

Begründung für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Dittelstedt -West (KLS 005)

Aufgabe und Notwendigkeit für die Abgrenzung

- Mit Beschluss - Nr. 033/97 vom 26.02.1997 hat der Stadtrat die Satzung der Stadt Erfurt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Festlegung der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dittelstedt (Klarstellungssatzung - KLS 006) beschlossen. Diese wurde mit der Bekanntmachung am 28.11.1997 rechtswirksam. Mit dieser Satzung erfolgte die Abgrenzung des baurechtlichen Innenbereichs im östlichen Teil Dittelstedts. Für den westlichen Teil des Ortes, südlich der Rudolstädter Straße von der Nr. 68 bis zur Straße "Am Herrenberg" war der Erlass einer Klarstellungssatzung zur damaligen Zeit nicht sinnvoll.
- Es wurde nunmehr festgestellt, dass der Erlass einer Klarstellungssatzung für diesen Bereich ebenfalls sinnvoll wird, da derzeit erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich bestehen. Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" notwendig. Durch den Erlass einer Klarstellungssatzung werden Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Baugrundstücke zum Innenbereich vorab normativ ausgeräumt.

Bestandssituation

- Die Fläche ist geprägt durch einzelne Wohngebäude, gewerbliche Nutzungen (Handwerk, Lager, Büro), eine Tankstelle und Gartenbaubetriebe. Die Eigenart der näheren Umgebung des Antragsgrundstücks entspricht nicht einem der Baugebiete i.S. d. §§ 2ff. BauNVO, es handelt sich hier um eine Gemengelage. Es wurden Nutzungsänderungen, Neubauten und bauliche Erweiterungen vorgenommen, die dazu geführt haben, dass der bauliche Bestand den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und zueinander in einem räumlichen Zusammenhang steht. Diese Bebauung ist organisch gewachsen und bildet einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang. Nach der Zahl der vorhandenen Bauten besitzt diese ein städtebauliches Gewicht und vermittelt den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit im Sinne des § 34 BauGB.

Vorbereitende Bauleitplanung

- Das Gebiet, welches innerhalb der Abgrenzungslinie nach § 34 BauGB der Klarstellungssatzung Dittelstedt West liegt, wird im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine kleine Fläche im östlichen Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

- Als rechtswirksame Planungen bestehen:
 - Nördlich der Rudolstädter Straße der Bebauungsplan für das Gewerbe - und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Weimarerische Straße, Teilgebiet 2, 1. Änderung (EFS 034 rechtsverbindlich seit 23.03.2001).
 - Westlich der Straße "Am Herrenberg" der Bebauungsplan für das Büro- und Behördenzentrum Jenaer Straße, Teilbereich 1 (DAB507-1, rechtskräftig seit 14.07.2006)

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.
- Im Norden und Westen folgt die Abgrenzungslinie den Straßentrassen der Rudolstädter Straße und der Straße Am Herrenberg. Im Osten wird der Bebauungszusammenhang durch einen mit Betonplatten befestigten Weg begrenzt. Im Süden folgt die Abgrenzungslinie dem vorhandenen baulichen Bestand, bebaute und befestigte Flächen nehmen am Bebauungszusammenhang teil.

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.
- Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Rechtsfolgen/ Wirkungen

- Der Erlass der Klarstellungssatzung entfaltet eine Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Planungsträgern. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Festlegung der Grenzen gebunden; dies gilt auch für das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB.
- Des Weiteren ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" bedeutsam
 - für naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen, da diese im Innenbereich nicht erforderlich sind,
 - für die Ermittlung der Straßenausbaubeiträge, da Flächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) mit höheren Faktoren berücksichtigt werden als Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).