

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

S T A D T B O C H U M

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG  
i. V. m. § 233 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 585 - Dauerkleingartenanlage "Im Haarmannsbusch" östlich der Straße Königsallee und südlich der Straße Im Haarmannsbusch

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
5. Planinhalt
  - 5.1 Private Grünfläche - Dauerkleingarten
  - 5.2 "Innenbereich" der Kleingartenanlage
    - 5.2.1 Lauben im Kleingarten
    - 5.2.2 Vereinshaus in der Kleingartenanlage
    - 5.2.3 Wege in der Kleingartenanlage
    - 5.2.4 Stellplätze
    - 5.2.5 Sonstige Festsetzungen
7. Flächenbilanz
8. 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 landsplanerischen Zielvorstellungen dürfen Siedlungsbereiche und Freizonen jeweils nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies den Bedürfnissen der Bevölkerung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis liegt das Plangebiet im Erholungs- bzw. Agrarbereich.

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 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 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt beschlossen wurde, weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Zuordnungsbereich Weitmar-Mark.

Am 01.01.87 betrug die Einwohnerzahl im Zuordnungsbereich 18.545. Nach der Bevölkerungszielprognose wird sich diese Einwohnerzahl bis 1995 auf 18.150 Einwohner geringfügig reduzieren. Trotzdem und gerade deshalb müssen 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 gemäß § 29 (1) LEPrg in allen Teilen des Landes, entsprechend der angestrebten räumlichen Struktur, Gebiete für Tages-, Wochenend- und Ferienerholung gesichert und erschlossen werden. Dabei ist besonders 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 "Im Haarmannsbusch".

Sie verbessert die Versorgung der Bevölkerung mit Freizeitanlagen und erhöht damit das Angebot für die im Zuordnungsbereich Weitmar-Mark 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 "Im Haarmannsbusch" liegt im Stadtbezirk V (Bochum-Süd), und zwar südlich der Straße Im Haarmannsbusch und ostwärts der Königsallee.

Sie liegt innerhalb eines städtischen Freiraumes, der durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt wird. Die Anlage deckt den Bedarf, der aus der Nachfrage innerhalb des Mietwohnungsbaues, vorwiegend im Raum Stiepel entstanden ist. 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 10.084 qm groß und enthält 23 Gärten. Das Grundstück ist in Privateigentum und wird seit 1948 kleingärtnerisch genutzt.

Nach dem Stand vom 01.01.87 entfallen im Stadtbezirk Bochum-Süd bei einer Einwohnerzahl von 53.771 und einer Bruttokleingartenfläche von 132.207 qm ca. 2,45 qm Kleingartenfläche auf den Einwohner. Vorstehender Wert liegt innerhalb des gebräuchlichen Minimalwertes von 1,20 - 5,00 qm/E (vgl. Klaus Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Arbeitsblätter I/1974).

Mit 2,45 qm Kleingartenfläche liegt der Stadtbezirk V um 60,5 % unter der Durchschnittsfläche - Kleingärten je Einwohner - im Stadtbezirk Bochum.

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

Der Bebauungsplan Nr. 585 grenzt im Südwesten an die Königsallee (L 551).

Die Ortsumgehung Stiepel erfordert eine Neuführung der L 551. Im gültigen Flächennutzungsplan beginnt die Neuführung in Höhe der Kleingartenanlage "Im Haarmannsbusch". Die L 551 verspringt hier nach Osten. Bei der jetzigen Darstellung im Flächennutzungsplan würden ca. 35 m des Kleingartengeländes für die Neuführung der L 551 in Anspruch genommen.

Nach den aktuellen Planungen der Stadt Bochum soll die Verlegung der Königsallee erst im Bereich südlich der Kosterstraße (L 705) beginnen. Dadurch wäre die Kleingartenanlage nicht mehr betroffen.

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

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB 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 angetastet wird.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 585 werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig tangiert. Diese Abweichung liegt im Rahmen der "Entwicklung".

Ziel des Bebauungsplanes ist, die Kleingartenanlage so lange wie möglich zu erhalten und eine Umnutzung durch die Grundeigentümer zu unterbinden. Ein Verlust der Kleingärten in diesem Bereich würde bewirken, daß an anderer Stelle bisherige Freiflächen für Dauerkleingärten in Anspruch genommen werden müßten.

#### 4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

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

Am 12.06.79 hat das Bundesverfassungsgericht den weitgehenden Ausschluß der Kündigungsbefugnis privater Verpächter von Kleingartenland im Rahmen des Regelungssystems des (bisher) geltenden Kleingartenrechts für mit dem Grundgesetz unvereinbar erklärt. Das Regelungssystem in seiner Zusammenfassung von 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 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. 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 nachzugehen und in einem individuell gestalteten Bereich die Freizeit zu verbringen. Der Kleingarten ist heute weitgehend und vorrangig ein Wohngarten.

Kleingärten haben eine wichtige sozialpolitische Bedeutung. Sie stellen einen notwendigen Ausgleich zu den Mängeln im Wohnbereich und im Wohnumfeld dar; sie bieten eine Möglichkeit zur Selbstverwirklichung und verbessern wesentlich die Lebensverhältnisse des Kleingärtners und seiner Familie. Die Betätigung im Kleingarten bietet dem Kleingärtner einen Ausgleich gegenüber seiner häufig einseitigen Berufstätigkeit und fördert im weitesten Sinne auch die Gesunderhaltung der Bevölkerung.

Kleingärten sind darüber hinaus ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung. Sie leisten einen wirksamen Beitrag für mehr Grün in den Städten und verbessern die ökologischen Grundlagen für alle Stadtbewohner. In Ballungsgebieten spielen Kleingartenanlagen, die auch ohne gesetzliche Regelung in vielen Fällen für die Allgemeinheit geöffnet wurden, als Naherholungs- und Freizeitgebiete eine wichtige Rolle. Sie übernehmen wichtige Aufgaben des Landschaftsschutzes und der Stadtbildpflege. Als gärtnerisch genutzte Grünfläche, für deren Unterhaltung der Gemeinde kaum Kosten entstehen, können sie wichtiger Bestandteil innerstädtischer Grünzüge und Erholungsanlagen sein.

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

Um eine Inanspruchnahme der vorhandenen, durch das neue Kleingartenrecht nicht mehr geschützten Kleingärten für die Durchführung von Baumaßnahmen verschiedenster Art zu verhindern, kommt der Erhaltung von Kleingärten im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung eine besondere Bedeutung zu. Kleingärten müssen zu einem festen und dauerndem Bestandteil des Stadtgefüges werden.

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.

Durch den Bebauungsplan Nr. 585 wird der Eigentümer zwar in der Verwertbarkeit seines Eigentums eingeschränkt. Auf der anderen Seite stehen aber 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.

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, ausreichend Gelände für Kleingärten bereitzustellen. Dieses kann auch die Inanspruchnahme Privater rechtfertigen. Alternative Standorte, die den evtl. Verlust der hier angesiedelten Gärten ausgleichen können, stehen in entsprechender Zahl und Größe nicht zur Verfügung.

#### 5. Planaufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.08.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 585 - Dauerkleingartenanlage "Im Haarmannsbusch" - beschlossen.

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 Aufstellungsbeschuß und dem Beschuß über den Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde der Auslegungsbeschuß vom Rat gefaßt. Dementsprechend hat der Bebauungsplanentwurf Nr. 585 in der Zeit vom 01.10.84 bis 02.11.84 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung haben das Landesstraßen- und Autobahnamt Bedenken wegen einer Abweichung des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan und das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Hagen Bedenken wegen der tlw. in den Lauben vorhandenen Toiletten vorgebracht.

Um die Bedenken des StAWA auszuräumen, war eine Änderung des Planentwurfes nach § 2 a Abs. 7 BBauG beabsichtigt. Es sollten Leitungsrechte festgesetzt werden, um den Anschluß jedes Kleingartens an das öffentliche Kanalnetz vorzubereiten. Gegen diese Änderung hat das StAWA Hagen erneut Bedenken vorgebracht, ebenso der Stadtverband der Kleingärtner.

Von der Änderung wird daher Abstand genommen.

Auf Anregung der Verwaltung wurde ein weiteres Änderungsverfahren durchgeführt. Der bisherige § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes - Vereinshaus - wurde ersatzlos gestrichen, da keine geeignete Fläche zur Verfügung steht. Zudem wurde der bisherige § 2 der textlichen Festsetzung gestrichen.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Private Grünfläche - Dauerkleingartenanlage -

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

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

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).

Nach § 1 Abs. 3 BKleingG ist ein Dauerkleingarten ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Kleingärten festgesetzt ist.

Bei der Kleingartenanlage "Im Haarmannsbusch" handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG. Der Bebauungsplan Nr. 585 setzt eine entsprechende Grünfläche für diesen Zweck fest "Grünfläche - Dauerkleingartenanlage". Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Kleingartenanlage durch diese Festsetzung zu sichern. Zur Kleingartenanlage 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 Grünflächen 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 Pachtgärten, keine Eigentümergeärten. 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 "Dauerkleingärten" in diesem Bebauungsplan trägt einer bereits seit Jahren vorhandenen privaten Nutzung Rechnung. Sie entspricht 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 dauerndem 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. 585 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).

Die Höhe der Lauben ist im BKleingG nicht geregelt. Über eine große Höhe könnte versucht werden, zusätzlichen Raum zu gewinnen und die Wohnfunktion der Laube auszuweiten. Dies steht dem Ziel des Gesetzes, die Umwandlung von Kleingartenanlagen zu Wochenendhaus- oder Feriengebieten zu verhindern, entgegen. Dementsprechend dürfen die Lauben nur eingeschossig und nicht unterkellert sein.

#### Einfache Ausführung

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

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht 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. Der ursprünglich vorgesehene § 2 der textlichen Festsetzungen - Ausschluß von Brennstoffen - ist im Rahmen einer Änderung des Planentwurfes nach § 2 a Abs. 7 BBauG gestrichen worden.

Zulässig und notwendig sind Wasseranschlüsse. Ein Anschluß an die Abwasserkanalisation ist nur bei dem Vereinshaus zulässig; für Lauben kommen Trockenaborte in Frage. Toiletten mit Auffanggruben oder chem. Toiletten sind unzulässig.

#### 6.2.2 Vereinshaus in der Kleingartenanlage

Vereinshäuser gehören nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG zur Kleingartenanlage. Die Kleingartenanlage "Im Haarmannsbusch" hat kein Vereinshaus. Zum einen steht keine entsprechende Freifläche zum Bau eines Vereinshauses zur Verfügung und zum anderen ist ein solches aufgrund der geringen Größe der Kleingartenanlage entbehrlich.

Die ursprünglich vorgesehene textliche Festsetzung wurde daher im Rahmen einer Änderung nach § 2 a Abs. 7 BBauG gestrichen.

#### 6.2.3 Wege in der Kleingartenanlage

Um die Zugänglichkeit der Kleingartenanlage für die Öffentlichkeit sicherzustellen, sind die Wegeflächen im Bebauungsplan mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastet worden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG). Hier sind nur Durchgangs- bzw. Rundwege in der Kleingartenanlage 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 für die 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 sind keine entsprechenden Freiflächen vorhanden. Langfristig ist im Rahmen einer evtl. Erweiterung in östlicher Richtung eine Stellplatzanlage südlich der Straße "Im Haarmannsbusch" vorgesehen ( ca. 26 Stellplätze).

#### 6.2.5 Sonstige Festsetzungen

Östlich der Königsallee ist zusätzlich zu den Gebrechten zugunsten der Allgemeinheit ein Fahrrecht zugunsten der Pächter und Besucher der Kleingartenanlage "Im Haarmannsbusch" festgesetzt (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BBauG). Dieser Weg gehört nach den heutigen Pachtverträgen zu der Kleingartenanlage; er sichert die Zufahrt für die Kleingärtner und Besucher.

### 7. Flächenbilanz

Private Grünfläche - Dauerkleingarten ca. 1,0 ha

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

Ein Übernahmeanspruch kann jedoch nur entstehen, wenn dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen Art zu nutzen.

Der Grundstückseigentümer ist in seiner wirtschaftlichen Dispositionsfreiheit in zweifacher Hinsicht eingeschränkt. Zum einen wird durch den Bebauungsplan eine evtl. lukrativere Nutzung des Grundstückes verhindert. Zum anderen ist er durch die bereits bestehende Nutzung als Kleingartenfläche an die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes gebunden, das dem Eigentümer durch die Beschränkung des Pachtzinses (§ 5 BKleingG) eine weitergehende marktwirtschaftliche Nutzung verwehrt.

Diese Nutzungsbeschränkungen bestanden jedoch schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Sicherung der Kleingartennutzung durch den Bebauungsplan Nr. 585 könnte allenfalls dann einen wirtschaftlichen Nachteil für den Eigentümer hervorrufen, wenn er berechtigterweise darauf vertrauen durfte, daß er ohne Sicherung der bisherigen Nutzung durch den Bebauungsplan 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 Übernahmeanspruch bestehen, so wäre für das Grundstück dessen Verkehrswert als Entschädigung zu zahlen.