



Stadt
Schwetzingen

Einladung zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses

Am Mittwoch, 21.01.2026, 18:00 Uhr, findet im Rathaus Schwetzingen, Hebelstraße 1, Ratssaal, 1. OG eine öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses statt, zu der wir hiermit einladen. Menschen mit Mobilitätseinschränkung finden Zugang über den Hofeingang des Rathauses in der Zeyherstraße. Die Unterlagen können auf der Homepage der Stadt Schwetzingen unter www.schwetzingen.de, Gemeinderat online, aufgerufen werden.

Tagesordnung:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 "Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße" hier: Satzungsbeschluss - Vorberatung
2. Fortschreibung der Lärmaktionsplanung - Stufe 4 - Vorberatung
3. Bekanntgaben / Anfragen von Gremienmitgliedern

Schwetzingen, den 14.01.2026

Matthias Steffan, Oberbürgermeister

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:

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 21.01.2026

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 04.02.2026

- öffentlich -

Beschluss zur Fortschreibung der Lärmaktionsplanung - Stufe 4

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Im Zuge der 4. Stufe zur Lärmaktionsplanung wird die Fortschreibung des Lärmaktionsplans auf Grundlage der Stellungnahme der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 07.01.2026 beschlossen, öffentlich bekannt gemacht und der LUBW zur Weiterleitung an die EU-Kommission übermittelt.

Erläuterungen:

Seit 2005 sind Städte und Gemeinden gesetzlich verpflichtet, entlang Hauptverkehrsstrecken regelmäßig den Lärm zu erfassen und Maßnahmen zur Minderung zu planen. Grundlage dafür ist die EU-Umgebungslärmrichtlinie, die in deutsches Recht übernommen wurde (§ 47 Bundes-Immissionsschutzgesetz). In Schwetzingen sind insbesondere stark befahrene Straßen wie z. B. die B 291, B 36 oder L 722 betroffen. Die aktuelle Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) aus dem Jahr 2022 hat gezeigt, dass dort täglich über 8.200 Fahrzeuge unterwegs sind. Daher ist gesetzlich ein Lärmaktionsplan zu erstellen. Zudem wurden Lärmwerte gemessen, die mit 65 Dezibel tagsüber und 55 Dezibel nachts, über den sogenannten Auslösewerten liegen.

Der bestehende Lärmaktionsplan aus dem Jahr 2019 wurde auf Basis der aktuellen Daten überprüft. Die neue Kartierung zeigt, dass es mehr lärmbelastete Bereiche als früher gibt. Allerdings liegt das an der Anwendung eines anderen, EU-weit einheitlichen Berechnungsverfahrens. Die tatsächliche Belastung in der Kartierung durch die LUBW wurde überschätzt, da falsche, höhere Höchstgeschwindigkeiten in der Berechnung angenommen wurden als angeordnet sind und tatsächlich lärmmindernde Fahrbahnbeläge nicht berücksichtigt wurden.

Eine genaue Darlegung der Annahmen ist in Tabelle 1, Seite 3 der Anlage 2 zu finden. Trotzdem verbleiben mehrere Bereiche mit relevanter Lärmbelastung, etwa an der B535, L597 und L630.

Durch die Stadt Schwetzingen wurden bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt:

- Bau von Lärmschutzwänden (z. B. an der A6, B291, L630),

- Tempolimits auf 30 km/h in Wohnbereichen,
- Einbau lärmindernder Asphaltdecken.

Eine vertiefte Prüfung hat ergeben, dass sich für die genannten Hauptverkehrsstraßen aktuell keine weiteren kurzfristigen Maßnahmen umsetzen lassen, da viele Möglichkeiten bereits ausgeschöpft sind.

Der neue Entwurf des Lärmaktionsplans schlägt daher kein neues Maßnahmenpaket vor, sondern:

- dokumentiert die aktuelle Situation,
- verweist auf mögliche Straßenbelags-Erneuerungen in den kommenden Jahren (z. B. durch das Regierungspräsidium Karlsruhe),

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Überprüfung soll die Lärmaktionsplanung anhand eines vereinfachten Verfahrens ohne die detaillierte, rechnerische Analyse und Wirksamkeitsprüfung von Maßnahmen fortgeschrieben werden.

Nach der Vorstellung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 17.09.2025 und Beschluss des Gemeinderates zur Offenlage am 01.10.2025 wurden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange vom 27.10.2025 bis einschließlich 28.11.2025 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zusammengefasst.

Entsprechend der vorgeschlagenen Abwägung ergeben sich für die Beschlussfassung zum Lärmaktionsplan der 4. Stufe gegenüber der Entwurfsfassung vom 17. September 2025 keine Änderungen bezüglich der festgelegten Maßnahmen/Strategien.

Nach der Abwägung und dem Beschluss zur Fortschreibung des Lärmaktionsplans durch den Gemeinderat soll dieser veröffentlicht und an die LUBW zur Weiterleitung an die EU übermittelt werden.

Für die Lärmkartierung/Lärmaktionsplanung entlang von Hauptverkehrsstrecken der Deutschen Bahn ist das Eisenbahnbundesamt zuständig. Daher ist dies nicht Gegenstand der Lärmaktionsplanung.

Finanzielles:

Der Lärmaktionsplan wird aus dem aktuellen Haushalt finanziert, es fallen darüber hinaus keine weiteren Kosten an.

Die Mittel stehen in ausreichender Höhe unter folgender Kontierung zur Verfügung

Produkt/	
Kostenstelle:	51100001
Sachkonto:	42910000

Die Gesamtkosten belaufen sich auf pauschal 4.800,00€ gemäß dem Angebot vom 25.11.2024 des Ingenieurbüros Kurz & Fischer GmbH.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlage 2: Stellungnahme zur Fortschreibung Lärmaktionsplanung 4. Stufe (Beschlussfassung) vom 07.01.2026

Oberbürgermeister:

Bürgermeisterin:

Amtsleiter*in:

Sachbearbeiter*in:

Kämmerei: