

# **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

**zum  
Bebauungsplan Nr. III / 69  
"Bergpark Wilhelmshöhe, Besucherzentrum"**

**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Museumslandschaft in Kassel und der Aufnahme in die Liste des Kultur- und Naturerbes der Welt im Sommer 2013, kommt dem Gesamtkunstwerk Bergpark Wilhelmshöhe eine besondere Bedeutung zu. Neben der Neuordnung der Sammlungen, der Sanierung und baulichen Ergänzung einzelner Einrichtungen sowie der Sanierung der landgräflichen Gärten, sind flankierende städtebauliche, verkehrliche und landschaftsplanerische Maßnahmen erforderlich. Insgesamt wird die Wiederherstellung des Bergparks Wilhelmshöhe als Gesamtkunstwerk für ein regionales und internationales Publikum angestrebt.

Anlass der Planung ist die Rückgewinnung der Tulpenallee als Parkstraße, die Verlagerung des Gartenbetriebshofes in den östlichen Bereich des Parkplatzes Ochsenallee sowie die in diesem Zusammenhang erforderliche Umgestaltung und Neuordnung des Parkplatzes Ochsenallee.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die vorab genannten Maßnahmen im Rahmen der Neuordnung der Museumslandschaft in Kassel.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 20.06.2005 gemäß § 30 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/69 „Bergpark Wilhelmshöhe, Besucherzentrum“ gefasst.

## **2 Das Planvorhaben**

Für den Bergpark Wilhelmshöhe wird, neben der Sanierung von Einzelbauwerken, seine Wiederherstellung als Gesamtkunstwerk für ein regionales und internationales Publikum angestrebt. Die erforderlichen Maßnahmen zielen auf eine museumspädagogische, serviceorientierte Steigerung der Attraktivität des Bergpark-Areals unter Herausstellung des herausragenden Denkmalwertes des Parks und damit auf eine entsprechende Erhöhung der Besucherzahlen. Im Jahr 2009 wurde für die Umgestaltung des Parkplatzes Ochsenallee und die Umgestaltung der Tulpenallee zur Qualitätssicherung ein Wettbewerb durchgeführt. Im Jahr 2011 folgte der Wettbewerb zum Neubau des Gartenbetriebshofes. Die Ergebnisse der beiden Siegerentwürfe wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Planvorhaben hat die nachfolgend aufgeführten Rahmen- und Zielvorgaben zur Grundlage:

- Anschluss der Parkplatzflächen (Höhenlage) an die Tulpenallee, die Ochsenallee und die östliche Böschungskante (Zwangspunkte).
- Besondere Anforderungen an die Parkplatzgestaltung aufgrund der Lage innerhalb der Pufferzone und teilweise innerhalb der Kernzone (anspruchsvolle Gestaltung des Parkplatzes als Teil des Bergparks und des angrenzenden Landschaftsraumes).
- Anlage von Stellplätzen für Reisebusse.
- Anlage von Haltestellen / Haltebuchten für ankommende und abfahrende Reisebusse bzw. für den Parkbus.

- Größtmögliche Ausnutzung für Pkw-Stellplätze unter Beachtung der vorgenannten Vorgaben und Ziele.
- Repräsentativer großzügiger Eingangsbereich in den Park (inkl. der historischen Gebäude: Pavillon und Stationsgebäude); hohe Anforderungen an historische Freiraumqualität.
- Einbindung und Durchgrünung des gesamten Parkplatzbereiches mit Laubgehölzen sowie Grün- und Freiflächen entsprechend der Randlage zum Bergpark und als Teil des angrenzenden Landschaftsraumes.
- Standort des Gartenbetriebshofes muss Welterbe-konform sein.
- Landschaftliche Einbindung des Gartenbetriebshofes.
- Größtmöglicher Erhalt der Kastellanswiese mit den markanten Gehölzen.
- Erhalt der markanten Gehölzbestände entlang der Ochsenallee (Nordwestseite) und entlang der östlichen Hangkante.
- Erhalt des Einzeldenkmals „Pavillon“.
- Erhalt der historischen Ochsenallee.
- Erhalt vorhandener Sichtbeziehungen zum Schlosspark und zum Rammelsberg.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 12,5 ha. Der größte Teil des Plangebietes wird als Öffentliche Grünflächen (ca. 7,1 ha), größtenteils als naturnaher Landschaftspark festgesetzt. Die verbleibenden Bereiche verteilen sich auf ca. 0,3 ha für den neu zu errichtenden Gartenbetriebshof und die vorhandenen baulichen Anlagen (Besucherzentrum, Pavillon), auf ca. 0,5 ha öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,6 ha Straßenbahn, ca. 1,8 ha Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz, Vorplatz Besucherzentrum, Ochsenallee und Fußwege, sowie ca. 0,7 ha Flächen mit Pflanzbindung und 1,4 ha Landwirtschaftsfläche.

### **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/69 sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Diesbezüglich wurde ein Umweltbericht erstellt mit folgendem Ergebnis:

- 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 Rückbau der Verkehrsanlagen finden Eingriffe in alle naturräumlichen Faktoren statt.
- Die qualitative Abwägung zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe für die Schutzgüter Boden, Fauna, Wasser, Luft und Klima annähernd ausgeglichen werden können.
- Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Vegetation / Biotopstrukturen sind Beeinträchtigungen gegeben, jedoch können diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan in ihren Auswirkungen abgemildert werden.
- Für die Schutzgüter Freiraum- und Erholungsnutzung sowie für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind insgesamt Verbesserungen festzustellen.

- 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 eine Differenz von 14.326 Punkten. Damit können auch rechnerisch die Eingriffe als nicht vollständig, jedoch als nahezu ausgeglichen bezeichnet werden.

#### **4 Vermeidung-, Minimierungs-, Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Vermeidung, Verminderung bzw. Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen getroffen:

- Sicherung und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen, Beachtung der allgemeinen Ziele und Pflegeempfehlungen des Parkpfliegewerks;
- Landschaftsbild: Berücksichtigung des Geländereiefs bei allen Bauvorhaben, Begrenzung der Baumasse und Gebäudehöhe bei Neubauten sowie Einbindung der Neubauten durch parktypische Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten;
- Befestigte Flächen, Straßen: Entsiegeln von asphaltierten Flächen und Erstellung von wassergebundenen oder gepflasterten Flächen, sowie Rückbau der straßenbegleitenden Fußwege;
- Gewässer: Durchführen von Pflegemaßnahmen am begleitenden Gehölzsaum, Ersatzpflanzung von Schwarzerlen bei Abgängen, sowie bzgl. der Wasservegetation: Flach- und Stillwasserbereiche bleiben erhalten;
- Boden: Sicherung und Wiederverwendung des bei Bauvorhaben anfallenden Oberbodens;
- Klima: Berücksichtigung der Klimadynamik bei Bauvorhaben. Das Gebäude des neuen Gartenbetriebshofs wird nach Westen (vorherrschende Windrichtung von Westen) in den vorhandenen Geländehügel eingebunden, so dass es hier weitgehend im Gelände verschwindet. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird die klimatische Beeinträchtigung ebenfalls begrenzt.

#### **5 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) vom 25.05.2009 bis 10.06.2009 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Kassel über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Anregungen, Bedenken oder Hinweise wurden während der Frist keine vorgetragen.

Vom 10.06.2013 bis 12.07.2013 erfolgte die öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) der Entwurfsunterlagen im Rathaus. Auch während dieser Beteiligungsfrist wurden von Bürgerinnen/Bürgern keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht.

## Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2009 bis 12.06.2009 frühzeitig (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) beteiligt. Vorgebrachte Hinweise zur Aktualisierung der Begründung und des Umweltberichtes wurden eingearbeitet. Die von der oberen und unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Anregungen zu weiteren erforderlichen Untersuchungen zum Standort des neuen Gartenbetriebshofes und Ausführungen im Umweltbericht wurden in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden entsprechend vorgenommen. Der Anregung, vom Immissionsschutz eine Festsetzung zum Einsatz von Brennstoffen aufzunehmen, wurde nicht gefolgt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2011 bis einschließlich 19.08.2011 beteiligt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Vorgebrachte Hinweise und Ergänzungen zur Überarbeitung der Begründung und des Umweltberichtes wurden eingearbeitet. Die TÖB-Anregungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die vom Immissionsschutz erneut vorgebrachte Anregung, eine Festsetzung zum Einsatz von Brennstoffen aufzunehmen, wurde weiterhin nicht gefolgt, da unter Berücksichtigung der Übergangsfristen zur Einhaltung von Emissionsgrenzwerten bei vorhandenen Anlagen davon auszugehen ist, dass ab 2015 die Staub- bzw. PM10-Emissionen dieser Anlagen im Bundesgebiet deutlich rückläufig sein dürften. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass die Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen generell die 1. BImSchV ist, deren Festsetzung im Bebauungsplan nicht zusätzlich erforderlich ist.

Die Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Mitteilung des Prüfergebnisses erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2013. Während der öffentlichen Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) wurden von einzelnen TÖB erneut Stellungnahmen abgegeben, die entweder nicht bebauungsplanrelevant waren oder im Wesentlichen Inhalte aus bereits abgegebenen Stellungnahmen enthielten, die entsprechend in die Abwägung eingestellt wurden. Von der Oberen Naturschutzbehörde wurde zudem auf den noch ausstehenden Befreiungsantrag gem. § 3 LSG-Verordnung bzgl. der Lage des neu zu errichtenden Gartenbetriebshofs im Landschaftsschutzgebiet verwiesen, sowie die Vorlage eines konkreten Kompensationskonzeptes eingefordert. Beide Anliegen sind hingegen nicht im Rahmen des Bebauungsplanes zu bearbeiten, sondern auf der Ebene der bauordnungsrechtlichen Genehmigung (Bauantrag) zu erbringen.

Im seit 2013 bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. III/68 „Bergpark Wilhelmshöhe – Marstallkomplex“ wurde bereits die planungsrechtliche Voraussetzung für die Auslagerung des bestehenden Gartenbetriebshofes aus dem historischen Bereich des Schlossplateaus geschaffen. Mit Schreiben vom 15.11.2019 und dessen Ergänzung vom 27.01.2020 hatte der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG für den Neubau des Gartenbetriebshofes nordwestlich des Parkplatzes Ochsenallee bei der Oberen Naturschutzbehörde beantragt. Mit Bescheid vom 02.04.2020 wurde die erforderliche Befreiung von den Schutzvorschriften des § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ gem. § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 5 der

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet der „Stadt Kassel“ erteilt. Die beantragte Realisierung des Neubaus des Gartenbetriebshofes auf dem Flurstück 4/5, Flur 2, Gemarkung Wahlershausen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Kassel“, Zone I, ist aufgrund der belegbaren Alternativlosigkeit zum beantragten Standort sowie aus Gründen des öffentlichen Interesses unter den im Bescheid genannten Nebenbestimmungen zulässig.

## **6 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Museumslandschaft in Kassel und der Aufnahme in die Liste des Kultur- und Naturerbes der Welt im Sommer 2013, kommt dem Gesamtkunstwerk Bergpark Wilhelmshöhe eine besondere Bedeutung zu. Neben der Neuordnung der Sammlungen, der Sanierung und baulichen Ergänzung einzelner Einrichtungen sowie der Sanierung der landgräflichen Gärten, sind flankierende städtebauliche, verkehrliche und landschaftsplanerische Maßnahmen erforderlich. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Rahmen der Neuordnung der Museumslandschaft in Kassel die Tulpenallee als Parkstraße wiederhergestellt, der Gartenbetriebshof in den östlichen Bereich des Parkplatzes Ochsenallee verlagert sowie die in diesem Zusammenhang erforderliche Umgestaltung und Neuordnung des Parkplatzes Ochsenallee realisiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/69 „Bergpark Wilhelmshöhe, Besucherzentrum“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung des Parkplatzes sowie des Eingangsbereiches zum Bergpark geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grünflächen einhergeht. Die qualitative Abwägung zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter in ihren Auswirkungen abgemildert und annähernd ausgeglichen werden können.

Mit der Erteilung der naturschutzrechtlichen Genehmigung für den Neubau des Gartenbetriebshofes konnte der Bebauungsplan am 14. August 2020 in Kraft gesetzt werden.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. III/69 „Bergpark Wilhelmshöhe, Besucherzentrum“ der Stadt Kassel beigefügt.

Kassel, August 2020

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan**

**Nr. III/69  
"Bergpark Wilhelmshöhe, Besucherzentrum"  
Stadtteil Bad Wilhelmshöhe**

Datum: 05.02.2014

**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



**Fahrmeier • Rühling • Weiland**  
Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

## INHALT

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>DAS PLANGEBIET</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Realnutzung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Regionalplan Nordhessen 2009</b> .....	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</b> .....	<b>7</b>
<b>5.3</b>	<b>Außenbereich gemäß § 35 BauGB</b> .....	<b>8</b>
<b>5.4</b>	<b>Weltkulturerbe</b> .....	<b>8</b>
<b>5.5</b>	<b>Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan Kassel / Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>5.6</b>	<b>Bombenabwurfgebiet</b> .....	<b>9</b>
<b>5.7</b>	<b>Denkmalschutz / Kulturgüter</b> .....	<b>9</b>
<b>5.8</b>	<b>Landschaftsschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>5.9</b>	<b>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</b> .....	<b>10</b>
<b>5.10</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>10</b>
<b>5.11</b>	<b>Heilquellenschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>5.12</b>	<b>Brand- und Katastrophenschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>5.13</b>	<b>Wettbewerbe</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>13</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Maßnahmen</b> .....	<b>14</b>
6.1.1	Neubau Gartenbetriebshof .....	14
6.1.2	Erhalt und Sicherung des historischen Stationsgebäudes und des Pavillons .....	15
<b>6.2</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>16</b>
6.2.1	Öffentliche Verkehrsfläche .....	16
6.2.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	16
6.2.3	Straßenbahn .....	19
<b>6.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
<b>6.4</b>	<b>Grünordnung und Naturschutz - Maßnahmen und Festsetzungen</b> .....	<b>20</b>
<b>6.5</b>	<b>Minimierung der Flächenversiegelung</b> .....	<b>21</b>
<b>6.6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>21</b>
<b>6.7</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>21</b>
<b>6.8</b>	<b>Brandschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT GEM. § 2 ABS. 4 UND § 2A BAUGB</b> .....	<b>22</b>
<b>7.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>22</b>
7.1.1	Anlass, Inhalt und Ziele der Planung.....	22
7.1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzung für das Plangebiet.....	22
7.1.2.1	Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	22
7.1.2.2	Sonstige Planungsvorgaben .....	23
<b>7.2</b>	<b>Erfassen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</b> .....	<b>23</b>
7.2.1	Gegenwärtige Flächennutzung.....	23
7.2.2	Schutzgut Boden.....	24
7.2.3	Schutzgut Wasser.....	24



---

7.2.4	Schutzgut Luft und Klima .....	25
7.2.5	Schutzgut Vegetation / Biotopstrukturen .....	25
7.2.6	Schutzgut Fauna.....	26
7.2.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	27
7.2.8	Schutzgut Freiraum- und Erholungsnutzung.....	27
7.2.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	27
<b>7.3</b>	<b>Prognose des Umweltschutzes ohne Durchführung der Planung .....</b>	<b>27</b>
<b>7.4</b>	<b>Zielkonzept.....</b>	<b>28</b>
7.4.1	Anzustrebender Zustand.....	28
<b>7.5</b>	<b>Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>30</b>
7.5.1	Beschreibung der Planung .....	30
7.5.2	Auswirkungen .....	31
7.5.2.1	Boden .....	31
7.5.2.2	Wasser.....	31
7.5.2.3	Luft und Klima .....	31
7.5.2.4	Vegetation / Biotopstrukturen .....	32
7.5.2.5	Fauna.....	32
7.5.2.6	Landschaftsbild .....	32
7.5.2.7	Freiraum- und Erholungsnutzung.....	32
7.5.2.8	Kultur und sonstige Sachgüter .....	32
7.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen .....	33
7.5.4	Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter.....	35
7.5.5	Eingriff- Ausgleichsbilanzierung .....	36
<b>7.6</b>	<b>Darstellung der wichtigsten anderweitigen Planungsvorschläge - Planungsalternativen -.....</b>	<b>37</b>
7.6.1	Alternativplanungen Gartenbetriebshof.....	37
7.6.2	Monitoring und rechtliche Beurteilung.....	38
<b>7.7</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>42</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 20.06.2005 gemäß § 30 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/69 „Bergpark Wilhelmshöhe, Besucherzentrum“ gefasst. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung und Umweltbericht aufzustellen.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Museumslandschaft in Kassel und der Aufnahme in die Liste des Kultur- und Naturerbes der Welt im Sommer 2013, kommt dem Gesamtkunstwerk Bergpark Wilhelmshöhe eine besondere Bedeutung zu. Neben der Neuordnung der Sammlungen, der Sanierung und baulichen Ergänzung einzelner Einrichtungen sowie der Sanierung der landgräflichen Gärten, sind flankierende städtebauliche, verkehrliche und landschaftsplanerische Maßnahmen erforderlich. Insgesamt wird die Wiederherstellung des Bergparks Wilhelmshöhe als Gesamtkunstwerk für ein regionales und internationales Publikum angestrebt.

Anlass der Planung ist die Rückgewinnung der Tulpenallee als Parkstraße, die Verlagerung des Gartenbetriebshofes in den östlichen Bereich des Parkplatzes Ochsenallee sowie die in diesem Zusammenhang erforderliche Umgestaltung und Neuordnung des Parkplatzes Ochsenallee.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die vorab genannten Maßnahmen im Rahmen der Neuordnung der Museumslandschaft in Kassel.

Grundlage der Planung ist das im Jahre 2004 von der Landesregierung in Auftrag gegebene Gutachten „Museumslandschaft Kassel“, die Ergebnisse der Workshops der Weltkulturerbe-Kommission sowie die Ergebnisse der ausgeschriebenen Wettbewerbe "Neubau Gartenbetriebshof" und "Umgestaltung Tulpenallee und angrenzender Freiflächen“.

Im Nachfolgenden wird der ab der Wilhelmshöher Allee in nordwestliche Richtung verlaufende namenlose Straßenabschnitt analog zum Wettbewerb als **Tulpenallee** bezeichnet.

## 2 VERFAHREN

### ▪ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.06.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/69 „Bergpark Wilhelmshöhe, Besucherzentrum“ gefasst.

### ▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerinnen und Bürger wurden frühzeitig vom 25.05.2009 bis 10.06.2009 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus beteiligt. Anregungen, Bedenken oder Hinweise wurden keine vorgetragen.

### ▪ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2009 bis 12.06.2009 frühzeitig beteiligt. Vorgebrachte Hinweise zur Aktualisierung der Begründung und des Umweltberichtes wurden eingearbeitet. Die von der oberen und unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Anregungen zu weiteren erforderlichen Untersuchungen zum Standort des neuen Gartenbetriebshofes und Ausführungen im Umweltbericht wurden in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden entsprechend vorgenommen. Der Anregung, vom Immissionsschutz eine Festsetzung zum Einsatz von Brennstoffen aufzunehmen, wurde nicht gefolgt.

### ▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2011 bis einschließlich 19.08.2011 beteiligt. Vorgebrachte Hinweise und Ergänzungen zur Überarbeitung der Begrün-

derung und des Umweltberichtes wurden eingearbeitet. Die TÖB-Anregungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die vom Immissionsschutz erneut vorgebrachte Anregung, eine Festsetzung zum Einsatz von Brennstoffen aufzunehmen, wurde weiterhin nicht gefolgt (siehe Kap. 5.5 Immissionsschutz).

▪ **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Bürgerinnen und Bürger wurden vom 10.06.2013 bis 12.07.2013 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus beteiligt. Anregungen, Bedenken oder Hinweise wurden keine vorgetragen. Die Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung sowie die Mitteilung des Prüfergebnisses erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2013. Während der öffentlichen Auslegung wurden von einzelnen Töb's erneut Stellungnahmen abgegeben, die im Wesentlichen Inhalte aus bereits abgegebenen Stellungnahmen enthielten und entsprechend in die Abwägung eingestellt wurden.

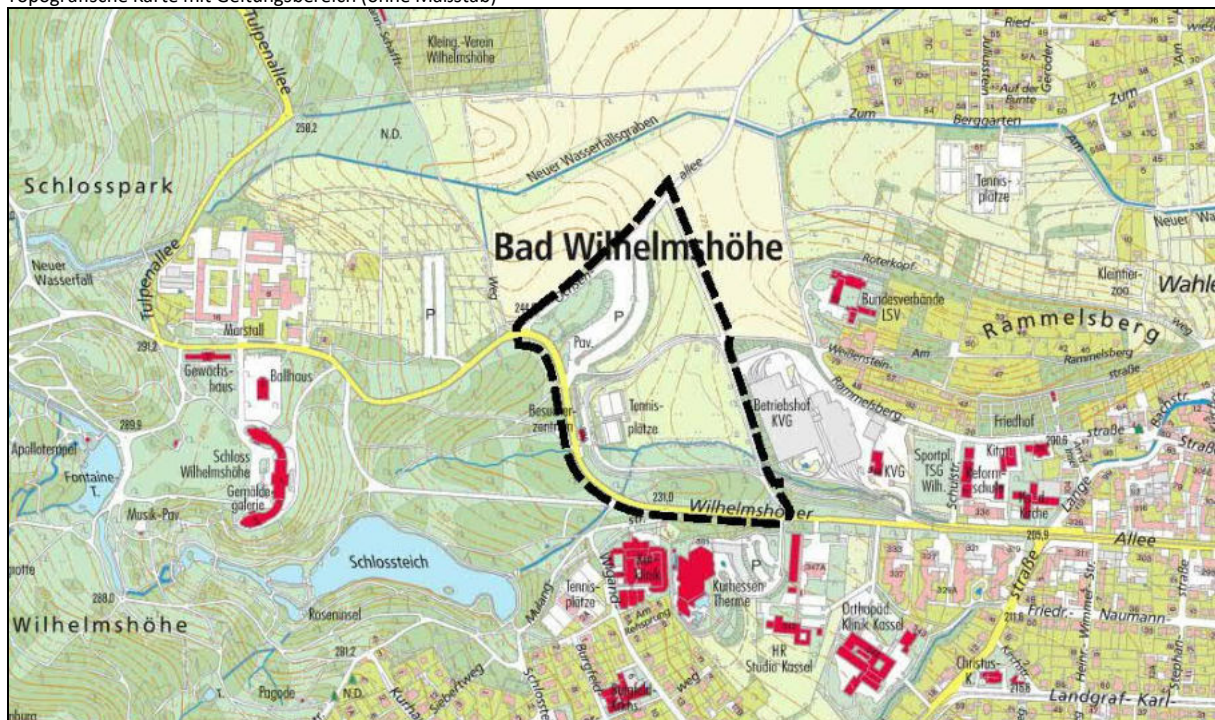
### 3 DAS PLANGEBIET

#### 3.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in den Gemarkungen Wilhelmshöhe und Wahlershausen, nördlich der Wilhelmshöher Allee, westlich des KVG Betriebshofes, südlich der Ochsenallee und östlich der Tulpenallee. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die westliche Straßengrenze der Tulpenallee (L 3217)
- im Süden durch die südliche Straßengrenze der Wilhelmshöher Allee (L 3217)
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 124/2 der Flur 18 und durch die östliche Grenze des Fußweges Flurstück 5/5 der Flur 2 (beide Gemarkung Wahlershausen)
- im Nordwesten durch die Ochsenallee.

Topografische Karte mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Gebietes beträgt ca. 12,5 ha und setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen:

Flurstück-Nr.	Flur	Gemarkung
4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 5/5, 59/1 teilweise, 60/2 teilweise, 60/5, 60/6	Flur 2	Wahlershausen
1/1, 2/3, 2/5 teilweise, 25/1 teilweise, 66/2, 124/2, 126/1	Flur 18	Wahlershausen
56/3, 57/2, 57/4, 58, 59/1, 59/2, 59/3, 60, 61, 62, 63, 108/1, 108/2, 108/3 teilweise, 108/4, 109, 110, 112/17 teilweise, 112/21 teilweise, 112/23, 112/24, 112/25, 112/26, 112/35, 112/36, 112/37, 112/38, 112/45 teilweise, 112/47 teilweise	Flur 3	Wilhelmshöhe

## 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 4.1 Realnutzung

Das Planungsgebiet ist über die Wilhelmshöher Allee (städtische Haupteerschließungsstraße und historische Achse) und die Tulpenallee, sowie über den ÖPNV (Linie 1, Bus 23) an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch großflächig bebaute Grundstücke geprägt; im Süden befindet sich die Habichtswald-Klinik, die Kurhessen Therme und das HR-Studio Kassel, im Osten die Gebäude und Anlagen des Betriebshofes der KVG, der Sportplatz TSG Wilhelmshöhe und auch das Gelände der Bundesverbände LSV. Im Westen erstreckt sich der Bergpark Wilhelmshöhe. Im Norden und Nordosten wird die nähere Umgebung durch weite Landwirtschaftsflächen mit linearen Gehölzstrukturen und den angrenzenden Waldflächen des Habichtswaldes geprägt.

Die Flächen des Geltungsbereiches steigen von ca. 217 m ü. NN im Süden bis auf ca. 245 m ü. NN im Nordosten an.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Wilhelmshöher Allee, die in nördlicher Richtung in die Tulpenallee übergeht. Die beiden Straßen stellen einen Teilabschnitt der Landesstraße - L 3217 dar, die an das überregionale Verkehrsnetz angebunden ist und mit einer Verkehrsmenge von ca. 7.500 Kfz/24Std. regional bedeutsame Verkehrsfunktionen übernimmt.

Der Straßenquerschnitt der Wilhelmshöher Allee liegt bis zur Einmündung der Mulangstraße bei 10,60 m, wovon ca. 2,75 m auf den südlich verlaufenden Gehweg entfallen. Die anschließende Tulpenallee wurde zwischenzeitlich entsprechend der Ausführungsplanung des Siegerbüros WES (Wettbewerb "Gestaltung Tulpenallee in Kassel", siehe Kap. 5.13 und Kap. 6.2.1) auf einen Straßenquerschnitt von 6,50 m zurück gebaut und die ehemals parallel der Fahrbahn verlaufenden Gehwege in die angrenzenden Parkflächen verlegt.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich der Parkplatz Ochsenallee, dessen Erscheinungsbild vorwiegend durch große versiegelte Flächen sowie durch eine die Parkplatzzfläche terrassierende bewachsene Böschungskante geprägt wird. Die Stadt Kassel hat die Parkplatzzfläche mit Vertrag vom 29. März 2007 dem Land Hessen übertragen.

Innerhalb des Parkplatzes gibt es außer den Stellplätzen für Reisebusse keine Stellplatzmarkierungen. Im Eingangsbereich des Parkplatzes befindet sich neben einer provisorischen Bushaltestelle, der

denkmalgeschützte Pavillon, der als Kiosk bewirtschaftet wird. Eine Überquerungshilfe vom Parkplatz zum Bergpark ist nicht vorhanden.

Innerhalb des südlichen Geltungsbereiches befindet sich das denkmalgeschützte historische Stationsgebäude (Endstation der Linie 1), sowie die Gleisanlage (Wendeschleife) der Linie 1 mit Zwischenhaltestelle innerhalb der südlichen Grünflächen. Das Stationsgebäude ist inzwischen saniert und beherbergt heute das Besucherzentrum Bergpark/Schloss.

Der größte Teil des Plangebietes ist unbebaut und setzt sich aus, z.T. stark hügeligen öffentlichen Grünflächen, markanten Gehölzbeständen sowie Weide- und Bracheflächen zusammen.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone I des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Kassel. Das Plangebiet kann als zentraler Vorbereich des als Welterbe aufgenommenen historischen Bergparks (Herkules und Wasserspiele) angesehen werden.

## 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan Nordhessen 2009 als Regionaler Grünzug und Bereich für besondere Klimafunktionen dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht als Inhalt von größter Raumbedeutung die Neuanlage des Gartenbetriebshofes vor. Zu diesem Zweck soll ein Teil des Parkplatzes in Anspruch genommen werden und eine Fläche von 3.000 m<sup>2</sup> baulich nutzbar gemacht werden. Die geplante Baufläche befindet sich im regionalen Grünzug. Die mit dieser Festlegung verfolgten Ziele zur Freiraumsicherung schließen bauliche Vorhaben grundsätzlich aus. Mit Stellungnahme vom 04.06.2009 teilt das Dez. 21/2 Regionalplanung, Siedlungswesen des Regierungspräsidiums Kassel mit, dass *in diesem besonderen Einzelfall Bedenken zurückgestellt werden können, da die vorgesehenen baulichen Möglichkeiten im regionalen Grünzug in Dimension und Konzept im Kontext der Gesamtkonzeption für den Bergpark und das historische Gebäudeensemble stehen. Mittelbar dienen sie den mit der Festlegung regionaler Grünzug verfolgten Zielen der Sicherung und Verbesserung der Freiräume in ihren ökologischen, ökonomischen sozialen Funktionen, in diesem Fall noch ergänzt um eine besondere kulturelle und historische Bedeutung. Aufgrund der Besonderheit und der Einmaligkeit des Falles entfaltet die Zustimmung keine Präzedenzwirkung.*

### 5.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2007 des ZRK (rechtswirksam seit dem 08.08.2009) sind die Wilhelmshöher Allee und die Tulpenallee als Straßenverkehrsflächen, der Parkplatz Ochsenallee mit dem Symbol „Ruhender Verkehr“ sowie die Straßenbahnlinie als „Tram“ dargestellt; die verbleibenden Flächen des Geltungsbereiches sind als Grünfläche, z.T. mit der Konkretisierung „Sportplatz“ ausgewiesen. Weiter werden die Flächen des Geltungsbereiches als innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegend dargestellt.

In seiner Stellungnahme vom 17.06.2009 begrüßt der Zweckverband Raum Kassel die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. III/68 und III/69 und teilt mit, dass die im FNP 2007 formulierte Zielsetzung, Kassel als Kultur- und Wissenschaftsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln, durch die verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wird. Dies wird in einer weiteren Stellungnahme vom 01.08.2011 erneut bestätigt.

### **5.3 Außenbereich gemäß § 35 BauGB**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen nach § 35 BauGB im Außenbereich.

### **5.4 Weltkulturerbe**

Der Bergpark Wilhelmshöhe wurde zur Aufnahme in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes angemeldet. Der Antrag, der seit 2007 in regelmäßigen Arbeitsgruppen und Welterbeworkshops mit Fachleuten, Mitarbeitern des Landes Hessen und der Stadt Kassel unter der Federführung des Landesamtes für Denkmalpflege erarbeitet und beraten wurde, lag dem Welterbezentrum in Paris seit Februar 2012 vor. Am 23.06.2013 hat das Welterbekomitee der UNESCO den Herkules sowie die Wasserspiele im Bergpark in die Liste des Kultur- und Naturerbes der Welt aufgenommen. Das Plangebiet liegt zum größten Teil innerhalb der ausgewiesenen Pufferzone und mit einem westlichen und südlichen Teilbereich innerhalb der ausgewiesenen Kernzone, die die Flächenausdehnung des Schutzgutes umfasst. Grundlage der Festsetzungen ist zum einen das Parkpflegewerk (grundlegendes Instrument für die nachhaltige Pflege, Erhaltung oder Restaurierung historischer Anlagen) und zum anderen der Managementplan, der Teil des Welterbeantrages ist und als Planungs- und Handlungsinstrumentarium für den nachhaltigen Schutz des Gebietes Sorge tragen soll.

### **5.5 Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan Kassel / Immissionsschutz**

#### **Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan Kassel**

Nach dem aktuellen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel liegt der Geltungsbereich in dessen Untersuchungsgebiet.

#### **Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Kurbezirk „Bad Wilhelmshöhe“. Mit der Anerkennung als Heilbad sind besonders strenge Anforderungen an die Luftqualität verbunden. Deshalb ist zusätzlich zu den wegen der ungünstigen lufthygienischen Situation in Kassel üblicherweise erforderlichen Auflagen ein besonders strenger Maßstab an die Vermeidung der Entstehung von Luftschadstoffen zu stellen. Dies gilt insbesondere für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Vom Umwelt- und Gartenamt Kassel, Abt. Immissionsschutz wurde deshalb während des Beteiligungsverfahrens angeregt, in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufzunehmen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen sind, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Eingrenzung der zulässigen Feuerungsanlagen 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 BauGB, sondern sie schreibt eine einzige verwendbare Feuerungstechnologie vor. Der Rückgriff der Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ ist zudem unvollständig, da nur einzelne Geräte und Feuerungstechnologien davon erfasst werden.

Die Vorgabe zur Einhaltung besonderer Emissionsgrenzwerte oder zur Verwendung bestimmter Feuerungstechnologien bedarf einer eigenständigen Ortssatzung, die jedoch von der Fachbehörde bisher nicht vorgelegt wurde.

Die Erkenntnis, dass insbesondere Einzelraumfeuerungsanlagen wie Kaminöfen besonders zur PM<sub>10</sub>-Belastung in einem Gebiet beitragen, haben dazu geführt, dass im Rahmen der letzten Novelle der 1. BImSchV im Januar 2010 strenge Anforderungen an die Staub- und Kohlenmonoxidemissionen selbst

kleiner Anlagen ab 4 kW gestellt werden. Unter Berücksichtigung der Übergangsfristen zur Einhaltung der Emissionsgrenzwerte bei vorhandenen Anlagen ist davon auszugehen, dass ab 2015 die Staub- bzw. PM10-Emissionen dieser Anlagen im Bundesgebiet deutlich rückläufig sein dürften.

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV, deren Festsetzung im Bebauungsplan nicht zusätzlich erforderlich ist.

Lt. Stellungnahmen des Regierungspräsidium Kassel Hess. Fachausschuss für Kurorte, Erholungsorte und Heilbrunnen, Kassel vom 26.05.2009 und 18.07.2011 wird die Anerkennung/Bestätigung von Bad Wilhelmshöhe als Heilbad und Kneippheilbad durch die Vorhaben des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

## **5.6 Bombenabwurfgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Baubeginn der geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Dies wird in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

## **5.7 Denkmalschutz / Kulturgüter**

Eingetragenes Denkmal bzw. Einzeldenkmal im Plangebiet ist das historische Stationsgebäude (Endstation der Linie 1) sowie der im Eingangsbereich des Parkplatzes vorhandene Pavillon. Von dem im Mai 2009 und Juli 2011 beteiligten Landesamt für Denkmalpflege sowie von der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Die Einzeldenkmale wurden als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.8 Landschaftsschutz**

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone I des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Kassel (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in dem Landkreis Kassel im Regierungsbezirk Kassel – Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ vom 29.06.2006). Dies wurde als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/69 wird die bauliche Nutzung auf Flächen, die innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung liegen, eröffnet. Dieser Widerspruch zwischen Landschaftsschutzverordnung und Bebauungsplan kann durch eine naturschutzrechtliche Befreiung beseitigt werden (siehe Kap. 7.6.2, Abs. 6 und 7). Das bedeutet, dass eine Einzelentscheidung der Oberen Naturschutzbehörde zur Befreiung von den Regelungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung vor Einreichung eines Bauantrages erforderlich ist. Entsprechende Hinweise auf erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Abstimmung mit den Naturschutzbehörden

Zur Konfliktbewältigung fanden am 19.08.2009 sowie am 10.02.2010 Abstimmungsgespräche zwischen Vertretern der Stadt Kassel, der Oberen Naturschutzbehörde (ONB), Regierungspräsidium Kassel und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), Umwelt- und Gartenamt Kassel mit folgendem Ergebnis statt:

- ⇒ Zur Überprüfung und Darstellung der Vereinbarkeit des ausgewählten Standortes des Gartenbetriebshofes mit den Zielen und gesetzlichen Grundlagen des Landschaftsschutzes wurde von der Stadt Kassel ein Gutachten beauftragt, das seit Ende 2009 vorliegt. („Gartenbetriebshof Bergpark Wilhelmshöhe in Kassel“ von Prof. Heinz W. Hallmann, Dez.

2009). (Siehe Kap. 7.5.1 Beschreibung der Planung und 7.6.1 Alternativplanungen Gartenbetriebshof)

Im Gutachten wurde der Nachweis der Alternativlosigkeit des Standortes (Erforderlichkeit) erbracht und es erfolgte die substantielle Darlegung der höherrangigen übergeordneten öffentlichen Belange. Der Vertreter der ONB hält das Gutachten diesbezüglich als fachliche Zusammenstellung eines Befreiungsantrages für geeignet.

- ⇒ Die landschaftsschutzrechtlichen Anforderungen, insbesondere an den Standort, die Höhen- und Flächenentwicklung mit geeigneten Querschnitten, die Gebäudegestaltung, sowie die Einbindung des Gartenbetriebshofs unter Berücksichtigung des Umfeldes werden für die Auslobung des Wettbewerbes zum Gartenbetriebshof als Vorgaben formuliert und mit der ONB abgestimmt. U. a. sind im Wettbewerb Untersuchungen der Landschaftsbezüge (visuelle Wirkung des Gebäudes auf das Landschaftsbild) von festgelegten Standorten aus, anzustellen.
- ⇒ Im Umweltbericht werden die Ergebnisse des Gutachtens sowie der zwischen der Stadt und der ONB geführten Gespräche dargelegt.
- ⇒ In die Begründung zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass die Gestaltung des Gartenbetriebshofes eine hohe Bedeutung hat und das Gebäude entsprechend in die Landschaft einzupassen ist sowie erläutert, warum von dem 3.600 m<sup>2</sup> großen Baufenster, nur 2.800 m<sup>2</sup> benötigt werden.

Folgende Bearbeitungsschritte wurden während des Gespräches am 10.02.10 mit der ONB vereinbart:

1. Schritt: Im Bebauungsplan und für den Wettbewerb zum Gartenbetriebshof werden qualitativ hohe Anforderungen an die unabdingbare Größe des Gebäudes, seine landschaftsgerechte Gestaltung, die Einpassung in das Gelände und an die Einbindung in die Landschaft formuliert.

2. Schritt: In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird die Standortwahl unter Berücksichtigung der verschiedenen betroffenen Schutzgüter und die o.g. Problematik der LSG VO etc. ausführlich dargelegt.

3. Schritt: Mit den Ergebnissen kann das Befreiungsverfahren weitergeführt werden. Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren soll durch diese Arbeitsschritte eine hinreichende Sicherheit zur Standortwahl und für die Erteilung der Befreiung erreicht werden, damit in der späteren Phase des Genehmigungsverfahrens und der Erteilung der Befreiung keine Rechtsunsicherheiten verbleiben (in Aussichtstellung).

Zwischenzeitlich wurden die Wettbewerbe Tulpenallee und Gartenbetriebshof durchgeführt und die mit den Naturschutzbehörden abgestimmten Bearbeitungen durchgeführt.

## 5.9 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Im Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (wirksam seit 19.10.2007) wird der Planbereich dem Landschaftsraum Nr. 151 „Park Wilhelmshöhe mit Vorfeld und Rammelsberg“ zugeordnet.

Die gesamte Fläche ist als *Funktionsfläche Landschaftsbild* gekennzeichnet, die südlich des Parkplatzes Ochsenallee gelegene Fläche als *Funktionsfläche Klima*. Für den Bereich der Schmiedewiese werden noch gesonderte Nutzungsregelungen aufgezeigt. Als Biotope mit sehr hoher Bedeutung sind die Kastellanswiese und Schmiedewiese im Landschaftsplan gekennzeichnet.

## 5.10 Altlasten

Lt. Stellungnahmen des Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz, Regierungspräsidium Kassel vom 08.06.2009 und 02.08.2011 liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altflächen vor, die durch das geplante Vorhaben und dessen nähere Umgebung (ca.100 m) berührt werden.



### **5.11 Heilquellenschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/69 befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – 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, Kassel. Dies wurde als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.12 Brand- und Katastrophenschutz**

Lt. Stellungnahme des Amtes -37-, Abteilung Vorbeugender Brand- und Umweltschutz, der Stadt Kassel vom 17.08.2011 sind die Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden. Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und von Bewuchs frei zu halten.

### **5.13 Wettbewerbe**

#### **Wettbewerb: Neubau Gartenbetriebshof**

Für den Neubau des Gartenbetriebshofes wurde im Jahr 2011 ein Wettbewerb ausgelobt. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan bis dahin zugrunde lag, wurde auf der Grundlage eines Testentwurfes des Büros ANP für den Gartenbetriebshof und in enger Zusammenarbeit mit dem Büro WES erarbeitet. Hierin wurde der Standort des Gartenbetriebshofes festgelegt, so dass dieser in dem zu jener Zeit noch ausstehenden Wettbewerbsverfahren nicht weiter modifiziert werden konnte.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet Zone I wurden bzgl. des Neubaus Abstimmungsgespräche mit den Naturschutzbehörden geführt, die im Ergebnis zu Formulierungen von in der Wettbewerbsauslobung zu stellenden Anforderungen an das Gebäude führten. Demnach war in der Wettbewerbsauslobung zum Neubau des Gartenbetriebshofes insbesondere darauf zu achten, dass der Gestaltung und Einbindung des Gartenbetriebshofes unter Berücksichtigung des Umfeldes eine hohe Bedeutung zugeordnet wird. Desweiteren waren zur Einschätzung der Gebäudewirkung auf das Landschaftsbild Untersuchungen der Landschaftsbezüge (visuelle Wirkung des Gebäudes auf das Landschaftsbild) anzustellen bzw. das Erstellen von Ansichten von festgelegten Standorten auszugeben. Die landschaftsschutzrechtlichen Anforderungen, insbesondere an den Standort, die Höhen- und Flächenentwicklung mit geeigneten Querschnitten sowie die Gebäudegestaltung waren mit der Oberen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Preisgericht zum Neubau Gartenbetriebshof fand am 14.03.2012 statt. Der Wettbewerb wurde vom Büro Anderhalten Architekten aus Berlin gewonnen. Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden entsprechend der Planung des Siegerbüros in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Entscheidung zur Auftragsvergabe nach VOF-Verfahren wurde am 13.06.2012 getroffen, so dass die Ergebnisse ab Mitte Oktober 2012 in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet werden konnten (siehe hierzu Darstellungen in den Kap. 6.1).

### **Wettbewerb: Gestaltung Tulpenallee in Kassel**

Zur Umgestaltung der Tulpenallee mit den angrenzenden Freiflächen wurde im Jahr 2009 ein nicht offener freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt, dem ein offenes Bewerbungsverfahren vorausgegangen war. Neben der Tulpenallee waren auch der Parkplatz Ochsenallee, der Hauptzugangsbereich zum Park zwischen Parkplatz und Besucherzentrum (historisches Stationsgebäude) sowie die Platzfläche vor dem Schloßhotel (außerhalb dieses Bebauungsplanes) Bestandteil des ausgelobten Wettbewerbes.

Das Preisgericht zum Wettbewerb Gestaltung Tulpenallee fand am 06.07.2009 statt. Der Wettbewerb wurde vom Büro WES & Partner Landschaftsarchitekten aus Hamburg gewonnen. Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden entsprechend der Freiraumplanung des Siegerbüros in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 6 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Bergpark Wilhelmshöhe wird, neben der Sanierung von Einzelbauwerken, seine Wiederherstellung als Gesamtkunstwerk für ein regionales und internationales Publikum angestrebt. Die erforderlichen Maßnahmen zielen auf eine museumspädagogische, serviceorientierte Steigerung der Attraktivität des Bergpark-Areals unter Herausstellung des herausragenden Denkmalwertes des Parks und damit auf eine entsprechende Erhöhung der Besucherzahlen.

Im Jahr 2009 wurde für die Umgestaltung des Parkplatzes Ochsenallee und die Umgestaltung der Tulpenallee zur Qualitätssicherung ein Wettbewerb durchgeführt. Im Jahr 2011 folgte der Wettbewerb zum Neubau des Gartenbetriebshofes. Die Ergebnisse der beiden Siegerentwürfe wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen bilden den zum Zeitpunkt des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. III/69 diesbezüglich möglichen Festsetzungsrahmen innerhalb des Geltungsbereiches und haben neben den Vorgaben der Freiraumplanung des Büro WES & Partner und der Gebäudeplanung des Büros Anderhalten Architekten die nachfolgend aufgeführten Rahmen- und Zielvorgaben zur Grundlage.

- Anschluss der Parkplatzflächen (Höhenlage) an die Tulpenallee, die Ochsenallee und die östliche Böschungskante (Zwangspunkte).
- Besondere Anforderungen an die Parkplatzgestaltung aufgrund der Lage innerhalb der Pufferzone und teilweise innerhalb der Kernzone (anspruchsvolle Gestaltung des Parkplatzes als Teil des Bergparks und des angrenzenden Landschaftsraumes).
- Anlage von Stellplätzen für Reisebusse.
- Anlage von Haltestellen / Haltebuchten für ankommende und abfahrende Reisebusse bzw. für den Parkbus.
- Größtmögliche Ausnutzung für Pkw-Stellplätze unter Beachtung der vorgenannten Vorgaben und Ziele.
- Repräsentativer großzügiger Eingangsbereich in den Park (inkl. der historischen Gebäude: Pavillon und Stationsgebäude); hohe Anforderungen an historische Freiraumqualität.
- Einbindung und Durchgrünung des gesamten Parkplatzbereiches mit Laubgehölzen sowie Grün- und Freiflächen entsprechend der Randlage zum Bergpark und als Teil des angrenzenden Landschaftsraumes.
- Standort des Gartenbetriebshofes muss welterbekonform sein.
- Landschaftliche Einbindung des Gartenbetriebshofes.
- Größtmöglicher Erhalt der Kastellanswiese mit den markanten Gehölzen.
- Erhalt der markanten Gehölzbestände entlang der Ochsenallee (Nordwestseite) und entlang der östlichen Hangkante.
- Erhalt des Einzeldenkmals „Pavillon“.
- Erhalt der historischen Ochsenallee.
- Erhalt vorhandener Sichtbeziehungen zum Schlosspark und zum Rammelsberg.

## 6.1 Art und Maß der baulichen Maßnahmen

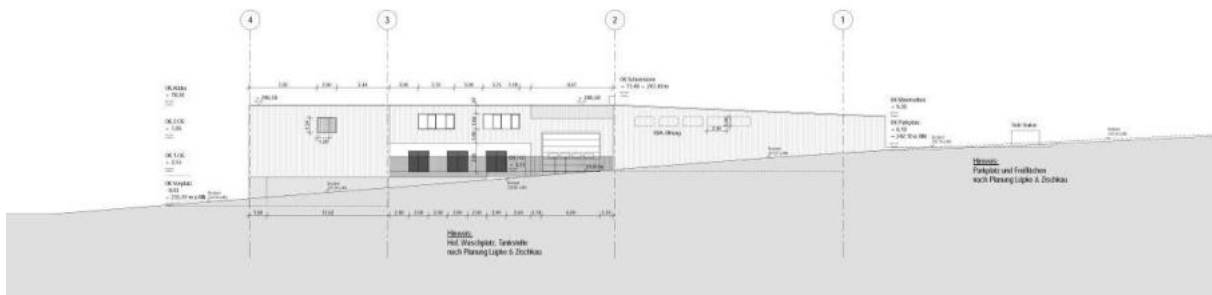
### 6.1.1 Neubau Gartenbetriebshof

Im Rahmen der organisatorischen Neuordnung der Museumslandschaft Kassel ist ein neuer Gartenbetriebshof für die Unterbringung von Großgeräten zur zeitgemäßen Parkpflege mit den notwendigen Nebenanlagen erforderlich. Ziel ist, den zentralen Standort für den neuen Gartenbetriebshof, sensibel in den Park zu integrieren und so den Anforderungen des Welterbestatus wie auch dem Denkmal-, Natur-, Wasser- und Landschaftsschutz zu entsprechen. Für einen Neubau wurden innerhalb des Bergparks bzw. im unmittelbar angrenzenden Umfeld neun Standorte untersucht (siehe Kap. 7.6.1 Alternativplanungen Gartenbetriebshof.) Im Welterbe-Workshop Februar 2008 wurde einvernehmlich der Standort „östlicher Teil des Parkplatzes Ochsenallee“ als Vorzugsstandort für den Gartenbetriebshof gewählt, da dieser als der welterbeverträglichste aller untersuchten Standorte angesehen wird. Gegenüber diesem Vorzugsstandort musste im Bebauungsplan das Baufenster für den Gartenbetriebshof in Richtung Kastellanswiese verschoben werden, um das Gebäude des Gartenbetriebshofes landschaftsverträglich in die Örtlichkeit zu integrieren und die erforderliche Anzahl der Stellplätze auf dem Parkplatz unterbringen zu können. Die Standortverschiebung wurde im Wettbewerbsverfahren durch Mitglieder des Welterbewerks bestaätigt. Desweiteren wurde von der Stadt Kassel in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde ein Gutachten zur Untersuchung der Alternativlosigkeit des Standortes beauftragt, das im Dezember 2009 fertiggestellt wurde und dessen Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt sind (siehe Kap.7.5.1 Beschreibung der Planung, 6. Abs. und Kap. 7.6.1 Alternativplanungen Gartenbetriebshof).

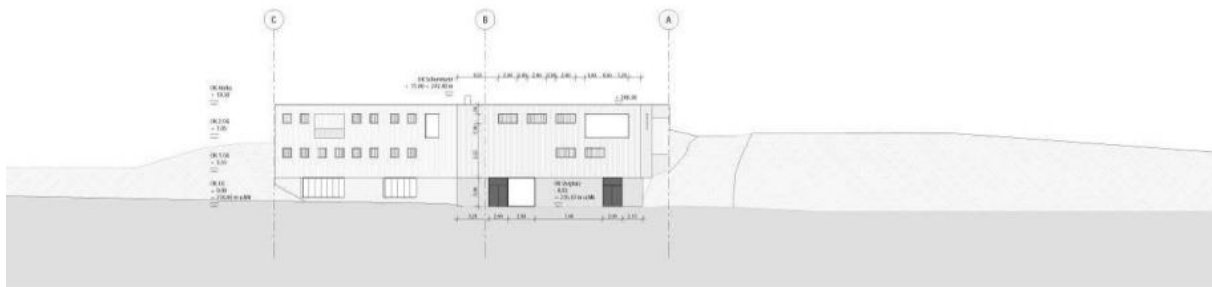
Der im Betriebs- und Organisationsgutachten von PWC (PriceWaterhouseCoopers AG) zuletzt im August 2008 ermittelte Flächenbedarf für den neuen Gartenbetriebshof liegt bei 2.866 m<sup>2</sup> Nettofläche. Zwischenzeitlich wurde auf der Grundlage eines Testentwurfes des Büro ANP und unter Beachtung des Flächenbedarfs für die erforderlich herzustellenden 440 Stellplätze eine auf 3.000 m<sup>2</sup> gerundete Grundfläche für den Gartenbetriebshof festgeschrieben. Das im Bebauungsplan-Vorentwurf bisher ausgewiesene 3.600 m<sup>2</sup> große Baufeld, wurde demzufolge verkleinert.

Aufgrund der topographischen Situation und exponierten Lage wurde eine Begrenzung der max. Gebäudehöhe für notwendig gehalten. Die maximale Gebäudehöhe des Gartenbetriebshofes wird entsprechend der Gebäudeplanung des Siegerbüros Anderhalten Architekten mit 247 m ü.NN in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch wird das Gebäude an der Westseite in den vorhandenen Geländehügel integriert und verschwindet weitgehend im Gelände, so dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst niedrig gehalten werden. Wegen der bekannt sensiblen Lage ist die landschaftsangepasste Gestaltung des Gartenbetriebshofes von entscheidender Bedeutung und die vorgesehene Eingrünung eine unterstützende Maßnahme.

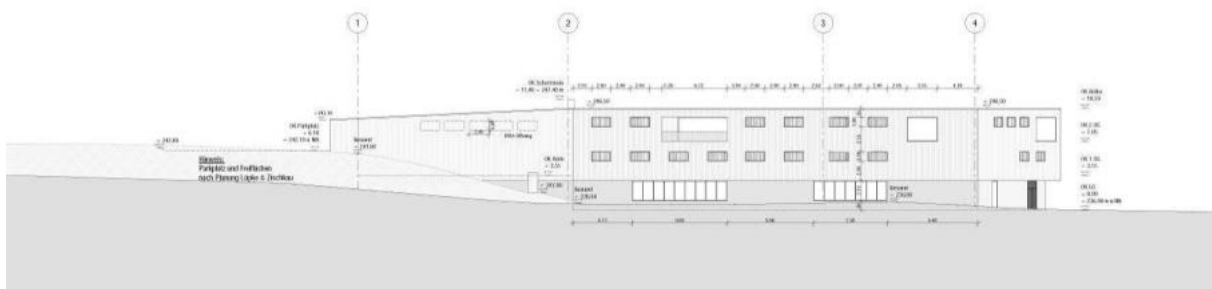
Die nachfolgenden Schnitte zeigen die Planungen zum Neubau des Gartenbetriebshofes vom Büro Anderhalten Architekten mit Stand 20.12.2012.



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd

### 6.1.2 Erhalt und Sicherung des historischen Stationsgebäudes und des Pavillons

Zur Sicherung der beiden denkmalgeschützten Gebäude werden am Bestand orientierte städtebauliche Werte festgeschrieben.

#### Historisches Stationsgebäude

Das historische Stationsgebäude wurde in 2008 denkmalpflegerisch und baulich konstruktiv ertüchtigt und wird seitdem als Besucherzentrum genutzt. Das eingetragene Einzeldenkmal soll als Solitärgebäude erhalten bleiben. Im Bebauungsplan wird in der Größe der baulichen Ausmaße des Stationsgebäudes ein Baufenster festgesetzt und die maximale Grundfläche auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Dies entspricht der aktuellen baulichen Ausnutzung. Ebenfalls am Bestand ausgerichtet ist die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe mit 10,50 m (= 245 m ü.NN), zuzüglich der Dachlaterne mit 3,75 m.

#### Pavillon

Auch der Pavillon mit der zugehörigen Freitreppe und Terrasse im Eingangsbereich des Parkplatzes ist ein eingetragenes Einzeldenkmal und soll entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. Das

ausgewiesene Baufenster umschließt die baulichen Anlagen; die maximale Grundfläche wird auf 100m<sup>2</sup> festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe wird auf 7,00 m talseitig (= 245 m ü.NN) begrenzt.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

#### Wilhelmshöher Allee und Tulpenallee

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Bergparks und seine Verbindung zur Innenstadt verkehrlich funktional, touristisch attraktiv und verträglich mit den Anforderungen an das Welterbe-Prädikat zu optimieren. Als erster Baustein wurde als Bestandteil des durchgeführten Wettbewerbes die Tulpenallee zur Parkstraße ohne straßenbegleitende Gehwege mit reduziertem Querschnitt und zusätzlichen Querungshilfen umgestaltet. Die Ergebnisse des ausgelobten Wettbewerbes wurden hinsichtlich des Straßenverlaufs und des Straßenquerschnittes in den Bebauungsplan eingearbeitet. Demnach werden die Straßenflächen der Tulpenallee mit einer Straßenbreite von 6,50 m sowie die der Wilhelmshöher Allee bis zur Einmündung der Mulangstraße mit 10,60 m als öffentliche Verkehrsfläche ohne weitere Detaillierung festgesetzt.

### **6.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

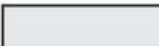









#### Parkplatz Ochsenallee

Neben der Tulpenallee war auch der Parkplatz Ochsenallee Bestandteil des Wettbewerbes "Umgestaltung Tulpenallee". Die Ergebnisse des Siegerentwurfs zum Umbau der Parkplatzanlage wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der Parkplatz Ochsenallee wird umgestaltet und für Pkw und Reisebusse zukünftig zur Verfügung stehen. Gleichzeitig soll der Parkplatz landschaftlich eingebunden und begrünt sowie die nahegelegenen wertvollen Wiesen- und Quellbereiche gesichert werden.

Der Parkplatz ist im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Entsprechend seiner Funktionen und in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde wurden Detaillierungen zur Ausstattung, Verwendung von Oberflächenmaterialien sowie zur Begrünung und Bepflanzungen textlich festgesetzt. Auf eine zeichnerische Detaillierung wurde im Bebauungsplan verzichtet, um für die folgende Ausführungsplanung und Bauausführung Spielräume zu belassen. Die Vorgabe, dass ca. 440 Pkw-Stellplätze und 8 Bus-Stellplätze herzustellen sowie mind. 45 Bäume als Hochstämme anzupflanzen sind, basiert auf der nachfolgend dargestellten Planung des Siegerbüros WES. (Siehe auch Kap. 7.5.1 Beschreibung der Planung.)

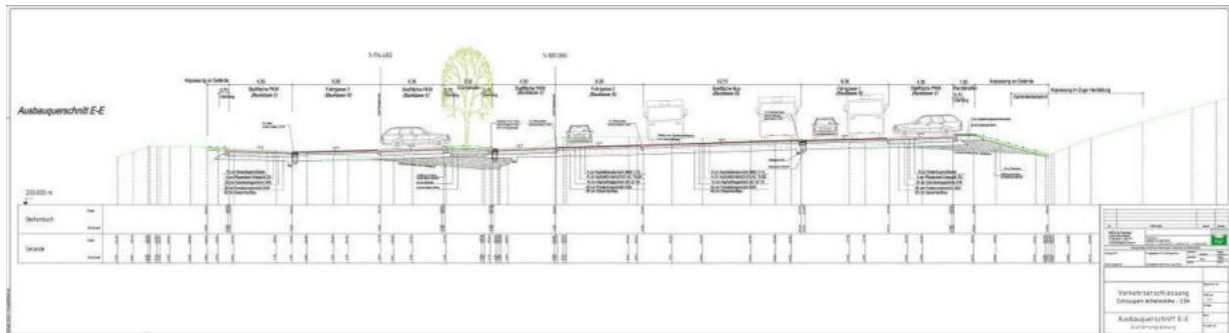


### Legende

- Materialien:**
-  Asphaltfläche
  -  Rasenfugenpflaster
  -  wassergebundene Wegedecke
  -  Betonrechteckplatten
  -  Rasenfläche
  -  Dachbegrünung
  -  Strauchpflanzung
  -  vorhandener Baum (Position nach Vermesserplan, und Luftbild)
  -  vorhandener Baum-Fällung (Position nach Vermesserplan, und Luftbild)
  -  Baum Planung (Auswahl gemäß Pflanzliste)

**Parkplätze:**  
 Anzahl PKW Parkplätze: 432  
 Anzahl Bus Parkplätze: 8  
 Gesamtanzahl Parkplätze: 440

KASS 09020	LPH 5	TB	1: 1000	11.01.2013	<b>WES-5-1-01</b>	-	
PROJ.-NR.:	PHASE:	GEZ.:	MASZTAB:	DATUM:	PLAN-NR.:	INDEX:	
BAUVORHABEN: <b>Kassel-Tulpenallee</b>			PLANINHALT: <b>Lageplan Parkplatz Ochsenallee</b>				
PLANVERFASSER: WES GbR Jarrestraße 80 22303 Hamburg Fon +49.40.27841-0 Fax +49.40.2706668 hamburg@wes-la.de  LandschaftsArchitektur www.wes-la.de			FREIGABE PLANVERFASSER: xx.xx.20xx		FREIGABE BAUHERR: xx.xx.20xx		



Ausbauquerschnitt E-E, Stand 10.01.2013

Mit dem Umbau und der Neuorganisation des Parkplatzes Ochsenallee wird die Kapazität der Stellplätze wesentlich erhöht, ohne zusätzliche Freiflächen im sensiblen Vorfeld des Bergparks in Anspruch nehmen zu müssen. Es ist daher davon auszugehen, dass auch zu Spitzenzeiten, z. B. zu den Wasserkünsten, keine Engpässe entstehen werden. Anders stellt sich die Situation bei Großveranstaltungen dar. Die Infrastruktur auf diese wenigen Ereignisse im Jahr auszurichten, ist sowohl aus kulturhistorischer wie landschaftsschützender Sicht nicht verantwortbar. Für Großveranstaltungen ist daher die Kastellanswiese als Überlaufparkfläche vorgesehen, die in ihrer Beschaffenheit als Grünfläche nicht verändert werden soll. Der nachfolgende Testentwurf zeigt, dass bis zu 56 PKW vorübergehend hier Platz finden.



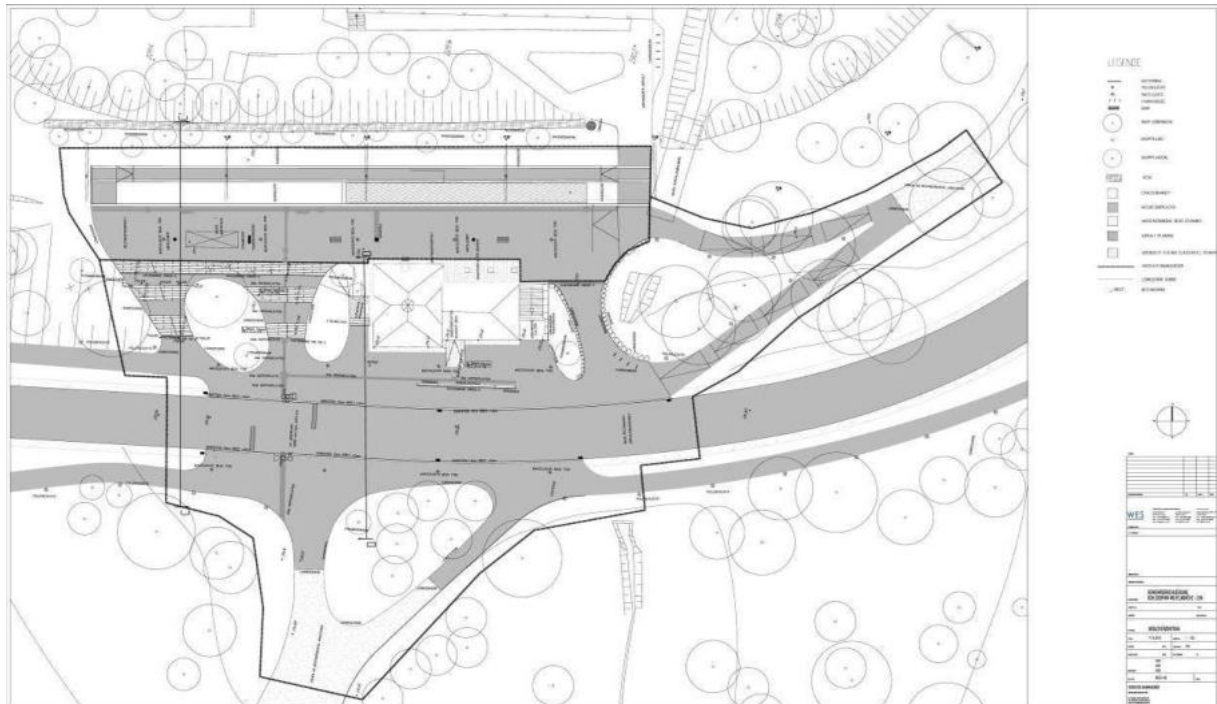
Testentwurf Stellplätze auf der Kastellanswiese: PLF, Hartmut Seyfarth, Stand 29.11.2012

In Spitzenzeiten an den Wochenenden können als weitere alternative Ausweichflächen auch die innerhalb des Mitarbeiter-Parkplatzes (im Bebauungsplan Fläche B) vorhandenen 16 Stellplätze des Gartenbetriebshofes mit genutzt sowie entlang der Ochsenallee für Längsparken Flächen zur Verfügung gestellt werden.



### Platzbereich Besucherzentrum (Historisches Stationsgebäude)

Ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurde der Bereich um das Besucherzentrum (historisches Stationsgebäude) festgesetzt, mit der Vorgabe, hier einen repräsentativen Parkeingangsbereich herzustellen. Weitere Flächenzonierungen und/oder Detaillierungen für den Parkplatz und den Bereich um das Besucherzentrum bleiben der Ausführungsplanung von WES GbR (siehe nachfolgende Darstellung) vorbehalten.



Ausführungsplanung WES GbR LandschaftsArchitektur, Stand 11.12.2012

### Ochsenallee / Fußwege

Als weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden die historische Straße "Ochsenallee" und die beiden im Geltungsbereich verlaufenden Fußwege festgesetzt.

### **6.2.3 Straßenbahn**

Die im Geltungsbereich vorhandene Wendeschleife der Straßenbahnlinie 1 (Endstation Stationsgebäude) ist im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon) sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Die Versorgung mit Erdgas ist im Plangebiet nur im Abschnitt der Wilhelmshöher Allee bis zur Einmündung Mulangstraße gegeben.

Das Plangebiet ist im Bereich des Gartenbetriebshofes noch versorgungstechnisch zu erschließen, die Standorte für Versorgungsanlagen und der Trassenverlauf der Versorgungsleitungen sind nach dem zukünftigen Leistungsbedarf zu ermitteln.

Die Entwässerung der Flächen im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist über Privatkanäle abzuleiten, ggf. können vorhandene Kanäle des Landes Hessen genutzt werden. Eine Übernahme des Schmutzwassers in einen öffentlichen Schmutzwasserkanal ist in der Regel in der Rammelsbergstraße und im Bereich Wilhelmshöher Allee, Höhe Mulangstraße möglich.

Durch die Entwässerung im Trennsystem wird der landeseigene Mischwasserkanal an der Tulpenallee entlastet und auch die Einleitmenge in den städtischen Kanal reduziert.

Aufgrund der Ergebnisse eines durchgeführten Baugrundgutachtens (siehe Kap. 7.2.2 und 7.2.3) wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser bzw. das durch Versiegelung anfallende Oberflächenwasser der Parkplatzflächen über Einläufe einem Staukanal zugeführt und anschließend in den nördlich vorhandenen städtischen Vorfluter "Wasserfallsgraben" eingeleitet wird. Wo die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt, kann anfallendes Oberflächenwasser in seitliche Grün- bzw. Pflanzflächen eingeleitet werden, um hier langsam zu verdunsten und zu versickern. Auf die erforderliche einzuholende wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Lt. Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 09.06.2009 befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Ressort PTI 24, über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

#### **6.4 Grünordnung und Naturschutz - Maßnahmen und Festsetzungen**

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Flächen sind als naturnaher Landschaftspark zu erhalten und entsprechend weiter zu entwickeln. Die Herstellung einer versiegelten Hauptfußwegverbindung wird zugelassen. Die innerhalb der Parkfläche vorhandenen erhaltenswerten Gehölze wurden entsprechend des Grünordnungsplanes als solche zeichnerisch festgesetzt.

Ebenso werden die entlang der Ochsenallee (Nordwestseite) und die innerhalb der Hangkante (östlich des Parkplatzes) vorhandenen markanten Gehölze als zu erhaltende Gehölze ausgewiesen. Hierdurch werden die vorhandenen Grün- und Gehölzbestände im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt.

Die Grünflächen in Verbindung mit dem benachbarten Bergpark-Areal und den angrenzenden offenen Landschaftsräumen haben nicht nur eine hohe ökologische Wertigkeit, sie sind auch ein Beitrag zur Erweiterung des innerstädtischen Freiraumnetzes. Dieses Freiraumnetz stellt die Komponenten der strukturellen Maßnahmen, die zur Steigerung der Lebensqualität in Städten beitragen.

Zur landschaftsgerechten Gestaltung des Gartenbetriebshofes sowie dessen Eingrünung wurde in Abstimmung mit der ONB entlang der südlichen Baufensterseite eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Auf die Festsetzung detaillierter Pflanzangaben (wie Pflanzschema etc.) wurde verzichtet, da dies auf der Ebene der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der unteren und oberen Naturschutzbehörde und der MHK konkretisiert werden soll. Im Bebauungsplan wird lediglich auf die Anwendung der Pflanzlisten im Umweltbericht verwiesen.

Die Mindestanzahl von 45 Bäumen wird nur textlich festgesetzt. Auf eine zeichnerische Festsetzung und damit festgelegte Verortung der Bäume wird im Bebauungsplan verzichtet, um bei der Bauausführung noch Spielraum zu lassen.

Eine von der ONB gewünschte Prüfung weiterer Einbindungsmaßnahmen (wie Baumpflanzung in der Blickbeziehung Ochsenallee von der Prinzenquelle kommend als Bereich mit Eingangsfunktion) ergab, dass entlang der Ochsenallee im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits dichte Laub-

gehölze vorhanden sind, die Teil der Einbindung des geplanten Gartenbetriebshofes sind. Weitere Baumpflanzungen entlang des nördlichen Abschnittes der Ochsenallee wären möglich, jedoch befindet sich dieser Abschnitt außerhalb des Geltungsbereiches, so dass hier im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. III/69 keine Festsetzungen getroffen werden können.

Innerhalb der im nordwestlichen Geltungsbereich liegenden ebenfalls als Parkanlage festgesetzten Kastellanswiese wurde in einem limitierten Bereich ein kurzfristiges Abstellen von Kraftfahrzeugen nur in Ausnahmesituationen (Großveranstaltungen) und mit Auflagen zugelassen. Hier können bis zu ca. 56 Pkw vorübergehend parkiert werden (siehe Planzeichnung im Kap. 6.2.2). Befestigungen, auch temporärer Art, wurden ausgeschlossen und die Wiederherstellung der Vegetationsdecke vorgegeben. Insbesondere soll das Befahren der Wiesenfläche nur bei entsprechend trockener Witterung gestattet sein und ein unzulässiges Befahren der Wiesenflächen an Tagen mit normalem Besucherverkehr verhindert werden.

Südwestlich des Gartenbetriebshofes wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Fläche B) die Herstellung von 16 Stellplätzen in wasserdurchlässigem Aufbau für Bedienstete zugelassen. Die Stellplätze stehen bei Stellplatz-Engpässen im Rahmen von Großveranstaltungen optional an Wochenenden zur Verfügung.

#### **6.5 Minimierung der Flächenversiegelung**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden für die Stellplätze, die Wege und Platzflächen wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbefestigungen vorgegeben. Eine Versickerung des Niederschlags-/Oberflächenwassers ist lt. Baugrundgutachten aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich, so dass diese nur in Teilbereichen vorgesehen werden kann. Befestigte Flächen sind soweit als möglich so anzulegen, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Flächen versickern kann. Dadurch kann ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden.

#### **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzung zur Dachform und extensiven Dachbegrünung sowie auch zur Fassadengestaltung erfolgte mit dem Ziel, den Gartenbetriebshof landschaftsverträglich einzufügen.

#### **6.7 Hinweise**

Mit den im Bebauungsplan aufgeführten Hinweisen wird auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Artenschutz, Parkpflgewerk, Bodendenkmale etc.) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen etc. hingewiesen.

#### **6.8 Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht sind folgende Maßnahmen bei der Bauausführung zu beachten: Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.

Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.

## **7 UMWELTBERICHT GEM. § 2 ABS. 4 UND § 2A BAUGB**

(Bearbeitung: Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, PLF Kassel Dipl. Ing. Hartmut Seyfarth  
Landschaftsarchitekt, August 2013)

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Planung**

Gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.06.2005 ist der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III / 69 „Bergpark Wilhelmshöhe, Besucherzentrum“ 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.

Anlass der Planung ist die Rückgewinnung der Tulpenallee als Parkstraße, die Verlagerung des Gartenbetriebshofes in einen Neubau im nordwestlichen Bereich des Parkplatzes Ochsenallee, die Errichtung eines Besucherzentrums im historischen Stationsgebäude mit Schaffung eines repräsentativen Parkeingangsbereichs als „Tor“ zum Park und die Umgestaltung und Neuordnung des Parkplatzes Ochsenallee.

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

#### **7.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzung für das Plangebiet**

Gem. § 8 BNatSchG sind die Belange von Natur- und Landschaftsschutz bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der dazu 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.

##### **7.1.2.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im Regionalplan für Nordhessen von 2009 ist das Planungsgebiet als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie als „Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktion“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel weist die Fläche des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Straßen „Schlosspark Wilhelmshöhe“ und der "Wilhelmshöher Allee" als Grünfläche aus. Darüber hinaus liegt die Fläche nach § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich und innerhalb des Landschafts-

schutzgebiets Zone I der Stadt Kassel (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in dem Landkreis Kassel im Regierungsbezirk Kassel - Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ vom 29.06.2006).

Im gültigen Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel vom 19.10.2007 wird die Fläche dem Landschaftsraum Nr. 151 „Park Wilhelmshöhe mit Vorfeld und Rammelsberg“ zugeordnet. Die gesamte Fläche ist als „Funktionsfläche Landschaftsbild“ gekennzeichnet, die südlich vom Parkplatz Ochsenallee gelegene Fläche als „Funktionsfläche Klima“.

Als Biotope mit sehr hoher Bedeutung sind die „Kastellanswiese“ und die „Schmiedewiese“ im Landschaftsplan gekennzeichnet.

### **7.1.2.2 Sonstige Planungsvorgaben**

Das vorliegende Parkpflegewerk für den Park Wilhelmshöhe behandelt nur einen westlich des Parkplatzes Ochsenallee gelegenen Teil und den südlichen Teil des Geltungsbereichs. Es ist entsprechend 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 keinerlei Aussagen. Ein aktuelles Fledermausgutachten wurde 2009 im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. III / 68 für den nordwestlich gelegenen Bereich am Marstall / Schlosshotel erstellt. Es macht für den Geltungsbereich des hier behandelten B-Plans "Besucherzentrum" jedoch keine Aussagen.

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

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - 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, Kassel.

Ein Teilbereich des Plangebiets liegt in der Kernzone, der größere verbleibende Teil innerhalb der Pufferzone des Bereichs, der im Sommer 2013 (23.06.2013) in die Liste des Kultur- und Naturerbes der Welt aufgenommen wurde.

Die Aufstellung des hiermit vorliegenden B-Plans „Bergpark Wilhelmshöhe – Besucherzentrum“ (Bebauungsplan Nr. III / 69) steht in zeitlichem und inhaltlichem Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans „Bergpark Wilhelmshöhe – Marstallkomplex“ (Bebauungsplan Nr. III / 68).

## **7.2 Erfassen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **7.2.1 Gegenwärtige Flächennutzung**

Das Plangebiet erstreckt sich über ca. 13 ha. Das Gelände befindet sich im Besitz des Landes Hessen (MHK).

Die Realnutzungskarte des Landschaftsplans zeigt für das Plangebiet um den Parkplatz Ochsenallee (Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung) Flächen mit Baumgruppen und Baumbeständen, nach Osten anschließend Ackerflächen und südlich davon eine Grünlandbrache mit einer natürlichen Quelle. Alle anderen Flächen werden als Grünflächen in der Parkanlage dargestellt, die von Gewässern durchzogen werden.

Die prägenden Elemente am Hangfuß des Bergparks aus altem Baumbestand und Wiesen werden unterbrochen durch die westlich gelegenen Tennisplätze mit dahinter liegender Straßenbahnhalttestelle; sowie die nördlich davon liegenden Parkplatzflächen an der Ochsenallee.

### 7.2.2 Schutzgut Boden

Im Plangebiet finden sich verwitterte Basaltböden (Basalttöuff), die eher flachgründig sind. Im Norden sind Böden mit geringem Nitrathaltevermögen vorhanden, im Süden im Bereich der Gewässer Auenböden.

Lt. Baugrunderkundung (siehe Anlage Quellenverzeichnis) wird die geologische Schichtenfolge im Bereich des Parkplatzes Ochsenallee generell gebildet

im Hangenden: Alluviale und diluviale Verwitterungslehme aus wechselgelagertem Ton und Schluff mit vereinzelt nicht auszuschließender Untermischung aus den Ausläufern von den westlich anstehenden Basalthangschutten

im Liegenden: Ton-Schluffsteine des Röt vom Oberen Buntsandstein mit Übergang zu den nach Westen angrenzenden tertiären Sedimenten aus alttertiären Sanden (Kasseler Meeressand) und jungtertiären Basalttöuffen.

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.

### 7.2.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt in der Heilquellenschutzzone B1 der Stadt Kassel. Es ist überwiegend unversiegelt und trägt somit zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Wichtigster Wasserspeicher ist der Basalt mit seinem großen Kluftvolumen. Grundwasserleiter ist der unteroligozäne 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 Teile der asphaltierten Parkplatzflächen entsiegelt, die Parkstände für PKW werden mit Rasenfugenpflaster ausgeführt. Dieses trägt zur Erhöhung der Versickerungsrate gegenüber einer Vollversiegelung aller Flächen bei. Die innerhalb der Parkfläche verlaufenden Wege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu befestigen, eine Hauptfußwegeverbindung kann versiegelt werden.

Da das Baugrundgutachten (siehe Anlage Quellenverzeichnis) eine Versickerung im Bereich des Parkplatzes Ochsenallee ausschließt, sollen die max. 6,00 m breiten Zufahrten und die Busparkstände asphaltiert und mit einer Drainage auf dem Planum versehen werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll über Straßenabläufe einem Staukanal zugeführt und anschließend in die Vorflut des „Wasserfallsgraben“ geleitet werden. Dort wo Grünflächen in unmittelbarer Nähe zu den versiegelten Flächen zur Verfügung stehen, kann ein eher geringer Teil des anfallenden Oberflächenwassers auch in die seitlichen Grünflächen geleitet werden (z. B. in den neuen Baumstreifen auf dem Parkplatz Ochsenallee), um hier langsam zu verdunsten und zu versickern.

Bestehende Oberflächengewässer sind von den Baumaßnahmen ansonsten nicht berührt – die bestehende Quelle im Bereich der Schmiedewiese wird nicht verändert.

Bei Einhaltung der vorgesehenen Entwässerung sind negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht zu befürchten; der gesamte asphaltierte Parkplatz wird auch heute überwiegend über Straßenabläufe entwässert. Die Entsiegelung der Stellplätze auf dem Parkplatz Ochsenallee trägt insgesamt zu einer Entlastung des Wasserhaushalts bei.

#### **7.2.4 Schutzgut Luft und Klima**

Der Planbereich liegt in einer 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 ist eine merkliche Reduzierung der Wärmebelastung, sowie die Frischluftversorgung in Richtung Riedwiesen zur Innenstadt anzunehmen.

Die geplanten Baumaßnahmen werden durch ihren geringen Umfang nicht zu einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation führen. Der Baukörper des neuen Gartenbetriebshofes stellt für den Kaltluftabfluss kein ernstzunehmendes Hindernis dar, da er sich in die vorhandene Topographie einfügt.

Das Kleinklima im Parkplatzbereich kann sich durch die hier vorgesehenen Teilentsiegelungen und geplante Baum- und Strauchpflanzungen noch verbessern.

#### **7.2.5 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 potentiell natürliche Vegetation verwandeln. Diese wäre als Buchen-Eichen-Hainbuchen-Mischwald zu bezeichnen.

An den Fließgewässern befinden sich als potentiell natürliche Vegetation Auen- und Quellwälder in Form von bachbegleitenden Schwarzerlen-, Grauerlen- und Erlen-Eschenwäldern. Die Parkwiesen sind zumeist keiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterworfen, sodass negative Auswirkungen auf den Boden und den z. T. seltenen Pflanzenbestand nicht zu befürchten sind.

Wertvollste Biotope im Planbereich sind neben den Großgehölzen die beiden Wiesenflächen „Kastellanswiese“ und „Schmiedewiese“. Der stärkste Eingriff durch die vorgesehenen Baumaßnahmen erfolgt durch Beschneidung der „Kastellanswiese“ als Folge des Neubaus Gartenbetriebshof und die Neuanlage des Parkplatzes Ochsenallee. Der neue Gartenbetriebshof wird die nordöstliche Wiesenfläche einnehmen, die Böschungsbereiche im Anschluss müssen neu profiliert werden.

Das Parken auf der Kastellanswiese mit PKW soll nur unter besonderen Auflagen erlaubt werden. Dazu zählen:

- Öffnung der Wiesenfläche zum Befahren nur bei entsprechend trockener Witterung an wenigen Tagen mit Großveranstaltungen.
- Die vorhandene Vegetationsdecke ist zu erhalten und bei Beschädigung wieder herzustellen. Befestigungen, auch temporärer Art, sind nicht zulässig.
- Vor Öffnung der Kastellanswiese ist auf Bodenbrüter zu achten.
- Verhinderung der „wilden“ Befahrbarkeit an Tagen mit normalem Besucherverkehr.

Die Umsetzung des Parkplatzkonzeptes aus dem Wettbewerb Tulpenallee von 2009 (1. Preis Büro WES) führt zum Beseitigen der vorhandenen Böschungen mit ihrer Vegetation im Parkplatzzinnenbe-

reich. Damit werden Elemente der heutigen landschaftlichen Einbindung aufgegeben. Die äußeren waldartigen Böschungsbereiche mit ihrer Vegetation bleiben erhalten.

Der neue Parkplatz Ochsenallee wird entsprechend dem Wettbewerbsergebnis so gebaut, dass die Anordnung der Parkplätze den "natürlichen" Höhenlinien folgt. Zwischen den Parkständen ist eine unregelmäßige Bepflanzung aus heimischen Gehölzen vorzusehen (siehe Anlage Pflanzliste). Die äußeren Gehölzränder sind zu schützen.

### **7.2.6 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 eines Fledermausgutachtens von 1996 aber nicht vor, so dass zur Fauna keine weiteren fundierten Aussagen möglich sind. Ein aktuelles Fledermausgutachten von 2009 für den westlich an das Bearbeitungsgebiet anschließenden Bereich Marstall / Schlosshotel lässt aufgrund seines eindeutigen Ergebnisses vermuten, dass auch im Geltungsbereich des Besucherzentrums keine bedeutenden Fledermausvorkommen anzutreffen sind.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch das Büro PLF zu unterschiedlichen Jahreszeiten vorgenommen, indem bei mehreren Begehungen zu Kartierungen im Jahr 2009 und in den folgenden Jahren auf ggf. vorkommende schützenswerte Arten geachtet wurde. Insbesondere für die Vogelwelt stellen die Baumgruppen und Gehölzränder mit den offenen Wiesenflächen einen idealen Lebensraum für viele Tiere dar. Allerdings ist dieser Lebensraum nicht auf den Bearbeitungsraum beschränkt, sondern im weiteren Umfeld des Bergparks auch sonst stark vertreten. Der Bereich der Landesstraße und des Parkplatzes Ochsenallee, also dort wo die größten baulichen Veränderungen stattfinden werden, ist bereits heute durch Fahrzeugverkehr und die zahlreichen Hunde, die hier Auslauf haben, gestört.

Stenöke, also nur auf einen Lebensraum innerhalb des Untersuchungsgebietes angewiesene Tierarten, sind hier nach eigenen Beobachtungen nicht zu vermuten. Bei der Realisierung von Bauvorhaben ist der Vorhabenträger über das Naturschutzrecht generell verpflichtet, auf artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu achten.

Im Sinne des Naturschutzes sind insbesondere die Altbaumbestände mit Totholz und ihre natürlichen Höhlungen wertvolle Bereiche. Ruderale Gehölzbestände und Gewässerabschnitte mit unterschiedlichem Ausbaustandard vervollständigen die differenzierten Strukturen. Bei zusätzlichen Begehungen am 26.10.2012 und am 29.12.2012 wurden insbesondere die von der Maßnahme betroffenen Gehölze im Bereich des Parkplatzes nach sichtbaren Hinweisen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse abgesucht, ohne dabei jedoch fündig zu werden. Daher wurde auf eine artenschutzrechtliche Erhebung der Fauna für den Eingriffsraum verzichtet.

Die Bereiche mit Strauch- und Heckenbewuchs dienen buschbrütenden Vogelarten als Lebensraum. Alle heimischen Brutvögel fallen unter den allgemeinen Schutz der Bundesartenschutzverordnung und unterliegen damit einem Störverbot. Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Floristisch gesehen sind Teile des Plangebietes durch die Historie als Landschaftspark äußerst reichhaltig strukturiert und ausgestattet, wobei hier botanische Besonderheiten und Zierformen überwiegen und nicht die eigentlich heimischen Arten. Andere Teile werden landwirtschaftlich genutzt, wiederum andere Teile sind monofunktional für den Kfz-Betrieb ausgelegt.



### **7.2.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Die städtische Bebauung (u. a. KVG-Depot) reicht bis an den im Bearbeitungsraum östlich liegenden Rand des Parks. Der weitere Übergang von der Stadt in die Landschaft wird hier unter Ausnutzung des Reliefs und der Bepflanzung regelrecht inszeniert. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Zugehörigkeit 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, welcher sich von Osten kommend (vom Rammelsberg / Kirchditmold) auf den Vorbereich unterhalb des Schlosshotels bietet.

Durch den vorgesehenen Neubau des Gartenbetriebshofs erfolgt der stärkste Eingriff in das bestehende Landschaftsbild. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 247 m ü. NN ist bereits unter dem Gesichtspunkt des Landschaftsbildes erfolgt. Der neue Gartenbetriebshof wird laut Festsetzung auf eine Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup> beschränkt und durch ein extensives Gründach und eine lockere Bepflanzung landschaftlich in das Parkvorfeld eingebunden.

### **7.2.8 Schutzgut Freiraum- und 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. Das inzwischen sanierte Besucherzentrum im historischen Stationsgebäude und die Herstellung eines repräsentativen und großzügigen Eingangsbereichs zum Bergpark (Ergebnis Wettbewerb Tulpenallee) an dieser Stelle sollen diese Funktionen weiter stärken.

### **7.2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Im Planungsgebiet befinden sich zwei unter Denkmalschutz stehende Bauten. Der Pavillon (Kiosk) im Eingangsbereich zum Parkplatz Ochsenallee ist ein markantes Baudenkmal aus der Nachkriegsmoderne und wird hauptsächlich zum Verkauf von Souvenirs und Getränken an Bergparkbesucher genutzt. Das historische Stationsgebäude wurde 2008 umfangreich restauriert und hat seitdem die Funktionen als Besucherzentrum übernommen.

## **7.3 Prognose des Umweltschutzes ohne Durchführung der Planung**

Wenn die vorhandenen Flächen wie heute weitergenutzt und gepflegt würden, würden sich insbesondere für das Lebensumfeld der Menschen unter kulturellen Aspekten Nachteile ergeben. Störende Nutzungen wie der unzureichend gestaltete Eingangsbereich zum Park und der unstrukturierte Parkplatz Ochsenallee behindern die touristische Nutzung.

Durch geplante Sanierungs- und Neubaumaßnahmen können bestehende Nutzungen verlagert bzw. konzentriert werden - andere Nutzungen werden so in ihrer Funktion unterstützt:

- Verlagerung störender Nutzungen aus der Kernzone in die Pufferzone des Weltkulturerbebereichs durch Neubau des Gartenbetriebshofes auf dem Parkplatz Ochsenallee
- Errichtung eines neuen repräsentativen Eingangsbereichs als "Tor" zum Bergpark im Bereich des sanierten historischen Stationsgebäudes, dem heutigen Besucherzentrum
- Rückgewinnung der Tulpenallee als Parkstraße

- Umgestaltung und Neuordnung des Parkplatzes "Ochsenallee"
- Sicherung des denkmalgeschützten historischen Stationsgebäudes und des Pavillons
- Erhalt der historischen Straße „Ochsenallee“.

## 7.4 Zielkonzept

### 7.4.1 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 Parkpfliegerwerkes (*siehe dazu Kap. 7.5.3*)
- Sicherung und Erhalt der historischen denkmalgeschützten Bauwerke
  - Erhalt des historischen Stationsgebäudes der Straßenbahn Linie 1
  - Erhalt des Pavillons im Zufahrtbereich des Parkplatzes Ochsenallee
  - Erhalt der Ochsenallee in ihrer historischen Erscheinung
- Befestigte Flächen, Höfe, Straßen
  - Neuorganisation des Parkplatzes Ochsenallee
  - Teilweises Entsiegeln von asphaltierten Flächen
  - Beschattung der Parkplatzflächen durch großkronige Bäume
  - Erhöhung der Schadstoff- und Staubbindung durch Neupflanzungen
  - Rückbau des straßenbegleitenden Fußweges
- Gewässer
  - Durchführung von Pflegemaßnahmen am begleitenden Gehölzsaum
  - Ersatzpflanzung von Schwarzerlen bei Abgang von bestehenden Bäumen
- Klima
  - Berücksichtigung der Klimadynamik bei weiteren Bauvorhaben
- Erschließung
  - Querschnittsreduzierung der Tulpenallee, Anlage einer „Parkstraße“
  - Geschwindigkeitsbeschränkung auf max. 30 km/h
  - Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
  - Verbesserung ÖPNV Anbindung, Bushaltestelle am Parkplatz Ochsenallee.

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 Zielsetzungen formuliert:

- Schutzgut Boden
  - Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster) bei den Stellplätzen
  - Sicherung und Wiederverwendung des im Gebiet bei Bautätigkeit anfallenden Oberbodens
  - Fachgerechte Zwischenlagerung von Oberboden in begrünten Bodenmieten
  - Verzicht auf Düngung und Überweidung
- Schutzgut Wasser
  - Minimierung des Regenwasserabflusses durch ökologische Regenwasserbewirtschaftung
  - Entsiegelung von wasser- und luftundurchlässigen Flächen
  - Versickerung von Oberflächenwasser durch Führung in seitliche Baum- und Grünstreifen
  - Zulassen von typischer Gewässerdynamik
- Schutzgut Luft und Klima
  - Berücksichtigung der Klimadynamik bei Neubauvorhaben
  - Schaffung eines gesunden Kleinklimas durch Entsiegelung und Beschattung
  - Vermeidung von Parksuchverkehr durch Bündelung des Parkplatzangebots
- Schutzgut Vegetation / Biotopstrukturen
  - Beachtung des Parkpfliegewerks
  - Erhalt und Sicherung bestehender Vegetationsstrukturen
  - Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Gehölzen auf neubebauten Flächen
  - Ergänzung bestehender Ufergehölzsäume, Ersatzpflanzung von Schwarzerlen bei Abgängen
- Schutzgut Landschaftsbild
  - Erhalt vorhandener Sichtbeziehungen
  - Landschaftliche Einbindung des Neubaus Gartenbetriebshof in die Parklandschaft
  - Erhalt historischer Parkstrukturen durch Nachpflanzung und Auslichtung sowie Pflege
  - Erhalt der Wiesen als landschaftsprägendes Element durch Pflege
  - Erhalt klassischer landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Schutzgut Freiraum- und Erholungsnutzung
  - Neuorganisation des Parkplatzes Ochsenallee
  - Neugestaltung eines repräsentativen Eingangs zum Bergpark im Bereich des historischen Stationsgebäudes und des Parkplatzes Ochsenallee
  - Querschnitts- und Geschwindigkeitsreduzierung auf der Straße „Schlosspark Wilhelmshöhe“
  - Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger am zukünftigen Parkeingang
  - Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, Bergparkbus

- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
  - Erhalt und Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude
  - Erhalt der historischen Ochsenallee mit ihrer heutigen Pflasteroberfläche.

## **7.5 Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung**

### **7.5.1 Beschreibung der Planung**

Im Bereich des Marstallgebäudes (benachbarter B-Plan Nr. III / 68 nordwestlich des Bearbeitungsgebietes) sind umfangreiche organisatorische und bauliche Maßnahmen vorgesehen, um den jetzigen Ökonomiebereich zu einem kulturellen Veranstaltungs- und Aktionsraum umzugestalten. Voraussetzung dafür ist die Verlagerung des bestehenden Gartenbetriebshofes in den Bereich des Parkplatzes Ochsenallee. Ein neuer Gartenbetriebshof ist für die Unterbringung von Großgeräten zur zeitgemäßen Parkpflege mit den entsprechenden Nebenanlagen erforderlich.

Für den Neubau wurden verschiedene Standorte untersucht und ein Betriebs- und Organisationsgutachten erstellt. Aufgrund der topographischen Situation und der exponierten Lage ist eine Begrenzung der max. Gebäudehöhe auf 247 m ü. NN notwendig. Das entspricht einer Gebäudehöhe von bis zu 10,20 m.

Der von der Welterbekommission vorgesehene weltkulturerbefähige Neubaustandort des zukünftigen Gartenbetriebshofs im Bereich des Parkplatzes Ochsenallee liegt in der Pufferzone (also außerhalb der Kernzone) des Weltkulturerbebereichs; jedoch innerhalb der Zone I des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Kassel. Zweck der Unterschutzstellung in Zone I ist der Erhalt der unverbauten Landschaft und der das Stadtgebiet gliedernden Grünzüge. Eine Bebauung steht also der Landschaftsschutzgebietsverordnung zunächst entgegen.

Nach intensiven Gesprächen mit der obersten Naturschutzbehörde im Regierungspräsidium Kassel wurde in der ablehnenden Stellungnahme vom 26.06.2009 mitgeteilt, "eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens kann naturschutzrechtlich über eine Befreiung von Verboten der Landschaftsschutzgebiets VO erreicht werden, dafür ist allerdings u. a. der Nachweis notwendig, dass es keine Standortalternative gibt."

Zur Überprüfung und Darstellung der Vereinbarkeit des ausgewählten Standortes mit den Zielen und gesetzlichen Grundlagen des Landschaftsschutzes wurde im Dezember 2009 ein Gutachten von Prof. Heinz W. Hallmann vorgelegt. In diesem Gutachten wurden der Nachweis der Alternativlosigkeit des Standortes und die substantielle Darlegung der höherrangigen übergeordneten öffentlichen Belange erbracht.

Zusammenfassend heißt es in dem Gutachten von Prof. Hallmann: die Frage "zur fehlenden Differenzierung der neun durch das Büro ANP untersuchten und in der "Welterbekommission" bis zur endgültigen, empfehlenden Auswahl diskutierten Standorte führt im Gutachten dazu, dass es über die untersuchten neun Standorte hinaus keine weiteren Alternativen gibt. Die neun Standorte wurden bezüglich ihrer Stärken und Schwächen entsprechend den Zielvorgaben und Kriterien dargestellt. Der Ausscheidungsprozess bis zur Auswahl des Standortes 7.4 - Nord - Ost - Ecke der Ochsenallee - wurde ausreichend erörtert."

Die Straße "Schlosspark Wilhelmshöhe" wird entsprechend dem Wettbewerbsergebnis zu einer Parkstraße ohne fahrbahnseitige Gehwege mit reduziertem Querschnitt und zusätzlichen Querungshilfen umgebaut.

Der Parkplatz Ochsenallee wird so umgestaltet, dass hier zukünftig ca. 440 PKW-Stellplätze und ca. 8 Bus-Stellplätze Platz finden. Die max. 6,00 m breiten Zufahrten werden asphaltiert, zwischen den Parkplatzreihen ist ein mind. 2,50 m breiter Grünstreifen / Pflanzstreifen anzulegen. Hier sind mind. 45 Bäume (siehe Pflanzliste im Anhang, Hochstämme, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Anpflanzungen auf dem Parkplatz sollen von ihrer Anordnung unregelmäßig erfolgen und damit dem Charakter des umgebenden Landschaftsparks entsprechen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

Insgesamt soll der Parkplatz landschaftlich eingebunden und begrünt werden, nahegelegene wertvolle Wiesen- und Quellbereiche werden gesichert (Schmiedewiese). Historische Gebäude wie das historische Stationsgebäude, der Pavillon (Kiosk) und die Ochsenallee werden in ihrem Bestand gesichert.

### **7.5.2 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:

#### **7.5.2.1 Boden**

Durch die Versiegelung von ca. 1,07 ha. (voll versiegelt) und ca. 0,44 ha. (nahezu versiegelt) werden die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen beseitigt. Die Entsiegelung von insgesamt 0,69 ha. gegenüber dem heutigen Zustand insbesondere im Bereich des Parkplatzes stellen jedoch eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand dar.

Die verbleibende Beeinträchtigung ist als gering zu bewerten.

#### **7.5.2.2 Wasser**

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen, wie insbesondere dem Bau des neuen Gartenbetriebshofes als auch des Parkplatzes Ochsenallee, wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Die Teilentsiegelung befestigter Parkplatzflächen trägt andererseits dazu bei, dass der Regenwasserabfluss reduziert wird. Die Ableitung des Oberflächenwassers von den asphaltierten Zufahrten des Parkplatzes in die Vorflut des „Neuen Wasserfallsgraben“ und die naturnahe Gestaltung der beiden Gräben vor Zusammenfluss des Schlossteichgrabens bewirken einen zusätzlichen Ausgleich zu den Beeinträchtigungen, die durch die baulichen Veränderungen hervorgerufen werden.

Die noch verbleibenden Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft.

#### **7.5.2.3 Luft und Klima**

Durch den geplanten Neubau des Gartenbetriebshofes wird Einfluss auf den horizontalen Luftaustausch genommen. Da es sich um ein in die Topografie eingebundenes Einzelbauwerk handelt, wird die dadurch eintretende klimatische Beeinträchtigung als gering bewertet.

#### **7.5.2.4 Vegetation / Biotopstrukturen**

Durch die vorgesehene Bautätigkeit werden Lebensräume beeinflusst. Das Beseitigen bestehender Großgehölze, insbesondere bei Umsetzung der Planungen für den Parkplatz Ochsenallee, stellt einen Eingriff in bestehende Strukturen dar. Durch Unterschutzstellung bestehender Bäume und Sträucher, sowie deren Sicherung während der Bauphasen, bleibt die überwiegende Zahl der vorhandenen Großgehölze dauerhaft erhalten. Neupflanzungen sorgen für einen teilweisen Ausgleich der Verluste durch die Baumaßnahme.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden für den Bereich des Neubaus Gartenbetriebshof und den Parkplatz Ochsenallee als nicht vollständig ausgeglichen, insgesamt für den Bearbeitungsraum jedoch als gering bewertet.

#### **7.5.2.5 Fauna**

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind zunächst keine gravierenden Auswirkungen auf die Fauna nachzuweisen. Laut Parkpflegewerk sind zum Erhalt und zur Förderung aller Fledermausarten in ausreichendem Maß höhlenreiche Altbäume und Altholzinseln zu erhalten. Zusätzlich sollten Fledermauskästen angeboten werden. An Bauwerken sollten ausreichend Spalten und Nischen verbleiben. Die Verwendung tierunschädlicher Holzschutzmittel ist geboten.

#### **7.5.2.6 Landschaftsbild**

Durch den Bau zusätzlicher Gebäude oder Gebäudeteile wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Das freiraumbezogene Landschaftsbild wird insbesondere durch den Neubau des Gartenbetriebshofes beeinträchtigt. Auflagen wie die vorgesehene Begrenzung der Baumassen und der Gebäudehöhe (max. 247 m ü. NN), sowie Begrünungsmaßnahmen werden diese Beeinträchtigung jedoch teilweise wieder abmildern.

Insgesamt sind an das Projekt höchste qualitative Anforderungen gestellt worden, die auch in das inzwischen vorliegende Ergebnis des Wettbewerbs zum Bau des Gartenbetriebshofs eingeflossen sind. Das Ergebnis des Wettbewerbs und dessen Überprüfung vor Ort lassen darauf schließen, dass jetzt ein Entwurf vorliegt, welcher sowohl die Funktionen des zukünftigen Gartenbetriebshofs als auch seine Wirkung in der Landschaft (Topografie) in Einklang bringt. Die seitlichen Materialboxen an der Gebäudewestseite sind aus gestalterischen Gründen in die holzverkleidete Fassade des Hauptgebäudes des Gartenbetriebshofes zu integrieren und werden sich so als Teil des Gebäudes darstellen.

#### **7.5.2.7 Freiraum- und Erholungsnutzung**

Die freiraumbezogene Erholung wird durch die Gestaltung eines repräsentativen Eingangsbereichs zum Bergpark im Bereich des Besucherzentrums (historisches Stationsgebäude) verbessert. Das Angebot für die Besucher wird sich durch die Neugestaltung des Parkplatzes Ochsenallee und dessen besserer Anbindung durch Querungshilfen an den Bergpark verbessern. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf max. 30 km/h für den Fahrverkehr wird ebenso wie die im Wettbewerbsergebnis vorgesehene großzügige Anbindung der Endhaltestelle Linie 1 an den zukünftigen Parkeingang zu einer spürbaren Verbesserung für die Besucher führen. Insgesamt ist für die Freiraum- und Erholungsnutzung eine wesentliche Verbesserung durch die geplanten Maßnahmen zu erwarten.

#### **7.5.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter**

Die durch den B-Plan verursachten Änderungen im Gebiet tragen zur Sicherung und Aufwertung der Kulturgüter im Bergpark bei. Die Nutzung der Ochsenallee und damit auch die Belastungen durch

Fahrzeuge im Zusammenhang mit dem neuen Standort Gartenbetriebshof werden allerdings zunehmen. Es ist durch den B-Plan sichergestellt, dass das Beseitigen der heutigen Pflasterung nicht Folge dieser zusätzlichen Nutzung wird – die historische Ochsenallee bleibt in Dimension und Ausstattung als historische Straße erhalten.

### 7.5.3 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 Vegetationsstrukturen, Beachtung der allgemeinen

#### Ziele und Pflegeempfehlungen des Parkpfliegewerks 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)*

- Landschaftsbild
  - Berücksichtigung des Geländereiefs bei allen Bauvorhaben
  - Begrenzung der Baumasse und Gebäudehöhe bei Neubauten
  - Einbindung der Neubauten durch parktypische Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten
- Befestigte Flächen, Straßen
  - Entsiegeln von asphaltierten Flächen
  - Erstellung von wassergebundenen oder gepflasterten Flächen
  - Rückbau der straßenbegleitenden Fußwege
- 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, die Mahd nicht direkt am Rand erfolgen (aus Parkpflegewerk S. 261)
  - Ersatzpflanzung von Schwarzerlen bei Abgängen. 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)
- Boden
  - Sicherung und Wiederverwendung des bei Bauvorhaben anfallenden Oberbodens
- Klima
  - Berücksichtigung der Klimadynamik bei Bauvorhaben. Das Gebäude des neuen Gartenbetriebshofs wird nach Westen (vorherrschende Windrichtung von Westen) in den vorhande-



nen Geländehügel eingebunden, so dass es hier weitgehend im Gelände verschwindet. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird die klimatische Beeinträchtigung ebenfalls begrenzt.

#### **7.5.4 Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter**

Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben im Planungsgebiet voraussichtlich die folgenden nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Verlust von geringen Teilen bei der "Kastellanswiese" im Bereich des zukünftigen Gartenbetriebshofs. Landschaftsteile, die dabei verloren gehen, waren bisher Teil des historisch gewachsenen Vorfeldes des Bergparks.
- Versiegelung von Zufahrten auf dem Parkplatz Ochsenallee (bereits heute versiegelt).
- Nachteilige Auswirkungen durch Bau des Gartenbetriebshofs auf das Landschaftsbild, insbesondere von Osten (aus Richtung Kirchditmold / Rammelsberg) aus. Im Sommerhalbjahr wird der neue Gartenbetriebshof durch die abschirmende Randvegetation kaum zu sehen sein, im Winter wird er jedoch aufgrund der dann fehlenden Belaubung angrenzender Vegetation von Nordosten im Vorfeld des Bergparks liegend sichtbar sein.

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

### 7.5.5 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz - BIOTOPWERT-Bilanzierung gem. AAV H gem. KVO-Hessen

Bez. der Maßnahme: **B-Plan Wilhelmshöhe - Besucherzentrum - Ausgleichsplanung**

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	19.218,60	18.546,20	614.995	593.478	
04.200* Baumgruppe einheimisch, Standortgerecht (m² zusätzlich zur darunter liegenden Fläche)	33	0,00	588,00	0	19.404	
04.400 Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht	50	5.401,50	5.401,50	270.075	270.075	
05.110 Ungefasste Quellen	73	150,00	150,00	10.950	10.950	
05.242 Naturnah angelegte Gräben	29	323,30	323,30	9.376	9.376	
05.243 Naturfern ausgebaute Gräben	7	314,80	314,80	2.204	2.204	
06.200 Weiden (intensiv)	21	18.727,10	18.727,10	393.269	393.269	
06.910 Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	13.562,30	13.562,30	284.808	284.808	
10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Asphalt)	3	18.457,10	10.739,20	55.371	32.218	
10.520 Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	3.590,00	4.423,20	10.770	13.270	
10.540 Befestigte und begrünte Flächen, Rasenfugenpflaster (Parkplatzneugestaltung)	7	0,00	5.864,80	0	41.054	
10.530 Schotter-, Kies-, Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	6	929,80	929,80	5.579	5.579	
10.530 Gleisanlage KVG	6	4.858,90	4.858,90	29.153	29.153	
10.530 Tennisplatzanlage	6	2.124,30	2.124,30	12.746	12.746	
10.530 Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	1.590,20	1.590,20	9.541	9.541	
10.710 Dachfläche und sonst. überbaute Flächen von Betriebshof und Nebenanlagen	3	266,30	266,30	799	799	
10.720 Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente (ohne Pflege, Sukzession)	19	0,00	1.924,20	0	36.560	
11.224 Straßenbegleitgrün	14	1.840,00	4.351,70	25.760	60.924	
11.231 B Park- und Waldfriedhöfe, Waldsiedlungen, Parks, Villensiedlungen mit Großbaumbestand (nicht versiegelte Flächen)	38	32.971,20	30.225,50	1.252.906	1.148.569	
<b>Summe/Übertrag</b>		<b>124.325,40</b>	<b>124.911,30</b>	<b>2.988.302</b>	<b>2.973.976</b>	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme (Wert positiv=Defizit, Wert negativ= Überschuss)				Biotopwertdifferenz: <b>+ 14.326</b>		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung; Technische Baumaßnahme:			Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei Ersatzmaßnahmen 0,35 €/Punkt

## **7.6 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Planungsvorschläge - Planungsalternativen -**

Zur Vorbereitung des B-Plans wurden verschiedene Entwicklungskonzepte und Studien erstellt (siehe Quellenverzeichnis im Anhang). Außerdem wurden von Januar 2007 bis August 2009 in fünf Workshops unterschiedliche Konzepte im Zusammenhang mit der Bewerbung zum Weltkulturerbe erörtert.

### **7.6.1 Alternativplanungen Gartenbetriebshof**

Für den zukünftigen Standort eines neuen Gartenbetriebshofs wurden verschiedene Alternativen untersucht. Grundlage war zunächst das im Gutachten von AS&P/bogner.cc vorliegende Raum- und Funktionsprogramm für den Standort auf dem Brandt-Stoph-Parkplatz bzw. dessen Überarbeitung durch SMK (Staatliche Museen Kassel).

Neben der Zentralität, dem Flächenbedarf und den Eigentumsverhältnissen waren die planungs- und naturschutzrechtlichen Vorgaben (Landschafts- und Naturschutz) ein wesentliches Kriterium einer Studie vom Januar 2007 (Standortuntersuchung Großgerätehalle, ANP). Von den sechs untersuchten Standorten wurden jeweils zwei Alternativen als geeignet, als bedingt geeignet und als nicht geeignet bewertet.

Der ersten Untersuchung folgte eine Standortuntersuchung von Vertiefungsbereichen (Gartenbetriebshof der Parkpflege, ANP, Oktober 2007). Dabei gingen alle Systementwürfe von einer erforderlichen Gebäudehöhe von ca. 5,00 m für den Werkstattbereich und einer Geschosshöhe von 2,75 m im Bereich der Infrastruktur für die Parkmitarbeiter (Umkleide, Aufenthaltsraum) und der Verwaltung (Büro und Infrastruktur) aus. Für die insgesamt 80 Mitarbeiter waren außerdem Pkw-Stellplätze (ca. 40 Stück) vorzusehen.

Die Diskussion im Workshop ergab, dass es sich bei dem Betriebshof um ein Funktionsgebäude handelt, welches eng mit dem Park, dessen Pflege und Erhalt verbunden ist und daher die Ansiedlung im Park bzw. in unmittelbarer Parknähe begründet werden kann. Daher wurde die bisher vertretene Position, dass sich das Gebäude der Nah- und Fernsicht entziehen sollte, aufgegeben. Vielmehr wurde die Ansicht vertreten, dass sich - durch eine entsprechende Architektur, die sowohl dem Standort als auch der Betriebsfunktion gerecht würde - das Gebäude selbstbewusst, ohne sich zu verstecken, in die Landschaft einfügen sollte.

In der Standortuntersuchung der Vertiefungsbereiche wurde keiner der Standorte zur Realisierung empfohlen - es wurden nur für alle Varianten die jeweiligen Vor- und Nachteile aufgeführt.

In der Weltkulturerbe-Kommission (III. Workshop 11./12.02.2008) fand ein Standort am östlichen Rand des Parkplatzes Ochsenallee allgemeine Zustimmung. Er liegt außerhalb der Kernzone in der Pufferzone des heutigen Weltkulturerbebereichs. Entscheidend war hier das Gelände- und Einsatzmodell, das extra für diese Sitzung angefertigt worden war und die Experten von diesem Standort überzeugte. Außerdem wurde die Nutzfläche weiter reduziert, um den Eingriff durch den Neubau des Gartenbetriebshofes zu minimieren. Ein weiterer Grund für die Entscheidung zum Neubau des Gartenbetriebshofes an der Nordostecke des Parkplatzes Ochsenallee war, dass so der alternative Standort Brandt-Stoph-Parkplatz für ein zukünftiges Wiederaufleben der historischen Gartennutzung zur Verfügung stehen würde.

Der damit von der Welterbekommission vorgesehene weltkulturerbefähige Neubaustandort des zukünftigen Gartenbetriebshofs im Bereich des Parkplatzes Ochsenallee liegt jedoch innerhalb der

Zone I des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Kassel. Zweck der Unterschutzstellung in Zone I ist der Erhalt der unverbauten Landschaft und der das Stadtgebiet gliedernden Grünzüge. Einer Neubebauung hier steht also zunächst die Landschaftsschutzgebietsverordnung entgegen.

In Gesprächen zwischen der Stadt Kassel (Planungsamt) und dem RP (ONB) wurde dieser Sachverhalt diskutiert. Ergebnis der Gespräche war zunächst, dass weitere Untersuchungen zu Alternativstandorten vorzunehmen sind.

Zur Überprüfung und Darstellung der Vereinbarkeit des ausgewählten Standortes in der Pufferzone mit den Zielen und gesetzlichen Grundlagen des Landschaftsschutzes wurde im Dezember 2009 ein zusätzliches Gutachten von Prof. Heinz W. Hallmann vorgelegt. In diesem Gutachten wurden der Nachweis der Alternativlosigkeit des Standortes und die substantielle Darlegung der höherrangigen übergeordneten öffentlichen Belange erbracht (Welterbe). In weiteren Gesprächen wurde von der ONB signalisiert, dass das Gutachten als für einen Befreiungsantrag geeignet angesehen wird. Parallel zum Bebauungsplan ist deshalb für den Gartenbetriebshof ein Befreiungsverfahren von den Schutzvorschriften des LSG bei der ONB zu eröffnen.

Die Entlassung der Parkplatzfläche Ochsenallee aus dem Landschaftsschutzgebiet war nicht vorzusehen. Stattdessen waren die landschaftsschutzrechtlichen Anforderungen abzustimmen, insbesondere an den Standort, die Höhen- und Flächenentwicklung mit geeigneten Querschnitten und die Gebäudegestaltung. Zur Einbindung des Gartenbetriebshofes war unter Berücksichtigung des Umfeldes die Auslobung eines Architekturwettbewerbs zu formulieren und mit der ONB im Verfahren abzustimmen. Zur Planung des Gartenbetriebshofes wurden Untersuchungen zur visuellen Wirkung des im Wettbewerb erstplatzierten Gebäudeentwurfs auf das Landschaftsbild angestellt.

Durch die Neuordnung des Parkplatzes Ochsenallee und den geplanten Neubau des Gartenbetriebshofes werden Teile der bestehenden Gehölze auf dem heutigen Parkplatz und Teile der angrenzenden Wiesenfläche beseitigt. Die Landschaftsteile, die dabei verloren gehen, waren bisher Teil des historisch gewachsenen Vorfeldes des Bergparks Wilhelmshöhe. Gleichwohl wird durch die Baumaßnahmen eine touristische Aufwertung des gesamten Bergparks erreicht. Außerdem ist durch die Verlagerung des Gartenbetriebshofes die Nutzung des außerhalb des Planbereichs liegenden Marstalls für höherwertige Nutzungen möglich. Der Brandt-Stopf-Parkplatz im B-Plan-Gebiet Nr. III / 68 Marstallkomplex kann zukünftig wieder nach historischem Vorbild als Obstwiese angelegt werden (mit temporärer Parkplatznutzung bei Großveranstaltungen). Die durch die Planung eintretenden Veränderungen sind bei Beachtung der o. g. Vorgaben insgesamt als geringer einzuschätzen.

Vorbeugende und zeitgleiche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf Flächen, die nicht von den geplanten Baumaßnahmen direkt betroffen sind, können die in den ersten Jahren nach Ausführung der Eingriffe entstandene Defizite z. T. wieder ausgleichen.

### **7.6.2 Monitoring und rechtliche Beurteilung**

Um negative Auswirkungen der Planung zu vermeiden, sind insbesondere die Entsiegelung von Flächen, Maßnahmen im Bereich Vegetation / Biotopstrukturen und das Beachten der Festlegungen zu möglichen Beeinträchtigungen beim Landschaftsbild entscheidend.

Gem. § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen unter Nutzung der im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und der Informationen 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:

- 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 keinen sehr hohen Umfang erreichen werden, wird es 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, sind dies die Untere und Obere Naturschutzbehörde / Untere Wasserbehörde sowie die Abteilung Umwelt- und Immissionschutz.

Für den Gartenbetriebshof ist bei der ONB ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der LSG-VO zu stellen. Die Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist vor Einreichung eines Bauantrages bei der Oberen Naturschutzbehörde beim RP Kassel zu stellen.

Für die notwendigen Baumfällungen (nur im Zeitraum vom 1.10 – 28./29.02 eines Jahres möglich) ist für den Bereich des Gartenbetriebshofes bei der ONB und für den Parkplatz Ochsenallee bei der UNB rechtzeitig eine Fällgenehmigung einzuholen. Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

## **7.7 Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III / 69 „Bergpark Wilhelmshöhe – Besucherzentrum“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung des Bereichs unterhalb des Schlosses geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grünflächen einhergeht. Dadurch wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes beeinträchtigt und es werden 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 Rückbau der Verkehrsanlagen finden Eingriffe in alle naturräumlichen Faktoren statt.

Die qualitative Abwägung zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe für die Schutzgüter Boden, Fauna, Wasser, Luft und Klima annähernd ausgeglichen werden können.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Vegetation / Biotopstrukturen sind Beeinträchtigungen gegeben, jedoch können diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan in ihren Auswirkungen abgemildert werden.

Für die Schutzgüter Freiraum- und Erholungsnutzung sowie für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind insgesamt Verbesserungen festzustellen.

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 Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans eine Differenz von 14.326 Punkten. Damit können auch rechnerisch die Eingriffe als nicht vollständig, jedoch als nahezu ausgeglichen bezeichnet werden.

**Gehölzliste für Parkplatz Ochsenallee und neuen Gartenbetriebshof:**

<p><b>Laubbaumarten:</b>                  Acer platanoides                  Acer platanoides "Schwedleri"                  Acer pseudoplatanus                  Acer pseudoplatanus "Flavovariegatum"                  Acer campestre                  Betula pendula                  Carpinus betulus                  Carpinus betulus, "Erecta" Hainbuche                  Crataegus monogyna                  Liriodendron tulipifera                  Prunus avium                  Quercus cerris                  Quercus frainetto                  Quercus rubrum                  Platanus x acerifolia                  Sorbus aucuparia                  Sorbus intermedia                  Tilia spec. (nicht über parkenden Fahrzeugen)                  Rubinia pseudoacacia</p>	<p><b>Sträucher:</b>                  Amelanchier spec.                  Coryllus avellana                  Coryllus avellana "Rotblättrige Zellernuss"                  Crataegus monogyna                  Ligustrum vulgare (Früchte schwach giftig)                  Philadelphus spec.                  Prunus laurocerasus auch Sorten                  Prunus mahaleb                  Prunus padus                  Prunus spinosa                  Rosa canina                  Sambucus nigra                  Syringa spec.                  Syringa vulgaris                  Syringa in Sorten                  Viburnum opulus und Sorten                  Taxus baccata auch Sorten</p>
<p><b>Nadelhölzer:</b>                  Pseudotsuga menziesii                  Pinus sylvestris</p>	
<p>spec. = Spezies unterschiedliche Arten</p>	

**Quellenverzeichnis:**

Verwendete Fachplanungen:

- Regionalplan für Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan 2007 der Stadt 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". 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.
  - Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung. Verkehrerschließung Schlosspark Wilhelmshöhe – 2. BA Parkplatz Ochsenallee. Erd- und Grundbau-Ingenieure Kratzenberg GmbH Berat. Ing. VBI, Bericht vom 27.11.2012.

Aufgestellt, PLF  
Kassel im August 2013

Dipl. Ing. Hartmut Seyfarth  
Landschaftsarchitekt

## 8 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

### Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich zum größten Teil im Eigentum des Landes Hessen, die verbleibenden Flächen sind im städtischen Eigentum bzw. im Eigentum der KVG.

Das Land übernimmt als Grundstückseigentümerin für die landeigenen Flächen die Pflege sowie die Haft- und Verkehrssicherungspflicht.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen bodenordnende Maßnahmen vorgenommen werden, um die Eigentumsverhältnisse mit den tatsächlich bestehenden Flächennutzungen (z.B. Wegeverbindungen, Straßenbahngleise) in Übereinstimmung zu bringen.

### Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 12,5 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

<b>max. überbaubare Flächen</b> Gartenbetriebshof 3.000 m <sup>2</sup> Besucherzentrum (Histor. Stationsgebäude) 200 m <sup>2</sup> Pavillon 100 m <sup>2</sup>	<b>3.300 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen</b> Öffentliche Verkehrsfläche, versiegelt	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b> Öffentlicher Parkplatz 12.378 m <sup>2</sup> Besucherzentrum 1.240 m <sup>2</sup> Ochsenallee 2.453 m <sup>2</sup> Fußwege 1.850 m <sup>2</sup>	<b>17.921 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenbahn</b>	<b>6.058 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b> Öffentliche Grünfläche 2.479 m <sup>2</sup> Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Park 68.943 m <sup>2</sup>	<b>71.422 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen mit Pflanzbindung</b>	<b>6.891 m<sup>2</sup></b>
<b>Landwirtschaftsfläche</b>	<b>14.224 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>124.816 m<sup>2</sup></b>

Bearbeitung:



**Fahrmeier • Rühling • Weiland**  
Partnerschaft Dipl.-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561- 7 39 66 66  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 05.02.2014

gez. Rühling

.....

(Sonja Rühling)

Aufstellung:

**Stadt Kassel**

**Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz**

Kassel, den 05.02.2014

gez. i.V. Flore

.....

(i.V. Flore)