

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

# STATISTISCHES BÜRO

## BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Bebauungsplan Nr. 594 - Dauerkleingartenanlage "Volkswohl" -  
südlich der Steinhausstraße und östlich der Arenbergstraße

1. Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung
  - 1.1 Landesplanung
  - 1.2 Regionalplanung
2. Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung
3. Verhältnis zur Flächennutzungsplanung
4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
5. Planaufstellungsverfahren
6. Planinhalt
  - 6.1 Private Grünfläche - Dauerkleingarten
  - 6.2 "Innenbereich" der Kleingartenanlage
    - 6.2.1 Lauben im Kleingarten
    - 6.2.2 Vereinshaus in der Kleingartenanlage
    - 6.2.3 Ausschluß von Brennstoffen
    - 6.2.4 Wege in der Kleingartenanlage
7. Flächenbilanz und Kosten
  - 7.1 Flächenbilanz
  - 7.2 Kosten

## 1. Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung

### 1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch im Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt, im Sinne des § 24 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 dargestellt. Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen erster Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung sind die Voraussetzungen zur Schaffung sowohl siedlungsräumlicher als auch gewerblicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben.

### 1.2 Regionalplanung

- Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 584 im Wohnsiedlungsbereich mit dichter Bebauung. Die Darstellung der Siedlungsbereiche und Freizonen erfolgt im Gebietsentwicklungsplan 1966 lediglich in allgemeiner Größenordnung und annähernder geographischer Lage. Siedlungsbereiche und Freizonen dürfen jeweils nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies den Bedürfnissen der Bevölkerung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.
  
- Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis (Entwurf) liegt das Plangebiet im Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungs-

dichte. Nach diesem Planentwurf sind gemäß Ziffer 6.2 Freizeit und Erholung im Wohnumfeld und Ziel 39, innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche, insbesondere im Ballungskern, die Erhöhung und Verbesserung des Freizeitwertes und der Freizeitbedingungen, anzustreben.

Der Wohn- und Freizeitwert ist durch Freihaltung von Grünzonen und durch Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur zu erhöhen. Die unmittelbare Wohnumgebung ist familien- und kinderfreundlichen und freizeitgerechter zu gestalten, insbesondere durch Schaffung und Ausbau von Spiel- und Grünflächen sowie Bau von wohnungsnahen Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Die Freizeit- und Erholungseinrichtungen für Feierabend- und Tageserholung in Wohnungsnähe sollen aus ihrem jeweiligen Einzugsbereich sicher und bequem erreicht werden können. Die Erholungsanlagen im Wohnumfeld sollen möglichst ganzjährig vielfältige Gelegenheiten zur Freizeitgestaltung und Erholung für breite Bevölkerungsschichten bieten.

In das Freiraumsystem soll ein wohnungsnahes Angebot an Kleingartenanlagen einbezogen werden. Im Interesse dieser Integration ist anzustreben, die Anlagen mehr als bisher für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Der Freiraum im Wohnumfeld beginnt bereits mit dem Innenhof oder Garten; er setzt sich fort über Straßenräume und Plätze zu den öffentlichen Grünflächen und knüpft schließlich an die land- und forstwirtschaftlich genutzten Freiflächen an.

Ausgehend von der Erkenntnis, daß der weitaus größte Teil der Freizeit in Wohnungsnähe verbracht wird,

ergibt sich die Notwendigkeit, die Voraussetzungen für die Freizeitgestaltung und Erholung im Freiraum in der näheren Wohnumgebung zu schaffen. Daher sind siedlungsnaher Erholungsgrüne zu erhalten und auszubauen. Der Bedarf an Naherholungsmöglichkeiten steigt mit dem Grad der Verstädterung; er steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wohnqualität. Das gilt vor allem für dicht bebaute innerstädtische Altbaugebiete mit geringem Anteil an privaten Grün.

Der dauerhaften Sicherung der bestehenden Kleingartenanlagen sowie ihrer Ordnung kommt besondere Bedeutung zu. Falls neue Anlagen oder Ersatzflächen erforderlich werden, sind sie nach Möglichkeit so anzuordnen, daß sie sich in das Freiraumsystem eingliedern. Bei der Standortwahl sollen insbesondere die Zuordnung zu mehrgeschossigen Mietwohnungsbauten sowie die Erreichbarkeit und die Anbindung an ein Fuß- oder Radwegenetz berücksichtigt werden. Ferner sollen die Wege und allgemeinen Grünflächen innerhalb der Anlagen - zumindest tagsüber - für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

## 2. Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange in räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. Dabei sind als besondere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche u. a. berücksichtigt worden. Dieses Konzept, das am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt beschlossen wurde, weist 13 Sied-

lungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist (§ 4 Abs. 5 BBauG). Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich im Zuordnungsbereich Wattenscheid-Innenstadt.

Am 01.01.83 betrug die Einwohnerzahl im Zuordnungsbereich 24.150. Nach der Bevölkerungszielprognose wird diese Einwohnerzahl bis 1995 bei 24.164 Einwohnern in etwa konstant bleiben. Dies bedeutet, daß in Zuordnung zu den Einwohnern entsprechende Infrastruktureinrichtungen auch im Bereich von Freizeit und Erholung (Kleingärten) in angemessener Entfernung angeboten werden müssen.

Nach § 16 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 sollen für die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung geeignete Räume gesichert, ausgestaltet und günstig an das Verkehrsnetz angebunden werden. Darüber hinaus sollen gemäß § 29 (1) LEFG in allen Teilen des Landes, entsprechend der angestrebten räumlichen Struktur, Gebiete für Tages-, Wochenend- und Ferienerholung gesichert und erschlossen werden. Dabei ist besonders auch für ein angemessenes Angebot an Freizeit- und Erholungseinrichtungen für die Tageserholung Sorge zu tragen. Die räumliche Verteilung ist entsprechend ihrer Aufgabenstellung und der Tragfähigkeit ihrer Einzugsbereiche auf die im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung angestrebte Entwicklung der Siedlungsstruktur auszurichten. Im Zielkatalog der Stadt Bochum (Bochum-Planung, Band 1) sind im Sachbereich "Grün, Erholung, Freizeit..."

- Erhaltung, Anlage und Erweiterung von Kleingärten,
- Einbindung der Kleingärten in das öffentliche Grünflächensystem

als Teilziele genannt. Der Verwirklichung dieser Ziele dient die bauleitplanerische Sicherung der Kleingartenanlage "Volkswohl".

Sie verbessert die Versorgung der Bevölkerung mit Freizeitanlagen und erhöht damit das Angebot für die im Zuordnungsbereich Wattenscheid-Innenstadt lebende Bevölkerung. Dies ist um so bedeutender dort, wo wohnungsnah Grün-, Frei- und Erholungsflächen fehlen oder nur unzureichend vorhanden sind.

### 3. Verhältnis zur Flächennutzungsplanung

Die Bedeutung der Kleingärten für die Städte, ihre Bürger und damit für die Stadtplanung werden in der Begründung des Regierungsentwurfes für das Bundeskleingartengesetz (BT. Drucks. 9/1900, S. 9) wie folgt dargestellt:

"Das Kleingartenwesen hat in seiner 150-jährigen Entwicklung einen Wandel erfahren. Nachdem ursprünglich der wirtschaftliche Nutzen des Kleingartens in Vordergrund gestanden hat, ist heute der Freizeit- und Erholungswert dazugetreten. Die Entwicklung des Kleingartenwesens zeigt allerdings auch, daß in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten der wirtschaftliche Nutzen stets wieder in den Vordergrund tritt. Das ist heute angesichts der Preissteigerungen und der allgemeinen Einkommensentwicklung schon wieder der Fall. Von dieser Steigerung sind insbesondere kinderreiche Familien mit nur einem Ernährer in den unteren und mittleren Einkommensbereichen betroffen.

In der arbeitsteiligen Industriegesellschaft haben die Kleingärten eine wichtige sozialpolitische Bedeutung. Sie stellen einen notwendigen Ausgleich zu den Mängeln im Wohnbereich und im Wohnumfeld dar; sie bieten eine Möglichkeit zur Selbstverwirklichung und verbessern wesentlich die Lebensverhältnisse des Kleingärtners und seiner Familie. Die Betätigung in Kleingärten bietet dem Kleingärtner einen Ausgleich gegenüber seiner häufig einseitigen Berufstätigkeit und fördert auch im weitesten Sinne die Gesundheit der Bevölkerung.

Kleingärten sind darüber hinaus ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung. Sie leisten einen wirksamen Beitrag für mehr Grün in den Städten und verbessern die ökologischen Grundlagen für alle Stadtbewohner. In Ballungsgebieten spielen Kleingartenanlagen, die auch ohne gesetzliche Regelung in vielen Fällen für die Allgemeinheit geöffnet wurden, als Naherholungs- und Freizeitgebiete eine wichtige Rolle. Sie übernehmen auch wichtige Aufgaben des Landschaftsschutzes und der Stadtbildpflege. Der Kleingarten ist heute ein unverzichtbarer Bestandteil einer menschengerechten Stadt; er ist eine notwendige Ergänzung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Diese städtebauliche Bedeutung des Kleingartens wird auch vom Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom 12. Juni 1979 anerkannt."

Die Kleingartenanlage "Volkswahl" liegt im Stadtbezirk II (Bochum-Wattenscheid), und zwar ostwärts der Arenbergstraße. Sie ist Bestandteil eines innerstädtischen Grünzuges, der vom Stadtpark Wattenscheid in nördlicher Richtung und jenseits der Eisenbahnlinie

Bahnhof Bochum-Nord/Bahnhof Gelsenkirchen-Wattenscheid in ostwärtiger Richtung zur regionalen Grünzone "D" verläuft. Kleingartenanlagen sind ein wesentlicher Bestandteil innerstädtischer begrünter Freiräume. Die vorstehende bereits vorhandene Kleingartenanlage deckt den Kleingartenbedarf in Fußgängerentfernung in dem örtigen Einzugsbereich.

Kleingärten müssen wohnungsnah liegen. Je nach der allgemeiner Stadtsituation werden Gärten, die mehr als 1/2 bis 3/4 Stunde entfernt liegen, nicht mehr angenommen.

Die Kleingartenanlage ist 7.296 qm groß und enthält 19 Gärten. Das Grundstück ist in Privateigentum und wird seit 1941 kleingärtnerisch genutzt.

Nach dem Stand vom 31.12.81 entfallen im Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid bei einer Einwohnerzahl von 63.865 und einer Bruttokleingartenfläche von 383.388 qm ca. 4,6 qm Kleingartenfläche auf den Einwohner. Vorstehender Wert liegt an der oberen Grenze des gebräuchlichen Minimalwertes von 5,0 qm/E (vgl. Klaus Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Arbeitsblätter I/1974).

Mit 4,6 qm Kleingartenfläche je Einwohner liegt der Stadtbezirk II um 17 % unter der Durchschnittsfläche - Kleingärten je Einwohner - im Stadtgebiet Bochum.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Kleingartenflächen im Stadtbezirk Wattenscheid ist die vorstehende Kleingartenfläche beizubehalten und planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Ursach. Absicht und Erfordernis der Planung

Nach römischen Recht war die Geltungsdauer eines Kleingartenpachtvertrages von Vertragstext unabhängig: durch Zeitablauf endende Pachtverträge galten als auf unbestimmte Zeit verlängert. Einerseits war also eine Befristung der Vertragsdauer nicht möglich und andererseits waren die Kündigungsmöglichkeiten sehr eng begrenzt.

Am 12.06.79 hat das Bundesverfassungsgericht den weitgehenden Ausschluss der Kündigungsbefugnis privater Verpächter von Kleingartenland im Rahmen des Regelungssystems des geltenden Kleingartenrechts für mit dem Grundgesetz unvereinbar erklärt. Der Gesetzgeber war damit aufgefordert, die beanstandeten Normen durch eine verfassungsgemäße Neuregelung zu ersetzen. Daraufhin wurde das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) erlassen.

Nach § 6 BKleingG gilt der o. a. Ablaufschutz unverändert für Dauerkleingärten, also Kleingärten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§ 1 Abs. 3 BKleingG).

Aus diesem Grund wird die Kleingartenanlage "Volkswahl" durch einen Bebauungsplan gesichert (Festsetzung als Dauerkleingartenanlage).

Dauerkleingärten konnten erstmalig nach dem Wohnsiedlungsgesetz von 22.09.53 in Wirtschaftsplänen ausgewiesen werden. Unter Dauerkleingartenland verstand man

Kleingartenflächen der Wirtschaftspläne. Die Anlage auf Dauer sollte eine gewisse Besitzsicherheit schaffen, die auch Investitionen für längere Zeit rechtfertigte. Hierdurch wurden die Kleingärten auch zum Gegenstand der Planung. Die Kleingarten- und Kleinpachtlandverordnung vom 31.07.19 und weitere kleingartenrechtliche Bestimmungen verstärkten den Besitzschutz und allgemein die Förderung des Kleingartenwesens. Infolge der wirtschaftlichen Notlage in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg, während der Weltwirtschaftskrise und des Zweiten Weltkrieges stand der Gedanke einer Verbesserung der Ernährungsgrundlage im Vordergrund.

Durch erhebliche Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse in neuerer Zeit ist ein wesentlicher Wandel der sozialen Funktion der kleingärtnerischen Nutzung eingetreten.

Heute steht nicht mehr die Selbstversorgung im Vordergrund, sondern der Wunsch der Kleingärtner, sich in frischer Luft und natürlicher Umgebung zu erholen, einer kleingärtnerischen Neigung nachzugehen und in einem individuell gestalteten Bereich die Freizeit zu verbringen. Heute ist der Kleingarten weitgehend und vorrangig ein Wohngarten.

Nach wie vor fällt dem Kleingarten auch eine sozialpolitische Aufgabe zu. Gerade die wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsschichten in den städtischen Ballungsräumen haben einen erheblichen Bedarf an Kleingärten als Nutzgärten.

Um eine Inanspruchnahme der vorhandenen, durch das neue Kleingartenrecht nicht mehr geschützten Kleingärten für die Durchführung von Baumaßnahmen ver-

schiedenster Art zu verbinden, kommt der Erhaltung von Kleingärten im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung eine besondere Bedeutung zu. Der Kleingarten stellt einen Teil der Grünflächen dar, die der Erholung und Gesunderhaltung der Bevölkerung dienen. Der Freizeit- und Erholungswert des Kleingartens steht im Vordergrund. Der Freizeitnutzen des Kleingartens ist von erheblichem öffentlichem Interesse.

Bei geeigneter Anordnung und Gestaltung können Kleingartenanlagen über ihre volkswirtschaftliche und soziologische Bedeutung hinaus wichtige Aufgaben im Städtebau übernehmen. Als gärtnerisch genutzte Grünflächen, für deren Unterhaltung der Gemeinde kaum Kosten entstehen, können sie wichtiger Bestandteil innerstädtischer Grünzüge und Erholungsanlagen sein. Kleingärten müssen zu einem festen und dauernden Bestandteil des Stadtgefüges werden und nicht später einer anderen Nutzung weichen müssen.

Kleingärten sind geeignet, Baugebiete zu gliedern und sich in zusammenhängende Grünzüge einzuordnen. Sie dienen der Verbesserung des Stadtklimas und schaffen Fußwegverbindungen, z. B. zwischen Wohn- und Arbeitsstätten. Die Kleingärten sind städtebaulich so einzuordnen, daß sie einem möglichst breiten Kreis der Bevölkerung als Erholungs- und Freizeiteinrichtung zur Verfügung stehen. Hierbei spielt die Nähe zu Wohngebieten, die verkehrliche Erreichbarkeit und die Einordnung in das öffentliche Grünsystem eine wesentliche Rolle.

Die Kleingartenanlage "Volkswohl" wird seit 1941 kleingärtnerisch genutzt. Sie ist Bestandteil eines inner-

städtischen Grünzuges. Im südlichen Bereich schließt sich der Stadtpark Watterscheid an und in nordöstlicher Richtung verläuft die regionale Grünzone "D". Die Kleingartenanlage ist also ein wichtiges Verbindungsglied für den Grünzug.

Es handelt sich hier um eine gewachsene Anlage, die sich aufgrund der langjährigen Nutzung in die Umgebung eingefügt hat.

Westlich und östlich der Kleingartenanlage schließen sich unmittelbar Wohnbauflächen an. Sie dient also auch der Auflockerung der angrenzenden dichten Wohnbebauung.

Alternativnutzungen, z. B. eine Erweiterung der Wohnbaufläche, sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht wünschenswert. Zudem würde bei einer solchen Umnutzung die Verbindung des Grünzuges unterbrochen.

Außerdem würde ein Verlust der Kleingärten in diesem Bereich bewirken, daß an anderer Stelle bisherige Freiflächen für Dauerkleingärten in Anspruch genommen werden müßten.

Hierdurch ginge mit Sicherheit die zentrale Lage der jetzigen Kleingärten verloren. Ferner würde sich die vorhandene Bebauung verdichten und wäre weniger durchgrünt.

Unter diesen Umständen ist die Sicherung der Kleingärten durch den Bebauungsplan Nr. 584 erforderlich.

5. Planaufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.02.64 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 554 - Dauerkleingartenanlage "Volkswahl" - beschlossen.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG ist verzichtet worden, da es sich um die Ausweisung einer bereits bestehenden Kleingartenanlage handelt.

Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss über den Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde der Auslegungsbeschluss vom Rat gefasst. Dementsprechend hat der Bebauungsplanentwurf Nr. 584 in der Zeit vom 01.10.64 bis 02.11.64 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen zu dem Planentwurf sind nicht vorgebracht worden.

6. Planinhalt

6.1 Private Grünfläche - Dauerkleingartenanlage -

Der Begriff "Grünfläche" ist als Oberbegriff zu verstehen, der eine näher konkretisierte Festsetzung im Bebauungsplan erfordert. Dieses Erfordernis leitet sich aus der Rechtsnatur, dem Sinn und Zweck des Bebauungsplanes her (Bestimmtheit planerischer Festsetzungen).

Ein Kleingarten ist nach § 1 Abs. 1 EKleingG ein Garten, der

1. den Nutzer (Kleingärtner) zur richterwerbemäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (Kleingärtnerische Nutzung)

und

2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelmöchte mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).

Nach § 1 Abs. 3 BKleingG ist ein Dauerkleingarten ein Kleingarten auf einer Fläche, die in Bebauungsplan für Kleingärten festgesetzt ist.

Bei der bereits vorhandenen Kleingartenanlage "Volkswohl" handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG. Im Bebauungsplan Nr. 554 wird eine entsprechende Grünfläche für diesen Zweck festgesetzt - Grünfläche - Dauerkleingartenanlage -. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Kleingartenanlage "Volkswohl" durch diese Festsetzung zu sichern. Die Kleingartenanlage umfaßt vor allem die eigentlichen Gärten mit Lauben in einfacher Ausführung, dazu das Rahmengrün (wie Schutz- und Trennpflanzungen), Zugangswege zur Anlage und ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Vereinshäuser u. ä.

Bei der Festsetzung einer Dauerkleingartenfläche im Bebauungsplan ist zusätzlich eine private Nutzung der Grünfläche vorzusehen. Die Kleingartenanlage soll zwar - bezogen auf die Zugänglichkeit - der Allgemeinheit geöffnet werden; der eigentliche Kleingarten muß jedoch einer Nutzung durch bestimmte Nutzungsberechtigte vorbehalten bleiben (private Nutzung). Die

unter Punkt 4 erwähnte Funktion der Kleingartenanlage als Teil der Grünfläche und als Erholungs- und Freizeiteinrichtung wird durch die Festsetzung "private Grünfläche" nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus liegt die Kleingartenanlage "Volkswohl" auf Grundstücken, die in Privatbesitz sind.

Die Festsetzung "Private Grünfläche - Dauerkleingartenanlage -" in diesem Bebauungsplan trägt <sup>ein</sup> bereits seit Jahren vorhandenen privaten Nutzung Rechnung. D. h. sie entspricht der bisherigen Nutzung, die durch privatrechtliche Pachtverträge ebenfalls "auf Dauer" angelegt war und damit auch den bisherigen Wünschen bzw. Interessen der Betroffenen.

## 6.2 "Innenbereich" der Kleingartenanlage

Für den "Innenbereich" der Kleingartenanlage sind Festsetzungen für die auf der Fläche selbst vorhandenen Anlagen und Einrichtungen erforderlich.

### 6.2.1 Lauben im Kleingarten (Festsetzung durch Text)

Nach § 3 Abs. 2 BKleingG ist im Kleingarten eine Laube mit höchstens 24 qm einschließlich überdachten Freisitz zulässig. Der Hinweis auf die §§ 29 bis 36 BBauG soll klarstellen, daß die Gemeinde im Bebauungsplan kleinere Lauben festsetzen kann. Größere Lauben dürfen nicht vorgesehen werden. Dies entspricht dem sozialen Anliegen des Bundeskleingartengesetzes, einen möglichst weiten Bevölkerungskreis den Zugang zu einem Kleingarten zu eröffnen. Größere Lauben kosten mehr Geld als kleine. Diese Kosten müssen vom Pächter aufgebracht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 584 sieht folgende textliche Festsetzung vor:

"Im Kleingarten ist eine Laube mit höchstens 18 qm Grundfläche und 6 qm überdachtem Freisitz zulässig."

Diese "Aufteilung" der höchstens zulässigen 24 qm entspricht der bisherigen Regelung der Stadt Bochum bei Fragen über die Zulässigkeit von Lauben.

Vor Inkrafttreten des BKleingG rechtmäßig errichtete Lauben, die die Größe von 24 qm überschreiten, können gemäß § 18 BKleingG unverändert genutzt werden (Bestandsschutz).

Das Bundeskleingartengesetz regelt nicht, welche Höhe die Lauben aufweisen dürfen. Man geht davon aus, daß sie nur eingeschossig und nicht unterkellert sind. Über eine große Höhe der Lauben wird in aller Regel versucht, zusätzlichen Raum zu gewinnen und die Wohnfunktion der Laube auszuweiten. Dies steht dem Ziel des Gesetzes, die Umwandlung von Kleingartenanlagen zu Wochenendhaus- oder Feriengebieten zu verhindern, entgegen.

#### 6.2.2 Vereinshaus in der Kleingartenanlage (Festsetzung durch Text)

Vereinshäuser gehören nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG zur Kleingartenanlage. Ein Vereinshaus zählt zu den gemeinschaftlichen Einrichtungen. Es wird der Gesamtheit der Kleingärtner einer Anlage zur Verfügung gestellt.

Das Vereinshaus ist nur zulässig in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Daher sieht der Bebauungsplan Nr. 554 auch hier eine entsprechende textliche Festsetzung vor:

"In der Kleingartenanlage ist die Errichtung eines I-geschossigen Vereinshauses zulässig; das Vereinshaus (einschließlich Nebenanlagen) darf eine Grundfläche von 57 qm nicht überschreiten."

Die zulässige Grundfläche wird abhängig gemacht von der Anzahl der Kleingärten (3 qm pro Kleingarten).

#### 6.2.3 Ausschluss von Brennstoffen (Festsetzung durch Text)

Diese Festsetzung in Textform soll die Errichtung und den Betrieb von Feuerstellen mit festen und flüssigen Brennstoffen, also z. B. Holz, Kohle, Koks und Öl, verhindern. Zulässig sind danach als Brennstoff Gas und Strom.

Sie dient dem Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnnachbarschaft vor Rauchimmissionen und auch dem Schutz der Personen, die in der Kleingartenanlage Ruhe und Erholung suchen. Es darf in diesem Zusammenhang nicht unberücksichtigt bleiben, daß auf relativ kleinen Flächen eine Vielzahl von rauchemittierenden Feuerungsanlagen bei äußerst ungünstigen Ableitbedingungen betrieben wird bzw. betrieben werden kann.

Diese Regelung betrifft nicht das Vereinshaus, da hier einwandfreie Ableitbedingungen erforderlich und kontrollierbar sind.

#### 6.2.4 Weg in der Kleingartenanlage

Um die Zugänglichkeit der Kleingartenanlage für die Öffentlichkeit sicherzustellen, sind die Wegeflächen im Bebauungsplan mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet worden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 SBAUG). Hier sind nur die Durchgangs- bzw. Rundwege in der Kleingartenanlage erfasst worden. Die Stichwege zu den einzelnen Kleingärten sollen einer privaten Nutzung vorbehalten bleiben.

Kleingartenanlagen gehören zum städtischen Grün und sollen ähnlich wie andere Grünanlagen auch für die Allgemeinheit zugänglich sein. Die Kleingärten stellen einen Ausgleich zu den Mängeln im Wohnbereich und Wohnumfeld dar. Sie ergänzen insoweit den mehrgeschossigen Wohnungsbau und bieten darüber hinaus den Kleingärtnern einen Ausgleich zu ihrem Berufsleben bzw. eine Freizeitgestaltung.

Die Kleingärten können nicht nur als Freiraumflächen für eine rein private Nutzung vorgesehen werden. Sie müssen der Allgemeinheit zugänglich sein und erfüllen insoweit als Naherholungs- und Freizeitgebiete wichtige städtebauliche Aufgaben.

### 7. Flächenbilanz und Kosten

#### 7.1 Flächenbilanz

Private Grünfläche - Dauerkleingarten ca. 0,73 ha

#### 7.2 Kosten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den derzeit tatsächlichen Nutzungen; es ist also keine Nutzungsänderung mit dem Bebauungsplan verbunden.

Grundsätzlich ist jedoch die Vorschrift des § 40 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG heranzuziehen, wonach der Grundstückseigentümer ggfs. zu entschädigen ist. Ebenso könnte der Eigentümer nach § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBAuG die Übernahme der Flächen verlangen.

Ein solcher Übernahmeanspruch kann jedoch nur entstehen, wenn dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen Art zu nutzen.

Der Grundstückseigentümer ist in seiner wirtschaftlichen Dispositionsfreiheit in zweifacher Hinsicht eingeschränkt. Zum einen wird durch den Bebauungsplan eine evtl. lukrativere Nutzung des Grundstückes verhindert. Zum anderen ist er an die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes gebunden, das ihm durch die Beschränkung des Pachtzinses (§ 5 BKleingG) eine weitergehende marktwirtschaftliche Nutzung verwehrt.

Diese Nutzungsbeschränkungen bestanden jedoch schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Sicherung der Kleingartenutzung durch den Bebauungsplan Nr. 584 könnte also allenfalls dann einen wirtschaftlichen Nachteil für den Eigentümer hervorrufen, wenn er berechtigterweise darauf vertrauen durfte, daß er ohne die Sicherung der bisherigen Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 584 wirtschaftlich besser gestellt wäre. Dazu müßte der Nachweis erbracht werden, daß die Absicht zur besseren wirtschaftlichen Nutzung ernsthaft bestanden hat und die Durchsetzung ohne den Bebauungsplan möglich gewesen wäre.

Nach alledem ist ein Übernahmeanspruch in der Regel nicht erkennbar. Sollte ausnahmsweise in Einzelfällen ein Übernahmeanspruch bestehen, so wäre für das Grundstück dessen Verkehrswert als Entschädigung zu zahlen (§§ 44 b Abs. 1, 95 EBauG). Die Kleingartenanlage "Volkswahl" ist ca. 7.300 qm groß und vollständig in Privatbesitz.