

1 ERFORDERLICHKEIT

Für das Grundstück Flst.Nr. 1296/20, Gemarkung Steinen, liegt der Gemeindeverwaltung eine Bauanfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes in Doppelhausform vor. Die für die Bebauung erforderliche Fläche soll durch Grundstücksteilung von dem vorhandenen Wohnhausgrundstück abgeteilt werden.

Städtebaulich wäre das genannte Vorhaben als Nachverdichtung im baulichen Bestand zu werten. Planungsrechtlich ist das Baugrundstück derzeit als nicht beplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

Im Zuge der Bauantragsbearbeitung sind jedoch erhebliche Bedenken vorgetragen worden: Die Bedenken zielen dahin, daß mit einer Bebauung noch vorhandener Freiflächen im Gebiet "Siedlung" eine nachträgliche Überformung der städtebaulichen Eigenart dieses Gebietes zu befürchten sei. Bereits 1992 und 1994 sind Baugesuche im Gebiet mit der Begründung abgelehnt worden, daß sich die Bauvorhaben (ein zusätzliches Wohnhaus im rückwärtigen Grundstücksteil sowie ein seitlicher Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Auch damals wurde bereits auf die besondere Eigenart und den baugeschichtlichen Hintergrund des Gebietes hingewiesen.

Tatsächlich würde die Bebauungsstruktur mit großzügigen Grünbereichen zwischen den Gebäuden im diesem Bereich noch erhebliches weiteres Potential für weitere Bautätigkeit bieten.

Das Gebiet "Siedlung" ist zwar ohne Bebauungsplan im Sinne des Baugesetzbuches, aber doch auf der Grundlage eines in sich geschlossenen und planmäßigen Gestaltungskonzeptes in der Nachkriegszeit entstanden. Besondere Merkmale sind die Bauform des Doppelhauses in gleichen Grundrissen, der rückwärtige Anschluß von Neben- und Wirtschaftsgebäuden sowie die großzügigen Grundstückszuschnitte, die den Bewohnern seinerzeit eine Eigenversorgung mit selbst angebauten Lebensmitteln sowie aus der Kleintierhaltung ermöglichen sollte. In der Regel entstanden solche Siedlungen in überwiegender Eigenleistung und Nachbarschaftshilfe ("Bauvereine"), in diesem Fall handelt es sich um eine kirchliche Initiative.

Diese für eine bestimmte städtebauliche Entwicklungsphase typische Siedlungsform ist in der "Siedlung" bis jetzt noch gut erhalten und ablesbar. Die Grundstrukturen sind bis heute im wesentlichen erhalten.

Die städtebauliche Gestalt des Gebietes soll weiterhin erhalten werden. Die Gemeinde beabsichtigt daher die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Nr. 1 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart.



2 BESCHREIBUNG DER BESONDEREN STÄDTEBAULICHEN EIGENART

2.1 Entstehung

Die Pläne für die Errichtung des bereits damals als "Siedlung" bezeichneten Vorhabens wurden 1950 bei der Gemeinde eingereicht. Zur Begründung des Vorhabens hieß es, daß "eine evangelische Kirchengemeinde aus dem Sudetenland (...) unter Führung ihres Pfarrers nach langen Irrfahrten ein neues Heimatrecht im Wiesental erhalten" habe.

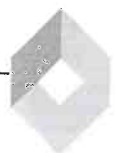
Es handelte sich um ein Projekt zur Ansiedlung von Ostflüchtlingen. Unter den Gemeindegliedern waren zahlreiche Textilfacharbeiter, die in der Textilindustrie im Wiesental Arbeit gefunden hatten und sich daher im näheren Umfeld niederlassen wollten.

Die Trägerschaft für den Aufbau der Siedlung übernahm die "Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hilfswerkes der Evangelischen Kirchen in Deutschland m.b.H." in Heidelberg. Vor Ort wurde das Siedlungsvorhaben vom "Arbeitskreis der Siedlung Steinen" unterstützt, in dem sich insbesondere Mitglieder der örtlichen Kirchengemeinde engagierten. So wird in der Projektbegründung ausgeführt, daß mehr als die Hälfte des etwa 2 ha großen Geländes von einem Kirchengemeindeältesten gestiftet worden sei.

Insofern kommt zum baugeschichtlichen Aspekt auch ein besonderer sozio-kultureller Hintergrund hinzu, weil die näheren Umstände der Siedlungsentstehung und die Lebensumstände der Siedlungsgründer eben nur im Zusammenhang mit einem begrenzten Zeitfenster der Nachkriegsgeschichte erklärbar sind und letztlich die Art der Bebauung damit heute noch Zeugnis gibt davon, was unter den damaligen Umständen als zweckmäßige und angemessene Siedlungsform angesehen wurde.

2.2 Besonderheiten der Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur ist auf eine planmäßige Erschließung, Gebäudeanordnung und Grundstücksaufteilung zurückzuführen. In einem Bauflichtenplan und in einem Gestaltungsplan wurden alle wesentlichen Merkmale der Gebietsaufteilung festgelegt. Es gab zwei Gebäudetypen, deren Abmessungen über Grundrisse, Ansichten und Schnitte genau festgelegt waren. Zur Ausführung kam in dem im Abgrenzungsplan einbezogenen Gebiet jedoch nur ein Gebäudetyp. Zum Zeitpunkt der Erstellung lag die Siedlung in Ortsrandlage.



Die Gebäude sind angelegt als Wohngebäude in Doppelhausform mit angebauten Nutzräumen. Insgesamt wurden 26 Eigenheime mit je zwei Wohnungen und sog. "Nebengelaß" errichtet. Die Gebäude sind unterkellert. Die Wohnflächen waren mit etwa 50 qm² je Wohneinheit sehr begrenzt.

Eine Wohneinheit bestand aus zwei Zimmern und einer relativ großen Wohnküche. Im Nebengebäude waren die Toiletten, eine Waschküche sowie ein Stall untergebracht.

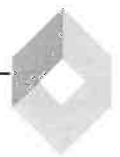
Die Grundstücke wurden so groß bemessen, daß den Bewohnern eine Eigenversorgung mit Lebensmitteln möglich war. Dazu gehörte auch die Kleintierhaltung. Offenbar waren bereits von Beginn an die Wirtschaftsräume knapp bemessen, so daß noch Anfang der 50er Jahre die Errichtung von Schuppen für die gesamte Siedlung beantragt wurde.

2.3 Freiräume

Die Siedlung ist geprägt durch ausgedehnte Freiflächen zwischen den Gebäuden. Die Tiefe der Grundstücke beträgt etwa 40 Meter, so daß sich zwischen den Hauptgebäuden durchaus Abstände von etwa 50 Metern ergeben. Der mit den Hauptgebäuden überbaute Anteil der Grundstücke wird im Schnitt auf etwa 15 % geschätzt. Das bedeutet, daß etwa 85 % der Grundstücksflächen Grünflächen sind.

Innerhalb der Grünflächen stehen zahlreiche Nebengebäude, was ebenfalls typisch für die Siedlungsstruktur ist, da diese Nebengebäude von Anfang an für die Bewirtschaftung der Flächen benötigt wurden. Insofern stören die Nebenanlagen insgesamt nicht den Eindruck der großzügigen Grünflächen, zumal sie durch den Bewuchs nur zu einem kleinen Teil vom öffentlichen Raum her einsehbar sind.

Die gärtnerisch-landwirtschaftliche Flächennutzung liegt natürlich lange zurück und die Flächen wurden nach und nach zu Ziergärten umgewandelt. Es ist ein ausgeprägter, zum Teil älterer Baumbestand vorhanden, der durch zahlreiche Gehölze ergänzt wird. Insgesamt entsteht der Eindruck eines standortgerechten und sehr vielfältig zusammengesetzten Baum- und Gehölzbestandes, so daß dem Gebiet durchaus auch in ökologischer Hinsicht für eine Siedlungsfläche eine hohe Qualität zuschreiben ist. Hierin unterscheidet sich die Siedlung signifikant von den umliegenden, jüngeren Baugebieten.



2.4 Nutzungen

Die Nutzungsansprüche an die Gebäude und die Grundstücke haben sich selbstverständlich im Laufe der Zeit erheblich gewandelt. Aus den ursprünglichen zwei Wohneinheiten je Doppenhaushälfte ist eine Wohneinheit geworden und die großzügigen Freiflächen sind Ziergärten geworden. Auch die zunehmende Automobilsierung hat Spuren hinterlassen: Viele der Nebengäude fungieren als Garagen oder es sind neue Garagen hinzugekommen, neben den Wohnhäusern wurden mehr oder weniger komfortabel befahrbare Zufahrten eingerichtet. Es sind aber durchaus auch heute einige Grundstücke vorhanden, bei denen die Autotauglichkeit nicht im Vordergrund steht.

Alle Gebäude dienen nach wie vor der Wohnnutzung. Die baulichen Veränderungen an den Gebäuden beschränken sich im wesentlichen auf die Umnutzung der "Nebengelasse" in Wohnraum. In zwei Fällen sind dabei diese Anbauten auch vergrößert worden. Bei einigen wenigen Gebäuden ist der Dachraum zu Wohnzwecken ausgebaut worden.

Vorbauten, Aufstockungen oder wesentliche Veränderungen der Dachlandschaft sind jedoch bis heute unterblieben. Die Fassaden sind weitgehend erhalten. Auch ist auf den vorhandenen großzügigen Freiflächen kein Neubau entstanden.

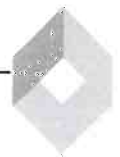
Die Grundstrukturen und die besondere Eigenart des Gebietes sind damit insgesamt in diesem Kernbereich der Siedlung noch gut ablesbar.

3 GEBIETSABGRENZUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wird im Lageplan vom 18.07.2000 auf Basis der Flurkarte im Maßstab 1:1500 dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Gebiet, welches aufgrund der Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung als Gebiet mit besonderer homogener städtebaulicher Gestalt und Eigenart eingestuft werden kann.

Als Kernbereich wird der erste Bauabschnitt der Siedlung mit insgesamt 13 Doppelhäusern gleichen Typs eingegrenzt.



4 AUSWIRKUNGEN

In den bezeichneten Gebieten bedarf der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde bzw. des Einvernehmens der Gemeinde.

Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung werden also künftig im Einzelfall daraufhin zu überprüfen sein, ob sie das Ortsbild, die städtebauliche Gestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Ist dies der Fall, so kann die Gemeinde ihr Einvernehmen bzw. die Genehmigung versagen, wenn durch das Bauvorhaben eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebietes zu erwarten ist.

Steinen, den 26. Juli 2000



König, Bürgermeister



aufgestellt:

Wehr, den 18.07.2000

GEOplan



Till O. Fleischer

Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

