



Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 98/1 „Schwetzingener Höfe“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Beteiligung der Öffentlichkeit, Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden – Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98/1 „Schwetzingener Höfe“, 1. Änderung wird veröffentlicht.

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am 19.11.2025 in öffentlicher Sitzung für den Bebauungsplan Nr. 98/1 „Schwetzingener Höfe“, 1. Änderung beschlossen, eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke, Flst.-Nr. 750/14, 750/22, 750/23 und 750/24.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98/1 „Schwetzingener Höfe“, 1. Änderung umfasst den im nachfolgenden Lageplan dargestellten Bereich. Er befindet sich am süd-westlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwetzingener Höfe“. Nach Süden grenzt die Südtangente, nach Westen die Bundesbahntrasse und im Norden und Westen der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzingener Höfe“ an das Plangebiet an.

Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist folgende Planzeichnung maßgeblich:



Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2025.

Ziele und Zwecke der Planung

Der am 09.04.2025 zur Satzung beschlossene Bebauungsplan „Schwetzingener Höfe“ soll in seinem Teilbereich 3 geändert werden. Die mittlerweile fortgeschrittene und konkrete Gebäudeplanung für Teilbereich 3 erfordert zuvor nicht bekannte Änderungen am Bebauungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwetzingener Höfe“, 1. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der konkreten Planung in Teilbereich 3 geschaffen werden.

Das ca. 0,65 ha umfassende Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes „Schwetzingener Höfe“. Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Quartiersgarage geplant, im östlichen Bereich ein Gebäudekomplex. Um die geplanten Bauvorhaben umsetzen zu können, müssen im Bebauungsplan folgende Änderungen vorgenommen werden:

Die geplante städtebauliche Figur aus Quartiersgarage und den angrenzenden Baukörpern, die über Arkaden miteinander verbunden sind, fügt sich nicht vollständig in die überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein. Daher müssen diese entsprechend angepasst werden.

Für den Bau der Quartiersgarage ist zudem eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse auf VII erforderlich.

Sowohl für die Quartiersgarage als auch für die Baukörper ist ebenso eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 20,00 m notwendig.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwetzingener Höfe“ festgesetzten Mindestfassadenlängen in Richtung Westen und Süden entsprechen nicht der geplanten Bebauung mit Quartiersgarage und Baukörpern und sind auch aus schallschutztechnischen Gründen nicht mehr erforderlich.

Verfahren

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 3 BauGB).

Von der Erstellung eines Umweltberichts zur Bebauungsplanänderung nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB und von der Überwachung („Monitoring“) nach § 4c BauGB wird ebenfalls abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 3 BauGB). Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der 1. Änderungen wurden gutachterlich beleuchtet.

Die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund der Beschlussfassung des Gemeinderates in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.11.2025 wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Schwetzingener Höfe“, 1. Änderung zusammen mit den aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 16.10.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Bestandteil der Veröffentlichung sind neben dem Entwurf des Bebauungsplans zusammen mit den aufgestellten örtlichen Bauvorschriften folgende Anlagen:

- Hinweise in der Fassung vom 16.10.2025
- Begründung in der Fassung vom 16.10.2025
- Stellungnahme zu den schalltechnischen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.10.2025
- Verkehrliche Stellungnahme zu dem Bauvorhaben mit angepasster Flächennutzung in der Fassung vom 10.10.2025
- Prüfung der grünordnerischen Belange hinsichtlich der geplanten Bebauungsplanänderung „Schwetzingener Höfe“, 1. Änderung“ in der Fassung vom 10.10.2025

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften ist mit den o.g. Anlagen in der Zeit vom

01.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026

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.

Diese Öffnungszeiten sind:

Montag	08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag	08:00 – 12:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Freitag	08:00 – 12:00 Uhr

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 Ergebnismittelungen werden erst nach dem durch den Gemeinderat erfolgten Satzungsbeschluss versandt.

Schwetzingen, den 27.11.2025

Matthias Steffan, Oberbürgermeister