

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 i. V. m.
§ 233 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 595 - Dauerkleingartenanlage "Wiemelhausen"
südlich der Wasserstraße, westlich der Wiemelhauser Straße und
östlich der Königsallee

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. Lage der Dauerkleingartenanlage
6. Planaufstellungsverfahren
7. Planinhalt
 - 7.1 Private Grünfläche - Dauerkleingarten
 - 7.2 "Innenbereich" der Kleingartenanlage
 - 7.2.1 Lauben im Kleingarten
 - 7.2.2 Vereinshaus in der Kleingartenanlage
 - 7.2.3 Wege in der Kleingartenanlage
 - 7.2.4 Stellplätze
 - 7.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
 - 7.4 Versorgungsanlagen
 - 7.5 Sonstige Hinweise
8. Altlasten
9. Bergbau
10. Flächenbilanz und Kosten
 - 10.1 Flächenbilanz
 - 10.2 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, 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 landesplanerischen Zielvorstellungen dürfen Siedlungsbereiche und Freizonen 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 liegt das Plangebiet innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches. Nach diesem Plan sind gemäß Ziffer 6.2 Freizeit und Erholung im Wohnumfeld und Ziel 38, innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche, insbesondere im Ballungskern, eine Erhöhung und Verbesserung des Freizeitwertes und der Freizeitbedingungen, anzustreben.

Der Wohn- und Freizeitwert ist durch Freihaltung von Grünzonen und deren 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 den 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 in der näheren Wohnumgebung zu schaffen. Daher sind siedlungsnaher 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 Radwegenezt 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 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 Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Innenstadt, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt erster Größenordnung (Stufe A).

Am 01.01.91 betrug die Einwohnerzahl im Funktionsbereich Bochum-Innenstadt 78.254. Nach der Bevölkerungsprognose wird diese Einwohnerzahl bis zum Jahr 1995 auf 72.790 zurückgehen. Auch bei Rückgang der Einwohnerzahl müssen entsprechende Infrastruktureinrichtungen 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

und als Teilziele u. a.

- die Verbesserung der Durchgrünung dichtbebauter Ortsteile
- die Erhaltung, Anlage und Erweiterung von Klein-

gärten .

- die Einbindung der Kleingärten in das öffentliche Grünflächensystem

genannt.

Der Verwirklichung dieser Ziele dient die bauleitplanerische Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlage und des Spielplatzes. Sie verbessert die Versorgung der Bevölkerung mit Freizeitanlagen sowie Freiflächen und erhöht damit das Angebot für die im südlichen Funktionsbereich Bochum-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 Kleingartenanlage "Wiemelhausen" liegt im Stadtbezirk V (Bochum-Süd), und zwar nördlich der Wasserstraße, westlich der Wiemelhauser Straße und östlich der Königsallee. Sie gehört zu einer größeren zusammenhängenden Grünfläche im statistischen Bezirk Wiemelhausen.

Kleingartenanlagen sind ein wesentlicher Bestandteil städtischer begrünter Freiräume. Die Kleingartenanlage "Wiemelhausen" deckt den Kleingartenbedarf in Fußgängerentfernung in dem dortigen Einzugsbereich. Kleingärten müssen wohnungsnah liegen. Je nach der allgemeinen Stadtsituation werden Gärten, die mehr als 1/2 bis 3/4 Stunde entfernt liegen, nicht angenommen.

Die Kleingartenanlage ist 38.860 qm groß, enthält 74 Gärten und befindet sich in städtischem Eigentum.

Nach dem Stand vom 01.01.91 entfallen im Stadtbezirk V Bochum-Süd bei einer Einwohnerzahl von 53.771 und einer Bruttokleingartenfläche von 136.407 qm ca. 2,5 qm Kleingartenfläche auf den Einwohner. Vorstehender Wert liegt innerhalb des gebräuchlichen Minimalwertes von 1,20 - 5,0 qm/E (vgl. Klaus Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Arbeitsblätter I/1974).

Mit 2,5 qm Kleingartenfläche je Einwohner liegt der Stadtbezirk V um 39 % unter der Durchschnittsfläche - Kleingärten je Einwohner - im Stadtgebiet Bochum.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Kleingartenfläche im Stadtbezirk Bochum-Süd ist die vorstehende Kleingartenfläche beizubehalten und planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 nicht möglich und 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 (bisher) geltenden Kleingartenrechts für mit dem Grundgesetz unvereinbar erklärt. Das Regelungssystem in seiner Zusammenfassung von Kündungsverbot, Ausschluß befristeter Verträge und Pachtpreisbindung

belaste die Verpächter in einem Maß, das durch die schutzwürdigen Belange der Pächter nicht gerechtfertigt sei. Es stehe daher mit dem Grundgesetz, insbesondere mit der Eigentumsgarantie des Artikel 14 Grundgesetz nicht im Einklang. Der Gesetzgeber war damit aufgefordert, die beanstandeten Normen durch eine verfassungsgemäße Neuregelung zu ersetzen. Daraufhin wurde das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) erlassen.

Das Bundeskleingartengesetz vom 28.02.83 (BGBl. I. S. 210) - in Kraft getreten am 01.04.83 - hat die bis dahin geltenden Rechtsgrundlagen für das Kleingartenwesen aufgehoben.

Nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes gelten nur noch Verträge über Flächen, die im Bebauungsplan für "Dauerkleingärten" festgesetzt sind (§ 1 Abs. 3 BKleingG) oder die bei Inkrafttreten des BKleingG im Eigentum der Gemeinde stehen (§ 16 Abs. 2 BKleingG), als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 6 BKleingG). Bei Verträgen über sonstige Kleingärten bleibt die Vertragsdauer der Parteivereinbarung überlassen.

Dauerkleingärten konnten erstmalig nach dem Wohnsiedlungsgesetz vom 22.09.33 in Wirtschaftsplänen ausgewiesen werden. Unter Dauerkleingartenland verstand man die Kleingartenfläche der Wirtschaftspläne. Die Anlage auf Dauer sollte eine gewisse Besitzsicherheit schaffen, die auch Investitionen für längere Zeit, z. B. feste Wege, Wasserleitungen, Lauben, Baumbewuchs usw., nicht nur seitens der Nutzer (Kleingärtner) sondern auch entsprechende Zuschüsse der Gemeinden für diese Zwecke rechtfertigte. Hierdurch wurden die Kleingärten auch zum Gegenstand der Planung; sie wurden in die Grünplanung einbezogen. Die Kleingarten- und Kleinpachtlandverordnung vom 31.07.1919 und weitere kleingartenrechtliche

Bestimmungen verstärkten den Besitzschutz und allgemein die Förderung des Kleingartenwesens. Die bis zum Jahre 1945 ergangenen Bestimmungen galten in der Folgezeit als Bundesrecht fort.

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.

Heute stehen nicht mehr der wirtschaftliche Nutzen an erster Stelle, 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.

Kleingärten haben zudem 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 im weitesten Sinne auch 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 Freizeitgebiete 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.

Die städtebauliche Bedeutung des Kleingartens wird auch vom Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom 12.06.79 anerkannt. Danach ist der Kleingarten heute ein unverzichtbarer Bestandteil einer menschengerechten Stadt; er ist notwendige Ergänzung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus.

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 dauerhaften Bestandteil des Stadtgefüges werden.

Sie dienen der Verbesserung des Stadtklimas und schaffen Fußwegeverbindungen z. B. zwischen Wohn- und Arbeitsstätten: Die Kleingärten sind städtebaulich so anzuordnen, daß sie einem möglichst breiten Kreis der Bevölkerung als Erholungs- und Freizeiteinrichtungen 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 wird der Eigentümer in seinem Eigentum eingeschränkt. Auf der anderen Seite stehen die Interessen der Kleingärtner am Erhalt der von Ihnen geschaffenen Werte.

Die Kleingartenanlage "Wiemelhausen" befindet sich in städtischem Eigentum.

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 zum einen in entsprechender Größe nicht zur Verfügung; zum anderen würden die 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 müssen die Eigentümerinteressen zurücktreten.

5. Lage der Dauerkleingartenanlage

Die Kleingartenanlage Wiemelhausen wird bereits seit 1932 kleingärtnerisch genutzt.

Im Osten wird die Anlage begrenzt durch die Wiemelhauser Straße und im Westen durch die Königsallee. Im Norden schließt sich das ehemalige Mönninghoff-Gelände an, im Süden die Betriebsstelle des Grünflächenamtes, die Kath.

Kirche und das Bomin-Haus. Der Bereich östlich der Wiemelhauser Straße ist geprägt durch Wohnbebauung.

Der Mönninghoff-Betrieb hat im Jahre 1983 seine Produktion eingestellt; die weitere Verwendung des Geländes soll der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 579 festlegen. Die späteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 579 müssen sich sowohl an der bestehenden Kleingartenanlage, als auch an der vorhandenen Wohnbebauung orientieren. Der Flächennutzungsplan sieht für das Gelände maximal eine Mischnutzung vor. Dementsprechend sind für die Kleingartenanlage keine störenden Auswirkungen zu erwarten.

Eine Zusammenlegung der Bebauungspläne Nr. 579 und 595 erschien nicht empfehlenswert.

Unmittelbar neben dem ehem. Mönninghoff-Gelände liegt die Fa. Zentral-Heizungen Karl Müller GmbH, Wasserstraße 213. Die Heizungsbaufirma Müller betreibt auf dem Grundstück eine Lagerhaltung von Materialien für ihren Betrieb. Die Lagerung und auch das Be- und Entladen des Baumaterials erfolgt in der Lagerhalle. Es werden nur gelegentlich Vorbereitungsarbeiten in der Lagerhalle durchgeführt.

Durch den Abstand von mind. 80 m zwischen der Dauerkleingartenanlage und dem Betrieb ist sichergestellt, daß in der Dauerkleingartenanlage keine erheblichen Belästigungen durch den Betrieb bewirkt werden.

Im östlichen Bereich umschließt die Kleingartenanlage die Fa. Amzehnhoff, Wiemelhauser Str. 248/250. Aufgrund

der Art und Größe dieses Malerbetriebes ist nach Ansicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes nicht zu befürchten, daß in der angrenzenden Dauerkleingartenanlage erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bewirkt werden. Die Mitarbeiter der Fa. Amzehnhoff werden ausschließlich auf "Baustellen" eingesetzt. Auf dem Grundstück wird lediglich Malerbedarf gelagert, der im Bedarfsfall mit Kleinfahrzeugen zu den "Baustellen" gebracht wird.

Unter diesen Umständen ist die Sicherung der Kleingärten gem. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch den Bebauungsplan Nr. 595 möglich.

6. Planaufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.08.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 595 - Dauerkleingartenanlage Wiemelhausen - beschlossen.

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

Am 05.11.86 wurde vom Rat der Stadt Bochum zusammen mit einem erneuten Aufstellungsbeschluß der Auslegungsbeschluß gefaßt. Dementsprechend hat der Bebauungsplanentwurf Nr. 595 in der Zeit vom 27.11.86 bis 30.12.86 gem. § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

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

Während der Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

- Es wird angeregt für das nördlich angrenzende Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.
- Bedenken, daß Nutzungskonflikte mit den bereits bestehenden Betrieben (Malerbetrieb Wiemelhauser Str. 248/250/Heizungsfirma Wasserstr. 213) entstehen könnten.

7. Planinhalt

7.1 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 "Wiemelhausen" handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG. Der Bebauungsplan Nr. 595 setzt eine

entsprechende Grünfläche für diesen Zweck fest "Grünfläche - Dauerkleingartenanlage". 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. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Kleingartenanlage zu sichern.

Bei der Festsetzung "Grünfläche - Dauerkleingarten" ist zusätzlich eine private Nutzung der Grünfläche vorgesehen. 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 nur Kleingärten als Pachtgärten; Eigentümergeärten sind unzulässig.

Die Festsetzung "Private Grünfläche" - Dauerkleingärten" in diesem Bebauungsplan trägt einer bereits seit Jahren vorhandenen Nutzung Rechnung. Sie entspricht der bisherigen Nutzung, die durch privatrechtliche Pachtverträge ebenfalls "auf Dauer" angelegt war und damit auch den bisherigen Wünschen bzw. Interessen der Betroffenen Rechnung trägt.

7.2 "Innenbereich" der Kleingartenanlage

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

7.2.1 Lauben im Kleingarten

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

Die Zulässigkeit der Lauben ist durch das Bundeskleingartengesetz in drei Richtungen eingeschränkt:

Sie darf einschließlich überdachtem Freisitz eine Grundfläche von 24 qm nicht überschreiten, muß von einfacher Ausführung sein und darf nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Grundfläche

Nach § 3 Abs. 2 BKleingG ist im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

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. 595 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 gem. § 18 BKleingG unverändert genutzt werden (Bestandsschutz).

Die Höhe der Lauben ist im BKleingG nicht geregelt. Über eine große Höhe könnte versucht werden, zusätzlichen Raum zu gewinnen und so die Wohnfunktion der Laube auszuweiten. Dies steht dem Ziel des Gesetzes, die Umwandlung von Kleingartenanlagen zu Wochenendhaus- oder Feriengemeinschaften 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 dürfen die Abläufe von Dachflächen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

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 Kleingärtern den vorübergehenden Aufenthalt ermöglichen. Dauerndes Wohnen stellt eine Zweckentfremdung dar. Kleingartenanlagen sollen sich nicht zu Wochenendhaus- oder Feriengemeinschaften 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 Trockenaborte in Frage.

7.2.2 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. Daher setzt der Bebauungsplan Nr. 595 folgendes fest:

"In der Dauerkleingartenanlage ist die Errichtung eines I-geschossigen Vereinshauses innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig."

Dementsprechend ist im nördlichen Bereich der Kleingartenanlage eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch wird das bestehende Vereinshaus - schraffiert dargestellt - in seinem heutigen Bestand geschützt und zudem ist ggf. eine Erweiterung möglich.

Das Vereinshaus ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen; eine geordnete Entsorgung ist jedoch sichergestellt.

7.2.3 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 erfaßt. Die Stichwege zu den einzelnen Kleingärten sollen einer privaten Nutzung vorbehalten bleiben.

Die Wegeflächen sind mit durchlässigem Material abgedeckt, so daß Regenwasser durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt wird.

Kleingartenanlagen gehören zum städtischen Grün und sollen ähnlich wie anderweitige Grünanlagen auch für die Allgemeinheit zugänglich sein. Die Kleingärten können nicht nur einer privaten Nutzung vorbehalten werden. Sie müssen für die Allgemeinheit zugänglich sein und erfüllen insoweit als Naherholungs- und Freizeitgebiete wichtige städtebauliche Aufgaben.

7.2.4 Stellplätze

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

Im südöstlichen Planbereich befindet sich eine Fläche für ca. 28 Stellplätze. Der Bebauungsplanentwurf setzt eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG fest.

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

7.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Im südwestlichen Bereich der Kleingartenanlage liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz.

7.4. Versorgungsanlagen

Am östlichen Rande des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Transformatorenstation der Stadtwerke Bochum GmbH.

Die Mittel- und Niederspannungskabel der Station liegen tlw. in der Kleingartenfläche. Dementsprechend ist im östlichen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG festgesetzt.

7.5. Sonstige Hinweise

Auf Anregung des Westf. Museums für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - enthält der Bebauungsplan Nr. 595 folgenden Hinweis:

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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/12 61) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

8. Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 579 (Mönninghoff-Gelände) wurde ein Gefährdungsgutachten von der Fa. Prof. Dr. Ing. Jessberger + Partner GmbH im Jan. 1989 erstellt. Die Kleingartenanlage wurde bei der Begutachtung miteinbezogen:

"Die Untersuchungsergebnisse aus der südlich angrenzenden Kleingarten-Kolonie zeigen, daß allem Anschein nach Anschüttungsmaterialien nur im Bereich der Fahrwege mit für den Wegeausbau typischen Mächtigkeiten (0,4 bis 0,7 m) und Materialien auftreten.

Aufgrund des Schlackenanteils können geringe Schwermetallgehalte nachgewiesen werden.

Für die bestehende Nutzung, im Zusammenhang mit dem nachgewiesenen Schadstoffspektrum, wäre der Gefährdungspfad "partikuläre Verfrachtung" als relevant zu betrachten. Da jedoch der größte Teil des Betriebsgeländes durch Stahlbeton- und Bitumendecken sowie Pflasterungen oberflächenversiegelt ist, kann eine Gefährdung über diesen Emissionspfad nicht eintreten. Eine Auslaugung der nachgewiesenen Schadstoffe durch eindringendes Niederschlagswasser und ein Abtransport in das Grundwasser kann ebenfalls aus den genannten Gründen ausgeschlossen werden."

9. Bergbau

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 579 wurde von dem WBK Institut für Angewandte Geologie Geotechnik und Umweltschutz am 19.04.89 eine Stellungnahme zu den bergbaulichen Gegebenheiten und zu möglichen Nachwirkungen des tagesnahen Bergbaus abgegeben.

Danach befand sich im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 595 (ehemaliger Lagerplatz) ein Luftschacht.

Der Bebauungsplan erhält daher sowie aufgrund der Anregung des Bergamtes Bochum folgende Kennzeichnung: "Unter den im Bebauungsplan liegenden Flächen ist

oberflächennaher Bergbau umgegangen. Es muß damit gerechnet werden, daß bei Errichtung von Ingenieurkonstruktionen besondere Vorkehrungen gegen die Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden (§ 9 Abs. 5 BBauG).

10. Flächenbilanz und Kosten

10.1 Flächenbilanz

Private Grünfläche - Dauerkleingarten	ca.	3,8 ha
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	ca.	<u>0,1 ha</u>
		3,9 ha

10.2 Kosten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 595 entsprechen derzeit tatsächlichen Nutzungen; eine Nutzungsänderung ist mit dem Bebauungsplan nicht verbunden.

Grundsätzlich ist die Vorschrift des § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB heranzuziehen, - wonach der Grundstückseigentümer ggf. zu entschädigen ist. Ebenso könnte der Eigentümer nach § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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 Grundstücks 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.

Die Nutzungsbeschränkungen bestanden jedoch schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Sicherung der Kleingartennutzung durch den Bebauungsplan Nr. 595 könnte allenfalls dann einen wirtschaftlichen Nachteil für den Eigentümer hervorrufen, wenn er berechtigterweise darauf vertrauen durfte, daß er ohne Sicherung der bisherigen Nutzung 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.

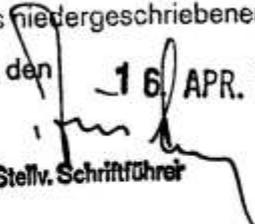
Nach alledem ist ein Übernahmeanspruch in der Regel nicht erkennbar. Sollte ausnahmsweise ein solcher bestehen, so wäre für das Grundstück dessen Verkehrswert als Entschädigung zu zahlen.

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

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 16 APR. 1991


Stellv. Schriftführer