

# Stadt Mainz

## Begründung zum Bebauungsplan "G 124"

Anlage:  
Schalltechnische Untersuchung  
zum Straßenverkehrslärm  
Landespflegerischer Planungsbeitrag  
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau  
hierzu liegen keine digitalen Daten vor

"Umnutzung des Kasernengeländes zwischen  
Erzbergerstraße und Canisiusstraße (G 124)"



Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

## **Begründung zum Bebauungsplan "Umnutzung des Kasernengeländes zwischen Erzbergerstraße und Canisiusstraße (G 124)"**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des "G 124" wird begrenzt

- ⇒ im Norden durch die Erzbergerstraße,
- ⇒ im Osten durch das Sportgelände der Firma Schott und die Wohnsiedlung westlich der Straße "Am Müllerwäldchen",
- ⇒ im Süden durch die Canisiusstraße,
- ⇒ im Westen / Nordwesten durch die Weserstraße, die Straße "An der Krimm" sowie die Südfassade des TÜV-Hauptgebäudes,
- ⇒ marginal greift die Grenze in die gewerbliche Baufläche im Bereich der Kreuzung "An der Krimm" / "Am großen Sand" ein.

### **2. Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der gültige Flächennutzungsplan vom 24.05.2000 stellt für das Plangebiet des "G 124" Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, öffentliche Grünflächen und Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergärten / Kindertagesstätten" dar. Die geplanten Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes stimmen bezüglich des "Sondergebietes Einzelhandel" und der Gemeinbedarfsfläche "Sporthalle" mit den o.a. Darstellungen nicht überein. Für diese Fläche wird die Änderung Nr. 5 des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### **3. Erfordernis der Planung**

Wie der Titel des Bebauungsplanes "G 124" schon sagt, wurde das Plangebiet in der Vergangenheit militärisch genutzt, der Planungshoheit der Stadt Mainz entzogen und lag mehr oder weniger als städtebaulich nicht integrierter Fremdkörper im Übergangsbereich der Stadtteile Gonsenheim und Mombach.

Nach Beendigung der militärischen Nutzung und der Rückgabe des Kasernengeländes in die Planungshoheit der Stadt Mainz, bot sich die einmalige Chance, dieses ca. 30 ha große, unmittelbar an die zentrale Versorgungslage Gonsenheims anschließende Areal einer zivilen Nutzung zuzuführen und die optimalen Standortfaktoren für den Wohnungsbau auszunutzen.

Allein die Größenordnung des Plangebietes sowie

- ⇒ die städtebauliche Verknüpfung mit dem gewachsenen Umfeld,
- ⇒ die Platzierung und verträgliche Zuordnung von Nutzungen im Plangebiet selbst,

- ⇒ die Erschließung und Parzellierung des Areals,
- ⇒ die erforderliche Sanierung von vorgefundenen Altlasten sowie
- ⇒ die Bewältigung der Verkehrslärmproblematik

begründet unter der Prämisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

#### **4. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Bereits im Vorfeld des Grundstückserwerbes durch die Stadt Mainz bzw. die stadt eigene Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG) wurden von beauftragten Planungsbüros Vorschläge zur städtebaulichen Neuordnung der Konversionsfläche ausgearbeitet.

Als wesentliche Planungsziele wurden vorgegeben:

- ⇒ Städtebaulich sinnvolle Verknüpfung und Anbindung an die Umgebung, insbesondere auch deshalb, weil das neue Quartier über die in unmittelbarer Nähe bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mitversorgt werden soll.
- ⇒ Reduzierung des Fahrverkehrs im Gebiet.
- ⇒ Lösungen bezüglich der Lärmbelastung entlang der Weser- und Erzbergerstraße,
- ⇒ Erhalt der zentral gelegenen ca. 2 ha großen Grünfläche,
- ⇒ sinnvolle Zuordnung und Nutzbarkeit privater Grün- und Freiflächen,
- ⇒ Integration bereits vorhandener (Sporthalle) und Standortvorschläge für zusätzlich erforderliche Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten).

Gemessen am Umsetzungsgrad der o.a. Ziele bot der vom Büro Trojan, Trojan und Neu ausgearbeitete Rahmenplan die besten Lösungsmöglichkeiten an und wurde als Konzept dem Bebauungsplan "G 124" zugrunde gelegt, im Rahmen des Verfahrens modifiziert und lässt sich wie folgt beschreiben.

##### **4.1 Nutzungsverteilung, -strukturen**

Im Norden unmittelbar an die Hauptverkehrsstraße Erzbergerstraße war zu Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Fläche von ca. 7 ha als Fachhochschulgelände dargestellt. Nachdem das Land Rheinland-Pfalz der Stadt Mainz mitgeteilt hat, dass dieser Bereich nicht mehr als Standort in Frage kommt, wurde die Fläche, auf Anregung der treuhänderisch tätigen Entwicklungsgesellschaft (GVG), im wesentlichen mit **Wohnungsbau** beplant. Ein großer Teil der Fläche

wird für verdichtete Einfamilienhausbebauung in Form von Reihenhäusern genutzt. Übergangsbereiche zum Park und zur östlichen Zufahrtsstraße ermöglichen mehrgeschossige Bebauung für Geschosswohnungsbau und Stadthäuser.

**Die Wohnbebauung** östlich und westlich des Stadtteilparks ist in zeilenförmigen Baustrukturen angeordnet, die jeweils an einer Stirnseite blockförmig geschlossen sind. Die meisten Wohnungen sind in Ost-West-Richtung orientiert.

Im Bereich des Knotenpunktes Weserstraße / An der Krimm ist nördlich der neuen Zufahrt ins Gebiet ein **Sondergebiet Einzelhandel** geplant, das einerseits die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf in dieser städtebaulich hervorgehobenen Lage aufnehmen kann, andererseits angemessen auf die erhöhte Belastung durch Verkehrslärm reagiert.

Im Bereich der Straße "An der Krimm" und der heutigen Zufahrt zum TÜV ist ein "eingeschränktes" **Gewerbegebiet** geplant, in welchem Arten von Betrieben und Anlagen zulässig sind, die das (angrenzende) Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Verminderung des Störungsgrades begründet sich in der Nachbarschaft vorhandener oder geplanter Wohnnutzung.

Südlich des SO-Einzelhandel befindet sich die vorhandene **Sporthalle**, die durch einen Sporthallenneubau auf dem Gelände östlich der Weserstraße ersetzt werden soll. Der Bebauungsplanentwurf setzt eine Gemeinbedarfsfläche "Sporthalle" fest. Die restlichen Flächen an der Weserstraße sowie der Standort der heutigen Sporthalle sind mit Wohnbauflächen überplant.

Zwei **Kindertagesstätten** sind im Gebiet geplant. Ein Standort befindet sich im Südwesten des Stadtteilparks und somit etwa im Schwerpunkt der Wohnnutzung; sie wird von einer Anliegerstraße erschlossen und ist darüber hinaus optimal in das Fußwegenetz eingebunden. Die zweite Kindertagesstätte ist nordöstlich des Parks geplant, im Übergangsbereich zur Einfamilienhausbebauung.

Für die beiden sich u-förmig nach Norden öffnenden ehemaligen **Garnisonsgebäude** an der Canisiusstraße sieht das Konzept als räumlichen Abschluss je einen Querriegel vor, der sowohl Wohn- als auch Büronutzung aufnehmen kann und den per Erhaltungssatzung geschützten Kasernengebäuden zur Wohnnutzung hin ein "Gesicht" gibt.

#### 4.2 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Der ehemalige Exerzierplatz ist in seiner gesamten Breite erhalten. Der geplante Park bemisst sich auf ca. 2,3 ha und wird eine Reihe von Spiel- und Naherholungsfunktionen aufnehmen. Ohne trennende Verkehrsflächen schließt sich im Süden der baumbestandene Platz vor der Nordseite des Studentenwohnheims an.

Kinderspielplätze entstehen an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und im Bereich der Einfamilienhausbebauung. Ein Bolzplatz ist im Nordosten des Geltungsbereiches angesiedelt.

### **4.3 Private Freiflächen**

Die Zeilenstrukturen der Wohnquartiere bieten im Inneren Raum für ungestörte private Freiflächennutzung, während sie gleichzeitig von Fußwegen gut erschlossen sind. Im "geschlossenen" Abschnitt der Bebauung sind größere Innenabmessungen vorhanden. Somit wird die Nutzbarkeit auch für die blockartige Struktur ermöglicht.

### **4.4 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet des "G 124" wird an 3 Stellen an das städtische Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

- ⇒ Das SO-Einzelhandelsgebiet sowie ein geringer Anteil der Wohnbebauung in der nördlichen Teilfläche werden von einem Knoten im Bereich Weserstraße / An der Krimm erschlossen.
- ⇒ Das westliche Wohnquartier sowie der Komplex der Regulierungsbehörde für Telekommunikation im westlichen Teil der Canisiusstraße, werden durch eine Erschließungsstraße an die Weserstraße angeschlossen.
- ⇒ Der gesamte östliche Teil des Planungsgebietes sowie die Wohnbauflächen im Norden werden von der Erzbergerstraße her erschlossen.

Damit wird sichergestellt, dass die Canisiusstraße nicht zusätzlich durch Verkehr aus dem Geltungsbereich des "G 124" belastet wird.

Es besteht keine Verbindung zwischen der östlichen und der westlichen Erschließung. Eine Verbindung zwischen der Erschließungsstraße südlich parallel der Erzbergerstraße und dem Knotenpunkt "Weserstraße / An der Krimm" wird straßenverkehrsrechtlich nach Ausbau der Erschließungsstraßen verhindert. Störender "Schleichverkehr" wird somit unterbunden.

Der Bebauungsplan nimmt darüber hinaus die planungsrechtlich festgeschriebene Überführung der Erzbergerstraße (Bebauungsplan "M 90") auf.

Zwei mögliche Trassenführungen für den ÖPNV in Form von Bussen sind in der Abstimmung zwischen den Stadtwerken und dem Amt für Verkehrswesen festgehalten worden:

Die "kurze Schleife" umfährt das Sondergebiet Einzelhandel und erhält Bushaltestellen im Bereich des "WA2" und an der Süd- oder Ostseite des Sondergebietes. Die "lange Schleife" führt von der Neuzufahrt nach Osten bis zum Standort der zweiten Kindertagesstätte, knickt im Bereich der Platzfläche ab

und verlässt den Geltungsbereich des "G 124" zur Erzbergerstraße. Diese Trasse erhält die Bushaltestellen im Bereich der Platzfläche (Fußgängerzone) vor der zweiten Kindertagesstätte.

Im Bebauungsplanentwurf "G 124" sind die Verkehrsflächen so geplant, dass beide Trassenvarianten möglich sind.

Darüber hinaus ist das Plangebiet über die bereits vorhandene Straßenbahnlinie in der Breiten Straße / Elbestraße mit Haltepunkt Gleisbergzentrum, Elbezentrum in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Im Zusammenhang mit der Gestaltung des Knotens im Bereich Weserstraße / An der Krimm wird der Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche, die TÜV und Ordnungsamt erschließt, nach Nord-Osten verschoben.

#### **4.5 Innere Erschließung**

Die Wohnquartiere westlich und östlich der öffentlichen Grünfläche sind von Anliegerstraßen und den Erschließungsstraßen ringförmig umschlossen. Je ein privater Wohnweg mit platzförmiger Aufweitung bildet das Zentrum des östlichen und des westlichen Wohnquartiers.

Die Wohnzeilen werden in ost-westlicher Richtung von Fußwegen durchquert, die verbunden sind mit den Fußwegen im Stadtteilpark und dem Spielplatz im Osten des Gebietes.

Die Wohnbauflächen im Norden sind von einer Parallelstraße zur Erzbergerstraße erschlossen. Daran schließen sich hofartige Erschließungsflächen an, die einerseits private Stellplätze und andererseits wohnungsnaher Kinderspielplätze aufnehmen.

#### **4.6 Ruhender Verkehr**

Für die Wohnbebauung der östlich und westlich des Parks gelegenen Flächen sind die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Ebenso erhalten die Punkthäuser nördlich des Parks und die nord-süd-orientierten Gebäude nördlich der hier befindlichen Erschließungsstraße Tiefgaragen.

Die dreigeschossige Bebauung im Nordosten erhält oberirdische Stellplätze; ebenso die Reihenhausbebauung im überwiegenden Teil der Teilfläche Nord.

Für die Reihenhausbebauung sind die Stellplätze innerhalb der Straßenverkehrsfläche als Senkrechtparker festgesetzt. Diese Anordnung ermöglicht einen geringen Flächenverbrauch für die Stellplatzanlagen. Die räumlich möglichst nahe Zuordnung mindestens eines Stellplatzes zur Wohneinheit garantiert innerhalb der übersichtlichen Wohngruppen eine störungsfreie Benutzung der privaten Stellplätze.

Das SO-Einzelhandel bietet für diese gewerbliche Nutzung oberirdische Stellplatzflächen.

Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum vorgehalten.

#### **4.8 Verknüpfung mit Nachbargebieten**

Die Fuß- und Radwegeverbindung von Süden nach Norden führt durch den Park und ist ihrer Bedeutung entsprechend ausgeformt. Im Bereich nördlich des Parks verschwenkt die Verbindung nach Westen um parallel mit der oberen Kreuzstraße die Erzbergerstraße queren zu können. Die Eingangssituation zu den Schwimmbädern wird mit dieser niveaugleichen Führung des Fuß- und Radweges schnell und sicher erreicht.

Die Verbindung zum Wohngebiet "Am Müllerwäldchen" wird über einen neuen Fuß- und Radweg vom nördlichen Parkabschnitt bis zur Karlsbader Straße hin angestrebt.

### **5. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend der Intention des "G 124", Wohnraum zu schaffen, nimmt die Festsetzung unterschiedlich ausgeformter "**Allgemeiner Wohngebiete**" gemäß § 4 BauNVO flächenmäßig den größten Raum im Plangebiet ein. Hierbei wird für die Allgemeinen Wohngebiete die Gliederungsmöglichkeit nach § 1 BauNVO wahrgenommen. Dabei werden vor allem die Nutzungen bedacht, die Störungen durch das durch sie hervorgerufene Verkehrsaufkommen verursachen könnten. So ist im gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Verwaltungen und die Zulässigkeit von Läden so geregelt, dass keine starken Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung gegeben sind.

Im WA2 ist die Zulässigkeit von Läden stark eingeschränkt. Diese Einschränkung soll verhindern, dass auch unter Berücksichtigung des im Nordwesten geplanten SO-Einzelhandel keine negativen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel im Zentrum Gonsenheims entstehen.

Bei den beiden Quartieren beiderseits des Parkes sowie den Bauflächen im Norden soll die Wohnnutzung absolut im Vordergrund stehen. Aus der Überlegung heraus, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eigentlich allgemein zulässigen Läden, sofern sie lebensfähig sein sollten, auf motorisierte Kundschaft angewiesen wären, die sparsam angelegten Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr diese Mehrbelastungen jedoch nicht verkraften und gleichzeitig die Wohnqualität darunter leiden würde, ist diese Nutzung in diesem mit "**WA**" festgesetzten Teil des Plangebietes ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke sowie die im Regelfall nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, etc.) finden darüber hinaus in diesen Wohnquartieren keine angemessenen Standortbedingungen und sind deshalb unzulässig.

**Anlagen für Verwaltungen** - im Regelfall nur ausnahmsweise zulässig - finden im festgesetzten "**WA1**" sowie im "**WA2**" ihre generelle Zulässigkeit. Dieser Bereich umfasst die großvolumigen und aus städtebaulicher Sicht erhaltenswürdigen Garnisonsgebäude entlang der Canisiusstraße sowie die großvolumige Bebauungsmöglichkeit entlang der Weserstraße.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 ist für Verwaltungsanlagen die allgemeine Zulässigkeit erklärt, im Allgemeinen Wohngebiet WA ist deren ausnahmsweise Zulässigkeit ausgeschlossen. Durch die Gliederung werden negative Auswirkungen für das Wohnen vermieden. Diese planerischen Maßnahmen der Gliederung entsprechen dem Planungsziel und dem städtebaulichen Entwurf.

Bereits im Jahre 1992 hat sich im WA1 im westlich gelegenen u-förmigen Block, noch als Baumaßnahme des Bundes, das damalige Bundesamt für Post und Telekom (BAPT) angesiedelt. Von der Festsetzung eines Sondergebietes wird hier bewusst abgesehen, vielmehr muss sich diese Verwaltungsnutzung dem Wohngebietscharakter unterordnen, was von der Störintensität der Einrichtung her vertretbar ist. Die Nutzung der heutigen Regulierungsbehörde für Telekommunikation ist planungsrechtlich gesichert.

Gegen eine Festsetzung des Grundstücks als Sondergebiet spricht, dass als sonstige Sondergebiete nur solche Gebiete darzustellen und festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 - 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Darüber hinaus bietet diese WA1-Festsetzung noch die Möglichkeit, die im rückwärtigen Bereich festgesetzten viergeschossigen Querriegel neben der tertiären auch mit Wohnnutzung zu belegen.

Im Hinblick auf die schwer vermarktbareren großvolumigen Baukörper wird im "WA1" ein generell breites Nutzungsspektrum offengehalten. Neben Anlagen für Verwaltungen sind hier auch Anlagen für **kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** zulässig und im Hinblick auf die südlich angrenzende Ortslage Gonsenheims auch städtebaulich sinnvoll. Einrichtungen und **Nutzungen mit ständigem Publikumsverkehr**, dazu gehören auch im Normalfall wohngebietsverträgliche Nachbarschaftsläden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes müssen auch im WA1 entfallen, da die unmittelbar angrenzende Canisiusstraße künftig als Erschließungsstraße entfällt und das plangebietsinterne Erschließungssystem solche Verkehrsmengen nicht verkraften könnte.

Das entlang der Weserstraße und an der nördlichen Parkgrenze festgesetzte allgemeine Wohngebiet "**WA2**" wird direkt von der Weserstraße bzw. von der neu anzulegenden Erschließungsstraße her erschlossen, Fahr- und Zulieferverkehr beeinträchtigen das Wohnquartier West oder das Wohnquartier Nord somit nicht. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf die Lärmvorbelastung im

Zuge der Weserstraße wird hier das Nutzungsspektrum des § 4 BauNVO weitgehend offengehalten. Für Anlagen für Verwaltungen wird für das WA2 mit der in dieser Randlage möglichen hohen städtebaulichen Dichte die allgemeine Zulässigkeit erklärt. Im Hinblick auf die Festsetzung eines Sondergebietes im Nordwesten des Geltungsbereiches mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> wird die Größenordnung eventueller weiterer Einzelhandelsnutzungen im "WA2" auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt und erhält zusätzlich Einschränkungen hinsichtlich der Sortimentsstruktur, um wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur Gonsenheims mit seinem ausgeprägten Zentrum "Breite Straße" zu verhindern.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die hier sowie im gesamten Plangebiet keine adäquaten Standortbedingungen vorfinden, werden im "WA2" und im Bebauungsplan generell von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die bestehende Sporthalle, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet regelzulässig, ist Bestandteil des "WA2". Im Falle, dass diese Sporthalle aufgegeben wird, bieten die getroffenen Festsetzungen Baurecht für die entsprechende Ersatznutzung.

Trotz der starken Nutzungsreglementierung in den einzelnen WA-Gebieten bleibt bezogen auf den gesamten Geltungsbereich der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes erhalten.

## **5.2 Sondergebiet Einzelhandel**

Das Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Bereich des Knotenpunktes Weserstraße / An der Krimm beinhaltet großflächige Einzelhandelsnutzung.

Diese ist bis zu einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> zulässig. Bestimmte Sortimente des mittel- bis längerfristigen Bedarfs sind ausgeschlossen, um den bestehenden Einzelhandel im Zentrum des Stadtteils nicht zu gefährden.

Aufgrund der Verwaltungsvorschrift zur Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vom 09.07.1996 war die - damalige - Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz über die Planungsvorstellungen bereits im Jahre 1997 informiert worden. In ihrer Stellungnahme aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung vom 26.08.1997 führt sie aus, dass hinsichtlich eines Sondergebietes von 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine Bedenken bestehen; die Lage sei als integrierter Standort anzusehen.

## **5.3 Gemeinbedarfsflächen**

Der Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsflächen fest. Dies sind zum einen zwei Standorte für Kindertagesstätten in zentralen Lagen und fußläufig sehr gut erschlossen. Das Planungsrecht gibt die Möglichkeit, den Bedarf an Kindertagesstättenplätzen aus dem "G 124" aber auch den Fehlbedarf aus dem Stadtteil

Gonsenheim im "G 124" zu erfüllen. Zum zweiten erfolgt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche "Sporthalle" an der Weserstraße. Durch diese Lage wird der Erschließungsverkehr für die Sporthalle in Randlage abgefangen und nicht in die Wohnquartiere gezogen. Diese Festsetzung gibt die Möglichkeit, die heute vorhandene Sporthalle durch einen Neubau in einer geeigneteren Lage zu ersetzen.

#### **5.4 Flächen für den sozialen Wohnungsbau gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7**

Der Bebauungsplan setzt im Osten und Westen überwiegend Geschosswohnungsbau fest. Inwiefern die hier realisierten Wohnungen später als Eigentumswohnungen oder als Mietwohnungen auf den Markt kommen, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, da dies in der Entscheidung der zukünftigen Investoren liegt. Die seitens des Wohnungsdezernenten anvisierte Zielzahl von 300 Sozialwohnungen im Geltungsbereich des "G 124" wird im Endeffekt von den zur Verfügung stehenden Fördermitteln abhängig sein. Der Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang ohnehin keine absolute Zahl von Sozialwohnungen festsetzen, sondern den prozentualen Anteil generell förderfähiger Wohnungen verteilt auf die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes. Auf die vom Fachamt zum Thema Verteilung vorgetragenen Vorschläge wird in diesem Zusammenhang zurückgegriffen.

Der Forderung, über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in **allen** Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus nur Gebäude zuzulassen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten, kann nicht entsprochen werden. Diese Forderung würde bedeuten, dass hier nur Wohnungen zulässig sind, die nach Wohnungsart, Größe, Ausstattung die Voraussetzungen der öffentlichen Wohnungsbauförderung erfüllen. Im Hinblick auf eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird diese Forderung nicht begründbar sein, da sie eine Verwertung der Bauflächen durch den Investoren deutliche Grenzen setzt. Die öffentlichen Belange, d.h. das Vorhalten von Wohnungen im sozial förderfähigen Bereich sind durch die prozentual vorgegebenen Mindestkapazitäten in den Teilbereichen des Plangebietes bereits abgedeckt. Eine flächendeckende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB könnte u.U. dazu führen, dass das Plangebiet und somit die Konversionsmaßnahme auf dem Wohnungsmarkt wenig Interesse findet und sich die Konversionsmaßnahme insgesamt finanziell zu Lasten der Stadt Mainz weiterentwickeln würde.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erfolgt prozentual für bestimmte Baublöcke des Geschosswohnungsbaus mit räumlicher Streuung im Geltungsbereich des "G 124".

#### **5.5 Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Für die Baublöcke 17 bis 24 innerhalb der Teilfläche Nord, die für Reihenhausbebauung konzeptioniert sind, ist die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude mit "2" festgesetzt.

Den Bauflächen 17 bis 24 als Einfamilienhausbebauung sind die für die nachzuweisenden Stellplätze erforderlichen Flächen so zugeordnet, dass keine zusätzlichen Erschließungsflächen notwendig werden und die Stellplätze als Senkrechtparker im Straßenraum mit geringstem Flächenverbrauch angelegt werden können. Für die einzelnen Hausgruppen sind die zugeordneten Flächen für Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4) auf das notwendige Maß reduziert, um durch optimierte Grundstücksgrößen die Bebauung auch kostengünstig realisieren zu können.

Zur Umsetzung der Einfamilienhausbebauung und des dazugehörigen flächensparenden Parkierungskonzeptes sind höchstens 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

## 5.6 Verkehrsbezogene Festsetzungen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie im Kap. 4 bereits angerissen, über zwei nicht miteinander verbundene Straßenschleifen und zwei stichförmige Erschließungen für die nördlichen Wohnbauflächen (von der Erzbergerstraße und vom Knotenpunkt Weserstraße / An der Krimm).

Da die **Canisiusstraße** als Erschließungsstraße künftig entfällt, erfolgt die Erschließung der zu erhaltenden Kasernengebäude (BAPT, Studentenwohnheim, etc.) von Norden her über die o.a. Schleifen; zusätzlich festgesetzte Wendemöglichkeiten gewährleisten, dass sich kein gebietsfremder Verkehr in die eigentlichen Wohnquartiere "verläuft", wo die Straßen als reine Anliegerstraßen konzipiert sind.

Im gesamten Plangebiet soll durch die **Festsetzung von Grundstückzu- und -ausfahrten** der Fahrverkehr möglichst in Randlage abgefangen und auf die privaten Parkieranlagen geleitet werden. Diese Festsetzung erfolgt auch, um die Zufahrten zu konzentrieren und damit die Unterbrechungen von den erforderlichen Versickerungsmulden und sonstige Störungen im Straßenraum zu vermindern.

Die Unterbringung der **Stellplätze** für den Wohnungsbau erfolgt in weiten Teil des Geltungsbereiches in **Tiefgaragen**, die direkt unter den Wohngebäuden untergebracht sind. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Flächenfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB reduzieren die Unterbauung und somit die Versiegelung von Privatgrundstücken auf ein erforderliches Mindestmaß.

Die Fahrverkehrserschließung beschränkt sich somit auf die am Rande des jeweiligen Wohnquartiers verlaufenden Erschließungs- und Anliegerstraßen.

Als **Fußgängerzonen** sind die Erschließungsflächen östlich und westlich des Parks sowie zwei Platzflächen nordwestlich und nordöstlich des Parks geplant.

Die im Wohnquartier Ost und West mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufende platzartig aufgeweitete Verkehrsfläche ist fahrverkehrsfrei und nimmt hauptsächlich Spiel- und Kommunikationsnutzungen auf. Diese Fläche ist nicht Bestandteil des öffentlichen Verkehrsnetzes, sie wird als **private Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit** festgesetzt und ist ein wichtiger Bestandteil des Freiflächensystems.

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden, die Wohnquartiere Ost und West querenden **Wege** sind privates Gelände und werden lediglich **mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit** belastet. Das gleiche gilt auch für einige der Wege im Wohnquartier Nord.

In Kombination mit den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet ergibt sich ein dichtes Netz von **Fuß- und Radwegen**, das die von außerhalb kommenden Wegebeziehungen aufnimmt und verbindet. Darüber hinaus bietet es Ausgangspunkte für zukünftig noch anzustrebende Wegeverbindungen z.B. nach Osten, hin zur Wohnsiedlung "Am Müllerwäldchen" an.

Die Hauptwegeführung durch das gesamte Gebiet vom Durchgang im mittleren Garnisonsgebäude im Süden durch den Park nach Norden wird parallel zum geplanten Sondergebiet und zur Wohnnutzung und straßenbegleitend zur Oberen Kreuzstraße ermöglicht.

Dadurch kommt die **Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Mombach** ohne zusätzliche Über- bzw. Unterführungsbauwerke aus, sie knüpft direkt an die im rechtskräftigen Bebauungsplan "M 90" festgesetzte Unterquerung der in Hochlage geplanten Erzbergerstraße an.

### **5.7 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen**

Im gesamten Geltungsbereich wird die Option zum Ausbau des Dachgeschosses oder Bau eines Staffelgeschosses offengehalten. Das Dachgeschoss wird nicht auf die städtebaulichen Dichtewerte angerechnet. (Zahl der so erreichbaren Wohneinheiten siehe Kap. "Statistik"). Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Entwurf differenziert. Für das Wohnquartier Ost und West gilt, dass innerhalb der jeweils außenliegenden Zeilen sowie der Kopfbauten vier Vollgeschosse, bei den innenliegenden Zeilen jeweils drei Vollgeschosse zulässig sind. Die GFZ staffelt sich entsprechend von 0,81 bis 1,68. Der Grad an Differenzierung und Genauigkeit dieser Festsetzung begründet sich in der ausgeprägten städtebaulichen Figur dieser Wohnquartiere. Bereiche stärkerer Verdichtung wie die Kopfbauten sind insbesondere durch die unmittelbare Nachbarschaft zu weniger dichten zeilenförmigen Strukturen verträglich.

Das aufgezeigte Maß der Verdichtung ist auch im Hinblick auf die Qualität der privaten Grün- und Freiflächen auf jeden Fall vertretbar.

Die Dichtewerte innerhalb der Reihenhausbauung der nördlichen Teilfläche erreichen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 bis 0,4. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im Innern des Bereiches 2 Vollgeschosse und am Nord- sowie Ostrand 3 Vollgeschosse. Nord- und Ostrand sollten als Begrenzung des Gebietes und dessen Rücken höher bebaut werden. Auch ist aufgrund der Gebäudeorientierung der Nordzeilen und der Lärmbelastung der Nord- und der Ostzeile das Spektrum an Bauungsmöglichkeiten und Grundrissgestaltungen durch 3 Vollgeschosse erweitert. Die GFZ für die Reihenhausbauung beträgt somit 0,6 bzw. 0,8 bis 1,2.

Die Baublöcke 23 und 24 erreichen als Haus-Hof-Häuser und mit einer niedrigen Geschossigkeit (1-geschossig bzw. 1- bis 2-geschossig) eine hohe GRZ von 0,6; die GFZ liegt allerdings im Rahmen der durch § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen.

Für die Baublöcke 26, 27 und 28 wird die Zahl der Vollgeschosse mit 3 zwingend vorgeschrieben, um hier als städtebaulich wirksamen Abschluss des Parkes eine gewisse Höhe zu fixieren. Die Punkthäuser an der Nordseite des Parkes erreichen mit 6 Vollgeschossen eine GFZ von 1,8.

Bezogen auf das gesamte Allgemeine Wohngebiet "**WA**" ergeben sich Dichtewerte, die die gesetzlich vorgegebene Obergrenze aus § 17 BauNVO (GRZ: 0,4, GFZ: 1,2), nicht überschreiten. Die hohen Geschossflächenzahlen z.B. für die Punkthäuser werden bereits durch die Tatsache ausgeglichen, dass die südliche Grenze des Gebietes unmittelbar an die Parkfläche anschließt. Eine erhöhte GRZ im Bereich der Baublöcke 23 und 24 nimmt eine untergeordnete Flächengröße in Anspruch.

Deutlich aus dem Rahmen des § 17 BauNVO fällt das entlang der Weserstraße festgesetzte "**WA 2**". Die hier mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,2 erreichten Dichtewerte ergeben sich aus dem ungünstigen Grundstückszuschnitt. Durch die unter Punkt 5.8 der Begründung beschriebenen Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO jedoch sichergestellt.

Mit den festgesetzten Gebäudehöhen wird das durch die vorhandenen Garnisonsgebäude vorgegebene Orientierungsmaß respektiert, so dass sich die Bauung des ehemaligen Kasernengebäudes vom Maß der baulichen Nutzung her gesehen in das gewachsene Umfeld von Gonsenheim einfügen wird.

Die Baukörperausformung des ausgewählten Rahmenplans wird durch die **Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien** im Bebauungsplan entsprechend festgeschrieben, wobei in Teilbereichen Entwicklungsspielräume offen gehalten werden. So erhält die Wohnbauung innerhalb der u-förmig geschlossenen Blocks in den Wohnquartieren Ost und West zusätzlich die Möglichkeit, zum begrünten Innenbereich hin, mit 50 % der Gebäudebreite, über die hintere Bauflucht hinauszuspringen (2 m Bautiefe) und so zusätzliche Nebengebäude (z.B. Wintergärten oder auch Erdgeschossweiterungen) zu errichten.

Stadträumlich wichtige Raumkanten wie z.B. die Eckpunkte der o.a. platzartig aufgeweiteten privaten Wohnstraße werden über **Baulinien** exakt fixiert. Das gleiche gilt für die Gebäudeflucht entlang der Canisiusstraße. Hier wird das per Erhaltungssatzung geschützte Erscheinungsbild der ehemaligen Garnisonsgebäude durch Baulinien und - für das bisher ungenutzte östliche Gelände - auch durch zwingende Traufhöhen festgesetzt und somit auch planungsrechtlich gesichert.

Baulinien sind auch für die Baublöcke 23 und 24 festgesetzt, um die sogenannte "Haus-Hof-Bauweise" umzusetzen.

## **5.8 Verkehrliche Auswirkungen und Lärmschutz**

Die durch das Amt für Verkehrswesen erstellte Verkehrsprognose sah - bedingt durch die Entwicklung - im Plangebiet des "G 124" eine Zunahme des Verkehrsaufkommens voraus. Der DTV (= durchschnittlicher täglicher Verkehr) wird im Abschnitt zwischen der neuen Einmündung ins Gebiet und der Canisiusstraße mit 19.100 Kfz/24 h und nördlich davon bis zur Kreuzung Weserstraße / An der Krimm mit 17.500 Kfz/24 h prognostiziert, während der IST-Wert mit 12.400 Kfz/24 h angegeben wurde. Im Bereich Erzbergerstraße Ost gibt die Verkehrsprognose 10.700 Kfz/24 h an (IST-Wert: 6.350 Kfz/24 h). Für die Straße "An der Krimm" zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Weserstraße sind 11.900 Kfz/24 h prognostiziert (IST-Wert: 10.400 Kfz/24 h).

Das Plangebiet "G 124" wird über 3 lichtsignalgeregelte Knotenpunkte an das städtische Straßenverkehrsnetz angebunden. Im Zuge der Weserstraße muss aufgrund des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs zwischen dem neu eingerichteten Knoten mit zusätzlicher Lichtsignalanlage und dem Knotenpunkt "An der Krimm" eine Abbiegespur eingefügt werden. Die erforderlichen Baumaßnahmen im Zuge der Weserstraße warfen die Frage auf, ob hier ein "erheblicher baulicher Eingriff" im Sinne der 16. BImSchV vorliegt.

Im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung im Zuge der Weserstraße wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Klärung der Lärmproblematik in Auftrag gegeben. Das vom Ingenieurbüro Paul Pies erstellte und auf Prognosedaten zur Verkehrsbelastung vom Stand September 1996 aufbauende schalltechnische Gutachten (siehe Anlage 1) kam im wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- ⇒ Die Anlage von lichtsignalgeregelten Verkehrsknotenpunkten in Kombination mit der Anlage einer durchgehenden Abbiegespur ist als "erheblicher baulicher Eingriff" im Sinne der 16. BImSchV einzustufen. Die Änderung ist wesentlich, da der Beurteilungspegel die einschlägigen Grenzwerte überschreitet.
- ⇒ Aufgrund der o.g. Einstufung sind Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich erforderlich.

Gemäß den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes soll der erforderliche Schallschutz grundsätzlich durch aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwälle) an der Quelle (hier die Straße) erreicht werden.

Nur in den Fällen, wo diese Maßnahmen aus gestalterischen Überlegungen nicht realisierbar sind oder die Kosten in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen, können die betroffenen Wohngebäude durch passive Maßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) geschützt werden. Der Gutachter schlägt im Hinblick auf diese Grundsatzforderungen des Gesetzgebers ein kombiniertes Maßnahmenbündel zur Reduzierung der Schallbelästigung vor:

Für das entlang der Ostseite der Weserstraße im Geltungsbereich des "G 124" festgesetzte Allgemeine Wohngebiet werden konkrete **Lärmpegelbereiche** gemäß DIN 4109 vorgegeben und somit das erforderliche Schalldämmmaß für Gebäudeaußenteile konkretisiert.

Ebenfalls auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 werden konkrete Vorgaben zur **lärmschutzoptimierten Gestaltung von Wohnungsgrundrissen** festgesetzt. Diese Vorgaben stellen zwar einen deutlichen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren dar; andererseits sind sie jedoch die alleinige Gewähr dafür, dass entlang dieser stark befahrenen innerstädtischen Verbindungsstraße überhaupt eine Wohnnutzung möglich, d.h., genehmigungsfähig ist.

Im Vergleich zur Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO, wo die Wohnnutzung zur Regelzulässigkeit gehört, gleichzeitig jedoch eine geringere Schutzbedürftigkeit genießt, ist die im Bebauungsplan "G 124" gewählte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit konkreten Vorgaben zur Lärmreduzierung die "ehrlichere" Lösung. Auf die in der Praxis auftretenden Probleme zur Aufrechterhaltung einer vernünftigen Nutzungsmischung innerhalb des Mischgebietes soll hier nur am Rande hingewiesen werden. Der Bebauungsplan "G 124" räumt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes der Wohnnutzung von vornherein Vorrang ein, garantiert aber durch die festgesetzten Lärmvorsorgemaßnahmen auch einen unter diesen äußeren Umständen optimierten Schutz der Wohnungen vor Verkehrslärm.

Im Bereich südlich der Erzbergstraße wird durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand die Lärmsituation berücksichtigt. Die Lärmschutzwand wird kombiniert mit einem Wall im Bereich des Straßenbegleitgrüns. Die Höhe der Wand wird mit 4,50 m, 5,0 m und 5,5 m über dem Straßenniveau der südlich angrenzenden Wohnstraße festgesetzt.

**Lärmpegelbereiche** werden ferner angegeben für das Sondergebiet im Nordwesten entlang der Straße "An der Krimm" sowie die Ostfassade des nordöstlichen Baublocks (Nr. 25).

Bei letzterem werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 Vorgaben zur **lärmschutzoptimierten Gestaltung** von Wohnungsgrundrissen festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft auch die Baublöcke 17, 18 und 19 in den Geschossen über dem 1. Obergeschoss (2. Obergeschoss und Dach bzw. Staffelgeschoss), da hier die Lärmschutzwand südlich der Erzbergerstraße den ausreichenden Lärmschutz nicht gewährleistet. Die Festsetzung ist aufgrund der Orientierung der Gebäude und der Lage der dazugehörigen privaten Freiflächen mit einer sinnvollen Grundrissgestaltung (Orientierung nach Westen bzw. Süden) umsetzbar und bedeutet von daher keine wesentliche Einschränkung der Bauherren. Ausnahmen, die eventuell bei konventionellen Reihenhaustypen erforderlich werden, sind durch technische Vorrichtungen möglich.

Für die vorhandene Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches des "G 124" im Zuge des Straßenzuges "An der Krimm" / Weserstraße wird sich durch die Entwicklung innerhalb des "G 124" die Lärmbelastung durch Verkehrslärm erhöhen. Bei der Überprüfung des Tatbestandes der wesentlichen Änderung im Sinne der 16. BImSchV hat sich herausgestellt, dass es zweifelhaft ist, ob die Verkehrslärmschutzverordnung anzuwenden ist. Das Anlegen einer Abbiegespur, der Einbau einer Lichtsignalanlage und der Bau eines Radweges sind hier nicht als "erheblicher baulicher Eingriff" zu werten. Tatsächlich ist die Lärmproblematik bauleitplanerisch zu behandeln.

Dabei wird der Vorgehensweise des Gutachtens gefolgt, das als Lärmschutzmaßnahmen aktive (Lärmschutzwände) und darüber hinaus passive Maßnahmen für die Gebäude vorsieht, für die die Kriterien der 16. BImSchV § 1 Abs. 2 Nr. 2 erfüllt wären. Die Behandlung der Lärmproblematik erfolgt in der Weise, als läge ein erheblicher baulicher Eingriff und damit eine wesentliche Änderung vor.

Als **aktive Schallschutzmaßnahme an der Lärmquelle** selbst setzt der Bebauungsplan entlang der Westseite der Weserstraße, d.h., entlang der Grundstücksgrenzen der Anwesen Canisiusstraße 17 bis Am großen Sand 26 A die Errichtung einer Schallschutzwand fest. Damit geht der Bebauungsplan über die Anforderungen des Lärmgutachtens hinaus, das die Lärmschutzwand nicht für die Anwesen Am Großen Sand 22 A, 24 A und 26 A aufführt. Aus städtebaulich / stadtgestalterischen Gründen soll die Wand bis zur Kreuzung (Trafostation) mit verringerter Höhe (2,0 m) geführt werden, um im Kreuzungsbereich einen sinnvollen Abschluss zu finden. Auch erscheint die Durchführung der Maßnahmen gegenüber den Betroffenen sinnvoll. Da die vorhandenen Grundstücke alle von Westen, d.h., über die parallel verlaufende Straße "Am großen Sand" erschlossen werden, die Weserstraße in diesem Bereich also nicht der Erschließung von Grundstücken dient und die Gebäude darüber hinaus zur Weserstraße einen ausreichenden Abstand einnehmen, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Westseite der Weserstraße auf öffentlichem Straßengelände hier technisch möglich und in der vorgesehenen Höhe von 3,0 m bzw. 2,0 m auch gestalterisch noch vertretbar.

Größere Schirmhöhen, d.h., eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 bzw. 5 und mehr Metern wäre an dieser Stelle gestalterisch nicht in das Umfeld zu integrieren und wurde daher in Vorgesprächen mit dem Gutachter als Lösungsmöglichkeit ausgeschlossen.

Durch die vergleichsweise geringe Schirmhöhe von 3,0 m kann der erforderliche Schallschutz der bestehenden Wohnbebauung jedoch nur zum Teil sichergestellt werden. Zusätzlich werden passive Schallschutzmaßnahmen - Nachrüstung von bestehenden Fenstern, d.h. Ersatz durch Fenster einer höheren Schallschutzklasse - erforderlich.

Im weiteren Verlauf der Weserstraße nach Süden, d.h., in dem Bereich, der nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, jedoch durch die zukünftige auch durch den "G 124" mitverursachte Verkehrsentwicklung ebenfalls zusätzlich belastet wird, ist die Anlage einer aktiven Schallschutzmaßnahme nicht möglich, da der Abstand zwischen Wohngebäuden und der Weserstraße in diesem Bereich zu gering ist. Hier kann dem Verkehrslärm nur mit zusätzlichen **passiven Schallschutzmaßnahmen** begegnet werden. Als passive Lärmschutzmaßnahmen werden in diesem Zusammenhang die Nachrüstung von bestehenden Fenstern verstanden.

Die Lärmschutzproblematik wird in Anlehnung an die Vorschriften der 16. BImSchV und die Richtlinien zur Erstattung der Aufwendungen für Lärmschutzmaßnahmen von Bundesfernstraßen (VLärmSchErstR) vom 02.10.1987 behandelt, die das Land Rheinland-Pfalz für die in seiner Baulast stehenden Straßen anwendet. Das Land betreibt Lärmvorsorge, d.h. 100 %ige Übernahme der Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen lediglich in dem Bereich des erheblichen baulichen Eingriffs. In den angrenzenden Bereichen, die letztendlich auch durch eine Lärmerhöhung betroffen sind, wird lediglich Lärmsanierung durchgeführt, d.h. Übernahme von 75 % der entstehenden Kosten.

Die Lärmvorsorge erfolgt für die bestehenden Wohngebäude im unmittelbaren Bereich der Baumaßnahmen an der Weserstraße. Dieser Abschnitt beinhaltet die Wohnbebauung zwischen der Straßeneinmündung "Am Sportfeld" und dem Beginn der Baumaßnahmen unmittelbar nördlich der Kreuzung mit der Canisiusstraße. Für diesen Streckenabschnitt der Weserstraße haben insgesamt 11 Gebäude Anrecht auf die 100 %ige Kostenübernahme im Sinne der Lärmvorsorge.

Für die Gebäude, die im Lärmgutachten auch außerhalb der eigentlichen Baumaßnahmen benannt sind, wird - im Sinne der Lärmsanierung - nur ein Teil der gesamten Kosten, nämlich 75 %, übernommen. Es handelt sich um insgesamt 25 Gebäude (siehe beiliegende Anlage 1).

Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten sowie die Kosten für die in hochschallabsorbierender Bauweise zu erstellende Lärmschutzwand sind von der Gesamtmaßnahme "Umnutzung Kasernengelände Lee Barracks" zu bestreiten.

Die Untersuchungen zum **Verkehrslärm** haben ergeben, dass sich auch im Bereich der **Einmündung Bruchspitze / Schützenweg** durch die bauliche Entwicklung im Bereich des "G 124" die Notwendigkeit ergibt, den Konflikt der

Lärmbeeinträchtigung zu bewältigen. Das Ingenieurbüro Uderstädt hat gutachterlich festgestellt, dass die Verkehrszunahme, die durch den "G 124" verursacht wird, dazu führt, dass für die Gebäude Erzbergerstraße 81 und 83 nachts der Wert von 60 dB(A) überschritten wird. Entsprechend der derzeitigen Rechtsprechung haben Anlieger bei Lärmwerten von ca. 60 dB(A) nachts oder 70 dB(A) tags einen Anspruch auf Entschädigung.

Entsprechend der Vorgehensweise für den Gebäudebestand an der Weserstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) wird die Lärmsanierung hier durch die Grundstücksverwaltungsgesellschaft zu 75 % getragen. Grundsätzlich handelt es sich um passive Maßnahmen. Da eine Gesamtlösung für die Gebäude Erzbergerstraße 79, 81, 83, 85 und 87 - auch durch weitere Verkehrszunahme aus dem Bebauungsplanverfahren "Konversionsmaßnahme MIT-Gonsenheim (G 128)" (Stadtwerke) - erforderlich wird, kann auch aus Kostengründen eine aktive Maßnahme zum Tragen kommen.

Zum Thema **Lärmbeeinträchtigung** durch die östlich des Geltungsbereiches gelegenen **Sportanlagen** teilt das Umweltamt mit, dass die aufgrund des Verkehrslärms erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für den Baublock 25 auch in Bezug auf den Betrieb der Sportanlagen ausreichen.

Im Hinblick auf vorgesehene und zum Teil realisierte Umbaumaßnahmen in jüngster Zeit durch den TSV Schott wurde das Umweltamt um ergänzende Stellungnahme gebeten. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die immissionschutzrechtliche Beurteilung sich hierdurch nicht ändert. Das Umweltamt führt aus:

"Die Ausweitung des bisherigen Sommerbetriebes auf das Winterhalbjahr, die durch die Flutlichtanlage ermöglicht wird, ist nicht relevant, da auch bei der bisherigen Einschätzung der Lärmimmissionen nicht von seltenen Ereignissen im Sinne der 18. BImSchV ausgegangen wurde. Maßgeblich ist die tägliche Frequenz der Sportanlage, die gemäß dem o.g. Schreiben erhalten bleibt.

Für diese Belegung wurden die von der Sportanlage einwirkenden Lärmimmissionen auf die im Plangebiet nächstgelegene Wohnbebauung bereits im Laufe des Verfahrens geprüft. Die Lärmberechnungen wurden dabei auf der Grundlage der vom Bundesinstitut für Sportwissenschaft herausgegebenen Empfehlungen "Geräuscentwicklung von Sportanlagen und deren Quantifizierung für immissionsschutztechnische Prognosen" durchgeführt. Die Untersuchung erstreckte sich sowohl auf den Hockeyplatz, als auch die benachbarte Tennisanlage und das hinter dem Hockeyplatz liegende Fußballfeld. Bei der Beurteilung der Immissionen wurde gemäß Absatz 1.3.3 der 18. BImSchV ein Abschlag von 3 dB(A) berücksichtigt, weil diese Sportanlagen bereits vor Inkrafttreten der Verordnung errichtet wurden.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nur während der Ruhezeiten (werktags und sonntags 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr und sonntags 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) und höchstens dann

zu befürchten sind, wenn auf mehreren der genannten Plätze gleichzeitig Wettkampfbetrieb ausgeführt wird. Für die diesbezüglich kritischste Beurteilungszeit, sonntags 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, hat das Umweltamt Teilbeurteilungspegel von 50 dB(A) für den Hockeyplatz, 46 dB(A) für den Tennisplatz und 47 dB(A) für das Fußballfeld ermittelt. Dabei wurde auf dem Hockeyplatz ein Punktspiel betrachtet, dessen Zuschauerbeteiligung mit 100 Zuschauern sehr hoch angesetzt wurde. Für das Fußballfeld wurde von einem Spiel der Reservemannschaft und auf der Tennisanlage von durchgängigem Tennisspiel ausgegangen. Die Summation der Teilbeurteilungspegel ergibt je nach Zusammensetzung Beurteilungspegel zwischen 51 dB(A) und 53 dB(A), die mit dem Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) während der Ruhezeiten zu vergleichen sind.

Der Bebauungsplan reagiert in sehr ausgewogener Weise auf die festgestellten Lärmimmissionen. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der flächenhaften Ausdehnung der Lärmquellen und der Geschossigkeit der nächstgelegenen geplanten Wohngebäude zum Lärmschutz ausscheiden, wurde im Bebauungsplan eine schallabgewandte Grundrissorganisation festgesetzt. Diese Maßnahme stellt gleichzeitig einen wirkungsvollen Schutz gegen den Verkehrslärm auf der zwischen Wohngebäuden und Hockeyplatz geführten Haupterschließungsstraße dar. Durch die zusätzlich festgesetzte Schalldämmung der Außenbauteile in Richtung Sportanlagen und Verkehrsstraße wird ein ausreichender Schutz der Bewohner bei geschlossenen Fenster sichergestellt. Eine Notwendigkeit zum Öffnen der Fenster besteht nicht, da die Aufenthaltsräume mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite des Wohngebäudes haben müssen. Durch die Kennzeichnung der Lärmvorbelastung im Bebauungsplan sind zukünftig Bauherren und Wohnungsnehmer über die möglicherweise auftretenden Überschreitungen der Lärmrichtwerte informiert.

Eine nachträgliche Klage gegen den Betreiber der Sportanlage(n) bleibt in jedem Fall erfolglos, da die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) in § 5 Abs. 4 abschließend regelt, dass eine Einschränkung der Nutzungszeit der Sportanlage nur dann in Frage kommt, wenn die Richtwerte um mehr als 5 dB(A) überschritten werden. Dies ist nach den obigen Ausführungen nicht der Fall. Dem Bestandsschutz ist damit ausreichend Rechnung getragen."

Innerhalb der im Nord-Osten festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Zweckbestimmung "**Bolzplatz**" eingetragen. Die Fläche soll Spiel- bzw. Sportfläche für ältere Kinder sein. Hier sind neben "Fußball" auch andere Spiel- oder Sportarten zulässig, die bezüglich der Lärmentwicklung maximal die Werte des Fußballspielens erreichen.

Die eingetragene Bolzfläche erlaubt eine ost-west-orientierte Spielrichtung und ausreichende Abstände zur Wohnbebauung. Das Umweltamt hat auf der Grundlage des Rundschreibens des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 30.01.1997 "Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche" die Lärmsituation geprüft. Im Ergebnis hat das Umweltamt festgestellt, dass unter Beachtung der o.g. Darstellung der Lage des Bolzplatzes so

wie Beschränkung des Benutzungszeitraumes auf werktags 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr die Lärmrichtwerte zur benachbarten Wohnbebauung eingehalten sind. Die Durchsetzung der Nutzungsbeschränkung erfolgt durch Beschilderung.

Zur Abfederung der verkehrlichen Auswirkungen für die weiträumigere Umgebung sollen für verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßenzug "**Am Sportfeld**", "**Kapellenstraße**", "**Carlo-Mierendorff-Straße**" Finanzmittel in Höhe von 80.000,-- DM vorgesehen werden.

## 5.9 Altlasten

Auf der Fläche des ehemaligen Kasernengeländes waren im Zuge der Altlastenuntersuchung in den Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, und entlang des Kanalsystems zum Teil erhebliche Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Zur Sanierung dieser Altlasten ist in Abstimmung mit dem zuständigen Referat der ehemaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz ein **Altlastensanierungskonzept** erarbeitet worden; zwischenzeitlich wurden die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Nach Durchführung der Sanierungsarbeiten wird der für eine Wohnnutzung geltende Sanierungszielwert OSW2 des Merkblattes ALEX 02 (Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Stand Dez. 1992) eingehalten, d.h. bei der Inanspruchnahme als Wohnbaugelände steht das Plangebiet im Prinzip altlastenfrei einer Bebauung zur Verfügung.

Da trotz des engen Untersuchungsnetzes nicht ausgeschlossen werden kann, dass über die sanierten Bereiche hinaus noch kleinräumige Verunreinigungen des Untergrundes im gesamten Plangebiet vorhanden sind, nimmt der Bebauungsplan für diesen Fall einen entsprechenden Hinweis im Textteil auf, wonach bei Erdaushubarbeiten außerhalb dieser Flächen die Maßnahme dem städtischen Umweltamt rechtzeitig anzuzeigen ist und die Möglichkeit zur Ortsbeichtigung gegeben wird.

Da an Flächen für Kindertagesstätte und Kinderspielplätze erhöhte Anforderungen an die Umweltverträglichkeit des Bodens gestellt werden, wird darüber hinaus als Hinweis formuliert, dass auf diesen Flächen in Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt eine Überprüfung des Untergrundes auf Bodenverunreinigungen durchzuführen ist.

## 6. Versickerung von Niederschlagswasser

Ausgehend von der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) wird die Stadt Mainz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 124" keine Möglichkeit zur Entsorgung von Niederschlagswasser zur Verfügung stellen; das auf öffentlichen wie auf privaten Flächen auftretende Niederschlagswasser muss demzufolge im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

Da große Teile des Plangebietes mit sandigem Material geringer bis mächtigerer Flugsandüberdeckung aufgebaut sind, sind die natürlichen Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung gegeben.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb dieser Flächen im Straßenbegleitgrün über integrierte Mulden zur Versickerung gebracht. Im privaten Bereich, d.h., auf den für den Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücken muss das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls auf dem Grundstück versickert werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen, sondern über eine nachrichtliche Übernahme geregelt.

## **7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Der landespflegerische Planungsbeitrag nach § 17 LPflG zum Bebauungsplan "G 124", erstellt vom Landschaftsarchitekturbüro Dörhöfer (vgl. Anlage 2), trägt eine Reihe von landespflegerischen Zielvorstellungen vor, die im Bebauungsplan selbst bzw. durch die geplante weitere Vorgehensweise und Realisierung (Regelungen in Verträgen) umgesetzt werden können:

- ⇒ Die Beseitigung der Bodenkontaminationen (Altlastensanierung), die - wie o.a. - bereits vor der Bebauung des Geländes abgeschlossen ist.
- ⇒ Die Versickerung von Niederschlagswasser nimmt - wie o.a. - breiten Raum bei der Gesamtmaßnahme ein und wird durch Änderung der Abwassersatzung im Geltungsbereich des "G 124" geregelt werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu den Hinweis.
- ⇒ Im Vergleich zum Bestand bei Planbeginn bringt die auf der Grundlage des Bebauungsplanes "G 124" vorgenommene Neustrukturierung des ehemaligen Kasernengeländes eine deutliche Reduzierung des Versiegelungsgrades. Darüber hinaus wird bei der Planung von Tiefgaragen Wert darauf gelegt, dass diese unmittelbar unter der aufgehenden Wohnbebauung untergebracht werden und zusätzliche Versiegelungen durch Unterbauungen im privaten Freibereich auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden können.
- ⇒ Durch die im Bebauungsplan festgesetzten zusammenhängenden Grün- und Freiflächen, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich werden in punkto "Lufthygiene" optimale Voraussetzungen für das Entstehen lufthygienisch bedeutsamer Vegetationen geschaffen. Die zentral gelegene, schon jetzt vorhandene Grünfläche mit 2,3 ha Größe wird ergänzt durch weitere öffentliche Grünflächen.
- ⇒ Im Hinblick auf die Nutzung von Solarenergie ist anzumerken, dass obwohl die festgesetzte Gebäudeorientierung, die sich primär an städtebaulichen Gegebenheiten u. a. im Hinblick auf den Umgang mit der vorhandenen und zu erhaltenden Bausubstanz ausgerichtet, nicht die optimalen Voraussetzungen bietet, so stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Nutzung von Solarenergie nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung stellt der landespflegerische Planungsbeitrag auf S. 31 fest: "Bei der Gesamtbilanzierung schneidet der Eingriff (gemeint ist der Bebauungsplan 'G 124') deutlich besser ab als der Bestand. Dennoch sind weitere landespflegerische Maßnahmen nötig, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und zu begrenzen."

Begründet wird dies mit einer Reihe von nach § 24 LPflG geschützten Biotopflächen, die aus Sicht des landespflegerischen Planungsbeitrages einem umfangreichen Schutz unterstellt werden müssten.

Diesen umfangreichen Forderungen zum Thema "Arten und Biotopschutz" kann aus städtebaulichen Gründen nur zum Teil entsprochen werden, da die Flächen sich zum Teil in für die künftige Nutzung wichtigen Bereichen befinden. Die Stadt Mainz hat daher die in diesem Zusammenhang erforderlichen Befreiungen von den Bestimmungen des § 24 Landespflegegesetz gemäß § 38 LPflG bei der Oberen Landespflegebehörde beantragt. Mit Schreiben vom 31.07.1996 wurde von der ehemaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz die Befreiung erteilt.

Für drei der vier Teilflächen beinhaltet die Befreiung die Befugnis, die nach § 24 Abs. 2 Nr. 8 LPflG genannten Biotoptypen zu beseitigen. Diese Teilflächen sind:

Teilfläche 1	nördlich und östlich des Regenrückhaltebeckens
Teilfläche 2	nördlich der geplanten Trafo-Station an der Ostgrenze des Gebietes
Teilfläche 3	östlich der Straße "Obere Kreuzstraße"

Für die Teilfläche, die sich im Bereich des geplanten Parks im Zentrum des Geltungsbereiches befindet, ergeht die Befugnis zur Umgestaltung auf der Grundlage dargelegter Nebenbestimmungen, die in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen werden.

## **8. Städtebaulicher Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB**

Die Konversionsflächen in Mainz und somit auch das Plangebiet "G 124" bieten wichtige Möglichkeiten der städtebaulichen Erneuerung und der Entwicklung im Innenbereich. Stadtbildprägende Elemente sollen jedoch erhalten werden und einer sinnvollen langfristigen Nutzung zugeführt werden. Die Garnisonsgebäude nördlich der Canisiusstraße prägen im Zusammenspiel mit der vorgelagerten Einfriedung und der begleitenden Pappelreihe die städtebauliche Eigenart des Gebietes durch ihre markante äußere Gestalt. Auch die der sanften Krümmung der Canisiusstraße folgende Gebäudeanordnung verleiht diesem Straßenzug einen eigenständigen räumlichen Charakter, den es unter stadtgestalterischen Aspekten zu bewahren gilt.

Im Rahmen der Verhandlungen um Grund und Boden der Kathen-Kaserne fiel ein Teilbereich dieser Garnisonsgebäude an das ehemalige Bundesamt für Post und Telekom (BAPT), jetzt Regulierungsbehörde für Telekommunikation. Der mittig gelegene Torbau wurde vom Studentenwerk Mainz in ein Studentenwohnheim umgewandelt. Der östliche Abschnitt der Garnisonsgebäude ist bisher noch nicht einer neuen Nutzung zugeführt worden. Von Investorensseite wurde mehrfach der Wunsch an die Stadt Mainz herangetragen, diese vorhandenen Gebäude niederzulegen und durch Ersatzbauten zu ersetzen. Da das Planungsinstrument eines Bebauungsplanes nicht ausreicht um dieses Teilstück des Ensembles zu erhalten, beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.03.1994 die Einleitung eines Satzungsverfahrens gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (G 33 S).

Der städtebaulicher Erhaltungsbereich umfasst lediglich einen Teilbereich des Plangebietes "G 124" und wird begrenzt

- ⇒ im Süden durch die Canisiusstraße,
- ⇒ im Westen durch die Weserstraße,
- ⇒ im Norden durch die neu festgesetzten Erschließungsstraßen,
- ⇒ im Osten durch die vorhandene Abgrenzung des Kasernengeländes zum Wohngebiet "Am Müllerwäldchen".

Das Satzungsverfahren gemäß § 172 BauGB war in das Bauleitplanverfahren "G 124" integriert. In dessen Rahmen war die Erhaltungssatzung Teil der Bürgerbeteiligung des Anhörverfahrens und der Offenlage, obwohl diese Verfahrensschritte eines Bauleitplanverfahrens nicht in den §§ 172 bis 174 BauGB vorgeschrieben sind. Die Ziele und Inhalte der Erhaltungssatzung waren unstrittig. Das Satzungsverfahren gemäß § 172 BauGB, Satzung "G 33 S", wurde zwischenzeitlich separat weitergeführt. Der Stadtrat beschloss die Satzung am 16.12.1998; die Satzung trat am 22.12.1998 in Kraft. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis hierauf.

Für die bisher ungenutzten Gebäude im östlichen Teil der Erhaltungssatzung wird mittels planungsrechtlicher Festsetzungen die Zielrichtung der Erhaltungssatzung unterstützt. Durch Baulinien, zwingende Traufhöhen und zwingende Dachneigung wird entlang der Canisiusstraße die Kubatur der Garnisonsgebäude nachvollzogen.

Das Ziel der Erhaltungssatzung - die Ensemblewirkung entlang der Canisiusstraße - soll auch durch Planungsrecht gesichert sein.

## **9. Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 88 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB sind für alle Flächen nördlich des Erhaltungsbereiches - mit Ausnahme von einzelnen Reihenhauszeilen der Teilfläche Nord - die Dachformen als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer vorgeschrieben. In diesem Zusammenhang sind hier Gauben ausgeschlossen. Der städtebauliche Entwurf nimmt im Grundriss die Linien der zu erhaltenden Garnisonsgebäude an der Canisiusstraße auf. Die

Neubebauung soll sich durch eine moderne Architektursprache vom Bestand abheben. Die Möglichkeiten einer Dachgeschossnutzung ergeben sich durch den Bau von Staffelgeschossen mit großzügigen Dachterrassen. Die von dieser Regelung ausgenommenen Reihenhauserzeilen befinden sich gewissermaßen "in zweiter Reihe" und treten städtebaulich nicht in den Vordergrund. Für sie sind Dachneigungen bis 40° und damit ein weiteres Marktspektrum im Bereich der Einfamilienhausbebauung möglich.

Für den Bereich der Erhaltungssatzung der ehemaligen Garnisonsgebäude sind Dachneigungen im Sinne des Bestands und der Satzung festgesetzt. Gauben sind zulässig.

## 10. Statistik

⇒ Plangebietsgröße	ca. 30,7 ha	100 %
⇒ Allgemeines Wohngebiet (incl. Studentenwohnheim Canisiusstraße)	ca. 17,5 ha	57,7 %
⇒ Sondergebiet	ca. 1,1 ha	3,6 %
⇒ Gewerbegebiet	ca. 0,2 ha	0,6 %
⇒ Öffentliches Grün incl. Kinderspielplatz	ca. 3,65 ha	12,2 %
⇒ Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätten und Sporthalle)	ca. 0,75 ha	1,8 %
⇒ Technische Infrastruktur	ca. 0,3 ha	1,0 %
⇒ Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 7,2 ha	23,1 %
➤ innerhalb der ehemaligen Kaserne	ca. 4,8 ha	15,6 %
➤ außerhalb der ehemaligen Kaserne	ca. 2,4 ha	7,5 %
⇒ Anzahl der Wohneinheiten (Berechnungsschlüssel: Bruttogeschossfläche (BGF) dividiert durch 90 m <sup>2</sup> Wohnungsgröße)		
Garnisonsgebäude Ost Canisiusstraße	ca. 220 WE	
Erweiterungsriegel nördlich der best. Bebauung	ca. 90 WE	
Wohnquartiere Ost und West insgesamt	ca. 890 WE	
Wohnquartier im Norden	ca. 300 WE	
	<hr/>	
Summe gesamt (mit DG-Ausbau)	ca. 1.500 WE	
=====		
Einwohnerzahl	ca. 3.450 EW	
(Belegungsdichte von 2,3 Einwohner / Wohnung)		

Es ergibt sich eine Einwohnerdichte pro Hektar von ca. **110 EW/ha**. Vergleichsweise seien hier angeführt:

Kästrich	ca. 270 EW/ha
Wildparkwiese / Gonsenheim	ca. 220 EW/ha

## **11. Kosten**

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 30.09.1992 soll die zivile Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes "Kathen-Kaserne" im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB umgesetzt werden. Die stadteigene Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG), die das Gelände zwischenzeitlich von der Bundesrepublik erworben hat, tritt in diesem Zusammenhang als Entwicklungsträger im Sinne des § 167 BauGB auf, erfüllt die ihr von der Stadt Mainz übertragenen Aufgaben der Gebietsentwicklung in eigenem Namen für Rechnung der Stadt als deren Treuhänderin. Die im Rahmen der Gesamtmaßnahme anfallenden Kosten sind aus den zukünftigen Erlösen zu bestreiten, die das baureife Gelände auf dem Grundstücksmarkt erzielt. Für den Ausbau der Weserstraße entstehen der Stadt Kosten, die durch Grundstückserlöse aufgefangen werden.

## **12. Bodenordnung**

Die Stadt Mainz bzw. die Grundstücksverwaltungsgesellschaft ist alleinige Eigentümerin der Flächen mit Ausnahme der entlang der Canisiusstraße bereits ausparzellierten Grundstücke im Bestand und der gewerblichen Fläche im Nordwesten. Für letztere sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

Mainz, 18.04.2001

gez.: Schüler  
Norbert Schüler  
Bürgermeister

*Anlage:*

*Anlage 1: Zusammenfassung und Lageplan des schalltechnischen Gutachtens*

*Anlage 2: Zusammenfassung Landespflegerischer Planungsbeitrag*

*Anlage 3: DIN 4109*

### **Hinweis:**

Die vollständigen Gutachten (schalltechnisches Gutachten und landespflegerischer Planungsbeitrag) sind im Stadtplanungsamt einsehbar.

DIN-Vorschriften, auf die in diesem Bauleitplan Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Mainz, Umweltamt, Kaiserstraße 92, 55116 Mainz, während der üblichen Bürozeiten einsehbar (Tel.: 12-28 50 / 12-28 94, Fax: 12-25 55).