



Stadt
Schwetzingen

Presseinformation, 26.02.2026

Aus dem Technischen Ausschuss am 25. Februar 2026

Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan „Ensemble Pförtnerhäuschen“

Der Technische Ausschuss hat die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ vorberaten. Ziel ist, die planungsrechtliche Grundlage für die Revitalisierung des historischen Bereichs rund um das ehemalige Pförtnerhäuschen im Süden des früheren Bundesbahnausbesserungswerks Süd zu schaffen.

Das denkmalgeschützte, stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude soll umfassend instandgesetzt und künftig als Vinothek mit Weinhandel und Gastronomieanteil genutzt werden. Ergänzend ist ein moderner „Spiegelbau“ als Büronutzung und Firmensitz geplant. Beide Gebäude bleiben gewerblich genutzt. Stellplätze sowie eine gestalterisch aufgewertete Außenanlage mit Grünflächen, Sandsteinmauern und einem beleuchteten, von Bäumen gesäumten Fahrradweg sind ebenfalls vorgesehen und bilden künftig einen attraktiven öffentlichen Raum.

Der rund 3.400 Quadratmeter große Geltungsbereich liegt im Süden des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks an der Werkstraße. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und kann zeitnah entwickelt werden. Durch die Ausgliederung aus dem bisherigen Bebauungsplanverfahren Nr. 100 „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“ soll die Fläche schneller baureif gemacht werden.

Über den Aufstellungsbeschluss wird der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11. März 2026 endgültig beschließen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Stadt Schwetzingen, Öffentlichkeitsarbeit, Gemeinderat | OB-Referat
Hebelstraße 1 68723 Schwetzingen
Frau Andrea Baisch, Telefon 06202/87-107, Fax 06202/87-111
E-Mail: andrea.baisch@schwetzingen.de; www.schwetzingen.de

Verwaltung informiert über die Umsetzung des „Bauturbos“

Die Verwaltung informierte im Technischen Ausschuss über die Umsetzung der Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“). Ziel der Neuregelungen ist es, die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern, indem unter bestimmten Voraussetzungen Baurecht ohne aufwändiges Bebauungsplanverfahren geschaffen werden kann.

Die Anwendung ist grundsätzlich auf die Schaffung von Wohnraum beschränkt. Voraussetzung ist jeweils die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde, womit die kommunale Planungshoheit gewahrt bleibt. Die Zustimmung ersetzt funktional die Bauleitplanung und wird nur erteilt, wenn ein Vorhaben mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vereinbar ist. Ein Anspruch auf den Bauturbo besteht nicht.

Anträge sind beim städtischen Baurechtsamt einzureichen. Die Verwaltung beteiligt die relevanten Fachstellen und legt die Vorhaben dem Gemeinderat zur Entscheidung vor. Anders als einige andere Kommunen verzichtet die Stadt Schwetzingen auf eine Übertragung der Zuständigkeit auf den Oberbürgermeister. Die erforderliche Zustimmung erfolgt durch Beschluss des Gemeinderats, nach Vorberatung im Technischen Ausschuss.

Neben Einzelvorhaben können auch städtebauliche Gesamtkonzepte beschlossen werden, auf deren Grundlage spätere Genehmigungen direkt erteilt werden können.

Die neuen gesetzlichen Möglichkeiten machen eine Anpassung des städtischen Verwaltungsgebührenverzeichnisses erforderlich. Für AAB-Entscheidungen (Ausnahme, Abweichung, Befreiung) setzt sich die Gebühr aus einer Zeitgebühr sowie einer Wertgebühr entsprechend dem wirtschaftlichen Interesse des Antragstellers zusammen. Diese liegen bei 5.000,00 bzw. 7.500,00 EUR.

Für die Anwendung des „Bauturbos“ wurden klare Kriterien definiert. Maßgeblich sind insbesondere die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Stadt, eine gesicherte Erschließung sowie ökologische Standards wie Dachbegrünung, versickerungsfähige Beläge und Baumpflanzungen.

Jede Entscheidung erfolgt im Einzelfall. Mit der Umsetzung des „Bauturbos“ schafft die Stadt Schwetzingen verlässliche Rahmenbedingungen für zusätzlichen Wohnraum bei gleichzeitiger Sicherung städtebaulicher Qualität.

Ihre Ansprechpartnerin:

Stadt Schwetzingen, Öffentlichkeitsarbeit, Gemeinderat | OB-Referat
Hebelstraße 1 68723 Schwetzingen
Frau Andrea Baisch, Telefon 06202/87-107, Fax 06202/87-111
E-Mail: andrea.baisch@schwetzingen.de; www.schwetzingen.de

Die Änderung soll am 11.03.2026 vom Gemeinderat beschlossen werden und zum 01.04.2026 in Kraft treten.

Soweit nicht anders beschrieben, erfolgten die Beschlüsse einstimmig. Die komplette Sitzung sowie die Vorlagen sind auch im Internet unter <http://ratsinfo.schwetzingen.de> nachzulesen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Stadt Schwetzingen, Öffentlichkeitsarbeit, Gemeinderat | OB-Referat
Hebelstraße 1 68723 Schwetzingen
Frau Andrea Baisch, Telefon 06202/87-107, Fax 06202/87-111
E-Mail: andrea.baisch@schwetzingen.de; www.schwetzingen.de