

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 25.03.2026

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 15.04.2026

- öffentlich -

**Bebauungsplan Nr. 109 "Südlich Hirschacker II",
hier: Aufstellungsbeschluss,
Entwurfsbilligung und Beschluss Öffentlichkeitsbeteiligung
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Entwurf vom 25.03.2026 dargestellten Geltungsbereich wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
2. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 S. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt.
3. Die Stadt Schwetzingen billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Hirschacker II“ bestehend aus der Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 25.03.2026.
4. Die Stadt Schwetzingen beschließt zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Hirschacker II“ wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB gemeinsam mit der Schalltechnischen Immissionsprognose durch Ingenieurbüro für Bauphysik Christopher Malo vom 18.12.2025, den Umweltbelangen durch ZIEGER MACHAUER vom 22.01.2026 und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch ZIEGER MACHAUER vom 22.01.2026 offengelegt.

5. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern. Gleichzeitig werden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Erläuterungen:

1. Anlass des Bebauungsplans

Ein Gebrauchtwagenhändler an der Bochumer Straße muss kündigungsbedingt umziehen, damit das Geschäft weiter betrieben werden kann. Dies dient der Sicherung des Betriebs und damit auch der Sicherung von Arbeitsplätzen. Als neuer Standort bietet sich das

Gelände eines früheren Garten- und Landschaftsbaubetriebs an der Rheintalstraße 45 an. Der hier geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ lässt ausschließlich einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu. Aus planungsrechtlicher Sicht ist daher die Nutzung als Autohaus unzulässig.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Um das Autohaus an der Rheintalstraße ansiedeln und damit den Betrieb erhalten zu können, sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Damit künftig auch andere gewerbliche Folgenutzungen ohne eine erneute Bebauungsplanung möglich sind, ist ein angebotsorientierter Bebauungsplan mit Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

3. Beschleunigtes Verfahren

Da der Bebauungsplan der Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils und damit der Innenentwicklung dient, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Gleichwohl werden Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg – Mannheim (Stand 16.05.2025) ist der Geltungsbereich als Gewerbefläche festgelegt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Finanzielles:

Die Kosten des Bebauungsplans werden vom Investor getragen und im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung das Planungsbüro stadtconcept, Landau mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen sowie der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- A 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 25.03.2026
- A 2: Plan mit zeichnerischen Festsetzungen - Entwurf vom 25.03.2026
- A 3: Textliche Festsetzungen mit Begründung - Entwurf vom 25.03.2026
- A 4: Schalltechnische Immissionsprognose vom 18.12.2025
- A 5: Umweltbelange für die Abwägung vom 22.01.2026
- A 6: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 22.01.2026

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