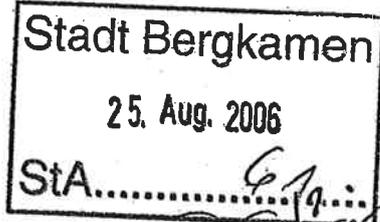


59192 Bergkamen, 24.08.06

Stadt Bergkamen
 - Amt für Umwelt, Planung u.
 Bauordnung -
 Postfach 1560

59192 Bergkamen



Betr.: Sanierungsgebiet Schönhausen
 hier: 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Sanierungsgebiet Schönhausen sieht u.a. vor, die Grünfläche mit Spielplatz zwischen Hoeterstraße, Lentstraße, Hansemannstraße und Töddinghauserstraße zu überplanen mit dem Ziel, hier eine behutsame Nachverdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Darstellung "Grünfläche" für den genannten Bereich entspricht nach Ihren Darstellungen nicht mehr dem städtebaulichen Ziel. Es handele sich um einen mindergenutzten Bereich, der zunehmend auch für Abfallablagerungen mißbraucht werde. In Abstimmung mit dem Jugendamt der Stadt Bergkamen sei diese Grünfläche nicht mehr erforderlich.

In Ihrem Schreiben vom 24. 02. 2000, in dem ich über die bevorstehende Erhebung von Ausgleichsbeträgen gem. § 154 Baugesetzbuch für mein Einfamilienhausgrundstück in der Lentstraße unterrichtet worden bin, führen Sie wörtlich aus:

"Die in der Sanierung durchgeführten Maßnahmen im öffentlichen Raum wie der Straßenumbau oder -neubau, der Erhalt und die Komplettierung der Baumalleen, die Anlage von Spielflächen, Fußwegen und Grünflächen haben zu einer deutlichen Erhöhung der Siedlungsqualität geführt.

Gleichzeitig konnte das typische Erscheinungsbild der Siedlung durch die "Baugestaltungssatzung Schönhausen", die auch weiterhin bestehen bleibt, erhalten werden."

Diese vermeintliche höhere Lagewertigkeit ist in Ihrem Widerspruchsbescheid vom 15. 01. 2001 wiederum wie folgt konstatiert worden:

"Die Schaffung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Baumaßnahmen, die den Gebietscharakter positiv beeinflussen, wie die Anlage der Grünflächen und Kinderspielplätze, Plätze, Fußwege oder der Straßenumbau bewirkten die höhere Lagewertigkeit der Grundstücke und haben entsprechende Bodenwerterhöhungen zur Folge gehabt

In meiner Klageschrift vom ~~15.~~ ~~01.~~ 01 an das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen jedoch habe ich dazu bereits wie folgt bemerkt:

"Grünflächen und Kinderspielplätze stellen sich, wie auf anliegenden Fotos zu erkennen ist, in einem recht trostlosen Zustand dar. Zwei Wiesen, die außer den Zuwegen keine Gehflächen aufweisen, um zu den angeblichen Spieleinrichtungen zu gelangen, können schwerlich geeignet sein, eine Erhöhung der Bodenwerte zu rechtfertigen. Sie stellen zur Zeit Treffpunkt für ältere Jugendgruppen dar, die meistens leere Bierflaschen und Zigarettenkippen zurücklassen.

Was verbleibt, ist die Anlage von kleinen Plätzen und Fußwegen sowie der Straßenumbau mit Inseln und Parkbuchten."

Es stand also zu diesem Zeitpunkt bereits fest, daß das Sanierungsziel - deutliche Erhöhung der Siedlungsqualität - nicht erreicht war. Mit Verwunderung bleibt deswegen festzustellen, daß erst jetzt (in 2006) die Darstellung "Grünfläche" nicht mehr dem städtebaulichen Ziel in diesem Bereich entsprechen soll, die Flächen zunehmend auch für Abfallablagerungen mißbraucht würden und außerdem der Bedarf an Grünflächen innerhalb der Siedlung Schönhausen durch bestehende öffentliche Grünflächen ausreichend gedeckt sei - ein Zustand, der auch im Zeitpunkt der Erhebung der Ausgleichsbeträge so bestand.

Unverständlich war deswegen auch die anlässlich der Gerichtsverhandlung beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen von dem Vertreter des Gutachterausschusses des Kreises Unna vertretene Auffassung, daß die Ziele der Sanierungsmaßnahmen erreicht und somit die Bodenwerte der Schönhausensiedlung vergleichsweise denen der Gemeinde Rünthe Süd zuzuordnen und gleichzusetzen seien. Das hatte zur Folge, daß die Bodenwerte für Schönhausen sprunghaft anstiegen und jetzt die Höhe der festgesetzten Ausgleichsbeträge zu rechtfertigen schienen. Mein Einwand, daß diese Beurteilung

nicht zutreffend sein könne, weil die Wohnwerte in Schönhausen mit den in Rünthe Süd festgelegten Werten nicht vergleichbar seien und u. a. die Parkanlagen und Kinderspielplätze sich in einem desolaten Zustand befänden, veranlaßten den vorsitzenden Richter, die Verhandlung zu unterbrechen, um dann nach kurzer Beratung mitzuteilen, daß eine 15 - 20%ige Minderung der Ausgleichsbeträge aus den von mir vorgetragenen Gründen angedacht und zu beraten sei.

Leider waren die Beratungen nicht von Erfolg gekrönt.

Es stellt sich für mich nach wie vor die Frage, ob ich Sanierungskosten (immerhin [REDACTED] -- DM) gezahlt habe, die teilweise keine solchen waren.

Mir ist nicht bekannt, ob die vom Rat der Stadt Bergkamen gebilligte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtsbehelfsfähig ist.

Ich lege trotzdem vorsorglich

E i n s p r u c h

ein, weil ich mit der geplanten Bebauung der Grünfläche, die noch im letzten Jahr als vollendete Sanierungsmaßnahme gesehen und bei Gericht vertreten wurde, nicht einverstanden bin.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]