

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 25.02.2026

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 11.03.2026

- öffentlich -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Ensemble Pförtnerhäuschen" hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung 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 Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“. Im Regelverfahren nach BauGB wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird erstellt. Der Geltungsbereich ist dem in der Anlage dargestellten Lageplan in der Fassung vom 25.02.2026 zu entnehmen.
2. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ in der Fassung vom 25.02.2026 wird zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wird eine Einsichtsmöglichkeit durch öffentliche Auslegung ermöglicht.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
4. Der Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen.

Erläuterungen:

Der Bereich rund um das alte Pförtnerhäuschen soll revitalisiert werden.

Die ehemals zwei Pförtnerhäuschen dienten als Eingang zum Werksgelände des Bundesbahnausbesserungswerks Süd mit Wagenrichthalle. Heute ist nur das westliche Gebäude des historischen Ensembles noch erhalten, aber stark sanierungsbedürftig, während das östliche Pförtnerhäuschen bereits abgerissen wurde.

Das bestehende Pförtnerhäuschen, das unter Denkmalschutz steht, soll ertüchtigt werden und wie im ursprünglichen Zustand wieder einen gegenüberliegenden Parallelbau, ein Pendant, erhalten. Das Areal soll ein Gewerbegebiet bleiben und die Gebäude teilweise als Verkaufs-, Betriebs- und Büroflächen genutzt werden.

Außerdem soll durch eine Restauration des Außenbereichs (Mauern, Türen, Tore) und durch einen zukünftig beleuchteten und von Bäumen gesäumten öffentlichen Fahrradweg ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen.

Es gibt einen Vorhabenträger, der gem. §12 BauGB willens und in der Lage ist, das Gebiet zu entwickeln. Die Planungsabsichten des Vorhabenträgers entsprechen den Planungsabsichten der Stadt. Für die Realisierung des Projekts fehlt das erforderliche Planungsrecht. Daher kann die Planung ohne einen entsprechenden Bebauungsplan nicht genehmigt werden. Deshalb ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 (1) BauGB erforderlich.

Die beiden Pfortnerhäuser sollen unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen zugeführt werden, die sich wie folgt aufteilen:

- Historischer und denkmalgeschützter Altbau: Entwicklung zu einer Vinothek und Weinhandel. Demnach gewerbliche Nutzung mit Gastronomieanteil
- Spiegelbau, moderner Zwilling des Altbaus: Büronutzung und Firmensitz
- Stellplätze: Für beide gewerblichen Nutzer der jeweiligen Einheiten

Im Rahmen der Projektentwicklung wird besonderer Wert auf die Bewahrung der historischen Architektur gelegt. Insbesondere die Substanz, die Fassaden sowie die Dachkonstruktion mit Uhrentürmchen bleiben erhalten und werden in das neue Nutzungskonzept integriert und entsprechend kernsaniert und instandgesetzt.

Im Außenbereich der beiden Pfortnerhäuser sollen großflächige Grünflächen entstehen. Zudem ist vorgesehen, die Einfassungen des Geländes teilweise mit Sandsteinmauern zu gestalten. Diese Mauern bieten nicht nur eine gestalterische Abgrenzung, sondern schaffen gleichzeitig wertvolle Habitate für Eidechsen.

Der Neubau soll experimentell mit Infraleichtbeton realisiert werden. Als moderner Spiegelbau greift er die Formsprache des historischen Bestandsgebäudes auf und interpretiert sie zeitgemäß neu. Durch die Verwendung von Infraleichtbeton und die reduzierte, minimalistische Gestaltung entsteht ein architektonisches Highlight, das einerseits die historische Struktur reflektiert, sich andererseits aber klar in die Gegenwart übersetzt.

Der ca. 3.400 qm große Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Süden des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks Süd in Schwetzingen und wird im Norden (Flst.-Nr. 1377/1) und Osten von Grünflächen (Flst.-Nr. 1186), im Süden von Grünflächen und einer Wohnbebauung (Flst.-Nr. 1195/2) gelegen an der Werkstraße und im Westen von der Grenzhöfer Straße (Flst.-Nr. 9955) und folgend einer bestehenden Bahnlinie begrenzt. Die Grundstücksfläche liegt in Verlängerung der Werkstraße Richtung Nord-Westen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht auch der Abgrenzung in den VE-Plänen. Die Abgrenzung bezieht auch öffentliche Verkehrsflächen mit ein.

Die Flurstücke 1377/20 und 1377/21 sind im Besitz der Stadt, werden aber an den Vorhabenträger verkauft.

Das Plangebiet weist topografisch keine Besonderheiten auf.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (2020) als gewerbliche Baufläche und als Entwicklungsfläche der Zeitstufe I dargestellt. Bauflächen mit Zeitstufe I können jederzeit durch die Gemeinde entwickelt werden. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet umgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses liegt innerhalb des Umgriffs des begonnenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 100 „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“, das mit Aufstellungsbeschluss vom 20.07.2022 gestartet wurde. Mit der Ausgliederung der Fläche aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 100 und Entwicklung als Fläche mit Vorhabenbezug kann die Fläche schneller baureif gemacht werden.

Die durch das Planvorhaben betroffenen artenschutzrechtlichen Belange wurden ermittelt. Es liegen folgende – umweltbezogenen - Fachbeiträge zur Bauleitplanung vor:

1. Bestandserfassungen und artenschutzrechtliche Beurteilung, ag/R, Andreas Kühn, von März 2019
2. Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, vom 21.01.2026
3. Zusammenfassende Auswertung und Bewertung der technischen Untersuchungen des südlichen Teils des BBAW, terraplan, vom 16.02.2024

Der Bebauungsplan-Vorentwurf enthält mit diesem Hintergrund u.a. bauplanungsrechtliche Festsetzungen wie folgt:

- Art der baulichen Nutzung in Form einer Gewerbegebietsfestsetzung
 - Maß der baulichen Nutzung
Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Vorentwurf des Bebauungsplans durch Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Bezugshöhe (BZH), einer Traufhöhe als Höchstmaß (GH) und einer Firsthöhe als Höchstmaß (FH) getroffen.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen
 - Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft → wird ggf. ergänzt
 - Maßnahmen zum Immissionsschutz
 - Flächen mit Pflanzgeboten/Pflanzbindungen → wird ggf. ergänzt
- sowie örtliche Bauvorschriften und Hinweise.

Finanzielles:

Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ einschließlich der Rechtsberatung werden zu 70 % vom Vorhabenträger und zu 30 % von der Stadt getragen. Maßgeblich hierfür ist die Kostenübernahmevereinbarung vom 17.12.2025.

Von dem städtischen Kostenanteil werden 60% über Fördermittel der Städtebauförderung des Landes erstattet.

Die Maßnahme ist über die Kostenstelle 751100203100/78730000 im Haushaltsplan 2026 abgebildet.

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“, in der Fassung vom 25.02.2026
- Anlage 2: Zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“, in der Fassung vom 25.02.2026
- Anlage 3: Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Vorentwurf) inkl. bauplanungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.02.2026

- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, in der Fassung vom 05.12.2025/25.02.2026
- Anlage 5: Bestandserfassungen und artenschutzrechtliche Beurteilung, ag/R, Andreas Kühn, Rastatt, in der Fassung von 12.03.2019
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, Ludwigsburg, in der Fassung vom 21.01.2026
- Anlage 7: Zusammenfassende Auswertung und Bewertung der technischen Untersuchungen des südlichen Teils des BBAW, terraplan, Ober-Ramstedt, in der Fassung vom 16.02.2024

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