Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim

Beschluss der Stadtverordnetenvorlage	**Vorlage-Nr:** **0100/S/25** **Datum:** **01.04.2025**
Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße„; hier: Satzungsbeschluss	

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt:

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Schöfferstadt Gernsheim beschlossen.

(2) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 91 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.

(3) Der Bebauungsplan wird nach Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

BEGRÜNDUNG:

Planziel des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Feuerwehr. Auf der Fläche südlich der Heidelberger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrstützpunktes zzgl. der erforderlichen Erweiterungsflächen geschaffen werden. Die Planung reiht sich in die Entwicklung im Osten von Gernsheim ein, die mit den Bebauungsplänen „Wohnbauflächen östlich der Ringstraße“, „Verbindungsspange Heidelberger Straße“ und „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“, „Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Sporthalle“ bisher ihren Abschluss fand. Die Fläche ist als Außenbereich i.S. § 35 BauGB anzusprechen.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ steht die Ausweisung von *Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier: Feuerwehr.* Zulässige Nutzungen werden im Detail in den „Textlichen Festsetzungen Ziffer 1“ bestimmt.

Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ landwirtschaftliche Flächen dar. Im nordöstlichen Anschluss sind Grünflächen dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die im Bebauungsplan ergänzte Kompensationsfläche (Flur 5, Flurstück-Nr. 39/1, teilweise) mit einer Größe von ca. 1,1 ha ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Auch nach ihrer Nutzung für die geplante Kompensation (CEF-Maßnahme für das Rebhuhn) bleibt sie landwirtschaftlich geprägt und wird ökologisch aufgewertet. Damit entspricht die Flächennutzung weiterhin dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.08.2023 in der Zeit vom 28.08.2023 bis zum 22.09.2023 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren. Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2024 gefasst.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Sie fand vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2024 beteiligt.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt werden. Alle Stellungnahmen werden -wie aus den Anlagen ersichtlich- gewürdigt und behandelt. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgetragen.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, kann der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim am 21.05.2025 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen werden.

gez. Burger, Bürgermeister

Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim

Anlagen:

- Beschlussempfehlungen sowie
- Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (28.03.2025)
- Artenschutzprüfung, Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler, 64668 Rimbach (August 2024)
- Bodenfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (01.11.2024)
- Verkehrsuntersuchung, R + T Verkehrsplanung, 64293 Darmstadt (04.06.2024)
- Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ing. Gesellschaft, Bericht. Nr. 24-3173 (21.02.2024)
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen zum Zwecke der abfalltechnischen Voreinstufung, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim (21.05.2024)