

TOP 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Ensemble Pförtnerhäuschen"
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden
Vorlage: 3028/2026

Sitzungsverlauf:

Der Vorsitzende berichtet, dass die Verwaltung mit der Entwicklung des Geländes Ausbesserungswerk Süd weiter vorankomme. Eines der beiden Pförtnerhäuschen sei in den letzten Kriegstagen leider noch zerstört und im Anschluss auch nicht wieder aufgebaut worden. Nach langer Suche habe man jetzt einen Investor gefunden, der dieses Pförtnerhausensemble wieder durch einen Zwillingsbau, der nicht historisierend, aber angelehnt an das Original gebaut werden soll, rekonstruiere. Indem man die Entwicklung des Ensembles Pförtnerhäuschen aus dem Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan herauslöse, könne man hier schneller entwickeln, um die bereits zugesagten Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm zu sichern. Die Anbindung werde über die Werkstraße erfolgen. Die Erschließung werde an den Pförtnerhäuschen enden.

Frau Anabel Hellriegel vom Planungsbüro Schöffler präsentiert anhand einer PowerPoint-Präsentation, die in der Anlage beigelegt ist.

Stadtrat Dr. Rittmann fragt, ob das sieben Jahre alte Artenschutzgutachten mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überarbeitet werde.

Ramon Eck bejaht dies. Das Gutachten werde um ein Fledermausgutachten ergänzt. Die Untersuchung dazu beginne aber erst ab April.

Stadtrat Dr. Rittmann stört sich am quadratischen Formschnitt der zu pflanzenden Bäume. Er sehe darin keinen optischen Mehrwert und würde sich das Geld dafür sparen.

Zudem wollte er wissen, ob das Material ‚Leichtbeton‘ recyclebar sei.

Der Vorsitzende erläutert, dass Leichtbeton mit recyceltem Glas gemischter Beton sei und das Material an sich schon aus Recyclingstoff bestehe. Hier wollte man mit Heidelberg Materials ein Pilotprojekt durchführen. In der Schweiz sei dieses Material schon häufig im Einsatz.

Stadtrat Dr. Lorenz bezeichnet es als Teil des deutschen Problems, hier einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen zu müssen. Das sei ein zu großer Aufwand, der in keinem Verhältnis zum Projekt stehe.

Stadtrat Dr. Rittmann fragt, warum man die Fläche nicht in Erbpacht an den Investor gebe.

Der Vorsitzende erklärt, dass sich ein denkmalgeschütztes Objekt nur im Eigentumsverhältnis steuerlich abschreiben lasse. Insofern wäre für den Investor eine Erbpacht unwirtschaftlich.

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.

Stimmungsbild:

Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Weiter zur Beschlussfassung in den Gemeinderat

TOP 2 Informationen zur Umsetzung des "Bauturbos" in Schwetzingen **Vorlage: 3118/2026**

Sitzungsverlauf:

Frau Feurer informiert zur Umsetzung des Bauturbos anhand einer PowerPoint Präsentation, die in der Anlage beigefügt ist.

Stadtrat Dr. Rittmann hat Zweifel, wie sich ein solches Verfahren innerhalb der geforderten drei Monate abbilden lässt, wenn es gleichzeitig so viele Stellen einbinden würde – neben Verwaltung noch den Technischen Ausschuss und den Gemeinderat.

Frau Feurer zeigt sich hier zuversichtlich. Dafür benötige man kein komplettes Bebauungsplanverfahren mehr, welches langwierig und kostspielig sei. Die dreimonatige Frist laufe zudem erst an, sobald die Baurechtsbehörde an das Gremium herantrete. Bei strittigen Verfahren könne der Gemeinderat das Ansinnen ablehnen oder vom Bauherren Nachbesserungen einfordern. Der Gemeinderat, so der Vorsitzende, bleibe immer „Herr des Verfahrens“.

Auf die Frage, nach welchen Kriterien der Bauturbo angewendet werde und ob sich diese vom gewöhnlichen Verfahren unterscheiden, antwortet der Vorsitzende, dass sich der Kriterienkatalog aus Maßstäben, die bei vorangegangenen Projekten aufgestellt wurden, zusammensetze.

Frau Feurer bittet aufgrund einer konkreten Anfrage eines Bauherrn um die Aufnahme eines weiteren Kriteriums und benennt dieses folgendermaßen: Grundsätzlicher Ausschluss von Vorhaben in Gewerbegebieten, außer in Einzelfällen, die keine negative Auswirkungen auf Gewerbebetriebe haben und die Wahrung des Gebietscharakters gewährleisten, z.B. im direkten Anschluss an ein Wohngebiet. Dies werde in den Kriterienkatalog aufgenommen.

Der Vorsitzende fügt an, dass man nur ungern das Thema Wohnen und Gewerbe mischen wolle. Bei Mischgebieten sei das Thema Lärm für Wohnen eine zu große Hürde.

Stadtrat Pitsch begrüßt die Regelung, dass die Entscheidung über Vorhaben im Bauturbo im Gemeinderat getroffen werde und nicht alleine vom Oberbürgermeister. Im Gemeinderat sei in der Vergangenheit ja durchaus schon mal ein Vorhaben abgelehnt worden. Wie werde dies in Zukunft gehandhabt?

Frau Feurer erklärt, dass die Entscheidung der Stadträte gelte. Diese könnten an den Investor Bedingungen stellen oder die Aufstellung eines Bebauungsplans fordern.

Stadtrat Pitsch möchte weiterhin wissen, was passieren würde, wenn ein Bauherr auf unerwartete Hindernisse beim Bau treffe, zum Beispiel im Wege liegende Leitungen. Dies sei laut Frau Feurer Sache und Risiko der Bauherren, wie bei jedem anderen Verfahren auch.

Stadträtin Vobis-Mink möchte wissen, ob es sich beim Bauturbo letztlich um einen Bürokratie Auf- oder Abbau handele.

Frau Feurer sieht im Verfahren klar einen Bürokratieabbau, zudem sei das Verfahren auch für den Bauherren kostengünstiger und schneller.

Zur Kenntnisnahme

TOP 3 Öffentliche Bekanntgaben / Anfragen aus dem Gremium

Sitzungsverlauf:

Kasernen

Stadtrat Renkert thematisiert die Presseberichte der vergangenen Tage zum Thema Reaktivierung von Kasernenstandorte durch die Bundeswehr. Was gebe es hier an neuen Infos zur Tompkins Kaserne in Schwetzingen?

Der Vorsitzende berichtet, dass es weder von der BlmA noch vom Bundesverteidigungsministerium dazu Signale oder Informationen gegeben habe. Auch PHV sei wohl nicht mehr in der Auswahl.

Stadtrat Renkert möchte zudem wissen, warum auf der Seite der ehemaligen Kilbourne Kaserne so massiv Bäume gerodet worden seien und wer dafür verantwortlich sei.

Der Vorsitzende vermutet, dass die BlmA dort rode, um einen Ausgleich des Ökokontos zu erzielen.

Stadträtin Baumann fügt hinzu, dass Sandrasen mehr Ökopunkte erziele.

S-Bahn Haltestelle Nordstadt

Stadträtin Utz bemängelt, dass der Parkplatz an der S-Bahn Haltestelle Nordstadt sich bei starkem bzw. längerem Regen in ein Schlammloch verwandele. Sie sei hierauf von Besuchern der Sportveranstaltungen in der Nordstadthalle angesprochen worden. Das sei wirklich ein Problem. Zudem würde der Dreck in die Halle geschleppt.

Amtsleiter Schemenauer gibt an, dass das Bauamt den Parkplatz bereits aufgefüllt habe, sich der Schotter aber immer wieder ausfahre. Es sei auch nur als Notparkplatz gedacht. Viel mehr machen könne man im Augenblick nicht.

Friedrichsfelder Landstraße

Stadtrat Melkus fragt an, ob sich in Sachen Rechtsabbiegespuren entlang der Friedrichsfelder Landstraße schon was getan habe. Diese seien vom Regierungspräsidium angekündigt worden.

Der Vorsitzende gibt an, dies klären zu müssen.

Landesfördermittel zur Entsiegelung von Flächen

Stadträtin Vobis-Mink weist auf Landesfördermittel zur Entsiegelung hin und fragt, ob man in Schwetzingen keine entsprechende Fläche habe, die entsiegelt werden könne.

Der Vorsitzende gibt an, dass man die Mittelspange im Rondell dafür im Blick habe und eventuell doch die Rollschuhbahn an der Stamitzstraße. Hier komme die Verwaltung auf den Gemeinderat wieder zu.

