



## **Vereinbarung zum Mobilitäts- und Verkehrskonzept „Schwetzinger Höfe“**

**zwischen der Stadt Schwetzingen,  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Matthias Steffan**

**kurz „die Stadt“**

**und**

**der Gemeinde Oftersheim,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Pascal Seidel**

**kurz „die Gemeinde“**

### **Präambel**

Das ca. 6,7 ha große, ehemals gewerblich genutzte Pfaudler-Areal wird im Zuge der Quartiersentwicklung „Schwetzinger Höfe“ städtebaulich neu geordnet und als Urbanes Gebiet mit rund 825 Wohneinheiten, sozialen Einrichtungen (u.a. Kindergarten) und gewerblichen Nutzungen entwickelt. Ziel ist ein vielfältiges Stadtquartier in zentraler Lage mit hoher städtebaulicher Qualität.

Der Gemeinderat hat am 09.04.2025 den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.04.2025 in der Schwetzinger Zeitung. **Mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.11.2025 wurde im Rahmen der Entwicklung des 3. Bauabschnitts das Verfahren für eine erforderliche 1. Änderung eingeleitet.**

Die „Schwetzinger Höfe“ liegen in der Innenstadt von Schwetzingen zwischen der Bahnstrecke, der Südtangente und der Scheffelstraße. In der Umgebung des Areals befinden sich Einzelhandelsmärkte, gewerbliche sowie nördlich angrenzend Wohnnutzungen.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Stadtquartiers erfolgt über die Scheffelstraße, welche über die Zufahrten Odenwaldring, Kurfürstenstraße und Südtangente an das Straßennetz angeschlossen ist.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf das Umfeld wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nr.98 Schwetzinger Höfe“ in 2023 eine umfassende verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro BS Ingenieure Ludwigsburg durchgeführt. Der Untersuchungsbereich erstreckte sich dabei auch auf das angrenzende Gemeindegebiet von Oftersheim, das frühzeitig und aktiv in die Projektentwicklung eingebunden war. **Diese Untersuchung wurde für das 1. Änderungsverfahren aktualisiert (Fassung vom 10.10.2025).**

Zentrales Ergebnis der Untersuchung war die Erkenntnis, dass es im Zusammenspiel mit dem steigenden Verkehrsaufkommen an der Kreuzung Heidelberger Straße (Ofersheim) / Scheffelstraße (Schwetzingen) zu einer verkehrlichen Überlastung kommen kann. Die Installation einer Lichtsignalanlage an dieser Stelle wurde daher vom Büro als geeignete Maßnahme zur Steuerung des Verkehrs empfohlen.

Mit der Vereinbarung sieht die Gemeinde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Bebauungsplan „Nr. 98 Schwetzingen Höfe“ (inkl. 1. Änderung), die Interessen im Bereich der Mobilität und des Individualverkehrs als gewahrt an. Die Vereinbarung beruht auf den Untersuchungen und festgestellten Ergebnissen des Planungsbüro BS Ingenieure, Ludwigsburg aus 06.2023 bzw. 10.10.2025, sowie der Stellungnahme der Gemeinde Ofersheim vom 21.01.2026.

## **§ 1**

### **Zeitplan Verkehrszählungen aus dem Quartier „Schwetzingen Höfe“**

Die Stadt und die Gemeinde vereinbaren, dass die Entwicklung des Urbanen Quartiers „Schwetzingen Höfe“ zu evaluieren ist. Hierfür erfolgt die Kostenverteilung wie in § 3 vereinbart.

Hierfür wird mit der baurechtlichen Schlussabnahme des 3. Bauabschnittes und dem Bezug der Wohn- und Gewerbeflächen eine Verkehrszählung durchgeführt.

Kommt die Verkehrszählung aber zu keiner wesentlichen Veränderung in der Verkehrsbelastung vereinbaren sich Stadt und Gemeinde zu weiteren Verkehrszählungen nach baurechtlichen Schlussabnahme und Bezug des 5. Bauabschnittes bzw. ggf. nach der Fertigstellung des gesamten Gebiets.

## **§ 2**

### **Evaluation der Verkehrszählung bzgl. des Knotenpunkts Scheffelstraße (Schwetzingen) / Heidelberger Straße (Ofersheim)**

Nach der in § 1 vereinbarten Verkehrszählungen sollen Treffen der verantwortlichen Personen der Stadt sowie der Gemeinde stattfinden. Sollte das Ergebnis dieser Verkehrszählung die prognostizierte Verschlechterung in der Belastung des Verkehrsknotenpunktes Scheffelstraße / Heidelberger Straße erbringen, kann der Empfehlung und der Einrichtung einer Lichtsignalanlage oder ggf. einer anderen baulichen Lösung gefolgt werden. Die Entscheidung über eine Baumaßnahme obliegt der Gemeinde im Einvernehmen mit der Stadt. Hierfür wird von einer Investitionskostenhöchstschätzung von maximal 400.000 EUR inkl. MwSt. (Stand 2026) ausgegangen. Hierfür erfolgt die Kostenverteilung wie in § 4 vereinbart.

Stadt und Gemeinde sind sich darüber einig, dass der Baupreisindex berücksichtigt wird.

## **§ 3**

### **Prüfung von sonstigen Maßnahmen der Verkehrssteuerung**

Die Stadt Schwetzingen ist bereit, im Vorfeld der Umsetzung von Maßnahmen in Ofersheim in Schwetzingen Möglichkeiten zu prüfen und ggf. umzusetzen, die geeignet sind, nicht gewünschte Verkehre zu vermeiden. Dazu gehören

- Beschilderung am Kreisverkehr Südtangente (von Schwetzingen-Zentrum kommend geradeaus und von den Schwetzingen Höfen kommend links über den Odenwaldring) in Richtung Heidelberg

- Verbesserung der Situation an der Ampel Odenwaldring / Bruchhäuser Straße für Rechtsabbieger in Richtung HD.
- Verbesserungen für Fahrradfahrer im Bereich des Kreisels an der Südtangente, z.B. für den Schülerverkehr von und in Richtung der Schulen in der Oststadt bzw. Schimper-Gemeinschaftsschule, z.B. durch die Schaffung von vorgelagerten Abbiegemöglichkeiten im Bereich der Südtangente in den Innenbereich des Quartiers Schwetzinger Höfe.

#### **§ 4 Kostenverteilung**

Die Stadt und die Gemeinde verteilen die Kosten wie folgt:

65% die Stadt  
35% die Gemeinde

Die Stadt beauftragt das Planungsbüro für die Verkehrszählungen. Die Beauftragung des Planungsbüros erfolgt nach einer Abstimmung zwischen der Stadt und der Gemeinde. Die Rechnungsstellung erfolgt direkt durch das Planungsbüro an die Stadt und die Gemeinde nach dem obigen Verteilungsschlüssel.

Die Gemeinde beauftragt die für die Ausführungen einer **Baumaßnahme nach § 2 erforderlichen Arbeiten in Abstimmung mit der Stadt**. Die Rechnungsstellung erfolgt an die Gemeinde und wird im Innenverhältnis mit der Stadt ausgeglichen.

#### **§ 5 Klageverzicht der Gemeinde**

Die Gemeinde verzichtet mit dem Abschluss dieser Vereinbarung unwiderruflich auf das Recht, gegen den Bebauungsplan „Nr. 98 Schwetzinger Höfe“ **incl. 1. Änderung** eine Normenkontrollklage durchzuführen. **Die Stadt nimmt den Verzicht an.**

#### **§ 6 Laufzeit und Kündigung**

Die Vertragsparteien schließen diese Vereinbarung befristet bis 31.12.2035.

Die Vereinbarung kann nur aus wichtigem Grund schriftlich und unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

#### **§ 7 Schriftform**

Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf die Schriftform.

#### **§ 8 Inkrafttreten der Vereinbarung**

Dieser Vertrag tritt mit Unterschrift\_in Kraft.

Schwetzingen, ....

Oftersheim, ....

Stadt Schwetzingen  
Matthias Steffan  
Oberbürgermeister

Gemeinde Oftersheim  
Pascal Seidel  
Bürgermeister