

Auswirkungen bei Erhalt des südlichen Flügels

Neben der gemeinnützigen Kulturinsel ist auch die Gemeinwesenarbeit des Jugendamts zu einem wichtigen Faktor für den Zusammenhalt im Gebiet und für Transparenz bei der Entwicklung des NeckarParks geworden. Deshalb sollen beide Angebote künftig auf dem Zollamt-Areal Platz behalten bzw. Platz bekommen. Bei einer baulichen Sanierung oder Ergänzung des Bestands soll der besondere Charakter des Orts weitest möglich erhalten und unterstützt werden.

Der südliche Flügel ist nicht für den regelmäßigen Veranstaltungsbetrieb geeignet. Daher wurden dort auch bisher keine regelmäßigen Veranstaltungen durchgeführt. Die Halle besteht aus einem einfachen Holztragwerk und einer ebenso einfachen Dacheindeckung. Weder Brandschutz noch Wärmeschutzbedingungen sind im Augenblick gegeben. Ein Umbau zu einer Halle, in der Veranstaltungen o. Ä. durchgeführt werden könnten, wäre finanziell nicht darstellbar und die notwendigen Umbaumaßnahmen würden auch den heutigen Charakter beseitigen.

Ein Erhalt des südlichen Flügels würde den vom Gemeinderat beschlossenen Zielsetzungen für den NeckarPark entgegenstehen. Die bisherige Planung wurde vom UTA am 25. Februar 2014 mit der GRDRs 4/2014 „Machbarkeitsstudie – Wohnen und Arbeiten“ so beschlossen. Der 2016 in Kraft getretene Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1) sieht bereits einen Teilabriss des südlichen Flügels planungsrechtlich vor.

Die betroffenen Flächen und Gebäude sind in den Anlagen 3 und 4 dargestellt.

Die möglichen Auswirkungen bei Erhalt des südlichen Flügels wurden geprüft und stellen sich wie folgt dar:

Städtebau

- Durch den Erhalt des südlichen Flügels erfolgt ein negativer Eingriff in die Städtebauliche Grundstruktur (Rahmenplan);
- Durch die veränderte Verkehrsführung wird das Quartier Q 15 mit dem Standort des Supermarkts erheblich reduziert;
- Die notwendige Verlegung des Rettungswegs erfolgt zu Lasten von Q 10 / Bildungshaus.

Bauleitplanung, Planungsrecht

- Es gilt der in Kraft getretene Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1), danach liegt der südliche Flügel tlw. in der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens Am Zollamt (Ca 283/5) um mind. 1 - 1,5 Jahre, spätere Bebaubarkeit aller Grundstücke;
- Änderung des in Kraft getretenen Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1);
- Verzögerung Projektentwicklung Q 10 und der lärmabschirmenden Bebauung für die Wohnbebauung.

Erschließungsplanung

- Umplanung der Leitungsführung im Bereich des Zollamts, Auswirkung auf die Herstellung des Marga-von-Etzdorf-Platzes;
- Umplanung der Erschließungsplanung und Straßenplanung Hanna-Hennig-Straße;
- erhebliche zeitliche Verzögerung, Kostensteigerung.

Prüfung Teilerhalt

- Auch ein Teilerhalt des Anbaus/Türmchens kann nicht erfolgen, da eine Ecke auf dem Bordstein zwischen dem Gehweg und der Fahrbahn der Hanna-Hennig-Straße steht. Auch ein temporärer Erhalt ist nicht möglich, da ein Abriss im Februar 2019 erfolgen muss. Durch den Südflügel des Zollamts laufen gemäß den abgestimmten Planungen zwei Abwasserkanäle, eine Trinkwasserleitung und mehrere Kabelkanäle für die Versorgung. Sollte der südliche Flügel erhalten werden, müssten diese Leitungen umgeplant werden. Nach Auskunft des Ingenieurbüros ist dies jedoch wesentlich aufwendiger, als das Tiefbauamt bisher annahm. Neue Leitungstrassen müssen gesucht und geplant werden. Sollte der Südflügel erhalten werden, wäre auf jeden Fall mit erheblichen Zeitverzögerungen und Mehrkosten zu rechnen. Der für März 2019 vorgesehene Baubeginn für den Marga-von-Etzdorf-Platz wäre nicht möglich. Ein Abriss des südlichen Flügels ist für Februar 2019 geplant.

Bauabwicklung

- Wegen der Auflagen des Artenschutzes (Eidechsen, Fledermäuse und Vögel) ist wie ausgeführt, ein Abbruch des südlichen Flügels nur im Februar 2019 möglich, damit ein Baubeginn der Straße 113.1 im März 2019 und der Straße 113 im Juli 2019 gewährleistet werden kann. Bei einem späteren Abriss würde sich der Baubeginn der Straße und der Bebauung ca. 1 - 1,5 Jahre verschieben.

Planungsmittel

- Bisherige beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung veranschlagten Planungsmittel für den NeckarPark seit 2008: 1,08 Mio. €. Diese Planungsmittel sind mit Einverständnis des Gemeinderats vollständig aufgebraucht auf der Basis des Rahmenplans (Büro Pesch + Überarbeitung Büro Schüler). Umplanungen würden mehrere 100.000 € bedeuten und die Zeitverzögerung bei der Bearbeitung der Bebauungspläne Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Am Zollamt (Ca 283/5) würde mindestens 1 - 1,5 Jahre betragen.

Wohneinheiten

- Bei einer Umplanung entfallen zudem Wohneinheiten.

Eignung der Abfertigungshalle

- Bei der Halle handelt es sich um ein Einfachstragwerk mit einfachem Dach. Eine bauliche, energetische und brandschutztechnische Ertüchtigung wäre erforderlich.

GWA - Kulturinsel - räumlicher Bedarf

- Das Hallengebäude ist kein notwendiger räumlicher Bestandteil für die Nutzungen.

Die Aspekte, die zu dieser Beurteilung führen, wurden in der Sitzung des Bezirksbeirats am 24. Januar 2018 dargestellt. In einer öffentlichen Bürgerveranstaltung zum NeckarPark am 19. März 2018 wurden sie erneut vorgestellt.

In Folge dieser Beurteilung sieht die Verwaltung keine Grundlage für eine ergebnisoffene Bürgerbeteiligung.