

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 23.09.2026

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 30.09.2026

- öffentlich -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Ensemble Pförtnerhäuschen" **hier: Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ in der Fassung vom 23.09.2026 wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wird eine Einsichtsmöglichkeit durch öffentliche Auslegung ermöglicht.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 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 das westliche Gebäude des historischen Ensembles 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 als Büroflächen genutzt werden.

Außerdem soll durch eine Restauration des Außenbereichs (Mauern, Türen, Tore) und durch den bereits neu angelegten, beleuchteten und von Bäumen gesäumten 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 Pförtnerhäuser 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 Infraleichtbeton realisiert werden. Als moderner Spiegelbau greift er die Formsprache des historischen Bestandsgebäudes auf und interpretiert sie zeitgemäß neu. Durch die Verwendung von Infraleichtbeton 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. 3.600 qm große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Das Plangebiet liegt im Süden des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks Süd in Schwetzingen und wird im Norden und Osten von Grünflächen, im Süden von Grünflächen und einer Wohnbebauung und im Westen von einer bestehenden Bahnlinie begrenzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht auch der Abgrenzung in den Vorhaben- und Erschließungsplänen. 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.

Die durch das Planvorhaben betroffenen Belange wurden ermittelt. Es liegen folgende Fachbeiträge zur Bauleitplanung vor:

1. Aktualisierte Bestandserfassungen und artenschutzrechtliche Beurteilung, ag/R, Andreas Kühn, vom 27.08.2026
2. Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, vom 10.09.2026
3. Zusammenfassende Auswertung und Bewertung der technischen Untersuchungen des südlichen Teils des BBAW, terraplan, vom 16.02.2024
4. Umweltbericht, ag/R, Andreas Kühn, vom 09.09.2026

Der Bebauungsplan-Entwurf 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 Entwurf 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 Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten
- Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Maßnahmen zum Immissionsschutz
- Flächen mit Pflanzgeboten

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: Lageplan Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“, in der Fassung vom 23.09.2026
- Anlage 2: Zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“, in der Fassung vom 23.09.2026
- Anlage 3: Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Entwurf) inkl. bauplanungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.09.2026
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, in der Fassung vom 05.12.2025, ergänzt am 07.05.2026 und 11.09.2026
- Anlage 5: Aktualisierte Bestandserfassungen und artenschutzrechtliche Beurteilung, ag/R, Andreas Kühn, Rastatt, in der Fassung vom 27.08.2026
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, Ludwigsburg, in der Fassung vom 10.09.2026
- Anlage 7: Zusammenfassende Auswertung und Bewertung der technischen Untersuchungen des südlichen Teils des BBAW, terraplan, Ober-Ramstedt, in der Fassung vom 16.02.2024
- Anlage 8: Umweltbericht, ag/R, Andreas Kühn, Rastatt, in der Fassung vom 09.09.2026

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