

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 25.03.2026

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 15.04.2026

- öffentlich -

I.

Vereinbarung zwischen der Stadt Schwetzingen und der Gemeinde Oftersheim zum Mobilitäts- und Verkehrskonzept „Schwetzinger Höfe“, – Zustimmung und Ermächtigung zum Abschluss der Vereinbarung

II.

**Bebauungsplan Nr. 98/1 "Schwetzinger Höfe", 1. Änderung
hier: Beschluss über die Abwägungsvorschläge der Beteiligungen nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauG**

Beschlussvorschlag:

Zu I.

1. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der Vereinbarung zwischen der Stadt Schwetzingen und der Gemeinde Oftersheim zum Mobilitäts- und Verkehrskonzept „Schwetzinger Höfe“ zu.
2. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die Vereinbarung nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Oftersheim zu unterzeichnen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die sich aus der Vereinbarung ergebenden Maßnahmen, insbesondere die Durchführung der vorgesehenen Verkehrszählungen, umzusetzen.

Zu II.

1. Die im Rahmen der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (Synopse vom 16.03.2026, **Anlage 1**) werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und der vorgesehenen Behandlung nach dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung nach Anlage 1 zugestimmt.
2. Die Stadt Schwetzingen beschließt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98/1 „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen, schriftlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.10.2025, nach §10 Abs. 3 BauGB als Satzung.
3. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 98/1 „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Erläuterungen:

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Form einer verstärkten dienstleistungs- und gewerbeorientierten Nutzung im 3. Bauabschnitt des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98/1 „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung in seiner Sitzung am 19.11.2025 beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 98/1 „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 01.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026 durchgeführt.

Im Rahmen einer dieser Beschlussvorlage beigefügten Synopse wurden die eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und Vorschläge für die Abwägung gemacht. Es gab keine entwurfsrelevanten Änderungen an Plan und Textteil.

Ziele und Zwecke der Planung:

Der am 09.04.2025 zur Satzung beschlossene Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ soll in seinem Teilbereich 3 geändert werden, da die mittlerweile fortgeschrittene und konkrete Gebäudeplanung für Teilbereich 3 zuvor nicht bekannte Änderungen am Bebauungsplan erfordert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der konkreten Planung in Teilbereich 3 geschaffen werden.

Das ca. 0,65 ha umfassende Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes „Schwetzinger Höfe“. Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Quartiersgarage geplant, im östlichen Bereich ein Ärztehaus. Um die geplanten Bauvorhaben umsetzen zu können, müssen im Bebauungsplan folgende Änderungen vorgenommen werden:

Die geplante städtebauliche Figur aus Quartiersgarage und Ärztehaus, die über Arkaden miteinander verbunden sind, fügt sich nicht vollständig in die überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein. Daher müssen diese entsprechend angepasst werden.

Für den Bau der Quartiersgarage ist zudem eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse auf VII erforderlich.

Sowohl für die Quartiersgarage als auch für das Ärztehaus ist ebenso eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 20,00 m notwendig.

Im Rahmen der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde die verkehrstechnische und schalltechnische Situation durch die veränderte Nutzung im Teilbereich 3 des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ untersucht und begutachtet.

Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das angepasste Flächennutzungskonzept aus verkehrlicher Sicht mit ausreichender Qualität weiterhin realisiert werden kann. Die entsprechenden Knotenpunkte können bis auf den im Verkehrsgutachten als Knotenpunkt 03 beschriebenen Kreuzungsbereich auf Oftersheimer Gemarkung (Heidelberger Straße/Scheffelstraße) weiterhin leistungsfähig betrieben werden. Der Knotenpunkt 03 kann zukünftig nicht mehr leistungsfähig betrieben werden. Daher ist er im Bedarfsfall mit einer Lichtsignalanlage auszustatten und mit dem benachbarten Knotenpunkt Heidelberger Straße / Hardtwaldring zu koordinieren. Zur Sicherstellung ausreichender Verkehrsqualität bei Umsetzung des Planungsangebotes des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ soll eine interkommunale Vereinbarung geschlossen, welche Verkehrssteuerung und Kostentragung bezogen auf den Knotenpunkt 3 regelt.

Da sich dieser Knotenpunkt auf der Gemarkung der Gemeinde Oftersheim befindet, ist zur Regelung der weiteren Vorgehensweise sowie einer möglichen Kostenbeteiligung eine **interkommunale Vereinbarung** erforderlich.

Interkommunale Vereinbarung:

Der Technische Ausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 22.10.2025 mit der interkommunalen Vereinbarung zur verkehrlichen Begleitung des Baugebiets „Schwetzinger Höfe“ befasst (Drucksache 3073/2025).

Zwischenzeitlich wurde der Vertragsentwurf zwischen der Stadt Schwetzingen und der Gemeinde Oftersheim weiter abgestimmt und in einzelnen Punkten konkretisiert. Die grundlegenden Inhalte der Vereinbarung bleiben unverändert.

Die Anpassungen betreffen im Wesentlichen folgende Punkte:

1. Präzisierung möglicher verkehrlicher Maßnahmen

Sollte sich die prognostizierte Verkehrsbelastung am Knotenpunkt **Scheffelstraße (Schwetzinger) / Heidelberger Straße (Oftersheim)** bestätigen, kann neben der Installation einer Lichtsignalanlage auch eine andere geeignete Lösung umgesetzt werden.

2. Präzisierung des Investitionskostenrahmens

Der Baupreisindex soll hierbei berücksichtigt werden.

3. Aufnahme eines Klageverzichts

Die Gemeinde Oftersheim erklärt im Gegenzug den **Verzicht auf eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ einschließlich der 1. Änderung.**

Darüber hinaus gab es redaktionelle Korrekturen im Text. Die Vereinbarung wird am 24.03.2026 im Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach entsprechendem Beschluss der Gemeinde Oftersheim und der Stadt Schwetzingen kann die Vereinbarung durch beide Kommunen unterzeichnet werden.

Der Abschluss der Vereinbarung ist zugleich eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass anschließend die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ beschlossen werden kann.

Weitere Themen zum Bebauungsplan

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ festgesetzte Mindestfassadenlänge aus Sicht des Schallimmissionsschutzes entfallen kann. Des Weiteren ergab die Untersuchung, dass die sich aus den veränderten Verkehrsmengen der aktualisierten Verkehrsprognose ergebenden höheren Straßenverkehrslärmeinwirkungen keine Auswirkungen auf die Festsetzungen zum Schallschutz des Bebauungsplangebietes haben.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem beigefügten zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung vom 16.10.2025 zu entnehmen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst mit einer Gesamtfläche von rund 6.469 m² die im Folgenden gelisteten Flurstücke in der Gemarkung Schwetzingen:

Flurstücks.-Nr. 750/14, 750/22, 750/23 und 750/24.

Die durch das Planvorhaben betroffenen verkehrs- und schalltechnischen Belange wurden untersucht. Ebenso wurde untersucht, ob den grünordnerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin entsprochen werden kann. Es liegen folgende Begutachtungen/Fachplanungen zur Bebauungsplanänderung vor:

1. Stellungnahme zu den schalltechnischen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 15.10.2025
2. Verkehrliche Stellungnahme zu dem Bauvorhaben mit angepasster Flächennutzung, in der Fassung vom 10.10.2025
3. Prüfung der grünordnerischen Belange hinsichtlich der geplanten Bebauungsplanänderung „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung

Wegen dieser Unterlagen wird auf Drucksache Nr. 3076/2025 vom 17.10.2025 verwiesen.

Der Bebauungsplan enthält mit diesem Hintergrund u.a. bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu:

- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen

Finanzielles:

Zu I.

Kosten für die vertraglich vereinbarten Verkehrszählungen. Kosten für die, sich aus der Verkehrszählung ergebenden, Maßnahmen. Nach der Vereinbarung maximal bis zur Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Scheffelstraße / Heidelberger Straße. Mit einer max. festgelegten Gesamtkostenhöhe von 400.000 EUR, von denen auf die Stadt Schwetzingen 65 %, d.h. max. 260.000 EUR, entfallen.

Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel werden im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanungen in den Jahren, in denen die Maßnahme erfolgen, aufgenommen.

Zu II.

Die Änderung des Bebauungsplans und damit einhergehend notwendigen gutachterlichen Bewertungen sind vollumfänglich durch den Investor zu finanzieren.

Anlagen:

- Anlage 1: Vereinbarung zum Mobilitäts- und Verkehrskonzeptkonzept „Schwetzinger
Anlage 2: Abwägungstabelle Stand 25.03.2026
Anlage 3: Satzung über den Bebauungsplan „Schwetzinger-Höfe“, 1. Änderung inkl. Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung

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