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

gem. § 9 Abs. 8 BBauG

INHALT

1. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung, Planverfahren
2. Landes- und Stadtentwicklungsplanung
2.1 Landesplanung
2.2 Regionalplanung
2.3 Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Planinhalt
4.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
4.2 Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten
4.2.1 Lauben im Kleingarten
4.2.2 Vereinshaus in der Kleingartenanlage
4.2.3 Ausschluß von Brennstoffen
4.3 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
4.4 Parkplätze / Zufahrt
4.5 Leitungsrecht
4.6 Bergschadenssicherung
5. Flächenbilanz
6. Kosten

1. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung, Planverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 14.06.73 die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 437 beschlossen. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 04.10.74 bis 04.11.74 öffentlich ausgelegen. Er sah im wesentlichen die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet vor. Aufgrund der im Auslegungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen und der Immissionsschutzvorschriften mußte die Planung geändert werden. Der Plan wurde in drei Abschnitte unterteilt. Die neue Planung sieht im Anschluß an die nur noch als Abrundung der verdichteten Randzone gedachte Bebauung (437 Teil II) eine ausgedehnte Kleingartenanlage mit Spiel- und Parkflächen vor (437 III).

Von dem Konzept der verdichteten Bebauung (600 WE) in diesem Bereich wurde abgegangen, da aufgrund der Immissionen der Firma Adam Opel mit erheblichen Belästigungen gerechnet werden müßte. Ferner konnte der ausgewiesene Bereich keinem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet werden. Die daraus resultierende Änderung des FNP - ebenso der neue FNP - sieht eine Kleingarten-Parkanlage mit ausgedehnten Spiel- und Erholungsflächen vor.

Der Ausweisung einer Kleingartenanlage in diesem Bereich kommt besondere Bedeutung zu, da in Querenburg insbesondere wegen der vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung ein großer Fehlbedarf an Kleingartenanlagen vorhanden ist.

Der Kleingarten stellt einen Teil der Grünflächen dar, die der Erholung Gesunderhaltung der Bevölkerung dienen sollen.

Der Freizeit- und Erholungswert des Kleingartens steht im Vordergrund, aber auch der wirtschaftliche Nutzen darf auch in schlechten Zeiten nicht übersehen werden. Dies ist gerade für einkommensschwache und kinderreiche Familien mit nur einem Verdiener von besonderer Bedeutung.

Der Freizeitnutzen des Kleingartens ist von erheblichem öffentlichen Interesse.

Durch eine entsprechende Bauleitplanung muß der Bedeutung der Kleingärten Rechnung getragen werden und - insbesondere im vorgesehenen Bereich - eine entsprechende Ausweisung erfolgen.

Im weiteren ist zur Deckung des Bedarfs an Kinderspielplätzen, der im wesentlichen durch die vorhandene Bebauung hervorgerufen wird, ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 437 III vorgebrachten Bedenken und Anregungen - wird der Plan in einen überwiegend südlichen Teil (a) und einen überwiegend nördlichen Teil (b) geteilt. Zunächst ist eine Realisierung des Teils (a) vorgesehen. Der Teil (b) soll erneut überarbeitet werden. Dieser Teil ist z. T. näher an der Fa. Opel gelegen, zum Teil befinden sich die überplanten Grundstücke im Privatbesitz. Im weiteren sollte im Rahmen der Überarbeitung des Teilgebietes (b) die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 361 - Laerholzstraße - erfolgen.

Der Ausbau der verlängerten Laerholzstraße ist nicht mehr erforderlich, da die ursprüngliche Planungskonzeption im Bereich Laerheide Teilgebiet III, eine verdichtete Wohnbebauung zu erstellen, bereits seit Jahren nicht mehr besteht. Eine teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 361 - Laerholzstraße - z. B. nur im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 437 Teil III a - erscheint aus formalen Gründen bedenklich, da der verbleibende Trassenabschnitt keine eigenständige Funktion besitzen kann.

Das in den Teil (b) übernommene Teilstück der Laerholzstraße soll überwiegend als Grünfläche ausgewiesen werden.

Das aufgrund der Anregung der unteren Forstbehörde in den Teil (b) übernommene Flurstück Nr. 157 soll dort als Forstfläche ausgewiesen werden. Dies entspricht der heutigen Nutzung.

Ob und ggf. in welcher Form Änderungen im Kreuzungsbereich Laerholzstraße/ Semperstraße tatsächlich erforderlich sind, soll und kann abschließend ebenfalls

im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Teil III b entschieden werden.

2. Landes- und Stadtentwicklungsplanung

2.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der auch im Ballungskern (Rhein-Ruhr) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. Entwicklungsschwerpunkt i. S. des § 21 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 dargestellt.

Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. 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.

2.2 Regionalplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk liegt das Plangebiet des B-Planes Nr. 437 III - Süd in einem Wohnbereich mit überwiegend dichter Bebauung.

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum - Herne - Hagen - Ennepe-Ruhr-Kreis (Entwurf) liegt das Plangebiet im Agrarbereich und grenzt im Westen an den Wohnbereich mittlerer Siedlungsdichte und im Süden an Waldbereich an. Dieser Planentwurf sieht gemäß Ziffer 6.2 Freizeit und Erholung vor, daß im Wohnumfeld (Ziel 39) - insbesondere im Ballungskern - die Erhöhung und Verbesserung der Freizeitbedingungen anzustreben sind.

Da der weitaus größte Teil der Freizeit in Wohnungsnähe verbracht wird, spielt die Erhaltung und der Ausbau siedlungsnaher Erholungsräume und die Schaffung von wohnungsnahen Freizeit- und Erholungseinrichtungen eine besondere Rolle.

Die Freizeit- und Erholungseinrichtungen für die Feierabend- und Tageserholung in Wohnungsnähe sollen aus ihrem jeweiligen Einzugsbereich sicher und bequem erreichbar sein.

In dieses Freiraumsystem soll ein wohnungsnahes Angebot an Kleingartenanlagen einbezogen werden. Im Interesse der Integration ist anzustreben, die Anlagen parkähnlich auszubauen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Bei der Standortwahl soll insbesondere die Zuordnung zu mehrgeschossigen Mietwohnungsbauten sowie die Erreichbarkeit und die Anbindung an ein Fuß- und Radwegenetz berücksichtigt werden.

2.3 Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Berücksichtigung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt.

Dabei sind insbesondere die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche zu berücksichtigen.

Das Ordnungskonzept, das am 18.12.75 beschlossen wurde, weist 13 Siedlungsschwerpunkte 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 das Bebauungsplangebiet im engeren Standortbereich des Siedlungsschwerpunktes Querenburg. Das Plangebiet grenzt an den Siedlungsschwerpunkt der Stufe 2 im Norden an.

Am 01.01.84 betrug die Einwohnerzahl im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Querenburg 22.903 EW. Nach der Bevölkerungszielprognose wird diese Einwohnerzahl bis 1995 bei 24.740 EW liegen. Dies bedeutet, daß in Zuordnung zu den Einwohnern entsprechende Infrastruktureinrichtungen auch im Bereich der Freizeit und Erholung (Kleingärten) angeboten werden müssen.

Entgegen der ursprünglichen entwicklungsplanerischen Absicht, im Bereich des B-Planes Nr. 437 600 WE zu errichten, soll die geplante Wohnbebauung im Teil II nur zu einer Abrundung der städtebaulichen Gesamtsituation führen. Gründe hierfür sind die periphere Lage zu den Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie die Nähe zum Opel-Werk Laer.

Nach § 16 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 sollen für die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung geeignete Räume gesichert, ausgestaltet und an das Verkehrsnetz angeschlossen werden. Nach § 29 (1) LEPrG sollen in allen Teilen des Landes entsprechend der angestrebten räumlichen Struktur Gebiete für Tages-, Wochenend- und Ferienerholung gesichert und erschlossen werden. Die räumliche Verteilung ist auf die im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung angestrebte Entwicklung der Siedlungsstruktur auszurichten. Im Zielkatalog der Stadt Bochum (Bochum-Planung, Bd. 1) sind im Sachbereich "Grün, Erholung, Freizeit" folgende Teilziele genannt:

- Erhaltung, Anlage und Erweiterung von Kleingärten

- Einbindung der Kleingärten in das öffentliche Grünsystem

Der Verwirklichung dieser Ziele dient die Realisierung des B-Planes Nr. 437 IIIa1

Der gewählte Standort dient dazu, die Versorgung der Bevölkerung mit Freizeitanlagen in Querenburg zu verbessern. Dies ist um so bedeutender, da in Querenburg aufgrund der vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung (Hu-Stadt, Uni-Center, Girondelle etc.) wohnungsnahe Grün-, Frei- und Erholungsflächen fehlen und insbesondere Kleingärten nicht in ausreichender Zahl vorhanden sind.

3. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen für den Bebauungsplan als Grünfläche (Fläche für Parkanlage, Dauerkleingärten, Kinderspielplatz) dargestellt.

Die Bedeutung der Kleingärten für die Städte, ihre Bürger und damit für die Stadtplanung werden in der Begründung des Regierungsentwurfes für das Bundeskleingartengesetz dargestellt. Dabei werden folgende Funktionen der Kleingärten besonders herausgehoben:

- Neben den ursprünglich wirtschaftlichen Nutzen des Kleingartenwesens tritt der Freizeit- und Erholungswert einer solchen Anlage

- In wirtschaftlich schwierigen Zeiten kann allerdings der wirtschaftliche Nutzen in den Vordergrund treten.

- Kleingärten stellen einen notwendigen Ausgleich zu den Mängeln im Wohnbereich und im Wohnumfeld dar. Die Betätigung im Kleingarten bietet dem Kleingärtner einen Ausgleich gegenüber seiner häufig einseitigen Berufstätigkeit.

- Kleingärten sind ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung.

- Sie spielen als Naherholungs- und Freizeitgebiete eine wichtige Rolle

- Sie übernehmen eine wichtige Aufgabe des Landschaftsschutzes und der Stadtbildpflege

- Kleingärten sind eine notwendige Ergänzung des mehrgeschossigen Wohnungsbaues.

Die geplante Dauerkleingartenanlage liegt im Stadtbezirk V Querenburg und zwar nordwestlich der Semperstraße, südöstlich der Heintzmannstraße, südwestlich der Eulenbaumstraße und nordwestlich der Waldfläche "Im großen Holz"

Sie sollen einen Teil des erheblichen Fehlbedarfs an solchen Flächen in Querenburg mindern.

Nach dem Stand vom 31.12.81 entfallen im Stadtbezirk V Bochum-Querenburg bei einer Einwohnerzahl von 55.263 und einer Bruttokleingartenfläche von 444.322 qm ca. 2,1 qm Kleingartenfläche auf den Einwohner. Dieser Wert liegt an der unteren Grenze des gebräuchlichen Minimalwertes von 1,2 qm/EW - 5,0 qm/EW (vgl. Borchard, K. Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Arbeitsblätter 1/1974).

Mit 2,1 qm Kleingartenfläche je Einwohner liegt der Stadtbezirk V um 61,9 % unter Durchschnittsfläche von 5,5 qm je Einwohner im Stadtgebiet Bochum.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Situation soll die DKG-Anlage rechtlich gesichert werden.

Ferner ist ein Kinderspielplatz der Stufe A vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet ist für den Fußgänger von den Wohngebieten Markstraße, Laerheide, Hustadt gut zu erreichen.

Würde man an dieser Stelle auf die Dauerkleingartenanlage verzichten, so hätte dies zur Folge, daß an anderer Stelle Freiflächen für die Kleingartenanlage in Anspruch genommen werden müßten oder ganz auf eine ausreichende Versorgung der Querenburger Bevölkerung mit Kleingärten verzichtet werden müßte.

Innerhalb des Gebietes zwischen der Universitätsstraße, dem Außenring, der Fa. Opel und dem Ölbachtal liegen die Hauptwohngebiete von Querenburg. Innerhalb dieses Bereiches sind die Flächennutzungen bereits durch Bebauung, ausgebaute öffentliche Grünanlagen, Sportanlagen und vorhandenen Wald festgefügt. Für eine Änderung in eine DKG-Anlage bieten sich keine Flächen an. Die innerhalb des Gebietes zwischen der Universitätsstraße und dem Außenring für eine Kleingartenanlage in Betracht kommenden Bereiche sind Schadowstraße und Laerheide. Beide Anlagen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und zur Bedarfsdeckung erforderlich. Innerhalb des vorbeschriebenen Gebietes, also in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung steht somit keine andere geeignete Fläche zur Verfügung. Ein Standort östlich der Hustadt oder südlich oder östlich der Universität hätte zur Folge, daß hier größere exponierte zusammenhängende Grün- und Freiflächen tangiert würden. Die Flächen sind ferner ebenfalls landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet und stehen fast ausschließlich unter Landschaftsschutz. Im übrigen erscheinen diese Flächen auch aufgrund der großen Entfernung vom Geschoßwohnungsbau nicht geeignet.

Gegen die Ansiedlung der Kleingärten in der Nähe der Firma Opel bestehen auch aus Sicht der Gewerbeaufsicht keine Bedenken. Eine vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt durchgeführte Schallpegelmessung (Mai/Juni 1983) ergab einen Beurteilungspegel von 54 dB(A). Es wurde darauf hingewiesen, daß auch bei ungünstigen Wetterlagen und unter Berücksichtigung des Betriebsgeschehens der Firma Opel 60 dB(A) nicht überschritten werden. 60 dB(A) werden für Mischgebiete als zulässig gesehen. Innerhalb des Mischgebietes sind auch Wohnungen zulässig. Eine entsprechende Belastung ist somit auch Kleingärtnern zumutbar.

Die Beschränkung auf die Tageszeit konnte erfolgen, da Kleingartenanlagen i. d. R. nur während des Tages aufgesucht und genutzt werden. Trotz der Unterschreitung des 800 m-Abstandes liegt auch ein Verstoß gegen den Abstandserlaß [1] nicht vor: Dieser Erlaß sieht vor, daß die staatlichen Gewerbeaufsichtsämter bei der Aufstellung der B-Pläne beteiligt werden sollen, um eine ordnungsgemäße Abwägung zwischen den Belangen des Umweltschutzes und den Belangen der gewerblichen Wirtschaft zu gewährleisten.

Durch die Aufstellung und Einhaltung einer Abstandsliste soll dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt eine einheitliche Grundlage für die fachliche Stellungnahme zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände gegeben werden.

Bei der Festsetzung von Wohngebieten (vergleichbar Dauerkleingartenanlagen) in der Nachbarschaft von bereits bestehenden und voll besiedelten Industrie- und Gewerbegebieten gestattet die Kenntnis der vorhandenen Emissionssituationen, die auf das festzusetzende Gebiet einwirkende Immission zu messen oder zu berechnen. Der Abstandserlaß sieht vor, entweder mit Hilfe von Einzelgutachten oder durch Stellungnahmen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes festzustellen, ob tatsächlich und in welchem Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch den Betrieb zu erwarten sind. Eine solche Stellungnahme wurde abgegeben und gegen die Ausweisung einer Dauerkleingartenanlage keine Bedenken geäußert.

Bei der Abwägung ist ferner einbezogen worden, daß gerade bei der Ausweisung der Dauerkleingartenanlagen auf eine wohnungsnahe Versorgung zu achten ist. Würde eine Ausweisung nicht an dieser Stelle erfolgen, müßten die Bewohner Querenburgs in jedem Fall längere Wege in Kauf nehmen. Die Erreichbarkeit der Anlage wäre in Frage gestellt und somit auch die Versorgung des Bereiches, für den diese Anlage eigentlich gedacht war.

1) Abstandserlaß
Rd. Erl. d. MAGS - III B 6 - 8804.25 - v. 09.07.82

Auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NW vom 20. Juni 1979 läßt eine solche Abwägung zu. Es billigt zu, daß von der gebotenen Maxime der räumlichen Trennung von Industriegebieten und Dauerkleingärten abgewichen werden kann. Da sich dieses Gebot der räumlichen Trennung in jedem Fall aus § 1 Abs. 4 Satz 1 (a. F.) ableiten läßt, wonach sich die Bauleitpläne nach den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung sowie ihrer Sicherheit und Gesundheit zu richten haben, handelt es sich um einen abwägungserheblichen Belang, dessen Zurückstellung nur in Betracht kommt, wenn ihm ähnlich gewichtige Belange gegenüberstehen.

Solche Belange können sich nach den jeweiligen örtlichen Verhältnissen daraus ergeben, daß in einer Gemeinde nur noch in der Nähe von Industriegebieten Flächen vorhanden sind, in denen Dauerkleingärten unterzubringen wären oder daraus, daß Kleingärten in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten angelegt werden sollen und deshalb gleichzeitig die Nähe von Industriegebieten in Kauf zu nehmen ist. Die zweite Erwägung läßt sich für die Ansiedlung der Anlage in Laerheide heranziehen.

Um die von der Firma Opel befürchteten Beschwerden zu vermeiden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß sich die Dauerkleingärtner auf eine Belastung von max. 60 dB(A) einzustellen haben. Sie können aufgrund dieser Lärmbelastung u. a. keine Auflagen für die Firma Opel bewirken.

Im Bebauungsplan ist daher der entsprechende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) festgesetzt worden. Hierdurch konnten Bedenken der Fa. Opel ausgeräumt werden.

Den während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen hinsichtlich einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung oder einer Aufforstung dieser Fläche konnte aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt werden.

4. Planinhalt

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sieht der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche vor. Der Bereich soll eine wichtige Funktion für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Querenburger Bevölkerung erfüllen, insbesondere ca. 45 - 50 Dauerkleingärten zur Verfügung stellen.

Hierbei bestehen gegen die Ansiedlung der Kleingärten in der Nähe der Firma Opel aus der Sicht der Gewerbeaufsicht keine Bedenken. Bei einer Messung im Mai/Juni 1983 wurde ein Tageswert von 54 dB(A) ermittelt (vgl. Pkt. 3).

4.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Der Begriff Grünfläche ist als Oberbegriff zu verstehen, der eine nähere konkretisierte Festsetzung im Bebauungsplan erfordert. Dieses Erfordernis aus der Rechtsnatur, dem Sinn und Zweck des Bebauungsplanes her: Bestimmtheit planerischer Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 437 III a setzt den Bereich als öffentliche Grünfläche fest, wobei eine weitere Unterteilung in Parkanlage, Dauerkleingartenanlage und Spielplatz erfolgt.

Dabei ist die gesamte Grünfläche als Parkanlage festzusetzen, aus der die Bereiche "Dauerkleingartenanlage" und "Spielplatz" ausgenommen sind.

Durch diese Festsetzung wird erreicht, daß insbesondere die Kleingartenanlagen in einen öffentlichen Grünzug eingebettet sind. Dies ist deshalb von Bedeutung, da die gesamte Grünfläche - einschließlich der Kleingartenanlage - öffentlich zugänglich ist und als Naherholungsbereich dienen soll.

Die Standorte der ca. 45 - 50 Gärten richten sich nach den bergbaulichen Einflußbereichen, d. h. die Gefahrenbereiche des oberflächennahen Bergbaues wurden weitgehend ausgespart. Im übrigen wird auf Pkt. 4.6 der Begründung verwiesen.

4.2 Grünfläche - Dauerkleingarten

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

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen 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 Wege, 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.

Im Bebauungsplan Nr. 437 III a werden zwei Bereiche als Grünflächen für diesen Zweck festgesetzt - Grünfläche - Dauerkleingartenanlage. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Entstehung einer Kleingartenanlage an dieser Stelle zu ermöglichen und zu sichern.

Die Kleingartenanlage umfaßt vor allem die eigentlichen Gärten mit Lauben in einfacher Ausfertigung, dazu das Rahmengrün (wie Schutz- und Trennpflanzungen), Zugangswege zur Anlage, Stellplätze und ferner Gemeinschaftsanlagen wie Vereinshäuser u. ä.

Da die gesamte öffentliche Grünfläche im Besitz der Stadt Bochum ist, kann mit einer zügigen Realisierung der Planung gerechnet werden.

Übernahme- bzw. Entschädigungsansprüche nach § 40 Abs. 1 Nr. 8 werden nicht auftreten.

4.2.1 Lauben im Kleingarten (Festsetzung durch Text-Planzeichen 1)

Nach § 3 Abs. 3 BKleingG ist im Kleingarten eine Laube mit höchst[illegible]

einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Die Gemeinde kann zwar kleinere Lauben festsetzen (vgl. §§ 29 - 36 BBauG); größere Lauben dürfen dagegen nicht gebaut werden. Dies entspricht dem sozialen Anliegen des BKleingG, einem möglichst weiten Bevölkerungskreis den Zugang zu einem Kleingarten zu eröffnen. Größere Lauben kosten mehr Geld als kleinere. Die Kosten müssen vom Pächter aufgebracht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 437 IIIa trifft folgende Festsetzung:

"Im Kleingarten ist eine Laube mit höchstens 18 qm Grundfläche und 6 qm überdachtem Freisitz zulässig."

Diese Aufteilung der höchstens 24 qm entspricht der bisherigen Regelung der Stadt Bochum bei Fragen über die Zulässigkeit von Lauben. Das BKleingG regelt nicht, welche Höhe die Lauben aufweisen dürfen. Man geht davon aus, daß sie nur eingeschossig und nicht unterkellert sein darf. Eine größere Höhe und damit verbunden mehr Raum steht dem Ziel des Gesetzes, die Umwandlung von Kleingartenanlagen zu Wochenendhäusern - oder Feriengebieten - zu verhindern, entgegen.

4.2.2 Vereinshaus in der Kleingartenanlage (Festsetzung durch Text-Planzeichen 2)

Vereinshäuser gehören nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG zur Kleingartenanlage. Ein Vereinshaus zählt zu den gemeinschaftlichen Einrichtungen. Es wird der Gesamtheit der Kleingärtner zur Verfügung gestellt. Die Errichtung des Vereinshauses hat sich an die Festsetzungen des B-Planes zu halten.

Wohnungen sind im Vereinshaus unzulässig.

4.2.3 Ausschluß von Brennstoffen (Festsetzung durch Text - § 2)

Diese Festsetzung soll die Errichtung und den Betrieb von Feuerstellen mit festen und flüssigen Brennstoffen, z. B. Holz, Kohle, Koks, Öl verhindern.

Sie dient dem Schutz der Personen, die in der Kleingartenanlage Ruhe und Erholung suchen und der unmittelbaren Wohnnachbarschaft vor Rauchimmissionen.

Es darf nicht unberücksichtigt bleiben, daß auf relativ kleinen Flächen eine Vielzahl von rauchemitierenden Feuerungsanlagen bei äußerst ungünstigen Ableitungsbedingungen betrieben werden können.

Diese Regelung betrifft nicht das Vereinsheim, da hier einwandfreie Ableitungsbedingungen erforderlich und kontrollierbar sind.

4.3 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Zur Deckung des Bedarfs an Kinderspielplätzen, der im wesentlichen durch die vorhandene Bebauung hervorgerufen wird, ist im Anschluß an die geplante Bebauung ein Spielplatz der Stufe A.

Der Spielplatz ist zur Wohnbebauung hin orientiert, so daß die Wege für die Kinder möglichst kurz sind. Durch die Nähe ist auch eine bessere Ein- und Übersicht über den Spielplatz durch Eltern und Angehörige möglich. Unzumutbare Störungen der Anwohner sind durch die Ausrichtung der Wohnräume nach Süden nicht zu erwarten bzw. zu vermeiden.

4.4 Parkplätze / Zufahrt

Der Kleingarten-Spiel- und Erholungsbereich wird durch eine Zufahrt von der Semperstraße aus erschlossen. Es ist ein ausreichend großer (mind. 1 Stellplatz je 3 Kleingärten) Parkplatz zugeordnet.

4.5 Leitungsrecht

Im östlichen Plangebiet liegt eine Fernwärmeleitung der STEAG AG. Der Vorbehaltsstreifen beträgt 4 m (je 2 m rechts und links der Leitung). Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG.

Die STEAG AG weist daraufhin, daß es sich bei dieser Leitung um eine Hauptversorgungsleitung handelt, die dauernd für evt. anfallende Reparaturarbeiten zugänglich sein muß. Im Bereich der Trasse dürfen also weder Bauwerke errichtet noch Bäume angepflanzt werden.

Bei der Ausbauplanung für die Kleingartenanlage wird die Leitung dahingehend berücksichtigt. Der Bereich der Leitung wird nicht mit Lauben überbaut, sondern nur für Grünanpflanzungen genutzt.

4.6 Bergschadenssicherung

Zur Prüfung der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen ist von der WBK von Seiten des Garten- und Friedhofsamtes ein Gutachten angefordert worden. Nachdem zunächst ein fehlerhaftes Gutachten einging, wurde am 08.02.84 die Erstellung eines neuen Gutachtens zugesichert. Dieses Gutachten liegt zwischenzeitlich vor. Ein Teil des Gebietes ist bereits gegen Bergschäden gesichert. Für den Restbereich sind Maßnahmen zur Bergschadenssicherung erforderlich. Die Kosten werden sich hierfür auf ca. 180.000 DM belaufen.

5. Flächenbilanz

Verkehrsflächen

ca.	495 qm	Straßenverkehrsfläche (öffentl.)
ca.	1.216 qm	Öffentlicher Parkplatz
ca.	1.711 qm	

Grünflächen

ca.	10.748 qm	Parkanlage
ca.	5.362 qm	Spielplatz
ca.	23.561 qm	Dauerkleingarten
ca.	39.671 qm	

ca.	41.362 qm	

6. Kosten

Die Kosten der Planverwirklichung sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

Bergbau		
Bohrung		ca. 80.000 DM
Sicherung		ca. 100.000 DM
Kleingärten Ausbau	10 DM / qm	ca. 235.000 DM
Spielplatz Ausbau	30 DM / qm	ca. 161.000 DM
Parkanlage Ausbau	5 DM / qm	ca. 54.000 DM
Straßenverkehrsfläche Parkplatzflächen	Ausbau 80 DM / qm	ca. 137.000 DM
2 Laternen	a 8.000 DM	ca. 16.000 DM
		ca. 783.000 DM

Der Ausbau der Anlagen ist im Rahmen des Arbeitsbeschaffungsprogrammes vorgesehen. Zu den bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen werden Zuschüsse des Landes erwartet.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG
Für die Richtigkeit der niedergeschriebenen Beschlusses
Bochum, den 10. JAN. 1985
Stellv. Schriftführer

Zu dem vorstehenden Ratsbeschluß hat kein Ratsmitglied seine Befangenheit gemäß § 23 GO erklärt.