

# Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für  
Stadtentwicklung  
Datum: 25.11.2025  
Drucksache Nr. 3097/2026

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 21.01.2026**

- öffentlich -

**Sitzung Gemeinderat am 04.02.2026**

- öffentlich -

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 "Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße"

hier: Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Schwetzingen billigt die vorliegende Abwägungssynopse samt Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 03.12.2025 soll gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen werden.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung während der Dienststunden eingesehen werden kann und das über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Zudem sind auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs.2 BauGB sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften hinzuweisen.

4. Dem in der Anlage beigefügten Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zugestimmt. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 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 Zufahrt zur Parkebene 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.

Planungsalternativen sowie mögliche Alternativstandorte für die Realisierung der vorliegenden Planung können aus Sicht der plangebenden Gemeinde im Rahmen der zu treffenden Abwägungsentscheidung ausgeschlossen werden, da sich das betroffene Grundstück im Eigentum des Landes Baden-Württemberg befindet und eine Verpachtung

(Erbbaurecht) an den Vorhabenträger Studierendenwerk Heidelberg AöR erfolgen wird. Diese privatrechtliche Verfügungsbefugnis gilt als ausreichender Zugriff auf die zu bebauenden Grundstücke.

### **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 0: Abwägungssynopse Offenlage in der Fassung vom 03.12.2025
- A 1: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 03.12.2025
- A 2: Textfestsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.12.2025
- A 3: Vorhaben- und Erschließungsplan VEP in der Fassung vom 03.12.2025
- A 4: Schalltechnische Untersuchung der BS Ingenieure in der Fassung vom 14.08.2025
- A 5: Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung der IUS Team Ness GmbH in der Fassung vom 12.08.2025
- A 5a: Ergänzende Stellungnahme Artenschutz vom 24.11.2025
- A 6: Gutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen eines geplanten Studierendenwohnheims an der August-Neuhaus-Straße in Schwetzingen der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 02.09.2025
- A 7: Verkehrsuntersuchung der BS Ingenieure vom August 2025, ergänzt November 2025
- A 8: Ingenieurgeologisches Gutachten der Töniges GmbH in der Fassung vom 11.07.2025
- A 9: Durchführungsvertrag in der Fassung 21.01.2026 (**nicht öffentlich**)

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