

Amt:	62 Amt für Stadtentwicklung
Datum:	28.08.2025
Drucksache Nr.	3059/2025

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 17.09.2025

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 24.09.2025

- öffentlich -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“, hier: Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit im Beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Schwetzingen beschließt gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs.3 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Zudem kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Schwetzingen und dem Vorhabenträger soll bis Satzungsbeschluss vorliegen und entsprechend gebilligt und beschlossen werden.

2. Die Stadt Schwetzingen beschließt zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird verzichtet.
3. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und zur Äußerung aufzufordern.

Erläuterungen:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen des Studierendenwerks Heidelberg AöR in Schwetzingen ein Studierendenwohnheim mit insgesamt 96 Wohnplätzen zu errichten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vordergründig nachfolgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von benötigtem studentischem Wohnraum und einer somit bedarfsgerechten Stärkung der gesamtstädtischen Wohnraumversorgung für Studierende
- Städtebauliche Integration des geplanten Neubaus in das bestehende Siedlungsgefüge sowie einer entsprechenden baulich-architektonischen Aufwertung der Eingangssituation Kreuzung August-Neuhaus-Straße / L 548
- Funktionsgerechte Erschließung sowie der Umsetzung qualitativ hochwertiger Außen- und Gemeinschaftsbereiche für Studierende
- Förderung einer sozialen Durchmischung im Quartier sowie Schaffung von Begegnungsräumen
- Errichtung eines nachhaltigen und energieeffizienten Neubaus
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB inkl. Durchführungsvertrag zur rechtssicheren Umsetzung des Planvorhabens

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für das Plangebiet besteht ein solches Planungserfordernis, da das geplante Studentenwohnheim in seiner Dimension, Nutzung und Erschließung einen städtebaulich relevanten Eingriff darstellt, der ohne verbindliche Bauleitplanung nicht im Einklang mit den bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen realisierbar wäre. Der Bereich ist derzeit nicht durch verbindliche Bauleitplanung überplant, sodass weder eine eindeutige Gebietszuordnung noch eine klare Regelung zu Maß, Bauweise, Erschließung und Zweckbindung der Nutzung vorliegt. Ohne die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da die spezifische Zweckbindung „Studentenwohnheim“ planerisch nicht gesichert wäre, die bauliche Dichte, Höhenentwicklung und Baukörperausbildung nicht durch geltende Festsetzungen gedeckt wären, die verkehrliche Erschließung einschließlich Tiefgaragenzufahrt und Stellplatzkonzept nicht verbindlich geregelt wäre und gestalterische, städtebauliche sowie grünordnerische Zielsetzungen nicht abgesichert würden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden daher die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die Einbindung des Vorhabens in das Stadt- und Quartiersgefüge zu gewährleisten, die Erschließung, Freiraumgestaltung und technischen Anforderungen festzulegen sowie die langfristige Zweckbindung für studentisches Wohnen verbindlich zu sichern. Damit erfüllt die Planung die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB, da sie erforderlich, zweckmäßig und verhältnismäßig ist, um das gesamtstädtische Ziel der Schaffung von bedarfsgerechtem studentischem Wohnraum unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung zu erreichen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren zeichnet sich dadurch aus, dass es – im Gegensatz zu einem „herkömmlichen“ Bebauungsplan – unmittelbar auf ein konkret umrissenes Bauvorhaben ausgerichtet ist und dessen Realisierung rechtlich absichert. Grundlage der Planung ist der vom Vorhabenträger eingereichte Vorhaben- und Erschließungsplan, der in seiner zeichnerischen und textlichen Ausgestaltung Bestandteil des Bebauungsplans ist. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans zu realisieren und die zur Umsetzung notwendigen Erschließungsmaßnahmen herzustellen oder deren Herstellung zu sichern.

Finanzielles:

Die Planungskosten werden seitens Studierendenwerks Heidelberg AöR getragen und im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung das Architekturbüro HEIDE Architekten sowie das Planungsbüro FIRU mbH Kaiserslautern mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen sowie der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- A 1: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 17.09.2025
- A 2: Vorhaben- und Erschließungsplan VEP in der Fassung vom 17.09.2025
- A 3: Textfestsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2025
- A 4: Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 14.08.2025
- A 5: Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung in der Fassung vom August 2025
- A 6: Ingenieurgeologisches Gutachten in der Fassung vom 11.07.2025
- A 7: Fachbeitrag zu verkehrlichen Auswirkungen in der Fassung vom August 2025.

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