



Einladung zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

Am Mittwoch, 11.03.2026, 18:00 Uhr, findet im Rathaus Schwetzingen, Hebelstraße 1, Ratssaal, 1. OG eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates statt, zu der wir hiermit einladen. Mobilitätseingeschränkte Personen haben Zugang über den Hofeingang des Rathauses in der Zeyherstraße.

Tagesordnung:

1. Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
2. Bürgerfragestunde
3. Neufassung der Ehrungsordnung
4. Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung) mit Verwaltungsgebührenverzeichnis
5. Zustimmung nach § 36a BauGB für Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB (Bauturbo)
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Ensemble Pförtnerhäuschen" hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
7. Information und Beschlüsse zur nicht rechtsfähigen örtlichen "Büchner-Haase-Stiftung"
8. Öffentliche Bekanntgaben / Anfragen

Schwetzingen, den 05.03.2026

Matthias Steffan, Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 11.03.2026

- öffentlich -

(vorberaten in der Sitzung des Kultur- und Bildungsausschusses am 04.03.2026)

Neufassung der Ehrungsordnung

Beschlussvorschlag:

1. Die Einführung einer Ehrenamtsmedaille wird beschlossen und mit den bisherigen städtischen Ehrungen in der Ehrungsordnung zusammengeführt und beschlossen.
2. Die Ehrungsordnung ersetzt die bisherigen Einzelregelungen und tritt zum 01.04.2026 in Kraft.
Gleichzeitig treten folgende Richtlinien und Ehrenordnungen außer Kraft:
 - a. Richtlinien zur Förderung des Ehrenamts vom 17.10.1996
 - b. Ehrenordnung für die Verdienstmedaille vom 10.01.1991
 - c. Richtlinien über die Verleihung von Sportlerplaketten der Stadt Schwetzingen vom 26.09.2013

Erläuterungen:

Die Verwaltung regt an die städtischen Ehrungen in einer gemeinsamen Ehrungsordnung zusammenzufassen. Dabei soll außerdem eine Ehrenamtsmedaille neu geschaffen werden.

Entsprechend werden folgende Ehrungen in der Ehrungsordnung zusammengefasst:

- Verdienstmedaille
- Carl-Theodor-Medaille
- Sportmedaille
- Ehrenamtsmedaille

Die Verdienstmedaille und die Carl-Theodor-Medaille werden ohne Änderungen in die Ehrungsordnung übernommen.

Bei der Sportehrung gibt es kleine Modifizierungen. Insbesondere wird die Einführung einer Sportkommission angeregt, die in Teilen bereits seit Jahren gelebte Praxis ist. Dies wird insbesondere bei den Sonderfällen und den Empfehlungen an die Oberbürgermeisterin / den Oberbürgermeister relevant. Eine konkrete Besetzung wäre noch abzustimmen.

Die Stadt Schwetzingen möchte eine neue Ehrenamtsmedaille neben der Verdienstmedaille, der Carl-Theodor-Medaille und der Sportmedaille schaffen, um künftig die wertvolle Arbeit und das Engagement der Bürgerinnen und Bürger in einer Stadt angemessen zu würdigen und sichtbar zu machen. Ehrenamtliche tragen maßgeblich zum gesellschaftlichen Zusammenhalt, zur Lebensqualität und zur Entwicklung einer lebendigen Gemeinschaft bei.

Mit der neuen Ehrenamtsmedaille soll zum Ausdruck kommen, dass jede Stadt von Menschen lebt, die sich engagieren – sei es im Umweltschutz, in der Politik, bei der Feuerwehr, in Sportvereinen, in der Nachbarschaftshilfe oder bei der Unterstützung von Geflüchteten. Dieses vielfältige Engagement ist das Rückgrat einer funktionierenden Gesellschaft. Eine Ehrenamtsmedaille, die regelmäßig verliehen wird, setzt ein öffentlich sichtbares Zeichen der Anerkennung und Wertschätzung für diese vielfältigen Beiträge. Sie motiviert nicht nur die bisherigen Ehrenamtlichen, sondern ermutigt auch andere, sich zu engagieren.

Darüber hinaus kann die Einführung einer solchen Medaille dazu beitragen, das Bewusstsein in der Bevölkerung für die Bedeutung des Ehrenamts zu stärken. Sie hebt hervor, dass gesellschaftlicher Zusammenhalt und Solidarität durch das Engagement einzelner Menschen gefördert werden. Eine Ehrenamtsmedaille schafft somit auch eine positive Aufmerksamkeit für die verschiedenen Initiativen und Organisationen, die auf ehrenamtliche Unterstützung angewiesen sind.

Die Schaffung einer neuen Ehrenamtsmedaille hat das Ziel, einer Anerkennung, Wertschätzung und Motivation der engagierten Bürgerinnen und Bürger, sie soll den Gemeinschaftssinn und die Bedeutung des freiwilligen Engagements für das gesellschaftliche Leben in der Stadt weiter stärken.

Die Ehrenamtsmedaille können Personen verliehen bekommen, die sich in Schwetzingen ehrenamtlich engagieren. Hierfür können jedes Jahr bis 30.09. über den Gemeinderat, die Vorstandschaft der IG Schwetzinger Vereine und die Verwaltung Vorschläge bei der Stadtverwaltung eingereicht werden, über die dann im ersten Kultur- und Bildungsausschuss des Jahres entschieden wird. Die Anzahl der Ehrenamtsmedaillen wird jährlich auf maximal 10 Stück begrenzt. Die Ehrenamtsmedaille wird einmalig verliehen. Außerdem soll auf der Internetpräsenz der Stadtverwaltung eine Rubrik geschaffen werden, auf der die ausgezeichneten Personen namentlich genannt werden.

Finanzielles:

Unter Kostenstelle 11140602 Repräsentationen Allgemein Sachkonto 42710003 Ehrungen Ehrenamtlicher stehen im Haushaltsjahr 2026 insgesamt EUR 3.000,-- zur Verfügung.

Anlagen:

- Ehrungsordnung

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

Beschlussvorlage

Sitzung Verwaltungsausschuss am 11.02.2026

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 11.03.2026

- öffentlich -

Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung) mit Verwaltungsgebührenverzeichnis

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aktualisierung der „Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)“ mit dem dazugehörigen Verwaltungsgebührenverzeichnis ab 1. April 2026.

Erläuterungen:

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches 2025 (BauGB) wurden drei neue Tatbestände aufgenommen, welche eine Aufnahme von neuen Gebührentatbeständen im Verwaltungsgebührenverzeichnis der Stadt Schwetzingen erforderlich machen. Bei dieser Gelegenheit erfolgen auch redaktionelle Änderungen sowie eine gebührenmäßige Anpassung an das Verwaltungshandeln.

Die Änderungen sind im Einzelnen wie folgt:

1. Ziffern 24.6.24 - 26

Um das wirtschaftliche Interesse an der Erteilung der Genehmigungen abzubilden, müssen in Ziffer 24.6 entsprechende Gebührentatbestände für die Entscheidungen aufgenommen werden. Diese setzen sich aus einer Zeitgebühr und dem wirtschaftlichen Interesse an der Leistung zusammen, welches wie folgt angesetzt wird:

§ 31 Abs. 3 BauGB Befreiungen von Bebauungsplänen 5.000,00 EUR (Ziff. 24.6.24)

§ 34 Abs. 3b BauGB Ausnahmen vom Einfügen 7.500,00 EUR (Ziff. 24.6.25)

§ 246e BauGB Abweichung „Bauturbo“ 7.500,00 EUR (Ziff. 24.6.26)

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.

2. Ziffer 24.6.6 b)

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Oststadt“ hat die Festsetzung der Zweckbestimmung „Hausgarten“, in welcher Nebenanlagen in Form von nicht überdachten Schwimmbecken

nicht zulässig sind. Da die Hausgartenflächen von Grundstück zu Grundstück extrem variieren und einige Eigentümer unverhältnismäßig benachteiligt werden wurde eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 31 Abs. 2 BauGB auch in diesen Fällen durch die Verwaltung bis max. ¼ der Fläche des Pools erteilt, wenn dieser ansonsten nicht realisiert werden kann. Da das wirtschaftliche Interesse an einer Befreiung der Hausgartenfläche ungleich höher ist als in den übrigen Grundstücksbereichen, ist es sinnvoll für diese Fläche einen höheren Betrag, in Höhe von 25 % des Bodenrichtwertes bis zu einem Maximalbetrag von 2.000,00 EUR, anzusetzen.

3. Ziffer 24.6.23

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Schälzig“ sieht in Ziffer 4 vor, dass nicht überdachte Schwimmbecken als Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig sind. Diese Ausnahme hatte bisher keinen entsprechenden Gebührentatbestand, um das wirtschaftliche Interesse an der Leistung abzubilden. Es wurde auf den Auffangtatbestand „sonstiges“ zurückgegriffen. Dies soll im Zuge der Änderung korrigiert werden.

4. Ziffer 30 c)

Für das Löschen von Baulasten gab es bisher keinen Gebührentatbestand, obwohl dies eine förmliche Behördenentscheidung darstellt, welche grundsätzlich gebührenpflichtig sein muss. Dies soll im Zuge der Änderung korrigiert und eine Gebühr entsprechend der Übernahme in Höhe von 74,00 EUR aufgenommen werden.

5. Ziffer 34.10

Für Änderungen von Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurde bisher pauschal eine Gebühr in Höhe von 100,00 EUR erhoben. Um kleinere Änderungen in der Gebührenhöhe besser abbilden zu können wurde eine Rahmengebühr von 50,00 – 100,00 EUR eingeführt.

Finanzielles:

Kostenstelle: 5210 0000

Durch die Änderung des Verwaltungsgebührenverzeichnisses kann das wirtschaftliche Interesse an der Leistung bei der Erteilung der Genehmigungen berücksichtigt werden, so dass über die Zeitgebühr hinaus, dieser Betrag eine entsprechende Mehreinnahme bei den Verwaltungsgebühren des Baurechtsamtes darstellt. Da die Anzahl der jährlichen Fälle nicht absehbar ist, kann die tatsächliche Höhe der Mehreinnahmen derzeit nicht beziffert werden.

Anlagen:

Verwaltungsgebührensatzung mit Verwaltungsgebührenverzeichnis ab 1. April 2026.
(Änderungen sind in ROT hinterlegt)

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

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.

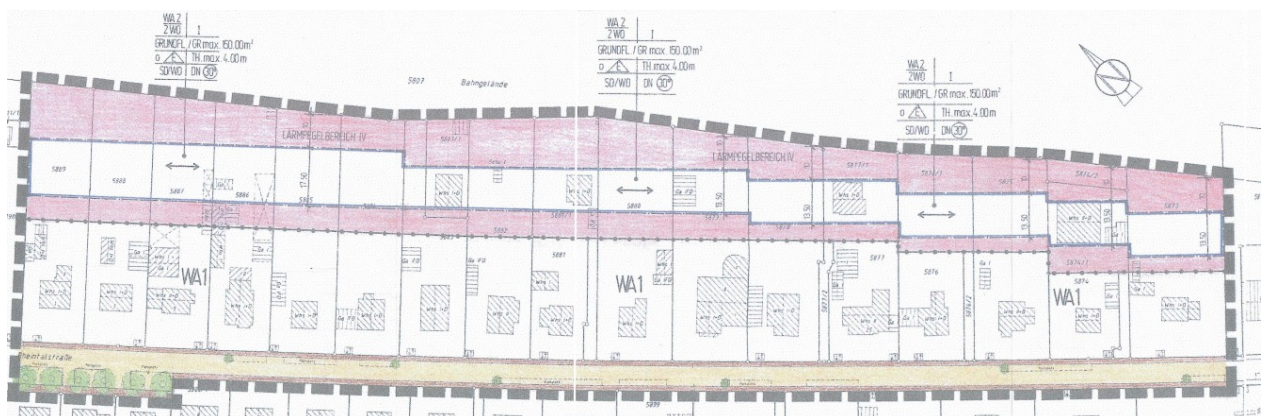
Erläuterungen:

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:

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:

Beschlussvorlage

Sitzung Verwaltungsausschuss am 11.02.2026

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 11.03.2026

- öffentlich -

Information und Beschlüsse zur nicht rechtsfähigen örtlichen "Büchner-Haase-Stiftung"

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Informationen in der Vorlage zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt die Büchner-Haase-Stiftung als rechtlich unselbstständige örtliche Treuhandstiftung nach §96 Abs. 1 Nr. 2 GemO an.
3. Der Gemeinderat überträgt dem Rechnungsprüfungsamtsleiter die Wahrnehmung der Aufgabe als Stiftungsbeirat nach § 112 Abs. 2 GemO als weitere Aufgabe.

Erläuterungen:

Aufgrund des Testaments der Eheleute Renate Katharina Haase, geb. Büchner und Karl-Heinz Max Haase vom 22.02.2007, bzw. 27.02.2007, das am 22.04.2024 aufgrund des Todes von Frau Haase am 13.04.2022 eröffnet wurde, hat Oberbürgermeister a.D. Herr Dr. Pörtl im Namen der Stadt Schwetzingen am 15.05.2024 die „Büchner-Haase-Stiftung“ als nicht rechtsfähige örtliche Treuhandstiftung gegründet.

Das Testament der Eheleute Haase hat verfügt, dass die Große Kreisstadt Schwetzingen alleinige Erbin des gesamten Vermögens der Eheleute Haase wird. Es wurde ebenso verfügt, dass das Vermögen treuhänderisch durch den Oberbürgermeister in eine nicht rechtsfähige, örtliche und gemeinnützige Stiftung eingebracht wird und den Stiftungszweck erfüllt. Der Name der Stiftung soll „Büchner-Haase-Stiftung“ und die Stiftung eine Ewigkeitsstiftung (auf Dauer angelegt) sein.

Aus den Erträgen der Stiftung ist zum einen die Grabstätte der Eheleute zu unterhalten. Zum anderen sollen die Erträge aus dem Vermögen ausschließlich im Gemeindebereich für die folgenden gemeinnützigen Zwecke eingesetzt werden:

1. Jugend- und Sportförderung (ca. 40%)
2. Seniorenhilfe (ca. 40%)
3. Unterstützung mildtätiger, kirchlicher Zwecke durch die „evangelische Kirchengemeinde „Melanchthon“ in Schwetzingen (ca. 20%)

Die Stiftung verfügt zum Gründungszeitpunkt über ein ungefähres Vermögen in der Höhe von 5,2 Mio. Euro. Es besteht ca. hälftig aus Grundstücken und hälftig aus Sparguthaben, Anleihen und Fondanteilen sowie zu einem kleinen Teil aus weiteren vorhandenen Wertgegenständen. Eine detailliertere Übersicht finden Sie in der beigefügten Anlage 1.

Nachdem auf mehrfache Erinnerung weder zu deren Zuständigkeit noch zu Fragen des Oberbürgermeisters von der Stiftungsbehörde eine Rückmeldung erfolgte, wurde nach fast zwei Jahren eine Stiftungssatzung entworfen und diese am 15.05.2024 notariell beurkundet.

Die Stiftungssatzung setzt zunächst den Stifterwillen, wie er im Testament beschrieben wurde um und verpflichtet die Stadt Schwetzingen, das Stiftungsvermögen als Sondervermögen zu halten und getrennt vom übrigen Vermögen der Stadt zu halten, zu verwalten und zu verwenden. Der Stiftungsbeirat setzt sich aus dem/der Oberbürgermeister/in, dem/der Kämmerer/in, dem/der Leiter/in des Sozialbereichs/-amts und dem/der Leiter/in des Rechnungsprüfungsamts zusammen. Eine Ergänzung oder Erweiterung des Stiftungsbeirats kann durch Zuwahl durch die vorhandenen Mitglieder erfolgen. Es wird des Weiteren die Beschlussfassung durch den Stiftungsbeirat und die Aufgaben und Befugnisse des Stiftungsbeirats geregelt. Die Aufgaben der Stiftung übernimmt der Stiftungsträger, die Stadt Schwetzingen, die für ihre Tätigkeiten keinen Anspruch auf Erstattung von Kosten oder Ersatz von Auslagen hat. Änderungen der Stiftungssatzung sind durch den Stiftungsbeirat einstimmig möglich, sofern sie nicht den Stifterwillen oder die Steuerbegünstigung der Stiftung (Gemeinnützigkeitsanerkennung des Finanzamts) gefährden. Das eingebrachte Vermögen ist als Anlage zur Stiftungssatzung ebenfalls urkundlich dokumentiert.

Da im Testament die/der jeweilige Oberbürgermeister/in als Treuhänder/in eingesetzt wurde, kommt dem Gemeinderat als Hauptorgan der Stadt im Bereich der Stiftung (Vermögen und Verwaltung) keine Funktion zu.

Durch den Stiftungsbeirat beschlossen, sehen die nächsten Schritte wie folgt aus:

- Das Vermögen und die Konten werden in die städtische Buchhaltung unter Einhaltung der Vorschrift der getrennten Darstellung und Verwaltung des Stiftungsvermögens eingegliedert.
- Eine Publikation über die Familie Büchner-Haase wird durch das Stadtarchiv erstellt.
- Eine Homepage (Unterseite der Stadthomepage) und ein Stiftungslogo soll erstellt werden.
- Erste Schritte zur Vermarktung der Grundstücke in Erbpacht, zur Erzielung von Erträgen für die Stiftungszwecke werden durchgeführt.
- Anlagerichtlinien für das Barvermögen der Stiftung sowie eine Anlagestruktur werden erarbeitet, vom Stiftungsbeirat beschlossen. Anschließend wird die Anlage des noch freien Geldvermögens in konservative der Gemeindehaushaltsverordnung entsprechenden Geldanlage erfolgen.
- Die bisher erwirtschafteten Erträge werden festgestellt und durch den Stiftungsbeirat ein Prozess zur Bezuschussung der Zwecke nach dem Stifterwillen in einer Geschäftsordnung festgelegt.

Da dem Rechnungsprüfungsamtsleiter nach Gemeindeordnung nur durch den Gemeinderat Aufgaben übertragen werden können, bedarf es für die Berufung in den Stiftungsbeirat eines gesonderten Beschlusses nach § 112 Abs. 2 GemO.

Anlagen:

Übersicht über Vermögen der Stiftung zum 30.10.2023
(Anlage der Stiftungssatzung) - **nichtöffentlich**

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