

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 25.02.2026

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 11.03.2026

- öffentlich -

Zustimmung nach § 36a BauGB für Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB (Bauturbo)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung nach § 36a BauGB (Baugesetzbuch) für die Erteilung von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 „Rheintalstraße östlicher Teil“ im dargestellten Umfang.

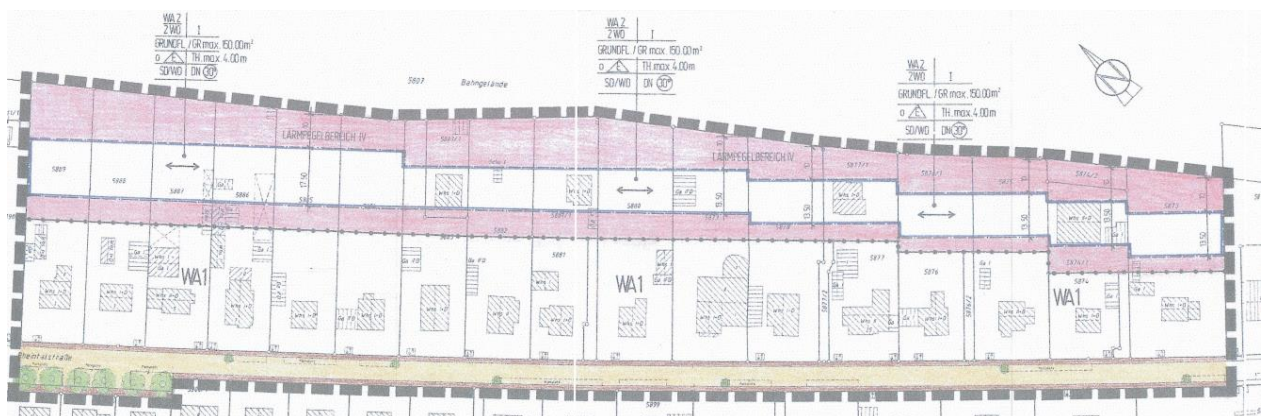
Erläuterungen:

Die Gemeinderatsfraktionen der Grünen und der SPD hatten in der Sitzung des Gemeinderats vom 20.11.2024 einen Antrag mit dem Titel „Wohnraumperspektive“ gestellt. Aufgrund dieses Antrags wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 21.05.2025 (Drucksache Nr. 2990/2025/1) die Erstellung eines Baulücken- und Baulandkatasters durch die Verwaltung beschlossen.

Im Rahmen der für die Erstellung eines Baulücken- und Baulandkatasters durchgeführten Umfrage wurde von zwei Eigentümer vorgetragen, dass ihre, in der Rheintalstraße in zweiter Reihe liegenden, Grundstücke nicht wirtschaftlich bebaubar seien. Grund hierfür wären die hohen Kosten für eine Erschließung im Verhältnis zu der eingeschränkten Bebaubarkeit.

Bestandssituation:

Der Bebauungsplans Nr. 60 „Hirschacker - Rheintalstraße östlicher Teil / Bebauung in zweiter Reihe“ aus dem Jahr 2001 regelt eine Bebauung in zweiter Reihe



Hierbei wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundfläche max. 150 m²
- nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten
- Traufhöhe max. 4,00 m
- Offene Bauweise
- Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zur Rheintalstraße zulässig

Mithilfe des schon bei der Ermittlung von Baulücken und Potentialflächen eingesetzten Siedlungsmanagement-Tool „RAUM+Monitor“ konnten in der Rheintalstraße neun betroffene Grundstücke ermittelt werden.

Diese Flächen sind Baulücken (schon geteilte Grundstücke) und Potentialflächen, wobei bei diesen eine Grundstücksfläche von 0,5 angesetzt wurde. Die bebaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Fläche von 704 – 864 m² Größe überdurchschnittlich groß. Die Festsetzung der maximalen bebaubaren Grundfläche von 150 m² führt daher zu einer Grundflächenzahl (GRZ) vom 0,17 – 0,21, d.h. nur 17 bzw. 21 % des Grundstücks sind bebaubar.

Aufgrund der festgesetzten Traufhöhe von maximal 4 m ist dabei nur ein Vollgeschoss möglich.

Damit wäre eine maximale Bebauung von 250 m² Fläche (150 m² Grundfläche und 2/3 dieser Fläche im Obergeschoss, damit dieses nicht als Vollgeschoss zählt) mit 2 Wohneinheiten möglich wäre, wobei von dieser Fläche z.B. Wände noch in Abzug zu bringen sind.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 760 m² und dem zugrundeliegenden Bodenrichtwert von 680,00 EUR/m² stünde dem ein Grundstückswert von ca. 516.800,00 EUR gegenüber.

Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB:

Um dieses Missverhältnis aufzulösen und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen schlägt die Verwaltung die Anwendung des Bauturbos, hier des § 31 Abs. 3 BauGB, vor.

Dieser ist anwendbar, da hier zugunsten des Wohnungsbaus von Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden soll. Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Insbesondere ist das Rücksichtnahmegebot nicht betroffen, da keine erdrückende Wirkung auf die Bestandsbebauung ersichtlich ist. Da § 31 Abs. 3 BauGB eine Entscheidung in mehreren vergleichbaren Fällen explizit zulässt, kann hier für die betroffenen Grundstücke befreit werden. Das Vorhaben wäre auch im Rahmen einer Bebauungsplanänderung planbar und kann damit Gegenstand einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB sein.

Damit ist der vorrangige Zweck des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo) erreicht, nämlich die Ermöglichung von mehr Wohnbebauung über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus. Explizit waren in der Gesetzesbegründung Regelungen für ganze Straßenzüge vorgesehen. Der Bauturbo ermöglicht dies hier ohne eine zeit- und kostenintensive Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Die Zustimmung zu den dargestellten Befreiungen ist ein Surrogat für die kommunale Planung.

Daher erteilt der Gemeinderat seine Zustimmung für die Erteilung der folgenden Befreiungen:

1. Befreiung von der Festsetzung der max. Grundfläche von 150 m²
→ stattdessen eine GRZ von 0,4 für Hauptanlagen
2. Befreiung von den Festsetzungen der Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten
→ keine Vorgaben zur Hausform, max. 4 Wohneinheiten zulässig
3. Befreiung von der max. Traufhöhe von 4 m
→ stattdessen eine max. Gebäudehöhe von 9 m bzw. eine Traufhöhe von max. 7 m
4. Befreiung von der Festsetzung Walm- oder Satteldach
→ auf Wunsch auch Flachdach, mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einer Substratschicht von mind. 10 cm möglich
5. Befreiungen von dem Ausschluss von Dachaufbauten zur hinteren Gebäudeseite
→ allgemeine Zulassung von Dachaufbauten

Die Zustimmung der Gemeinde zu den dargestellten Befreiungen ist nach § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB unter der Bedingung möglich, dass folgende weitere städtebaulichen Vorgaben bei der Bauausführung zu beachten sind:

- Es ist ausschließlich versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden
- Je 300 m² Grundfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit mind. 12 – 14 cm Stammumfang zu pflanzen (entsprechend unserer Pflanzliste).

Ergebnis:

Die Festlegung einer GRZ von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für Obergrenzen aus der § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Diese darf nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch die Grundfläche von Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Mit der Befreiung von den Einzelhäusern, der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und der Traufhöhe ist es möglich auf den Grundstücken ca. 4 Reihenhäuser (6 m x 11,50 m) mit jeweils 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu errichten oder ein entsprechender Geschosswohnungsbau. Durch die Möglichkeit von Dachaufbauten wird die Wohnfläche im Dachgeschoss erweitert.

Statt max. 18 Wohneinheiten mit Flächen von unter 100 m² pro Wohneinheit wären max. 36 Wohneinheiten mit ca. 176 m² pro Wohneinheit möglich. Daneben besteht die Möglichkeit derzeit bestehende ältere Bebauungen abzubauen und entsprechend der Befreiung neu zu bebauen, so dass hier weitere Nachverdichtungspotentiale bestehen könnten.

Die anderen in dem Bebauungsplan festgesetzten Regelungen bleiben von den Befreiungen unberührt. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und den danach zulässigen Nutzungen.

Die dargestellte städtebauliche Entwicklung ist mit den Vorstellungen der Gemeinde von einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar und unterstützt den ausdrücklichen Wunsch der Stadt Schwetzingen die Schaffung von Wohnraum aktiv zu fördern und die Bürger bei Investitionen maßgeblich zu unterstützen.

Von einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 36a Abs. 2 BauGB wurde Abstand genommen, da nur wenige Grundstückseigentümer betroffen sind und diesen lediglich weitere Rechte zur Bebauung eingeräumt werden.

Die Grundstückseigentümer werden im Nachgang von der Verwaltung schriftlich über die Befreiungsmöglichkeiten informiert.

Finanzielles:

Für jede aufgrund dieser Zustimmung erteilten Befreiung werden durch das Baurechtsamt Verwaltungsgebühren in Höhe von 5.000,00 EUR erhoben.

Kostenstelle: 5210 0000, Kostenart: 3311 0000

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