

Anlage 5

**RECHTSANWALTSKANZLEI
ALSFASSER & COLLEGEN**

GVG Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz
mbH
Brückenturm am Rathaus
Rheinstraße 55

55116 Mainz

Grundstücksverwaltungsges. der Stadt Mainz mbH
13. Dez. 2012 
Weiter an: _____
Kopie an: _____
Verfügung: _____
Aktz.: 86 - _____

Ingelheim, 10.12.2012
D4/1424-12

Bitte stets angeben:
168/12AC01 KU

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Vogt,
Sehr geehrte Mitglieder des Zweckverbandes Layenhof
Münchwald,
Sehr geehrter Herr Ringhoffer,
Sehr geehrter Herr Graffé,
Sehr geehrter Herr Zimmermann,

am 29.11.2012 fand eine Begehung zusammen mit Herrn
Ringhoffer, Herrn Graffé, weiteren Mitarbeiterinnen der GVG
Mainz und den Gruppenvertretern des FORUM Layenhof
statt. Im Vorfeld der Begehung fand ein Ortstermin mit einem
Städteplaner statt.

Wie bereits im Schreiben vom 24.09.2012 angekündigt, be-
absichtigt das FORUM Layenhof nicht, der positiven und
nachhaltigen Entwicklung der Konversionsfläche Layenhof
im Weg zu stehen.

Unter Berücksichtigung der „planerischen Grundregeln“ darf
ich Ihnen anliegend das Ergebnis der Bewohnerplanung
übersenden.

Gegen eine Nachverdichtung (Art, Maß und Standort), wie
sie diese Planung zeigt, bestehen von Seiten der Bewohner
keine Vorbehalte. Selbstverständlich kommt es auch hier zu

Ralf
Alsfasser
RECHTSANWALT
Erbrecht, Strafrecht,
Vertragsrecht, Arbeitsrecht

Tobias
Ebersberger
RECHTSANWALT
Versicherungsrecht, IT &
Urheberrecht, Baurecht

Alexander
Chatzigeorgiou
RECHTSANWALT
MEDIATOR
WIRTSCHAFTSMEDIATOR
Verkehrsrecht, Vertragsrecht,
Handels- und Gesellschaftsrecht,
Mediation

**Georg-Rückert-Str. 10
55218 Ingelheim
Tel. 06132/515084-0
Fax. 06132/515084-9
www.kanzlei-alsfasser.de**

Uta
Tröster-Spiesmacher
RECHTSANWÄLTIN
Familienrecht, Mediation,
Familienmediation
- freie Mitarbeiterin -

In Bürogemeinschaft mit:

Ralf Imhoff
RECHTSANWALT UND
FACHANWALT FÜR
SOZIALRECHT
Medizin- und Versicherungsrecht,
Verwaltungsrecht

In Kooperation mit:

Martin Kerner
RECHTSBEISTAND
RENTENBERATER
Emmeransstr. 13
55116 Mainz

Schlenger & Kollegen
STEUERBERATER
Kapellenstr. 9
55124 Mainz

Mo – Do 8:30 – 17:30
Fr 8:30 – 14:00

e-mail: info@kanzlei-alsfasser.de
UST-IDNR.: DE275834591

Sparkasse Rhein-Nahe
Blz 56050180 Kto 17054966

Sprechzeiten nach
Vereinbarung

Kanzleinhaber:
Rechtsanwalt Ralf Alsfasser

Mainzer Volksbank
Blz 55190000 Kto 523054013



Konfliktfeldern mit anderen Nutzergruppen welche noch zu bearbeiten sind.

Neben der Planunterlage übersende ich Ihnen auch noch die entsprechenden Ausführungen der Gruppe (FORUM Nachverdichtung), welche erklärend und begründend sind.

Das von Herrn Graffé angesprochene Thema der Straßenwidmung im Vorfeld wurde sehr kontrovers diskutiert. Im Ergebnis besteht aus jetziger Sicht keine Notwendigkeit, diese bereits in diesem frühen Planungsstadium vorzunehmen.

Nach diesseitigem Dafürhalten bestehen keine Hinderungsgründe, den vom Zweckverband verabschiedeten Beschluss die Verkehrsflächen im Wohngebiet mit dem Zeichen 325.1 STVO auszustatten, umzusetzen.

Das ebenfalls angesprochene Thema „Strom“ war den Beteiligten so nicht bekannt.

Ich darf Sie bitten dieses Schreiben inkl. aller Anlagen an den Zweckverband und das beauftragte Planungsbüro weiter zu leiten.

Einer Veröffentlichung der Planung wird ausdrücklich zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Chatzigeorgiou
Rechtsanwalt & Mediator

FORUM LAYENHOF

Zusammenfassung des Ergebnisses der Planungsgruppe Nachverdichtung / Neubau

Präambel:

Aufgrund der Darstellung in den Ergebnisunterlagen der 2. Planungswerkstatt Layenhof / Münchwald vom 29.06.2012 kam es unter den Beteiligten Bewohnern und Nutzern zu Ängsten und Befürchtungen, der Layenhof werde in erheblichem Maß (wie darin dargestellt) nachverdichtet. Diese entsprach nicht dem von den Bewohnern und Nutzern erarbeitete Ergebnis und konnte so nicht unkommentiert bleiben.

Mit Schreiben vom 24.09.2012 haben die Bewohner und Nutzer das dargestellte Ergebnis widerrufen und nach Beratung eines Städteplaners einen eigenen Entwurf ausgearbeitet.

Dieser ist in der angefügten „Kartendarstellung“ wiedergegeben.

Zur Erklärung und näheren Beschreibung der einzelnen Planungen wie folgt:

1. Weitere Wohnbebauung (rot)

Im nordwestlichen Teil des Layenhof (ehemals 5803, 5805), soll unter Einbeziehung des Gebäudes 5804 das „neue“ Wohngebiet Layenhof II entstehen. Entsprechend der Anordnung an den vorhandenen Verkehrsflächen eignet sich dieses Gelände „am Tor zum Layenhof“ ideal.

Die ohnehin steigende Verkehrsbelastung des Geländes durch die intensivere Gewerbenutzung wird so nicht auch noch durch Privatverkehr der über das ganze Gelände fährt verstärkt.

Die hierfür erforderliche Verlegung der Bushaltestellen wird auch von den Busfahrern der Stadt Mainz begrüßt.

Ebenfalls berücksichtigt diese Planung kurze Anbindungswege an die Ver- und Entsorgungshauptwege.

Durch die Randbebauung entsteht eine Art offener Innenhofgarten, der es den Bewohnern erlaubt, vor Emissionen geschützt, die Natur und die Freizeit zu genießen. Die damit verbundenen freien Begegnungsmöglichkeiten tragen zum Zusammenhalt der Bewohner bei und erleichtern die Integration der neu hinzu kommenden. Der Charakter des „sozialen Dorfs“ mit seiner gemischten Bevölkerung muss erhalten bleiben.

Ausgehend von einer zusätzlichen Bewohnerzahl von 90 Menschen ist hier eine 2-stöckige Bebauung ausreichend, wobei die Gebäude im Südwesten (5805) und

Südosten auch 2,5- bis 3-stöckig werden könnten, wenn dadurch keine große „Verschattung“ zu erwarten ist und die Gebäude-Grundflächen reduziert werden kann. Auf einer Gesamtgrundfläche von etwa 1.600 qm würden bei einer 2-stöckigen Bebauung etwa 3.500 qm Wohnfläche entstehen, welche vorzugsweise wie folgt aufzuteilen ist:

Pos	Anzahl	QM	Zimmer	Art
1	10	45	1-1,5	normal
2	10	65	2	normal
3	10	75	3	normal
4	5	50	1-1,5	barrierefrei
5	10	70	2	barrierefrei
6	10	80	3	barrierefrei

Bei dieser Aufteilung und unter Zugrundelegung der unteren 2/3 Werte des aktuellen Mietspiegels der Stadt Mainz würden sich die Mieteinnahmen auf etwa **358.788,00 € p.a.** belaufen.

2. Sport und Spielstätten (Grün im Süden)

Durch die unter Punkt 1 aufgezeigte Bebauung wird es erforderlich, den hochfrequentierten Basketball / Tennisplatz zu verlegen.

Der neue Standort wäre im Süden, angrenzend an das Baseball-Feld / Fußballplatz. Es wäre somit lediglich der Neubau einer Sportstätte erforderlich! Auch sind die Sportstätten nun so gelegen, dass sie weit entfernt von den Hauptverkehrswegen sind, und somit ist das Verkehrsunfallrisiko minimiert (Bälle die auf die Straße fliegen etc.).

Kosten etwa 30.000 €

3. Neubau Kita (Orange im Südwesten)

Nach kurzer Rücksprache mit den Kita-Mitarbeitern wünschen sich diese einen Kita-Neubau in dem gekennzeichneten Geländeteil (oder etwas versetzt).

Aufgrund der Geländemöglichkeiten auf dem Layenhof unternehmen die Kita-Mitarbeiterinnen mit den Kindern Ausflüge auf dem Gelände und versuchen so oft wie möglich, mit ihnen draußen zu sein. Dieser Standort, in unmittelbarer Nähe zum „Wäldchen“ ist ideal, um hier die Pflanzen und Tierwelt zu beobachten. Ebenfalls ist der Kindergarten dort verkehrstechnisch gut erreichbar und doch durch die Anliegerstraße geschützt. Auch die nötige Entfernung zur Wohnbebauung ist an diesem Standort gegeben, ohne dass der Kindergarten ausgegrenzt ist.

Vor dem Hintergrund der notwendigen Erweiterung der Kita „Glühwürmchen“ erscheint hier ein „Winkelbau“ geeignet, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der einzelnen zu betreuenden Altersgruppen gerecht zu werden. Während beispielsweise die 1-3/4-Jährigen angehalten sind, „Mittagsschlaf zu halten“, hätten hier die

„Großen“ die Möglichkeit, auch bei schlechter Witterung unbeschwert zu spielen / lernen, ohne die Schlafenden zu stören.

Ein Standort der Kita am Eingang des Geländes Layenhof (um 5803 / 5805) würde hier alle genannten Argumente nicht erfüllen.

Zusammenfassung:

Die vorliegende Planung berücksichtigt sowohl betriebswirtschaftliche wie auch Gelände- und Struktur erhaltende Interessen.

Durch die Neubebauung wird das Wohngebiet klar zu den geplanten Gewerbestrukturen in Westen und Süden abgegrenzt, ohne die erhaltenswerten Grünflächen im Wohngebiet über Gebühr zu beeinträchtigen. Der gewachsene Baumbestand kann größtenteils erhalten bleiben. Diese Form der Nachverdichtung stellt auch sicher, dass der Layenhof nicht nachträglich zum sozialen Krisengebiet der Stadt Mainz wird.

Die Tatsache, dass der Layenhof in der Kriminalstatistik der Stadt Mainz als unauffällig gilt, ist das Ergebnis der hier über Jahre gewachsenen Struktur, dass jeder jeden achtet und Rücksicht nimmt.

Eine weitergehende Nachverdichtung / Neubesiedlung wird unweigerlich dazu führen, dass diese Gemeinschaft zerbrechen wird und somit die Möglichkeit einer Relevanz entsteht. Aufgrund seiner abgeschiedenen Lage und der Geländeeigenschaften ist der Layenhof, wie die Vergangenheit gezeigt hat, prädestiniert.

Gerade die geplante Neuansiedlung von Gewerbe wird den Layenhof für das entsprechende Klientel interessant machen, da davon auszugehen ist, dass die neuen Gewerbetreibenden die durchaus hohen Sicherheitsinvestitionen erst mal fürchten werden.

All dies sind Erwägungen, die in die vorliegende Planung Eingang gefunden haben und nach Abwägung aller bekannten Interessen berücksichtigt wurden. Diese Planung des FORUMS Layenhof eröffnet die Möglichkeit eines weitgehend konfliktfreien Nebeneinanders von Wohnen, Gewerbe, Flugplatz und Natur.

Planung des Forums Layenhof
Nachverdichtung

- Wendekreis für den Bus
- Ⓜ Verlegte Haltestelle
- 60 neue Wohnungen
- Verlegte Kita
- Verlegter Basketball-Platz
- Erhaltenswerte Bäume/Hecken

Erstellt am 5. Dezember 2012
© Forum Layenhof

