

# Bebauungsplan Nr. III/68 Bergpark Wilhelmshöhe Marstallkomplex

## Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### **1. Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Für die Kasseler Landschaftsparks und Museen wurde 2005 vom Land Hessen ein langfristiges Entwicklungskonzept unter dem Begriff "Museumslandschaft Kassel" vorgelegt. Für den Bergpark Wilhelmshöhe, an dessen Rand der Marstallkomplex liegt, wird die Wiederherstellung als historisches Gesamtkunstwerk, seine Öffnung für ein breites regionales und internationales Publikum sowie die Aufnahme in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes angestrebt.

Für den Marstallkomplex sind in diesem Zusammenhang die Sanierung und Reaktivierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Freiflächen, eine Neuordnung der Nutzungen, die Erweiterung des Marstallgebäudes sowie die Verbesserung der verkehrlichen Situation geplant.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 20.06.2005 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bergpark Wilhelmshöhe im Bereich Marstallkomplex gefasst mit dem Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau und die Umorganisation des Marstallkomplexes zu schaffen. Als Grundlage für die Planung dient das Gutachten "Museumslandschaft Kassel", das von der hessischen Landesregierung 2004 in Auftrag gegeben worden war.

### **2. Verfahrensablauf**

Neben dem übergeordneten Ziel der Wiederherstellung des Bergparks als Gesamtkunstwerk sind einzelne strukturelle und bauliche Maßnahmen aus dem Gutachten in die konkrete Planung übernommen worden. Hierzu zählen die Instandsetzung und Reaktivierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Freiflächen, die Neuordnung der Nutzungen und die Verbesserung der Verkehrssituation. Während die Verlagerung des Gartenbetriebshofes aus dem Marstallkomplex und damit verbundene Umnutzungen, sowie die optionale Verlängerung des östlichen Marstallflügels weiterhin aktuell sind, werden die im Gutachten vorgeschlagenen Neubaumaßnahmen (Ausstellungsgebäude, Service- und Verwaltungsgebäude) nicht mehr verfolgt. Auch der ursprünglich vorgeschlagene Neubau eines 5-Sterne-Hotels wird zugunsten der Sanierung und Erweiterung im Bestand aufgegeben.

In 2007 wurde mit der Erarbeitung eines Gesamterschließungskonzeptes für den Bergpark begonnen, das 2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen

wurde. Es basiert auf Voruntersuchungen und Datenerhebungen und hat die Neuordnung der inneren und äußeren Erschließung des Parks zum Ziel.

In 2009 wurde der freiraumplanerische Wettbewerb „Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen“ als ein Teil des Gesamterschließungskonzeptes ausgelobt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind mittlerweile teilweise umgesetzt worden.

Die Verlagerung des Gartenbetriebshofes und die damit verbundene Flächenversiegelung im Bereich des Parkplatzes an der Ochsenallee führt zu einer Kompensationsmaßnahme auf der Schotterfläche, die heute als Brandt-Stopf-Parkplatz bekannt ist und als solcher genutzt wird. Die Festsetzung als Grünfläche widerspricht dieser Interimsnutzung nicht, sie gibt jedoch das Ziel der Neugestaltung als Grünfläche und Teil des Parks vor, die im Einklang steht mit den Inhalten des Parkpflegewerkes. Es besteht die Absicht, dass die Rückgewinnung als Grünfläche mit der Umsetzung des Gesamterschließungskonzeptes einhergeht, sodass keine Nachteile in der Erreichbarkeit des Schlossplateaus entstehen werden. Überdies wurde verabredet, dass MHK ein Veranstaltungskonzept entwickelt. Im Rahmen dieser Großveranstaltungen kann die Fläche auch künftig als Parkplatz genutzt werden.

Sämtliche hier beschriebenen Maßnahmen sind nun, im kommunizierenden Planungsprozess zusammengefasst, in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Da das Plangebiet sich innerhalb der Kernzone des angestrebten UNESCO-Welterbes befindet, wurden alle Planungen, sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs intensiv mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Der städtebauliche Vorentwurf wurde den Bürgerinnen und Bürgern gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.05.2009 bis einschließlich 10.06.2009 durch Aushang im Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vorgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.05. – 12.06.2009 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß §2ff. BauGB einschließlich Umweltprüfung aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Grünfläche überwiegend mit der Zweckbestimmung Parkanlage angegeben. Gebietsfestsetzungen in der Ebene des Bebauungsplans können als aus dem FNP entwickelt angesehen werden, solange sie den Entwicklungszielen des Konzeptes "Museumslandschaft Kassel" entsprechen und einer Stärkung der Funktionen des Bergparks dienen (Zweckverband Raum Kassel, 18.05.2009). Eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB fand vom 14.02. - 18.03.2011 statt.

Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung der Verfahrensunterlagen gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 26.11.2012 bis einschließlich 04.01.2013 beteiligt.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen des Grünordnungsplans erfasst und in den Umweltbericht aufgenommen. Die einschlägige Erhebung erfolgte durch eigene Bestandsaufnahmen. Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- Regionalplan für Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, rechtswirksam seit 08.08.2009
- Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel vom 30.03.2007
- Zweckverband Raum Kassel; „Stadtklimatische Untersuchung für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel, Abschlußbericht“, Kassel 1991
- Parkpflegewerk Park Wilhelmshöhe Kassel (Horst Becker und Michael Karkosch), Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten Hessen, Bad Homburg v. d. Höhe. Verlag Schnell + Steiner, Regensburg 2007
- Fledermausgutachten für das Stadtgebiet von Kassel, Bestandsaufnahme 1992 bis 1996, Kassel 1996
- Fledermauskundliches Kurzgutachten zum B-Plan Nr. III/68 Kassel „Bergpark Wilhelmshöhe - Marstallkomplex“. Büro für Landschaftsökologie Simon Widdig GbR, Marburg Juli 2009
- Museumslandschaft Kassel, Standortuntersuchung Großgerätehalle, ANP, Kassel Januar 2007
- Museumslandschaft Kassel, Gartenbetriebshof der Parkpflege (Standortuntersuchung Vertiefungsbereiche) ANP, Kassel Februar 2008
- Gutachten "Gartenbetriebshof Bergpark Wilhelmshöhe in Kassel", Prof. Heinz W. Hallmann, Aachen Dezember 2009.
- Geologische Übersichtskarte Hessen, Hess. Landesamt für Boden.

Die Bodenversiegelung aufgrund der geplanten Bebauung wird durch die großflächige Entsiegelung von undurchlässigen Belägen auf Wegen, in Höfen und auf Parkplatzflächen ausgeglichen.

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Die Entsiegelung befestigter Hof-, Wege- und Straßenflächen sowie die Festsetzung von Dachflächenbegrünung trägt andererseits dazu bei, dass der Regenwasserabfluss in die Kanalisation reduziert wird. Die Renaturierung bestehender Gräben bewirkt einen zusätzlichen Ausgleich.

Durch die vorgesehene Bautätigkeit werden Lebensräume beeinflusst. Das Beibehalten bestehender Großgehölze und die Pflanzung zusätzlicher Gehölze insbesondere auf dem neugestalteten Platz vor dem Schlosshotel und an den Ufer säumen mildern die Eingriffe in die Vegetation ab.

Die historischen Vegetationsstrukturen werden gesichert und ergänzt. Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Parkanlage wird nach Maßgabe des aktuellen

Parkpflegewerks der öffentlichen Park- und Museumsverwaltung festgesetzt. Der historische Obst- und Gemüsegarten sowie die Baumschule soll auf historischer Grundlage nach Maßgabe des aktuellen Parkpflegewerks reaktiviert und entwickelt werden.

Die Pflege und Entwicklung der „Langen Wiese“ als Feuchtwiese, der Erhalt und die Entwicklung des geschützten Ufergehölzes am „Neuen Wasserfallsgraben“ sowie die Sicherung und Pflege der Streuobstwiesen werden festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass die Gestaltung der Fassaden- und Dachflächen von Neu- und Ersatzbauten sich verträglich und zurückhaltend in die Umgebung der Einzeldenkmäler auf dem Marstallplateau einfügen und damit auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes begrenzen soll.

Pkw-Stellplätze werden im Bereich des Marstallplateaus zahlenmäßig begrenzt und nur auf ausgewiesenen Flächen zugelassen. Damit wird die Belastung des Bereichs durch Flächenteilversiegelung, Lärm- und Abgasemissionen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermindert.

Zur Überprüfung der Beeinträchtigungen und ihres Ausgleichs wurde im Grünordnungsplan eine qualitative Bewertung nach dem Biotopwertverfahren gemäß Kompensationsverordnung vorgenommen. Bei Gegenüberstellung von Bestand und Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Eingriffe als ausgeglichen bezeichnet werden.

Die Überwachung der Maßnahmen, insbesondere die Entsiegelung von Flächen, die Begrünung von Dachflächen und die Maßnahmen im Gewässerbereich beginnt mit der Bauphase und obliegt in erster Linie der Bauaufsicht der Stadt Kassel als federführendem Amt. Nach Beendigung der Bauphase ist die einmalige Überwachung (Ortsbegehung) der ordnungsgemäßen Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen durch die Bauaufsicht vorgesehen, ggf. in Zusammenarbeit mit dem Umwelt- und Gartenamt.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden gemäß §1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Stellungnahmen und ihre Behandlung im Einzelnen sind in der Zusammenfassung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und im Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wiedergegeben. Es wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Zu folgenden wesentlichen Themenbereichen wurden Stellungnahmen abgegeben *und im Bebauungsplan berücksichtigt*:

Festsetzung geplante Nutzungen MHK:

Es wurde angeregt, die geplanten Nutzungen der MHK im Bereich Marstallplateau als „dienende Funktionen für die Museumslandschaft, im OG ggfs. Wohnen als Be-

stand" zu bezeichnen. Die Darstellung der geplanten Nutzungen sei viel zu detailliert, veraltet und damit zu gegebener Zeit falsch.

*Die vorgeschlagene Angabe der Nutzung lediglich als „dienende Funktionen für die MHK“ ist nicht aussagekräftig insbesondere in Hinblick auf die korrespondierende Festsetzung der Nutzungen Nr. 1.2.1 Baufenster A, die bindende Wirkung hat. Pauschal „dienende Funktionen“ sollen hier nicht zulässig sein, weil dies auch Nutzungen einschließt, die den denkmalgeschützten Gebäuden nicht gerecht werden wie z. B. Garagen, Abstellräume u. ä. Die Festsetzungen zu den Nutzungen bleiben konkret, werden jedoch aktualisiert.*

Instandsetzung und Restaurierung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass für einzelne Gebäude der MHK keine „Sanierung“, sondern eine „Instandsetzung“ geplant ist.

*Die Begriffe wurden entsprechend geändert.*

Standort Transformator:

Es wurde darauf hingewiesen, dass zur Versorgung der zukünftigen Nutzungen der Bau einer Transformatorstation im Bereich des bisherigen Holzlagerplatzes erforderlich sei.

*Der Bebauungsplan wird durch ein entsprechendes Planzeichen ergänzt.*

Wegerecht und Grünflächenstreifen:

Es wurde angeregt zu prüfen, ob die Festsetzung des Grünflächenstreifens und des Wegerechtes auf dem Pachtgrundstück östlich des Sondergebietes Hotel mit dem Eigentümer MHK und dem Pächter des Schlosshotels abgestimmt ist.

*Nach Abstimmung mit den Beteiligten entfällt das Wegerecht im Bebauungsplan. Der Streifen „öffentliche Grünfläche“ im Bereich des Pachtgrundstücks wird in „Sondergebiet Hotel“ geändert.*

Straßenplanung L3217:

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Fahrbahnbreite der L3217 (Tulpenallee) von mindestens 6,50 m erforderlich sei.

*Die Verkehrsfläche wurde im Bebauungsplan mit 6,50 m Breite dargestellt und vermaßt.*

Verkehrsberuhigter Bereich:

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Platzfläche Schlossplateau und der L3217 in diesem Bereich als „verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß VwV-StVO nicht in Betracht komme.

*Es ist lediglich die Platzfläche Schlossplateau zu beiden Seiten der Straßenverkehrsfläche L3217 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ entfällt.*

Querungshilfen:

Es wurde angeregt, eine zusätzliche Querungshilfe für Fußgänger im Bereich Vorplatz Schlosshotel einzurichten und auf die Querungshilfen westlich des Gewächshauses und im Einmündungsbereich des Kaleschenweges zu verzichten.

*Im Bebauungsplan werden keine in dieser Weise detaillierten Festsetzungen zu den Verkehrsflächen gemacht. Durch die unhierarchische Verkehrsraumgestaltung im Bereich des Vorplatzes als Ergebnis des Realisierungswettbewerbs erübrigt sich hier eine Querungshilfe.*

#### Wendeplatz:

Es wurde auf die Notwendigkeit einer Halte- und Wendemöglichkeit für Reisebusse auf dem Marstallplateau hingewiesen.

*Im Bebauungsplan werden keine in dieser Weise detaillierten Festsetzungen zu den Verkehrsflächen gemacht. Das Wettbewerbsergebnis sieht eine Halte- und Wendemöglichkeit auf dem Vorplatz Schlosshotel vor.*

#### Anpassung Stellplatzkonzept:

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich nach den Verhandlungen über den Erbpachtvertrag zum Schlosshotel die Bedarfssituation bei den Pkw-Stellplätzen – auch in Bezug auf den Bereich hinter der Reithalle – erheblich verändert hat.

*Das Stellplatzkonzept wurde überarbeitet, um Stellplätze ergänzt und mit dem Land Hessen abgestimmt. Die überarbeiteten Stellplatzzahlen des Konzeptes wurden im Bebauungsplan aktualisiert.*

#### Erhalt Stellplätze:

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Anzahl der bisherigen Stellplätze auf dem Grundstücksteil Schlosshotel im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht reduziert werden dürfe. Die zugunsten des Schlosshotels bestehenden Baulasten mit 46 Stellplätzen auf dem Brand-Stoph-Parkplatz seien ebenfalls unverzichtbar.

*Die Obergrenze der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze wurde auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigungen aktualisiert. Die Auflösung des Brandt-Stoph-Parkplatzes ist ein mittel- bis langfristiges Planungsziel, das in Zusammenhang mit der Neuordnung der Museumslandschaft unverzichtbar ist. Gleichwohl hat die vorhandene Baulast Bestandsschutz. So lange die 46 Stellplätze derart gesichert sind, ist nur eine Verkleinerung des Brandt-Stoph-Parkplatzes oder eine anderweitige einvernehmliche Ersatzlösung möglich.*

#### Darstellung Wettbewerbsergebnis Umgestaltung Tulpenallee:

Es wurde bemängelt, dass sich der Bebauungsplan teilweise auf veraltete Planungsstände beziehe und somit ggfs. falsche Festlegungen treffe.

*Die Darstellung des Wettbewerbsergebnisses wurde aktualisiert, gekürzt und durch die Darstellung der aktuellen Ausführungsplanung ergänzt.*

#### Eingriffsdarstellung Baumbestand:

Es wurde angeregt, die zu erwartenden Eingriffe in den Baumbestand zu konkretisieren und darzustellen.

---

*Bei der Bilanzierung wurden nicht einzelne Bäume sondern die Parkanlage insgesamt bewertet. Der Grünordnungsplan enthält im Anhang ein Baumkataster, in dem die Baumstandorte nummeriert und einzeln beschrieben werden.*

Erhalt Butternuss:

Als unbedingt erhaltenswert wurde die Butternuss (*Juglans cinerea*) auf dem Schlossplateau an der Zufahrt zum Hotel errichtet.

*Die Butternuss ist ein markantes und bedeutendes Solitärgehölz vor dem Schlosshotel. Ein langfristiger Erhalt des Baumes ist jedoch unwahrscheinlich, da Butternüsse nur eine begrenzte Lebensdauer (selten mehr als 75 Jahre) haben und der Baum bereits mehr als 50 Jahre alt ist. Bei der Neugestaltung des Bereichs vor dem Schlosshotel sollte die Möglichkeit erhalten bleiben, die den gesamten Vorplatz betreffende Gestaltung entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durchführen zu können. Es würde dadurch ein hochwertiger Bereich mit starkem Baumbesatz (Neupflanzungen) entstehen, der die Qualität des heutigen Zustandes noch übertrifft und deshalb grundsätzlich zu begrüßen ist.*

*Der Baumstandort wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, jedoch wird auf die Butternuss in der Ausführungsplanung Rücksicht genommen. Sie bleibt bis zu ihrem Abgang erhalten. Danach wird die Ersatzpflanzung im vorgegebenen Baumraster erfolgen.*

Umweltbericht Monitoring:

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht Ausführungen zum Thema „Monitoring“ gem. Ziff. 3b der Anlage 1 zu §2 Abs. 4, §§2a und 4 BauGB fehlen.

*Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.*

Neuer Wasserfallgraben und Ufersaumstrukturen als geschütztes Biotop:

Es wurde angeregt, dass der "Neue Wasserfall" einschließlich dessen Ufersaumstrukturen als gem. § 30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop in den Plänen dargestellt und entsprechend festgesetzt werden sollte.

*Zur Klarstellung wird im Bebauungsplan der Hinweis auf das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop um den Bestandteil „und naturnahe Wasserfläche“ ergänzt.*

Verwendung von Festbrennstoffen:

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Festsetzung des Verwendungsausschlusses fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) unzureichend sei aufgrund des besonders strengen Maßstabes, der im Kurbezirk „Bad Wilhelmshöhe“ zusätzlich zu den wegen der ungünstigen lufthygienischen Situation in Kassel üblicherweise erforderlichen Auflagen an die Vermeidung der Entstehung von Luftschadstoffen anzulegen sei. Als textliche Festsetzung wurde angeregt: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.“

*Die vorgeschlagene Eingrenzung auf eine bestimmte Feuerungstechnologie ist als Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich nicht belastbar. Die vorgeschlagene Formulierung beschränkt nicht die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe*

*gemäß §9 Abs. 2 Nr. 23a, sondern schreibt eine einzige verwendbare Feuerungstechnologie vor. Es wird auf die o. g. Festsetzung verzichtet, da die 1. BImSchV ohnehin generell Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist und deren Festsetzung im Bebauungsplan nicht zusätzlich erforderlich ist.*

## **5. Alternativenprüfung**

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen gemäß § 3 BauGB wurden im Planverfahren nicht untersucht, da dies bereits in den vorangegangenen Planungsstudien und Gutachten ausführlich geschehen ist, u. a. in:

Parkpfliegewerk Park Wilhelmshöhe Kassel, Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten, Horst Becker und Michael Karkosch, Bad Homburg 2007;

Museumslandschaft Kassel, Gesamtentwicklungskonzept für die Kasseler Landschaftsparks und Museen, Land Hessen u. AS&P, Wiesbaden 2005;

Museumslandschaft Kassel, Masterplan Bergpark Bad Wilhelmshöhe, ANP HM, Kassel 2006;

Baumassenstudie zur Bebauung des Schlossplateaus am Fuße des Bergparks in Bad Wilhelmshöhe, Architekturbüro Kühn-von Kaehne und Lange, Potsdam Juli 2007;

Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Am Weinberg Kassel, Standort- und Marktanalyse, Schollen Hotelentwicklung GmbH, Wuppertal 2008;

Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen, Realisierungswettbewerb 2009;

Gesamtverkehrsgutachten zur Erschließung des Bergparks in Bad Wilhelmshöhe, BSV, Aachen November 2007;

Gesamterschließungskonzept Bergpark Wilhelmshöhe in Kassel, PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, Kassel März 2010.

Kassel, den 17.07.2013

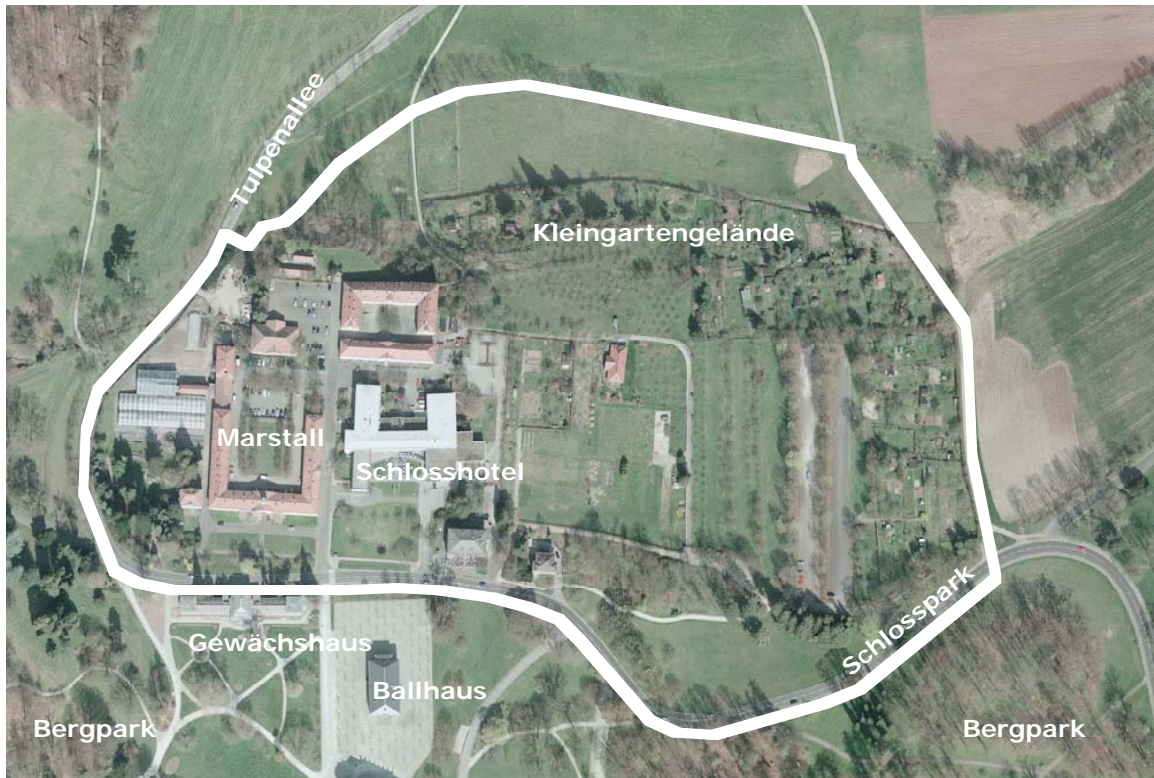
gez. Spangenberg

---

Stadt Kassel



Bebauungsplan Nr. III/68  
„Bergpark Wilhelmshöhe  
Marstallkomplex“



Begründung und Umweltbericht

11.03.2013

# Bebauungsplan Nr. III/68 Bergpark Wilhelmshöhe Marstallkomplex

## Begründung und Umweltbericht

Stand: 11.03.2013

### Auftraggeber:

Stadt Kassel - Der Magistrat  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Obere Königstraße 8  
34117 Kassel

### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping  
Köpping Architektur+Planung  
34125 Kassel, Wallstraße 2b  
Tel. 0561 / 57 999-24  
arch.koepping@t-online.de

### Umweltbericht:

Dipl.-Ing. Hartmut Seyfarth  
Dipl.-Ing. Jobst Walter  
PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum  
Querallee 43, 34119 Kassel  
Tel. 0561 – 77 60 71 Fax 10 29 79  
mail@plf-kassel.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Allgemein</b>	<b>6</b>
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	6
1.2 Planverfahren	6
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
<b>2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	7
2.2 Schutzgebiete	8
2.3 Satzungen	9
2.4 Vorbereitende Untersuchungen	10
2.5 UNESCO Weltkulturerbe	10
2.6 Parkpfliegewerk	11
2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	12
2.8 Wettbewerbe	13
2.9 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise	15
<b>3 Bestandsaufnahme und Analyse</b>	<b>16</b>
3.1 Historie	16
3.2 Stadt- und landschaftsräumlicher Kontext	19
3.3 Baulicher Bestand und Nutzungen	19
3.4 Erschließung und Verkehr	41
3.5 Natur und Landschaft	48
3.6 Zusammenfassende Wertung	48
<b>4 Planungsziele und -konzepte</b>	<b>50</b>
4.1 Denkmalschutz und Weltkulturerbe	50
4.2 Nutzungen und bauliche Entwicklung	51
4.3 Erschließung und Verkehr	55
4.4 Entwicklungskonzept Marstallplateau	60
4.5 Natur und Landschaft	62
<b>5 Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>64</b>
5.1 Fläche für den Gemeinbedarf	64
5.2 Sondergebiet Hotel	65
5.3 Denkmalschutz und Gebäudegestaltung	65
5.4 Verkehrsflächen und Stellplätze	65
5.5 Grünflächen	66
5.6 Flächen für die Landwirtschaft	66
5.7 Wasserflächen	67
5.8 Naturschutz und Landschaftspflege	67
5.9 Werbeanlagen	67
<b>6 Umweltbericht</b>	<b>68</b>
6.1 Einleitung	68
6.2 Erfassen und Bewerten des derzeitigen Umweltzustandes	70
6.3 Zielkonzept	75
6.4 Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung	77

6.5	Planungsalternativen	85
6.6	Monitoring	85
6.7	Zusammenfassung	85
<b>7</b>	<b>Gesamtabwägung</b>	<b>88</b>
7.1	Öffentliches Interesse	88
7.2	Eingriffsvermeidung	88
7.3	Planungsalternativen	88
7.4	Abzuwägende Belange	88
7.5	Auswirkungen der Planung	89
7.6	Verhältnismäßigkeit	89
<b>8</b>	<b>Sonstige planungsrelevante Angaben</b>	<b>90</b>
8.1	Flächen	90
8.2	Bodenordnung	91
8.3	Kosten	92
8.4	Verfahrensübersicht	92

(A) Grünordnungsplan, PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, Kassel Sept. 2011

Quellen:

- (1) Parkpflegewerk Park Wilhelmshöhe Kassel, Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten, Horst Becker und Michael Karkosch, Bad Homburg 2007
- (2) Museumslandschaft Kassel, Gesamtentwicklungskonzept für die Kasseler Landschaftsparks und Museen, Land Hessen u. AS&P, Wiesbaden 2005
- (3) Museumslandschaft Kassel, Masterplan Bergpark Bad Wilhelmshöhe, ANP HM, Kassel 2006
- (4) Museumslandschaft Kassel, Perspektiven für die Reithalle, ANP HM, Kassel 2007
- (5) Welterbe-Workshops I - IV, Dokumentation MHK Projektmanagement, Kassel Januar 2007 bis August 2008
- (6) Baumassenstudie zur Bebauung des Schlossplateaus am Fuße des Bergparks in Bad Wilhelmshöhe, Architekturbüro Kühn-von Kaehne und Lange, Potsdam Juli 2007
- (7) Verkehrszählung Bergpark Wilhelmshöhe vom 16. März bis 26. August 2007, PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum
- (8) Gesamtverkehrsgutachten zur Erschließung des Bergparks in Bad Wilhelmshöhe, BSV, Aachen November 2007
- (9) Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Am Weinberg Kassel, Standort- und Marktanalyse, Schollen Hotelentwicklung GmbH, Wuppertal 2008
- (10) Schlosshotel Kassel, Modernisierung des bestehenden Gebäudes, Jochinger GmbH / Ohlmeier Architekten BDA, Bauvoranfrage Kassel 2009

- (11) Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen, Wettbewerbsbeitrag 1. Preis, WES & Partner GbR Landschaftsarchitekten, Hamburg/Berlin 2009
- (12) Fledermauskundliches Kurzgutachten, Simon & Widdig GbR Büro für Landschaftsökologie, Marburg Juli 2009
- (13) Gesamterschließungskonzept Bergpark Wilhelmshöhe in Kassel, PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, Kassel März 2010

# 1 Allgemein

## 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Für die Kasseler Landschaftsparks und Museen wurde 2005 vom Land Hessen ein langfristiges Entwicklungskonzept unter dem Begriff "Museumslandschaft Kassel" vorgelegt. Für den Bergpark Wilhelmshöhe, an dessen Rand der Marstallkomplex liegt, wird die Wiederherstellung als historisches Gesamtkunstwerk, seine Öffnung für ein breites regionales und internationales Publikum sowie die Aufnahme in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes angestrebt.

Für den Marstallkomplex sind in diesem Zusammenhang die Sanierung und Reaktivierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Freiflächen, eine Neuordnung der Nutzungen, die Erweiterung des Marstallgebäudes sowie die Verbesserung der verkehrlichen Situation geplant.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 20.06.2005 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bergpark Wilhelmshöhe im Bereich Marstallkomplex gefasst mit dem Ziel, "... die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau und die Umorganisation des Marstallkomplexes zu schaffen. Als Grundlage für die Planung dient das Gutachten "Museumslandschaft Kassel", das von der hessischen Landesregierung 2004 in Auftrag gegeben worden war."

## 1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß §2ff. BauGB einschließlich Umweltprüfung aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Grünfläche überwiegend mit der Zweckbestimmung Parkanlage angegeben. Gebietsfestsetzungen in der Ebene des Bebauungsplans können als aus dem FNP entwickelt angesehen werden, solange sie den Entwicklungszielen des Konzeptes "Museumslandschaft Kassel" entsprechen und einer Stärkung der Funktionen des Bergparks dienen (Zweckverband Raum Kassel, 18.05.2009). Eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

## 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 16,6 ha liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 3. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Uferböschung des Neuen Wasserfallsgrabens;
- im Westen durch die westliche Parzellengrenze der Tulpenallee;
- im Süden durch die südlichen Parzellengrenzen der Tulpenallee und der Straße "Schlosspark";
- im Osten durch den Hermann-Schafft-Weg und die westlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 14 und 15.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

#### 2.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009), Land Hessen

Der aktuelle Regionalplan stellt die Fläche als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, für den Grundwasserschutz, für Natur und Landschaft sowie für besondere Klimafunktionen dar.

#### 2.1.2 Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel



Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, rechtswirksam seit dem 08.08.2009, stellt im Plangebiet folgende Nutzungskategorien dar:

- Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage
- Gärten (Kleingartenanlage)
- Verkehrsflächen (Tulpenallee und Straße Schlosspark)
- Ruhender Verkehr (Brandt-Stopf-Parkplatz)
- Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel Zone I (Naturdenkmal Feuchtwiese am Neuen Wasserfallgraben) und II (östlich des Marstallplateaus)

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiese zwischen Marstallplateau und Kleingartenanlage)
- Geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG (Streuobstwiese "Der alte Gemüsegarten")
- Fließgewässer (Neuer Wasserfallsgraben u. a.).

### 2.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum Nr. 151 des Landschaftsplans. Im Plangebiet sind folgende Entwicklungs- und Erhaltungsziele dargestellt:

- Erhalt und kontinuierliche Nutzung der vorhandenen Obstwiesenflächen im Bereich Schlossberg, Waldschule und Roterkopfweg: periodische Mahd der Wiesen, Pflege der Obstbäume, bei Bedarf Nachpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (10308 B).
- Standortangepasste Nutzung und Pflege des feuchten Grünlandes und der Großseggenbestände entlang Neuen Wasserfallsgrabens. Verhinderung weiterer Verbuschung der Großseggenbestände durch geeignete Maßnahmen (10313 B).
- Pflege und Weiterentwicklung der Vegetationsbestände (Wiesen, Gebüsch, Gehölzbestände, Bäume) im Bereich des Bergparks auf der Basis des Parkpflegewerkes unter besonderer Berücksichtigung der sehr differenzierten Boden- und Wasserverhältnisse sowie der zahlreichen kleinflächigen oder linearen gewässerbezogenen Sonderstandorte.
- Berücksichtigung der vorhandenen Fledermaus-Lebensräume bei allen Maßnahmen an vorhandenen Bauwerken im Park.
- Herausnahme des privaten Autoverkehrs aus dem Parkbereich.
- Freihaltung der noch offenen / unbebauten Bereiche innerhalb des Parkvorfeldes, des Grünzuges entlang des Wasserfallsgrabens.

## 2.2 Schutzgebiete

### 2.2.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil des Flächendenkmals Bergpark Wilhelmshöhe. Folgende Gebäude sind als Kulturdenkmale im Denkmalsbuch eingetragen:

Haus in den Obstgärten (Schlosspark 2), Alte Post (Schlosspark 4), Alte Wache (Schlosspark 6), Remise (Schlosspark 10), Ökonomiegebäude (Schlosspark 12), Reithalle (Schlosspark 14), Marstall und Gärtnerhaus (Schlosspark 16) sowie Kavalleriehaus (Schlosspark 18). Die Brunnenanlagen vor dem Marstallgebäude und an der Rückseite des Ökonomiegebäudes sowie der Eiskeller unterhalb der Alten Post stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.



### 2.2.2 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt zu Teilen im Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel. Die Feuchtwiese entlang des Neuen Wasserfallsgrabens bis zur nördlichen Begrenzung des Kleingartengeländes und des Marstallplateaus liegt in der Schutzzone I. Das Kleingartengelände, der alte Gemüsegarten sowie die Parkfläche nördlich der Straße Schlosspark (Alte Post nicht eingeschlossen) liegen in der Schutzzone II.

'Das im amtlichen Lageplan ausgewiesene Naturdenkmal (ND) bezeichnet die vorhandene Feuchtwiese nördlich und südlich des "Neuen Wasserfallsgrabens". Aus rechtlichen Gründen wird dieses Flächendenkmal bei der Neuordnung der Naturdenkmäler entfallen.

Das Plangebiet liegt östlich des vorgeschlagenen FFH-Gebiets 4622-302 Habbichtswald und Seilerberg bei Ehlen, ist jedoch nicht Bestandteil des FFH-Gebietes.' (A)

### 2.2.3 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Schutzzone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH. Die Vorgaben der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.

## 2.3 Satzungen

### 2.3.1 Bebauungsplan Nr. III 5-1

Für die Kleingartenanlage sowie Teile der Streuobstwiese unterhalb des Marstallplateaus gilt der Bebauungsplan Nr. III 5-1 "Am Schlosshotel" vom 10.10.2003. Der Bebauungsplan beinhaltet u. a. folgende Festsetzungen:

- Private Grünflächen der Zweckbestimmung Freizeitgärten
- Fläche für die Landwirtschaft der Zweckbestimmung Streuobstbau auf Dauergrünland
- Mindestparzellengrößen
- Größe und Ausführung der Gartenlauben, Baumpflanzungen, Einfriedungen.

Die übrigen Teile des Plangebiets liegen im Außenbereich gemäß §35 BauGB.

### 2.3.2 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

## 2.4 Vorbereitende Untersuchungen

Folgende Gesamtentwicklungskonzepte und Einzelstudien beinhalten Aussagen zum Marstallkomplex und sind Grundlagen für die Inhalte des Bebauungsplans:

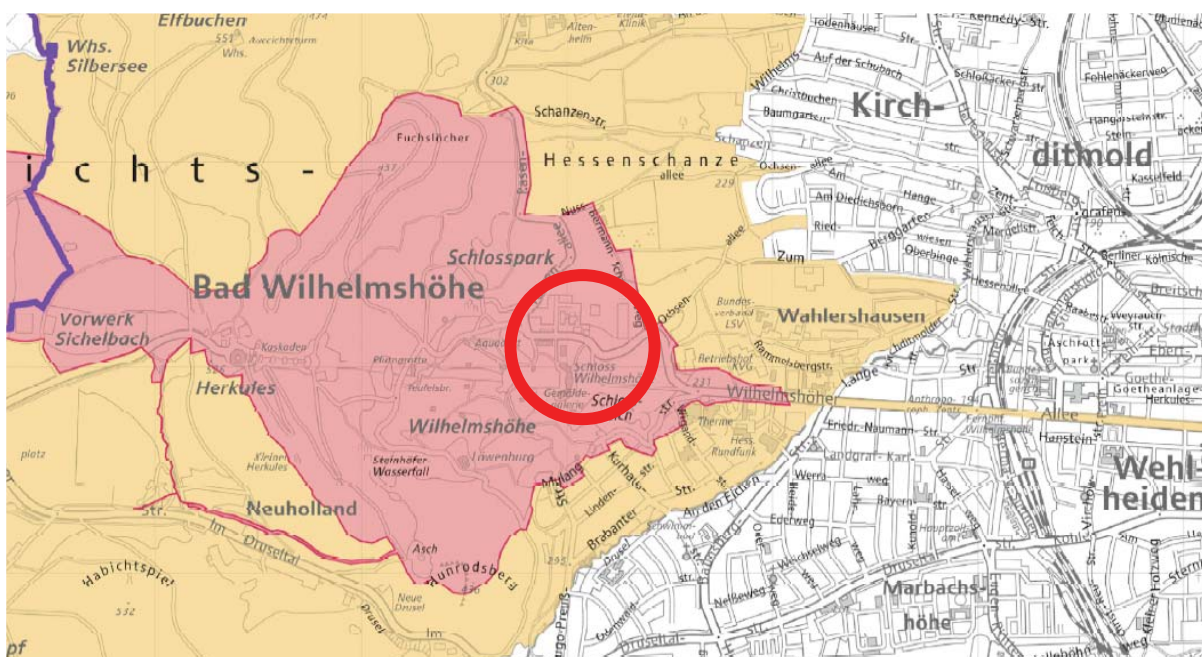
- Museumslandschaft Kassel, Gesamtentwicklungskonzept für die Kasseler Landschaftsparks und Museen, Land Hessen u. AS&P, Wiesbaden 2005,
- Museumslandschaft Kassel, Masterplan Bergpark Bad Wilhelmshöhe, ANP HM, Kassel 2006,
- Museumslandschaft Kassel, Perspektiven für die Reithalle, ANP HM, Kassel 2007
- Baumassenstudie zur Bebauung des Schlossplateaus am Fuße des Bergparks in Bad Wilhelmshöhe, Architekturbüro Kühn-von Kaehne und Lange, Potsdam Juli 2007,
- Verkehrszählung Bergpark Wilhelmshöhe vom 16. März bis 26. August 2007, PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum
- Gesamtverkehrsgutachten zur Erschließung des Bergparks in Bad Wilhelmshöhe, BSV, Aachen November 2007
- Gesamterschließungskonzept Bergpark Wilhelmshöhe in Kassel, PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, Kassel März 2010
- Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Am Weinberg Kassel, Standort- und Marktanalyse, Schollen Hotelentwicklung GmbH, Wuppertal 2008
- Schlosshotel Kassel, Modernisierung des bestehenden Gebäudes, Jochinger GmbH / Ohlmeier Architekten BDA, Kassel 2009,

sowie die Ergebnisse der Welterbe-Workshops I - IV, Januar 2007 - August 2008, Dokumentation MHK Projektmanagement, Kassel, und weitere Studien.

## 2.5 UNESCO Weltkulturerbe

Der Bergpark Wilhelmshöhe ist zur Aufnahme in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes angemeldet. Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Kernzone, die die Flächenausdehnung des Weltkulturerbes umfasst. Der Hermann-Schafft-Weg östlich des Plangebietes bildet die Abgrenzung zur Pufferzone des Weltkulturerbe-Bereiches, die die Kernzone zum Schutz der Kulturdenkmale umgibt.

Eingriffe in die Kernzone wie z. B. Neubaumaßnahmen müssen besonders bezüglich ihrer Verträglichkeit mit den denkmalschutzrelevanten Merkmalen des Bergparks betrachtet werden, um die angestrebte Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbeliste nicht zu gefährden. Dies gilt in abgestufter Form auch für die Pufferzone.



Kern- und Pufferzone Weltkulturerbe, Stadt Kassel, Mai 2011 (Ausschnitt)

## 2.6 Parkpfliegewerk

Für den Bergpark Wilhelmshöhe wurde 2007 ein Parkpfliegewerk durch die Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten Hessen (nach Neuordnung jetzt MHK zuständig) vorgelegt, das sich als denkmalpflegerisches Gutachten begreift und als historische Referenz unter anderem auf die Darstellungen im Bestandsplan von Ernst Virchow (Kassel 1903) zurückgreift.

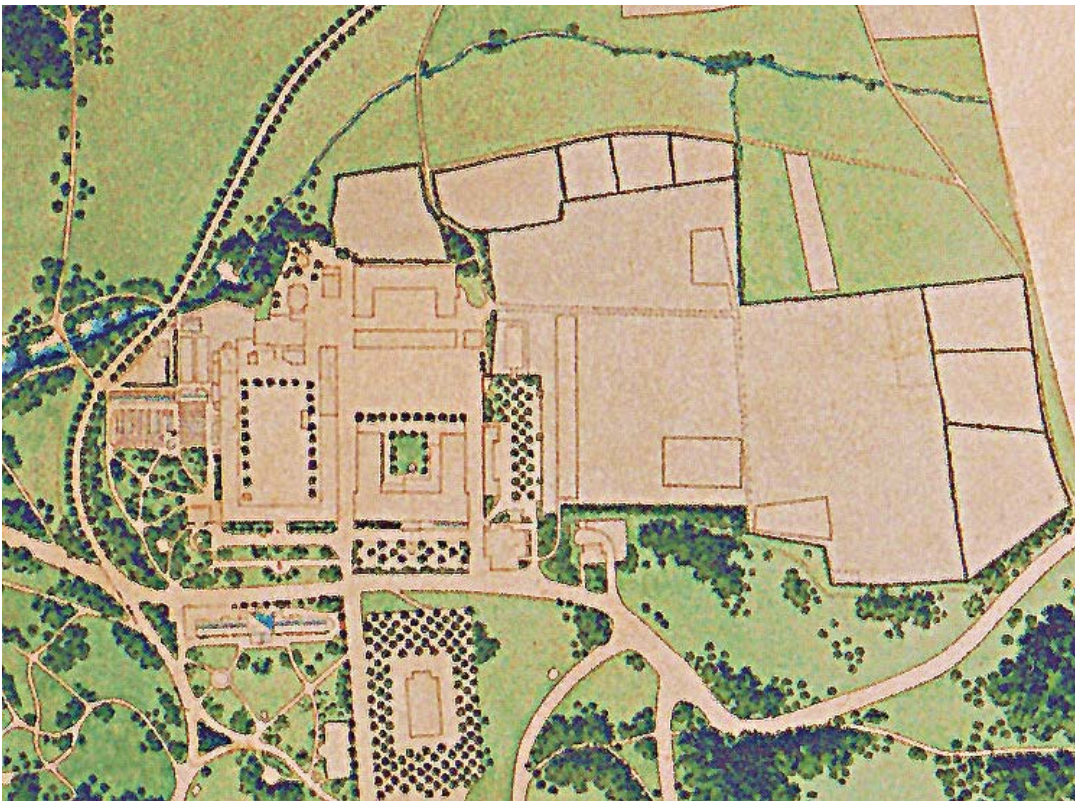
Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. III/68 werden folgende Entwicklungsziele genannt:

- Aufrechterhaltung und Förderung des gärtnerischen Eigenbetrieb der Schloss- und Parkverwaltung Wilhelmshöhe,
- Beibehaltung der Parkverwaltung in Wilhelmshöhe und Erhaltung des gewachsenen Ökonomiekomplexes,
- Entwicklung der Park-Infrastruktur und des Park-Marketings,
- Mittel- und langfristig Wiederaufnahme der historischen Nutzung der Bereiche Obst- und Gemüsegärten sowie Baumschule,

sowie folgende Einzelmaßnahmen:

- Wiederaufpflanzung der Allee mit Tulpenbäumen (*Liriodendron tulipifera*),
- der Teich unterhalb des Neuen Wasserfalls soll wiederhergestellt werden,
- die Gebäude des Ökonomiekomplexes sollen möglichst Zentrum der Parkbewirtschaftung bleiben,
- Wiederherstellung der regelmäßigen Baumpflanzung mit Rosskastanien (Vorbereich Schlosshotel),

- Baumschule und Nutzgärten werden mittel- bis langfristig wieder eingerichtet und Fachpersonal dafür eingestellt. Solange werden die Flächen von Bebauung freigehalten (Alter Obstgarten),
- Die Kleingärten sollten langfristig in ein Nutzgartenkonzept eingebunden werden. Je nach Fläche sind hier z. B. Obstgärten möglich. Weitere Bebauung ist zu verhindern,
- Nutzung des Eiskellers z. B. für Obsteinlagerung. Bei Führungen sollte er zugänglich sein (östlich der Post).



*Wilhelmshöhe Bestandsplan, Ernst Virchow, Kassel 1903 (Ausschnitt)*

## **2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Abschnitt 6). Die wesentlichen Inhalte des landschaftsplanerischen Fachbeitrages (A) werden in den Bebauungsplan aufgenommen.



*Bei allen heutigen Nutzungsanforderungen an den Bergpark Wilhelmshöhe bleibt das Herausarbeiten der historischen Qualität oberstes Gebot. Die Tulpenallee stellt in diesem historischen Kontext nicht in Ihrer Wegeführung, wohl aber in ihrem gestalterischen Ausdruck und ihrer Dimensionierung eine deutliche Störung des historischen Geflechts des Bergparks dar.*

*Die Strasse wird deutlich verschmälert von 8 m auf 6 m Breite, was einen Busgegenverkehr zulässt. An die Strasse grenzt ein 1 Meter breites Bankett aus Schotterrasen an. Das Beparken der Tulpenallee wird durch einfache niedrige Holzpollerreihen verhindert. Der zum Teil jetzt angrenzende Fußweg wird deutlich von der Strasse getrennt, sodass die Breite der Strasse in der Wiese deutlich vermindert wird. Die Übergangsbereiche werden durch leicht in die Strasse hineinragende Natursteinmittelpflasterlätzchen betont. Die Höchstgeschwindigkeit sollte 50 km/h nicht überschreiten.*

*Vorplatz Schlosshotel: Die heutige Lage des Schlosshotels lässt die historischen Qualitäten dieses Raumes deutlich vermissen. Als historische Remineszenz schlagen wir die alte Lage der versetzten Baumreihe, wie auf dem Plan von 1903, wieder vor. Eine Baumreihe aus hoch aufgeasteten Tulpenbäumen, mit Gastronomiepavillon und Außengastronomie. Unter dem Blätterdach werden die Besucher zum Verweilen eingeladen. Die Baumallee steht in einer durchgehenden Grantfläche. Die Zufahrt zum neuen Schlosshotel bleibt gewahrt. Der Platz wird durchgehend aus ockerfarbenem Naturstein-Kleinpflaster, im wilden Verbund befestigt, die Fahrspur in gebundener Bauweise [...] (Erläuterungsbericht WES, Hamburg/Berlin 2009)*

Das Wettbewerbsergebnis fließt in die Entwurfsplanung zur Umgestaltung der Tulpenallee ein und wird in Abstimmung mit den Fachämtern überarbeitet und aktualisiert (siehe 4.3.1).



*Straßengestaltung Tulpenallee, WES & Partner GbR Landschaftsarchitekten, 2009*

## 2.9 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

### 2.9.1 Altlasten

Auf der Verkehrsfläche zwischen Schlosshotel und Remise wurde von 1955 bis 1971 eine öffentliche Tankstelle betrieben. Diese ist in der Altflächendatei des Landes Hessen unter Nr. 611.000.051-000.003 als Altstandort eingetragen. Die beiden Erdtanks von 7.000 l und 4.000 l sind nicht ausgebaut, sondern verblieben und verfüllt. Untersuchungen unter den Tanks bzw. im Umfeld bezüglich etwaiger Bodenkontaminationen wurden nicht durchgeführt. Es empfiehlt sich, im Zuge der Projektentwicklung dieser Frage nachzugehen.

### 2.9.2 Fledermausgutachten

Im Auftrag der Stadt Kassel wurde ein fledermauskundliches Kurzgutachten durch das Büro für Landschaftsökologie Simon & Widdig GbR erstellt.

*Die Überprüfung der Gebäude Marstall, Remise, Ökonomiegebäude und Reithalle hat ergeben, dass überwiegend nur ein geringes Potenzial an für Fledermäuse geeigneten Quartierstrukturen vorhanden ist. Dies betrifft sowohl die Dachböden als auch die Außenfassaden. Es wurden keine alten oder aktuellen Quartiere nachgewiesen.*

*Die Detektorbegehungen haben diese Feststellung bestätigt. Es ist hinreichend ausgeschlossen, dass sich ein aktuelles Sommerquartier mehrerer Fledermäuse (insbesondere ein Wochenstubenquartier) an oder in den Gebäuden befindet. Auch eine winterliche Quartiernutzung kann aufgrund der vorhandenen Strukturen und Gegebenheiten weitestgehend ausgeschlossen werden.*

*Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergab, dass kein Verbotstatbestand nach § 42 (1) Nr. 1-3 BNatSchG bei Umsetzung des B-Planes eintritt. (Quelle 12, S. 8)*

## 3 Bestandsaufnahme und Analyse

### 3.1 Historie

Die historische Entwicklung der Plateaubebauung nördlich des Schlosses Wilhelmshöhe wird in zahlreichen Untersuchungen und Veröffentlichungen ausführlich dargestellt, u. a. in der Denkmaltopografie der Stadt Kassel, im Parkpfliegewerk (1), Masterplan Bergpark Bad Wilhelmshöhe (3) sowie in der Baumassenstudie zur Bebauung des Schlossplateaus (6). Die Geschichte des Marstallplateaus soll daher hier nur kurz zusammengefasst werden (siehe dazu auch Einzelbeschreibungen baulicher Bestand Nr. 3.2).

Das Marstallplateau wird bereits seit den Anfängen des Landschaftsgartens unter Landgraf Friedrich II. in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts mit Gebäuden der Parkverwaltung, Schlossbewirtschaftung und Gästebewirtung bebaut. Der Plan „Historische Bebauungen“ zeigt die Abfolge und Gebäudestandorte der historischen Schichten:

- Ab 1762 wird das Marstallgebäude mit zwei Seitengebäuden sowie ein Gasthaus, ebenfalls mit zwei seitlichen und einem rückwärtigen Gebäude in einer Fluchtlinie ca. 20 m südlich des heutigen Marstallgebäudes errichtet. Das bereits ältere Hofgärtnerhaus wird 1780 zum Kavalleriehaus für die berittene fürstliche Leibgarde umgebaut. Nördlich des Marstalls entstehen verschiedene Nebengebäude sowie der Eiskeller, ein um 1768 unter Landgraf Friedrich II. angelegtes Gewölbe. Ab 1786 wird östlich des Gasthauses der Obst- und Gemüsegarten durch Hofgärtner Daniel August Schwarzkopf als Nutzgarten zur Selbstversorgung des Hofes angelegt. (Lagepläne Bosse 1776 / Jussow 1788)
- Ab 1791 wird der Marstall aufgestockt und die Seitenflügel ergänzt, so dass 1797 mit dem Bau der Reithalle ein Ensemble mit weitgehend umschlossenem Innenhof entsteht. Westlich des Marstalls entstehen die ersten Gewächshäuser an dem auch heute noch genutzten Standort. (Lageplan Schaeffer 1813)
- 1821 wird der Mittelbau des Marstalls um ca. 20 m nach Norden versetzt, so dass zusammen mit den Seitenflügeln die hufeisenförmige Anlage entsteht, wie sie heute noch weitgehend erhalten ist. In den folgenden Jahren werden die alte Wache im klassizistischen Stil, das Ökonomiegebäude nördlich des Gasthauses, sowie 1897 das Postgebäude errichtet. Das Gasthaus wird durch das hufeisenförmige Grandhotel in der neuen Gebäudeflucht neben dem Marstall ersetzt, das mit drei Vollgeschossen das Marstallplateau dominiert. In der östlichen Verlängerung der Remise entsteht die „Ausweichgaststätte“. Das Kavalleriehaus wird als Wohnhaus umgestaltet. Bis auf das Schlosshotel und die Ausweichgaststätte sind die Gebäude dieser Bauphase erhalten. (Lagepläne Hentze 1826 / Petters 1864)





- 1923/24 wird das „Haus in den Obstgärten“ in historisierenden Formen als Wohnhaus für den Parkdirektor errichtet. 1930 wird der Geländeversprung zwischen Plateau und Gemüsegarten baulich gefasst und entwickelt sich unter der Leitung von Heinrich Tessenow zu einer beliebten Gastronomiefreifläche neben dem Schlosshotel mit Blick auf die Stadt („Tessenow-Terrassen“).
- Nach der weitgehenden Zerstörung des Schlosshotels im 2. Weltkrieg wird 1955 ein modernistischer Hotelbau auf dem gleichen Areal, aber mit abweichender Baukörpergeometrie errichtet. Der H-förmige offene Baukörper stellt sich bewusst in Gegensatz zur historischen rechtwinkligen und raumbildenden Struktur. Er nimmt zwar mit dem Westflügel die Orthogonalität des Marstallkomplexes auf, bezieht sich mit dem übrigen Baukörper jedoch auf die leicht verdrehte Orthogonalität des Schlosskomplexes.
- In den 1960er-Jahren wird ein abgängiger Teil des Marstall-Westflügels durch ein 1-geschossiges Betriebsgebäude ersetzt. Die heute bestehenden Gewächshausanlagen westlich des Marstalls werden errichtet.

Ein Blick auf die Vielzahl der seit dem 18. Jahrhundert erhaltenen Lage- und Entwicklungspläne zeigt, dass neben dem Landschaftspark und der Schlossanlage auch das Marstallplateau Gegenstand reger Planungstätigkeit war, die allerdings nicht immer umgesetzt wurde.



Marstallgelände ca. 1925, Sammlung Feyll/Forssman

### 3.2 Stadt- und landschaftsräumlicher Kontext

Entsprechend ihrer historischen Funktion der Verwaltung und Versorgung von Schloss und Park sind die Gebäude auf dem Marstallplateau zwar in unmittelbarer Nähe des Schlosses, jedoch näher am Parkrand außerhalb der Hauptachse und in der Nähe der Erschließung angeordnet. Bezogen auf das gesamte Ensemble von Landschaftspark und Schloss kommt dem Marstallkomplex untergeordnete Bedeutung und dienende Funktion zu.

Andererseits ist der Standort wegen seiner Nähe zum Schloss, seiner Lage im Landschaftspark und seiner wertvollen historischen Bausubstanz von großer gestalterischer und baulich-räumlicher Sensibilität.

Im Landschaftsbild ist der Gebäudekomplex durch seine Lage auf dem erhöhten Plateau aus der Blickrichtung Herkules/Kaskaden ebenso präsent wie aus Richtung der Stadtteile Kirchdithmold, Wahlershausen und Hessenschanze. Vom Schloss aus Richtung Norden gesehen bilden die flachen langgestreckten Gebäude einen Abschluss vor dem entlang des neuen Wasserfallsgrabens abfallenden Gelände.

Das Marstallplateau bildet mit seiner Bebauung zusammen mit dem Schloss eine Insel im Landschaftsraum, der in nordwestlicher Richtung von den ansteigenden Waldflächen des Habichtswaldes und in nordöstlicher Richtung von den in Richtung Kirchdithmold abfallenden Wiesen und Ufergehölzen geprägt ist.

### 3.3 Baulicher Bestand und Nutzungen

#### 3.3.1 Marstallplateau

Im Verhältnis zur Gesamtfläche des Bebauungsplans ist der Anteil der baulichen Flächennutzung gering.

Die historischen Gebäude des Marstallplateaus werden durch die MHK – Museumslandschaft Hessen Kassel zur Parkverwaltung und –bewirtschaftung genutzt. Zusammen mit der südlichen Remise bildet das Schlosshotel eine weitere Nutzungseinheit, die modernisiert, umgebaut, erweitert und einschließlich des früheren Spielcasinos auch zukünftig als Hotel genutzt werden soll. Die Alte Wache wird langfristig als Café, die Alte Post für Zwecke der Museumspädagogik genutzt. Die einzelnen Nutzungen sind in den folgenden Objektblättern näher beschrieben.

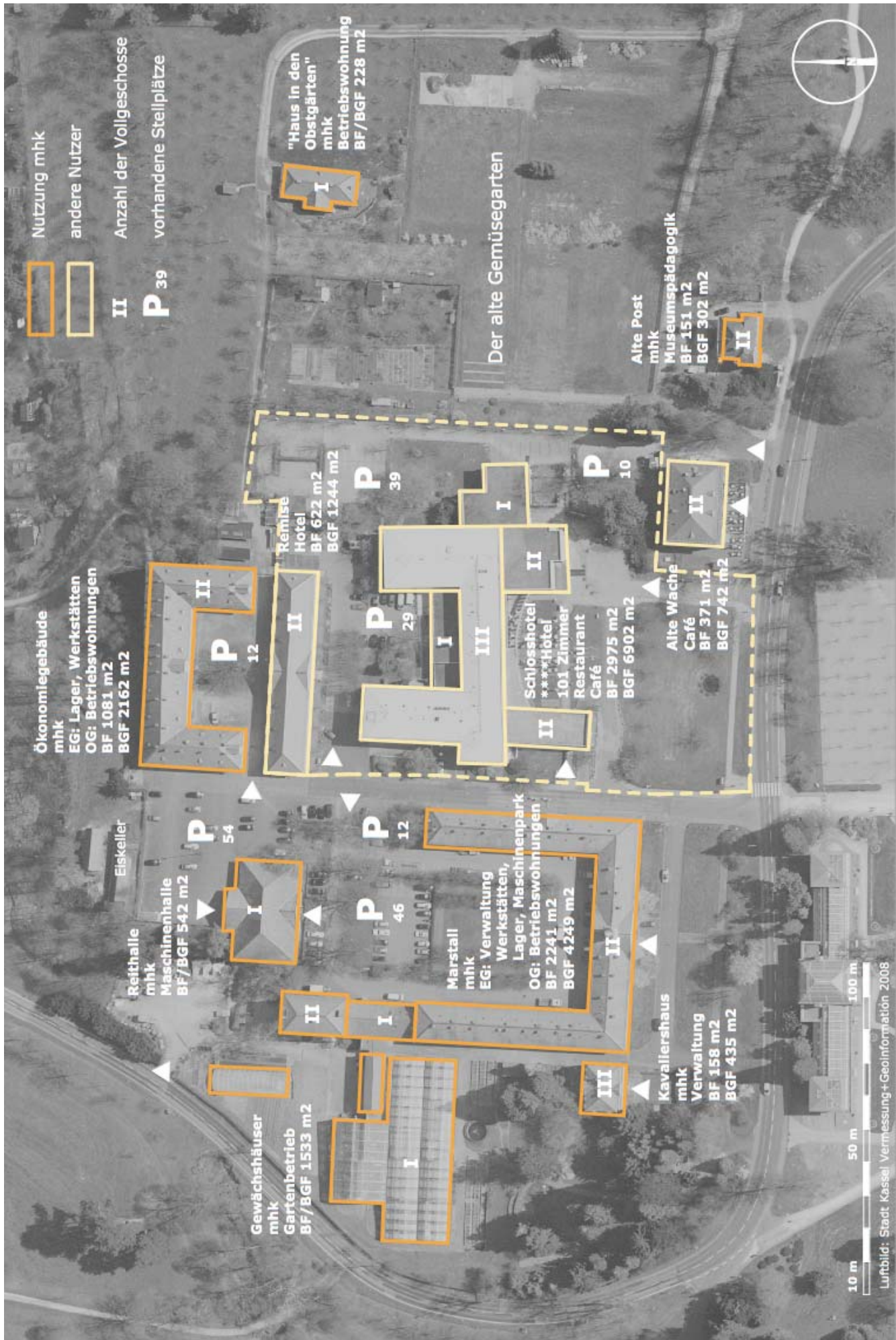
Verschiedene charakteristische Merkmale der Bebauung des Marstallplateaus begründen ihren herausragenden stadtgestalterischen und historischen Erhaltungswert:

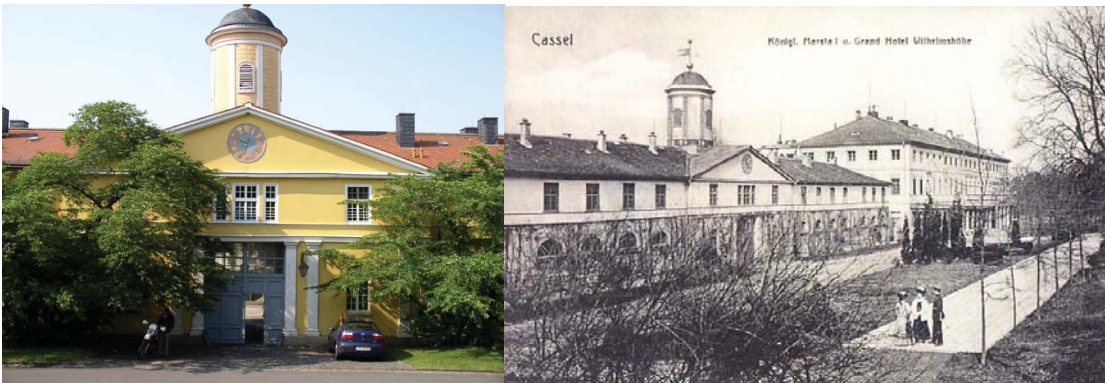
- die aufgrund der topografischen Gegebenheiten naheliegende kompakte und in sich geschlossene Anordnung auf dem Plateau
- der in wesentlichen Teilbereichen noch vorhandene und gut erhaltene Gebäudebestand aus der spätbarocken und klassizistischen Bauphase,

- die einheitliche Höhenentwicklung der historischen Gebäude,
- die in wesentlichen Teilbereichen noch erkennbare streng orthogonale und raumbildende Struktur der Gebäudegeometrie,
- die Kontinuität der Nutzung durch zwei Jahrhunderte für die Schloss- und Parkbewirtschaftung und die Gästebeherbergung.

Das Schlosshotel setzt sich deutlich in der Orthogonalität, Formensprache und Farbgebung von der Geschlossenheit des historischen Ensembles ab. Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Gestaltungsqualität aus heutiger Sicht kein herausragendes Beispiel der Nachkriegsmoderne und inzwischen stark renovierungsbedürftig.

Der Erhaltungszustand der historischen Bausubstanz erfordert weitgehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Insbesondere das historisch bemerkenswerte Dachtragwerk der Reithalle muss kurzfristig gesichert werden. Die teilweise suboptimale und nicht denkmalgerechte Nutzung der Gebäude (Lagerflächen, Fahrzeuggaragen) ist ein Grund für ein umfassendes Modernisierungs- und Umnutzungskonzept der MHK.





Gebäude	Marstall und Wirtschaftshof (Baufenster A)
Baujahr, Architekt	1764, Aufstockung 1791 Jussow, Umbau 1821, Westflügel Wiederaufbau 1962/1966
Gebäudedaten	4.249 m2 BGF, 3.108 m2 NF, Westflügel und Zwischenbau unterkellert
Eigentümer, Nutzer	Land Hessen MHK
Nutzung historisch	Marstall
Nutzung aktuell	Werkstätten, Lager, Maschinenpark, Betriebswohnungen: - UG/EG 1.878 m2 Lager, Garagen, Werkstätten, Sozialräume - OG 1.230 m2 Wohnen
Nutzung geplant	- Verwaltung, Bibliothek, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, Archive und Depots, Werkstätten - Nutzung Wirtschaftshof für Außenveranstaltungen
Voruntersuchung	- Gutachten Museumslandschaft Kassel, AS&P 2005 - Masterplan Bergpark Wilhelmshöhe, ANP 2006 - Bedarfsplanung, ANP 2008
Zielvorstellung, Kriterien	- Marstall für die Hauptverwaltung nutzen, grds. keine Wohnungen - Sicherung des denkmalgeschützten Bestands - Parkplätze und Maschinenverkehr aus dem Wirtschaftshof entfernen - Gestaltung des Innenhofs nach historischer Vorlage - öffentlichkeitsorientierte Nutzung EG und Wirtschaftshof
Geplante Baumaßnahmen	- Instandsetzung, Umbau, Umnutzung



*Westflügel mit 1-geschossigem Zwischenbau aus den 60er-Jahren*



*Nutzung des Innenhofs als Abstellfläche für Großgeräte*



*Gärtnerhaus*



Gebäude	<b>Kavalierhaus</b> (Baufenster B)
Baujahr, Architekt	2. Hälfte 18. Jh. als Hofgärtnerhaus, Umbau 1780 für die berittene Leibgarde (du Ry), 1825 um 20 m in die Flucht des Marstalls zurückversetzt (Bromeis)
Gebäudedaten	435 m2 BGF, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss
Eigentümer, Nutzer	Land Hessen MHK
Nutzung historisch	Hofgärtnerhaus, Gouverneurs- und Pagenhaus, Leibgarde, Gästehaus, Wohnhaus
Nutzung aktuell	MHK Verwaltung
Nutzung geplant	MHK Verwaltung
Voruntersuchung	- Gutachten Museumslandschaft Kassel, AS&P 2005 - Masterplan Bergpark Wilhelmshöhe, ANP 2006
Zielvorstellung, Kriterien	- Sicherung des denkmalgeschützten Bestands - Abstand der Vegetation zum Gebäude schaffen
Geplante Baumaßnahmen	zur Zeit kein Sanierungsbedarf



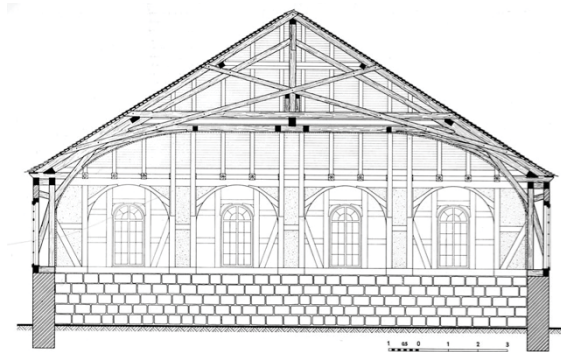


Gebäude	Reithalle (Baufenster D)
Baujahr, Architekt	1797
Gebäudedaten	542 m <sup>2</sup> BGF, 1 Vollgeschoss lichte Höhe min. 4,90 m
Eigentümer, Nutzer	Land Hessen MHK
Nutzung historisch	Reithalle
Nutzung aktuell	MHK Lager, Maschinenpark
Nutzung geplant	Sommerversammlungen, ca. 250 Sitzplätze
Voruntersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gutachten Museumslandschaft Kassel, AS&amp;P 2005</li> <li>- Masterplan Bergpark Wilhelmshöhe, ANP 2006</li> <li>- Perspektiven für die Reithalle, Untersuchung von 4 Nutzungsalternativen, ANP 2008</li> </ul>
Zielvorstellung, Kriterien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des denkmalgeschützten Bestands</li> <li>- Aufwertung durch öffentlichkeitsorientierte Nutzung, keine Lagernutzung mehr</li> </ul>
Geplante Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Statische Sicherungsmaßnahmen Dachtragwerk und Außenwände</li> <li>- Sanierung Dach, Fassade und Sockel</li> <li>- Anstrich Fassade, Außenfenster und Türen</li> <li>- Höhenausgleich Fußboden</li> <li>- Einbau sanitäre Einrichtungen</li> <li>- Technische Ausrüstung (Elektro)</li> </ul>

*Bildquelle: Universitätsbibliothek Kassel - Landesbibliothek und Murhardtsche Bibliothek*



Freigelegtes Deckentragwerk



Erhaltung eines historischen Fachwerkbauwes mit weitgespannter Zimmermannskonstruktion

Staatsbauamt Kassel II  
Amtsvorstand: Baudirektor K. Bormann

Der im Zimmererhandwerk längst vollzogene Wandel zur industriellen Denkweise und die damit verbundene Abkehr vom alten Holzbau liegen uns die Verpflichtung auf, dort sorgfältig und erhaltend tätig zu werden, wo die wenigen noch vorhandenen Zeugen der Fachwerktechnik immer älter und abständiger werden. Ganz besonders ist das notwendig gegenüber solchen Werken alter Zimmermannskunst, die als stützenlos weitgespannte Holzkonstruktionen noch seltener sind.

Im Bereich der mit historischen Kostbarkeiten so reich gesegneten Wilhelmshöhe befindet sich auch ein Bau der letzteren Art, dessen Inneres jedoch nicht der Öffentlichkeit zugänglich und daher weitgehend unbekannt ist. Für diese unter Denkmalschutz stehende aus dem Jahr 1797 stammende Reithalle des Marstallkomplexes bestand wegen drohenden Einsturzes abgegrenzte Sanierungsvorschläge erzielten ihre Rettung.

Die auf einem massiven Sockel aus Basalttuffgestein aufgesetzten Umfassungswände bilden schon für sich eine Besonderheit. Sie

bestehen aus pfilerartigem zweischaligen Fachwerk von rund 0,80 m Gesamtlärke mit ausgemauerten Innereisen, in dessen Bereich horizontale Verbindungsriegel und schräg gestellte, dem Kräfteverlauf angepaßte Holzstreben eingebaut sind. Die oben bogenförmig gestalteten und daher krochenartig wirkenden Zwischenräume jener Pfeiler werden zu den Gebäudelaußenseiten hin durch einschaliges Fachwerk abgeschlossen, in dem sich die mit Sprossenstellung versehenen Fenster befinden.

Die zimmermannsmäßig abgegebundene Konstruktion des steilen Walmdaches überspannt freie Weiten von monatlich rd. 16 und 23 m. Sie enthält rd. 2650 lfd. m Kanthölzer mit Stärken bis zu 20 cm. Der Kräfteverlauf ließ sich in der Entstehungszeit noch nicht errechnen, sondern nur intuitiv erfassen. Ursprünglich besaß die Halle eine heute fehlende Holztonnendecke. Auch die Conchen trugen Holzverkleidung. Als Deckung dienen doppelt gelegte Biberschweine.

Die entstandenen Alterungsschäden waren im Laufe der Kriegs- und Nachkriegszeit mangels ausreichender Unterhaltungsmög-

lichkeiten sehr bedrohlich geworden. So zeigten Teile des hochbeanspruchten Fachwerkes erheblichen Schädigungsgrad. Auch kam es zu Brüchen von Streben und Stützen mit stellenweise bis zu 18 cm betragenden Schrägstellungen. Beim Dachverband lagen die Verhältnisse ähnlich. Zusätzlich traten dort Spreizererscheinungen, Durchbiegungen und Löslagen von Holzverbindungen in Erscheinung.

Die Sanierungsarbeiten mußten nach einem genau vorbedachten Zeitplan ablaufen und waren nicht ungefährlich. Prinzipiell galt es, abgängige Hölzer unter behelfsmäßiger Sicherung des jeweiligen Bauteils stückweise herauszulösen und sofort durch bereitgehaltene fertig dimensionierte Schwellen, Ständer, Riegel wie auch Streben, Platten und Sperrisen zu ersetzen. Dabei konnte es nicht Ziel des Bemühens sein, den lang andauernden horizontalsgerichteten Astschwächvorgang am Dachfuß rückgängig zu machen, sondern ihn nachahlig zu stopfen. Das gelang nicht zuletzt auch durch Beseitigen entbehrllicher Laster, wie sie nach der Jahrhundertwende beim Einbringen einer schweren Putzdecke leider entstanden waren.

Bestandszeichnung: hbm



Gebäude	Südliche Remise (Baufenster F)
Baujahr, Architekt	Ca. 1826
Gebäudedaten	1244 m2 BGF
Eigentümer, Nutzer	Pächter Schlosshotel
Nutzung historisch	wie Ökonomiegebäude
Nutzung aktuell	Schlosshotel, Gästezimmer und Seminarräume
Nutzung geplant	Wie bisher
Voruntersuchung	- Gutachten Museumslandschaft Kassel, AS&P 2005 - Masterplan Bergpark Wilhelmshöhe, ANP 2006
Zielvorstellung, Kriterien	- Sicherung des denkmalgeschützten Bestands - Gebäude als hist. Einheit wahrnehmbar machen, Außenfarbe an hist. Befund anpassen
Geplante Baumaßnahmen	Modernisierung



*Südliche Remise, rechts Ausweichgaststätte, ca. 1890*

Bildquellen: Universitätsbibliothek Kassel - Landesbibliothek und Murhardtsche Bibliothek, Stadtmuseum Kassel



Gebäude	Ökonomiegebäude (Baufenster E)
Baujahr, Architekt	Ca. 1826
Gebäudedaten	2162 m2 BGF
Eigentümer, Nutzer	Land Hessen MHK
Nutzung historisch	Garde-Gendarmerie-Kaserne, EG Lager, OG Wohnen
Nutzung aktuell	EG Lager, OG Wohnungen
Nutzung geplant	EG Depot für Bauteile, OG Wohnungen
Voruntersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gutachten Museumslandschaft Kassel, AS&amp;P 2005</li> <li>- Masterplan Bergpark Wilhelmshöhe, ANP 2006</li> </ul>
Zielvorstellung, Kriterien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des denkmalgeschützten Bestands</li> <li>- Sanierung der Gebäudesubstanz</li> <li>- Gebäude als hist. Einheit wahrnehmbar machen, Außenfarbe an hist. Befund anpassen</li> <li>- Sicherung des Innenhofs im Ensemble</li> <li>- öffentlichkeitsorientierte Nutzung EG</li> <li>- öffentlicher Durchgang zu den Obst- und Gemüsegärten</li> <li>- Holzlager hinter dem Gebäude entfernen</li> </ul>
Geplante Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsanierung, Umbau, Umnutzung</li> </ul>



*Innenhof*



*Innenhof mit Blick auf Reithalle, Remise links*



*Holzlager östlich des Ökonomiegebäudes*



Gebäude	Schlosshotel (Baufenster G)
Baujahr, Architekt	1955, Paul Bode
Gebäudedaten	BGF 8830 m2, 101 Zimmer, Gastronomie, 67 Stellplätze
Eigentümer, Nutzer	Grundstück: Land Hessen, Erbpacht Jochinger GmbH
Nutzung historisch	Schlosshotel (1826-1950, Bromeis), Gasthaus (1767-1826), Tessenow-Terrassen (1930-1950)
Nutzung aktuell	- Hotel - Spielcasino bis 2005, Veranstaltungsfläche und Galerie
Nutzung geplant	- 4-Sterne-Premium-Hotel, Erweiterung auf ca. 150 Zimmer, Tagungsräume und Saal, rd. 9.000 m2 GF (ohne Remise), Tiefgarage 20 Stplz. + 20 Stplz. optional
Voruntersuchung	- Gutachten Museumslandschaft Kassel, AS&P 2005 - Masterplan Bergpark Wilhelmshöhe, ANP 2006 - Entwicklungsplanung Schlosshotel, HHS 2006 - Baumassenstudie, Kühn-von Kaehne & Lange Juli 2007 (4 Baumassenalternativen) - Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Am Weinberg Kassel, Schollen Hotelentwicklung GmbH, Wuppertal 2008 - Schlosshotel Kassel, Modernisierung des bestehenden Gebäudes, Jochinger GmbH / Ohlmeier Architekten BDA, Kassel 2009
Zielvorstellung, Kriterien	- Reaktivierung des Hotelstandortes - Modernisierung der städtebaulich relevanten Bausubstanz - Einfügung in den denkmalgeschützten Bestand - gute Erschließung und ÖPNV-Anbindung - Aussichtslage zur Stadt (Tessenow-Terrasse) wieder herstellen - Bereinigung der Hinterhofsituation nordöstlich des Hotelkomplexes, Verlagerung von Stellplätzen in Tiefgarage, Begrenzung der Stellplatzzahl - Weltkulturerbefähigkeit beachten, Dachaufsicht vom Bergpark
Geplante Baumaßnahmen	Modernisierung, Umbau, Teilaufstockung, Erweiterung



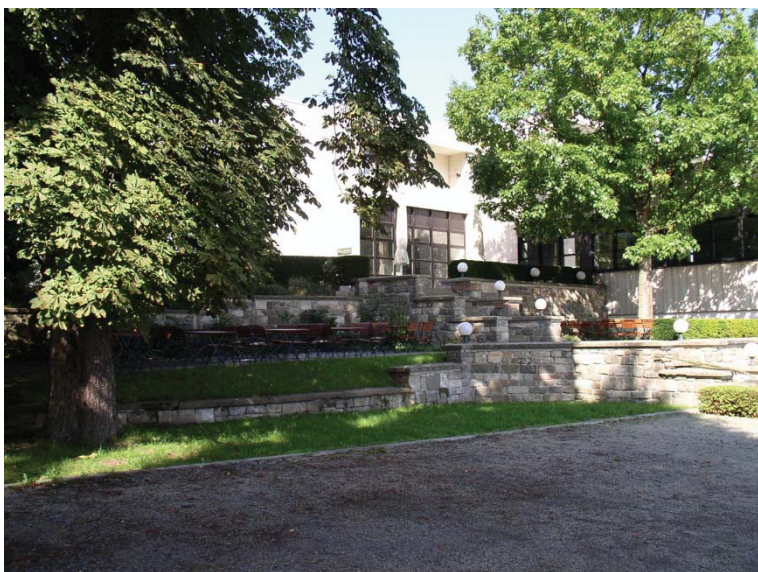
*Schlosshotel Vorfahrt*



*Schlosshotel Mittelbau, Café*



*Schlosshotel ehemaliges Casino, Blick vom Obst- und Gemüsegarten*



*Treppenanlage unterhalb des ehemaligen Casinos*



*Historisches Schlosshotel von 1826, Haupteingang*



*Schlosshotel von 1826, östlicher Seitenflügel noch ohne Terrasse, Blick vom Dach der Alten Wache, im Hintergrund Remise und Ausweichgaststätte, ca. 1900*





*Schloßhotel von 1826, "Fernblick-Terrassen"*



*Tessenow-Terrasse*

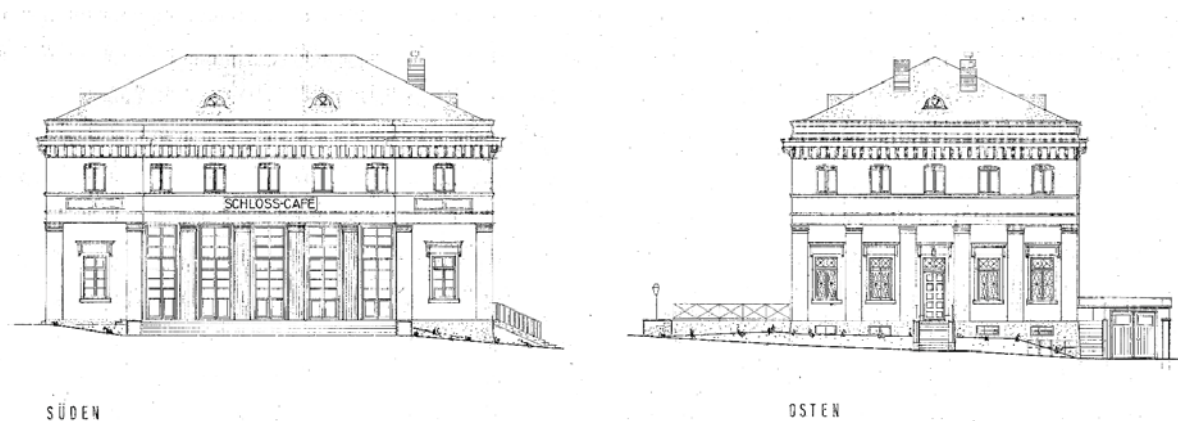


*Stadtblick heute*

*Bildquellen: Universitätsbibliothek Kassel - Landesbibliothek und Murhardtsche Bibliothek, Stadtmuseum Kassel*



Gebäude	Alte Wache (Baufenster H)
Baujahr, Architekt	1824-1826, Bromeis
Gebäudedaten	742 m2 BGF
Eigentümer, Nutzer	Land Hessen, Pächter El Ahl
Nutzung historisch	Wachhaus
Nutzung aktuell	Schlosscafé, Betriebswohnung OG
Nutzung geplant	Schlosscafé, Betriebswohnung OG
Voruntersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gutachten Museumslandschaft Kassel, AS&amp;P 2005</li> <li>- Masterplan Bergpark Wilhelmshöhe, ANP 2006</li> <li>- Machbarkeitsstudie Gastronomiekonzept, hbm 2007</li> </ul>
Zielvorstellung, Kriterien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des denkmalgeschützten Bestands</li> <li>- Störende Außenraumobjekte entfernen</li> </ul>
Geplante Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsanie rung, Modernisierung</li> </ul>



Bildquellen: hbm, Universitätsbibliothek Kassel - Landesbibliothek und Murhardtsche Bibliothek



*Alte Wache, links Kiosk*

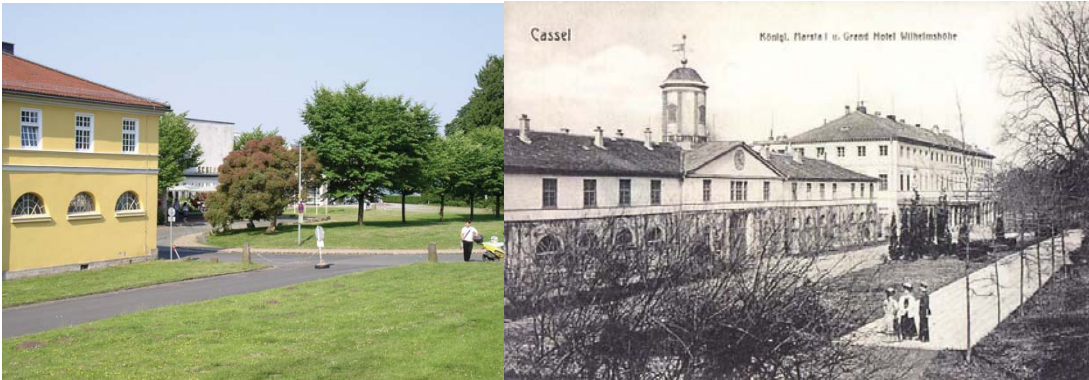


*Durchfahrt zu den Tessenow-Terrassen, "Außenraummöblierung"*



*Alte Wache vor Schlosshotel von 1826*

*Bildquellen: Universitätsbibliothek Kassel - Landesbibliothek und Murhardtsche Bibliothek, Stadtmuseum Kassel*



Bezeichnung	Vorplatz Schlosshotel und Marstall
Eigentümer	Land Hessen
Nutzung historisch	Vorplatz, Vorgarten und Vorfahrt Schlosshotel
Nutzung aktuell	Vorplatz, Grünfläche, ÖPNV-Haltestelle
Nutzung geplant	Vorplatz
Voruntersuchung, Planung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gutachten Museumslandschaft Kassel, AS&amp;P 2005</li> <li>- Masterplan Bergpark Wilhelmshöhe, ANP 2006</li> <li>- Gesamtverkehrsgutachten zur Erschließung des Bergparks in Bad Wilhelmshöhe, BSV, Aachen 2007</li> <li>- Erschließungskonzept: Interne Erschließung des Bergparks in Bad Wilhelmshöhe, Stadt Kassel, März 2010</li> <li>- Wettbewerb "Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen", Stadt Kassel 2009</li> </ul>
Zielvorstellung, Kriterien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neugestaltung auf historischer Grundlage</li> <li>- Sichtbezug zum Gewächshaus und der Alten Wache stärken, Rückschnitt Vegetation</li> <li>- Vorplatz als räumliche Einheit fassen</li> <li>- Fahrgeschwindigkeiten senken, Querungshilfen</li> <li>- räumliche und funktionale Integration der Straßenverkehrsfläche</li> <li>- in Parkwegeleitsystem einbinden</li> </ul>
Geplante Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses, Umgestaltung</li> <li>- Zufahrt Schlosshotel</li> </ul>

Bildquellen: hbm, Universitätsbibliothek Kassel - Landesbibliothek und Murhardtsche Bibliothek



*Vorplatz, Blick auf Marstall*



*Vorplatz, Blick auf Schlosshotel,  
Baumpflanzung in der histori-  
schen Gebäudeflucht*



*Brunnenanlage vor der Mittel-  
achse des Marstalls Vorplatz*



*Vorplatz, rechts Schlosshotel,  
ca. 1880*



*Vorplatz mit Bepflanzung,  
Schlosshotel, ca. 1890*



*Schlosshotel Vorfahrt und "Vor-  
garten", im Hintergrund Alte  
Wache, ca. 1910*

### 3.3.2 Sonstiger Baubestand

Außerhalb des Marstallplateaus finden sich nur vereinzelt und untergeordnete Gebäude:

- Alte Post: das 1897 errichtete Gebäude der kaiserlichen Post befindet sich östlich etwas unterhalb der Alten Wache und wird aktuell für die Museumspädagogik der MHK genutzt;
- „Haus in den Obstgärten“: Wohngebäude inmitten des alten Obst- und Gemüsegartens, Baujahr 1923/24;
- Eiskeller am Weg unterhalb der Alten Post, unterirdisches Gewölbe aus dem 19. Jahrhundert, wird aktuell nicht mehr genutzt;
- Dienstgarten: nordwestlich des Ökonomiegebäudes befinden sich zwei Nebengebäude über dem ehemaligen um 1768 unter Landgraf Friedrich II. angelegten Eiskeller;
- Die Gewächshäuser der MHK westlich unterhalb des Gärtnerhauses werden für die Anzucht der Parkbepflanzung genutzt.

### 3.3.3 Freizeitgärten

Unterhalb des Marstallplateaus befinden sich zwischen dem alten Obst- und Gemüsegarten und der Feuchtwiese am neuen Wasserfallsgraben 27 privat genutzte Freizeitgärten. Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan Nr. III 5-1 setzt eine Mindestgröße der Gartenparzellen von 400 m<sup>2</sup> und höchstens 15 m<sup>2</sup> Überbauung durch Lauben je Parzelle fest. Eine weitere Bebauung des Geländes ist ausgeschlossen, ebenso Wohn- und gewerbliche Nutzung und Nutzgärten.



*Alte Post, heute Museumspädagogik*



*Haus in den Obstgärten, ehemaliger Obst- und Gemüsegarten*



*Eiskeller unterhalb der Alten Post*



*Nebengebäude über dem Eiskeller von 1768 (westlich des Ökonomiegebäudes)*





*Gewächshäuser MHK, Marstall  
im Hintergrund*



*Freizeitgärten*

### **3.4 Erschließung und Verkehr**

#### **3.4.1 ÖPNV**

Innerhalb des Plangebietes liegt die KVG-Haltestelle „Schloss Wilhelmshöhe“ der Buslinie 23, die im Sommerfahrplan mittwochs und an Sonn- und Feiertagen den Bergpark je Richtung im 30-Minuten-Takt zwischen 9:00 und 19:00 Uhr durchfährt. An den übrigen Tagen werden auf der Linie ausschließlich Fahrten mit Anruf-Sammeltaxi angeboten.

Eine Verkehrszählung 2007 ergab eine äußerst geringe Fahrgastnachfrage, insbesondere zu den Zeiten ohne Wasserspiele. Daraufhin hat die KVG diesen Verkehr montags bis samstags ein- bzw. auf Anruf-Sammeltaxi umgestellt. Die

Linie hat de facto keinerlei parkinterne Erschließungsfunktion, da an der Vielzahl der Haltestellen im Bergpark kaum jemand ein- oder aussteigt. (13)

Der stadtseitige Hauptzugang des Bergparks mit der Endhaltestelle der Tramlinie 1 liegt außerhalb des Plangebietes.

### 3.4.2 Kfz-Verkehr

Der motorisierte Individualverkehr im Plangebiet steht nur teilweise mit dem Bergpark als Besuchsziel in Zusammenhang und setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- Durchgangsverkehr zwischen Wilhelmshöher Allee und Rasenallee: Um die Beeinträchtigung des Bergparks und somit der Kernzone des geplanten Weltkulturerbes durch die Verkehrsbelastung auf der Tulpenallee zu verringern, wurden verschiedene Umgehungsstrassen untersucht und diskutiert, letztendlich jedoch verworfen (13, S. 24);
- Ziel- und Quellverkehr Parkbesucher Brandt-Stopf-Parkplatz: Entsprechend der in der o. g. Verkehrszählung (7) festgestellten Auslastungsspitze des Parkplatzes an Event- und Sonntagen wird der meiste Zielverkehr in der Zeit von 12-16 Uhr induziert (Maximalbelegung 160-250 Pkw). Zusätzliche Zählungen an Eventtagen ergaben Spitzenauslastungen in den Abendstunden bei Veranstaltungen im Schloss-, Hotel- und Marstallbereich;
- Ziel- und Quellverkehr Hotelgäste;
- Wirtschaftsverkehr und Mitarbeiter MHK, Hotel und Schlosscafé: Die Fahrzeuge der MHK für die Parkbewirtschaftung sind teilweise auf dem Betriebsgelände der Gewächshäuser unterhalb des Plateaus stationiert und fahren von dort in die Tulpenallee ein. Der übrige Verkehr nutzt die Hauptzufahrt zum Marstallplateau. Die Befahrung des Marstall Innenhofes und der Reithalle durch Wirtschaftsfahrzeuge stellt eine suboptimale Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude und Außenanlagen dar;
- Anwohnerverkehr von Wohneinheiten im Ökonomiegebäude, Obergeschoss des Marstallgebäudes und des Schlosscafés.

Die Verkehrsbelastung der Tulpenallee wird im Generalverkehrsplan mit 9.500 Kfz/24h angegeben. Eine Zählung Ende 2010 im Zuge der aktuellen Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Kassel ergab einen Wert von 6.400 Kfz/24 h.

### 3.4.3 Verkehrsflächen

Die Straße „Schlosspark“ und die Tulpenallee (L 3217) tangieren das Plangebiet an seinem südlichen und westlichen Rand. Ihre Lage entspricht dem historischen Verlauf der Straßen, die der Anlieferung der Schlossbewirtschaftung auf dem Marstallplateau sowie der weiteren Verbindung mit Schloss Wilhelmsthal dienen. Die Tulpenallee ist historisch mit Tulpenbäumen bepflanzt.

Im Gesamtverkehrsgutachten zur Erschließung des Bergparks (8) wird die Bestandssituation der Verkehrsflächen im Bereich des Marstallkomplexes wie folgt charakterisiert:

*Der heutige Ausbauzustand der Tulpenallee stellt einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild des Bergparks dar. Dies liegt im Wesentlichen an der Zerschneidungswirkung durch den zu breiten Straßenquerschnitt, zu dem auch der einseitige Fußweg zu rechnen ist, sowie der insgesamt unklaren Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer. Gerade im Bereich des ehemaligen Marstalls führt dies dazu, dass für einen Besucher kaum noch die eigentliche räumliche Verflechtung mit dem Schlossbereich erkennbar ist. Der Bereich vor dem Hotel wirkt abgeschnitten und losgelöst vom übrigen Park. (8, S. 9)*

Der Vorplatz des Schlosshotels ist als Platzsituation und in seiner historischen Funktion als Hotelvorfahrt nicht mehr zu erkennen; unter anderem auch deshalb, weil sich das nach dem 2. Weltkrieg erbaute Schlosshotel mit seiner Vorfahrt bewusst von der ehemals achsialen Situation des Vorplatzes abwandte.

Die HAUPTerschließung des Marstallplateaus erfolgt durch eine nichtöffentliche Verkehrsfläche, die den Mitarbeitern, Anwohnern, Hotelgästen und zahlenden Besuchern über eine Schranke zugänglich ist. Einen unerwünschten „Bypass“ stellt die Parkplatzzufahrt östlich der Alten Wache dar. Der Brandt-Stoph-Parkplatz ist von der Straße „Schlosspark“ aus über einen kurzen Erschließungsweg erreichbar, der im weiteren Verlauf von der MHK für Wirtschafts- und Anliegerverkehr genutzt wird.

Mit dem 2009 durchgeführten Wettbewerb "Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen" wurde eine tragfähige Lösung zur Behebung dieser Mängel gefunden (siehe 2.8)



*Platzfläche Schlossplateau*



*Tulpenallee, Gewächshaus heute*



*Tulpenallee von Westen, Blick auf Gewächshaus, ca. 1900*



*Straße Schloss-park/Tulpenallee*

#### 3.4.4 Stellplätze Bestand

Die Verteilung der Stellplätze ist aus dem Plan „Bestand Nutzung und Flächen“ (Abschnitt 3.3) ersichtlich. Von zusammen ca. 198 Stellplätzen stehen ca. 130 Stellplätze den Nutzungen der MHK zur Verfügung. Auf dem Pachtgrundstück des Schlosshotels befinden sich 68 genehmigte Stellplätze.

Die Parkplätze hinter der Reithalle, im Innenhof des Marstalls und nordöstlich des Schlosshotels bzw. teilweise im Bereich der historischen Tessenow-Terrasse stehen in Widerspruch zu den Qualitäten und Ansprüchen des historischen Ensembles und stellen am Standort Marstallplateau eine suboptimale Flächennutzung dar.

Der Parkplatz hinter der Reithalle besteht aus einer durchgehenden Asphaltdecke und ist nicht bepflanzt. Aufgrund der fehlenden Gliederung wird der Parkraum suboptimal genutzt. Das Stadtbild des historischen Ensembles aus Reithalle, Ökonomiegebäude und Marstall wird empfindlich gestört.

Der Parkplatz im Innenhof des Marstalls stört die historische Hofsituation und steht einer adäquaten Freiflächennutzung und –gestaltung im Weg.

Der Parkplatz nordöstlich des Schlosshotels bzw. teilweise im Bereich der historischen Tessenow-Terrasse steht den Hotelgästen zur Verfügung und ist ausreichend bepflanzt und gegliedert. Er stellt jedoch eine Fehlnutzung der wertvollen Freifläche mit historischem Hintergrund dar. Die Potenziale der Tessenow-Terrasse liegen in der einzigartigen Aussichtslage sowie der Funktion als Promenade und dem Hotel zugeordneten Gastronomiefläche.

Der Brandt-Stoph-Parkplatz mit ca. 248 nicht markierten Stellplätzen wurde 1970 anlässlich des Besuchs des DDR-Ministerpräsidenten Stoph angelegt. Er wird überwiegend von Besuchern des Bergparks mit einer deutlichen Auslastungsspitze an Sonntagen in der Zeit von 12-16 Uhr genutzt. 46 Stellplätze des Schlosshotels sind auf dem Brandt-Stoph-Parkplatz nachgewiesen und per Baulast gesichert. Der Parkplatz ist im vorderen Teil asphaltiert, im Wesentlichen jedoch geschottert und gut eingegrünt. Somit stellt er keine wesentliche Störung des Landschaftsbildes dar, beeinträchtigt jedoch Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima und ist ein Fremdkörper in der historischen Freifläche des alten Obst- und Gemüsegartens.



*Parkplatz hinter der Reithalle*



*Parkplatz auf der Tessenow-Terrasse*



*Brandt-Stoph-Parkplatz*

### 3.4.5 Fußwegenetz

Die wesentlichen Fußgängerverkehre im Umfeld des Plangebietes bestehen natürlich aus Besuchern, die von der Endhaltestelle der Linie 1 und den Parkplätzen Ochsenallee und Brandt-Stopf zum Bergpark gehen. Im Plangebiet selbst gehen Bergparkbesucher vom Brandt-Stopf-Parkplatz auf dem geschwungenen Fußweg durch die Parkanlage in Richtung Kaleschenweg oder Ballhaus. Teilweise wird auch der Gehweg an der Straße „Schlosspark“ von Bergparkbesuchern benutzt, die vom Parkplatz Ochsenallee kommen und den dort gelegenen Parkeingang nicht wahrgenommen haben oder die ein Ziel im Bereich Gewächshaus/Ballhaus/Schlosscafé ansteuern.

Die Straße „Schlosspark“ bildet die Grenze und Verknüpfungslinie zwischen dem Fußwegenetz des Bergparks und dem nördlich gelegenen Fußwegenetz im Bereich des Grünzugs am Neuen Wasserfallsgraben und weiter Richtung Hessenschanze und Kirchdithmold. Es existiert jedoch nur auf dem Vorplatz des Schlosshotels eine Querungshilfe auf dieser Straße. In Anbetracht der bestehenden Trennwirkung der Straße und der auf ihr gefahrenen Geschwindigkeiten fehlen Querungshilfen an anderen Verknüpfungsstellen, z. B. im Bereich des Kaleschenweges, westlich des Gewächshauses und weiter nördlich an der Tulpenallee.

Die nord-südliche Durchquerbarkeit des Plangebietes ist im Bestand nur über den Fußweg hinter dem Ökonomiegebäude möglich. Die nächsten derartigen Verbindungen liegen außerhalb des Plangebietes (Hermann-Schafft-Weg und Wege an den Kaskaden des Neuen Wasserfallsgraben). Im Bereich Alter Obst- und Gemüsegarten, Tessenow-Terrassen und Reithalle fehlen öffentliche Fußwegeverbindungen.

### 3.4.6 Radwege

Im gesamten Plangebiet gibt es keine Radwege auf separaten Verkehrsflächen. Die Benutzung der Fußwege im Bergpark ist für Fahrräder mit Ausnahme der Herkules-Wartburg-Radroute nicht erlaubt. Diese verläuft im Plangebiet auf Teilen der Tulpenallee und der Straße „Schlosspark“.

### 3.4.7 Entwässerung

Das Plangebiet wird derzeit mit einem privaten Kanalnetz des Landes Hessen entwässert. Die Anbindung an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Kassel erfolgt im Wesentlichen an den Schmutzwasserkanal in der Wilhelmshöher Allee in Höhe der Mulangstraße. Die Menge des aufzunehmenden Abwassers wird begrenzt, da Niederschlagswasser einiger angeschlossener Flächen des Bergparks ebenfalls in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Der Marstallkomplex muss zukünftig im Trennsystem entwässert werden. Das Niederschlagswasser der angeschlossenen Flächen ist auf den zur Verfügung stehenden Flächen zu versickern bzw. über Privatkanäle in vorhandene Gräben abzuleiten. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz ist grundsätzlich nicht möglich. [...] (Kasseler Entwässerungsbetrieb, 05.06.2009)

### **3.5 Natur und Landschaft**

Siehe Abschnitt 6 und Grünordnungsplan (A).

### **3.6 Zusammenfassende Wertung**

Die Werte, Potenziale und Konflikte der Bestandssituation lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Randlage des Marstallkomplexes mit dienender Funktion bezogen auf das Ensemble von Landschaftspark und Schloss;
- herausragender, wenn auch durch das Schlosshotel gestörter stadtgestalterischer und historischer Erhaltungswert der Plateaubebauung;
- hohe Sensibilität des Marstallplateaus gegenüber planerischen Eingriffen wegen seiner Nähe zum Schloss, seiner Lage im Landschaftsraum und in der Weltkulturerbe-Kernzone sowie seiner wertvollen historischen Bausubstanz;
- Kontinuität der Nutzung über mehr als zwei Jahrhunderte: Schloss- und Parkbewirtschaftung, Gästebeherbergung;
- große Naturpotenziale und hoher Freizeitwert der nördlich gelegenen Grünflächen;
- starke Trennwirkung der Straße Schlosspark und Tulpenallee;
- Fehlnutzung wertvoller Freiflächen durch ruhenden Verkehr;
- Fußwegenetz unvollständig, Durchlässigkeit des Plangebietes verbesserungsbedürftig.

Der nachfolgende Plan „Konflikte und Defizite“ gibt dazu einen detaillierten und konkretisierten Überblick.





## 4 Planungsziele und -konzepte

Die folgenden Planungsziele und -konzepte wurden aus der Bestandsanalyse entwickelt und bauen im Wesentlichen auf folgenden Planungen auf:

- Zielplanung Schlosspark Wilhelmshöhe, Teilplan Nr. 7, Parkpflegewerk (1)
- Modernisierungs- und Umnutzungskonzepte Marstall, Reithalle und Ökonomiegebäude, MHK
- Masterplan Bergpark Bad Wilhelmshöhe (3)
- Modernisierung des Schlosshotels, Bauvoranfrage (10)
- Wettbewerbsergebnis und Entwurfsplanung Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen (11)

Die Ergebnisse verschiedener Voruntersuchungen, Machbarkeitsstudien sowie der Welterbe-Workshops wurden ebenfalls einbezogen.

### 4.1 Denkmalschutz und Weltkulturerbe

Angesichts der Geschlossenheit des baulichen Ensembles und seiner sensiblen Insellage auf dem Marstallplateau und im Landschaftspark treten gegenüber einer baulichen Entwicklung die Sicherung der historischen Bausubstanz, die Reduzierung störender Faktoren und die Entwicklung von Erschließung und Infrastruktur in den Vordergrund. In konkreten Stichworten bedeutet dies:

- Historische Situation und Bausubstanz sichern
  - Instandsetzung Marstall, Ökonomiegebäude, Reithalle, Alte Wache, Eiskeller
- Rekonstruktion der historischen Ensemblegeometrie
  - Option Verlängerung Ostflügel Marstall
  - Rekonstruktion des orthogonalen historisch-städtebaulichen Grundrisses im Bereich des Schlosshotels als langfristiges Entwicklungsziel (siehe 4.4 „Entwicklungskonzept Marstallplateau“)
  - Erhalt des Gebäudebestandes im Bereich des Schlosshotels mit abgestimmter denkmalvertäglicher Erweiterungsoption als aktuelles Entwicklungsziel (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan).

In Hinblick auf die Anmeldung des Bergparks Wilhelmshöhe als UNESCO-Weltkulturerbe und die Lage des Plangebietes in der Kernzone muss das Ziel des Bebauungsplans sein, kontraproduktive Entwicklungen und mögliche Gefährdungen dieses Ziels auszuschließen.

Der historische städtebauliche Grundriss und die kontinuierlich fortgeführte historische Nutzung des Marstallkomplexes sollen im Bebauungsplan dokumentiert und gesichert werden. Für die Einzeldenkmale soll der auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes bereits bestehende starke Bestandsschutz durch ein planungsrechtliches Gerüst ergänzt werden, das einerseits auch Ergänzungen im historischen Kontext zulässt und andererseits das Ensemble störende Eingriffe ausschließt.

## 4.2 Nutzungen und bauliche Entwicklung

Dem Konzept zur baulichen Entwicklung und Neuordnung der Nutzungen auf dem Marstallplateau liegen folgende Zielvorstellungen zugrunde:

- Verwaltung MHK im Marstallkomplex bündeln und neu organisieren
- Standortsicherung und Entwicklungsperspektive Schlosshotel
- Störende Nutzungen aus der Kernzone des angestrebten Weltkulturerbes auslagern
  - Gartenbetriebshof zur Ochsenallee verlagern
- Marstallkomplex stärker in die öffentliche Wahrnehmung und Nutzung einbeziehen
  - Reithalle für Sommerveranstaltungen nutzen
  - Innenhof Marstall für öffentliche Außenveranstaltungen nutzen

### 4.2.1 Modernisierung und Umnutzungskonzept MHK

In den Voruntersuchungen zu den durch die MHK genutzten Gebäuden (1)(3)(4) wird dargestellt, dass die bisher an verschiedenen Standorten verteilten Verwaltungsflächen der MHK am Standort Marstallplateau in den Gebäuden Kavalierhaus, Marstall und Ökonomiegebäude gebündelt werden sollen. Teilweise suboptimale Nutzungen wie Garagen, Abstellräume, aber auch standortfremde Wohnnutzungen sollen dafür ausgelagert werden.

Funktionsbereiche wie z. B. Bibliothek, Lesesaal, Grafische Sammlung etc. sollen der Öffentlichkeit näher gebracht und durch neue öffentlichkeitswirksame Funktionen wie z. B. die restaurierte Reithalle ergänzt werden, die für Veranstaltungen im Sommer genutzt werden wird.

Die Restaurierung und Instandsetzung der Reithalle zu einem Raum für öffentliche Veranstaltungen zur Sommerzeit beendet die bisher stark suboptimale Nutzung als Abstellraum und wird dazu beitragen, den Marstallkomplex und damit die Arbeit der MHK zukünftig deutlich stärker in den Mittelpunkt der öffentlichen Wahrnehmung zu rücken.

Als langfristig optionale Erweiterungsfläche ist die Verlängerung des Marstall-Ostflügels vorgesehen, sie stellt das östliche Pendant zum Gärtnerhaus dar und komplettiert die historischen Planungen entsprechende geschlossene Hofsituation von Marstall und Reithalle.

Das Ökonomiegebäude soll weiterhin Wohnnutzung behalten und zusätzlich das Depot historischer Bauteile aufnehmen. Das Gebäude soll instand gesetzt und restauriert werden. Der Holzlagerplatz neben dem Gebäude stellt keine adäquate Nutzung der Plateaufläche dar, steht der Durchlässigkeit des Geländes entgegen und muss ausgelagert werden.

Gebäude	BGF m2	Nutzung Bestand	Nutzung Planung	Maßnahme
Marstall	4.249	Wohnen, Lager, Werkstätten, Garagen, Sozialräume	Bibliothek, Lesesaal, Gemäldedepot, Restaurierungswerkstatt, Grafische Sammlung, Fotowerkstatt, Verwaltung	Instandsetzung, Umbau, Umnutzung
Marstall Ostflügel	564		Optionale Erweiterungsfläche	Neubau
Marstall Innenhof		Parkplätze	Außenveranstaltungen	Entsiegelung, Umgestaltung
Kavalierhaus	435	Verwaltung	Verwaltung	
Reithalle	542	Abstellfläche	Sommer-Veranstaltungshalle, ca. 250 Sitzplätze	Sicherung Dachtragwerk, Instandsetzung, Restaurierung
Ökonomiegebäude	2.162	Wohnen, Lager	Depot historische Bauteile, OG Wohnen	Instandsetzung, Restaurierung, Umnutzung
Summe	7.952			

*Nutzungen MHK, Bestand und Planung*

#### 4.2.2 Modernisierung und Erweiterung Schlosshotel

Die Situation des Schlosshotels war in den vergangenen Jahren durch häufige Eigentümerwechsel, wirtschaftliche Schwierigkeiten und erheblichen Modernisierungstau geprägt. Eine von der Stadt Kassel beauftragte Standort- und Marktanalyse (9) beurteilt den Standort am Schloss Wilhelmshöhe als Erfolg versprechend für einen Hotel-Neubau im 4- und 5-Sterne-Segment:

*Der Standort des bestehenden Schlosshotels weist sehr gute hotelspezifische Standorteigenschaften auf, vor allem hinsichtlich der Sichtbarkeit, Erreichbarkeit mit dem Pkw, dem Bekanntheitsgrad/Image und der touristischen Attraktivität. Für nahezu alle Gästesegmente ist der Standort gut geeignet und weist eine sehr gute Eignung für ein Hotel des 4- und 5-Sterne-Segments auf. [...] Eine BGF von rund 9.000 m2 oberirdisch erscheint [...] für einen Hotelneubau als ausreichend. (9; S. 61, 80ff.)*

Der aktuelle Eigentümer hat entschieden, das Schlosshotel zu erhalten und plant eine Modernisierung und Erweiterung des Bestandes von 101 auf ca. 150 Zimmer (10). Hotelfremde Nutzung wie die Galerie im Untergeschoss des ehemaligen Spielcasinos entfallen. Die geplante Geschossfläche beträgt rund 9.000 m2, zusammen mit der Remise ca. 11.050 m2.

Innen wie außen soll der Altbau komplett neu gestaltet werden. Der Westflügel wird im vorderen Bereich um ein Geschoss aufgestockt, dem Mittelbau ein Staffelgeschoss aufgesetzt. Nach dem Umbau sind 130 statt bisher 184 Stellplätze nachzuweisen. Die bisher seitlich angeordnete Vorfahrt wird in die Mittelachse gerückt.

Im November 2009 wurde ein Bauvorbescheid zur Modernisierung des Schlosshotels erteilt.



*Ansicht Süd - Haupteingang*

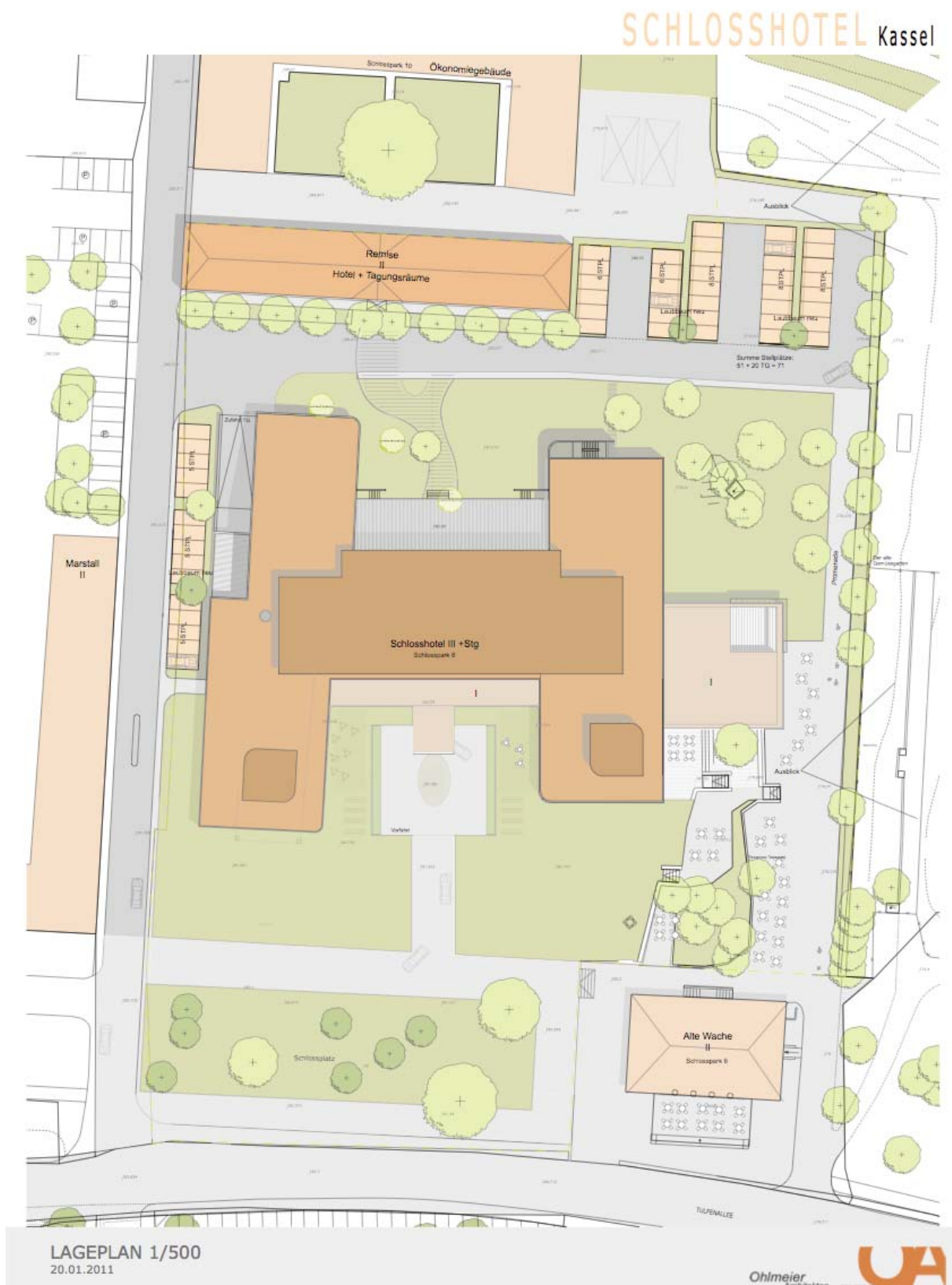


*Ansicht Ost – Tessenow-Terrasse*



*Ansicht Nord – Tiefgarage*

*Umbau und Erweiterung Schlosshotel, Ohlmeier Architekten, Stand Januar 2011*



Lageplan Umbauplanung Schlosshotel, Ohlmeier Architekten, Stand Januar 2011

### 4.3 Erschließung und Verkehr

Dem Konzept Erschließung und Verkehr liegen folgende Zielvorstellungen zugrunde:

- Räumliche Trennwirkung der Tulpenallee und der Straße „Schlosspark“, Fahrgeschwindigkeiten und Straßenquerschnitte reduzieren
  - Querschnittsreduzierung der Tulpenallee, Anlage einer „Parkstraße“
  - Geschwindigkeitsbeschränkung
  - Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
  - Zufahrt Gewächshäuser entschärfen
  - Gestaltung Platzfläche Marstallplateau
- Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch höhere Fahrtenzahlen der Tramlinie 1 an Sonn- und Feiertagen
- Neuorganisation der Pkw-Stellplätze auf dem Marstallplateau
  - Räumung der denkmalschützerisch sensiblen Freiflächen und Hof-Innenbereichen von Stellplatznutzung
  - teilweise Verlagerung von Pkw-Stellplätzen auf den Parkplatz Ochsenallee
- Auflösung Brandt-Stopf-Parkplatz
- Vervollständigung des Fußwegenetzes
- Verbesserung des Wegeleitsystems und seiner Verknüpfung mit Leitsystemen im Stadtraum.

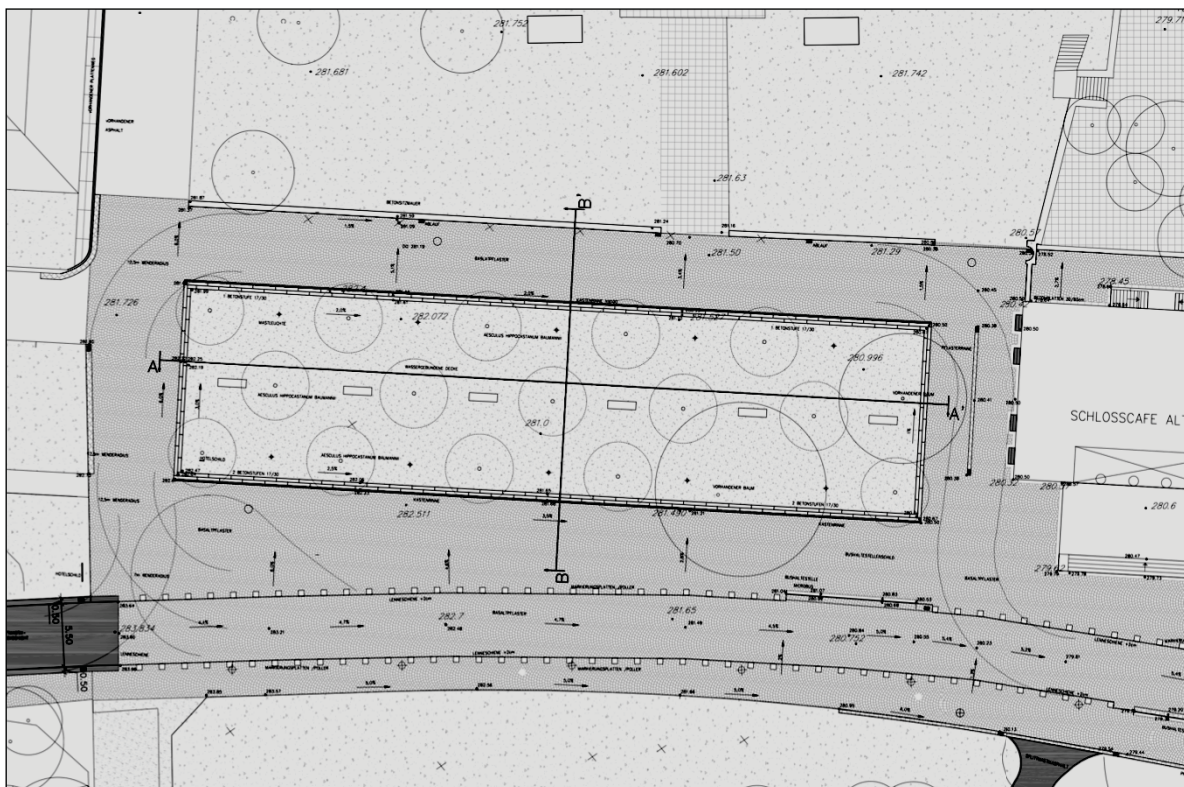
#### 4.3.1 Straßenverkehrsflächen

Die vorgenannten Entwicklungsziele sind teilweise bereits in die Bewertungskriterien und das Ergebnis des Wettbewerbs "Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen" eingeflossen (siehe Nr. 2.8). Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde eine Entwurfsplanung zum Umbau der Tulpenallee und der Platzfläche Schlossplateau erstellt, mit deren Umsetzung z. Zt. begonnen wird. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Wesentlichen die Lage und Breite der Verkehrsflächen relevant.

Die geplante Fahrbahnbreite beträgt im Straßenabschnitt zwischen Parkplatz Ochsenallee und der südwestlichen Ecke des Marstallplateaus einheitlich 6,50 m, während sich die Fahrbahnbreite des weitergehenden Abschnitts der Tulpenallee Richtung Norden an den unterschiedlichen Breiten des Bestandes orientiert.

#### 4.3.2 Stellplatzkonzept

Das Konzept sieht vor, die oberirdischen Stellplätze im Bereich Marstallplateau auf gut gegliederten und begrüneten Parkplatzflächen hinter und neben der Reithalle sowie auf dem Pachtgrundstück des Schlosshotels zu bündeln. Insgesamt verbleiben auf dem Marstallplateau 175 Stellplätze, weitere Stellplätze werden auf dem Parkplatz Ochsenallee angeboten.



Umbauplanung Tulpenallee, Platzfläche Marstallplateau (Ausschnitt), WES & Partner, Hamburg Mai 2011

Auf den Flächen der MHK können 71 Stellplätze verträglich angeordnet werden. Der Parkplatz hinter der Reithalle soll teilentsiegelt und mit Laubbäumen gemäß Stellplatzsatzung bepflanzt werden; er kann zukünftig 55 Stellplätze aufnehmen. Die Stellplätze im Marstall-Innenhof werden ausgelagert, unterhalb des Marstallplateaus werden auf dem Gelände des bisherigen Gartenbetriebshofes 16 Stellplätze angeordnet. Die Stellplätze hinter der Alten Wache (Schlosscafé) werden auf dem Parkplatz hinter Reithalle nachgewiesen.

Auf dem Pachtgrundstück des Schlosshotels können 64 Stellplätze oberirdisch sowie 20 Stellplätze in der Tiefgarage angeordnet werden. Weitere 20 Stellplätze sind dort optional möglich. Mit insgesamt 104 Stellplätzen sind damit zukünftig auf dem Grundstück 36 Stellplätze mehr zulässig als bisher genehmigt.

Der Brandt-Stoph-Parkplatz soll den Zielvorgaben des Parkpflegewerks (1) folgend langfristig aufgelöst und die Stellplätze teilweise zum Parkplatz Ochsenallee verlagert werden. Der Rückbau ist zudem unverzichtbarer Bestandteil des Maßnahmenpaketes zur Verlagerung des Gartenbetriebshofes an den Parkplatz Ochsenallee. Der Parkplatz kann jedoch wegen der durch Baulast gesicherten Stellplätze (s. o.) zurzeit nur teilweise rückgebaut werden.





#### 4.3.3 ÖPNV und Parkbus

Im Gesamterschließungskonzept Bergpark Wilhelmshöhe in Kassel (13) wird für die ÖPNV-Erschließung des Bergparks folgendes empfohlen:

- Äußere Erschließung der beiden Eingangstore des Bergparks mit der KVG-Linie 23, neuer Linienverlauf außerhalb des Bergparks zwischen den Endhaltestellen Wilhelmshöhe (Endstation Tram Linie 1) und Besucherzentrum Herkules, Betrieb Sommerhalbjahr 12:00 bis 17:00 Uhr, an allen Tagen mit Wasserspielen sowie Eventtagen (13, S. 37f);
- innere Erschließung des Bergparks mit einem „Parkbus“, der nicht die Aufgabe eines Massentransportmittels übernehmen soll, Zielgruppe Parkbesucher mit eingeschränkter Mobilität; Fahrstrecke innerhalb des Bergparks zwischen Wilhelmshöhe (Endstation Tram Linie 1), Löwenburg und Kaskadenrestaurant, Betrieb Sommerhalbjahr 12:00 bis 17:00 Uhr, an allen Tagen mit Wasserspielen sowie Eventtagen, Einsatz eines speziellen Kleinbusses mit emissionsarmem oder –freien Antrieb und geringem Wendekreis (13, S. 39ff);
- kostenfreies Shuttle zwischen Parkplatz Ochsenallee und Schloss, Betriebszeiten wie „Parkbus“.

Mit der Verlegung der KVG-Linie 23 auf eine Fahrstrecke außerhalb des Bergparks soll u. a. die Immissionsbelastung des Bergparks durch die KVG-Dieselfahrzeuge zukünftig ausgeschlossen werden. Die bisher im Plangebiet gelegene Haltestelle der Linie 23 „Schloss Wilhelmshöhe“ entfällt somit.

Nach dem vorliegenden Konzept führt jedoch der Fahrweg des geplanten Parkbusses auf der Tulpenallee durch das Plangebiet mit einem Haltepunkt auf der Platzfläche Schlossplateau.

#### 4.3.4 Fußwegenetz

Die Anknüpfungspunkte des Fußwegenetzes an die Wege des Bergparks befinden sich an der Straße „Schlosspark“ im Bereich des Kaleschenweges, östlich des Ballhauses, westlich des Gewächshauses und weiter nördlich an der Tulpenallee. Eine sinnvolle Anbindung erfordert an diesen Stellen Querungshilfen, wie sie im Wettbewerbsbeitrag zur "Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen" von WES & Partner dargestellt sind (siehe 2.8).

Um die Durchlässigkeit des Plangebietes insbesondere in Nord-Südrichtung zu verbessern, werden folgende zusätzliche Fußwegeverbindungen vorgeschlagen:

- Verbindungsweg nördlich der Straße „Schlosspark“ schaffen zwischen Parkplatz Ochsenallee, Hermann-Schafft-Weg und Fußweg „Unter der Wache“;
- Promenade auf der Tessenow-Terrasse mit Stadtblick zwischen Schlosscafé und Ökonomiegebäude;
- Verbindungsweg zwischen Tessenow-Terrasse und der Wegbeuge unterhalb des Ökonomiegebäudes (historische Wegeführung gem. Lageplan Virchow 1904);

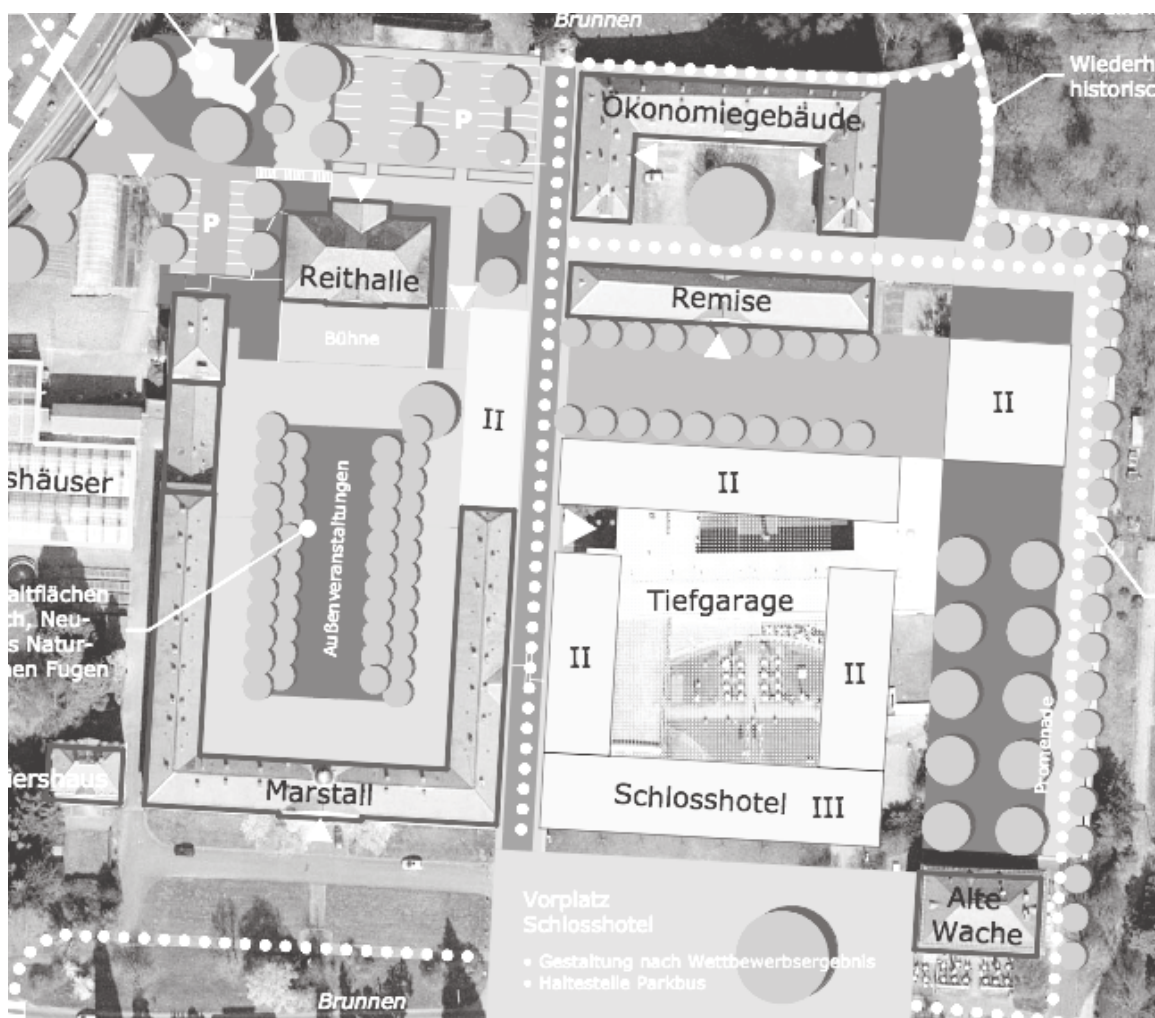
- öffentliche Durchgängigkeit des Alten Obst- und Gemüsegartens zwischen Wirtschaftsweg am Eiskeller und Ökonomiegebäude am Haus in den Obstgärten vorbei;
- Wegeverbindung vom Parkplatz hinter der Reithalle über Treppenanlage des Plateau hinunter, am wieder hergestellten Becken vorbei zum Parkwegenetz an den Kaskaden des Neuen Wasserfallsgrabens;

Der oben genannte Wettbewerbsbeitrag sieht vor, den straßenbegleitenden Fußweg an der Straße „Schlosspark“ aufzugeben zugunsten einer Parkstraße mit unbefestigten Banketten und schmalem Querschnitt. Stattdessen sollen verstärkt die breiten Fußwege vom Haupteingang des Parks an der Endhaltestelle der Linie 1 in den Bergpark hinein sowie neu anzulegende Fußwege mit Abstand zur Straßenverkehrsfläche in Richtung Schlossplateau genutzt werden.

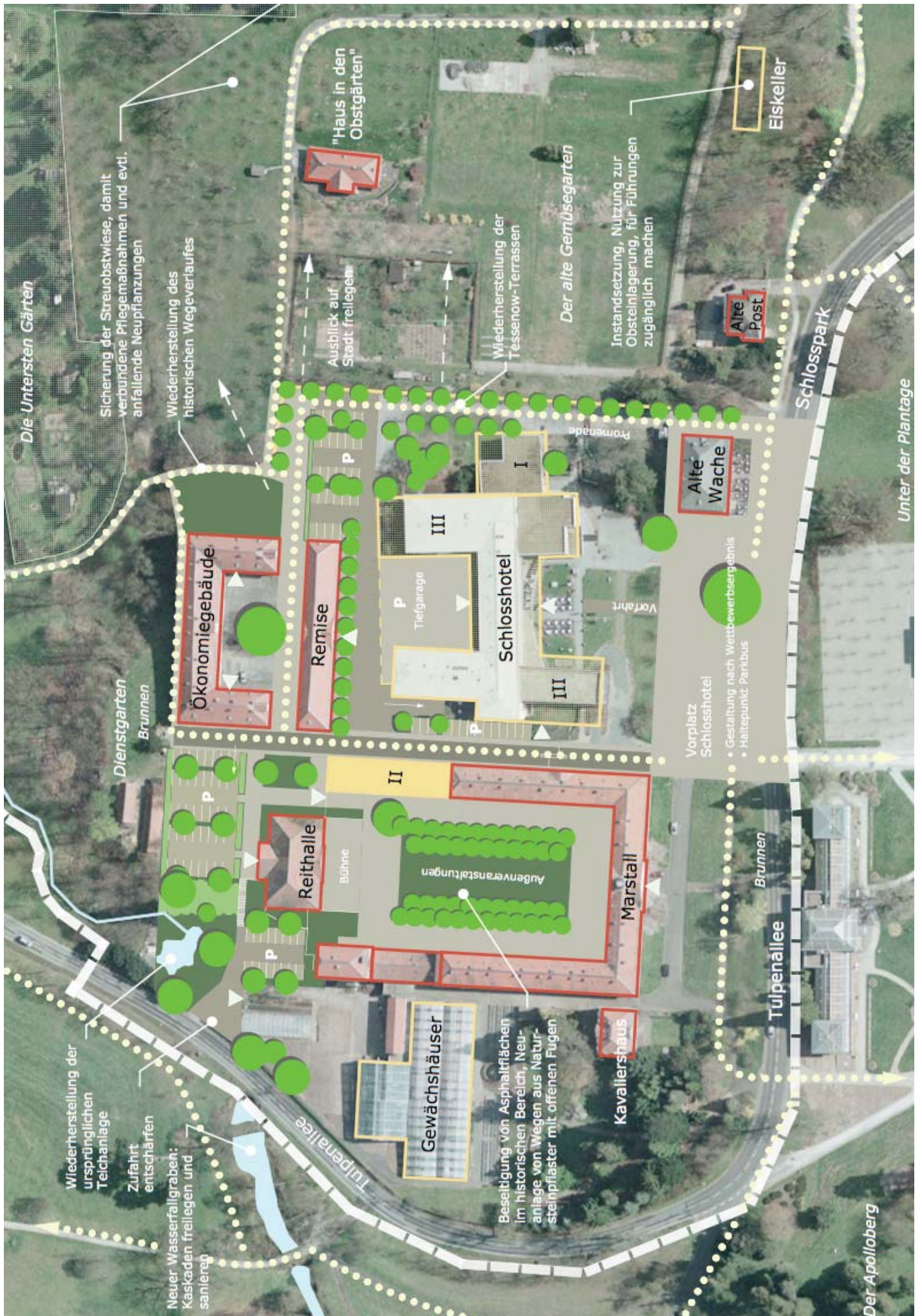
#### 4.4 Entwicklungskonzept Marstallplateau

Die vorgenannten Teilkonzepte und Einzelmaßnahmen werden auf der folgenden Seite ausschnittsweise für das Marstallplateau in einem mittelfristig umsetzbaren Entwicklungskonzept zusammengefasst und dargestellt.

Die in der Baumassenstudie zur Bebauung des Schlossplateaus vom Architekturbüro Kühn-von Kaehne und Lange (6) vorgeschlagene Vervollständigung der historischen städtebaulichen Grundrissgeometrie und Kubatur durch einen Neubau des Schlosshotels in den Grenzen des historischen Hotelgrundrisses ist aus Sicht der Denkmalpflege ein wünschenswertes langfristiges Entwicklungsziel, jedoch angesichts der Entscheidung des Eigentümers für eine Modernisierung des bestehenden Gebäudes auf absehbare Zeit nicht umsetzbar.



Langfristiges Entwicklungsziel Schlosshotel



## 4.5 Natur und Landschaft

Um die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, sieht der Grünordnungsplan Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung der Eingriffe vor:

### Freiraum

Sicherung, Erhalt und Wiederherstellung historischer Parkstrukturen

- Beachtung und Umsetzung des Parkpflegewerks
- Öffnen des Parkteils südlich der Gärtnerei
- Wiederherstellung der „Tessenow-Terrasse“

Sicherung und Erhalt der historischen Produktionsflächen

- Erhalt der Streuobstwiesen durch Pflege und Nachpflanzungen soweit erforderlich
- Erhalt der Grünländereien, Verzicht auf Düngung, Verbot der Überweidung
- Erhalt der Gärten als landschaftsprägendes Element, Festschreibung der Nutzung und Ausstattung

Befestigte Flächen, Höfe, Straßen

- Langfristiger Rückbau des „Brandt-Stoph-Parkplatzes“ zugunsten einer Streuobstwiese
- Entsiegeln von asphaltierten Flächen (u.a. im Innenhof Marstall)
- Erstellen von wassergebundenen Flächen oder wasserdurchlässigen großflächig gepflasterten Flächen nach historischem Vorbild
- Rückbau des straßenbegleitenden Fußweges

### Naturhaushalt und Stadtökologie

Um insgesamt eine stadtökologisch vertretbare Entwicklung im Quartier zu erzielen, wurden folgende grünordnerischen Zielsetzungen für den Naturhaushalt vorgesehen:

Boden

- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden
- Minimierung der Versiegelung auf den öffentlichen und privaten Grundstücken
- Reduzierung der Versiegelung durch flächensparende Erschließung und Zufahrten

Wasser

- Wiederherstellung des Speicherbeckens im „Wasserfallgraben“ auf der Fläche der Gärtnerei

- Öffnen der Gewässerparzelle „Neuer Wasserfallsgraben“, Zulassen von typischer Gewässerdynamik
- Durchführen von Pflegemaßnahmen am begleitenden Gehölzsaum
- Ergänzungspflanzungen von Schwarzerlen

#### Klima

- Berücksichtigung der Klimadynamik bei weiteren Bauvorhaben
- Extensive Begrünung auf mind. 70 % der Dachfläche des Schlosshotels
- Entsiegelung

#### Artenschutz

- Erstellung eines aktuellen Fledermausgutachtens im Kontext der Gebäudesanierungen und Nutzungsänderungen (bereits erfolgt)
- Ergänzungspflanzungen von Schwarzerlen

#### Erschließung

- Querschnittsreduzierung der Tulpenallee, Anlage einer „Parkstraße“
- Geschwindigkeitsbeschränkung
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
- Neugestaltung Freifläche (Platzfläche) vor dem Schlosshotel
- Verbesserung ÖPNV-Anbindung.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus den Zielen des Flächennutzungsplans und des Konzeptes "Museumslandschaft Kassel" (siehe 1.2 und 2.6) verweist auf das bei Festsetzungen zu beachtende übergeordnete Thema „Bergpark“. Anders als „Grünfläche“ lautende Gebietsfestsetzungen müssen Ausformulierungen dieses Themas sein und sich dieser Zweckbestimmung unterordnen. Sie werden im Bebauungsplan dort festgesetzt, wo Bebauungen vorhanden sind, die eine spezifische, räumlich zuzuordnende und der übergeordneten Zweckbestimmung dienende Funktion einnehmen. Dies gilt für die Gebäude der Parkverwaltung und –bewirtschaftung ebenso wie für das Schlosshotel.

### 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Gebäude und Nutzungen der MHK werden als Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Park- und Museumsverwaltung“ festgesetzt. Der Funktionsbezug auf den öffentlichen Park des Landes Hessen ist eine ausreichende Grundlage für eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche. Die Zweckbestimmung entspricht der im Katalog der Zweckbestimmungen enthaltenen Öffentlichen Verwaltung.

Für die Reithalle als Veranstaltungsfläche eine separate Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ einzusetzen erscheint nicht gerechtfertigt, da diese Veranstaltungen im Kontext der Aufgaben der MHK bleiben.

Die erforderliche Konkretetheit der Flächenzuordnung ist durch die vorhandene Bausubstanz und die Anordnung von Baufenstern mit konkreter Nutzungsbeschreibung gegeben.

Die MHK als Aufgabenträger ist eine öffentliche Einrichtung des Landes Hessen. Abgesehen davon wäre die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ aber auch bei Wahrnehmung der öffentlichen Aufgabe durch einen privaten Träger tragfähig, solange das private Gewinnstreben hinter diese öffentliche Aufgabe zurücktritt.

Andere Festsetzungsmöglichkeiten nach BauNVO scheiden aus, da sie keine vergleichbare spezifische Beschreibung des Nutzungszwecks zulassen bzw. auch andere unerwünschte Nutzungszwecke ermöglichen. Der Katalog sonstiger Sondergebiete gemäß §11 Abs. 2 BauNVO zeigt, dass dieser Gebietstyp nicht zutrifft.

Eine Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer GRZ oder GFZ ist nicht erforderlich, da das festgesetzte Gebiet überwiegend zu sichernden Baubestand umfasst, der durch eng gefasste Baufenster begrenzt wird. Die im Kontext des historischen städtebaulichen Grundrisses relevanten Gebäudefluchten werden durch Baulinien dargestellt.



## 5.2 Sondergebiet Hotel

Die Art der Nutzung im Sondergebiet Hotel wird zusätzlich durch die Aufzählung der zulässigen Nutzungen beschrieben. Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Hotel wird durch die maximale Geschossfläche und die angegebenen absoluten Gebäudehöhen in Baufenster G begrenzt. Dies ist möglich, da ein konkretes Erweiterungsvorhaben des bestehenden Hotels vorliegt.

## 5.3 Denkmalschutz und Gebäudegestaltung

Zur Umsetzung der in 4.1 genannten Schutzziele werden die historischen Gebäude auf dem Marstallplateau in eng gefassten Baufenstern mit Baulinien an den relevanten Baufluchten dargestellt. Damit ist über den gemäß Denkmalschutzgesetz gewährleisteten Bestandsschutz hinaus der Bestand der historischen Grundrissgeometrie gesichert, in der auch sinnvolle und dem Bestand angepasste Ergänzungen wie z. B. die Verlängerung des Marstall-Ostflügels möglich sind.

Um den Rahmen für solche Ergänzungen und einen möglicherweise erforderlichen Ersatz nach Untergang abzustecken, wird festgesetzt, dass sich diese Gebäude mit ihrer Trauf- und Gebäudehöhe, der Dachneigung und -form sowie in Material und Farbe von Dach, Fassade, Fenster und Türen dem historischen Bestand anpassen müssen.

## 5.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

Der Bebauungsplan folgt den mit den Fachämtern abgestimmten Entwurfsplänen zur Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes Tulpenallee.

Im Abschnitt Tulpenallee westlich des Marstallplateaus ist die vorhandene Straßenverkehrsfläche mit Breiten von 5,60 m bis 5,80 m dargestellt. Eine Reduzierung der vorhandenen Fahrbahnbreite ist dort nicht vorgesehen. Im Abschnitt Schlosspark wurde in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt die Breite auf 6,50 m festgelegt. In diesem Abschnitt ist die Stadt Kassel Baulastträger.

Die Platzfläche Schlossplateau wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies ist für die Platzfläche von großer Bedeutung, um hier in Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses eine selbständige Fläche mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, die als Verbindung und Ankunftsplattform zwischen Schloss- und Marstallkomplex wirkt.

Die Erschließungsstraße zwischen Schlosshotel und Marstallgebäude wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Situation mit Schrankenanlage.

Der Parkplatz hinter und neben der Reithalle und ein Bereich unterhalb des Plateaus werden als Flächen für Stellplätze festgesetzt, für die im Zielkonzept Kapazitäten von 55 bzw. 16 Stellplätzen vorgesehen sind. Insgesamt werden

Obergrenzen für die Zahl der Stellplätze festgesetzt (Sondergebiet Hotel 104 Stellplätze, Fläche für Gemeinbedarf 71 Stellplätze). Um die Anordnung der Stellplätze zu bündeln, werden im Sondergebiet Hotel und auf der Fläche für Gemeinbedarf Stellplätze außerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Sämtliche festgesetzten ebenerdigen Stellplatzflächen müssen so weit wie möglich entsiegelt und gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung begrünt werden.

## **5.5 Grünflächen**

### 5.5.1 Parkanlage

Soweit keine besondere Nutzung dagegen steht, werden die Flächen des Bergparks im Plangebiet als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt (siehe Grünordnungsplan).

Der östlich des Sondergebiets Hotel festgesetzte Grünflächenstreifen entspricht in Lage und Breite ungefähr der historischen „Tessenow-Terrasse“, deren Begrenzung noch einige Meter vor der heutigen Brüstung des Parkplatzes lag. Mit der Festsetzung soll das langfristige Ziel einer Rekonstruktion der Terrasse als Teil des Gesamtensembles Schlosspark gesichert werden.

### 5.5.2 Freizeitgärten

Für die vorhandene Kleingartenanlage werden im Wesentlichen die Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. III/5-1 vom 10.10.2003 übernommen. Die Nutzung als Freizeitgärten bleibt erhalten, soll jedoch nicht erweitert werden. Die Festsetzung enthält eine klare Abgrenzung zu Nutzkleingärten.

## **5.6 Flächen für die Landwirtschaft**

### 5.6.1 Alter Obst- und Gemüsegarten

Die Fläche des alten Obst- und Gemüsegartens soll zukünftig der Umsetzung des landwirtschaftlichen Nutzungskonzeptes der MHK dienen. Sie umfasst auch den Bereich des bisherigen Brandt-Stopf-Parkplatzes und erhält die Zweckbestimmung „Gartenbaufläche Parkverwaltung“, um eine Abgrenzung zu privaten oder nicht parkbezogenen landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten zu setzen (siehe Grünordnungsplan).

### 5.6.2 Feuchtwiese am neuen Wasserfallsgraben

Die „Lange Wiese“ ist als Feuchtwiese zu pflegen und zu entwickeln. Sie ist extensiv zu bewirtschaften. Die Verwendung von Mineraldünger ist nicht gestattet; ebenso eine Beweidung der Ufer- und Quellbereiche. (siehe Grünordnungsplan)

## **5.7 Wasserflächen**

Das ehemalige Becken unterhalb der Kaskaden des Neuen Wasserfallsgrabens wird gemäß Zielsetzung des Parkpfliegerwerks (1) in den historischen Umrissen als Wasserfläche festgesetzt. Die Wiederherstellung des Beckens dient einerseits der verbesserten Ablesbarkeit der historischen Wasseranlage „Neuer Wasserfallsgraben“ als Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage im Bergpark, andererseits zur Verbesserung der Gewässerdynamik des Neuen Wasserfallsgrabens.

Für die geplante Wiederherstellung im Hauptschluss ist eine Plangenehmigung durch die zuständige Wasserbehörde der Stadt Kassel gem. §68 Abs. 2 und §70 WHG i. V. mit §43 Abs. 1 HWG zu beantragen.

## **5.8 Naturschutz und Landschaftspflege**

Siehe Grünordnungsplan (A).

## **5.9 Werbeanlagen**

Da auf dem Marstallplateau verschiedene öffentlichkeitswirksame Nutzungen versammelt sind (Hotel, Café, Veranstaltungshalle, Bibliothek, Sammlungen), ist eine denkmalschutzverträgliche Regelung für Werbeanlagen erforderlich.

Die Werbeanlagen werden auf das Sondergebiet Hotel, sowie die Reithalle und das Schlosscafé jeweils mit dem straßenseitigen Gebäudeumfeld beschränkt.

## 6 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, Querallee 43, 34119 Kassel  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Hartmut Seyfarth, Dipl.-Ing. Jobst Walter

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.06.2005 ist der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/68 „Bergpark Wilhelmshöhe, Marstallkomplex“ entsprechend § 30 Baugesetzbuch aufzustellen.

Ziel der Planung für den Bergpark Wilhelmshöhe ist neben der Sanierung von Einzelbauwerken seine Wiederherstellung als Gesamtkunstwerk für ein regionales und internationales Publikum, sowie die Anmeldung zu seiner Aufnahme in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes.

Anlass der Planung ist insbesondere die Instandsetzung, der Umbau und die Umnutzung des Marstallkomplexes, die Modernisierung, Erweiterung und Teilaufstockung des bestehenden Schlosshotels im 4-Sterne-Premium-Segment, die Verlagerung des Gartenbetriebshofes, sowie die Verbesserung der verkehrlichen Situation.

Es ist vorgesehen, ein Bebauungsplanverfahren einschließlich Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung (Fachbeitrag Grün + Umwelt) durchzuführen.

#### 6.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzung für das Plangebiet

Gem. § 8 BNatSchG sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der nach § 4 HeNatG erforderliche Grünordnungsplan soll als integraler Bestandteil in den Bebauungsplan übernommen werden. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von zu erwartenden Eingriffen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und der Auswertung vorhandener Unterlagen wird der derzeitige Zustand des Bearbeitungsgebietes in Bezug auf die Nutzung und die Naturpotenziale / Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Vegetation und Fauna sowie Landschaftsbild und Freiraum- und Erholungsnutzung beschrieben und bewertet.

Aus der Bewertung werden Planungsvorgaben und Ziele für den Schutz und die Entwicklung zu erhaltender Strukturen abgeleitet.

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu beschreiben und in ihren möglichen Auswirkungen auf die Naturpotenziale / Schutzgüter zu bewerten. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von negativen Auswirkungen werden vorgeschlagen und als Vorgaben festgelegt.

#### 6.1.2.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung

Im Regionalplan für Nordhessen von 2009 (Nr. 1, Quellenangaben im Anhang) ist das Planungsgebiet als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie als „Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktion“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Nr. 2), rechts-wirksam seit 08.08.2009, weist die Fläche des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche „Tulpenallee“ und der Straße „Schlosspark Wilhelmshöhe“ als Grünfläche aus. Nur ein kleiner Teilbereich in der Mitte der Fläche (Haus in den Obstgärten) ist noch als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Darüber hinaus liegt die B-Planfläche nach § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich und teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Zone II der Stadt Kassel bzw. ein nördlich gelegener Streifen in Zone I.

Im gültigen Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (Nr. 3) des Zweckverbandes Raum Kassel vom 30.03.2007 wird die Fläche dem Landschaftsraum Nr. 151 „Park Wilhelmshöhe mit Vorfeld und Rammelsberg“ zugeordnet. Die gesamte Fläche ist als „Funktionsfläche Landschaftsbild“ gekennzeichnet. Der östliche Bereich ist als „Funktionsfläche Klima“ gekennzeichnet. Hier befinden sich auf einer Teilfläche im Hangbereich erosionsgefährdete Böden. Insgesamt wird der Planungsbereich lt. Landschaftsplan als wichtige landschaftliche Erlebniszone und Heilquellenschutzzone bezeichnet. Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Schutzzone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH. Die Vorgaben der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.

Als Biotop mit sehr hoher Bedeutung sind im Landschaftsplan die mittig im Gebiet liegenden Bereiche östlich des Schlosshotels (teilweise Biotop nach § 30 BNatSchG.) und der Randbereich des „Neuen Wasserfallsgrabens“ gekennzeichnet.

#### 6.1.2.2 Sonstige Planungsvorgaben

Das vorliegende „Parkpflegewerk für den Park Wilhelmshöhe“ (Nr. 5) behandelt auch den Geltungsbereich des B-Plans und ist nach eigener Aussage als denkmalpflegerisches Gutachten zu begreifen. Der Entwurf des Parkpflegewerks von 2006 wurde mit der Stadt Kassel, Untere Naturschutzbehörde, abgestimmt und 2007 als denkmalpflegerisches Gutachten fertig gestellt. Für das B-Plangebiet sind im Einzelnen in der Zielplanung aufgeführt (Teilplan Nr.7):

- Die Kleingärten sollten langfristig in ein Nutzgartenkonzept eingebunden werden. Je nach Fläche sind z. B. Obstgärten möglich. Weitere Bebauung ist zu verhindern.
- Der Teich unterhalb des Neuen Wasserfalls soll wiederhergestellt werden.
- Wiederherstellung der regelmäßigen Baumbepflanzung mit Rosskastanien (vor Schlosshotel).

- Baumschule und Nutzgärten werden mittel- bis langfristig wieder eingerichtet und Fachpersonal dafür eingestellt. Solange werden die Flächen von Bebauung freigehalten (Fläche westlich Brandt-Stoph-Parkplatz).
- Nutzung des Eiskellers z. B. für Obsteinlagerung. Bei Führungen sollte er zugänglich sein.

Die im Parkpflegewerk formulierten Ziele wurden teilweise in den B-Plan aufgenommen.

Das Fledermausgutachten für das Stadtgebiet von Kassel (Nr. 6) wurde 1996 für den Beobachtungszeitraum 1992 bis 1996 erstellt. Es beinhaltet für den Bereich dieses Bebauungsplans jedoch keinerlei Aussagen.

Zusätzlich wurde im Juli 2009 ein weiteres fledermauskundliches Kurzgutachten zu den Fledermausvorkommen im Bereich des Marstalls, der Reithalle, der Remise und des Ökonomiegebäudes erstellt (Nr. 7). Das zum B-Planbereich Marstallkomplex erstellte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hier keine bedeutenden Fledermausvorkommen anzutreffen sind.

### 6.1.2.3 Schutzgebiete

Das im amtlichen Lageplan ausgewiesene Naturdenkmal (ND) bezeichnet die vorhandene Feuchtwiese nördlich und südlich des „Neuen Wasserfallsgrabens“. Aus rechtlichen Gründen ist dieses Flächendenkmal bei der Neuordnung der Naturdenkmale entfallen.

Das Plangebiet liegt östlich des vorgeschlagenen FFH-Gebiets 4622-302 Habichtswald und Seilerberg bei Ehlen, ist jedoch nicht Bestandteil des FFH-Gebietes.

## 6.2 Erfassen und Bewerten des derzeitigen Umweltzustandes

### 6.2.1 Gegenwärtige Flächennutzung

Das Plangebiet erstreckt sich über ca. 16,6 ha. Das Gelände befindet sich im Besitz des Landes Hessen (MHK).

Laut Landschaftsplan gehört das Plangebiet zum Landschaftsraum 151 „Park Wilhelmshöhe mit Parkvorfeld und Rammelsberg“. Gekennzeichnet wird dieser Landschaftsraum durch eine große historische Parkanlage mit altem Laubbaumbestand im Osthang des Habichtswaldes und als Kulturdenkmal von überregionalem Rang. Am Hangfuß bzw. im Parkvorfeld erstreckt sich eine Stadtrandzone aus Acker-, Grünland-, Garten- und Brachflächen. Der Rammelsberg als markanter Muschelkalkrücken und das Tal des Wasserfallsgrabens werden als kleinstrukturierte Siedlungszone mit unterschiedlichen Garten- und Freiraumnutzungen beschrieben.

Die Realnutzungskarte des Landschaftsplans zeigt für das westliche Plangebiet um den Marstall und das Schlosshotel eine „Fläche für öffentliche Gebäude“, östlich davon schließen sich „Streuoestflächen auf Grünland“, nördlich „Baumgruppen / Baumbestände“ und „Hecke / Gebüsch“; sowie nach Norden

„Grünflächen“ an. Der Bereich beidseits des „Neuen Wasserfallsgraben“ wird als „Grünland“ bezeichnet. Der „Neue Wasserfallsgraben“ selbst ist als naturnahes Fließgewässer mit Ufersaumgehölzen eingezeichnet, der nach Süden bzw. Westen abknickende Graben wird als „ingenieurbioologisches Fließgewässer“ eingestuft. Entlang der Tulpenallee ist nach Nordosten eine Baumreihe (Tulpenbäume) verzeichnet.

## 6.2.2 Schutzgüter

### 6.2.2.1 Schutzgut Boden

Ausgangsgestein im Bearbeitungsgebiet sind vulkanische Steine des Miozäns, hier Basalt. Stellenweise können Überlagerungen aus Ton-Schluff, Sand, Mergel und Kalkstein auftreten (Nr. 11).

Im Plangebiet finden sich verwitterte Basaltböden (Basalttöuff), die eher flachgründig sind. Stellenweise können Überlagerungen aus Ton-Schluff, Sand, Mergel und Kalkstein auftreten.

Im Hinblick auf eine Bebauung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Allerdings ist bei Bodenarbeiten anstehender Oberboden durch Zwischenlagerung zu schützen. Anfallender Oberboden sollte vor möglicher Vermischung und Verunreinigung geschützt werden und nach den Baumaßnahmen weiterhin im Gebiet Verwendung finden.

### 6.2.2.2 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt überwiegend in der quantitativen Heilquellenschutzzone B2 – äußere Schutzzone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH. Es ist zum größten Teil unversiegelt und trägt somit zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Wichtigster Wasserspeicher ist der Basalt mit seinem großen Kluftvolumen. Grundwasserleiter ist der unter-oligozäne Sand über den an seiner Basis liegenden Tonen. Aus diesen Sanden und den bestehenden Basaltschuttmassen entspringen zahlreiche kleine Quellen am Osthang des Habichtswaldes.

Durch die Baumaßnahmen werden nur geringfügig zusätzliche Flächen im Bereich des Schlosshotels überbaut. Diese sind außerdem heute bereits überwiegend versiegelt. Gleichzeitig werden asphaltierte Wege- und Hofflächen entsiegelt. Dieses trägt zur Erhöhung der Versickerungsrate bei und macht große Entwässerungskanäle entbehrlich. Befestigte Wege und Fahrflächen werden mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder Pflaster aus breitfugig verlegtem Naturstein ausgeführt (Versickerung vor Ort). Die Ableitung von anfallendem Dachwasser in offene Gräben oder Rigolen wird befürwortet.

Der „Neue Wasserfallsgraben“ ist von Baumaßnahmen nicht direkt berührt, Baumaßnahmen finden weiter im südlichen Geltungsbereich statt. Im Bereich des „Neuen Wasserfallsgrabens“ ist das einstige Speicherbecken auf der Fläche

der Gärtnerei und im Graben die typische Gewässerdynamik wieder herzustellen.

Bei Einhaltung der vorgesehenen Entwässerung sind negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht zu befürchten; vielmehr trägt die Entsiegelung asphaltierter Flächen zu einer Entlastung der Kanalisation und damit des Wasser-Wasserhaushalts bei.

#### 6.2.2.3 Schutzgut Luft und Klima

Der östliche Planbereich liegt in der Funktionsfläche Klima; d. h. er besitzt eine klimaökologisch wirksame Funktion. So sind durch die Tallage der Stadt Kassel deutliche Hinweise für einen Kaltluftzufluss aus Richtung Westen bekannt. Vor allem während der austauscharmen Witterungsperioden im Sommerhalbjahr sind eine merkliche Reduzierung der Wärmebelastung und die Frischluftversorgung in Richtung Riedwiesen zur Innenstadt anzunehmen.

Die geplanten Baumaßnahmen werden durch ihren geringen Umfang allerdings nicht zu einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation führen. Der Baukörper des erweiterten Schlosshotels und die Verlängerung des Ostflügels Marstallgebäude stellen für den Kaltluftabfluss kein ernstzunehmendes Hindernis dar. Die Verlagerung des Gartenbetriebshofes und der langfristig geplante Rückbau des Brandt-Stoph-Parkplatzes dürften dagegen eher eine Verbesserung des Luftaustauschs mit sich bringen.

#### 6.2.2.4 Schutzgut Vegetation / Biotopstrukturen

Der Bergpark Wilhelmshöhe ist, obwohl in weiten Teilen künstlich angelegt, als naturnaher Landschaftsraum anzusehen. Der Park als eigenes Ökosystem mit einer stark anthropogen beeinflussten Vegetation würde ohne Pflege den Gesetzen der Sukzession folgen – d. h. sich in die potentiell natürliche Vegetation verwandeln. Diese ist als Buchen-Eichen-Hainbuchen-Mischwald zu bezeichnen, in den unteren bis mittleren Lagen sind auf flach bis mäßig geneigten Standorten auf Basalt, Basalttuff oder Hangschutt aus Basalt auch reichere Ausbildungen von Perlgras-Buchenwald (Melio-Fagetum) verbreitet.

An den Fließgewässern befinden sich als potentiell natürliche Vegetation Auen- und Quellwälder in Form von bachbegleitenden Schwarzerlen-, Grauerlen- und Erlen-Eschenwäldern. Die Parkwiesenflächen sind einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterworfen, so dass negative Auswirkungen auf den Boden und den z. T. seltenen Pflanzenbestand nicht zu befürchten sind.

Biotope mit sehr hoher Bedeutung liegen im Planbereich östlich des Schlosshotels und im nördlichen Bereich am „Neuen Wasserfallsgraben“. Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen erfolgt der stärkste Eingriff durch die Erweiterung und Teilaufstockung des Schlosshotels mit Tiefgarage, die Platzgestaltung mit Pflasterungen auf dem Vorplatz des Schlosshotels und die Ergänzung des Ostflügels des Marstallgebäudes.

Von diesen begrenzten Baumaßnahmen sind jedoch kaum wertvolle Vegetationsstrukturen in ihrem Bestand betroffen. Vielmehr ist es das Ziel, die historischen Parkstrukturen zu sichern und die Gärten und Obstwiesen langfris-



tig auf den Bereich des heutigen Brandt-Stoph-Parkplatzes zu erweitern. Außerdem sind am „Neuen Wasserfallsgraben“ Ergänzungspflanzungen aus Schwarzerlen und am begleitenden Gehölzsaum zusätzliche Pflegemaßnahmen durchzuführen. Neupflanzungen würden außerdem auf dem neugestalteten Vorplatz des Schlosshotels vorgenommen (voraussichtlich Tulpenbäume); allerdings müssten dafür die vorhandene Butternuss und einige Japanische Kirschen im Vorbereich des Hotels weichen.

Die Eingriffe in die Parkvegetation sind insgesamt als nicht sehr schwerwiegend zu bezeichnen.

#### 6.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die städtische Bebauung reicht bis an den im Bearbeitungsraum liegenden Rand des Parks. Der Übergang von der Stadt in die Landschaft wird hier unter Ausnutzung des Reliefs und der Bepflanzung regelrecht inszeniert. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der laufenden Anmeldung zum Weltkulturerbe ist der Aspekt des Landschaftsbildes für den Park relevant. Dabei sind nicht nur die Blickbeziehungen im Bearbeitungsgebiet entscheidend; sondern auch der Erhalt der Ansicht, welche sich von Osten kommend (vom Rammelsberg / Kirchditmold) auf den abfallenden Vorbereich unterhalb des Schlosshotels zeigt.

#### 6.2.2.6 Schutzgut freiraumbezogene Erholungsnutzung

Der Bergpark Wilhelmshöhe ist in den Naherholungsraum Habichtswald eingebunden. Insbesondere in den Sommermonaten finden neben den Wasserspielen weitere Veranstaltungen im Freiraum statt, die auch überregional von Bedeutung sind. Standortsicherung und eine Entwicklungsperspektive für das Schlosshotel, die Nutzung der Reithalle für Sommerveranstaltungen, die Nutzung des Innenhofes Marstall für Außenveranstaltungen und die Gestaltung des Vorplatzes Schlosshotel sollen die „freiraumbezogene Erholungsnutzung“ zusätzlich stärken.

#### 6.2.2.7 Schutzgut Fauna

Der reich strukturierte Parkraum im Vorfeld von Habichtswald und Schlosspark ist ein Refugium für zahlreiche Tierarten. Untersuchungen zu diesem artenreichen Bereich liegen mit Ausnahme von zwei Fledermausgutachten nicht vor, so dass zur Fauna keine weiteren fundierten Aussagen möglich sind. Das aktuelle Fledermausgutachten wurde im Juli 2009 vom Büro Simon & Widdig GbR, Büro für Landschaftsökologie aus Marburg, erstellt. In der Zusammenfassung heißt es darin:

„Die Überprüfung der Gebäude Marstall, Remise, Ökonomiegebäude und Reithalle hat ergeben, dass überwiegend nur ein geringes Potenzial an für Fledermäuse geeigneten Quartiersstrukturen vorhanden ist. Dies betrifft sowohl die Dachböden als auch die Außenfassaden. Es wurden keine alten oder aktuellen Quartiere nachgewiesen.

Die Detektorenbegehungen haben diese Feststellung bestätigt. Es ist hinreichend ausgeschlossen, dass sich ein aktuelles Sommerquartier mehrerer

Fledermäuse (insbesondere ein Wochenstubenquartier) an oder in den Gebäuden befindet.

Auch eine winterliche Quartiersnutzung kann aufgrund der vorhandenen Strukturen und Gegebenheiten weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotsbestände ergab, dass kein Verbotsbestand nach § 42 (1) Nr. 1-3 BNatSchG bei Umsetzung des B-Planes eintritt.“

Im Park werden ansonsten Nistkästen von Schülern betreut; die Fledermausfreunde kontrollieren regelmäßig den Fledermausbestand in den Gebäuden, Stollenanlagen und den aufgehängten Kästen.

### 6.2.3 Prognose des Umweltschutzes ohne Durchführung der Planung

Wenn die vorhandenen Flächen so wie heute weitergenutzt und gepflegt würden, würden sich insbesondere für das Lebensumfeld der Menschen unter kulturellen Aspekten Nachteile ergeben. Störende Nutzungen wie der Brandt-Stopf-Parkplatz behindern die Ernennung des Bergparks zum Weltkulturerbe. Die touristische Nutzung ist heute z. B. durch Nutzungen wie die Gärtnerei oder Lager- und Abstellflächen eingeschränkt. Durch die geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen können diese Nutzungen verlagert bzw. konzentriert werden - andere Nutzungen werden in ihrer Funktion gefördert:

- Verwaltung MHK im Marstallkomplex konzentrieren und neu organisieren
  - > Verwaltung, Bibliothek, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, Archive und Depots, Werkstätten
- Standortsicherung und Entwicklungsperspektive Schlosshotel
  - > Hotel zum 4-Sterne-Premium-Betrieb entwickeln
- Störende Nutzungen aus der Kernzone des angestrebten Weltkulturerbes auslagern
  - > Gartenbetriebshof zur Ochsenallee verlagern
  - > Langfristige Auflösung des Brandt-Stopf-Parkplatzes
- Marstallkomplex stärker in die öffentliche Wahrnehmung und Nutzung einbeziehen
  - > Reithalle restaurieren und für Veranstaltungen im Sommer nutzen
  - > Innenhof Marstall für öffentliche Außenveranstaltungen nutzen
  - > Option auf Verlängerung des Ostflügels Marstallgebäude
- Historische Bausubstanz sichern
  - > Instandsetzung / Restaurierung von Marstall, Ökonomiegebäude und Reithalle
  - > Instandsetzung des historischen Eiskellers und der Alten Wache

## 6.3 Zielkonzept

### 6.3.1 Anzustrebender Zustand

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Eingriffe in den Naturhaushalt und Beeinträchtigungen der Naturraumpotenziale / Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Vegetation / Biotopstrukturen, Landschaftsbild, Freiraum- und Erholungsnutzung sowie der Fauna zu erwarten.

Im Jahr 2008 wurde für das Plangebiet im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplans eine detaillierte Bestandsanalyse durchgeführt, auf deren Grundlage landschaftsplanerische und naturschutzrelevante **Entwicklungsziele** erarbeitet wurden. Erste Priorität gilt der Sicherung wesentlicher Funktionen, insbesondere:

- Sicherung und Erhalt der historischen Parkstrukturen
  - > Beachtung des Parkpfliegerwerks (siehe dazu Abschnitt 6.4.3)
  - > Öffnen des Parkteils südlich der Gärtnerei
- Sicherung und Erhalt der historischen Produktionsflächen
  - > Erhalt der Streuobstwiesen durch Pflege und soweit erforderlich Nachpflanzungen
  - > Erhalt der Grünländereien, Verzicht auf Düngung, Verbot der Überweidung
  - > Erhalt der Gärten als landschaftsprägendes Element, Festschreibung der Nutzung und Ausstattung
- Befestigte Flächen, Höfe, Straßen
  - > Rückbau des Brandt-Stoph-Parkplatzes zugunsten einer Streuobstwiese
  - > Entsiegeln von asphaltierten Flächen
  - > Erstellung von wassergebundenen- oder gepflasterten Flächen
  - > Rückbau straßenbegleitender Fußwege
- Gewässer
  - > Wiederherstellung des Speicherbeckens im Neuen Wasserfallsgraben auf der Fläche der Gärtnerei
  - > Öffnen der Gewässerparzelle „Neuer Wasserfallsgraben“ und Zulassen von typischer Gewässerdynamik
  - > Durchführung von Pflegemaßnahmen am gewässerbegleitenden Gehölzsaum
  - > Ergänzungspflanzung von Schwarzerlen
- Artenschutz
  - > Erstellung eines Fledermausgutachtens im Kontext der Gebäudeinstandsetzungen und Nutzungsänderungen (bereits erstellt)
- Klima
  - > Berücksichtigung der Klimadynamik bei allen weiteren Baumaßnahmen
- Erschließung
  - > Querschnittreduzierung der Tulpenallee, Anlage einer „Parkstraße“

- > Geschwindigkeitsbeschränkung für Fahrzeuge
- > Verbesserung der Querungsmöglichkeiten
- > Neugestaltung Freiflächen vor Schlosshotel und Marstall
- > Verbesserung ÖPNV Anbindung

Ausgehend von der Bestandsbeschreibung und Bewertung wurden im Hinblick auf die Planungsabsichten zur Minimierung der Eingriffe und um eine ökologisch vertretbare Entwicklung des Plangebietes zu erzielen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende landschafts- und freiraumplanerische Zielsetzung formuliert:

- Boden
  - > Verwendung von gas- und wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächenbefestigung
  - > Langfristiger Rückbau des Brandt-Stoph-Parkplatzes zugunsten einer Streuobstwiese
  - > Sicherung und Wiederverwendung des im Gebiet bei Bautätigkeit anfallenden Oberbodens
  - > Fachgerechte Zwischenlagerung von Oberboden in begrünten Bodenmieten
  - > Verzicht auf Düngung und Überweidung
- Wasser
  - > Minimierung des Regenwasserabflusses durch ökologische Regenwasserbewirtschaftung
  - > Entsiegelung von wasserundurchlässigen Flächen
  - > Wiederherstellen des ehemals vorhandenen Speicherbeckens im „Neuen Wasserfallsgraben“ westlich der Gärtnerei
  - > Versickerung in vorhandenen Gräben
  - > Zulassen von typischer Gewässerdynamik
- Luft und Klima
  - > Berücksichtigen der Klimadynamik bei Neubauvorhaben
  - > Schaffung eines gesunden Kleinklimas durch Entsiegelung
  - > Vermeidung von Parksuchverkehr durch Bündelung des Parkplatzangebots bzw. Rückbau des Brandt-Stoph-Parkplatzes
- Vegetation / Biotopstrukturen
  - > Erhalt und Sicherung bestehender Vegetationsstrukturen
  - > Beachtung des Parkpfliegewerks
  - > Renaturierungs- und Pflegemaßnahmen am „Neuen Wasserfallsgraben“
  - > Ergänzung bestehender Ufergehölzsäume, Ergänzungspflanzung von Schwarzerlen
- Landschaftsbild
  - > Erhalt der Streuobstwiesen durch Pflege und Nachpflanzung
  - > Erhalt der Gartennutzungen als landschaftsprägendem Element
  - > Erhalt vorhandener Sichtbeziehungen
  - > Erhalt historischer Parkstrukturen durch Nachpflanzung und Auslichtung sowie Pflege

- Freiraum- und Erholungsnutzung
  - > Standortsicherung des Schlosshotels und Entwicklung zu einem 4-Sterne-Premium Betrieb
  - > Neugestaltung der Freifläche / Platz vor dem Schlosshotel und Marstall
  - > Reithalle für Sommerveranstaltungen nutzbar machen
  - > Innenhof im Marstall für öffentliche Veranstaltungen nutzen
  - > Wiederherstellung der historischen „Tessenow-Terrassen“
  - > Öffnen des Parkteils südlich der Gärtnerei
  - > Querschnitts- und Geschwindigkeitsreduzierung auf den Straßen „Schlosspark Wilhelmshöhe“ und „Tulpenallee“
  - > Verbesserung der Querungsmöglichkeit von Straßen für Fußgänger.

## 6.4 Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

### 6.4.1 Beschreibung der Planung

Im Bereich des Marstalls ist die Instandsetzung und Reaktivierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und der zugehörigen Freiflächen vorgesehen, die Neuordnung der Nutzungen ist geplant. Voraussetzung dafür ist die Verlagerung des bestehenden Gartenbetriebshofes in einen Bereich außerhalb der Kernzone des künftigen Weltkulturerbebereichs.

Der Marstall soll instandgesetzt und der Ostflügel ggf. 2-geschossig ergänzt werden. Als zukünftige Nutzungen sind hier voraussichtlich die MHK-Verwaltung, Bibliothek, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, Archive und Depots sowie Werkstätten vorgesehen. Der Innenhof soll entsiegelt werden und für Außenveranstaltungen zur Verfügung stehen. Parken ist im Innenhof in Zukunft nicht mehr vorgesehen.

Das Schlosshotel wird voraussichtlich als 4-Sterne-Premium-Hotel entwickelt. Dazu soll es erweitert, teilmodernisiert, teilweise aufgestockt und zusätzlich mit einer Tiefgarage versehen werden. Der Bereich vor dem Hotel wird als Vorplatz neu gestaltet (siehe Wettbewerb Tulpenallee, 1. Preis Büro WES & Partner Hamburg, 2009).

Die hinter dem Schlosshotel liegende Remise, das Ökonomiegebäude und die Reithalle werden planungsrechtlich als Gebäudestandorte gesichert. Das Ökonomiegebäude wird grundsaniert und von MHK als Depot für Bauteile genutzt, die Reithalle soll nach ihrer Sanierung zukünftig als öffentlicher Veranstaltungsraum mit ca. 250 Sitzplätzen in den Sommermonaten zur Verfügung stehen. Der historische Eiskeller wird instandgesetzt.

Die Straße „Schlosspark Wilhelmshöhe“ wird entsprechend dem Wettbewerbsergebnis zu einer Parkstraße ohne Gehwege mit reduziertem Querschnitt (6,5 m) und zusätzlichen Querungshilfen umgebaut.

Es wird empfohlen, die sog. „Tessenow-Terrasse“, von der man einen freien Blick auf die Stadt Kassel hat, wieder herzustellen. Die unterhalb liegenden Gärten und Wiesen werden gesichert; zusätzlich wird der „Brandt-Stoph-Parkplatz“ langfristig zugunsten einer Streuobstwiese aufgelöst.

Der „Neue Wasserfallsgraben“ wird zusätzlich mit Erlen bepflanzt und das ursprüngliche Speicherbecken im westlichen Geländebereich wird wieder freigelegt. Die anliegenden wertvollen Wiesenbereiche werden gesichert.

#### 6.4.2 Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter folgende Beeinträchtigungen festgestellt:

##### 6.4.2.1 Boden

Durch Versiegelung (geringfügige Bebauung) werden die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen beseitigt. Durch Entsiegelung von undurchlässigen Belägen auf Wegen in Höfen und auf Parkplatzflächen werden diese negativen Auswirkungen jedoch wieder aufgehoben.

Die verbleibende Beeinträchtigung wird als gering bewertet.

##### 6.4.2.2 Wasser

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Die Überbauung zusätzlicher Bauflächen führt zu einer Versiegelung bisher unversiegelter Flächen.

Die Entsiegelung befestigter Hof-, Wege- und Straßenflächen trägt andererseits dazu bei, dass der Regenwasserabfluss in die Kanalisation reduziert wird. Die Renaturierung bestehender Gräben bewirkt einen zusätzlichen Ausgleich zu den Beeinträchtigungen, die durch die baulichen Veränderungen hervorgerufen werden.

Die noch verbleibenden Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft.

##### 6.4.2.3 Luft und Klima

Die beabsichtigte Teilaufstockung des Schlosshotels um ein Geschöß führt zu Beeinträchtigungen im horizontalen Luftaustausch.

Die dadurch eintretenden Beeinträchtigungen werden jedoch als nur sehr gering bewertet.

##### 6.4.2.4 Vegetation / Biotopstrukturen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit werden Lebensräume beeinflusst. Insbesondere auf dem Vorplatz des Schlosshotels ist die bestehende Butternuss (*Juglans cinerea*) durch die Neugestaltung des Vorplatzes entsprechend dem Wettbewerbsergebnis gefährdet. Allerdings wird diese Baumart gewöhnlich nicht sehr alt (selten mehr als 75 Jahre) und der vorhandene Baum hat bereits ein hohes Alter. Die Neupflanzung von Laubbäumen auf dem zukünftigen Platz würde auch für einen Ausgleich der sechs Japanischen Zierkirschen (*Prunus ser-*

rulata) sorgen, die ebenfalls bei einer Neugestaltung entsprechend dem Wettbewerbsergebnis entfernt würden. Das Beibehalten bestehender Großgehölze und die Pflanzung zusätzlicher Gehölze insbesondere auf dem neugestalteten Platz vor dem Schlosshotel und an den Ufersäumen mildern die sonstigen geringen Eingriffe in die Vegetation zusätzlich ab.

Durch Sicherung der bestehenden Gehölze während der Bauphasen sind vorhandene Großgehölze vor Schäden zu schützen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden nur gering bewertet.

#### 6.4.2.5 Landschaftsbild

Der Bau zusätzlicher Gebäude oder Gebäudeteile wird das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Das freiraumbezogene Landschaftsbild wird durch die Modernisierung und Teilaufstockung des Schlosshotels eher verbessert, es sind zumindest nach derzeitigem Planungsstand keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Gestaltung der Fassadenflächen von Neu- und Ersatzbauten ist verträglich und zurückhaltend in die Umgebung der Einzeldenkmäler auf dem Marstallplateau einzufügen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Farb- und Materialkonzept der Gebäudeoberflächen vorzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Die absoluten Gebäudehöhen werden in den entsprechenden Baufenstern durch Festsetzungen sinnvoll begrenzt, die extensive Dachbegrünung von mindestens 70 % der Dachflächen des Schlosshotels verbessert die Draufsicht auf die zukünftigen Dachflächen.

Durch den Bau der Tiefgarage werden weitere oberirdische Stellplätze vermieden.

Die Ergänzung des Ostflügels am Marstallgebäude ist ebenfalls in Bezug auf das Landschaftsbild nicht als negativ zu bewerten, sie ist von außen kaum wahrzunehmen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden nur gering bewertet.

#### 6.4.2.6 Freiraum- und Erholungsnutzung

Die freiraumbezogene Erholung wird durch Öffnung des Marstallkomplexes für Besucher verbessert. Das Angebot wird sich außerdem durch Aufwertung und Erweiterung des Schlosshotels verbessern, heute noch störende Nutzungen werden aus der Kernzone des zukünftigen Weltkulturerbes ausgelagert.

Die Nutzung der ehem. Reithalle für Sommerveranstaltungen und die Nutzung des Innenhofes im Marstall für öffentliche Außenveranstaltungen wird die freiraumbezogene Erholungsnutzung ebenfalls wesentlich stärken.

Insgesamt ist für die Freiraum- und Erholungsnutzung eine spürbare Verbesserung durch die geplanten Maßnahmen zu erwarten.

### 6.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Sicherung und Erhalt bestehender Parkstrukturen

Beachtung der allgemeinen Ziele und Pflegeempfehlungen des Parkpflegewerks wie folgt für:

- > *Parkforste: Um den Artenreichtum und den gestaffelten Bestandsaufbau zu erhalten, sollte der Ahornaufwuchs entfernt werden. Besonders in kleineren Beständen sollten nur Einzelbäume der Rotbuche belassen werden, um einen ausgewogenen, ökologisch wertvollen Edellaubholz-Mischwald aufzubauen (Plenterhieb). Zu fördern sind Linde (Tilia), Ulme (Ulmus), Eiche (Quercus), Hainbuche (Carpinus betulus), Süßkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus avium) und Feldahorn (Acer campestre). In einem angemessenen Verhältnis sind ferner Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides) und Esche (Fraxinus excelsior) zu berücksichtigen. Die Pflanzabstände sind generell weit und unregelmäßig zu wählen. Gruppenpflanzungen sollen maximal zehn Bäume enthalten, darunter nur selten Koniferen oder exotische Laubbäume. Einheimische Gehölzarten sind zu bevorzugen.*
- > *Saumgesellschaften: An Stellen, wo keine aus gartendenkmalpflegerischen Belangen wichtigen Sichten oder Ausblicke oder Wiesenflächen gestört werden, sollten "Waldmäntel" angelegt werden. Geeignete einheimische Sträucher sind Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana) und Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), in nordexponierten Lagen zusätzlich Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), in südexponierten Lagen Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) und Voralpen-Pfaffenhütchen (Euonymus latifolius). An Waldkanten sollte nur einmal jährlich eine Mahd bis an die Traufbereiche stattfinden. Die schafft eine natürliche Zonierung durch die Entwicklung von Saumgesellschaften unter Verhinderung der Verschiebung der Waldkante. Damit wird wiederum die Artenvielfalt in Flora und Fauna gefördert.*
- > *Clumps, Sträucher und Hecken: Vorherrschend sind hier angepflanzte Exemplare von Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergulme (Ulmus glabra), Esche (Fraxinus excelsior) und verschiedene Linden (Tilia). Zu dichte Bereiche müssen zwecks besserer Entwicklung der Kronen und der Krautschicht aufgelockert werden.*
- > *Baumgruppen und Solitärgehölze: In den landschaftlichen Wiesenbereichen sollte das Laub im Traufbereich belassen werden, um die Humusschicht zu regenerieren. Bei Parkrasenflächen muss - unter Schonung der herabhängenden Äste - bis unter die Traufbereiche gemäht werden.*
- > *Rasen und Wiesen: Parkrasen sollte aus Naturschutzgründen soweit es geht in Wiesenflächen umgewandelt werden, soweit sie nicht in unmittelbarer Schlossnähe liegen. Laub ist weitgehend von den Rasenflächen*



*aufzunehmen. Durch das Abdecken des Rasens würde der Rasen durch Fäulnis geschädigt werden. Die zeitlich gestaffelte Mahd ist auf zweischürigen Wiesen weiterzuführen und auszuweiten. Die Artenvielfalt bleibt so erhalten und für den Besucher werden die Jahreszeiten im Verlauf der Vegetationsperiode besser wahrnehmbar. Das Mahdgut (Heu, Silage) ist zwecks Abmagerung der Wiesen zu entfernen, Laub soll dagegen im Herbst und Winter auf offenen Flächen liegenbleiben. Dabei soll eine einschürige Wiese zur Steigerung der Arten- und Biotopvielfalt geschaffen werden.*

- > *Glatthaferwiesen und Feuchtwiesen: Zum Schutz der Orchideen sollte die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern unterbleiben und die bisherige, extensive Pflege fortgeführt werden. Die Wiesen sind an den Rändern nur begrenzt anzumähen, um durch Humusbildung aus Mähgut eine zu hohe Stickstoffversorgung der Wiese zu vermeiden. Bei Feuchtwiesen sollte der erste Mahdtermin Mitte August liegen, da bis dahin die Orchideensamen gereift sind.*

(alles übernommen aus Parkpflegewerk Seite 261 - 267)

- > Öffnen des Parkteils südlich der Gärtnerei
- Sicherung und Erhalt der historischen Produktionsflächen
  - > Erhalt der Streuobstwiesen durch Pflege und Nachpflanzungen soweit erforderlich
  - > Erhalt der Grünländereien, Verzicht auf Düngung, Verbot der Überweidung
  - > Erhalt der Gärten als landschaftsprägendes Element, Festschreibung der Nutzung und Ausstattung
- Befestigte Flächen, Höfe, Straßen
  - > Langfristiger Rückbau bzw. vorläufige Reduzierung des Brandt-Stopf-Parkplatzes zugunsten einer Streuobstwiese
  - > Entsiegeln von asphaltierten Wegen und Hofflächen
  - > Erstellung von wassergebundenen oder breitfugig gepflasterten Flächen
  - > Rückbau des straßenbegleitenden Fußweges
- Gewässer
  - > Durchführen von Pflegemaßnahmen am begleitenden Gehölzsaum
  - > Um eine naturnahe Vegetation an den Gewässerrändern zu erhalten und zu fördern, sollte dort, wo Platz dafür vorhanden ist, eine Mahd nicht direkt bis an den Rand erfolgen (aus Parkpflegewerk S. 261).
  - > Ergänzungspflanzung mit Schwarzerlen. In Bachbereichen sind Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Süßkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Flatterulme (*Ulmus laevis*) bei Pflanzungen zu bevorzugen (aus Parkpflegewerk S. 261).
  - > Wasservegetation: Flach- und Stillwasserbereiche sollen erhalten bleiben (aus Parkpflegewerk S. 261).
  - > Wiederherstellung des „Beckens“ im Wasserfallsgraben auf der Fläche der Gärtnerei

- > Öffnen der Gewässerparzelle „Neuer Wasserfallsgraben“, Zulassen von typischer Gewässerdynamik
- Klima
  - > Berücksichtigung der Klimadynamik bei weiteren Bauvorhaben.

#### 6.4.4 Verbleibende Beeinträchtigungen

##### 6.4.4.1 Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Die noch verbleibenden Beeinträchtigungen durch den B-Plan auf die Schutzgüter sind insgesamt als eher gering zu bezeichnen.

## 6.4.4.2 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

Nutzungs-Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biototyp / Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 2 x Sp. 3	Sp. 2 x Sp. 4
01.137 Neuanlage von Auwald / Bruchwald / Ufergehölzen	36	0,00	3.891,70	0,00	140,101
01.152 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession	32	5.256,70	0,00	168.214	0.00
02.600 Hecken-/Gebüschpflanzungen (straßenbegleitend usw. nicht auf Mittelstreifen)	20	400,00	0,00	8.000	0.00
03.120 Streuobstwiese, neu	23	0,00	11.610,30	0,00	267.037
03.130 (B) Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet (Als Ausgleichs-/ersatztyp nur durch Änderung der Bewirtschaftungsform bestehender Streuobstwiesen)	50	18.006,20	18.006,20	900.310	900.310
03.130 (B) interpoliert mit 11.212 Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil	34	29.243,30	26.773,00	994.272	910.282
03.211 Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen (überwiegend Monokultur, intensive Bewirtschaftung; Zierpflanzen-, Gemüse- und Beerenobstbau; Untergrasbau entspricht versiegelter Fläche)	16	4.579,60	12.028,80	73.274	192.461
05.242 Naturnah angelegte Gräben	29	1.024,30	1.401,50	29.705	40.644
05.243 Naturfern ausgebaute Gräben	7	250,80	250,80	1.756	1.756
06.200 Weiden (intensiv)	21	6.669,50	3.127,50	140.060	65.678
06.310 (B) Extensiv genutzte Frischwiesen (als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Extensivierung bestehender geeigneter Frischwiesen)	44	12.229,60	9.685,80	538.102	426.175
06.910 (B) Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	8.277,30	0,00	173.823	0,00
10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Asphalt); mit Kanalanschluss	3	13.681,70	4.854,50	41.045	14.564
10.520 Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster; mit Kanalanschluss	3	6.794,20	13.397,30	20.383	40.192
10.530 Befestigte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	1.207,60	0,00	7.246	0,00
10.530 Schotter-, Kies-, Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	6	7.323,00	1.756,60	43.938	10.540
10.540 Befestigte und begrünte Flächen, (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.)	7	656,60	0,00	4.596	0,00
10.610 (B) bewachsene Feldwege	21	1.312,80	1.423,10	27.569	29.885
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	10.817,80	9.600,20	32.453	28.801
10.715 Dachfläche nicht begrünt; mit Regenwasserversickerung	6	932,90	824,10	5.597	4.945
10.720 Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente (ohne Pflege, Sukzession)	19	0,00	3.037,30	0	57.709
11.221 Innerstädtisches Straßenbegleitgrün	14	4.234,40	5.521,40	59.282	77.300
11.231 B Parkanlage	38	32.951,70	38.659,90	1.252.165	1.469.076
<b>Summe/Übertrag</b>		<b>165.850,00</b>	<b>165.850,00</b>	<b>4.521.789</b>	<b>4.677.453</b>
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: <b>-155.664</b>	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung; Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:			Bei Ersatzmaßnahmen: 0,35 € / Punkt	

## Erläuterung zur Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. KVO - Hessen ergibt eine rechnerische Verbesserung des Biotopwertes von 155.664 Punkten, was sich im Wesentlichen wie folgt begründet:

- Bauliche Veränderungen und dadurch bedingte zusätzliche Flächeninanspruchnahmen finden weitestgehend im unmittelbaren Bereich der vorhandenen Bebauung auf überwiegend bereits versiegelten bzw. befestigten Flächen statt.
- Aufgrund der Festsetzungen des B-Plans sind mindestens 70% der Dachflächen des Schlosshotels (Baufenster G) mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen; diese wirkt deutlich eingriffsmildernd.
- Desweiteren sind Entsiegelungen geplant, d. h. der Umbau von asphaltierten Flächen auf Wegen, Zufahrten und Höfen mit gas- und wasserdurchlässigen Materialien. Verkehrsflächen, die befahren werden, sind nach historischem Vorbild anzulegen. Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z. B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.
- Großflächige Entsiegelungen sind u. a. auch der Rückbau des „Brandt-Stoph-Parkplatzes“ zugunsten der Neuanlage einer Streuobstwiese.
- Die im Bereich „Brandt-Stoph-Parkplatz“ vorhandenen Sukzessionsflächen / Schlagfluren müssen anteilig beseitigt werden, jedoch handelt es sich bei diesen überwiegend um standortfremde, nicht heimische Arten (z. B. Polygonum).
- Die „Neuanlage Streuobstwiese“ auf dem ehemaligen „Brandt-Stoph-Parkplatz“ ergänzt die bereits vorhandene, offene Streuobstwiese und sichert damit den dauerhaften Bestand und die flächige Struktur im Vorfeld der historischen Parkanlage.
- Wertvolle Bereiche im Sinne des Naturschutzes werden nicht verändert oder beeinträchtigt. Hierzu zählen die „Parkstrukturen“, die vorhandene „Streuobstwiese“, die „extensive Frischwiese“ oder auch die Bereiche mit „Kleingärten“.
- Wassergeprägte Strukturen werden nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch Festsetzung der Entwicklung des gemäß § 30 BNatSchG geschützten Ufergehölzes im Bereich des Neuen Wasserfallsgrabens noch aufgewertet.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass ökologisch bedeutende Bereiche durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die geplante bauliche Erweiterung findet weitgehend auf bereits versiegelten oder befestigten Flächen statt und wird anteilig durch die vorgesehene Dachbegrünungen kompensiert.

Im Gesamtkontext ist der geplante bauliche Eingriff ausgeglichen.

## 6.5 Planungsalternativen

Zur Vorbereitung des B-Plans wurden verschiedene Entwicklungskonzepte und Studien erstellt (Nr. 8, 9, 10 Quellenangaben im Anhang). In sog. „Welterbe-workshops“ wurden bisher von Januar 2007 bis August 2009 unterschiedliche Konzepte in Abstimmung mit den Planungen zum Weltkulturerbe durchgeführt. Insbesondere zu den Gebäudenutzungen wurden unterschiedliche Alternativen diskutiert. Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter haben diese Varianten jedoch keinen oder nur sehr geringen Einfluss.

## 6.6 Monitoring

Um negative Auswirkungen der Planung zu vermeiden, sind insbesondere die Entsiegelung von Flächen, die Begrünung von Dachflächen und die Maßnahmen im Gewässerbereich entscheidend.

Gem. § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen unter Nutzung der im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und der Information der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Die Überwachung dient jedoch nicht der umfassenden Vollzugskontrolle des gesamten Bauleitplans, vielmehr sind die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Überwachung beginnt mit der Bauphase und obliegt in erster Linie der Bauaufsicht der Stadt Kassel als federführendem Amt. Nach Beendigung der Bauphase ist vorgesehen:

- die einmalige Überwachung (Ortsbegehung) der ordnungsgemäßen Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen durch die Bauaufsicht, ggf. in Zusammenarbeit mit dem Umwelt- und Gartenamt.

Da die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen nur einen geringen Umfang erreichen werden, wird im Übrigen als ausreichend erachtet, eine entsprechende Mitteilung der Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB abzuwarten. Falls innerhalb von 2 Jahren nach Realisierung des Bebauungsplans keine Meldung von Fachbehörden eingeht, sollen diese gezielt nachgefragt werden. Soweit absehbar ist dies die Untere Naturschutzbehörde / Untere Wasserbehörde.

## 6.7 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III / 68 „Bergpark Wilhelmshöhe – Marstallkomplex“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung des Schlossplateaus geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht. Dadurch werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes beeinträchtigt und gem. § 18 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner Funktion und Leistung untersucht, bewertet und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung dargestellt. Durch die stellenweise Neubebauung des Gebiets und den Umbau der Verkehrsanlagen finden Eingriffe in alle naturräumlichen Faktoren statt.

Die qualitative Abwägung zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe für die Schutzgüter Klima, Vegetation / Biotopstrukturen und Freiraumbezogene Erholung / Stadt- und Landschaftsbild annähernd ausgeglichen werden können.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind zwar Beeinträchtigungen gegeben, jedoch können diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan in ihren Auswirkungen abgemildert werden.

Zur Überprüfung der vorgenannten Einschätzungen wurde zur vorliegenden qualitativen Bewertung des Fachbeitrags eine qualitative Bewertung nach dem Biotopwertverfahren gemäß Kompensationsverordnung vorgenommen. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Minus von 155.664 Punkten.

Damit können auch rechnerisch die Eingriffe als ausgeglichen bezeichnet werden.

aufgestellt:

Kassel, den



---

Stadt Kassel

---

Dipl.-Ing Hartmut Seyfarth  
(PLF)

Quellenverzeichnis Umweltbericht:

- (Nr. 1) Regionalplan für Nordhessen 2009
- (Nr. 2) Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, rechts-wirksam seit 08.08.2009
- (Nr. 3) Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel vom 30.03.2007
- (Nr. 4) Zweckverband Raum Kassel; „Stadtklimatische Untersuchung für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel, Abschlußbericht“, Kassel 1991
- (Nr. 5) Parkpflegewerk Park Wilhelmshöhe Kassel (Horst Becker und Michael Karkosch), Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten Hessen, Bad Homburg v. d. Höhe. Verlag Schnell + Steiner, Regensburg 2007
- (Nr. 6) Fledermausgutachten für das Stadtgebiet von Kassel, Bestandsaufnahme 1992 bis 1996, Kassel 1996
- (Nr. 7) Fledermauskundliches Kurzgutachten zum B-Plan Nr. III/68 Kassel „Bergpark Wilhelmshöhe - Marstallkomplex“. Büro für Landschaftsökologie Simon Widdig GbR, Marburg Juli 2009
- (Nr. 8) Museumslandschaft Kassel, Standortuntersuchung Großgerätehalle, ANP, Kassel Januar 2007
- (Nr. 9) Museumslandschaft Kassel, Gartenbetriebshof der Parkpflege (Standortuntersuchung Vertiefungsbereiche) ANP, Kassel Februar 2008
- (Nr. 10) Gutachten "Gartenbetriebshof Bergpark Wilhelmshöhe in Kassel". Überprüfung und Darstellung der Vereinbarkeit eines ausgewählten Standortes für einen Gartenbetriebshof im angestrebten Weltkulturerbe - Bergpark Wilhelmshöhe in Kassel mit den Zielen und gesetzlichen Grundlagen des Landschaftsschutzes als Beitrag für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. III / 69. Prof. Heinz W. Hallmann, Aachen Dezember 2009.
- (Nr. 11) Geologische Übersichtskarte Hessen, Hess. Landesamt für Boden

## 7 Gesamtabwägung

### 7.1 Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse ergibt sich aus der Sicherung und Entwicklung des Standortes der öffentlichen Parkverwaltung, der Sicherung von Baudenkmalern sowie den Zielen der Bergparkentwicklung als Flächendenkmal und zukünftiges Weltkulturerbe.

### 7.2 Eingriffsvermeidung

Die Planung dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Darstellung und Sicherung eines historischen Bestands. Eine Eingriffsvermeidung ist daher nicht sinnvoll, zumal die Eingriffsbilanzierung der Schutzgüter keine wesentlichen Beeinträchtigungen zeigt.

### 7.3 Planungsalternativen

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen gemäß § 3 BauGB werden im Planverfahren nicht mehr untersucht, da dies bereits in verschiedenen Planungsstudien und Gutachten ausführlich geschehen ist.

### 7.4 Abzuwägende Belange

Im Wesentlichen sind folgende Belange gemäß §1 Abs. 6 BauGB im Planverfahren gegeneinander abzuwägen:

- Soziales, Kultur und Erholung (Nr. 3): Bergpark als Kulturgut, Nutzung der Freizeitgärten, Fußwegenetz für Spaziergänger, Landschaftsbild;
- Erhaltung und Denkmalschutz (Nr. 4, 5): Schutz und Erhalt der Einzeldenkmäler, Bergpark als Flächendenkmal, Anmeldung als Weltkulturerbe, Erhalt und Entwicklung des Standortes der Park- und Schlossverwaltung;
- Umweltschutz (Nr. 7): Schutz und Entwicklung der Naturpotenziale, insbesondere der geschützten Biotope;
- Belange der mittelständischen Wirtschaft (Nr. 8a): Sicherung und Entwicklung des Hotelstandortes;
- Landwirtschaft (Nr. 8b): Erhalt und Entwicklung der Gartenbaufläche Parkverwaltung, Bewirtschaftung der Wiese am Neuen Wasserfallsgraben.



## 7.5 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird im bisherigen Außenbereich Planungsrecht für die Umsetzung der Neu- und Umbauvorhaben geschaffen.

Die zu erwartenden Auswirkungen bei Umsetzung der Festsetzungen auf den Naturhaushalt und andere Schutzgüter werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Allgemein ist voraussichtlich mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Die vorhandenen Gebäude und geplanten Nutzungen auf dem Marstallplateau werden planungsrechtlich gesichert,
- Zuwachs von 2.364 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche durch Festsetzung gegenüber dem baulichen Bestand,
- großflächige Entsiegelung von Oberflächen im Bereich von Parkplätzen und Hofflächen,
- die bauliche Verlängerung des Marstallgebäude-Ostflügels als langfristige Erweiterungsoption für Nutzungen der MHK wird ermöglicht,
- die Teilaufstockung von zwei Seitenflügeln des Schlosshotels wird ermöglicht,
- historische Vegetationsstrukturen werden gesichert und z. T. durch Nachpflanzungen ergänzt,
- die gewässerökologischen Bedingungen des Neuen Wasserfallsgrabens werden verbessert.

## 7.6 Verhältnismäßigkeit

Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in vertretbarem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel zu leistenden Aufwand.

## 8 Sonstige planungsrelevante Angaben

### 8.1 Flächen

Gebietsfestsetzungen Bebauungsplan	Fläche m2
Fläche Gemeinbedarf Park- und Museumsverwaltung	15.571
Sondergebiet Hotel	12.487
Verkehrsflächen	10.511
Öffentliche Grünfläche Parkanlage	40.532
Private Grünfläche Freizeitgärten	27.585
Flächen für die Landwirtschaft	57.625
Wasserflächen	1.539
<b>Geltungsbereich</b>	<b>165.850</b>

Bebaute/bebaubare Flächen (Gebäude)	Bestand Gebäude m2	Planung Baufenster m2
Marstall (Baufenster A)	2.241	2.767
Kavalierhaus (Baufenster B)	154	170
Gewächshäuser (Baufenster C)	1.533	1.920
Reithalle (Baufenster D)	542	595
Ökonomiegebäude (Baufenster E)	1.081	1.084
Remise (Baufenster F)	622	623
Schlosshotel (Baufenster G)	2.975	4.339
Alte Wache (Baufenster H)	371	385
Alte Post	151	151
Haus in den Gärten	228	228
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>9.898</b>	<b>12.262</b>
<b>Veränderung</b>		<b>+2.364</b>

## 8.2 Bodenordnung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstücksanteile:

Flurst.	Flur	Lage	Fläche ca. m <sup>2</sup>
6	2	Grünfläche	14,0
7	3	Straße	6,2
8/1	3	Feuchtwiese	1.649,7
10	3	Neuer Wasserfallsgraben	961,0
11	3	Feuchtwiese	25.582,8
12	3	Kleingärten	3.785,3
16	3	Kleingärten	9.361,0
17/1	3	Grünfläche	998,5
17/3	3		26,2
18/1	3	Grünfläche	17.127,5
18/2	3		21,3
18/3	3		93,6
18/4	3		266,1
19/1	3	Streuobstwiese/Parkplatz	39.383,1
20	3	Streuobstwiese	1.308,5
21	3	ehem. Kompostplatz	666,5
22	3	Kleingärten	5.585,8
23	3	Grünfläche/Holzpl.	1.487,3
25	3	Alte Wache	1.112
27/1	3	Alte Wache	248,5
27/4	3	Hotel u. Vorplatz	14.370,2
27/5	3	Vorplatz	23,8
27/6	3	Vorplatz	8,5
30	3	Ökonomiegebäude	1.743,2
31	3	Dienstgarten	3.093,5
32	3	Grünfläche	2.186,3
33	3	Parkplatz Reithalle	1.495,9
34	3	ehem. Eiskeller	74,5
35	3	Parkplatz Reithalle	197,4
36	3	Marstall u. Reith.	7.969,6
37	3	Gartenbetriebshof	2.313,2
38	3	Gewächshäuser	5.606,8
39	3	Kavalierhaus	764,3

40	3	Grünfläche	188,7
41/1	3	Grünfläche	1.247,3
41/2	3	Gehweg	7,6
42/1	3	Grünfläche	927,1
42/2	3	Grünfläche	74,1
43/1	3	Vorplatz Marstall	1.857,9
44/2	3	Straße	1,5
45/1	3	Straße	15,0
45/2	3	Straße	5,3
103/5	3	Straße	2.302,5
104/1	3	Straße	1.646,1
105	3	Gehweg	158,1
106	3	Durchfahrt	569,0
112/2	3	Straße	6,1
112/3	3	Straße	9,5
112/4	3	Straße	3,2
112/5	3	Straße	6,4
112/6	3	Straße	31,1
112/7	3	Straße	12,0
112/8	3	Straße	5,8
112/9	3	Straße	5,3
112/10	3	Straße	9,2
112/11	3	Straße	5,1
112/12	3	Straße	1,2
112/13	3	Straße	0,7
112/14	3	Straße	10,1
112/15	3	Straße	13,4
112/16	3	Straße	182,1
112/18	3	Straße	39,3
112/19	3	Straße	6,8
112/20	3	Straße	84,3
112/21	3	Straße	235,9
112/22	3	Straße	21,1
112/39	3	Straße	26,9
112/45	3	Straße	5.835,7
127/18	3	Alte Post	759,7
Geltungsbereich:			<b>165.850</b>

### 8.3 Kosten

Bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kassel folgende Kosten:

Maßnahmen	Kosten (T€)
Planungskosten:	
Bebauungsplan	25
Grünordnungsplan	14
Summe:	39

Die Kosten aus der Durchführung und Umsetzung der Wettbewerbs "Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen" werden nicht durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst und sind ihm daher nicht zuzurechnen.

### 8.4 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
20.06.2005	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung
18.05.-12.06.2009	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB
25.05.-10.06.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB
14.02.-18.03.2011	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB
26.11.2012-04.01.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB

aufgestellt:

Kassel, den 26.03.2013

gez. Spangenberg

---

Stadt Kassel

gez. Köpping

---

Köpping Architektur+Planung



**Bebauungsplan Nr. III / 68 "Bergpark Wilhelmshöhe • Marstallkomplex"**

# **GRÜNORDNUNGSPLAN**

Februar 2011

im Auftrag

**Magistrat der Stadt Kassel  
Stadtplanung und Bauaufsicht**



erstellt von:

**PLF  
Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum  
Querallee 43, 34119 Kassel**

Dipl. Ing. Hartmut Seyfarth

Dipl. Ing. Jobst Walter



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1. AUFGABENSTELLUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>4</b>
1.1. Anlass der Planung .....	4
1.2. Lage des Bearbeitungsgebietes / räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen .....	5
1.3.1 Regionalplan .....	5
1.3.2 Flächennutzungsplan .....	6
1.3.3 Landschaftsplan .....	7
1.3.4 Bebauungspläne .....	8
1.3.5 Gutachten .....	8
1.4 Vorgehensweise .....	8
<b>2. BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG</b> .....	<b>10</b>
2.1 Naturräumliche Gegebenheiten .....	10
2.2 Aktuelle Situation / Nutzungen .....	10
2.3 Beschreibung und Bewertung der Potenziale .....	11
2.3.1 Boden, Wasser.....	11
2.3.2 Klima / Lufthygiene .....	14
2.3.3 Vegetation / Fauna .....	14
2.3.4 Landschaftsbild, Freiraum, Erholung .....	15
2.4 Synthese .....	16
<b>3. LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT</b> .....	<b>17</b>
3.1 Zielsetzung Freiraum .....	17
3.2 Zielsetzung für Naturhaushalt und Stadtökologie .....	17
<b>4. EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>19</b>
4.1 Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsplan .....	19



4.2. Darstellung und Bewertung der Eingriffe .....	19
4.2.1 Boden .....	19
4.2.2 Wasser .....	19
4.2.3 Luft und Klima .....	19
4.2.4 Vegetation / Biotopstrukturen .....	20
4.2.5 Landschaftsbild .....	20
4.2.6 Freiraum- und Erholungsnutzung .....	20
<b>5. BILANZIERUNG .....</b>	<b>21</b>
<b>6. ABSCHLIESSENDE ABWÄGUNG UND RECHTLICHE BEURTEILUNG .....</b>	<b>22</b>

## **ANLAGEN:**

## QUELLENVERZEICHNIS

## BAUMINVENTAR

## PLÄNE:

Bestandsplan	Plan-Nr. 1.0	M. 1 : 500
Zielplan	Plan-Nr. 1.1	M. 1 : 500
Potentialkarte: Boden/ Wasser	Plan-Nr. 3.1	M. 1 : 2000
Potentialkarte: Vegetation / Fauna	Plan-Nr. 3.2	M. 1 : 2.000
Potentialkarte: Landschaftsbild / Freiraum / Erholung	Plan-Nr. 3.3	M. 1 : 2.000
Potentialkarte: Klima / Lufthygiene	Plan-Nr. 3.4	M. 1 : 2.000
Synthetische Karte	Plan-Nr. 3.5	M. 1 : 2.000

## 1. AUFGABENSTELLUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 Anlass der Planung

Gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.06.2005 ist der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/68 „Bergpark Wilhelmshöhe Marstallkomplex“ entsprechend § 30 Baugesetzbuch aufzustellen.

Mit dem Beschluss soll die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau und die Umorganisation des Marstallkomplexes geschaffen werden. Als Grundlage für die Planung dient das Gutachten „Museumslandschaft Kassel“, das von der hessischen Landesregierung 2004 in Auftrag gegeben worden war.

Für den Bergpark Wilhelmshöhe wird, neben der Sanierung von Einzelbauwerken, seine Wiederherstellung als Gesamtkunstwerk für ein regionales und internationales Publikum sowie die Aufnahme in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes angestrebt.

Dazu sind im Bereich des Marstalls umfangreiche organisatorische und bauliche Maßnahmen mit folgenden Aus- und Neubauprojekten vorgesehen:

- Sanierung und Reaktivierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Freiflächen
- Verlagerung des Gartenbetriebshofs
- Sanierung und Ausbau des Marstallkomplexes
- Sanierung und Erweiterung des bestehenden Schlosshotels mit Neubau Tiefgarage
- Umgestaltung der Rasenallee und angrenzender Freiflächen, Verbesserung der verkehrlichen Situation

Gem. § 8 BNatSchG sind die Belange von Natur- und Landschaftsschutz bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von zu erwartenden Eingriffen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der nach § 4 HeNatG erforderliche Grünordnungsplan soll als integraler Bestandteil in den Bebauungsplan übernommen werden.

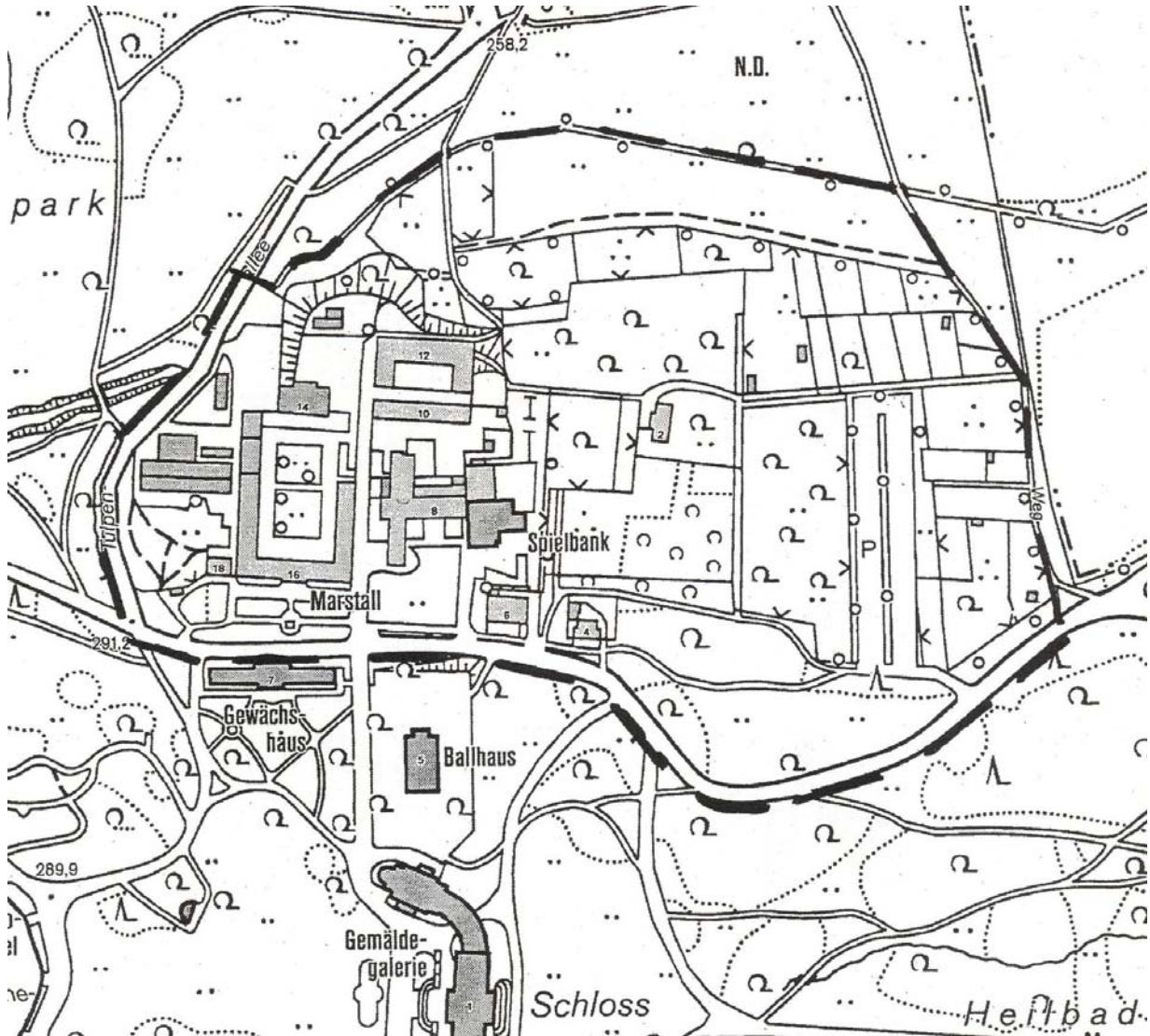
Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans mit Eingriffsregelung und Umweltbericht wurde die Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, Kassel, im Juni 2008 beauftragt („Fachbeitrag Grün + Umwelt“).

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und -bewertung werden dabei unabhängig von möglichen Planungszielen auch die Entwicklungsziele formuliert. Konkrete Planungsabsichten werden hinsichtlich ihrer Eingriffsintensität geprüft, ggf. werden Alternativen i. S. der Eingriffsminimierung benannt.

### 1.2 Lage des Bearbeitungsgebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Kassel am östlichen Teil des Schlossparks. Das Gebiet wird im Westen durch die „Tulpenallee“, im Norden durch den „Neuen Wasserfallsgraben“, im Osten durch den Hermann-Schafft-Weg und im Süden durch die südliche Straßenbegrenzung der Straße „Schlosspark Wilhelmshöhe“ (Verlängerung der „Wilhelmshöher Allee“) begrenzt.

Das Gelände befindet sich mit Ausnahme der Straße „Schlosspark Wilhelmshöhe“ (städt. Eigentum) im Eigentum des Landes Hessen (Museumslandschaft Hessen Kassel, MHK).



Der Geltungsbereich umfasst ca. 16,78 ha.

### 1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

#### 1.3.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für Nordhessen von 2009 ist das Planungsgebiet als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, für den Grundwasserschutz, für Natur und Landschaft sowie für besondere Klimafunktionen dargestellt.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan



Plangebiet

#### Legende - Regionalplan Nordhessen 2006

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>Grenzen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Landesgrenze</li> <li>— Regierungsbezirksgrenze</li> <li>— Kreisgrenze</li> <li>— Gemeindegrenze</li> </ul> <p><b>Siedlungsstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vorranggebiet Siedlung Bestand</li> <li>■ Vorranggebiet Siedlung Planung</li> <li>■ Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand</li> <li>■ Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Planung</li> <li>■ Siedlungsbeschränkung</li> <li>Ⓛ Ferienhausgebiet, -dorf Bestand</li> <li>Ⓛ Ferienhausgebiet, -dorf Planung</li> <li>Ⓛ Vorranggebiet Bund</li> </ul> <p><b>Natur und Landschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vorranggebiet für Natur und Landschaft</li> <li>■ Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft</li> <li>■ Vorranggebiet Regionaler Grünzug</li> <li>■ Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion</li> </ul> | <p><b>Land- und Forstwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vorranggebiet für Landwirtschaft</li> <li>■ Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft</li> <li>■ Vorranggebiet für Forstwirtschaft</li> <li>■ Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft</li> </ul> <p><b>Rohstoffsicherung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten</li> <li>Ⓛ Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten bis zu 10ha</li> <li>■ Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Bestand</li> <li>Ⓛ Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung bis zu 10ha</li> <li>■ Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung bis zu 10ha</li> <li>Ⓛ Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung bis zu 10 ha</li> </ul> <p><b>Energieversorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Hochspannungsleitung einschl. Umspannpl. Bestand</li> <li>— Hochspannungsleitung einschl. Umspannpl. Planungsabbaubau</li> <li>Ⓛ Kraftwerk Bestand</li> <li>Ⓛ Kraftwerk Planung</li> </ul> |
|---|--|

Der Flächennutzungsplan 2007 des ZRK, rechtswirksam seit 08.08.2009, weist die Fläche des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche von „Tulpenallee“ und der Straße „Schlosspark Wilhelmshöhe“ als Grünfläche aus.



#### Maßnahmen für Natur- und Landschaftsschutz

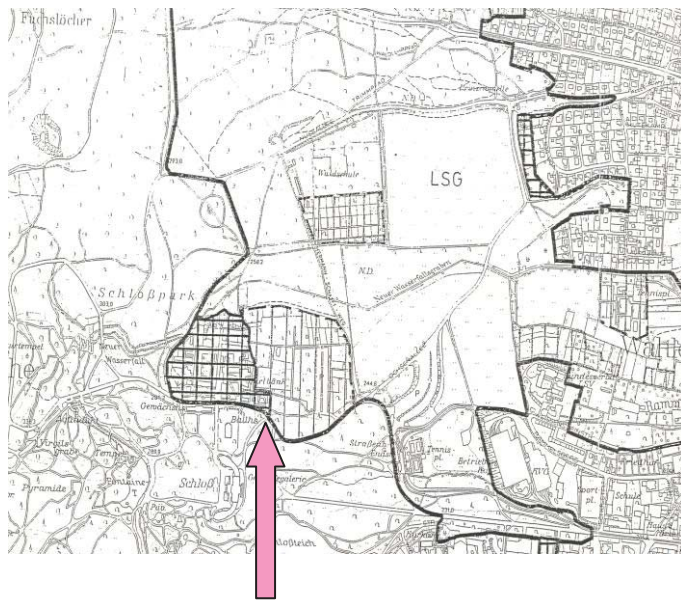
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - ▶▶▶ Grünverbindung sichern/ herstellen
- Gebiete u. Objekte gem. BNatSchG/HENatG**
- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht\*
  - Ⓛ Naturschutzgebiet\*
  - Ⓛ Landschaftsschutzgebiet\*
  - Ⓛ ND Naturdenkmal (flächenhaft)\*
  - Ⓛ ND Naturdenkmal\*
  - FFH - Gebiete, Vogelschutzgebiete Bestand/ Vorschläge\*
  - Ⓛ FFH Flora-, Fauna-, Habitat-Schutzgebiet (FFH)\*
  - Ⓛ Vogelschutzgebiet\*
  - Geschützte Biotop nach § 31 HENatG \*

#### Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Garten

Ausschnitt F-Plan 2007, Zweckverband Raum Kassel (ZRK), Ausschnitt

Darüber hinaus liegt die Fläche nach § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich und teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Kassel in Zone II, ein nördlich gelegener Streifen in Zone I. Der westliche Bereich wurde bereits im Juni 2006 aus dem LSG entlassen.



Das im amtlichen Lageplan ausgewiesene Naturdenkmal (ND) bezeichnet die vorhandene Feuchtwiese nördlich und südlich des „Neuen Wasserfallgrabens“. Aus rechtlichen Gründen ist dieses Flächendenkmal jedoch bei der Neuordnung 2008 entfallen.

Die vorhandenen Gebäude unterliegen als Einzelanlagen dem Denkmalschutz.

Der Bereich befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Kernzone, die für die Nominierung des Bergparks als Weltkulturerbe erforderlich ist.

### 1.3.3 Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel werden die Schutzgebiete und rechtlich gebundenen Flächen wie folgt dargestellt:



#### Schutzgebiete und rechtlich gebundene Flächen

- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht\*
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal\*
- Naturdenkmal\*
- FFH Gebiete (Fauna-Flora-Habitat)\*
- VSG Vogelschutzgebiete\*
- Schutzgebiete nach Forstrecht\*
- Erholungswald
- Kompensationsflächen nach §21 BNatSchG
- Weltkulturerbe (Vorschlag)\*
- Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen\*
- Bodendenkmal\*
- Schutzgebiete nach Wasserrecht\*
- Heilquellenschutzgebiet
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Überschwemmungsgebiet\*
- Überschwemmungsgebiet

## Kompensationsbereiche und Biotope im Landschaftsplan:



### 1.3.4 Bebauungspläne

Für den nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets existiert der B-Plan Nr. III 5-1 „Am Schosshotel“ vom Dezember 1998. Er setzt die privaten Grünflächen als Freizeitgärten fest und die Flächen für die Landwirtschaft werden als Streuobstbau auf Dauergrünland festgesetzt.

### 1.3.5 Gutachten

Das vorliegende Parkpflegewerk für den Park Wilhelmshöhe ist nach eigener Aussage als denkmalpflegerisches Gutachten zu begreifen. Der Entwurf des Parkpflegewerks von 2006 wurde mit der Stadt Kassel (Untere Naturschutzbehörde) abgestimmt.

Ein Fledermausgutachten für das Stadtgebiet von Kassel wurde 1996 für den Beobachtungszeitraum 1992 bis 1996 erstellt. Es beinhaltet für den Bereich dieses Bebauungsplans jedoch keine Aussagen.

Ein weiteres Gutachten zu den Fledermausvorkommen im Bereich der vier Gebäude Marstall, Reithalle, Remise und Ökonomiegebäude westlich bzw. nördlich vom Schosshotel wurde im Juli 2009 vorgelegt (fledermauskundliches Kurzgutachten). Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergab, dass kein Verbotstatbestand nach § 42 (1) Nr. 1-3 BNatSchG bei Umsetzung des B-Planes eintritt.

Vom Büro BSV liegt seit 2007 ein „Gesamtverkehrsgutachten zur Erschließung des Bergparks in Bad Wilhelmshöhe“ vor.

## 1.4 Vorgehensweise

Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und der Auswertung bereits vorhandener Unterlagen (vgl. Quellenverzeichnis) wird der derzeitige Zustand des Bearbeitungsgebietes in Bezug auf die Nutzung und die Naturpotenziale / Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Vegetation und Fauna sowie das Landschaftsbild und die Freiraum- und Erholungsnutzung beschrieben und bewertet.

Aus der Bewertung werden Planungsvorgaben und Ziele für den Schutz und die Entwicklung zu erhaltender Strukturen abgeleitet.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten bzw. zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden beschrieben sowie die möglichen Auswirkungen auf die Naturpotenziale/Schutzgüter bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von negativen Auswirkungen werden vorgeschlagen und als Vorgaben im Hinblick auf die Nutzung und Gestaltung der Grundstücksflächen festgelegt.

## 2. BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG

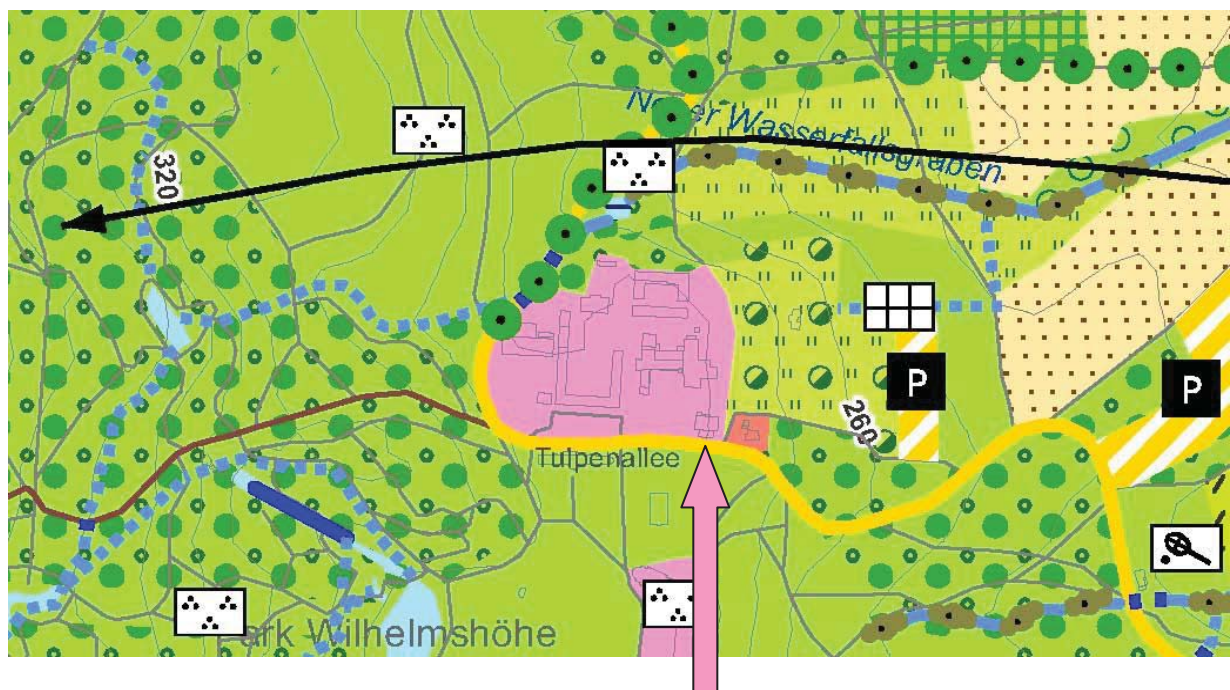
### 2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Bereich des Kasseler Grabens. Das Plangebiet liegt zwischen 240 m ü. NN und 291 m ü. NN.

Der Untergrund wird überwiegend aus Basaltstein gebildet.

### 2.2 Aktuelle Situation / Nutzungen

Im gültigen Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Realnutzung in der Bestandskarte 1 vom 30.03.2007 wie folgt dargestellt:



Die Fläche an Marstall und Schlosshotel ist als „Fläche für öffentliche Gebäude“ in hellem Rot ersichtlich, östlich davon schließen sich „Streuobstflächen auf Grünland“, nördlich „Baumgruppen / Baumbestände“ und „Hecke/Gebüsch“ sowie nach Norden „Grünflächen“ an. Der Bereich beidseits des „Neuen Wasserfallsgraben“ wird als „Grünland“ bezeichnet. Der „Neue Wasserfallsgraben“ ist als „naturnahes Fließgewässer“ mit Ufer-saumgehölzen eingezeichnet, der nach Süden bzw. Westen abknickende Graben wird als „ingenieurbioökologisches Fließgewässer“ eingestuft (hellblau gestrichelt). Entlang der Tulpenallee ist nach Nordosten eine Baumreihe verzeichnet.

Auf dem Marstallplateau liegen Gebäude der historischen Schlossverwaltung und Schlossbewirtschaftung (Marstall, Reithalle, Kavaliershhaus, Remisen, Alte Wache, Alte Post), die zu großen Teilen auch heute noch für die Verwaltung und Bewirtschaftung von Schloss und Bergpark genutzt werden. Die Alte Wache wird als Café genutzt.

Ein zweiter großer Nutzungskomplex ist das in der Nachkriegszeit erbaute Schlosshotel mit ca. 100 Zimmern und angelagerter Gastronomie. Der Baukörper fügt sich in Gestal-



tung und Ausrichtung wenig in das historische Ensemble ein. Der neue Eigentümer plant, das Schosshotel im Bestand mittel- bis langfristig zu erhalten, zu modernisieren und auszubauen. Erste Ergebnisse des Modernisierungskonzeptes wurden 2009 vorgestellt.

Die verkehrliche Situation wird von der starken Trennwirkung der Straße „Schlosspark Wilhelmshöhe“ und der hohen Fahrgeschwindigkeit hier und auf der Tulpenallee geprägt. Auf dem Marstallplateau und unterhalb des alten Obst- und Gemüsegartens werden erhebliche Freiflächenanteile für den ruhenden Verkehr genutzt (468 Stellplätze einschließlich Brandt-Stopf-Parkplatz).

### 2.3 Beschreibung und Bewertung der Potenziale

Die Bestandssituation des Marstallkomplexes ist gekennzeichnet durch eine Konzentration von Gebäuden und befestigten Hof- und Straßenräumen im Westen (ca. 5,0 ha) und sehr stark differenzierten Vegetationsflächen (ca. 11,5 ha). Grundsätzlich entstammen diese einer historischen; jedoch nicht zwangsläufig mit der Parkgestaltung verbundenen Nutzung.

Neben den „klassischen“ Parkflächen sind früher weite Teile des Bearbeitungsbereichs der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten gewesen. Alte Flurbezeichnungen oder auch vegetative Relikte zeugen noch davon Zeugnis ab.

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und –bewertung erfolgt anhand der Naturraumpotentiale

- Boden, Wasser
- Klima / Lufthygiene
- Flora / Fauna
- Landschaftsbild / Freiraum / Erholung

#### 2.3.1 Boden, Wasser

##### **Geologie**

Ausgangsgestein im Bearbeitungsgebiet sind vulkanische Steine des Miozäns, hier Basalt. Stellenweise können Überlagerungen aus Ton-Schluff, Sand, Mergel und Kalkstein auftreten.

*(Quelle: Geologische Übersichtskarte Hessen, Hess- Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1991)*

##### **Hydrogeologie**

Grundwasserleitende Gesteine sind mächtige, tertiäre Basalte. Das obere Grundwasserstockwerk ist von mächtigen (>30 m) schlecht durchlässigen Deckschichten geschützt, woraus eine nur sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit resultiert. Die mittlere Grundwasserergiebigkeit wird mit mehr als 50 l/sec. pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk abgegeben.

Die Grundwasserbeschaffenheit wird mit >24°dH, sehr hart, angegeben.

(Quelle: *Hydrologisches Kartenwerk Hessen, Hess. Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1991*)

### **Boden**

Der im Gebiet anzutreffende Boden ist in unterschiedlicher Intensität anthropogen beeinflusst. Natürlich anstehend wären Verwitterungsböden des Basalts bzw. kleinräumige Auenlehme im Talraum des „Wasserfallgrabens“.

Rund 2,0 ha des Plangebietes sind versiegelte bis teilversiegelte Flächen (Gebäude, Gewächshäuser, Straßen, Parkplätze).

Demgegenüber stehen Flächen mit ganzjährigem Vegetationsbestand in unterschiedlicher Form. Neben den klassischen Parkräumen mit reichhaltig differenzierter Vegetationsausstattung in Form von alten Parkwiesen, Baum-, Strauchflächen mit ca. 2,6 ha sind großflächige Streuobstwiesen von ca. 1,8 ha, alte, ebenso genutzte Gärten, Hecken, Beeresträucher, Blumenrabatten und wiesenartige Bereiche anzutreffen. Gartenhäuser nehmen einen untergeordneten Flächenanteil ein. Dachwasser wird vor Ort wieder verwendet.

Zusätzlich sind weitere, weitestgehend gehölzfreie Wiesen- und Weideflächen über den Planbereich verteilt.

Im Norden befindet sich im Anschluss an den „Neuen Wasserfallsgraben“ eine Frischwiese, mittig liegen wiesenartige Flächen, die in Intervallen einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden.

Versiegelte/ Befestigte Flächen konzentrieren sich im Westen des Bearbeitungsgebietes.

Gebäude mit Nebenflächen beanspruchen ca. 1,4 ha.

Am Westrad des Bearbeitungsgebiets befinden sich Flächen der Gärtnerei und des Betriebshofes, mit 1,1 ha. Der nördliche Teil ist gekennzeichnet durch Gewächshäuser, Frühbeete, Lagerflächen und Zuwegungen, der südliche Teil entspricht der historischen Parkgestaltung und weist imposante dendrologische Besonderheiten auf.

Die Parkwege sind größtenteils als wassergebundene Decken ausgebildet. Lediglich die Zufahrt zum „Brandt-Stopf-Parkplatz“ sowie der südliche Parkplatzbereich sind asphaltiert - der Großteil des Parkplatzes selbst ist geschottert. Die ihn umgebenden linearen Gehölzsäume sind ruderalisiert.

Die befestigten Hof- und Wegeflächen der MHK sind weitestgehend asphaltiert und entsprechen nicht mehr dem historischen Kontext. Wenige bauliche und vegetative Relikte lassen vor Ort auf die eigentliche Erhaltung und Materialverwendung schließen: Wassergebundene Decken und Natursteinpflasterflächen, aber auch offene Erd- oder Sandbereiche.

Der Hotelkomplex, Haupt-, Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze sind hochgradig versiegelt. Die nach Süden, Richtung Tulpenallee vorgelagerte Freifläche weist außer sechs japanischen Zierkirschen und wenigen Sträuchern keinerlei historische und/ oder raumprägende Strukturen auf.

## **Wasser**

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet der „Neue Wasserfallgraben“. Dieser „Graben“ verläuft relativ linear von West nach Ost ohne stärkere Mäandrierungen innerhalb einer engen Gewässerparzelle. Flankiert ist er von einem einreihigen Gehölzsaum. Parallel zum „Hermann-Schaff-Weg“ verläuft ein periodisch wasserführender Graben ohne weiteren Verbau, der in den „Neuen Wasserfallgraben“ mündet.

Bei der **Bewertung der Empfindlichkeit des Potentials Boden/ Wasser** im Bezug auf Nutzungsänderungen wird der Grad der Versiegelung bzw. der Erhalt des natürlichen Bodengefüges als Wertungskriterium zugrunde gelegt.

Bei Flächen mit geringem Versiegelungsgrad können die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden, wie z. B. Filter für Niederschlagswasser, Verdunstungsoberfläche, Nährstoffspeicher oder Wuchsort für Pflanzen, noch weitgehend problemlos erfolgen.

Durch Verdichtungen bis hin zur völligen Versiegelung werden diese natürlichen Funktionen jedoch eingeschränkt oder unterbunden.

Je nach Vegetationsbestand und Lage der Flächen ist mit Immissionen durch Kfz-Verkehr zu rechnen.

Die Funktionsfähigkeit von Gewässern orientiert sich an deren Natürlichkeitsgrad.

Die Bewertungskriterien für die Empfindlichkeit Boden/ Wasser sind daher:

- der Versiegelungsgrad
- der Vegetationsbestand
- die Art der Bodennutzung / Veränderung der natürlichen Bodenstruktur
- Natürlichkeitsgrad bei Gewässern

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren erfolgt die **Bewertung des Potentials Boden / Wasser** im Hinblick auf Nutzungsänderungen durch eine vierstufige Rangfolge (höchste, hohe, mittlere und geringe Empfindlichkeit)

Die höchste Empfindlichkeit weisen die unversiegelten, mit Großvegetativen bestandenen Flächen auf, deren Böden uneingeschränkt wasseraufnahmefähig sind und deren natürliche Bodengefüge über längere Zeiträume nicht verändert wurden.

Hierzu zählen: Die Flächen der Streuobstwiesen, die Flächen mit klassischen Parkstrukturen entlang der Tulpenallee und die Gehölzbrache nördlich des MHK Gebäudekomplexes bis zum „Neuen Wasserfallgraben“.

Flächen mit hoher Empfindlichkeit sind die Gärten mit ihren differenzierten Vegetationsstrukturen, die Frischwiese und die weiteren Grünländereien, der historische Parkteil südlich der Gärtnerereiflächen und der „Neue Wasserfallgraben“.

Flächen mit mittlerer Empfindlichkeit sind unversiegelte; jedoch kleine unzusammenhängende Flächen mit geringer Grünausstattung. Hierzu zählen Rasenflächen südlich des Marstalls und des Schlosshotels, kleinere Hofbereiche, die Gärtnerei und der „Brandt-Stop-Parkplatz“.

Der geringsten Empfindlichkeitsstufe werden alle versiegelten und überbauten Flächen zugeordnet.

### 2.3.2 Klima, Lufthygiene

Der Bearbeitungsraum liegt in einem voll funktionsfähigem Klimaraum (Waldklima, Austauschraum, Frischluftabfluss) der wichtige Funktionen für die angrenzenden Siedlungsflächen im Osten übernimmt.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen übernehmen hierbei eine wichtige Filter- und Reinigungsfunktion. Sie binden Stäube und reichern die Luft mit Feuchtigkeit an.

Insofern erfolgt die Zuordnung der gesamten Fläche in die höchste Empfindlichkeitsstufe.

### 2.3.3 Vegetation / Fauna

Floristisch gesehen ist das Plangebiet durch die Historie als Landschaftspark äußerst reichhaltig strukturiert und ausgestattet, wobei hier botanische Besonderheiten und Zierformen und nicht die eigentlich heimischen Arten überwiegen. Entsprechend reichhaltig ist der Blühaspekt, der annähernd über die gesamte Vegetationsperiode verteilt ist.

Die Wiesenflächen des Parks sind kräuterreich. Den vorhandenen Baum- und Strauchgruppen sind häufig Staudensäume vorgelagert.

Im Sinne des Naturschutzes sind insbesondere die großflächigen Obstgehölzquartiere wegen ihrer Blüten und Früchte von Interesse, ebenso die Altbaumbestände mit Totholz und natürlichen Höhlungen. Die Obstgehölze weisen ein vergleichsweise einheitliches Altersspektrum auf - von geringen Nachpflanzungen abgesehen. Verwendung fanden Strauchformen und hauptsächlich Halbstämme. Hochstämme sind vereinzelt auch in den Gartenparzellen anzutreffen.

Differenzierte Grünländereien und alte, extensiv genutzte Gartenflächen komplettieren die Reichhaltigkeit der Vegetationsausstattung. Dies begünstigt grundsätzlich Kleinsäuger, Vögel und Insekten (Faunistische Erhebung hierzu liegt nicht vor).

Im Folgenden soll die Bewertung der Empfindlichkeit bezüglich der geplanten Nutzungsänderungen in vierstufiger Abfolge erläutert werden.

Bewertungskriterien für die Empfindlichkeit Vegetation / Fauna sind:

- Artenzusammensetzung
- Art der Flächennutzung
- Störfaktoren

Die höchste Empfindlichkeit weisen die Flächen auf, die mit Großvegetation und Wiesen ausgestattet sind. Der Wechsel unterschiedlichster Lebensräume und der hohe Anteil an Grenzlinien bewirkt die größte Artendichte.

Hierzu zählen: Die Flächen der Streuobstwiesen, die Flächen mit klassischen Parkstrukturen entlang der Tulpenallee und die Frischwiese mit dem gewässerbegleitenden Gehölzsaum.

Flächen mit hoher Empfindlichkeit sind die Gärten mit ihren differenzierten Vegetationsstrukturen, die Grünländereien, der historische Parkteil südlich der Gärtnerereiflächen und die Gehölzbrache nördlich des MHK-Gebäudekomplexes.

Flächen mit mittlerer Empfindlichkeit sind kleine unzusammenhängende Flächen mit geringer Grünausstattung und häufig in Nähe von Verkehrsflächen. Hierzu zählen die Rasenflächen südlich des Marstalls und des Schlosshotels, kleinere Hofbereiche, die Gärtnerei und der „Brandt-Stoph-Parkplatz“ mit den ruderalisierten Baum- und Strauchsäumen.

Der geringsten Empfindlichkeitsstufe werden alle versiegelten und überbauten Flächen zugeordnet.

### 2.3.4 Landschaftsbild, Freiraum, Erholung

Schloss und Park Wilhelmshöhe sind ein Gesamtkunstwerk von herausragender Bedeutung. Zum Ensemble zählen aber auch „Wirtschaftsgebäude“ und ehemalige „Produktionsflächen“.

Die Inszenierung einer idealtypischen Landschaft im Sinne des damaligen Zeitgeistes ließ dies durchaus zu, sofern nicht störende Einflüsse durch diese ausgingen. Insofern ist die bildhafte Abfolge durchaus als gewollt anzusehen.

Im Folgenden soll die Bewertung der Empfindlichkeit bezüglich der geplanten Nutzungsänderung in dreistufiger Abfolge erläutert werden.

Bewertungskriterien für die Empfindlichkeit sind:

- Kulturhistorische Bedeutung
- Optische Wahrnehmung
- Nutzungsverträglichkeit

Die höchste Empfindlichkeit weisen die Flächen auf, die eindeutig einer historischen Gestaltungs- oder Bauphase zuzuordnen sind. Hierzu zählen: die Flächen mit klassischen Parkstrukturen; sowie der Komplex der historischen Gebäude.

Flächen mit hoher Empfindlichkeit sind die Streuobstwiesen, die Gärten, die Grünländereien, die Gehölzbrache nördlich des MHK-Gebäudekomplexes und der Hotelkomplex mit seinen Nebenflächen.

Der geringsten Empfindlichkeitsstufe werden alle versiegelten und überbauten Flächen zugeordnet.

## 2.4 Synthese

Die Synthese stellt die Zusammenfassung der Einzelpotentialbewertung dar. Die nachfolgende Zuordnung von Teilbereichen in eine entsprechende Wertigkeitsstufe ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Einzelbewertungen.

Die Bewertung der Naturraum- und Erholungspotenziale erfolgt auch in der synthetischen Betrachtung anhand einer vierstufigen Skala von gering über mittel bis hoch.

Die höchste Wertigkeit haben die historischen Parkflächen, die historischen Gebäude, die Obst- und Frischwiesen und der Neue Wasserfallsgraben.

Die zweithöchste Wertigkeit entfällt auf Flächen, die zwar auch in einem historischen Kontext stehen, jedoch weniger repräsentativ, vielmehr produktionsbezogen genutzt wurden. Dies sind die Obstwiesen und Grünländereien, die Gärten und die Gehölzbrache.

Eine mittlere Wertigkeit wird solchen Flächen zugeordnet, die ihre ursprüngliche Funktion und/ oder Ausstattung nicht mehr haben bzw. darüber nicht mehr verfügen. Dies sind der Innenhof im Marstall, die Gärtnerei / der Betriebshof und die strukturarmen Rasenstücke zwischen Marstall bzw. Schlosshotel und Straße und das Schlosshotel selbst.

Zur geringsten Wertigkeit zählen Flächen ohne historische Bezüge mit z. T. negativen Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeit. Dies sind die Straße und der „Brandt-Stopf-Parkplatz“.

### 3. LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Um die, durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, sieht der Grünordnungsplan Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung der Eingriffe vor:

#### 3.1 Zielsetzung Freiraum

Sicherung, Erhalt und Wiederherstellung historischer Parkstrukturen

- Beachtung und Umsetzung des Parkpfliegewerks
- Öffnen des Parkteils südlich der Gärtnerei
- Wiederherstellung der „Tessenow-Terrasse“

Sicherung und Erhalt der historischen Produktionsflächen

- Erhalt der Streuobstwiesen durch Pflege und soweit erforderlich Nachpflanzungen
- Erhalt der Grünländereien, Verzicht auf Düngung, Verbot der Überweidung
- Erhalt der Gärten als landschaftsprägendes Element , Festschreibung der Nutzung und Ausstattung

Befestigte Flächen, Höfe, Straßen

- Rückbau des „Brandt-Stoph-Parkplatzes“ zugunsten einer Streuobstwiese
- Entsiegeln von asphaltierten Flächen (z. B. im Innenhof Marstall)
- Erstellen von wassergebundenen Flächen oder wasserdurchlässigen gepflasterten Flächen
- Rückbau des straßenbegleitenden Fußweges

#### 3.2 Zielsetzung Naturhaushalt und Stadtökologie

Um insgesamt eine stadtökologisch vertretbare Entwicklung im Quartier zu erzielen, wurden folgende grünordnerischen Zielsetzungen für den Naturhaushalt vorgesehen:

Boden

- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden
- Minimierung der Versiegelung auf den öffentlichen und privaten Grundstücken
- Reduzierung der Versiegelung durch flächensparende Erschließung und Zufahrten

Wasser

- Wiederherstellung des „Speicherbeckens“ im Wasserfallsgraben auf der Fläche der Gärtnerei
- Öffnen der Gewässerparzelle „Neuer Wasserfallsgraben“, Zulassen von typischer Gewässerdynamik
- Durchführen von Pflegemaßnahmen am begleitenden Gehölzsaum

- Ergänzungspflanzungen von Schwarzerlen

#### Klima

- Berücksichtigung der Klimadynamik bei weiteren Bauvorhaben
- Dachbegrünung Schlosshotel
- Entsiegelung

#### Artenschutz

- Erstellung eines aktuellen Fledermausgutachtens im Kontext der Gebäudesanierungen und Nutzungsänderungen (bereits erfolgt)
- Ergänzungspflanzungen von Schwarzerlen

#### Erschließung

- Querschnittsreduzierung der Tulpenallee, Anlage einer „Parkstraße“, gesonderte Gehwege
- Geschwindigkeitsbeschränkung
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
- Neugestaltung der Freifläche vor dem Schlosshotel
- Verbesserung von ÖPNV-Anbindung
- Reduzierung von Parkplätzen



## **4. EINGRIFFSREGELUNG**

### **4.1 Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsplan**

Gem. § 1 a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen. Die im vorliegenden Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen werden in den parallel erstellten Bebauungsplan integriert.

### **4.2. Darstellung und Bewertung der Eingriffe**

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter folgende Beeinträchtigungen festgestellt:

#### **4.2.1 Boden**

Durch Versiegelung (ca. 3.700 m<sup>2</sup>) werden die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen beseitigt. Durch Entsiegelung von undurchlässigen Belägen auf Wegen in Höfen und auf Parkplatzflächen werden diese negativen Auswirkungen jedoch wieder aufgehoben.

Die verbleibende Beeinträchtigung wird als gering bewertet.

#### **4.2.2 Wasser**

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen (ca. 2.886 m<sup>2</sup> Zuwachs an überbaubarer Fläche) wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Die Überbauung zusätzlicher Bauflächen führt zu einer Versiegelung bisher unversiegelter Flächen.

Die Entsiegelung befestigter Hof-, Wege- und Straßenflächen trägt andererseits dazu bei, dass der Regenwasserabfluss in die Kanalisation reduziert wird. Die Renaturierung bestehender Gräben bewirkt einen zusätzlichen Ausgleich zu den Beeinträchtigungen, die durch die baulichen Veränderungen hervorgerufen werden.

Die noch verbleibenden Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft.

#### **4.2.3 Luft und Klima**

Die beabsichtigte Teilaufstockung des Schlosshotels durch das geplante zurückgesetzte Staffelgeschoss im Mitteltrakt führt zu Beeinträchtigungen im horizontalen Luftaustausch.

Die dadurch eintretenden Beeinträchtigungen werden jedoch als nur sehr gering bewertet.

#### **4.2.4 Vegetation / Biotopstrukturen**

Durch die vorgesehene Bautätigkeit werden Lebensräume beeinflusst. Das Beibehalten bestehender Großgehölze und die Pflanzung zusätzlicher Gehölze insbesondere an den Ufersäumen mildern diesen Eingriff jedoch ab.

Durch Sicherung der bestehenden Gehölze während der Bauphasen sind vorhandene Großgehölze vor Schäden zu schützen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden nur gering bewertet.

#### **4.2.5 Landschaftsbild**

Der Bau zusätzlicher Gebäude oder Gebäudeteile wird das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Das freiraumbezogene Landschaftsbild wird durch die Neu- und Umbauten am Schlosshotel mit der vorgesehenen Dachbegrünung eher verbessert, es sind zumindest nach derzeitigem Planungsstand keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch den Bau der Tiefgarage werden weitere oberirdische Stellplätze vermieden. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze wird insgesamt reduziert, insbesondere durch Wegfall des Brandt-Stopf-Parkplatzes.

Die Ergänzung des Ostflügels am Marstallgebäude ist ebenfalls in Bezug auf das Landschaftsbild nicht als negativ zu bewerten, sie ist von außen kaum wahrzunehmen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden nur gering bewertet.

#### **4.2.6 Freiraum- und Erholungsnutzung**

Die freiraumbezogene Erholung wird durch Öffnung des Marstallkomplexes für Besucher verbessert. Das Angebot wird sich außerdem durch Aufwertung und Erweiterung des Schlosshotels verbessern, heute noch störende Nutzungen werden aus der Kernzone des zukünftigen Weltkulturerbes ausgelagert.

Die Nutzung der ehem. Reithalle für Sommerveranstaltungen und die Nutzung des Innenhofes im Marstall für öffentliche Außenveranstaltungen wird die freiraumbezogene Erholungsnutzung ebenfalls wesentlich stärken.

Insgesamt ist für die Freiraum- und Erholungsnutzung eine spürbare Verbesserung durch die geplanten Maßnahmen zu erwarten.

## 5. BILANZIERUNG

Nutzungs-Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher nachher	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	Sp. 2 x Sp. 3	Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag:					
01.152 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession	32	8.795,60	4.254,00	281.459	136.128
03.120 Streuobstwiese, neu	23	0,00	8.433,10	0	193.961
03.130 (B) Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet (Als Ausgleichs-/ersatztyp nur durch Änderung der Bewirtschaftungsform bestehender Streuobstwiesen)	50	18.006,20	18.006,20	900.310	900.310
03.130 (B) interpoliert mit 11.212 Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil	34	29.982,40	29.076,40	1.019.402	988.598
03.211 Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen (überwiegend Monokultur, intensive Bewirtschaftung; Zierpflanzen-, Gemüse- und Beerenobstbau; Unterglasbau entspricht versiegelter Fläche)	16	4.591,50	3.387,10	73.464	54.194
05.242 Naturnah angelegte Gräben	29	278,50	278,50	8.077	8.077
05.243 Naturfern ausgebaute Gräben	7	186,20	186,20	1.303	1.303
05.342 Kleinspeicher	27	0,00	155,00	0	4.185
06.200 Weiden (intensiv)	21	6.422,50	6.422,50	134.873	134.873
06.310 (B) Extensiv genutzte Frischwiesen (Als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Extensivierung bestehender geeigneter Frischwiesen)	44	12.443,60	12.443,60	547.518	547.518
06.910 (B) Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	8.286,30	8.286,30	174.012	174.012
10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Asphalt); mit Kanalanschluss	3	13.681,80	8.098,60	41.045	24.296
10.520 Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster; mit Kanalanschluss	3	6.817,10	15.617,30	20.451	46.852
10.530 Befestigte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	1.312,80	482,00	7.877	2.892
10.530 Schotter-, Kies-, Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	6	7.455,90	3.895,00	44.735	23.370
10.540 Befestigte und begrünte Flächen, (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.)	7	656,60	114,70	4.596	803
10.610 (B) bewachsene Feldwege	21	1.312,80	1.312,80	27.569	27.569
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	9.104,00	6.815,30	27.312	20.446
10.715 Dachfläche nicht begrünt; mit Regenwasserversickerung	6	1.686,30	1.686,30	10.118	10.118
10.720 Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente (ohne Pflege, Sukzession)	19	0,00	2.800,00	0	53.200
11.221 Innerstädtisches Straßenbegleitgrün	14	8.889,70	8.158,90	124.456	114.225
11.231 B Parkanlage	38	25.940,20	25.940,20	985.728	985.728
<b>Summe/Übertrag</b>		165.850,00	165.850,00	<b>4.434.305</b>	<b>4.452.656</b>
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: <b>-18.351</b>	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei Ersatzmaßnahmen 0,35 € / Punkt

## 6. ABSCHLIESSENDE ABWÄGUNG UND RECHTLICHE BEURTEILUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. KVO - Hessen ergibt eine rechnerische Verbesserung des Biotopwertes von 18.351 Punkten, was sich im Wesentlichen wie folgt begründet:

- Bauliche Veränderungen und dadurch bedingte zusätzliche Flächeninanspruchnahmen finden weitestgehend im unmittelbaren Bereich der bereits vorhandenen Bebauung auf überwiegend versiegelten bzw. befestigten Flächen statt.
- Aufgrund der Festsetzungen des B-Plans ist hier eine extensive Dachbegrünung von ca. 70% der Dachflächen vorgesehen; diese wirkt deutlich eingriffsmildernd.
- Desweiteren sind Entsiegelungen geplant, d. h. Umbau von asphaltierten Flächen auf Höfen und Straßen in gepflasterte oder mit wassergebundener Decke versehene Bereiche, die damit auch eher dem historischen Kontext entsprechen.
- Großflächige Entsiegelungen sind u. a. der Rückbau des „Brandt-Stoph-Parkplatzes“ zugunsten der Neuanlage „Streuobstwiese“. Insgesamt Reduzierung der PKW-Stellplätze.
- Die im Bereich „Brandt-Stoph-Parkplatz“ vorhandenen Sukzessionsflächen / Schlagfluren müssen anteilig beseitigt werden, jedoch handelt es sich bei diesen überwiegend um standortfremde, nicht heimische Arten (z.B. Polygonum).
- Die „Neuanlage Streuobstwiese“ auf dem ehemaligen „Brandt-Stoph-Parkplatz“ ergänzt die bereits vorhandene, offene Streuobstwiese und sichert damit den dauerhaften Bestand und die flächige Struktur im Vorfeld der historischen Parkanlage.
- Wertvolle Bereiche im Sinne des Naturschutzes werden nicht verändert oder beeinträchtigt. Hierzu zählen die „Parkstrukturen“, die vorhandene „Streuobstwiese“, die „extensive Frischwiese“ oder auch die Bereiche mit „Kleingärten“.
- Wassergeprägte Strukturen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sondern in Teilen durch die Herstellung eines naturnah gestalteten „Kleinspeichers“ aufgewertet.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass ökologisch bedeutende Bereiche durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die geplante bauliche Erweiterung findet weitgehend auf bereits versiegelten oder befestigten Flächen statt und wird anteilig durch die vorgesehene Dachbegrünungen kompensiert.

Im Gesamtkontext ist der geplante bauliche Eingriff ausgeglichen.

aufgestellt:

Kassel, den



---

Stadt Kassel

---

Dipl.-Ing Hartmut Seyfarth  
(PLF)

## Quellenverzeichnis:

### Verwendete Fachplanungen

Fledermausgutachten für das Stadtgebiet von Kassel, Bestandsaufnahmen 1992 bis 1996. Kassel 1996.

Fledermauskundliches Kurzgutachten zum B-Plan Kassel „Bergpark Wilhelmshöhe – Marstallkomplex“. Büro Simon & Widdig GbR, Büro für Landschaftsökologie, im Auftrag der Stadt Kassel. Marburg Juli 2009.

Zweckverband Raum Kassel; „Stadtklimatische Untersuchung für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel, Abschlussbericht“; 1991

### Karten

Altablagerungen und Wasserschutzgebiete im Gebiet der Stadt Kassel, 1990, Maßstab 1:15:000

Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel, 1992, Maßstab 1:15.000

Hydrogeologisches Kartenwerk Hessen, 1991, Maßstab 1:300.000

Klimabestandsanalyse f. das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel, Maßstab 1:25.000

Klimaökologischer Sanierungsplan mit Planungshinweisen f. das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel, Maßstab 1:25.000

Klimatopkarte f. das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel, Datenbasis 1990, Maßstab 1:25.000

### Internet:

Hess. Landesamt f. Umwelt und Geologie; „Umweltatlas Hessen“; 2004;  
(<http://atlas.umwelt.hessen.de>)

Hess. Ministerium f. Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Abt. Landesplanung, Infrastruktur, Regionalentwicklung; „Regionalplan Nordhessen“; 2000;  
([www.landesplanung-hessen.de](http://www.landesplanung-hessen.de))



**Legende Bestand:**

- Vegetationsflächen Bestand
  - Laubgehölze
  - Nadelgehölze
  - Gehölzlämme
  - Vegetationsflächen
  - Grünflächen
  - Streuobstwiese
  - extensive Frischwiese
  - Weidfläche
- Verkehrsflächen Bestand
  - Asphaltflächen
  - Pflasterflächen
  - Rasengruflpflaster
  - Feldweg
  - wassergebundene Flächen
  - Querungshilfe für Fußgänger
  - Haltestelle KVG
- Sonderflächen
  - Kleingartenanlage
  - Gärtnerefläche
- Überbaute Flächen Bestand
  - Überbaute Flächen
- Gewässer / Luft Bestand
  - Fließgewässer - Orustel
- Flächengrenzen Bestand
  - Grenze Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**PLF** PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFT + FREIRAUM  
DR. HUB. LANDSCHAFTSCHAFTLICHE PLANUNG  
NOBIBERT SCHULZ \* ANDREAS SCHMIDT \* JANA \* HANNA DE WITTE  
QUERLALLEE 43 \* 34119 KASSEL \* TEL.: 0561776071 \* FAX 102979

PROJEKT: STADT KASSEL WILHELMSHÖHE, MARSTALLKOMPLEX		
PLAN: Bestandsplan		
BAUHERR: STADT KASSEL		
MASSTAB: 1 : 500	PROJEKT NR.:	BLATT NR.: 1.0
DATUM: 02.02.2009		DATUM:
UNTERSCHRIFT:		UNTERSCHRIFT BAUHERR:



**Legende Zielkonzepte:**

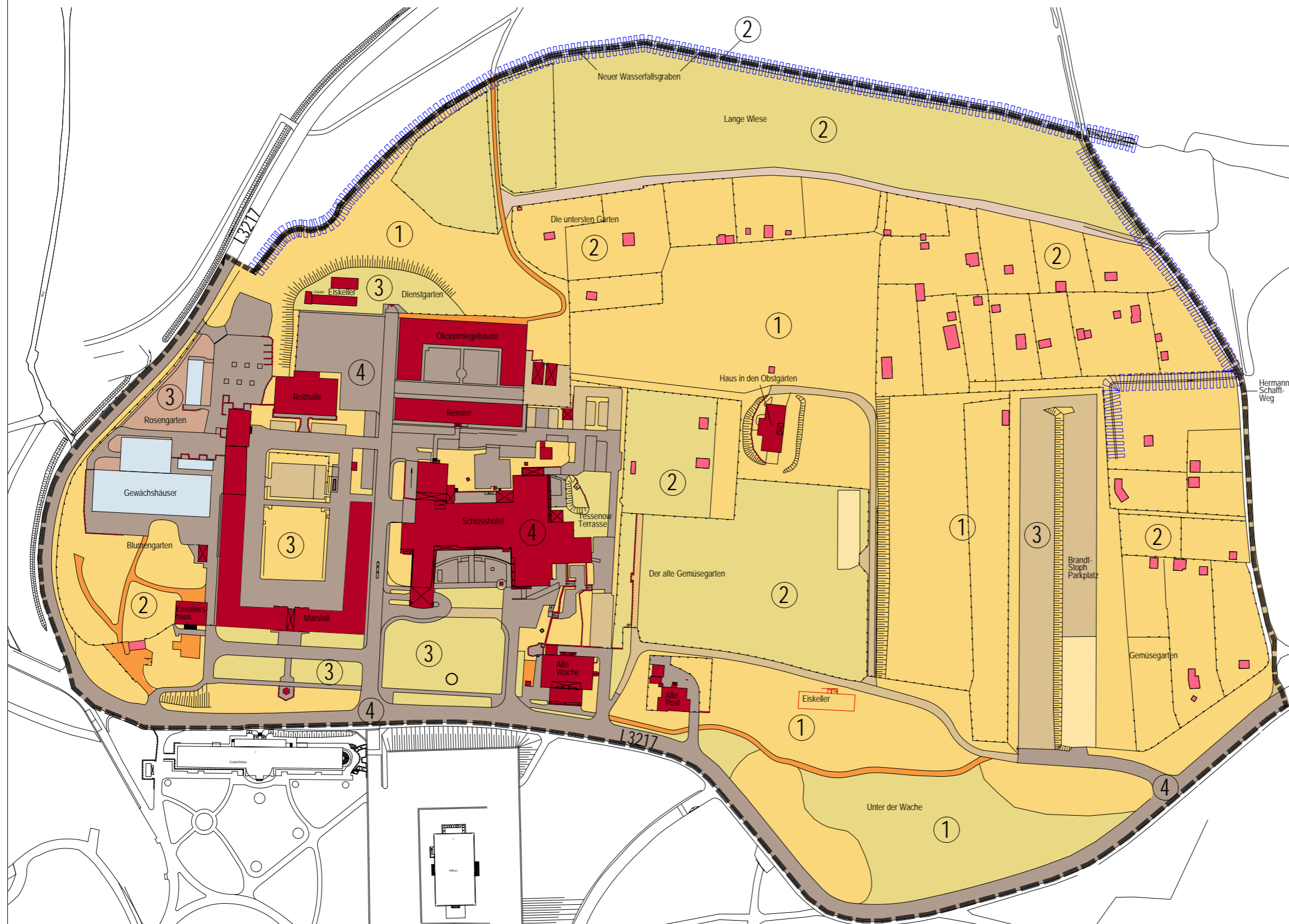
- Vegetationsflächen**
  - Erhaltenswerter Baumbestand
  - Gehölzsaume
  - Vegetationsflächen
  - Grünflächen
  - Streuobstwiese
  - extensive Frischwiese
  - Weidfläche (Pferdekoppel)
- Verkehrsflächen**
  - Asphaltflächen
  - Pflasterflächen
  - Rasengitterpflaster
  - Feldweg
  - wassergebundene Flächen
- Sonderflächen**
  - Kleingartenanlage
  - Gärtnerrelliefe
- Überbaute Flächen**
  - Überbaute Flächen
- Gewässer / Luft**
  - Neuer Wasserfallsgraben
- Flächengrenzen**
  - Grenze Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**PLF** PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFT + FREIRAUM  
 DR. ING. ARCH. LANDSCHAFTSCHAFTSCHAFT  
 NORBERT SCHMIDT, ANDREAS SCHMIDT, KATALIN HARTMANN, SÖFFRIN  
 QUERLLEE 43 • 34119 KASSEL • TEL.: 0561776071 • FAX 102979

PROJEKT: STADT KASSEL WILHELMSHÖHE, MARSTALLKOMPLEX		
PLAN: Zielplan		
BAUHERR: STADT KASSEL		
MASSTAB: 1 : 500	PROJEKT NR.:	BLATT NR.: 2.0
DATUM: 02.02.2009	DATUM:	
UNTERSCHRIFT:	UNTERSCHRIFT BAUHERR:	






# Potentialkarte Boden / Wasser





## Legende:



### Vegetationsflächen

-  überwiegend Baum- u. Strauchbestand
-  überwiegend Wiesenartig
-  periodischer Umbruch



### Vollversiegelte Flächen mit Kanalschluss

-  Gebäude
-  Straßen u. Plätze


### Vollversiegelte Flächen ohne Kanalschluss

-  Gebäude
-  Straßen u. Plätze

### Befestigte Flächen wasserdurchlässig

-  KFZ - Nutzung
-  Wege


### Bewachsene Flur- u. Feldwege

-  Bewachsene Flur- u. Feldwege


### Fließgewässer

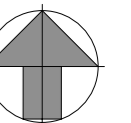
-  Technisierter Ausbauzustand

### Empfindlichkeitsstufen


-  Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

### Flächengrenzen

-  Grenze Geltungsbereich








PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFT + FREIRAUM  
 DIPL. ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
 NORBERT SCHOLZ \* ANDREAS SCHMIDT-MAAS \* HARTMUT SEYFARTH  
 QUERALLEE 43 \* 34119 KASSEL \* TEL.: 0561/776071 \* FAX 102979

PROJEKT: STADT KASSEL WILHELMSHÖHE, MARSTALLKOMPLEX		
PLAN: Potentialkarte: Boden / Wasser		
BAUHERR: STADT KASSEL 		
MASSTAB: 1 : 2000	PROJEKT NR.:	BLATT NR.: 3.1
DATUM: 02.02.2009 UNTERSCHRIFT:		DATUM: UNTERSCHRIFT BAUHERR:



# Potentialkarte: Vegetation / Fauna

## Legende:

### Vegetationsflächen

-  Bachbegleitende Gehölze, ruderalisiert
-  Streuobstwiese
-  Feuchtwiese
-  Weidefläche
-  ruderalisierte Gehölzbestände

### Parkstrukturen

-  vorwiegend Gehölzbeständen
-  vorwiegend Wiesenartig




### Gartenfläche

-  Kleingartenfläche
-  Gärtnerei mhk

### Überbaute Flächen

-  Gebäude

### Verkehrsfläche

-  Asphalt / Pflaster
-  wassergebundene Wegedecke
-  bewachsene Flur- u. Feldwege

### Fließgewässer

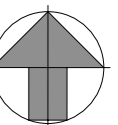
-  Technisierter Ausbauzustand

### Empfindlichkeitsstufen

-  Zuordnung Empfindlichkeitsstufen


### Flächengrenzen

-  Grenze Geltungsbereich

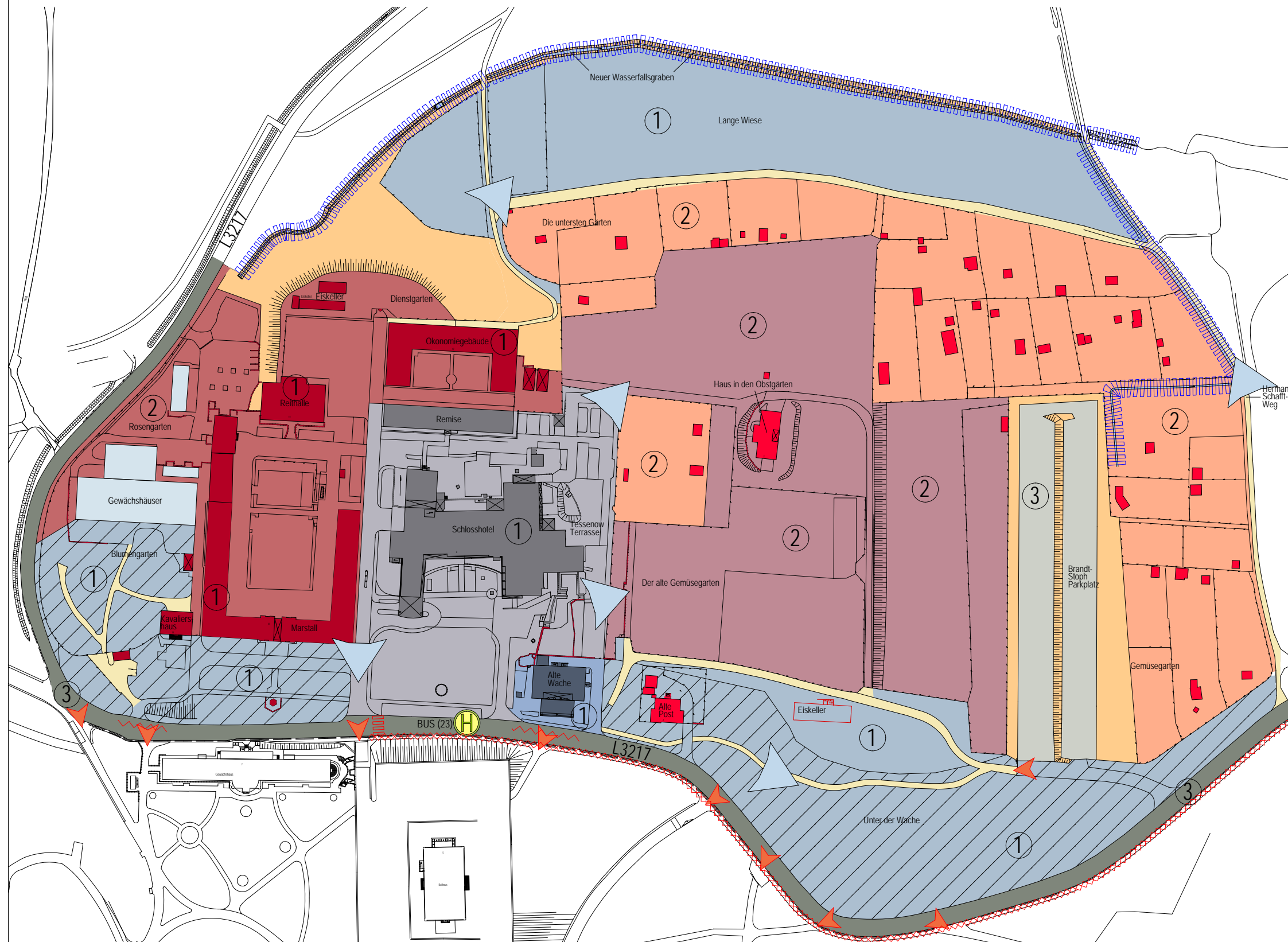


PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFT + FREIRAUM  
 DIPL. ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
 NORBERT SCHOLZ \* ANDREAS SCHMIDT-MAAS \* HARTMUT SEYFARTH  
 QUERALLEE 43 \* 34119 KASSEL \* TEL.: 0561/776071 \* FAX 102979



PROJEKT: STADT KASSEL WILHELMSHÖHE, MARSTALLKOMPLEX		
PLAN: Potentialkarte: Vegetation / Fauna		
BAUHERR: STADT KASSEL 		
MASSTAB: 1 : 2000	PROJEKT NR.:	BLATT NR.: 3.2
DATUM: 02.02.2009 UNTERSCHRIFT:		DATUM: UNTERSCHRIFT BAUHERR:

# Potentialkarte Landschaftsbild / Freiraum / Erholung



## Legende:

### Öffentliche Freiräume:

#### Vegetationsflächen

- Parkanlage - Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität
- Parkanlagebereiche belastet durch Lärm, Abgase, Hundekot
- Gehölz- u. Strauchbestand - ruderalisiert

#### Verkehrs- u. Wegeflächen; Sichten

- Durchgangsstraße
- Parkplätze
- Fuß- u. Wanderwege
- Haltestelle KVG
- Blickbeziehungen
- Wegeanschlüsse in den Park
- Barrierewirkung für Fußgänger
- Straßenbegleitende Fußwegeverbindung mit hoher Lärmbelastung
- Querungshilfe für Fußgänger

#### Überbaute Flächen

- Gebäude und überbaute Flächen

#### Wirtschaftsflächen

- Hotel
- Gastronomie
- Betriebshof mit Gebäuden und Freiflächen - mhk

### Private Freiräume:

#### Vegetationsflächen

- Streuobstwiese/ Wiese
- Kleingartenanlage

#### Fließgewässer

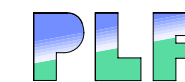
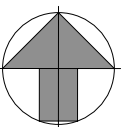
- Technischer Ausbauzustand

#### Empfindlichkeitsstufen

- Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

#### Flächengrenzen

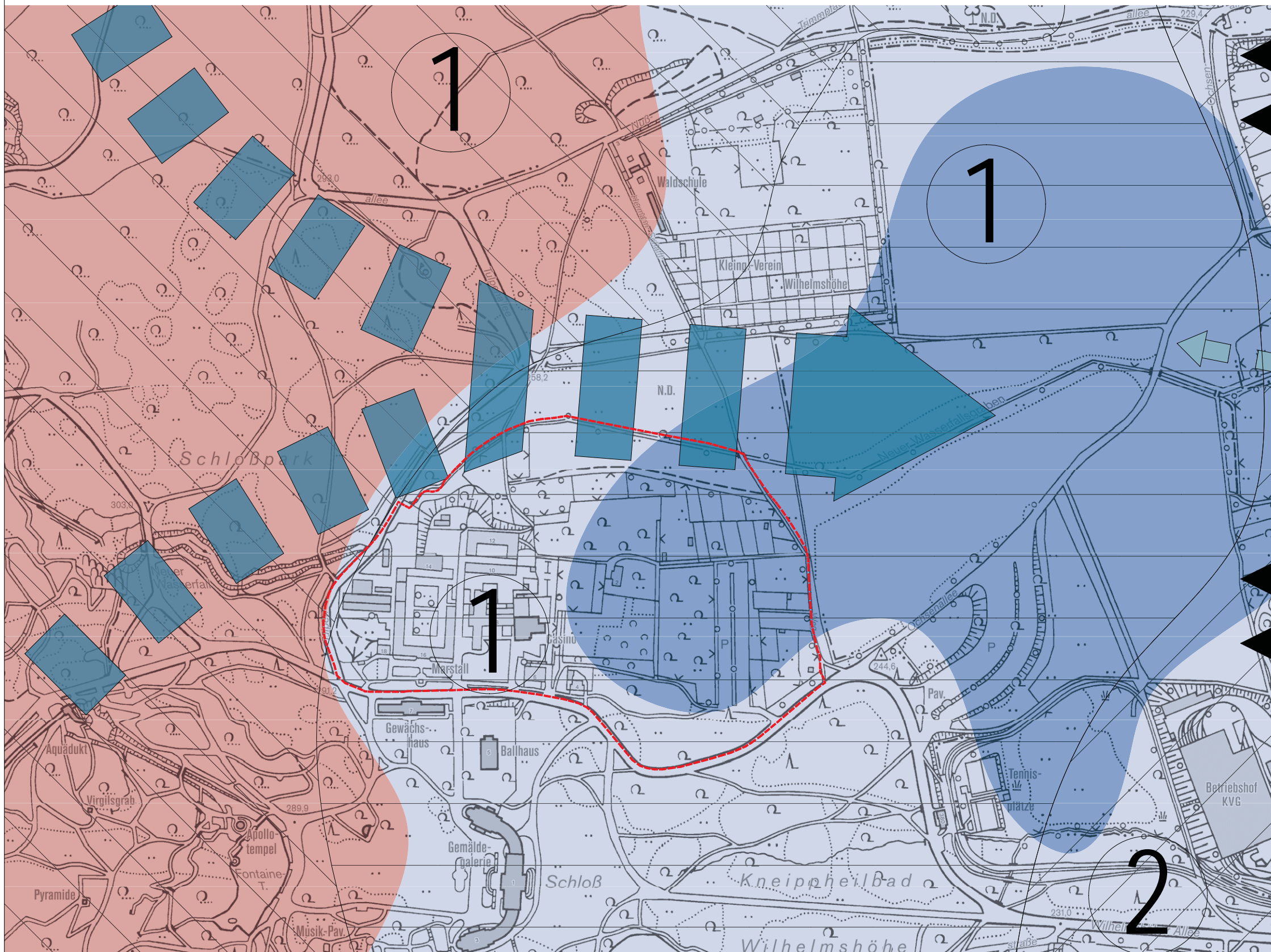
- Grenze Geltungsbereich



PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFT + FREIRAUM  
 DIPL. ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
 NORBERT SCHOLZ \* ANDREAS SCHMIDT-MAAS \* HARTMUT SEYFARTH  
 QUERALLEE 43 \* 34119 KASSEL \* TEL.: 0561/776071 \* FAX 102979

PROJEKT: STADT KASSEL WILHELMSHÖHE, MARSTALLKOMPLEX		
PLAN: Potentialkarte: Landschaftsbild / Freiraum / Erholung		
BAUHERR: STADT KASSEL		
MASSTAB: 1 : 2000	PROJEKT NR.:	BLATT NR.: 3.3
DATUM: 02.02.2009 UNTERSCHRIFT:		DATUM: UNTERSCHRIFT BAUHERR:

# Potentialkarte: Klima / Lufthygiene



## Legende:

### Klimabestandsanalyse

- Klimatischer Austauschraum
- Kaltluftstehungsgebiet
- Waldklima
- Frischluftströmung
- Strömungsbarrieren

Quelle: Klimabestandsanalyse aus dem Klimagutachten für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel

### Klimaökologischer Sanierungsplan

- Dynamisch funktionsfähiger Klimaraum:  
PLH: Unterschützstellung, nur Sanierungsmaßnahmen
- Wald - Bestandsklima:  
PLH: Unterschützstellung, nur Sanierungsmaßnahmen
- Klimasanierungsgebiet:  
PLH: Entsiegelungs- u. Belüftungsmaßnahmen, Begrünungen usw. unbedingt notwendig
- Durchlüftungsdefizit:  
PLH: Barriereaufhebungen, keine Nachverdichtungen

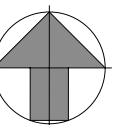
Quelle: Klimaökologischer Sanierungsplan aus dem Klimagutachten für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel

### Empfindlichkeitsstufen

- Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

### Flächengrenzen

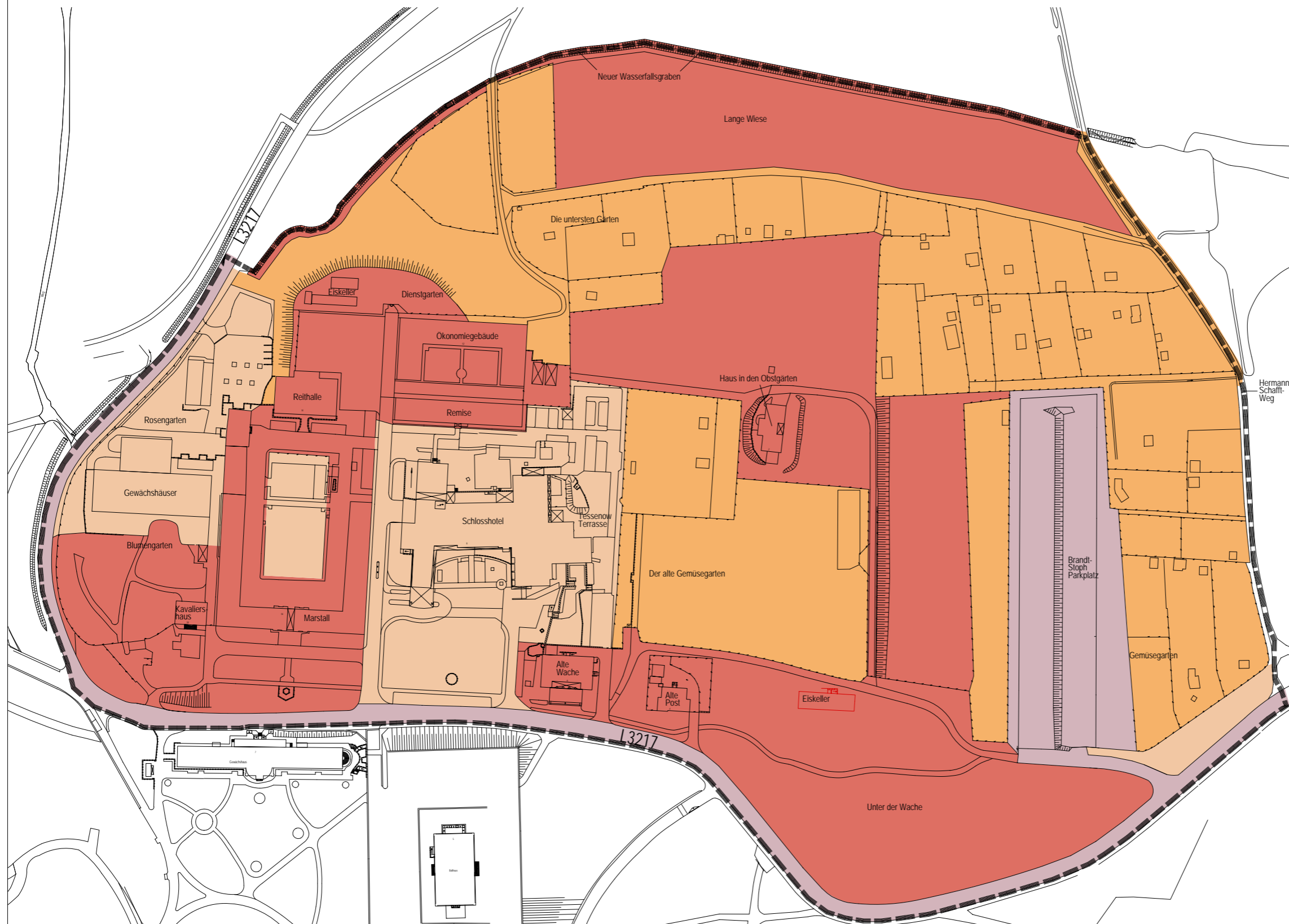
- Grenze Geltungsbereich



PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFT + FREIRAUM  
DIPL. ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
NORBERT SCHOLZ \* ANDREAS SCHMIDT-MAAS \* HARTMUT SEYFARTH  
QUERALLEE 43 \* 34119 KASSEL \* TEL.: 0561/776071 \* FAX 102979

PROJEKT: STADT KASSEL WILHELMSHÖHE, MARSTALLKOMPLEX		
PLAN: Potentialkarte: Klima / Lufthygiene		
BAUHERR: STADT KASSEL		
MASSTAB: 1 : 5000	PROJEKT NR.:	BLATT NR.: 3.4
DATUM: 02.02.2009 UNTERSCHRIFT:		DATUM: UNTERSCHRIFT BAUHERR:

# Synthetische Karte Marstallkomplex



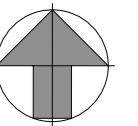
## Legende:

### Wertigkeiten

- 1. Wertigkeit
- 2. Wertigkeit
- 3. Wertigkeit
- 4. Wertigkeit

### Flächengrenzen

- Grenze Geltungsbereich



PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFT + FREIRAUM  
 DIPL. ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
 NORBERT SCHOLZ \* ANDREAS SCHMIDT-MAAS \* HARTMUT SEYFARTH  
 QUERALLEE 43 \* 34119 KASSEL \* TEL.: 0561/776071 \* FAX 102979

PROJEKT: STADT KASSEL WILHELMSHÖHE, MARSTALLKOMPLEX		
PLAN: Synthetische Karte Marstallkomplex		
BAUHERR: STADT KASSEL		
MASSTAB: 1 : 2000	PROJEKT NR.:	BLATT NR.: 3.5
DATUM: 02.02.09 UNTERSCHRIFT:		DATUM: UNTERSCHRIFT BAUHERR: