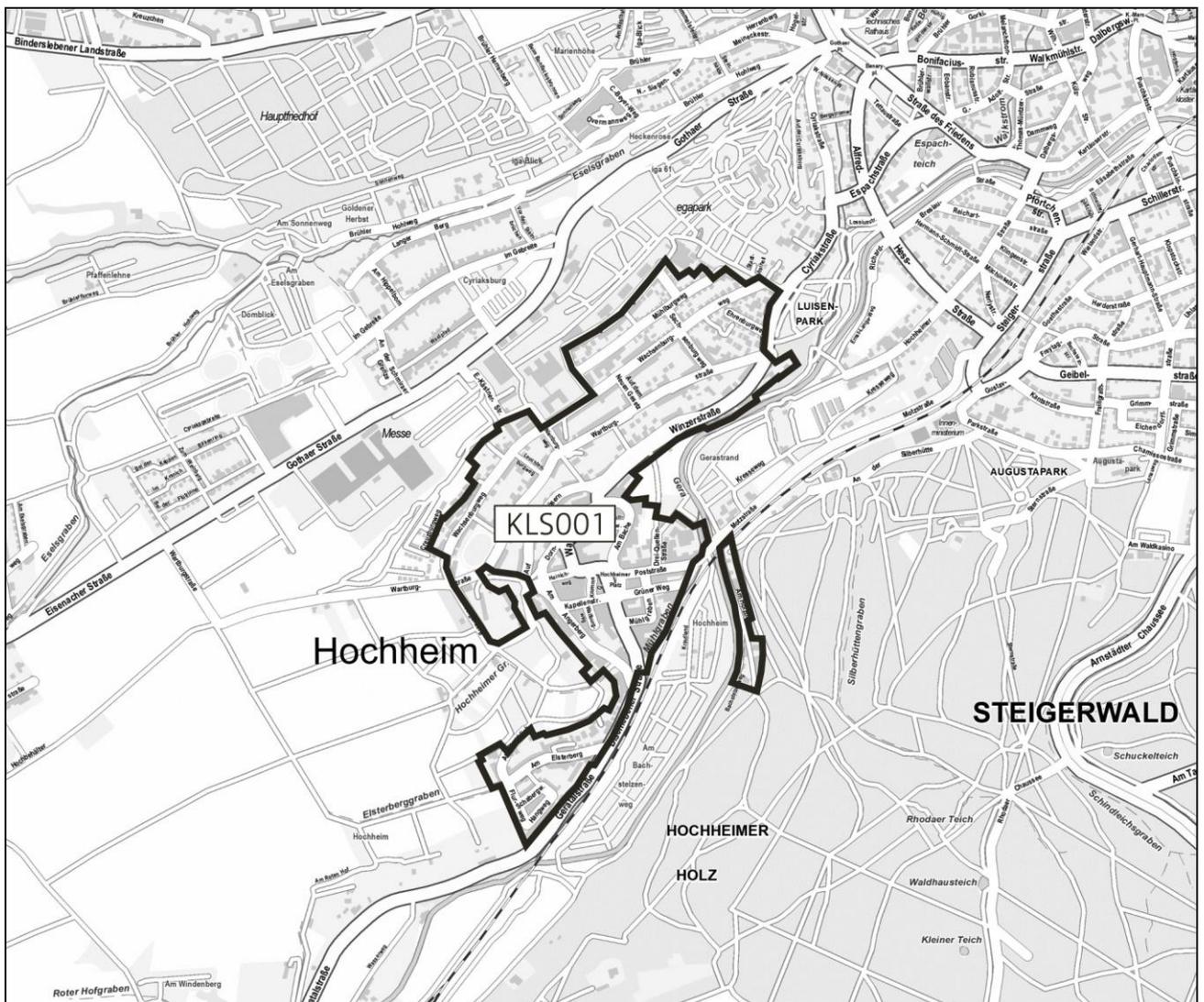


Klarstellungssatzung für den Ortsteil "Hochheim (KLS001)" – 1. Änderung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
25.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Notwendigkeit des Erlasses einer Klarstellungssatzung	4
1.2	Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung.....	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Bestandsdarstellung	5
1.5	Bestehende Planungen.....	6
2	Begründung der Klarstellungssatzung	7
2.1	Inhalt der Klarstellungssatzung.....	7
2.2	Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 der Klarstellungssatzung)	7
2.3	Weitere Folgewirkungen	7
3	Anlage	8

1 Allgemeine Begründung

1.1 Notwendigkeit des Erlasses der 1. Änderung der Klarstellungssatzung

Eine Gemeinde kann entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen.

Sinn und Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen. Diese Grenzziehung ist, wie die Rechtsprechung zeigt, in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet. Der Gesetzgeber gibt den Gemeinden mit der Satzungsbefugnis nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ein Instrument an die Hand, solche Zweifelsfragen vorab normativ auszuräumen und dadurch das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten.

Für den Ortsteil Hochheim hat die Stadt Erfurt am 29.09.1993 den Satzungsbeschluss für die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich gefasst. Die Satzung wurde am 10.12.1993... bekanntgemacht und ist seit dem rechtsverbindlich. Aufgrund von Bautätigkeiten seit der Rechtswirksamkeit der Klarstellungssatzung KLS001 „Hochheim“ z. B. durch die Erweiterung der Schule Am Angerberg, durch erteilte Baugenehmigungen auf der Grundlage von Gerichtsentscheidungen und der Bebauung von Bebauungsplangebieten hat sich die tatsächliche planungsrechtliche Situation vor Ort verändert. Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und um Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Klarstellung mit einer neuen Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" notwendig. Durch Erlass der 1. Änderung der Klarstellungssatzung sollen daher Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Baugrundstücke zum Innenbereich normativ ausgeräumt werden.

Unter einem Ortsteil ist ein Bebauungskomplex zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Maßgeblich für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhanges ist, inwieweit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Dies ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden, sondern bedarf einer Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls.

Die Klarstellungssatzung kann lediglich deklaratorisch die Grenzen für den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" festlegen. Für jedes Grundstück, welches innerhalb der Grenzen des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" liegt, muss auch Innenbereichsqualität bestehen. Der Gemeinde steht insofern kein planerisches Ermessen zu, über die Satzung bestimmte Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, die diese Innenbereichsqualität nicht aufweisen bzw. Grundstücke von der Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB auszuschließen, die Innenbereichsqualität aufweisen.

1.2 Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt. Ein planerischer Gestaltungsspielraum für die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich steht der Gemeinde nicht zu, deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung.

Die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Erlassverfahrens ergeben sich aus den Vorschriften der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO).

Dementsprechend soll der Stadtrat Erfurt die 1. Änderung der Klarstellungssatzung für den Ortsteil "Hochheim (KLS001)" als Satzung neu beschließen. Die 1. Änderung der Klarstellungssatzung wird bei der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt und durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Die Satzung tritt entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. Änderung Klarstellungssatzung für den Ortsteil "Hochheim (KLS001)" mit einer Größe von ca. 72,7 ha befindet sich innerhalb der Innenstadt der Landeshauptstadt Erfurt, ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt.

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt und sind Bestandteil der Satzung.

1.4 Bestandsdarstellung

Der siedlungsgeschichtliche Beginn des Stadtteils Erfurt- Hochheim (Hoy-cheym) liegt in den Anfängen des 10 Jhd`s und ist eng mit der Entwicklung der Thüringer Landeshauptstadt verbunden. Nach überlieferten Aussagen wurde der Ort von einem Weihbischof mit einem Grundstock von 9 Familien aus rheinischer Heimat gegründet.

Die ergiebigen und humusreichen, z.T. von der Gera bewässerten Böden sowie die geschützte Tal-lage waren einst Veranlassung, dass der Ort zum kurmainzischen Kuchendorf erhoben wurde.

Der Ortsteil Hochheim liegt im südwestlichen Teil der Landeshauptstadt an der historischen Ortsverbindungsstraße zwischen Erfurt und Ichtershausen.

Die innerörtliche Nutzungsstruktur Hochheims ist im Vergleich zu anderen Stadtteilen Erfurts stark heterogen ausgebildet. Das Nebeneinander von Handels- bzw. Dienstleistungsbetrieben, Kleingewerbe und Wohnnutzung im Ortszentrum erzeugen den Gesamteindruck eines funktio-nalen Mischgebietes.

Hinsichtlich der Bau- und Raumstruktur lassen sich anhand charakteristischer Merkmale in Hochheim drei Hauptstruktur- bzw. Gestaltungsbereiche ablesen,

1) Historischer Altort

- Baulichen Anlage: zumeist als winkelförmig geschlossenes Gehöft zur Straße hin geöffnet, Wohngebäude in direkter Zuordnung zu Straße in meist giebelständiger Stellung, im hinteren Grundstücksbereich schließt der Nutzgarten an,
- Straßenraumgestalt und ortsbildprägende Gestaltelemente: enger geschlossener Straßenraum aufgrund dichter Bebauung, Gehöfte sind z.T. durch mannshohe Tore abgeschottet und vom Straßenraum nicht einsehbar, insgesamt dörflicher Charakter,
- historische Straßenräume: Dornrain, Wagdstraße, Am Bache, Braunkärschweg, Krumme Gas-se, Hainichweg, Kapellengasse, teilweise Am Angerberg

2) Gründerzeitbebauung

- Bauliche Anlage: traufständiger geschlossener Bebauungsriegel als Geschosswohnungsbau errichtet, direkt an Straße angebaut, Eckgebäude weisen z.T. Sonderformen auf, die historische Gehöftform ist abgelöst, es gibt keinen rückwärtigen baulichen Abschluss mehr, nur manchmal sind Nebengebäude orthogonal nach hinten angebaut, Nachbargrundstücke sind z.T. durch Grenzmauern abgeschottet
- Straßenraumgestalt: breiter geschlossener Straßenraum, insgesamt städtischer Charakter, geschlossene stilvolle Hausfassaden,
- Straßenräume mit Gründerzeitbebauung: Poststraße, Ecke Drei- Quellenstraße, Grüner Weg, Mühlgraben, Bischleberstraße am südlichen Ortseingang und teilweise Dornrain

3) Neuzeitliche Bebauung

- a) Wohnungsbau der 30 er bzw. der 80 er Jahre „Am Mühlgraben“: Verdichteter Einfamilienhausbau, nicht freistehend, Häuser aneinandergereiht als Straßenrandbebauung, Geschossigkeit II mit bzw. auch ohne Dachgeschossausbau
- b) Doppelhausbebauung „Auf den Lösern“: markante Doppelhausstruktur als Hangbebauung, freistehende, weit vom Straßenraum gerückte Baukörper, dadurch erfolgt keine bauliche Straßenraumbildung, Garagen direkt nach vorne zur Straße hin angeordnet, sie bilden mit den Grundstückseinfriedungen die Straßenraumbegrenzung.
- c) Einfamilienhausbebauung Wartburgstraße, Wachsenburgweg und Angerberg: freistehende Einfamilienbauweise, Einzelbaukörper sind weit vom Straßenraum zurückgesetzt, dadurch erfolgt keine bauliche Fassung des Straßenraumes

1.5 Bestehende Planungen

Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam.

Das Siedlungsgebiet Hochheim wird im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt im Ortskern als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen nördlich um die Wartburgstraße / Wachsenburgweg und südwestlich um den Elsterberg sind als Wohnbauflächen dargestellt.

verbindliche Bauleitplanung

- Als rechtswirksame Planungen bestehen:
 - Bebauungsplan HOH400 „Messe in einem Teilbereich der ega“- 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 03.08.2012
 - Bebauungsplan HOH445 „MDR in einem Teilbereich der ega, rechtsverbindlich seit 24.11.2006
 - Bebauungsplan HOH716 „Parkplatz Gothaer Straße / Wartburgstraße“, rechtsverbindlich seit 20.03.2020

In Aufstellung befinden sich folgende städtebaulichen Satzungen und Planung:

- Ergänzungssatzung ERG008 „Westlich Flurweg“
- Bebauungsplan HOH748 „Am Angerberg“

2 Begründung der Klarstellungssatzung

2.1 Inhalt der Klarstellungssatzung

Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, kommt es grundsätzlich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich noch als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern auf Grund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, Beschl. v. 2.4.2007 - 4 B 7/07 -, zit. nach juris). Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich erfolgt daher nach einer umfassenden Bewertung der im Ortsteil Hochheim vorliegenden konkreten örtlichen Situation. Es sind die Bereiche dem Innenbereich zugehörig, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweisen.

Dem Innenbereich zugehörig und somit Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind die durch Wohn- und gewerbliche Bebauung geprägten Bereiche des Ortsteils einschließlich der zugehörigen Nebengebäude, die einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang bilden.

Die qualifiziert beplanten Baugebiete (siehe Auflistung Punkt 1.5) sind nicht Bestandteil des Bebauungszusammenhangs nach § 34 BauGB, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 30 BauGB.

2.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 der Klarstellungssatzung)

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

Soweit für ein Gebiet des gemäß dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 30 BauGB.

2.3 Weitere Folgewirkungen

Der Erlass von Klarstellungssatzungen 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 im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, da diese im Innenbereich nicht erforderlich sind,
- für die Festlegung von Bodenrichtwerten

- für die Beantragung von Ausgleichsleistungen gem. ThürSABAusglVO, da für Flächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) höheren Ausgleichsleistungen erwartet werden können als für Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Auf die Geltung der Baumschutzsatzung wird jedoch hingewiesen.

3 Anlage

- Übersicht über die Geltungsbereiche rechtswirksamer Bebauungspläne