

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 10.06.2026

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 24.06.2026

- öffentlich -

Aufhebung der Veränderungssperre – Bebauungsplan Nr. 108 „Quartier IV,,

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung der am 18.12.2024 beschlossenen Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 108 – „Quartier IV“ durch Erlass der in der **Anlage 1** beigefügten Aufhebungssatzung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebungssatzung zur Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat am 18.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen, um die damaligen städtebaulichen Zielsetzungen – insbesondere die Sicherung Ortsbildprägender Strukturen sowie den Erhalt zusammenhängender Gartenflächen im Sinne des Teilrahmenplans „Grüne Lungen“ – planungsrechtlich zu sichern. Der räumliche Umgriff der Veränderungssperre entspricht dem räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 108 „Quartier IV“, siehe hierzu **Anlage 2**.

Im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten vertieften fachlichen Prüfungen sowie unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass die ursprünglichen Planungsziele nicht weiterverfolgt werden sollen.

Die Aufhebung der Veränderungssperre ist insbesondere aus folgenden Gründen sachgerecht:

1. Planungsrechtliche Neubewertung / Nutzung des Innenentwicklungspotenzials (§ 34 BauGB – „Bauturbo“)

Die Stadt Schwetzingen beabsichtigt, die vorhandenen Entwicklungspotenziale im Plangebiet künftig verstärkt über die planungsrechtlichen Möglichkeiten des § 34 BauGB zu aktivieren.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ermöglicht eine beschleunigte, einzelfallbezogene und am Bestand orientierte Entwicklung („Bauturbo“), ohne die zeit- und ressourcenintensive Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die bisher angestrebte bauleitplanerische Feinsteuerung tritt damit bewusst zurück

zugunsten einer flexibleren und schnelleren Realisierung von Bauvorhaben, insbesondere zur Stärkung der Innenentwicklung und zur kurzfristigen Aktivierung von Wohnbaupotenzialen.

Vor diesem Hintergrund ist die Aufrechterhaltung der Veränderungssperre nicht mehr erforderlich.

2. Erkenntnisse aus der Stadtklimaanalyse

Die aktuellen Ergebnisse der Stadtklimaanalyse zeigen, dass eine **differenzierte, standortbezogene Betrachtung** erforderlich ist.

Eine pauschale Sicherung über eine Veränderungssperre erweist sich hierfür als **zu undifferenziert und nicht zielgenau**. Eine Priorisierung anderer, strategisch relevanter Projekte ist erforderlich.

Die Veränderungssperre ist zur Sicherung der ursprünglichen Planungsziele nicht mehr erforderlich. Ihre Aufhebung ist daher **städtebaulich sinnvoll, rechtlich zulässig und verhältnismäßig**. Dies erfolgt nach § 17 Abs. 4 BauGB durch Beschluss einer Aufhebungssatzung.

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung entfällt die Sperrwirkung gemäß § 14 BauGB; Bauvorhaben sind anschließend wieder nach den allgemeinen planungsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen.

3. Städtebauliche und denkmalfachliche Bewertung

Die vertiefte Prüfung hat ergeben, dass im Plangebiet **keine zwingende denkmalfachliche Relevanz** oder zusammenhängende ortsbildprägende Struktur vorliegt, die eine verbindliche bauleitplanerische Sicherung zwingend erforderlich machen würde. Die ortsbildprägenden Gebäudegruppen wurden zwar im Zuge der Aufstellung der Gestaltungssatzung als solche identifiziert, im Laufe der Zeit wurden diese teilweise jedoch abgerissen oder verändert, so dass ein Erhalt nicht zu begründen ist. Darüber hinaus wurde durch das Landesdenkmalamt keine kulturhistorische Schutzwürdigkeit erkannt.

4. Verhältnismäßigkeit des Planungsaufwands

Die Anzahl der Grundstücke mit tatsächlichem städtebaulichem Steuerungsbedarf ist **begrenzt**. Faktisch könnten derzeit nur 5 bis 6 Grundstücke bebaut werden. Der hierfür erforderliche personelle und finanzielle Aufwand zur Aufstellung eines Bebauungsplans steht **nicht in einem angemessenen Verhältnis zum erwartbaren städtebaulichen Mehrwert**.

5. Stärkung der Innenentwicklung und Wohnraumschaffung

Durch die Aufhebung der Veränderungssperre können vorhandene Potenziale zur **Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt** zeitnah aktiviert werden. Dies entspricht den übergeordneten Zielen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Gerade vor dem Hintergrund der Klimafolgenanpassung kommt der Innenentwicklung eine zentrale Bedeutung zu:

Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen können zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden und damit Versiegelung sowie Eingriffe in klimaökologisch wertvolle Freiräume reduziert werden.

Im Gegensatz zu einer pauschalen Sicherung über eine Veränderungssperre ermöglicht dieser Ansatz eine situationsgerechte Abwägung zwischen Nachverdichtung und Klimaschutz bzw. Klimaanpassung im Einzelfall.

Bei der Anwendung der Vorschriften des „Bauturbos“ besteht im Rahmen der Ausübung des auszuübenden Ermessens die Möglichkeit durch öffentlich-rechtliche Vertragsvereinbarung steuernd in das beabsichtigte Baugeschehen einzugreifen, z.B., um den Erhalt der Grünstruktur im Quartierinneren zu sichern bzw. wiederherstellen oder aufwerten zu lassen.

Dies gilt nur dann nicht, wenn sich nach den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 108 „Quartier IV“ ein Rechtsanspruch auf Bebauung ergibt.

Die Innenentwicklung stellt damit keinen Widerspruch zur Klimafolgenanpassung dar, sondern ist vielmehr ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen und resilienten Stadtentwicklung.

Finanzielles:

Durch die Aufhebung der Veränderungssperre entstehen keine direkten Kosten. Vielmehr werden potenzielle Aufwendungen für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens vermieden.

Anlagen:

Anlage 1: Aufhebungssatzung zur Veränderungssperre vom 18.12.2024 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ (10.06.2026)

Anlage 2: Lageplan Geltungsbereich der Veränderungssperre (10.06.2026)

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