

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Mainz-Kostheim

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Belange insbesondere zu berücksichtigen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Das Abwägungsgebot ist Ausdruck des für räumliche Planungen maßgeblichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Die bei der Planung regelmäßig vorhandenen vielschichtigen Interessenlagen sind dabei angemessen zu berücksichtigen. Ziel des Abwägungsgebots ist es, dass das Produkt der Abwägung - die planerischen Festsetzungen als Abwägungsergebnis - der insgesamt gegebenen Sachlage gerecht wird.

Inhaltsverzeichnis

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen und Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. Liegenschaftsamt.....	1
2. Umweltamt.....	3
3. Feuerwehr.....	7
4. Schulamt.....	7
5. Amt für Soziale Arbeit - Abteilung Grundsatz und Planung.....	8
6. Untere Denkmalschutzbehörde.....	9
7. Tiefbau- und Vermessungsamt.....	9
8. Grünflächenamt.....	9
9. Dezernat des Bürgermeisters - Referat für Wirtschaft und Beschäftigung.....	10
10. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH -Lokale Nahverkehrsaufgaben-.....	11
11. ESWE Versorgung AG -Zentrale Koordination-.....	11
12. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden.....	12
13. Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG.....	12
14. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Baudenkmalpflege.....	12
15. Landeshauptstadt Mainz 12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen.....	14
16. PLEdoc.....	14
17. Polizeipräsidium Westhessen.....	16
18. Regierungspräsidium Darmstadt-Dez. III 31.2.....	16
19. Regionalverband FrankfurtRheinMain.....	24
20. Stadtwerke Mainz.....	24

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. Liegenschaftsamt	Das Liegenschaftsamt hat grundsätzlich keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan, da keine Grundstücke des Liegenschaftsamtes betroffen sind. Sofern es dabei bleibt, dass eine Teilfläche von ca. 518m ² aus dem Flurstück 170/3 der Flur 3 in Kostheim als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird, ist diese Fläche vom Vorhabenträger noch an die Stadt Wiesbaden zu übereignen. Die im Eigentum des Tiefbauamtes befindlichen Grundstücke Gemarkung Kostheim, Flur 3, Flurstücke 191/8 und 192/2 sind noch an den Vorhabenträger zu veräußern. Es gab schon Gespräche mit dem Vorhabenträger, eine endgültige Einigung steht jedoch noch aus.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Die Stellungnahme ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant.
		Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen dar. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine Maßnahmen zur Übereignung und Veräußerung von Grundstücken dargestellt.
2. Umweltamt	Zu oben genanntem Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung (Änderungen sind kursiv dargestellt): <u>Immissionsschutzfachliche Belange</u> Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
	Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.	
	<u>Umwelttechnische Belange</u> Zu den zeichnerischen Darstellungen In der Legende zum Bebauungsplan-Entwurf ist für das Zeichen X X X „Fläche mit Bodenbelastungen“ angegeben. Dies ist durch die Formulierung „Für bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu ersetzen. Im Planwerk ist die Fläche des Grundstücks „Am Gückelsberg 50-54“ analog zur Darstellung im Bebauungsplanentwurf entsprechend zu kennzeichnen.	Der Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt.
	Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden die Grundzüge der Planung dargestellt. Flächen mit Bodenbelastungen werden entsprechend der Darstellungssystematik des FNP gekennzeichnet (siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2010 Kapitel V 6.03. Flächen mit Bodenbelastungen, Seite 115 i.V.m. Kapitel 4.02 Detaillierungsgrad, Seite 4 bis 5).	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Zur Begründung Unter Nr. 6 Änderungen (S. 4) ist die Formulierung „... mit umweltgefährdeten Stoffen belastet...“ durch „... mit umweltgefährdenden Stoffen belastet...“ zu ersetzen.</p> <p>Unter Nr. 8 Umweltbericht (S. 5) ist das Gutachten des Ing.-Büros BWU „Orientierende umwelttechnische Untersuchungen im Bereich des B-Plangebietes Am Gückelsberg in Wiesbaden, Stadtteil Mainz-Kostheim - Zwischenbericht vom 16.07.2019“ zu ergänzen.</p> <p>Der unter Nr. 8.3.1 Schutzgut Boden (S. 9) ausgeführte Text „Im westlichen Planbereich laufen derzeit zusätzliche Bodenuntersuchungen. Mit einem Vorkommen besonders belasteter Böden ist jedoch aufgrund der Nutzungshistorie nicht zu rechnen.“ Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB werden die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Da davon auszugehen ist, dass</p>	<p>Zweck der Kennzeichnung ist, die nachfolgenden Planungsebenen auf mögliche Gefahren bzw. notwendige Maßnahmen aufgrund von Bodenverunreinigungen hinzuweisen („Warnfunktion“).</p> <p>Um eine Überfrachtung des Plans mit Detailinformationen im Sinne des Gebotes der Darstellung „in den Grundzügen“ zu vermeiden wird die benannte kleinflächige Bodenbelastung nicht im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Aussagen zu Bodenbelastungen werden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung/Umweltbericht unter der Ziffer 8.3.1 zum Schutzgut Boden aufgenommen. Die Kennzeichnung der genannten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgt auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Die Aussagen der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung/Umweltbericht unter der Ziffer 8.3.1 zum Schutzgut Boden werden entsprechend dem Gutachten zur Orientierende umwelttechnische Untersuchung im Bereich des B-Plangebietes „Am Gückelsberg“ in Wiesbaden, Stadtteil Mainz-Kostheim, Untersuchungsbericht, Ing.- Büro BWU, Boden-Wasser-Umwelt, 22.08.2019“ redaktionell angepasst.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	keine erheblichen Belastungen vorliegen, ist eine Flächenkennzeichnung im Planbereich voraussichtlich nicht erforderlich“ ist entsprechend den mittlerweile vorliegenden Untersuchungsergebnissen wie folgt zu ändern: <i>„Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde für eine Fläche im Änderungsbereich entsprechend den Ergebnissen umwelttechnischer Untersuchungen aus dem Sommer 2019 vorgenommen.“</i>	Der Stellungnahme zur Kennzeichnung der westlichen Teilfläche als für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, wird nicht gefolgt. Begründung: Siehe oben: Erläuterungen zu den zeichnerischen Darstellungen
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
	<u>Landschaftsplanerische Belange</u> Gegenüber der geplanten Nutzungsänderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wir regen allerdings an, die Grünvernetzungsachse aus der Planungskarte des Landschaftsplanes mit Stand 2018 zu übernehmen. Diese zeigt die Notwendigkeit an eine höhere Durchgrünung und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen dar. Um die Luftventilationsbahn in Richtung Süden zum Floßhafen und der Maaraue zu sichern, sieht der Bebauungsplan im nordöstlichen Teilbereich eine bauliche Zäsur vor. Im angrenzenden LindeQuartier wurde in einem separaten Bebauungsplanverfahren durch die Festsetzung von Baufester und Gebäudeausrichtungen eine Fortführung der Ventilations- und Belüftungsbahnen in Richtung Floßhafen und Maaraue gewährleistet.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		Um die Auswirkungen des Klimawandels (Überhitzung, Überschwemmung bei Starkregenereignissen), so gering wie möglich zu halten, werden ebenso Maßnahmen auf Bebauungsebene ergriffen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zur Dachbegrünung sowie zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
	<u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange, Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde</u> Die Unterrichtung des Naturschutzbeirates gemäß § 22 Abs. 2 HAGBNatSchG hat in der Sitzung am 29.08.2019 stattgefunden. Anregungen wurden nicht vorgebracht. Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Flächennutzungsplanänderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
	<u>Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u> Aus fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der angestrebten Flächennutzungsplanänderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
	<u>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</u> Aus fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der angestrebten Flächennutzungsplanänderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
3. Feuerwehr	Keine Anregungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
4. Schulamt	<p>Diese Änderung des Flächennutzungsplans hat keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur für Schulen, da es um die Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes geht und es zu keiner Ausweitung der Wohnbebauung kommen soll, sondern diese lediglich im Bestand gesichert wird. Sofern es in dem planerisch nun festgesetzten Mischgebiet zu einer zusätzlichen Wohnbebauung kommen sollte, ist die Auswirkung auf die soziale Infrastruktur erneut zu prüfen.</p> <p>Diese Aussage erfolgt für das Dezernat III, III/Bildungsplanung und das Schulamt.</p> <p>1. Nachtrag: Ergänzend zu den hier eingestellten Informationen erhielt die Schulentwicklungsplanung im Nachgang zur Stellungnahme vom 11.09.2019 am heutigen 13.09.2019 die konkreteren Planungen der Bebauung für das betreffende Grundstück übersandt. Dementsprechend sollen insgesamt 22 Wohneinheiten mit 2- 4 Zimmern entstehen. Hieraus ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Schulplätzen. Aufgrund der Lage der Wohnungen und dem Wohnungsmix, wird von 0,7 Kindern unter 15 Jahren pro Wohneinheit ausgegangen. Gerundet ergibt dies insgesamt 15 Kinder unter 15 Jahren und somit ein Kind pro Jahrgang. Gemäß der Richtlinie WiSoBoN wird der Planungsbegünstigte zur Beteiligung an der Finanzierung der durch das Bauvorhaben verursachten Kosten der sozialen Infrastruktur herangezogen. Für die Schaffung eines Grundschulplatzes ergeben sich Kosten in Höhe von 25.000 Euro pro Platz. Dies bedeutet für das Bauvorhaben "Am Gückelsberg" eine Kostenbeteiligung des Planungsbegünstigten an der Schulinfrastruktur von insgesamt 100.000 Euro. (Stand: Baukostenindex von 2017, Steigerungen sind einzurechnen). Diese Aussage erfolgt für das Dezernat III, III/Bildungsplanung und das Schulamt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen dar. Folgekosten sind kein materieller Inhalt des Flächennutzungsplans.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere soziale Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu zählt die Voraussetzung für die Errichtung eines ausreichenden Angebots an Schulen zu schaffen.</p> <p>Im Zuge der geplanten Verlagerungen und Entwicklungen sollen die beschriebenen Bedarfe in Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel berücksichtigt werden.</p>
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
5. Amt für Soziale Arbeit - Abteilung Grundsatz und Planung	<p>Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan. Ansonsten haben wir keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 13.09.2019:</u> <i>Ergänzend zum B-Plan wurden uns heute die konkreteren Planungen der Bebauung für das o. g. Grundstück übersandt. Es sollen 22 WE mit 2-4 Zimmern entstehen. Hieraus ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Kindertagesbetreuung. Aufgrund der Lage der Wohnungen, integriert in Gewerbebebauung, und dem Wohnungsmix kalkulieren wir mit 0,7 Kindern unter 15 Jahren pro Wohneinheit. Dies ergibt 15 Kinder unter 15 Jahren insgesamt und somit 1 Kind pro Jahrgang. Für den Krippenbereich (0 bis unter 3-Jährige) ergibt sich folgender Tagesbetreuungsbedarf: 1 Kind/Jahrgang x 3 Jahrgänge x 48% (beschlossene Versorgungsquote) = 1 Platz Für den Elementarbereich (3 Jahre bis Schuleintritt) entsteht folgender Platzbedarf: 1 Kind/Jahrgang x 3,9 Jahrgänge x 90% (beschlossene Versorgungsquote) = 4 Plätze Aufgrund der geringen Platzzahlen muss und kann die Kindertagesbetreuung nicht im Baugebiet realisiert werden. Es entstehen somit keine Ansprüche an ein Grundstück.</i> <i>Im Ortsbezirk Kostheim werden die beschlossenen Versorgungsquoten nicht erreicht, insbesondere im Bereich des Platzangebotes für unter 3-Jährige besteht eine kritische Versorgungslage. Der durch die Bebauung entstehende Betreuungsbedarf kann also nicht in vorhandenen Kindertagesstätten abgedeckt werden. Er muss bei einer eventuellen Erweiterung der bestehenden Einrichtungen oder in Einrichtungen, die in Verbindung mit weiteren Neubauvorhaben entstehen, berücksichtigt werden. Gemäß der Richtlinie WiSoBoN wird der Planungsbegünstigte zur Beteiligung an der Finanzierung der durch das Bauvorhaben verursachten Kosten der sozialen Infrastruktur herangezogen. Für die Kindertagesbetreuung ergeben sich Kosten in Höhe von 52.000,- € pro Krippenplatz sowie 26.000,- € pro Elementarplatz (basierend auf Baukostenindex 2017; zuzüglich Steigerungen). Dies bedeutet für das Bauvorhaben "Am Gückelsberg" eine Kostenbeteiligung des Planungsbegünstigten von 156.000,- € (1*52.000,- € + 4*26.000,- €).</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen dar. Folgekosten sind kein materieller Inhalt des Flächennutzungsplans.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere soziale Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu zählt die Voraussetzung für die Errichtung eines ausreichenden Angebots an Kindertagesstätten zu schaffen.</p> <p>Die der Stellungnahme zu entnehmenden Bedarfe können nicht im Planbereich abgedeckt werden. Ebenso kann der Stellungnahme entnehmend auf Grund von einer kritischen Versorgungslage insbesondere im Bereich des Platzangebotes für unter 3-jährige nicht auf Einrichtungen im Ortsbezirk Kostheim zugegriffen werden.</p> <p>Im Zuge der geplanten Verlagerungen und Entwicklungen sollen die beschriebenen Bedarfe in Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel berücksichtigt werden.</p>
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
6. Untere Denkmalschutzbehörde	Keine Anregungen Der Planbereich der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich "Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg" im Ortsbezirk Mainz-Kostheim unterliegt nicht den Denkmalschutz. Zur Bodendenkmalpflege ist die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
7. Tiefbau- und Vermessungsamt	Keine Anregungen Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt am 28.08.2019 beabsichtigt der Grundstücksentwickler die Entwicklung des Gebietes ohne eine amtliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB durchzuführen und umzusetzen. Sofern dieses nicht gelingen sollte, ist eine Umlegung nach dem BauGB entbehrlich. Wenn eine privatrechtliche Einigung mit den Grundstückseigentümern nicht erfolgreich durchgeführt werden sollte, ist eine Umlegung das geeignete Mittel zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken, da sich diese nicht auf die Eigentumsverhältnisse auswirkt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
8. Grünflächenamt	Zu oben genannten Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: <u>Freiraumplanung</u> Der Entwurf des Grünordnungsplanes (Stand 16. April 2019) berücksichtigt die Belange des Grünflächenamtes vollumfänglich. Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p><u>Grünflächenunterhaltung</u> Im Gesamtgebiet befinden sich wenige Grünflächen im Besitz der Stadt Wiesbaden, die das Grünflächenamt später unterhalten und entwickeln muss. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Baumpflege</u> Die im Grünordnungsplan aufgeführten Vorgaben zur Pflanzung von Bäumen entsprechen größtenteils den festgesetzten Standards des Grünflächenamtes. Abzusehen ist von den Baumarten Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica und Juglans regia. Grundsätzlich sind die zu pflanzenden Baumarten mit dem Fachbereich Baumpflege abzustimmen.</p>	<p>Es wurde keine Anregung vorgebracht.</p> <p>Die Stellungnahme ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen dar. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine Baumarten dargestellt. Auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung wird eine Pflanzliste erstellt.</p> <p>Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>
9. Dezernat des Bürgermeisters - Referat für Wirtschaft und Beschäftigung	<p>Der Ortsteil Kostheim soll ein Nahversorgungszentrum direkt am Ortskern erhalten. Im Einzelhandelskonzept 2015 wird empfohlen: „Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation, insbesondere im Bereich des alten Ortskerns von Kostheim, wäre die Ansiedlung bzw. die Verlagerung bereits bestehender Anbieter im Ortsbezirk in räumlicher Nähe zum Ortskern wünschenswert. Hier bieten sich ggf. Flächen im Bereich „Am Gückelsberg“ an“. Dieses Vorhaben kommt nicht nur dem Ortskern selber, sondern insbesondere auch dem geplanten Wohnbaugebiet „Linde Quartier“ direkt gegenüber zugute. Die Interessen der vorhandenen Betriebe bleiben geschützt. Das Carrier-Entwicklungszentrum wird durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Nahversorgungsstandortes geschaffen werden sowie die bestehende Nutzungsmischung westlich des geplanten Nahversorgungsstandortes gesichert werden.</p> <p>Die Wirtschaftsförderung begrüßt die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde keine Anregung vorgebracht.</p> <p>Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
10. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH - Lokale Nahverkehrsaufgaben-	<p>Der Planbereich ist mit den Bushaltestellen „Rampe“ und „Luisenstraße“ an der Kostheimer Landstraße und der Bushaltestelle „Viktoriastraße“ in der Uthmannstraße gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.</p> <p>Die Haltestelle „Rampe“ wird im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 54 und 55 der Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) bedient.</p> <p>Die Haltestelle „Luisenstraße“ wird im Tagesnetz sowohl von der gemeinsam von ESWE Verkehr und MVG betriebenen Lokalbuslinie 33 als auch von den Lokalbuslinien 54, 55 und 56 der MVG bedient. Im Nachtnetz erfolgt die Bedienung der Haltestelle durch den Nachtbus N7 der ESWE Verkehr und den Nachtbus 91 der MVG.</p> <p>Die Haltestelle „Viktoriastraße“ wird im Tagesnetz sowohl von der gemeinsam von ESWE Verkehr und MVG betriebenen Lokalbuslinie 33 als auch von der Lokalbuslinie 56 der MVG bedient. Im Nachtnetz erfolgt die Bedienung der Haltestelle durch den Nachtbus N7 der ESWE Verkehr und den Nachtbus 91 der MVG.</p> <p>Nicht erwähnte Punkte: - Perspektivisch ist ein S-Bahn-Haltepunkt Kostheim zu betrachten. - Aussage zur CityBahn. Mainz-Kostheim wird im Zuge der Netzperspektive der CityBahn untersucht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Der geplante S-Bahn-Haltepunkt liegt mit einer Entfernung von ca. 1.200 m nicht mehr im Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandorts. Es ist somit auszuschließen, dass für die geplanten Betriebsformen Kunden zukünftig zum Einkaufen mit der S-Bahn anreisen. Aus diesen Gründen wurde dieser Haltepunkt nicht näher betrachtet.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
11. ESWE Versorgung AG - Zentrale Koordination-	<p>Als Eigentümer der Wasserversorgungsanlagen beantworten wir Ihre Anfrage auch im Auftrag der Wasserversorgungsbetriebe (WLW).</p> <p>Der o.g. Vorgang wurde durch die Fachabteilungen geprüft.</p> <p>Seitens der ESWE Versorgungs AG, sw netz GmbH und der WLW bestehen keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
12. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	Zu der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ in Mainz-Kostheim haben wir weiterhin keine Anregungen oder Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
13. Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG	Die von uns betreuten Gashochdruckleitungen der <ul style="list-style-type: none"> • KMW Gastransport GmbH • Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG sind von der im Betreff genannten Baumaßnahme nicht betroffen. Diese Planauskunft bezieht sich nur auf die o.g. Gashochdruckleitungen und entbindet Sie nicht davon bei allen Trägern öffentlicher Belange im Maßnahmenbereich Planauskunft einzuholen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
14. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Bau- und Denkmalpflege	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2019, zu der sich keine Änderung ergeben hat. Die Ausführungen sind übernommen worden, doch ist die Formulierung in der Begründung zur FNP-Änderung in der Kausalität verdreht dargestellt. Unter "6. Änderungen: Umgang mit Bodendenkmälern" heisst es: "Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, werden sie dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet. Die Erdarbeiten werden dann durch eine denkmalfachlich geeignete Person archäologisch begleitet." Tatsächlich sagt die denkmalrechtliche Stellungnahme aus, dass alle Bodeneingriffe durch eine denkmalfachlich geeignete Person/Fachfirma begleitet werden und wenn dabei archäologische Funde oder Befunde auftreten ist eine Ausgrabung und Dokumentation durchzuführen. Die Verpflichtung zur Fundmeldung gemäß § 21 HDSchG ist dagegen eine auf Landesrecht beruhende Festlegung, welche allgemeine Gültigkeit besitzt. Unter Punkt "8.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter" ist der Sachverhalt hingegen korrekt dargestellt. <u>Stellungnahme vom 14.02.2019:</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell unter Punkt „6. Änderungen“ angepasst.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p><i>Aus dem unmittelbaren Umfeld des Bereiches der geplanten Flächennutzungsplanänderung sind Siedlungsstellen der frühen Eisenzeit und römischen Kaiserzeit sowie römische Gräberfelder bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:</i></p> <p><i>1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.</i></p> <p><i>2. Da im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten geplante Bodeneingriffe begleiten.</i></p> <p><i>3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.</i></p> <p><i>Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, da die Darlegungen im Umweltbericht des Bebauungsplanes zu Kultur- und Sachgütern nicht hinreichend sind. Im Übrigen werden gegen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</i></p>	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
15. Landeshauptstadt Mainz 12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen	<p>Die Ergebnisse der GMA („Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Wiesbaden MZ-Kostheim, Am Gückelsberg“) sind aus unserer Sicht plausibel. Insoweit sind die Belange der Stadt Mainz mit diesem Planvorhaben inhaltlich gewahrt.</p> <p>Wir erwarten jedoch; dass die gutachterlich untersuchten Verkaufsflächenbegrenzung für das Nahversorgungszentrum insgesamt (max. 5.000 m²) wie für die einzelnen Fachmärkte (Lebensmittelvollsortimenter 1.900 m², Getränkemarkt 600m², Lebensmitteldiscounter 1.400 m², Drogeriemarkt 700 m², Apotheke 200 m² und Fachmarkt 600m²) in Plan, textlichen Festsetzungen und Begründung rechtsverbindlich verankert werden. Nur so kann dauerhaft die Einschätzung der Gutachter gewahrt werden, dass durch das Vorhaben keine Einkaufsbeziehungen nach Mainz mit negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt entstehen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Die Stellungnahme ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant.
		<p>Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen dar.</p> <p>Eine vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. Da von den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können, wird auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung für den Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt, den Drogeriemarkt und den Lebensmitteldiscounter jeweils eine zulässige, flächenbezogene maximale Verkaufsfläche, welche nicht überschritten werden darf, festgesetzt. Zusätzlich werden auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschossen zugelassen.</p> <p>Dadurch lassen sich die frequenzbringenden, großflächigen Märkte im Rahmen der Bauleitplanung auf eine städtebaulich verträgliche Betriebsgröße beschränken</p>
16. PLEdoc	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<ul style="list-style-type: none"> • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
17. Polizeipräsidium Westhessen	Dem Verkehrsgutachten folgend bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan für den Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde keine Anregung vorgebracht.</p> <p>Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>
18. Regierungspräsidium Darmstadt-Dez. III 31.2	Aus regionalplanerischer Sicht wird - wie bereits mit Stellungnahme vom 13. März 2019 festgestellt -, dass der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ und der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan -RPS/RegFNP - 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) und Landesentwicklungsplan Hessen 2000 nach § 6 Abs. 2 Satz 1</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>festgelegt ist. In diesem hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen (Z3.4.2-5 RPS/RegFNP 2010). Insofern ist die Planung „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Derartige Nutzungen sind innerhalb der festgelegten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ nicht zulässig. Zudem bestimmt Z3.4.3-3 RPS/RegFNP 2010 ausdrücklich, dass in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ selbst die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung widerspricht. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist vielmehr nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig.</p> <p>Für die weitere Planung des Nahversorgungsstandorts Am Gückelsberg mit einem konzipierten Einzelhandelsangebot auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 5.000qm ist - wie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung unter Ziffer 3 sowie zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.1 bereits ausgeführt - die Zulassung einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung erforderlich. Ein diesbezüglicher Abweichungsantrag wurde mit Datum vom 5. September 2019 gestellt. Die Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen über diesen Abweichungsantrag bleibt abzuwarten.</p>	<p>Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Mainz-Kostheim am 5. September 2019 gestellt.</p> <p>Die Abweichungsentscheidung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 18.02.2020 der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Kenntnis gegeben. In der Sitzung am 13.12.2019 hat die Regionalversammlung einem Abweichungsantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden von den Zielen der Raumordnung des Regionalplan Südhessen 2000 behandelt und zugelassen.</p> <p>Die oberste Landesplanungsbehörde hat (Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen) die Abweichung von den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 mit dem am 26.02.2020 ergangenen Bescheid zugelassen.</p>
	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken. Die Fläche wurde bislang gewerblich genutzt und wird zu einer Mischbauflächen und Sondergebiet ‚Einzelhandel‘ aufgrund veränderter Zielsetzungen im Umfeld (Wohngebiet Lindequartier) geändert.</p> <p>Bezüglich weiterer naturschutzfachlicher Anregungen wird auf die fachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird zum Bebauungsplanentwurf und zur Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Grundwasser, Bodenschutz:</u> Die Stellungnahme vom 13. März 2019 behält weiterhin ihre Gültigkeit</p>	<p>Es wurde keine Anregung vorgebracht.</p> <p>Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p><u>Stellungnahme vom 13.03.2019:</u> <i>Im Vorgelegten B-Plan mit FNP-Änderung wurden zwei verschiedene Bodengutachten des Ingenieurbüros Gumm aus 2017 und 2018 vorgelegt. Das Gutachten aus 2017 bezieht sich auf den ehemaligen Sägewerksbetrieb der Familie Eider „Am Gückelsberg 42-28“. Das Sägewerk wurde zwischen 1933 bis 2017 auf der Liegenschaft betrieben: Ein Lackierung oder Imprägnierung fand auf der Liegenschaft nicht statt. Potentielle Verunreinigungen können in Folge des langjährigen Betriebes im Bereich des ehemaligen Kraftstofftanks (Diesel, MKW), der Werkstatt mit Montagegrube (Schmierstoffe, Reinigungsmittel), verschiedenen Holzgattersägen (Schmierstoffe, Reinigungsmittel), Produktionshallen und einem ehemaligen Heizungsbereich (ehemaliger Heizöltank) auftreten. Insgesamt wurden 17 Kleinrammbohrungen (KRB 1 bis KRB 17) bis max. 5,0 m unter Geländeoberkante rasterförmig bzw. nach Verdachtspunkten abgeteuft. Auf der Liegenschaft wurden im Rahmen der Untersuchungen Auffüllung mit 0,9 m bis 1,8 m Mächtigkeit nachgewiesen. Ab ca. 3,0 m uGOK wurde Grundwasser angetroffen. Aus den 17 Bohrungen wurden 10 Mischproben nach ihren Eigenschaften zusammengefasst und unter anderem auf PAK analysiert. Im Bereich der Montagegrube wurde eine organoleptisch auffällige Probe auf MKW, LHKW und BTEX analysiert (KRB 12). Im Bereich der KRB 8 wurde ein schwarz verfärbter Tiefenbereich angetroffen, welcher ebenfalls auf LHKW analysiert wurde. Insgesamt wurden auf der Liegenschaft 10 Bodenluftproben und auf BTEX und LHKW analysiert. Durch die Analyse der Bodenmischproben wurden erhöhte PAK Gehalte in den Auffüllungshorizonten festgestellt. Der maximale PM Gehalt wurde mit 52,2 mg/kg in der MP 10 (KRB 13-14) festgestellt. Des Weiteren wurden erhöhte MKW Gehalte im Bereich der Wartungsgrube von 3000 mg/kg festgestellt. Durch die Analyse der Bodenluftproben, wurde in allen Proben eine geringe Menge an KW festgestellt. Die Orientierungswerte aus dem HLNUG Handbuch werden hierdurch jedoch nicht überschritten. Im Bereich der Wartungsgrube ist es erforderlich im Rahmen von Baumaßnahmen das belastete Bodenmaterial auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. Aufgrund der leicht erhöhten PAK Gehalte innerhalb der Auffüllung ist im Rahmen von Baumaßnahmen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i></p>	<p>Hervorzuheben ist die Aussage, dass im Ergebnis der Bodenuntersuchungen keine Schadstoffgehalte festgestellt worden sind, die einen Handlungsbedarf erfordern.</p> <p>Bei der bestehenden Bebauung und dadurch bedingten Versiegelung des Untergrundes ist keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit oder sonstiger Schutzgüter gegeben.</p> <p>Eine Mobilisierung und Verlagerung von Schadstoffen in den tieferen Untergrund und das Grundwasser werden durch die Flächenversiegelung verhindert. Im Falle eines teilweisen oder vollständigen Rückbaues der Gebäude und Freilegung des Untergrundes über einen längeren Zeitraum werden allerdings Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung erforderlich.</p> <p>Nach dem heutigen Sach- und Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können.</p> <p>Die vorhandenen Bodenbelastungen sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung/Umweltbericht unter der Ziffer 8.3.1 zum Schutzgut Boden aufgeführt.</p> <p>Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p><i>Das Gutachten aus 2018 des Ingenieurbüros Gumm wurde erstellt, da die Liegenschaft des ehemaligen Sägewerks der Familie Eider sowie weitere benachbarte Grundstücke verkauft werden sollen (Flur 3 Flurstücke 170/3, 170/4, 160/8, 165/6, 201/3, 198/7, 188/3, 186/6, 188/2, 190/7 und 191/9). Die Flurstücke 170/3, 170/4, 160/8, 201/3, 198/7, 188/3, 186/6, 188/2, 190/7 und 191/9 werden derzeit als Parkplatzfläche genutzt und sind asphaltiert. Auf dem Flurstück 165/6 befinden sich ehemalige Wohn- und Gewerbegebäude, welche zum Teil noch genutzt werden. Der potentielle Käufer ist die ITM GmbH. Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung 18 Kleinrammbohrung bis maximal 5,0 m uGOK abgeteuft und Boden- (Feststoff und Eluat) sowie Bodenluftproben analysiert. Bei allen Bohrungen wurden unterhalb der befestigten oder unbefestigten Oberfläche aufgefüllte Sande und Kiese erbohrt. Zum Teil waren Bauschuttreste in Form von Ziegelbruch, Glasreste und/oder Schlacke vorhanden. Die Auffüllungen reichen bis maximal 2,10 m u. GOK. Insgesamt wurden 10 Mischproben zusammengefasst und analysiert. Zur Feststellung von Bodenluftbelastungen wurden 9 Bodenluftproben entnommen und auf LHKW/BTEX analysiert. Durch die Analyse wurden erhöhte PAK Gehalte festgestellt (MP 3,5,6). Die PAK Gehalte waren im Bereich des Parkplatzes gegenüber dem Sägewerk in der Auffüllung und in dem anstehenden Boden erhöht. In den entnommenen Bodenluftproben wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt.</i></p> <p><i>Bezüglich der Wirkungspfad des Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurden keine Schadstoffgehalte festgestellt, die einen weiteren Handlungsbedarf erfordern. Die Vorsorgewerte laut BBodSchV wurden zur Bewertung herangezogen. Bei geplanten Baumaßnahmen ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. In der MP 5 Auffüllung wurden mit 75,13 mg/kg erhöhte PAK Gehalte festgestellt. Der Beurteilungswert aus dem HLNUG Handbuch Band 3 Teil 3 von 25 mg/kg wird hierdurch überschritten. In der MP 6 (Auffüllung) wird der Wert mit 34,4 mg/kg ebenfalls überschritten. Bei der Entsorgung von Böden mit erhöhten PAK Belastungen ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i></p> <p><i>Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) und meiner Akten ergab folgende Altstandorte im Gebiet des Bebauungsplanes:</i></p>	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung																																																
	<table border="1" data-bbox="398 368 1301 826"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>ALTIS Nr.</th> <th>Straße</th> <th>Firma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>414.000.200-001.404</td> <td>Am Mainzer Weg 7</td> <td>Linde Werk</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>414.000.200-001.133</td> <td>Am Gückelsberg 50-54</td> <td>Mainzer Kettenfabrik</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>414.000.200-001.042</td> <td>Am Gückelsberg 51</td> <td>Baugeschäft August Wilhelm</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>414.000.002-001.215</td> <td>Am Gückelsberg 42-48</td> <td>Sägewerk</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>414.000.200-001.164</td> <td>Am Gückelsberg 58</td> <td>Hollmann - Kfz-Reparatur</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>414.000.200-001.035</td> <td>Kostheimer Landstr.44</td> <td>ehem. Gasolin Tankstelle</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>414.000.200-001.138 +209</td> <td>Kost. Landstr. 22-24</td> <td>Platzhandel-Kohle</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>414.000.200-001.291</td> <td>Kostheimer Landstr. 28</td> <td>Zimmer Handwerk</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>414.000.200-001.036</td> <td>Am Mainzer Weg 1</td> <td>ehem. Shell Tankstelle</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>414.00.200-001.150</td> <td>Am Gückelsberg 40</td> <td>Bauunternehmen</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>414.000.200-001.147</td> <td>Kostheimer Landstr. 36</td> <td>Freie Tankstelle</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="398 863 1339 1038"><i>Im Rahmen der vorgelegten Untersuchungen wurden ebenfalls Beprobungen im Bereich von zwei Altstandorten durchgeführt (414.000.200-001.147 und 414.000.200-001.150). Hierbei wurden teilweise erhöhte Schadstoffgehalte MKW und PAK Gehalte festgestellt. Aufgrund der leicht erhöhten Schadstoffgehalte ist im Rahmen von Baumaßnahmen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i></p> <p data-bbox="398 1046 1323 1166"><i>Bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Bereich von Altstandorten ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</i></p> <p data-bbox="398 1174 725 1198"><i>Vorsorgender Bodenschutz:</i></p> <p data-bbox="398 1206 1346 1286"><i>Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist bereits größtenteils industriell/ gewerblich genutzt. Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die Bodenstruktur/ -gefüge spielen daher eine untergeordnete Rolle.</i></p>	Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma	1	414.000.200-001.404	Am Mainzer Weg 7	Linde Werk	2	414.000.200-001.133	Am Gückelsberg 50-54	Mainzer Kettenfabrik	3	414.000.200-001.042	Am Gückelsberg 51	Baugeschäft August Wilhelm	4	414.000.002-001.215	Am Gückelsberg 42-48	Sägewerk	5	414.000.200-001.164	Am Gückelsberg 58	Hollmann - Kfz-Reparatur	6	414.000.200-001.035	Kostheimer Landstr.44	ehem. Gasolin Tankstelle	7	414.000.200-001.138 +209	Kost. Landstr. 22-24	Platzhandel-Kohle	8	414.000.200-001.291	Kostheimer Landstr. 28	Zimmer Handwerk	9	414.000.200-001.036	Am Mainzer Weg 1	ehem. Shell Tankstelle	10	414.00.200-001.150	Am Gückelsberg 40	Bauunternehmen	11	414.000.200-001.147	Kostheimer Landstr. 36	Freie Tankstelle	
Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma																																															
1	414.000.200-001.404	Am Mainzer Weg 7	Linde Werk																																															
2	414.000.200-001.133	Am Gückelsberg 50-54	Mainzer Kettenfabrik																																															
3	414.000.200-001.042	Am Gückelsberg 51	Baugeschäft August Wilhelm																																															
4	414.000.002-001.215	Am Gückelsberg 42-48	Sägewerk																																															
5	414.000.200-001.164	Am Gückelsberg 58	Hollmann - Kfz-Reparatur																																															
6	414.000.200-001.035	Kostheimer Landstr.44	ehem. Gasolin Tankstelle																																															
7	414.000.200-001.138 +209	Kost. Landstr. 22-24	Platzhandel-Kohle																																															
8	414.000.200-001.291	Kostheimer Landstr. 28	Zimmer Handwerk																																															
9	414.000.200-001.036	Am Mainzer Weg 1	ehem. Shell Tankstelle																																															
10	414.00.200-001.150	Am Gückelsberg 40	Bauunternehmen																																															
11	414.000.200-001.147	Kostheimer Landstr. 36	Freie Tankstelle																																															

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:</u> Zum Thema Niederschlagswasserversickerung wird auch in den vorliegenden Begründungen nicht weiter eingegangen. Meine Stellungnahme vom 13. März 2019 zum Entwurf gilt weiterhin. Weitere Gesichtspunkte sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden: Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser am Anfallsort verwertet werden. Gemäß § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 1.3.2010 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die örtliche Nähe des Gebiets zum Floßhafen eröffnet die Möglichkeiten der Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer.</p> <p><u>Stellungnahme vom 13.03.2019:</u> <i>Zum Thema Niederschlagswasserversickerung wird im vorliegenden Entwurf auf das weitere Verfahren verwiesen. Weitere Gesichtspunkte sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden: Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser am Anfallsort verwertet werden. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 1.3.2010 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die örtliche Nähe des Gebiets zum Floßhafen eröffnet die Möglichkeiten der Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen dar. Die benannten Aspekte sind Gegenstand der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p><u>Bergaufsicht:</u> Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p> <p>Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde keine Anregung vorgebracht.</p> <p>Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Zum Bebauungsplanentwurf wird darüber hinaus ausgeführt:</p> <p><u>Abfallwirtschaft:</u> Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 13. März 2019 weise ich darauf hin, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von <u>Aushubmaterial</u> einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.</p> <p>Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
	<p><u>Oberflächengewässer:</u> Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Dezernats „Oberflächengewässer“ keine grundsätzlichen Bedenken. Teilbereiche des Bebauungsplans liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins (StAnz. 10/00 vom 06.03.2000). Gemäß der aktuellen und zugrunde zu legenden Datenlage aus den Gefahrenkarten des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein aus dem Jahr 2012, befindet sich der Bereich des o.g. Bebauungsplan außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
<p><u>Immissionsschutz:</u> Gegen den vorgelegten Planungsentwurf bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken. Die Aufnahme folgender Nebenbestimmung wird zusätzlich für erforderlich gehalten:</p> <p>1. Die Stellflächen an den Parkplätzen sind als Rasengittersteine oder Lochplatten auszuführen, die das Eindringen von Niederschlag in den Untergrund ermöglichen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	Die Stellungnahme ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>2. Warenanlieferungen für die Märkte sind innerhalb der Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) durchzuführen. Außerhalb der genannten Zeitspanne darf kein Lieferverkehr oder Be- und Entladetätigkeit stattfinden.</p> <p>3. Die Anordnung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen muss am Gebäude G1 (siehe Anlage 1 des Gutachtens Nr. 127J9 G1 der Genest Ingenieurgesellschaft mbH) an der vom Parkplatz abgewandten Seite (Westseite) ausgerichtet sein, es sei denn ein Mindestabstand von 19 m zum östlich angrenzenden Parkplatz würde eingehalten.</p>	dar. Die benannten Aspekte sind Gegenstand der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
	<p>Ansonsten wird mit Verwunderung zur Kenntnis genommen, dass der in der Landeshauptstadt Wiesbaden ausgerufene „Klimanotstand“ sich bisher auf die Gestaltung der Gebäudefassaden beschränkt.</p> <p>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
19.Regionalverband FrankfurtRheinMain	<p>Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Der Planbereich liegt außerhalb unseres räumlichen Zuständigkeitsbereiches. Auf das Verbandsgebiet sind, laut Auswirkungsanalyse, die dem Bebauungsplan "Am Gückelsberg" im § 4 (1) BauGB Verfahren beilieg, keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.
20.Stadtwerke Mainz	<p>Von Seiten der Mainzer Netze GmbH bestehen grundsätzliche keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung „Am Gückelsberg“.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde keine Anregung vorgebracht.
		Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.