

# Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für  
Stadtentwicklung  
Datum: 07.03.2024  
Drucksache Nr. 2838/2024

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 20.03.2024**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024**

**- öffentlich -**

---

## Bebauungsplan Nr. 98 "Schwetzinger-Höfe"

**hier: Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (Synopsis vom 07.02.2024, Anlage 1) werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und der vorgesehenen Behandlung nach dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung nach Anlage 1 zugestimmt.
2. Die Stadt Schwetzingen billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen, schriftlichen Festsetzungen einschließlich Begründung und Örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.03.2024. Der Entwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wird eine Einsichtsmöglichkeit durch öffentliche Auslegung ermöglicht. Gleichzeitig werden die zu veröffentlichenden Unterlagen im zentralen Internetportal des Landes im Internet zugänglich gemacht.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen.

### Erläuterungen:

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ in seiner Sitzung am 29.09.2021 beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und unterliegt einer förmlichen Umweltprüfung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange wurde vom 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 durchgeführt.

Im Rahmen einer Synopse wurden die eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und Vorschläge für die Abwägung gemacht. Die Ergebnisse wurden in Plan und Text eingearbeitet.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Stadt Schwetzingen strebt die nachhaltige Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Flächen des zentral gelegenen „Pfaudler-Areals“ an. Das Konversionsgelände wird seit 2017 nicht mehr genutzt und soll als Urbanes Stadtquartier entwickelt werden. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Schwetzingen zur Innenentwicklung.
- Das Plangebiet eignet sich für die kernstadtnahe Unterbringung von Wohnen sowie von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- Die Epple Projekt Kurpfalz GmbH hat das ca. 6,9 ha große Grundstück erworben und plant auf der Grundlage eines 2019 erarbeiteten und seitdem fortgeschriebenen Masterplans die Neuentwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers unter dem Titel „Schwetzinger Höfe“.
- Leitlinien für die städtebaulich-architektonische Gestaltung und Anmutung im zukünftigen Quartier enthält auch das zum Bebauungsplan im Hinweisteil zugehörige Quartiershandbuch.
- Der Entwurf greift die städtebauliche Konzeption des Masterplans auf und gliedert das Plangebiet in mehrere Baufelder sowie weitere in den Blockinnenbereichen positionierte Grün- und Freiflächen. Die im Blockinnenbereich positionierten Freiflächen bilden das Gegenstück für die gewünschte hohe bauliche Ausnutzung. Gleichzeitig stellt dieser Bereich notwendige wenig lärmbeaufschlagte Freiraumflächen für die Bewohner/Nutzer des Quartiers zur Verfügung. Dies dient dem Ausgleich der aus Schallschutzgründen notwendigen Einschränkungen der Grundstücksnutzung. Insbesondere die Außenfassenden zur benachbarten Bahnlinie, zum benachbarten Gewerbegebiet und zur Scheffelstraße sind starkem Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm ausgesetzt.
- Notwendige Stellplätze sollen in Tiefgaragen und einer Quartiersgarage untergebracht werden.
- Auch ist eine interne verkehrliche Erschließung konzipiert, die nach Osten hin an die Scheffelstraße anbindet und nach Westen hin die Möglichkeit einer bahnquerenden Fuß- und Radwegeverbindung vorbereitet.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde die schwierige schalltechnische Situation durch eine intensive Untersuchung begutachtet. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Planung durch umfangreiche aktive und vor allem passive Schallschutzmaßnahmen umsetzbar ist. Die entsprechenden Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der Maßnahmen sind Einschränkungen für Wohnnutzung insbesondere in den Gebäuden hinzunehmen, welche zu den Verkehrswegen bzw. zum Gewerbegebiet orientiert sind. Einzelheiten ergeben sich aus der schalltechnischen der Schallimmissionsprognose. In den Schwetzinger Höfen gilt weit überwiegend das Prinzip des passiven Schallschutzes, d.h. der Schallschutz wird an und durch die Gebäude sowie durch geeignete Grundrisse und Schallschutzmaßnahmen hergestellt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan vom 08.03.2024 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan umfasst mit einer Gesamtfläche von rund 69.350 m<sup>2</sup> ganz oder anteilig die im Folgenden gelisteten Einzelparzellen in der Gemarkung Schwetzingen, Flur

750, 750/1, 750/2, 750/3, 750/4, 750/5, 750/6, 750/7, 750/8, 750/9, 750/11, 750/12, 750/13, 750/14, 1044, 1045, 1046, 1046/2, 1046/3, 1046/4, 1046/5, 1046/6 und 1046/7.

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim von 2006, Gesamtfortschreibung 2020 ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger-Höfe“ ist demzufolge nicht aus dem FNP

entwickelt. Daher wird parallel zum Bebauungsplan in räumlich entsprechender Größe die Teiländerung des Flächennutzungsplans beim zuständigen Planungsträger angestoßen und durchgeführt werden.

Die durch das Planvorhaben betroffenen naturschutzfachlichen Belange sowie sonstige Umweltgesichtspunkte wurden im Vorfeld der Planung initial ermittelt. Im Bearbeitungsstatus „Entwurf“ liegen folgende Begutachtungen zur Bauleitplanung vor:

1. Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Bioplan, Heideberg, in der Fassung vom 01.03.2024
2. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Bioplan, Heidelberg. In der Fassung vom 13.11.2018
3. Aktualisiertes artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept
4. Verkehrsuntersuchung, BS-Ingenieure, Ludwigsburg, in der Fassung vom Juni 2023
5. Schallimmissionsprognose, Kurz + Fischer, Winnenden in der Fassung vom 01.03.2024
6. Prognose der zu erwartenden Erschütterungen und des Sekundärluftschalls in den geplanten Mehrfamilienhäusern, Kurz + Fischer, Winnenden in der Fassung vom 15.08.2019
7. Abschlussbericht Altstandort Pfaudler-Areal - Beweissicherung BA1 -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 05.11.2021
8. Gutachterliche Stellungnahme 01 - Beweissicherung BA1 - hier: Baugrubensohle Labor- und TB-Gebäude, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
9. Gutachterliche Stellungnahme 02 - Beweissicherung BA1 - hier: Untersuchungen am Brandschutt, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
10. Bescheinigung „Baugrund frei von Belastungen, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.04.2022
11. Gutachten Altstandort Pfaudler-Areal - Detailuntersuchung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 07.09.2021
12. Untersuchungskonzept aktualisiert Altstandort Pfaudler-Areal - Detailuntersuchung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
13. Gutachten Altstandort Pfaudler-Areal; BV Kindermuseum - Bodenluftuntersuchung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 14.06.2021
14. Gutachterliche Stellungnahme - Orientierende Untersuchung abgeseiebtes Material - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 24.08.2021
15. Gutachterliche Stellungnahme Tank - Orientierende Untersuchung abgeseiebtes Material - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 25.08.2021
16. Gutachterliche Stellungnahme - Fachtechnische Begleitung eines Tankausbaus mit Beweissicherung und abfalltechnischer Untersuchung am kontaminierten Aushubmaterial - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 28.10.2021
17. Gutachterliche Stellungnahme – Nachbeprobungen diverser Hufwerke - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 30.06.2020
18. Vermerk / Schacht mit Heizöl-/Diesel, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 26.05.2021
19. Schurfbeprobung / Aushub- und Entsorgungskonzept - Rückbau der Bodenplatte und der Kranbahnfundamente - Ölschaden und Produktionsrückstände, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.04.2022
20. Gutachterliche Stellungnahme 01 - Aushubbereich im Bauabschnitt 7 (BA7) - Abfalltechnische Untersuchungen -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.03.2022
21. Gutachterliche Stellungnahme 02 - Aushubbereich im Bauabschnitt 3 (BA3) - Abfalltechnische Untersuchungen --, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.03.2022
22. Gutachterliche Stellungnahme 03 - Aushubbereich im Bauabschnitt 2 (BA2) - Abfalltechnische Untersuchungen --, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 07.03.2022
23. Gutachterliche Stellungnahme 04 - Aushubbereich im Bauabschnitt 5 (BA5) - Abfalltechnische Untersuchungen --, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 07.03.2022
24. Gutachterliche Stellungnahme 05 - Produktionsrückstände / BA2 - Abfalltechnische Untersuchungen -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 09.03.2022
25. Gutachterliche Stellungnahme 06 - MKW-Schaden im Aushubbereich von BA2 -

- Abfalltechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 09.03.2022
26. Gutachterliche Stellungnahme 07 - MKW-Schaden im Aushubbereich von BA2 - Abfalltechnische Untersuchungen am Bodenaushub -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 19.04.2022
  27. Gutachterliche Stellungnahme 08-01 - Tank Ost im Aushubbereich von BA7
  28. - Beweissicherung nach Tankausbau -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 18.11.2022
  29. Gutachterliche Stellungnahme 08 - Heizöl-Schaden im Aushubbereich von BA7 - Abfalltechnische Untersuchungen -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 30.09.2022
  30. Gutachterliche Stellungnahme 09 - Baumreihe entlang der Südtangente - Umwelttechnische Untersuchung mit Schürfgruben -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 17.11.2022
  31. Gutachterliche Stellungnahme 10 - BA 2 / Beweissicherung Alte Rohbauhalle - Umwelttechnische Untersuchungen -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 17.11.2022
  32. Gutachterliche Stellungnahme 11 - BA 2 / Platz zwischen „Alte Rohbauhalle“ und „Farb- und Lösemittelager“ – Beweissicherung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 08.12.2022
  33. Gutachterliche Stellungnahme 12 - BA 2 / Platz südlich „Farb- und Lösemittelager“ – Beweissicherung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 21.12.2022
  34. Gutachterliche Stellungnahme 13 – KVF 7 / Schlamm aus dem Absetzbecken – Abfalltechnische Untersuchung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 20.03.2023
  35. Gutachterliche Stellungnahme 14 – Zufahrt zu BA1 mit Teilfläche BA2 / KVF 7 – Beweissicherung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 27.03.2023
  36. Gutachterliche Stellungnahme 15 – Kontaminationsverdachtsfläche KVF 6: Heizöltank – Beweissicherung nach Rückbau des Tankbeckens -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 27.03.2023
  37. Gutachterliche Stellungnahme 16 – BA3 – Beweissicherung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 12.07.2023
  38. Gutachterliche Stellungnahme 17 – BA5 – Beweissicherung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 12.07.2023
  39. Gutachterliche Stellungnahme 18 – BA2 Ost – Beweissicherung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 31.07.2023
  40. Zwischenbericht Altstandort Pfaudler-Areal – Monitoring 01/2022 -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2022
  41. Zwischenbericht Altstandort Pfaudler-Areal – Monitoring 02/2022 -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 06.12.2022
  42. Zwischenbericht Altstandort Pfaudler-Areal – Monitoring 01/2023 -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 27.03.2023
  43. Risikobewertung für Areal Pfaudler Werke, Re2area GmbH, Heidelberg, in der Fassung vom 26.08.2016
  44. Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 17.08.2020
  45. lokalklimatische Stellungnahme, Lohmeyer, Karlsruhe, in der Fassung vom 06.08.2022
  46. Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, Ingenieurbüro für Tiefbau Manfred Dzengele, Lustadt, in der Fassung vom 03.11.2023
  47. Freiflächenplan, Stadtlandschaft, Göttingen, in der Fassung vom 15.02.2024

Der Bebauungsplanvorentwurf enthält mit diesem Hintergrund u.a. bauplanungsrechtliche Festsetzungen wie folgt:

- Art der baulichen Nutzung (Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 9 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO) unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts der Stadt
  - Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Vorentwurf des

Bebauungsplans durch Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse (VG) getroffen worden. Diese Vorgaben wurden im Vergleich zum Vorentwurf weiterentwickelt und das Maß baulicher Nutzung leicht erhöht. Wegen der Einzelheiten wird auf die Planzeichnung verwiesen.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen
- Grünflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (inkl. Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung)
- Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz
- Sonstige Festsetzungen

sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise.

Der Bebauungsplan wird begleitet durch einen parallel zu schließenden städtebaulichen Vertrag, mit der Aufgabe die Funktionsfähigkeit der planerischen Regelungen sicherzustellen und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung und Regelungen zur Kostentragung vorzusehen. Dazu gehört vor allem die Aufgabenstellung, den Schallschutz für das Plangebiet sicherzustellen und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beizutragen. Ferner hat der städtebauliche Vertrag die Aufgabenstellung für die Stadt Schwetzingen wichtige Fragestellungen aus Anlass der Baugebietsentwicklung abzudecken. Dies betrifft die Sicherstellung der Erschließung durch den Grundstückseigentümer, die Vereinbarung von Flächenübertragungen auf die Stadt, die Vereinbarung von Maßnahmen zur Sicherstellung des Klima- und Artenschutzes, die Vereinbarung von Maßnahmen zur Gewährleistung preiswerten Wohnens, sowie die Sicherstellung der Kostentragung für Infrastrukturfolgekosten. Gleichzeitig sichert der städtebauliche Vertrag ausreichend Parkfläche für den ruhenden Verkehr im Quartier, der zur Reduzierung der Verkehrsströme in einer Quartiersgarage unterzubringen ist. Ferner sichert der städtebauliche Vertrag die Einhaltung von gestalterischen Vorgaben ab, um die Vorgaben des Gemeinderats zur architektonischen Handschrift des Quartiers zu erfüllen. Die Einzelheiten sind dem städtebaulichen Vertrag zu entnehmen, der in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden soll. Sämtliche für die Abwägung des Bebauungsplanes notwendigen Regelungen, insbesondere auch zur Konfliktbewältigung sind in der Bebauungsplanbegründung wiedergegeben.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Abwägungstabelle

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“

Anlage 3: Satzungen über den Bebauungsplan „Schwetzinger-Höfe“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan inkl. Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung

Im Bearbeitungsstatus „Entwurf“ liegen folgende Begutachtungen, wie in den Erläuterungen mit der Nr. 1-47 bezeichnet, zur Bauleitplanung vor.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: