

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46, Leipziger Straße

B e g r ü n d u n g

Gliederung:

- 0           Anlaß zur Planung
- 1           Lage und Geltungsbereich
- 2           Rechtsverhältnisse und Verfahren
- 2.1       Regionalplanung
- 2.2       Fluchtlinienpläne
- 2.3       Flächennutzungsplanung
- 2.4       Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kassel
- 2.5       Entwicklungsplanung Einzelhandel und Dienstleistungen
- 2.6       Generalverkehrsplan
- 2.7       Landschaftsplanung
- 2.8       Landesprogramm Einfache Stadterneuerung
- 2.9       Veränderungssperre
- 2.10      Vorgezogene Bürgerbeteiligung
- 3           Zustand, bisherige Nutzung
- 3.1       Verdacht auf Altlasten
- 4           Planungsziele
- 4.1       Allgemeine Zielsetzung
- 4.2       Nutzung und Entwicklung der Baugebiete
- 4.2.1    Besonderes Wohngebiet
- 4.2.2    Mischgebiet
- 4.2.3    Gewerbegebiet
- 4.2.4    Kerngebiet
- 4.2.5    Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
- 5           Erschließung
- 6           Landschaftsplanung
- 7           Bodenordnung
- 8           Strukturdaten
- 9           Kosten und Finanzierung

## 0 Anlaß zur Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf die in den letzten Jahren begonnene Umnutzung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel reagiert und mit Festsetzung einer stadtteilverträglichen Nutzung die weitere Entwicklung gesteuert.

## 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der Südwestseite der Leipziger Straße in Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| im Norden und Nordosten | durch die Leipziger Straße   |
| im Osten                | durch die Ochshäuser Straße  |
| im Süden und Südwesten  | durch die Gleisanlagen des Bahnhofes Bettenhausen  |
| im Westen               | durch die westliche Grenze der Flurstücke 13/24 und 13/22, der nördlichen Grenze der Flurstücke 25/7 und 25/5 sowie der östlichen Grenze der Flurstücke 28 und 481/190, alle Flur 23, Gemarkung Kassel |

## 2 Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionaler Raumordnungsplan für die Region Nordhessen Sachlicher Teilplan Siedlung und Landschaft vom 01.09.88

Hier sind der südliche Rand der Leipziger Straße als Siedlungsfläche und der angrenzende Bereich als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

### 2.2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teile der Fluchtlini-  
enpläne

|     |        |                 |              |
|-----|--------|-----------------|--------------|
| Nr. | 614,   | festgestellt am | 26.03.1901   |
| Nr. | 616,   | "               | " 24.08.1906 |
| Nr. | 623,   | "               | " 10.01.1908 |
| Nr. | 958,   | "               | " 03.10.1913 |
| Nr. | 1 039, | "               | " 10.12.1915 |

rechtsverbindlich. Sie werden mit Genehmigung des Planes außer Kraft gesetzt.

### **2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kassel (FNP vom 06.03.1974)**

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist als gemischte Baufläche dargestellt. Nur Teile des südwestlichen Randbereiches sind als Fläche für Bahnanlagen gekennzeichnet.

### **2.4 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Kassel**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/46 ist eine Änderung des FNP erforderlich. Die Änderung bezieht sich auf differenziertere Darstellungen der heute vorhandenen und geplanten zukünftigen Nutzungen wie Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsunternehmen", gewerbliche und gemischte Bauflächen und Kerngebiet. Das Verfahren ist eingeleitet.

### **2.5 Entwicklungsplanung Einzelhandel und Dienstleistungen**

In dem Gutachten zur Entwicklung des Einzelhandels aus dem Jahr 1989 wird für den Geltungsbereich empfohlen, die durch die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels geschaffene Anziehungskraft durch Attraktivitätsverbesserungen im Umfeld, wie Boulevardcharakter für die Leipziger Straße, Begrünung der Parkplatzflächen und Sortimentsergänzung im Einzelhandel zu verbessern. Es wird die Stärkung des Stadtteilzentrums und die Entwicklung zum Fachmarkt-schwerpunkt angestrebt.

### **2.6 Generalverkehrsplanung**

Die Leipziger Straße ist als Hauptverkehrsstraße Bestandteil des Vorbehaltsnetzes. Die Grundsätze für die Integration dieser innerörtlichen Hauptverkehrsstraße lauten:

- Umgestaltung mit
- Reduzierung der Kfz-Geschwindigkeiten
  - Anlage von zusätzlichen gesicherten Überquerungsmöglichkeiten
  - Anlage von separaten Radwegen
  - Anlage einer Nahverkehrsspur
  - Erneuerung der Fahrbahn
  - Baumpflanzungen

### **2.7 Landschaftsplanung**

Ein kommunaler Entwicklungsplan, Teil Landschaft, beschlossen im März 1989, liegt vor.

Ein Landschaftsplan gem. § 4 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. M. 1:1000 ist erarbeitet worden. Die wesentlichen Inhalte werden als Festsetzung nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

## 2.8 Landesprogramm Einfache Stadterneuerung

Ein Teil des Bebauungsplanes zwischen den Häusern Leipziger Straße 110 - 122 ist in das Landesprogramm einbezogen. Hier werden Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Häusern bezuschußt und Wohnumfeldmaßnahmen wie die Gestaltung des Platzes an der Kastanie gefördert.

## 2.9 Veränderungssperre

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.08.1989 wurde sie um ein Jahr verlängert, und ist am 16.10.1990 ausgelaufen.

## 2.10 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Darlegung der Planalternativen und Anhörung der Bürger in der Zeit vom 11.07. bis 22.07.88 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und am 13.07.88 mit einer Anliegerversammlung im Stadtteil durchgeführt.

Diese vorgezogene Bürgerbeteiligung gilt auch für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kassel vom 06.03.74, jetzt fortgeltend als Teil der Flächennutzung des Zweckverbandes Raum Kassel.

Die in der Bürgeranhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen bezogen sich auf

- die Ausweisung des Grundstücks Petzing und Hartmann im Flächennutzungsplan teilweise als Verkehrsfläche, die städtebauliche Situation auf dem Grundstück im Einmündungsbereich der Ochshäuser Straße und die zukünftige Nutzungsmöglichkeit,
- die geplante Verlagerung des Schrottplatzes Röttger,
- die geplante Erweiterung des Autohauses Hessen Kassel,
- Erschließungsmöglichkeit über den Pfaffenstieg,
- Straßenbild und Nutzungen an der Leipziger Straße,
- Erschließung des Gesamtareals

Bei der Überarbeitung wurde in den Plan aufgenommen

- Anordnung von Bauflächen mit Kerngebietsnutzung in 3geschossiger Bauweise entlang der Leipziger Straße
- Korrektur der Festsetzung von Baugrenzen für die Erweiterung des Autohauses Hessen Kassel und damit Aufgabe der Schrottplatznutzung.

### **3 Zustand, bisherige Nutzung**

Der nordwestliche Teil ist zusammenhängend, überwiegend mit zwei- und dreigeschossigen Häusern bebaut. Die Erdgeschosse werden zum Teil gewerblich genutzt, die Obergeschosse beherbergen Wohnungen. Im südöstlichen Bereich gibt es einen Bau-, Heim-, und Hobbymarkt, einen Markt für Lebensmittel und Haushaltswaren, einen Kfz-Handel mit Reparaturbetrieb, einen Schrottplatz und eine Maschinenbau-firma.

Westlich an den Planbereich grenzen in voller Länge die Gleisanlagen der Bundesbahn an.

#### **3.1 Verdacht auf Altlasten**

In Teilbereichen des BPL-Gebietes findet seit nahezu 200 Jahren eine gewerbliche Nutzung statt. Inwieweit aus früherer Tätigkeit oder heutiger Inanspruchnahme durch die ansässigen Betriebe eine Gefährdung des Bodens durch Altlasten besteht, ist nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachdienststellen sind keine Mitteilungen über Altlasten eingegangen, die auf eine Erheblichkeit hindeuten. Unterhalb dieser Erheblichkeitsschwelle besteht ein Bedarf zur Kennzeichnung von Flächen nicht. Baugenehmigungen können nach der derzeitigen Erlaßlage zum Umweltschutz nur erteilt werden, wenn die Unbedenklichkeit erwiesen ist.

### **4 Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen**

#### **4.1 Allgemeine Zielsetzung**

Wichtigstes Ziel ist die Verhinderung einer weiteren Entwicklung zu einem Sondergebiet Einkaufszentrum, da schon heute die Leipziger Straße den Erschließungsverkehr nicht mehr verkraftet.

Die weiteren Ziele für den Planbereich lauten:

- Sicherung und Entwicklung der vorhandenen gemischten Nutzung im nordwestlichen Teil mit Baugrenzen und Festsetzung als besonderes Wohngebiet,
- Reduzierung der Verkehrsflächen der Leipziger Straße auf ihre heutige Ausdehnung,

- Festschreibung des Bestandes der heute ansässigen, großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Einschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente wie Bau- und Heimwerkermärkte, Gartenmärkte, Kfz-Märkte, Autozubehör, Möbel, Teppiche, Brennstoff- und Reifenhandel, mit Ausnahme von Lebensmitteln und Haushaltswaren im Sondergebiet SO<sup>2</sup>.
- Sicherung der Reste der alten straßenbegleitenden Bebauung und Ausweisung von Bauflächen zu ihrer Ergänzung,
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten am südwestlichen Rand des Plangebietes entlang den Bahnanlagen für den Liefer- und Kundenverkehr,
- Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.
- Reduzierung der bislang versiegelten Flächen, Pflanzen von Bäumen, Dachbegrünung.
- Untersuchung der einzelnen Grundstücke auf Altlasten. Erst danach kann entschieden werden, ob der ökologischen Zielsetzung, Entsiegelung von Teilflächen, gefolgt werden kann, oder z. B. eine Versiegelung der Bodenoberfläche eine weitere Belastung des Grundwassers vermeidet. Auch ist die Verträglichkeit mit den geplanten Nutzungen auf den Nachbargrundstücken zu prüfen.

## **4.2 Nutzung und Entwicklung der Baugebiete**

### **4.2.1 Besonderes Wohngebiet**

Für den Bereich 112 - 122 wird Besonderes Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand mit Wohnungen und Einzelhandelsgeschäften.

### **4.2.2 Mischgebiet**

Für das Grundstück Leipziger Straße 110 wird Mischgebiet wegen der gewerblichen Nutzung im unmittelbar angrenzenden Bereich festgesetzt.

### **4.2.3 Gewerbegebiet**

Das Grundstück an der Einmündung der Ochshäuser Straße in die Leipziger Straße wird von einer Maschinenbaufirma genutzt. Erweiterungen sind nach Angaben der Betreiber nur in geringem Umfang geplant. Auf Teilbereichen entlang den Straßen wird eine Umnutzung in Kerngebiet vorgeschlagen.

Für den Bereich des Autohauses und des heute von einer Schrottverwertung genutzten Grundstückes wird Gewerbegebiet festgesetzt, entsprechend den Planungen, das bestehende Autohaus zu erweitern. Dieser Abschnitt bildet eine zweite Bauflucht. Zur Ausbildung einer städtebaulichen Kante werden die ersten 20 m Bautiefe mit dreigeschossiger Bebauung festgesetzt.

#### 4.2.4 Kerngebiet

Unter Berücksichtigung der noch vorhandenen punktuellen Einzelhäuser entlang der Leipziger Straße, dem in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Wunsch nach einer mehrgeschossigen Straßenrandbebauung mit gewerblicher und teilweiser Wohnnutzung sowie den Vorstellungen der Eigentümer wird auf Teilbereichen entlang der Leipziger Straße und Ochshäuser Straße Kerngebiet festgesetzt.

Mit der Ausweisung von Kerngebietenbereichen entlang der Leipziger Straße wurden die Empfehlungen aus dem Wirtschaftsgutachten aufgegriffen zur Stärkung des Zentrums weitere Geschäfte zuzulassen und zusammen mit einem Umbau der Leipziger Straße insgesamt die Attraktivität des Stadtteilzentrums zu steigern.

#### 4.2.5 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Im Sondergebiet werden die heute ansässigen Branchen in ihrer Nutzung und Ausdehnung in ihrem Bestand festgeschrieben. Begründet wird dies mit den bisher erfolgten Eingriffen für Gebäude und Stellplätze, den Auswirkungen auf die Umgebung und insbesondere auf die Verkehrssituation. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind alle nicht zentrenrelevanten Branchen zulässig (s. Festsetzung durch Text, Punkt 4), in dem Gebiet SO 2 zusätzlich auch der Verkauf von Lebensmitteln und Haushaltswaren.

## 5 Erschließung

### 5.1 Straßen

Das Plangebiet ist mit der Leipziger Straße und Ochshäuser Straße direkt an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Alle Grundstücke haben direkte Zu- und Abfahrten auf die Leipziger bzw. Ochshäuser Straße und teilweise noch über den Pfaffenstieg. Das Gebiet verfügt über Gleisanschlussmöglichkeiten.

Parallel zu den Bahnanlagen liegt am südlichen Rand des Plangebietes eine städtische Wegeparzelle, die heute ausschließlich von einem Anlieger genutzt wird.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Leipziger Straße (ca. 21 000 Pkw/24 h) bestehen bereits heute zu Verkehrsspitzenzeiten große Probleme bei der Zu- und Abfahrt der Grundstücke.

Zur Verbesserung der Verkehrserschließung der Grundstücke wurde geprüft, die Zu- und Abfahrten im Bereich des Pfaffenstieges zu bündeln und überwiegend dem Kundenverkehr zu belassen. Die Untersuchung hat gezeigt, daß bereits die derzeitige Verkehrsmenge dies nicht zuläßt, und die Einzelererschließung beibehalten werden muß. Wenn die Leipziger Straße einen eigenen Gleiskörper für die Straßenbahn erhält, werden nur noch Rechtsabbiegebeziehungen möglich sein.

Zur Entlastung der Leipziger Straße wird eine Fläche parallel zu den Bahnanlagen mit einem Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, auf der gegenseitig den jeweiligen Anliegern die Benutzung für den Anlieferungsverkehr zu gestatten ist.

Eine Nutzungserweiterung mit starkem Verkehrsbedürfnis ist wegen mangelnder Erschließungskapazitäten nicht mehr möglich.

## **5.2 Öffentlicher Nahverkehr**

Über die Leipziger Straße führen zwei Linien der Straßenbahn. Für die geplante Weiterführung einer Linie ins Umland wird die Trasse über die Leipziger Straße beibehalten.

## **6 Landschaftsplanung/Grünordnungsplan**

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplan gemäß § 4 HENatG erarbeitet. Die Aussagen des Landschaftsplanes werden Teil, seine planungsrechtlich relevanten Bestandteile werden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **6.1 Aufgabe des Landschaftsplanes**

Die Aufgabe des Landschaftsplanes ist unter Berücksichtigung der heutigen Situation (Bestand) die Eingriffe bzw. Auswirkungen der städtebaulichen Zielsetzungen (Planungsziele) wie

- Erweiterung der Bebauung entlang der Leipziger Straße
- Erweiterung des Autohauses und
- Stärkung insgesamt der ökologischen Situation

im Hinblick auf Klima, Boden, Wasser, Vegetation, Erholungswert und Landschaftsbild zu bewerten, Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung der Eingriffe vorzuschlagen und in der abschließenden Bilanzierung zeigen, inwieweit die Planungsziele realisierbar sind.

## 6.2 Heutige Situation aus der Sicht des Landschaftsplanes

### 6.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt naturräumlich auf einer ebenen Niederterrasse des Fulda Beckens mit seinen Seitenflüssen. Sande, Kiese und Auelehme mit hohem Grundwasserstand sind die wesentlichen Standortfaktoren. Industrielle und bauliche Nutzung seit über 100 Jahren veränderten die Böden erheblich. Mit Kontaminationen muß stellenweise gerechnet werden.

### 6.2.2 Klima, Boden, Wasser, Vegetation

Klimatisch von Bedeutung sind zwei Frischluftsschneisen mäßiger Wirksamkeit: Die Leipziger Straße und die Gleisanlagen. Die erhöhte Luftbelastung des Raumes wird durch den Kraftverkehr der Leipziger Straße (DTV = ca. 21 000 Kfz-E/24 h) noch erhöht.

Die Detailanalyse des engeren Planungsraumes (neun nutzungs- und gestaltungsorientierte Raumeinheiten) und der direkten Nachbarschaft (vier Raumeinheiten) ergibt folgendes Bild:

Es besteht eine äußerst heterogene und stadtgestalterisch unbefriedigende Nutzungsmischung. Vor allem die Wohnnutzung im Gebiet und in der Nachbarschaft leidet unter Verkehrs- und Betriebsemissionen. Die Nutzbarkeit, Flächengröße und Qualität des Wohnumfeldes ist sehr unbefriedigend. Erhebliche Konflikte und Defizite bestehen durch den hohen Versiegelungsgrad (durchschnittlich 86 %) und den geringen Vegetationsbestand in den Potentialkategorien Klima, Arten- und Biotopschutz, Naturhaushalt (Boden, Wasser).

Die genaue Vegetationsanalyse zeigt jedoch auch erhaltenswerte und entwicklungswürdige Bestände in ihrer Funktion als Lebensraum:

- Reste von Obstgärten
- ungestörte Gehölzgruppen an Grundstücksgrenzen
- großflächige Ruderalflächen auf teilversiegelten offenen Frei- und Lagerflächen, Wegen.

## 6.3 Planungsziele, Eingriffe, Ausgleichsmaßnahmen

Zum Abbau der Defizite und Konflikte und zur Weiterentwicklung der Standortqualitäten werden in sechs unterschiedlichen Kategorien Empfehlungen gegeben:

### 6.3.1 Das räumlich-strukturelle Leitbild

kann als "Leitermodell" bezeichnet werden. Ein breiter Gehölzgürtel entlang der Gleisanlagen wird über grenzbegleitende "Leitersprossen" in Form von Vegetationsstreifen mit Baumreihen an der Leipziger Straße verbunden. So entstehen biologisch wirksame Vernetzungsglieder zur Stabilisierung der vorhandenen Vegetation. Gesichert werden sollen diese Elemente durch Festsetzungen über Baugrenzen und Pflanzgebote.

### 6.3.2 Flächenmäßige prozentuale Festsetzungen

von Vegetationsflächenanteilen und Grünvolumenmengen sollen die ökologische Gesamtsituation verbessern. Dabei soll die spezielle Anordnung der Vegetation teilweise dem künftigen Einzelbauvorhaben angepaßt werden. Gehölzpflanzungen sollen sich an den vorhandenen, natürlichen Artenspektrum orientieren. Regenwasserversickerung sollte auf allen Grundstücken erfolgen.

### 6.3.3 Einzelobjektgestaltung

In Anpassung an die einzelnen sehr unterschiedlichen Teilbereiche werden individuelle Planungsempfehlungen gegeben:

- Erhaltung und Stärkung vorhandener Vegetation,
- Entwicklung des Wohnumfeldes der Wohnlage An der Kastanie,
- Erhalt und gestalterische Einbeziehung alter Bausubstanz.

### 6.3.4 Eingriffe und dadurch bedingter Ausgleich oder Ersatz

- östliches MK und GE: Es kann mit einem Eingriff gerechnet werden durch Überbauung und Versiegelung von max. 2 400 qm Vegetationsfläche (2 100 qm Ruderalbewuchs, 300 qm Gehölzfläche mit 5 bis 10 m hohen Einzelbäumen. Ausgleich durch ca. 1 000 qm Vegetationsfläche und ergänzend durch Pflanzung von 13 Laubbäumen, StU 25 - 30 am Westrand der Ochshäuser Straße.
- Westliches MK- und GE-Gebiet: Möglicher Eingriff durch Überbauung von max. 7 000 qm wassergebundener Decke (BKW = 0,6) entspr. 4 200 qm offenem Boden. Möglicher Verlust von ca. 300 qm Obstgarten durch Überbauung und Erschließung. Verlust von ca. 9 Obstbäumen. Ausgleich durch Dachbegrünung, Entsiegelung und Anlage von ca. 8 000 qm Vegetationsfläche teilweise mit Gehölzen.

### 6.3.5 Verdacht auf Altlasten

Sollte sich herausstellen, daß Teile des Geländes wegen möglicher Grundwassergefährdung besser eine Oberflächenversiegelung behalten bzw. erhalten müssen, werden Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen in anderer Art und Weise als im Plan dargestellt) notwendig. Dies ist bei jedem Einzelvorhaben im Rahmen der jeweils erforderlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

### 6.3.6 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Um die bauliche und verkehrsmäßige Intensivierung des Gebietes mit ihren Negativwirkungen für den Gesamtraum zu kompensieren werden südlich der Gleisanlagen sowie nördlich in den Wohnquartieren verstärkte Begrünung gefordert.

### 6.4 Bilanzierung

Der heute vorhandene hohe Versiegelungsgrad von ca. 86 % wird durch Maßnahmen wie

- Entsiegelung,
- Begrünung und Bepflanzung von im Plan festgesetzten Flächen,
- Begrünung von Dächern sowie
- noch durch zusätzliche Bebauung erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen nördlich in den Wohnquartieren und südlich der Bahnanlagen

wesentlich verringert.

Die Gesamtsituation verbessert sich damit hinsichtlich der Grünstruktur und des Grünvolumens, der Vernetzung mit der Umgebung und ihrer gesamtstädtischen Einfügung erheblich. Der Anteil der Vegetationsflächen erhöht sich um ca. 50 %. Das Grünvolumen der Vegetation kann verdoppelt werden.

## 7 Bodenordnung

Zur Erweiterung der Straße Pfaffenstieg ist Grunderwerb notwendig. Die Belastung mit Fahr- und Leitungsrechten ist in Einzelverfahren und im Rahmen von Baugenehmigungen zu regeln.

## 8 Strukturdaten

|   |     |          |
|---|-----|----------|
| - Gesamtfläche des Geltungsbereiches              | rd. | 7,45 ha  |
| davon öffentliche Verkehrsfläche vorhanden        | rd. | 0,45 ha  |
| "                    "                    geplant | rd. | 0,09 ha  |
| - Baugebiet zusammen                              | rd. | 6,91 ha  |
| o davon Kerngebiet                                | rd. | 0,72 ha  |
| o    besonderes Wohngebiet                        | rd. | 0,3 ha   |
| o    Gewerbegebiet                                | rd. | 3,93 ha  |
| o    Sondergebiet                                 | rd. | 1,92 ha  |
| o    Mischgebiet                                  | rd. | 0,04 ha  |
| - Verkaufsfläche heute im SO-Gebiet               | ca. | 7 700 qm |
| - Verkaufsfläche Zuwachs                          | ca. | 900 qm   |

...

- Zuwachs sonstiger Brutto geschoßflächen  
für Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung  
BGF

ca. 7 500 qm

## 9 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Umgestaltung des Platzes an der Kastanie werden auf ca. 280 000,00 DM geschätzt. Die Finanzierung erfolgt mit Mitteln der Einfachen Stadterneuerung.

Die Finanzierung evtl. Altlastenbeseitigung ist Aufgabe des Verursachers bzw. des Eigentümers.

- Grunderwerb und Baukosten für den Ausbau  
des Pfaffenstiegs ca. 30 000,00 DM

gez.  
Bergholter  
Baudirektor

Kassel, 18.06.1990/01.03.1991

Die Übereinstimmung der Fotokopie  
mit der Urschrift wird hiermit  
beglaubigt:

Kassel, den 26. Sep. 1991

