

Stadt Schwetzingen

Amt: 20 Kämmereramt
Datum: 09.04.2021
Drucksache Nr. 2445/2021

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 05.05.2021

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 19.05.2021

- öffentlich -

1. Einziehung bzw. Entwidmung von Verkehrsflächen Flst.Nrn. 1044/100 und 1045/100 Pfaudlerstraße

2. Zustimmung zum Verkauf der Teilflächen Flst.Nrn. 1044/100 und 1045/100 Pfaudlerstraße an die Fa. Epple Projekt Kurpfalz GmbH, Heidelberg

Beschlussvorschlag:

1. Die öffentliche Verkehrsfläche Pfaudlerstraße Flst.Nr. 1045/100 und die Landwirtschaftliche Fläche Pfaudlerstraße Flst.Nr. 1044/100 sind für den öffentlichen Verkehr entbehrlich und können eingezogen werden. Die beabsichtigte Einziehung der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 Straßengesetz Baden-Württemberg öffentlich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Grundstücksteilflächen Flst.Nr. 1045/100 und 1044/100 mit einer Gesamtfläche von 1.303 m² unter Berücksichtigung des durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen festgesetzten Bodenrichtwertes an die Firma Epple Projekt Kurpfalz GmbH, Heidelberg zu übertragen.

Erläuterungen:

Die Fa. Epple Projekt Kurpfalz GmbH mit Sitz in Heidelberg hat das ehemalige Betriebsgelände der Pfaudlerwerke in Schwetzingen erworben um ein Wohnquartier zu bauen. Grundlage der Bebauung ist der gemeinsam mit der Stadt Schwetzingen ermittelte Masterplan für das Quartier.

Für diese Entwicklung werden Teilflächen der städtischen Grundstücke Pfaudlerstraße Flst.Nrn. 1044 und 1045 benötigt.

Die beiden Flächen Flst.Nr. 1044/100 mit 420 m² und Flst.Nr. 1045/100 mit 883 m² haben eine Gesamtfläche von 1.303 m². Der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen festgesetzte Bodenrichtwert beträgt 400 EUR/m².

Die Fam. Epple beabsichtigt, die beiden bereits vermessenen städtischen Teilflächen zu erwerben und mit den Flächen der Fa. Epple Flst.Nrn. 750/100, 1046/1, 662/2, 1047/2 und 1046 (im beigefügten Plan schraffiert) zu vereinigen, sodass ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von 11.121 m² entsteht. Auf diesem Grundstück soll die geplante Quartiersentwicklung realisiert werden.

Da es sich bei der Pfaudlerstraße um eine öffentliche Straßenfläche handelt, ist vorab ein förmliches Einziehungs- bzw. Entwidmungsverfahren gem. § 7 Straßengesetz Baden-

Württemberg notwendig.

Eine Verkehrsfläche kann eingezogen werden, wenn sie für den Verkehr entbehrlich ist oder wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Einziehung erforderlich machen.

Nach der Fertigstellung des geplanten Bauabschnittes sowie des gesamten Areals wird die Pfaudlerstraße keine Straße mehr sein und ist somit aus diesem Grund entbehrlich.

Gemäß § 7 Abs. 3 und 4 StrG Baden-Württemberg sind grundsätzlich die Absicht der Einziehung sowie die Einziehung einer Straße öffentlich bekannt zu machen, um den von der Einziehung der Straße Betroffenen Gelegenheit für Einwendungen zu geben. Danach hat der Gemeinderat unter Berücksichtigung eventueller Anregungen und Bedenken endgültig über die Einziehung bzw. Entwidmung durch Beschluss zu entscheiden. Dieser Beschluss ist ebenfalls mit einer einmonatigen Widerspruchsfrist öffentlich bekannt zu machen.

Eine Übertragung der Grundstücksflächen ist nach Abschluss des Verfahrens zur Entwidmung und nach Ablauf der 3-Monats-Frist zur Erhebung von Einwendungen gegen die Entwidmung der Verkehrsfläche und unter der Voraussetzung, dass keine Einwendungen gegen die Entwidmung in rechtserheblicher Form vorgetragen sind, vorgesehen. Die Grundstücksfläche soll an die Firma Epple Projekt Kurpfalz GmbH mit Sitz in Heidelberg unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts übertragen werden.

Diese Grundstücksübertragung stellt einen Teil mehrerer beabsichtigter Grundstücksübertragungsvorgänge dar. Die jeweiligen Grundstücksflächen sollen hierbei unter den im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Rahmendbedingungen bzw. unter Beachtung des Verkehrswertes übertragen werden, teilweise durch Tausch oder durch Kauf/Verkauf. Dabei ist zur Vereinfachung der Handhabung insgesamt eine Verrechnung der jeweiligen Kaufpreisforderungen beabsichtigt.

Deshalb soll der Kaufpreis, soweit im Zeitpunkt des Übertragungsvertrages eine aufrechenbare Gegenforderung noch nicht besteht ggf. auch als Teil der insgesamt zu verrechnenden Forderungen aus der Baugebietsentwicklung gestundet werden.

Die Verwaltung wird im Fall einer solchen Stundung sicherstellen, dass die Kaufpreisforderung im Insolvenzfall nicht ausfällt, z.B. durch Sicherung der Kaufpreisforderung durch Bankbürgschaft oder gleichwertige Sicherung.

Anlagen:

Öffentliche Bekanntmachung
Luftbild Pfaudlerstraße
Kataster Pfaudlerstraße alt
Kataster Pfaudlerstraße neu

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: