



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Vorlage

Nr. 096/2021

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 09.06.2021

Mitteilungsvorlage

öffentlich

PuS

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss

Bezeichnung des TOP

Gestaltungssatzung der Stadt Kamen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke für die Bebauungsplanbereiche Nr. 68 Ka „Im Grund,, und Nr. 71 Ka „Bogenstraße“

Neufassung der Satzung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 68 Ka „Im Grund,, sowie Anpassung der Satzung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 71 Ka „Bogenstraße

Am 22.06.2006 hat der Rat der Stadt Kamen für die Bebauungsplanbereiche Nr. 68 Ka „Im Grund“ und Nr. 71 Ka „Bogenstraße“ eine Gestaltungssatzung beschlossen, die beide Bereiche umfasst.

Die Siedlungsbereiche in den betreffenden Bebauungsplänen wurden in den 1930er-Jahren (Bebauungsplan Nr. 68 Ka) sowie in den 1950er-Jahren (Bebauungsplan Nr. 71 Ka) errichtet. Beide Bereiche haben eine geschlossene städtebauliche Siedlungscharakteristik, die bis heute weitestgehend bewahrt ist. Die Stadt Kamen stufte beide Siedlungsbereiche, wegen der hohen städtebaulichen Qualität, als erhaltenswert ein. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der jeweiligen Bebauungspläne sowie der Gestaltungssatzung waren die Siedlungsbereiche in Besitz verschiedener Wohnungsbaugesellschaften, die das Ziel hatten, den Siedlungsbestand zu veräußern. Da im Raum stand, dass die Siedlungen nicht in Gänze, sondern auch als Einzelobjekte veräußert werden sollten, wurden die Bebauungspläne und vor allem die Gestaltungssatzung erlassen, um die vorhandenen städtebauliche Qualitäten und die geschlossene Siedlungscharakteristik langfristig zu sichern.

Während im Bereich des Bebauungsplans Nr. 71 Ka „Bogenstraße“ der Gebäudebestand tatsächlich mitunter an Einzeleigentümer veräußert wurde, ist das im Bereich des Bebauungsplans Nr. 68 Ka „Im Grund“ nicht der Fall. Eigentümerin ist mittlerweile die LEG Wohnen NRW GmbH. Diese hat oder beabsichtigt noch den gesamten Gebäudebestand zwischen Nordring, Grimmstraße, Im Dahl und Fritz-Erler-Straße zu sanieren und stattet diesen, neben einer energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle, durchgehend mit Balkonen aus. Sämtliche Maßnahmen sind konform mit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Wie bereits im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 25.03.2021 erläutert, möchte die LEG Wohnen NRW GmbH abweichend von der bestehenden Gestaltungssatzung vor allem ein eigenes Farbkonzept für den Gebäudebestand realisieren. Dieses Farbkonzept weicht vollständig von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung ab. In der bestehenden Gestaltungssatzung sind ausschließlich Gelbtöne in verschiedenen Nuancen anhand der RAL-Farbpalette festgelegt. Die LEG Wohnen NRW GmbH möchte als Farbe des Putzes bzw. Anstriches der Hauptgebäude Creme- und Grautöne realisieren. Farbliche Akzente sollen in Blau-, Grünblau- und Grüntönen angebracht werden.

Nach Prüfung des Sachverhalts ist die geänderte Farbauswahl für die zukünftige Siedlungscharakteristik und für die Ausprägung der Gestaltungssatzung nicht von Belang. Ziel der Gestaltungssatzung war und ist es, die langfristige Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes unter Wahrung exakt definierter städtebaulicher Qualitäten der Siedlung. Dieser Anspruch ist weiterhin uneingeschränkt vorhanden. Im Gegenteil, die ursprüngliche Satzung gab den zukünftigen Eigentümern eine klare Farbauswahl vor, die allerdings bewusst einfach gehalten war, um für möglicherweise viele Einzeleigentümer einen Fassadenanstrich nicht unnötig zu verkomplizieren. Der Entwurf der LEG Wohnen NRW GmbH geht dahingegen wesentlich weiter und steht durch die Farbauswahl für ein lebendiges Siedlungsbild mit hoher städtebaulicher Qualität.

Nachdem der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 25.03.2021 sich grundsätzlich zustimmend geäußert hat, wurde nunmehr die Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 68 Ka „Im Grund“ überarbeitet. Die bisherige Satzung für den Bereich der Bebauungspläne Nr. 68 Ka „Im Grund“ sowie Nr. 71 Ka „Bogenstraße“ wird entsprechend mit einem Hinweis versehen, dass diese nunmehr lediglich für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 71 Ka „Bogenstraße“ anwendbar ist.

Nach einem Beteiligungsverfahren der betroffenen Eigentümer sowie einer grundsätzlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, wird zeitnah die überarbeitete Satzung den politischen Gremien in Form eines Satzungsbeschlusses vorgelegt.

Bis auf den Farbanstrich wurden die betroffenen Gebäude der LEG Wohnen NRW GmbH bereits energetisch ertüchtigt. Um die Standzeiten der Baugerüste zu minimieren und, um damit den Bewohnern weitere Belästigungen zu ersparen, wurde der LEG Wohnen NRW GmbH im Vorgriff auf die Satzungsänderung eine Erlaubnis zum Anstrich gem. der neuen Gestaltungssatzung erteilt. Die LEG Wohnen NRW GmbH hat der Stadt Kamen schriftlich bestätigt, dass sie sich exakt an die Vorgaben halten wird.