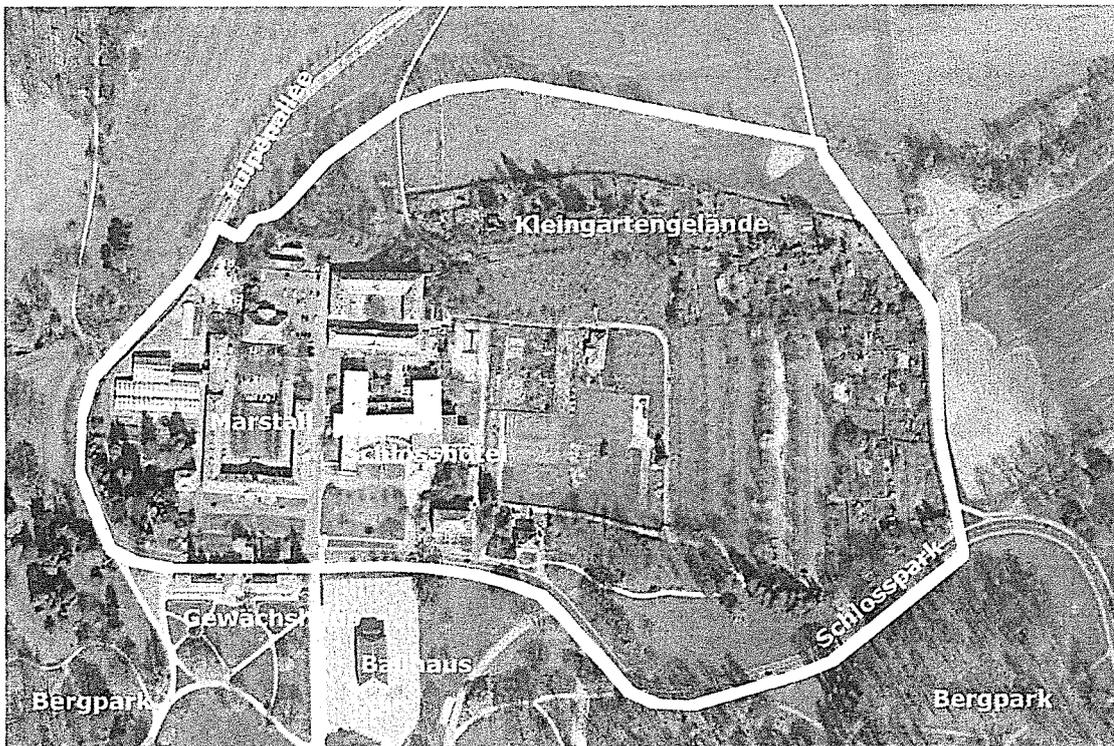


Bebauungsplan Nr. III/68 „Bergpark Wilhelmshöhe Marstallkomplex“



Begründung und Umweltbericht

Entwurf Februar 2012



Bebauungsplan Nr. III/68 Bergpark Wilhelmshöhe Marstallkomplex

Begründung und Umweltbericht

Stand: Entwurf Februar 2012

Auftraggeber:

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping
Köpping Architektur+Planung
34125 Kassel, Wallstraße 2b
Tel. 0561 / 57 999-24 Fax. -25
arch.koepping@t-online.de

Umweltbericht:

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

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

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

Anlagen:

- (A) Grünordnungsplan, PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, Kassel Sept. 2011
- (B) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Quellen:

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

- (9) Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Am Weinberg Kassel, Standort- und Marktanalyse, Schollen Hotelentwicklung GmbH, Wuppertal 2008
- (10) Schlosshotel Kassel, Modernisierung des bestehenden Gebäudes, Jochinger GmbH / Ohlmeier Architekten BDA, Bauvoranfrage Kassel 2009
- (11) Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen, Wettbewerbsbeitrag 1. Preis, WES & Partner GbR Landschaftsarchitekten, Hamburg/Berlin 2009
- (12) Fledermauskundliches Kurzgutachten, Simon & Widdig GbR Büro für Landschaftsökologie, Marburg Juli 2009
- (13) Gesamterschließungskonzept Bergpark Wilhelmshöhe in Kassel, PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, Kassel März 2010

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

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

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

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

1.2 Planverfahren

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

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

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

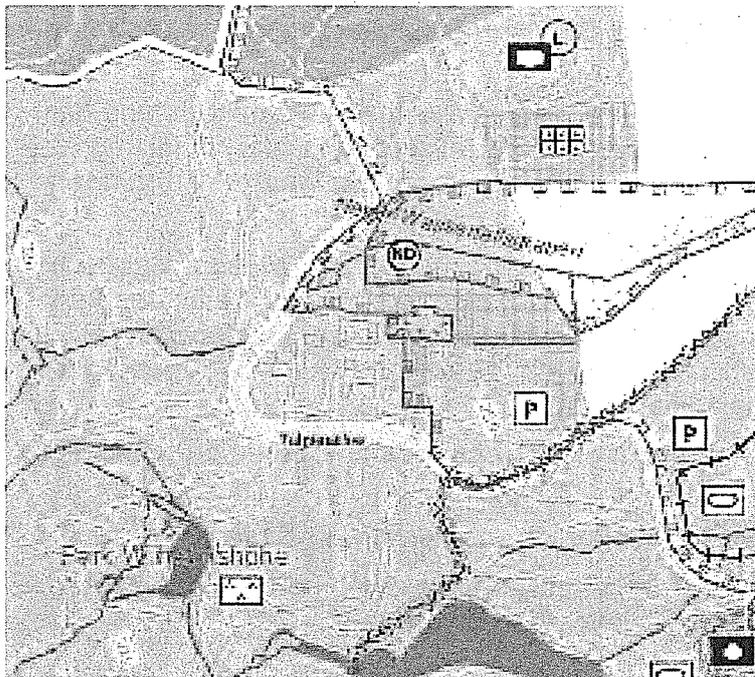
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

2.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009), Land Hessen

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

2.1.2 Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel



Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

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

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

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

2.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)

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

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

2.2 Schutzgebiete

2.2.1 Denkmalschutz

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

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

2.2.2 Schutzgebiete Natur und Landschaft

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

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

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

2.2.3 Heilquellenschutzgebiet

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

2.3 Satzungen

2.3.1 Bebauungsplan Nr. III 5-1

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

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

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

2.3.2 Stellplatzsatzung

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

2.4 Vorbereitende Untersuchungen

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

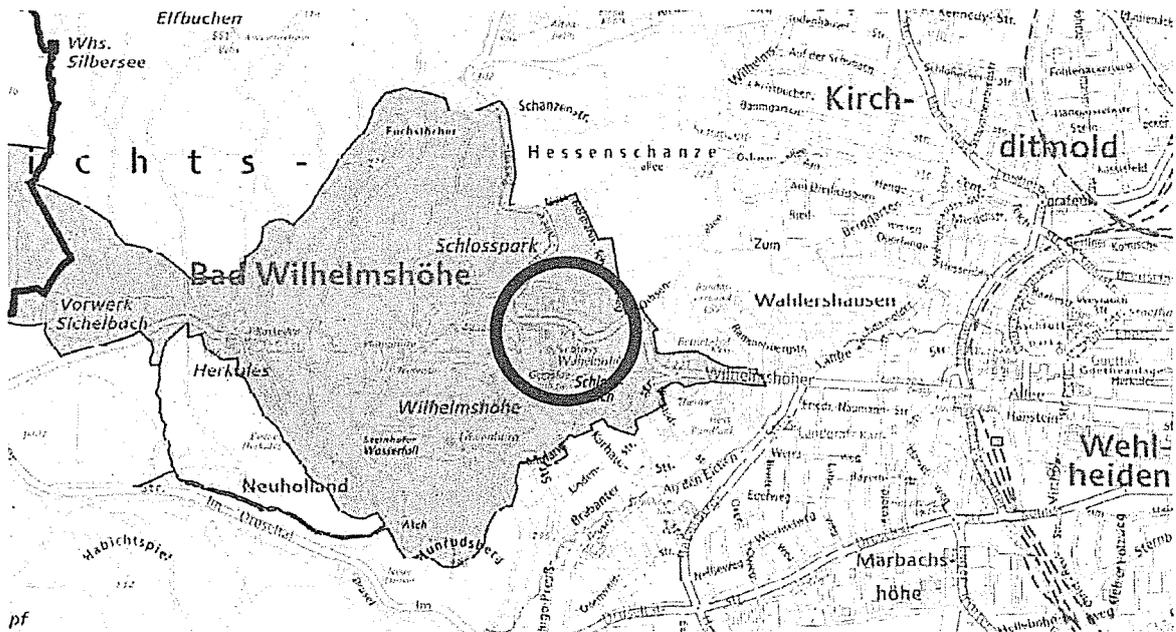
- Museumslandschaft Kassel, Gesamtentwicklungskonzept für die Kasseler Landschaftsparks und Museen, Land Hessen u. AS&P, Wiesbaden 2005,
- Museumslandschaft Kassel, Masterplan Bergpark Bad Wilhelmshöhe, ANP HM, Kassel 2006,
- Museumslandschaft Kassel, Perspektiven für die Reithalle, ANP HM, Kassel 2007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

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

2.5 UNESCO Weltkulturerbe

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

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



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

2.6 Parkpflegewerk

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

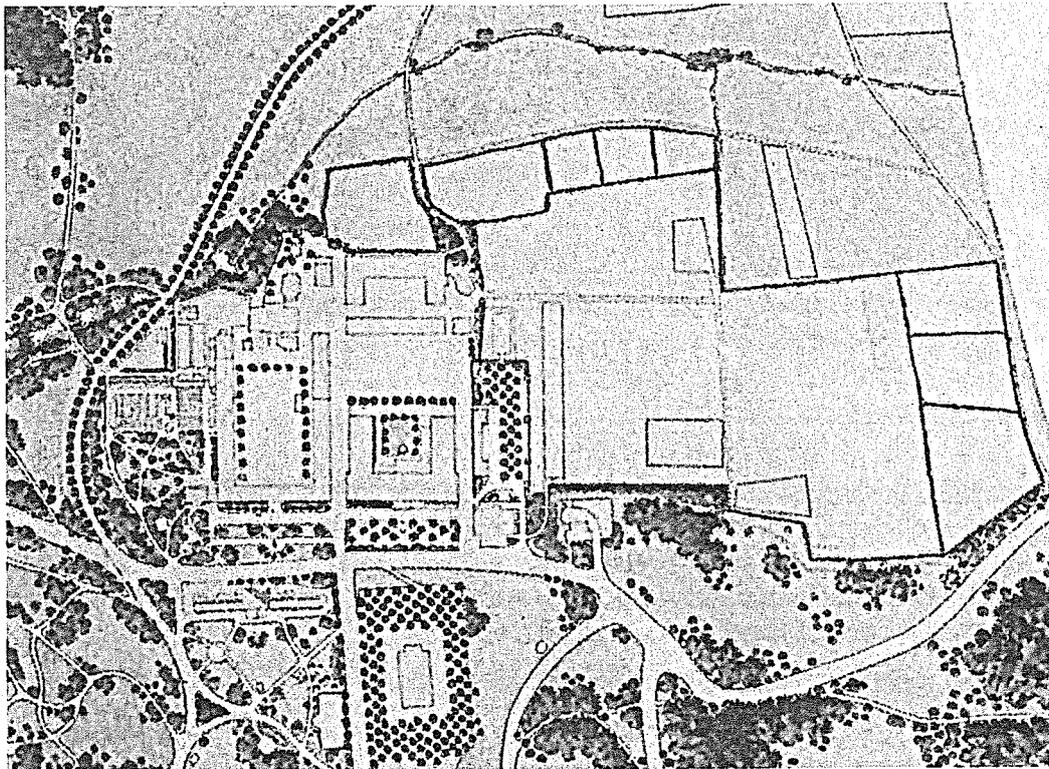
Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. III/68 werden folgende Entwicklungsziele genannt:

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

sowie folgende Einzelmaßnahmen:

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

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



Wilhelmshöhe Bestandsplan, Ernst Virchow, Kassel 1903 (Ausschnitt)

2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

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

2.8 Wettbewerbe

Im Rahmen der Neuordnung der Museumslandschaft Kassel wurde von der Stadt Kassel in Kooperation mit dem Land Hessen Anfang 2009 der Wettbewerb "Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen" als Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung der Parkstraßen, des Parkplatzes Ochsenallee, des Vorbereiches der Straßenbahnd Haltestelle sowie des Schlosshotel-Vorplatzes durchgeführt.

Neben den inhaltlichen und funktionalen Anforderungen erforderte die Wettbewerbsaufgabe besonderes Augenmerk bei der gestalterischen Einfügung der Straße in den sensiblen landschaftlichen Kontext der geschützten Parkanlage sowie den besonderen Umgang mit dem Denkmalschutz. Ziel des Wettbewerbs war es, eine Konzeption zu finden, welche die funktionalen und denkmalpflegerischen Aspekte miteinander verbindet und sich in das Gesamtensemble des Schlossplateaus einfügt.

Das Preisgericht entschied am 6. Juli 2009, den 1. Preis an WES & Partner GbR Landschaftsarchitekten (Hamburg/Berlin) zu verleihen. Aus dem Erläuterungsbericht des Wettbewerbsbeitrages (2):



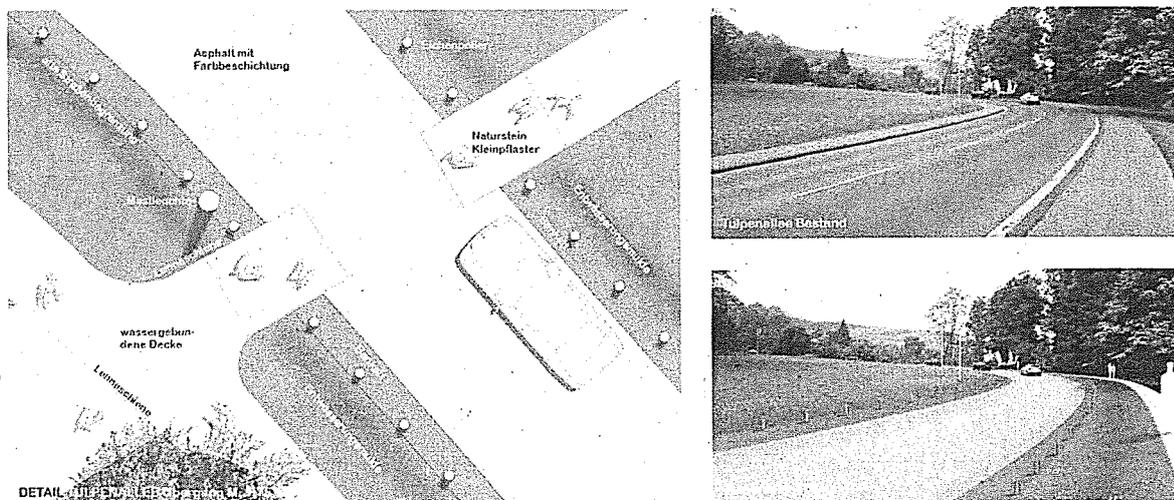
Vorplatz Schlosshotel, Lageplan, WES & Partner GbR Landschaftsarchitekten, 2009

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

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

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

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



Straßengestaltung Tulpenallee, WES & Partner GbR Landschaftsarchitekten, 2009

2.9 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

2.9.1 Altlasten

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

2.9.2 Fledermausgutachten

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

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

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

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

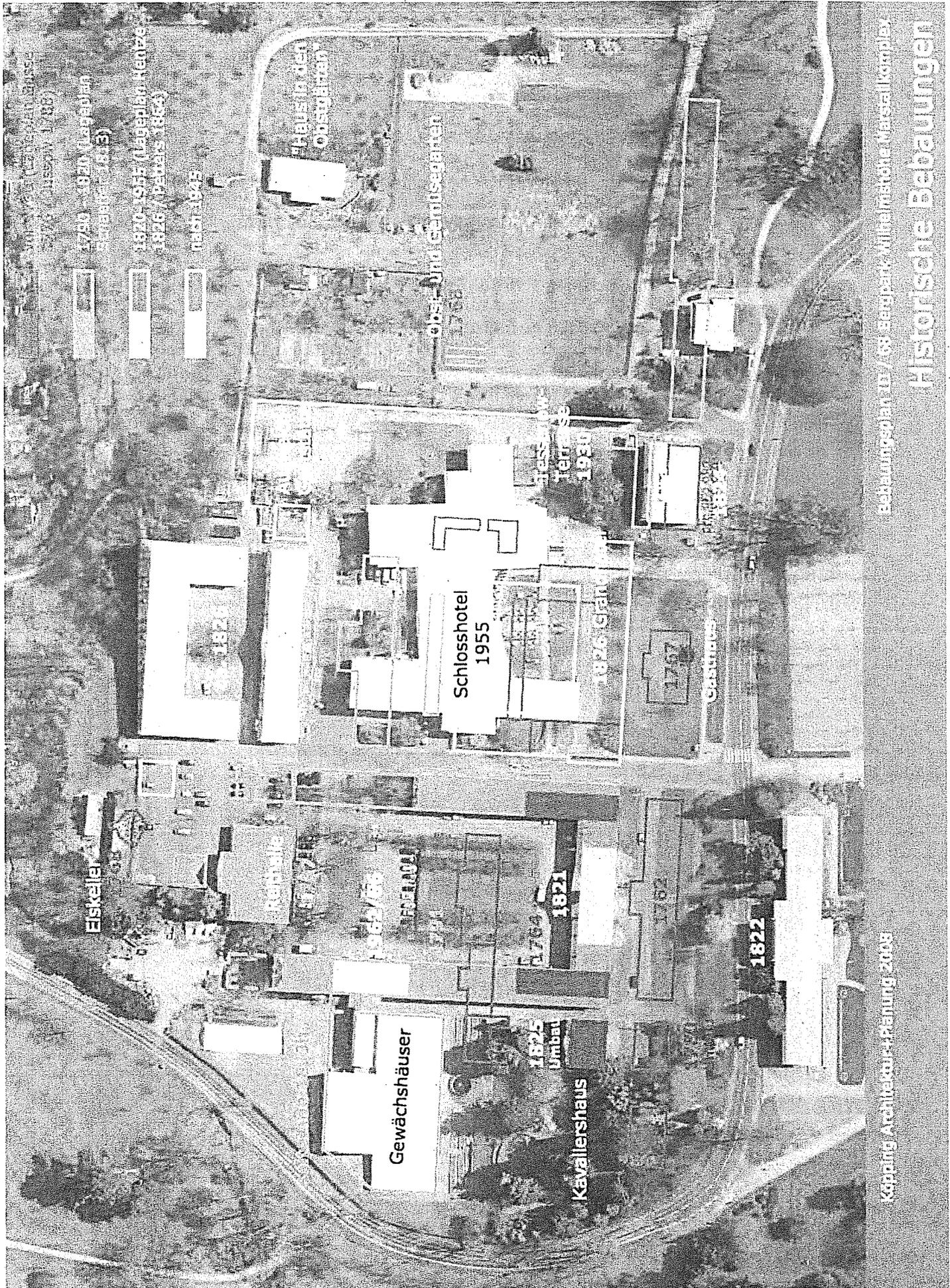
3 Bestandsaufnahme und Analyse

3.1 Historie

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

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

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



Bebauungsplan ID / 08 Bempark-Wilhelmsbühne Marsallkomplex

Historische Bebauungen

Köpping Architektur+Planung 2008

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

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



Kassel, Schloß Wilhelmshöhe, Gesamtansicht, ca. 1925, Sammlung Feyll/Forssman

3.2 Stadt- und landschaftsräumlicher Kontext

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

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

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

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

3.3 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.3.1 Marstallplateau

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

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

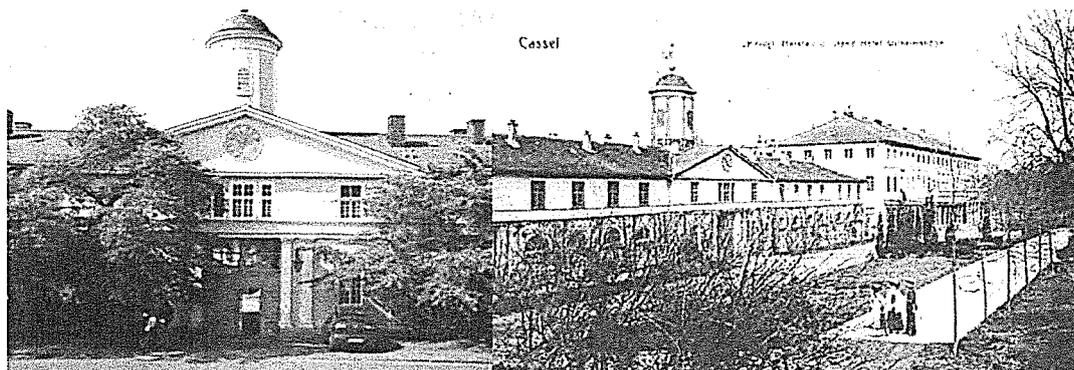
Verschiedene charakteristische Merkmale der Bebauung des Marstallplateaus begründen ihren herausragenden stadtgestalterischen und historischen Erhaltungswert:

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

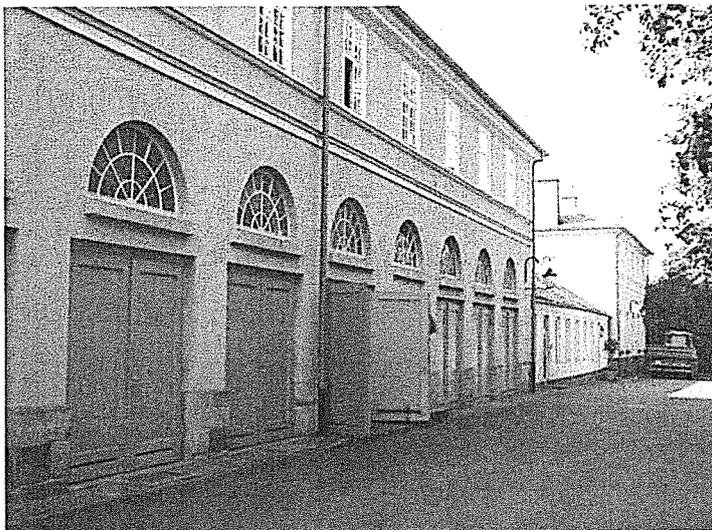
- die einheitliche Höhenentwicklung der historischen Gebäude,
- die in wesentlichen Teilbereichen noch erkennbare streng orthogonale und raumbildende Struktur der Gebäudegeometrie,
- die Kontinuität der Nutzung durch zwei Jahrhunderte für die Schloss- und Parkbewirtschaftung und die Gästebeherbergung.

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

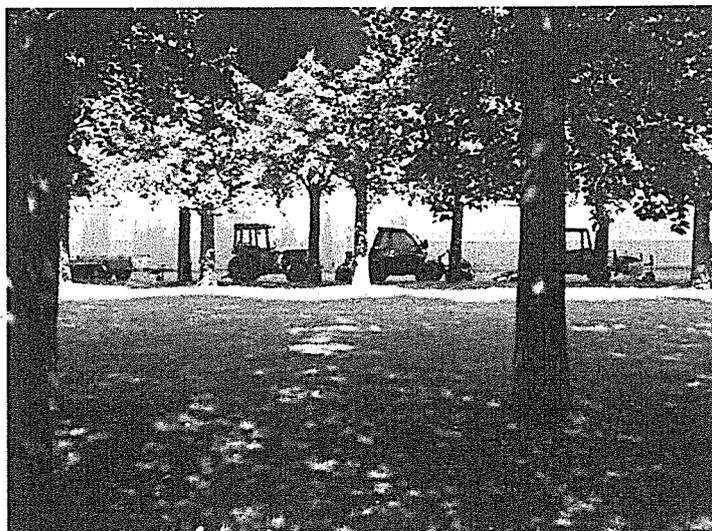
Der Erhaltungszustand der historischen Bausubstanz erfordert weitgehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Insbesondere das historisch bemerkenswerte Dachtragwerk der Reithalle muss kurzfristig gesichert werden. Die teilweise suboptimale und nicht denkmalgerechte Nutzung der Gebäude (Lagerflächen,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



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



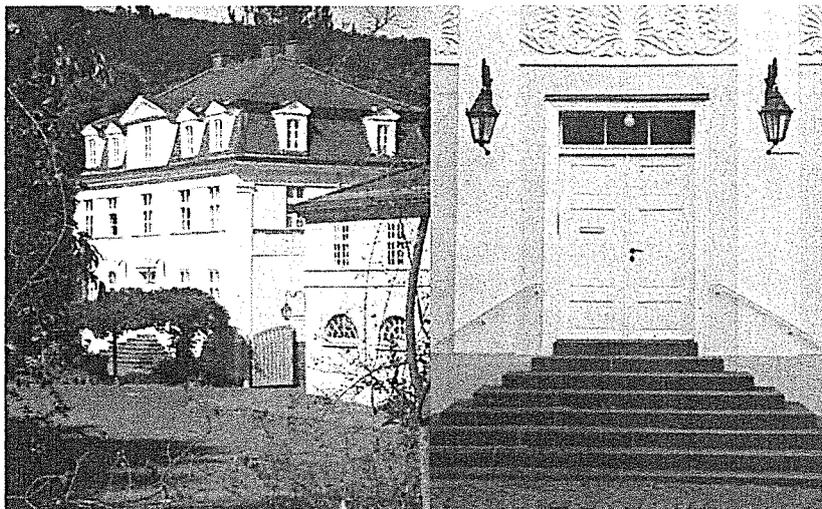
Westflügel mit 1-geschossigem Zwischenbau aus den 60er-Jahren



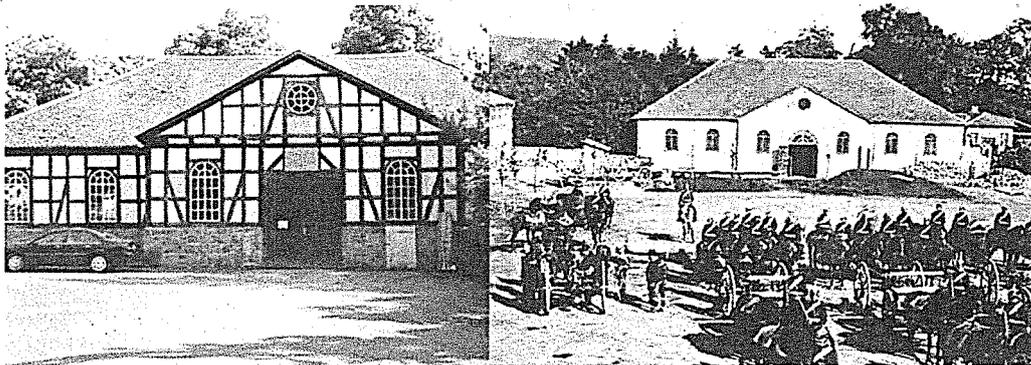
Nutzung des Innenhofs als Abstellfläche für Großgeräte



Gärtnerhaus



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

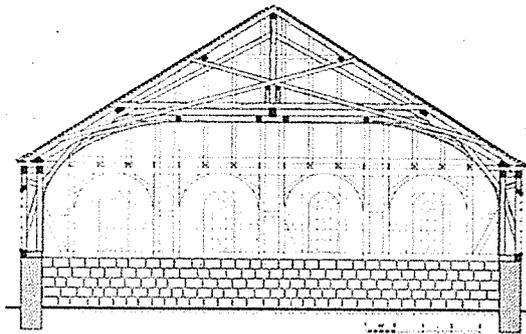


Gebäude	Reithalle (Baufenster D)
Baujahr, Architekt	1797
Gebäudedaten	542 m2 BGF, 1 Vollgeschoss lichte Höhe min. 4,90 m
Eigentümer, Nutzer	Land Hessen MHK
Nutzung historisch	Reithalle
Nutzung aktuell	MHK Lager, Maschinenpark
Nutzung geplant	Sommerversammlungen, ca. 250 Sitzplätze
Voruntersuchung	<ul style="list-style-type: none"> - Gutachten Museumslandschaft Kassel, AS&P 2005 - Masterplan Bergpark Wilhelmshöhe, ANP 2006 - Perspektiven für die Reithalle, Untersuchung von 4 Nutzungsalternativen, ANP 2008
Zielvorstellung, Kriterien	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des denkmalgeschützten Bestands - Aufwertung durch öffentlichkeitsorientierte Nutzung, keine Lagernutzung mehr
Geplante Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Statische Sicherungsmaßnahmen Dachtragwerk und Außenwände - Sanierung Dach, Fassade und Sockel - Anstrich Fassade, Außenfenster und Türen - Höhenausgleich Fußboden - Einbau sanitäre Einrichtungen - Technische Ausrüstung (Elektro)

Bildquelle: Universitätsbibliothek Kassel - Landesbibliothek und Murhardtsche Bibliothek



Freigelegtes Deckentragwerk



Erhaltung eines historischen Fachwerkes mit weitgespannter Zimmermannskonstruktion

Standort: Kassel II
 Architekt: Baustruktur A. Bormann

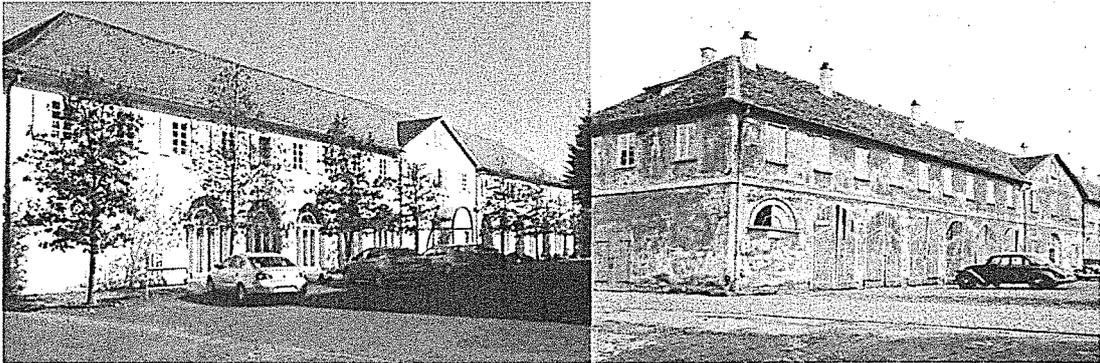
Das im Zimmermannsbau typisch vorgegebene Wand- und Pfeilerbauwerk ist im Bereich der weitgespannten Zimmermannskonstruktion durch die Verwendung auf Holz- und Eisenstützen zu ersetzen, was die weiteren noch vorhandenen Teile der Fachwerkkonstruktion, insbesondere die tragenden Giebel, besonders in der mitlaufenden Richtung, zu erhalten ist. Die Zimmermannskonstruktion ist als Stützsystem weitgespannt zu erhalten und nach Bedarf zu ergänzen.

Die im Bereich der mitlaufenden Zimmermannskonstruktion zu ergänzenden Stützsysteme sind im Bereich der weitgespannten Zimmermannskonstruktion zu erhalten und nach Bedarf zu ergänzen.

Querschnitt der Halle mit Holz- und Eisenstützen. Die originale Fachwerkkonstruktion ist zu erhalten und nach Bedarf zu ergänzen.

Die Zimmermannskonstruktion ist als Stützsystem weitgespannt zu erhalten und nach Bedarf zu ergänzen. Die im Bereich der mitlaufenden Zimmermannskonstruktion zu ergänzenden Stützsysteme sind im Bereich der weitgespannten Zimmermannskonstruktion zu erhalten und nach Bedarf zu ergänzen.

Bestandszeichnung: hbm

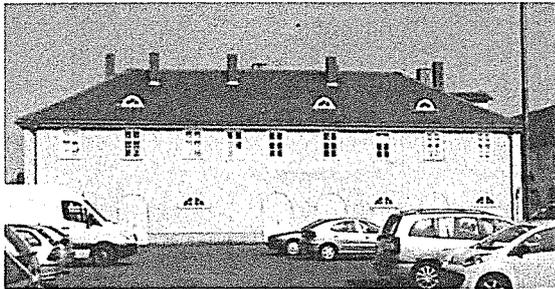


Gebäude	Südliche Remise (Baufenster F)
Baujahr, Architekt	Ca. 1826
Gebäudedaten	1244 m2 BGF
Eigentümer, Nutzer	Pächter Schlosshotel
Nutzung historisch	wie Ökonomiegebäude
Nutzung aktuell	Schlosshotel, Gästezimmer und Seminarräume
Nutzung geplant	Wie bisher
Voruntersuchung	- Gutachten Museumslandschaft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

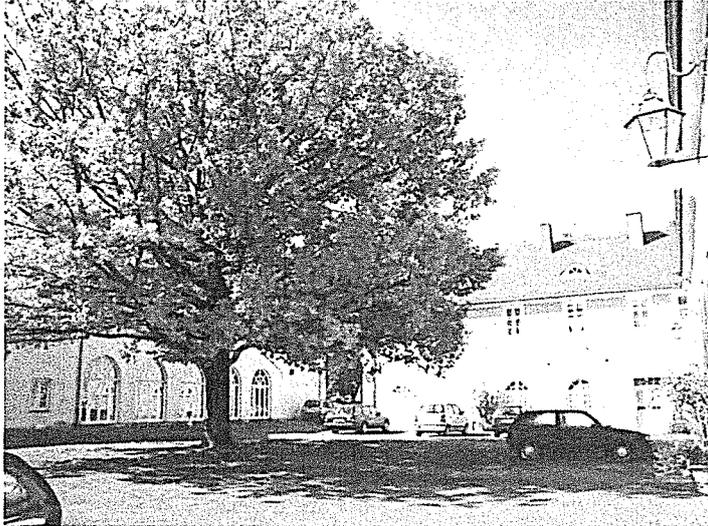


Südliche Remise, rechts Ausweichgaststätte, ca. 1890

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



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



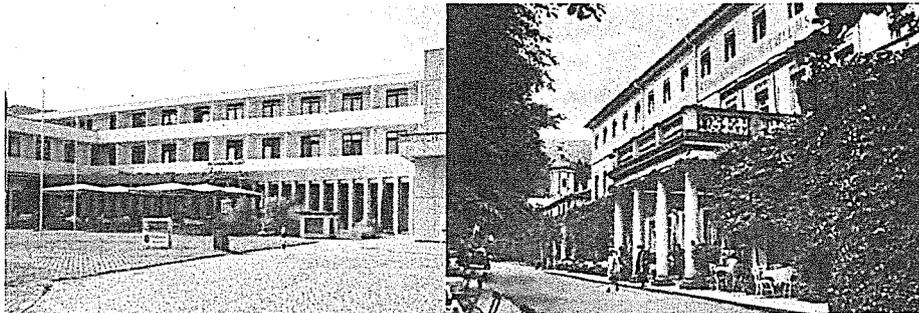
Innenhof



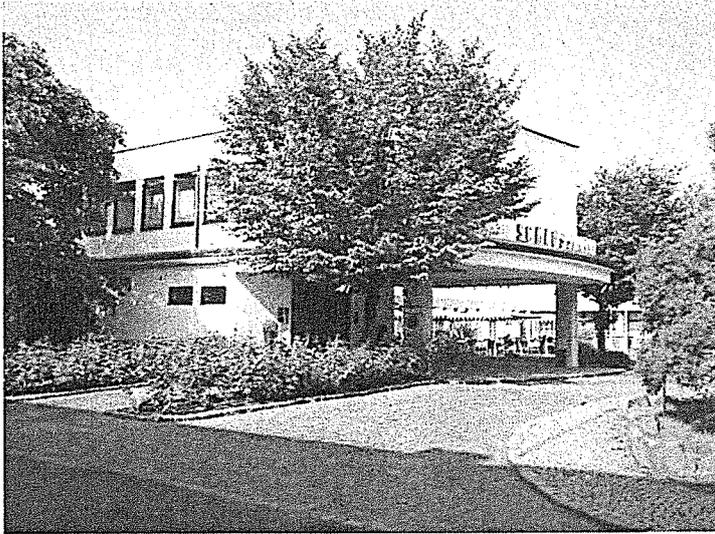
*Innenhof mit Blick auf Reithalle,
Remise links*



*Holzlager östlich des
Ökonomiegebäudes*



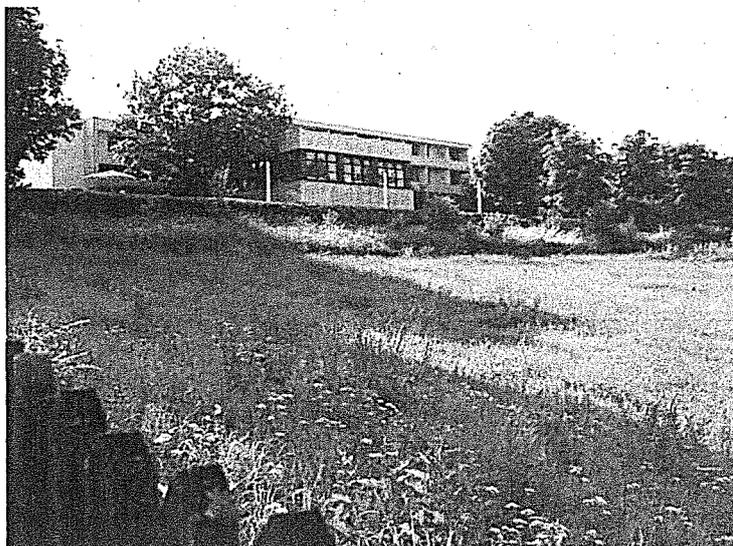
Gebäude	Schlosshotel (Baufenster G)
Baujahr, Architekt	1955, Paul Bode
Gebäudedaten	BGF 8830 m ² , 101 Zimmer, Gastronomie, 67 Stellplätze
Eigentümer, Nutzer	Grundstück: Land Hessen, Erbpacht Jochinger GmbH
Nutzung historisch	Schlosshotel (1826-1950, Bromeis), Gasthaus (1767-1826), Tessenow-Terrassen (1930-1950)
Nutzung aktuell	<ul style="list-style-type: none"> - Hotel - Spielcasino bis 2005, Veranstaltungsfläche und Galerie
Nutzung geplant	<ul style="list-style-type: none"> - 4-Sterne-Premium-Hotel, Erweiterung auf ca. 150 Zimmer, Tagungsräume und Saal, rd. 9.000 m² GF (ohne Remise), Tiefgarage 20 Stplz.+20 Stplz. optional
Voruntersuchung	<ul style="list-style-type: none"> - Gutachten Museumslandschaft Kassel, AS&P 2005 - Masterplan Bergpark Wilhelmshöhe, ANP 2006 - Entwicklungsplanung Schlosshotel, HHS 2006 - Baumassenstudie, Kühn-von Kaehne & Lange Juli 2007 (4 Baumassenalternativen) - Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Am Weinberg Kassel, Schollen Hotelentwicklung GmbH, Wuppertal 2008 - Schlosshotel Kassel, Modernisierung des bestehenden Gebäudes, Jochinger GmbH / Ohlmeier Architekten BDA, Kassel 2009
Zielvorstellung, Kriterien	<ul style="list-style-type: none"> - Reaktivierung des Hotelstandortes - Modernisierung der städtebaulich relevanten Bausubstanz - Einfügung in den denkmalgeschützten Bestand - gute Erschließung und ÖPNV-Anbindung - Aussichtslage zur Stadt (Tessenow-Terrasse) wieder herstellen - Bereinigung der Hinterhofsituation nordöstlich des Hotelkomplexes, Verlagerung von Stellplätzen in Tiefgarage, Begrenzung der Stellplatzzahl - Weltkulturerbefähigkeit beachten, Dachaufsicht vom Bergpark
Geplante Baumaßnahmen	Modernisierung, Umbau, Teilaufstockung, Erweiterung



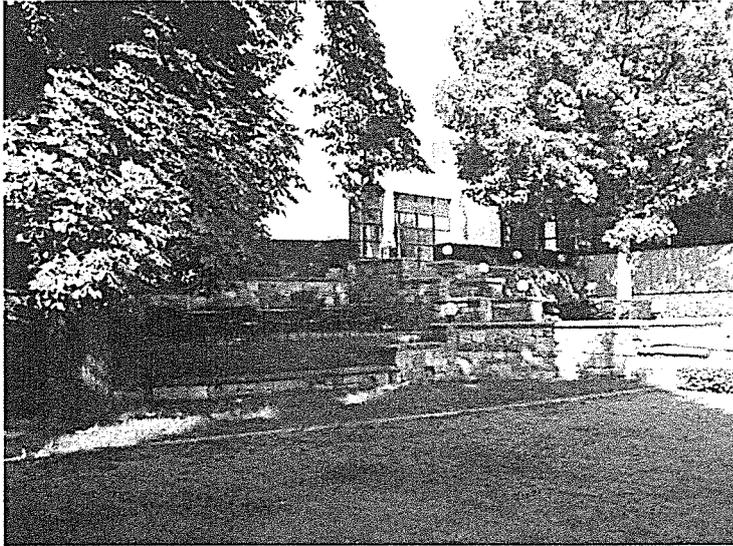
Schlosshotel Vorfahrt



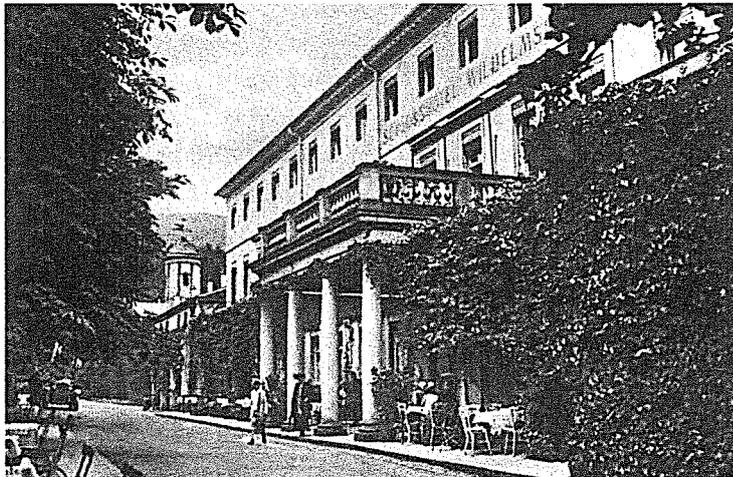
Schlosshotel Mittelbau, Café



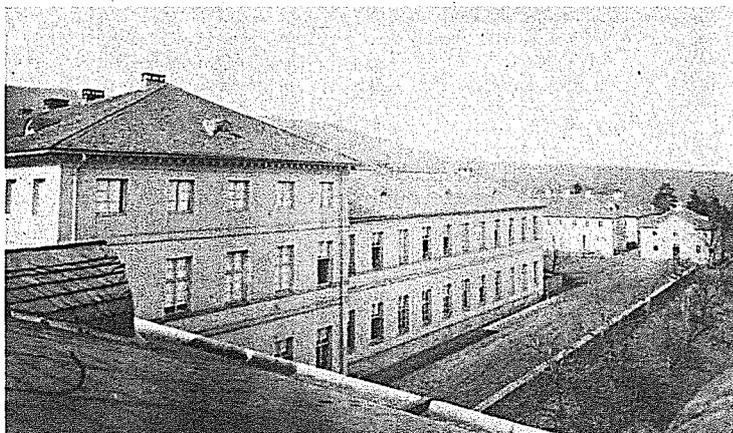
*Schlosshotel ehemaliges
Casino, Blick vom Obst- und
Gemüsegarten*



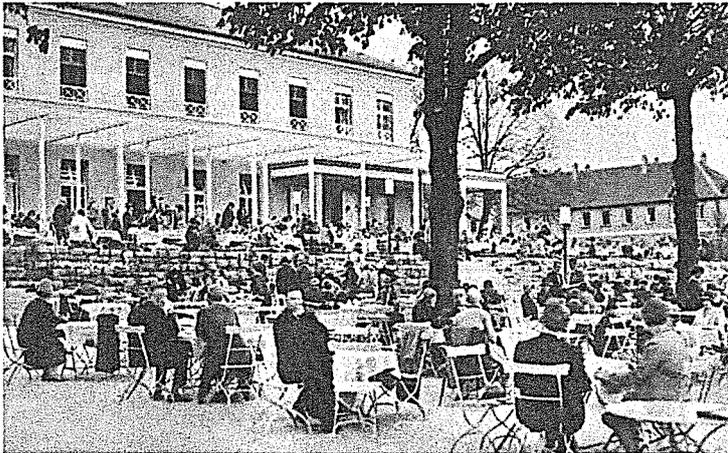
Treppenanlage unterhalb des ehemaligen Casinos



Historisches Schlosshotel von 1826, Haupteingang



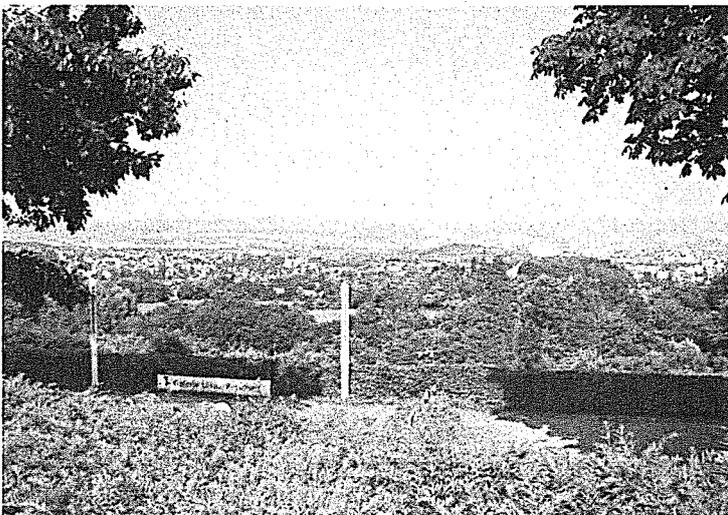
Schlosshotel von 1826, östlicher Seitenflügel noch ohne Terrasse, Blick vom Dach der Alten Wache, im Hintergrund Remise und Ausweichgaststätte, ca. 1900



Schlosshotel von 1826, "Fernblick-Terrassen"

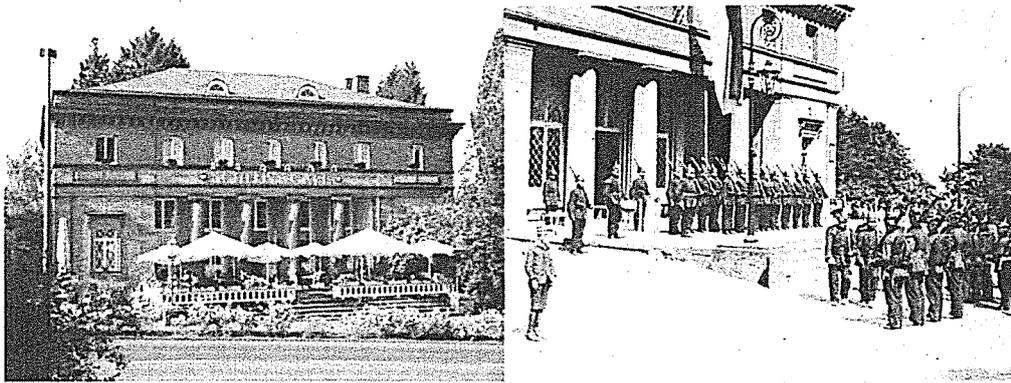


Tessenow-Terrasse

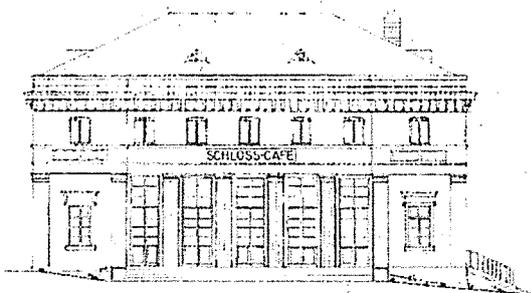


Stadtblick heute

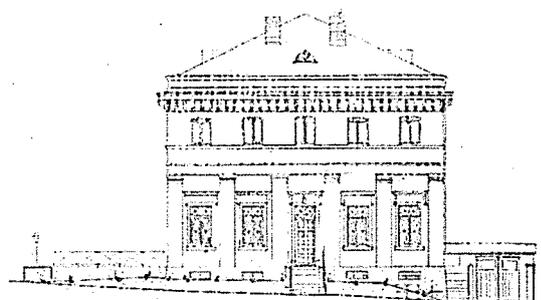
Bildquellen: Universitätsbibliothek Kassel - Landesbibliothek und Murhardtsche Bibliothek, Stadtmuseum Kassel



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



SÜDEN

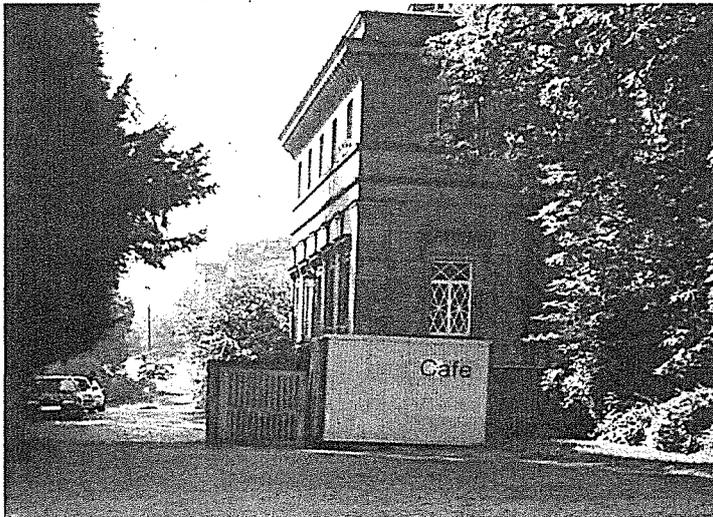


ÖSTEN

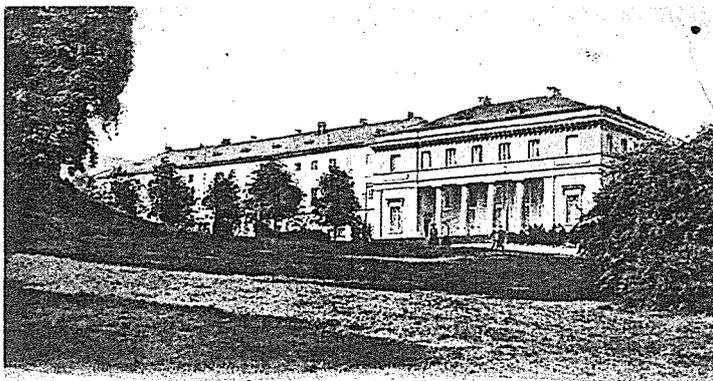
Bildquellen: hbm, Universitätsbibliothek Kassel - Landesbibliothek und Murhardtsche Bibliothek



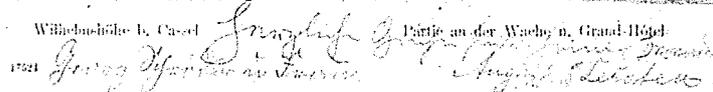
Alte Wache, links Kiosk



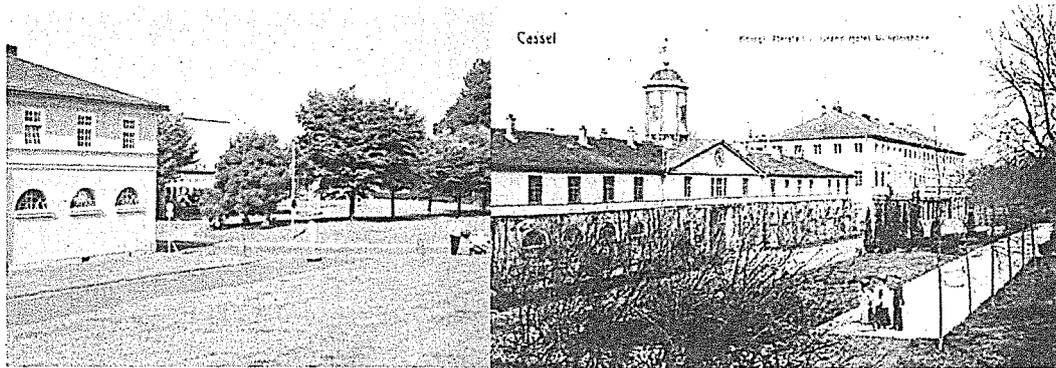
Durchfahrt zu den Tessenow-Terrassen, "Außenraummöblierung"



Alte Wache vor Schlosshotel von 1826

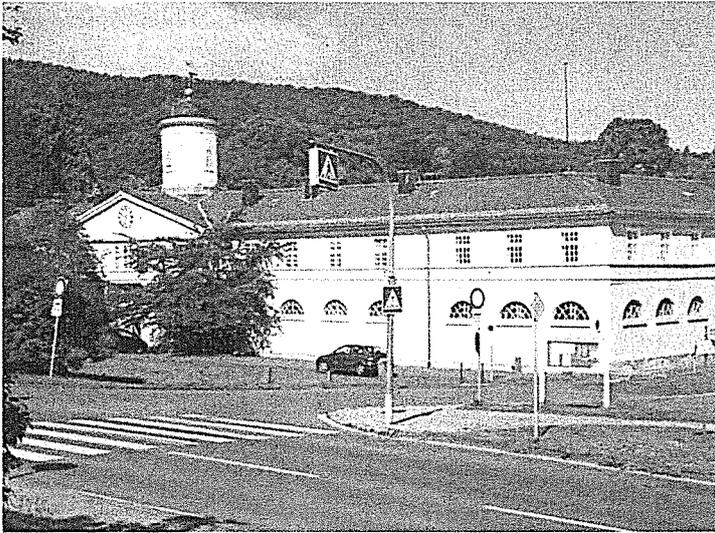


Bildquellen: Universitätsbibliothek Kassel - Landesbibliothek und Murhardtsche Bibliothek, Stadtmuseum Kassel

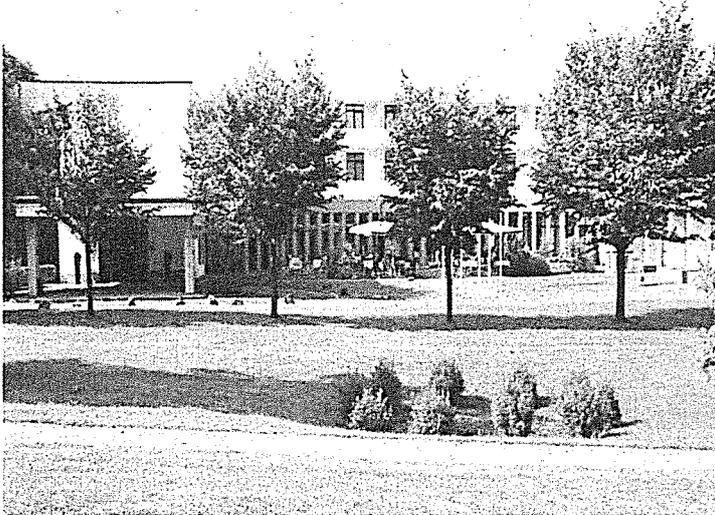


Bezeichnung	Vorplatz Schlosshotel und Marstall
Eigentümer	Land Hessen
Nutzung historisch	Vorplatz, Vorgarten und Vorfahrt Schlosshotel
Nutzung aktuell	Vorplatz, Grünfläche, ÖPNV-Haltestelle
Nutzung geplant	Vorplatz
Voruntersuchung, Planung	<ul style="list-style-type: none"> - Gutachten Museumslandschaft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

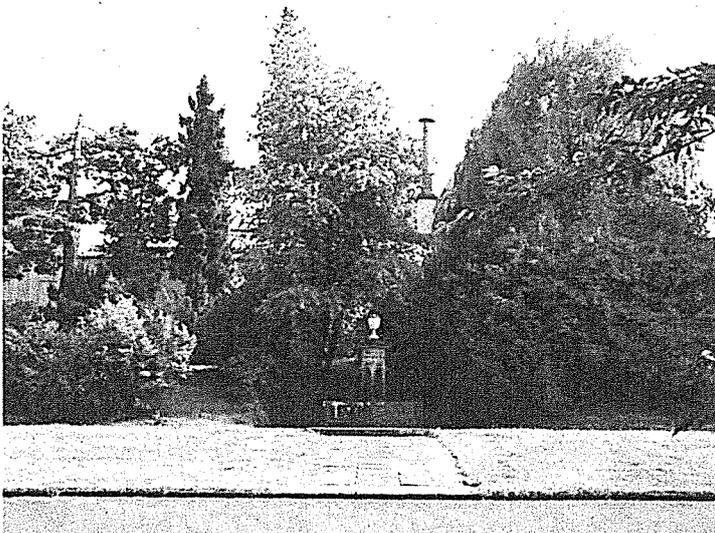
Bildquellen: hbm, Universitätsbibliothek Kassel - Landesbibliothek und Murhardtsche Bibliothek



Vorplatz, Blick auf Marstall



*Vorplatz, Blick auf Schlosshotel,
Baumpflanzung in der
historischen Gebäudeflucht*



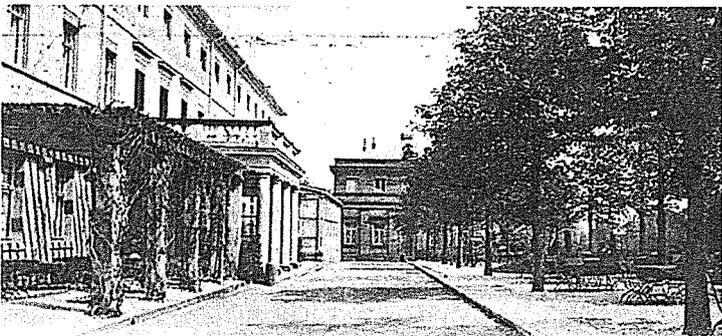
*Brunnenanlage vor der
Mittelachse des Marstalls
Vorplatz*



Vorplatz, rechts Schlosshotel,
ca. 1880



Vorplatz mit Bepflanzung,
Schlosshotel, ca. 1890



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

WILHELMSHÖHE, MARSTALLKOMPLEX
Liebe Kinder in Fortstadt
Hertha hat sich in der letzten Zeit von Herrn K. verabschiedet und
Königs schenkt seinen besten Gärten Herrn

3.3.2 Sonstiger Baubestand

Außerhalb des Marstallplateaus finden sich nur vereinzelt und untergeordnete Gebäude:

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

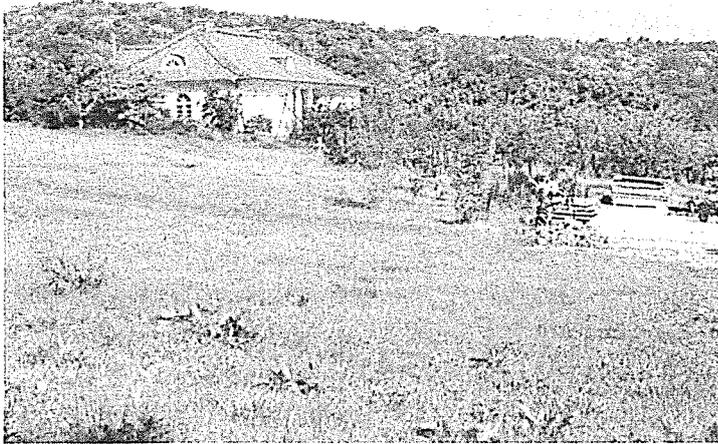
3.3.3 Freizeitgärten

Unterhalb des Marstallplateaus befinden sich zwischen dem alten Obst- und Gemüsegarten und der Feuchtwiese am neuen Wasserfallsgraben 27 privat genutzte Freizeitgärten. Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan Nr. III 5-1 setzt eine Mindestgröße der Gartenparzellen von 400 m² und höchstens 15 m² Überbauung durch Lauben je Parzelle fest. Eine weitere Bebauung des Geländes ist ausgeschlossen, ebenso Wohn- und gewerbliche Nutzung und Nutzgärten.



Alte Post, heute Museumspädagogik

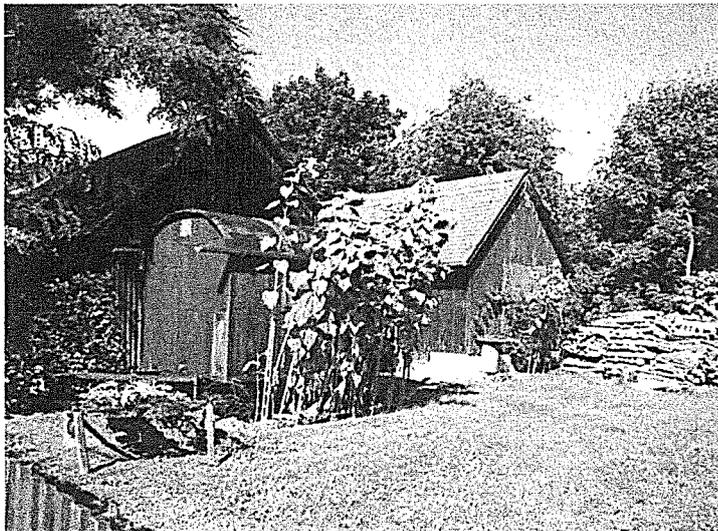
*Haus in den Obstgärten,
ehemaliger Obst- und
Gemüsegarten*

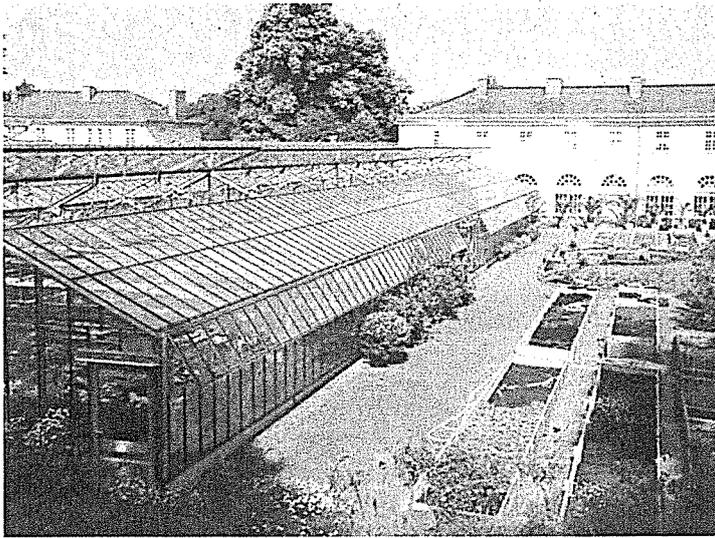


*Eiskeller unterhalb der Alten
Post*

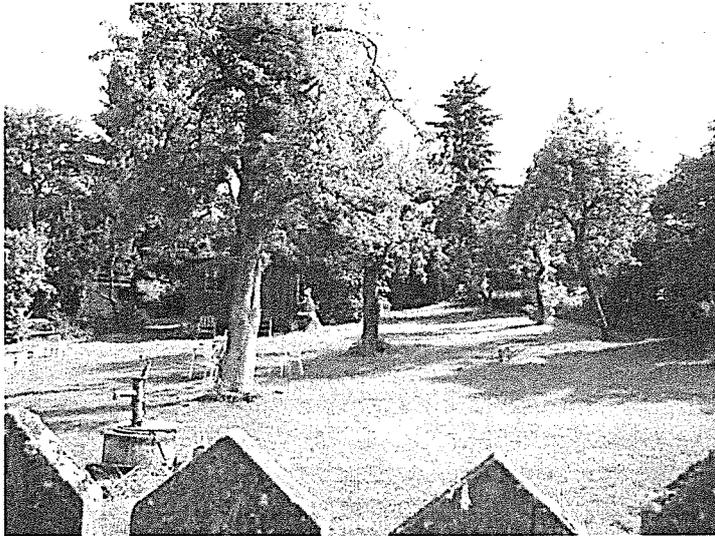


*Nebengebäude über dem Eis-
keller von 1768 (westlich des
Ökonomiegebäudes)*





*Gewächshäuser MHK, Marstall
im Hintergrund*



Freizeitgärten

3.4 Erschließung und Verkehr

3.4.1 ÖPNV

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

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

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

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

3.4.2 Kfz-Verkehr

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

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

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

3.4.3 Verkehrsflächen

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

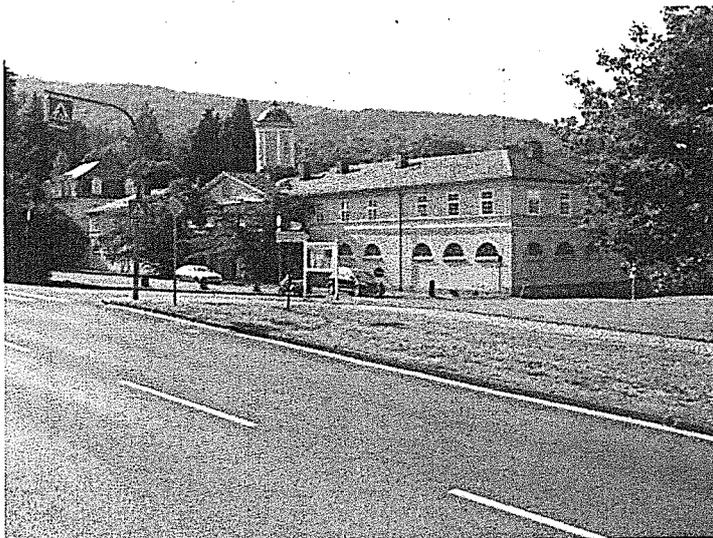
Im Gesamtverkehrsgutachten zur Erschließung des Bergparks (8) wird die Bestandssituation der Verkehrsflächen im Bereich des Marstallkomplexes wie folgt charakterisiert:

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

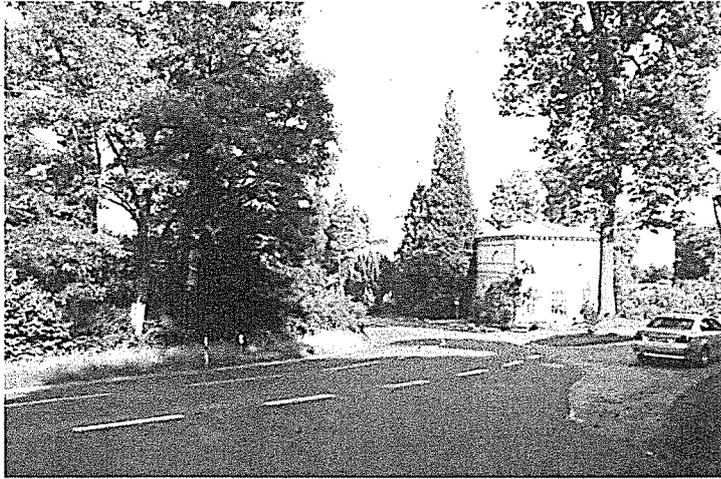
Der Vorplatz des Schlosshotels ist als Platzsituation und in seiner historischen Funktion als Hotelvorfahrt nicht mehr zu erkennen; unter anderem auch deshalb, weil sich das nach dem 2. Weltkrieg erbaute Schlosshotel mit seiner Vorfahrt bewusst von der ehemals achsialen Situation des Vorplatzes abwandte.

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

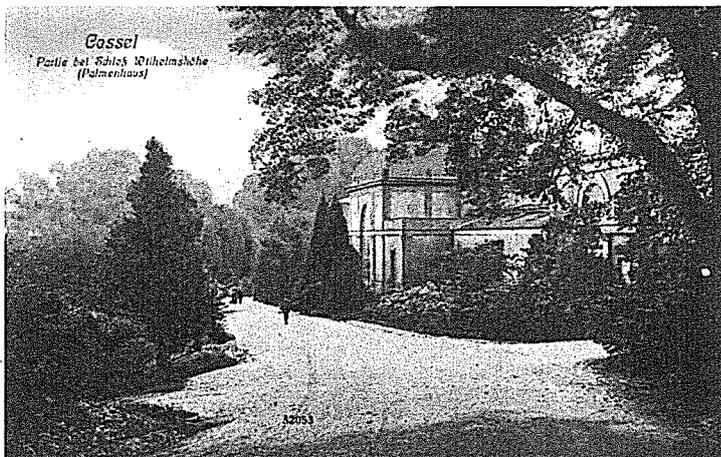
Mit dem 2009 durchgeführten Wettbewerb "Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen" wurde eine tragfähige Lösung zur Behebung dieser Mängel gefunden (siehe 2.8)



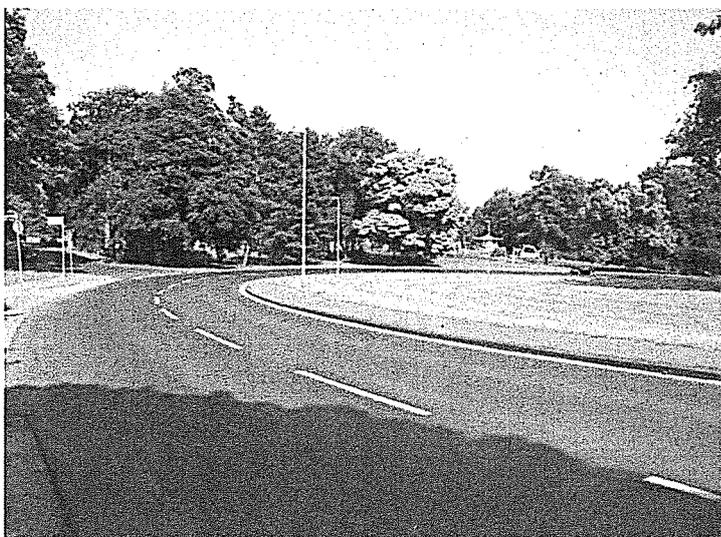
Platzfläche Schlossplateau



Tulpenallee, Gewächshaus heute



Tulpenallee von Westen, Blick auf Gewächshaus, ca. 1900



*Straße
Schlosspark/Tulpenallee*

3.4.4 Stellplätze Bestand

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

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

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

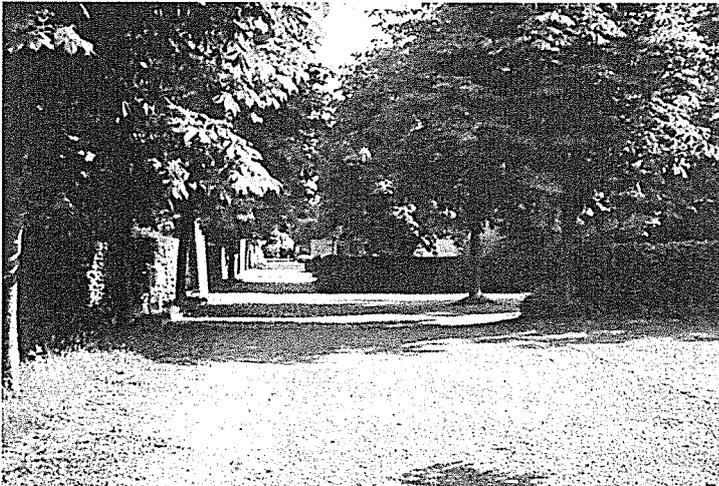
Der Parkplatz im Innenhof des Marstalls stört die historische Hofsituation und steht einer adäquaten Freiflächennutzung und -gestaltung im Weg.

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

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



Parkplatz hinter der Reithalle



Parkplatz auf der Tessenow-Terrasse



Brandt-Stoph-Parkplatz

3.4.5 Fußwegenetz

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

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

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

3.4.6 Radwege

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

3.4.7 Entwässerung

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

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

3.5 Natur und Landschaft

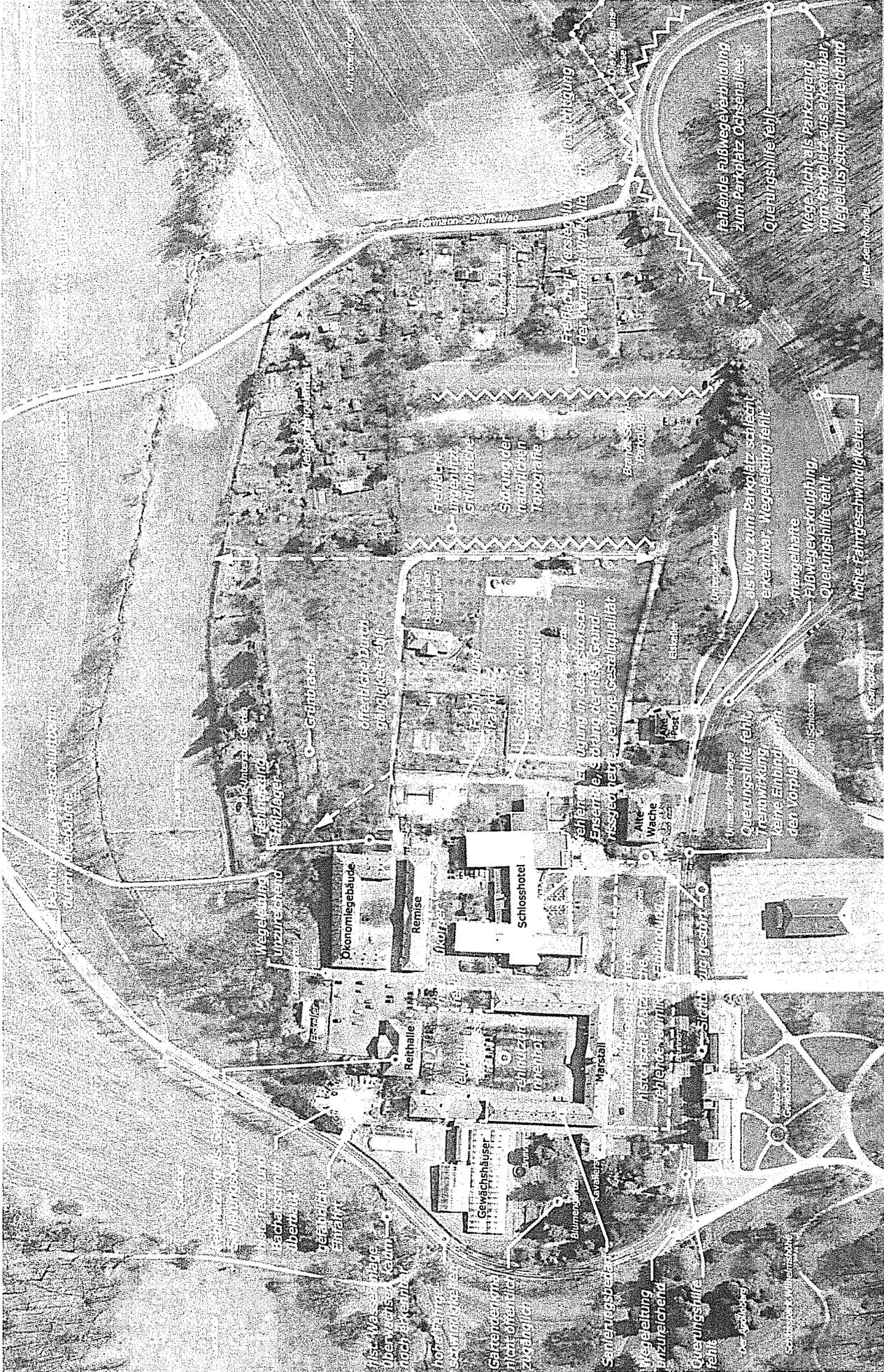
Siehe Abschnitt 6 und Anlage A (Grünordnungsplan).

3.6 Zusammenfassende Wertung

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

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

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



Stadt Kassel - Der Magistrat
 Obere Königstraße 6, 34117 Kassel

Köpping Architektur+Planung
 34125 Kassel • Wallstraße 2/B

Bebauungsplan III / 68 Bergpark Wilhelmshöhe Marstallkomplex

Bestand • Defizite + Konflikte

fehlende Fußwegverbindung zum Parkplatz Ochsenallee
 Querungshilfe fehlt
 Wege nicht als Parkzugang vom Parkplatz aus erkennbar
 Wegesystem unzureichend
 Unter dem Renais

als Weg zum Parkplatz schlecht erkennbar, Wegeleitung fehlt
 mangelhafte Fußwegverknüpfung, Querungshilfe fehlt
 harte Fahrschwindigkeit

Querungshilfe fehlt
 keine Einbindung der Vorplätze
 Unter der Parkanlage
 An Schlosspark

4 Planungsziele und -konzepte

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

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

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

4.1 Denkmalschutz und Weltkulturerbe

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

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

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

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

4.2 Nutzungen und bauliche Entwicklung

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

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

4.2.1 Modernisierung und Umnutzungskonzept MHK

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

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

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

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

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

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

Nutzungen MHK, Bestand und Planung

4.2.2 Modernisierung und Erweiterung Schlosshotel

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

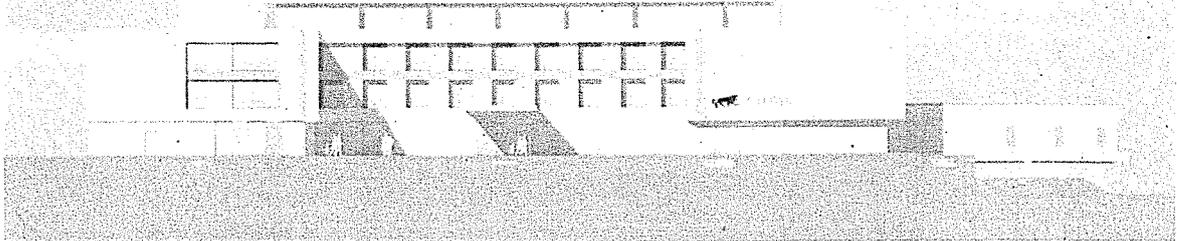
Der Standort des bestehenden Schlosshotels weist sehr gute hotelspezifische Standorteigenschaften auf, vor allem hinsichtlich der Sichtbarkeit, Erreichbarkeit mit dem Pkw, dem Bekanntheitsgrad/Image und der touristischen Attraktivität. Für nahezu alle Gästesegmente ist der Standort gut geeignet und weist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

Der aktuelle Eigentümer hat entschieden, das Schlosshotel zu erhalten und plant eine Modernisierung und Erweiterung des Bestandes von 101 auf ca. 150 Zimmer (10). Hotelfremde Nutzung wie die Galerie im Untergeschoss des ehemaligen

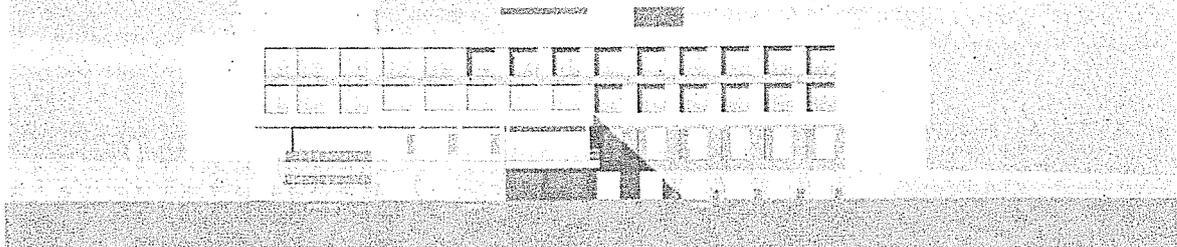
Spielcasinos entfallen. Die geplante Geschossfläche beträgt rund 9.000 m², zusammen mit der Remise ca. 11.050 m².

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

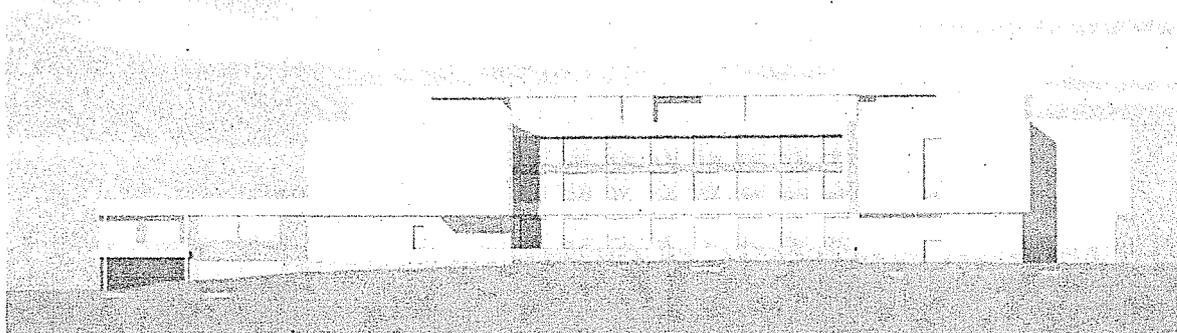
Im November 2009 wurde ein Bauvorbescheid zur Modernisierung des Schlosshotels erteilt.



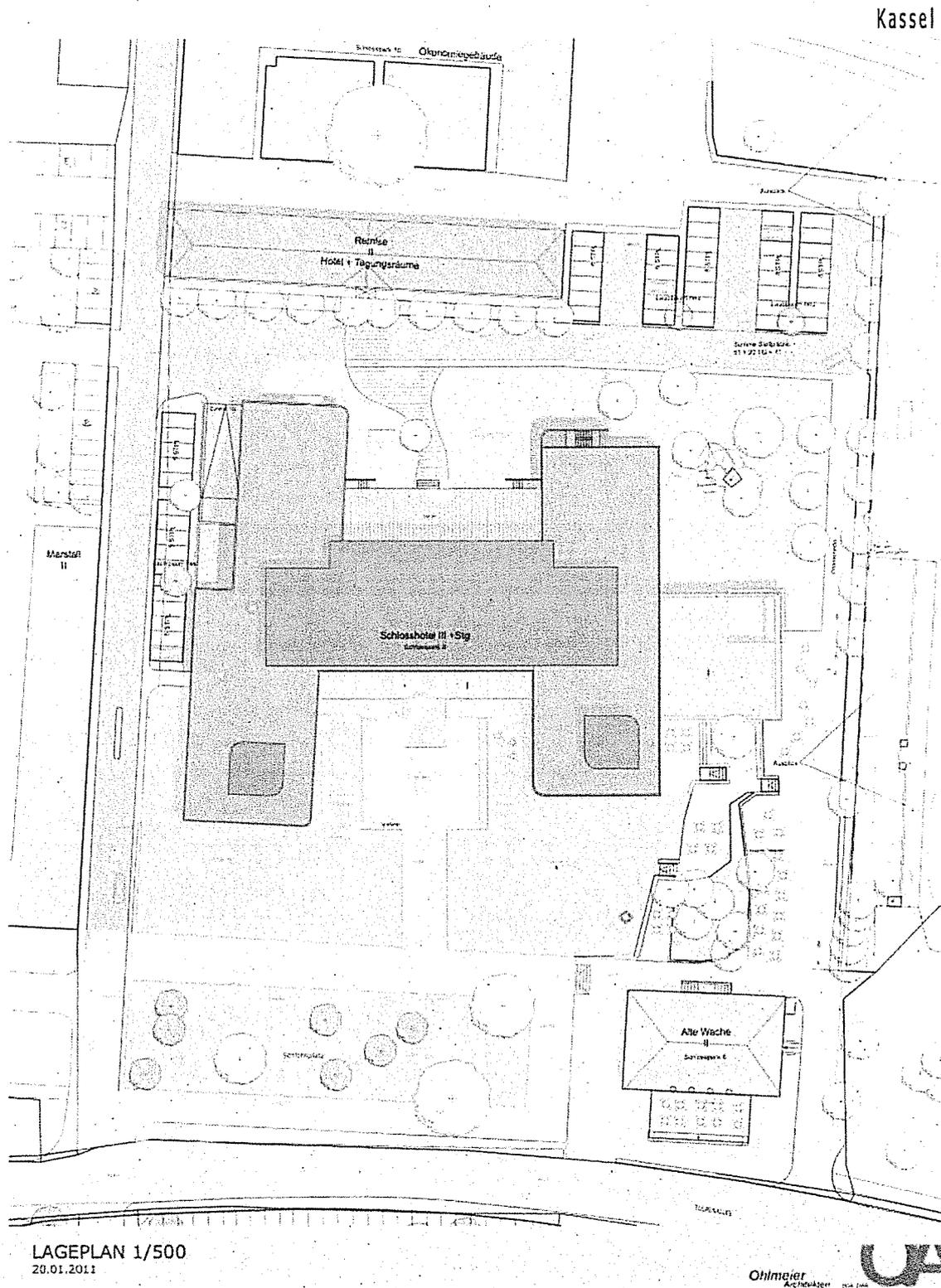
Ansicht Süd - Haupteingang



Ansicht Ost - Tessenow-Terrasse



*Ansicht Nord - Tiefgarage
Umbau und Erweiterung Schlosshotel, Ohlmeier Architekten, Stand Januar 2011*



Lageplan Umbauplanung Schloßhotel, Ohlmeier Architekten, Stand Januar 2011

4.3 Erschließung und Verkehr

Dem Konzept Erschließung und Verkehr liegen folgende Zielvorstellungen zugrunde:

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

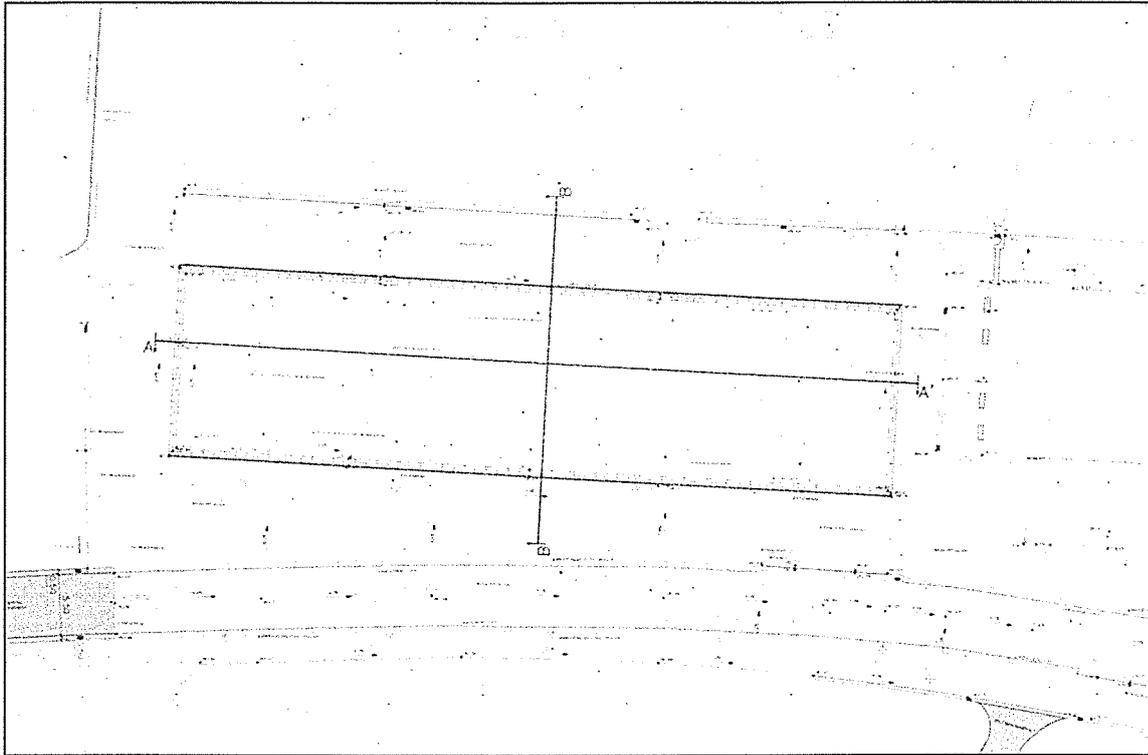
4.3.1 Straßenverkehrsflächen

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

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

4.3.2 Stellplatzkonzept

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

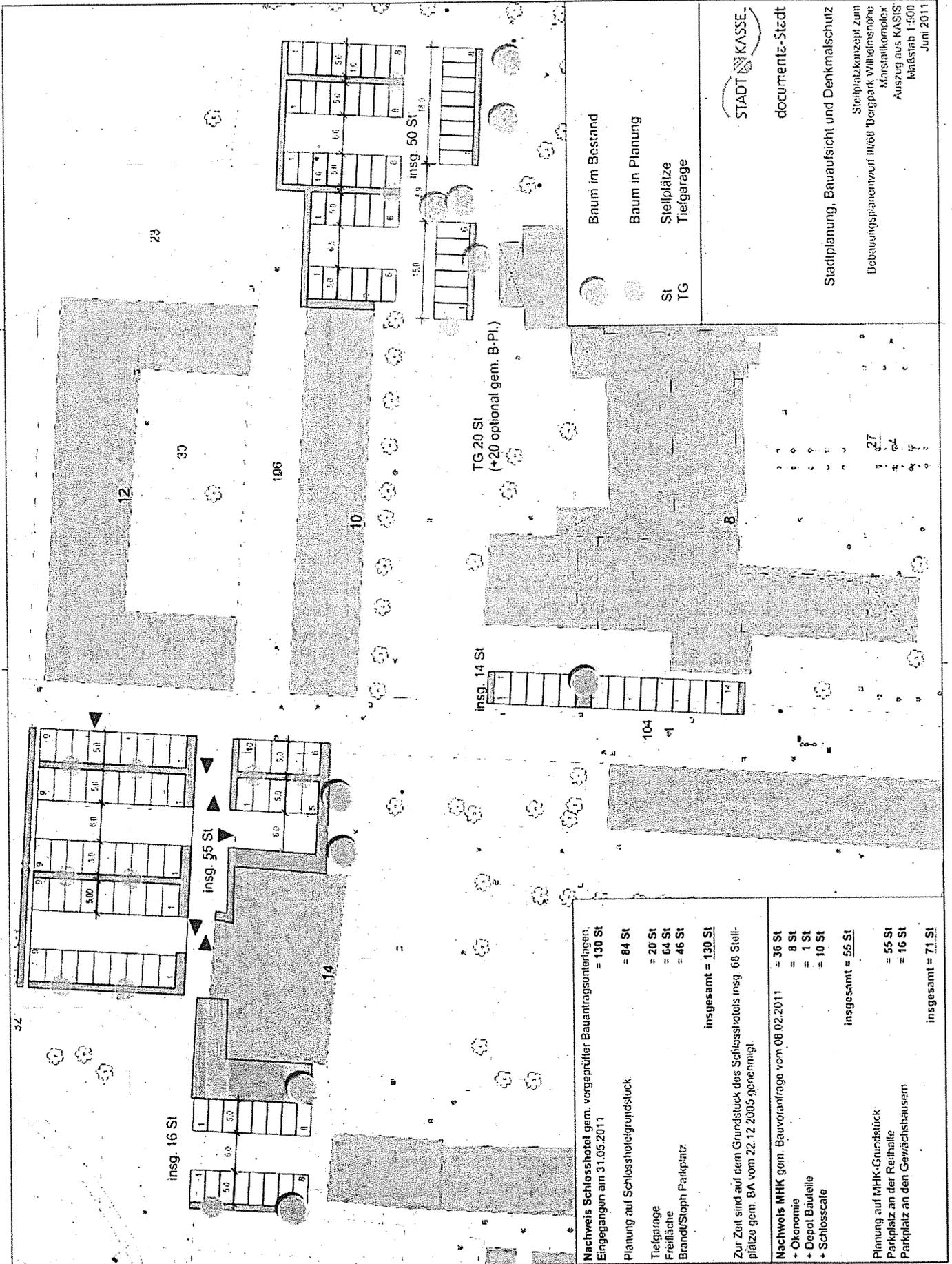


Umbauplanung Tulpenallee, Platzfläche Marstallplateau (Ausschnitt), WES & Partner, Hamburg Mai 2011

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

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

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



Nachweis Schlosshotel gem. vorgeprüfter Bauantragsunterlagen, Eingegangen am 31.05.2011

Planung auf Schlosshotelgrundstück:

Tiefgarage	= 84 St
Freifläche	= 20 St
Brand/Stopf Parkplatz	= 64 St
	= 46 St
insgesamt	= 130 St

Zur Zeit sind auf dem Grundstück des Schlosshotels insg. 68 Stellplätze gem. BA vom 22.12.2005 genehmigt.

Nachweis MHK gem. Bauvorfrage vom 08.02.2011

+ Ökonomie	= 36 St
+ Depot Bauteile	= 8 St
+ Schlosscafé	= 10 St
insgesamt	= 55 St

Planung auf MHK-Grundstück
Parkplatz an der Reithalle
Parkplatz an den Gewächshäusern

	= 55 St
	= 16 St
insgesamt	= 71 St

- Baum im Bestand
- Baum in Planung
- St Stellplätze
- TG Tiefgarage

STADT KASSE-
documenta-Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Stellplatzkonzept zum
Bebauungsplanentwurf III/68 Bergpark Wilhelmshöhe
Marstallkomplex
Auszug aus KASIS
Blattstab 1:500
Juni 2011

4.3.3 ÖPNV und Parkbus

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

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

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

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

4.3.4 Fußwegenetz

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

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

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

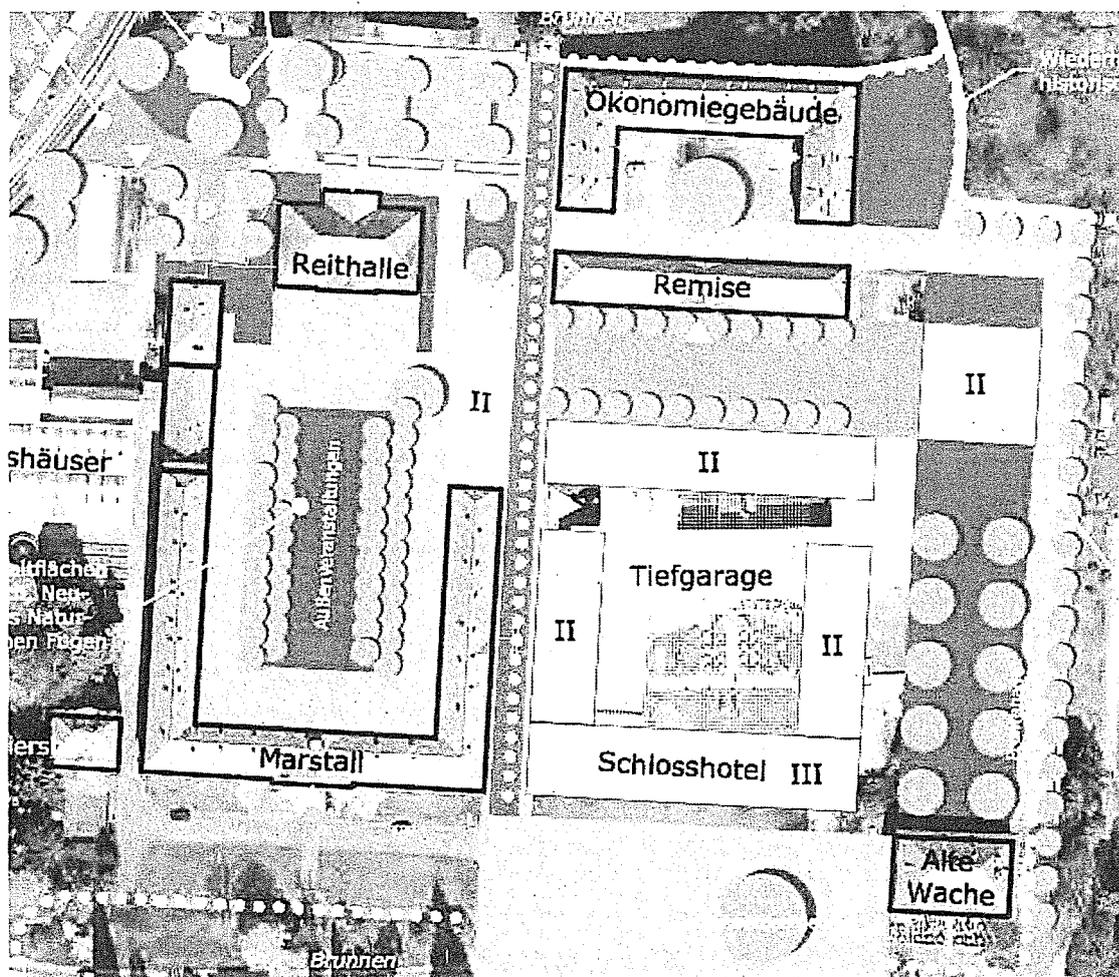
- öffentliche Durchgängigkeit des Alten Obst- und Gemüsegartens zwischen Wirtschaftsweg am Eiskeller und Ökonomiegebäude am Haus in den Obstgärten vorbei;
- Wegeverbindung vom Parkplatz hinter der Reithalle über Treppenanlage des Plateau hinunter, am wieder hergestellten Becken vorbei zum Parkwegenetz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

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

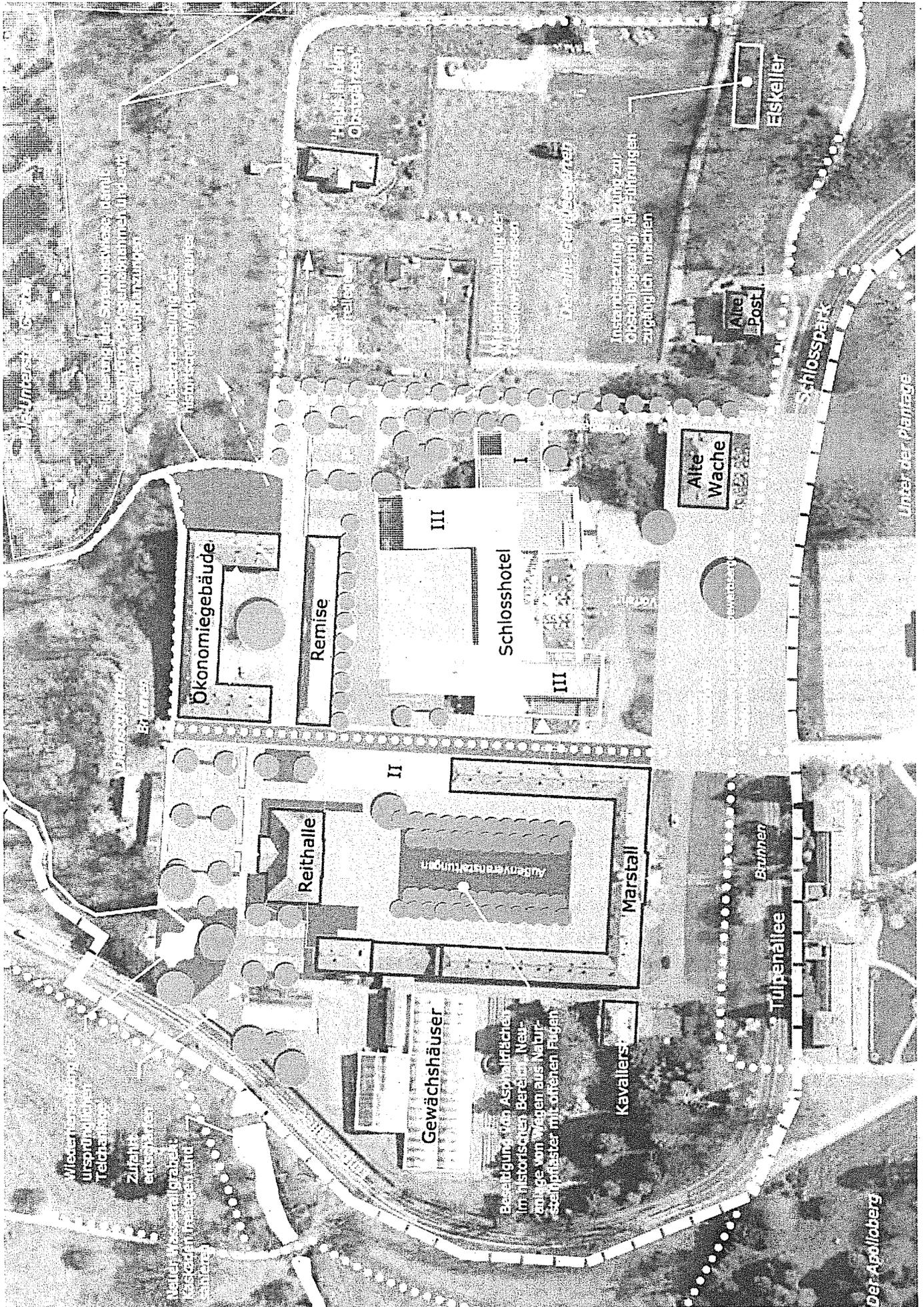
4.4 Entwicklungskonzept Marstallplateau

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

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



Langfristiges Entwicklungsziel Schlosshotel



4.5 Natur und Landschaft

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

Freiraum

Sicherung, Erhalt und Wiederherstellung historischer Parkstrukturen

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

Sicherung und Erhalt der historischen Produktionsflächen

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

Befestigte Flächen, Höfe, Straßen

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

Naturhaushalt und Stadtökologie

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

Boden

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

Wasser

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

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

Klima

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

Artenschutz

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

Erschließung

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

(siehe auch Anlage „A“, Grünordnungsplan).

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

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

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

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

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

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

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

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

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

5.2 Sondergebiet Hotel

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

5.3 Denkmalschutz und Gebäudegestaltung

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

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

5.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Grünflächen

5.5.1 Parkanlage

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

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

5.5.2 Freizeitgärten

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

5.6 Flächen für die Landwirtschaft

5.6.1 Alter Obst- und Gemüsegarten

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

5.6.2 Feuchtwiese am neuen Wasserfallsgraben

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

5.7 Wasserflächen

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

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

5.8 Naturschutz und Landschaftspflege

(siehe Anlage „A“, Grünordnungsplan)

5.9 Werbeanlagen

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

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

6 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

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

6.1 Einleitung

6.1.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

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

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

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

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

6.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzung für das Plangebiet

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

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

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

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

6.1.2.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung

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

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

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

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

6.1.2.2 Sonstige Planungsvorgaben

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

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

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

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

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

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

6.1.2.3 Schutzgebiete

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

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

6.2 Erfassen und Bewerten des derzeitigen Umweltzustandes

6.2.1 Gegenwärtige Flächennutzung

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

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

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

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

6.2.2 Schutzgüter

6.2.2.1 Schutzgut Boden

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

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

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

6.2.2.2 Schutzgut Wasser

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

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

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

der Gärtnerei und im Graben die typische Gewässerdynamik wieder herzustellen.

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

6.2.2.3 Schutzgut Luft und Klima

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

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

6.2.2.4 Schutzgut Vegetation / Biotopstrukturen

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

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

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

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

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

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

6.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

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

6.2.2.6 Schutzgut freiraumbezogene Erholungsnutzung

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

6.2.2.7 Schutzgut Fauna

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

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

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

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

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

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

6.2.3 Prognose des Umweltschutzes ohne Durchführung der Planung

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

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

6.3 Zielkonzept

6.3.1 Anzustrebender Zustand

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

6.4.1 Beschreibung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

6.4.2 Auswirkungen

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

6.4.2.1 Boden

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

Die verbleibende Beeinträchtigung wird als gering bewertet.

6.4.2.2 Wasser

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

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

Die noch verbleibenden Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft.

6.4.2.3 Luft und Klima

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

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

6.4.2.4 Vegetation / Biotopstrukturen

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

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

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

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden nur gering bewertet.

6.4.2.5 Landschaftsbild

Der Bau zusätzlicher Gebäude oder Gebäudeteile wird das Landschaftsbild beeinträchtigen.

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

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

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

Durch den Bau der Tiefgarage werden weitere oberirdische Stellplätze vermieden.

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

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden nur gering bewertet.

6.4.2.6 Freiraum- und Erholungsnutzung

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

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

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

6.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

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

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

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

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

(alles übernommen aus Parkpflegewerk Seite 261 - 267)

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

> Öffnen der Gewässerparzelle „Neuer Wasserfallsgraben“, Zulassen von typischer Gewässerdynamik

- Klima

> Berücksichtigung der Klimadynamik bei weiteren Bauvorhaben.

6.4.4 Verbleibende Beeinträchtigungen

6.4.4.1 Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter

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

6.4.4.2 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

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

Erläuterung zur Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

Im Gesamtkontext ist der geplante bauliche Eingriff ausgeglichen.

6.5 Planungsalternativen

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

6.6 Monitoring

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

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

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

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

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

6.7 Zusammenfassung

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

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

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

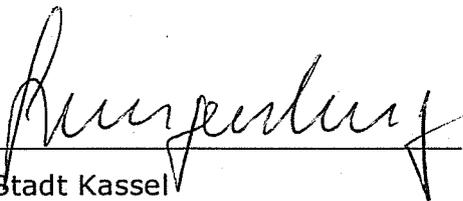
Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind zwar Beeinträchtigungen gegeben, jedoch können diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan in ihren Auswirkungen abgemildert werden.

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

Damit können auch rechnerisch die Eingriffe als ausgeglichen bezeichnet werden.

aufgestellt:

Kassel, den 22.2.12


Stadt Kassel



Dipl.-Ing Hartmut Seyfarth
(PLF)

Quellenverzeichnis Umweltbericht:

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

7 Gesamtabwägung

7.1 Öffentliches Interesse

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

7.2 Eingriffsvermeidung

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

7.3 Planungsalternativen

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

7.4 Abzuwägende Belange

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

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

7.5 Auswirkungen der Planung

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

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

- Die vorhandenen Gebäude und geplanten Nutzungen auf dem Marstallplateau werden planungsrechtlich gesichert,
- Zuwachs von 2.364 m² überbaubarer Fläche durch Festsetzung gegenüber dem baulichen Bestand,
- großflächige Entsiegelung von Oberflächen im Bereich von Parkplätzen und Hofflächen,
- die bauliche Verlängerung des Marstallgebäude-Ostflügels als langfristige Erweiterungsoption für Nutzungen der MHK wird ermöglicht,
- die Teilaufstockung von zwei Seitenflügeln des Schlosshotels wird ermöglicht,
- historische Vegetationsstrukturen werden gesichert und z. T. durch Nachpflanzungen ergänzt,
- die gewässerökologischen Bedingungen des Neuen Wasserfallsgrabens werden verbessert.

7.6 Verhältnismäßigkeit

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

8 Sonstige planungsrelevante Angaben

8.1 Flächen

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

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

8.2 Bodenordnung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstücksanteile:

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

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

8.3 Kosten

Bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kassel folgende Kosten:

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

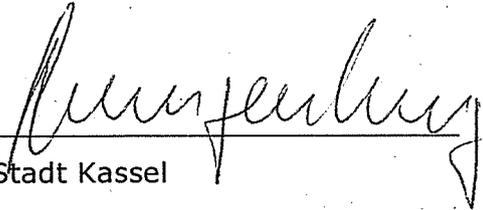
Die Kosten aus der Durchführung und Umsetzung der Wettbewerbs "Umgestaltung der Tulpenallee und angrenzender Freiflächen" werden nicht durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst und sind ihm daher nicht zuzurechnen.

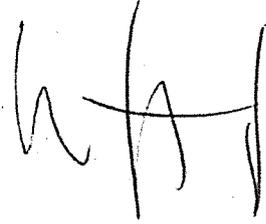
8.4 Verfahrensübersicht

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

aufgestellt:

Kassel, den 22.2.12


Stadt Kassel



Köpping Architektur+Planung

