



<b>Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung</b>	<b>Vorlage-Nr: 0341/S/24</b>  <b>Datum: 30.10.2024</b>
<b>Städtebaulicher Grundvertrag zum Bebauungsplan „Die Grabenäcker - 3. Änderung“ (Fluxum)</b>	

## **BESCHLUSS:**

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt zu, den städtebaulichen Grundvertrag zur Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Die Grabenäcker-3. Änderung“ (Fluxum) gemäß beiliegendem Entwurf der Rechtsanwaltskanzlei SZK abzuschließen.

## **BEGRÜNDUNG:**

Die Merck KGaA plant die Ansiedlung von Start-Ups, Grown-Ups und mittelständischen Unternehmen in Gernsheim, die innovative Produkte und Dienstleistungen im Bereich „GreenTech“ entwickeln. Die Ansiedlung dieser Unternehmen soll auf im Eigentum von Merck befindlichen Flächen im neu herzustellenden „GreenTech Park Fluxum“ erfolgen, der im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ entstehen soll.

Um das Vorhaben von Merck verwirklichen zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim in der Sitzung am 30.01.2023 gefasst, der Vorentwurf des Bebauungsplans „Die Grabenäcker-3. Änderung“ (Fluxum) wurde am 21.09.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Der Vorhabenträger ist bereit, die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs und aller hiermit in Zusammenhang stehenden erforderlichen Arbeiten auf eigene Kosten zu übernehmen bzw. durch Dritte auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Er hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Pläne, Gutachten und sonstigen Planungsunterlagen, die für den Erlass der Satzung über den Bebauungsplan erforderlich sind, sowie die Satzungsentwürfe zu fertigen. Dazu zählen insbesondere der Entwurf des Umweltberichts mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Lärmgutachten, Verkehrsgutachten, ein Hochwasserschutzkonzept, die Entwässerungsplanung, die Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das Bebauungskonzept.

# Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1  
64579 Gernsheim



Hierzu schließen die Parteien den beiliegenden städtebaulichen Grundvertrag als Vorvertrag zu einem noch abzuschließenden städtebaulichen Hauptvertrag.

gez. Burger, Bürgermeister

Anlage: städtebaulicher Grundvertrag

# Städtebaulicher Grundvertrag

Die **Schöfferstadt Gernsheim**, Stadthausplatz 1, 64579 Gernsheim, vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Peter Burger und Herrn Erster Stadtrat Michael Trock

– nachfolgend: „Stadt“ –

und

die **Merck KGaA**, Frankfurter Straße 250, 64293 Darmstadt, vertreten durch Herrn Matthias Bürk und Herrn Dr. Stefan Fandel,

– nachfolgend: „Vorhabenträger“ oder „Merck“ –

schließen den nachfolgenden städtebaulichen Grundvertrag.

# Inhalt

VORBEMERKUNGEN .....	3
§ 1 Vertragszweck / Vertragsgegenstand.....	5
§ 2 Übertragung der städtebaulichen Planungen und Kostentragung .....	5
§ 3 Rechtsberatung / rechtliche Projektbegleitung / Kostenerstattung.....	7
§ 4 Grundlage der städtebaulichen Planung / Verfahren.....	8
§ 5 Urheberrechte .....	8
§ 6 Folgekosten .....	9
§ 7 Erschließung.....	9
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz .....	10
§ 9 Durchführung der Kostenerstattung.....	10
§ 10 Keine Verpflichtung der Stadt zu Aufstellung eines Bebauungsplans.....	10
§ 11 Haftungsausschluss.....	11
§ 12 Vertragsanpassung, Kündigung.....	12
§ 13 Wechsel Vorhabenträger und Rechtsnachfolge .....	13
§ 14 Salvatorische Klausel .....	14
§ 15 Schlussbestimmungen / Inkrafttreten / Vertragsbestandteile.....	14

SK

## VORBEMERKUNGEN

Merck plant die Ansiedlung von Start-Ups, Grown-Ups und mittelständischen Unternehmen in Gernsheim, die innovative Produkte und Dienstleistungen im Bereich „GreenTech“ entwickeln. Die Ansiedlung dieser Unternehmen soll auf heute im Eigentum von Merck befindlichen Flächen im „GreenTech Park Fluxum“ erfolgen, der im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ entstehen soll. Die von Merck dort vorgehaltenen Flächenreserven sollen für dieses Vorhaben genutzt werden. Der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 stellt für das Plan- und Vertragsgebiet einen Bereich für Industrie und Gewerbe - Bestand und Planung sowie im Norden kleinräumig Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt dort eine gewerbliche Baufläche Bestand dar. Zusätzlich ist das Planzeichen für Kläranlage eingetragen. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan setzt überwiegend Industriegebiet i.S.v. § 9 BauNVO und im Norden in Richtung Biebesheim ein Gewerbegebiet i. S.v. § 8 BauNVO fest, ergänzt durch Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung. Ferner wurde durch die 2. Änderung des Bebauungsplans (2014) eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die gesamte Fläche besteht bereits Planungsrecht. Der Bebauungsplan „Die Grabenäcker“ (1985) sowie die 1. Änderung von 1992 setzen teilweise ein Gewerbegebiet i. S. § 8 BauNVO sowie überwiegend ein Industriegebiet i. S. § 9 BauNVO fest. Die Fläche ist in Cluster aufgeteilt, die festgesetzten städtebaulichen Kennziffern unterschreiten die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ von 2014 umfasste die Emanuel-Merck-Straße um die Erschließung aus Richtung Süden zu verbessern. Im Hinblick auf den o. g. Nutzungszweck (Fluxum) und die daraus resultierende und über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende erforderliche Flexibilität bedarf der Bebauungsplan nun erneut einer Änderung bzw. Neuaufstellung. Planziele des Bebauungsplans sind insofern die Neuordnung der inneren Erschließung, die Anpassung der städtebaulichen Kennziffern sowie ggf. die Integration von Festsetzungen zum Hochwasserschutz sowie weitergehende umweltplanerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S.v. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines Industriegebiets i.S.v. § 9 BauNVO soll jedoch weitgehend unverändert bleiben.

Um das Projekt Fluxum verwirklichen zu können, müssen in der 3. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nach derzeitigem Stand unter anderem folgende Festsetzungen geändert werden:

- Neuordnung der inneren Erschließung und damit der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen sowie der Ausweisung der sich daran orientierenden überbaubaren Grundstücksflächen;
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO auf 0,8; (Orientierungswert des § 17 BauNVO);
- Erhöhung der Baumassenzahl (BMZ);
- Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Da der Vorhabenträger auch weiterhin und ggf. zusätzlich die Möglichkeit haben möchte, im Plangebiet Störfallbetriebe im Sinne der 12. BImSchV anzusiedeln, sind insofern voraussichtlich zusätzliche Festsetzungen erforderlich.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gehen die Vertragsparteien derzeit von folgenden Annahmen/Grundlagen aus:

Für das Werksgelände der Firma Merck, Gernsheim, besteht ein werkseigenes Trennkanalisationsnetz, das sich aus dem Kanalsystem für die Ableitung von Kühl- und Oberflächenwasser und dem Kanalnetz für Prozess- und Fäkalabwässer zusammensetzt. Die Abwasserreinigung erfolgt durch Merck in einer mechanisch-biologischen Kläranlage. Die Erweiterung dieser Anlage durch einen weiteren Biosedimenten ist genehmigt. In Verbindung mit dem Neubau des Abfangsammlers für den Werksablauf liegt eine Einleiterlaubnis vor. Die Entwässerungsplanungen wurden vom RP Darmstadt genehmigt. In den Entwässerungsplanungen der Stadt wurden diese Flächen für einen Anschluss an die städt. Kanalisation/Kläranlage nicht berücksichtigt, da Merck eine eigene Kläranlage betreibt. Das Vertragsgrundstück soll an diese betriebseigene Kläranlage angeschlossen werden, so dass auch zukünftig keine Notwendigkeit besteht, das Vertragsgebiet an die städtische Kanalisation anzuschließen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung gehen die Vertragsparteien derzeit von folgenden Annahmen/Grundlagen aus:

Die Anbindung des GreenTech Parks an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die - Justus-von-Liebig Straße und Waldstraße an die Bundesstraße 44. Über diesen Straßenanschluss bzw. über die versetzt in Gegenlage einmündende L 3112 ist die BAB A 67 (Anschluss Gernsheim) erreichbar. Zudem ist eine weitere interne Anbindung über die verlängerte Robert-Bunsen-Straße grundsätzlich möglich. Der Gewerbeverkehr kann die überörtlichen Straßen erreichen, ohne dass Wohngebiete berührt werden.

Die Stadt beabsichtigt vor diesem Hintergrund die Aufstellung eines Bebauungsplans für das in § 1 näher bezeichnete Vertragsgebiet. Die von dieser Planung voraussichtlich betroffenen Grundstücke sind in dem diesem Vertrag beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) gekennzeichnet.

Die Stadt ist aus personellen und wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage, den Bebauungsplan auf eigene Kosten selbst zu erstellen. Für die Vergabe dieser Arbeiten an ein Planungsbüro sowie die notwendige juristische Beratung stehen keine bzw. keine ausreichenden Haushaltsmittel zur Verfügung. Gleiches gilt im Hinblick auf die durch die beschriebenen Vorhaben verursachten Folgekosten sowie die Kosten der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Vor diesem Hintergrund sollen schon jetzt grundlegende Regelungen über die Zusammenarbeit, die Kostenübernahme und Grundlagen der Planung getroffen werden. Hierzu schließen die Parteien den nachfolgenden städtebaulichen Grundvertrag als Vorvertrag zu einem noch abzuschließenden städtebaulichen Hauptvertrag.

## § 1 Vertragszweck / Vertragsgegenstand

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der **Anlage 1** gekennzeichneten Flächen. Hierbei handelt es sich um das im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Grundstück:

Gemarkung Gernsheim, Flur 1, Flurstück Nr. 50/3.

Sollte sich die Einbeziehung zusätzlicher Grundstücke im weiteren Planungsprozess als notwendig erweisen, werden die Parteien eine entsprechende Vertragsergänzung vornehmen. Vertragsgebiet und zukünftiger Geltungsbereich des Bebauungsplans sind deckungsgleich. Sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Zustimmung des Vorhabenträgers im Bebauungsplanverfahren verändert werden, gilt der Vertragsgegenstand als entsprechend angepasst.

(2) Der Vorhabenträger hat ein besonderes Interesse an der Aufstellung eines (Änderungs-) Bebauungsplans für das Vertragsgebiet. Er beabsichtigt, auf den oben genannten Grundstücken das in den Vorbemerkungen beschriebene Vorhaben zu verwirklichen. Die Verwirklichung dieses Projekts ist nach der aktuellen bauplanungsrechtlichen Situation nicht in Gänze zulässig. Das Projekt kann deshalb nur umgesetzt werden, wenn hierfür der oben genannte neue Bebauungsplan aufgestellt und dadurch der derzeit geltende Bebauungsplan geändert wird. Der Vorhabenträger ist daher bereit, die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs und aller hiermit in Zusammenhang stehenden erforderlichen Arbeiten auf eigene Kosten zu übernehmen bzw. durch Dritte auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Er ist ferner bereit, das Vertragsgebiet – soweit erforderlich – auf eigene Kosten zu erschließen bzw. die Kosten der Erschließung zu tragen.

(3) Der Vorhabenträger erklärt, dass er zur Durchführung dieses Vertrags und zur Umsetzung der Planung – insbesondere auch in wirtschaftlicher Hinsicht – bereit und in der Lage ist.

(4) Die Stadt beabsichtigt vor diesem Hintergrund für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Projekts des Vorhabenträgers zu schaffen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2023 gefasst (**Anlage 2**).

## § 2 Übertragung der städtebaulichen Planungen und Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des beabsichtigten Bebauungsplans auf seine Kosten; die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren nach BauGB. Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Pläne, Gutachten und sonstigen Planungsunterlagen, die für den Erlass der Satzung über den Bebauungsplan erforderlich sind, sowie die Satzungsentwürfe zu fertigen. Zu diesen Plänen und Gutachten zählen – soweit erforderlich bzw. von der Stadt verlangt und zum Stand heute bekannt – insbesondere:

- ein Bebauungskonzept und ein Masterplan,
- der Umweltbericht im Sinne von §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Grünordnungsplan,
- die artenschutzrechtliche Prüfung,
- ein Lärmgutachten bzw. eine schalltechnische Untersuchung,
- ein Verkehrsgutachten,
- die Entwässerungsplanung,
- ein Hochwasserschutzkonzept,
- die Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

(2) Mit den in Abs. (1) genannten Tätigkeiten beauftragt der Vorhabenträger auf seine Kosten jeweils leistungsfähige und fachlich kompetente Dienstleister (Planungsbüros, Ingenieurbüros usw.).

Folgende Dienstleister hat der Vorhabenträger bereits vor Abschluss dieses Vertrages beauftragt:

- PlanES;
- IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung;
- R + T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt;
- Dr. Gruschka Ing. GmbH (Schalltechn. Untersuchung)
- Schulz Ingenieurbüro für Hochwasserschutz
- TÜV Nord für das Land Use Planning (LUP)
- ENTEGA AG für Technischen Site Masterplan
- Geophysik Rhein-Main und Terraconsult für Sondageschnitte und Kampfmittelfreiheit

Die Stadt erklärt sich mit der Beauftragung dieser Büros einverstanden. Ein Wechsel der vorgenannten Büros bedarf der Zustimmung der Stadt. Die weitere Beauftragung Dritter darf nur im Einvernehmen mit der Stadt erfolgen. Die Zustimmung kann nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes verweigert werden.

(3) Die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs, die Vorbereitung der Verfahrensschritte nach §§ 3, 4, 4a BauGB und die Vorbereitung der Entscheidungen der städtischen Gremien erfolgt im Auftrag des Vorhabenträgers durch das Stadtplanungsbüro PlanES aus Gießen. Ein Wechsel des Planungsbüros bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes verweigert werden.

(4) Der Entwurf des Bebauungsplans muss neben den Planzeichnungen die notwendigen textlichen Festsetzungen enthalten. Er ist mit Begründungen zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Begründung des Planentwurfs hat u. a. die nach § 2a BauGB erforderlichen Angaben zu enthalten. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information der jeweils beschlussfassenden Gremien der Stadt, der zu beteiligenden Behörden und der zu beteiligenden Öffentlichkeit genügen.

(5) Bei der Erarbeitung der Entwürfe der Bebauungspläne wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt zusammenarbeiten und die einzelnen Schritte des Planungsverfahrens mit diesen abstimmen. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens. Die Stadt ist berechtigt, direkt mit den vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüros und Gutachtern Abstimmungen zu treffen und Planungsunterlagen sowie Ausarbeitungen abzufordern, die für das Bauleitplanverfahren erforderlich sind bzw. die für einen reibungslosen Ablauf als sinnvoll erachtet werden. Der Vorhabenträger ist hiervon jeweils in Kenntnis zu setzen.

(6) Nach Durchführung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung – auch bei erneuter Beteiligung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB – lässt der Vorhabenträger jeweils auf eigene Kosten durch das von ihm beauftragte Stadtplanungsbüro einen Beschlussvorschlag für die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erstellen.

(7) Die Stadt kann von dem Vorhabenträger die Herstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen auf dessen Kosten fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) erforderlich werden. Die jeweilige Erforderlichkeit ist von der Stadt zu begründen.

### § 3 Rechtsberatung / rechtliche Projektbegleitung / Kostenerstattung

(1) Der Vorhabenträger trägt durch die nachstehend beschriebenen Maßnahmen dafür Sorge, dass die von ihm bzw. in seinem Auftrag erstellten Pläne, Festsetzungsvorschläge, Abwägungsvorschläge, Begründungsvorschläge, Gutachten, Prognosen und sonstigen für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Unterlagen und Vorarbeiten sämtlichen rechtlichen Anforderungen entsprechen, sodass bei deren unveränderter Übernahme bzw. Verwendung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht infrage gestellt ist. Zu diesem Zweck beauftragt der Vorhabenträger auf seine Kosten eine fachlich qualifizierte Anwaltskanzlei mit der rechtlichen Qualitätssicherung.

(2) Besondere rechtliche Problemstellungen, die sich im Rahmen des Planungsverfahrens ergeben, sind seitens des Vorhabenträgers durch entsprechende rechtliche Gutachten zu klären und abzusichern. Diese gibt der Vorhabenträger auf seine Kosten in Auftrag; die Stadt ist berechtigt und verpflichtet, den Vorhabenträger auf rechtliche Fragestellungen hinzuweisen, die ihres Erachtens einer solchen gesonderten Prüfung bedürfen. Die im Auftrag des Vorhabenträgers erstellten rechtlichen Begutachtungen, Einschätzungen usw. sind der Stadt vorzulegen. Die Stadt ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese rechtlichen Gutachten und Einschätzungen ihrerseits rechtlich überprüfen zu lassen. Für die in den Vorbemerkungen angesprochene mögliche Ansiedlung von Störfallbetrieben bzw. die Abarbeitung der Störfallproblematik im Allgemeinen obliegt die Verpflichtung zur Vorlage von Festsetzungsvorschlägen bzw. zur rechtskonformen Lösung dieses Problems / dieser Fragestellung ebenfalls im Sinne von Abs. (1) dem Vorhabenträger.

(3) Die Stadt lässt sich durch die Anwaltskanzlei Rechtsanwälte SZK anwaltlich im Rahmen des Projekts beraten und vertreten. Insofern wird auf die zwischen dem Vorhabenträger und

der Stadt abgeschlossene Kostenübernahmevereinbarung vom 12.01.2023/14.03.2023 verwiesen. Eine Beratung des Vorhabenträgers oder des beauftragten Planungsbüros durch die Anwaltskanzlei Rechtsanwälte SZK erfolgt nicht.

## § 4 Grundlage der städtebaulichen Planung / Verfahren

(1) Unverbindliche Grundlage der städtebaulichen Planung ist der beigelegte Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2024 (**Anlage 3**).

(2) Der Entwurf des Bebauungsplans (Planentwurf) für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung sind der Stadt in hierfür jeweils geeigneter Fassung und in den erforderlichen Ausfertigungen zu überlassen. Zusätzlich stellt der Vorhabenträger den Planentwurf der Stadt jeweils auch in digitalisierter Form zur Verfügung. Die Vorlage von Plänen in elektronischer Form hat als dxf- oder dwg-Datei (georeferenziert nach ETR89/UTM) zu erfolgen. Die notwendigen Unterlagen für die städtischen Gremien und für die Behörden sowie die für die Ausfertigung bestimmten Satzungs-exemplare sind in der erforderlichen Anzahl von dem Vorhabenträger in Papierform vorzulegen. Das Satzungs-exemplar des Bebauungsplans ist zusätzlich digital als PDF-Datei, als Shape-Datei und als XPlanung (XPlanGML) zu übergeben.

(3) Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Verwirklichung des Projekts des Vorhabenträgers erforderlich ist, gelten die Vorgaben in Abs. (2) hierfür entsprechend.

(4) Sollte aufgrund neuer rechtlicher Vorgaben, die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages noch nicht bekannt sind, ein zusätzlicher Aufwand auf Seiten der Stadt oder des Vorhabenträgers entstehen, so trägt der Vorhabenträger auch die hierdurch entstehenden Kosten. Gleiches gilt für den Fall, dass gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte wiederholt werden müssen.

## § 5 Urheberrechte

(1) Die Stadt darf die Leistungen des Vorhabenträgers bzw. der von ihm beauftragten Dritten (Leistungsverfasser) für den vorgesehenen Bebauungsplan auch vor ihrer Veröffentlichung ohne deren Mitwirkung und kostenfrei auf alle Nutzungsarten nutzen, nutzen lassen und ändern; bei wesentlichen Änderungen wird die Stadt den Vorhabenträger anhören. Der Vorhabenträger ist insbesondere damit einverstanden, dass die von ihm bzw. den von ihm beauftragten Büros zur Verfügung gestellte Planungsunterlagen (Pläne, Gutachten, Studien usw.) im Rahmen der ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages und des Bebauungsplanverfahrens verwendet, unentgeltlich vervielfältigt und öffentlich zugänglich gemacht werden.

(2) Die Stadt hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Erstveröffentlichung. Hat die Stadt die Leistungen nach Abs. (1) geändert, so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur

Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, die diese nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor diesem Hintergrund gegenüber der Stadt, in allen Verträgen mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für das Bebauungsplanverfahren beziehen, folgendes zu vereinbaren:

„Die Stadt hat das Recht, die Unterlagen mit sämtlichen Voruntersuchungen der Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zum vorgesehenen Zweck der Bebauungsplanung und deren anschließender Realisierung zu nutzen und zu ändern. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros und ihre Rechtsnachfolger sind gegenüber der Stadt verpflichtet, Abweichungen von den Unterlagen zu gestatten.“

Für die im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses Vertrages bereits abgeschlossenen Verträge wird sich der Vorhabenträger nach besten Kräften bemühen, ggf. durch Nachträge die vorgenannte Klausel zu vereinbaren. Hinsichtlich derjenigen Verträge, bei denen dies nicht gelingt, stellt der Vorhabenträger die Stadt von sämtlichen Ansprüchen seiner Vertragspartner, die von diesen gegen die Stadt erhoben werden sollten, frei. Die Freistellung beinhaltet auch die Rechtsverfolgung/-verteidigung durch die Stadt bzw. umfasst den Ersatz der der Stadt durch die notwendige Rechtsverfolgung/-verteidigung entstehenden bzw. entstandenen Kosten, soweit diese nicht von Dritten zu erstatten sind.

Die Stadt wird ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben.

(4) Die Abs. (1) bis (3) gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen dem Vorhabenträger und den Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet. Die Wahrnehmung der vorgenannten Rechte durch die Stadt sind mit den von dem Vorhabenträger vereinbarten Honoraren abgegolten. Der Vorhabenträger trägt dafür Sorge, dass die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros keine weiteren urheberrechtlichen Ansprüche gegenüber der Stadt mehr geltend machen. Sollte dies dennoch geschehen, gilt der Freistellungsanspruch gem. Abs. (4) Sätze 2 und 3 entsprechend.

## § 6 Folgekosten

Sollten sich infolge des Projekts des Vorhabenträgers städtebauliche Maßnahmen im Sinne von § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als notwendig erweisen, werden die Vertragsparteien hierzu im städtebaulichen Hauptvertrag Regelungen treffen.

## § 7 Erschließung

(1) Dem Vorhabenträger wird in dem noch abzuschließenden städtebaulichen Hauptvertrag die Aufgabe der Erschließung des Vertragsgebiets auf eigene Kosten übertragen. Hierzu gehören – soweit erforderlich - u. a. die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen

gemäß § 127 Abs. 2 BauGB, der Abwasserentsorgungsanlagen, der sonstigen öffentlichen Grünflächen im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans und ergänzender, städtebaulich notwendiger landschaftsplanerischer Maßnahmen.

(2) Die Parteien gehen davon aus, dass die äußere Erschließung des Vertragsgebiets bereits grundsätzlich ausreichend ist. Sofern eine Zufahrt zum Vertragsgebiet über die Robert-Bunsen-Straße erfolgt, bedarf es ggf. der Verlegung einer Wasserleitung, Abwasserleitung und eines Pumpenschachtes inklusive Schaltanlagen; auch diese Maßnahmen zählen zur Erschließung im Sinne von Abs. 1.

(3) Den Vorhabenträger trifft keine Verpflichtung zur Herstellung der privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets. Sofern er sich zu derselben entschließt, steht es ihm frei, die Erstellung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets auf Dritte zu übertragen, vorbehaltlich § 13 dieses Vertrages.

## § 8 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, eventuell erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sowie artenschutzfachliche Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen, durchführen zu lassen oder – im Falle der Durchführung durch die Stadt – die der Stadt hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen. Details bleiben dem noch abzuschließenden städtebaulichen Hauptvertrag vorbehalten.

## § 9 Durchführung der Kostenerstattung

(1) Die Erstattung von Kosten durch den Vorhabenträger an die Stadt erfolgt jeweils nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Stadt binnen einer Frist von dreißig Tagen. Die Zahlungsaufforderung erfolgt ggf. nach Leistungsabnahme und Rechnungsprüfung durch die Stadt. Der Zahlungsaufforderung sind – sofern in diesem Vertrag nichts Anderes geregelt ist - entsprechende Rechnungsbelege, ggf. mit Stundenaufstellung beizufügen. Gegenüber einer Zahlungsaufforderung der Stadt besteht kein Zurückbehaltungsrecht, insbesondere ist eine Berufung auf eine nicht vertragsgemäße Leistungserbringung durch Dritte ausgeschlossen.

(2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er bei der Kostenerstattung nach diesem Vertrag keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

## § 10 Keine Verpflichtung der Stadt zu Aufstellung eines Bebauungsplans

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Übertragung der städtebaulichen Planungen auf den Vorhabenträger nach diesem Vertrag insbesondere mit dem Ziel erfolgt, dessen technisch-fachliches Wissen und seine finanziellen und organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Vertragsparteien stellen klar, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für das Projekt des Vorhabenträgers und/oder das Vertragsgebiet und/oder den geplanten Plangeltungsbereich begründet wird. Durch diesen Vertrag bleibt die Planungshoheit der

Stadt unberührt. Aus diesem Vertrag, dem noch abzuschließenden städtebaulichen Hauptvertrag, vorausgegangen Abstimmungen, erstellten Vorplanungen sowie aus der Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Erstellung eines Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, das Verfahren fortzusetzen und/oder mit einem bestimmten Ergebnis zu beenden.

(2) Die Vertragsparteien stellen weiter klar, dass die von dem Vorhabenträger in dieser Vereinbarung übernommenen Zahlungsverpflichtungen nicht von der erfolgreichen Durchführung des Bauleitplanverfahrens oder dem Abschluss des städtebaulichen Hauptvertrages abhängen. Ein Scheitern des Bebauungsplanverfahrens oder der Verhandlungen über den städtebaulichen Hauptvertrag, unabhängig aus welchem Grund, berührt die von dem Vorhabenträger in diesem Vertrag übernommenen Zahlungs- und Erstattungspflichten nicht. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Risiko für die Verwirklichung des Projekts des Vorhabenträgers allein bei diesen liegt. Der Vorhabenträger trägt zudem allein das Risiko, dass sich nach Abschluss dieses Vertrages die Kosten für Maßnahmen, deren Umsetzung oder Beauftragung der Vorhabenträger auf eigene Kosten übernommen hat, gegenüber der derzeitigen Kalkulation erhöhen (zum Beispiel Bau- oder Planungskosten). Generell erfolgt keine wie auch immer geartete Risikoübernahme durch die Stadt.

(3) Aus diesem Vertrag kann kein Anspruch auf Abschluss des städtebaulichen Hauptvertrages hergeleitet werden.

## § 11 Haftungsausschluss

(1) Der Vorhabenträger erkennt jeweils für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans (voraussichtliche Bezeichnung: Die Grabenäcker“ 3. Änderung (Fluxum)) für das o. g. Vertragsgebiet an und verzichtet hinsichtlich der jetzt und zukünftig in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke im Vertragsgebiet auf alle Ansprüche gegen die Stadt wegen nachteiliger Auswirkungen der Planung, die aufgrund des Bebauungsplans und seiner Verwirklichung entstehen können, insbesondere auf alle Ansprüche nach den §§ 39-44 BauGB.

(2) Der Vorhabenträger verpflichten sich, gegen den neuen Bebauungsplan und/oder die Änderung der bestehenden Bebauungspläne im Vertragsgebiet keine Rechtsmittel einzulegen.

(3) Falls die Satzung über den Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren oder in einem anderen gerichtlichen Verfahren inzident für unwirksam erklärt wird, werden die Vertragsparteien im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Für das Verfahren zur Heilung der vom Gericht festgestellten Fehler werden die Parteien eine gesonderte Vereinbarung treffen, die sich an den Regelungen dieses Vertrages orientieren soll. Kommt eine solche Regelung nicht zustande, darf die Stadt auf die Heilung der vom Gericht festgestellten Fehler verzichten, auch wenn dies ggf. dazu führt, dass der Bebauungsplan teilweise oder insgesamt unwirksam

ist und bleibt. Dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen oder von ihm an die Stadt geleistete Zahlungen werden von der Stadt auch dann nicht erstattet, wenn die Satzung über den Bebauungsplan für unwirksam erklärt werden sollte.

(4) Die in den Absätzen (1) bis (3) enthaltenen Regelungen gelten nur, wenn der Bebauungsplan auch so von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird, wie er zuvor mit dem Vorhabenträger abgestimmt worden ist.

(5) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigen bzw. getätigt haben, ist ausgeschlossen. Bereits heute wird vereinbart, dass – sollte die Unwirksamkeit der Satzung über den künftigen Bebauungsplan gerichtlich festgestellt werden – der Vorhabenträger, soweit dies gesetzlich zulässig ist, auf Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche verzichtet. Die Stadt nimmt diesen Verzicht hiermit an.

## § 12 Vertragsanpassung, Kündigung

(1) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist.

(2) Die Parteien sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die Voraussetzungen des § 60 HVwVfG vorliegen und eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse nicht ausreicht, um die Zumutbarkeit des Festhaltens an dem vorliegenden Vertrag zu erreichen.

(3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ein Festhalten an dem vorliegenden Vertrag im Sinne von Abs. (2) stets zumutbar und damit eine Kündigung nach Abs. (2) ausgeschlossen ist, wenn der Vorhabenträger im Vertragsgebiet bereits mit der Verwirklichung von Bauvorhaben i. S. d. § 29 BauGB auf Grundlage der neuen Festsetzungen des Bebauungsplans, sei es auch auf Grundlage von § 33 BauGB, begonnen hat oder hierfür eine oder mehrere Baugenehmigung(en) erteilt wurde(n); auch eine ordentliche Kündigung im Sinne des Abs. (1) ist in diesen Fällen ausgeschlossen. Es bleibt den Vertragsparteien unbenommen, statt einer nach den vorstehenden Regelungen zulässigen Kündigung einvernehmlich eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

(4) Die Stadt kann den Vertrag ferner dann außerordentlich kündigen, wenn der Vorhabenträger seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht oder nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird. In den Fällen der nicht oder nicht fristgerechten Erfüllung vertraglicher Pflichten hat die Stadt den Vorhabenträger vor Kündigung schriftlich zur Einhaltung der konkret zu benennenden Pflichten aufzufordern und eine angemessene Nachfrist zu setzen. Die Kündigung darf erst erfolgen, wenn die Nachfrist abgelaufen ist, ohne dass der Vorhabenträger den konkret benannten Pflichten vollumfänglich nachgekommen ist.

(5) Auch im Falle einer nach den vorstehenden Absätzen zulässigen Kündigung bleibt es bei den in diesem Vertrag getroffenen Kostenregelungen zu Lasten des Vorhabenträgers, es sei denn, die Kostenregelung betrifft zukünftige, noch nicht begonnene Maßnahmen oder noch nicht getätigte Aufwendungen, die aufgrund der Kündigung des Vertrages auch nicht mehr durchgeführt bzw. erbracht werden müssen und hinsichtlich derer auch keine Kosten mehr entstehen können. Wurden für Maßnahmen und Aufwendungen nach Satz 1 durch den Vorhabenträger bereits Sicherheitsleistungen erbracht, sind sie von der Stadt zurückzugeben.

(6) Die Parteien sind sich einig, dass eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse erforderlich ist, wenn der zunächst in Kraft getretene Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens rechtskräftig für ganz oder teilweise unwirksam erklärt wird oder die Stadt den Bebauungsplan rechtswirksam ganz oder teilweise aufhebt. Eine Kündigung des Vertrages ist in diesen Fällen hingegen ausgeschlossen. Ungeachtet der dann ggf. vorzunehmenden Vertragsanpassung kann der Vorhabenträger in diesen Fällen keine Erstattung von bereits an die Stadt geleisteten Zahlungen verlangen.

(7) Werden trotz Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplans erforderliche Baugenehmigungen nicht erteilt, erteilte Baugenehmigungen ganz oder teilweise aufgehoben oder Bauvorhaben (oder deren Nutzung) im Vertragsgebiet behördlicherseits gänzlich oder teilweise untersagt, ist eine Vertragsanpassung hingegen ausgeschlossen, es sei denn, die Versagung erforderlicher Baugenehmigungen oder deren Aufhebung bzw. die Untersagung von Bauvorhaben beruht darauf, dass die zuständige Behörde Festsetzungen des Bebauungsplans für unwirksam erachtet und dies durch gerichtliche Entscheidung rechtskräftig bestätigt worden ist. Eine Kündigung des Vertrages in den vorgenannten Fällen seitens des Vorhabenträgers ist ausgeschlossen. Generell trägt der Vorhabenträger allein das Risiko dafür, dass erforderliche Baugenehmigungen erteilt werden.

(8) Kündigung oder Vertragsanpassung bedürfen der Schriftform.

## § 13 Wechsel Vorhabenträger und Rechtsnachfolge

(1) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

(2) Der Vorhabenträger kann die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt und erst nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan auf einen Dritten übertragen. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag gefährdet ist.

(3) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet durch den Vorhabenträger ist vor Satzungsbeschluss nur zulässig, wenn dadurch weder rechtlich noch faktisch ein Vorhabenträgerwechsel erfolgt und der Vorhabenträger sicherstellt, dass er mindestens bis zum Satzungsbeschluss alleiniger Vertrags- und Ansprechpartner der Stadt bleibt. Vertragliche Pflichten, die sich auf das veräußerte Grundstück beziehen, sind dem Erwerber mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

(4) Der Vorhabenträger haftet der Stadt auch bei zugelassener Übertragung neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

## § 14 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags oder eine später in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Vertrag herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke verpflichten sich die Parteien, mit Rückwirkung diejenige wirksame und durchführbare Regelung zu vereinbaren, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt beim Abschluss des Vertrags bedacht hätten. Beruht die Nichtigkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt die Bestimmung mit einem dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden rechtlich zulässigen Maß als vereinbart. Sollte eine Vorschrift dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Gebot der Kausalität nach § 11 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelung durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Den Parteien ist das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24.09.2002 bekannt (Az.: KZR 10/01). Es ist dennoch der ausdrückliche Wille der Parteien, dass diese Klausel keine bloße Beweislastumkehr zur Folge hat, sondern § 139 BGB insgesamt abbedungen ist.

## § 15 Schlussbestimmungen / Inkrafttreten / Vertragsbestandteile

(1) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der § 57 HVwVfG, § 126 BGB, § 11 Abs. 3 BauGB bekannt. Sie verpflichten sich, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und sich nicht auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform zu berufen. Das gilt nicht nur für den Abschluss dieses Vertrages, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

(2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Absatz 2, 4 Absatz 2 BauGB erst erfolgen wird, nachdem der städtebauliche Hauptvertrag abgeschlossen wurde. Der Abschluss dieses Hauptvertrages ist Voraussetzung für die o. g. Verfahrensschritte.

(3) Die in den Regelungen dieses Vertrags bezeichnen Anlagen sind Vertragsbestandteil. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung des Vertragsgebiets
- Anlage 2: Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2023

- Anlage 3: Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung in der Fassung vom 29.10.2024

(4) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein allseits unterzeichnetes Exemplar des Vertrags.

Darmstadt,

Für die Merck KGaA:

ppa.  
Matth. 

---

(Matthias Bürk, Prokurist)

ppa.  
Fandel 

---

(Dr. Stefan Fandel, Prokurist)

Gernsheim,

Für die Schöfferstadt Gernsheim:

---

(Bürgermeister Peter Burger)

---

(Erster Stadtrat Michael Trock)





Sachbearbeiter: Herr Petendra

Betreff: **Bebauungsplan „Die Grabenäcker“ 3. Änderung (Fluxum)**

Klimarelevanz  ja  Behindertenrelevanz  ja

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen  ja  nein

Die Mittel stehen zur Verfügung  ja  nein

Die Mittel stehen unter dem Budget

- Budget 0  Budget 1  Budget 2
- Budget 3  Budget 4  Budget 5

zur Verfügung.  Gegen die Vorlage bestehen keine Bedenken

Anlagen:  ja  nein

J. Petendra J. Petendra 12.12.2022  
 Sachbearbeiter                      Amtsleiter                      Datum

Produktnummer

Investitionsnummer

Stellungnahme 10 AL:  Gegen die Vorlage bestehen keine Bedenken

- Personalrat  ist zu beteiligen  ist nicht zu beteiligen
- Behördenbeirat  ist zu beteiligen  ist nicht zu beteiligen
- Beschlussfassung  öffentlich  vertraulich
- Interessenkollision  ja  nein

Über

- Haupt- und Finanzausschuss  Ausschuss für Jugend, Kultur, Sport und Soziales
- Bauausschuss  Ausschuss für Umwelt, Land- und Forstwirtschaft
- Ortsbeirat Allmendfeld  Ortsbeirat Klein-Rohrheim
- 

an die Stadtverordnetenversammlung leiten.

Besondere Hinweise:

[Signature] 12.12.2022  
 10 AL                      Datum

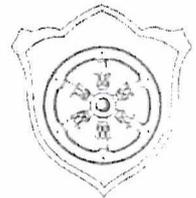
Verfügung:

Mit beigefügter Vorlage einverstanden.

[Signature] 23.1.2023  
 Bürgermeister                      Datum

1. Beschluss des Magistrats am: 21.12.2022  ja  nein  geändert      Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am: 30.01.2023  ja  nein  geändert

3. Zurück in den Geschäftsgang: [Signature] 31.01.2023  
 Handzeichen                      Datum



<b>Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> 0341/S/22
	<b>Datum:</b> 12.12.2022
<b>Bebauungsplan „Die Grabenäcker“ 3. Änderung (Fluxum)</b>	

## BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt:

1. Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Die Grabenäcker“ 3. Änderung (Fluxum).
2. Die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind einzuleiten.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

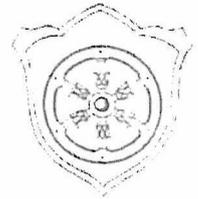
## BEGRÜNDUNG:

Die Firma Merck betreibt in Gernsheim einen historisch gewachsenen Produktionsstandort. Die vorhandenen Flächenreserven in einem Umfang von rd. 60 ha sollen einem neuen Nutzungszweck zugeführt werden. Mit dem Vorhaben „FLUXUM“ sollen rd. 50 Prozent des Areals für die Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich GreenTech vorgesehen werden. Entstehen soll ein Wissenschafts- und Innovationspark für Unternehmen, die an und mit klima- und ressourcenschonenden Technologien arbeiten. Ein sogenannter „Masterplan“ wurde bereits erarbeitet und soll die Grundlage für den Einstieg in die verbindliche Bauleitplanung darstellen.

Für die gesamte Fläche besteht bereits Planungsrecht. Der Bebauungsplan „Die Grabenäcker“ 1. Änderung von 1992 setzt hier Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO sowie überwiegend Industriegebiet i.S. des § 9 BauNVO fest. Die Fläche ist in Cluster aufgeteilt, die festgesetzten städtebaulichen Kennziffern unterschreiten die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich. Im Hinblick auf den o.g. Nutzungszweck und die erforderliche Flexibilität bedarf der Bebauungsplan von 1992 einer Änderung bzw. Neuaufstellung. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ (Fluxum) ersetzt nach dem Inkrafttreten die Festsetzungen der 1. Änderung. Die 2. Änderung betrifft ausschließlich eine Verkehrsfläche im Süden des Plangebiets im Übergangsbereich zwischen den bestehenden und geplanten Gewerbeflächen und hat für das Gesamtkonzept kaum Relevanz.

# Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1  
64579 Gernsheim



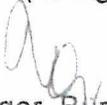
Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), bzw. eines Industriegebiets i.S. des § 9 BauNVO.

Der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 stellt für den Bereich für Industrie und Gewerbe - Bestand und Planung dar. Der Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt Gewerbliche Bauflächen - Bestand dar. Der Bebauungsplan ist insofern aus den übergeordneten Planungsebenen entwickelt.

Besonderer Berücksichtigung bei der Planbearbeitung bedürfen die Belange des Bodenschutzes, des Immissionsschutzes, der Landwirtschaft, der Wasserwirtschaft, des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

  
gez. Burger, Bürgermeister

Anlagen: Lageplan mit Geltungsbereich



**Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich**

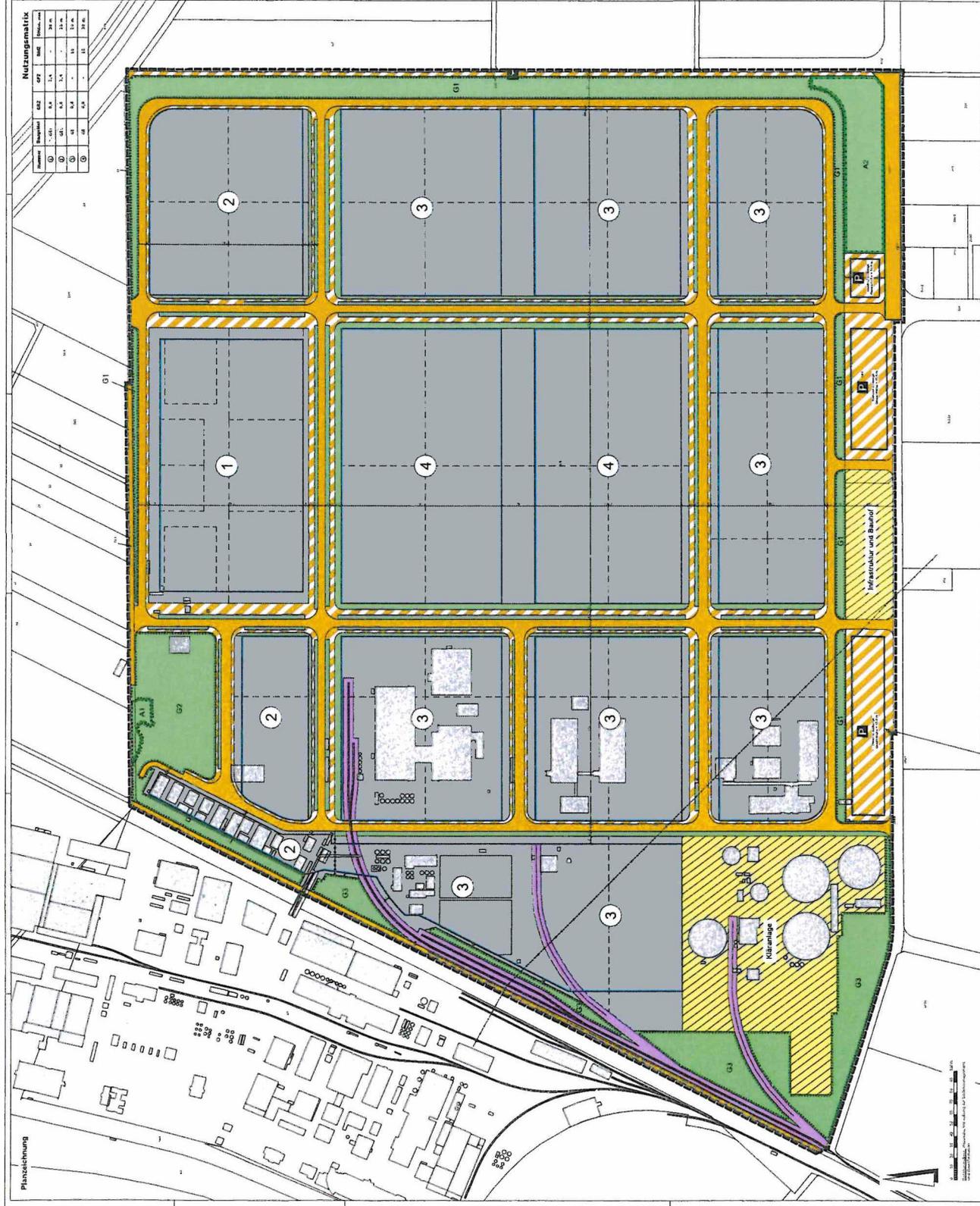
Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim  
Bebauungsplan „Die Grabenäcker“ 3. Änderung (Fluxum)  
hier: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

**Nutzungsmatrix**

Nummer	Bezeichnung	Art	Maß	Fläche
1	Wohnen	W	1:1	10.000
2	Wohnen	W	1:1	10.000
3	Wohnen	W	1:1	10.000
4	Wohnen	W	1:1	10.000
5	Wohnen	W	1:1	10.000
6	Wohnen	W	1:1	10.000
7	Wohnen	W	1:1	10.000
8	Wohnen	W	1:1	10.000
9	Wohnen	W	1:1	10.000
10	Wohnen	W	1:1	10.000



**Verfahrensbildbericht**

Das Verfahrensbildbericht ist ein Dokument, das den Prozess der Erstellung eines Bauplanes darstellt. Es enthält Informationen über die verschiedenen Phasen des Prozesses, die beteiligten Personen und die Ergebnisse der verschiedenen Schritte.

**Rechtsgrundlagen**

Das Bauplanverfahren ist durch verschiedene Gesetze und Verordnungen geregelt. Zu den wichtigsten Rechtsgrundlagen gehören das Bauplanungsrecht, das Bauordnungsrecht und das Wohnungswirtschaftsgesetz.

**Zeichenerklärung**

Die Zeichenerklärung enthält eine Liste der Symbole und Farben, die im Bauplan verwendet werden. Jedes Symbol ist mit einer Beschreibung versehen, die erklärt, was es darstellt.

**Katastramtliche Darstellungen**

Die katastramtlichen Darstellungen zeigen die Grundstücke und die Flächen, die für den Bauplan vorgesehen sind. Sie sind in verschiedenen Farben und Mustern dargestellt, um die verschiedenen Arten von Flächen zu unterscheiden.

**Planmäßige Darstellungen**

Die planmäßigen Darstellungen zeigen die geplanten Gebäude, Straßen, Grünflächen und andere Infrastrukturelemente. Sie sind in verschiedenen Farben und Mustern dargestellt, um die verschiedenen Arten von Flächen zu unterscheiden.

**Schöffersdorf Gernsheim**  
 Bauvorsorge  
 "Die Grabenacker"  
 3. Änderung (Flurum)

Titel	Blatt	Blatt
Vermaß	Vermaß	Vermaß
Datum	Datum	Datum
Blatt	Blatt	Blatt

Vorentwurf

Planit 15