

Aktz.: 61 26 O 69

Bebauungsplanentwurf „Untere Zahlbacher Straße (O 69)“

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	Zitadelle, Drusussaal, Bau E
<i>am:</i>	28.11.2017, von 18.30 Uhr bis 19.30 Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	17.11.2017
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	15
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	Herr Herfurth, Stadtplanungsamt Frau Siggess, Stadtplanungsamt
<i>Bedenkfrist:</i>	bis 13.12.2017

A) Allgemeines

Herr Herfurth begrüßt die Anwesenden Bürgerinnen und Bürger und erläutern anhand einer Power-Point Präsentation Anlass, Verfahrensstand, städtebauliche Situation, bestehendes Planungsrecht und das städtebauliche Konzept mit seinen Leitideen zum Bebauungsplanverfahren „Untere Zahlbacher Straße (O 69)“.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Ist im Plangebiet ein Kindergarten, beziehungsweise eine Kindertagesstätte vorgesehen?

Antwort

Ein Kindergarten, beziehungsweise eine Kindertagesstätte sind sowohl im Mischgebiet, als auch im allgemeinen Wohngebiet möglich. Als Standort bietet sich das nördlichste Baufenster an der Verlängerung der Römersteine an. In der dortigen Abstandsfläche zu den Römersteinen könnten die Freiflächen eines Kindergartens am besten angeordnet werden. Allerdings ist die Stadt im O 69 weder Grundstückseigentümerin noch Bauherrin. Es liegt daher nicht alleine in der Hand der Stadt, einen Kindergarten/ Kindertagesstätte im O 69 herzustellen.

Abwägungsergebnis:

Keine Abwägung erforderlich.

- 2. Würde ein Kindergarten im Norden des Plangebietes in Konflikt zu den Römersteinen treten?**

Antwort

Der Abstand vom Baufenster bis zu den Römersteinen beträgt ca. 15 m. Außen-spielflächen für einen Kindergarten wäre hier möglich. Ein Konflikt mit den Rö-mersteinen ist nicht zu erwarten. Wie heute auch, wird das Grundstück entlang des Fußweges ohnehin abgetrennt werden müssen.

Abwägungsergebnis:

Keine Abwägung erforderlich.

- 3. Die Römersteine sollten im Bebauungsplan in ihrer Lage (Trassenverlauf) mit aufgenommen werden.**

Antwort

Die Aufnahme der Trasse der Römersteine im Bebauungsplan wäre kein Bebau-ungsplaninhalt, sondern Inhalt der Stadtgrundkarte. Die Stadtgrundkarte wird ei-nem Bebauungsplan lediglich untergelegt. Es liegt nicht im Kompetenzbereich ei-nes Bebauungsplanes deren Inhalte zu ändern.

Abwägungsergebnis:

Dem Bebauungsplan wird die beim Satzungsbeschluss aktuellste amtliche Stadt-grundkarte hinterlegt werden.

- 4. Wurde das Thema Frischluftzufuhr/ Klima untersucht?**

Antwort

Das Thema Klima/ Frischluftzufuhr wird, wie alle umweltrelevanten Themen, im Umweltbericht behandelt werden.

Abwägungsergebnis:

Keine Abwägung erforderlich.

- 5. Die vorgesehenen Lärmschutzwände sollten den Schall des Straßenver-kehrs nicht reflektieren. Eine Begrünung der Schallschutzwände könnte außerdem Luftschadstoffe rausfiltern.**

Antwort

Ein Schallgutachten wurde bereits erstellt. In dem Schallgutachten wurden sowohl die Schallabschirmung, als auch die Schallreflektionen mit berücksichtigt. Die

Gestaltung der Schallschutzwände, beziehungsweise deren Begrünung, liegt in der Entscheidung des Eigentümers und Bauherren.

Abwägungsergebnis:

Keine Abwägung erforderlich.

6. Es werden Bauschäden an Nachbargebäuden in Folge von Erschütterungen während der Bauphase befürchtet.

Antwort

Grundsätzlich hat ein Bauherr dafür Sorge zu tragen, dass durch seine Baumaßnahme keine Bauschäden an Nachbargebäuden entstehen. Für den Konfliktfall empfiehlt sich ein sogenanntes „Beweissicherungsverfahren“. Ein „Beweissicherungsverfahren“ ist ein Vorher- und Nachhervergleich von Bauschäden durch einen unabhängigen Gutachter. Der Gutachter kann sowohl vom Bauherrn, als auch vom Nachbarn, oder auch von beiden gemeinsam beauftragt werden. Dies ist kein Thema des öffentlichen Baurechtes und des Bebauungsplanes.

Abwägungsergebnis:

Keine Abwägung erforderlich.

7. Die Bebauung entlang des Zahlbacher Steigs erscheint sehr nahe an der vorhandenen Grünsubstanz zu liegen. Was passiert bei Abgang von Bäumen?

Antwort

Der Erhalt des Vegetationstreifens entlang des Zahlbacher Steiges ist bereits im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Die Bäume liegen größtenteils außerhalb des Plangebietes und sie liegen inklusive ihres Wurzelbereiches größtenteils höher und somit außerhalb des Bereiches von Baugruben. Bäume im Plangebiet und am Rande des Plangebietes werden inklusive ihrer Kronenbereiche vermessen. Erhaltenswerte Bäume im Plangebiet werden als zu erhaltend festgesetzt. Für Bäume, die nicht erhalten werden können, ist ein Antrag zur Fällung zu stellen und über Auflagen im Bauschein entsprechender Ersatz zu schaffen. Dies gilt für Bäume außerhalb des Plangebietes, für Bäume innerhalb des Plangebietes und für festgesetzte erhaltenswerte Bäume, die trotzdem entfallen.

Abwägungsergebnis:

Keine Abwägung erforderlich.

8. Sind ausreichend Parkplätze eingeplant?

Antwort

Die öffentlichen Stellplätze entlang der Unteren Zahlbacher Straße bleiben erhalten. Die notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben selber werden in einer Tiefgarage untergebracht. Hier sind nicht nur die Stellplätze für die Anwohner, sondern

auch die für eventuelle Gastronomienutzung, Einzelhandelsnutzung und Büronutzung unterzubringen.

Abwägungsergebnis:

Keine Abwägung erforderlich.

9. Die Ansprüche für Gebäudebrüter und Nistkästen für Fledermäuse am Gebäude sollten berücksichtigt werden.

Antwort

Im bereits vorliegenden Artschutzgutachten wurden keine Fledermäuse nachgewiesen.

Abwägungsergebnis:

Keine Abwägung erforderlich.

10. Trotzdem sollten zusätzliche Nistkästen und Brutmöglichkeiten für Fledermäuse angebracht werden, um zukünftig Vögel und auch Fledermäuse anzusiedeln.

Antwort

Ob Brutmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse im Rahmen der Eingriffsausgleichregularien vorgesehen werden müssen, wird sich im Laufe des Bebauungsplanes noch ergeben. Wenn darüber hinaus noch zusätzliche Brutmöglichkeiten angeboten werden sollen, so liegt diese Entscheidung beim Bauherrn.

Abwägungsergebnis:

Keine Abwägung erforderlich.

11. Vor dem Hintergrund der bestehenden Idee die Römersteine (römische Aquäduktleitung) zu rekonstruieren, oder als Stahlskelettbau nachzuahmen, erscheint der bestehende Abstandstreifen von ca. 15 m als zu gering. Um die Dimension dieses ehemals römischen Bauwerkes besser zu visualisieren, könnte die Rekonstruktion aus dem Hang heraus entwickelt werden und sollte einen größeren Abstand zu Gebäuden erhalten, um die Wahrnehmbarkeit und das Alleinstellungsmerkmal einer solchen Rekonstruktion besser zu akzentuieren.

Antwort

Diese Bedenken wurden bereits schriftlich mit E-Mail vom 1.11.2017 vorgebracht und werden unter 12., behandelt.

C) Stellungnahmen während der Bedenkfrist

12. Absender 1 (E-mail vom 01.11.2017)

Es gäbe immer noch den Plan, die Pfeiler der römischen Wasserleitung auf der Hangseite des O 69 zu rekonstruieren und die ursprüngliche Höhe der Wasserleitung mit ca. 30 m über den Talgrund an dieser Stelle wieder sichtbar zu machen. Der vorgesehene Abstand der Bebauung von ca. 15 m zur Mittelachse der Pfeiler erscheine zu gering. Um gut wahrgenommen zu werden - auch in Korrespondenz zu den Pfeilern auf der anderen Seite des Tales - werde eine freie Stellung benötigt. Umgekehrt sollte auch eine Bebauung nicht von Pfeilern bedrängt werden.

Stellungnahme:

Die Idee einer Teilrekonstruktion des römischen Aquäduktes, beziehungsweise die Umrisse von 2-3 Pfeilern mit dazwischen gespannten Bögen nachzuzeichnen, wird seit langer Zeit immer wieder vorgebracht und gerät aus finanziellen Gründen immer wieder in Vergessenheit. Ob Finanzmittel jemals bereitgestellt werden können ist ungewiss.

An der bauplanungsrechtlichen Situation ändert der O 69 nichts. Auch im bereits bestehenden Bebauungsplan Z 51/ I beträgt der Abstand zur Achse der ehemals römischen Wasserleitung ca. 15 m und auch dort beträgt die Höhe einer möglichen Bebauung 2-3 Vollgeschosse.

Zwischen dem Psychiatrischen Institut und dem O 69 ist eine Rekonstruktion mangels Verfügbarkeit über Grund und Boden nicht möglich. Östlich des O 69 und jenseits der Unteren Zahlbacher Straße ist eine Rekonstruktion nach wie vor möglich.

Abwägungsergebnis:

Es ist erklärtes Ziel der Stadt Mainz Wohnraum zu schaffen. Der O 69 trägt dazu bei. Der vorgesehene Abstand von ca. 15 m zwischen den Baufeldern und der Trasse der Römersteine wird beibehalten.

13. Absender 2 (E-mail vom 30.11.2017)

Es herrsche Unklarheit, ob nur das ehemalige Autohaus Sommer überplant wird oder mehr. In einem Zeitungsartikel in der AZ vom 30.11.2017 sei von gemischter Bebauung, Wohnungen, Geschäften und Büros die Rede. Wo soll all dies untergebracht werden, wenn nicht in der Höhe? Wie groß ist das Gelände in m²? Es sei von Nachbarhäusern die Rede – wo denn außer dem alten Eckgebäude, von Ersatzpflanzungen – für welche Bäume? und von Nistplätzen für Fledermäuse - warum nicht auch für Störche, Kiwis und Adler?

Das Ende der stadt- und verkehrsplanerischen Zustände werde begrüßt, aber die Bürgerversammlung habe bizarre Züge gehabt.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan O 69 überplant nicht nur die Fläche des ehemaligen Autohauses Sommer, sondern auch die des nördlich angrenzenden Grundstücks mit dem freistehenden Gebäude und auch noch die nördlich angrenzende Wiese. Auf der Fläche des ehemaligen Autohauses Sommer ist eine gemischt genutzte Bebauung vorgesehen (Wohnen, Geschäfte, Büros und gastronomische Nutzung). Auf den nördlich angrenzenden Flächen ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Insgesamt beträgt die überplante Fläche ca. 6000 m. Die Höhe der Gebäude beträgt in der Regel 3 Vollgeschosse.

Bauleitpläne, wie der O 69, sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§1 Abs. 5 BauGB). Da die städtebauliche Entwicklung, Bäume, Nistplätze für Vögel und auch Fledermäuse untereinander in einer Wechselbeziehung stehen und sich auch der eine oder andere Bürger/Bürgerin gegen eine Bebauung, für Vögel, für Nistplätze, oder auch für Fledermäuse engagiert, werden diese Themen im Rahmen der Bauleitplanung und auf Bürgerversammlungen auch behandelt. Dies mag für den einen oder anderen bizarre Züge annehmen, ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch Normalität.

Abwägungsergebnis:

Keine Abwägung erforderlich.

14. Absender 3 (E-mail vom 30.11.2017)

Zahlbach war in früheren Jahren ein eigener Stadtteil mit zahlreichen Geschäften und Lokalen. In den letzten Jahren verkümmere dieses Leben immer mehr. Im Umfeld der Unteren Zahlbacher Straße seien in den letzten Jahren mehrere Einrichtungen des Lebensmittelhandwerks und der gastronomischen Nutzung verschwunden. Es werde deshalb begrüßt, wenn ein Bäcker und eine Gastronomie bei der Planung Vorrang haben könnten.

Stellungnahme:

Eine gastronomische Nutzung, oder auch ein Bäcker sind im MI-Teil des Plangebietes möglich. Ob diese Nutzung tatsächlich untergebracht werden, liegt jedoch in der Entscheidung des Bauherrn.

Abwägungsergebnis:

Bäcker und Gastronomie sind im O 69 möglich. Die Anregung wird dem Bauherrn für das MI-Gebiet zur Kenntnis gebracht.

15. Absender 4 (Schreiben vom 08.12.2017)

Es wird auf einen Zeitungsartikel vom 30.11.2017 reagiert.

Zitat: „Sollen wir uns eine Option offen halten, die seit 40 Jahren nicht realisiert ist...“

Als leitender Archäologe von Mainz sei es eine seiner ersten Arbeiten gewesen, die seit Jahrhunderten sichtbaren Römersteine aus ihrem desolaten Zustand herauszuholen. Vor allem sei die schon damals vorhandene Idee, den weiteren Verlauf der Römersteine optisch auf der gegenüberliegenden Hangseite mit einer modellhaften Rekonstruktion zu verlängern, zustimmungswürdig. Oberhalb des bestehenden Wiesengrundstücks (östlich des O 69) sei in den 1980er Jahren auf seine Initiative weitere Pfeilerstümpfe freigelegt und vermessen worden. Der exakte Verlauf der Trasse der Römersteine wurde somit definiert. Nichts sei bisher geschehen – seit ca. 40 Jahren!

Wenn jetzt durch die Vorstellungen der Stadt die Bebauung des ehemaligen Autohauses Sommer in erdrückende Nähe und in erschlagender Höhe an die Hangseite der Trasse der Römersteine hingeführt werde, sei dies bedenklich. Auch wenn es in ca. 40 Jahren seitens der Stadt keinerlei Aktivitäten zugunsten der Römersteine gab, so haben sich doch viele Privatleute mit Freude, Engagement und privatem Geld für das Denkmal und seinen hohen archäologischen, architektonischen Wert und seinen historischen Alleinstellungsmerkmalen eingesetzt.

Stellungnahme:

Am 04.04.1979 hat der Stadtrat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Zahlbacher Steig –Teil I (Z 51/ I)“ gefasst. Dieser Bebauungsplan sah eine 2-3 geschossige Bebauung bis ca. 15 m an die Trasse der Römersteine vor. Die Idee einer modelhaften Rekonstruktion der Römersteine auf der Hangseite war damals schon bekannt. Der Stadtrat hatte sich damals für die Schaffung von Wohnraum entschieden. Dieses Baurecht wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt. Die Freilegung und Vermessung von 2 weiteren Pfeilerstümpfen oberhalb des bestehenden Wiesengrundstückes in den 80er Jahren und das Engagement seitens der Bürgerschaft für das Denkmal geschah in Kenntnis des damaligen Satzungsbeschlusses zum Z 51/ I. Im Hinblick auf eine modelhafte Rekonstruktion der Römersteine auf der Hangseite ist bis heute nichts geschehen. Es darf bezweifelt werden, dass auch in den nächsten 40 Jahren etwas geschehen wird. Heute ist die Schaffung von Wohnraum erklärtes Ziel der Stadt Mainz und der O 69 soll mit zu diesem Ziel beigetragen. Der O 69 enthält diesbezüglich eine ähnliche Bebauung wie damals im Z 51/I – 3 - geschossige Bebauung bis ca. 15 m an die Trasse der Römersteine heran-.

Eine Realisierung der Idee für eine modelhafte Rekonstruktion ist direkt angrenzend nördlich an den O 69 mangels Verfügungsgewalt über Grund und Boden heute immer noch nicht möglich. Eine Rekonstruktion oberhalb des O 69 im Bereich der 2 freigelegten Stümpfe, oder talseits jenseits der Unteren Zahlbacher Straße ist nach wie vor möglich. Der O 69 ändert nichts hinsichtlich der Option einer Visualisierung des ehemaligen römischen Aquäduktes.

Abwägungsergebnis:

Die Schaffung von Wohnraum ist ein erklärtes Ziel der Stadt Mainz. Das Bebauungskonzept im O 69 wird beibehalten.

16. Absender 5 (Schreiben vom 12.12.2017)

16.1 Erhöhungen der Lärmbelastung:

Sowohl die Lärmkartierung der Stadt Mainz aus dem Jahr 2013, als auch private Lärmmessungen von Anliegern verdeutlichen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erheblich überschritten seien. Die Lärmbelastung sei verkehrsbedingt und durch PKW's, Schwerlast- und Schienenverkehrs und durch Brems- und Beschleunigungsvorgänge im Kreuzungsbereich Untere Zahlbacher Straße/ Zahlbacher Steig verursacht. Die zusätzliche Lärmbelastung durch die beabsichtigte Bebauung (ca. 80 Wohneinheiten mit ca. 184 Einwohnern plus Verkehr durch die vorgesehene Büronutzung, Einzelhandels- und Gastronomienutzung) würden die Immissionsgrenzwerte erst recht signifikant und für die Anwohner unzumutbar überschreiten. Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen seien zum Schutz für das Plangebiet, nicht aber zum Schutz der angrenzenden Grundstückseigentümer vorgesehen. Die Liegenschaft Bretzenheimer Straße 25 sei aus denkmalschutzrechtlichen Gründen an eigenen Schallschutzwänden gehindert und der gesteigerten Lärmbelastung schutzlos ausgesetzt.

Stellungnahme:

Bereits das bestehende Planungsrecht in Gestalt des Z 51/ I ermöglicht eine ähnliche Bebauung in einer ähnlichen Dichte und somit ein ähnliches, zusätzliches Verkehrsaufkommen mit einer ähnlich zusätzlichen Lärmbelastung wie der O 69, ist aber bis heute nicht realisiert worden. Sowohl der Z 51/ I, als auch der O 69 sind nicht ursächlich für die bestehende Verkehrs- und Lärmbelastung. Dass durch die vorgesehene Bebauung die Lärmbelastung der Anwohner signifikant und unzumutbar ansteigen werde, ist eine reine Vermutung und basiert nicht auf gutachterlichen Feststellungen.

Zum Bebauungsplan Untere Zahlbacher Straße (O 69) wurde vom schalltechnischen Ingenieurbüro Pies eine schalltechnische Immissionsprognose vom 08.12.2017 erarbeitet. Aufgrund des o.g. Schreibens wurde zusätzlich die Pegelerhöhung aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs an dem Gebäude Bretzenheimer Straße 25 untersucht. Die Untersuchung ergibt keine Pegelerhöhung am Gebäude Bretzenheimer Straße 25.

Natürlich müssen im O 69 Maßnahmen zum Eigenschutz der neuen Bebauung festgesetzt werden. Dass aber auch Schallschutzmaßnahmen an außerhalb des Plangebiet gelegenen Gebäuden erforderlich werden, ist im Schallgutachten nicht bestätigt.

Wenn aus denkmalschutzrechtlichen Gründen eigene Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Bretzenheimer Straße 25 verhindert werden, so ist dies nicht durch den Bebauungsplan begründet.

Abwägungsergebnis:

Die im O 69 vorgesehene Bebauung erhöht die auf den angrenzenden Straßen vorhandenen Verkehrs- und Lärmbelastungen nur marginal und führt nicht zu einer Pegelerhöhung. Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan O 69 und das Baukonzept werden beibehalten.

16.2 Erhöhungen der Feinstaubbelastung

Einhergehend mit der Lärmbelastung sei auch die Feinstaubbelastung von der Intensität des Verkehrsaufkommens abhängig. Es sei somit auch eine unzumutbare Belastung mit Feinstaub der Anwohner gegeben.

Stellungnahme:

Der Anteil von Feinstaub in der Atmosphäre unterliegt großräumigen und kleinräumigen Schwankungen in Abhängigkeit von der Emissionssituation der natürlichen und anthropogenen Quellen und der Meteorologie. Das Verkehrsaufkommen und hier insbesondere der motorisierte Individualverkehr mit Verbrennungsmotoren tragen zu dieser Belastung bei. Der Beitrag elektrisch betriebener öffentlicher Verkehrsmittel (Straßenbahn), oder elektrischer betriebener privater Verkehrsmittel (E-Fahrrad, E-PKW, etc.) ist dem gegenüber deutlich geringer.

Die Bewertung der Belastung ist differenziert vorzunehmen. Während für bestimmte Feinstaubfraktionen die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit bereits nachgewiesen wurde (z.B. PM 10) und Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgesetzt wurden, besteht bei anderen Feinstaubfraktionen noch erheblicher Forschungsbedarf. Dies betrifft in erster Linie den Bereich der sogenannten Ultrafeinstäube. Die Forschungen auf diesem Gebiet, unter anderem von Prof. Münzel, sind noch nicht abgeschlossen, die Umsetzung im Regelwerk ist noch nicht erfolgt.

Durch die Realisierung des Vorhabens ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Der aktuelle Grad der Belastung z.B. im Bereich der Unteren Zahlbacher Straße ist nicht bekannt. Die nächstgelegene Messstation des ZIEMEN- Messnetzes des Landes Rheinland-Pfalz ist die Verkehrsstation Parcusstraße. Aufgrund des vergleichsweise deutlich geringeren Verkehrsaufkommens ist sowohl aktuell, als auch nach Realisierung des Vorhabens eine Überschreitung der bestehenden Grenzwerte für Feinstaub entlang der Unteren Zahlbacher Straße nicht zu erwarten.

Abwägungsergebnis:

Eine Überschreitung der bestehenden Grenzwerte für Feinstaub durch den O 69 entlang der Unteren Zahlbacher Straße ist nicht zu erwarten.

16.3 Denkmalschutz

Das Gebäude Bretzenheimer Straße 25 besitzt einen alten Gewölbekeller, eine mühevoll und kostspielig sanierte Fassade und stehe unter Denkmalschutz. Durch

Grabungen, Bohrungen, Erschütterungen im Baustellenbetrieb, Aushubarbeiten für die Tiefgarage, Steigerung der Feinstaubbelastung, verkehrsbedingte Erschütterungen und erhöhtes Verkehrsaufkommen, sei der Gewölbekeller, die Standsicherheit des Gebäudes, die instandgesetzte Fassade und der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes gefährdet.

Außerdem erfasse der Denkmalschutz auch die Umgebung eines Denkmals, dessen Erscheinungsbild und dessen städtebauliche Wirkung. Durch die ca. 2,5 m hohe Schallschutzwand und die unterirdische Tiefgarage sei nicht nur der Bestand, sondern auch das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werde die Freilegung und Präsentation weiterer Römersteine – gemeint sind weitere unterirdische Pfeilerstümpfe des ehemals römischen Aquäduktes – durch den O 69 unmöglich gemacht.

Stellungnahme:

Grundsätzlich sind Baumaßnahmen so auszuführen, dass Nachbargebäude nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Konfliktfall bietet sich ein „Beweissicherungsverfahren“ an. Dies gilt für alle Gebäude, egal ob sie unter Denkmalschutz stehen oder nicht. Diese Thematik ist Angelegenheit des Bauherrn und nicht der Bauleitplanung.

Die Schallschutzwand direkt anschließend an das Gebäude Bretzenheimer Straße 25 entfällt. An dieser Gebäudeecke sind nun weniger schallempfindliche Nutzungen vorgesehen. Außerdem wird im Bebauungsplan O 69 künftig die Bebauung ca. 4,5 m oberirdisch von dem Gebäude Bretzenheimer Straße 25 abgerückt. Das Kulturdenkmal ist damit freigestellt. Gegenüber der Bestandssituation und gegenüber dem bestehenden Planungsrecht des Z 51/ I ist aus denkmalpflegerischer Sicht die städtebauliche Situation deutlich verbessert.

Entlang der Trasse der Römersteine ist, wie im Z 51/ I auch, die Bebauung um ca. 15 m abgerückt. Eine Freilegung und Präsentation weiterer Pfeilerstümpfe für das ehemalige römische Aquäduktes sind weiterhin möglich.

Denkmalpflegerische Belange sind im O 69 durchaus berücksichtigt.

Abwägungsergebnis:

Die Vermeidung von Bauschäden an Nachbargebäuden ist Sache des Bauherren. Die vorgesehene, direkt an das Gebäude Bretzenheimer Straße 25 anschließende Schallschutzwand entfällt ebenso wie die direkte oberirdische Anbaumöglichkeit. Das Kulturdenkmal Bretzenheimer Straße 25 wird freigestellt. Zu der Trasse der Römersteine ist ein ausreichender Abstand zur künftigen Bebauung vorgesehen.

Die Belange des Denkmalschutzes sind im O 69 in ausreichendem Maß berücksichtigt.

16.4 Frischluftschneise

Zahlbachtal und Gonsbachtal seien die Frischluftschneisen der Stadt Mainz und durch zahlreiche Bausünden in ihrer Wirksamkeit bereits beeinträchtigt. Durch die

im O 69 vorgesehene großflächige Bebauung könne die Frischluft nicht mehr ungehindert in die Stadt fließen. Die Art und Weise der geplanten Bebauung trage gerade dem Frischluftbedürfnis Rechnung, sei eine reine Vermutung. Die Umsetzung der Bebauung im O 69 blockiere eher die Frischluftzufuhr.

Stellungnahme:

Die im Klimagutachten zum O 69 durchgeführte Analyse der ortsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe zeigt, dass eine Bebauung nach Vorgaben des O 69 keine stadtklimatischen Zusatzbelastungen bewirkt, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich macht.

Die Frischluftzufuhr entlang des Zahlbachtals und die Ventilation quer durch das Plangebiet sind auch mit der vorgesehenen Bebauung in ausreichender Qualität weiterhin möglich. Die Umsetzung des Bebauungsplanes blockiere die Frischluftzufuhr ist lediglich eine Vermutung.

Abwägungsergebnis:

Die Frischluftzufuhr wird durch den Bebauungsplan nicht maßgeblich beeinträchtigt.

16.5 Stellplatznot

Bereits heute seien Stellplätze im Plangebiet rar. Der im O 69 vorgesehene Stellplatznachweis von einem Stellplatz pro Wohneinheit entspreche nicht der heutigen Realität. Dazu kämen noch Stellplätze für Büronutzung, Besucher der vorgesehenen Gastronomie und gegebenenfalls für die Kindertagesstätte. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen sei damit zu rechnen, dass Fahrspuren ganz oder teilweise weichen müssten. Dem Grundstückseigentümer Bretzenheimer Straße 25 sei es aufgrund der Örtlichkeit, der vorhandenen Bebauung und des Denkmalschutzes nicht möglich, Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

Durch den O 69 werde eine erhebliche Stellplatznot im Baugebiet, aber auch vor allem für die Anwohner vorgerufen.

Stellungnahme:

Sofern eine Stellplatznot im Umfeld des O 69 vermutet wird, so ist der O 69 hierfür nicht die Ursache. Der O 69 wird die bestehende Stellplatzsituation weder verbessern, noch verschlechtern. Es ist auch nicht Aufgabe der Bauherrn im O 69 und auch nicht Aufgabe der Bauleitplanung mit dem O 69 eine Stellplatzproblematik der Nachbarschaft zu lösen. Infolge des O 69 sind keine baulichen Veränderungen im öffentlichen Straßenraum notwendig und vorgesehen. Der durch den O 69 verursachte Stellplatzbedarf wird im Plangebiet nachgewiesen – sowohl für die Anwohner, als auch für die Büronutzung, als auch für die gastronomische Nutzung und auch für eine eventuelle Kindertagesstätte. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich, wie bei allen Baumaßnahmen in Mainz auch, nach der Stellplatzverordnung des Landes und der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz.

Abwägungsergebnis:

Durch den O 69 wird die Stellplatzsituation im Umfeld des O 69 nicht verändert. Bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorgesehen. Die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes ist den künftigen Anliegern im O 69 in den gleichen Maßen gestattet, wie allen anderen auch.

16.6 Wertminderung

Infolge der bestehenden Situation, der Lage außerhalb des Plangebietes, außerhalb der schallabschirmenden Wirkung der vorgesehenen Schallschutzwände, ohne die Möglichkeit eigene Schallschutzmaßnahmen und Stellplätze auf dem eigenen Grundstück schaffen zu können und ohne Integration in die Baumaßnahme im O 69 entstehe eine Wertminderung für das Grundstück Bretzenheimer Straße 25.

Stellungnahme:

Die Bauherren innerhalb des O 69, oder die Stadt als Trägerin der Bauleitplanung könnten die Bestandssituation des Anwesens Bretzenheimer Straße 25 nicht ändern, für Schallschutz oder Stellplätze an diesem Nachbargebäude sorgen und denkmalpflegerische Nutzungseinschränkungen aufheben. Weder die Bauherren im O 69, noch die Stadt müssten entsprechende Maßnahmen spendieren. Eine Wertminderung für das Anwesen Bretzenheimer Straße 25 ist nicht erkennbar. Die bauplanungsrechtliche Situation für die Bretzenheimer Straße 25 bleibt unverändert. Das Grundstück liegt nach wie vor im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Z 51/ I.

Eine Wertminderung ist nicht nachvollziehbar. Eher kann auch weiterhin eine Wertsteigerung prognostiziert werden, weil die bestehende Grenzbebauung durch den O 69 verhindert wird und das Kulturdenkmal Bretzenheimer Straße 25 freigestellt wird.

Abwägungsergebnis:

Eine Wertminderung des Anwesens Bretzenheimer Straße 25 durch den O 69 ist nicht zu erwarten. Die Bodenrichtwerte für die Bretzenheimer Straße 25 betragen: im Jahr 2012 = 440 €/m², 2014 = 490 €/m², 2016 = 600 €/m², 2018 = 855 €/m².

17. Absender 6 (Schreiben vom 13.12.2017)

Die Ablehnung einer Bebauung durch viele Anwohner sei nicht neu. Das Grundstück des ehemaligen Autohauses sei inzwischen verkauft. Der neue Eigentümer will das Grundstück entsprechend den Festsetzungen im O 69 bebauen. Die beiden anderen Grundstücke im O 69 würden in absehbarer Zeit nicht verkauft werden. Auch wenn in der Stadt Wohnraumbedarf bestehe, so sei der Wunsch nach mehr Grün zu respektieren.

Die vorgesehene Tiefgarage sei problematisch. Bereits heute sei die Kreuzung Untere Zahlbacher Straße/ Zahlbacher Steig während der Berufsverkehrszeiten völlig verstopft. Die Fahrbahntrennung durch die Straßenbahntrasse verursache starke Behinderungen vor allem in Fahrtrichtung Bretzenheim. Insbesondere beständen

aber auch viele Behinderungen von Krankentransporten aufgrund der Krankenhäuser in der Umgebung. Die Problematik werde sich erheblich verstärken, wenn noch die große Anzahl an Fahrzeugen in der vorgesehenen Tiefgarage hinzukommt.

Die Luftzirkulation hänge zwar von der jeweiligen vorherrschenden Windrichtung ab, die beiden vorgesehenen parallelen langen Gebäude würden aber die Luftzirkulation quer zum Zahlbachtal zweifellos behindern. Die Luftqualität könnte sich bei bestimmten Wetterlagen verschlechtern.

Stellungnahme:

Mit dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Zahlbacher Steig –Teil I (Z 51/ I)“ – beschlossen am 04.04.1997 - besteht bereits seit vielen Jahren Baurecht. Dieses Baurecht wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt. Mit dem Bebauungsplan „Untere Zahlbacher Straße (O 69)“ soll ein neues Baurecht geschaffen werden. Der Unterschied liegt hauptsächlich in einer anderen Bebauungsfigur. Beide Bebauungspläne sind Angebotsbepauungspläne, die den jeweiligen Grundstückseigentümern die Möglichkeit eröffnen, eine Bebauung entsprechend der Festsetzungen zu realisieren. Das heißt, die Umsetzung des Baurechts, beziehungsweise die Beibehaltung der bestehenden Situation mit viel Grün, liegt in der Entscheidung der Grundstückseigentümer.

Die durch die Bebauung im O 69 hinzukommende Verkehrsmenge ist marginal. Gemäß dem Verkehrsgutachten zum O 69 erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der Unteren Zahlbacher Straße in den maßgeblichen Spitzenstunden vormittags um ca. 26 KFZ pro Spitzenstunde und nachmittags um ca. 32 KFZ pro Spitzenstunde. Das heißt, an der Kreuzung Untere Zahlbacher Straße/ Zahlbacher Steig ist nicht einmal bei jedem Ampelumlaufl mit einem KFZ mehr zu rechnen. Die Verkehrsqualität im angrenzenden Straßennetz und an der Kreuzung Untere Zahlbacher Straße/ Zahlbacher Steig ändert sich durch den O 69 nicht. Hinsichtlich der Krankentransporte und der Fahrten mit Blaulicht und Martinshorn verbessert sich die Situation durch Aufgabe des Krankenhausbetriebes und Umnutzung des Hildegardis Krankenhauses.

Die im Klimagutachten zum O 69 durchgeführte Analyse der ortsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe zeigen, dass eine Bebauung nach Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs O 69 keine stadtklimatischen Zusatzbelastungen bewirkt, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich macht.

Abwägungsergebnis:

Die Realisierung der Bebauung liegt in den Händen des Grundstückseigentümers.

Die Verkehrszunahme in Folge des O 69 ist marginal und wird kaum wahrnehmbar sein. Die Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum wird durch den O 69, ebenso wie die Luftzirkulation, nicht verändert.

D) Stellungnahmen außerhalb der Bedenkfrist

18. Absender 7 (Schreiben vom 31.01.2018)

Der Absender hat bereits mündlich in der Bürgerversammlung (siehe 11.) und schriftlich (siehe 12.) Bedenken hinsichtlich der räumlichen Nähe der vorgesehenen Bebauung zu der Trasse der Römersteine und zu der Idee einer visuellen Rekonstruktion, beziehungsweise Nachahmung der Römersteine vorgetragen.

Nun wird eine gutachterliche Bewertung der Verträglichkeit des Planungsvorhabens mit archäologischen und denkmalpflegerischen Belangen, sowie mit einer langfristigen, vorrauschauenden Stadtplanung gewünscht.

Stellungnahme:

Die Beurteilung der Verträglichkeit des O 69 mit archäologischen und denkmalpflegerischen Belangen obliegt den zuständigen Denkmalschutzbehörden. Diese werden als Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Beurteilung der Verträglichkeit des O 69 mit einer langfristigen, vorrauschauenden Stadtplanung obliegt dem Stadtrat. Der Stadtrat hat am 04.04.1979 den Satzungsbeschluss zum Z 51/ I gefasst und damit einer Wohnbebauung im Plangebiet zugestimmt. Am 27.09.2017 – 39 Jahre später! - hat der Stadtrat mit dem Aufstellungsbeschluss zum O 69 erneut einer Bebauung des Plangebietes zugestimmt. Sowohl im Flächennutzungsplan 2000, als auch im Flächennutzungsplan 2010, sind die Flächen des O 69 als vorhandene Wohnbauflächen dargestellt.

Abwägungsergebnis:

Zur Beurteilung, ob der O 69 mit archäologischen und denkmalpflegerischen Belangen vereinbar ist, werden die zuständigen Denkmalschutzbehörden im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Die Frage, ob der O 69 mit einer langfristigen, vorrauschauenden Stadtplanung verträglich ist, wird bejaht.

Ein zusätzliches Gutachten bezüglich der gestellten Fragen ist nicht erforderlich.

19. Absender 7 (E-Mail vom 07.03.2018)

Ergänzend zu den Stellungnahmen vom 01.11.2017 und vom 31.01.2018 wird eine Fotomontage übersandt, in der eine mögliche Rekonstruktion der römischen Wasserleitung auf der Ostseite des Zahlbacher Tals dargestellt ist. Daraus werde deutlich, wie sich eine möglichere Konstruktion auf das Plangebiet auswirke.

Stellungnahme:

Die visualisierte Rekonstruktion liegt außerhalb des Plangebietes, östlich des O 69 und verdeutlicht, dass eine solche Konstruktion auch mit Umsetzung der Bebauung im O 69 nach wie vor möglich ist.

Abwägungsergebnis:

Die vorgesehene Bebauungsmöglichkeit im O 69 wird beibehalten.

Mainz, 14.03.2018


Herfurth

Mainz, 14.03.2018
61-Stadtplanungsamt


Ingenthron