

### **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)

Bebauungsplan Nr. 582 - Dauerkleingartenanlage "Friedlicher Nachbar" - östlich der Hüller Straße, südlich der Markusstraße, westlich der Stresemannstraße und nördlich der Thingstraße und der Marienstraße

1.      Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung
- 1.1     Landesplanung
- 1.2     Regionalplanung
2.      Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung
3.      Verhältnis zur Flächennutzungsplanung
4.      Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
5.      Lage der Kleingartenanlage
6.      Planaufstellungsverfahren
7.      Planinhalt
- 7.1     Private Grünfläche - Dauerkleingarten
- 7.2     "Innenbereich" der Kleingartenanlage
- 7.2.1   Lauben im Kleingarten
- 7.2.2   Vereinshaus in der Kleingartenanlage
- 7.2.3   Wege in der Kleingartenanlage
- 7.2.4   Stellplätze
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. 582 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 liegt das Plange-  
biet im Wohnsiedlungsbereich.

Nach diesem Planentwurf sind gem. Ziffer 6.2 Frei-  
zeit und Erholung im Wohnumfeld und Ziel 39, inner-  
halb der Wohnsiedlungsbereiche, insbesondere im  
Ballungskern, die Erhöhung und Verbesserung des Frei-  
zeitwertes und der Freizeitbedingungen, anzustreben.

Der Wohn- und Freizeitwert ist durch Freihaltung von  
Grünzonen und deren Ausstattung mit erholungsrelevan-  
ter Infrastruktur zu erhöhen. Die unmittelbare Wohn-  
umgebung ist familien- und kinderfreundlicher und  
freizeitgerechter zu gestalten, insbesondere durch  
Schaffung und Ausbau von Spiel- und Grünflächen so-  
wie den Bau von wohnungsnahen Freizeit- und Erho-  
lungseinrichtungen.

Die Freizeit- und Erholungseinrichtungen für Feier-  
abend- und Tageserholung in Wohnungsnähe sollen aus  
ihrem jeweiligen Einzugsbereich sicher und bequem  
erreicht werden können. Die Erholungsanlagen im Wohn-  
umfeld sollen möglichst ganzjährig vielfältige Ge-  
legenheiten 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 in der näheren Wohnumgebung zu schaffen. Daher sind siedlungsnahe 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 (§ 1 Abs. 5 BBauG). Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich im Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-Innenstadt, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt der 2. Größenordnung (Stufe B).

Am 01.01.86 betrug die Einwohnerzahl im Siedlungsschwerpunkt 22.812 . Nach der Bevölkerungszielprognose wird diese Einwohnerzahl bis 1995 auf 21.380 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 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 auch für ein angemessenes Angebot an Freizeit- und Erholungseinrichtungen für die Tageserholung Sorge zu tragen. Die räumliche Verteilung ist entsprechend ihrer Aufgabenstellung und der Tragfähigkeit ihrer Einzugsbereiche auf die im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung angestrebte Entwicklung der Siedlungsstruktur auszurichten. Im Zielkatalog der Stadt Bochum (Bochum-Planung, Band 1) sind im Sachbereich "Grün, Erholung, Freizeit" als Oberziele:

der Ausbau, die Unterhaltung und Pflege aller öffentlichen Grünflächen im Stadtgebiet, sowie die Schaffung von Anziehungspunkten für Freizeit und Erholung und als Teilziele u. a.

- die Verbesserung der Durchgrünung dichtbebauter Ortsteile,
- die Erhaltung, Anlage und Erweiterung von Kleingärten,
- die Einbindung der Kleingärten in das öffentliche Grünflächensystem

genannt.

Der Verwirklichung dieser Ziele dient die bauleitplanerische Sicherung der Kleingartenanlage "Friedlicher Nachbar".

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

### 3. Verhältnis zur Flächennutzungsplanung

Die Kleingartenanlage "Friedlicher Nachbar" liegt im Stadtbezirk II (Bochum-Wattenscheid) an der Markusstraße, zwischen der Hüller Straße und Stresemannstraße. Sie liegt inmitten eines Wohngebietes und deckt die Nachfrage nach Kleingärten 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 27.667 qm groß, in privatem Eigentum und enthält 82 Kleingärten. Das Grundstück wird seit 56 Jahren kleingärtnerisch genutzt.

Nach dem Stand vom 01.01.86 entfallen im Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid bei einer Einwohnerzahl von 81.201 und einer Bruttokleingartenfläche von 407.498 qm ca. 5,0 qm Kleingartenfläche auf den Einwohner. Vorstehender Wert ist mit der oberen Grenze des gebräuchlichen Minimalwertes von 5,0 qm/E (vgl. Klaus Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Arbeitsblätter I/1974) identisch.

Mit 5,0 qm Kleingartenfläche je Einwohner liegt der Stadtbezirk II um 16,3 % 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 Eigentums-garantie des Artikel 14 Grundgesetz nicht im Einklang. Der Gesetzgeber war damit aufgefordert, die beanstandeten Normen durch eine verfassungsgemäße Neuregelung zu ersetzen. Daraufhin wurde das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) erlassen.

Das neue Bundeskleingartengesetz vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210) - in Kraft getreten am 01.04.83 - hat die bis dahin geltenden Rechtsgrundlagen für das Kleingartenwesen aufgehoben.

Nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes gelten nur noch Verträge über Flächen, die im Bebauungsplan für "Dauerkleingärten" festgesetzt sind (§ 1 Abs. 3 BKleingG) oder die bei Inkrafttreten des BKleingG im Eigentum der Gemeinde stehen (§ 16 Abs. 2 BKleingG), als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 6 BKleingG). Bei Verträgen über sonstige Kleingärten bleibt die Vertragsdauer der Parteivereinbarung überlassen.

Dauerkleingärten konnten erstmalig nach dem Wohnsiedlungsgesetz vom 22.09.33 in Wirtschaftsplänen ausgewiesen werden. Unter Dauerkleingartenland verstand man Kleingartenflächen der Wirtschaftspläne. Die Anlage auf Dauer sollte eine gewisse Besitzsicherheit schaffen, die auch Investitionen für längere Zeit, z. B. feste Wege, Wasserleitungen, Lauben, Baumbewuchs usw., nicht nur seitens der Nutzer (Kleingärtner) sondern auch entsprechende Zuschüsse der Gemeinden für diese Zwecke rechtfertigte. Hierdurch wurden die Kleingärten auch zum Gegenstand der Planung; sie wurden in die Grünplanung einbezogen. Die Kleingarten- und Kleinpachtlandverordnung vom 31.07.1919 und weitere kleingartenrechtliche Bestimmungen verstärkten den Besitzschutz und allgemein die Förderung des Kleingartenwesens. Insbesondere wurde die Schaffung von Dauerkleingärten zur Aufgabe der Gemeinde erklärt. Die bis zum Jahre 1945 ergangenen Bestimmungen galten in der Folgezeit als Bundesrecht fort.

Infolge der wirtschaftlichen Notlage in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg, während der Weltwirtschaftskrise und des Zweiten Weltkrieges stand der Gedanke einer Verbesserung der Ernährungsgrundlage im Vordergrund.

Heute steht nicht mehr der wirtschaftliche Nutzen im Vordergrund, sondern der Wunsch der Kleingärtner, sich in frischer Luft und natürlicher Umgebung zu erholen, einer kleingärtnerischen Neigung nachzugehen und in einem individuell gestalteten Bereich die Freizeit zu verbringen. Der Kleingarten ist heute weitgehend und vorrangig ein Wohngarten.

Die Entwicklung des Kleingartenwesens zeigt allerdings auch, daß in wirtschaftlich schwierigen Zeiten der wirtschaftliche Nutzen stets wieder in den Vordergrund tritt. Das ist heute angesichts der Preissteigerungen und der allgemeinen Einkommensentwicklungen schon wieder der Fall. Von dieser Steigerung sind insbesondere kinderreiche Familien mit nur einem Ernährer in den unteren und mittleren Einkommensbereichen betroffen.

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

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

Der Kleingarten ist heute ein unverzichtbarer Bestandteil einer menschengerechten Stadt; er ist eine notwendige Ergänzung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Diese städtebauliche Bedeutung des Kleingartens wird auch vom Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom 12.06.79 anerkannt.

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

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. 582 wird der Eigentümer in seinem 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 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. Lage der Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage "Friedlicher Nachbar" wird seit 56 Jahren kleingärtnerisch genutzt und hat sich im Laufe der Jahre in die nähere Umgebung eingefügt. Sie trägt wesentlich zur Auflockerung der umliegenden dichten Bebauung bei.

Bei Kleingärten handelt es sich um Bereiche, die wesentlich der Ruhe und Erholung der Bevölkerung dienen. Besonders in den Sommermonaten halten sich die Besitzer und ihre Angehörigen tlw. den ganzen Tag in ihrem Kleingarten auf. Eine gewisse "Wohntätigkeit" ist daher nicht auszuschließen.

Dementsprechend wird der dem Gebot der geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeordnete elementare Planungsgrundsatz, wonach Wohngebiete möglichst nicht neben Industriegebieten liegen sollen, auch auf Dauerkleingärten ausgedehnt (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 05.07.84).

Bei der sachlich an sich gebotenen räumlichen Trennung von Industriegebieten und Dauerkleingärten kann es sich in Ballungsgebieten wie dem Ruhrgebiet lediglich um eine Planungsmaxime handeln.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Kleingartenanlage "Friedlicher Nachbar" liegt das Betriebsgelände der Zimmerei Breß Hüller Straße 40 a. Dementsprechend ist nicht immer sichergestellt, daß in den Kleingärten, die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzen, Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wie sie in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind (tagsüber 55 dB (A), nachts 40 dB (A)). Die Nachwerte sind für die Kleingartenanlage nicht relevant, da Kleingärten i. d. R. nur während des Tages aufgesucht und genutzt werden und nicht zum dauernden Wohnen bestimmt sind.

Vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt wurde bei einer Schallpegelmessung ein Beurteilungspegel von 54 dB (A) ermittelt. Dieser Beurteilungspegel kann in Abhängigkeit vom Betriebsgeschehen der Firma Breß zeitweise um einige "dB (A)" höher liegen. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß der Lärmrichtwert von 60 dB (A) nicht überschritten wird. Dementsprechend ist festzustellen, daß von dem Betrieb der Zimmerei Breß keine Lärmimmissionen auftreten, die über das Maß der in Mischgebieten zulässigen Belastungen hinausgehen.

Tagwerte eines Mischgebietes werden also eingehalten und eine höhere Schutzwürdigkeit als bisher kann durch den Bebauungsplan nicht angestrebt werden. Auch die benachbarte Wohnbebauung muß die erhöhten Immissionsrichtwerte "hinnehmen".

Die Kleingartenanlage "Friedlicher Nachbar" dient zum einen der Auflockerung der dichten Bebauung und zum anderen bildet sie eine Art "Pufferzone" zwischen der Wohnbebauung und dem Zimmereibetrieb.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte eines MI-Gebietes kann dem Betrieb ebenso zugemutet werden wie den Kleingärtnern höhere Werte, und zwar Werte bis zu 60 dB (A), zugemutet werden müssen, da ansonsten eine ausreichende Versorgung der Bochumer Bevölkerung mit Kleingärten nicht gesichert werden kann.

Ein Verlust an Kleingärten in diesem Bereich würde zudem bewirken, daß an anderer Stelle im Stadtbezirk Wattenscheid bisherige Freiflächen, voraussichtlich landwirtschaftliche Flächen, für Dauerkleingärten in Anspruch genommen werden müßten. Außerdem ginge die zentrale Lage der jetzigen Kleingärten verloren.

Unter diesen Umständen ist die Sicherung der Kleingärten durch einen Bebauungsplan gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 6. Planaufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.08.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 582 - Dauerkleingartenanlage "Friedlicher Nachbar" - 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 Aufstellungsbeschluß und dem Beschluß über den Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde der Auslegungsbeschluß vom Rat gefaßt. Dementsprechend hat der Bebauungsplanentwurf Nr. 582 in der Zeit vom 01.10.84 bis 02.11.84 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Auf Anregung der Verwaltung ist ein Änderungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt worden. Dabei wurde im südwestlichen Bereich eine Baugrenze für ein Vereinshaus aufgenommen.

Im weiteren wurde der bisherige § 2 der textlichen Festsetzungen - Ausschluß von Brennstoffen - gestrichen.

Gegen diese Änderungen wurden keine Bedenken vorgebracht.

## 7. Planinhalt

### 7.1 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 "Friedlicher Nachbar" handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG. Der Bebauungsplan Nr. 582 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 "private Grünfläche" nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus liegt die Kleingartenanlage "Friedlicher Nachbar" 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 Geräten dienen und zum Aufenthalt des Kleingärtners und seiner Familie, ins-

besondere 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. 582 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.

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 ist nur bei dem Vereinshaus zulässig; für Lauben kommen 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. 582 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 südwestlichen Bereich der Kleingartenanlage eine Baugrenze festgesetzt.

Die Zufahrt zum Vereinshaus ist bei einer gemeinschaftlichen Nutzung der heutigen Zufahrt von der Hüller Straße zum benachbarten Zimmereibetrieb Breß gesichert.

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 städtebauliche Aufgaben.

### 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. In der Kleingartenanlage "Friedlicher Nachbar" sind keine entsprechenden Freiflächen vorhanden. Daher sind ca. 28 Stellplätze westlich der Hüller Straße (hinter den Häusern Hüller Str. 45 - 49) vorgesehen. Die Fläche ist in städtischem Besitz.

### 8. Flächenbilanz

Private Grünfläche - Dauerkleingärten ca. 2,7 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. 582 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).