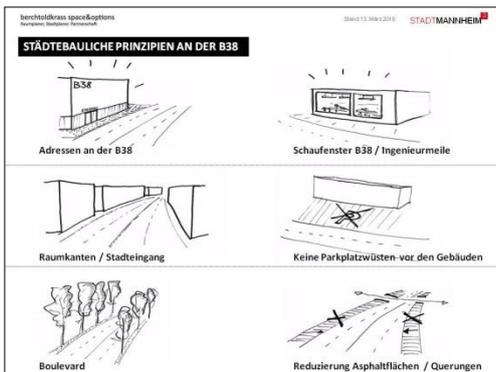
B38 - Wegebeziehungen Fazit



Wegfall der Zweirichtungsverkehre in den Nebenerschließungen - Fazit:

1. Die Fahrt- und Wegebeziehungen verschlechtern sich trotz des Wegfalls einer Fahrtrichtung in den Nebenerschließungen nicht wesentlich.
2. Für die Weegebeziehung vom Gewerbegebiet Nord / Heppenheimer Straße in Richtung Autobahn ist ein U-Turn auf der B38 am Knoten Mannheimer Straße weiterhin notwendig.
3. Ausgehend vom Gewerbegebiet Süd / Weinheimer Straße kann es über die Bad Kreuznacher Straße und Dürkheimer Straße zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen, trotz der Möglichkeit künftig am Knoten Völklinger Straße sowohl in Richtung Innenstadt als auch in Richtung Autobahn abbiegen zu können. Auch vor dem Hintergrund der Entwicklung des neuen Wohnquartiers auf Spinelli sollte ein belastbares Erschließungskonzept erarbeitet werden.
4. Die Realisierung des Knoten Völklinger Straße ist für die ebenerdige Verknüpfung in Nord-Süd-Richtung zwischen Käfertal Zentrum und dem neuen Wohnquartier, beziehungsweise der BUGA, für den Langsamverkehr von großer Bedeutung.
5. Durch den Wegfall der Zweirichtungsverkehre in den Nebenerschließungen wird die Verkehrssicherheit erhöht (gegenläufiger Verkehr, Blendeffekte, falsches Auffahren auf die B38, ...)
6. Durch den Wegfall der Zweirichtungsverkehre in den Nebenerschließungen wird eine bessere Logik der Erschließung erzielt und dient der besseren Orientierung.

B38 - Städtebauliche Prinzipien



Ausgehend von den städtebaulichen Überlegungen im Umfeld werden für die B38 werden sechs Prinzipien formuliert:

1. Adressbildung an der B38. Die Gebäude stehen zur Straße orientiert und zeigen „ihr Gesicht“ dem Vorbeifahrenden
2. Schaufenster / Ingenieurmeile: auch produzierendes Gewerbe kann sich hochwertig zur B38 präsentieren (Ingenieurmeile)
3. Die Gebäude an der B38 stehen nahe an der Straße und fassen den Straßenraum. Sie haben eine dafür geeignete Höhen (4-6 Geschosse)
4. Zwischen Gebäuden und B38 sollen keine „Parkplatzwüsten“ entstehen. Parken im Gebäude (TG oder Dach) oder im rückwärtigen Bereich.
5. Boulevardgedanke, eine zukünftige B38 wird von Bäumen flankiert und markiert den Stadteingang
6. Die Verkehrsfläche wird optimiert, überflüssige Spuren und Asphaltflächen werden langfristig zurückgebaut (weniger Unterhaltskosten, freilegen von Flächenpotenzialen)

VISION STADTBOULEVARD

Zusammenfassung



Es gibt zunächst keine unmittelbare Notwendigkeit im Abschnitt A die B38 umbauen zu müssen. Ausnahme ist der Knoten Völklinger Straße / Rebenstraße der für die Erschließung des zukünftigen Wohnquartiers auf Spinelli erhebliche Bedeutung haben könnte. Darüber hinaus ist dieser Abschnitt jedoch äußerst wichtig für die In- Wertsetzung der großen Investitionen an anderer Stelle und daher ist es wichtig mittelfristig auch hier aktiv zu werden. So spielen die Fortsetzung der Planungen in Abschnitt B, aber auch die Verknüpfung der Entwicklungen auf den Konversionsflächen eine entscheidende Rolle.

Der Abschnitt A ist besonders relevant in Bezug auf das Thema Stadteingang. Hier lässt sich langfristig ein städtischer Boulevard realisieren.

In Abschnitt A gibt es zahlreiche Einzelvorhaben und Flächen die im Zusammenhang gedacht werden müssen, so etwa die Entwicklungen auf den Konversionsflächen von Spinelli und der möglichen Aufwertung des Gewerbe Nord. Es gilt seitens der Stadt rechtzeitig strategische Entscheidungen zu treffen und auf mögliche Entwicklungen, wie jüngst etwa die Planungen der RNV, vorbereitet zu sein. Denn der Abschnitt A bietet mittel- bis langfristig gute Entwicklungschancen und diesbezüglich sollte die Stadt Mannheim im eigenen Interesse vorbereitet sein.

Stand: 03.05.2018

Impressum

Dr. Martin Berchtold
Dipl.-Ing. Philipp Krass
M.Sc. Ananda-Michael Berger

berchtoldkrass space&options
Schützenstraße 8a
D - 76137 Karlsruhe
mail@berchtoldkrass.de
www.berchtoldkrass.de