

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 Absatz 8 BBauG)

Bebauungsplan Nr. 583 - Dauerkleingartenanlage
"Zum Spelbergshof" südlich der Stadtgrenze Bo-
chum-Gelsenkirche, westlich der Hüller Straße,
nördlich der Straße Watermanns Weg und östlich
des Wattenscheider Baches

1. Verhältnis zur Landes- und Regional-
planung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.2 Regionalplanung
2. Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung
3. Verhältnis zur Flächennutzungsplanung
4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Pla-
nung
5. Lage der Kleingartenanlage
6. Planaufstellungsverfahren
7. Planinhalt
 - 7.1 Private Grünfläche - Dauerkleingarten
 - 7.2 "Innenbereich" der Kleingartenanlage
 - 7.2.1 Lauben im Kleingarten
 - 7.2.2 Vereinshaus in der Kleingartenanlage
 - 7.2.3 Wege in der Kleingartenanlage
 - 7.2.4 Stellplätze
 - 7.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
 - 7.4 Fläche für die Wasserwirtschaft
 - 7.5 Versorgungsanlagen
8. Flächenbilanz
9. Kosten

1. Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung

1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch im Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt, im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 dargestellt. Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen erster Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung sind die Voraussetzungen zur Schaffung sowohl siedlungsräumlicher als auch gewerblicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben.

1.2 Regionalplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 583 im Wohnsiedlungsbereich mit dichter 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 Plangebiet 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 siedlungsnahen Erholungsräume zu erhalten und auszubauen. Der Bedarf an Naherho-

lungsmöglichkeiten 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 (§ 1 Abs. 5 BBauG). Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich im Zuordnungsbereich Wattenscheid-Innenstadt.

Am 31.12.85 betrug die Einwohnerzahl im Zuordnungs-
bereich Wattenscheid 23.063. Nach der Bevölkerungsziel-
prognose wird diese Einwohnerzahl bis 1995 mit 24.890
Einwohnern in etwa konstant bleiben. Dies bedeutet, daß
in Zuordnung zu den Einwohnern entsprechende Infrastruk-
tureinrichtungen auch im Bereich von Freizeit und Er-
holung (Kleingärten) in angemessener Entfernung ange-
boten werden müssen.

Nach § 16 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 sollen
für die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Bevölke-
rung 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, Ge-
biete für Tages-, Wochenend- und Ferienerholung gesichert
und erschlossen werden. Dabei ist besonders auch für ein
angemessenes Angebot an Freizeit- und Erholungseinrich-
tungen für die Tageserholung Sorge zu tragen. Die räum-
liche Verteilung ist entsprechend ihrer Aufgabenstellung
und der Tragfähigkeit ihrer Einzugsbereiche auf die im
Rahmen der zentralörtlichen Gliederung angestrebte Ent-
wicklung der Siedlungsstruktur auszurichten. Im Ziel-
katalog der Stadt Bochum (Bochum-Planung, Band 1)
sind im Sachbereich "Grün, Erholung, Freizeit" als Ober-
ziele:

der Ausbau, die Unterhaltung und Pflege aller öffentli-
chen 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

"Zum Spelbergshof".

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 "Zum Spelbergshof" liegt im Stadtbezirk II (Bochum-Wattenscheid), und zwar westlich der Hüller Str. und nördlich des Watermanns Weges an der Stadtgrenze nach Gelsenkirchen. Sie ist Bestandteil eines innerstädtischen Grünzuges, der von der Marienstraße in nördlicher bzw. ostwärtiger Richtung bis zum regionalen Grünzug "D" verläuft. Kleingartenanlagen sind ein wesentlicher Bestandteil städtischer begrünter Freiräume. Die Kleingartenanlage "Zum Spelbergshof" 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 angenommen.

Nach dem Stand vom 31.12.85 entfallen im Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid bei einer Einwohnerzahl von 81.201 und einer Bruttokleingartenfläche von 407.498 m² ca. 5,0 m² Kleingartenfläche auf den Einwohner. Vorstehender Wert ist der gebräuchliche Minimalwert von 5,0 m²/EW (vgl. Klaus Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Arbeitsblätter I/1974).

Mit 5,0 m² 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.

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 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, 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 überneh-

men 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.

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. 583 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.

Wenn die Belange der Kleingärtner hier höher bewertet werden als die Eigentümerinteressen, dann nicht zuletzt deshalb, weil Kleingärten nach wie vor eine große Bedeutung haben.

Die Gemeinde hat 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 von einer Nachfrage nach Kleingärten ausgegangen werden, die das Angebot bei weitem übersteigt. Auch in dem Bereich Wattenscheid besteht ein großer Bedarf. Und letztendlich rechtfertigt auch das Interesse der vorhandenen Pächter am Erhalt der Nutzung 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 aufgewertet hat, gemildert. So läßt die Pachtpreisregelung des Bundeskleingartengesetzes eine Rendite zu, die der von vergleichbaren Grundstücken entspricht.

5. Lage der Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage "Zum Spelbergshof" wird seit 1958/62 kleingärtnerisch genutzt. Sie ist Bestandteil eines innerstädtischen Grünzuges, der von der Marienstraße in nördlicher bzw. östlicher Richtung bis zum regionalen Grünzug "D" verläuft.

Westlich des Wattenscheider Baches und nordöstlich des Plangebietes schließt sich eine gewerbliche Nutzung an.

Im Norden wird die Kleingartenanlage begrenzt von der Bundesbahnlinie Gelsenkirchen Wattenscheid/Wanne-Eickel Hbf und Rheinhausen/Essen-Kray Nord/Gelsenkirchen Wattenscheid/Bochum Nord.

Gemessen ab Achsmittle des nächstliegenden Gleises ergibt sich tagsüber bei einem Abstand von 25 m eine Belastung von 65,8 dB(A). Dieser Wert verringert sich bei einem Abstand von 50 m um 4 dB(A) und liegt bei einem Abstand von 100 m bei freier Schallausbreitung schließlich bei 57,8 dB(A).

Lediglich drei Kleingärten liegen im Bereich der 50 m - Entfernung und unterliegen somit einer Belastung von 61,8 dB(A). Im weiteren Bereich der Kleingartenanlage gelten die bereits erwähnten 57,8 dB(A). MI-Werte werden also eingehalten.

Außerdem grenzt die Hundesportanlage des Gebrauchshundevereins Wattenscheid unmittelbar an die Kleingartenanlage. Auch von dieser geht ein gewisses Immissionsverhalten aus ("natürliches Bellen" der Hunde, "gewolltes Bellen" der Hunde z. B. beim Schutzdienst, Kommandorufe der Ausbilder, Abfeuern von Schreckschußpatronen, um die

Tiere an die Schußgeräusche zu gewöhnen u. ä.).

Eine meßtechnische Untersuchung hat einen Beurteilungspegel für den 16-Stunden-Tag von 59 dB (A) ergeben. Der Immissionsrichtwert (Tagesrichtwert) für ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) wird um 4 dB (A) überschritten; die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI-Gebiet) werden eingehalten.

Bei Kleingärten handelt es sich um Bereiche, die vorwiegend der Ruhe und Erholung der Bevölkerung dienen. Besonders in den Sommermonaten halten sich die Kleingärtner teilweise den ganzen Tag in ihrem Kleingarten auf. Eine gewisse "Wohntätigkeit" läßt sich also nicht ausschließen.

Dementsprechend wird der dem Gebot der geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeordnete elementare Planungsgrundsatz, wonach Wohngebiete nicht neben Industriegebieten liegen sollen, auch auf Dauerkleingärten ausgedehnt (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 05.07.74).

Bei der sachlich an sich gebotener räumlicher Trennung von Industriegebieten und Wohngebieten (vergleichbar Dauerkleingärten) kann es sich in Ballungsgebieten wie dem Ruhrgebiet nur um eine Planungsmaxime handeln.

Grundsätzlich sollen den Kleingärtnern Belästigungen, vor denen Wohnungen geschützt werden, nicht zugemutet werden. Im Umkehrschluß heißt das, daß in der Kleingartenanlage Immissionsrichtwerte eingehalten werden sollen, wie sie in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind (tagsüber 55 dB (A), nachts 40 dB (A)). Die Nachtwerte sind nicht relevant, da Kleingärten i. d. R. nur während des Tages genutzt werden und nicht zum dauernden Wohnen bestimmt sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Kleingartenanlage "Zum Spelbergshof" liegt die Firma Bellka Waagenfabrik KG, Hüller Straße 109 - 113, die bereits seit 1940 hier angesiedelt ist. Von der Firma Bellka wird unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme die Einhaltung von Lärmrichtwerten in der Kleingartenanlage verlangt (tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A)), wie sie in Gebieten zulässig sind, die den Charakter eines Mischgebietes aufweisen (Genehmigungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt).

Die Festsetzung der o. g. Richtwerte für die Firma Bellka ist das Ergebnis der Abwägung zwischen dem, was dem Betrieb an Einschränkungen und den Kleingärtnern und Besuchern der Kleingartenanlage an Belastungen in der dortigen Bebauungssituation zuzumuten ist.

Laut Auskunft des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes ist bei einer Schallpegelmessung im Januar 1984 festgestellt worden, daß der zulässige Tagesrichtwert sogar um 9 dB (A) am nächstgelegenen Gartengrundstück unterschritten wurde.

Westlich der Kleingartenanlage "Zum Spelbergshof" liegt die Firma Josef Nutt, Transportunternehmen, Watermanns Weg 69. Auch dieser Betrieb ist seit fast 40 Jahren hier angesiedelt. Die Nutzung des Betriebsgrundstückes der Firma Nutt ist immissionschutzmäßig durch die Wohnbebauung entlang des Watermanns Weges begrenzt. Von den nächstbenachbarten Wohnhäusern muß die Firma Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) einhalten.

Nach einer Berechnung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes und unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der Gebäude zwischen der Dauerkleingartenanlage und den Fahrwegen auf dem Betriebsgelände ist sichergestellt, daß durch den von der Firma Nutt ausgehenden Lärm der Richtwert tagsüber von 55 dB (A) - dieser Wert wird auch für WA-Gebiete festgesetzt - nicht überschritten wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Firmen Bellka und Nutt Lärmrichtwerte, wie sie für Mischgebiete gelten, einhalten müssen. Die tatsächlichen Lärmwerte unterschreiten diese Richtwerte sogar - wie Berechnungen bzw. Messungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes gezeigt haben -.

Eine höhere Schutzwürdigkeit für die Kleingartenanlage als bisher kann durch den Bebauungsplan nicht angestrebt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gibt kein Recht und auch keine Veranlassung, diese Werte zum Nachteil der Betriebe und zum Vorteil der Dauerkleingärtner oder umgekehrt zu ändern. Die hier gemessenen bzw. festgesetzten Lärmwerte sind objektiv vertretbar - Richtwerte eines Mischgebietes werden eingehalten - und auch für die Kleingärtner zumutbar. Die benachbarte Wohnbebauung hat die "Vorbelastung des Gebietes" und damit verbunden höhere Lärmwerte als üblich ebenfalls hinzunehmen.

Nach dem o. g. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes sollen Wohn- und Industriegebiete "möglichst" nicht nebeneinander liegen; es ist aber auch eine Durchbrechung dieses Grundsatzes möglich.

Hier handelt es sich um eine seit Jahren vorhandene Gemengelage von Gewerbe, Wohnbebauung und Kleingärten.

Die Betriebe sind seit etwa 40 Jahren hier angesiedelt und die Kleingartenanlage wird seit ca. 30 Jahren genutzt. Bisher hat das Nebeneinander nicht zu Problemen geführt. Durch den Bebauungsplan Nr. 583 wird an der heutigen Situation nichts geändert; die Kleingartenanlage wird lediglich in ihrem Bestand gesichert.

Ein Nebeneinander verschiedener Gebietsarten - wie hier - unterliegt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dieses Gebot gilt also sowohl für die Betriebe als auch für die Kleingärtner und die benachbarte Wohnbebauung.

Die Kleingartenanlage "Zum Spelbergshof" bildet eine Art "Pufferzone" zwischen den Gewerbe- und den Wohnbauflächen. Falls Kleingärten - wie hier - in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten liegen, ist die gleichzeitige Nähe von Gewerbebetrieben häufig nicht vermeidbar. Auf der einen Seite steht die ständige Verknappung von Flächen für die Anlage von Dauerkleingartenanlagen und auf der anderen Seite die große Nachfrage nach Kleingärten.

Ein Verlust der Kleingärten in diesem Bereich würde bewirken, daß an anderer Stelle im Stadtbezirk Wattenscheid bisherige Freifläche, voraussichtlich landwirtschaftlich genutzte Flächen evtl. in Sevinghausen oder im regionalen Grünzug für Dauerkleingärten in Anspruch genommen werden müßten. Die zentrale Lage der jetzigen Kleingärten ginge dabei verloren; in unmittelbarer Nachbarschaft stehen geeignete andere Flächen nicht zur Verfügung.

Gerade bei Kleingartenanlagen ist auf eine wohnungsnahе Versorgung zu achten. Würde auf die Anlage an dieser Stelle verzichtet, müßten die heutigen Kleingärtner in jedem Fall längere Wege in Kauf nehmen.

Außerdem würde sich die Frage nach einer anderweitigen Nutzung des Kleingartengebietes stellen. Eine Ausweitung der Wohnbebauung ist aufgrund der Vorbelastung des Gebietes nicht zu befürworten. Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung ist bedingt durch die bereits vorhandene Wohnbebauung ebenfalls zu verneinen.

Unter diesen Umständen ist der Sicherung der Kleingartenanlage durch den Bebauungsplan entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Vorrang einzuräumen.

6. Planaufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.08.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 583 - Dauerkleingartenanlage "Zum Spelbergshof" - beschlossen.

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

Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluß und dem Beschluß über den Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde der Auslegungsbeschluß vom Rat gefaßt. Dementsprechend hat der Bebauungsplanentwurf Nr. 583 in der Zeit vom 01.10.84 bis 02.11.84 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

Die Bellka Waagenfabrik, Hüller Straße, und die Industrie- und Handelskammer haben auf die Gefahr von Nutzungskonflikten zwischen der Kleingartenanlage und den in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelten Gewerbebetrieben hingewiesen.

Durch die Vorbelastung des Gebietes (Bundesbahn- und Gewerbelärm) können die für Kleingartenanlagen üblichen Lärmwerte (WA-Gebietswerte) nicht eingehalten werden.

Darüber hinaus hat ein Kleingärtner darauf hingewiesen, daß seine Kleingartenparzelle als öffentliche Grünfläche - Spielplatz - festgesetzt ist.

Der Bebauungsplanentwurf ist nach § 2 a Abs. 7 BBauG geändert worden, um diese irrtümliche Festsetzung zu vorrigieren. Die geänderte Festsetzung entspricht der heutigen Situation (Änderungsplan Nr. 1).

Auf Anregung der Verwaltung ist ein weiteres Änderungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt worden. Dabei wurde im westlichen Bereich eine Baugrenze für ein Vereinshaus aufgenommen, verbunden damit wurde die bisherige Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -" geändert in "Private Grünfläche - Dauerkleingärten".

Im weiteren wurde der bisherige § 2 der textlichen Festsetzungen - Ausschluß von Brennstoffen - gestrichen. Im östlichen Bereich wurde eine Fläche für Stellplätze aufgenommen, verbunden mit einer geringfügigen Erweiterung des Flanzgebietes (Änderungsplan Nr. 2).

Gegen diese Änderungen brachten die VEBA Unternehmensgruppe Wohnstätten und die Emschergenossenschaft Bedenken vor.

Die Bedenken der VEBA Unternehmensgruppe Wohnstätten bezogen sich auf die Lage der Stellplätze im östlichen Bereich; diese Bedenken wurden berücksichtigt. Die jetzige Lage der Stellplätze entspricht den Wünschen der VEBA. Ein erneutes Änderungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG wurde nicht durchgeführt. Zum einen ist die VEBA alleiniger Eigentümer der betroffenen Fläche und zum anderen bewegt sich die jetzige Lage der Stellplätze im Rahmen der ursprünglichen Planung, zu der die Eigentümer

der benachbarten Grundstücke keine Bedenken und Anregungen vorgebracht hatten (Änderungsplan Nr. 3).

Die Bedenken der Emschergenossenschaft bezogen sich auf Fragen der Entwässerung.

7. Planinhalt

7.1 Private Grünfläche - Dauerkleingartenanlage -

Der Begriff "Grünfläche" ist als Oberbegriff zu verstehen, der eine näher konkretisierte Festsetzung im Bebauungsplan erfordert. Diese 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, zum Beispiel 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 "Zum Spelbergshof" handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG. Der Bebauungsplan Nr. 583 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 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 Kleingärten als Pachtgärten, keine Eigentümergeärten. Die unter Punkt 4 erwähnte Funktion der Kleingartenanlage als Teil der Grünfläche und als Erholungs- und Freizeiteinrichtung wird durch die Festsetzung "privater Grünfläche" nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus liegt die Kleingartenanlage "Zum Spelbergshof" ausschließlich auf Grundstücken, die in Privatbesitz sind.

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.

7.2 "Innenbereich" der Kleingartenanlage

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

7.2.1 Lauben im Kleingarten

Unter Lauben sind kleine Gartenhäuschen zu verstehen, die der Unterbringung von Gärten 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. 583 sieht folgende textliche Festsetzung vor:

"Im Kleingarten ist eine Laube mit höchstens 18 qm Grundfläche und 6 qm überdachtetem 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 keine 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 Feriengemeinschaften zu verhindern, entgegen. Dementsprechend dürfen die Lauben nur eingeschossig und nicht unterkellert sein.

Einfache Ausführung

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

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Abläufe von Dachflächen nicht an die Kanalisation anzuschließen, sondern durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

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 darf nur bei Vereinshäusern vorhanden sein. Für die Lauben kommen nur Trockenaborte in Frage.

7.2.2 Vereinshaus in der Kleingartenanlage

Vereinshäuser gehören nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG zur Kleingartenanlage. Ein Vereinshaus zählt zu den gemeinschaftlichen Einrichtungen. Es wird der Gesamtheit der Kleingärtner einer Anlage zur Verfügung gestellt.

Ein Vereinshaus ist nur zulässig in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 583 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 westlichen Bereich der Kleingartenanlage eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch wird die Möglichkeit zur späteren Errichtung eines Vereinshauses geschaffen.

Das Vereinshaus ist an die Abwasserkanalisation anzuschließen.

Die Festsetzung der Baugrenze erforderte zudem die Änderung der ursprünglichen Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - Spielplatz" in "Private Grünfläche - Dauerkleingärten".

Die ursprünglich ^{vorgesehene} 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.

7.2.3 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 städte-

bauliche Aufgaben.

Die Wege sind wassergebunden, so daß Regenwasser durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt wird.

7.2.4 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.

Dementsprechend ist im östlichen Bereich der Kleingartenanlage eine Fläche für ca. 12 Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG festgesetzt. Für diese Ausweisung wurde das Plangebiet geringfügig erweitert. Um die Stellplätze erreichen zu können, ist zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG festgesetzt.

Die Stellplätze wurden im Rahmen einer Änderung des Planentwurfes nach § 2 a Abs. 7 BBauG aufgenommen. Aufgrund der von der VEBA Unternehmensgruppe Wohnstätten als Eigentümerin der betroffenen Fläche vorgebrachten Bedenken wurden die Stellplätze entgegen der ursprünglichen Planung geringfügig verschoben. Ein erneutes Änderungsverfahren wurde nicht durchgeführt (s. Pkt. 6).

7.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Im nordwestlichen Bereich der Kleingartenanlage liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Der Bebauungsplan Nr. 583 enthält eine entsprechende Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - Spielplatz".

Bei der ursprünglichen Festsetzung wurde im südlichen Bereich irrtümlich eine Kleingartenparzelle in die Festsetzung aufgenommen. Diese irrtümliche Festsetzung wurde durch eine Änderung nach § 2 a Abs. 7 BBauG korrigiert.

Im weiteren wurde die Festsetzung erneut verkleinert, um die Baugrenze für ein Vereinshaus festsetzen zu können.

7.4 Fläche für die Wasserwirtschaft

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der genossenschaftliche Vorfluter Wattenscheider Bach. Für zukünftige Maßnahmen am Wattenscheider Bach benötigt die Emschergenossenschaft eine 15 m breite - gemessen von der Achse des Bachlaufes - Fläche für die Wasserwirtschaft.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG.

7.5 Versorgungsanlagen

Im nördlichen Bebauungsplanbereich ist ein Leitungsrecht für einen öffentlichen Kanal zugunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG festgesetzt.

Weiterhin befindet sich im nördlichen Planbereich - parallel zur Bundesbahnböschung - eine zur Zeit außer Betrieb genommene Gasleitungsstraße der Bergbau AG Lippe. Nach Auskunft der Bergbau AG Lippe ist mit einer Wiederinbetriebnahme nicht zu rechnen, so daß eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ausreichend ist.

8. Flächenbilanz

| | |
|--|--------------------|
| Private Grundfläche - Dauerkleingärten | ca. 1,25 ha |
| Öffentliche Grünfläche - Spielplatz | ca. 0,06 ha |
| Fläche für die Wasserwirtschaft | ca. <u>0,03 ha</u> |
| | 1,34 ha |

9. 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 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. 583 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 (§§ 44 b Abs. 1, 95 BBauG).