

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.12.2013	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Grünflächenamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2013/0431 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 551010 Kostenstelle: 067-021-1000 Kostenträger: 5510-11		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Nutzungskonzept Stadtgärtnereigelände

Vorlage vom: 09.12.2013

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat nimmt den Sachstandsbericht zur Nachnutzung des Stadtgärtnereigeländes zur Kenntnis.

Anlagen:

- Anlage 1 Fläche Stadtgärtnerei
- Anlage 2 Aktuelle Nutzungen der Stadtgärtnerei
- Anlage 3 Standortanalyse IDA
- Anlage 4 Konzept CDU
- Anlage 5 Konzept BUND
- Anlage 6 Konzept Aumühle
- Anlage 7 Bessunger Bürgergarten

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 9. Dez. 2013

Bericht:

Der Magistrat hat am 18.7.2012 (MV Vorlagen-Nr. 2012/0219) beschlossen, die Stadtgärtnerei zum 1.1.2015 aus wirtschaftlichen Erwägungen zu schließen. Das Grünflächenamt und das Stadtplanungsamt wurden gemeinsam beauftragt, ein Nutzungskonzept für die Nachnutzung des Stadtgärtnereigeländes zu entwickeln und zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorzulegen.

Um diesem Auftrag nachzukommen wurde eine Arbeitsgruppe bestehend aus den Ämtern Grünflächenamt, Stadtplanungsamt, Kulturamt (Abt. Denkmalpflege), IDA sowie Straßenverkehrs- und Tiefbauamt eingerichtet, die sich in den vergangenen Monaten in mehreren Sitzungen mit der Erarbeitung von Kriterien und Rahmenbedingungen für die Nachnutzung des Stadtgärtnereigeländes beschäftigt hat. Dabei wurde nicht nur das Stadtgärtnereigelande betrachtet, sondern die Gesamtanlage Orangeriegarten in den Blick genommen.

1. Rahmenbedingungen

1.1. Historische Entwicklung des Orangeriegartens:

Der Orangeriegarten wurde 1719 nach dem Vorbild französischer Gartenanlagen vom Architekten Louis Remy de la Fosse erbaut. Anregungen zur Gestaltung holte sich Landgraf Ernst Ludwig in Kassels Orangerie sowie im Garten von Schloss Herrenhausen bei Hannover. Der Westflügel und das anschließende Gewächshaus wurden 1719 bis 1721 errichtet. Die gärtnerischen Arbeiten übernahm der kurpfälzische Hofgärtner Johann Kaspar Ehret aus Heidelberg. Geplant war eine Gartenanlage im französischen Barock, in drei Terrassen nach Süden ansteigend mit zwei schmalen Seitengärten zur Aufnahme der Orangerie und der zweiflügeligen Orangerieanlage am Nordende. Ein vorgelegter Ehrenhof sollte seitlich durch Gewächshäuser begrenzt werden.

Im heute erhaltenen Teil des Gartens sind noch die ausgewogenen Raumverhältnisse der frühen barocken Komposition zu erkennen. Der gestalterische Rahmen der Anlage ist noch im Wegenetz und in der Platzierung der Fontänen und Bäume erhalten.

1.2. Aktuelle Nutzung

Das Betriebsgelände der Stadtgärtnerei umfasst eine Fläche von insgesamt 17.291 qm, die sich über das Kübelüberwinterungshaus bis in den östlichen Seitenstreifen erstreckt. Auf dem Betriebsgelände der Stadtgärtnerei stehen folgende bauliche Anlagen: Sozialgebäude mit Büros, Aufenthalts-, Umkleide-, Werkstatt- und Sanitärräumen und integrierter Fahrzeughalle, Carport, Heizzentrale, Lagerschuppen, Gewächshäuser für die Anzucht von Pflanzen und die Überwinterung kleiner Kübelpflanzen, Frühbeetkästen, Überwinterungshalle für die großen historischen Kübelpflanzen, sowie Materiallager mit Schüttgutboxen (**siehe Anlage 1 - Fläche Stadtgärtnerei**).

Auf dem Betriebsgelände ist neben dem Personal der Stadtgärtnerei auch eine Revierkolonne (Revier 3) untergebracht, die die Grünflächen des gesamten Darmstädter Südens betreut und pflegt. Das Personal der Stadtgärtnerei ist nicht nur für die An- und Aufzucht der Beet- und Balkonpflanzen in der Gärtnerei zuständig, sondern pflegt auch den Orangeriegarten. Das vorhandene Sozialgebäude am Nordende der Stadtgärtnerei wird sowohl vom Personal der Stadtgärtnerei wie auch von der Revierkolonne gemeinschaftlich genutzt. Insgesamt sind dort derzeit 12 Personen untergebracht.

Die baulichen Anlagen präsentieren sich heute in einem schlechten Gesamtzustand. Notwendige Investitionen in der Stadtgärtnerei (energetische Sanierung der Gebäude, moderne Produktionsanlagen mit automatischer Bewässerung, Schattierung und Lüftung, ergonomischen Arbeitsplätzen, besserer logistische Abwicklung der Arbeitsabläufe, Wasseraufbereitung, etc.) sind über viele Jahre ausgeblieben, weil die Mittel hierfür nicht zur Verfügung standen. Stattdessen wurde nur das Notwendigste repariert, um wenigstens den Produktionsbetrieb am Laufen halten zu können. Diese schlechten Rahmenbedingungen haben letztendlich zu der Entscheidung geführt, aus betriebswirtschaftlichen Gründen die Stadtgärtnerei als Produktionsbetrieb zu schließen.

Der östliche Seitenstreifen entlang der Klappacher Straße ist derzeit an seinem südlichen Ende von sportlichen Nutzungen (2 Ballspielflächen) geprägt. Vor einigen Jahren wurde daran angrenzend eine Rasenspielfläche hergerichtet, um ein weiteres Angebot zum Ballspielen zu schaffen. Die Rasenspielfläche ist mit einem einfachen Drahtzaun gefleht von der restlichen Betriebsfläche der Stadtgärtnerei abgegrenzt. In der Zwischenzeit nutzt die Bessunger Grundschule angrenzend an diese Rasenfläche ein kleines Stück inmitten der brachliegenden Restflächen als Schulgartenfläche (**siehe Anlage 2 - Aktuelle Nutzungen**).

Von Seiten des Grünflächenamtes wird angrenzend an den Lesegarten ein Teilbereich noch immer als Aufzuchtfläche für Bäume und Sträucher genutzt. Die dazwischen liegende Restfläche ist derzeit Brachland.

Der westlich an den Barockgarten angrenzende Seitenstreifen ist baulich überprägt worden. Die derzeit vorhandenen Nutzungen (Verkehrsschulgarten, Pausenhofflächen und Sportanlagen der Schule) genießen Bestandsschutz und stehen nicht zur Disposition.

Das Areal nördlich der Stadtgärtnerei, unter dem Anfang der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts ein unterirdisches Regenrückhaltebecken errichtet wurde, wird heute bei guten Wetterbedingungen als Behelfsparkplatz genutzt, um bei großen Veranstaltungen den Parkdruck aufzufangen oder aber Fahrzeuge der Schausteller der Bessunger Kerb unterzubringen. Außerdem findet dort jeden Freitag auch der Bessunger Bauernmarkt statt. Bei schlechtem Wetter bereitet der Standort Probleme, weil ein entsprechend fester Untergrund fehlt. Der Boden über dem Regenrückhaltebecken wurde damals nur mit Erde überdeckt und mit Rasen eingesät.

Erschließung/Parken:

Die Hauptzufahrt befindet sich im Norden an der Jahnstraße. Hier erreicht man über die Orangerieallee einen Parkplatz sowie das Orangeriegebäude mit angrenzendem Restaurant. Der eigentliche Orangeriegarten südlich des Orangeriegebäudes ist nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich.

Das Betriebsgelände Stadtgärtnerei ist durch eine eigene Zufahrt von der Klappacher Straße erschlossen. Die vor einigen Jahren errichtete Lagerfläche mit Schüttgutboxen des Grünflächenamtes im nordöstlichen Bereich des Betriebsgeländes ist über eine gesonderte Zufahrt über das Regenrückhaltebecken erreichbar.

Nördlich des Orangeriegebäudes befindet sich ein ausgewiesener Parkplatz, der auch als Veranstaltungsfäche für die Bessunger Kerb genutzt wird. Darüber hinaus wird vor dem Orangeriegebäude geparkt, obwohl Parken aus denkmalpflegerischer Sicht hier nicht erwünscht ist.

1.3. Anforderungen des Grünflächenamtes an die zukünftige Nutzung

Der Orangeriegarten soll auch weiterhin in der bisherigen Intensität zweimal im Jahr mit Blumen bepflanzt sowie fachgerecht durch das Grünflächenamt gepflegt werden. Dies beinhaltet auch weiterhin die Pflege und Überwinterung der historischen Kübelpflanzen in der Überwinterungshalle. Darüber hinaus besteht ein Bedarf von ca. 100 qm Nutzfläche, um auch die kleinen Kübelpflanzen zu überwintern, die bislang in den Produktionsgewächshäusern untergebracht werden.

Für die Pflege des Orangeriegartens werden zukünftig dauerhaft mehrere Mitarbeiter/innen benötigt.

Auf dem Gelände der Stadtgärtnerei muss weiterhin eine Anzuchtfläche für Bäume und Sträucher in der Größenordnung von ca. 200 - 250 qm erhalten bleiben.

Bei der Überlegung, wie das Stadtgärtnereigelände zukünftig genutzt werden kann, war zunächst die Frage zu klären, welche Flächen bzw. Gebäude vom Grünflächenamt weiterhin benötigt werden und welche Flächen zukünftig überhaupt zur Disposition stehen. Das Grünflächenamt hat deshalb den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt (IDA) beauftragt, eine Standortanalyse unter Berücksichtigung der notwendigen Infrastruktur für die Mitarbeiter/innen der Grünflächenpflege durchzuführen. Hierbei wurden die Standortoptionen Zentrallager Pallaswiesenstraße und die Minigolfanlage im Prinz-Emil-Garten betrachtet.

Die Standortanalyse hat folgendes Ergebnis erbracht:

Der Gesamtflächenbedarf von Revier 3 und Kolonne Orangerie beträgt ca. 515 qm. Dieser Flächenbedarf kann weder im Zentrallager Pallaswiesenstraße noch auf der Minigolfanlage im Prinz-Emil-Garten ohne umfassende investive bauliche Maßnahmen nachgewiesen werden.

Die wirtschaftlich günstigste Variante (Variante 3) zur Unterbringung von Beschäftigten, Maschinen, Fahrzeugen und Materialien besteht in der Errichtung eines Neubaus auf dem Betriebsgelände der Stadtgärtnerei sowie in einer Teilnutzung an der Nordostecke des bestehenden Sozialgebäudes. Diese Variante hat zudem den Vorteil, dass das verbleibende Areal nicht „zerstückelt“ wird, sondern weitgehend kompakt sinnvollen anderen Nutzungen zugeführt werden kann. Sollte es nicht möglich sein, die Nordostecke des Unterkunftsgebäudes zu nutzen, dann müsste auch dafür Ersatz an anderer Stelle des Stadtgärtnereigeländes geschaffen werden.

Die ursprüngliche Idee, den Neubau südlich des Lesegartens zu errichten, wurde aus städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht verworfen. Möglich erscheint dagegen ein Neubau nördlich des Kinderspielplatzes bzw. westlich der Gewächshäuser.

Die vollständige Standortanalyse ist der Magistratsvorlage als **Anlage 3 - Standortanalyse** beigelegt.

1.4. Anforderungen aus Sicht der Verkehrsplanung

Die LKW-Zufahrt zum Orangeriegelände soll zukünftig von der Klappacher Straße aus erfolgen. Um dies zu ermöglichen und gleichzeitig zu verhindern, dass die Grünflächen rechts und links der neuen Zufahrt beparkt werden, müssen hier noch Poller eingebaut werden.

Von Seiten der Verkehrsplanung wurde außerdem Bedarf an einem Zweirichtungsradweg durch den Orangeriegarten in Nord-Süd-Richtung angemeldet.

Der in Ost-West-Richtung querende Fuß- und Radweg, der die Haltestelle an der Bessunger Straße mit dem Seekatzweg verbindet, wurde in den Schülerradroutenplaner aufgenommen.

1.5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Anforderungen an eine zukünftige Nutzung

Es liegen folgende Fluchtlinienpläne vor:

Der Fluchtlinienplan Nr. 1 aus dem Jahr 1952 setzt eine Straßenfluchtlinie parallel zur Klappacher Straße fest, die eine Verbreiterung der Klappacher Straße im Bereich der Orangerie ermöglichen sollte (Querschnitt 18.50 m). Diese Planung wird nicht mehr verfolgt.

Der Fluchtlinienplan Nr. 82 aus dem Jahr 1951 setzt eine Straßenfluchtlinie entlang der Jahnstraße fest, die eine Verbreiterung der Jahnstraße ermöglichen sollte (Querschnitt 12.50m) und bezeichnet den Bereich südlich der Mauer als „Von der Bebauung ausgeschlossen“. Auch die Verbreiterung der Jahnstraße wird nicht mehr verfolgt.

Planungsrechtliche Anforderungen:

Auf dem bestehenden Gelände der Stadtgärtnerei befinden sich genehmigte Anlagen wie z.B. Gewächshäuser (BN-1959-824). Diese Anlagen genießen baurechtlich Bestandsschutz.

Neue Bauvorhaben innerhalb des Geländes der Stadtgärtnerei, die der Nutzung der Stadtgärtnerei dienen, sind auf Grund der Vorprägung durch die bestandsgeschützten Anlagen prinzipiell planungsrechtlich genehmigungsfähig. Die Vorhaben sind im Einzelfall mit städtebaulichen Belangen und dem Denkmalschutz abzustimmen.

Für alle anderen Bauvorhaben wie z.B. Verkaufsstätten, Gastronomie, Veranstaltungs- und Schulungsräume sowie neue Erschließungs- und Parkieranlagen muss Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Im Rahmen der Aufstellung sind alle relevanten Belange abzuprüfen. Dabei ist die enge Nachbarschaft zu den umgebenden Wohngebieten insbesondere hinsichtlich möglicher Immissionsbelastungen auf Grund des erzeugten Autoverkehrs und der Lärmbelastung aus den geplanten Veranstaltungen bzw. der Gastronomie zu berücksichtigen.

Eine direkte Nachbarschaft von Nutzungen, die mit der angrenzenden Wohnnutzung nicht vereinbar sind, kann durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht ermöglicht werden. Ebenso sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans alle weiteren Fachbelange, - hier insbesondere der Denkmalschutz - zu berücksichtigen.

Freiflächennutzungen wie z.B. Barfußpfad, Gemüse-, Obst- und Kräutergarten, naturpädagogischer Lehrpfad, Lesegarten etc. sind keine baulichen Anlagen. Sie bedürfen keiner Baugenehmigung und brauchen daher auch keine planungsrechtlichen Grundlage für eine Genehmigung.

1.6. Denkmalschutzrechtliche Situation und Anforderungen an eine zukünftige Nutzung:

Der Orangeriegarten mitsamt umlaufender Einfriedungsmauer ist Sachgesamtheit Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und steht aus künstlerischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen unter Denkmalschutz. Das Orangeriegebäude selbst, ein langgestreckter Bau mit Mansarddach und flachen, schmalen Eckrisaliten und das sich westlich anschließende ehemalige Gewächshaus (heute Restaurant Orangerie) in zurückhaltenden klassizistischen Formen, ebenfalls von De la Fosse, sind Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG.

Weiterhin steht die schmückende Toranlage am Nordeingang der Orangerie (zurzeit nicht eingebaut) unter Denkmalschutz. Diese wurde 1748 am Palais am Markt errichtet und 1850 an der Orangerie aufgestellt. Das sich im östlichen Gartenteil auf der Höhe der Seekatzstraße befindliche Gewächshaus aus den fünfziger Jahren mit filigraner Stahl-Glas-Fassade nach Süden ist ebenfalls Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz.

Wesentlicher Aspekt der heute noch erhaltenen Raumverhältnisse ist die Achsenordnung der Gartenanlage. Um eine Störung und somit den Verlust der historischen Raumstrukturen zu verhindern, ist diese Achsenordnung unbedingt einzuhalten.

Es handelt sich bei der Orangerie um eine Gartenanlage, umschlossen von einer steinernen Mauer, die den Garten definiert. Das Zentrum des Gartens liegt innerhalb der Ummauerung. Diese Ummauerung umschließt die Fläche und bestimmt diese als Gartenfläche. Es handelt sich daher grundsätzlich um keine bebaubare Fläche.

Eine Bebauung südlich der Höhe Seekatzstraße kann nicht in Aussicht gestellt werden. Die historischen Zusammenhänge nördlich des Orangeriegebäudes fehlen bereits heute. Eine Neustrukturierung im nördlichen Bereich, nördlich der Höhe Seekatzstraße, ist daher weniger belastend und denkbar.

Alle Maßnahmen, die die Orangerie betreffen, insbesondere Gebäude- und Gartenanlagen sowie die Einfriedungsmauer mit Toranlagen, usw. bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 16 Abs. 1 und 2 HDSchG und sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Das Überwinterungshaus aus den fünfziger Jahren im östlichen Teil der Anlage wirkt als Pendant zur gegenüberliegenden Westseite. Der Denkmalwert des Gebäudes wird wesentlich geprägt durch seine Solitärwirkung und die Glas-Stahl-Fassade nach Süden. Ein Anbau an das Gebäude kann aus Sicht der Denkmalpflege nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Denkmalpflege empfiehlt die Erarbeitung einer gartenhistorischen Untersuchung für den Orangeriegarten. Diese Untersuchung ist als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage aus denkmalpflegerischer Sicht für den allgemeinen zukünftigen Umgang mit der Gartenanlage notwendig. Sie dient der langfristigen Sicherung der Grundstruktur der Anlage, erarbeitet die Rahmenbedingungen für neuzeitliche Nutzungen und die Möglichkeiten ihrer Integration in den Garten. Auch Vorschläge zum denkmalgerechten Umgang mit der Anlage im Sinne eines Pflegekonzeptes können in einer solchen Untersuchung erarbeitet werden.

Parallel zu den Nutzungsüberlegungen für das Gelände der Stadtgärtnerei wurde vom Grünflächenamt ein Auftrag an ein Landschaftsplanungsbüro erteilt, historische Unterlagen zum Orangeriegarten zu sichten und zusammen zu tragen.

2. Ideen zur Nachnutzung des Stadtgärtnereigeländes aus Sicht der Bürgerschaft

Parallel zur Erarbeitung des Nutzungskonzeptes in der Stadtverwaltung wurden von Interessenten aus der Bürgerschaft Ideen zur Nachnutzung des Geländes entwickelt. Es hat sich im laufenden Prozess gezeigt, dass ein reges Interesse aus der Bürgerschaft vor allem auch an einer bürgerschaftlichen Nachnutzung des Areals besteht. So haben auf Einladung der CDU-Bessungen und des BUND bereits Veranstaltungen stattgefunden, um Ideen vorzustellen und Bürgerinnen und Bürger zur Mitarbeit an Nachnutzungskonzepten einzuladen.

Darüber hinaus gibt es weitere Interessenten, die derzeit Vorschläge entwickeln, von denen bislang jedoch noch keine Konzeptbeschreibung eingereicht wurde. Die Ideen reichen von einem Theaterforum bis hin zu energetischen Pilotprojekten und Versuchsanlagen unter Beibehaltung des Betriebs der Stadtgärtnerei. Zwischenzeitlich liegen die folgenden vier Konzepte vor, deren Langfassung als Anlage (Anlage 4 - 7) beigefügt sind:

1. Die Behindertengärtnerei Aumühle in Wixhausen möchte die Gewächshäuser in einen Verkaufsmarkt mit Pflanzen, Erden, Zubehör, Deko-Artikel, Floristik, einem Erlebniscafé Gärtnerei für Menschen mit und ohne Behinderungen und einem Kunstprojekt Gartengalerie umnutzen. Hierzu werden das Sozialgebäude und die Gewächshäuser allesamt benötigt, eines der Gewächshäuser soll zu einem Café umgenutzt werden.

Kommentar der Verwaltung:

Die Umsetzung des Konzeptes hätte zur Folge, dass für das Grünflächenamt an anderer Stelle im Betriebsgelände Gebäude für die Unterbringung von Maschinen, Fahrzeugen, Personal und Material geschaffen werden müsste. Die Gewächshäuser blieben als gärtnerische Einrichtungen erhalten. Synergieeffekte könnten sich dadurch ergeben, dass die Gärtnerei Aumühle den Bedarf an Pflanzen für das Grünflächenamt produziert. Es würde sich um eine gewerbliche Einrichtung mit sozialer Bindung handeln. Ein Großteil des freiwerdenden Areals wäre mit der Weiternutzung der Gewächshäuser belegt. An der Nutzung der Gartenflächen im östlichen Seitenstreifen hat die Aumühle kein Interesse. Die erforderlichen Investitionen würden durch die Gärtnerei Aumühle erfolgen. Voraussetzung wäre Planungssicherheit durch Pachtverträge.

2. Vom BUND wurde ein Konzept mit dem Slogan „Naturerlebnis, Kreativität und Erholung für Jung und Alt“ eingereicht. Auf dem freiwerdenden Areal sollen ökologische, soziale und (natur-) pädagogische Aspekte miteinander verbunden werden, z.B. in Form eines Erlebnis-, Spiel- und Wildbereiches, Lehrgarten, Feuerstelle mit Gartenküche, Kreativraum, Veranstaltungsraum, Bereich für sportliche Aktivitäten und freien Bewegungsflächen.

Kommentar der Verwaltung:

Das Konzept geht davon aus, dass der Erhalt der Gewächshäuser aufgrund des baulichen Zustandes fragwürdig ist. Zwischen einem Trägerverein Bessunger Naturgarten und der Stadt würde ein Pachtvertrag geschlossen werden. Der Trägerverein würde Nutzungsverträge mit kommerziellen und nicht kommerziellen Nutzern aushandeln. Ein Förderverein soll Fördermittel einwerben und wirkt als Bindeglied in die Bessunger Bevölkerung. Das Konzept ist offen für vielfältigste Nutzungen. Es gibt noch keine konkreten Aussagen zur Finanzierung. Die Stadt soll Mitglied im Trägerverein sein.

3. Das Konzept „Bessunger Bürgergarten“ von Herrn Dieter Krellmann und Herrn Joachim Böttcher sieht ein beispielhaftes Stoffstrommanagement vor, das die Gewächshäuser auch weiterhin zur Nutzung beibehält. Vorgesehen sind Bio-Gemüseanbau und –verkauf, Terra Preta Herstellung, Wärme- und Stromgewinnung, Hofladen mit Gastronomie, Kindergarten, Aquakultur, Hühnerhaltung, Pflanzenzucht, Erlebnisbereiche, Mehrgenerationen- und Wellnessgarten.

Kommentar der Verwaltung:

Das Konzept beinhaltet stark gewerblich aber auch gemeinwohlorientierte Nutzungen. Bei der Hühnerhaltung und der Herstellung von Terra Preta können Geruchs- und Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Diese müssten in entsprechenden Gutachten genauer untersucht werden. Die Gewächshäuser würden bei diesem Konzept erhalten werden. Das Konzept vereint viele bürgerschaftliche Nutzungen, die zum Teil auch in anderen Konzepten enthalten sind. Planungsrechtlich wird das Vorhaben kritisch beurteilt.

4. Von Dr. Benno Quade liegt ein Konzeptentwurf zu einem Bessunger Bürger/innengarten vor, der das Gelände in 4 Themenbereiche gliedert: Intergenerationengarten und Kulturgarten, Kindergarten und Gartenküche, Begegnungsarten: Mach-, Sei- und Miteinandergarten („Sub-Kulturen“) und Lehr- und Lerngarten und Pachtnutzgarten.

Kommentar der Verwaltung:

Das Konzept von Dr. Benno Quade wurde in einer öffentlichen Veranstaltung Anfang dieses Jahres vorgestellt und soll einen Impuls für eine Bürgerversammlung liefern. Dr. Quade schlägt vor, den Bürgerinnen und Bürgern die Initiative für die Gestaltung des Geländes zu überlassen. Die Inhalte dieses Konzeptes finden sich zum Teil auch in den anderen Konzepten in konkreterer Form wieder.

3. Planungsrechtliche Bewertung der vorliegenden Konzepte

Für eine qualifizierte planungsrechtliche Stellungnahme ist der Detaillierungsgrad der vorliegenden Konzepte nicht ausreichend. Alle Konzepte enthalten Nutzungen, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen. Dazu ist die planungsrechtliche Grundlage durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Im Rahmen der Aufstellung sind alle relevanten Belange

abzuprüfen. Dazu gehören insbesondere die Immissionsbelastungen auf Grund des erzeugten Autoverkehrs, der geplanten Veranstaltungen, der Gastronomie, der Tierhaltung und weiterer Vorhaben. Zu welchen Einschränkungen ein solches Bebauungsplanverfahren kommt, lässt sich im Vorfeld nicht festlegen, da es ein offenes Beteiligungsverfahren ist und Beschlüsse durch die städtischen Gremien gefasst werden müssen.

Vorsorglich lässt sich darauf hinweisen, dass für Nutzungen, die der Festsetzung eines Gewerbegebietes oder eines Dorfgebietes bedürfen, voraussichtlich kein Planungsrecht geschaffen werden kann, weil die auftretenden Konflikte planerisch nicht bewältigt werden können.

4. Weitere Vorgehensweise:

Die Verwaltung wird ein Strukturkonzept mit verschiedenen Nutzungsoptionen entwickeln, das als Grundlage für eine Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern im Frühjahr 2014 dient. Das notwendige Bauleitplanverfahren wird vorbereitet.

Aufgestellt:

Darmstadt, 9.12.2013

67-0 F Nst. 2900

Anlagen

Dezernat III

Dezernat IV

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer