



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-50/2026	
Fachbereich	Bauverwaltung
Federführendes Amt	Bau- und Liegenschaftsverwaltung
Datum	18.05.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	27.05.2026	vorberatend
Bauausschuss	15.06.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	16.06.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2026	beschließend

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rheinstraße 6 + 8“
hier: Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

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 Schöfferstadt Gernsheim beschlossen.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rheinstraße 6 + 8“ – Stand 18. Mai 2026– wird beschlossen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung inkl. Umweltfachbeitrag sind in der gemäß (1.) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen bzw. öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Die seit Jahren leerstehenden und untergenutzten Liegenschaften Rheinstraße 6 + 8 an der Kreuzung Rheinstraße/Wormser Straße sollen einer neuen Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zugeführt werden. Die Vorhaben werden durch zwei Vorhabenträger im Rahmen einer gemeinsamen Projektgesellschaft betrieben, die Planung obliegt einem gemeinsamen Architekturbüro, sodass eine harmonische aufeinander abgestimmte Planung zu erwarten ist. Der städtische Parkplatz wird teilweise in die Planung mit einbezogen. Die Teilfläche des Grundstückes wird hierzu ausparzelliert und an einen der Vorhabenträger im Zuge der Aufstellung und Umsetzung der Bauleitplanung veräußert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt für diesen Bereich Gemischte Baufläche - Bestand dar, dies kann –sofern erforderlich- bei einem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Die beiden beste-

henden Gebäude an der Rheinstraße sind als Kulturdenkmale ausgewiesen, das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Gernsheim.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rheinstraße 6 + 8“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung und die Umnutzung von historischem Baubestand mit konkretem Vorhabenbezug und Schwerpunkt Wohnen. Der besonderen Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes, des Ortsbildes und der Erschließung. Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und der Brandschutzdienststelle haben bereits stattgefunden.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Schöfferstadt Gernsheim und den Vorhabenträgern geschlossen wird.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim in der Sitzung am 05.02.2025 gefasst und am 09.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltfachbeitrag wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.08.2025 bis einschließlich 15.09.2025 im Internet veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen. Seitens der Träger öffentlicher Belange haben sich 15 Behörden beteiligt, davon haben zehn Anregungen und Hinweise vorgetragen. Alle Stellungnahmen wurden wie aus den Anlagen ersichtlich- gewürdigt und behandelt.

Hinweis: Das Gutachten zur historischen Einzelfallrecherche wird den Entwurfsunterlagen im Beschlussgang noch ergänzend beigelegt und soll spätestens zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung vorliegen. Derzeit ist die Einzelfallrecherche noch in Bearbeitung. Die bisherigen Recherchen bestätigen, dass sich am Standort (Rheinstraße Nr. 6) ehemals ein Sägewerk befunden hat. Zur Abwägung einer hieraus möglicherweise resultierenden Gefährdung für die Umwelt und damit eines weiteren Handlungsbedarfs sind die Ergebnisse detailliert nach den Vorgaben des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) getrennt für die einzelnen Schutzgüter zu bewerten. Mit den Ergebnissen dieser Bewertung ist bis Anfang Juni 2026 zu rechnen. Die Ergebnisse sollen aufgrund der voraussichtlich relevanten Ergebnisse im Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit offengelegt werden.

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

gez. Burger
Bürgermeister

Anlage(n):

1. Rheinstraße 6 + 8 Textliche Festsetzungen
2. Rheinstraße 6 + 8 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
3. Rheinstraße 6 + 8 Begründung
4. Rheinstraße 6 + 8 Beschlussempfehlungen
5. Rheinstraße 6 + 8 Schalltechnische Untersuchung
6. Rheinstraße 6 + 8 Umweltfachbeitrag
7. Rheinstraße 6 + 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf

8. Rheinstraße 6 + 8 Vorhaben- und Erschließungsplan
9. Rheinstraße 6 + 8 Einzelfallrecherche Ergebnisbericht Altlasten