

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<br>Frau Sigges, 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. Außenspielflächen für einen Kindergarten wäre hier möglich. Ein Konflikt mit den Römersteinen 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 Bebauungsplaninhalt, sondern Inhalt der Stadtgrundkarte. Die Stadtgrundkarte wird einem Bebauungsplan lediglich untergelegt. Es liegt nicht im Kompetenzbereich eines Bebauungsplanes deren Inhalte zu ändern.

***Abwägungsergebnis:***

Dem Bebauungsplan wird die beim Satzungsbeschluss aktuellste amtliche Stadtgrundkarte 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 Straßenverkehrs nicht reflektieren. Eine Begründung 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 Eingriffs-Ausgleichsregularien 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 m<sup>2</sup>? 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 modellhaften 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 modellhafte 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 verdeutlichten, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erheblich überschritten seien. Die Lärmbelastung seien 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 Plangebietes 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 ausreichenden 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 €/m<sup>2</sup>, 2014 = 490 €/m<sup>2</sup>, 2016 = 600 €/m<sup>2</sup>, 2018 = 855 €/m<sup>2</sup>.

## **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 Angebotsbebauungspläne, 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 Ampelumlauf 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



**WG: Bebauungsplanverfahren "Untere Zahlbacher Straße (O 69)**

Juergen Habel / Amt 61 / Mainz

02.11.2017 11:26

Stefan Herfurth, Axel Strobach

WZ:

Juergen Habel/Amt61/Mainz

Amt:

Constanze Huether/Amt60/Mainz@Mainz

Kontak:

Stefan Herfurth/Amt61/Mainz@Mainz, Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Frau Huether,

Sind Ihnen diese Pläne bekannt? Uns nicht. Bitte teilen Sie uns weitere Einzelheiten dazu mit.

Anmerkung: wir sprechen von einem Privatgrundstück.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jürgen Habel



**Landeshauptstadt  
Mainz**

Landeshauptstadt Mainz  
61-Stadtplanungsamt  
Jürgen Habel, Dipl.-Ing.  
Sachgebietsleiter Innenstadt  
Altstadt, Neustadt, Oberstadt  
Altstadtsanierung  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle Bau A, Zi 212  
Tel.: 0 61 31 - 12 3046  
Fax.: 0 61 31 - 12 2671  
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Juergen Habel/Amt61/Mainz am 02.11.2017 11:21 -----

Von: [REDACTED]  
An: [juergen.habel@stadt.mainz.de](mailto:juergen.habel@stadt.mainz.de)  
Kopie: [ortsverwaltung.oberstadt@stadt.mainz.de](mailto:ortsverwaltung.oberstadt@stadt.mainz.de)  
Datum: 01.11.2017 12:26  
Betreff: Bebauungsplanverfahren "Untere Zahlbacher Straße (O 69)"

Sehr geehrter Herr Habel,

Sie haben dankenswerterweise den Plan O 69 im Ortsbeirat Oberstadt, dem ich anhöre, vorgestellt und auch die Zustimmung des Ortsbeirates inklusive der meinen zum Aufstellungsbeschluss und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erhalten. Daraufhin fand ja auch noch ein öffentlicher Termin in der Zitadelle statt.

Bei einer erneuten Durchsicht der Unterlagen sind mir Bedenken gekommen, ob der vorgesehene Abstand der Bebauung von ca. 15,0 m von der Achse des römischen Aquädukts hinreichend groß ist. Es gab und gibt ja immer noch den Plan, Pfeiler der römischen Wasserleitung auf der Hangseite des jetzt vorgesehenen BPlans zu rekonstruieren, um die ursprüngliche Höhe der Wasserleitung, die mit ca 30 m über dem Talgrund von

außergewöhnlicher Höhe war, an dieser Stelle wieder sichtbar zu machen. 15 m Entfernung von der Mittelachse der Pfeiler scheint mir da zu wenig, Pfeiler benötigen eine freie Stellung, um gut wahrgenommen werden zu können - auch in ihrer Korrespondenz zu den Pfeilern auf der anderen Seite des Tales, und umgekehrt soll eine Bebauung nicht von Pfeilern bedrängt werden.

Ich bitte diese späte Wortmeldung zu entschuldigen, sie aber dennoch bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

■



WG: Bebauungsplan Untere Zahlbacher Straße  
Juergen Habel, Stefan Herfurth

01.12.2017 07:04

Nina DiPaolo/Amt61/Mainz

Juergen Habel/Amt61/Mainz@Mainz, Stefan Herfurth/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Nina Di Paolo

Vorzimmer / Assistenz

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle, Bau A

Tel 0 61 31 – 12 38 30

Fax 0 61 31 – 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

----- Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 01.12.2017 07:03 -----

Von:

An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Datum: 30.11.2017 18:45

Betreff: Bebauungsplan Untere Zahlbacher Straße

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Bezug: Zeitungsartikel AZ vom 30.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Interesse las ich heute den Zeitungsartikel zur Bebauung des Geländes des ehemaligen Autohauses Sommer in der Unteren Zahlbacher Straße. Hier werden die Leser zu weiteren Vorschlägen aufgerufen. Das möchte ich hiermit tun.

Zahlbach war in früheren Jahren ein eigener Stadtteil mit zahlreichen Geschäften und Lokalen. In den letzten Jahren verkümmerte dieses Leben immer mehr. Ganz zu schweigen von der Entwicklung vor mehreren Jahrzehnten wurde nun in den letzten Jahren der Bäcker in der Unteren Zahlbacher Straße geschlossen, ebenfalls das „Cafe Intakt“. Angesichts einer zunehmenden Bebauung an den Römersteinen (ehemaliges Klinikum) bedauere ich es sehr, dass ein Bäcker, den man doch fast jeden Tag besucht und eine Gastwirtschaft, die einen Stadtteil belebt, fehlen. Man sieht doch auch wie in Bretzenheim das Cafe Werner und das

1 Z. d. lfd. A.

X Z. d. Handakten

7. Mail: [Redacted]

Thailändische Lokal (Bobbel) angenommen werden.

So würde ich es sehr begrüßen, wenn ein Bäcker und eine Gastronomie bei der Planung Vorrang an der Unteren Zahlbacher Straße haben könnten.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der weiteren Planung und bedanke mich für das „Gehör“.

Mit freundlichen Grüßen

A grey rectangular box used to redact the signature of the sender.





WG: Bebauungsplan ehemaliges Autohaus Sommer  
Nina DiPaolo / Stefan Herfurth

01.12.2017 07:04

Nina DiPaolo/Amt61/Mainz  
Stefan Herfurth/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Nina Di Paolo  
Vorzimmer / Assistenz  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle, Bau A  
Tel 0 61 31 – 12 38 30  
Fax 0 61 31 – 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

----- Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 01.12.2017 07:04 -----

Von: [REDACTED]  
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de  
Datum: 30.11.2017 17:32  
Betreff: Bebauungsplan ehemaliges Autohaus Sommer

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben leider die Informationsveranstaltung, bez. des Bebauungsplanes des ehemaligen Autohaus Sommer Geländes, auf der Zitadelle verpasst.

Wenn wir es richtig verstehen handelt es sich tatsächlich nur um das zubetonierte Sommergelände, ohne das angrenzende Grundstück, auf dem noch ein Haus, meines Wissens in Besitz einer alten Dame, eine zur Familie Sommer gehörende Erbin.

Wie groß ist denn das Gelände, in qm? Aus Ihrem Artikel in der AZ v. 30. November könnte man meinen dass es riesig ist.... Sie sprechen von gemischter Bebauung, Wohnungen, Geschäfte, Büros.... wo sollen die alle untergebracht werden wenn Sie nicht 10 Etagen bauen????

Es wird von Nachbarhäusern gesprochen, welche denn außer dem alten Eckhaus? von Ersatzbepflanzung für welche Bäume? wir wohnen seit 40 Jahren gegenüber, an der Steig, haben noch keinen Baum wahrgenommen.... Nistplätze für FLEDERMÄUSE???????????????????? warum nicht auch für Störche oder Kiwis und Adler????????????????????

So sehr wir das Ende der Stadt- und Verkehrsplanerischen Zustände begrüßen würden, so scheint uns diese Veranstaltung etwas bizarre Züge gehabt zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



|    |    |    |  |    |  |  |
|----|----|----|--|----|--|--|
| 69 | 26 | 06 |  | 69 |  |  |
|----|----|----|--|----|--|--|

Aktenzeichen: 22726

Stadt Mainz  
 Stadtplanungsamt  
 Herrn. Herfurth  
 Postfach 3820  
 55028 MAINZ

Stadtverwaltung Mainz  
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 12. Dez. 2017

| Antw. Dez. | z. d. f. d. A. |   |   |   | Wvl. |   |   |   | R. |   |   |  |
|------------|----------------|---|---|---|------|---|---|---|----|---|---|--|
| Abt.:      | 0              | 1 | 2 | 3 | 4    | 5 | 6 | 7 | 8  | 9 | 0 |  |
| SG:        | 0              | 1 | 2 | 3 | 4    | 5 | 6 | 7 | 8  | 9 | 0 |  |
| SB:        | 0              | 1 | 2 | 3 | 4    | 5 | 6 | 7 | 8  | 9 | 0 |  |

Sehr geehrter Herr Herfurth,  
 ich erlaube mir, Sie persönlich anzusprechen.  
 Wie ich der Allgemeinen Zeitung vom 30. November '17  
 entnahm, hatten Sie in einer städtischen Informa-  
 tionsveranstaltung zum B-Plan „Untere Zahlbacher  
 Straße“ (Antonius Sommer) im Hinblick auf die Römer-  
 steintrasse erstaunliche Sätze formuliert.

"Sollen wir uns eine Option offen halten, die seit  
 40 Jahren nicht realisiert ist ..."

Krankheitshalber konnte ich leider an besagter Veran-  
 staltung nicht teilnehmen und mich direkt dazu äußern.  
 Doch was habe ich damit zu tun?

Als ich 1980 als leitender Archäologe nach Mainz  
 kam, gehörte es zu meinen ersten Arbeiten, die schon

seit Jahrhunderten sichtbaren "Römersteine" im  
Zahlbachtal aus ihrem desolaten Zustand (städt. Eigentum!)  
nach und nach herauszuholen und damit ihren histo-  
rischen, optischen und materiellen Bauwert für alle  
Bürger erlebbar zu machen. In zahlreichen Vorträgen  
und Werksaktionen gelang es mir, in der breiten  
Öffentlichkeit Zustimmung und Beifall für die "Auf-  
möbelung" zu erhalten. Vor allem fand auch die Auf-  
frischung der älteren Idee, den weiteren Verlauf der  
Römersteintasse optisch auf den gegenüberliegenden  
Hang durch eine Annäherung (hier: modellhafte Re-  
konstruktion) zu verlängern, großen Zuspruch.

Oberhalb des jetzt in Rede stehenden Wissensgrund-  
stückes ließ ich deshalb nach Rücksprache mit den zuständigen  
städtischen Ämtern (stadteigenes Grundstück in müllkippen-  
artigem Zustand) entwässern und eine archäologische  
Ausgrabung durchführen. Wir legten Pfeilerstümpfe in  
sich frei und vermaßen diese katastergenau. Damit wurde  
ein exakter Zielpunkt für die Römersteintasse über das  
Zahlbachtal hinweg geschaffen. Diese Grundlage für einen  
optischen und wasserbautechnischen Verständnissgewinn  
bot sich nun an, auch die Geländegestaltung zu

für Bürger und Touristen zu einem denkmalwürdigen  
Ende zu führen.

Nichts geschah!

Wenn jetzt die Vorstellung des Stadtplanungsamtes  
im Hinblick auf die Belanung des ehemaligen Grund-  
stückes „Sommer“ in erdrückende Höhe und vor  
allem erschlagende Höhe auf ein Planungsrecht an  
der langseitigen Römersteintasse hingeführt werden  
soll, so denke ich noch einmal an den Anfang dieses  
Briefes.

In den erwähnten 40 Jahren, in denen ich seitens des  
Stadtplanungsamtes zu alledem nicht hörte, gab es aber  
doch Privatleute, die mit Freude und Engagement  
für das Denkmal und seine Inwertsetzung kämpften  
und dafür privates, privates Geld mit bis zu fünfstelligen  
Beträgen in das städtische Grundstück oberhalb des  
Wiesengrundstückes investierten.

Von stadtplanerischer Seite vernahm ich dagegen keine Regung

In differenzierender Weise will ich in wenigen  
Monaten auf diesen traurigen stadtplanerischen Umgang

mit <sup>dem</sup> städtischen Denkmal und seinen hohen  
archäologischen, architektonisch-historischen  
Ablesungsmerkmalen zu sprechen kommen.

Mit freundlichem Gruß



P.S.: Ich bitte um Verständnis, dass ich eine  
Kopie dieses Briefes an Frau Beigeordnete  
Marianne Grosse sendete.

Stadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Postfach 3820  
55028 Mainz

E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Brod,

12.12.2017

hiermit zeige ich Ihnen an, dass ich [REDACTED]  
[REDACTED] anwaltlich vertrete. Eine Kopie der mir erteilten Vollmacht ist beigelegt. Meiner Beauftragung liegt das Bauprojekt Quartier An den Römersteinen 2017 und der geplante Bebauungsplan "Untere Zahlbacher Straße (069)" zugrunde, gegen welchen meine Mandanten nachfolgend stichhaltige Einwendungen bzw. wichtige Anregungen vorbringen.

### 1. Erhöhung der Lärmbelastung

Bereits im Jahr 2013 führte die Stadt Mainz eine Lärmmessung in ihrem Stadtgebiet durch. Diese wies für das streitgegenständliche Planungsgebiet überdurchschnittlichen Lärm von mindestens 60 bis unter 65 dB (A) bis 65 bis unter 70 dB (A) aus. Siehe auch Übersichtskarte der Gesamtbelastung, vorgelegt als Anl. 1. Eigene Messungen meiner Mandanten mit dem Messgerät Voltcraft SL-400 EN61672-1 Class2, ergaben Mittelungspegel am Tage in Höhe von 78 dB und 65 dB während der Nacht. Im Rahmen einer geplanten Unterschriftenaktion gegen Verkehrslärm in Zahlbach wurden auch bei den unmittelbaren Nachbarn Messungen durchgeführt, welche im Mittel zu vergleichbaren Ergebnissen führten.





Dass Lärmbelastung den Anwohnern schadet, dürfte außer Frage stehen, wird jedoch durch die in der Allgemeinen Zeitung veröffentlichten Forschungsergebnisse des Professor Thomas Münzel, vorgelegt als Anl. 2 wissenschaftlich bestätigt.

Primär resultiert die Lärmbelastung in dem Plangebiet bislang und bereits zum Zeitpunkt der Lärm-messung der Stadt Mainz im Jahr 2013 aus verkehrsbedingter Lärmentwicklung durch PKW-, Schwerlast- und Schienenverkehr. Es liegt zwischen zwei stark und mangels ausreichender Geschwindigkeitskontrollen zumeist zu schnell befahrenen Straßen Zahlbacher Steig und Untere Zahlbacher Straße. Am südlichen Ende des Plangebiets befindet sich der Kreuzungsbereich zwischen den erwähnten Straßen. Dies führt neben den gleichförmigen Fahrgeräuschen von Pkws und LKWs zu vermehrten Brems- und nachfolgend Beschleunigungsgeräuschen. Der ebenfalls angrenzende Straßenbahnverkehr auf der Unteren Zahlbacher Straße sorgt darüber hinaus für straßenbahnbedingt typischen Lärm wie Bremsquietschen, Rollgeräusche und lautes Warnklingeln.

Durch das geplante Bebauungskonzept im Zuge des Bebauungsplans Untere Zahlbacher Straße (069) sollen ausweislich der Bekundungen zu dem Bebauungsplan ca. 80 Wohneinheiten und damit ca. 184 Einwohner in das Plangebiet hinzukommen. Pro Wohneinheit rechnet die Stadt Mainz selbst mit mindestens einem Pkw. Zur Andienung des neuen Wohngebiets dürfte sich die Frequentierung der bereits für erhebliche Lärmbelastung sorgenden Straßen somit allein durch die hinzutretenden Einwohner spürbar erhöhen. Der zusätzlich zu schaffende Büroraum, der üblicherweise mit täglichen An- und Abfahrten genutzt wird und in dem Planungskonzept enthaltene Gastronomie setzen weiter darüber hinaus gehende Nutzung der Verkehrswege voraus.

Das Verkehrsaufkommen im Plangebiet dürfte somit erheblich steigen, die daraus resultierende Lärmbelastung sich deutlich erhöhen, während bereits die Messungen aus dem Jahre 2013 sowie die privaten Messungen der Anlieger die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) erheblich überschritten.

**Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-  
schutzverordnung - 16. BImSchV)**

**§ 2 Immissionsgrenzwerte**

(1) Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, daß der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

|    |                                                                   | Tag            | Nacht          |
|----|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. | an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen             | 57 Dezibel (A) | 47 Dezibel (A) |
| 2. | in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten | 59 Dezibel (A) | 49 Dezibel (A) |
| 3. | in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten                   | 64 Dezibel (A) | 54 Dezibel (A) |
| 4. | in Gewerbegebieten                                                | 69 Dezibel (A) | 59 Dezibel (A) |

(2) Die Art der in Absatz 1 bezeichneten Anlagen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Anlagen und Gebiete sowie Anlagen und Gebiete, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 1, bauliche Anlagen im Außenbereich nach Absatz 1 Nr. 1, 3 und 4 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

(3) Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage oder nur in der Nacht ausgeübt, so ist nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden.

(4) Die Bundesregierung erstattet spätestens im Jahre 2025 und dann fortlaufend alle zehn Jahre dem Deutschen Bundestag Bericht über die Durchführung der Verordnung. In dem Bericht wird insbesondere dargestellt, ob die in § 2 Absatz 1 genannten Immissionsgrenzwerte dem Stand der Lärmwirkungsforschung entsprechen und ob weitere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche erforderlich sind.

Bei Verwirklichung des neuen Bebauungsplans „Untere Zahlbacherstraße 069“ werden die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte erst recht signifikant und für die Anwohner unzumutbar überschritten. Schutzmaßnahmen durch eine Schallschutzwand sind zwar für das Plangebiet selbst vorgesehen, nicht aber zu Gunsten der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer. Meine Mandantin als Eigentümer des an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Einzeldenkmals Bretzenheimer Straße 25 dürfen zum Umgebungsschutz des Kulturdenkmals keine Schallschutzwände stellen, sind somit der gesteigerten Lärmbelastung schutzlos ausgesetzt.

## **2. Erhöhung der Feinstaubbelastung**

Einhergehend mit der Lärmbelastung ist auch die Belastung mit Feinstaub von der Intensität des Verkehrsaufkommens abhängig.

Siehe auch den Artikel aus der Allgemeinen Zeitung vom 04.07.2017, vorgelegt als **Anl. 3**

Die Verwirklichung des Bauprojekts Quartier an den Römersteinen bzw. des Bebauungsplans Untere Zahlbacher Straße 069 sorgt somit durch damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu einer den Anwohnern unzumutbaren Belastung mit Feinstaub.

## **3. Denkmalschutz**

Meine Mandanten sind wie bereits erwähnt Eigentümer des unter Denkmalschutz stehenden Einzeldenkmals Bretzenheimer Straße 25. Deren Anwesen enthält einen alten Gewölbekeller, die Fassade ist mühevoll und kostspielig unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben saniert.

Grabungen, Bohrungen, Erschütterungen im Baustellenbetrieb insbesondere bei Aushub zur Errichtung der Tiefgarage stellen ein akutes Risiko für die Standsicherheit von Gebäude und Gewölbekeller dar. Vorerwähnte erhebliche Steigerung von Feinstaubbelastung und verkehrsbedingten Erschütterungen aufgrund des zwingend zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens gefährden die kostspielig instandgesetzte Fassadensubstanz und ebenfalls den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes.

Weiter schützt das Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz nicht nur das Einzeldenkmal selbst, sondern stellt auch die Umgebung eines Denkmals unter Schutz, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Vorliegend soll nach den Plänen des Projekts



Quartier an den Römersteinen unmittelbar angrenzend an das Anwesen meiner Mandantin eine 2,50 m hohe Schallschutzwand und unterirdisch eine Tiefgarage errichtet werden. Dadurch wird sowohl der Bestand des Denkmals hinsichtlich des Bruchrisikos als auch das Erscheinungsbild in Ansehung einer Schallschutzwand erheblich beeinträchtigt.

§ 2 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz verpflichtet auch die Bauleitplanung, vorstehende Belange ausreichend zu berücksichtigen. Eine solche Berücksichtigung ist nicht erkennbar angesichts einer unmittelbar an der Grundstücksgrenze geplanten Tiefgaragenerrichtung sowie einer 2,50 m hohen Schallschutzwand.

Ungeachtet dessen wird nach dlesseitiger Einschätzung Freilegung und Präsentation als Kulturdenkmal am Fundort der unstreitig unterirdisch im nördlichen Bereich des Plangebiets vermuteten weiteren Römersteine durch die Umsetzung des Bebauungsplans Untere Zahlbacher Straße 069 verunmöglicht. Auch diese Stellen als Reste eines ehemaligen römischen Aquädukts Kulturdenkmäler von erheblicher schützenswerter Bedeutung dar, die unter Berücksichtigung des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz zu schützen sind.

#### **4. Frischluftschneise**

Seit jeher sind das Zahlbachtal neben dem Gonsbachtal die Frischluftschneisen der Stadt Mainz, obwohl zahlreiche Bausünden deren Wirksamkeit bereits beeinträchtigt haben. Durch die mit dem Bebauungsplan Untere Zahlbacher Straße 069 vorgesehene großflächige Bebauung kann die Frischluft nicht ungehindert in die Stadt strömen. Die in einer Stellungnahme von Herrn Stephan Herfurth vom Stadtplanungsamt gegenüber der Allgemeinen Zeitung hierzu geäußerte Angabe, die Art und Weise der geplanten Bebauung trage gerade dem Frischluftzufuhrbedürfnis Rechnung, stellt nach dlesseitiger Auffassung eine reine Vermutung dar und basiert nicht auf gutachterlichen Feststellungen.

Wir rügen daher die Blockierung der Frischluftzufuhr durch die Umsetzung des Bebauungsplans Untere Zahlbacherstraße 069.

## **5. Stellplatznot**

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan sind wie bereits erwähnt ca. 80 neue Wohneinheiten für ca. 184 neue Einwohner geplant. Zwar mag für jede Wohneinheit ein Stellplatz in der objektbezogenen Tiefgarage vorgesehen sein, in der heutigen Realität ist tatsächlich jedoch nicht mehr davon auszugehen, dass auf jede Wohneinheit lediglich ein PKW entfällt. Hinzu kommt die Frequentierung vorhandener Stellplätze durch Nutzer der Büroflächen sowie Besucher der vorgesehenen Gastronomie. Erhöht wird der Stellplatzbedarf noch für den Fall der optional vorgesehenen Errichtung einer Kindertagesstätte.

Bereits jetzt sind Stellplätze im Plangebiet rar und es steht zu befürchten, dass diese aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens möglicherweise weiteren Fahrspuren ganz oder teilweise weichen müssen. Den an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümern ist aufgrund der Örtlichkeit und der vorhandenen Bebauung kaum möglich, auf dem eigenen Grundstück weitere Parkflächen zu schaffen. Meinen Mandanten ist dies aus Denkmalschutzgründen verwehrt.

Es ist daher gegen die Umsetzung des Bebauungsplans Untere Zahlbacher Straße 069 einzuwenden, dass hierdurch eine erhebliche Stellplatznot sowohl innerhalb des Baugebiets als auch und vor allem für die Anwohner hervorgerufen wird.

## **6. Wertminderung des Grundstücks**

Meine Mandanten befürchten zudem eine erhebliche Wertminderung ihres Grundstücks aufgrund ihrer lokalen Positionierung außerhalb des Plangebiets, außerhalb des mit Schallschutzwänden umzäunten Areals ohne eigene Möglichkeit zu Schallschutzmaßnahmen, Schaffung privater Stellplätze und Integration des eigenen Anwesens in den Komplex.

Wir fordern angemessene und eingehende Berücksichtigung der diesseits vorgebrachten Einwendungen und verbleiben

## Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die Bevollmächtigte(n) erbeten!

Hiermit wird in Sachen

wegen

Vollmacht erteilt,

1. zur Prozessführung (u.a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;

2. zur Antragsstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;

3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 II StPO, mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO sowie mit ausdrücklicher Ermächtigung zur Empfangnahme von Ladungen nach § 145 a II StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Beweisverfahren;

4. zur Vertretung in sonstigen Verfahren auch bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);

5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter „wegen...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht, Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Mainz, 12.12.2017

Ort, Datum





## Stadtplan

Kartenfenster groß 1 : 2000 Eigener Maßstab 1:



### Internet

#### Straßensuche

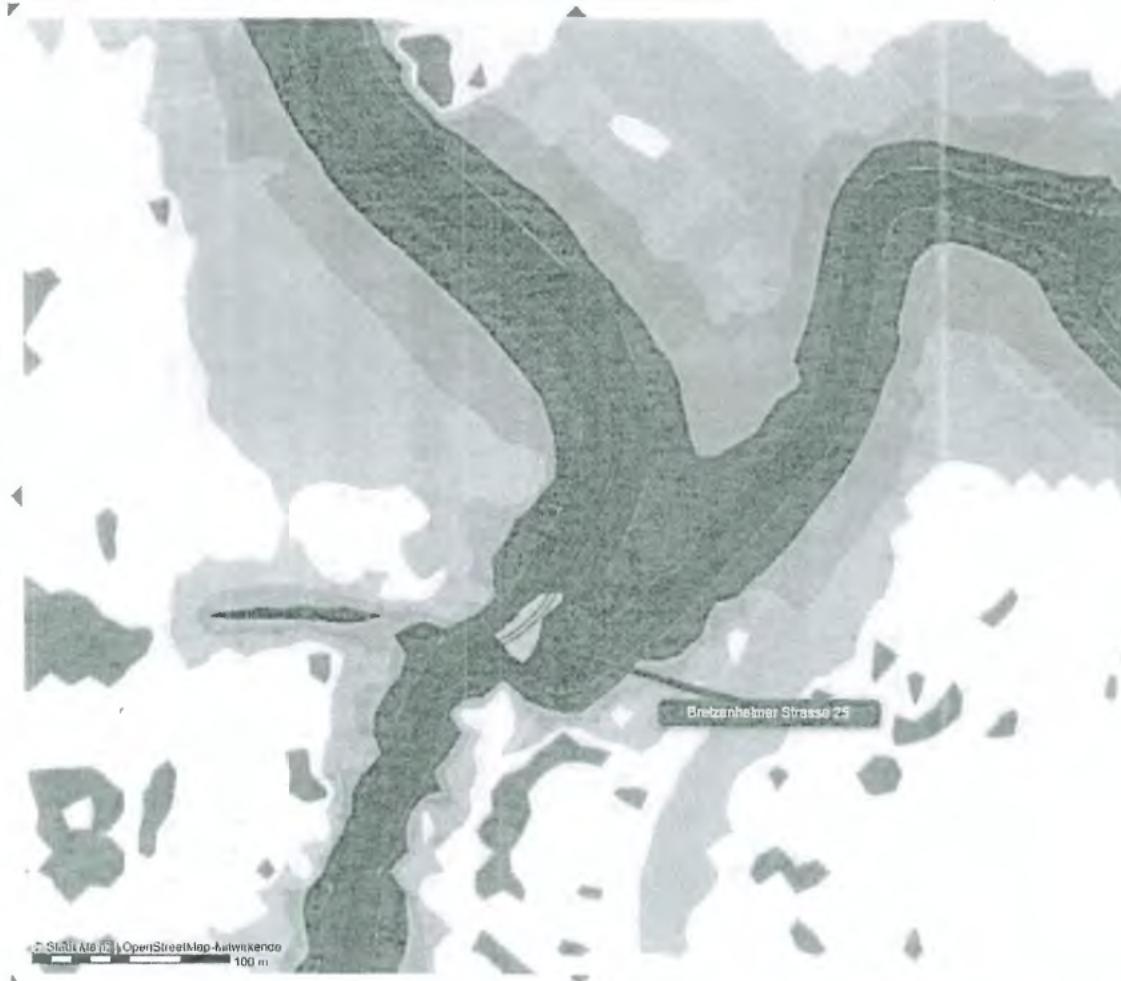
#### Themenauswahl

- ☐ Dreck-Weg-Tag
- ☐ Entsorgung
- ☐ Illegale Abfallfunde
- ☐ Klima
- ☒ **Lärm**

- ☐ Fluglärm Ffm
- ☐ Fluglärm Flinthen Tag
- ☐ Eisenbahn 24 h, Lden
- ☐ Eisenbahn Nacht, Ln
- ☒ Straße 24h, Lden
- ☐ Straße Nacht, Ln
- ☐ Straßenbahn 24 h, Lden
- ☐ Straßenbahn Nacht, Ln
- ☐ Industrie 24 h, Lden
- ☐ Industrie Nacht, Ln

#### Energie

#### Koordinateneingabe (UTM32)



### Umwelt

#### Lärm

#### Straße 24, Lden

Übersichtskarte der Gesamtbelastung (Tag-Abend-Nacht) durch Straßenverkehrslärm im Stadtgebiet Mainz (Innissiuspegel gemäß VBUS, Höhe = 4 m).

- 35 bis unter 40 dB(A)
- 40 bis unter 45 dB(A)
- 45 bis unter 50 dB(A)
- 50 bis unter 55 dB(A)
- 55 bis unter 60 dB(A)
- 60 bis unter 65 dB(A)
- 65 bis unter 70 dB(A)
- 70 bis unter 75 dB(A)
- 75 dB(A) und mehr

Sichtbar im Maßstabsbereich:  
1:2.000 bis 1:100.000

Stand der Daten:  
Lärmkartierung 2013

Auftraggeber:  
Lärmkontor GmbH, Hamburg

Zusätzliche Informationen erhalten sie bei  
17-Umweltamt  
Thomas Korte  
Telefon: 06131 - 12 30 36  
thomas.korte@stadt.mainz.de

# Allgemeine Zeitung

RHEIN MAIN PRESSE

ALLGEMEINE ZEITUNG / LOKALES / MAINZ / NACHRICHTEN MAINZ

Nachrichten Mainz

01.08.2016

## Lärm und Feinstaub schaden dem Herz - Professor aus Mainz veröffentlicht Arbeit zu Risikofaktoren

Von Michael Bermeitinger

MAINZ - Lärm und Feinstaub bilden schon für sich genommen die größten Risiken für Herz-Kreislauferkrankungen, "treffen sie aber zusammen, wird die Gefahr zu erkranken, noch ungleich größer", so Professor Thomas Münzel, Direktor am Zentrum für Kardiologie der Universitätsmedizin, zumal Lärm und Feinstaub in gleicher Weise Schäden an den Gefäßen hervorriefen.





Die Zahlen seien alarmierend: So gingen durch diese Faktoren den Menschen in den westlichen Industrieländern Europas jährlich bis zu eine Million gesunder Lebensjahre verloren.

Unter Münzels Federführung hat nun ein internationales Forscherteam aus USA, Kanada und Dänemark im European Heart Journal, einer der renommiertesten Fachzeitschriften für Kardiologen weltweit, in einer Übersicht die wichtigsten Forschungsergebnisse der vergangenen vier Jahre zu den Auswirkungen von Luftverschmutzung, insbesondere Feinstaub, und Lärm publiziert. Mit Professor Tommaso Gori und Dr. Frank P. Schmidt waren noch weitere Ärzte der Kardiologie beteiligt.

"Lärm und Luftverschmutzung sind mit die wichtigsten Risikofaktoren für die Entstehung von Herz-Kreislauf-erkrankungen", so Münzel, der engagiert gegen die Belastung des Rhein-Main-Gebiets vor allem durch den Ausbau des Frankfurter Flughafens kämpft. Gerade das Rhein-Main-Gebiet mit seinem immensen Verkehrsaufkommen auf Straße, Schiene und vor allem in der Luft ist ein Hotspot von Lärm und Feinstaub. Besonders gefährlich ist der Ultrafeinstaub, dessen Partikel mit einer Größe von 0,1 Mikrometer oder 0,000001 Meter nach dem Einatmen via Lunge direkt in die Gefäße gelangen und dort Schäden anrichten. Aber nicht nur der Verkehr ist ein großer Verursacher, sondern sehr stark auch das Rauchen.

#### **Lärm als auch Feinstaub lösen Stresssymptome aus**

Sowohl Lärm als auch Feinstaub lösen Stresssymptome aus, und durch beide Verursacher können am Ende Bluthochdruck, Infarkt, Schlaganfall, Herzschwäche, aber auch Depressionen und Diabetes stehen. Erschwerend wirkt etwa beim Lärm, wenn dieser Ärger hervorruft. Allerdings sollten sich, so Münzel, die Lärmignorierer und Tiefschläfer nicht zu sicher fühlen: „Untersuchungen haben ergeben, dass auch bei jenen, die sich nicht ärgern, die den Lärm vielleicht noch einmal groß wahrnehmen, unter Lärmbelastung der Blutdruck steigt“, so der Kardiologe. Damit einhergehend die Verschlechterung der Gefäßfunktion. Im Übrigen hatte die Gutenberg-Gesundheitsstudie, die in die Arbeit für das European Heart Journal allerdings nicht eingeflossen ist, gezeigt, dass Ärger auch die psychische Gesundheit negativ beeinflusst. Professor Manfred Beutel, Direktor der Klinik für psychosomatische Medizin und Psychotherapie an der Unimedizin, hatte publiziert, dass Depressionen und Angststörungen in diesem Zusammenhang zunehmen.

Eine wichtige Erkenntnis der Veröffentlichung im Heart Journal ist gerade für den hiesigen Raum, dass eine Analyse von den wichtigsten bisher publizierten Studien mit den Themen Lärm und Herz-Kreislauf-erkrankungen ergab, dass im Falle eines Anstiegs des Lärms von 10 Dezibel die Wahrscheinlichkeit Bluthochdruck zu bekommen, deutlich höher ist als bei Strassenlärm.

#### **Als Herz-Kreislauf-Risikofaktoren anerkennen**

Für Münzel ist wichtig, "dass beide Umweltfaktoren, Lärm und Feinstaub, als neue Herz-Kreislauf-Risikofaktoren anerkannt werden müssen." Dies seien Risikofaktoren, die nicht durch den behandelnden Arzt oder den Patienten zu beeinflussen seien (mit Ausnahme des Rauchens), "sondern nur durch die Politik signifikant reduziert werden können".

Um diese Forderungen zu untermauern, intensiviert die Stiftung Mainzer Herz, bei der Münzel Vorstandsmitglied ist, daher die Erforschung von Lärm verursachten Gefäßstörungen und fördert diese Projekte mit bis zu 100.000 Euro pro Jahr.

Noch mehr Nachrichten aus der Region lesen? Testen Sie kostenlos 14 Tage das Komplettpaket Print & Web plus!

## Das könnte Sie auch interessieren



**Zu großes Gefälle für die Mainzelbahn:...**

Da hat sich jemand vermessen. Bei der für die Mainzelbahn gebauten Brücke über die Autobahn A60...

[Mehr](#)



**Mainzer Sommerlichter finden nächstes Jahr...**

Feiern kann man nie genug. Das war die einheitliche Meinung vieler Besucher des dreitägigen...

[Mehr](#)



**Mit 269 besetzten Hängematten wird in Mainz ein...**

Entspannen in der Hängematte und dabei bei einem Weltrekord mitmachen: Das konnten 269 der Besu...

[Mehr](#)



**Mainz 05: Kein Eins gegen Eins wird auch nicht...**

Es ist nur ein Spaziergang von zehn Minuten. Doch für die Fußballer des FSV Mainz 05 war es einer...

[Mehr](#)



Anl. 3

Wissenschaft

04.07.2017

## Verkehr mitverantwortlich für kleinste Feinstaub-Partikel



Stau in Stuttgart: Nach neuen Forschungsergebnissen tragen Motorenabgase den kleinsten messbaren Bestandteil des Feinstaubes erheblich bei. Foto: Daniel Napp/d/Symbolbild (Bild: dpa)

### Forschungsergebnisse

Tampere (dpa) – Der Straßenverkehr trägt zu den kleinsten messbaren Bestandteilen des Feinstaubes erheblich bei.

Finnische Forscher hatten die Verbreitung von Partikeln mit einer Größe von 1,3 bis 3

Nanometern (Millionstel Millimeter) in der Luft untersucht, wie sie in den «Proceedings» der US-nationalen Akademie der Wissenschaften (PNAS) schreiben.

Bei Messungen in der Nähe verschiedener Straßen fand die Gruppe um Topi Rönkkö von der Tampere University of Technology in Tampere (Finnland) heraus, dass diese Kleinstpartikel zeitweise bis zu 54 Prozent aller Partikel in der Luft ausmachen können. Die Konzentration der winzigen Stoffe ist dabei davon abhängig, wie stark der Verkehr ist und wie der Wind steht. Die 1,3 bis 3 Nanometer großen Partikel können aber auch auf natürlichem Wege entstehen.

Feinstaub besteht aus vielen verschiedenen Stoffen. Sie können etwa aus Dieselruß, Reifenabrieb oder aus Abgasen von Industrie-, Kraftwerks- oder Heizungsanlagen stammen. Es gibt aber auch natürliche Quellen. Feinstaub kann schwere gesundheitliche Probleme verursachen. Dabei gilt: Ein Partikel kann umso tiefer in die Lunge eindringen, je kleiner er ist. Sind die Partikel kleiner als ein Mikrometer, spricht man von Ultrafeinstaub. Partikel der Größe 1,3 bis 3 Nanometer sind bisher bei Feinstaubmessungen nicht erfasst worden.

Klaus Wirtz, Luftexperte aus dem Umweltbundesamt, ist von den Messergebnissen nicht überrascht. «Es ist nicht verwunderlich, dass im Abgas kleinere Partikel vorhanden sind, die aus Vorläufern in der Gasphase kondensieren.» Allerdings seien diese Partikel sehr kurzlebig, weil sie sich an andere Partikel binden oder weil sie Kondensationskeime für Tröpfchen werden.

Die Messunsicherheiten seien in der Regel umso größer, je kleiner die gemessenen Partikel seien, betont Wirtz. Auf die Untersuchungen von Gesundheitsschädigungen durch Abgase hätten die neuen Erkenntnisse keine Auswirkungen. Bei solchen Tests werde gemessen, welche Dosis eines Stoffgemischs welche Wirkung hat. Die winzigen Partikel sind da schon mit eingerechnet.

Rönkkö und Kollegen hatten die winzigen Partikel zunächst in der finnischen Hauptstadt Helsinki in einer Vorstadtstraße und in einer innerstädtischen Straßenschlucht gemessen. Dabei stellten sie fest, dass die Windrichtung eine wichtige Rolle spielt. Bläst der Wind von der Fahrbahn in Richtung der Messinstrumente, liegt die Anzahl der erfassten Nanopartikel erheblich höher. In der Nähe der Vorstadtstraße war der Anteil der Winz-Partikel an allen Partikeln in der Luft besonders groß.

Wie groß der Anteil der Motorabgase als Quelle der Nanopartikel ist, zeigte eine Fahrt über die Öresundbrücke zwischen Dänemark und Schweden: Starker Seitenwind führte dazu, dass nur die Partikel der Luft über dem Meer gemessen wurden. «In dieser Zeit waren sowohl die Konzentration als auch der Anteil der Nano-Aerosole drastisch reduziert», schreiben die Wissenschaftler.

Neben Feinstaub haben auch weitere Bestandteile von Abgasen aus Verbrennungsmotoren negative schädliche Auswirkungen: So können Stickoxide ebenfalls Atemwege und Lungen schädigen, außerdem tragen sie zur Entstehung von saurem Regen und bodennahem Ozon bei. Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) ist ein Treibhausgas, das erheblich zum Klimawandel beiträgt.



## Stellungnahme zum neuen Bebauungsplan

Der neue Plan wurde auf Verlangen der Stadt von den Firmen wiwi consult und wiwin (für beide Willenbacher) ausgearbeitet und vom Bauplanungsamt der Öffentlichkeit vorgelegt. Die vorgesehene Nutzung als Bauland hat sich nicht geändert. Die Ablehnung einer Bebauung durch viele Anwohner, insbesondere auch durch uns, ist nicht neu, nur lag von Seiten der Grundstückseigentümer bisher kein Plan zur Bebauung vor.

Nun aber gibt es Interessenten (siehe oben); die natürlich die Eigentumsrechte respektieren müssen. Der Widerstand konzentriert sich gegen die aktuellen Bauwünsche. Das Grundstück des ehemaligen Autohauses Sommer ist verkauft und wird nach der Genehmigung bebaut. Das Wohnhaus (M. Keusch) und die Wiese (hälftig M. Keusch und W. Sommer) werden absehbar nicht verkauft.

Auch wenn die Stadt Wohnraum braucht, darf man den Wunsch nach mehr Grün nicht einfach abtun. Besonders als langjährige Bewohnerin wünscht man sich im Lebensabend, dass der Wunsch auf Zeit respektiert wird. Dieser Wunsch geht allerdings vor allem an diejenigen, die die Wiese bebauen möchten.

Die weiteren Kommentare beziehen sich nur auf Wohnhaus und Wiese. Wir sehen im Bebauungsplan einige Probleme, die nicht ausreichend berücksichtigt worden sind.

Verkehrssituation: eine Tiefgarage unter dem Haus, das an das Grundstück Keusch grenzt, scheint sehr problematisch, vor allem während des Berufsverkehrs morgens und abends. Die komplizierte Kreuzung (Untere Zahlbacher Str.- Am Wildgraben, Backhaushohl, Zahlbacher Steig, Bretzenheimer Str.) ist häufig völlig verstopft; hinzu kommt die Trennung der Fahrbahnen durch die Trasse der Straßenbahn. Man ist schon jetzt gelegentlich stark behindert, wenn man das Grundstück Untere Zahlbacher Str. 4 (und andere Häuser in ähnlicher Lage) verlassen will, besonders Richtung Bretzenheim über die Einmündung Xaveriusweg.

Dabei ist die Behinderung von Einsatzfahrzeugen kritisch (besonders von Krankentransporten im Hinblick auf die Krankenhäuser in der Nähe.). Das Martinshorn hilft nicht, wenn niemand mehr vor und zurück kann.

Diese Probleme werden sich wahrscheinlich erheblich verstärken, wenn man die große Zahl zusätzlicher Fahrzeuge bedenkt, welche die Tiefgarage benutzen werden.

Dichte der Bebauung: Wie weit die Luftzirkulation behindert wird, hängt von der jeweils vorherrschenden Windrichtung ab. Die beiden parallelen Langhäuser behindern zweifellos die Zirkulation quer zum Zahlbachtal. Bei bestimmten Wetterlagen könnte das die Luftqualität verschlechtern.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Kritik, die von Anwohnern, bzw. unmittelbar Betroffenen kommt und auf Erfahrung und ständiger Beobachtung beruht.

☐ Z. d. lfd. A.

☒ Z. d. Handakten

☐ Wkt. f. ...

156

Stadtplanungsamt  
Herrn Stefan Herfurth  
Abt. Stadtplanung  
Postfach 3820  
55028 Mainz

|                                                |              |   |   |      |   |   |   |   |   |
|------------------------------------------------|--------------|---|---|------|---|---|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz<br>61 - Stadtplanungsamt |              |   |   |      |   |   |   |   |   |
| Eingang: 01. Feb. 2018                         |              |   |   |      |   |   |   |   |   |
| Antw. Dez.                                     | z. d. lfd. A |   |   | Wvl. |   |   | R |   |   |
| Abt.:                                          | 0            | 1 | 2 | 3    | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| SG:                                            | 0            | 1 | 2 | 3    | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| SB:                                            | 0            | 1 | 2 | 3    | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |

Mainz, den 31. 01 2018

### Bebauungsplan-Entwurf „Untere Zahlbacher Straße (O 69)“

Sehr geehrte Herr Herfurth,

als Mitglied des Ortsbeirates Mainz-Oberstadt bekam ich von Ihnen die Aufforderung, zu dem oben näher bezeichneten Vorhaben Stellung zu nehmen. Da ich auch stellvertretender Vorsitzender der „Initiative Römisches Mainz e.V.“ bin, nehme ich zugleich in dieser Funktion Stellung.

In einer von mir bereits an Sie gerichteten Stellungnahme hatte ich auf den Verlauf der Pfeiler des römischen Aquädukts hingewiesen. Dieser Hinweis war mit der Bitte verknüpft, den Abstand einer möglichen Bebauung von den an dieser Stelle unter der Erdoberfläche verborgenen Römersteinen so groß zu wählen, dass einer späteren Ausgrabung und einer in der Vergangenheit schon einmal angedachten Rekonstruktion der Wasserleitung eine künftige Bebauung nicht im Wege steht.

Dieses Thema habe ich noch einmal durchdacht mit dem Ergebnis, dass hier mehrere unterschiedliche Aspekte zum Tragen kommen. Aus meiner Sicht ist daher ein Gutachten, das die Verträglichkeit des Planungsvorhabens nicht nur mit den Belangen der Archäologie, sondern darüber hinaus des Denkmalschutzes sowie einer langfristig vorausschauenden Stadtplanung bewertet, dringend erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



☐ Z. d. lfd. A.  
☒ Z. d. Handakten  
☐ Wvl.?

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Anlage 27 zu Blatt 28 |    |
| 61 26 06              | 69 |





WG: Bebauungsplanverfahren "Untere Zahlbacher Straße (O 69)

Stefan Herfurth

07.03.2018 15:19

Juergen Habel/Amt61/Mainz

Stefan Herfurth/Amt61/Mainz@Mainz

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Jürgen Habel



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
61-Stadtplanungsamt  
Jürgen Habel, Dipl.-Ing.  
Sachgebietsleiter Innenstadt  
Altstadt, Neustadt, Oberstadt  
Altstadtsanierung  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle Bau A, Zi 212  
Tel.: 0 61 31 - 12 3046  
Fax.: 0 61 31 - 12 2671  
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Juergen Habel/Amt61/Mainz am 07.03.2018 15:18 -----

Von: [REDACTED]  
An: [juergen.habel@stadt.mainz.de](mailto:juergen.habel@stadt.mainz.de)  
Datum: 07.03.2018 12:29  
Betreff: Bebauungsplanverfahren "Untere Zahlbacher Straße (O 69)"

Sehr geehrter Herr Habel,

in Ergänzung zu meinen Stellungnahmen vom 01.11.2017 und vom 31.01.2018 sende ich Ihnen als Anlage zu dieser Mail eine Fotomontage, in der eine mögliche Rekonstruktion der römischen Wasserleitung auf der Ostseite des Zahlbacher Tals dargestellt ist. Daraus wird deutlich, wie sich eine Rekonstruktion auf das Plangebiet auswirken würde. Bei Ihren weiteren Planungen bitte ich, dies zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Römersteine Montage .tif



