

Standortinformationen und Lagebeschreibung

Familienfreundliche Stadt und einzigartige Wallfahrtsstätte

Direkt am Rhein und verkehrsmäßig günstig im Ballungsraum zwischen Frankfurt und Mannheim liegt die Schöfferstadt Gernsheim.

Gernsheim ist durch die A 67, B 44, B 426 sowie durch eine Station der Regionalbahn Frankfurt-Mannheim, eine Rheinfähre und einen Handelshafen erschlossen. Die Großstädte Mannheim und Frankfurt sind jeweils rund fünfzig Kilometer, die "Nibelungenstadt" Worms ist etwa 20 Kilometer entfernt. In den Stadtteilen Gernsheim, Allmendfeld und Klein-Rohrheim leben rund 10 000 Einwohner. Die Gemarkung ist ca. 4011 Hektar groß. Die Fläche ist geprägt durch etwa 933 Hektar Wald, eine Wohnfläche von ca. 205 Hektar sowie eine Industriefläche von ca. 138 Hektar.

Ein gut ausgebautes Schulsystem mit Gymnasium, gehobener Freizeit- und Erholungswert durch vielseitige Sportstätten, ein eigener Stadtwald sowie eine sinnvolle Flächenausweisung für Wohnbebauungen zeichnen die Entwicklung der Kommune mit kleinstädtischer Infrastruktur aus. Aus den Geschichtsunterlagen geht hervor, dass das Kastell Gernsheim als Keimzelle der Ansiedlung im 1. Jahrhundert nach Christus von den Römern errichtet wurde. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass Gernsheim erstmals im Jahre 852 urkundlich genannt und 1356 durch Kaiser Karl IV zur Stadt erhoben wurde.

Die Wallfahrtsstätte "Maria Einsiedel", die mit der Geschichte Gernsheims untrennbar verwoben ist, zählt zu den ältesten und ehrwürdigsten Zeugen der historischen Vergangenheit der Stadt. Ein weiterer Zeuge der historischen Vergangenheit ist Peter Schöffler. Er wurde im Jahr 1425 in Gernsheim geboren und weit über die Grenzen seiner Vaterstadt hinaus berühmt als Mitarbeiter Gutenbergs, dem bekannten Drucker. Anlässlich des 500. Todestages des größten Sohns der Stadt wurde 2003 das Wirken und Schaffen Schöfflers auf vielfältige Art gewürdigt.

Stadtentwicklung, Daten & Fakten

Wohnsiedlungsentwicklung der Schöfferstadt Gernsheim seit 2001

Mit den Wohnbaugebieten „Südlich der Sudetenstraße“, „Südlich der Burgunderstraße“, „Wohnanlage am Berleweg“ (Eisenacher Straße), den baulichen Nachverdichtungen im Bereich Frankensteiner Straße, Dorfmitte Allmendfeld und dem Wohnbaugebiet „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“ hat die Stadt Gernsheim seit 2001 bis heute **über 190 Bauplätze** neu geschaffen.

Dabei hat sich der eingeschlagene Weg bewährt, Ackerland zu fairen Preisen zunächst zu erwerben, das Bauland zu erschließen und als Stadt die neuen Bauplätze zu vermarkten, und dabei einen Schwerpunkt auf die Förderung junger Familien zu legen.

Nach der Statistik des kommunalen Gebietsrechenzentrums ist die Einwohnerzahl von Gernsheim seit dem 31.12.2001 von 9.564 auf 10.016 Einwohner zum 30. Juni 2011 gestiegen. Also eine statistische Zunahme von **452 Personen**. In den aufgeführten Neubaugebieten betrug der Einwohnerzuwachs aber insgesamt **528 Personen**.

Ohne die Neubaugebiete der zurückliegenden zehn Jahre wäre die Einwohnerzahl von Gernsheim eindeutig rückläufig verlaufen. So aber wurde durch die kommunale Baulandentwicklung zum Einen in Gernsheim ansässigen Familien die Chance gegeben, in ihrer Heimatstadt Bauland zu erwerben, um weiter hier zu leben, zum Anderen wurde Familien von Außerhalb die Möglichkeit eröffnet, ihren künftigen Lebensmittelpunkt nach Gernsheim zu verlegen. Mit jedem Zuzug von Familien wird die vorhandene Infrastruktur genutzt und besser ausgelastet.

Beabsichtigte weitere Siedlungsentwicklung der Schöfferstadt Gernsheim

Die Städte und Gemeinde sind in der Planung ihrer künftigen Siedlungsentwicklung, also dem Ausweisen neuer Baugebiete, nicht frei. Im Gegenteil: Die Kommunen sind verpflichtet, ihre örtlichen Planungsabsichten den Zielen der Regional- und Landesplanung anzupassen.

Am 17. Oktober 2011 ist der zuvor von der Hessischen Landesregierung genehmigte Regionalplan Südhessen in Kraft getreten. Der Planungshorizont umfasst den Zeitraum bis 2020. Der Regionalplan ist eine verbindliche Vorgabe für die Bebauungspläne der Städte und Gemeinden. Für Gernsheim wurde ein maximaler Bedarf an Siedlungsfläche von **26 Hektar** zugestanden.

Es ist eher unwahrscheinlich, dass Gernsheim diesen Bedarf voll ausschöpfen wird. Gedacht ist an ein moderates Wachstum, um die Identität unserer Kleinstadt zu wahren. Dennoch -und das ist durchaus erfreulich- Gernsheim ist bei jungen Familien zu einer gefragten Adresse geworden. Wir möchten diesen „Lauf an Nachfrage“ für die kommenden Jahre aufgreifen und nutzen.

Baugebiet „Neuwingert“

Das ehemalige Gelände Behn ist längst zu einem Dauerbrenner geworden. Knapp sieben Hektar sollen einer künftigen Wohnbebauung zugeführt werden. Die anstehenden Probleme sind nicht einfach, aber lösbar. Beispielsweise steht der zu erbringende Schallschutz entlang der Bahntrasse Frankfurt–Mannheim obenan. Das Gelände steht mittlerweile weitgehend in der Eigentümersmäßigen Verfügungsgewalt eines Investors, so dass zumindest der Ansprechpartner der Stadt fest steht. Im Gegensatz zur Kommunalen Baulanderschließung der letzten Jahre soll die Aufgabe der Baulandentwicklung und -erschließung auf den Investoren als Grundeigentümer übertragen werden. Die Stadt Gernsheim kann und will keine eigenen Haushaltsmittel für die Gebietserschließung aufbringen. Das erfordert aber klare vertragliche Vereinbarungen zur Erschließung mit Hinterlegung von Sicherheitsleistungen.

Wir sind dazu bereit und möchten den Eigentümer weder ausbremsen noch mit seinem Vorhaben zurück stellen. Jetzt gilt es, als nächsten Schritt einen Bebauungsplan für ein Wohnbaugebiet auf den Weg zu bringen und gleichzeitig die Vertragsfassungen voranzubringen.

Baugebiet Südöstlich der Ringstraße

Für ein mögliches künftiges Wohnbaugebiet Südöstlich der Ringstraße sind in 2011 Jahr die ersten vorbereitenden Untersuchungen „in Angriff“ genommen worden. Auf einer Bruttofläche

von knapp über fünf Hektar könnten in einem ersten Bauabschnitt etwa 70 bis 80 Bauplätze entstehen. Dies würde eine überwiegende Zahl der Grundstücksgrößen von knapp über 400 qm je Bauplatz voraus setzen. Die Erfahrung aus der Vermarktung der zurückliegenden Baugebiete hat gezeigt, dass es sich hierbei um eine Größenordnung handelt, die insbesondere für junge Familien oftmals (gerade) noch finanzierbar ist. Die Fläche ist als mögliches Wohnbauland mit dem Land Hessen abgestimmt.

Wichtigster Einstieg für ein zu untersuchendes künftiges Baugebiet ist längst die **Artenschutzprüfung** geworden, nämlich Klärung der Frage, ob im Gebiet besonders und streng geschützte Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzutreffen sind. Während des Zeitraums Anfang März bis Ende Juli 2011 erfolgten Begehungen und Kartierungen durch anerkannte Diplom Biologen. Als Fazit kann eins festgehalten werden: Bei der Schaffung von Ersatzhabitaten, wie zum Beispiel der Anlage von Feldlerchenfenster, werden einem Neubaugebiet keine Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes entgegen gehalten werden können. Als nächster Schritt steht die sogenannte ‚Bodenordnung‘ an. Die Stadt Gernsheim ist Eigentümer der überwiegenden Ackerlandflächen, mit einem weiteren Grundstückseigentümer sind jetzt Gespräche zu führen. Deren Zeitdauer wird Einfluss auf das weitere Verfahren haben.

Industriegebiet Ost

Ende März 2007 hatte Gernsheim erstmals mit **3.083** sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen Höchststand an Arbeitsplätzen erreicht. Selbst in den besten Wirtschaftsjahren verdienten nie zuvor so viele Arbeitnehmer ihren Lebensunterhalt in der südlichsten Stadt des Kreises Groß Gerau. Voll „gegriffen“ hatten für Gernsheim dabei die Industriegebietserschließungen Anfang der neunziger Jahre. Mitte Juni 1993 waren es noch **2.186** Beschäftigte, danach begann der rasante Anstieg.

Nach den jetzt vom Hessischen Statistischen Landesamt überlassenen Angaben (Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit) hat sich die Anzahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Stand 31.3.2011 nochmals erhöht, nämlich auf jetzt **3.166 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer**. In den kommenden Jahren zeichnen sich bauliche Nachverdichtungen im Bereich Otto-Hahn-, Robert-Bunsen- und Emanuel-Merck-Straße auf Privateigentum von Investoren ab.

Greift man auf zurückliegende statistische Angaben zurück, so ergibt sich für Gernsheim im Wandel der Zeit eine kontinuierliche Zunahme des Arbeitsplatzangebots vor Ort: Am 30. Juni 1980 waren es 1.866 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, fünf Jahre später zum 30.6.1985 immerhin schon 1.986 Arbeitnehmer/innen und am 30. Juni 1995 verdienten bereits 2.360 Beschäftigte ihren Lohn in Gernsheim.

Die Stadt Gernsheim selber wird in die Vermarktung für ihre Industriegebietsflächen von knapp 7 Hektar zwischen B 44 und B 426 investieren. Die Vermarktung besitzt Priorität.

Dennoch soll eine industrielle Erweiterungsfläche mit der Bezeichnung „Industriegebiet Ost“ von über 16 Hektar zumindest rechtskräftig beplant werden, um Baurecht „in der Schublade“ zu haben, falls eine entsprechende Nachfrage vorliegt. An Erschließungsaufwendungen ist noch nicht gedacht. Für das Erweiterungsgelände hat die Stadt Gernsheim in den zurückliegenden Jahren befristete Kaufoptionen beurkundet, besitzt somit die Verfügungsmöglichkeit.