

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 P O C H U M

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Bebauungsplan Nr. 586 - Dauerkleingartenanlage "Am Lakenbruch" - nordwestlich der Günnigfelder Straße und östlich der Röhlinghauser 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. 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 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
 - 6.4 Fläche für die Forstwirtschaft
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 Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung sind die Voraussetzungen zur Schaffung sowohl siedlungsräumlicher als auch gewerblicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben.

1.2 Regionalplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 586 im Wohnsiedlungsbereich mit aufgelockerter Bebauung. Die Darstellung der Siedlungsbereiche und Freizonen erfolgt im Gebietsentwicklungsplan 1966 lediglich in allgemeiner Größenordnung und annähernder geographischer Lage. Siedlungsbereiche und Freizonen dürfen jeweils nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies den Bedürfnissen der Bevölkerung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis (Entwurf) liegt das Plange-

biet im Wohnsiedlungsbereich mit 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 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 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 Altbaugelände 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 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 (§ 1 Abs. 5 BBauG). Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich im Zuordnungsbereich Hamme - Hordel.

Am 31.12.85 betrug die Einwohnerzahl im Zuordnungsbereich 11.298. Nach der Bevölkerungszielprognose wird diese Einwohnerzahl bis 1995 auf 10.430 Einwohner 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, ausgestattet und günstig an das Verkehrsnetz angebunden werden. Darüber hinaus sollen gem. § 29 Abs. 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 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 "Am Lakenbruch".

Sie verbessert die Versorgung der Bevölkerung mit Freizeitanlagen und erhöht damit das Angebot für die im Zuordnungsbereich Hamme - Hordel 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 "Am Lakenbruch" liegt im Stadtbezirk I (Bochum-Mitte), und zwar ostwärts der Röhlinghauser Straße und nordwestlich der Günnigfelder Straße. Sie ist unmittelbar dem Wohngebiet Unterhordel zugeordnet. Zudem liegt sie innerhalb einer Grünzone, die sowohl regionale, als auch innerstädtische Erholungsfunktionen wahrnimmt. Kleingartenanlagen sind ein wesentlicher Bestandteil städtischer begrünter Freiräume. Die vorstehende Kleingartenanlage deckt den Kleingartenbedarf 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 37.877 qm groß, davon sind 37.307 qm in Privatbesitz.

Nach dem Stand vom 31.12.85 entfallen im Stadtbezirk Bochum-Mitte bei einer Einwohnerzahl von 115.166 und einer Bruttokleingartenfläche von 1.017.803 qm ca. 8,8 qm Kleingartenfläche auf einen Einwohner. Vorstehender Wert liegt zwischen der oberen Grenze des gebräuchlichen Minimalwertes (5,00 qm/E) und der unteren Grenze des Mittelwertes (10,0 qm/E) (vergl. Klaus Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Arbeitsblätter I/1974).

Mit 8,8 qm Kleingartenfläche je Einwohner liegt der Bezirk I mit 47,3% über der Durchschnittsfläche (Ist) - Kleingärten je Einwohner - im Stadtgebiet Bochum, jedoch noch mit 26,6% unter dem angestrebten Durchschnittswert laut Flächennutzungsplan (Soll).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Kleingartenflächen im Stadtbezirk Bochum-Mitte 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 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 Regelungs-

systems 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 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 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, Baumwuchs 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 Klein-

gärten für die Durchführung von Baumaßnahmen verschiedenster Art zu verhindern, kommt der Erhaltung von Kleingärten im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung eine besondere Bedeutung zu. Kleingärten müssen zu einem festen und dauerndem Bestandteil des Stadtgefüges werden und nicht später einer anderen Nutzung weichen.

Kleingärten dienen der Verbesserung des Stadtklimas und schaffen Fußwegverbindungen z. B. zwischen Wohn- und Arbeitsstätten. 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.

Die Kleingartenanlage "Am Lakenbruch" wird seit 1954 kleingärtnerisch genutzt. Sie liegt innerhalb einer Grünzone, die sowohl regionale, als auch innerstädtische Erholungsfunktionen wahrnimmt. Kleingartenanlagen sind ein wesentlicher Bestandteil der städtischen Grünflächen. Die Kleingartenanlage "Am Lakenbruch" ist aufgrund ihrer langjährigen Nutzung ein wichtiger Bestandteil dieses Grünzuges geworden.

Südöstlich und südwestlich der Anlage schließt sich unmittelbar Wohnbebauung an; die Kleingartenanlage dient also auch der Auflockerung der dichten Bebauung Unterhordel. Ein Verlust der Kleingärten in diesem Bereich würde bewirken, daß an anderer Stelle bisherige Freiflächen für Dauerkleingärten in Anspruch genommen werden müßten. Dadurch ginge mit Sicherheit die zentrale Lage der jetzigen Kleingärten verloren; in unmittelbarer Nähe stehen keine geeigneten Freiflächen zur Verfügung. Gerade bei Kleingärten ist

eine wohnungsnabe Versorgung wichtig.

Ferner würde sich ggf. bei Wegfall der Anlage die vorhandene Wohnbebauung verdichten und wäre weniger durchgrünt. Unter diesen Umständen ist die Beibehaltung und Sicherung der Kleingärten durch den Bebauungsplan Nr. 586 erforderlich.

5. Planaufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.08.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 586 - Dauerkleingartenanlage "Am Lakenbruch" - 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 ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Auf Anregung der Verwaltung wurde das Plangebiet im südöstlichen Bereich verkleinert. In dem öffentlich ausgelegten Planentwurf war die Böschungsfläche entlang der Günnigfelder Straße als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Straßenböschungsflächen sollen aus grundsätzlichen Erwägungen nicht als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen werden. Z. B. würde dadurch eine mögliche Änderung des Straßenprofils erschwert.

Aus diesem Grund ist in einem Änderungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG die nördlich der Günnigfelder

Straße ausgewiesene Fläche für die Forstwirtschaft aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen worden.

Am 19.12.85 hat der Rat der Stadt Bochum den Satzungsbeschuß 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.

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 "Am Lakenbruch" handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG. Der Bebauungsplan Nr. 586 setzt eine entsprechende Grünfläche für diesen Zweck fest "Grünfläche - Dauerkleingartenanlage". Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Kleingartenanlage 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 - 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). Zulässig sind hier nur Kleingärten als Pachtgärten, keine Eigentümergärten.

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.

Die Festsetzung Private Grünfläche - Dauerkleingärten in diesem Bebauungsplan trägt einer bereit 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. 586 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 zur 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 Heizung. Der ursprünglich vorgesehene § 2 der textlichen Festsetzungen - Ausschluß von Brennstoffen - ist im Rahmen eines Änderungsverfahrens 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 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. Der Bebauungsplan Nr. 586 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 südöstlichen Bereich 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 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.

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 Freizeitgebiet 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 "Am Lakenbruch" sind jedoch keine entsprechenden Freiflächen vorhanden.

Daher sind ca. 24 Stellplätze östlich der Kleingartenanlage, nördlich der Günnigfelder Straße vorgesehen. Die betreffende Fläche wurde im Rahmen des Bodenfonds von der Landesentwicklungsgesellschaft erworben.

6.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Im südöstlichen Bereich der Kleingartenanlage liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - Spielplatz".

6.4 Fläche für die Forstwirtschaft

Im nordöstlichen Bereich der Kleingartenanlage erstreckt sich ein Gehölzstreifen, der Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetz ist.

Durch die Ausweisung einer Fläche für die Forstwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG soll der vorhandene Waldbestand gesichert werden.

7. Flächenbilanz und Kosten

7.1 Flächenbilanz

Private Grünfläche - Dauerkleingarten	ca.	3,5 ha
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	ca.	0,2 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	ca.	<u>0,3 ha</u>
	ca.	4,0 ha

7.2 Kosten

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

Die Kleingartenanlage wurde im Rahmen des Bodenfonds von der Landesentwicklungsgesellschaft erworben. Aufgrund dieser Situation besteht langfristig eine Ankaufsverpflichtung für die Stadt Bochum.