

Begründung für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Alach (KLS 012)

Aufgabe und Notwendigkeit für die Abgrenzung

- Im Bereich des Ortsteils Alach 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. 1100 Jahre alte Dorf Alach entstand als Haufendorf aus mehreren Siedlungskernen und ist in nördliche und südliche Richtung organisch gewachsen und bildet einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang.
- Während im Kernbereich die Baustrukturen geschlossen und kompakt sind, sind in den nördlichen und südlichen Randbereichen die Gebäude in offener Bauweise an den Straßen angeordnet.

vorbereitende Bauleitplanung

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

verbindliche Bauleitplanung, als rechtswirksame Planung bestehen:

- nordwestlich der historischen Ortslage der Bebauungsplan Wohngebiet Alach-West "Am Wäldchen" (ALA 201, rechtsverbindlich seit 29.06.92)
- südöstlich der Ortslage Vorhaben und Erschließungsplan CMS- Unfall- und Pannenhilfe (ALA 202, rechtsverbindlich seit 15.12.92, nicht realisiert),
- südöstlich der Ortslage Vorhaben und Erschließungsplan Brötje - Heizungstechnik (ALA 203, rechtsverbindlich seit 15.12.92)
- nordöstlich der Ortslage Vorhaben und Erschließungsplan Fa. Limes-Bau Mühlweg (ALA 204, rechtsverbindlich seit 09.12.92)

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 nördlichen und südlichen Teil des Ortes.
- Die Freifläche der Kindertagesstätte, die sich im Anschluss an das Gebäude der Kindereinrichtung (erschlossen über die Straße "Vor dem Hirstor") bis zu einer Böschung erstreckt ist ebenfalls dem Innenbereich zugehörig. Hier wirkt unter Berücksichtigung der natürlichen Verhältnisse, die Böschung als topographische natürliche Grenze für den Innenbereich.
- Nicht dem Innenbereich zugehörig sind die Flächen
 - im Inneren des Quartiers Stiegelweg/ St. Ulrichsgasse/ "Zum Kleinbahnhof", welche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wurden
 - östlich der gewerblichen Bebauung, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wurden,

- zwischen Zimmerchaussee Nr.11 und Nr. 21 welche im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wurden sowie
- kleinere im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellte Flächen im Norden und Süden der Ortslage
- 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
- Die Flächen des Sportplatzes sind ebenfalls nicht dem Innenbereich zugehörig, da Sportplätze entsprechend der Rechtssprechung zu diesem Thema nicht am Bebauungszusammenhang teilnehmen dürfen.

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