



Einladung zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses

Am Mittwoch, 19.03.2025, 18:00 Uhr, findet im Rathaus Schwetzingen, Hebelstraße 1, großer Sitzungssaal, eine öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses statt, zu der wir hiermit einladen. Die öffentlichen Unterlagen sind unter www.schwetzingen.de, Gemeinderat online, hinterlegt.

Tagesordnung:

1. Klarstellung und Konkretisierung der Planungsleitlinien zur Baumpflanzung auf Parkplätzen und zur Photovoltaik-Pflicht auf Dachflächen
2. Sanierungsgebiet Herzogstraße-Schlossplatz: Durchgang Mannheimer Straße 24
3. Öffentliche Bekanntgaben / Anfragen

Schwetzingen, den 12.03.2025

Matthias Steffan, Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.03.2025

- öffentlich -

Klarstellung und Konkretisierung der Planungsleitlinien zur Baumpflanzung auf Parkplätzen und zur Photovoltaik-Pflicht auf Dachflächen

Beschlussvorschlag:

Die überarbeiteten / korrigierten Planungsleitlinien der Stadt Schwetzingen zur Regelung der Photovoltaik-Pflicht auf Dachflächen sowie der Baumpflanzungspflicht auf Stellplatzanlagen werden zur Kenntnis genommen.

Erläuterungen:

Die neuen Planungsleitlinien konkretisieren insbesondere die Vorgaben zur Baumpflanzungspflicht, indem klargestellt wird, dass sich die geforderte Mindestqualität der Bäume nicht auf den **Durchmesser**, sondern auf den **Umfang** bezieht. Darüber hinaus wird die Begrünung von Stellplatzflächen konkretisiert, indem die Verteilung, Schutzmaßnahmen und Pflegeverantwortung weiter präzisiert werden. Ebenso wird die Verpflichtung zur Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen erweitert und die bisherige Möglichkeit der Reduzierung dieser Verpflichtung bei Dachbegrünung entfällt. Mit dieser Konkretisierung werden eine einheitliche Auslegung der Planungsleitlinien sichergestellt und Missverständnisse bei der Umsetzung vermieden.

Die überarbeiteten Leitlinien ersetzen die bisherige Regelung und sind ab sofort für alle neuen Bebauungsplanverfahren maßgeblich.

Mit den Planungsleitlinien, die durch den Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2024 verabschiedet wurden, hat die Stadt Schwetzingen einen wichtigen Schritt hin zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung unternommen. Im Zuge der bisherigen Anwendung zeigte sich jedoch, dass einzelne Formulierungen in den Leitlinien einer Konkretisierung bedürfen, um eine einheitliche Umsetzung zu gewährleisten.

Insbesondere wurde in den bisherigen Vorgaben zur **Baumpflanzungspflicht auf Stellplatzanlagen** eine **Mindestbaumqualität von 18-20 cm** als Anforderung festgelegt, jedoch ohne eindeutige Definition, ob sich diese Maße auf den **Umfang oder den Durchmesser** beziehen. Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen wird nun klargestellt, dass der **Umfang** eines Baumes in **1,00 m Höhe gemessen** maßgeblich ist. Damit wird sichergestellt, dass die geforderte Qualität der Baumpflanzungen dem städtischen Grünkonzept entspricht.

Neben dieser Klarstellung wird auch die **Verteilung der Bäume auf Stellplatzanlagen** verbindlicher geregelt. Pro vier Stellplätze ist weiterhin mindestens ein Baum zu pflanzen, wobei die Anordnung der Bäume so zu erfolgen hat, dass eine bestmögliche Beschattung und Durchgrünung des Areals gewährleistet wird. Zur Sicherstellung der langfristigen Vitalität

der Bäume wird zudem eine **Mindestgröße der Baumgruben von 12 m³** Substratvolumen festgelegt. Darüber hinaus wird konkretisiert, dass für die ersten drei Jahre nach Pflanzung die **Pflegeverantwortung bei den Investoren** liegt, bevor eine mögliche Übertragung der Verantwortung auf die Stadtgärtnerei erfolgen kann. Dies gilt nur bei Flächen die der Öffentlichkeit gewidmet werden.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der überarbeiteten Planungsleitlinien betrifft die **Photovoltaik-Pflicht auf Dachflächen**. Die bisherige Verpflichtung, mindestens **60 % der geeigneten Dachflächen** mit PV-Anlagen zu belegen, wird auf **70 % erhöht**, um die Nutzung erneuerbarer Energien weiter zu stärken. Die bisher vorgesehene Möglichkeit, durch die Anlage einer Dachbegrünung einen Teil dieser Verpflichtung zu reduzieren, entfällt. Damit wird sichergestellt, dass das Solarpotenzial städtischer und privater Gebäude optimal genutzt wird.

Zusätzlich wird eine Klarstellung hinsichtlich der Verpflichtung zur **Errichtung von PV-Anlagen auf Stellplatzüberdachungen** vorgenommen. Diese Verpflichtung entfällt, wenn die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Stellplatzflächen mit anderweitigen öffentlich-rechtlichen Vorgaben kollidiert, beispielsweise mit Anforderungen aus der Grünordnung. Die Anpassung orientiert sich an den Vorgaben des **§ 23 Abs. 6 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW)**.

Mit den überarbeiteten Planungsleitlinien werden die ursprünglichen Zielsetzungen der nachhaltigen Stadtentwicklung weiter geschärft und eine rechtssichere sowie einheitliche Anwendung sichergestellt.

Umweltauswirkungen:

Mit der Klarstellung zur Baumpflanzungspflicht wird sichergestellt, dass die geplanten Grünstrukturen in der Stadt in der notwendigen Qualität umgesetzt werden. Die zusätzlich festgelegten Schutzmaßnahmen tragen dazu bei, die langfristige Vitalität der Bäume sicherzustellen.

Durch die Erhöhung der Photovoltaik-Pflicht wird das Potenzial erneuerbarer Energien weiter genutzt und die Stadt Schwetzingen leistet einen zusätzlichen Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Finanzielles:

Durch die beschlossenen Maßnahmen entstehen der Stadt Schwetzingen keine direkten Kosten. Die Verpflichtungen zur Baumpflanzung und Photovoltaik-Nutzung obliegen den Investoren und Bauherren. Langfristig ergeben sich durch die verstärkte Begrünung positive städtebauliche Effekte sowie durch die ausgeweitete Nutzung erneuerbarer Energien wirtschaftliche Vorteile für Gebäudenutzer.

Anlagen:

A1. Planungsleitlinien Stadt Schwetzingen – Baumpflanzungen auf Parkplätzen und Photovoltaik-Pflicht auf Dachflächen

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

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.03.2025

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 09.04.2025

- öffentlich -

Sanierungsgebiet Herzogstraße-Schlossplatz: Durchgang Mannheimer Straße 24

Beschlussvorschlag:

1. Der Gestattungsvertrag zwischen der Schwetzinger Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG Eigentümerin und der Stadt Schwetzingen zur Durchführung von Ordnungs- und Abbruchfolgebmaßnahmen (Schaffung einer Wegeverbindung zwischen dem Quartiersplatz Herzogstraße und der Fußgängerzone) auf dem Flurstück Nr. 277 im Sanierungsgebiet Herzogstraße – Schlossplatz wird genehmigt.
2. Die Stadtverwaltung Schwetzingen wird mit der weiteren Umsetzung (Planung, Ausschreibung, Vergabe) beauftragt
3. Der Zeitplan für die Maßnahme wird zur Kenntnis genommen.

Erläuterungen:

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Herzogstraße/Schlossplatz basiert auf der vom Gemeinderat am 17.12.2009 beschlossenen förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Herzogstraße/Schlossplatz“. Das Gebiet wird nach den Kriterien des BauGB (§§ 153 ff BauGB) umfassend städtebaulich saniert. Nach den Vorarbeiten der letzten Jahre konzentrieren sich wesentliche Teil der Umsetzung der Maßnahmen auf die Jahre 2025 – 2027.

Zur Vorbereitung der Maßnahme hat die Stadt eine statische Prüfung der Bausubstanz, eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme sowie die Planungsleistungen gemäß HOAI durch Herrn Gomez von A.G.S. Architekten in Brühl beauftragt.

1. Gestattungsvertrag zwischen der Schwetzinger Wohnbaugesellschaft SWG und der Stadt

Die letzte Aktualisierung des Zielplans –Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Entwicklung Bereich Capitol mit weiterer Präzisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Herzogstraße/Schlossplatz - wurde am 19.04.2023 vom Gemeinderat beschlossen.

Neben dem Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude Capitol und Scheune sowie der Schaffung eines Quartiersplatz mit dem Neubau eines Platzhaus ist die fußläufige Verbindung (Passage) zwischen dem künftigen Quartiersplatz und der Fußgängerzone ein wesentliches Element der städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Teil des Sanierungsgebietes.

Die Passage läuft über das Grundstück Flst.Nr. 277 durch das Erdgeschoss des Bestandshauses Mannheimer Straße 24, das am 21.06.2022 von der Stadt in das Eigentum der SWG übertragen wurde. SWG und Stadt schließen dazu einen Gestattungsvertrag, der der Stadt die Rechte für die Durchführung der Maßnahmen einräumt, aber ihr gleichzeitig auch die anfallenden Kosten und Risiken überträgt.

Wesentliche Elemente des Vertrags sind

1. Gestattung der Durchführung von Ordnungs- und Abbruchfolgebmaßnahmen: Dazu gehören alle erforderlichen Maßnahmen im Bereich des Erdgeschosses und des Weges, aber auch die Verlegung des Eingangs zur oberen Wohnung.
2. Haftung während und nach Herstellung der Wegeverbindung: Die Stadt trägt insbesondere die Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht für die Wegeverbindung und haftet für etwaige Schäden am Gebäude.
3. Gestattung der späteren dauerhaften Widmung für den öffentlichen Verkehr.
4. Dienstbarkeitsbestellung: Für das Wegerecht wird zugunsten der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch bestellt.
5. Kostentragung: Die Stadt trägt die Kosten der Freilegung und Herstellung der Wegeverbindung.
6. Verhältnis zu den Mietern: Die SWG ist zuständig für die Regelung der Verhältnisse und etwaiger Rechtsfolgen infolge der Ordnungsmaßnahme mit Ihren Mietern.

2. Sanierungsförderung und Kosten

Die Kosten der Freilegung einschl. der baukonstruktiv erforderlichen Abbruchfolgebmaßnahmen am Gebäude werden sanierungsrechtlich als Ordnungsmaßnahmen anerkannt. Dies bedeutet, dass die anfallenden, förderfähigen Kosten grundsätzlich zu 60% aus Sanierungsmitteln bezuschusst werden. 40 % sind als Eigenanteil durch die Stadt zu tragen.

Im Rahmen der bisherigen Kostenplanung (s. auch Vorstellung im TA / GR am 04.12.2024, Drucksache 2930/2024) wurde von Kosten in der noch nicht bestätigten Größenordnung von ca. 440 TEUR ausgegangen. Näheres ergibt sich erst im Zuge der weiteren Detailplanungen, insbesondere nach der statischen Beurteilung, die auch noch im TA / GR vorgestellt werden.

Auf Antrag der Stadt Schwetzingen wurde vom Land 2024 eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums bis zum 30.04.2026 genehmigt.

3. Zeitplan für das weitere Vorgehen

In Absprache mit der SWG soll das Vorhaben wie folgt umgesetzt werden

- Ausführungs- und Genehmigungsplanung inkl. Statik bis 05-2025
- Ausschreibung und Vergabe bis 06/07-2025 (Beschluss Gemeinderat), parallel dazu Baugenehmigung
- Auszug der Mieter bis 09-2025 (Gewerbeinheit und Wohnung)
- Baubeginn ca. 10-2025
- Fertigstellung Q 2-2026.

5. Finanzielles:

Die Maßnahme läuft über Kostenstelle 751100202100/ 78730000 und ist im Haushaltsplan 2025 enthalten.

Anlagen:

Anlage 1: Zielplan 2023

Anlage 2: Entwurf Gestattungsvertrag

Oberbürgermeister:

Bürgermeisterin:

Amtsleiter*in:

Sachbearbeiter*in:

Kämmerei: