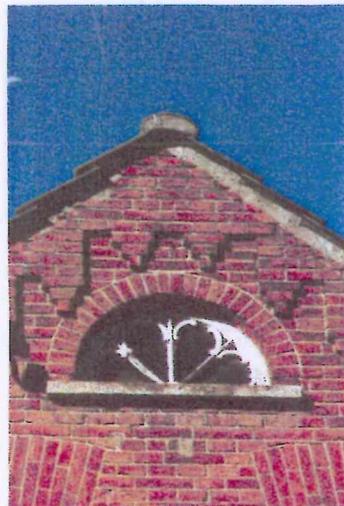


STADT ELSFLETH

GESTALTUNGSFIBEL



INNENSTADT

S T A D T

E L S F L E T H

GESTALTUNGSFIBEL

"INNENSTADT"

**ARCHITEKTEN- UND INGENIEURGRUPPE
LUC LEPÈRE
BÜRO FÜR STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Osterdeich 131
28205 Bremen
Telefon: 0421-444025**

**Bearbeitung: Sabine Oppermann
Anke Deeken
Luc Lepère**

Bremen, im Mai 1995

INHALT

	<u>Seite</u>
Einleitung	4
1) Örtlicher Geltungsbereich	5
2) Bauweise	7
3) Höhe der Baukörper	9
4) Fassadengliederung	11
5) Fassadengestaltung	11
6) Dachformen, Dachaufbauten, Details	21
7) Erker, Balkone	25
8) Fenster	27
9) Fenstereinfassungen	29
10) Türen, Tore, Beschläge	31
11) Schaufenster	33
12) Werbeanlagen	35
13) Vordächer, Markisen	37
14) Fensterläden, Rolläden	39
15) Vorgärten, Einfriedungen	41
16) Außenanlagen, Pflaster	43

Anlage 1 - Geltungsbereich

Einleitung

Die Stadt Elsfleth hat ca. 9.000 Einwohner und liegt ca. 30 km nordwestlich von Bremen, an der Unterweser.

Elsfleth gehört zu den ältesten Orten an der Unterweser. Die Lage an den wichtigen Schifffahrtsstraßen Weser und Hunte bestimmten die Entwicklung des Ortes weitgehend mit, ebenso wie die Aktivitäten des Odenburgischen Herrscherhauses zur Belegung des Unterweserraumes. Graf Anton Günther erwirkte 1624, daß der Weserzoll, der von allen auf der Weser Richtung Bremen fahrenden Schiffe erhoben wurde, nach Elsfleth verlegt wurde. Das heutige Rathaus war die damalige Zollstation. Hier liegt der Anfang des wirtschaftlichen Aufstiegs Elsfleths begründet.

1832 erfolgte die Gründung einer Navigationsschule, die 1856 in die "Staatliche Oldenburgische Seefahrtsschule" überging.

Noch heute prägen viele historische Wohngebäude das Bild der Innenstadt Elsfleths und lassen ihren einst maritimen Charakter erahnen. Der besondere Reiz des Stadtbildes entsteht durch die noch erhaltenen Gebäude und Fassaden sowie durch die geschlossenen Straßenzüge.

Leider gehören jedoch häufig die historischen Wohngebäude zu der Bausubstanz, die durch den Wandel der Zeit besonders stark in Mitleidenschaft gezogen wird. Während Kirchen, Schlösser oder Rathäuser vielerorts von langer Bautradition zeugen, finden wir heute selten ein Wohnhaus, das älter als 400 Jahre ist, wobei Umbauten gewöhnlich nicht nur das Innere der Häuser grundlegend verändert haben, sondern auch die Fassade.

Es ist jedoch gerade das über Jahrhunderte erhaltene geschlossene Erscheinungsbild der historischen Bebauung, das den besonderen individuellen Reiz der Innenstädte ausmacht und Identität schafft.

Diese Fibel soll daher zur Wahrung dieser Identität einfache Grundregeln für den Umgang und den Erhalt mit historischen Wohngebäuden und dem Stadtbild in Elsfleth geben.

Darüber hinaus soll sie Anregungen zu weiterführenden Beratungsgesprächen sein und das Bewußtsein für Erhalt und Pflege des historischen Stadtbildes stärken.

Gestaltungsempfehlungen

1) **Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich**

- Die örtlichen Gestaltungsempfehlungen gelten für die historische Innenstadt Elsfleths. Der Geltungsbereich ist in einem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich der Gestaltungsfibel ist in 4 Zonen untergliedert:

Zone I: umfaßt die Straßenzüge Steinstraße, nördliche Deichstraße, Mittelstraße und Boltenhof

Zone II: umfaßt die Straßenzüge südliche Deichstraße, Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Weserstraße

Zone III: erfaßt die verbleibenden Straßenzüge westliche Steinstraße, Oberrege, Peterstraße, Henriettenstraße, Schulstraße, Grüne Straße, Hafensstraße, Ritterweg, Friedrich-August-Straße und Parkstraße

Zone IV: umfaßt die Straßenzüge Bismarckstraße und Pfarrkämpe.

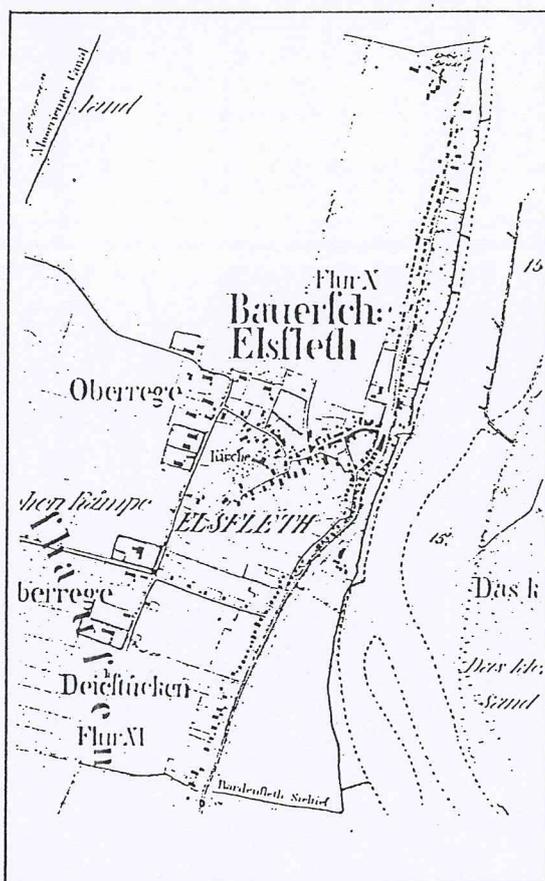
Zu 1) Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungsfibel entspricht im wesentlichen dem Stadtgebiet um 1910. Er umfaßt auch Teilbereiche, die erst zu einem späteren Zeitpunkt entstanden sind (Bereich Bismarckstraße - Pfarrkämpe), die aber aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum historischen Kernbereich mit in den Geltungsbereich der Fibel aufgenommen werden.

Die Zonierung erfolgte entsprechend dem Alter der Straßenzüge sowie ihren baulichen und gestalterischen Eigenarten.

Zone I umfaßt den innerstädtisch geprägten Bereich, der auf Bebauungsstrukturen von 1844/45 zurückgeht. Zone II - ebenfalls auf Bebauungsstrukturen von 1844/45 zurückgehend, umfaßt hingegen den durch Deich und Küstennähe geprägten lang gestreckten Bereich. Zone III erfaßt die Stadterweiterungsgebiete bis um 1910. Zone IV die innenstadtnahen Wohngebiete neueren Datums, die sich durch Ziegelbauweise auszeichnen.

1844



1910



Gestaltungsempfehlungen

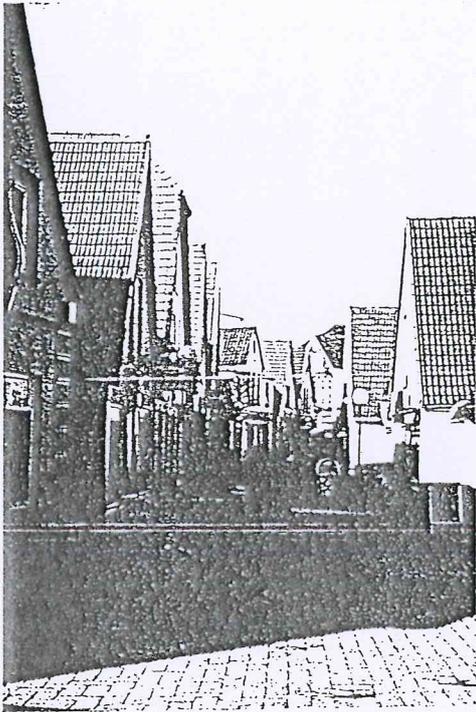
2) Bauweise

- Zone I**
- Zur Erhaltung des Charakters der historischen Straßenzüge sollten in Zone I nur giebelständige Häuser in geschlossener Bauweise errichtet werden.
 - Die Baukörper sollten aus einfachen, geschlossenen Formen bestehen.
 - Ausnahmen sollten nur in historisch oder städtebaulich begründeten Fällen gemacht werden (z. B. bei den Häusern Steinstraße Nr. 3, 5, 25).
- Zone II**
- Zur Bewahrung der Eigenarten in Zone II sollte der Wechsel von offener und geschlossener Bauweise mit trauf- und giebelständigen Gebäuden beibehalten werden.
 - Die Erlebbarkeit und Durchblicke zu der Deichanlage sollten im Stadtbild gewahrt bleiben.
 - Im nördlichen Teil der Mühlenstraße sollten Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten bzw. wieder errichtet werden.
- Zone III**
- Zur Wahrung der historischen Bausubstanz sollte in Zone III die offene Bauweise vorherrschen. Neue Baukörper sollten sich in Art und Maß in das jeweilige Umfeld einfügen.
 - In städtebaulich begründeten Fällen sollte auch die geschlossene Bauweise (z. B. in der Menkestraße oder der Holzkontorstraße) zulässig sein.
- Zone IV**
- In Zone IV sollte zur Wahrung der städtebaulichen Stadtstruktur die offene Bauweise beibehalten werden.

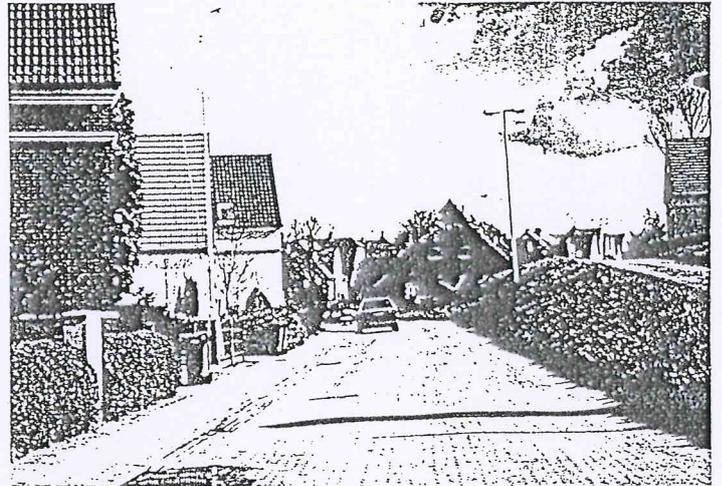
Begründung

Zu 2) Bauweise

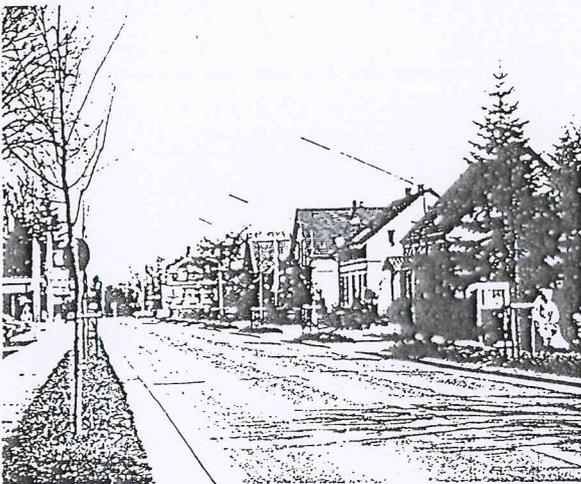
Zone I



Zone II



Zone III



Zone IV



Gestaltungsempfehlungen

3) Höhe der Baukörper

Die Geschoß-, Trauf- und Firsthöhen von Um- und Neubauten sollten sich an den Höhen des Umfeldes und der Nachbargebäude orientieren.

- Zone I** - Die Höhen der Baukörper in Zone I sollten dem Charakter des Zone entsprechend nicht mehr als 2 Geschosse mit Dach betragen.
- Zone II** - In den nördlichen Teilen der Deichstraße und der Bahnhofstraße sowie der Mühlenstraße können die Baukörper 1 - 2 Geschosse mit Dach, in den südlichen Teilen der Deich- und Bahnhofstraße sowie Weserstraße sollten sie nur 1 Geschoß mit Dach betragen.
- Zone III** - Die Höhen der Baukörper sollten in Zone III, entsprechend dem Charakter der Zone, 1 - 3 Geschosse mit Dach betragen. Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Baukörper sollten sich die Höhen neuer Baukörper am jeweiligen engeren Umfeld orientieren.
- Zone IV** - Die Baukörper in Zone IV sollten entsprechend dem Charakter der Zone 1 - 2 Geschosse mit Dach betragen.

Begründung

Zu 3) Höhe der Baukörper

Aufgrund der veränderten Nutzungsansprüche und Bautechnik haben Gebäude heute in der Regel niedrigere Geschoß- und Gebäudehöhen als historische Gebäude.

Durch die Gestaltungsempfehlungen soll die Höhenentwicklung neuer Gebäude in Anlehnung an den historischen Bestand geregelt werden. Eine beliebige Erhöhung der Geschoßzahlen soll unterbunden werden.

Gestaltungsempfehlungen

Zone I

4) Fassadengliederung

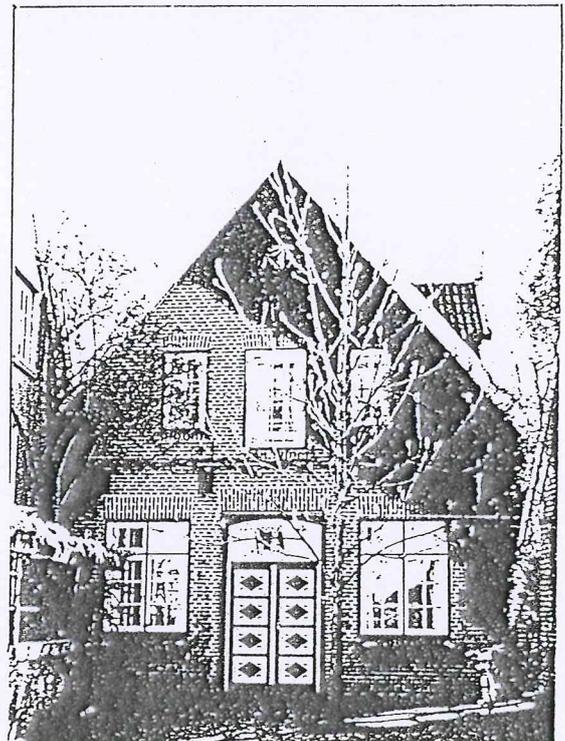
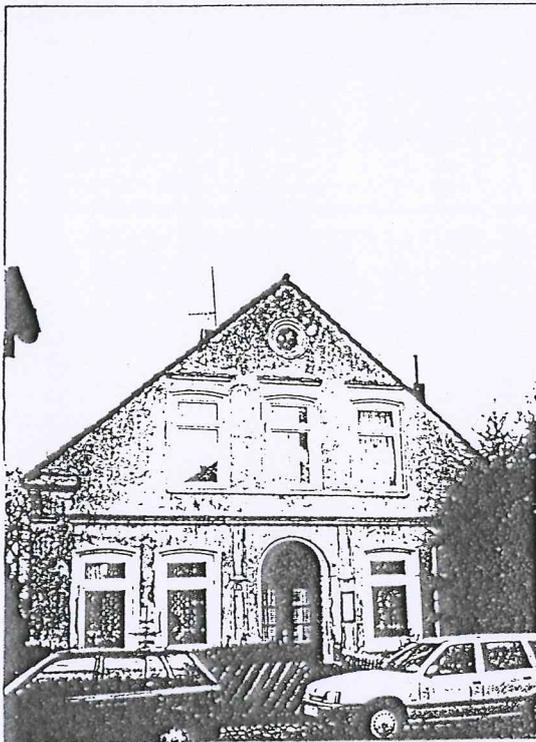
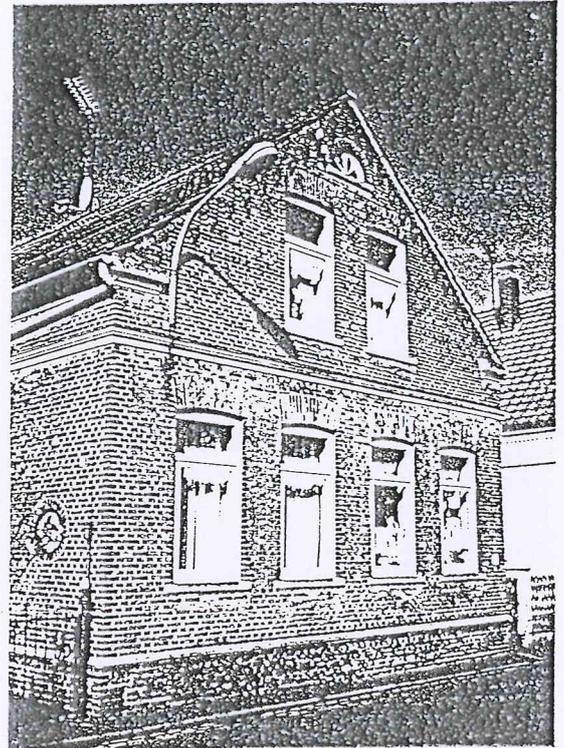
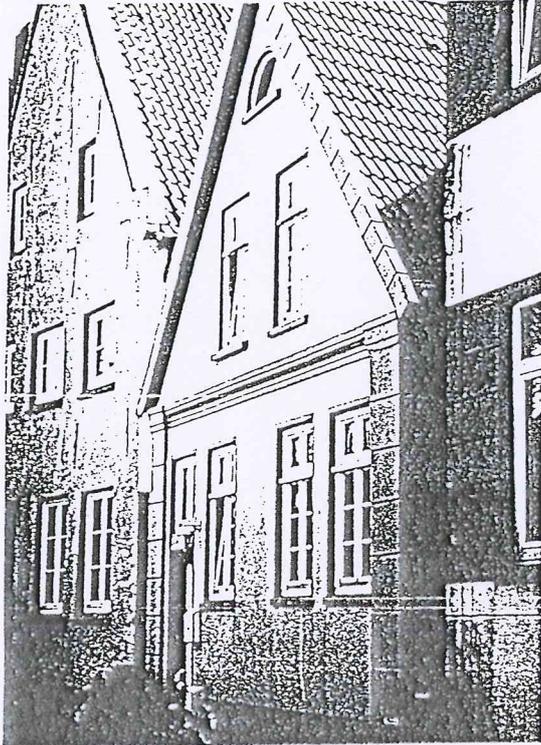
- (1) Die Gebäude sollten in der Regel 3 - 5 Fensterachsen besitzen.
- (2) Die Lage des Eingangs sollte auf eine Fensterachse bezogen werden oder sich an der Seitenfront befinden. Beim klassischen Haustyp befindet sich der Eingang in der Mittelachse der Fassade.
- (3) Die Häuser sollten hochrechteckige Fensteröffnungen ca. im Maßverhältnis 1:1,5 bis 1:2 besitzen.
- (4) Im Giebel kann ein rundes oder halbrundes Fenster angeordnet werden.

5) Fassadengestaltung

- (1) Die Fassaden sind glatt zu verputzen oder in Ziegelmauerwerk (Blockverband) auszuführen.
- (2) In der geschoßtrennenden Zone und Traufzone der historischen Gebäude befinden sich häufig einfach profilierte Gesimse oder Ziegelbänder. In Ausnahmefällen ist auch der Zahnschnittfries zu finden. Die geschoßtrennende Zone und Traufzone dürfen daher durch einfache Elemente horizontal betont werden.
- (3) Profilierte Traufsteine betonen die Giebelecken des historischen Haustyps.
Seltener erfolgt die Betonung der Fassadenecken durch Putzfugenschnitt. Bei Neubauten können die Giebelecken zur Belebung der schlichten Fassaden z. B. durch schlichte Formsteine betont werden.
- (4) Sehr Selten sind historische Gebäude mit Giebelkrönungen. Giebelkrönungen sollten daher auch bei Neubauten nur in Ausnahmefällen ausgeführt werden.

Zone I

Zu 4 + 5) Fassadengliederung, Fassadengestaltung



Gestaltungsempfehlungen

Zone II

4) Fassadengliederung

- (1) Die Gebäude sollten giebelständig, 1-geschossig traufständig mit mittig angeordnetem Zwerchgiebel oder traufständig mit Satteldach ausgebildet werden.
- (2) Die Fassaden sollten auch hier, wie in Zone I, 3 - 5 Fensterachsen besitzen.
- (3) Der Eingang sollte wie in Zone I auf eine Fensterachse bezogen oder seitlich angeordnet werden.
- (4) Die Fassaden sollten hochrechteckige Fensteröffnungen ca. im Maßverhältnis 1:1,5 bis 1:2 besitzen. Querliegende Fensterformate sollten nicht verwendet werden.
- (5) Im Giebel oder Zwerchgiebel kann auch hier ein rundes oder halbrundes Fenster angeordnet werden.

5) Fassadengestaltung

- (1) Die Fassaden sind glatt zu verputzen, aus Ziegelmauerwerk (Blockverband) oder in geschlammtem Ziegelmauerwerk auszuführen.
- (2) In der geschoßtrennenden Zone und Traufzone der historischen Gebäude befinden sich häufig einfach profilierte Gesimse. Die geschoßtrennende Zone und Traufzone können auch bei Neubauten horizontal betont werden.
- (3) Die Giebel- oder Gebäudeecken werden bei historischen Gebäuden z.T. durch profilierte Traufsteine betont. Sie können auch bei Neubauten durch schlichte Formsteine betont werden.
- (4) Die Zwerchgiebel sind durch trennende, einfach profilierte Gesimse als Dreiecksgiebel ausgebildet (Stilelemente des Klassizismus). Das Stilmittel kann in vereinfachter Form übernommen werden. Eine historisierende Nachahmung sollte nicht erfolgen.
- (5) Zum Teil weisen die Fassaden Stilelemente des Klassizismus wie: gedrückte Dreiecksgiebel, Segmentbögen, doppelte Stürze, Lisenen, Pilaster mit korinthischen Kapitelen, Zahnschnittfries, Mäanderband, Flechtband mit Rosetten, Eierstab, Palmetten-Motiv, einfache Reliefs und Putzfugenschnitt auf.
Diese historischen Schmuckelemente sollten unbedingt erhalten werden. Eine Nachahmung ist jedoch abzulehnen.

Zone II

Zu 4 + 5) Fassadengliederung, Fassadengestaltung

