

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1052/2025/1
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 165	Datum 06.08.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 02.09.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	17.09.2025	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.09.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.10.2025	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" (Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"

- hier:
- erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 - Vorlage in Planstufe II
 - Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 20.08.2025

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 02.09.2025

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung**, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die Veröffentlichung im Internet, sowie die Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

Das gegenständliche Plangebiet im Stadtteil Mainz-Bretzenheim befindet sich in direkter Nachbarschaft zur "Feuerwache I" der Mainzer Berufsfeuerwehr. Aktuell befinden sich im Geltungsbereich, neben landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Flächen eines ehemaligen Stahlrecycling- und Entsorgungsunternehmens nebst zwei Wohngebäuden, eine Autovermietung und eine Rechtsanwaltskanzlei in dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen "Am Heckerpfad 21".

Zur städtebaulichen und insbesondere der verkehrlichen Entwicklung und Ordnung des Bereiches zwischen der "Jakob-Leischner-Straße" im Norden und der Straße "Am Heckerpfad" im Süden wurde am 09.04.2014 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens "B 165" (Aufstellungsbeschluss) vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossen.

Im Jahr 2014 wurde der Ausbau des Straßenbahnnetzes vom "Hauptbahnhof West" über Mainz-Bretzenheim und Marienborn zum Lerchenberg ("Mainzelbahn") geplant. Im Bereich der Straße "Am Ostergraben" wurde hierbei die Grundstückszufahrt zum Stahlrecycling- und Entsorgungsunternehmen als problematisch für den reibungslosen Betrieb der Straßenbahn eingestuft. Die Lösung des Konflikts mit den bestehenden Anlieferungen in den Ein- und Ausfahrtsbereichen des Entsorgungsbetriebes waren neben anderen verkehrlichen Problemstellungen im Geltungsbereich (Zu- und Ausfahrtssituation von der Straße "Am Heckerpfad" in die Straße "Am Ostergraben") ein wesentliches Ziel bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes "B 165". Die Gewährleistung einer funktionierenden verkehrlichen Erschließung in diesem Bereich wurde, zusammen mit der Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, als Planungsziel des "B 165" definiert.

Gegenüber den Rahmenbedingungen, über welche 2014 die Ziele der Planung definiert wurden, haben sich grundsätzliche verkehrliche und städtebauliche Parameter verändert.

Die Straßenbahntrasse der "Mainzelbahn" ist seit Ende 2016 in Betrieb und das Stahlrecycling- und Entsorgungsunternehmen hat seinen Betrieb am Standort im Geltungsbereich des "B 165" endgültig eingestellt. Zudem wurden die Anforderungen an die geplante Art der Nutzung infolge eines Flächenbedarfes der Freiwilligen Feuerwehr Mainz-Bretzenheim im Areal geprüft und abschließend entschieden. Infolge der Aufgabe der gewerblichen Nutzung "Stahlrecycling- und Entsorgungsunternehmen" auf einer Teilfläche im "B 165" sowie des Verzichts der Stadt Mainz auf Flächen für einen Standort der Feuerwehr im Geltungsbereich des "B 165" soll das Areal südlich der "Jakob-Leischner-Straße" als "Wohnstandort" entwickelt werden.

Das Areal der "Telekom AG" im Nordwesten des Plangebietes ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des "B 165". Es handelt sich um eine wichtige Versorgungseinrichtung mit Telekommunikationsinfrastruktur. Die derzeitige Nutzung steht langfristig für eine städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Ein Planungserfordernis für die Neuordnung dieser Grundstücke besteht somit nicht.

2. Ziele und Planungsinhalt

Zielsetzung des Bebauungsplanes "B 165" ist, das Areal einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die zukünftigen als auch die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 165" sollen planungsrechtlich aufeinander abgestimmt bzw. gesichert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine verbesserte verkehrliche Erschließung in diesem Bereich von Mainz-Bretzenheim zu gewährleisten.

Hierbei sollen insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, der Bestandsgebäude sowie der umgebenden Nutzungen (Feuerwache, gewerbliche Nutzungen, Wohnen) städtebaulich verträglich geregelt werden.

Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes gesichert und der den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorgegeben werden. Hierbei sind insbesondere die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Erschütterungen etc.) zu beachten.

Aufgrund der zentralen Lage inmitten des Stadtteils Mainz-Bretzenheim sowie der guten verkehrlichen Erschließung bietet sich dieses Areal für eine Nutzung als Wohnstandort (Allgemeines Wohngebiet) an. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Miet- und oder Eigentumswohnungen, soll im Geltungsbereich des "B 165" eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden. Hintergrund ist neben der zentralen Lage im Stadtteil Mainz-Bretzenheim die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum in Mainz. Im Bebauungsplan "B 165" soll als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt werden. Darüber sollen auch die für das zukünftige Wohngebiet erforderlichen öffentlichen Nutzungen und Anlagen (Grün- und Verkehrsflächen) ermöglicht werden, um den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerschaft gerecht zu werden.

3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 01.02.2023 beschlossen, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Die berührten Umweltbelange wurden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde kein Gebrauch gemacht. Zur Information der Bürger:innen wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt.

4. Bisheriges Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Zur städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung und Ordnung des Bereiches zwischen der "Jakob-Leischners-Straße" im Norden und der Straße "Am Heckerpfad" im Süden wurde die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) am 09.04.2014 vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossen.

4.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.02.2019 bis 19.02.2019 durchgeführt. Am 19.02.2019 fand zudem der Scoping-Termin im Stadtplanungsamt statt.

Basierend auf einer geänderten Planungsüberlegung mit einem Feuerwehrstandort im Areal des "B 165" wurde eine überarbeitete Planungskonzeption mit den städtischen Fachämtern im Zeitraum vom 26.04.2021 bis zum 19.05.2021 erneut koordiniert.

Die Ergebnisse dieser verwaltungsinternen Koordinierung sind im Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB beinhaltet.

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

4.3 Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich des "B 165" wurde um den Einfahrtsbereich der neuen Erschließungsstraße im Norden des bestehenden Geltungsbereiches erweitert. In diesem Zuge wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)", rechtskräftig seit dem 09.05.1979 in Teilbereichen überplant. Ebenso wird der Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)", rechtskräftig seit dem 31.08.1978, im Bereich der Straße "Am Heckerpfad" in einem Teilbereich überplant.

Die im Jahr 2014 formulierten Ziele des Bebauungsplanes "B 165" mussten an die aufgeführten, geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Aus den genannten Gründen war ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" erforderlich geworden. Dieser wurde am 01.02.2023 vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossen.

4.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 24.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurde den Bürger: innen das angestrebte Planungsziel an Hand eines durch die Stadt Mainz erstellten städtebaulichen Konzeptes erläutert. Seitens der Öffentlichkeit wurden während dieses Zeitraumes insbesondere folgende Themenbereiche vorgebracht:

- Grundstücksangelegenheiten
- Umlegung
- Städtebauliche Konzeption
- Verkehrsplanung (Verkehrsführung, Fuß- und Radverkehr, Ein- und Ausfahrten)
- Ver- und Entsorgung
- Erschließungskosten
- Natur- und Artenschutz

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

4.5 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Löschwasserversorgung
- Partnerschaftliche Baulandbereitstellung
- Schulentwicklungsplanung
- Umlegung
- Archäologie

- Verkehrsplanung (Zufahrten, Stellplätze)
- Immissionsschutz
- Natur- und Artenschutz
- Wasserwirtschaft
- Bodenschutz/ Altlasten
- Klimaschutz
- Vorkaufsrecht
- Energieversorgung
- Grünkonzeption (Spielplatzbedarf, Baumpflanzungen)
- Leitungsinfrastruktur
- bauliche Sicherheit und Gestaltung
- Ver- und Entsorgung

Der Vermerk zur Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

5. Änderungen gegenüber der Planstufe I

Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption des "B 165" wurde im Vergleich zum letzten beschlossenen und veröffentlichten Planstand beibehalten. Auf Grundlage der erstellten Fachgutachten sowie Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf näher konkretisiert und hinsichtlich der einzelnen Fachbelange geschärft. Das städtebauliche Konzept ist in die Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie die textlichen Festsetzungen und Hinweise zum "B 165" eingeflossen.

Die landwirtschaftlichen Betriebe, die westlich der Koblenzer Straße liegen, werden auch durch die Straße "Am Heckerpfad" erschlossen. Der zugehörige Verkehr wird zukünftig über die neue Quartiersstraße geführt. Zur Aufnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs wurde der Straßenquerschnitt im Bereich der neuen Quartiersstraße von 6,5 m auf 10 m verbreitert. Auch eine Verbreiterung der Straße "Am Heckerpfad" ist aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig geworden.

Der Geltungsbereich des "B 165" wird aufgrund der Schaffung einer Fahrbahnquerung mit Lichtsignalanlage über die Jakob-Leischner-Straße nördlich der neuen Ein- und Ausfahrt in das Wohnquartier sowie eines weiterführenden Gehwegs als Lückenschluss zum festgesetzten Gehweg des rechtskräftigen B-Plans "B 50/II" in Richtung Uwe-Beyer-Straße erweitert.

Das Erfordernis zur Absicherung des Plangebietes gegen die Einflüsse von Starkregenereignissen und der Sturzflutgefährdung wurde im Rahmen der Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes geprüft. Diesbezüglich war die Anlage einer Versickerungsfläche sowie von weiteren Regelungen zur dezentralen Versickerung erforderlich geworden. Ergänzend wurde die Spielplatzfläche unter Zugrundelegung des benötigten Mindestflächenbedarfes vergrößert.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen sowie der erschütterungstechnischen Untersuchung wurden Festsetzungen zum Schutz, zur Vermeidung und zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich. Aufgrund des Gewerbelärms, der durch die Betriebstätigkeit der angrenzenden Feuerwache hervorgerufen wird, ist für das westlich gelegene Grundstück zwingend die Festsetzung einer geschlossenen Gebäudefassade in Form eines Gebäuderiegels notwendig geworden.

Hinsichtlich der Anzahl der geplanten Wohneinheiten haben sich im Vergleich zum letzten veröffentlichten Planstand keine Änderungen ergeben. Die Planung sieht weiterhin ca. 120-140 Wohneinheiten vor.

Im Zuge der Erstellung des Artenschutzgutachtens inkl. Baumbestandserfassung wurde der erhaltenswerte Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. Im Planungsprozess wurde aufbauend auf dieser Erfassung geprüft, inwieweit eine Festsetzung erhaltenswerter und ortsbildprägender Bäume, aufgrund von Überschneidungen mit überbaubaren Grundstücksflächen oder Einfahrten möglich ist. Insgesamt werden 16 Bäume durch entsprechende zeichnerische Festsetzung als Einzelbaum im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wurden innerhalb des öffentlichen Straßenraumes Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Die vier Pflanzstandorte sind als Mindestmaß zu verstehen und tragen zur Begrünung des Areals bei.

Erkenntnisse aus dem umwelttechnischen Bericht machten die Kennzeichnung zweier Bereiche notwendig. Eine Sanierung des Bodens ist bei geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich erforderlich.

Aufgrund der Anforderungen durch Elektromobilität und dezentrale Wärmepumpen ist die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich, um eine zuverlässige Stromversorgung sicherstellen.

6. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Wie bereits unter Punkt "3. Änderungen gegenüber der Planstufe I" benannt, wurde die Planung hinsichtlich einer LSA-Fahrbahnquerung über die Jakob-Leischner-Straße nördlich der neuen Ein- und Ausfahrt in das Wohnquartier sowie um einen weiterführenden Gehweg als Lückenschluss zum festgesetzten Gehweg des rechtskräftigen B-Plans "B 50/II" in Richtung Uwe-Beyer-Straße ergänzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um den genannten Bereich erweitert und eine öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Diesbezüglich ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" erforderlich.

7. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 165" mit einer Größe von 15.566 m² befindet sich in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim in der Flur 13 und wird begrenzt:

- im Norden durch die "Jakob-Leischner-Straße" und die Straße "Am Ostergraben",
- im Osten durch die Straße "Am Ostergraben" (Flurstück 256/10),
- im Süden durch die Straße "Am Heckerpfad" (Flurstücks 262/6),
- im Westen durch die "Feuerwache I" (Flurstück 43/5) sowie das Flurstück der "Dt. Telekom AG" (Flurstück 38/10).

8. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung am 03.12.2014 (fortgeschrieben am 18.11.2020) u. a. festgelegt, dass in neuen Wohngebieten ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten/ Grundstück ein Anteil von rund einem Drittel an gefördertem Wohnraum mittels städtebaulichen Vertrags sicherzustellen ist und von den Grundstückseigentümer:innen ein Beitrag für den mit dem Plangebiet zusammenhängenden Ausbau der Infrastruktur zu leisten ist.

Aufgrund wesentlicher Änderungen der Planungsziele und -inhalte (Planungsziele, Geltungsbereich etc.) gegenüber dem -vor Einführung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung- 2014 formulierten Aufstellungsbeschluss des "B 165" (Ziel hier war u.a. eine verbesserte Zu- und Abfahrt zu, bzw. von dem bestehenden Entsorgungsbetrieb in Mainz-Bretzenheim, eine eventuelle Verlagerung des Entsorgungsbetriebs etc.), bestand die Notwendigkeit, einen erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Vor diesem Hintergrund kommt nunmehr die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb) für das Bauleitplanverfahren "B 165" zum Tragen. Im August 2022 wurden die betreffenden Grundstückseigentümer:innen per Schreiben über die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb) informiert und um Unterschrift und Rücksendung des beigefügten Formulars für die Grundzustimmung, welche vor dem Aufstellungsbeschluss erteilt sein sollte, bis 15. September 2022 gebeten. Im Nachgang zu diesem Datum wurden von den zuständigen Fachämtern diverse Einzelgespräche und Telefonate zu dieser Thematik geführt.

Dennoch wurde nur von einem Grundstückseigentümer die Grundzustimmung zur PBb unterzeichnet. Der Anteil der Flächen im Eigentum dieses Grundstückseigentümers beträgt ca. 1/3 der Gesamtflächen im Geltungsbereich des "B 165".

Der Aufstellungsbeschluss für den B 165 erfolgte dann am 01.02.2023.

Die Höhe der zu erwartenden Infrastrukturkosten und damit der von den Eigentümer:innen zu tragenden Beiträge ergibt sich üblicherweise erst im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Eine Vereinbarung für die Komponenten Infrastrukturbeitrag und Wohnraumförderung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung ist vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen Stadt Mainz und den Grundstückseigentümern im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu schließen.

9. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

10. Kosten

Grundsätzlich entstehen durch die Realisierung des Baugebietes "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" Kosten für die öffentliche Infrastruktur sowie Kosten für die zu erstellenden Gutachten. Nachfolgend werden die zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens bekannten Kosten für die Entwicklung des Baugebietes "B 165" dargestellt. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich um geschätzte "ca.-Werte" handelt.

Die Kosten für die Erstellung des Versickerungsgutachtens sowie des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts und auch für die Anlagen zur Beseitigung des Schmutzwassers trägt der Wirtschaftsbetrieb Mainz.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz für die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens, des Boden- und Altlastengutachtens, der erschütterungstechnischen Untersuchung sowie des Artenschutzgutachtens inkl. Baumerfassung und -bewertung folgende Kosten angefallen:

Schalltechnisches Gutachten:	10.802,23 €
Boden- und Altlastengutachten:	12.254,24 €
Erschütterungstechnische Untersuchung:	5.646,55 €
Artenschutzgutachten inkl. Baumerfassung:	10.201,28 €
	<hr/>
Summe:	38.904,30 €

Hinzu kommen noch Kosten für die Herstellung sowie Pflege und Wartung der öffentlichen Nutzungen:

Erschließung

Die Straße „Am Heckerpfad“ befindet sich zurzeit in verkehrssicherem Zustand, entspricht aber in ihrem Aufbau nicht den heutigen Standards. Die Straße muss entsprechend ertüchtigt und ausgebaut werden. Die Kosten für die Ertüchtigung und Herstellung der Oberflächen der öffentlichen Straßen im "B 165" wurden nach derzeitigem Kenntnisstand überschlägig ermittelt und betragen ca. 680.000 €.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Versickerungsfläche werden ca. 28.000 Euro veranschlagt und voraussichtlich zu 90 % im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Die dauerhaften Pflege- und Wartungskosten betragen ca. 1.120 Euro /Jahr für die Versickerungsfläche sowie ca. 170 Euro /Jahr für das Straßenbegleitgrün.

Die genannten Herstellungskosten werden voraussichtlich zu 90% auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Öffentliche Grünflächen

Für den Spielplatz werden Baukosten von ca. 230.000 Euro veranschlagt. Die dauerhaften Pflege- und Wartungskosten betragen ca. 2.040 Euro /Jahr.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung des Straßenbegleitgrüns werden ca. 4.000 Euro veranschlagt.

Baumpflanzungen

Die im "B 165" vorgesehenen Pflanzungen werden mit ca. 21.000 Euro veranschlagt, die dauerhafte Pflege- und Wartungskosten mit ca. 240 Euro /Jahr.

Kosten umlagefähig:	Erschließung	ca. 680.000 €
	Versickerungsfläche	ca. 28.000 €
	Straßenbegleitgrün	ca. 4.000 €
	Baumpflanzungen	ca. 21.000 €
		<hr/>
	Summe:	ca. 726.000 €
Anteil Stadt Mainz (10 %):		ca. 73.000 €
Kosten nicht umlagefähig:	Spielplatz	ca. 230.000 €

Kosten Pflege:	Versickerungsfläche	ca. 1.120 € /Jahr
	Straßenbegleitgrün	ca. 170 € /Jahr
	Spielplatz	ca. 2.040 € /Jahr
	Baumpflanzungen	ca. 240 € /Jahr
	Summe:	ca. 3.570 € /Jahr
		+ 19 %
		ca. 4.240 € /Jahr

11. Weiteres Verfahren

Die vorliegenden Bauleitplanentwürfe zum "B 165" sollen in "Planstufe II" beschlossen werden. Auf Grundlage des in Planstufe II beschlossenen Bauleitplanentwurfs soll im nächsten Schritt die Veröffentlichung im Internet sowie die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" durchgeführt werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung*
- *Erschütterungstechnische Untersuchung*
- *Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden*
- *Regenwasserbewirtschaftungskonzept*
- *Schalltechnisches Gutachten*
- *Umwelttechnischer Bericht*
- *Vermerke frühzeitige Behördenbeteiligung sowie erneute frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerke zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerke Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB*

Finanzierung