Stadt Herzogenrath
Der Bürgermeister

Vorlage	Drucksachen-Nr: **V/2020/331**
Erstellt durch: Amt 61 - Stadtplanungsamt	Status: öffentlich

Gestaltungssatzung "Siedlung Plitschard"
Hier: Satzungsbeschluss

Beratungsfolge: **TOP:__**

Datum	Gremium	Einst.	Ja	Nein	Enth.
18.03.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit				
29.04.2021	Rat der Stadt Herzogenrath				

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit empfiehlt dem Rat der Stadt die Gestaltungssatzung „Siedlung Plitschard“ gem. § 7 GO als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag Stadtrat:
Der Rat der Stadt beschließt die Gestaltungssatzung „Siedlung Plitschard“ gem. § 7 GO als Satzung.

Finanzielle Auswirkungen (einschl. Darstellung der Folgekosten – Sach- und Personalaufwendungen – sowie Folgeerträge):

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

[X] keine Auswirkungen

[ ] positive Auswirkungen

[ ] negative Auswirkungen

Sachverhalt:
Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Merkstein entlang der Plitscharder Straße mit den ungraden Hausnummern 189 bis 223. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist zeichnerisch dargestellt und der Anlage zu entnehmen. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes III/13 „Plitschard“.

Die Siedlung Plitschard ist beispielhaft für die Entwicklung des Wohnungsbaus nach dem Zweiten Weltkrieg. An der Erhaltung und weiteren Nutzung der Siedlung Plitschard besteht aus orts- und baugeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse. Mit dem Erhalt der Siedlung wird das Wirken des Eschweiler Bergwerksvereins und seine Bedeutung für die Entwicklung von Merkstein belegt.

Durch die beabsichtigte Veräußerung der bislang noch einem Eigentümer gehörenden Wohnhäuser, wird es jedoch ohne Gestaltungssatzung zu einem Verlust des historischen Erscheinungsbildes der ehemaligen Bergarbeitersiedlung kommen. Über die Jahre wurden an vielen Gebäuden in der Steiffelder Siedlung bereits Ergänzungen und Veränderungen vorgenommen, ohne dass gestalterische Leitlinien eine Orientierung gaben.
Die Erhaltung der vorhandenen Gestaltungsqualität und die Steuerung baulicher Veränderungen ist somit Ziel dieser Gestaltungssatzung.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die als Anlage beigefügte Gestaltungssatzung „Siedlung Plitschard“ als Satzung beschlossen werden sollte. Die Gestaltungssatzung ist durch Bekanntmachung der Rechtskraft zuzuführen.

Rechtliche Grundlagen:
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

Stellungnahme Beratung und Örtliche Rechnungsprüfung:

Anlage/n:

Satzung mit räumlichem Geltungsbereich

Stadt Herzogenrath
Der Bürgermeister

Mitteilung über den Beratungsstand der Vorlage

V/2020/331

öffentlich

TOP:

Einst.	Ja	Nein	Enth.

Betrifft:
Gestaltungssatzung "Siedlung Plitschard"
Hier: Satzungsbeschluss

18.03.2021 **Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit**

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit empfiehlt dem Rat der Stadt die Gestaltungssatzung „Siedlung Plitschard“ gem. § 7 GO als Satzung zu beschließen.
In § 4 Abs. 2 soll der Ausschluss von Schottergärten auch im rückwartigen Gartenbereich und in § 4 Abs. 3 die Zulässigkeit von Gabionen zur Abgrenzung von Terrassen und Sitzplätzen ergänzt werden.

Beschlussvorschlag Stadtrat:

Der Rat der Stadt beschließt die Gestaltungssatzung „Siedlung Plitschard“ gem. § 7 GO als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	Einstimmig
Nein:	-
Enthaltungen:	-

29.04.2021 **Rat der Stadt Herzogenrath**

STADT HERZOGENRATH

Gestaltungssatzung für den Bereich der „Siedlung Plitschard“ in Merkstein

Inhaltsverzeichnis

1. Gestaltungssatzung

Grundlagen des Verfahrens

Planungsrecht

Siedlungscharakter – Architektur

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Bauformen und Fassadengestaltung

§ 3 Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten

§ 4 Vorgärten, Einfriedungen und Stellplätze

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

§ 6 Inkrafttreten

2. Begründung

1. Gestaltungssatzung

Grundlage des Verfahrens

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am ……. aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), folgende Satzung beschlossen:

Siedlungscharakter – Architektur

Mit dem Beginn des Steinkohlebergbaus in der bislang fast ausschließlich ländlich geprägten Gemeinde **Merkstein** setzte nach 1900 ein allmählicher, nachfolgend stärker werdender, grundlegender Wandel mit wachsenden Einwohnerzahlen und Entwicklungen im Wohnungs- und Siedlungsbau sowie einem Ausbau der Infrastruktureinrichtungen ein. Zu den bäuerlichen Ansiedlungen kamen Bergarbeitersiedlungen. Allein von 1925 bis 1930 nahm die Bevölkerung um 1.600 Personen zu.

Nach dem zweiten Weltkrieg bis 1962 wurden in Merkstein fast 1.000 neue Wohneinheiten errichtet. In dieser Zeit sind in Merkstein deutliche Parallelen zwischen dem Ansteigen der Förderleistung, der damit verbundenen Personalentwicklung im Bergbau und der Siedlungsentwicklung zu erkennen. Durch die drohende Stilllegung der Grube Adolf und dem damit verbundenen Belegschaftsabbau hielten sich die Siedlungsgesellschaften nach 1963 mit der Bautätigkeit deutlich zurück, so dass dem individuellen Einfamilienhausbau verstärkt Bedeutung zukam.

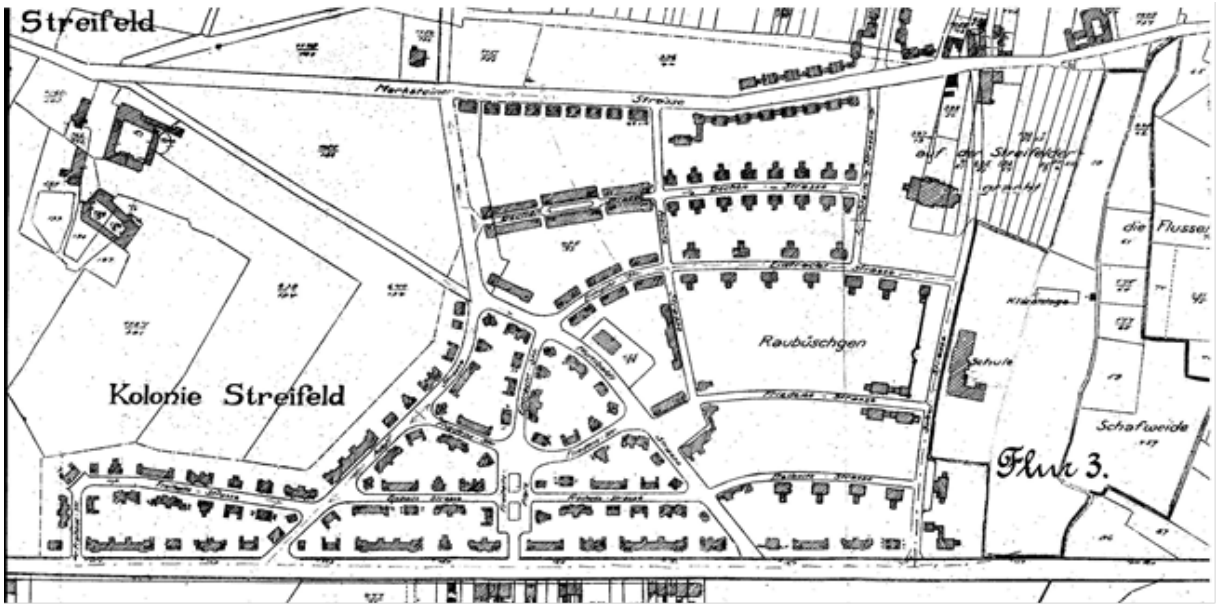


Abbildung 1: Lageplan Kolonie Streifeld von 1926 (Quelle: Stadtarchiv)

Im Jahre 1910/11 wurde im Auftrag des Eschweiler Bergwerksvereins (EBV) mit dem Bau der **Bergarbeiterkolonie Streiffeld** begonnen. Sie war ursprünglich, wie die Kruppsiedlung in Essen, als Gartenstadt geplant.

Auf dem Luftbild ist sehr gut die Lage der Grube Adolf und der erst zwischen 1949 und 1950 im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbauprogramms gebauten Siedlung entlang der Plitscharder Straße zu erkennen.

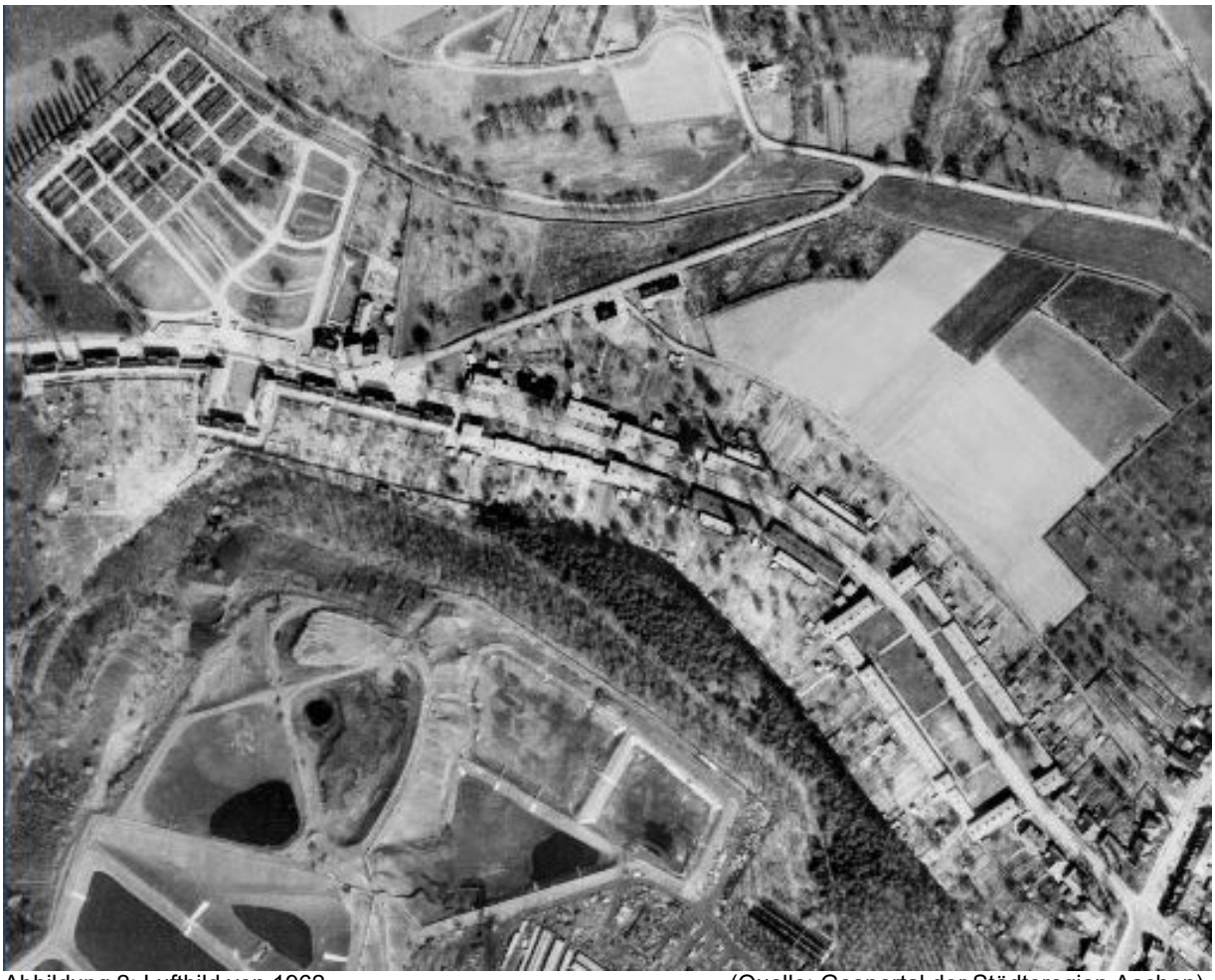


Abbildung 2: Luftbild von 1962 (Quelle: Geoportal der Städteregion Aachen)

In Merkstein wurde der Bau von 76 Wohneinheiten in zweigeschossigen Backsteingebäuden beantragt. Davon wurden 36 Wohnungen an der Südseite der Plitscharder Straße in einer symmetrischen Kettenbauform errichtet. Der gleiche Haustyp wurde auch in der Friedensstraße gebaut. Hier stehen von den alten Siedlungshäusern leider nur noch einzelne Häuser. Einige Doppelhäuser wurden abgerissen und teilweise durch Neubauten ersetzt. Zum Erhalt der für das Stadtbild in Merkstein bedeutenden Bergarbeitersiedlungen wurden für Teilbereiche der Streiffelder Siedlung bereits Gestaltungssatzungen erlassen.

Das rheinische Amt für Denkmalpflege hat in einer Stellungnahme vom 21.04.2020 die Siedlung wie folgt beschrieben:

„In der Mitte der Siedlung öffnet sich die Bebauung nach Süden zu einer platzartigen Erweiterung. Bei den Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Vierfamilienhäuser, die durch eingeschossige Zwischengebäude miteinander verbunden sind; jeweils mit abschließenden Satteldächern (Falzziegel). Für die Zwischengebäude war zur gemeinsamen Nutzung eine Waschküche und je Familie ein Abort vorgesehen sowie von außen zugänglich pro Wohneinheit ein Stall. Die Fläche zwischen Wohnbebauung und der südlich angrenzenden Halde der Grube Adolph wird als Garten(bau)fläche genutzt.

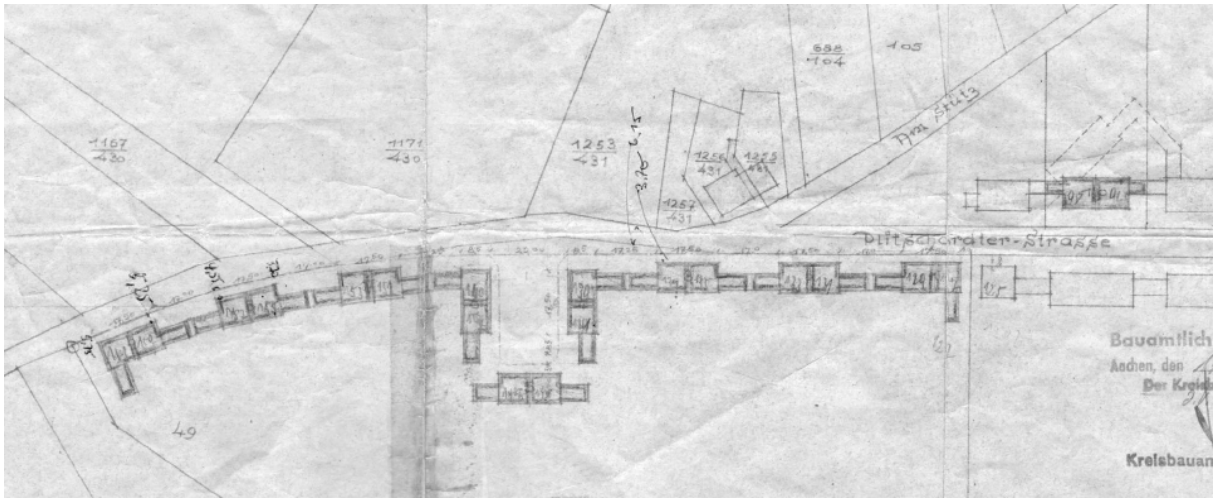


Abbildung 3: Lageplan, Auszug aus der Bauakte (Quelle: Bauarchiv)

Laut Baubeschreibung bestehen Fundamente und Kellerwände aus Eisenbeton, das Geschossmauerwerk aus Hohlblocksteinen mit einer Ziegelsteinverblendung. Die Gebäude sind durch eine sachliche, symmetrische Fassadengestaltung mit rechteckig eingeschnittenen Fensteröffnungen gekennzeichnet, weisen aber im Detail in der Ziegelverwendung bemerkenswerte Akzente auf. Wie z.B.: Ausführung des Mauerverbands als Märkischer Verband, an einigen Giebeln zierende holländische Dreiecke am Ortgang, Sohlbankgesimse aus leicht geneigten Rollschichten, Reihe der kleinteiligen straßenseitigen Fenster der Zwischengebäude mit durchlaufendem Sturz bzw. Traufgesims in Form einer Grenadierschicht, je zwei Fenster der Zwischengebäude gekuppelt durch Sohlbankrollschichten u.a.m. ….

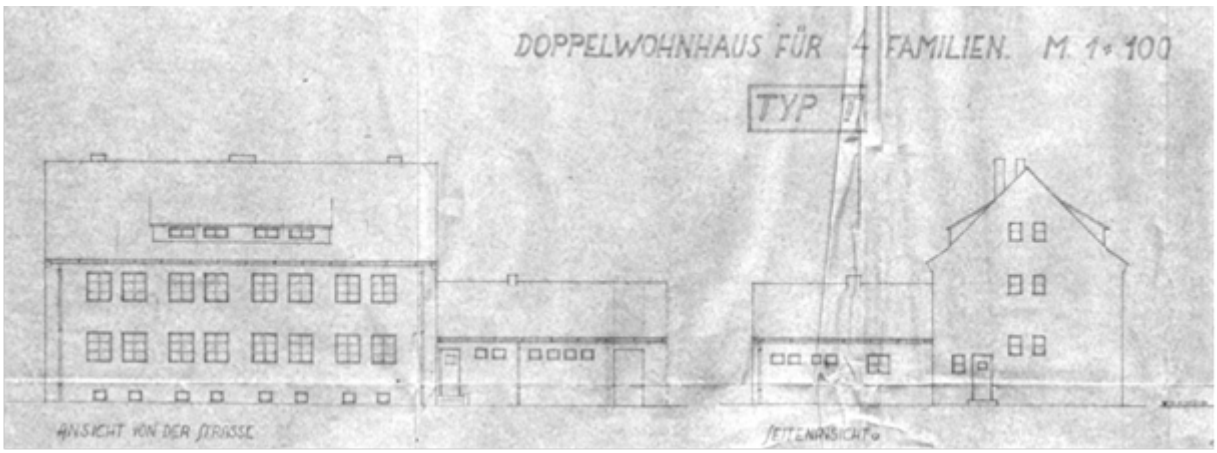


Abbildung 4: Ansicht, Auszug aus der Bauakte (Quelle: Bauarchiv)

….In ihrer Ausführung ist sie ein anschauliches Beispiel für die Verwendung sachlicher Formensprache in der direkten Nachkriegszeit, die sich im Detail auf historische Backsteinarchitektur bezieht. Als Auftakt der Bebauung bildet die Siedlung am westlichen Ortseingang mit ihren Ziegelfassaden und ihrer Anordnung in Kettenform mit den abwechselnden ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen einen Blickfang und ist damit ortsbildprägend. Der Siedlung Plitschard kommt daher auch städtebauliche Bedeutung zu.“

Um diese architektonische und städtebauliche Bedeutung zu bewahren, müssen die wichtigsten Gestaltungsmerkmale über eine Gestaltungssatzung gesichert werden. Nach dem leider vollständigen Austausch der historischen Fenster und Außentüren, erfolgte bisher keine Individualisierung der Baugestaltung. Auch die Vorgärten wurden bisher überwiegend als Rasenfläche gestaltet. Nur durch schmale Wege und durch eine schmale Erschließungsstraße im Bereich der platzartigen Erweiterung wird die vorgelagerte Fläche unterbrochen. Das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung würde auch hier durch eine individuelle Gestaltung und Einfriedung beeinträchtigt.

Ziel der nun folgenden Satzung ist der Schutz und die Wiedergewinnung des Erscheinungsbildes durch geeignete Gestaltungsregeln für Maßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz und den angrenzenden Freiflächen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt im Stadtteil Merkstein und betrifft das Flurstück 1920, Plitscharder Straße 189 bis 223. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,51 ha. Die genaue Abgrenzung ist im beigefügten Plan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt. Die bebauten Flächen entlang der Plitscharder Straße liegen innerhalb des Bebauungsplanes III/13 „Plitschard“. Festsetzungen, die durch diese Gestaltungssatzung unberührt bleiben, sind weiterhin gültig.

Abbildung 5:Auszug aus dem Bebauungsplan III/13 „Plitschard“ (Quelle: Bauarchiv)

§ 2 Bauformen und Fassadengestaltung

Veränderungen an vorhandenen Gebäuden müssen sich gemäß dem ursprünglichen Siedlungscharakter einfügen. Auch Neubauten müssen in den wesentlichen Details den historischen Vorgaben entsprechen. Diesbezüglich gelten folgende Ausführungen:

(1) Die **Fassaden** der historischen Hauptbaukörper sind in der ursprünglichen Gliederung zu erhalten und im Falle einer Sanierung wieder herzustellen. Sind schützenswerte Elemente bereits verlorengegangen, sind ggf. Ausnahmen möglich.

(2) Die Anzahl der **Geschosse** ist im Bebauungsplan mit maximal 2 festgesetzt. Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung darf der Hauptgebäudekörper jedoch die vorherrschende Geschossigkeit der historischen Bebauung nicht unterschreiten und beträgt 2 Geschosse. Da die historischen Nebengebäude nur eingeschossig sind, gelten hier die Ausführungen gemäß § 2 (4).

(3) Die **Trauf- und Firsthöhen** müssen aus gestalterischen Gründen erhalten bleiben.

(4) **Anbauten** sind nur eingeschossig mit Satteldach gemäß den historischen Vorgaben mit einer maximalen Traufhöhe von 2,40 m und einer maximalen Firsthöhe von 5,00 m zulässig. Wird ein Sockel errichtet, können die festgesetzten Maße um die Sockelhöhe, maximal um 1,00 m überschritten werden.

(5) **Garagen, Carports und Nebenanlagen** gemäß § 14 BauO NW sind nur in einem von der Straße nicht einsehbaren Bereich zulässig. Für diese Anlagen sind auch Flachdächer mit einer maximalen Höhe von 3,20 m zulässig.

(6) Die historischen **Maueröffnungen,** insbesondere Fenster- und Türöffnungen sowie Durchgänge, sind an vom Straßenraum einsehbaren Außenwänden zu erhalten. Zusätzliche Tür- und Fensteröffnungen und die Vergrößerung oder Verkleinerung von Öffnungen sind hier nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich um die Rückführung ursprünglich vorhandener historischer Öffnungen. Ausnahmen können zugelassen werden. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.

(7) **Fenster**rahmen und -flügel sind in weißer Farbe zu erhalten.

(8) **Rollläden** sind zulässig, wenn der Kasten bündig mit der Außenkante abschließt. Außen aufgebrachte Rollläden sind nur auf den rückwärtigen Fassaden zulässig.

(9) Die vom Straßenraum einsehbaren **Außenwände** sind gemäß der historischen Bausubstanz als Klinkerfassade in einem der vorhandenen Klinkerfarbe identischen Ton zu gestalten. Eine Putzfassade ist für die hier vorhandene historische Siedlungsstruktur untypisch und nur in von der Straße nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

(10) **Satellitenempfangsanlagen** in Form von Satellitenschüsseln, Antennenanlagen sowie Aufbauten zur regenerativen Energiegewinnung, z.B. Solar- und PV-Anlagen dürfen nur auf der dem Straßenraum abgewandten Seite angebracht werden.

§ 3 Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten

(1) Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind, bis auf die Ausnahmen gemäß § 2 (5), nur Satteldächer zulässig. Gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan sind Dachneigungen auf 30 bis 45 Grad beschränkt. Da die vorhandene Dachneigung der Hauptgebäude und der Anbauten jedoch ca. 45 Grad beträgt, muss die Dachneigung und Firstrichtung entsprechend der historischen Vorgabe erhalten bleiben.

(2) Flachdächer sind nur für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Dachaufbauten und Gauben, zulässig, wenn sie in einem von der Straße nicht einsehbaren Bereich liegen und das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen gemäß § 2(5).

(3) Dacheinschnitte sind ebenfalls nur an der dem Straßenraum abgewandten Seite des Gebäudes zulässig.

(4) Dachgauben und Dacheinschnitte bei Satteldächern dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
Sie müssen sich von sämtlichen Kanten, Graten und anderen Begrenzungen der Dachoberfläche absetzen. Es ist nur eine Reihe Dachgauben zulässig.

(5) Die äußere Gestaltung der Dachhaut bei Satteldächern darf nur mit rotbraunen Dachpfannen ausgeführt werden. Glänzende Dachziegel sind nicht gestattet. Besondere Dacheindeckungen können zugelassen werden, wenn sie zur regenerativen Energiegewinnung notwendig sind.

§ 4 Vorgärten, Einfriedungen und Stellplätze

(1) Die Vorgartenbereiche müssen weiterhin als Rasen- /Wiesenflächen ohne Einfriedung erhalten bleiben. Die Pflanzung einzelner Solitärgehölze ist zulässig.

(2) Bei der Neu- und Umgestaltung der Gärten im rückwärtigen Bereich sind möglichst Pflanzen, Sträucher und Hecken heimischer Arten auszuwählen, z.B. für Einfriedungen Weißdorn- / Buchen- und Ligusterhecken. Schotterflächen sind ausgeschlossen.

(3) Terrassen und Sitzplätze können in von der Straße nicht einsehbaren Bereichen zum Sichtschutz mit Hecken, Holzelemente und Gabionen abgegrenzt werden. Im hinteren Bereich der Gärten können zusätzlich auch Holz- oder Metallzäune zur Einzäunung verwendet werden (z.B. Lattenzaun).

(4) Die Fläche vor dem Haus darf nicht als Abstell- oder Lagerplatz (z.B. für Mülltonnen) genutzt werden.

(5) Stellplätze sind im Vorgartenbereich unzulässig. Gemäß § 48 (3) der Landesbauordnung NRW kann auch auf die Herstellung von notwendigen Garagen oder Stellplätzen verzichtet werden, soweit der Stellplatzbedarf durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder durch Aufstockung entsteht.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Bestimmungen hinsichtlich der Ausführung der Bauform und Fassadengestaltung gem. § 2

2. den Bestimmungen hinsichtlich der Ausführung der Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten gem. § 3

3. den Bestimmungen hinsichtlich der Ausführungen der Vorgärten, Einfriedungen und Stellplätze gem. § 4

zuwider handelt. Auf die Vorschrift des § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW wird verwiesen.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach Ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die bis dahin rechtmäßig vorhandene Bebauung ist in ihrem Bestand geschützt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ……..die Gestaltungssatzung "Siedlung Plitschard" gemäß § 7 der Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den ……..

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Die Gestaltungssatzung ist durch Bekanntmachung am …….. als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den ……

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

2. Begründung

Die Siedlung Plitschard ist beispielhaft für die Entwicklung des Wohnungsbaus nach dem Zweiten Weltkrieg. Sie ist auch ein anschaulicher Beleg für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse in dieser Bergbauregion. An der Erhaltung und weiteren Nutzung der Siedlung Plitschard besteht aus orts- und baugeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse. Mit dem Erhalt der Siedlung wird das Wirken des Eschweiler Bergwerksvereins und seine Bedeutung für die Entwicklung von Merkstein belegt.

Durch die beabsichtigte Veräußerung der bislang noch einem Eigentümer gehörenden Wohnhäuser, wird es jedoch ohne Gestaltungssatzung zu einem Verlust des historischen Erscheinungsbildes kommen. Die Erhaltung der vorhandenen Gestaltungsqualität und die Steuerung baulicher Veränderungen ist somit Ziel dieser Gestaltungssatzung.

Über die Jahre wurden an vielen Gebäuden in der Streiffelder Siedlung bereits Ergänzungen und Veränderungen vorgenommen, ohne dass gestalterische Leitlinien eine Orientierung gaben. Durch die Aufstellung der Gestaltungssatzung soll gewährleistet werden, dass sich bauliche Veränderungen an die noch vorhandenen Strukturen anpassen und somit die Qualität des Siedlungscharakters erhalten bleibt.

Die **Festsetzungen** zur Gliederung der Fronten gemäß der historischen Vorbilder sowie der Geschossigkeit, der Trauf- und Firsthöhen, der Firstrichtungen und des Materials der Fassadenoberfläche stellen eine homogene Gestaltung der Gebäude sicher. Da Garagen, Carports und Nebenanlage entlang der Plitscharder Straße die vorhandene Gestaltungsqualität beeinträchtigen würden, sind sie nur im nicht einsehbaren rückwertigen Bereich zulässig. Gemäß § 48 (3) der Landesbauordnung NRW kann auf die Herstellung von notwendigen Garagen oder Stellplätzen verzichtet werden, soweit der Stellplatzbedarf durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder durch Aufstockung entsteht.

Für **Fassaden** und **Anbauten**, die vom Straßenraum nicht eingesehen werden können, sind auch andere Materialien zulässig, da diese im rückwärtigen Bereich für das Erscheinungsbild von untergeordnetem Gewicht sind.

Die Vorschriften zur **Dachgestaltung** dienen ebenfalls dem einheitlichen Bild des Siedlungsraumes. Unterschiedliche Dachformen würden den gestalterischen Zusammenhalt innerhalb des Plangebietes stören. Für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Gauben, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie in einem von der Straße nicht einsehbaren Bereich liegen. Sie beeinträchtigen dort nicht das Erscheinungsbild der Siedlung. Entscheidend für die Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnquartier ist auch ein einheitliches Straßenbild. Daher sind auch Dacheinschnitte nur an der dem Straßenraum abgewandten Seite des Gebäudes zulässig.

Die einheitlichen **Dacheindeckungen** sowie die einheitliche Gestaltung der Gebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie Fassadenmaterial und Fassadenfarbgebung sichern zusätzlich den vorgenannten städtebaulichen Zusammenhalt.

Das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung würde auch durch eine individuelle Gestaltung der **Vorgärten** und **Einfriedungen** sowie durch die Anlage von **Stellplätzen** in von der Straße einsehbaren Bereichen beeinträchtigt. Um die bisher zusammengehörenden Vorgartenbereiche zu erhalten, wird hier eine Gestaltung als Rasen- oder Wiesenflächen ohne Einfriedung festgesetzt.

Da der rückwertige Bereich nicht einsehbar ist und somit auch nicht das Erscheinungsbild der Siedlung prägt, gelten für diese Zone andere Festsetzungen. Dies gilt z.B. auch für Aufbauten zur regenerativen Energiegewinnung. Die nach Süden ausgerichteten Dachflächen des rückwertigen Bereiches sind zudem für die Errichtung einer solchen Anlage besonders geeignet.

Anlagen

1. Darstellung des Geltungsbereiches
2. Ansicht der alten Siedlungshäuser

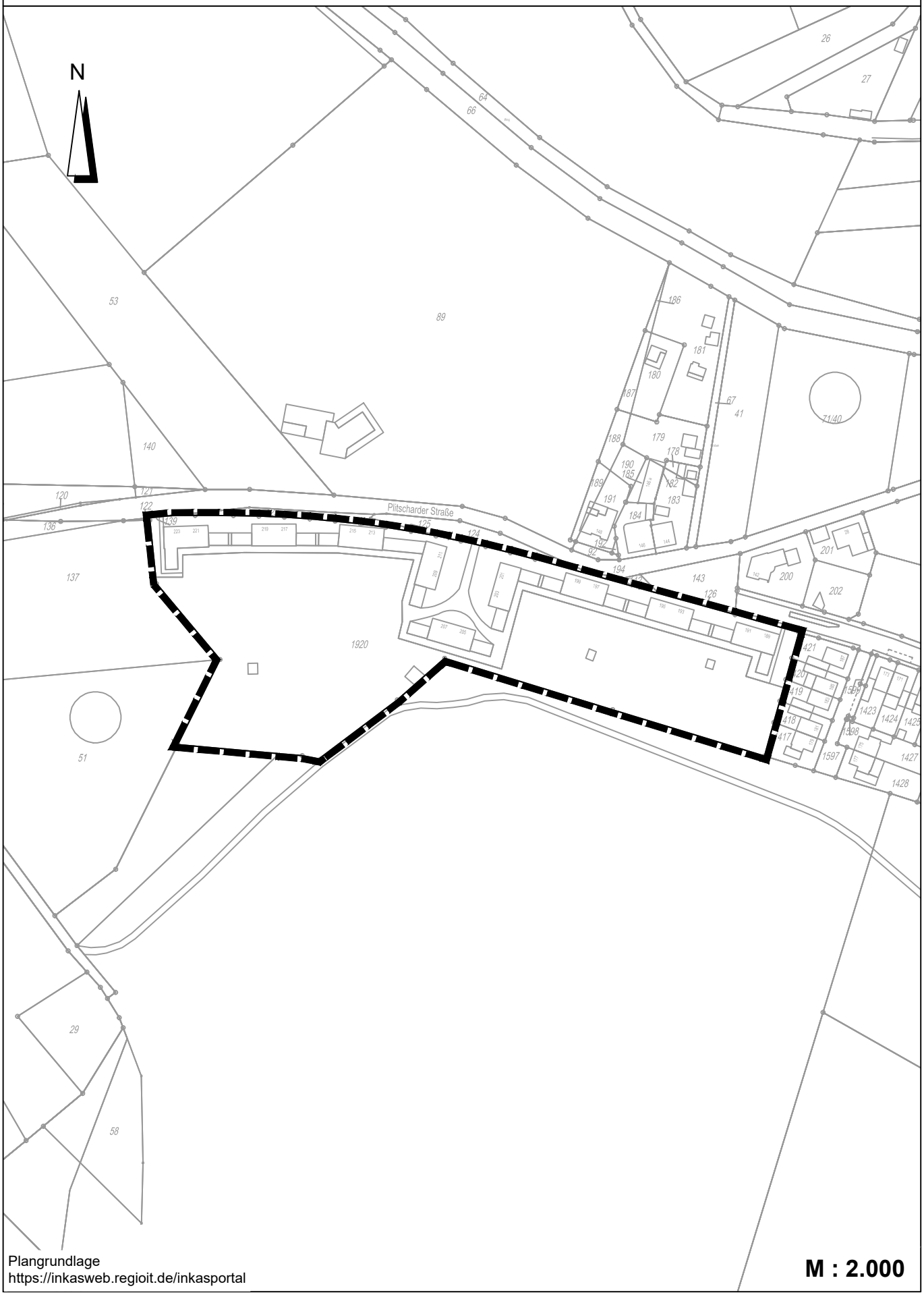
Stadt Herzogenrath

Stadtteil Merkstein

Gestaltungssatzung "Siedlung Plitschard"

Geltungsbereich

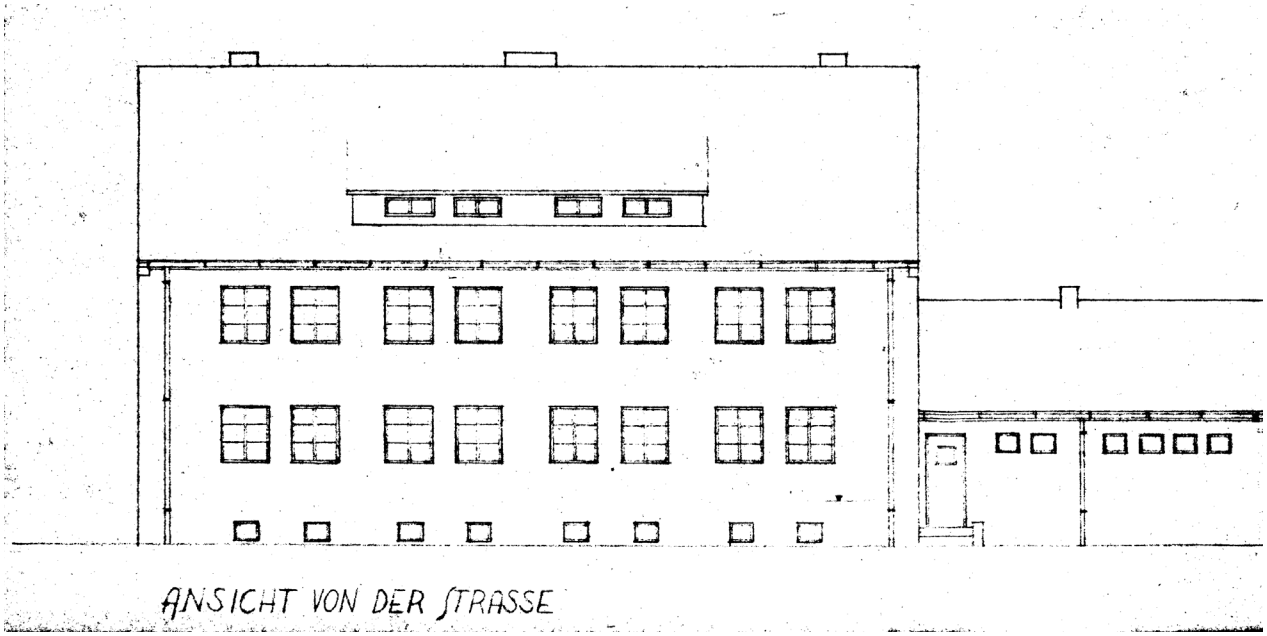
Stand 10/2020



Plangrundlage
https://inkasweb.regioit.de/inkasportal

M : 2.000

Anlage 2



STADT HERZOGENRATH

Gestaltungssatzung für den Bereich der „Siedlung Plitschard“ in Merkstein

Inhaltsverzeichnis

1. Gestaltungssatzung

Grundlagen des Verfahrens

Planungsrecht

Siedlungscharakter – Architektur

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Bauformen und Fassadengestaltung

§ 3 Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten

§ 4 Vorgärten, Einfriedungen und Stellplätze

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

§ 6 Inkrafttreten

2. Begründung

1. Gestaltungssatzung

Grundlage des Verfahrens

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am ……. aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), folgende Satzung beschlossen:

Siedlungscharakter – Architektur

Mit dem Beginn des Steinkohlebergbaus in der bislang fast ausschließlich ländlich geprägten Gemeinde **Merkstein** setzte nach 1900 ein allmählicher, nachfolgend stärker werdender, grundlegender Wandel mit wachsenden Einwohnerzahlen und Entwicklungen im Wohnungs- und Siedlungsbau sowie einem Ausbau der Infrastruktureinrichtungen ein. Zu den bäuerlichen Ansiedlungen kamen Bergarbeitersiedlungen. Allein von 1925 bis 1930 nahm die Bevölkerung um 1.600 Personen zu.

Nach dem zweiten Weltkrieg bis 1962 wurden in Merkstein fast 1.000 neue Wohneinheiten errichtet. In dieser Zeit sind in Merkstein deutliche Parallelen zwischen dem Ansteigen der Förderleistung, der damit verbundenen Personalentwicklung im Bergbau und der Siedlungsentwicklung zu erkennen. Durch die drohende Stilllegung der Grube Adolf und dem damit verbundenen Belegschaftsabbau hielten sich die Siedlungsgesellschaften nach 1963 mit der Bautätigkeit deutlich zurück, so dass dem individuellen Einfamilienhausbau verstärkt Bedeutung zukam.

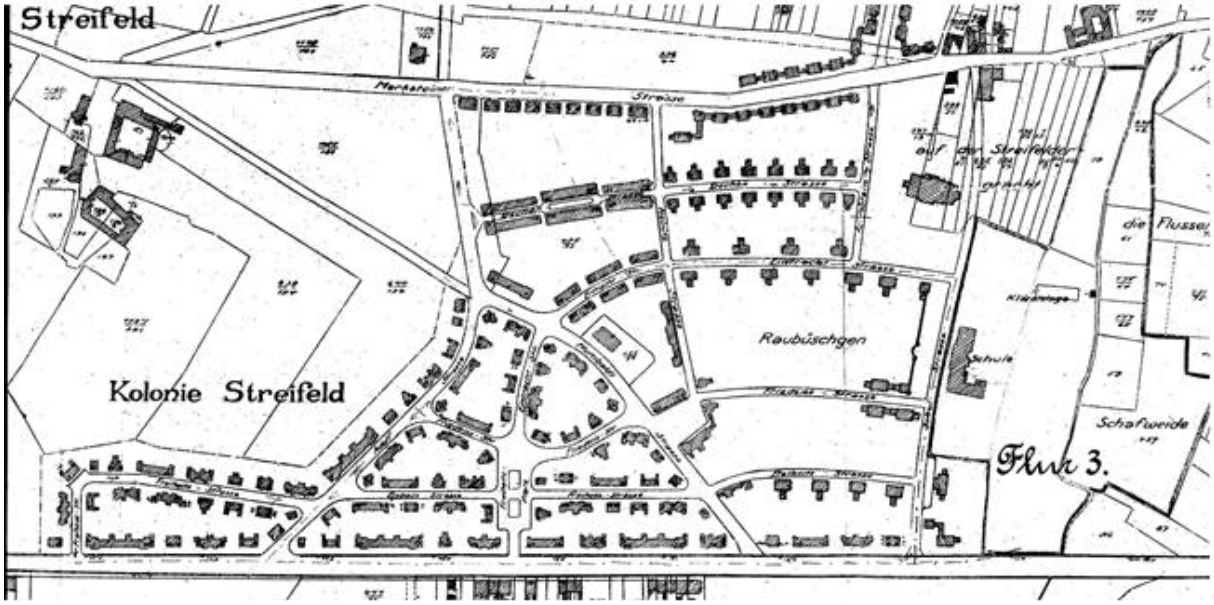


Abbildung 1: Lageplan Kolonie Streifeld von 1926 (Quelle: Stadtarchiv)

Im Jahre 1910/11 wurde im Auftrag des Eschweiler Bergwerksvereins (EBV) mit dem Bau der **Bergarbeiterkolonie Streiffeld** begonnen. Sie war ursprünglich, wie die Kruppsiedlung in Essen, als Gartenstadt geplant.

Auf dem Luftbild ist sehr gut die Lage der Grube Adolf und der erst zwischen 1949 und 1950 im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbauprogramms gebauten Siedlung entlang der Plitscharder Straße zu erkennen.

Abbildung 2: Luftbild von 1962 (Quelle: Geoportal der Städteregion Aachen)

In Merkstein wurde der Bau von 76 Wohneinheiten in zweigeschossigen Backsteingebäuden beantragt. Davon wurden 36 Wohnungen an der Südseite der Plitscharder Straße in einer symmetrischen Kettenbauform errichtet. Der gleiche Haustyp wurde auch in der Friedensstraße gebaut. Hier stehen von den alten Siedlungshäusern leider nur noch einzelne Häuser. Einige Doppelhäuser wurden abgerissen und teilweise durch Neubauten ersetzt. Zum Erhalt der für das Stadtbild in Merkstein bedeutenden Bergarbeitersiedlungen wurden für Teilbereiche der Streiffelder Siedlung bereits Gestaltungssatzungen erlassen.

Das rheinische Amt für Denkmalpflege hat in einer Stellungnahme vom 21.04.2020 die Siedlung wie folgt beschrieben:

„In der Mitte der Siedlung öffnet sich die Bebauung nach Süden zu einer platzartigen Erweiterung. Bei den Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Vierfamilienhäuser, die durch eingeschossige Zwischengebäude miteinander verbunden sind; jeweils mit abschließenden Satteldächern (Falzziegel). Für die Zwischengebäude war zur gemeinsamen Nutzung eine Waschküche und je Familie ein Abort vorgesehen sowie von außen zugänglich pro Wohneinheit ein Stall. Die Fläche zwischen Wohnbebauung und der südlich angrenzenden Halde der Grube Adolph wird als Garten(bau)fläche genutzt.

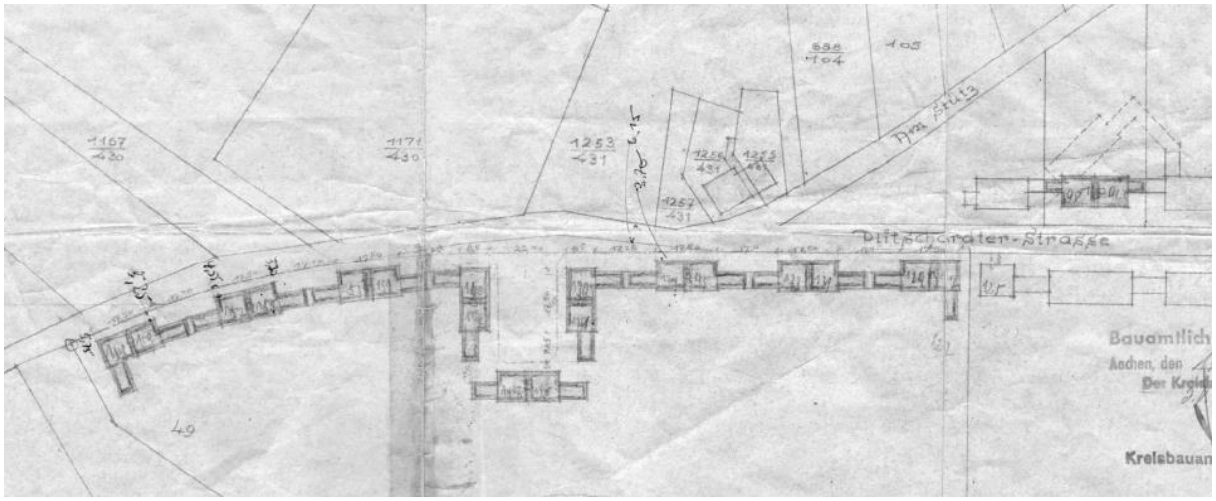


Abbildung 3: Lageplan, Auszug aus der Bauakte (Quelle: Bauarchiv)

Laut Baubeschreibung bestehen Fundamente und Kellerwände aus Eisenbeton, das Geschossmauerwerk aus Hohlblocksteinen mit einer Ziegelsteinverblendung. Die Gebäude sind durch eine sachliche, symmetrische Fassadengestaltung mit rechteckig eingeschnittenen Fensteröffnungen gekennzeichnet, weisen aber im Detail in der Ziegelverwendung bemerkenswerte Akzente auf. Wie z.B.: Ausführung des Mauerverbands als Märkischer Verband, an einigen Giebeln zierende holländische Dreiecke am Ortgang, Sohlbankgesimse aus leicht geneigten Rollschichten, Reihe der kleinteiligen straßenseitigen Fenster der Zwischengebäude mit durchlaufendem Sturz bzw. Traufgesims in Form einer Grenadierschicht, je zwei Fenster der Zwischengebäude gekuppelt durch Sohlbankrollschichten u.a.m. ….

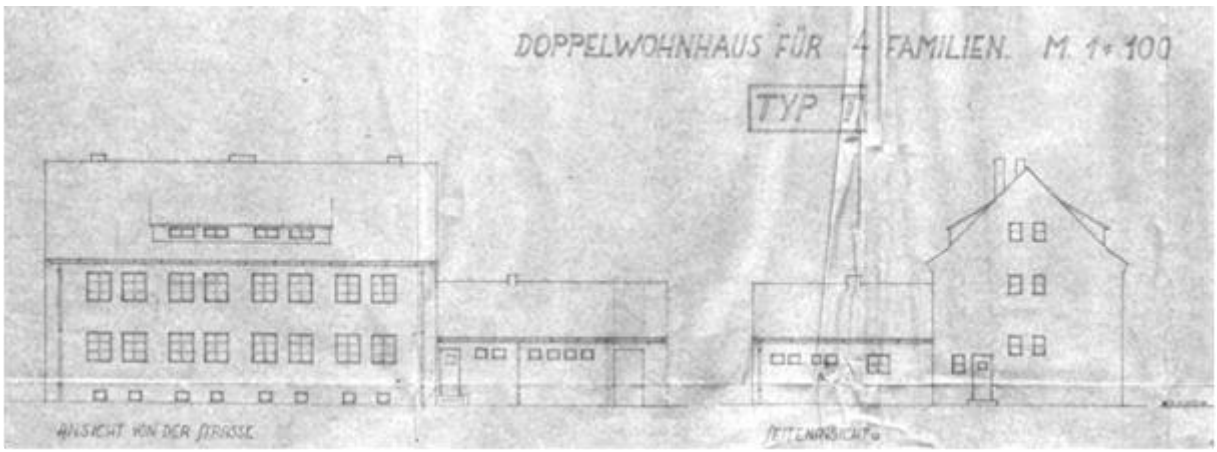


Abbildung 4: Ansicht, Auszug aus der Bauakte (Quelle: Bauarchiv)

….In ihrer Ausführung ist sie ein anschauliches Beispiel für die Verwendung sachlicher Formensprache in der direkten Nachkriegszeit, die sich im Detail auf historische Backsteinarchitektur bezieht. Als Auftakt der Bebauung bildet die Siedlung am westlichen Ortseingang mit ihren Ziegelfassaden und ihrer Anordnung in Kettenform mit den abwechselnden ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen einen Blickfang und ist damit ortsbildprägend. Der Siedlung Plitschard kommt daher auch städtebauliche Bedeutung zu.“

Um diese architektonische und städtebauliche Bedeutung zu bewahren, müssen die wichtigsten Gestaltungsmerkmale über eine Gestaltungssatzung gesichert werden. Nach dem leider vollständigen Austausch der historischen Fenster und Außentüren, erfolgte bisher keine Individualisierung der Baugestaltung. Auch die Vorgärten wurden bisher überwiegend als Rasenfläche gestaltet. Nur durch schmale Wege und durch eine schmale Erschließungsstraße im Bereich der platzartigen Erweiterung wird die vorgelagerte Fläche unterbrochen. Das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung würde auch hier durch eine individuelle Gestaltung und Einfriedung beeinträchtigt.

Ziel der nun folgenden Satzung ist der Schutz und die Wiedergewinnung des Erscheinungsbildes durch geeignete Gestaltungsregeln für Maßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz und den angrenzenden Freiflächen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt im Stadtteil Merkstein und betrifft das Flurstück 1920, Plitscharder Straße 189 bis 223. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,51 ha. Die genaue Abgrenzung ist im beigefügten Plan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt. Die bebauten Flächen entlang der Plitscharder Straße liegen innerhalb des Bebauungsplanes III/13 „Plitschard“. Festsetzungen, die durch diese Gestaltungssatzung unberührt bleiben, sind weiterhin gültig.

Abbildung 5:Auszug aus dem Bebauungsplan III/13 „Plitschard“ (Quelle: Bauarchiv)

§ 2 Bauformen und Fassadengestaltung

Veränderungen an vorhandenen Gebäuden müssen sich gemäß dem ursprünglichen Siedlungscharakter einfügen. Auch Neubauten müssen in den wesentlichen Details den historischen Vorgaben entsprechen. Diesbezüglich gelten folgende Ausführungen:

(1) Die **Fassaden** der historischen Hauptbaukörper sind in der ursprünglichen Gliederung zu erhalten und im Falle einer Sanierung wieder herzustellen. Sind schützenswerte Elemente bereits verlorengegangen, sind ggf. Ausnahmen möglich.

(2) Die Anzahl der **Geschosse** ist im Bebauungsplan mit maximal 2 festgesetzt. Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung darf der Hauptgebäudekörper jedoch die vorherrschende Geschossigkeit der historischen Bebauung nicht unterschreiten und beträgt 2 Geschosse. Da die historischen Nebengebäude nur eingeschossig sind, gelten hier die Ausführungen gemäß § 2 (4).

(3) Die **Trauf- und Firsthöhen** müssen aus gestalterischen Gründen erhalten bleiben.

(4) **Anbauten** sind nur eingeschossig mit Satteldach gemäß den historischen Vorgaben mit einer maximalen Traufhöhe von 2,40 m und einer maximalen Firsthöhe von 5,00 m zulässig. Wird ein Sockel errichtet, können die festgesetzten Maße um die Sockelhöhe, maximal um 1,00 m überschritten werden.

(5) **Garagen, Carports und Nebenanlagen** gemäß § 14 BauO NW sind nur in einem von der Straße nicht einsehbaren Bereich zulässig. Für diese Anlagen sind auch Flachdächer mit einer maximalen Höhe von 3,20 m zulässig.

(6) Die historischen **Maueröffnungen,** insbesondere Fenster- und Türöffnungen sowie Durchgänge, sind an vom Straßenraum einsehbaren Außenwänden zu erhalten. Zusätzliche Tür- und Fensteröffnungen und die Vergrößerung oder Verkleinerung von Öffnungen sind hier nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich um die Rückführung ursprünglich vorhandener historischer Öffnungen. Ausnahmen können zugelassen werden. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.

(7) **Fenster**rahmen und -flügel sind in weißer Farbe zu erhalten.

(8) **Rollläden** sind zulässig, wenn der Kasten bündig mit der Außenkante abschließt. Außen aufgebrachte Rollläden sind nur auf den rückwärtigen Fassaden zulässig.

(9) Die vom Straßenraum einsehbaren **Außenwände** sind gemäß der historischen Bausubstanz als Klinkerfassade in einem der vorhandenen Klinkerfarbe identischen Ton zu gestalten. Eine Putzfassade ist für die hier vorhandene historische Siedlungsstruktur untypisch und nur in von der Straße nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

(10) **Satellitenempfangsanlagen** in Form von Satellitenschüsseln, Antennenanlagen sowie Aufbauten zur regenerativen Energiegewinnung, z.B. Solar- und PV-Anlagen dürfen nur auf der dem Straßenraum abgewandten Seite angebracht werden.

§ 3 Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten

(1) Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind, bis auf die Ausnahmen gemäß § 2 (5), nur Satteldächer zulässig. Gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan sind Dachneigungen auf 30 bis 45 Grad beschränkt. Da die vorhandene Dachneigung der Hauptgebäude und der Anbauten jedoch ca. 45 Grad beträgt, muss die Dachneigung und Firstrichtung entsprechend der historischen Vorgabe erhalten bleiben.

(2) Flachdächer sind nur für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Dachaufbauten und Gauben, zulässig, wenn sie in einem von der Straße nicht einsehbaren Bereich liegen und das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen gemäß § 2(5).

(3) Dacheinschnitte sind ebenfalls nur an der dem Straßenraum abgewandten Seite des Gebäudes zulässig.

(4) Dachgauben und Dacheinschnitte bei Satteldächern dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
Sie müssen sich von sämtlichen Kanten, Graten und anderen Begrenzungen der Dachoberfläche absetzen. Es ist nur eine Reihe Dachgauben zulässig.

(5) Die äußere Gestaltung der Dachhaut bei Satteldächern darf nur mit rotbraunen Dachpfannen ausgeführt werden. Glänzende Dachziegel sind nicht gestattet. Besondere Dacheindeckungen können zugelassen werden, wenn sie zur regenerativen Energiegewinnung notwendig sind.

§ 4 Vorgärten, Einfriedungen und Stellplätze

(1) Die Vorgartenbereiche müssen weiterhin als Rasen- /Wiesenflächen ohne Einfriedung erhalten bleiben. Die Pflanzung einzelner Solitärgehölze ist zulässig.

(2) Bei der Neu- und Umgestaltung der Gärten im rückwärtigen Bereich sind möglichst Pflanzen, Sträucher und Hecken heimischer Arten auszuwählen, z.B. für Einfriedungen Weißdorn- / Buchen- und Ligusterhecken.

(3) Terrassen und Sitzplätze können in von der Straße nicht einsehbaren Bereichen zum Sichtschutz mit Hecken oder Holzelemente abgegrenzt werden. Im hinteren Bereich der Gärten können zusätzlich auch Holz- oder Metallzäune zur Einzäunung verwendet werden (z.B. Lattenzaun).

(4) Die Fläche vor dem Haus darf nicht als Abstell- oder Lagerplatz (z.B. für Mülltonnen) genutzt werden.

(5) Stellplätze sind im Vorgartenbereich unzulässig. Gemäß § 48 (3) der Landesbauordnung NRW kann auch auf die Herstellung von notwendigen Garagen oder Stellplätzen verzichtet werden, soweit der Stellplatzbedarf durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder durch Aufstockung entsteht.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Bestimmungen hinsichtlich der Ausführung der Bauform und Fassadengestaltung gem. § 2

2. den Bestimmungen hinsichtlich der Ausführung der Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten gem. § 3

3. den Bestimmungen hinsichtlich der Ausführungen der Vorgärten, Einfriedungen und Stellplätze gem. § 4

zuwider handelt. Auf die Vorschrift des § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW wird verwiesen.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach Ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die bis dahin rechtmäßig vorhandene Bebauung ist in ihrem Bestand geschützt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ……..die Gestaltungssatzung "Siedlung Plitschard" gemäß § 7 der Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den ……..

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Die Gestaltungssatzung ist durch Bekanntmachung am …….. als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den ……

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

2. Begründung

Die Siedlung Plitschard ist beispielhaft für die Entwicklung des Wohnungsbaus nach dem Zweiten Weltkrieg. Sie ist auch ein anschaulicher Beleg für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse in dieser Bergbauregion. An der Erhaltung und weiteren Nutzung der Siedlung Plitschard besteht aus orts- und baugeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse. Mit dem Erhalt der Siedlung wird das Wirken des Eschweiler Bergwerksvereins und seine Bedeutung für die Entwicklung von Merkstein belegt.

Durch die beabsichtigte Veräußerung der bislang noch einem Eigentümer gehörenden Wohnhäuser, wird es jedoch ohne Gestaltungssatzung zu einem Verlust des historischen Erscheinungsbildes kommen. Die Erhaltung der vorhandenen Gestaltungsqualität und die Steuerung baulicher Veränderungen ist somit Ziel dieser Gestaltungssatzung.

Über die Jahre wurden an vielen Gebäuden in der Streiffelder Siedlung bereits Ergänzungen und Veränderungen vorgenommen, ohne dass gestalterische Leitlinien eine Orientierung gaben. Durch die Aufstellung der Gestaltungssatzung soll gewährleistet werden, dass sich bauliche Veränderungen an die noch vorhandenen Strukturen anpassen und somit die Qualität des Siedlungscharakters erhalten bleibt.

Die **Festsetzungen** zur Gliederung der Fronten gemäß der historischen Vorbilder sowie der Geschossigkeit, der Trauf- und Firsthöhen, der Firstrichtungen und des Materials der Fassadenoberfläche stellen eine homogene Gestaltung der Gebäude sicher. Da Garagen, Carports und Nebenanlage entlang der Plitscharder Straße die vorhandene Gestaltungsqualität beeinträchtigen würden, sind sie nur im nicht einsehbaren rückwertigen Bereich zulässig. Gemäß § 48 (3) der Landesbauordnung NRW kann auf die Herstellung von notwendigen Garagen oder Stellplätzen verzichtet werden, soweit der Stellplatzbedarf durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder durch Aufstockung entsteht.

Für **Fassaden** und **Anbauten**, die vom Straßenraum nicht eingesehen werden können, sind auch andere Materialien zulässig, da diese im rückwärtigen Bereich für das Erscheinungsbild von untergeordnetem Gewicht sind.

Die Vorschriften zur **Dachgestaltung** dienen ebenfalls dem einheitlichen Bild des Siedlungsraumes. Unterschiedliche Dachformen würden den gestalterischen Zusammenhalt innerhalb des Plangebietes stören. Für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Gauben, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie in einem von der Straße nicht einsehbaren Bereich liegen. Sie beeinträchtigen dort nicht das Erscheinungsbild der Siedlung. Entscheidend für die Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnquartier ist auch ein einheitliches Straßenbild. Daher sind auch Dacheinschnitte nur an der dem Straßenraum abgewandten Seite des Gebäudes zulässig.

Die einheitlichen **Dacheindeckungen** sowie die einheitliche Gestaltung der Gebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie Fassadenmaterial und Fassadenfarbgebung sichern zusätzlich den vorgenannten städtebaulichen Zusammenhalt.

Das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung würde auch durch eine individuelle Gestaltung der **Vorgärten** und **Einfriedungen** sowie durch die Anlage von **Stellplätzen** in von der Straße einsehbaren Bereichen beeinträchtigt. Um die bisher zusammengehörenden Vorgartenbereiche zu erhalten, wird hier eine Gestaltung als Rasen- oder Wiesenflächen ohne Einfriedung festgesetzt.

Da der rückwertige Bereich nicht einsehbar ist und somit auch nicht das Erscheinungsbild der Siedlung prägt, gelten für diese Zone andere Festsetzungen. Dies gilt z.B. auch für Aufbauten zur regenerativen Energiegewinnung. Die nach Süden ausgerichteten Dachflächen des rückwertigen Bereiches sind zudem für die Errichtung einer solchen Anlage besonders geeignet.

Anlagen

1. Darstellung des Geltungsbereiches
2. Ansicht der alten Siedlungshäuser

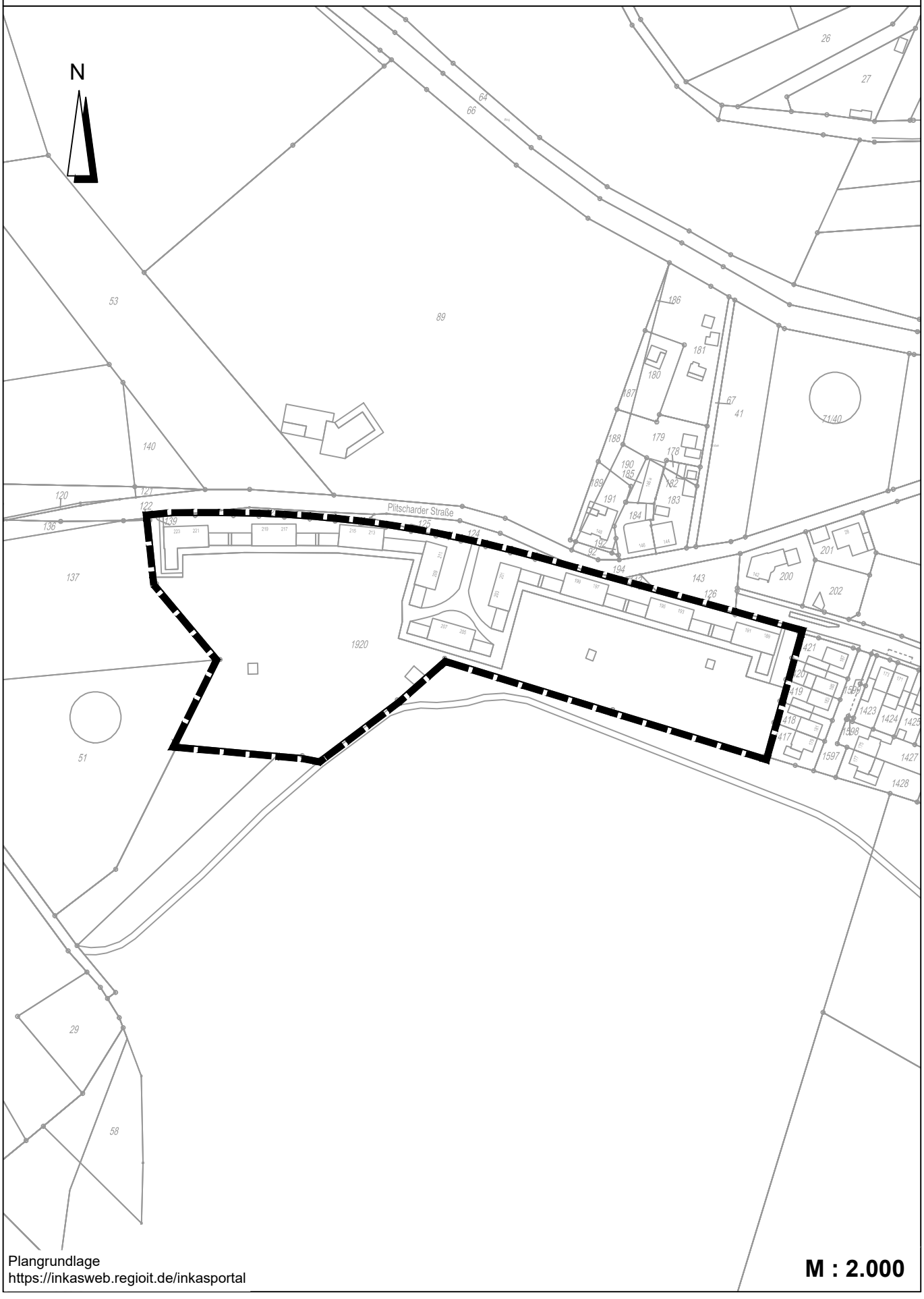
Stadt Herzogenrath

Stadtteil Merkstein

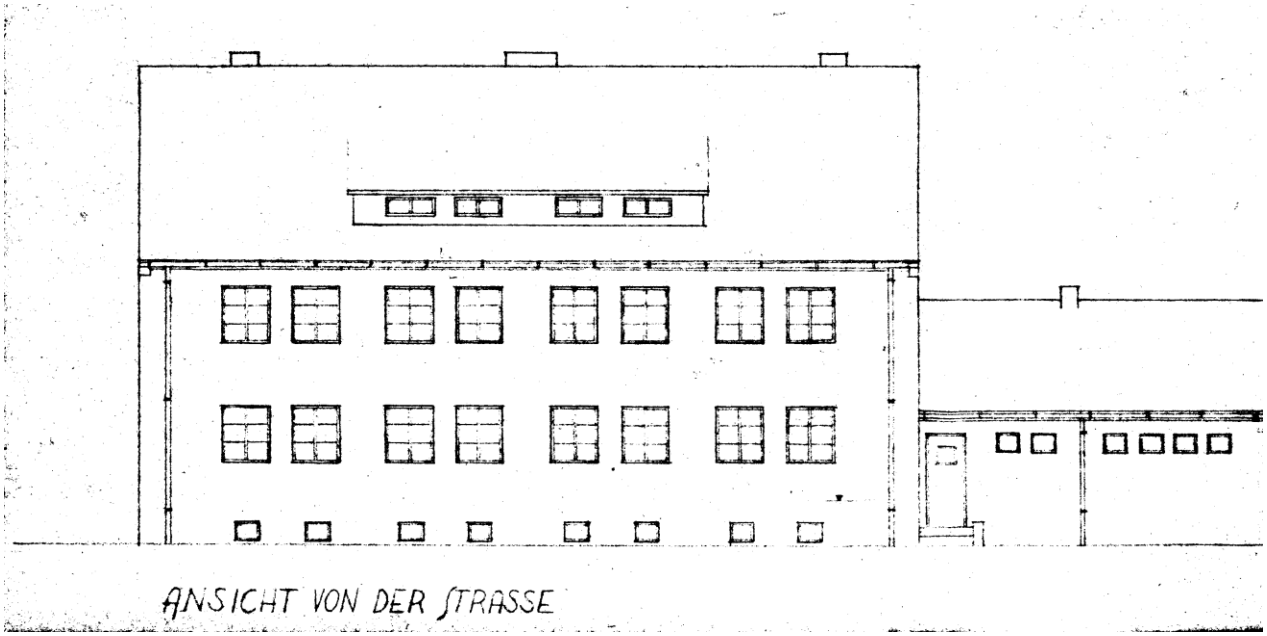
Gestaltungssatzung "Siedlung Plitschard"

Geltungsbereich

Stand 10/2020



Plangrundlage
https://inkasweb.regioit.de/inkasportal

M : 2.000

Anlage 2