



Einladung zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses

Am Mittwoch, 25.02.2026, 18:00 Uhr, findet im Rathaus Schwetzingen, Hebelstraße 1, Ratssaal, 1. OG eine öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses statt, zu der wir hiermit einladen. Mobilitätseingeschränkte Personen haben Zugang über den Hofeingang des Rathauses in der Zeyherstraße.

Tagesordnung:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Ensemble Pförtnerhäuschen"
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
2. Informationen zur Umsetzung des "Bauturbos" in Schwetzingen
3. Öffentliche Bekanntgaben / Anfragen aus dem Gremium

Schwetzingen, den 16.02.2026

Matthias Steffan, Oberbürgermeister

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 Infralichtbeton realisiert werden. Als moderner Spiegelbau greift er die Formsprache des historischen Bestandsgebäudes auf und interpretiert sie zeitgemäß neu. Durch die Verwendung von Infralichtbeton 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:

Informationsvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 25.02.2026

- öffentlich -

Informationen zur Umsetzung des "Bauturbos" in Schwetzingen

Der Gemeinderat nimmt das Vorgehen der Verwaltung zum Umgang mit dem „Bauturbo“ zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Im Technischen Ausschuss am 22.10.2025 wurden die Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 30.10.2025, welche gemeinhin als „Bauturbo“ bezeichnet wird, vorgestellt. Die neu im BauGB aufgenommenen Regelungen dienen der Schaffung von Wohnraum, da sie den Gemeinden die Möglichkeit eröffnen unabhängig von einem zeit- und kostenintensiven Bebauungsplanverfahren, Baurecht zu schaffen.

Zentraler Bestandteil sind die folgenden Regelungen:

§ 31 Abs. 3 BauGB Befreiung von bestehenden Bebauungsplänen

§ 34 Abs. 3b BauGB Ausnahme beim Einfügen im unbeplanten Innenbereich

§ 246e BauGB Abweichung im Innen- und im Außenbereich

Die Regelungen können ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum herangezogen werden. Lediglich § 246e BauGB eröffnet die Möglichkeit weitere Bauvorhaben zuzulassen, nämlich Anlagen die den kulturellen, gesundheitlichen und sozialen Bedürfnissen der Bewohner dienen und Läden, zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner.

Durch die Aufnahme des Erfordernisses der Zustimmung der Gemeinde zu diesen Entscheidungen ist der Planungshoheit der Gemeinde genüge getan. Die Zustimmung ersetzt funktional die Bauleitplanung und wird von der Gemeinde nur erteilt, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Zustimmung vermittelt keine einklagbare Rechtsposition, da dem Antragsteller durch die Zustimmung lediglich ein rechtlicher Vorteil entsteht, er durch die Nichterteilung aber nicht in seinen Rechten betroffen ist. Lediglich aufgrund des Rechtsstaatsprinzips, des Willkürverbots und des Gleichheitsgrundsatzes (Selbstbindung der Verwaltung) ist die Entscheidung der Gemeinde rechtlich überprüfbar.

Umsetzung in Schwetzingen:

Die Verwaltung der Stadt Schwetzingen hat sich seit der Einführung der neuen Regelung intensiv mit der stadtinternen Umsetzung beschäftigt.

Interne Zuständigkeit

Um eine Entscheidung des Bauturbos erwirken zu können, hat der Bauherr einen entsprechenden Antrag einzureichen. Dieser sog. AAB-Antrag (AAB für Ausnahme, Abweichung, Befreiung) kann isoliert oder im Rahmen eines Baugenehmigungs- oder Bauvorbescheidsverfahrens gestellt werden. Für diese Anträge ist das Baurechtsamt der Stadt Schwetzingen zuständig. Dieses wird die Stadtplanung und alle sonst für die Beurteilung des Vorhabens maßgeblichen Kollegen beteiligen und das Vorhaben dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

Die Verwaltung unterstützt die Inanspruchnahme der neuen Möglichkeiten durch interessierte Bauherren ausdrücklich und hilft diese bei einer stadtplanerisch wünschenswerten Umsetzung. Aus diesem Grund werden Baurechtsbehörde und Stadtplanung auch Vorschläge für Bereiche entwickeln, die aus stadtplanerischer Sicht Möglichkeiten der Wohnraumschaffung eröffnen.

Zustimmung der Gemeinde

Entgegen des Vorgehens einiger Kommunen wird auf die Übertragung der Entscheidung auf den Oberbürgermeister durch eine Änderung der Hauptsatzung verzichtet. Die Verwaltung hat sich entschlossen die Zustimmung mittels eines Gemeinderatsbeschluss einzuholen, welcher im technischen Ausschuss vorberaten wird.

Hierbei wird entweder ein Einzelvorhaben vorgestellt oder ein städtebauliches Konzept, welches von Investor oder Stadt ausgearbeitet wurde. Im Falle des städtebaulichen Konzeptes stimmt der Gemeinderat diesem grundsätzlich zu, so dass die einzeln zu erteilenden Genehmigungen nicht mehr der Zustimmung bedürfen, sondern auf Grundlage dieser Grundsatzentscheidung durch das Baurechtsamt direkt erteilt werden können.

Verwaltungsgebühren

Die Aufnahme der neuen Regelungen macht eine Änderung des städtischen Verwaltungsgebührenverzeichnisses erforderlich, da die neuen Tatbestände aufzunehmen waren. Für die AAB-Entscheidungen setzt sich die Gebühr aus einer Zeitgebühr und einer Wertgebühr hinsichtlich des wirtschaftlichen Interesses des Antragstellers an der Leistung zusammen. Um dieses wirtschaftliche Interesse der Antragsteller an der Entscheidung der Verwaltung dazustellen wurden folgende Gebührentatbestände ergänzt:

Ziff. 24.6.24	Befreiungen von Bebauungsplänen, § 31 Abs. 3 BauGB	5.000,00 EUR
Ziff. 24.6.25	Ausnahmen vom Einfügen, § 34 Abs. 3b BauGB	7.500,00 EUR
Ziff. 24.6.26	Abweichung, § 246e BauGB	7.500,00 EUR

Die unterschiedliche Gebührenhöhe rechtfertigt sich in der unterschiedlichen Höhe des wirtschaftlichen Interesses: Ausnahme und Abweichung ersetzen die Aufstellung eines kompletten Bebauungsplans, während die Befreiung kein neues Baurecht schafft, sondern bestehendes ändert.

Die Änderung des Verwaltungsgebührenverzeichnisses wurde am 11.02.2026 im Verwaltungsausschuss vorberaten und soll am 11.03.2026 im Gemeinderat beschlossen werden (Drucksache Nr. 3120/2026). Sie tritt am 01.04.2026 in Kraft.

Kriterien:

Die Verwaltung der Stadt Schwetzingen hat sich zudem über Kriterien verständigt, welche verwaltungsintern bei der Bearbeitung von Anträgen im Rahmen des „Bauturbos“ herangezogen werden sollen. Dies sind wie folgt:

- Das Bauvorhaben muss die Ziele der Bauleitplanung und der städtebaulichen Rahmenpläne und Konzepte der Stadt Schwetzingen weitestgehend erfüllen.
- Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung werden eingehalten, wobei ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Minimierung der zusätzlichen Bodenversiegelung gefordert wird.
- Das Vorhaben ist bereits erschlossen und bedarf keiner weiteren öffentlichen Erschließung.
- Ggf. ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Durchsetzung weiterer städtebaulicher Erwägungen erforderlich.
- Ggf. ist die Erstellung eines umfangreichen städtebaulichen Konzeptes mit Vorhaben- und Erschließungsplanung erforderlich.
- Ggf. kann die Erstellung von Gutachten, insbes. Schallschutz, Artenschutz, erforderlich sein sowie die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes.
- Bei größeren Bauvorhaben kann gefordert werden, dass ein Teil der Wohnungen des Projekts Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen zur Verfügung gestellt werden und sich der Vorhabensträger an Kosten für die Schaffung sozialer und kultureller Infrastruktur beteiligt.
- Folgende Aspekte sind in jede Planung aufzunehmen:
 - Flachdächer sind grds. mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einer Substratschicht von mind. 10 cm, zu versehen.
 - Es sind ausschließlich versickerungsfähige Pflaster zu verwenden.
 - Je 300 m² Grundfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit mind. 12 – 14 cm Stammumfang zu pflanzen.

Wichtig ist jedoch, dass jeweils der Einzelfall entschieden werden muss.

Finanzielles:

Die Vorlage hat keine finanziellen Auswirkungen.

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