



Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung	Vorlage-Nr: 0275/S/25 Datum: 22.09.2025
Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim Bebauungsplan „Die Grabenäcker, 3. Änderung,, (Fluxum)	

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt:

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Gernsheim beschlossen.
- (2) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

BEGRÜNDUNG:

Die Merck KGaA betreibt in Gernsheim einen historisch gewachsenen Produktionsstandort. Für die künftig nicht mehr betrieblich benötigten Flächenreserven von rund 60 ha soll mit dem Projekt „GreenTech Park FLUXUM“ ein neuer Nutzungszweck etabliert werden. Ziel ist die Ansiedlung von kleinen, mittelständischen und großen Unternehmen, die innovative technologische Produkte und Dienstleistungen entwickeln und anbieten. Auf diese Weise soll ein Ort der Wissenschaft und Innovation mit Raum für Wachstum und Vernetzung entstehen.

Für die Flächen besteht bereits seit Mitte der 1980er Jahre Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Die Grabenäcker“ (1985) und seine 1. Änderung (1992). Diese setzen überwiegend Industrie- sowie teilweise Gewerbegebiete fest, wobei die städtebaulichen Kennziffern die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung deutlich unterschreiten. Weitere Anpassungen erfolgten 2014 mit der 2. Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung der Erschließung über die Emanuel-Merck-Straße. Im Hinblick auf den neuen Nutzungszweck und die erforderliche Flexibilität ist nun eine erneute Änderung bzw. Neuaufstellung erforderlich.

Zentrale Planungsziele sind die Neuordnung der Erschließung, die Anpassung der städtebaulichen Kennziffern, die Integration von Festsetzungen zum Hochwasser-



Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim

schutz sowie weitere umweltplanerische und bauordnungsrechtliche Regelungen. Die Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und Industriegebiet nach § 9 BauNVO bleibt im Grundsatz bestehen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat am 30.01.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ (Fluxum) gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2023 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.04.2025 in der Zeit vom 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 22.04.2025 über die Planung informiert und konnten bis zum 30.05.2025 Stellungnahmen abgeben (§ 4 Abs. 1 BauGB). Von dieser Möglichkeit haben 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange Gebrauch gemacht, davon 11 mit Anregungen und Hinweisen. 25 Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht. Details sind den anliegenden Beschlussempfehlungen zu entnehmen.

gez. Burger, Bürgermeister

ANLAGEN:

- Beschlussempfehlungen sowie

- Bebauungsplan (09/2025)
- Textliche Festsetzungen (09/2025)
- Begründung (09/2025)
- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (09/2025)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (08/2025)
- Erkundung der Bodenbeschaffenheit, Bericht Merck Gernsheim Ostgelände, AninA (11/2022)
- Verkehrsuntersuchung, R + T Verkehrsplanung, 64293 Darmstadt (10/2023)
- Schalltechnische Untersuchung, Verkehrslärm, Dr. Gruschka Ing. Gesellschaft, Bericht. Nr. 23-3139/V (11/2023)
- Schalltechnische Untersuchung, Geräuschkontingentierung, Dr. Gruschka Ing. Gesellschaft, Bericht. Nr. 23-3139/K (03/2025)

Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim



- Gutachten zur Ermittlung der aktuellen Situation und Skizzierung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts Gernsheim der Merck KGaA unter dem Gesichtspunkt des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie, TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG, Essen (Oktober 2024)
- Hochwasserschutzkonzept, IB Schulz, 69493 Hirschberg mit PROJECT CONSULT IBS GmbH, 67098 Bad Dürkheim (Stand: 24.01.2024, erweitert am 15.03.2024, erweitert am 16.12.2024, Korrekturstand 25.02.25)
- Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, IB Schulz, 69493 Hirschhausen mit PROJECT CONSULT IBS GmbH, 67098 Bad Dürkheim (Stand: 18.11.2023, erweitert am 15.01.2024, erweitert am 13.02.2024, erweitert am 29.02.2024, erweitert am 11.12.2024, Korrekturstand 25.02.2025, Ergänzung vom 07.09.2025)
- Archäologische Voruntersuchung, Gernsheim Fluxum, ms terraconsult GmbH & Co. KG, EV 2023/654 (08/2023)
- Straßen- und Leitungsplan (Vorentwurf); IB Schulz (09/2025)