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.

STADT BOCHUM

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Bebauungsplan Nr. 588 - Dauerkleingartenanlage "Günnigfeld"
- nördlich der Osterfeldstraße (Teil I), westlich der Friedhofstraße und südlich der Osterfeldstraße (Teil II), südlich der Osterfeldstraße und östlich der Friedhofstraße (Teil III)

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

1. Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung

1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch im Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 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 Enscher-, Hellweg- und Ruhrzone. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung sind die Voraussetzungen zur Schaffung sowohl siedlungsräumlicher als auch gewerblicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben.

1.2 Regionalplanung

- Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 585 innerhalb der Freizone des regionalen Grünflächensystems im Ruhrgebiet. Die Darstellung der Siedlungsbereiche und Freizonen erfolgt im Gebietsentwicklungsplan 1966 lediglich in allgemeiner Größenordnung und annähernder geographischer Lage. Siedlungsbereiche und Freizonen dürfen jeweils nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies den Bedürfnissen der Bevölkerung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.
- Nach der Teilgebietsentwicklungsplan Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis (Entwurf) liegt das Plange-

biet teils im agrarischen Landschaftspflegebereich und teils im Wohnsiedlungsbereich mittlerer Siedlungsdichte.

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

Der Wohn- und Freizeitwert ist durch Freihaltung von Grünzonen und 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 Bau von wohnungsnahen Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

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

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

Der Freiraum im Wohnumfeld beginnt bereits mit dem Innenhof oder Garten; er setzt sich fort über Straßenräume und Plätze zu den öffentlichen Grünflächen

und knüpft schließlich an die land- und forstwirtschaftlich genutzten Freiflächen an.

Ausgehend von der Erkenntnis, daß der weitaus größte Teil der Freizeit in Wohnungsnähe verbracht wird, ergibt sich die Notwendigkeit, die Voraussetzungen für die Freizeitgestaltung und Erholung im Freiraum in der näheren Wohnumgebung zu schaffen. Daher sind siedlungsnaher 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 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 16.12.75 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 (§ 1 Abs. 5 BBauG). Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich im Zuordnungsbereich Wattenscheid-Innenstadt.

Am 31.12.85 betrug die Einwohnerzahl im Zuordnungsbereich 23.063. Nach der Bevölkerungszielprognose wird diese Einwohnerzahl bis 1995 bei 21.890 Einwohnern in etwa konstant bleiben. Dies bedeutet, daß in Zuordnung zu den Einwohnern entsprechende Infrastruktureinrichtungen auch im Bereich von Freizeit und Erholung (Kleingärten) in angemessener Entfernung angeboten werden müssen.

Nach § 16 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 sollen für die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung geeignete Räume gesichert, ausgestaltet und günstig an das Verkehrsnetz angebunden werden. Darüber hinaus sollen 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..."

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

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

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

3.

Verhältnis zur Flächennutzungsplanung

Die Kleingartenanlage "Günnigfeld" liegt im Stadtbezirk II (Bochum-Wattenscheid), und zwar beiderseits der Osterfeldstraße und der Friedhofstraße. Sie gehört zu einer größeren zusammenhängenden Grünfläche im statistischen Bezirk Günnigfeld. Kleingartenanlagen sind ein wesentlicher Bestandteil städtischer begrünter Freiräume. Die vorhandene Kleingartenanlage 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 mehr angenommen. Die Kleingartenanlage ist 68.776 qm groß, davon sind 63.332 qm mit 130 Gärten in Privateigentum.

Um der ständigen Nachfrage nach Kleingärten nachkommen zu können, sollte die Kleingartenanlage geringfügig in ostwärtiger Richtung erweitert werden. Die Erweiterungsfläche war im Teil III vorgesehen und umfaßte ca. 5.000 qm.

Diese Fläche wird heute von der Friedhofsgärtnerei Flasche als Betriebsgelände genutzt und zur Aufrechterhaltung des Gärtnereibetriebes dringend benötigt. Die Stadt Bochum ist ständig bemüht, im Nahbereich der kommunalen Friedhöfe gut funktionierende Betriebe, wie Friedhofsgärtnereien und Steinmetze, anzusiedeln. Zu einer Friedhofsgärtnerei gehören jedoch auch Freiflächen in angemessener Größe; und die o. g. Fläche wird von der Gärtnerei Flasche bereits seit 1973 kleingärtnerisch genutzt.

Da im Nahbereich - lt. Flächennutzungsplan - neue Kleingärten vorgesehen sind (nördlich der Osterfeldstraße und im Bereich der Straße "Am Blumenkamp"), wird hier auf die beabsichtigte Erweiterung zugunsten der Betriebserhaltung verzichtet.

Das heutige Betriebsgelände der Gärtnerei ist als Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei - festgesetzt. Diese Ausweisung soll sicherstellen, daß die Gärtnerei das Gelände weiterhin nutzen kann.

Nach dem Stand vom 31.12.85 entfallen im Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid bei einer Einwohnerzahl von 81.201 und einer Bruttokleingartenfläche von 407.498 qm ca. 5,0 qm Kleingartenfläche auf den Einwohner. Vorstehender Wert entspricht dem gebräuchlichen Minimalwert von 5,0 qm/E (vgl. Klaus Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Arbeitsblätter I/1974).

Mit 5,0 qm Kleingartenfläche je Einwohner liegt der Stadtbezirk II um 16,7% unter der Durchschnittsfläche - Kleingärten je Einwohner - im Stadtgebiet Bochum.

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

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im östlichen Bereich weicht der Bebauungsplan geringfügig vom Flächennutzungsplan ab. Im Teil III der Kleingartenanlage Günnigfeld setzt der Bebauungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei - fest, während im Flächennutzungsplan hier Grünfläche - Dauerkleingarten - dargestellt ist. Diese Darstellung ergibt sich aus der ursprünglichen Überlegung, die Kleingartenanlage in ostwärtige Richtung geringfügig zu erweitern. Auf die Erweiterung wird jedoch zugunsten der Betriebssicherung der Friedhofsgärtnerei verzichtet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist ein Rahmenplan. Er stellt die Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet nur in den Grundzügen dar.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. Der Gemeinde steht insoweit ein Spielraum zur Verfügung, als die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht ange-tastet wird.

Die im Bebauungsplan Nr. 588 ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei - umfaßt ca. 5.000 qm. Diese verhältnismäßig geringfügige Abweichung ist vertretbar; eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

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 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 Kündigungsverbot, 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 Eigentums-garantie 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 neue 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 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 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. Insbesondere wurde die Schaffung von Dauerkleingärten 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 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 wirtschaftliche Nutzen stets wieder in den Vordergrund tritt. Das ist heute angesichts der Preissteigerungen und der allgemeinen Einkommensentwicklungen 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 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.

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 12.06.79 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.

Sie dienen der Verbesserung des Stadtklimas und schaffen Fußwegverbindungen 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 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, sondern muß sich für die Bevorzugung des einen und damit für die Beeinträchtigung des anderen entscheiden.

Es sollen die von den Kleingärtnern geschaffenen Werte, nicht nur die Gebäude, sondern auch die Anlage der Gärten, durch die aus einer landwirtschaftlichen Fläche eine Kleingartenanlage entstanden war, gesichert 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 (ursprünglich wirtschaftlicher Nutzen; heute überwiegend Freizeit- und Erholungswert, aber auch sozialpolitische Bedeutung).

Die Gemeinde hat deshalb die städtebauliche Verpflichtung, ausreichend Gelände für Kleingärten bereitzustellen.

Dieses große allgemeine Interesse an der Ausweisung von genügend Kleingartenflächen kann auch die Inanspruchnahme Privater rechtfertigen.

Die Ausweisung des Kleingartengeländes ist hier, wie bereits unter Punkt 3 ausgeführt, auch bedarfsgerecht. Grundsätzlich kann zunächst allgemein von einer Nachfrage nach Kleingärten ausgegangen werden, die das Angebot bei weitem übersteigt. Auch in dem Bereich Günnigfeld besteht ein großer Bedarf. Und letztendlich rechtfertigt auch das Interesse am Erhalt der Nutzung für die vorhandenen Pächter den weiteren Bestand und die planerische Absicherung der Kleingartenanlage. Alternative Standorte, die sowohl die ständige Nachfrage decken als auch einen evtl. Verlust der hier angesiedelten Gärten ausgleichen können, stehen in entsprechender Zahl und Größe nicht zur Verfügung.

Außerdem würden im Falle einer Auflösung des Kleingartengeländes die von den Kleingärtnern geschaffenen Anlagen und Werte zerstört und müßten an anderer Stelle neu errichtet werden. Auch die gefühlsmäßigen Bindungen der Kleingärtner zu den tlw. schon lange in ihrem Besitz befindlichen Gärten, die sie in ihrer Freizeit gestaltet haben, würden durch eine anderweitige Ausweisung empfindlich getroffen werden. Dazu käme noch der materielle Aufwand für die Herstellung der Gartenanlage an anderer Stelle. Es würde sehr lange Zeit dauern, bis ein neuer vergleichbarer Garten entstanden wäre.

Demgegenüber müssen die Eigentümerinteressen zurücktreten. Die Eigentümer erleiden zwar durch den Bebauungsplan einen Nachteil, aber er ist in Anbetracht der bisherigen Nutzung als Kleingartengelände nicht so groß, wie er hätte sein können, wenn die Gemeinde eine bisher nicht als Kleingarten genutzte Fläche mit dieser Festsetzung belastet hätte. Das Grundstück war ohnehin durch die Kündigungseinschränkung vorbelastet;

Im übrigen werden die Belastungen durch das Bundeskleingartengesetz, das die Stellung des Verpächters gegenüber dem früheren Recht erheblich aufgewertet hat, gemildert.

So läßt die Pachtpreisregelung des Bundeskleingartengesetzes eine Rendite zu, die der von vergleichbaren Grundstücken entspricht.

Die Kleingartenanlage Günnigfeld wird bereits seit 1934 kleingärtnerisch genutzt.

Sie liegt innerhalb einer größeren zusammenhängenden Grünfläche. Es handelt sich um eine gewachsene Anlage

die sich aufgrund der langjährigen Nutzung in die Umgebung eingefügt hat. Die Kleingartenanlage bildet zudem den Übergang zwischen den Grünflächen im nördlichen Bereich und den Wohnbauflächen im südlichen Bereich. Sie dient damit der Auflockerung der dichten⁶ Bebauung im Bereich Günnigfeld.

Alternativnutzungen, z. B. eine Erweiterung der Wohnbauflächen, sind aufgrund der bereits vorhandenen dichten Wohnbebauung nicht wünschenswert.

Ein Verlust der Kleingärten in diesem Bereich würde bewirken, daß an anderer Stelle bisherige Freiflächen für Dauerkleingärten in Anspruch genommen werden müßten. Hierdurch ginge mit Sicherheit die zentrale Lage der jetzigen Kleingärten verloren. Ferner würde sich die vorhandene Bebauung verdichten und wäre weniger durchgrünt.

Unter diesen Umständen ist die Sicherung der Kleingärten durch den Bebauungsplan Nr. 588 erforderlich.

5.

Planaufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.08.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 588 - Dauerkleingartenanlage "Günnigfeld" - beschlossen. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG ist verzichtet worden, da es sich um die Ausweisung einer bereits bestehenden Kleingartenanlage handelt.

Zusammen mit diesen Beschlüssen wurde der Auslegungsbeschuß vom Rat gefaßt. Dementsprechend hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 01.10.84 bis 02.11.84 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen (Friedhofsgärtnerei Flasche und VEBA AG) bezogen sich auf eine im Teil III der Kleingartenanlage vorgesehene Erweiterungsfläche. Diese Fläche wird heute von der Friedhofsgärtnerei als Betriebsgelände genutzt und zur Aufrechterhaltung des Gärtnereibetriebes dringend benötigt.

Da im Nahbereich - lt. Flächennutzungsplan - neue Kleingartenanlagen vorgesehen sind, wird hier auf die beabsichtigte Kleingartenerweiterung zugunsten der Betriebserhaltung verzichtet. Zu diesem Zweck ist der Bebauungsplanentwurf nach § 2 a Abs. 7 BBauG geändert worden. (Änderungsplan Nr. 1).

Am 26.09.85 hat der Rat der Stadt Bochum über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 588 entschieden und den Satzungsbeschluss und die Begründung zum Bebauungsplan beschlossen. Nach der Beschlussfassung durch den Rat ergab sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf in einigen Punkten zu überarbeiten. Im einzelnen wurde eine Baugrenze für das vorhandene Vereinshaus im Bebauungsplan festgesetzt und der bisherige § 2 der textlichen Festsetzungen - Ausschluß von Brennstoffen - gestrichen.

Zu diesem Zweck ist der Bebauungsplanentwurf nach § 2 Abs. 7 BBauG geändert worden (Änderungsplan Nr. 1).

6. Planinhalt

6.1 Private Grünfläche - Dauerkleingartenanlage -

Der Begriff "Grünfläche" ist als Oberbegriff zu verstehen, der eine näher konkretisierte Festsetzung im Bebauungsplan erfordert. Dieses Erfordernis leitet

sich aus der Rechtsnatur, dem Sinn und Zweck des Bebauungsplanes her (Bestimmtheit planerischer Festsetzungen).

Ein Kleingarten ist nach § 1 Abs. 1 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 "Günnigfeld" handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG. Der Bebauungsplan Nr. 588 setzt eine entsprechende Grünfläche für diesen Zweck fest - Grünfläche - Dauerkleingartenanlage -. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Kleingartenanlage "Günnigfeld" durch diese Festsetzung zu sichern. Dazu gehören vor allem die eigentlichen Gärten mit Lauben in einfacher Ausführung, das Rahmengrün (wie Schutz- und Trennpflanzungen), Zugangswege zur Anlage und ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Vereinshäuser u. ä..

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.

Zum anderen befindet sich die Kleingartenanlage "Günnigfeld" auf Grundstücken, die überwiegend in Privatbesitz sind.

Zulässig sind hier nur Kleingärten als Pachtgärten, keine Eigentümergeärten.

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

6.2

"Innenbereich" der Kleingartenanlage

Für den "Innenbereich" der Kleingartenanlage sind Festsetzungen für die auf der Fläche selbst vorhandenen 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 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. 588 sieht folgende textliche Festsetzung vor:

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

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

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

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.

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. Der ursprünglich vorgesehene § 2 der textlichen Festsetzung - Ausschluß von Brennstoffen - ist im Rahmen eines

Änderungsverfahren nach § 2 a Abs.7 BBauG gestrichen worden.

Zulässig und notwendig sind Wasseranschlüsse. Ein Anschluß an die Abwasserkanalisation darf nur bei Vereinshäusern vorhanden sein. Für die Lauben kommen nur Trockenaborte in Frage.

6.2.2

Vereinshaus in der Kleingartenanlage

Vereinshäuser gehören nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingarten 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. Der Bebauungsplan Nr. 588 setzt nach einer Änderung des Planentwurfes gem. § 2 a Abs. 7 BBauG folgendes fest:

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

Dementsprechend ist im Teil II der Kleingartenanlage eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch wird zum einen das bestehende Vereinshaus - schraffiert dargestellt - in seinem heutigen Bestand geschützt und zum anderen ist ggf. noch eine geringe Erweiterung möglich.

Die zulässige Grundfläche wird abhängig gemacht von der Anzahl der Kleingärten (ca. 2 qm pro Kleingarten).

Die ursprüngliche textliche Festsetzung, wonach lediglich eine maximale Grundfläche vorgegeben war, wurde im Rahmen einer Änderung nach § 2 a Abs. 7 BBauG gestrichen, da nach dieser Festsetzung der Standort des Vereinshauses nicht festgelegt war.

Das Vereinshaus ist an die Abwasserkanalisation angeschlossen.

6.2.3 Wege in der Kleingartenanlage

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

Kleingartenanlagen gehören zum städtischen Grün und sollen ähnlich wie andere Grünanlagen auch für die Allgemeinheit zugänglich sein.

Die Kleingärten 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.

6.2.4 Stellplätze

Nach den Verwaltungsvorschriften zu § 47 Landesbauordnung ergibt sich für Kleingartenanlagen ein Stellplatzbedarf von

1 Stellplatz je 3 Kleingärten.

Die Stellplätze sind möglichst in der Anlage selbst nachzuweisen. In der Kleingartenanlage Günnigfeld

sind jedoch keine entsprechenden Freiflächen vorhanden.

Langfristig sind Stellplätze im Rahmen einer evtl. Erweiterung nördlich der Osterfeldstraße vorgesehen, Z. Zt. stehen ca. 55 öffentliche Stellplätze (Parkstreifen) im Bereich der Osterfeldstraße und der Friedhofstraße zur Verfügung.

6.3

Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei

Im östlichen Teil III der Kleingartenanlage "Günnigfeld" setzt der Bebauungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG fest.

Hierbei handelt es sich um Betriebsgelände der Friedhofsgärtnerei Flasche, Friedhofstraße 31 - 33. Die Gärtnerei hat diese Fläche bereits seit 1973 zur kleingärtnerischen Nutzung angepachtet. Sie ist zur Aufrechterhaltung des Betriebes dringend erforderlich.

Nach § 146 BBauG gehört der Erwerbsgartenbau zur Landwirtschaft, so daß hier zur Sicherung des Betriebes eine Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei - festgesetzt ist.

6.4

Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplangebiet liegt eine Hochspannungsfreileitung des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerkes. Ein Leitungsrecht zugunsten des RWE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG ist im Bebauungsplan festgesetzt. Der Schutzstreifen beträgt 2 x 40,00 m

7.

Flächenbilanz und Kosten

7.1

Flächenbilanz

Private Grünfläche - Dauerkleingarten

Teil I	ca. 1,2 ha
Teil II	ca. 4,5 ha
Teil III	<u>ca. 1,1 ha</u>
	<u>ca. 6,8 ha</u>

Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei

	<u>ca. 0,5 ha</u>
insgesamt	<u>ca. 7,3 ha</u>

7.2

Kosten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den derzeit tatsächlichen Nutzungen; es ist also keine Nutzungsänderung mit dem Bebauungsplan 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 durch die bereits bestehende Nutzung als Kleingarten-

fläche an die Vorschriften des Bundeskleingarten-
gesetzes gebunden, das dem Eigentümer durch die
Beschränkung des Pachtzinses (§ 5 BKleingG) eine
weitergehende marktwirtschaftliche Nutzung ver-
wehrt.

Die Nutzungsbeschränkungen bestanden jedoch schon
vor Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Sicherung
der Kleingartennutzung durch ^{den} Bebauungsplan Nr. 588
könnte allenfalls dann einen wirtschaftlichen Nach-
teil für den Eigentümer hervorrufen, wenn er be-
rechtigterweise darauf vertrauen durfte, daß er ohne
die Sicherung der bisherigen Nutzung durch den Be-
bauungsplan 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 Einzel-
fällen ein Übernahmeanspruch bestehen, so wäre für
das Grundstück dessen Verkehrswert als Entschädigung
zu zahlen (§§ 44 b Abs. 1, 95 BBauG).