

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 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 594 - Dauerkleingartenanlage "Blumen-Aue"
- südlich der Max-Greve-Straße, westlich der Flurstraße, nördlich der Blumenstraße und östlich der Rheinischen Straße

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 Kleingartenanlage
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
 - 7.4 Versorgungsanlagen
 - 7.5 Sonstige Hinweise
8. Flächenbilanz
9. 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 § 21 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 landesplanerischen Zielvorstellungen dürfen Siedlungsbereiche und Freizonen jeweils nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies den Befürfnissen 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 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 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 im Freiraum in der näheren Wohn-

umgebung zu schaffen. Daher sind siedlungsnaher Erholungs-
räume zu erhalten und auszubauen. Der Bedarf an Naher-
holungsmöglichkeiten steigt mit dem Grad der Verstädte-
rung; er steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der
Wohnqualität. Das gilt vor allem für dicht bebaute inner-
städtische Altbaugelände mit geringem Anteil an privatem
Grün.

Der dauerhaften Sicherung der bestehenden Kleingartenan-
lagen 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 sol-
len insbesondere die Zuordnung zu mehrgeschossigen Miet-
wohnungsbauten sowie die Erreichbarkeit und die Anbindung
an ein Fuß- oder Radwegenetz berücksichtigt werden. Fer-
ner sollen die Wege und allgemeinen Grünflächen inner-
halb der Anlagen - zumindest tagsüber - für die Öffent-
lichkeit zugänglich gemacht werden.

2. Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalpla-
nung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räum-
lichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum, das die beab-
sichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunk-
tbildung der Stadt aufzeigt. Dabei sind als besondere As-
pekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft,
die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die
Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbe-
reiche 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 zu-
künftiger Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungs-
konzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung,

das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 BBauG). Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Innenstadt, einem innergemeindlichen Schwerpunkt 1. Größenordnung (Stufe A).

Am 01.01.87 betrug die Einwohnerzahl im Funktionsbereich Bochum-Innenstadt 78.224. Nach der Bevölkerungszielprognose wird diese Einwohnerzahl bis 1995 auf 72.790 zurückgehen. Trotz und gerade wegen dieser Entwicklung müssen in Zuordnung zu den Einwohnern entsprechende Infrastruktureinrichtungen auch im Bereich von Freizeit und Erholung (Kleingärten) in angemessener Entfernung angeboten werden.

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 gem. § 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 Kleingärten,
- die Einbindung der Kleingärten in das öffentliche Grünflächensystem

genannt.

Der Verwirklichung dieser Ziele dient die bauleitplanerische Sicherung der Kleingartenanlage "Blumen-Aue".

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

3. Verhältnis zur Flächennutzungsplanung

Die Kleingartenanlage "Blumen-Aue" liegt im Stadtbezirk I (Bochum-Mitte) und zwar südlich der Max-Greve-Straße, westlich der Flurstraße, nördlich der Blumenstraße und östlich der Rheinischen Straße. Sie gehört zu einer größeren zusammenhängenden Grünfläche im statistischen Bezirk Bochum-Mitte.

Kleingartenanlagen sind ein wesentlicher Bestandteil städtischer begrünter Freiräume. Die Kleingartenanlage "Blumen-Aue" 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 ca. 29.500 qm groß, enthält 46 Gärten und ist mit 22.102 qm in städtischem und mit 7.500 qm in privatem Eigentum.

Nach dem Stand vom 01.01.87 entfallen im Stadtbezirk Bochum-Mitte bei einer Einwohnerzahl von 112.779 und einer Bruttokleingartenfläche von 1.014.803 qm ca. 9,0 qm Kleingartenfläche auf den Einwohner. Vorstehender Wert liegt über dem gebräuchlichen Minimalwert von 5,0 qm/E (vgl. Klaus Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Arbeitsblätter I/1974).

Mit 9,0 qm Kleingartenfläche je Einwohner liegt der Stadtbezirk I um 72 % über der Durchschnittsfläche - Kleingärten je Einwohner - im Stadtgebiet Bochum. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Unter diesen Umständen ist die Sicherung der Kleingartenanlage durch einen Bebauungsplan entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich.

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 Regulationssystems des (bisher) geltenden Kleingartenrechts für mit dem Grundgesetz unvereinbar erklärt.

Das Regulationssystem in seiner Zusammenfassung von Kündigungsverbot, Ausschluß befristeter Verträge und Pachtpreisbindung belastete die Verpächter in einem Maße, 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 in 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 BKleingG gelten nur noch Verträge über Flächen, die in einem Bebauungsplan als Fläche 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 Kleingartenflächen 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 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. Die Schaffung von Dauerkleingärten wurde zur Aufgabe der Gemeinde erklärt. 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 steht 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 nachzugeben 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 wirtschaftliche Nutzen stets wieder an Bedeutung gewinnt, insbesondere für kinderreiche Familien mit nur einem Ernährer in den unteren und mittleren Einkommensbereichen.

Zudem haben die Kleingärten in der arbeitsteiligen Industriegesellschaft 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 als Naherholungs- und Freizeitgebiete eine wichtige Rolle. Sie übernehmen 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 dauernden Bestandteil des Stadtgefüges werden und nicht später einer anderen Nutzung wichen.

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 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 "Blumen-Aue" ist überwiegend in städtischem Besitz; etwa 1/4 ist in Privateigentum.

Durch den Bebauungsplan Nr. 594 wird der Eigentümer in seinem Eigentum eingeschränkt. Auf der anderen Seite stehen jedoch 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 eine große Bedeutung haben. Die Gemeinde hat die städtebauliche Verpflichtung, ausreichendes Gelände für Kleingärten bereitzustellen. Dies kann auch die Inanspruchnahme Privater rechtfertigen. Die ständige Nachfrage nach Kleingärten übersteigt das Angebot bei weitem.

Letztendlich rechtfertigt auch das Interesse der vorhandenen Pächter am weiteren Bestand der Kleingärten 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 lange Zeit dauern, bis eine neue vergleichbare Anlage entstanden wäre. Demgegenüber haben die Eigentümerinteressen zurückzutreten.

5. Lage der Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage "Blumen-Aue" gehört zu einer größeren zusammenhängenden Grünfläche im Stadtbezirk Bochum-Mitte. Sie wird bereits seit 1928 kleingärtnerisch genutzt und hat sich im Laufe der Jahre in die nähere Umgebung eingefügt. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der Fußwegeverbindung Castroper Straße - Blumenfriedhof und dient darüber hinaus der Auflockerung der dichten Nachbarbebauung.

Alternative Flächen für eine kleingärtnerische Nutzung stehen in diesem Bereich nicht zur Verfügung; die zentrale Lage der jetzigen Kleingärten ginge bei einer Verlagerung der Anlage auf jeden Fall verloren. Zudem würde die Frage nach der weiteren Nutzung der Fläche auftreten; eine weitere Verdichtung der Wohnbaufläche ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht wünschenswert.

Südöstlich der Kleingartenanlage liegt ein Fliesenlegerbetrieb (Flurstr. 13). Aufgrund der Lage, Art und Größe des Betriebes und unter Berücksichtigung des Abstandes zwischen dem Betrieb und der nächsten Gartenanlage sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Die Intensität der gewerblichen Nutzung des Betriebes ist immissionsschutzmäßig durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Die Pflicht des Betriebes für diese Wohnungen Immissionswerte, wie sie in WA-Gebieten zulässig sind, einzuhalten, stellt sicher, daß in den Dauerkleingärten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen bewirkt werden. Die Lage der Kleingärten zu dem Betrieb ist zudem immissionsschutzmäßig günstiger als die Lage der Wohnhäuser.

6. Planaufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.08.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 594 - Dauerkleingartenanlage "Blumen-Aue" - beschlossen.

Dieser Aufstellungsbeschuß wurde am 05.11.86 erneut gefaßt. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG ist verzichtet worden, da es sich um die Ausweisung einer bereits bestehenden Kleingartenanlage handelt.

Zusammen mit dem erneuten Aufstellungsbeschuß und dem Beschuß über den Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde der Auslegungsbeschuß vom Rat gefaßt.

Dementsprechend hat der Bebauungsplanentwurf Nr. 594 in der Zeit vom 27.11.86 bis 30.12.86 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden von der Industrie- und Handelskammer Bochum und dem Bauamt der Evangelischen Kirche vorgebracht.

Aufgrund der Bedenken der Ev. Kirche wurde ein Änderungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt.

Die Kleingartenanlage wurde im östlichen Bereich verkleinert und die Baugrenze für das Vereinshaus dementsprechend in südwestliche Richtung (unmittelbar neben die Stellplatzanlage) verschoben (Änderungsplan Nr. 1).

Der Kleingartenverein hat gegen diese Änderung Bedenken vorgetragen, die zurückgewiesen wurden.

Die vom Verein gewünschte Lage eines Vereinshauses konnte aus planungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden.

7. Planinhalte

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 "Blumen-Aue" handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG. Der Bebauungsplan Nr. 594 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 Vereinshaus u.ä..

Bei der Festsetzung "Grünfläche - Dauerkleingärten" 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 öffentlichen Grünflächen 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 - Dauerkleingärten - in diesem Bebauungsplan trägt einer bereits seit Jahren vorhandenen 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.

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. 594 enthält folgende textliche Festsetzung:

"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 die Wohnfunktion der Laube auszuweiten. Dies steht dem Ziel des Gesetzes, die Umwandlung von Kleingartenanlagen zur 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 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 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 ist nicht zulässig; für die Lauben kommen nur 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. 594 folgendes fest:

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

Dementsprechend ist im südöstlichen Bereich unmittelbar neben der Stellplatzanlage der Kleingartenanlage eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch wird die Möglichkeit zur späteren Errichtung eines Vereinshauses geschaffen. Das Vereinshaus ist an die Abwasserkanalisation anzuschließen.

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 festgesetzt. Die Stichwege zu den einzelnen Kleingärten sollen einer privaten Nutzung vorbehalten bleiben. Die Wegeflächen sind zu 2/3 wassergebunden, so daß Regenwasser versickern kann. Die restliche Wegefläche ist befestigt; ein Kanalanschluß zur Blumenstraße ist vorhanden.

Kleingartenanlagen gehören zum städtischen Grün und sollen ähnlich wie andere Grünanlagen auch für die Allgemeinheit zugänglich sein. Die Kleingärten können nicht nur einer rein privaten Nutzung vorbehalten werden. Sie müssen der 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 östlichen Planbereich ist dementsprechend eine Fläche für ca. 16 Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG festgesetzt.

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

7.3 Öffentliche Grünfläche

Im Westen des Plangebietes ist eine Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt.

Diese Ausweisung soll den vorhandenen Grünbereich sichern. Durch die Grünfläche wird die Eingangssituation der Kleingartenanlage geprägt und der Zugang von der Castroper Straße aus gesichert.

Zudem wird eine Grünwegeverbindung und ein weiterer Bereich zur Naherholung für die umliegende Bevölkerung erhalten. Der Grünbereich ergänzt insoweit auch den Grünzug vom Stadtpark bis zum Hauptfriedhof.

Bei dem Spielplatz handelt es sich um einen "Kombinierten Spielplatz" für Kinder bis 14 Jahre, mit einem Kleinkinderspielplatz und einem Gerätespielplatz.

7.4 Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 594 befindet sich eine Transformatorenstation sowie die dazugehörigen Mittel- und Niederspannungskabel.

Das Stationsgrundstück ist als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG ausgewiesen; für die Kabeltrasse ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke 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. 594 folgenden Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturge-schichtliche 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.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

8. Flächenbilanz

Private Grünfläche	
- Dauerkleingarten -	ca. 2,5 ha
Öffentliche Grünfläche	
- Parkanlage -	ca. 0,4 ha
--Spielplatz -	ca. <u>0,1 ha</u>
	ca. 3,0 ha

9. Kosten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den derzeit tatsächlichen 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, 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. 594 könnte also allenfalls dann einen wirtschaftlichen Nachteil für den Eigentümer hervorrufen, wenn er berechtigterweise darauf vertrauen dürfte, daß er ohne Sicherung der bisherigen Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 594 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 solcher bestehen, so wäre für das Grundstück dessen Verkehrswert als Entschädigung zu zahlen (§§ 44 b Abs. 1 und 95 BBauG).

Es hat kein Ratsmitglied seine Befangenheit gem. § 23 GO erklärt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 24. JULI 1987



Stellv. Schriftführer