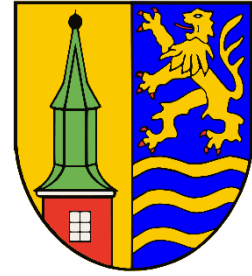


# Gemeinde Sande

## Erhaltungssatzung „Cäciliengroden“



### § 1 Bestandteile

Die Erhaltungssatzung „Cäciliengroden“ besteht aus der vorliegenden Satzung sowie dem Beiplan 1.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird begrenzt im Westen durch die Kurt-Schuhmacher-Straße und die Paul-Hug-Straße, im Süden durch die Fritz-Frerichs-Straße, im Osten durch den Deich des Jadebusens und im Norden durch den Ernst-Reuter-Ring.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist dem anliegenden Plan zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Gestalt der in ihrem Geltungsbereich liegenden Siedlung. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

### § 4 Genehmigungspflicht

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil der

Siedlung deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur der geschützten Siedlung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.

## Verfahrensvermerke

### 1. Präambel

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. 06.2013 (BGBl.I S.1548) und § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. 12. 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) hat der Rat der Gemeinde Sande diese Erhaltungssatzung Cäciliengroden“ beschlossen.

Sande, den

Siegel

.....

Der Bürgermeister

### 2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sande hat diese Erhaltungssatzung „Cäciliengroden“ mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2014 als Satzung beschlossen.

Sande, den

Siegel

.....

Der Bürgermeister

### 3. Inkrafttreten

Diese Erhaltungssatzung „Cäciliengroden“ ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden.

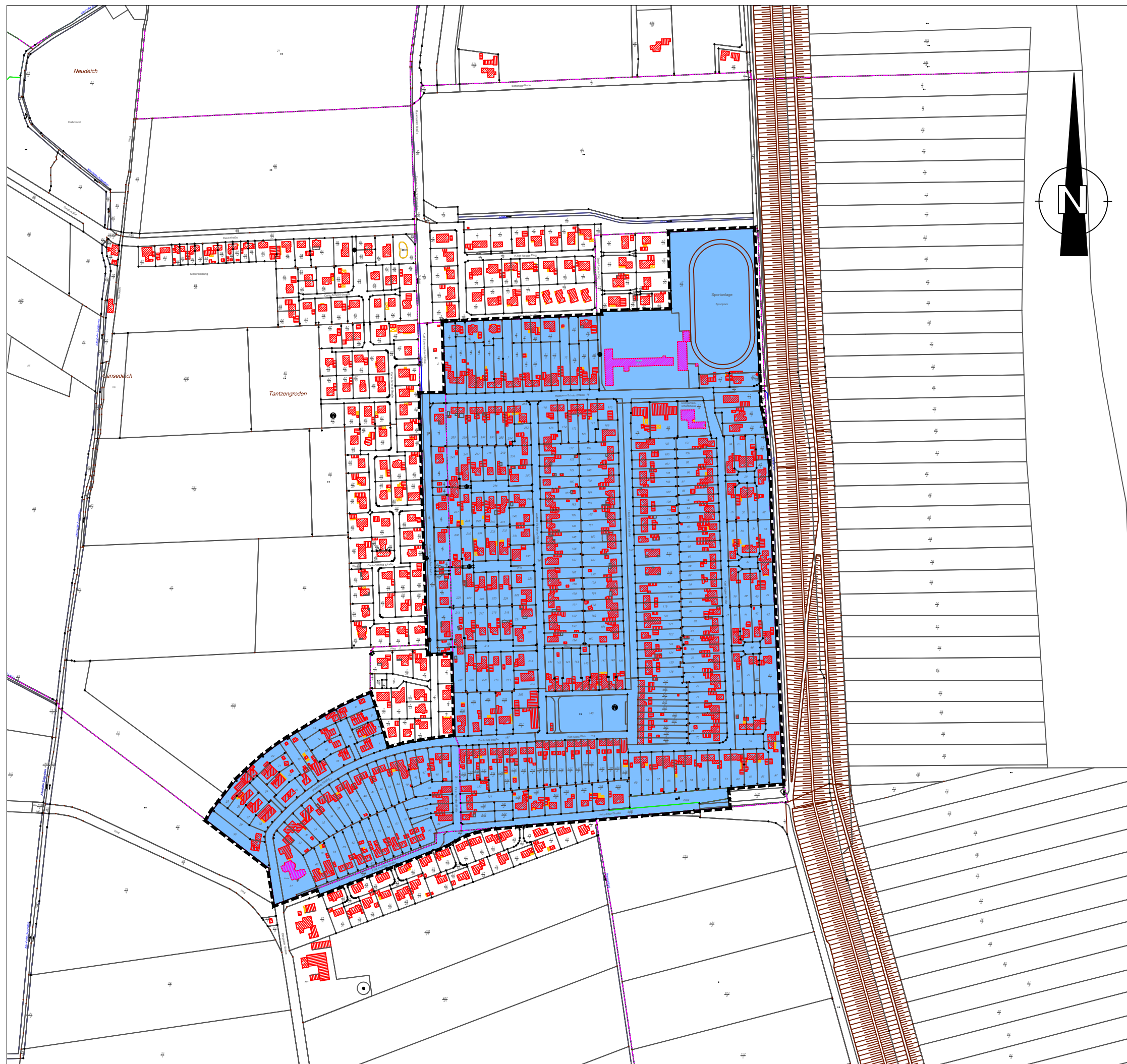
Diese Satzung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Sande, den

Siegel

.....

Der Bürgermeister

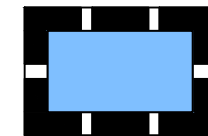


# Gemeinde Sande

## Erhaltungssatzung "Cäciliengroden"

### Beiplan 1: Räumlicher Geltungsbereich

#### Legende



Räumlicher Geltungsbereich  
dieser Erhaltungssatzung

Bearbeitet: WEINERT

Maßstab ohne

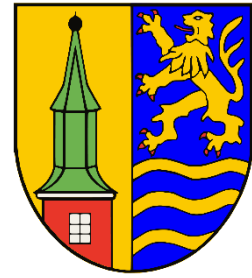
Datum: 24.02.2014

Anlage 1

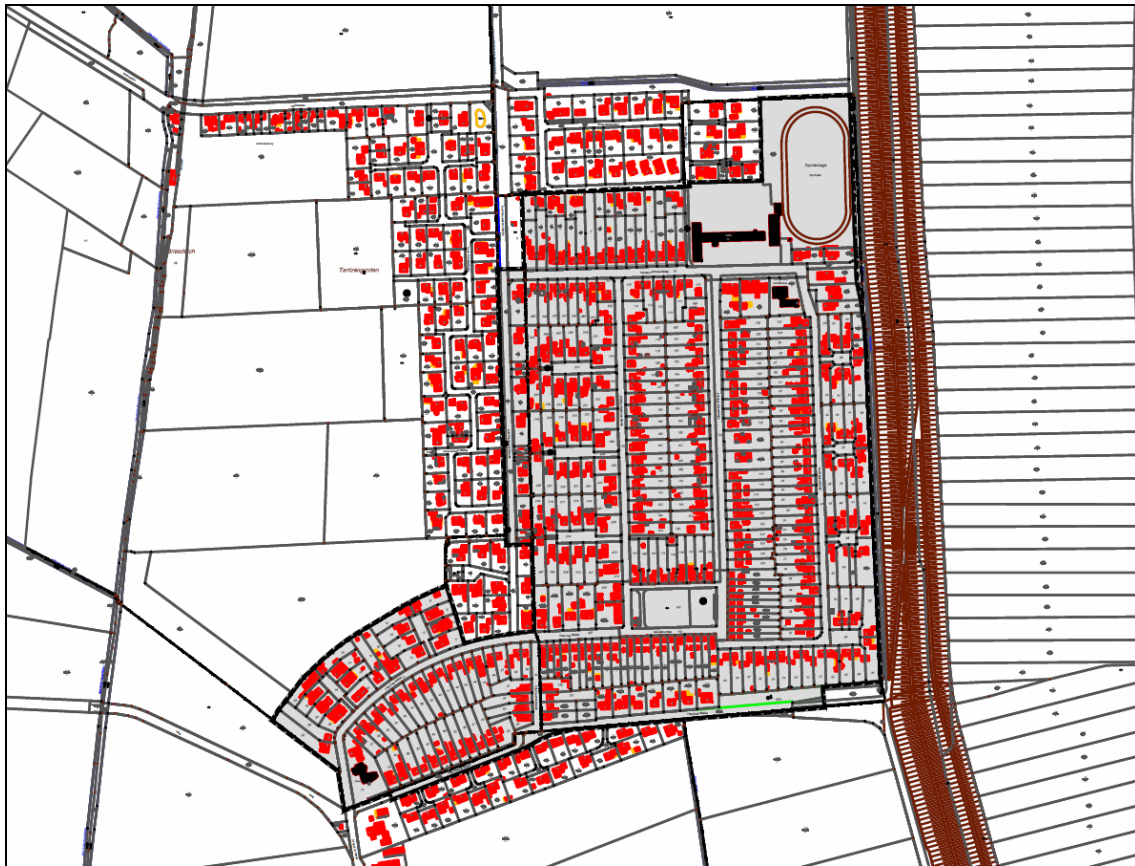
Planungsbüro Weinert Norddeicher Straße 7 26 506 Nordde  
Tel.: 04931 / 98366-0 Fax.: 04931 / 98366-2

# Gemeinde Sande

## Erhaltungssatzung „Cäciliengroden“



## BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Stand: 24.02.2014

**Planungsbüro Weinert**  
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Telefon 04931/983 66-0 Telefax 04931/983 66-29



**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Einleitung.....	3
2	Historische Entwicklung.....	3
3	Städtebauliche Strukturmerkmale .....	5
4	Erhaltungsziele .....	5

## **1 EINLEITUNG**

Im östlichen Bereich der Gemeinde Sande entstand in den 1930er Jahren die Siedlung "Cäciliengroden" als Wohnsiedlung für die Arbeiter der Kriegsmarinewerft Wilhelmshaven (KMW). Diese Siedlung wies die Merkmale einer für diese Zeit typischen "Kleinsiedlung" auf, die bis heute weitgehend erhalten sind. Dennoch kam es bei Um- oder Anbauten vereinzelt zu Veränderungen an den Gebäuden, die den städtebaulichen Charakter der Siedlung veränderten. Diese nicht erwünschten Überformungen konnten in der Vergangenheit mit dem Instrument der Bauleitplanung nicht befriedigend verhindert werden, da die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan und in der Gestaltungssatzung vorwiegend geeignet sind, die bauliche Gestaltung neuer Anlagen zu regeln, nicht aber den Bestand zu schützen.

Durch Erlass dieser Satzung soll der Gemeinde Sande die Möglichkeit geschaffen werden, eine mögliche negative städtebauliche Entwicklung einzudämmen und die Siedlung - zumindest in ihren Grundzügen - zu schützen und die baulichen Strukturen zu bewahren.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung "Cäciliengroden" der Gemeinde Sande soll gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden. Nach den Vorschriften dieser Erhaltungssatzung wird ein besonderer Genehmigungsvorbehalt vor dem Abbruch, der Änderung oder der Nutzungsänderung sowie der Errichtung baulicher Anlagen eingeführt.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25, der zeitgleich mit der Erhaltungssatzung aufgestellt wird. Neben der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung aufgestellt.

Vorhandene, rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen, die den Erhaltungszielen der hier vorliegenden Erhaltungssatzung widersprechen, genießen Bestandsschutz. Für Änderungen oder Nutzungsänderungen dieser rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen, bei denen wegen der Bestandssituation die Anforderungen der vorliegenden Erhaltungssatzung nicht erfüllt werden können, sollen Ausnahmen von den Erhaltungszielen gewährt werden.

## **2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG**

Die Siedlung "Cäciliengroden" entstand ab dem Jahr 1938 außerhalb der Stadtfläche Wilhelmshavens als Siedlung für 360 Familien von Arbeitern der Kriegsmarinewerft Wilhelmshaven (KMW). Die Baufläche, unmittelbar am Jadebusen liegend, wurde 1844 eingedeicht, aber erst 1912-1918 aufgespült. Nach dem Reichssiedlungsgesetz von 1919 sollte vorrangig neu gewonnenes Land bebaut werden. Zuständig war der Deutsche

Siedlerbund e.V., Gaugruppe Weser-Ems sowie die Anfang 1937 gegründete Wohnungsbaugesellschaft Jade.

Der "Wirtschaftsplan Wilhelmshaven" vom 03.08.1939 von Wilhelm Halbauer wies Cäciliengroden, das zu diesem Zeitpunkt bereits fertig gestellt war, als Teil des Wohngebietes Wilhelmshaven Süd aus, allerdings mit einer westlichen Erweiterung bis zum Industriegebiet zwischen Neudeich und Bahnlinie. Zu dieser Erweiterung kam es nicht mehr.

Die von dem Bremer Architekten Friedrich Heuer entworfene Siedlung entsprach der Tradition der Kleinsiedlungsbewegung und Gaumustersiedlungen, die aus dem Werkwohnungsbau des 19. Jahrhunderts hervorgegangen war und im Dritten Reich ihre Fortsetzung fand. Mit den Kleinsiedlungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu kriegswichtigen Produktionsstätten sollten die Arbeiter an das Werk gebunden und mit dem heimischen Boden "verwurzelt" werden.

So weist die Siedlung "Cäciliengroden" die typischen städtebaulichen Merkmale einer Kleinsiedlung aus den 1930er Jahren auf. Das Straßen- und Erschließungsmuster ist rechteckig und regelmäßig und teilt die Siedlung in verschiedene Nachbarschaften auf, denen jeweils 8 bis 12 Siedlungshäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zugeordnet sind. Insgesamt entstanden 360 Wohnhäuser, davon 256 Kleinsiedlungen und 104 so genannte "Volkswohnungen". Den klein bemessenen Wohnhäusern wurden je 700 m<sup>2</sup> große Landparzellen und ein Stallgebäude zugewiesen, die dem Nebenerwerb dienten und den Arbeiter an die "Gartenkultur" heranführen sollten. Über die Siedlung verstreut gab es Gemeinschaftsbauten, denen nach 1940 noch eine Schule, eine Turnhalle und einige Läden hinzugefügt wurden.

Die ersten Häuser entstanden am Ende der heutigen Paul-Hug-Straße und wurden im September 1938 bezogen. Es entstanden 6 verschiedene Haustypen, die als Reihenhäuser mit drei oder mehr Wohneinheiten, Doppelhäuser und Einzelhäuser konzipiert waren. Die Haustypen in Cäciliengroden ließen in ihren durchgehenden gestalterischen Merkmalen ein einheitliches, unverwechselbares Siedlungsbild entstehen. Die roten Ziegeldächer waren allesamt stark abgewalmt (80 Grad), kunstvoll waren Gauben in die steilen Dächer eingearbeitet worden. Auch die Hauswände waren Ziegelbau. Kaum ein Haus hatte mehr als 60 m<sup>2</sup> Grundfläche, was einer Nutzfläche von knapp 40 m<sup>2</sup> entsprach. Das Dach war zunächst noch nicht ausgebaut. Die zu Reihen zusammengefassten Volkswohnungstypen waren zumeist an der Nord - Süd - Achse gelegen und ähnlich knapp bemessen.

Die eng bemessene Wohnfläche wie auch die dörflichen Attribute der Siedlung (Holzklappläden, Regentonnen, Rankgerüste) standen in krassem Gegensatz zu den Bauten der politischen Führung der Stadt im Villenviertel von Wilhelmshaven, die zeitgleich entstanden. In den Kleinsiedlungen wie "Cäciliengroden" wurde auch an Qualität gespart, was umfangreiche Schäden bereits schon ab 1940 zeigten.

Ab 1956 gingen die Wohnungen in das Eigentum der Siedler über, womit das Startzeichen gegeben war für zahlreiche Um- und Anbauten. Bis in die 1970er Jahre wurden die letzten Wohnungen privatisiert. Nach dem Krieg wurde die Infrastruktur mit Kirche, Jugendheim und Dorfgemeinschaftshaus nach und nach ergänzt.

Trotz der vorgenommenen baulichen Veränderung an den Gebäuden ist die Grundstruktur der Siedlung mit der beschriebenen Straßenstruktur und den ursprünglichen Haustypen innerhalb der alten Siedlungsgrenze bis heute weitgehend erhalten geblieben.

### **3 STÄDTEBAULICHE STRUKTURMERKMALE**

Die Straßen- und Erschließungsstruktur der Siedlung "Cäciliengroden" ist regelmäßig und rechteckig aufgebaut, wobei die drei unterschiedlichen Haustypen ein Ordnungssystem bilden, bei dem jedem Haus ein fester Platz zugewiesen wird. Durch die durchgeplante Anordnung der Häuser bilden sich unterschiedliche Räume wie Straßen, Höfe und Plätze.

Die gleichmäßige Reihe von Doppelhäusern, traufseitig entlang der Straße aufgereiht, bilden das Grundelement der Siedlung. Quergestellte, also firstseitig aufgestellte Einzelhäuser durchbrechen diese Kette. Sie zeigen Straßeneinmündungen an und beleben die Raumbegrenzung. Am Siedlungsrand werden durch Einzelhausgruppen Höfe gebildet, die von einem Doppelhaus räumlich abgeschlossen werden. Im Zentrum der Siedlung setzen sich Reihenhäuser aus drei und mehr Wohneinheiten zusammen und bilden durch ihre lang gestreckten Baukörper einen geschlossenen Platz.

Die Baukörper haben eine Firsthöhe von 7,75 m - 8,25 m, eine Traufhöhe von 2,75 m - 3,25 m und eine Länge von 25 m (Einzelhaus) bis 85 m (Reihenhaus).

Zur Belichtung der Dachräume dienen Schleppgauben, deren Breite an der Längsseite des Hauses max. 1,5 m und an der Schmalseite max. 2,5 m betragen. Bei der Verteilung der Schleppgauben, insbesondere bei Doppel- und Reihenhäusern, wurde auf eine symmetrische Anordnung geachtet.

Die Fenster sind in stehendem Format im Seitenverhältnis 1:1,2 eingebaut und mit traditionellen Holzläden versehen, die durch ausgesägte Motive wie Sonne, Mond, Sterne u.a. dem Haus eine persönliche Note geben.

Die einflügelige Eingangstür im Maßverhältnis 1:2 ist traditionell aus Holz gefertigt und mit einem Sprossenfenster versehen.

Die Siedlung "Cäciliengroden" zeichnet sich durch rotes Ziegelmauerwerk und naturrote Dachtonpfannen aus, die dem Gebiet bei der Errichtung ein einheitliches Aussehen gaben.

### **4 ERHALTUNGSZIELE**

Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung "Cäciliengroden" als typische Kleinsiedlung der 1930er Jahre mit seinem Straßen- und Ortsbild sowie seinen architektonischen Haustypen mit ihren äußeren Gestaltungsmerkmalen und in ihrer baulichen Anordnung.

Im Rahmen des Genehmigungsvorbehalts des § 172 BauGB soll zum einen darauf hingewirkt werden, dass durch bauliche Maßnahmen der Gebietscharakter, wie er vor allem durch Größe und Typ der Gebäude sowie ihre Stellung zum Straßenraum bestimmt wird, erhalten bleibt.

Zum anderen ist das Erscheinungsbild, geprägt durch regelmäßig wiederkehrende Gestaltungsmerkmale wie Dachform und -eindeckungen, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und -farbe, Fenster- und Türgestaltung sowie Einfriedungen und Zufahrten, zu erhalten.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in das historische Ortsbild einordnen.

Als Erhaltungsziele werden festgesetzt:

- Erhalt der einheitlichen Dach- und Fassadengestaltung in Material, Proportion und Detailausbildung,
- Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur insbesondere des Verhältnisses der bebauten Fläche zu Frei- und Grünflächen, der Ausprägung der Gärten und Vorgärten sowie der Erschließungsflächen,
- Erhalt des Gebietscharakters als Wohngebiet durch den Schutz der baulichen Struktur und des angepassten Wohnumfeldes.

Sande, den

Siegel

.....  
Der Bürgermeister