



Stadt
Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 80/3
„Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung

SATZUNGSFASSUNG
07.05.2025

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 80/3 „Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am 21.05.2025 aufgrund des § 10 Abs. 1 Bau- gesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan Nr. 80/3 „Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Abgrenzung in der Plan- zeichnung vom 12.02.2025 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Lageplan im Maßstab 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 07.05.2025
- b) Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 07.05.2025

Zur Erläuterung ist die Begründung vom 07.05.2025 beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung:

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

Bebauungsplan 80/3 und Örtliche Bauvorschriften
„Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung in Schwetzingen
Satzung in der Fassung vom 07.05.2025

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Schwetzingen, den

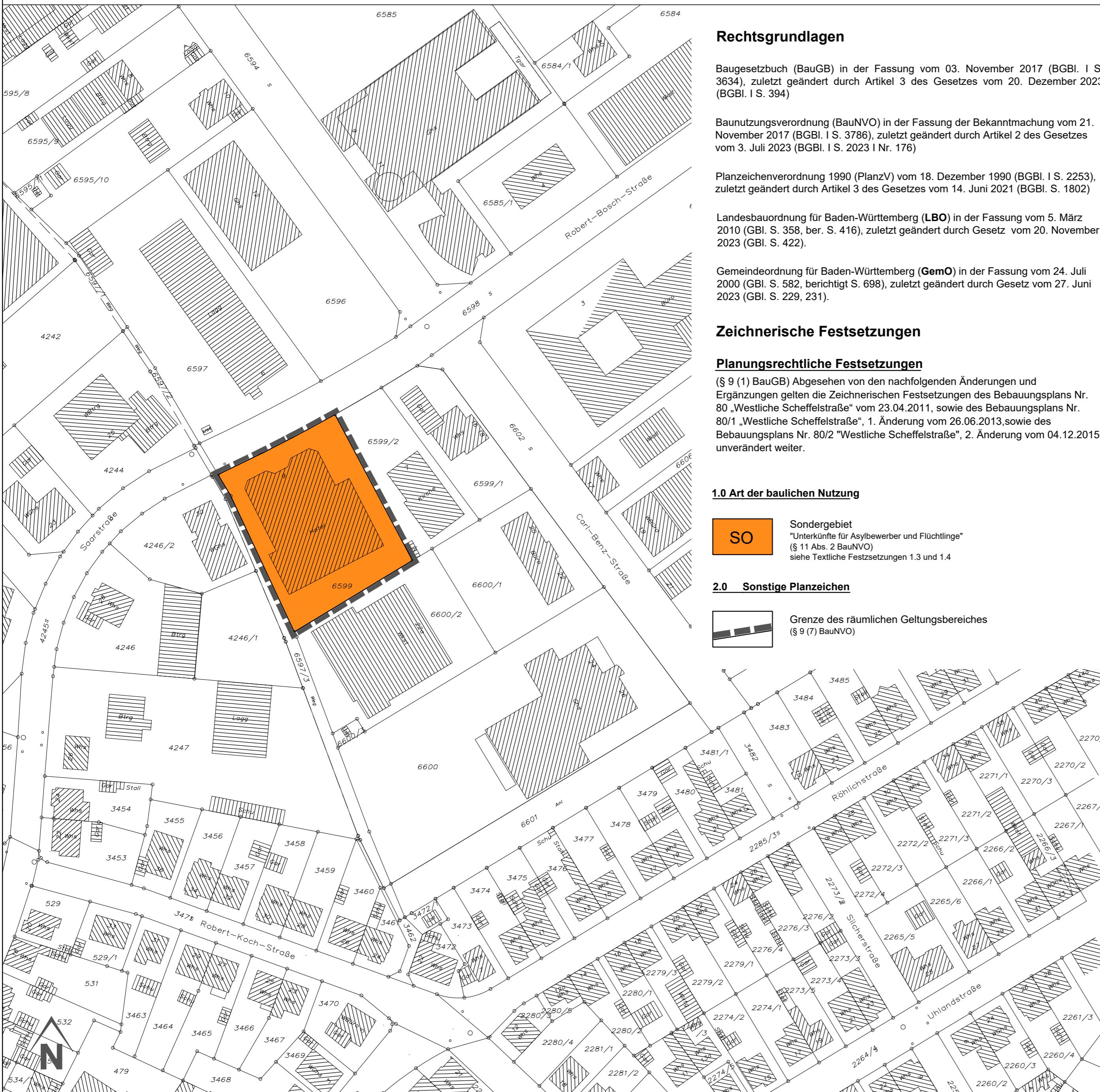
Matthias Steffan
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2025 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den

Matthias Steffan
Oberbürgermeister

Die Satzung ist am in Kraft getreten.



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 80/3 „Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBI. S. 422).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBI. S. 229, 231)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

des Bebauungsplanes 80/3 „Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung der Stadt Schwetzingen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Abgesehen von den nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen gelten die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011, sowie des Bebauungsplans Nr. 80/1 „Westliche Scheffelstraße“, 1. Änderung vom 26.06.2013, sowie des Bebauungsplans Nr. 80/2 „Westliche Scheffelstraße“, 2. Änderung vom 04.12.2015 unverändert weiter.

1.3 Sondergebiet „Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“ (SO)

i. S. v. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient zur nicht dauerhaften Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen nach dem Gesetz über die Aufnahme von Flüchtlingen (Flüchtlingsaufnahmegesetz – FlüAG vom 19.12.2013, Gesetzblatt 2013, 493)

1.4 Befristete Festsetzung i. S. v. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 6599 wird befristet bis zum 30.06.2035 ein Sondergebiet für die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen festgesetzt. Die Zulässigkeit der auf dieser Grundlage genehmigten Vorhaben ist auf den Zeitraum bis zum 30.06.2035 befristet.

Folgenutzung:

Die planungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet ist in ihrer ursprünglichen Festsetzung (Bebauungsplan Nr. 80/1 „Westliche Scheffelstraße“, 1. Änderung) rechtsverbindlich seit dem 26.06.2013, anzuwenden.

HINWEISE:

1. Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (beigefügter Lageplan), die bei Bauarbeiten gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Der Bauherr soll darüber informiert werden, dass er sich bezüglich einer Änderung der Anbindung an die Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen soll (Tel. 0800 330 1903).

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 80/3 „Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung

SATZUNG

BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)

A. GELTUNGSBEREICH

B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE

C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

D. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

E. VERFAHREN

F. BESTAND, KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG DER ZULÄSSIGEN NUTZUNGSART - BEGRÜNDUNG

G. ARTENSCHUTZ

H. ALTLASTEN

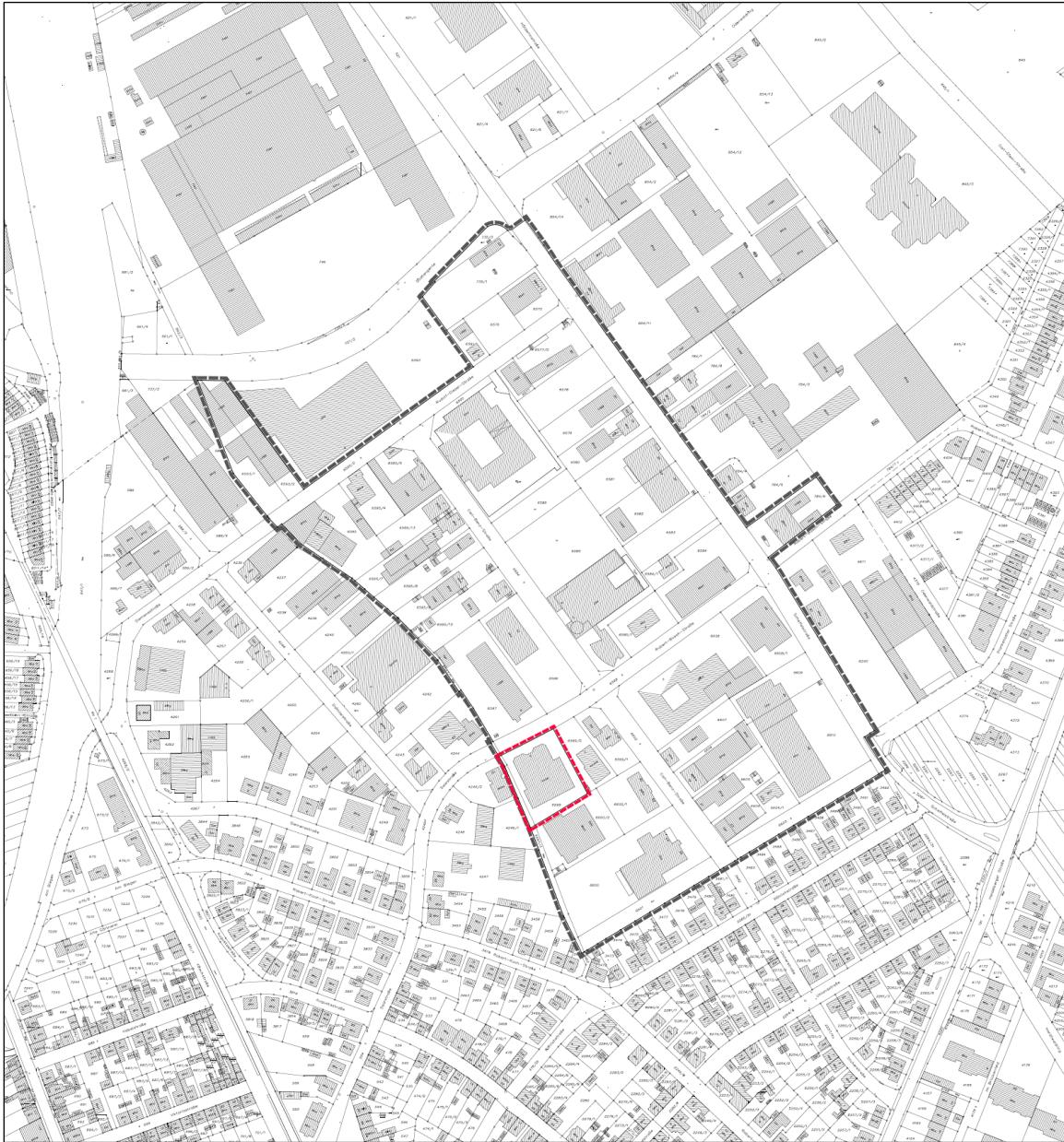
Bebauungsplan 80/3 und Örtliche Bauvorschriften
„Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung in Schwetzingen
Begründung in der Fassung vom 07.05.2025

BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das 2.533 m² große Plangebiet besteht aus dem Flst-Nr. 6599 und liegt an der Robert-Bosch-Straße 9, an der südöstlichen Gemarkungsgrenze zu Oftersheim. Es umfasst einen räumlich untergeordneten Teilbereich des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011.

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan rot dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Die Kommunen sind mit der Bewältigung der stark angestiegenen Zuwanderung von Flüchtlingen nach Deutschland konfrontiert. Die Bereitstellung von Unterkünften für diese Menschen, die oft aus Krisengebieten kommen, stellt in Ballungszentren mit ohnehin angespanntem Wohnungsmarkt ein großes Problem dar. Flächen, die zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum für den Wohnungsbau benötigt werden, stehen im Regelfall nicht zur Verfügung. So auch in der Stadt Schwetzingen, gelegen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Rhein-Neckar-Region gehört zu den wachstumsstärksten Regionen in der Bundesrepublik. Infolge der geringen Neubautätigkeit aufgrund fehlender Flächenpotentiale in Schwetzingen und der hohen Nachfrage nach Wohnraum kam es in den letzten Jahren zu einem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt, der sich am deutlichsten im Miet- und Kaufpreisniveau ausdrückt. So ist es vor allem für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen schwerer, sich den Wunsch nach Wohneigentum in Schwetzingen zu erfüllen. Auch andere Zielgruppen sehen sich bei einem wachsenden Preisniveau größer werdenden Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung gegenüber.¹

Die zeitnahe Nutzung anderer Flächen für die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen scheitert vielfach an planungsrechtlichen Vorschriften.

Vor diesem Hintergrund ist am 26.11.2014 das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ (Flüchtlingsunterbringungs-Maßnahmengesetz) in Kraft getreten. Hierdurch soll sofort vor allem die Zulässigkeit von Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und Asylbewerber in verschiedenen Gebetskulissern erleichtert werden; so auch in Gewerbegebieten. Die Bedürfnisse von Flüchtlingen oder Asylbewerbern und ihrer Unterbringung sind bei der Bauaufsichtsplanung zu berücksichtigen.

Nun ergibt sich in Schwetzingen die Gelegenheit auf Grundstück Flst-Nr. 6599 durch die Umnutzung eines bestehenden Hotels eine zeitnahe Ansiedlung von Unterkünften für Asylbewerber und Flüchtlingen zu realisieren. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest. Auf diese Weise wird der baurechtliche Bestand an Gewerbebetrieben – vorrangig Dienstleistungsgewerbe und dessen Entwicklungsmöglichkeiten – planungsrechtlich gesichert. Wohnen ist generell unzulässig; ausnahmsweise ist betriebsbezogenes Wohnen zulässig. Zur Stärkung der gewerblichen Nutzung sind Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen.

Somit ist eine Umnutzung des Hotels für die Ansiedlung von Asylbewerbern und Flüchtlingen auf Grundstück Flst-Nr. 6599 aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich.

In der Folge sollen durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umnutzung des Hotels zur vorübergehenden Schaffung von Wohnraum für die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen um weitere 10 Jahre verlängert werden.

¹ GEWOS: Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030 – Ergebnisbericht, Hamburg, April 2015

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Unterer Neckar ist für den Geltungsbereich eine bestehende **Siedlungsfläche – gewerbliche Fläche** ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt auch weiterhin in seinem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest und entspricht somit dieser Vorgabe. Soweit durch die Bebauungsplanänderung zeitlich befristet eine Sondergebietsfläche festgesetzt wird, ist hiervon nur eine Parzelle innerhalb des gesamten Plangebiets des Bebauungsplanes „Westliche Scheffelstraße“ betroffen. Dies und der Umstand der zeitlichen Befristung stehen der Annahme einer raumbedeutsamen Planung und einer Beeinträchtigung der raumordnungsrechtlichen Planung entgegen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 stellt für das Plangebiet eine **gewerbliche Baufläche** dar.

Die planungsrechtliche Festsetzung eines **Sondergebietes „Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“** auf einem räumlich untergeordneten Grundstück widerspricht nicht den Grundzügen der Flächennutzungsplanung. Hinzu kommt, dass das Sondergebiet zeitlich befristet ist und als Folgenutzung die Festsetzungen des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011 einschließlich der 1. Änderung vom 26.06.2013 wieder in Kraft treten. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird deshalb nicht angetastet.

Auf der benachbarten Gemarkung Oftersheim stellt der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ebenfalls eine **gewerbliche Baufläche** dar.

D. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011 einschließlich der 1. Änderung vom 26.06.2013 setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung ein Gewerbegebiet GE1 fest. Ausgeschlossen sind unter anderem auch Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Ansiedlung einer Unterkunft für Asylbewerber und Flüchtlinge ist somit planungsrechtlich unzulässig. Dies gilt auch für das betreffende Grundstück Flst-Nr. 6599:

- Eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans kommt nicht in Betracht, da im festgesetzten Gewerbegebiet keine entsprechende Ausnahme vorgesehen ist.
- Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht, da durch die geplante Umnutzung die Grundzüge der Planung berührt sind.

Bebauungsplan 80/3 und Örtliche Bauvorschriften
„Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung in Schwetzingen
Begründung in der Fassung vom 07.05.2025

- Eine Sonderbefreiung gemäß § 246 Abs. 10 BauGB kann zwar auch erteilt werden, wenn durch die geplante Umnutzung die Grundzüge der Planung berührt sind. Allerdings liegen die Befreiungsvoraussetzungen hierfür nicht vor (Anlagen für soziale Zwecke müssen ausnahmsweise/ allgemein zulässig sein). Eine Sonderbefreiung kommt daher auch nicht in Betracht.

Auf der benachbarten Gemarkung Oftersheim setzt der unmittelbar angrenzende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhlich“ vom 1.12.1972 ein Gewerbegebiet fest.

E. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ dient der Fortentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes am süd-östlichen Rand von Schwetzingen. Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

F. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung der zulässigen Nutzungsart - Begründung

Bestand

Im Plangebiet ist eine Hotelnutzung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO baurechtlich genehmigt. Das Hotel ist als Gewerbebetrieb aller Art im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Es ist umgeben von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben – vorrangig Dienstleistungsgewerbe – im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ sowie im Geltungsbereich des in Oftersheim angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Röhlich“ – vorrangig Handwerk.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Schaffung von Unterkünften für Asylbewerber und Flüchtlinge ist eine dringende gesetzliche Aufgabe. Auf Schwetzinger Gemarkung bietet sich eine konkrete Ansiedlungsmöglichkeit durch Umnutzung eines bestehenden Hotels auf Grundstück Flst-Nr. 6599 an. Durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen soll vorübergehend Wohnraum für die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen geschaffen werden.

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans ist daher die Festsetzung eines Sondergebietes „Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“ für einen auf 10 Jahre befristeten Zeitraum im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf Grundstück Flst-Nr. 6599. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass nach Ablauf der zeitlichen Befristung die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen wieder wirksam werden.

Räumliche Zulässigkeit

Diese Festsetzung ermöglicht in einem räumlich untergeordneten Teilbereich des festgesetzten Gewerbegebietes die Ansiedlung einer Unterkunft für Asylbewerber und Flüchtlinge in einem ehemaligen Hotelgebäude. Das Sondergebiet ist mit den zulässigen und realisierten Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet „Westliche Scheffelstraße“ sowie im auf Oftersheimer Gemarkung angrenzenden „Gewerbegebiet Röhlich“ verträglich. Denn die von den Betrieben – überwiegend Dienstleistungsgewerbe und Handwerk - ausgehenden Emissionen ermöglichen einerseits eine wohnähnliche Nutzung und stellen andererseits keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für zulässige gewerbliche Nutzungen dar. Auch künftig ist die Realisierung des Planungsziels „Erhalt und Entwicklung der gewerblichen Nutzung – vorrangig Dienstleistungsgewerbe“ weitgehend konfliktfrei möglich; denn die gewerbliche Nutzung kann möglichst ohne Einschränkungen weiter betrieben werden.

In günstiger fußläufiger Erreichbarkeit (200 m Einzugsbereich) zum Grundstück Flst-Nr. 6599 wird die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch einen Lebensmitteldiscounter gesichert.

Befristete Zulässigkeit - Baurecht auf Zeit

Da die Zuwanderungszahlen von Asylbewerbern und Flüchtlingen nicht verlässlich abgeschätzt werden können, wird nicht von der Möglichkeit des § 246 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht, über einen befristeten Zeitraum von 5 Jahren eine dauerhafte Etablierung derartiger Einrichtungen zuzulassen. Vielmehr soll über eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für einen auf 10 Jahre begrenzten Zeitraum die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen planungsrechtlich gesichert werden. Mit dieser zeitlichen Befristung können auf längere Sicht die Grundzüge der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ gesichert werden. Der vorgegebene Zeithorizont bis zum 30.06.2035 ist überschaubar.

Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ergibt sich die Nachfolgenutzung aus den **GE**-Festsetzungen des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011 sowie den ergänzenden Festsetzungen der 1. Änderung vom 26.06.2013. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Die zeitliche Befristung dient auch der Sicherung des festgesetzten Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Röhlich“ auf Oftersheimer Gemarkung. Auch hier werden auf längere Sicht die Grundzüge der Planung nicht berührt.

G. Artenschutz

Da der Bebauungsplan lediglich der Regulierung der Nutzungsart dient und gegenüber der bisher zulässigen Bebauung keine weitergehenden Regelungen getroffen werden sollen, wird auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete infolge der Planungen.

Bebauungsplan 80/3 und Örtliche Bauvorschriften
„Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung in Schwetzingen
Begründung in der Fassung vom 07.05.2025

H. Altlasten

Das Grundstück Flst-Nr. 6599 ist nicht im Altlasten- / Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises verzeichnet.

Aufgestellt:

Landau, 29.10. 2015



Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

3. Änderung:

Schwetzingen, 07.05.2025
Stadt Schwetzingen, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung