

Satzung

der Stadt Kerpen über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Kerpen-Sindorf, Vogelrutherfeld“ vom 17.12.1996

Aufgrund des § 165 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) und § 7 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV NW S. 666 ff.) hat der Rat der Stadt Kerpen die in seiner Sitzung am 24. 10. 1995 beschlossene und durch Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. April 2002 - AZ.: 7a D 213/97.NE - für unwirksam erklärte Satzung nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 215 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) zur Behebung des gerügten Mangels mit Beschluß vom 16. Dezember 2003 erneut in Kraft gesetzt:

§ 1 – Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches

(1) Zur Behebung des erheblichen Wohnungsmangels als auch zu wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen soll der nachfolgend näher beschriebene Bereich entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Kerpen sowie entsprechend der angestrebten Entwicklung der Region erstmalig entwickelt werden.

Er wird daher als städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Kerpen-Sindorf, Vogelrutherfeld“.

(2) In diesem Entwicklungsbereich soll insbesondere zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Miet- und Geschosswohnungsbau sowie Eigentumswohnungen und Eigenheime) bei Grundstücken, die für diesen Zweck zur Verfügung gestellt werden, ein Nachlass auf den Grundstückspreis von 25 % gewährt werden. Des Weiteren ist es ein besonders Ziel der Entwicklungsmaßnahme, Familien mit Kindern, die derzeit größtenteils in Sozialwohnungen leben, über die Bereitstellung von preisgünstigem Bauland in Verbindung mit Eigenleistung in Selbsthilfeprojekten zu Eigentum zu verhelfen, um dadurch den Wohnungsmarkt zu entlasten.

(3) Der städtebauliche Entwicklungsbereich besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Sindorf:

Flur 2

Flurstücke 160, 573 (tw.), 574 (tw.), 816 (tw.)

Flur 3

Flurstücke 7 (tw.), 19 (tw.), 20 (tw.), 21, 22, 23, 24 (tw.), 25 (tw.), 26 (tw.), 27 (tw.), 40 (tw.), 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 (tw.), 78, 79, 80, 81 (tw.), 89, 90, 91 (tw.), 109 (tw.), 110, 143 (tw.), 144 (tw.), 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156

Flur 4

Flurstücke 1 (tw.), 19, 20 (tw.), 21, 41

Flur 5

Flurstücke 212, 218, 364, 872, 874, 876, 878, 880, 882, 884, 886, 888, 890, 892, 894, 896, 898, 900, 902, 904, 906, 908, 910, 912, 914, 916

Flur 9

Flurstück 1743

Flur 11

Flurstück 647 (tw.)

Flur 18

Flurstücke 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 109, 110, 111 (tw.), 112 (tw.), 113 (tw.), 114, 115, 116, 117, 161, 186 (tw.), 187 (tw.), 188 (tw.), 317 (tw.), 318 (tw.), 382 (tw.), 455, 456, 457

Flur 19

Flurstücke 1, 2, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45,

46, 55, 56.

Die Lage aller Flurstücke und Flurstücksteile ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab ca. 1:10.000 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Ein Lageplan in größerem Maßstab kann während der allgemeinen Dienstzeiten (Mo. – Mi. 08.30 – 12.00 Uhr, Do. 13.30 – 18.30 Uhr, Fr. 08.30 – 12.00 Uhr) im Rathaus der Stadt Kerpen, Abteilung Liegenschaften und Gebäudewirtschaft der Stadtbetriebe Kerpen, Raum 260, von jedermann eingesehen werden.

Werden innerhalb des Entwicklungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Dies gilt auch für alle nach dem 17.12.1996 bereits durchgeführten Grundstücksteilungen innerhalb des Satzungsgebietes.

§ 2 – Hinweis auf besondere Genehmigungspflichten

Gemäß § 165 Abs. 8 Satz 2 BauGB i. V. m. § 169 Abs. 1 BauGB wird auf die besonderen Genehmigungspflichten gem. §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 BauGB hingewiesen:

„§ 144 – Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

- (1) Im förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
 1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
 2. die Teilung eines Grundstückes;
 3. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

- (2) Im förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
 1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
 2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
 3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nr. 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt.

- (3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Entwicklungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.

- (4) Keiner Genehmigung bedürfen
 1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Entwicklungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
 2. Rechtsvorgänge nach Abs. 2 zu Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge;
 3. Vorhaben nach Abs. 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Entwicklungsgebietes baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
 4. die Teilung eines Grundstückes nach Abs. 1 Nr. 2 sowie Rechtsvorgänge nach Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
 5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 bezeichneten Rechtsvorschriften eingezogenen Grundstückes durch den Bedarfsträger.

§ 145 – Genehmigung

- (1) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrages bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.

- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, die Teilung eines Grundstückes, der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zuwider laufen würde.

- (3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für Wert erhöhende Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 3 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für Wert erhöhende Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsgebietes, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebes verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsgebietes gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden.

(6) Auf die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 ist § 23 entsprechend anzuwenden.

(7) Auf Antrag eines Beteiligten ist auch ein Zeugnis darüber zu erteilen, dass die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 allgemein erteilt ist; das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

§ 153 - Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 145 Abs. 2.“

§ 3 - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Behebung von Fehlern

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz sind

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 2. Mängel der Abwägung
- unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

§ 4 – Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 165 Abs. 8 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende, von der Bezirksregierung Köln als höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung Az.: 35.3 vom 02.09.2004 genehmigte Entwicklungssatzung „Kerpen-Sindorf, Vogelrutherfeld“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Kerpen, 19.10.2004
meisterin

Marlies Sieburg, Bürger-



Lageplan zur Satzung

der Stadt Kerpen über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches
"Kerpen-Sindorf, Vogelrutherfeld" vom 17.12.1996

Maßstab im Original ca. 1 : 10 000