

## VERMERK

Bebauungsplanverfahren „Untere Zahlbacher Straße (O 69)“

Projekt

Workshop für eine lärmoptimierte Baustruktur

Thema

Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal, 09:00 Uhr

21.06.2017

Gesprächsort

Datum

Ludwig Mann, Architekt, l.mann@mann-schneberger.de,  
 Andreas Jestaedt, J + P, jestaedt@jestaedt-partner.de,  
 Kai Pies, Ing.-Büro Pies GbR, kpies@schallschutz-pies.de,  
 Philipp Krüger, Ing.-Büro Pies GbR, krueger@schallschutz-pies.de,  
 Thomas Korte/Amt67/thomas.korte@stadt.mainz.de,  
 Juergen Habel/Amt61/juergen.habel@stadt.mainz.de,  
 Annika Siggès/Amt61/annika.siggès@stadt.mainz.de,

Gesprächsteilnehmer

TO P	Gesprächsergebnisse	zuständig
---------	---------------------	-----------

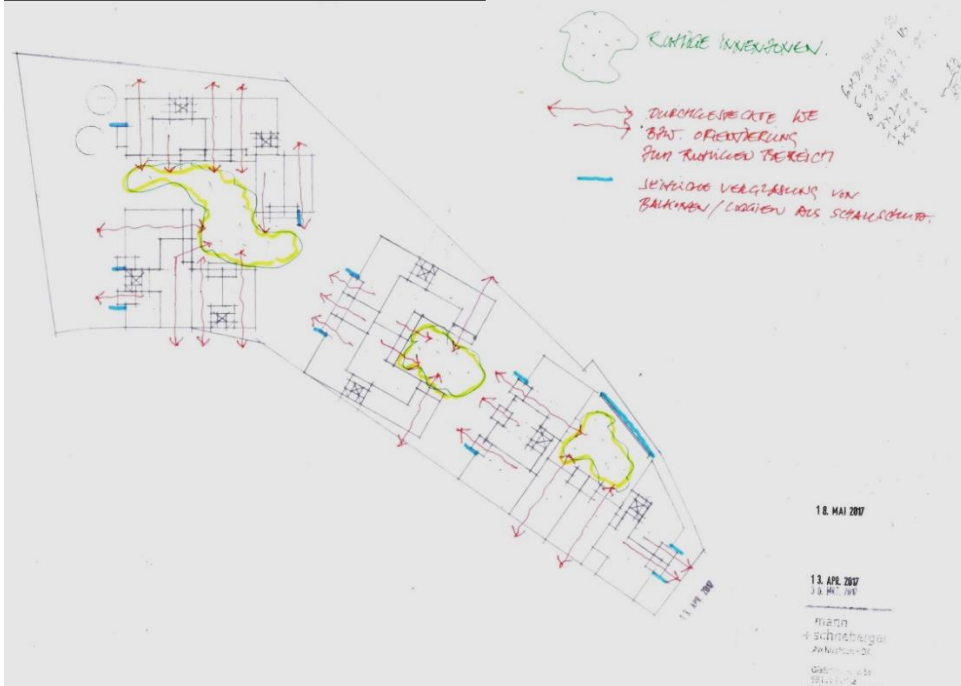
<b>1.</b>	<p><b>Anlass:</b></p> <p>Im Rahmen der Ämterkoordinierung am 12.04.2017 wurde bei der Vorstellung des Schallschutzkonzeptes vom Grün- und Umweltamt kritisiert, dass grundsätzlich keine Aussagen zur aktiven Lärminderung oder zu Grundrissorientierungen getroffen wurden. Im Prinzip gebe es keine Fassade, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten wären. Es gebe keine ruhigen lärmabgewandten Seiten, auf die Aufenthaltsräume hin ausgerichtet werden könnten. Die einzige Antwort des Schallgutachtens sei rundum der passive Lärmschutz über verglaste Wintergärten. Im Prinzip müsse jedes Fenster mit Maßnahmen versehen werden. Das war aus Sicht des Amtes 67 im Rahmen einer Bauleitplanung keine akzeptable Lösung des Schallproblems.</p> <p>Man hat seinerzeit vereinbart, in kleiner Runde zusammen mit dem Architekten, Herrn Mann, und dem Lärmgutachter das städtebauliche Konzept noch einmal zu überarbeiten, um die Anordnung der Gebäude unter Lärmgesichtspunkten zu optimieren.</p> <p>Vom Amt 67 wurden Vorschläge vorgetragen/angerissen, wie z.B. durch geänderte räumliche Anordnung von Baukörpern zumindest in Teilbereichen ruhige Innenhöfe geschaffen werden könnten, wohin die Aufenthaltsräume ohne Schutzmaßnahmen orientiert werden könnten. Abteilung 61.1. schlug zudem vor, zum Zahlbacher Steig hin eine Schallschutzwand zu untersuchen.</p>	
-----------	---	--

## 2. Überarbeitung bisheriges Konzept, Mann + Schneberger:

Herr Mann hat den Termin schon dahingehend vorbereitet, dass er bereits eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes vorstellen konnte (siehe folgende Abbildungen). Auf den beiden nördlichen Grundstücken wurden die Gebäude abgeändert. Durch die geänderte räumliche Anordnung der Baukörper entstehen nun relativ ruhige Innenhöfe. Ein Großteil der Wohnungen sind entweder durchgesteckt oder orientieren sich zum lärmabgewandten Innhofbereich. Nur wenige Wohnungen sind weiterhin zur verlärmten Seite ausgerichtet. Als Lärmschutz dient eine seitliche Verglasung der Balkone/Loggien.



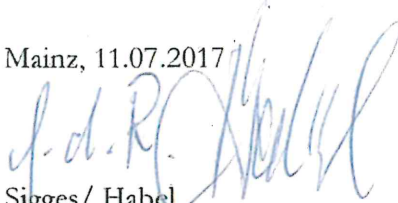
Überarbeitung städtebauliches Konzept „O 69“ durch Arch. Mann



<p>3.</p>	<p><b>Kita-Standort Untere Zahlbacher Straße</b></p> <p>Im Auftrag der Projektgruppe KITA (Abteilung Kindertagesstätten) bittet Herr Habel darum, im Plangebiet die Unterbringung eines KITA-Standort zu prüfen.</p> <p>Die Teilnehmer des Workshops werden sich einig, dass sich das nördlichste Gebäude direkt an der Unteren Zahlbacher Straße am besten als KITA-Standort eignet. Die Einrichtung könne hier in das EG und 1. OG der Bebauung integriert werden. Die nördlich angrenzende Grünfläche, die schon im alten Bebauungsplan „Z 51/I“ als öffentliches Grün festgesetzt ist, könne als nötige Außenspielbereich der KITA (Bedarf: ca. 450 m<sup>2</sup>) genutzt werden. Die Außenspielfläche müsste allerdings soweit von der Straße abgerückt werden, dass der erforderliche Lärmpegel von 55 dB(A) eingehalten werden kann. Diese Spielfläche liegt innerhalb der Fläche, an der Herr Willenbacher ein Vorkaufsrecht besitzt.</p> <p>Der Hol- und Bring-Verkehr durch die Eltern könne über den bestehenden öffentlichen Parkplatz im Kurvenbereich der Unteren Zahlbacher Straße abgewickelt werden.</p> <p>Herr Jestaedt wird sich bei Herrn Willenbacher erkundigen, ob der von der Stadt gewünschte KITA-Standort in das Konzept mit aufgenommen werden kann und gibt dem Stadtplanungsamt und dem Architekten Mann eine kurze Rückmeldung.</p>	<p>Architekt Mann</p> <p>Jestaedt /wiwi</p>
<p>4.</p>	<p><b>Mögliche Optimierung der Gebäudestruktur:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Korte regt an, bei dem mittleren Gebäude über eine andere Gebäudeform nachzudenken (statt U, zwei gegenüberliegende Zeilen). Dadurch könnten alle Wohnungen durchgesteckt werden und könnten die Aufenthaltsräume zum ruhigen Bereich ausrichten. Grundsätzlich ist man sich einig, dass die Grundrisse des mittleren Baukörpers noch optimiert werden müssen.</li> <li>• Es sind Grundrissänderungen im südlichen Gebäude notwendig. Die Obergeschosse sollten auf 10 m Gebäudetiefe reduziert werden. Die Wohnungen, die bisher nur zur Straße ausgerichtet sind, sollen zum ruhigen Hofbereich durchgesteckt werden. Dafür müssen die Sicherheitstreppehäuser neu ausgerichtet werden. Als Lärmschutzmaßnahme ist es denkbar, durch das Errichten einer Art Lärmschutzwand zwischen den Gebäudeteilen, einen ruhigen Innenhof zu generieren. An dieser Wand könnte gleichzeitig ein Treppenhaus gekoppelt werden, um die äußeren östlichen Wohnungen neu zu erschließen.</li> <li>• Die Konzeptvariante mit einer Lärmschutzwand über die gesamte Länge der Grundstücke, entlang des Zahlbacher Steigs, wird seitens des Stadtplanungsamtes verworfen. Zum einen, weil dadurch viele Bäume entfallen würden und zum anderen weil diese Wand nur dann den gewünschten Abschirmeffekt hätte, wenn sie dicht an der Fahrbahn und somit auf öffentlichen Grund stehen würde. Eine Lärmschutzmaßnahme ab Ende des mittleren Gebäudes bis zum südlichsten Gebäude erscheint sinnvoller und soll vertiefend geprüft werden.</li> <li>• In diesem Rahmen sollte noch geklärt werden, ob und welche Bäume</li> </ul>	<p>Mann + Schneberger</p> <p>Mann + Schneberger</p> <p>Mann + Schneberger</p>

	zwischen Gebäude und Zahlbacher Steig fallen müssten. Grundsätzlich sollten Baumfällungen vermieden werden.	Gutachter ?
	<p><b>Nachfolgend aufgezählte Gutachten sind weiterhin erforderlich und sollen wie folgt beauftragt werden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Energiekonzept</b> – ist bereits in Arbeit, wird derzeit vom Büro wiwi erstellt.</li> <li>• <b>Untersuchung der Erschütterungen durch die Straßenbahn</b> – Angebot und evtl. auch Beauftragung durch wiwi, Mögliches zu beauftragendes Büro: KREBS + KIEFER, Herr Fritz</li> <li>• <b>Altlastenuntersuchung</b> – der südl. Bereich ist bereits untersucht, Beauftragung soll durch Amt 67 erfolgen.</li> <li>• <b>Radonuntersuchung</b> – Angebot und Beauftragung durch wiwi</li> <li>• <b>Versickerungsgutachten</b> – muss mit Herrn Nuesing vom WBM besprochen und geprüft werden,</li> <li>• <b>Artenschutz- und Baumgutachten</b> – bereits durch wiwi beauftragt: BFL, Hr. Grunwald</li> <li>• <b>Umweltbericht</b> – Beauftragung durch wiwi: Büro Jestaedt</li> <li>• Weiter wird ein <b>Verkehrsgutachten</b> zur Leistungsfähigkeit des Knotens Untere Zahlbacher/ Zahlbacher Steig für erforderlich gehalten, da dieser durch die im Zuge des „O 69“ steigenden Verkehrszahlen und durch die „U-Turns“ zusätzlich belastet werde. Diese Gutachten soll von der Stadt beauftragt werden.</li> </ul>	<p>wiwi</p> <p>wiwi</p> <p>Amt 67 wiwi</p> <p>WBM</p> <p>wiwi</p> <p>Amt 61.1</p>
5.	<p><b>Weitere Vorgehensweise:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Jestaedt wird mit Herrn Willenbacher klären, ob an diesem Standort die Integration einer Kita umgesetzt werden kann. Um eine Rückmeldung an das Stadtplanungsamt wird gebeten.</li> <li>• Herr Jestaedt bittet das Stadtplanungsamt um einen aktuellen Katasterplan als dwg/dxf und um georeferenzierte Luftbilder des Plangebiets. Diese sollen den Gutachtern sowie Architekten Mann zur Verfügung gestellt werden. <i>Anmerkung: Wurde bereits veranlasst.</i></li> <li>• Architekt Mann wird das Konzept bzw. vor allem die angesprochenen Grundrisse noch einmal überarbeiten.</li> <li>• Darauf aufbauend wird Herr Pies die dann optimierte Gebäudestruktur unter Lärmschutzaspekten vertiefend prüfen. Gegebenenfalls sind erneute Änderungen der Gebäudestruktur und eine andere Anordnungen von Schallschutzmaßnahmen notwendig. Dies muss dann evtl. noch einmal gemeinsam besprochen werden.</li> <li>• Die Ergebnisse sollen dem Stadtplanungsamt rechtzeitig und mind. 4 Wochen vor der internen Abgabe der Vorlage am 14.08.2017 vorliegen, damit vom Stadtplanungsamt darauf aufbauend die Vorlage für den Aufstellungsbeschluss mit Bebauungsplanentwurf erarbeiten kann.</li> <li>• Nach diesem Zeitplan könnte der Aufstellungsbeschluss am 27.09.2017 vom Stadtrat beschlossen werden.</li> </ul>	<p>Wiwi</p> <p>Amt 61.2</p> <p>Architekt Mann</p> <p>67, 61.2, Büro Pies, Architekt Mann</p> <p>Architekt Mann /</p> <p>Amt 61.2</p>

Mainz, 11.07.2017

  
Sigges/ Habel

- II. Den Teilnehmern z. K. – per Email
- III. Herrn Cartus, 50-Amt für soziale Leistungen. – per Email
- IV. Abteilung 61.1 m.d.B. um Beauftragung Verkehrsgutachten. – per Email
- V. Abt. 60-04 Denkmalpflege z.K. . – per Email
- VI. Z. d. lfd. Akten
- VII. Z. d. Handakten

Mainz, 11.07.2017

61-Stadtplanungsamt



Ingenthron