



Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung	Vorlage-Nr: 0007/S/26 Datum: 12.01.2026
Bebauungsplan „Die Grabenäcker, 3. Änderung“ (Fluxum); 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 durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

BEGRÜNDUNG:

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des GreenTech Parks FLUXUM auf bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen im Norden der Schöfferstadt Gernsheim. Der Bebauungsplan dient der Anpassung des bestehenden Planungsrechts an aktuelle städtebauliche, funktionale sowie ökologische Anforderungen und ermöglicht die Ansiedlung innovativer, technologieorientierter Unternehmen.

Für den räumlichen Geltungsbereich besteht bereits verbindliches Planungsrecht aus dem Bebauungsplan „Die Grabenäcker“ (1985) sowie dessen 1. Änderung (1992) und 2. Änderung (2014).

Mit der 3. Änderung werden insbesondere

- die innere Erschließung neu geordnet,
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung angepasst,
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Geräuschkontingentierung getroffen



sowie

– umfassende Regelungen zum Hochwasser-, Starkregen-, Boden- und Klimaschutz integriert.

Die Festsetzungen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO bleiben im Grundsatz erhalten und sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Die Grabenäcker“, 3. Änderung (Fluxum), wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2023 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden fachlich geprüft, abgewogen und in die Planung eingestellt.

Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.10.2025 gefasst. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans einschließlich Begründung, Umweltbericht sowie der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit von Montag, dem 17.11.2025 bis einschließlich Freitag, dem 19.12.2025.

Während dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Die Unterlagen wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben im Internet veröffentlicht und ergänzend im Stadthaus der Schöfferstadt Gernsheim öffentlich ausgelegt. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden vollständig geprüft und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, kann der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim am 19.02.2026 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen werden.

gez. Burger, Bürgermeister



Anlagen:

- Beschlussempfehlungen (01/2026)
- Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen (01/2026)
- Textliche Festsetzungen (01/2026)
- Begründung (01/2026)
- Umweltbericht (01/2026)

Gutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*
- Bodengutachten*
- Verkehrsuntersuchung*
- Schalltechnische Untersuchung – Verkehrslärm*
- Schalltechnische Untersuchung – Geräuschkontingentierung*
- Gutachten zur Verträglichkeit des Betriebsbereichs*
- Ergänzung Hochwasserschutzkonzept*
- Hochwasserschutzkonzept*
- Ergänzung Niederschlagswasserkonzept*
- Niederschlagswasserkonzept*
- Archäologische Voruntersuchung*
- Vorabzug Straßenplanung*

Die mit * gekennzeichneten Gutachten waren unverändert Gegenstand des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.10.2025 sowie der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB).