

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 22.10.2025

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 19.11.2025

- öffentlich -

Vorstellung 3. Bauabschnitt „Schwetzinger Höfe„ und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 – „Schwetzinger Höfe“

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen nimmt die vorgestellte Planung zur verstärkten dienstleistungs- und gewerbeorientierten Nutzung im 3. Bauabschnitt des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ zur Kenntnis und stimmt der daraus resultierenden planerischen Neuordnung im Grundsatz zu.
2. 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 Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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.
3. 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.
4. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und zur Äußerung aufzufordern.

Erläuterungen:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ wurde die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Pfaudler-Geländes in Schwetzingen beschlossen. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen Einrichtungen sowie öffentlicher Infrastruktur.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr.98 – Schwetzinger Höfe – erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“). Der dritte Bauabschnitt umfasst eine Fläche von rund 6.500 m² und liegt somit unter der zulässigen Schwelle von 20.000 m². Es sind weder Umweltprüfung noch ein gesonderter

Umweltbericht erforderlich, ebenso wird auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Durch die Wahl des Verfahrens soll das städtebaulich sinnvolle Vorhaben zügig umgesetzt werden können.

Im südwestlichen Teil des Quartiers (3. Bauabschnitt) war ursprünglich eine Kombination aus überwiegender Wohnbebauung und Quartiersgarage vorgesehen. Im Zuge weiterer Entwicklungen wurde die Planung in diesem Bereich von Seiten des Investors überdacht. Statt der Wohnnutzung soll künftig ein medizinisches Versorgungszentrum und passenden Komplementärnutzungen (Anlage 6) angesiedelt werden. Diese Konzeption wurde am 13.10.2025 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und dort grundsätzlich positiv bewertet. Gleichzeitig bleibt die im Bebauungsplan anvisierte Zahl von 825 Wohneinheiten unberührt.

Die verkehrstechnische und lärmschutztechnische Verträglichkeit ist gutachterlich nachzuweisen.

Was ändert sich?

- Die bisherige Wohnnutzung mit integrierter Quartiersgarage wird ersetzt durch eine dienstleistungs- und gewerbeorientierte Nutzung mit angrenzender separater Quartiersgarage in Systembauweise, dadurch bedingte Anpassung der Geschossigkeit der Quartiersgarage (VI / VII).
- Die bisher als zusammenhängender Baukörper geplante Struktur wird aufgelöst: die Quartiersgarage wird baulich vom Hauptgebäude entkoppelt. Die Baufenster werden entsprechend angepasst.
- Die Architektur verändert sich aufgrund höherer Geschosshöhen, die zur Umsetzung gewerblicher (u.a. medizinischer) Einrichtungen erforderlich sind. Dabei ist zu beachten, dass die Gebäudehöhe entsprechend angepasst werden muss, die Anzahl der zugelassenen Stockwerke bleibt jedoch gleich.
- Die Nutzungsschwerpunkte verlagern sich zugunsten gewerblicher und dienstleistungsorientierter Strukturen (z. B. ärztliche Praxen, Physiotherapie, medizinische Forschung, kleinere Produktionseinheiten). Diese Nutzungen sind im bereits genehmigten Urbanen Gebiet ohnehin zulässig.
- Die ursprünglich vorgesehenen zwei Doppelhäuser werden zu einem zusammengefassten Gebäude überarbeitet, um eine bessere funktionale Gliederung und Marktorientierung zu ermöglichen.
- Eine Wohnnutzung bleibt weiterhin im urbanen Gebiet zulässig, wird aber im 3. Bauabschnitt nicht umgesetzt.

Finanzielles:

Die Änderung des Bebauungsplans und damit einhergehend notwendigen gutachterlichen Bewertungen sind vollumfänglich durch den Investor zu finanzieren.

Anlagen:

- A1: Bebauungsplan Schwetzinger Höfe 1. Änderung – Entwurf vom 16.10.2025
- A2: Bebauungsplan Schwetzinger Höfe 1. Änderung text. Festsetzungen – Entwurf vom 16.10.2025
- A3: Stellungnahme zu grünordnerischen Belangen – Fassung vom 10.10.2025
- A4: Lärmschutzrechtliche Stellungnahme – Fassung vom 15.10.2025
- A4.1: Kartierung zu Schallschutzfestsetzungen – Fassung vom 14.10.2025
- A5: Verkehrsuntersuchung – Fassung vom 10.10.2025
- A5.1: Kartierung Verkehrsströme Tagverkehr – Fassung vom 10.10.2025
- A5.2: Kartierung Verkehrsströme Nachtverkehr – Fassung vom 10.10.2025
- A5.3: Tabellarische Darlegung Verkehrsströme – Fassung vom 10.10.2025
- A5.4: Prognose Planungsfall 2035 Verkehr – Fassung vom 08.10.2025
- A6: Präsentation Gestaltungsbeirat 13.10.2025

Hinweis: Weitere Anlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans werden nachgereicht.

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