

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.

S T A D T B O C H U M

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Bebauungsplan Nr. 607 - Kleingartenanlage In der Schornau II - für ein Gebiet westlich der Straße "In der Schornau", nördlich der Friedrich-Geißel-Straße, östlich der Langendreerstraße und südlich der Bundesbahnstrecke Bochum-Langendreer/Witten Hbf.

1. Landes- und Regionalplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.2 Regionalplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
5. Bebauungsplanung
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 Wege in der Kleingartenanlage
 - 6.2.4 Stellplätze
 - 6.3 Hinweise
7. Flächenbilanz und Kosten
 - 7.1 Flächenbilanz
 - 7.2 Kosten

1. 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, i. S. d. § 21 Landesentwicklungsprogramm vom 05.10.89 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 Teilgebietsentwicklungsplan Bochum - Herne - Hagen - Ennepe-Ruhr-Kreis liegt das Plangebiet in einem Wohnsiedlungsbereich. Im Erläuterungsbericht zum Gebietsentwicklungsplan sind gem. Ziffer 6.2 Freizeit und Erholung im Wohnumfeld und Ziel 38, 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 durch Ausstattung mit erholungsrelevanter

Infrastruktur zu erhöhen. Die unmittelbare Wohnumgebung ist familien- und kinderfreundlicher 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 den Straßenraum und den Platz 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 siedlungsnahe Erholungsräume 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 privatem 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 Anlage - zumindest tagsüber - für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

2. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im 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 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungs-

konzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich im Zuordnungsbereich zum Siedlungsschwerpunkt Bochum-Langendreer, einem innergemeindlichen Schwerpunkt 3. Größenordnung (Stufe C).

Am 01.01.90 betrug die Einwohnerzahl in Langendreer (Funktionsbereich) 30.843. Nach der Bevölkerungszielprognose wird diese Einwohnerzahl bis 1995 auf ca. 30.480 Einwohner zurückgehen. In Zuordnung zu den Einwohnern müssen entsprechende Infrastruktureinrichtungen auch im Bereich von Freizeit und Erholung (Kleingärten) in angemessener Entfernung angeboten werden.

Nach § 16 Landesentwicklungsprogramm vom 05.10.89 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) LEPrG 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" ... als Oberziele:

der Ausbau, die Unterhaltung und Pflege aller öffentlichen Grünflächen im Stadtgebiet, sowie die Schaffung von Anziehungspunkten für Freizeit und Erholung, sind als Teilziele u. a.

- die Verbesserung der Durchgrünung dichtbebauter Ortsteile
- die Erhaltung, Anlage und Erweiterung von Kleingärten
- die Einbindung der Kleingärten in das öffentliche Grün genannt.

Der Verwirklichung dieser Ziele dient die bauleitplanerische Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlage. Sie verbessert die Versorgung der Bevölkerung mit Freizeitanlagen sowie Freiflächen und erhöht damit das Angebot für die im Nahbereich lebende Bevölkerung. Dies ist um so bedeutender dort, wo wohnungsnahe Grün-, Frei- und Erholungsflächen fehlen oder nur unzureichend vorhanden sind.

3. 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 150jährigen Entwicklung einen Wandel erfahren. Nachdem ursprünglich der wirtschaftliche Nutzen des Kleingartens im

Vordergrund gestanden hat, ist heute der Freizeit- und Erholungswert dazugetreten. Die Entwicklung des Kleingartenwesens zeigt allerdings auch, daß in wirtschaftlich schwierigen Zeiten der wirtschaftliche Nutzen stets wieder in den Vordergrund tritt. Das ist heute angesichts der Preissteigerung 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 im Kleingarten 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. Die vorhandenen Kleingärten sollen daher planungsrechtlich gesichert werden.

Im Stadtbezirk IV Bochum-Ost betrug die Einwohnerzahl am 01.01.90 59.463 EW. Der Bestand von 431.760 m² Bruttokleingartenfläche ergibt einen Quozienten von 7,3 m²/EW. In diesem Wert sind die im Planbereich vorhandenen vereinsgebundenen Kleingärten mit 6.650 m² enthalten.

Nach der Bevölkerungszielprognose wird die Einwohnerzahl im Stadtbezirk IV auf ca. 55.650 EW zurückgehen.

Setzt man dieser Zahl die im Flächennutzungsplan 1980 angestrebte Kleingartenversorgung mit 784.038 m² (Bestand und Planung) entgegen, so ergibt sich ein Versorgungsgrad von 14,1 m² Kleingartenfläche je Einwohner. Durch die Hinzunahme der im Planbereich vereinsgebundenen Kleingartenflächen (1,07 ha) wird dieser Wert auf 14,3 m²/EW geringfügig verbessert.

4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Nach bisherigem Recht war die Geltungsdauer eines Kleingartenpachtvertrages vom Vertragstext unabhängig; durch Zeitablauf endende Pachtverträge galten als auf unbestimmte Zeit verlängert. Eine Befristung der Vertragsdauer war also nicht möglich und auch die Kündigungsmöglichkeiten waren 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 verfassungsmäßige 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).

Dauerkleingärten konnten erstmalig nach dem Wohnsiedlungsgesetz vom 22.09.33 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 31.07.1919 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 der wirtschaftliche Nutzen 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. Der Kleingarten ist heute weitgehend und vorrangig ein Wohngarten.

Die Entwicklung des Kleingartenwesens zeigt allerdings auch, daß in wirtschaftlich schwierigen Zeiten der wirtschaftlichen 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 im Kleingarten bietet dem Kleingärtner einen Ausgleich gegenüber seiner häufig einseitigen Berufstätigkeit und fördert auch im weitesten Sinne die Gesunderhaltung 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 Freizeigeiete eine wichtige Rolle. Sie übernehmen auch wichtige Aufgaben des Landschaftsschutzes und der Stadtbildpflege. Als gärtnerisch genutzte Grünfläche, für deren Unterhaltung der Gemeinde kaum Kosten entstehen, können sie wichtiger Bestandteil innerstädtischer Grünzüge und Erholungsanlagen sein.

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.

Um eine Inanspruchnahme der vorhandenen, durch das neue Kleingartenrecht nicht mehr geschützten Kleingärten für die Durchführung von Baumaßnahmen verschiedenster Art zu verhindern, kommt der Erhaltung von Kleingärten im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung eine besondere Bedeutung zu.

Kleingärten müssen zu einem festen und dauerndem Bestandteil des Stadtgefüges werden und nicht später einer anderen Nutzung weichen.

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.

Durch den Bebauungsplan werden die Eigentümer in ihrem Eigentum eingeschränkt. Auf der anderen Seite stehen die Interessen der Kleingärtner am Erhalt der von ihnen geschaffenen Werte.

Die Gemeinde kann nicht beiden Interessen gleichermaßen gerecht werden. Wenn die Belange der Kleingärtner hier höher bewertet werden als die Eigentümerinteressen, dann nicht zuletzt deshalb, weil Kleingärten nach wie vor eine große Bedeutung haben. Die Gemeinde hat die städtebauliche Verpflichtung ausreichend Gelände für Kleingärten bereitzustellen. Dies kann auch die Inanspruchnahme Privater rechtfertigen. Die ständige Nachfrage nach Kleingärten übersteigt das Angebot bei weitem, so daß die Ausweisung des Kleingartengeländes auch bedarfsgerecht ist.

Letztendlich rechtfertigt auch das Interesse der vorhandenen Pächter den weiteren Bestand der Kleingärten und die planerische Absicherung. Alternative Standorte stehen in entsprechender Größe zum einen

nicht zur Verfügung; zum anderen würden die hier geschaffenen Anlagen und Werte zerstört und müßten an anderer Stelle neu errichtet werden. Es würde zudem sehr lange dauern, bis eine neue vergleichbare Anlage entstanden wäre.

Demgegenüber haben die Eigentümerinteressen zurückzutreten.

Die Kleingartenanlage "In der Schornau" wird überwiegend bereits seit 1928 kleingärtnerisch genutzt. Sie liegt innerhalb einer größeren zusammenhängenden Grünfläche und hat sich im Laufe der Jahre in die Umgebung eingefügt. Sie dient darüber hinaus der Auflockerung der dichten Nachbarbebauung.

5. Bebauungsplanung

5.1 Planverfahren

Aufstellungsbeschluß

. 14.05.85

Auf die Erörterung der Planung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit den Bürgern wurde verzichtet, da es sich hier um die Ausweisung einer bestehenden Kleingartenanlage handelt.

Mit Schreiben vom 21.07.86 sind die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 18.02.87 bis 18.03.87 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

5.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG

Während der Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

- Bedenken gegen die Festschreibung der Nutzung der Grundstücke 88, 89 und 1095, Flur 14, Gemarkung Langendreer, als Dauerkleingartenanlage, diese Fläche ist als Reservefläche für einen weiteren eventuellen Ausbau des angrenzenden Knappschafts-Krankenhauses vorzuhalten. In der beabsichtigten Regelung wird eine starke Beeinträchtigung der Funktion und Entwicklung des Krankenhauses gesehen.

Es wird angeregt, von der beabsichtigten Überplanung der o. g. Grundstücke abzusehen.

- gleiche Bedenken wie lfd. Nr. 1. Darüber hinaus wird vorgetragen, daß die eigentlich für Krankenhäuserweiterungen vorgesehenen Flächen - östlich der Straße "In der Schornau" - knapp bemessen seien und Erweiterungsbauten kaum zuließen.

Es wird daher angeregt, in Abstimmung mit der Bundesknappschaft Ersatzflächen in unmittelbarer Zuordnung zum Krankenhaus zu finden.

- die im Eigentum der Bundesbahn befindlichen Grundstücke 453, Flur 14, Gemarkung Langendreer sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Von daher werden Entschädigungsansprüche nach §§ 40 ff BBauG für den

Fall angemeldet, daß es wie vorgesehen als Grünfläche ausgewiesen wird.

- Es wird angeregt, die im Plangebiet befindliche Gasfernleitung einschließlich Begleitkabel der Ruhrgas AG mit einem 10 m breiten Schutzstreifen in den Bebauungsplan einzutragen und in der Zeichenerklärung zu erläutern.
- Bedenken, daß die Entsorgung der Trockenaborte in den Kleingärten nicht im Bebauungsplan festgeschrieben ist. Es wird angeregt, dies nachzuholen.
- Bedenken, da das vom Regierungspräsidenten geforderte Gutachten zu den früheren Abfallablagerungen noch nicht vorgelegt worden ist. Hier geht es insbesondere um eine mögliche Gefährdung der Dauerkleingartenanlage infolge von Verunreinigung des Grundwassers.

6. Planinhalt

- 6.1 Private Grünfläche - Dauerkleingartenanlage -
Der Begriff "Grünfläche" ist als Oberbegriff zu verstehen, der eine näher konkretisierte Festsetzung im Bebauungsplan erfordert.

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

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung

von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und

2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten 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 im Bebauungsplan für Kleingärten festgesetzt ist.

Bei der Kleingartenanlage "In der Schornau" handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG. Im Bebauungsplan Nr. 607 wird eine entsprechende Grünfläche für diesen Zweck festgesetzt - Grünfläche - Dauerkleingartenanlage -. Die Kleingartenanlage umfaßt vor allem die eigentlichen Gärten mit Lauben in einfacher Ausführung, dazu das Rahmengrün (wie Schutz- und Trennpflanzungen) und Zugangswege zur Anlage.

Bei der Festsetzung "Grünfläche - Dauerkleingarten" 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. Zulässig sind hier nur Kleingärten als Pachtgärten, keine Eigentümergeärten.

Die Festsetzung "Private Grünfläche - Dauerkleingartenanlage" in diesem Bebauungsplanentwurf trägt einer bereits seit Jahren vorhandenen Nutzung Kleingärten, Hausgärten und Grabeland Rechnung. Das heißt, sie entspricht der bisherigen Nutzung, die durch privatrechtliche Pachtverträge ebenfalls "auf Dauer" angelegt war und damit auch den bisherigen Wünschen bzw. Interessen der Betroffenen entspricht.

6.2 "Innenbereich" der Kleingartenanlage

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

6.2.1 Lauben im Kleingarten

Unter Lauben sind kleine Gartenhäuschen zu verstehen, die der Unterbringung von Geräten und zum Aufenthalt des Kleingärtners und seiner Familie, insbesondere als Schutz vor der Witterung dienen.

Der Hinweis auf die §§ 29 - 36 BBauG im Bundeskleingartengesetz soll klarstellen, daß die Gemeinde im Bebauungsplan kleinere Lauben festsetzen kann. Größere Lauben dürfen nicht vorgesehen werden. Dies entspricht dem sozialen Anliegen des Bundeskleingartengesetzes, einem möglichst weiten Bevölkerungskreis den Zugang zu einem Kleingarten zu eröffnen.

Der Bebauungsplan Nr. 607 sieht folgende textliche Festsetzung vor:

"Im Kleingarten ist eine Laube mit höchstens 18 qm Grundfläche und 6 qm 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).

Soweit Lauben, die eine größere Grundfläche haben, unrechtmäßig errichtet worden sind, genießen sie keinen Bestandsschutz. Es handelt sich hier um formell und materiell illegale Bauten, deren Abbruch im ordnungsbehördlichen Wege verlangt werden kann.

Die Höhe der Lauben ist im BKleingG nicht geregelt. Über eine große Höhe könnte versucht werden, 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. Dementsprechend dürfen die Lauben nur eingeschossig und nicht unterkellert sein.

Einfache Ausführung

Einfache Ausführung der Laube bedeutet Vermeidung sowohl aufwendiger Materialien und Konstruktionen wie auch für die Nutzung nicht unbedingt erforderlicher Bauteile.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Abläufe von Dachflächen nicht an die Kanalisation anzuschließen.

Ungeeignetheit zum dauernden Wohnen

Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BKleingG darf die Laube nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Lauben in Kleingärten sollen den Kleingärtnern den vorübergehenden Aufenthalt ermöglichen. Dauerndes Wohnen stellt eine Zweckentfremdung dar. Kleingartenanlagen sollen sich nicht zu Wochenendhaus- oder Feriengebieten entwickeln.

Zu der Ausstattung und der Einrichtung, die danach unzulässig ist, gehören insbesondere der Anschluß an das Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmeversorgungsnetz; ein Telefonanschluß darf nicht vorhanden sein, ebenso keine ortsfeste Heizeinrichtung.

Zulässig und notwendig sind Wasseranschlüsse. Ein Anschluß an die Abwasserkanalisation darf nur bei Vereinshäusern vorhanden sein. Für die Lauben kommen nur Trockenaborte in Frage. Vorhandene Toiletten mit Auffanggruben müssen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Aufsicht umgerüstet werden.

6.2.2 Vereinshaus in der Kleingartenanlage

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.

Ein Vereinshaus ist nur zulässig in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

6.2.3 Wege in der Kleingartenanlage

Um die Zugänglichkeit der Kleingartenanlage für die Öffentlichkeit sicherzustellen, sind die Wegeflächen im Bebauungsplan mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastet worden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG). Hier sind nur Durchgangs- bzw. Rundwege in der Kleingartenanlage festgesetzt. Die Stichwege zu den einzelnen Kleingärten sollen einer privaten Nutzung vorbehalten bleiben. Die Wegeflächen sind wassergebunden, so daß Regenwasser versickern kann.

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 Kleingartenanlage kann nicht nur einer rein privaten Nutzung vorbehalten werden. Sie muß der Allgemeinheit zugänglich sein und erfüllt insoweit als Naherholungs- und Freizeitgebiete wichtige städtebauliche Aufgaben.

6.2.4 Stellplätze

Nach den Verwaltungsvorschriften zu § 47 Landesbauordnung ergibt sich für Kleingartenanlagen ein Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 3 Kleingärten.

Im Planbereich sind aufgrund der fehlenden Freiflächen keine Stellplätze vorhanden. Sie werden aber nachgewiesen auf dem Eckgrundstück - südlich der Friedrich-Geißel-Straße/westlich der Straße "In der Schornau" -.

Der Parkplatz ist mit durchlässigem Material abzudecken, so daß Regenwasser versickern kann.

6.3 Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/12 61) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Grundwassernutzung

Zu Bewässerungszwecken ist eine Grundwassernutzung nicht geeignet. *)

*) Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Altdeponien 4/1.08, 4/1.09, 4/1.18 und 4/1.19 bzgl. eventuell auftretender Schadstoffe im Bereich des Bebauungsplangebietes "In der Schornau" - Prof. Dipl. Ing. Jessberger und Partner vom 11.12.89 -

7. Flächenbilanz und Kosten

7.1. Flächenbilanz.

Private Grünfläche

- Dauerkleingarten - ca. 1,57 ha

7.2 Kosten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprechen den derzeitigen Nutzungen; eine Nutzungsänderung ist mit dem Bebauungsplan nicht verbunden.

Grundsätzlich ist die Vorschrift des § 40 Abs. 1 Nr. 8 BBauG heranzuziehen, wonach der Grundstückseigentümer ggf. zu entschädigen ist. Ebenso könnte der Eigentümer nach § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG die Übernahme der Flächen verlangen.

Ein 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, da ihm durch die Beschränkung des Pachtzinses (§ 5 BKleingG) eine weitergehende marktwirtschaftliche Nutzung verwehrt bleibt.

Die Nutzungsbeschränkungen bestanden jedoch schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes. Sicherung der Kleingartennutzung durch den Bebauungsplan Nr. 607 könnte also allenfalls dann einen wirtschaftlichen Nachteil für den Eigentümer hervorrufen, wenn er berechtigterweise darauf vertrauen durfte, daß er ohne Sicherung der bisherigen Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 607 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.

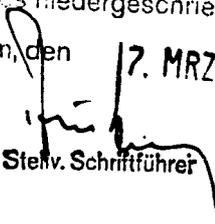
Zu dem vorstehenden Ratsbeschluß hat kein Ratsmitglied seine Befangenheit gemäß § 23 GO erklärt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den

17. MRZ. 1991


Stellv. Schriftführer