



Einladung zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

Am Mittwoch, 18.12.2024, 17:30 Uhr, findet im Rathaus Schwetzingen, Hebelstraße 1, großer Sitzungssaal, eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates statt, zu der wir hiermit einladen.

Tagesordnung:

1. Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
2. Bürgerfragestunde
3. Verabschiedung der Haushaltssatzung 2025
- 4. Eigenbetrieb Bellamar:**
 - 4.1. Novellierung des Eigenbetriebsrechts
 - 4.2. Wirtschaftsplan 2025 des Eigenbetriebs Bellamar
 - 4.3. Vergabe der Jahresabschlussprüfung 2024 für den Eigenbetrieb Bellamar
5. Information zur Gasnetzinfrastruktur der Stadtwerke Schwetzingen
- 6. Bebauungspläne**
 - 6.1. Offenlage Bebauungsplan Nr. 82.2 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", 2. Teiländerung
 - 6.2. Bebauungsplan Nr. 108 "Quartier IV" Plangebiet: Mühlenstraße, Werderstraße, Mannheimer Straße, Heidelberger Straße" - Veränderungssperre
 - 6.3. Bebauungsplan Nr. 108 "Quartier IV" Plangebiet: „Mühlenstraße, Werderstraße, Mannheimer Straße, Heidelberger Straße" - Aufstellungsbeschluss
7. Annahme von Spenden, Schenkungen und sonstigen Zuwendungen
8. Jahresrückblick von Stadtrat Hans-Peter Müller
9. Öffentliche Bekanntgaben / Anfragen

Schwetzingen, den 12.12.2024

Matthias Steffan, Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

- öffentlich -

Verabschiedung der Haushaltssatzung 2025

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Haushaltssatzung mit Haushaltsplan der Stadt Schwetzingen für das Haushaltsjahr 2025 zu.

Erläuterungen:

Der Entwurf der Haushaltssatzung 2025 wurde von der Verwaltung in der Gemeinderatssitzung am 16. Oktober 2024 eingebracht und von Bürgermeister Matthias Steffan erläutert. Der Gemeinderat nahm den Entwurf zur Kenntnis und verwies ihn zur Beratung an den Verwaltungsausschuss.

Am 19. Oktober 2024 fand zur Erläuterung des Haushaltsentwurfs 2025 ein Haushaltsgespräch mit dem Gemeinderat statt.

Die Beratung im Verwaltungsausschuss erfolgte sodann am 6. November 2024.

Auf die vorliegende Haushaltssatzung 2025 samt Anlagen wird verwiesen.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

- öffentlich -

(vorberaten in der Sitzung des Schwimmbad-/Werksausschusses v. 09.12.2024)

Novellierung des Eigenbetriebsrechts

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, der Empfehlung aus dem Schwimmbad – und Werksausschuss zu folgen und den Gemeinderatsbeschluss vom 15.11.2023, die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen nach der EigBVO-Doppik durchzuführen, zu revidieren.

Der Eigenbetrieb Bellamar wird zukünftig bei der Wirtschaftsführung und dem Rechnungswesen die Methode der EigBVO-HGB anwenden. Dieses Vorgehen soll nicht nur im Hinblick auf den Jahresabschluss 2023 gelten, sondern auch im Hinblick auf alle künftigen Jahresabschlüsse.

Erläuterungen:

In der Sitzung des Schwimmbad-/Werksausschusses vom 23.10.2023 hatte das Gremium beschlossen, dem Gemeinderat zu empfehlen, zukünftig aufgrund der Neuerung der Novellierung des Eigenbetriebsrechts die Wirtschaftsführung (Wahlrecht HGB – oder Doppik) nach der EigBVO-Doppik festzulegen. Der Gemeinderat hatte dieser Vorgehensweise in seiner Sitzung vom 15.11.2023 zugestimmt und sie entsprechend beschlossen.

Nach Beanstandungen seitens des Rechnungsprüfungsamtes, der vorgelegte Jahresabschluss 2023 sei nicht konform der EigBVO-Doppik, wird der Eigenbetrieb Bellamar der Empfehlung des Rechnungsprüfungsamtes folgen und die Wirtschaftsführung zukünftig nach der Methode der EigBVO-HGB durchführen.

Die Entscheidung, die Wirtschaftsführung sowie das Rechnungswesen des Eigenbetriebes Bellamar gemäß § 6 EigBVO - Doppik zu verfassen, fiel seinerzeit vor dem Hintergrund einer einheitlichen Vorgehensweise von Stadt und Eigenbetrieb. Der Wirtschaftsplan 2023 des Eigenbetriebes Bellamar wurde dementsprechend auf dieser Basis erstellt. Es gab zu diesem Zeitpunkt weder sachliche noch fachliche Einwände, die aus Sicht der Werkleitung zu berücksichtigen gewesen wären, um zu einer anderen Entscheidung, sprich der Wahlmöglichkeit EigBVO – HGB, zu kommen. Demzufolge liegt dem Eigenbetrieb Bellamar konsequenterweise auch der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2023 vor.

Die angedachte Umstellung auf die Methode der EigBVO-HGB begründet sich im Wesentlichen in der nicht sachgemäßen Darstellung der Sachkonten sowie in den Bilanzierungsgrundlagen nach Vorlage der EigBVO-Doppik. Diese lässt sich mit der verfügbaren Struktur des Rechnungswesens nicht abbilden. Da bei unserem kaufmännischen Betriebsführer, den Stadtwerken Heidelberg, die erforderliche Aufteilung in dessen SAP-System weder darstellbar noch umstellbar ist, wird die Methode der EigBVO – HGB empfohlen.

Die letzten umfassenden Novellierungen datieren aus den Jahren 1992 und 1995. Die Eigenbetriebsverordnung entsprach somit nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten, das Eigenbetriebsrecht für Baden-Württemberg wurde im Jahr 2020 novelliert. Seitdem besteht eine Wahlmöglichkeit, die Wirtschaftsführung der Eigenbetriebe entweder

1. nach den für die Haushaltswirtschaft der Gemeinden bzw. Landkreise geltenden Vorschriften

für die Kommunale Doppik oder

2. auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuchs erfolgen zu lassen.

Bei der Festlegung der zukünftigen Wirtschaftsführung handelt es sich um eine Grundsatzentscheidung. Deshalb obliegt es dem Gemeinderat, die zuvor erfolgte Entscheidung der für den Eigenbetrieb zuständigen Gremien final zu beschließen.

Spätestens bei der nächsten Änderung der Betriebssatzung ist festzulegen, ob die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen nach der Eigenbetriebsverordnung-HGB - oder der Eigenbetriebsverordnung – Doppik – zu erfolgen hat. Grundlage hierfür stellen die § 13 Abs. 3 EigBG sowie die amtliche Begründung zu § 12 Abs. 3 dar.

Oberbürgermeister:

Werkleiter:

Kämmerei:

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

- öffentlich -

(vorberaten in der Sitzung des Werks-/Schwimmbadausschusses vom 09.12.2024)

Wirtschaftsplan 2025 des Eigenbetrieb bellamar

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Bellamar für das Wirtschaftsjahr 2025 wird festgestellt. Der Wirtschaftsplan ist Bestandteil der Niederschrift.

		EUR
§ 1	Erfolgsplan	
1.1	Summe Erträge	4.118.400
1.2	Summe Aufwendungen	4.747.993
1.3	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (Saldo aus 1.1 und 1.2)	- 629.593
§ 2	Liquiditätsplan	
2.1	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	4.118.400
2.2	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	3.829.093
2.3	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf des Erfolgsplans (Saldo aus 2.1 und 2.2)	289.307
2.4	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0
2.5	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	358.500
2.6	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus 2.4 und 2.5)	-358.500
2.7	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo 2.3 und 2.6)	-69.193
2.8	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	1.906.091
2.9	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	941.700
2.10	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus 2.8 und 2.9)	964.391
2.11	Änderung des Finanzmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.7 und 2.11)	895.198

§ 3	Kreditermächtigung	
	Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf	239.000
§ 4	Verpflichtungsermächtigungen	
	Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf	0
§ 5	Kassenkredite	
	Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf	1.500.000

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung.

Anlagen:

Wirtschaftsplan 2025 (Anlage I – VII)

Oberbürgermeister:

Werkleiter:

Kämmerei:

Amt: 80 Eigenbetrieb
bellamar
Datum: 26.11.2024
Drucksache Nr. 2932/2024

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

- öffentlich -

- vorberaten in der Sitzung des Schwimmbad- und Werksausschusses v. 21.10.2024 -

Vergabe der Jahresabschlussprüfung 2024 für den Eigenbetrieb Bellamar

Beschlussvorschlag:

Die Jahresabschlussprüfung 2024 wird an die Firma Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH vergeben.

Erläuterungen:

Die Werkleitung hat im Zusammenhang mit der Angebotsabfrage für die Stadtwerke Schwetzingen auch für das Bellamar Angebote eingeholt.

Die Werkleitung schlägt vor, den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses 2024 an die Firma Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH zu vergeben. Die Kosten belaufen sich auf 6.000 EUR netto.

Oberbürgermeister:

Werkleiter:

Informationsvorlage

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

- öffentlich -

Information zur Gasnetzinfrastruktur der Stadtwerke Schwetzingen

Die EU verfolgt in den kommenden Jahren strengere Auflagen für die Methangasemissionen und hat sich im Rahmen des „Global Methane Pledge“ zu Reduktionszielen verpflichtet. Ziel der EU ist es, bis 2050 klimaneutral zu werden, was entsprechend auch für fossiles Erdgas in Deutschland relevant ist. Die Vorgaben zur Klimaneutralität aus dem Bund und Land sind mit 2045 bzw. 2040 schon deutlich früher gesetzt.

Gemäß der „Hydrogen and Decarbonised Gas Market Package“ (Richtlinie (EU) 2024/1788 und Verordnung (EU) 2024/1789) sind Gasnetzbetreiber verpflichtet, Pläne zur Umgestaltung ihrer Netze zu entwickeln, einschließlich möglicher Stilllegungen, wenn der Bedarf an fossilem Gas zurückgeht. Die EU fordert von den Mitgliedstaaten und Netzbetreibern eine langfristige Planung und Integration von Wasserstoff- und erneuerbaren Gasen. Teil dieser Anforderungen ist es, die Infrastruktur anzupassen und schrittweise auf kohlenstoffarme Alternativen umzustellen, was für Betreiber langfristig auch eine schrittweise Stilllegung fossiler Gasnetze bedeuten könnte.

Ziel der Richtlinie ist es, den europäischen Gasmarkt grundlegend zu reformieren und auf eine schrittweise Dekarbonisierung durch Förderung von erneuerbaren und kohlenstoffarmen Gasen wie Wasserstoff hinzuarbeiten und gleichzeitig noch den Verbraucherschutz zu stärken.

Für die Stadtwerke Schwetzingen hat die Entscheidung der MVV Energie AG, bis 2035 ihre Gasnetzinfrastruktur zurückzubauen und kein Gas mehr zu liefern, zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen. Der vorgelagerte Netzbetreiber (physikalischer Gasfluss) für uns sind die Stadtwerke Heidelberg. Diese wiederum werden netzseitig von der terranets bw beliefert. Im Gegensatz zur MVV Energie AG hat sich die terranets bw auf den Weg gemacht, eine wasserstofftaugliche Gasnetzinfrastruktur zu schaffen und Baden-Württemberg an die europäischen Wasserstoffnetze anzubinden.

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Schwetzingen wird in den nächsten ein bis zwei Jahren weitere Entscheidungen die Gasnetzinfrastruktur betreffend beschließen. Ein erster Schritt war in der Vergangenheit, die Gasnetzinfrastruktur nicht mehr proaktiv auszubauen und Investitionen nur noch dort zu tätigen, wo diese wirtschaftlich und notwendig waren.

Die Regierung (Bund/Land) wird in den kommenden Jahren zur Zielerreichung den fossilen Energieträger Erdgas schrittweise mit deutlich höheren Steuern belasten – Stichwort CO₂-Besteuerung. Daneben werden die Netzentgelte durch den rückläufigen Gasabsatz in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Unter den Gesichtspunkten wird es für viele Kunden eine Preisfrage werden, ob eine Gasheizung noch wirtschaftlich ist oder wann der Umstieg auf alternative Heizsysteme lohnenswert sein wird.

Oberbürgermeister:

Geschäftsführerin:

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 04.12.2024

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

- öffentlich -

Offenlage Bebauungsplan Nr 82.2 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", 2. Teiländerung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Schwetzingen billigt die vorliegenden Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung nebst Begründung und Umweltbericht.
2. Die Stadt Schwetzingen beschließt, dass die Entwurfsunterlagen nebst Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben zu umweltbezogenen Stellungnahmen sind ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und zur Äußerung aufzufordern.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen zu veranlassen und die Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange entsprechend zu informieren und am Verfahren zu beteiligen.

Erläuterungen:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der DECATHLON Deutschland SE & Co. KG am Standort Schwetzingen den bestehenden kleinflächigen Store – in direkter baulich-räumlicher Nähe zum bestehenden Decathlon Logistikzentrum – auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² inkl. 200m² Außenverkaufsfläche zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vordergründig nachfolgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes i.S.v. § 11 BauNVO zur Entwicklung bzw. Erweiterung eines Decathlon-Sportfachmarktes mit einem eindeutigen Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen sowie der Ergebnisse der einzelhandelsbezogenen Auswirkungsanalyse des Unternehmens imakomm AKADEMIE GmbH mit Stand März 2023

- Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung, wozu parallel ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung (hinsichtlich Integrationsgebot – Plansatz 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar i.V.m. zentrenrelevanten Randsortimenten Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplanes Rhein Neckar sowie hinsichtlich des Kongruenzgebotes – Plansatz 3.3.7.1 Landesentwicklungsplan BW 2002 und Plansatz 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar) seitens der Stadt Schwetzingen eingereicht wurde und seitens des RP Karlsruhe mit Schreiben vom 30.09.2024 erteilt wurde. (Anlage A11: Bescheid ZAV vom 30.09.2024)
- Nutzung von Synergieeffekten durch die unmittelbare bauliche-räumliche Anordnung in Bezug zu dem an Standort bestehenden Logistikzentrums (v.a. hinsichtlich interner Arbeitsabläufe), wodurch auch bzgl. einer möglichen Standortalternativenprüfung keine sonstigen Flächen im Gemeindegebiet in Betracht gezogen werden
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen sowie zugleich einer entsprechenden Stärkung der Stadt Schwetzingen als Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort sowie als Mittelzentrum, zentral gelegen in der Region Rhein-Neckar
- Sicherung und auf die Erweiterung bezogener Ausbau des Warenangebotes am Standort

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die angestrebten Betriebserweiterungen der DECATHLON Deutschland SE & Co. KG am bestehenden Standort zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung“ soll daher die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte betriebliche Erweiterung geschaffen werden. Die Fläche des bisherigen Stores ist künftig als Gewerbefläche mit Ausschluss von Einzelhandel ausgewiesen. Die Nutzung wird nach Eröffnung des neuen Stores aufgegeben. Dazu ist vor dem Satzungsbeschluss eine entsprechende Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde abzugeben. Dies ist Auflage des Bescheides vom 30.09.2024 aus dem Zielabweichungsverfahren.

Für den Bereich der beabsichtigten Bebauung existiert derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan – Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 1. Teiländerung (2012) – der für zugrundeliegenden Geltungsbereich eine gewerbliche Entwicklung sowie einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorsieht. Die Umsetzung des Vorhabens bedarf somit einer entsprechenden 2. Teiländerung, die die bauliche Realisierung auf Basis eines festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ermöglicht. Parallel bedarf es einer entsprechenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der für das Projektgebiet eine Gewerbliche Baufläche ausweist. Auch hier wird die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich. Die Offenlage der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vom 31.10.2024 – 02.12.2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.11.2023 bis einschließlich 12.01.2024. Im Rahmen der durchzuführenden Abwägungssynopse zu den eingegangenen Stellungnahmen wurden notwendige Hinweise und Anregungen in die Entwurfsausarbeitung der Unterlagen übernommen.

Im Rahmen der fortgeschriebenen Entwurfsplanung des o.g. Bebauungsplanes sind nun die nächsten Verfahrensschritte des zweistufigen Verfahrens zu vollziehen, die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielles:

Der Investor trägt die Kosten der Planänderung

Anlagen:

A 1: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 04.12.2024

A 2: Textfestsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2024

A 3: Umweltbericht zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2024

A 4: Fachbeitrag Schall in der Fassung vom 30.07.2021

A 5: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) in der Fassung vom 12.08.2024

A 6: Fachbeitrag Klima/Luft in der Fassung vom 13.03.2020 sowie aktualisierter Stellungnahme vom 03.08.2021

A 7: Fachbeitrag zu verkehrlichen Auswirkungen in der Fassung vom Februar 2020 sowie aktualisierter Stellungnahme vom 28.07.2021

A 8: Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen in der Fassung von 2019

A 9: Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen, in der fortgeschriebenen Fassung von 2019

A10: Einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse in der Fassung vom März 2023.

A11: Bescheid RP Karlsruhe zum Zielabweichungsverfahren vom 30.09.2024

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

(vorberaten in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.12.2024)

Bebauungsplan Nr. 108 "Quartier IV" Plangebiet: „Mühlenstraße, Werderstraße, Mannheimer Straße, Heidelberger Straße“ – Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Zur Sicherung der nachfolgend genannten städtebaulichen Ziele wird für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ nach §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre gem. dem als **Anlage 1** beigefügten Satzungsentwurf, als Satzung beschlossen.
2. Die Veränderungssperre gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ und ergibt sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre auszufertigen und ortsüblich bekanntzumachen.

Mit der Bebauungsplanung werden im Wesentlichen folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Die ortstypische Blockrandbebauung („ortsbildprägende Gebäudegruppe“) soll in Ergänzung der Vorgaben der Gestaltungssatzung „Innenstadt“, 3. Änderung, Inkrafttreten am 01.08.2023, hier im Teilbereich D, durch bauplanerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insb. zur Bebauungstiefe im Sinne von § 23 Abs. 4 BauNVO orientiert an der Bestandsbebauung gesichert werden.
- Neben Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die eine maßvolle Nachverdichtung und die Freihaltung von Grün- und Freiflächen regeln, soll im Bebauungsplan auch die maximal zulässige Anzahl der Geschossebenen mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss festgesetzt werden, um die stadtbildprägende Fassadengliederung sicherzustellen.
- Nach dem derzeitigen Stand der Planung sollen die Traufhöhe max. 8,20m und die Firsthöhe max. 14,90m betragen. Der Blockinnenbereich soll in Höhe und Geschossigkeit hinter diesen Vorgaben zurückbleiben.
- Die verkehrliche und fußläufige Erschließung soll in einer verträglichen Form ergänzt werden.
- Die Anordnung der nachzuweisenden Stellplätze soll geregelt werden.
- Die Erhaltung der noch vorhandenen Grün- und Gartenflächen im Quartierinnenbereich zum Erhalt stadtklimatisch wertvoller innerstädtischer Grünflächen, auch im unmittelbaren Anschluss an die Blockrandbebauung, soll gesichert werden. Dies soll nach dem derzeitigen Stand der Planung durch

Festsetzung von privaten Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Blockrandbebauung erfolgen.

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat für den im Lageplan dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ am 18.12.2024 beschlossen.

Die Notwendigkeit einer Veränderungssperre für das Quartier IV ergibt sich aus den städtebaulichen Herausforderungen des Gebiets sowie der unterschiedlichen planungsrechtlichen Grundlagen. Die Flächen unterliegen teils bestehenden Bebauungsplänen und teils der Beurteilung nach § 34 BauGB. Diese uneinheitliche Rechtslage erschwert eine geordnete und nachhaltige Entwicklung des Quartiers.

Aktuell liegt eine Bauanfrage vor, die städtebaulich relevante Fragestellungen berührt. Insbesondere betrifft diese den potenziellen Verlust zusammenhängender Gartenflächen, die im Rahmen des Teilrahmenplans „Grüne Lungen“, dem der Gemeinderat mit Beschluss vom 18.11.2020 (Drucks. 2397/2020) zugestimmt hat und dessen Inhalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen ist, als essenziell für das Quartier und das Stadtklima identifiziert wurden. Die Anfrage zeigt, dass eine planerische Steuerung erforderlich ist, um die stadtklimatisch wertvollen innerstädtischen Grünflächen zu sichern und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung zudem beauftragt, Potenziale in der Innenstadt zu identifizieren, darunter auch Maßnahmen zur Sicherung von Freiflächen wie der Teilrahmenplan „Grünen Lungen“ und die Entwicklung eines Leerstandskatasters zur Wohnraumentwicklung. Diese Zielsetzungen unterstreichen die Notwendigkeit, die bauliche Entwicklung im Quartier IV mit einem Bebauungsplan parzellenscharf verbindlich zu regeln und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Veränderungssperre dient dazu, eine unkontrollierte Nachverdichtung zu verhindern, die nicht den übergeordneten städtebaulichen Zielen entspricht. Konkret sollen folgende Aspekte gesichert werden:

- Der Erhalt der zusammenhängenden Gartenflächen als „Grüne Lunge“ des Quartiers.
- Die Steuerung der baulichen Entwicklung hin zu einer maßvollen Nachverdichtung, die sich harmonisch in die bestehende Struktur einfügt.
- Die Bewahrung der ortsbildprägenden Gebäudegruppen und Fassadenfolgen als Belang der Baukultur im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, wie sie in der Gestaltungssatzung „Innenstadt, in Kraft getreten am 01.08.2023, festgelegt sind.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ wird innerhalb der zweijährigen Laufzeit der Veränderungssperre gemäß § 17 BauGB angestrebt. Bauvorhaben, die mit den Zielen des künftigen Bebauungsplans im Einklang stehen, können im Rahmen von Ausnahmen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB genehmigt werden, um Verzögerungen zu vermeiden.

Die Veränderungssperre schafft somit den rechtlichen Rahmen, um die geordnete und nachhaltige Entwicklung des Quartiers IV zu sichern und die städtebaulichen Ziele des Gemeinderats umzusetzen.

Finanzielles:

Durch die Verhängung der Veränderungssperre selbst entstehen zunächst keine direkten Kosten. Diese entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ (Drucksache 2940/2024) und werden hier aufgeführt.

Anlagen:

A1. – Satzungsentwurf Veränderungssperre Quartier IV

A2. – Geltungsbereich Veränderungssperre

Oberbürgermeister:

Amtsleiter/in:

Sachbearbeiter/in:

Kämmerei:

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

- öffentlich -

(vorberaten in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.12.2024)

Bebauungsplan Nr. 108 "Quartier IV" Plangebiet: „Mühlenstraße, Werderstraße, Mannheimer Straße, Heidelberger Straße“ - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Es wird für das Quartier IV, umrandet durch die Mühlenstraße, Werderstraße, Mannheimer Straße und Heidelberger Straße die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ nach § 2 BauGB Abs. 1 i. d. F. von 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan für die Gebietsabgrenzung vom 05.12.2024.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Erläuterungen:

Der Bereich des Quartier IV, umrandet von der Mühlenstraße, Werderstraße, Mannheimer Straße und Heidelberger Straße umfasst unter anderem die beiden Bebauungspläne Nr. 48 „Werderstraße südliche Seite“, sowie den Bebauungsplan Nr. 65 „Mannheimer Straße 40-50“. Die Fläche des Quartiers hat rund 27.000 m², 2,7 ha.

Die Überplanung des Quartiers IV ist aufgrund der hohen Heterogenität der baulichen Struktur sowie der unterschiedlichen geltenden Planungsrechte dringend erforderlich. Innerhalb des Quartiers bestehen sowohl Bebauungspläne mit spezifischen Festsetzungen als auch Bereiche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden. Diese Diskrepanz erschwert eine einheitliche und zielgerichtete Entwicklung des Quartiers.

Ziel der Überplanung ist es, eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen, ohne die vorhandene Qualität des Quartiers zu beeinträchtigen. Besondere Bedeutung kommt dem Erhalt der zusammenhängenden Gartenfläche als „Grüne Lunge“ zu, die für das Quartier eine zentrale Rolle spielt. Gleichzeitig soll die bauliche Entwicklung gezielt gesteuert werden, um eine harmonische und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Der Erhalt und die Gestaltung ortsbildprägender Bauten, die das Erscheinungsbild des Quartiers maßgeblich prägen, sind dabei ein weiterer zentraler Aspekt.

Durch diese Maßnahmen soll das Quartier IV als lebenswertes und funktional ausgewogenes Stadtgebiet weiterentwickelt und nachhaltig gesichert werden.

Das Quartier IV zeichnet sich durch eine differenzierte städtebauliche Struktur aus. Der Bereich entlang der Mannheimer Straße ist geprägt von platzbildenden und repräsentativen Gebäuden, wie der evangelischen Stadtkirche, dem Lutherhaus und dem angrenzenden Kindergarten. Diese prägnanten Bauwerke verleihen dem Bereich einen öffentlichen und

teils institutionellen Charakter.

Die Werderstraße ist rein wohnlich geprägt, mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden, deren Dachgeschosse teilweise ausgebaut und mit Gauben versehen sind. Die Heidelberger Straße hebt sich durch ihre hohe Bebauungsdichte hervor. Hier dominieren Gebäude mit bis zu vier Geschossen, wobei der Erdgeschossbereich zumeist für Geschäftsräume genutzt wird.

Die Mühlenstraße präsentiert sich als eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung, die durch charakteristische Gauben und Zwerchhäuser geprägt ist. Diese architektonischen Merkmale sind nicht nur für das Straßenbild prägend, sondern finden sich auch in der Gestaltungssatzung als herausragendes Merkmal wieder.

Der Innenbereich des Quartiers IV ist durch eine zusammenhängende Gartenfläche sowie die dichte Bebauung mit engen Höfen charakterisiert. Diese Gartenfläche bildet eine wichtige grüne Lunge für das Quartier und trägt erheblich zur Aufenthaltsqualität und zum lokalen Mikroklima bei. Auf Grundlage des am 04.11.2020 beschlossenen Teilrahmenplans „Grüne Lungen Konzept“ wurde beschlossen, den Erhalt dieser Gartenfläche sicherzustellen und auf jegliche bauliche Nachverdichtung im Innenbereich zu verzichten. Stattdessen sieht das Planungskonzept vor, versiegelte Stellplatzflächen zu entsiegeln und zu begrünen sowie durch kleinteilige Begrünungsmaßnahmen die engen Innenhöfe städtebaulich und klimatisch aufzuwerten. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die grüne Struktur des Quartiers zu erhalten und die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner langfristig zu sichern.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Innenstadt, 3. Änderung“, hier im Teilbereich D. Entlang der Erschließungsstraßen werden maximale Traufhöhen von 8,20 m festgesetzt.

Um die Vielfalt der bestehenden Nutzungen, die historischen Strukturen sowie die Entwicklungsziele des Rahmenplans für Quartier IV sowie der Gestaltungssatzung zu sichern und zu steuern, ist ein Bebauungsplan für das gesamte Quartier notwendig. Erstmals soll so auch der Teilrahmenplan „Grüne Lungen“ im Bereich des Quartiers rechtlich bindend in einen Bebauungsplan eingebunden werden.

Im Gegensatz zu diesem das Stadtbild prägenden gewachsenen Prinzip werden zunehmend Planungen vorgelegt, die dem Charakter der Mühlenstraße nicht gerecht werden und die die dort beschriebenen „ortsbildprägenden Gebäudegruppen“ obsolet machen. Auf diesem Wege aber werden Fassadenfolgen geschaffen, die in ihren Proportionen - wie auch jetzt wieder ein Bauantrag belegt - das erhaltenswerte, ortstypische Stadtbild erheblich stören und bei Zulassung langfristig stark nachteilig verändern.

Darüber hinaus soll durch die Nachnutzung alter Gehöfte im Innenbereich eine massive Nahverdichtung erreicht werden. Eine geordnete Nachverdichtung wird prinzipiell begrüßt. Der vorliegende Bauantrag zeigt zudem massive städtebauliche Dimensionen auf, die sich an dieser Stelle als dauerhaft schädlich erweisen würden.

Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, soll der Bebauungsplan Nr. 108 „Quartier IV“ aufgestellt werden. Neben Festsetzungen zu der Art und Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die eine maßvolle Nachverdichtung und die Freihaltung von Grün- und Freiflächen regeln, soll im Bebauungsplan auch die maximal zulässige Anzahl der Geschossebenen mit 2 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss festgesetzt werden, um die stadtbildprägende Fassadengliederung sicherzustellen. Wegen der Einzelheiten der vorläufigen Zielsetzungen der städtebaulichen Planung wird ergänzend – um Wiederholungen zu vermeiden – auf die Beschlussvorlage zur parallel zu beschließenden Veränderungssperre verwiesen (Drucksache Nr. 2939/2024).

Finanzielles:

Die Stadt Schwetzingen trägt als Vorhabenträgerin die gesamten Projektkosten. Derzeit sind die Kosten nicht in der Haushaltsplanung 2025 abgebildet. Eine grobe Schätzung für die Aufstellung des Bebauungsplans inkl. Gutachten und Rechtsberatung ergeben Kosten in Höhe von rund 55.000€. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Bebauungsplanverfahren - 27.000€
- Rechtsberatung - 5.000€
- Fachgutachten - 23.000€

Für das Bebauungsplanverfahren unterliegt die Annahme Honorarzone III, Mittelsatz.

Produkt/ Kostenstelle: 51100001
Sachkonto: 44310000

Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe überplanmäßige Ausgaben im Bereich der Ausgaben für Stadtplanungsverfahren anfallen werden, kann heute noch nicht beurteilt werden.

Anlagen:

Anlage 1 – Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 108 Quartier IV

Oberbürgermeister: Amtsleiter: Sachbearbeiter: Kämmerei:

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

- öffentlich -

Annahme von Spenden, Schenkungen und sonstigen Zuwendungen

Beschlussvorschlag:

Der Annahme bzw. Vermittlung der in der Anlage aufgeführten Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen wird zugestimmt.

Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27. Juli 2006 Richtlinien zur Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen beschlossen.

Anlagen:

- Aufstellung Oberbürgermeister Steffan vom 03.12.2024
- Aufstellung Amt für Familien, Senioren & Kultur, Sport vom 03.12.2024
- Aufstellung Kämmereiamt vom 03.12.2024

Oberbürgermeister:

Amtsleiter/in:

Sachbearbeiter/in:

Kämmerei: