

## **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. 581 - Dauerkleingartenanlage "Höntrop"  
südlich des Wattenscheider Hellweges und östlich der Mühlen-  
straße

1. Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung
  - 1.1 Landesplanung
  - 1.2 Regionalplanung
2. Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung
3. Verhältnis zur Flächennutzungsplanung
4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
5. 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 Vereinsbaus in der Kleingartenanlage
    - 7.2.3 Wege in der Kleingartenanlage
    - 7.2.4 Stellplätze
  - 7.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
  - 7.4 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 landesplanerischen 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 Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte.

Nach diesem Plan sind gem. Ziff. 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 Freibaltung 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 Zusammen-

hang 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 Planungsbereich im Zuordnungsbereich Höntrop.

Am 01.01.87 betrug die Einwohnerzahl im Funktionsbereich Höntrop 36.122. Nach der Bevölkerungszielprognose wird diese Einwohnerzahl bis 1995 auf 35.350 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, ausgestaltet und günstig an das Verkehrsnetz angebunden werden. Darüber hinaus sollen gem. § 29 (1) LEPrG in allen Teilen des Landes, entsprechend der angestrebten räumlichen Struktur, Gebiete für Tages-, Wochenend- und Ferienerholung gesichert und erschlossen werden. Dabei ist besonders auch für ein angemessenes Angebot an Freizeit- und Erholungseinrichtungen für die Tageserholung Sorge zu tragen. Die räumliche Verteilung ist entsprechend ihrer Aufgabenstellung und der Tragfähigkeit ihrer Einzugsbereiche auf die im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung angestrebte Entwicklung der Siedlungsstruktur auszurichten. Im Zielkatalog der Stadt Bochum (Bochum-Planung, Band 1) sind im Sachbereich "Grün, Erholung, Freizeit" 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 dichtbehauter 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 "Höntrop".

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

### 5. Verhältnis zur Flächennutzungsplanung

Die Kleingartenanlage "Höntrop" liegt im Stadtbezirk II (Bochum-Wattenscheid) zwischen dem Wattenscheider Hellweg und der Bundesbahnstrecke Bochum-Hbf./Essen-Steele. Sie liegt inmitten eines Wohngebietes und deckt die Nachfrage nach Kleingärten in Fußgängerentfernung in den dortigen Einzugsbereich. Kleingärten müssen wohnungsnah liegen. Je nach der allgemeinen Stadtsituation werden Gärten, die mehr als 1/2 bis 3/4 Std. entfernt liegen, nicht mehr angenommen.

Die Kleingartenanlage ist 29.539 qm groß. 19.071 qm sind in städtischem Eigentum, 10.468 qm mit 29 Gärten verteilen sich auf Grundstücke von drei privaten Eigentümern. Seit mehr als 50 Jahren wird die Fläche kleingärtnerisch genutzt.

Nach dem Stand vom 01.01.87 entfallen im Stadtbezirk Bochum Wattenscheid bei einer Einwohnerzahl von 80.233 und einer Bruttokleingartenfläche von 406.746 qm ca. 5,1 qm Kleingartenfläche auf den Einwohner. Vorstehender Wert entspricht dem gebräuchlichen Minimalwert von 5,0 qm/E (vgl. Klaus Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Arbeitsblätter I/1974).

Mit 5,1 qm Kleingartenfläche je Einwohner liegt der Stadtbezirk II um 17 % unter dem Durchschnittswert - m<sup>2</sup> Kleingartenfläche 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 Vertrags-

dauer 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 Regulationssystems des (bisher) geltenden Kleingartenrechts für mit dem Grundgesetz unvereinbar erklärt. Das Regulationssystem 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 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 Umgeung zu erholen, einer kleingärtnerischen Neigung nachzugehen und in einem individuelle 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 Einkommensentwicklung 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 Landschaftschutzes 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 einen 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. 501 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 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 "Höntrop" wird seit mehr als 50 Jahren kleingärtnerisch genutzt.

Sie liegt inmitten eines Wohngebietes und trägt somit wesentlich zur Auflockerung der dichten Bebauung bei.

Bei Kleingärten handelt es sich um Bereiche, die der Ruhe und Erholung der Bevölkerung dienen. Besonders in den Sommermonaten halten sich die Besitzer und ihre Angehörige tlw. den ganzen Tag in ihrem Kleingarten auf.

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

Denkbar wäre evtl. eine Bebauung des nördlichen Bereiches entlang des Wattenscheider Hellweges. Dadurch würde sich die vorhandene Bebauung jedoch verdichten und ein wertvoller Grün- und Erholungsbereich der Höntroper Bevölkerung wegfallen. Die Kleingartenanlage lockert die Straßenrandbebauung wesentlich auf.

Ein Nebeneinander von Wohnbebauung und Grünnutzung ist von so großer Bedeutung, daß es auf jeden Fall erhalten bleiben sollte.

6. Planaufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.08.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 581 - Dauerkleingartenanlage "Höntrop" - 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 Beschluß über den Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde der Auslegungsbeschuß vom Rat gefaßt. Dementsprechend hat der Bebauungsplanentwurf Nr. 581 in der Zeit vom 01.10.84 bis 02.11.84 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt. Bedenken wurden von der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wattenscheid eG vorgebracht. Sie ist Eigentümerin der Fläche im Bereich des Wattenscheider Hellweges. Die Bedenken wurden zurückgewiesen (s. Punkt 5).

Auf Anregung der Verwaltung ist ein Änderungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt worden. Es wurde eine Baugrenze für das Vereinshaus festgesetzt und der bisherige § 2 der textlichen Festsetzungen - Ausschluß von Brennstoffen - wurde gestrichen.

Aufgrund der Bedenken des Kleingartenvereins Höntrop eV wurde die Baugrenze verschoben. Der bauliche Zustand des vorhandenen Vereinshauses schließt eine Erweiterung nahezu aus. Dementsprechend besteht die Absicht, in absehbarer Zeit ein neues Vereinshaus zu errichten. Durch die Verlegung der Baugrenze für das Vereinshaus kann der

Spielplatzbereich erweitert werden.

Eine erneute Änderung nach § 2 a Abs. 7 BBauG wurde durchgeführt. Die von der Änderung benachbarten Grundstückseigentümer wurden nicht gehört. Die Änderung ist derartig geringfügig, daß erneute Stellungnahmen der benachbarten Eigentümer nicht zu erwarten waren. Daher wurden die im Rahmen der ersten Änderung vorgebrachten Bedenken und Anregungen berücksichtigt.

Das Bistum Essen befürchtet Störungen durch das Vereinshaus (Lärmbelästigung). Frau Spelberg - Eigentümerin der Flächen im westlichen Bereich, Mühlenstraße - befürchtet Probleme, da die Hofflächen ihrer bebauten Grundstücke als Grünflächen ausgewiesen sind und somit nicht anrechenbar i. S. d. §§ 16, 17 Bau-nutzungsverordnung NW sind.

Beide Bedenken wurden zurückgewiesen.

## 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 und dem Sinn und Zweck des Bebauungsplanes her (Bestimmtheit planerischer Festsetzungen).

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

1. der 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 "Höntrop" handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG. Der Bebauungsplan Nr. 581 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.

Darüber hinaus liegt die Kleingartenanlage "Höntrop" zu etwa 1/3 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 keine Gartenhäuschen zu verstehen, die der Unterbringung von Geräten dienen und zum Aufenthalt des Kleingärtners und seiner Familie, insbe-

sondere 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, einen möglichst weiten Bevölkerungskreis den Zugang zu einem Kleingarten zu eröffnen.

Der Bebauungsplan Nr. 581 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 sind die Abläufe von Dachflächen nicht an die Kanalisation anzuschließen.

#### 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 Fest-

setzungen - 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 BllEingG 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. 581 setzt nach einer Änderung des Planentwurfes gem. § 2 a Abs. 7 BBauG folgendes fest:

"In der Dauerkleingartenanlage ist die Errichtung eines 1-geschossigen Vereinshauses innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig."

Dementsprechend ist im Innenbereich der Kleingartenanlage eine Baugrenze festgesetzt.

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 Gebrechen 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 Naberholungs- 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 Höntrop sind keine entsprechenden Freiflächen vorhanden. Z. Zt. stehen ca. 21 öffentliche Stellplätze (Parkstreifen) im Bereich des Wattenscheider Hellweges zur Verfügung. Langfristig ist eine entsprechende Stellplatzfläche in der Kleingartenanlage selbst vorgesehen, möglichst im Bereich des Wattenscheider Hellweges.

### 7.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

In der Kleingartenanlage liegt ein Kinderspielplatz. Es handelt sich hierbei um einen Gerätespielplatz für Kinder bis 14 Jahre.

Dieser Spielplatz soll langfristig erweitert werden. Geplant ist hier ein Kombiniertes Spielplatz für Kinder bis 14 Jahre - Kleinkinder - und Gerätespielplatz mit Sandkastenbereich.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung.

#### 7. Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplangebiet sind zwei Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG festgesetzt. Zum einen im nördlichen Planbereich (tlw. Überschneidung mit den Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit) und zum anderen parallel zur Vincenzstraße im östlichen Planbereich.

#### 8. Flächenbilanz

Private Grünfläche - Dauerkleingarten	ca. 2,95 ha
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	<u>ca. 0,02 ha</u>
	ca. 2,97 ha

#### 9. Kosten

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

Grundsätzlich ist die Vorschrift des § 40 Abs. 1 Nr. 2 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 Klein-

gartenfläche an die Vorschriften des Bundeskleingarten-  
gesetzes gebunden, das dem Eigentümer durch die Be-  
schränkung des Pachtzinses (§ 5 BKleingG) eine weiter-  
gehende marktwirtschaftliche Nutzung verwehrt..

Diese Nutzungsbeschränkungen bestanden jedoch schon vor  
Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Sicherung der  
Kleingartennutzung durch den Bebauungsplan Nr. 581  
könnte allenfalls dann einen wirtschaftlichen Nachteil  
für den Eigentümer hervorrufen, wenn er berechtigter-  
weise darauf vertrauen durfte, daß er ohne Sicherung der  
bisherigen Nutzung durch den Bebauungsplan wirtschaft-  
lich besser gestellt wäre. Dazu müßte der Nachweis er-  
bracht werden, daß die Absicht zur besseren wirtschaft-  
lichen Nutzung ernsthaft bestanden hat und die Durch-  
setzung ohne den Bebauungsplan möglich gewesen wäre.

Nach alledem ist ein Übernahmehanspruch in der Regel  
nicht erkennbar. Sollte ausnahmsweise in Einzelfällen  
ein Übernahmehanspruch bestehen, so wäre für das Grund-  
stück dessen Verkehrswert als Entschädigung zu zahlen .