

Begründung für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Salomonsborn (KLS 014)

Aufgabe und Notwendigkeit für die Abgrenzung

- Im Bereich des Ortsteils Salomonsborn bestehen derzeit erhebliche Unsicherheiten bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich. Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und um Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" notwendig.

Bestandssituation

- Das ca. 850 Jahre alte Dorf Salomonsborn entstand historisch um einen Platzbereich am Kreuzungspunkt zweier Straßen, ist in östliche und südliche Richtung organisch gewachsen und bildet einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang. Die Baustrukturen im Kernbereich sind überwiegend geschlossen und kompakt. Eine deutlich ausgeprägte Gartenzone umschließt diesen Kern. Im südöstlichen Randbereich sind die Gebäude in offener Bauweise an den Straßen angeordnet
- Nach 1990 entstanden dann im um diesen Kern neue Wohngebiete.

vorbereitende Bauleitplanung

- Das Siedlungsgebiet Salomonsborn wird im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche, der südöstliche Randbereich als Wohnbaufläche dargestellt,

verbindliche Bauleitplanung, als rechtswirksame Planung bestehen:

- nördlich und westlich der historischen Ortslage der Bebauungsplan für das Wohngebiet Salomonsborn, Flur 4 (ALA 206, rechtsverbindlich seit 07.05.93)
- östlich der historischen Ortslage der Vorhaben und Erschließungsplan für das Wohngebiet "Am Bache" (ALA 207, rechtsverbindlich seit 26.03.93)
- südlich der historischen Ortslage der Bebauungsplan für das Wohngebiet "Vor dem Dorfe" (ALA 208, rechtsverbindlich seit 10.02.94)

Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils"

- Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich wird in Anlehnung an den bestehenden Bebauungszusammenhang vorgenommen, es sind die Bereiche dem Innenbereich zugehörig, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweisen. Dazu zählen die bebaute Ortslage mit den Gehöftstrukturen einschließlich der Nebengebäude sowie die Wohngebäude im östlichen Teil des Ortes.
- Nicht dem Innenbereich zugehörig sind die noch unbebauten Flächen im Bereich der Dionysiusgasse welche im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellt wurden. (ausgenommen sind nur die Teilfläche des Grundstücks der Gemarkung Salomonsborn, Flur 4 160/3 und das Flurstück 160/1, südlich der Dionysiusgasse) Begründung: Entsprechend der deklaratorischen Bedeutung der Klarstellungssatzung gibt es keinen Ermessensspielraum unbebaute Flächen, die in den Außenbereich ragen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Zu einem späteren Zeitpunkt ist bei Bedarf zu prüfen, ob diese Flächen durch eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden können.

Zulässigkeit von Vorhaben Innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung

- Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Anlage Übersicht über die Geltungsbereiche
rechtswirksamer Bebauungspläne/ Vorhaben - und Erschließungspläne