

Teil D.1 - Satzungstext

§ 1

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- (1) Die Handwerksbau AG, Reinoldistraße 7-9, in 44135 Dortmund, hat am 22.04.1994 gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG die Einleitung des Satzungsverfahrens nach § 7 BauGB-MaßnahmenG beantragt. Daraufhin faßte der Rat am 16.06.1994 den Beschluß der Einleitung des Satzungsverfahrens.
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger ist bereit zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan). Er hat sich zur Durchführung der Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).
- (3) Die Stadt hat sich nach pflichtgemäßem Ermessen dazu entschieden, dieses Satzungsverfahren in Anwendung des § 2 Abs. 3 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB durchzuführen, da die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis 6 BauGB.
- (4) Die Stadt überträgt nach § 7 des BauGB-MaßnahmenG die Erschließung auf den Vorhaben- und Erschließungsträger.
- (5) Die in dem Satzungsgebiet zulässigen Vorhaben ergeben sich aus dem Teil A - Planzeichnungen -und dem Teil B - Texte -, die Bestandteile dieser Satzung sind.

§ 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für Vorhaben im Sinne § 29 des Baugesetzbuches in einem Bereich, der grob umschrieben begrenzt wird:

- im Nordwesten durch die Wohnbebauung entlang der Thüringer Straße
- im Südwesten durch die freie Landschaft des Vorlandes des Teutoburger Waldes
- im Osten durch die Bahnlinie „Herford - Altenbecken“.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit dem Grünordnungsplan Bestandteil dieser Satzung ist, eindeutig geometrisch abgegrenzt.

§ 3

Art, Umfang und Ausführung der Erschließung

Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:

- a) der vom Vorhaben- und Erschließungsträger vorgelegte und mit der Stadt Detmold abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, und
- b) der mit dem Vorhabenträger abgeschlossene öffentlich-rechtliche Durchführungsvertrag, der nicht Bestandteil der Satzung ist.

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Vorhaben, wenn sie den Vorschriften dieser Satzung, den zeichnerischen Festlegungen und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12-10 „Heckenweg“ nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

§ 5 Änderung, Ergänzung und Aufhebung

Die Vorschriften über die Aufstellung der Satzung gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung; für die Änderung gelten § 13 Abs. 1 des BauGB und § 2 Abs. 7 des BauGB-MaßnahmenG entsprechend.

§ 6 Inkrafttreten der Satzung und Befreiungen

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 12 BauGB am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten der Satzung ist die Satzung Rechtsgrundlage für alle genehmigungsbedürftigen Vorhaben gemäß § 63 BauO NW, soweit in den §§ 64 bis 67, 79 und 80 BauO NW nichts anderes bestimmt wird. Die Stadt Detmold kann entsprechend § 67 Abs. 1 BauO NW von der Möglichkeit der Erklärung Gebrauch machen, daß ein Genehmigungsverfahren auch für genehmigungsfreie Wohngebäude gemäß § 67 BauO NW durchgeführt werden soll.
- (3) Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 7 Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

Der durch die Satzung überplante Teilbereich des

Bebauungsplans Nr. 12-10 „Frankenstraße“

im Ortsteil: Spork-Eichholz

Plangebiet: zwischen Brückenstraße, Eisenbahn, Heckenweg, Thüringer Straße und Friedhof

wurde durch einen selbstständigen Aufhebungsbeschluß neben dem eigentlichen Satzungsbeschluß über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben. Dieser Teilbereich soll auch keinen Bestand mehr haben, wenn die neuen Festsetzungen der Satzung unwirksam werden sollten.

Die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 12-10 „Frankenstraße“, soweit sich sein Geltungsbereich mit dem dieser Satzung überdeckt, wird somit nicht entsprechend der gesetzlich vorgesehenen wechselseitigen Außerkraftsetzung gem. § 7 Abs. 3 Satz 8 BauGB-MaßnahmenG aufgehoben.

Teil D.2. Satzungsbegründung

Die Entwurfsbegründung der Handwerksbau AG wird als ein Teil der Satzungsbegründung übernommen. Sie wird um das Abwägungsergebnis ergänzt (Siehe Anlagen 1 und 2).

Durch die Entwicklung im Laufe des Verfahrens, daß die öffentliche Verkehrsfläche „Heckenweg“ an den Vorhabenträger, der hauptsächlicher Nutznießer dieser Erschließung ist, veräußert werden soll, ist durch die Änderung der ursprünglichen Festsetzung als „gemischte Verkehrsfläche“ in eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche“ die 2. Offenlegung erforderlich geworden.

Das Rechtsinstrument „Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan“ des § 7 BauGB-MaßnahmenG ist zur vereinfachten und beschleunigten Begründung von Planungsrecht für 25 neue Wohneinheiten mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues im Ortsteil Spork-Eichholz gewählt worden. Die Realisierung des Vorhabens dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Zugleich sollte eine zügige Ausführung des entsprechenden Vorhabens durch einen Vorhabenträger gewährleistet werden (Vorhabenplanung). Der Vorhabenträger hat sich im Sinne der raschen Realisierung der 25 Wohneinheiten zur Durchführung des Vorhabens und der entsprechenden Erschließungsanlagen binnen einer Frist verpflichtet. Hierfür wurde zwischen der Stadt Detmold und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der nicht Bestandteil der Satzung ist. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung mit entsprechenden Fristsetzungen.

Ferner regelt der Vertrag die vollständige Kostenübernahme für sämtliche Planungen des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Einzelheiten des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen werden im Vertragswerk präzisiert. Die Sicherstellung der kanalmäßigen Erschließung u. a. die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in das namenlose Gewässer Nr. 163 wird abschließend vertraglich geregelt. Ferner sind Sicherheitsleistungen des Vorhabenträgers für die Erstellung der Erschließungsanlagen durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft und eine Vertragsstrafe für die Nichterfüllung einer vertraglichen Verpflichtung im Durchführungsvertrag geregelt. Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist ebenfalls im Vertrag mit entsprechenden Fristen gesichert worden.

Der Durchführungsvertrag wurde vor dem Satzungsbeschluß abgeschlossen. Der Rat der Stadt Detmold hat dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

Die Eigentumsübergabe des Grundstückes und des Heckenweges erfolgt durch gesonderte Grundstückskaufverträge von der Stadt Detmold auf den Vorhabenträger.

Die Teilaufhebung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 12-10 „Frankenstraße“ in dem sich überdeckenden Geltungsbereich mit dem Satzungsgebiet ist durch einen selbstständigen Aufhebungsbeschluß erfolgt, da an der ursprünglichen Festsetzung einer „Sonderbaufläche zugunsten des Gemeinbedarfs“ nicht festgehalten werden soll. Eine Aufhebung kraft Gesetz würde den Bestand dieser Festsetzung sichern, wenn zum Beispiel im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens die Satzung für nichtig erklärt werden sollte.

Teil D.3. Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke des katastermäßigen Bestandes sowie der geometrischen Eindeutigkeit der Festsetzungen sind den Planzeichnungen (Teil A) zu entnehmen.

1. Der Vorhabenträger hat gem. §7 Abs.3 BauGB-Maßnahmengesetz am 22.04.1994 die Einleitung des Satzungsverfahrens nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz beantragt. Der Beschluß zur Einleitung des Satzungsverfahrens wurde durch den Rat der Stadt Detmold am 16.06.1994 gefaßt (keine ortübliche Bekanntmachung).

Im Auftrag des Rates der Stadt Detmold

Detmold, den

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme in entsprechender Anwendung der §§ 3 Abs. 2 und 4 BauGB nach § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG aufgefordert worden.

Der Planentwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung in der Zeit vom 08.01.1996 bis zum 08.02.1996 ausgelegen (1. Offenlegung), nachdem der Rat am 30.11.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt hat.

Nach der 1. Offenlegung wurde eine 2. Offenlegung in der Zeit vom 22.07.1996 bis zum 22.08.1996 gemäß §3 Abs. 2 und 3 und §4 BauGB nach § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt. Es wurde vom Rat am 27.06.1996 bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Zuvor hat der Rat erneut über den geänderten Entwurf und über den Abwägungsvorschlag der vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der 1. Offenlegung beschlossen.

Die öffentlichen Auslegungen sind jeweils mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.12.1995 (1. Offenlegung) und am 10.07.1996 (2.Offenlegung) im Kreisblatt des Kreises Lippe ortsüblich bekanntgemacht worden.

Detmold, den

.....
Bürgermeister

I. V.:
Technischer Beigeordneter

3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B), mit einem Auszug aus dem B-Plan Nr. 12-10 „Frankenstraße“ (Teil C) und mit dem Satzungstext (Teil D), wurde am 26.09.1996 vom Rat als Satzung beschlossen, nachdem alle Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft worden sind. Das Ergebnis ist mit geteilt worden.

Detmold, den

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

4. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B), einem Auszug aus dem B-Plan Nr. 12-10 „Frankenstraße“ (Teil C) und dem Satzungstext (Teil D), ist der höheren Verwaltungsbehörde mit dem Schreiben vom angezeigt worden. Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom

Detmold, den

Az.:.....

Bezirksregierung

I. A.:.....

5. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B), einem Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 12-10 „Frankenstraße“ (Teil C) und dem Satzungstext (Teil D), wird hiermit ausgefertigt.

Detmold, den

I. V.
Technischer Beigeordneter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Kreisblatt des Kreises Lippe ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt ab öffentlich aus.

Detmold, den

.....
Bürgermeister