

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 13.02.2025
Drucksache Nr. 2959/2025/1

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 09.04.2025

- öffentlich -

Vorberaten in der Sitzung des Technischen Ausschuss am 12.02.2025

Bebauungsplan Nr. 98 "Schwetzinger Höfe"

hier: Beschluss über die Abwägungsvorschläge der Beteiligungen nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (Synopse vom 21.10.2024, **Anlage 1**) werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und der vorgesehenen Behandlung nach dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung nach Anlage 1 zugestimmt.
2. Die Stadt Schwetzingen beschließt 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 12.02.2025, nach §10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung.
3. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen, sobald eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Regierungspräsidium Karlsruhe nach § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB nicht mehr erforderlich ist.

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. Im Parallelverfahren wird auf Veranlassung der Stadt Schwetzingen der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim geändert, so dass der Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Das Offenlageverfahren des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen, dieser ist aber vom Regierungspräsidium Karlsruhe noch nicht genehmigt und in seiner Änderungsfassung noch nicht in Kraft getreten. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans soll in der Sitzung des Nachbarschaftsverbandes zum 14.02.2025 gefasst werden. Um nicht unnötig ein Genehmigungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ auszulösen, soll der Bebauungsplan erst unmittelbar nach Vorlage der Genehmigung der Änderungsfassung des Flächennutzungsplans Heidelberg-Mannheim bzw. dessen Inkraftsetzung für das hier relevante Gebiet in Kraft gesetzt werden.

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 des Bebauungsplanentwurfes eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf fand vom 13.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024 statt.

Im Rahmen einer dieser Beschlussvorlage beigefügten Synopse wurden die eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und Vorschläge für die Abwägung gemacht. Es gab keine entwurfsrelevanten Änderungen an Plan und Textteil.

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 Eppe 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 „Schwetzingen 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 erforderlichen Maßnahmen zur Lärminderung sind insbesondere in den Gebäuden entlang der Verkehrswege und des Gewerbegebiets bauliche Einschränkungen für die Wohnnutzung erforderlich. Einzelheiten ergeben sich aus der schalltechnischen der Schallimmissionsprognose. In den Schwetzingen 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 12.02.2025 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan umfasst mit einer Gesamtfläche von rund 69.350 m² 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.

Der Bebauungsplan wird auf den 12.02.2025 datiert. Zu der Fassung der Offenlage, vom 21.03.2024, haben sich jedoch keine Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergeben. Lediglich die Hinweise wurden nach Abwägung der Stellungnahmen ergänzt, so wie die redaktionelle Änderung des Umweltberichtes und die Ergänzung einer Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung des Bauvorhabens.

Die durch das Planvorhaben betroffenen naturschutzfachlichen Belange sowie sonstige Umweltgesichtspunkte wurden im Vorfeld der Planung initial ermittelt. Es liegen folgende Begutachtungen/Fachplanungen zur Bauleitplanung vor:

1. Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Bioplan, Heideberg, in der Fassung vom 01.03.2024, redaktionell ergänzt am 12.09.2024
2. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Bioplan, Heidelberg. In der Fassung vom 13.11.2018
3. Aktualisiertes artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept, Bioplan, Heideberg, in der Fassung vom 01.03.2024
4. Verkehrsuntersuchung, BS-Ingenieure, Ludwigsburg, in der Fassung vom Juni 2023
5. Stellungnahme Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ in der Stadt Schwetzingen, BS-Ingenieure, Ludwigsburg, in der Fassung vom 17.09.2024
6. Schallimmissionsprognose, Kurz + Fischer, Winnenden in der Fassung vom 01.03.2024
7. Prognose der zu erwartenden Erschütterungen und des Sekundärluftschalls in den geplanten Mehrfamilienhäusern, Kurz + Fischer, Winnenden in der Fassung vom 15.10.2019
8. Abschlussbericht Altstandort Pfaudler-Areal - Beweissicherung BA1 -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 05.11.2021
9. Gutachterliche Stellungnahme 01 - Beweissicherung BA1 - hier: Baugrubensohle Labor- und TB-Gebäude, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
10. Gutachterliche Stellungnahme 02 - Beweissicherung BA1 - hier: Untersuchungen am Brandschutt, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
11. Bescheinigung „Baugrund frei von Belastungen, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 04.04.2022
12. Gutachten Altstandort Pfaudler-Areal - Detailuntersuchung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 07.09.2021
13. Untersuchungskonzept aktualisiert Altstandort Pfaudler-Areal - Detailuntersuchung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
14. Gutachten Altstandort Pfaudler-Areal; BV Kindermuseum - Bodenluftuntersuchung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 14.06.2021
15. Gutachterliche Stellungnahme - Orientierende Untersuchung abgesiebt Material - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 24.08.2021
16. Gutachterliche Stellungnahme Tank - Orientierende Untersuchung abgesiebt Material - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 25.08.2021
17. Gutachterliche Stellungnahme - Fachtechnische Begleitung eines Tankausbaus mit Beweissicherung und abfalltechnischer Untersuchung am kontaminierten Aushubmaterial - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 28.10.2021
18. Gutachterliche Stellungnahme – Nachbeprobungen diverser Haufwerke - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 30.06.2020

19. Vermerk / Schacht mit Heizöl-/Diesel, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 26.05.2021
20. Schurfbeprobung / Aushub- und Entsorgungskonzept - Rückbau der Bodenplatte und der Kranbahnfundamente - Ölschaden und Produktionsrückstände, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 04.04.2022
21. Gutachterliche Stellungnahme 01 - Aushubbereich im Bauabschnitt 7 (BA7) - Abfalltechnische Untersuchungen -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 04.03.2022
22. Gutachterliche Stellungnahme 02 - Aushubbereich im Bauabschnitt 3 (BA3) - Abfalltechnische Untersuchungen --, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 04.03.2022
23. Gutachterliche Stellungnahme 03 - Aushubbereich im Bauabschnitt 2 (BA2) - Abfalltechnische Untersuchungen --, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 07.03.2022
24. Gutachterliche Stellungnahme 04 - Aushubbereich im Bauabschnitt 5 (BA5) - Abfalltechnische Untersuchungen --, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 07.03.2022
25. Gutachterliche Stellungnahme 05 - Produktionsrückstände / BA2 - Abfalltechnische Untersuchungen -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 09.03.2022
26. Gutachterliche Stellungnahme 06 - MKW-Schaden im Aushubbereich von BA2 - Abfalltechnische Untersuchungen -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 09.03.2022
27. Gutachterliche Stellungnahme 07 - MKW-Schaden im Aushubbereich von BA2 - Abfalltechnische Untersuchungen am Bodenaushub -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 19.04.2022
28. Gutachterliche Stellungnahme 08-01 - Tank Ost im Aushubbereich von BA7 - 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 08.08.2022
46. Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, Ingenieurbüro für Tiefbau Manfred Dzengel, Lustadt, in der Fassung vom 03.11.2023
47. Freiflächenplan, Stadtlandschaft, Göttingen, in der Fassung vom 15.02.2024

Der Bebauungsplan 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
- 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 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 aufgrund der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 17.04.2024 bereits notariell beurkundet ist. Insoweit wird auf die Gemeinderatsdrucksache Nr. 2836/2024 verwiesen. Sämtliche für die Abwägung des Bebauungsplanes notwendigen Regelungen, des städtebaulichen Vertrags insbesondere auch zur Konfliktbewältigung sind in der Bebauungsplanbegründung wiedergegeben.

Finanzielles:

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundenen Kosten für das Verfahren trägt der Vorhabenträger.

Die Anlagen wurden bereits am 12.02.2025 zur Sitzung des Technischen Ausschusses versendet.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungstabelle

Anlage 2: Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan inkl. Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei: