



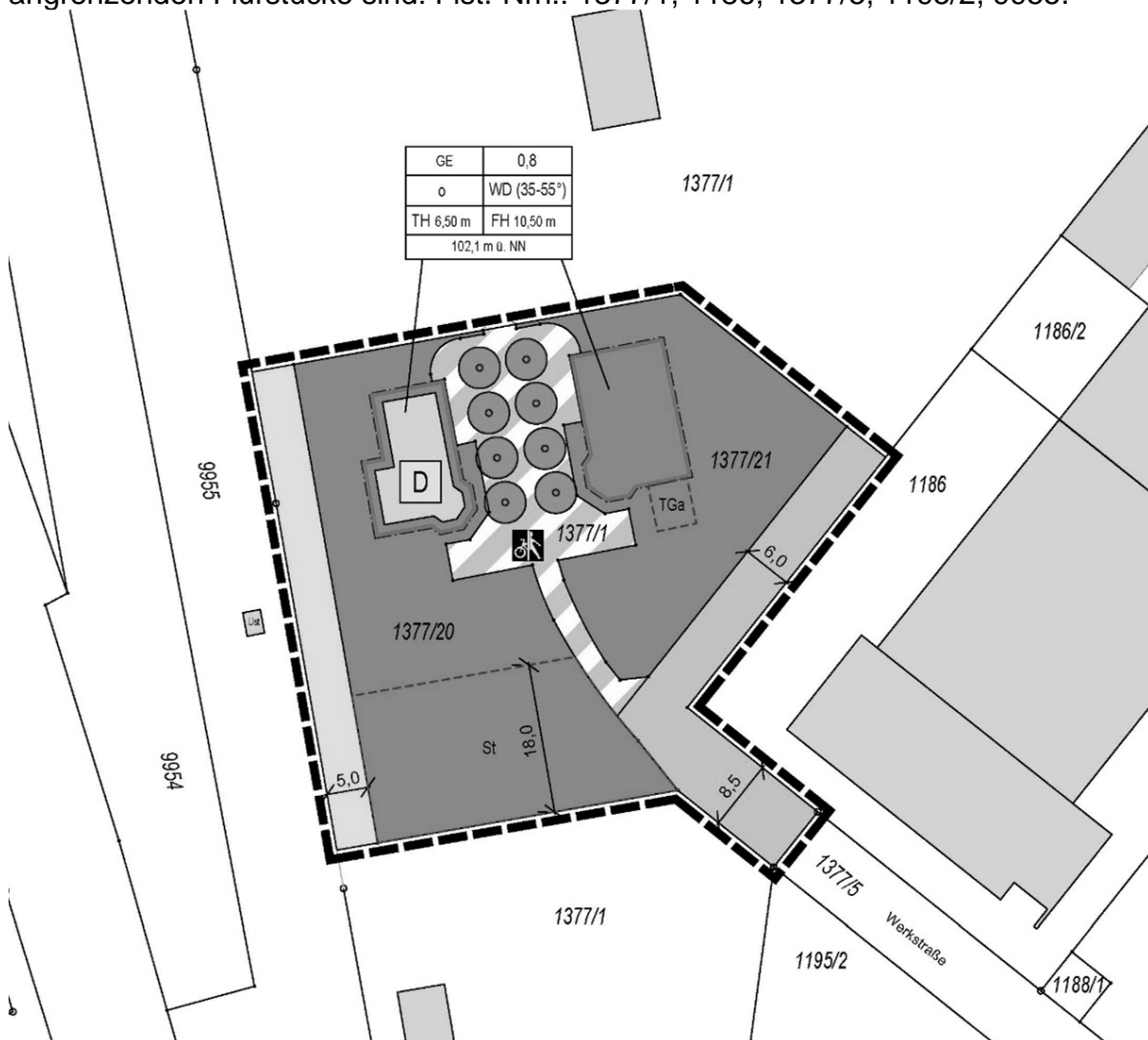
## Öffentliche Bekanntmachung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am 11.03.2026 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB durchzuführen.

### Plangebiet

Der ca. 3.400 qm große Geltungsbereich umfasst den im nachfolgenden Lageplan dargestellten Bereich (Flst.-Nrn: 1377/1 tw, 1377/20, 1377/21). Das Plangebiet liegt im Süden des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks in Schwetzingen und wird im Norden und Osten von Grünflächen und Gewerbe, im Süden von Grünflächen und einer Wohnbebauung und im Westen von einer bestehenden Bahnlinie begrenzt. Die angrenzenden Flurstücke sind: Flst.-Nrn.: 1377/1, 1186, 1377/5, 1195/2, 9955.



Maßgeblich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2026.

### **Planerfordernis**

Der Bereich rund um das Bestandsgebäude Pförtnerhäuschen soll revitalisiert werden. Die ehemals zwei Pförtnerhäuschen dienten als Eingang zum Werksgelände des Bundesbahnausbesserungswerks. Heute ist das westliche Gebäude des historischen Ensembles erhalten, aber stark sanierungsbedürftig, während das östliche Pförtnerhäuschen Ende des 2. Weltkrieges zerbombt und komplett zerstört wurde.

Das bestehende Pförtnerhäuschen, das unter Denkmalschutz steht, soll ertüchtigt werden und wie im ursprünglichen Zustand 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, Toranlage) und durch den zukünftig neu beleuchteten und von Bäumen gesäumten öffentlichen Geh- und Radweg 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.

### **Verfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Es wird dieses Verfahren gewählt, da sich das Plangebiet im Außenbereich und nicht in einem zusammenhängenden Ortsteil befindet.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Aufgrund der Beschlussfassung des Gemeinderates in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.03.2026 wird zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ zusammen mit den aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 25.02.2026 veröffentlicht.

Bestandteile der Veröffentlichung sind:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.02.2026
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.02.2026
- Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in der Fassung vom 05.12.2025
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 25.02.2026
- Hinweise in der Fassung vom 25.02.2026
- Begründung in der Fassung vom 25.02.2026
- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung in der Fassung vom 12.03.2019
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 21.01.2026
- Bodengutachten in der Fassung vom 16.02.2024

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den oben genannten Bestandteilen ist in der Zeit vom

**16.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026**

auf der Homepage der Stadt Schwetzingen unter <https://www.schwetzingen.de/offenlagen> und im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> abrufbar.

Ergänzend hierzu können alle Bebauungsplanunterlagen einschließlich o.g. Anlagen während des oben genannten Zeitraums auch im Bürgermeisteramt Schwetzingen, Hebelstraße 1, EG (Eingangsbereich), 68723 Schwetzingen, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift, per E-Mail oder schriftlich bei der Großen Kreisstadt Schwetzingen, Amt für Stadtentwicklung, Hebelstraße 7, 1. OG (Offenlagen), 68723 Schwetzingen vorgebracht werden. Gleichzeitig besteht dort innerhalb der Auslegungsfrist Gelegenheit zur Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Die Ergebnismitteilungen werden erst nach dem durch den Gemeinderat erfolgten Satzungsbeschluss versandt.

Schwetzingen, den 12.03.2026

**Matthias Steffan, Oberbürgermeister**