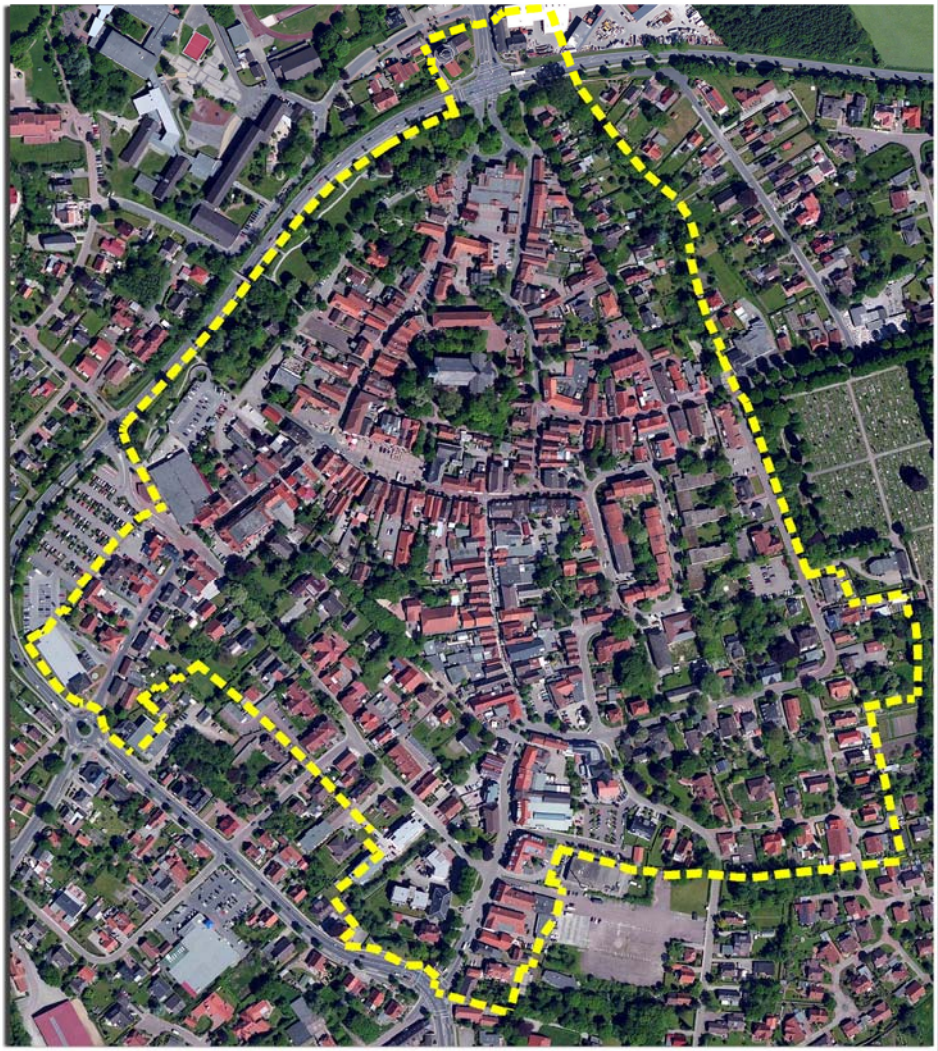
2016

Stadt Esens
Erhaltungssatzung Innenstadt



Entwurf einer Begründung (Stand 19.04.2016)

STADT ESENS

BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE

ERHALTUNGSSATZUNG INNENSTADT ESENS

ENTWURF EINER BEGRÜNDUNG

(Stand 19.04.2016)

Auftraggeber

STADT ESENS
Am Markt 2
26427 Esens

Bearbeitung

Joachim Oltmanns
Tel.: 04971 20610
joachim.oltmanns@esens.de

Auftragnehmer

BONER + PARTNER
Stadtplaner Architekten Ingenieure
Auf der Gast 36A
26316 Varel-Nordseebad Dangast

Bearbeitung

Johann Boner
Dr. Helmut Gramann
Tel.: 04451-85052
jh.boner@ewetel.net
helmut-gramann@ewetel.net

Inhaltsverzeichnis

1.0 Einleitung 6
1.1 Vorwort 6
1.2 Anlass 7

2.0 Die Erhaltungssatzung 12
2.1 Ziele der Erhaltung 13
2.2 Wirkung einer Erhaltungssatzung 15

3.0 Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung 20

4.0 Die städtebauliche Eigenart 26
4.1 Die besondere städtebauliche Eigenart der Innenstadt 26
4.2 Städtebauliche Entwicklung der Innenstadt 28

5.0 Merkmale der städtebaul. Eigenart in Räumen u. an Bauten 35
5.1.0 Räumliche Strukturen 35
5.1.1 Der Innenstadt - Raum 35
5.1.2 Öffentliche und private Räume 38
5.1.3 Platzräume und Freiflächen 41
5.1.4 Elemente der Straßenräume 46
5.1.5 Gliederung und Struktur der Straßenraumwände 49
5.1.6 Quartiere mit abweichender Raumgestalt 52
5.1.7 Die Wertigkeit des örtlichen Bildes 57
5.2.0 Bauliche Strukturen 60
5.2.1 Baukörper und Grundstück 60
5.2.2 Größe und Umrisse der Baukörper 66
5.2.3 Die Gebäudetypen 70
5.2.4 Bewertung der Gestaltqualitäten 76
5.2.5 Fassadengestaltung 85
5.2.6 Dachlandschaften 89
5.2.7 Art und Struktur der Materialien 91
5.2.8 Nutzungen der Gebäude 95

6.0 Hinweise zur Anwendung der Satzung 98

6.1 Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung 98

6.2 Antragsverfahren 98

6.3 Verhältnis zu sonstigen Rechtsvorschriften 100

6.4 Ordnungswidrigkeiten 101

6.5 Inkrafttreten der Satzung 101

7.0 Materialien zu den Themen der Begründung 103

7.1 Karten- und Bildnachweis

7.2 Quellen und weiterführende Literatur

Abb.: 001 Stadt Esens ca. 1880

1.0 Einleitung

1.1 Vorwort

1.2 Anlass

1.0 Einleitung

1.1 Vorwort

Der gebaute und gestaltete Raum ist nicht nur Vorkehrung für unsere Nutzungen, sondern auch Ausdruck des Lebensgefühls und Objekt der Wahrnehmung und Bewertung. An Raum und Bauwerk bemisst sich unsere Erlebnisfähigkeit.

Mit der Erhaltungssatzung wird ein Bekenntnis zur aktuellen Lebens- und Erfahrungssituation abgegeben. Es werden darin Wertschätzungen manifestiert, die auf Lebens- und Sichtsweisen basieren, welche aus Vergleichen der unterschiedlichen Lebenssysteme und Erfahrungssituationen hervorgegangen sind.

Die Begründung zur Erhaltungssatzung Innenstadt Esens dient der Beschreibung des Gegenstands und der Erläuterung der Wertschätzung. In den einzelnen Abhandlungen werden die Bestandteile der Qualitäten Stadtbild, Raumgestalt und Bauwerksgestalt dargelegt, welche die städtebauliche Eigenart der Innenstadt von Esens ausmachen.

Abb.: 002 Ausschnitt aus der Ostfrieslandkarte von David Fabricius von 1592

1.2 Anlass

Eine Siedlung auf den Geesthügel (Stadtmitte von Esens) wird für das 9. Jahrhundert n. Ch. belegt. In einem möglichen frühen Kirchenbau wird eine Relique des Heiligen Magnus bewahrt. Anfang des 14. Jahrhunderts besteht bereits ein größerer Ort an der Friesischen Heerstraße, für den der Ortsname Eselingis urkundlich festgehalten ist. Erstmals als Stadt Esens benannt wird der befestigte Ort, der inzwischen in vielen Auseinandersetzungen eine Rolle spielt, in einem Vertrag von 1540, - nach dem die Stadtsiedlung allerdings ziemlich zerstört worden ist. Seitdem hat sich in Esens kontinuierlich das heutige Stadtbild entwickelt. In der Innenstadt finden wir in den Mauern der Gebäude Teile aus dem 16. Jahrhundert, auf diesen schrittweise aufgebaut, sind die Bauteile bis ins 20. Jahrhundert zu verfolgen. Ebenso sind noch die engen gewundenen Straßenräume und Lohnen vorhanden, wie auch alle späteren Straßen und Wege-Formen. Die Innenstadt Esens zeigt eine charakteristische Form mit einer harmonisch zusammengewachsenen Stadtgestalt.

Das heute bestehende Stadtbild präsentiert augenfällig eine in Ostfriesland herausragende Stadtentwicklungsgeschichte. Bewohner, gewerblich Tätige und Besucher schätzen gleichermaßen die besondere Stadtgestalt. Deshalb beabsichtigt die Stadtvertretung, die Innenstadt mit ihrer Substanz unter den besonderen Schutz dieser Erhaltungssatzung zu stellen.

Abb.: 003 Blick auf den Marktplatz von Westen

Abb.: 004 Karte von Esens um 1670 (stark verzerrte Darstellung)

Die Entwicklung der Innenstadt kann nicht als abgeschlossen gesehen werden. Dem Anspruch der Bewohner und Nutzer, insbesondere der Eigentümer, auf Erhalt und Pflege des qualitätvollen Stadtbildes steht ein erheblicher Nachfragedruck nach wirtschaftlich nutzbaren Gewerbeflächen und qualitätvollem Wohnen entgegen. Hinzu kommen wirtschaftliche Überlegungen, die Grundstücke einer intensiveren Ausnutzung zuzuführen. Solche unterschiedlichen Interessen sind für die Innenstadt nicht neu, denn allein seit 1945 konnten einige verschieden große Geschäfts- und Wohnhäuser in dem Stadtraum errichtet werden, die nur wenig oder gar keinen Bezug zum gewachsenen städtebaulichen Kontext zeigen.

In den zurückliegenden zwanzig Jahren mussten einige Bauvorhaben genehmigt werden, die auf verschiednen Grundstücken eine intensive Ausnutzung bei gleichzeitig baugestalterisch geringem Niveau verwirklicht haben. Die Beispiele zeigen, dass das bisher eingesetzte Instrumentarium des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts für den Erhalt, die Sicherung und die Entwicklung der Qualitäten des innerstädtischen Lebens-, Wohn- und Funktionsraumes nicht mehr ausreicht.

Die Bürger erwarten einen besseren Schutz des Quartiers vor Fehlgestaltung, Qualitätseinschränkung und Verlust des historischen Kulturgutes. Das Baugesetzbuch bietet nach § 172, Abs. 1, Nr. 1 die Möglichkeit, eine Satzung zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt aufzustellen. Eine solche Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges städtebauliches Instrument, das weitergehende Beurteilungen von räumlichen und baulichen Eigenschaften eines Bauvorhabens und dessen Einbindung in das Umfeld erfordert, um eine Planung zu genehmigen. Es kommt dabei vor allem auf die tatsächlich vorhandene Gestaltqualität des Bestandes an und nicht auf einen etwaig „gewünschten Gestaltcharakter“. Die vorhandene Qualität ist aufzuzeigen, um daraus die Vorgaben für ein Bauvorhaben abzuleiten. Prüfung und Genehmigung eines Vorhabens, wie Instandsetzung, Modernisierung, Rückbau oder Er-

neuerung, sind Vorgänge, die der Erfüllung der für das Wohngebiet gesetzten zehn Ziele dienen (s. Kap. 2.1).

Mit der Erhaltungssatzung wird nicht das Ziel verfolgt, die Gebäudesubstanz der Innenstadt zu konservieren, private Investitionen und Veränderungen zu blockieren oder auf eine historisierende Neubebauung hinzuwirken. Es soll eine behutsame Weiterentwicklung, auch unter Beachtung zeitgemäßer Neuerungen und bauordnungsrechtlicher Anforderungen, so z. B. auch zum Klimaschutz, ermöglicht werden.

Abb.: 005a Nordseite Marktplatz

Abb.: 005b Butterstraße von Süden

Abb.: 005c Amtshaus - V.d. Drostentor Nr. 4

Abb.: 005d Molkereistraße Nr 11

2.0 Die Erhaltungssatzung

2.1 Ziele der Erhaltung

2.2 Wirkung einer Erhaltungssatzung

Abb.: 006 Luftbild der Innenstadt von Esens

2.0 Die Erhaltungssatzung

2.1 Ziele der Erhaltung

Die städtebauliche Eigenart des Satzungsgebietes wird in den nachfolgenden Kapiteln 4.0 und 5.0 ausführlich dargestellt und begründet. Aus den Erkenntnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und den Ergebnissen der anschließenden Aufarbeitungen zu den einzelnen Merkmalen der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt lassen sich folgende 10 Erhaltungsziele ableiten:

Erhalt, Sicherung und behutsame Weiterentwicklung

- der städtebaulichen Struktur im Satzungsgebiet im Sinne eines kulturellen Schatzes und eines nachhaltigen Umweltpotenzials,
- der Straßen- und Platzräume als allgemeine Lebens-, Gestaltungs- und Funktionsräume,
- der Positionierung von Haupt- und Nebengebäuden auf den Grundstücken zwecks nachhaltiger Nutzungsvielfalt,
- der Freiflächen und deren Ausgestaltung auf den Grundstücken als Naherholungsraum, Betriebsfläche und in deren Ausprägung als Kulturgut,
- der gewachsenen historischen Bausubstanz als kulturelles Dokument einer ostfriesischen Stadtbaugeschichte,
- der Vielfalt der Gebäudetypen, Baukörper und ihrer Größen,
- der verschiedenartigen Ausprägungen der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden als unwiederbringliches Kulturgut,
- der Dachlandschaften als unwiederbringlichen Bestandteil der Baukultur bei Berücksichtigung der sich verändernden Klimabedingungen,
- untergeordneter Bauteile an den Bauwerken, auf den Grundstücken und im öffentlichen Raum,
- der Nutzungsstruktur mit Gewährleistung des Wohnens, Arbeitens und Konsums bei Vorbereitung auf zukünftige Anforderungen an den Stadtraum und die Bauten.

Abb.: 007 Flurkarte von Esens

2.2 Wirkung einer Erhaltungssatzung

Das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt im § 172,

Absatz 1: Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

Satz 1: zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

In den Fällen von (1)1 bedarf auch die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung.

Das Instrument des Bebauungsplanes dient vor allem zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. In einem bereits bebauten Gebiet ergeben sich unterschiedliche Bestandskriterien pro Grundstück. Der Bebauungsplan kann diese Kriterien aufzeigen und festschreiben. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sind auf den einzelnen Grundstücken sehr genau für das individuelle Objekt in seiner jeweiligen Situation zu formulieren. Der Bebauungsplan würde für jeden möglichen Fall der Veränderung auf einem Grundstück – also für Instandsetzung, Modernisierung, Umbau, Erweiterung, Abriss und Neubau – verbindliche Vorgaben vorhalten müssen, um die Merkmale der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes zu erhalten, zu sichern und eventuell eine gewisse Entwicklung zu ermöglichen. Mit einem Bebauungsplan in der heute vorgegebenen Form hätte sich eine heterogene und doch harmonische Gestalt der Innenstadt, wie vorhanden, wahrscheinlich nicht entwickeln können. Das Instrument eignet sich eher zur Steuerung vom umfassenden und gezielten Veränderungen und Neuerrichtungen.

Die Innenstadtflächen sind fast gänzlich von Bebauungsplänen abgedeckt. Für einzelne Bereiche bestehen aktuelle Änderungen. Im Altstadtkern sind auch spezifische gestalterische Festsetzungen ausgewiesen. Die einzelnen Geltungsbereiche sind in Abb.: 008 aufgestellt.

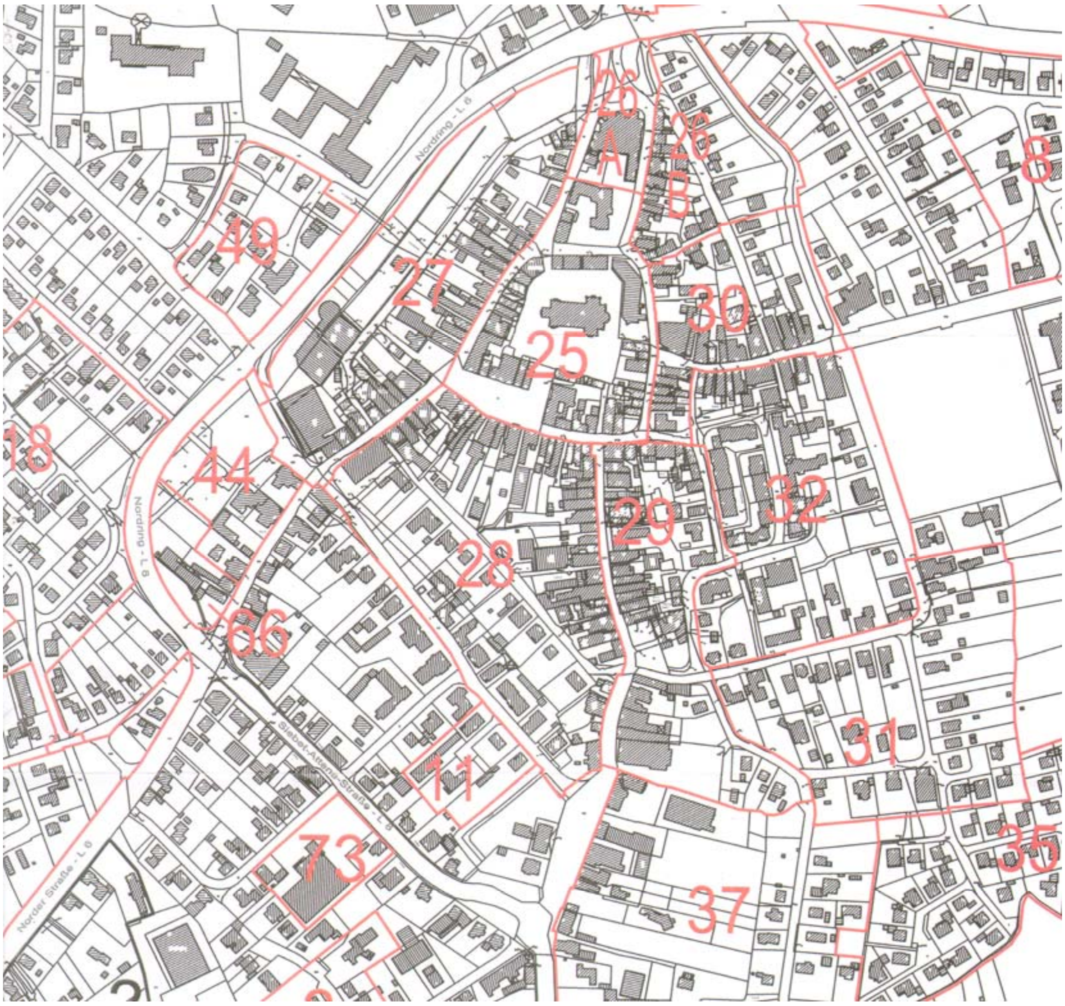


Abb.: 008 Bebauungsplanübersicht

Mit einer Erhaltungssatzung kann vor allem dem Erhalt der charakteristischen Eigenart eines Gebietes gedient werden. Diese Satzung enthält keine detaillierten gestalterischen Festsetzungen wie der Bebauungsplan, sondern sie erfasst ein Gebiet mit besonders qualitätvoller städtebaulicher Eigenart. In dem Geltungsbereich sind für die Erhaltung des räumlichen und baulichen Charakters alle Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Bestand zu prüfen und eventuell anzupassen. Gemäß festgelegten Erhaltungszielen sind dann beantragte Veränderungen an Bauten oder beabsichtigter Abriss und geplanter Neubau nach den im einzubeziehenden Bewertungsraum erkannten Gestaltkriterien zu beurteilen und gegebenenfalls auszurichten.

Die zuvor aufgeführten 10 Ziele (Kap. 2.1), die mit der Erhaltungssatzung verfolgt werden, beinhalten in gestaffelter Reihenfolge alle Aspekte einer städtebaulichen und baulichen Charakteristik der Innenstadt Esens.

Ziel 1 betrifft die Gesamtstruktur des Innenstadtraums; angestrebt werden damit die Erhaltung und die Sicherung der bestehenden städtebaulichen Gesamtgestalt im Geltungsbereich. Gemeint sind die sichtbaren, erlebbaren und nutzbaren Elemente, aus denen sich die öffentlichen und privaten Räume des charakteristischen Gebietes zusammensetzen, einschließlich ihrer kulturellen Bedeutung.

Die so hoch bewerteten Qualitäten des Stadtraums sind nicht auf einmal vorhanden gewesen, sondern haben sich über Jahrzehnte erst entwickelt. Nutzungen und Erfahrungen der Menschen in der Stadt sowie Anforderungen von außen auf die Stadt verursachen und begründen deshalb auch zukünftig eine weitergehende Entwicklung. Ziel 1, wie auch die folgenden, berücksichtigt eine Weiterentwicklung, die aber nur behutsam erfolgen kann, in dem die Charakteristik des Gebietes nicht verlorengeht oder auch nicht verfälscht wird.

Statt erkannter Merkmale und Eigenschaften in einem einmaligen Status mit einem Bebauungsplan festzuschreiben, kann vergleichsweise mit der Erhaltungssatzung (entsprechend Ziel 1 und folgenden) der Stadtraum als eine nachhaltige Umwelt entwickelt werden. Das heißt, die Struktur als wahrnehmbare Qualität des Lebensraums Innenstadt ist zum Wohl auch zukünftiger Generationen zu bewahren.

Die nachfolgenden Ziele ergänzen Ziel 1 in den verschiedenen Teilaspekten. Das letztgenannte Ziel 10 formuliert Wohnen, Arbeiten und Konsum als zu erhaltene Nutzungen. Dabei sind die unterschiedlichen Formen, wie heute vorhanden, eingeschlossen. Die Ausprägung der Aktivitäten wird sich auf Grund von gesteuerten oder schleichenden Änderungen der Lebensbedingungen und anderer Vorgänge entwickeln. Damit sind neue Anforderungen an den Stadtraum insgesamt und an die Baulichkeiten im Einzelnen verbunden. Solche Entwicklungen gilt es zu erkennen und behutsam zu handhaben, um die hochwertige Lebensqualität der Innenstadt nicht zu beeinträchtigen.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

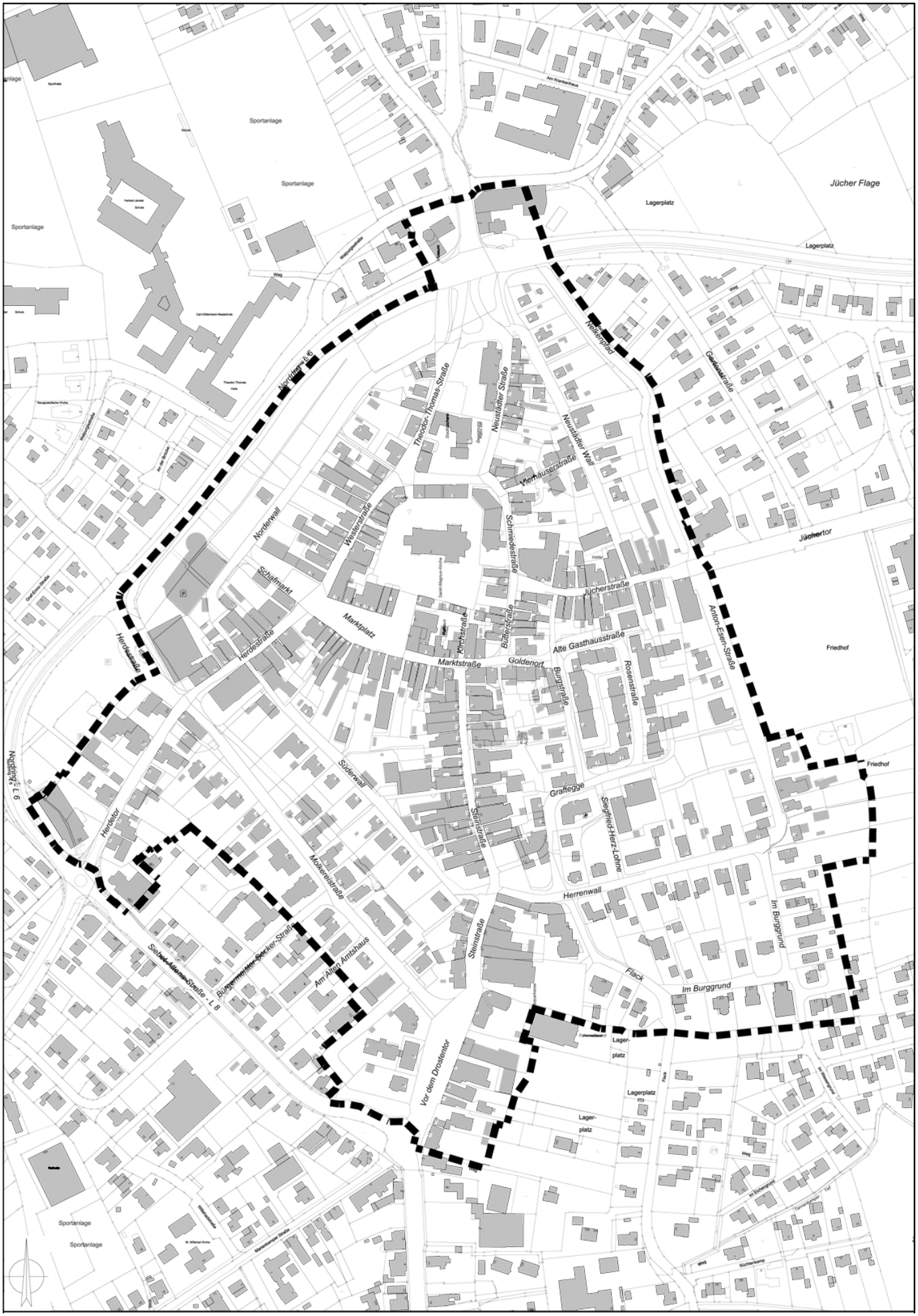


Abb.: 009 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

3.0 Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung erfasst den wesentlichen Teil der Innenstadt von Esens. In dem im räumlichen Zusammenhang stehenden Geltungsbereich gilt es die charakteristische Stadtgestalt zu erhalten und zu sichern, aber auch eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen (s. Kap. 2.1).
Das Satzungsgebiet weist ein nachvollziehbares Miteinander von verschiedenen Qualitäten auf, das sind u. a. die vielfältigen individuellen Stadträume, die zahlreichen unterschiedlichen Gebäudearchitekturen, die augenfällige städtebauliche Entwicklung der Innenstadt bis zum 20. Jahrhundert und das aktive Leben in der gewachsenen historischen Substanz. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in Abb.: 009 dargestellt.

Zum einen wird der bis Mitte des 18. Jahrhunderts innerhalb Wall und Graben liegende Altstadtbereich erfasst, dazu der wesentliche Bereich der früheren Burg bzw. Schlossanlage samt Vorburg. Zum anderen werden die schon früh bebauten Straßenstücke außerhalb der Befestigung vor dem Herdetor und vor dem Drostentor einbezogen. Da die Stadt immer nach Süden ausgerichtet war, ist nach Aufhebung der Befestigung die Innenstadt mit der Bebauung des Süderwalls und der Molkereistraße – ehemaliger Weg vor dem Graben (Abb.: 011) - erweitert worden. Die neuzeitliche Bebauung südlich der Molkereistraße – bis zur Sibet-Attena-Straße – leistet keinen ausreichenden Beitrag zur städtebaulichen Eigenart der Innenstadt und wird deshalb nicht einbezogen.

Im freigeräumten Bereich der – aus der Burg erwachsenen – Schlossanlage (s. Abb.: 015) wurde nach Erschließung durch die Straße Herrenwall bereits Anfang des 19. Jahrhunderts mit einer Neubebauung begonnen. Hier sind eine Reihe von denkmalwürdigen sowie zwei denkmalgeschützte Gebäude zu finden. Die erhaltenswerte Bausubstanz und die weitere Bebauung an der Ostseite der Anton-Esen-Straße und an den Straßen Flack und Im Burggrund stellen den Rand der ehemaligen Schlossanlage dar. Herrenwall und Im Burggrund sind somit ein gewachsener Bestandteil der heutigen Innenstadt auf historischem Grund

(s.Abb.: 010).Die Anton-Esen-Straße verläuft auf dem ehemaligen Stadtgraben. Da außerhalb des ehemaligen Schlossbereichs an der Ostseite der Anton-Esen-Straße nur der neue Friedhof (ab 1837) angelegt worden ist, endet die Innenstadt hier nach Osten.

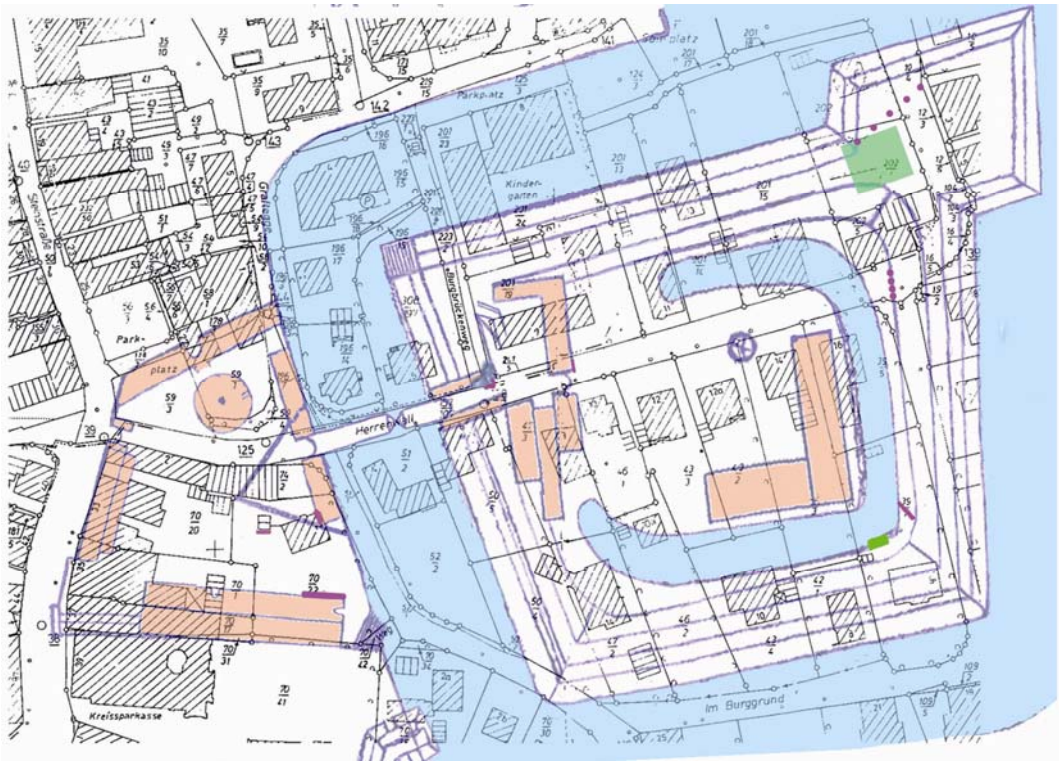


Abb.: 010 Katasterplan mit rekonstruierter Burganlage

In Fortsetzung nach Norden – über die Jücherstraße hinaus – ist noch der alte Stadtgraben vorhanden. Die heutige Bebauung des Stadtgrabens, an der parallel verlaufenden Gartenstraße, leistet keinen sichtbaren Beitrag zur städtebaulichen Eigenart der Innenstadt. So ist der Satzungsbereich mit der Anton-Esen-Straße und dem Nelkenweg ostseitig zu begrenzen.

Eingeschlossen sind somit die Wohnungsbauten aus den 1970-er Jahren im ehemaligen Altstadtbereich an der Burg- und an der Rosenstraße. Die Bebauungen zwischen Rosen- und Burgstraße wie auch die Wohnbauten mit rückwärtigen Flügeln ostseitig der Rosenstraße stellen zusammen als eigenständiger Raum einen ausgegrenzt maßstabgebenden Anteil im sonstigen städtebaulichen Zusammenhang der alten Innenstadt dar. Auch bildet die Reihung von Einfamili-

enhäusern im Siedlungshaus-Stil (ab 1950 entstanden) auf der Ostseite des Neustädter Walls ein besonderes Ensemble. Diese Bebauung auf dem Wall ist aber ein integrierter Bestandteil des gewachsenen Innenstadtbildes geworden.

Die Peldemühle (von 1850) und die Mammen'sche Kaufmannsvilla (~ 1910) an der Einmündung Bensersieler Straße in den Nordring sind erste Schritte einer Hinwendung der alten Stadt auch nach Norden. Beide Gebäude werden deshalb in der Erhaltungssatzung mit einbezogen.

Das Satzungsgebiet wird im Nordwesten von dem verbliebenen Wasserlauf des ehemaligen Stadtgrabens – parallel zum Nordring – begrenzt. Die Bebauung auf der Nordwestseite der Straße leistet keinen Beitrag zur städtebaulichen Eigenart der Innenstadt.

Die Abgrenzung des charakteristischen Innenstadtraums lässt die Parkplatz- und Bushalte-Flächen in der Ostecke aus. Sie verläuft rückwärtig der Westseiten-Bebauung an der Straße Herdetor bis an den Nordring und schließt dort im weiteren Verlauf die Einmündung der Straße Herdetor in den Nordring mit ein. Rückwärtig der Ostseiten-Bebauung Herdetor wird der Satzungsbereich bis zu der südlichen Grenze der Südseiten-Bebauung an der Molkereistraße festgelegt.

Ebenso wie der beidseitig bebaute Straßenraum Herdetor gehört der bebaute Straßenraum Vor dem Drostentor bis zur Einmündung in die Sibet-Attena-Straße in den städtebaulichen Zusammenhang der Innenstadt. Nach Westen begrenzt der Wasserlauf des historischen Amtshaus-Grundstückes und nach Osten die Rückseite der dortigen Gebäude den Geltungsbereich. Die Bebauung im Zwickel Steinstraße – Herrenwall - Flack wird in den Satzungsbereich eingeschlossen, um den historischen Grund Vorburg mit Kalkwarf und Schlossanlage als Innenstadt-Entwicklungsfläche vollständig zu erfassen (s. Abb.: 010).

Die Grundstücke an der Nordostseite der Sibet-Attena-Straße – beidseitig der Bürgermeister-Becker-Straße – bleiben vom Satzungsbereich ausgenommen. Die

dort befindliche Bebauung lässt keinen Zusammenhang zum städtebaulichen Raum der Innenstadt erkennen. Einzelne erhaltenswerte Gebäude und der städtebauliche Raum der Sibet-Attena-Straße und im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße bleiben eventuell einer gesonderten Bewertung vorbehalten.

Das Satzungsgebiet erfasst somit die nachmittelalterliche Altstadt, die Flächen der umlaufenden früheren Befestigungsanlagen, den Bereich der ehemaligen Burg- und Vorburg-Anlage, die Siedlungsbereiche an den Ausfallstraßen vor den ehemaligen Herde- und dem Drostentor sowie die Wall und Graben nach Süden überschreitende frühe Bebauung (an der Molkereistraße) zwischen den Ausfallstraßen (Abb.: 011). Die unterschiedlichen Straßen- und Platzräume, die Bauten aus den verschiedenen Entstehungszeiten werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben und analysiert, um deren Beitrag zur besonderen städtebaulichen Eigenart der Innenstadt zu bewerten.

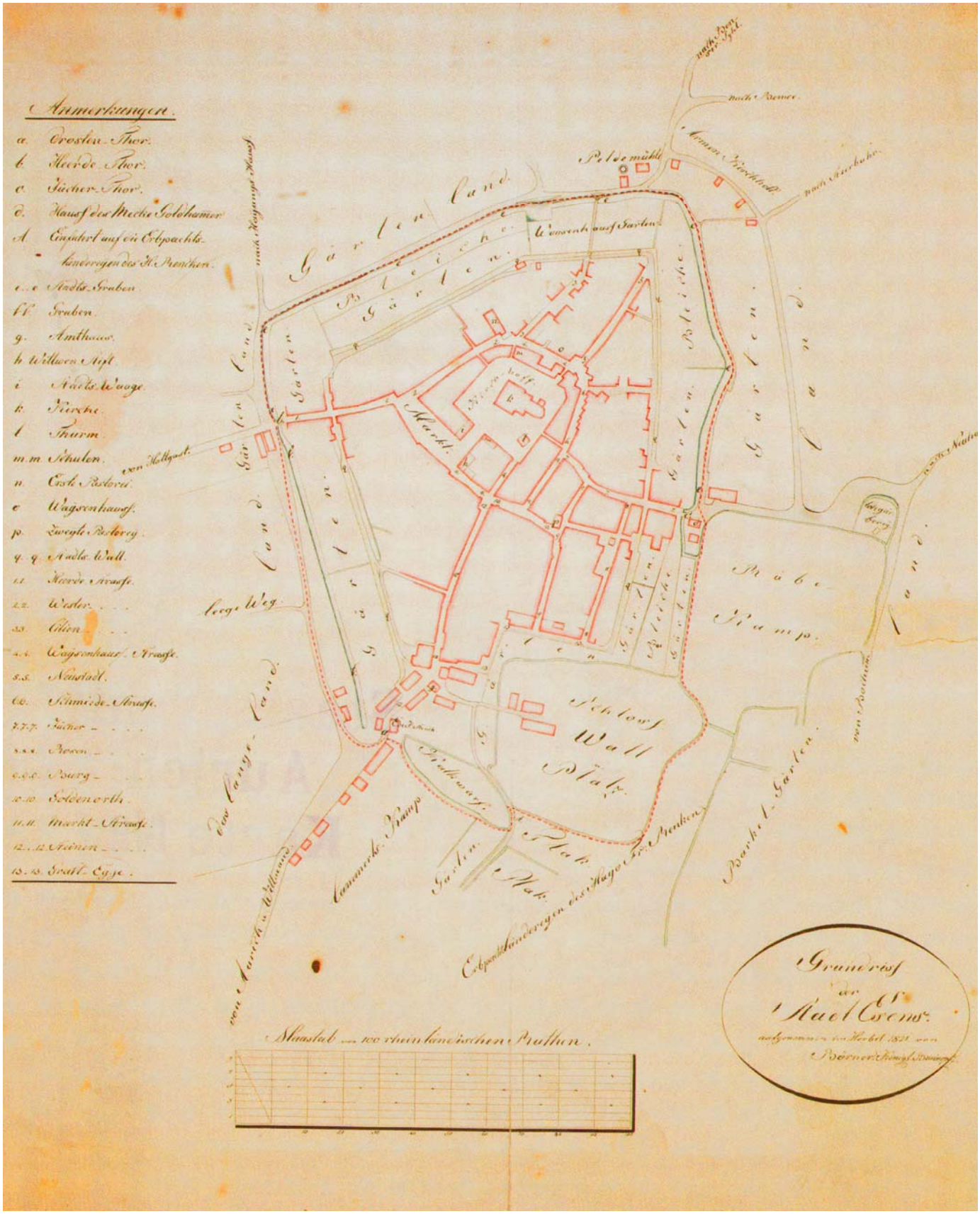


Abb.: 011 Karte des königlichen Bauinspektors Börner von 1821

Die städtebauliche Eigenart

4.1 Die besondere städtebauliche Eigenart der Innenstadt Esens

4.2 Städtebauliche Entwicklung der Innenstadt

4.0 Die städtebauliche Eigenart

4.1 Die besondere städtebauliche Eigenart der Innenstadt

Das charakteristische Bild der Stadt wird geprägt durch den Altstadtkern innerhalb der ehemaligen Wallanlagen und die jüngeren Erweiterungsbereiche über diese hinaus im Südwesten und im Nordosten. Vom höchsten Punkt des Stadthügels, dem Standort der St. Magnuskirche, zieht sich ein über Jahrhunderte gewachsener Stadtraum bis an ablesbar einfassende Grenzlinien, die sich aus Nordring, Nelkenpfad, Anton-Esen-Straße, Im Burggrund und Sibet-Attena-Straße ergeben. In diesem Raum befinden sich der frühe Siedlungsmittelpunkt Kirche und ehemaliger Kirchhof, die mittelalterlichen schmalen aber tiefen Grundstücke mit einer engen meist ein- oder zweigeschossigen Bebauung, der alte Marktplatz unterhalb der Kirche und die mittelalterlich engen und gewundenen Straßenräume. Schon breiter in der Form setzen sich diese Straßen über die ehemaligen Stadttore fort mit einer sich schrittweise öffnenden Gebäudestruktur.

Die traditionelle enge Wohn- und Geschäftshaus-Bebauung aus dem Altstadtkern geht in den Bereichen der vormaligen Stadt- und Burgbefestigungen in eine offenere Wohngebäude-Bebauung über; nur entlang Herdetor und Vor-dem-Drostentor befinden sich vermehrt auch gewerblich genutzte Gebäude. Die alten und die neueren Innenstadträume sind mit ihren variierenden Bebauungsstrukturen, ihren verschiedenen Bauweisen, den zeitabhängig variierenden Gebäudearchitekturen, den angebotsspezifisch zusammenwirkenden Nutzungen sowie den sich unterscheidenden Funktionsbereichen alle durch jeweils allmählich stattfindende Übergänge miteinander verwoben und eng vernetzt. Sie bilden zusammen einen harmonischen Stadtraum, in dem die einzelnen Teile nicht beliebig ausgetauscht werden können.

Die durch die halbkreisförmige Ringstraße mit drei Eingangsstraßen gut erschlossene Stadtmitte bietet sich dem Besucher, dem die Aktivitäten suchenden Nutzer

und dem Bewohner als ein offensichtlich zusammenhängendes Ganzes an. Die überkommene und neuzeitlich ergänzte Gestalt der Innenstadt und die darin verwobenen Funktionen stellen ein unverwechselbares urbanes Angebot dar, das sich deutlich von denen anderer Kleinstädte auf der ostfriesischen Halbinsel abhebt, die etwa eine ähnliche Entstehungsgeschichte aufweisen.

Die städtebauliche Eigenart der Innenstadt von Esens wird in den nachfolgenden Kapiteln im Einzelnen aufgezeigt und das Zusammenwirken der verschiedenen Beiträge erläutert.

Abb.: 012 Jücherstraße von Osten

Abb.: 013 Steinstraße von Süden mit Geldbrunnen

Abb.: 014 Bebauungsplan Esens von 1906

4.2 Städtebauliche Entwicklung der Innenstadt

Eine Siedlung „Eselinge“ an einer „Magnus-Kirche“ hat bereits in der Mitte des 12. Jahrhunderts auf dem heute noch nachvollziehbaren Geesthügel bestanden. Das heutige Kirchengebäude (erb. 1848-54) steht an derselben Stelle wie der mittelalterliche Kirchenbau (1847 abgerissen); der heutige Kirchhof ist der mittelalterliche Friedhof. Die allseitige Bebauung um den Kirchhof herum war immer nach außen zu den umgebenden Straßen ausgerichtet. Der historische Marktplatz hat allezeit als Mittelpunkt des städtischen Lebens und des Handels gedient. Zur Kirche bestanden nur schmale Wege von allen Seiten zwischen Häusern über den Kirchhof, sowie die Kirchstraße in Verlängerung der Steinstraße und der später durch Gebäudeabriss verbreiterte Zwischenplatz (Abb.: 004).

Der bauchige Platzraum des Marktes und die Straßenräume – Wester-, Waisenhaus-, Schmiede- und Marktstraße – spiegeln die ursprüngliche Siedlungsform um den Kirchhügel herum wieder. Alte Anbindungen an das Umland sind die Herdestraße nach Südwesten; die Steinstraße (älteste befestigte Straße) nach Süden und die Jücherstraße nach Osten.

Nach 1461 (Vereinigung der Herrschaften Esens, Stedesdorf und Wittmund) wird eine Burg südöstlich der Siedlung angelegt. Der Ort entwickelt sich weiter vom Kirchhügel mit Marktplatz zur Burg hin und wird nach 1500 mit Wall und Graben befestigt. Die Stadtfestung (wohl 1538 Stadtrecht) bekommt drei Ausgänge, aber kein Tor nach Norden. Nach mehreren Kleinkriegen werden 1540 die Stadt und die Burg zerstört. Einer der Gründe, dass heute keine Bauten aus dem 16. Jahrhundert zu sehen sind. Eine Neubebauung findet aber im Wesentlichen auf dem alten Stadtgrundriss statt. Die mittelalterlichen Straßenverläufe Herde-/Westerstraße und ihre Weiterführungen Theodor-, Thomas- sowie Herdetorstraße, die Stein-/Kirchstraße mit Weiterführung Vor dem Drostentor, des Weiteren die Waisenhaus-, Schmiede-, Butter-, Marktstraße und Goldenort, wie auch die

Jücher-, die Vierhäuser-, die Burgstraße und die Graftegge sind bis heute aus der Zeit nach zu vollziehen.

Ab 1547 baut eine neue Herrschaft die Befestigungsanlagen wieder auf. Die Burg wird zur Schlossanlage umgebaut. Ab 1600 aber ist Esens nur noch Nebenresidenz des ostfriesischen Grafenhauses. 1744 kommt Ostfriesland – so auch Esens – zu Preußen. Esens ist keine Residenzstadt mehr. Die Befestigungsanlagen sind marode, das Schloss verfällt, die Festung Esens wird aufgehoben. Die Schlossanlage wird abgebrochen, Teile der Wälle werden abgetragen und die Gräben teilweise zugeschüttet. Eine Straße, Herrenwall genannt, wird 1830 durch das Gebäude der ehemaligen Burg angelegt. Die Stadt wird nach Süden über den alten Graben hinaus allmählich erweitert; bevorzugt werden die Straßen Vor dem Drostentor und Herdetor bebaut.

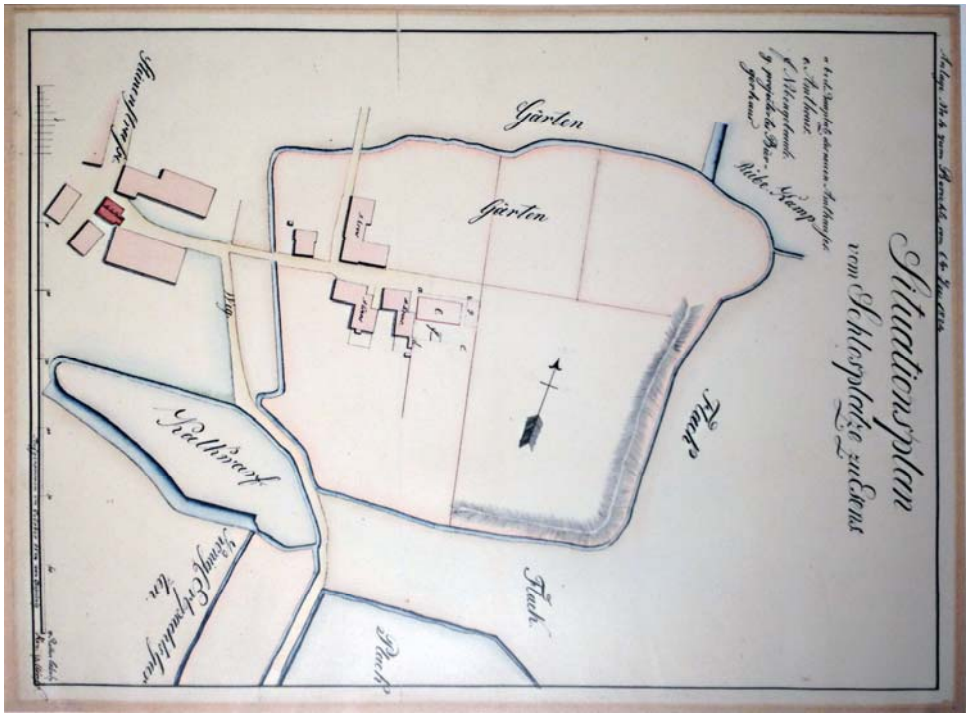


Abb.: 015 Ehemaliger Schlossbereich um 1824 (Bauinspektor Börner)

Ein umfassender Stadtbrand vernichtet 1860 die gesamte Gebäudesubstanz im Westen und im Norden der Innenstadt, ca. ein Drittel aller Häuser der Stadt. Mit dem Wiederaufbau werden die Straßenräume Wester- und Herdestraße nach Westen verbreitert sowie die Theodor-Thomas- und die Neustädter Straße erweitert.

Erst im 20. Jahrhundert entsteht die Bebauung außerhalb der alten Walllinien im Bereich der ehemaligen Festungsgräben und im ehemaligen Burgbereich, wie auch die Stadt nach Norden geöffnet wird. Die Linienführung der Theodor-Thomas- und der Neustädter Straße wird über den neuen Nordring an die Landstraße nach Bensersiel angeschlossen. An der Straße der Molkerei entstehen auch Wohnhäuser. (s. Abb.: 014)

Ein schwerer Bombenangriff 1943 und weitere Angriffe danach zustören ca. 15 % und beschädigen mehr als die Hälfte der Gebäude der Innenstadt.

Der Wiederaufbau nach dem Krieg eröffnet gleichzeitig neue Bauweisen in der Innenstadt, wie z. B. Einzelhausbebauung auf dem Neustädter Wall. Die erste Stadtsanierung ab 1970 lässt an der Burg- und der Rosenstraße eine – für Esens neue – verdichtete Wohnbebauung entstehen. 1974 entsteht in der Steinstraße die erste Fußgängerzone in Ostfriesland. Ab 1974 wird ein neues Verkehrskonzept umgesetzt. Mit Beginn der 1980-er Jahre entstehen auch einige Wohn-, Gewerbe und Zweckbauten, die vor allem an ihren Standorten in Größe, Form und Struktur nicht mehr den Maßstäben des umgebenden Raumes entsprechen. Die Erhaltungssatzung soll dazu beitragen, die Beeinträchtigung des charakteristischen Ortsbildes zukünftig zu vermeiden.

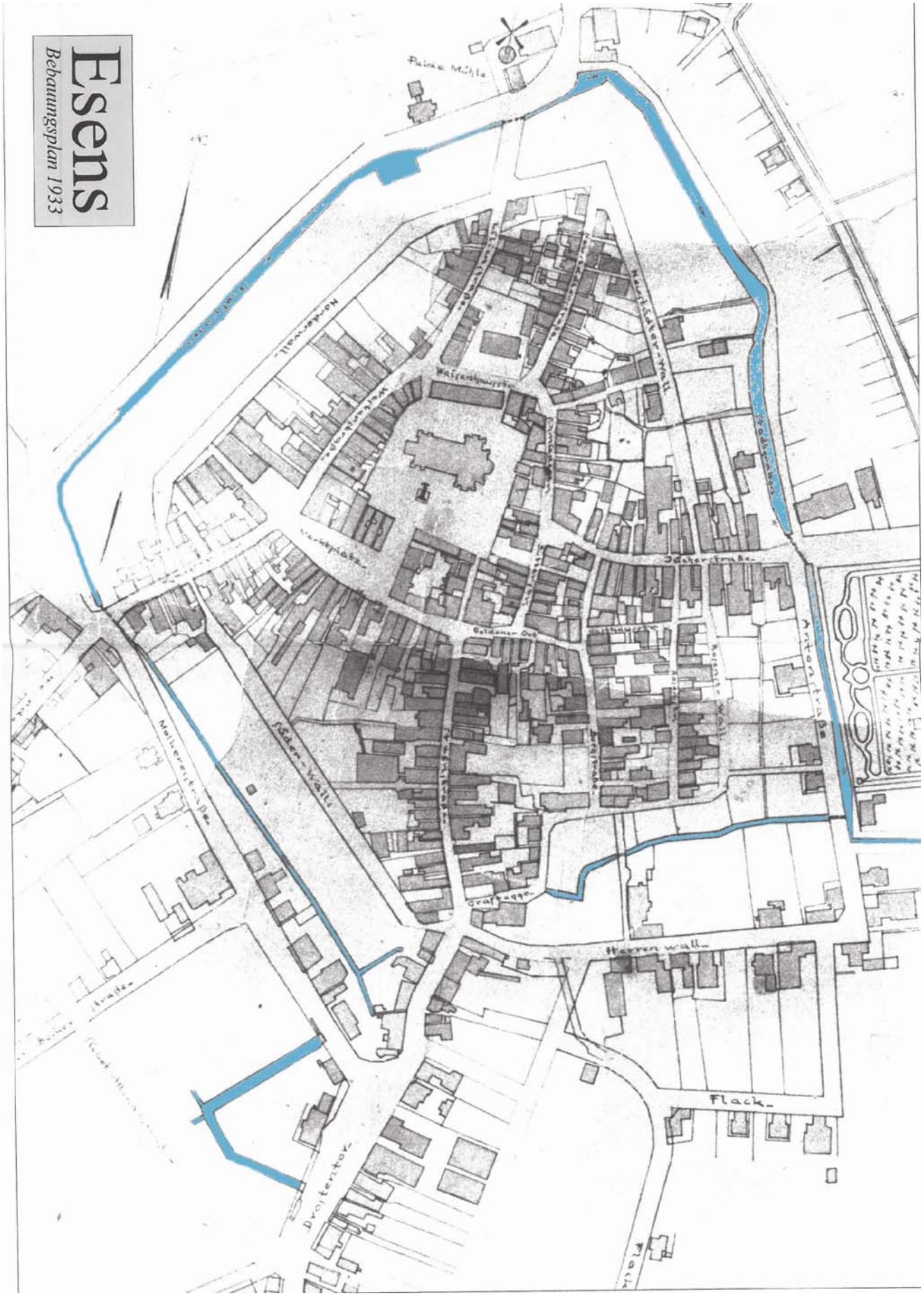


Abb.: 016 Bebauungsplan Esens 1933

5.0 Merkmale der städtebaulichen Eigenart in Räumen und an Bauten

5.1.0 Räumliche Strukturen

5.2.0 Bauliche Strukturen

5.1.0 Räumliche Strukturen

5.1.1 Der Innenstadt-Raum

5.1.2 Öffentliche und private Räume

5.1.3 Platzräume und Freiflächen

5.1.4 Elemente der Straßenräume

5.1.5 Gliederung und Struktur der Straßenraumwände

5.1.6 Quartiere mit abweichender Raumgestalt

5.1.7 Die Wertigkeit des örtlichen Bildes

5.0 Merkmale der städtebaul. Eigenart in Räumen u. an Bauten

5.1.0 Räumliche Strukturen

5.1.1 Der Innenstadt - Raum

Der Altstadtkern von Esens im Norden und die Stadterweiterung nach Süden stellen einen zusammengehörenden Entwicklungsraum dar, der sich aus der topografischen Situation der alten Stadt ergibt. Den innerstädtischen Raum umgibt ein künstlich geschaffener Rahmen mit den Landesstraßen – Trassen Sibet-Attena-Straße (L 8) und Nordring (L 6) an der westlichen Flanke und durch den Stadtgraben, den Nelkenpfad, die Anton-Esen-Straße und Im Burggrund an der östlichen Flanke. Der Verlauf der augenfällig einrahmenden Straßen und Wege ist nicht von natürlichen Gegebenheiten verursacht oder gar zufällig geformt worden.

Die äußere Form des inneren Stadtgrundrisses ergibt sich aus der Lage von Wällen und Gräben zur Befestigung von Stadt und Burg im 16. Jahrhundert. Gleichsam parallel zu den Verteidigungsanlagen beginnt die Stadtsiedlung sich ab Ende des 18. Jahrhunderts – vor allem nach Süden – in die Freiräume der inzwischen nicht mehr benötigten Wälle und Gräben der Stadtbefestigung und in die ehemalige Burgfläche zu erweitern (Abb.: 022).
Die später entwickelten Siedlungsflächen, außerhalb der oben genannten Innenstadtgrenzen, stehen nur im siedlungsgeografischen, aber nicht im kulturhistorischen und urbanen Zusammenhang mit dem Innenstadtraum - einzelne Splitter wie z. B. der Stadtmühlenbereich davon ausgenommen.

So bedeckt der Innenstadtraum alten historischen Boden. Die Menschen schufen dort die urbane Dichte, um gesichert zu existieren und ihre Fähigkeiten im Miteinander zu entfalten. Bis heute dient die Innenstadt den gleichen Zielen. Hier ist alles vorhanden, was man zum Leben braucht, und wenn es zu eng

wird, zieht man den Randbereich mit ein, der schon vorher Teil der zentralen Siedlung gewesen ist, wenn auch mit besonderer Zweckbestimmung.

In dem definierten zentralen Raum der Stadt verbindet ein Netz von Plätzen, Straßen, Wegen und Gassen alle Anlaufpunkte der innerstädtischen Nutzung wie z. B. Wohnen, Arbeiten oder Konsumieren und des Erlebnisses wie z. B. Freizeitgestaltung, Kulturgenuss oder Bildung. Dabei findet sich die beschriebenen äußere Form der Innenstadt – entwicklungsgeschichtlich begründet - in der Struktur des Straßennetzes im Inneren wieder (s. Kap 5.1.2).

Bildlich gesehen ist der Stadtkerngrundriss bis in den Mittelpunkt – Standort St. Magnus-Kirche – in der Form einer Glocke nachzuvollziehen, die im Norden aufgehängt ist. Noch heute ist zu erkennen, dass die Stadt bis in jüngster Zeit nach Norden geschlossen war. Folglich ist die Innenstadt stärker nach Süden gewachsen. Die mittelalterlich geschwungen verlaufenden Straßenräume Wester-/Herdestraße/Herdetor und Schmiede-/Butter-/Markt-/Steinstraße/Vor dem Drostentor binden den südlichen Innenstadtbereich an den Mittelpunkt.

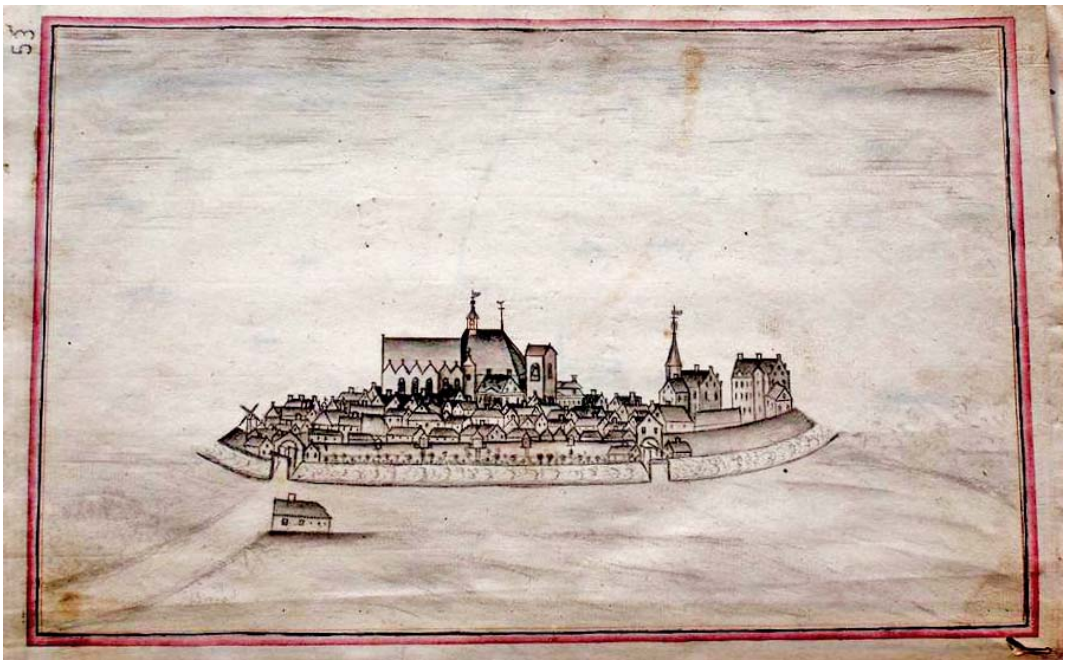


Abb.: 017 Kolorierte Stadtansicht von Süden, 1714 (Schneider)

Ein Aquarell von 1714 (Abb.: 017) zeigt die Hauptansicht der Stadt von Süden. Deutlich sind die erhöht stehende Kirche und die Burganlage dargestellt. Beide Dominanten werden durch die Hautschwerlinie, Steinstraße verbunden, die auch heute noch die wichtigste Straße der Innenstadt (Fußgängerzone) ist.

So bietet der historisch gewachsene Innenstadt-Raum in Form und Gliederung ein unverwechselbares abgeschlossenes Bild, das eine Grundlage der Attraktivität Esens für Bewohner und Besucher gleichermaßen ausmacht.

Die städtebauliche Eigenart betreffend:

Die Abgrenzung des im Zusammenhang gewachsenen Innenstadt-Raums korrespondiert mit der Struktur des Straßennetzes im Inneren.

Die äußere Form der Innenstadt und die innere strukturelle Gliederung stellen ein besonderes städtebauliches Merkmal dar, das nicht verändert werden darf.

5.1.2 Öffentliche und private Räume

Die Erhaltungssatzung als kommunales Gesetz bezieht sich auf öffentliche und auf private Flächen und die darauf befindlichen Baulichkeiten und die vorhandene Gestaltung. Sie soll bewirken, dass die charakteristischen und die – aus geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen - schützenswerten Bestandteile eines abgegrenzten Raumes erhalten bleiben. Kommune und private Grundstücks- und Gebäudeeigentümer unterliegen der Pflicht, mit ihren Baulichkeiten auch den Erhalt der städtebaulichen Gestalt zu sichern. Alle Veränderungen an den einzelnen Bestandteilen der erhaltenswerten Gestalt sind deshalb sorgsam und verantwortlich abzuwägen.

Der innerstädtische Raum besteht aus öffentlichen und privaten Anlagen, die gemeinsam die Stadtgestalt bilden und das jeweilige Ortsbild prägen. Ein Straßenraum setzt sich beispielsweise aus den gestalteten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie den seitlichen meistens privaten Bauten, Bauteilen, Nebenlagen und Grünbestand zusammen. Alle Bestandteile unterliegen den Zielen der Erhaltungssatzung (s. Kap. 2.1).

Eingriffe in den öffentlichen Bestand mit Veränderung der erhaltenswerten städtebaulichen Gestalt hat die Kommune mit der Verwaltung unter Hinzuziehung von Fachleuten vorzubereiten und in den Fach- und Entscheidungsgremien unter Beteiligung der Öffentlichkeit abzuwägen und zu beschließen.

Von den privaten Eigentümern geplante Eingriffe und Veränderungen an dem Grundstück, an der Gebäudesubstanz und an den Außenanlagen, die zur erhaltenswerten städtebaulichen Gestalt beitragen bzw. durch Veränderung diese beeinträchtigen können (BauGB § 172(3)), unterliegen nach dieser Satzung der Genehmigung durch die Kommune (s. Kap. 6.1).

Viele Nutzungen von Gebäuden und Freiflächen bedürfen bestimmter baulicher Voraussetzungen. Zum Beispiel benötigt der Handel Flächen in den Erdge-

schossen, mit großen Fenstern für die Warenpräsentation im öffentlichen Raum, öffentliche Zufahrt zum privaten Grundstück und Kfz.-Stellplätze auf dem Grundstück oder auf öffentlicher Fläche in nächster Nähe. Wohnnutzung in demselben Gebäude findet bevorzugt abgesetzt von gewerblichen Aktivitäten statt; z. B. abgewandt vom Straßenbetrieb oder in den Obergeschossen. Fenster von Wohnungen dienen dem Lichteinfall und Ausblick und nicht der Warenpräsentation.

Zum Wohnen gehören die Kfz.-Zufahrt und der Stellplatz am Haus, aber auch gebäudenahe Erholungsmöglichkeit im Freien. Ein Tausch dieser Funktionen setzt wesentliche Veränderungen im und am Gebäude, auf dem Grundstück und evtl. im angrenzenden öffentlichen Raum voraus. Die Gestalt des Gebäudes und das Umfeld würden augenfällig verändert werden. Das gewohnte Bild des räumlichen Straßenabschnittes könnte durch störende Abänderungen der gewachsenen Gebäudearchitektur und Umbauten in den gebäudenahen Freiflächen stark beeinträchtigt werden.

Ein Stück Attraktivität des erhaltenswerten Straßenraums, eventuelle künstlerisch, geschichtlich und gestalterisch wertvolle Bestandteile dieses Innenstadtbereichs sind gefährdet, wenn nur die Umnutzung von Gebäuden nach Niedersächsischer Bauordnung zu genehmigen wäre, da die Bauordnung keine ausreichende Einwirkung auf die Baugestaltung zulässt. Auf der Grundlage einer rechtskräftigen Erhaltungssatzung kann die Kommune auf eine beantragte Veränderung förderlich einwirken und eventuell gleichzeitig auch ergänzende Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum mit dem Antragsteller abstimmen.

<u>Die städtebauliche Eigenart betreffend:</u>

Die wechselseitige Wirkung der baulichen Anlagen im öffentlichen und privaten Raum auf das Ortsbild eines Bereichs kann nur im Einvernehmen der Beteiligten im Zuge eines Genehmigungsvorgangs nach Erhaltungssatzung erfolgreich abgearbeitet werden (Kap. 6.2).

Abb.: 018 Öffentliche Räume: Straßen, Plätze, Wege und Freiflächen

5.1.3 Platzräume und Freiflächen

In der Innenstadt befinden sich drei klassische Platzsituationen, die in Art und Größe aus der mittelalterlichen Entstehungszeit überkommen sind.
Der Kirchplatz (Kirchplatz mit Kirchstraße) und der Marktplatz (Am Markt und Marktstraße) liegen nebeneinander, durch einen kleinen Hof verbunden, im Zentrum des Altstadtareals. Der Drostentorplatz (Vor dem Drostentor) (Abb.: 019) lag bis zur Öffnung der Befestigung als Handelsplatz vor dem Tor. Ein weiterer, aber kleinerer Platzraum (Schafmarkt), im Westen an den Marktplatz anschließend, ist erst bei der Neubebauung nach 1840 unbebaut geblieben und durch Abriss eines Gebäudes (2015) noch vergrößert worden.

Abb.: 019 Amtshaus am Platz Vor dem Drostentor

Der Kirchplatz war ursprünglich der Kirchhof (Friedhof) rund um die St. Magnus-Kirche herum, über den man zwischen den umfassenden Gebäuden hindurch zur Kirche ging. Die weitergehenden Nutzungen konnten erst nach Schließung als Begräbnisplatz erfolgen. Die parkähnliche Gestaltung mit Teilflächen für Wochenmarkt, Freizeitaktivitäten und Veranstaltungen dienen in die-

ser historischen Stadtmitte der Kommunikation und der Naherholung von Bürgern und Gästen. Im Norden ist über die ehemalige Waisenhausstraße hinaus die Innenfläche des Hauses der Begegnung in die Freiraumgestaltung mit einbezogen worden.

Die Kirchwarf mit dem ehemaligen Kirchhof ist allseitig von Straßenräumen ähnlich einer Ringstraße umfasst. Deren innere Bebauung ist mit den Hauptfassaden zu den umlaufenden Straßen ausgerichtet. Die Gebäuderückseiten schließen den eigentlichen Kirchplatz im Norden (ehemalige Schule), im Westen (Bebauung Westerstraße) und im Südwesten (Bebauung Am Markt) raumbildend ein. Im Südosten ist an der Kirchstraße die ehemalige Kleinbürger-Häuserreihe neu entstanden; die Ostflanke wird durch die Rückseiten der Häuser an der Butterstraße und das neuzeitliche Kulturbauwerk gefasst. Auf allen Seiten bestehen noch Durchgänge (Lohnen), zum Markt und zur Steinstraße auch Durchfahrten.

Abb.: 020a Kirchplatz Südseite

Abb.: 020b Kirchplatz Westseite

Der Kirchplatz als Keimzelle der Stadt Esens ist somit als geschlossener Raum in einer historischen Dimension erhalten und erlebbar. Seine räumliche Ausbildung insgesamt und die beitragenden traditionellen Gebäude stellen einen zentralen städtebaulichen Bestandteil des Stadtbildes von Esens.

Einen ebenso gewichtigen Beitrag für das Stadtbild leistet der Marktplatz als bedeutender städtischer Raum. Die heute mit Naturstein qualitätvoll gestaltete

Platzfläche ist an drei Seiten von den Fassaden denkmalgeschützter oder mehrheitlich erhaltenswerter Gebäude (s. Abb.: 043) eingefasst.

Die Ostseite wird von der repräsentativen Fassade des denkmalgeschützten Rathauses (ehemals Adelssitz) ausgefüllt. Der Platzraum weitet sich in mittelalterlicher Sichtweise zu diesem zentralen Gebäude hin. Auch die geschwungene Fassadenreihe auf der Südseite vermittelt noch eine mittelalterlich geprägte Raumgestalt, während die gradlinige Anordnung der Fassaden auf der Nordseite erst nach dem Stadtbrand von 1840 zustande gekommen ist. Durch den Abbruch eines Giebelhauses (Markt 4) auf der Nordseite hat der Durchlass zum Kirchhof eine untypische Bereite erhalten.

Abb.: 021 Der Marktplatz Nordseite

Im Westen münden Wester- und Herdestraße den Platzraum Markt. Dessen Fortsetzung nach Westen als Schafmarkt ist dort dreiseitig von Gebäuden begrenzt, - nordseitig von denkmalwürdiger Substanz. Eine Durchfahrt besteht zum Norderwall. Vor dem Stadtbrand 1840 hat es dort nur einen Weg gegeben, der zwischen den Gebäuden an der geschlossenen Straßenführung (Wester-/Herdestraße) zum Wall führte. Solche Wege bzw. Gassen bestehen heute noch zwischen den Gebäuden auf der Marktsüdseite zum Süderwall hin.

<u>Die städtebauliche Eigenart betreffend:</u>

Kirchplatz und Markt sind mit die ältesten Räume der Stadt. Die jeweiligen Randbebauungen einschließlich der neuzeitlichen Kultur- und Freizeitbauten formen qualitätvolle Raumwände. Der Marktplatz-Raum ist beispielgebend für nachmittelalterliche Form, Proportion und perspektivische Bezüge in der Innenstadt. Der Kirchhofraum mit mittigem Kirchgebäude stellt das urbane Herz der Innenstadt dar.

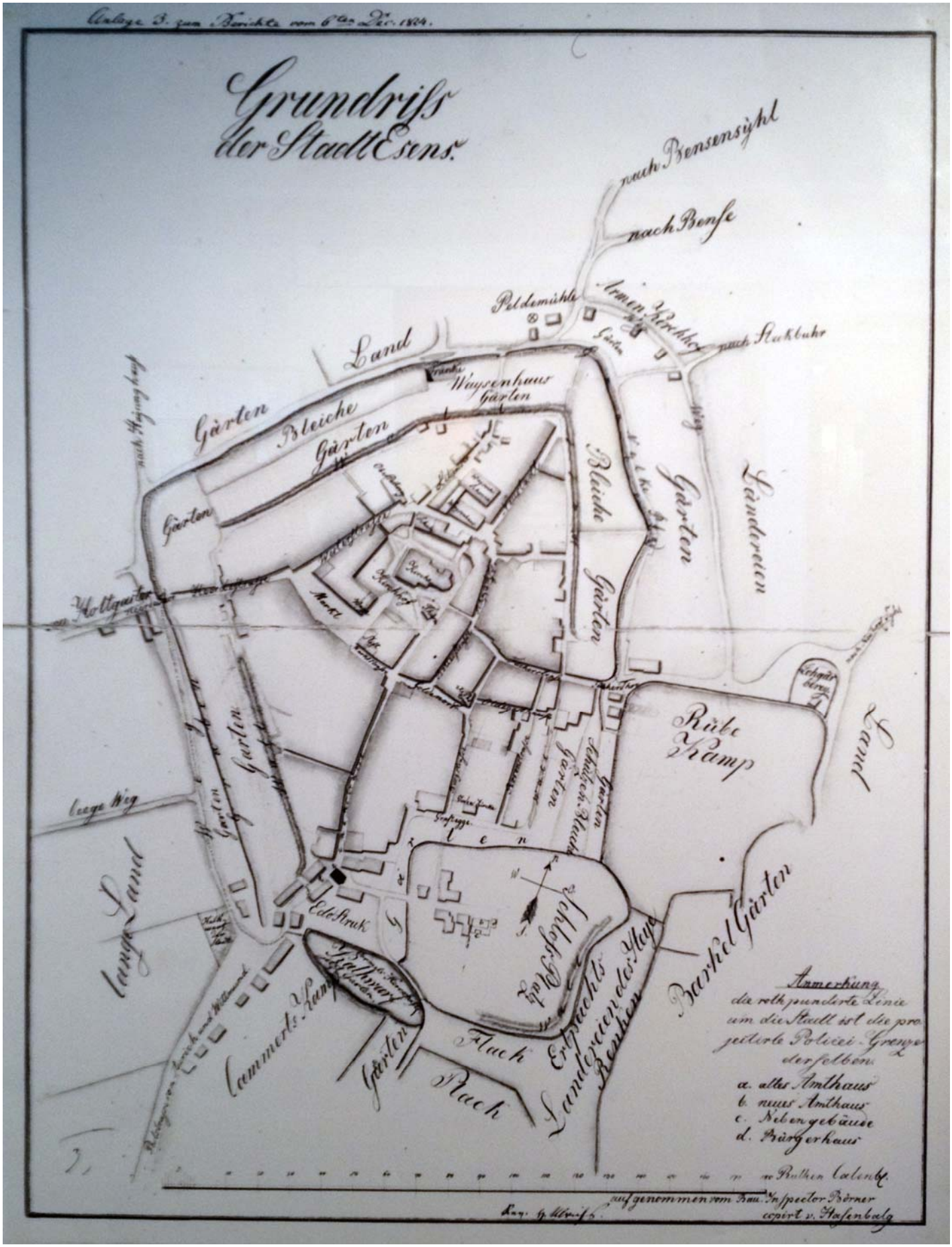


Abb.: 022 Stadtgrundriss von Bauinspektor Börner aus 1824

5.1.4 Elemente der Straßenräume

Es sind ganz unterschiedlich charakteristische Räume, die in der Innenstadt von den Häusern entlang der Straßen und Wege geformt und gestaltet werden. Sowohl in der mittelalterlichen Kernstadt, als auch im Bereich der ringförmigen Erweiterungen sind es die Orte des Aufenthalts und der Fortbewegung, wo auch das Stadtbild vermittelt und etwaige Sympathien bewirkt werden.

Ein enger und gebogener Straßenraum mit geschlossenen Fassadenreihen erzeugt einen anderen Eindruck als eine breite und gradlinig verlaufende Straße mit freistehender Einzelhausbebauung und raumbildender Begrünung. Beide Straßenräume bewerten wir – mehr unbewusst – nach Zusammenspiel der Einzelteile, Abfolge von prägenden Bildern, augenfälligen Merkmalen, Vermittlung von Informationen, sowie Erfüllung unserer Erwartungen an die Gestalt und das Nutzungsangebot. Nicht zuletzt in der jeweiligen räumlichen Situation bemessen wir unser Verlangen nach Sicherheit einerseits und unsere Neugier auf weitere Erlebnisse andererseits.

Am Beispiel der für Esens wichtigen Steinstraße sind die verschiedenen Elemente eines innerstädtischen Straßenraums auszuzeigen. Die alte Straße führt vom Stadtkern, der Marktstraße, im nach Westen gebogenen Schwung zum Eingangstor der ehemaligen Vorburg (zur Burganlage) und dort vorbei dann zum ehemaligen Drostentor. Bis kurz vor Einmündung des Herrenwalls (Standort Burgtor) besitzt der Straßenraum noch die ursprüngliche mittelalterliche Enge. Nach Abriss der Burganlage (bis ca. 1800) ist der gebogene weitere Verlauf durch nachfolgende neuere Bebauung und deren seitliche Fassadenwände neu geformt worden.
Südlich des ehemaligen Drostentors, ab Haus Nr. 39 und 48, öffnet sich der Straßenraum in die Platzsituation Vor dem Drostentor (s. Kap. 5.1.3). Dort wurde auf der Ostseite die Bebauung entlang einer geraden Baulinie fortgesetzt. Auf der Westseite dagegen war nur das neue Amtshaus (geb. 1825) auf einem großen eigenständigen Grundstück, seitlich und rückwärtig mit einem Graben

gefasst, vorgesehen. Mit zwei weiteren Bauwerken ist dort spannungsvoll gegenüber der Baukörperreihung ein Einzelhaus-Ensemble entstanden. Der so differenziert gestaltete Platzraum bietet sich als Eingangdiele im Rand der Innenstadt an.

Eine vielfach verspringende Höhenlinie formt den oberen Abschluss der Straßenraumwände. Eingeschossige Gebäude wechseln sich unregelmäßig mit zweigeschossigen ab. Die Mischung aus unterschiedlichsten Dachformen und oberen Fassadenabschlüssen stellen das Charakteristikum des seit über 300 Jahren sich entwickelnden Straßenraumes der Steinstraße und ihrer räumlichen Fortsetzung dar. In dem engen Raumprofil wird die Lebendigkeit der Raumhöhen durch die Vielfalt der Fassadengestalten – in der Augenhöhe des Betrachters – fortgesetzt und zu einem Bild verwoben. Jedes Haus bietet wiederum ein eigenständiges Bild, weil die traditionelle Baukunst sich in der Erstellung des individuellen Objektes manifestiert, das aber behutsam auf den Kontext Rücksicht nimmt.

Nach unten ist der Straßenraum durchgehend von der Erd- bzw. Straßenoberfläche abgeschlossen. Die Gestalt dieser Ebene wird nicht von einzelnen Anliegern, sondern von der Gemeinschaft bzw. der Kommune festgelegt. Unabhängig von einer bevorzugten Nutzung durch Radfahrzeuge und/oder Fußgänger dient der Boden des Straßenraumes immer der mobilen Erschließung der Gebäude und auch der linearen Fortbewegung. Deshalb kann die bandförmige Fläche durch entsprechende Oberflächengestaltung nicht zur Platzfläche mutieren. Die Gestalt der öffentlichen Fläche ist wesentlicher Bestandteil der vorhandenen bzw. angestrebten räumlichen Eigenart. Überformungen der Oberflächen müssen sich in Struktur, Materialität und Funktion der Charakteristik des zusammenhängenden Raumes anpassen und sich der bildhaften Hierarchie der Wände unterordnen.

Abb.: 023 Blick in die Kirchstraße

Die Anordnung und das Miteinander der Straßenraumelemente, wie anhand der Steinstraße und des Platzraums Vor-dem-Drostentor aufgezeigt, wiederholt sich in der Mehrheit der anderen Straßenräume, wenn auch individuell variierend. Zu vergleichen sind die Raumgestaltverläufe Theodor-Thomas-, Wester-, Herdestraße und Herdetor, eben so Markt-, Butter-, Jücherstraße mit Goldenort, sowie Neustädter und Schmiedestraße.

Durch Auflockerung der Straßenräumwände, beispielsweise in Herdetor und Vor dem Drostentor, verweben sich die alten Straßenräume mit den jüngeren Straßenräumen mit mehrheitlich Einzelhaus-Bebauung wie in der Molkereistraße oder dem Herrenwall.

<u>Die städtebauliche Eigenart betreffend:</u>

In der Innenstadt befinden sich unterschiedlich geformte Straßenräume, deren Sohlen und Wände aber gemeinsame Elemente und Gestaltprinzipien besitzen. Auf vereinendem historischen Grund zeigen die Variationen ablesbare Entwicklungsschritte.

5.1.5 Gliederung und Struktur der Straßenraumwände

In der Liegenschaftskarte sind beispielhaft die schmalen aber tiefen mittelalterlichen Grundstücke beiderseits der Steinstraße bis Einmündung Herrenwall nachzuvollziehen (Abb.: 009). Südlich des Herrenwalls finden wir auf der Ostseite die selben Zuschnitte bis zum Grundstück Nr. 39 (Sparkasse), dessen Tiefe auf spätere Vereinigung (vorher schmalerer Parzellen) schließen lässt. Auf der Westseite des südlichen Steinstraßenverlaufs sind – wohl aus Platzmangel - nur breitere kurze Grundstücke entstanden.

Sogenannte Traufgassen (zwecks Brandschutz, Entwässerung, Gebäudewartung) und Lohnen (zwecks Zugang rückwärtiger Grundstücksflächen) wie auch Versätze benachbarter Fassaden trennen augenfällig die Baukörper voreinander und gliedern rhythmisch eine zusammenhängende Fassadenentwicklung. So sind in den Fassadenabwicklungen beidseitig der Steinstraße mehrheitlich noch die alten Parzellenbreiten abzulesen.

Durchgehende Bebauungen über zwei Parzellen mit einer einheitlichen Fassade, z. B. Häuser Nummer 4, 5, 11/13, 15, 21 22/24 und 32, stellen im typischen Altstadt-Fassadenbild zwar Störungen dar, sind aber mengenmäßig untergeordnet. Hier kommt es besonders auf die Erdgeschosszone an, um die Parzellenbereite erkennen zu können. Doppelte Spitzgiebel in der Obergeschosszone, z. B. Nr. 22/24 und Nr. 32, üben in dem engen Straßenraum offensichtlich keine bzw. nur ungenügend trennende Wirkung für die (über zwei Parzellenbreiten) durchlaufenden Baukörper aus. In den untypisch breiten Fassaden kann eine Aufteilung der Schaufenster mit Wandscheiben, z. B. Nr. 33, dagegen wieder die passende Kleinteiligkeit unterstützen. Horizontal durchlaufende Elemente wie Werbetafelflächen, Vordächer oder überkragende Obergeschosse überblenden jede kleinere vertikale Fassadengliederung und trennen darüber hinaus das Oberteil einer Gebäudefassade von dem Unterteil; im Einzelfall schwebt das Obergeschoss losgelöst vom Erdgeschoss, z. B. Haus Nr. 4.

Das Bild des Beispiels Steinstraße wird vornehmlich durch die Aufreihung von Fassaden in traditioneller Parzellenbreite bestimmt. Die Abfolge enthält spitz

zulaufende Dreiecksgiebel, in Traufenhöhe gestufte Giebel, geschwungene bzw. gebogene Fassadenköpfe und durch Krüppelwalm gekröpfte Giebel. Breitere Fassaden zeigen auch die traufseitigen Dachabschlüsse von Sattel- oder Vollwalmdächern. Die immer unterschiedlichen Gliederungen von Fenstern in den Obergeschosszonen, deren verschiedene Formen und Strukturen, die vielfältigen Material-Farben und Oberflächen der Fassaden und deren Schmuck und Fassungen tragen zu der gewachsenen und traditionellen Kleinteiligkeit bei (s. Kap, 5.2.5).

Die Straßenraumwände der Herdestraße, der Jücherstraße, der Butterstraße wie die Platzraumwände Am Markt sind mit den Abwicklungen in der Steinstraße vergleichbar. Die Straßenräume Herdetor, Molkereistraße, Theodor-Thomas-Straße und Schmiedestraße sowie der Platzraum Vor dem Drostentor zeigen größere Gebäudeabstände, breitere Fronten, höhere Dachkonstruktionen, weniger gegliederte Fassaden, schlichte Fassadenoberflächen in unterschiedlicher Vermengung. Augenfällig sind jüngere Gebäudetypen – etwa ab der 1980-er Jahre – voluminöse und in der Gebäudehülle einfacher gestaltet, unabhängig des Standortes in Bereichen der Altstadt oder der Innenstadterweiterung (s. Kap. 5.2.2).

Kleinteilige Einzelhaus-bebaute Räume wie im Herrenwall oder Im Burggrund zeigen andere Gliederungen und Strukturen, die mit denen der Altstadt verträglich sind, weil diese sich aus dem traditionellen Formengut dort im Zuge der Innenstadterweiterung bzw. Öffnung entwickelt haben bzw. verwandtschaftlich (Typ, Wertigkeit, Größe, Formen, Material usw.) offensichtlich ableiten.

Abb.: 024 Blick in den Herrenwall

Die städtebauliche Eigenart betreffend:

Die Menge der in Gliederung und Struktur variierenden Raumwände stellt den wesentlichen Teil des charakteristischen Stadtbilds dar. Die Einzelteile der Raumwände – die Gebäude- sind zu erhalten.

5.1.6 Quartiere mit abweichender Raumgestalt

Die Straße Graftegge folgt dem Verlauf des ehemaligen inneren Stadtwalls. Nach Einebnen der Burgbefestigung und Abtrag des Stadtwalls in diesem Bereich konnte aus einem früheren Weg am inneren Fuß des Stadtwalls eine Straße für beidseitige Bebauung entstehen, die nach Süden an die neu geplante Straße Herrenwall angeschlossen wurde. Das alte Kleinbürger- und Handwerkerviertel Rosen- / Burgstraße hat sich im 19. Jahrhundert nicht weiter entwickelt, so dass das Städtebau-Sanierungsprogramm 1972 den Straßenverlauf der Graftegge als südliche Grenze des Sanierungsgebietes I erfasst hat.

An der heutigen Bebauung ist zu erkennen, dass die Graftegge keine gewachsene Altstadtstraße ist. Andererseits lässt die Topografie den historischen Zusammenhang mit dem ehemaligen Burggelände erkennen (s. Abb.: 022). Straßenverlauf und Raumfolge, Höhenlage und Sichtverbindungen sowie die Funktion in der städtebaulichen Gesamtstruktur der Innenstadt machen die Graftegge zu einem unverzichtbaren Bestandteil der zu erhaltenden Innenstadt. Der Bereich ist nach den Zielen der Erhaltungssatzung zu sichern und zu entwickeln.

Abb.: 025 Blick in die Graftegge

Die bisherigen Hervorhebungen zur städtebaulichen Eigenart der Innenstadt von Esens beziehen sich wesentlich auf charakteristische Räume, deren Gestalt im Zuge der historischen Stadtentwicklung entstanden ist. Innerhalb dieser eingestreut tragen die anspruchsloseren Gebäudearchitekturen von zahlreichen Gewerbe- und Wohnbauten, die seit ungefähr 1970 entstanden sind, nur im geringen Maße zu der identifizierbaren städtebaulichen Qualität bei. Wenn allerdings weniger historische oder traditionelle Gestaltmerkmale, sondern neuere Gestaltkriterien bei mehreren Gebäuden miteinander auftreten, die in einem zusammenhängenden Bereich gemeinsam errichtet worden sind, entsteht für diesen Ort ein augenfälliger räumlicher Charakter, der zu einem eigenständigen Teil der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt werden kann.

Die Reihe der giebelständigen Einfamilienhäuser im Siedlungshaus-Baustil auf er Ostseite des Neustädter Walls - bis auf ein älteres und ein jüngeres in traufseitiger Stellung alle nach 1960 entstanden - markiert die jüngere Innenstadtentwicklung in den ehemaligen Wall- und Grabenbereich hinein. Das Ensemble an dieser stadt- und kulturhistorisch exponierten Stelle leistet einen wichtigen, weil wieder erkennbaren, Beitrag zur besonderen städtebaulichen Eigenart der Innenstadt und ist deshalb als erhaltenswert zu bewerten (s. Kap. 5.2.1).

Zusammen mit drei älteren eingeschossigen Gebäuden, traufseitig an der Westseite des Walls befindlich und als erhaltenswert eingestuft, sowie drei jüngeren Einfamilienhäusern, als sich im Umfeld einfügend, stellt der Neustädter Wall als eigenständiger Straßenraum einen charakteristischen Bestandteil im Geltungsbereich der erhaltenwerten Innenstadt dar.

Eine besondere Komponente des städtebaulichen Raums Neustädter Wall ist der abwechslungsreiche Verlauf der Bilder. Im Süden aus der Jücherstraße als enger Traufenweg zwischen zwei Häusern beginnend verläuft die Straße dann durch eine offene Bebauung auf der Krone des ehemaligen Hauptwalls, von dem man auf der einen Seite den Altstadtkern einschließlich Blickachse Vierhäuserstraße und auf der anderen Seite den tiefer liegenden, ehemaligen äu-

ßeren Stadtgraben einsehen kann. Im Norden weitet sich der Straßenraum dann einseitig nach Westen zu dem offenen Übergang der Innenstadt in die Bensersieler Landstraße.

Abb.: 026 Neustädter Wall im Süden, Haus Nr. 15

Ein Straßenraum mit einer eigenständigen Gestalt ist substanziell existierend immer ein Bestandteil eines ganzheitlichen Stadtbildes. Wenn der besondere räumliche Charakter dann offensichtlich aus dem Bild des umgebenden Stadtraums heraussticht und auf Grund seiner Einzigartigkeit zum Identifikationsmerkmal des Ortes geriert, kann das Bild dieses Bereiches als Beitrag zur städtebaulichen Eigenart der Stadt gewertet werden. Die solcherart abweichende Raumgestalt muss aber deshalb nicht als Vorlage oder auch nur als Bezugskriterium für weitergehende Gestaltungsmaßnahmen im sonst vorherrschenden Gestaltraum genommen werden. Wenn die aus dem städtebaulichen Kontext fallenden Kriterien beispielsweise einer zeitlich begrenzten Architekturmode, die vielerorts umgesetzt worden ist, entspringen und keine einzigartige Gewichtung besitzen, können diese auch nicht zur besonderen Qualität des stadträumlichen Gesamtwerks beitragen.

Zwischen dem Stadtkern und der Burganlage in Esens östlich der Stein- und südlich der Jücherstraße hat schon im 16. Jahrhundert ein kleinbürgerliches Wohn- und Handwerks-Viertel bestanden. Die Straßenräume Burg-, Rosen- und Alte Gasthausstraße wurde bis in das 20. Jahrhundert von vorrangig eingeschossigen Gebäuden gebildet, die sich trauf- und giebelständig entlang der Straßen aneinander gereiht haben. Ende der 1960-er Jahre ist auf Grund der schlechten Bauzustände und der miserablen Lebensbedingungen das Quartier abgerissen worden. In der anschließenden Neubebauung mit 2- und 3-geschossigen Kettenhäusern entstand Anfang der 1970-er Jahre notwendiger Wohnraum. Die in dieser Zeit bevorzugte Architektur setzt sich deutlich von den Formen, Maßstäben und Strukturen der traditionellen Altstadt ab. Das Quartier stellt auf diese Weise zwar einen eigenständigen Beitrag innerhalb des Stadtbildes von Esens, der sich aber nicht in die sonstige gestalterische Stadtentwicklung eingliedern lässt. Die typische Wohnbauarchitektur der 1970-er Jahre ist überall in Deutschland zu finden, ihr Einsatz in Esens trägt nicht zur Identifikation der ostfriesischen Kleinstadt Esens bei. Die Bebauung des Bereichs zwischen Rosenstraße und Burgstraße sowie an der Ostseite der Rosenstraße ist als nicht relevant für die städtebauliche Eigenart zu werten.

Abb.: 027 Wohnbebauung Rosenstraße Ostseite

Die städtebauliche Eigenart betreffend:

Teilbereiche der Innenstadt mit einem eigenständigen räumlichen und baulichen Charakter können dennoch einen Beitrag zur städtebaulichen Eigenart des Innenstadtraums darstellen, wenn die besonderen Elemente sich aus dem Kontext der stadtbildprägenden Gebäude entwickelt haben und ein harmonisches Zusammenwirken offensichtlich ist.

5.1.7 Die Wertigkeit des örtlichen Bildes

Ein nicht unmittelbar wahrnehmbarer Wert einer Örtlichkeit liegt im Boden, auf dem die soziale und materielle Ortsentwicklung stattgefunden hat. Mit der Historie bekommt dieser Bereich eine Bedeutung, die in die heutige Zeit hineinwirkt. Voraussetzung dazu ist, dass uns die Geschichte des Bereichs bekannt ist und diese sich möglichst an gewissen Zeugnissen noch heute nachvollziehen bzw. ablesen lässt.

So hat sich z. B. der Verlauf des Straßenraumes Steinstraße zwischen Marktstraße und Herrenwall seit der Entstehung der Siedlung wenig und zwischen Herrenwall und Vor dem Drostentor nur in der seitlichen Lage geändert (s. Kap. 5.1.4). Die Straßen-begrenzenden Grundstücke zeigen großteils noch den mittelalterlichen Zuschnitt. Aber die darauf errichteten Bauten haben sich über die Zeit bis heute vielfach geändert. Wir bewerten diese nach ihrem Beitrag zur räumlichen Qualität des jeweiligen Straßenbereichs, der wiederum einen Teil der städtebaulichen Eigenart der gewachsenen Innenstadt ausmacht. Die Gebäude-Beiträge werden in 5 Kategorien unterschieden (s. Kap. 5.2.4). Von den 40 raumbestimmenden Gebäuden des Beispiels Steinstraße sind 6 als Baudenkmal nach NDSchG § 3 (2) verzeichnet, 9 Bauten werden als denkmalwürdig eingestuft, weitere 6 Bauten sind erhaltenswert, 11 Gebäude fügen sich innerhalb der Struktur der Straßenwand ein; nur 8 Bauten leisten keinen Beitrag zur städtebaulichen Charakteristik des Straßenraums Steinstraße (s. Abb.: 043).

Das Kulturgut Baudenkmal aus denkmalpflegerischer Sicht bewertend, ist ein Straßenraum mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden als hochwertig zu verzeichnen. Ein anderer Straßenraum, der mehrheitlich Gebäude im Einzelnen von geringer kultureller Bedeutung enthält, übt mit seiner Form, der Maßstäblichkeit und der Kleinteiligkeit große Anziehung aus. Die Wertschätzung eines Raumes hängt von der bildlichen Atmosphäre ab. Es ist das jeweilige Bild, das in dem Betrachter entsteht und in gewisser Weise gespeichert wird. Die real bestehende Ortsgestalt prägt das Bild, dessen Akzeptanz und Erinnerbarkeit. Zwecks nachhaltiger Bewahrung unserer Ortsbilder sind die gestaltprägenden

substantiellen Voraussetzungen zu erhalten, zu sichern und nur behutsam zu entwickeln.

Die statistische Bewertung der einzelnen Innenstadt-Straßenräume nach der Menge ihrer Gestalt-fördernden Objekte soll helfen, die Erhaltungswürdigkeit eines Raumes zu definieren und vor Gestalt-abträglichen Veränderungen zu schützen.

Straßen-/ Platzraum, Abschnitt	Zahl der Gebäude						Gesamt-zahl
	denkmal-geschützt	denkmal-würdig	erhaltens-wert	sich ein-fügend	nicht relevant	ohne Be-wertung	
Kirchstraße	0	1	2	0	0		3
Steinstraße	6	9	6	9	10		40
V.d. Drostentor	3	2	3	1	5		14
Th.-Thomas-Str.	6	0	1	3	0		10
Westerstraße	7	1	3	6	0		17
Herdestraße	2	3	3	6	3		17
Herdetor	2	1	6	3	2		14
Marktpl./Schafmrt	9	2	4	6	0		21
Marktstraße	8	1	4	2	0		15
Neustädter Str.	0	1	2	6	5		14
Schmiedestr.	0	0	6	4	1		11
Vierhäuserstr.	0	1	2	3	1		7
Butterstraße	0	5	4	3	2		14
Goldenort	0	0	1	4	1		6
Jücherstraße	9	0	5	8	3		25
Alte Gasthausstr.	0	0	0	1	4		5
Burgstraße	2	2	4	4	5		17
Rosenstraße	0	0	0	2	10		12
Graftegge	0	1	0	5	6		12
Norderwall	6	0	3	10	5		24
Molkereistraße	2	4	7	8	8		29
Süderwall	1	2	4	11	4		22
Herrenwall	3	7	4	6	1		21
Im Burggrund	2	2	2	11	0		17
Flack	0	0	1	6	1		8
Anton-Esen-Str.	1	1	4	4	3		13
Neustädter Wall	0	1	15	4	1		21

<u>Die städtebauliche Eigenart betreffend:</u>

Die Innenstadt besteht aus einem in sich verwobenen Gefüge von einzelnen Straßen- und Platzräumen. Die Räume werden im Wesentlichen aus Bauwerken gebildet. Die Qualität der baulichen Beiträge zum städtebaulichen Charakter ist abgestuft vorhanden. Es gibt kaum einen Straßenraum im Erhaltungsbereich der Innenstadt, der keinerlei Beitrag leistet.

5.2.0 Bauliche Strukturen

5.2.1 Baukörper und Grundstück
5.2.2 Größe und Umrisse der Baukörper
5.2.3 Die Gebäudetypen
5.2.4 Bewertung der Gestaltqualitäten
5.2.5 Fassadengestaltung
5.2.6 Dachlandschaften
5.2.7 Art und Struktur der Materialien
5.2.8 Nutzungen der Gebäude

5.2.0 Bauliche Strukturen

5.2.1 Baukörper und Grundstück

Im Altstadtbereich – innerhalb des inneren Stadtwalls – bestehen überwiegend die mittelalterlich geprägten Parzellenformen schmal und tief bis heute fort. Die charakteristische Bebauung auf diesen Grundstücken zeigt die schmalen Fassaden, die ein oder zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss einschließen. Jedes Gebäude hat eigene Seitenwände, die entweder direkt an den seitlichen Grenzen sich mit der Nachbarwand berühren oder dazwischen Traufgassen und Lohnen freihalten (s. Kap. 5.15). Die mittelalterlichen Parzellen sind in der Tiefe nur zum Teil bebaut, so dass rückwärtige Freiflächen für alle Außennutzungen zur Verfügung stehen.

Nur in dem alten Quartier, das aus den Straßenräumen Rosen-, Burg-, Alte Gasthausstraße und nördliche Graftegge besteht sowie in den auf den Stadtwall zulaufenden Grundstückszwickeln bestanden – und bestehen zum Teil noch heute – kleine meist breite Grundstücke von geringer Tiefe. Auf diesen standen - und stehen mit einigen Beispielen noch heute – kleine meist eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoss, die sowohl giebel- als auch traufständig zur Straße ausgerichtet sind. Im Burg-/Rosenstraßenquartier ist Anfang der 1970-er Jahre die stark heruntergekommene Bebauung mit Wohn- und Handwerkshäusern durch zwei- und dreigeschossige neue Wohnbauten in Kettenbauweise ersetzt worden (s. Kap. 5.1.6).

Mit der Niederlegung der Stadtbefestigung und der Einebnung des Burg-/Schlossgeländes kann die Stadt sich erweitern. Im späten 18. Jahrhundert werden über die ehemaligen Stadttore hinaus die Verlängerungen der Herdestraße, der Steinstraße und der Jücherstraße bebaut. Beidseitig der Jücherstraße und ostseitig der neuen Platzfläche Vor dem Drostentor werden wieder die schmalen aber tiefen Parzellen ausgewiesen. An der Straße Herdetor und an der Westseite Vor dem Drostentor entstehen vermehrt zwei bis dreimal breitere Baugrundstücke in verschiedenen Tiefen. Auf diesen Grundstücken können breitere freistehende Gebäude vor allem auch traufständig gebaut werden.

Abb.: 028 Herrenwall von Westen

Im Bereich der eingeebneten Burg- und Schlossanlage wird in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts der Herrenwall mit breiten aber tiefen Grundstücken erschlossen und im Osten später mit der Anton-Esen-Straße verbunden. Ein Teil der freistehenden Einzelhäuser entsteht noch im 19. Jahrhundert, die weitere Bebauung im 20. Jahrhundert zieht sich bis in die Neuzeit hin. Erste Gebäude werden noch am Anfang des 19. Jahrhunderts mit der neuen Erschließung Im Burggrund errichtet, doch die wesentliche Bebauung findet bis in die Neuzeit hinein statt (s. Abb.: 015)

Die nach Aufhebung von Wall und Graben zuerst als Gartenland genutzten Flächen werden im 20. Jahrhundert nach und nach bebaut.

An der Nordseite des Süderwalls finden einzelne Ergänzungen auf den rückwärtigen Partien der tiefen Parzellen an Steinstraße und Marktplatz statt; an der Südseite entsteht mehrheitlich Einfamilienhausbau. In der tiefer liegenden Molkereistraße zieht die sich auf der Südseite entwickelnde Molkerei (um 1900) den Bau von einzelnen Villen nach sich, die durch Ein- und Mehrfamilienhäuser später ergänzt werden. Die Südseite wird im Wesentlichen nach 1950 mit Ein- und Mehrfamilienhäusern ergänzt.

Abb.: 029 Süderwall, Blick nach Westen

Die Erweiterung der Altstadt vorrangig im Südwesten in Form der Straßen- und Wegeräume Molkereistraße und Süderwall wird durch deren beidseitige Anbindungsmöglichkeit an die Hauptstraßen der Stadt begünstigt. Die mehrheitlich großzügigen Grundstückszuschnitte und die planungsrechtlich zonierten Nutzungsmaße – von der intensiv genutzten Molkereistraße unten mit Mi/II/0,4/(0,8) nach oben auf den grünen, teils verkehrsberuhigten Süderwall mit Mi/I/0,4/(0,5) – bewirken eine sehr gemischte Bebauung, die der Erhöhung des Wohnstandards in der Innenstadt dient und gleichzeitig dort die Erweiterung gewerblicher Nutzungen ermöglicht. Beide Straßen- bzw. Wegeräume liegen auf stadthistorisch bedeutendem Grund. Die verbindende Funktion der heutigen Molkereistraße war schon früher durch eine Wegeführung zwischen Drostentor-Vorplatz und Herdetor-Ausfallstraße gegeben. Die Bebauung dort beginnt von Nordwesten ab 1900 mit freistehenden Wohnhäusern auf großen Grundstücken. Die gemeinsamen Merkmale der Süderwallbebauung sind in der besonderen Siedlungsstruktur an der südlichen Hangseite und den gegliederten Baukörpergrößen abzulesen. Die Gebäude selbst tragen nur in Teilen zum besonderen Charakter des jeweiligen Straßen- bzw. Wegeraumes bei (s. Abb.: 029).

Am Neustädter Wall (s. Kap. 5.1.6) besteht eine ähnliche Beziehung zwischen den Grundstückslagen und den Gebäuden wie am Süderwall (Südseite). Ähnliche Parzellenbreiten und mehrheitlich gleiche Haustypen formieren auf dem Neustädter Wall eine augenfällig raumbegrenzende Reihung. Die Hauptgiebelseiten sind auf gleicher Höhe zur Straße ausgerichtet, die Rückpartien der Gebäude stehen bereits über dem zum – hier noch vorhandenen – Stadtgraben abfallenden Gelände (s. Abb.: 030). Dieses vergleichsweise junge Quartier stellt als eigenständig gestalteter Bereich eine städtebauliche Weiterentwicklung in der Tradition alter Stadtquartiere dar wie z. B. das frühere Wohn- und Handwerkerquartier an der Rosen- und Burgstraße; dort seinerzeit kleinteilig verdichtet auf engem Raum, hier nun freistehende Einzelhausbebauung auf größeren Einzelgrundstücken.

Abb.: 030 Neustädter Wall, Bebauung Ostseite

Der Vergleich zuvor lässt sich erweitern. In der befestigten Stadt herrschte Raumnot; das Rosen-/Burgstraßenviertel der Kleinbürger war eingeklemmt zwischen Stadtwall, Burganlage und Stadtkern-Hauptstraßen. Nach Rückbau der Befestigungen wächst die Stadt zuerst aus den Stadttoren hinaus, wo deutlich größere Grundstücke als im Stadtkern ausgewiesen werden. Aber noch wird mit der Frontbreite sparsam umgegangen, so dass die Gebäude dicht nebeneinander gebaut werden müssen. In weiteren Schritten werden Teilbereiche der ehemaligen Wall- und Grabenanlagen und der Burgbereich erschlossen. Großzügige Grundstückszuschnitte erlauben nun freistehende Einzelgebäude. Es entstehen Quartiere für kleine und größere Häuser mit verschiedenen Nutzungsaufgaben, wie der Süderwall und der Neustädter Wall. Es wird der Herrenwall erschlossen, der eigentlich keine Wallanlage war, sondern Vorburg- und Schlossanlage.

Neue Quartiere zeichnen sich durch ablesbar eigenständige Raumgestalten aus. Die Straßenräume sind zu identifizieren anhand von Gestaltmerkmalen wie Lage, Topografie, Erschließungsart, Straßenraumproportion, Grundstückszuschnitte, Art und Maß der Überbauung, Form und Größe der Gebäude, Proportionen und Gliederung der Fassaden, Struktur und Farben der Materialien etc. Die jeweiligen Merkmale sind mehrheitlich aus der Altstadt und ihrer Gestalt abzuleiten oder stehen in Korrespondenz zu dieser. Die neuen Quartiere sind somit nachvollziehbar als Teile der Innenstadt von Esens zu erkennen und leisten ihren Beitrag zu deren städtebaulicher Eigenart.

Das alte Rosen-/Burgstraßen-Quartier hat sich bis 1960 nur im Bereich eines expandierenden Tischlereibetriebes verändert; das gesamte Stadtviertel ist in einem desolaten Zustand. Eine Totalsanierung des Quartiers bewirkt nach Auslagerung des Betriebes und Abriss der mangelhaften Gebäudesubstanz eine verdichtete Neubebauung für Wohnen und kleine Dienstleistungen. Auf kompakten Grundstücken werden in Kettenbauweise entlang der Straßen zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet. Drei Wohnbau-Flügel werden quer über den ehemaligen östlichen Stadtwall gebaut, so dass die Gebäudeköpfe hoch über die tiefer liegende Anton-Esen-Straße und ihrer Bebauung herausragen. Positionierung, Bauweise, Maßstab und Architektur des neuen Wohnviertels lassen offensichtlich keine besonderen Bezüge zur gewachsenen Innenstadt von Esens zu (Abb.: 031). Uneingeschränkt dessen bietet das sanierte Quartier den Bürgern zeitgemäßes Wohnen in der Innenstadt an (s.a. Kap. 5.1.6).

Abb.: 031 Bebauung Alte Gasthausstraße

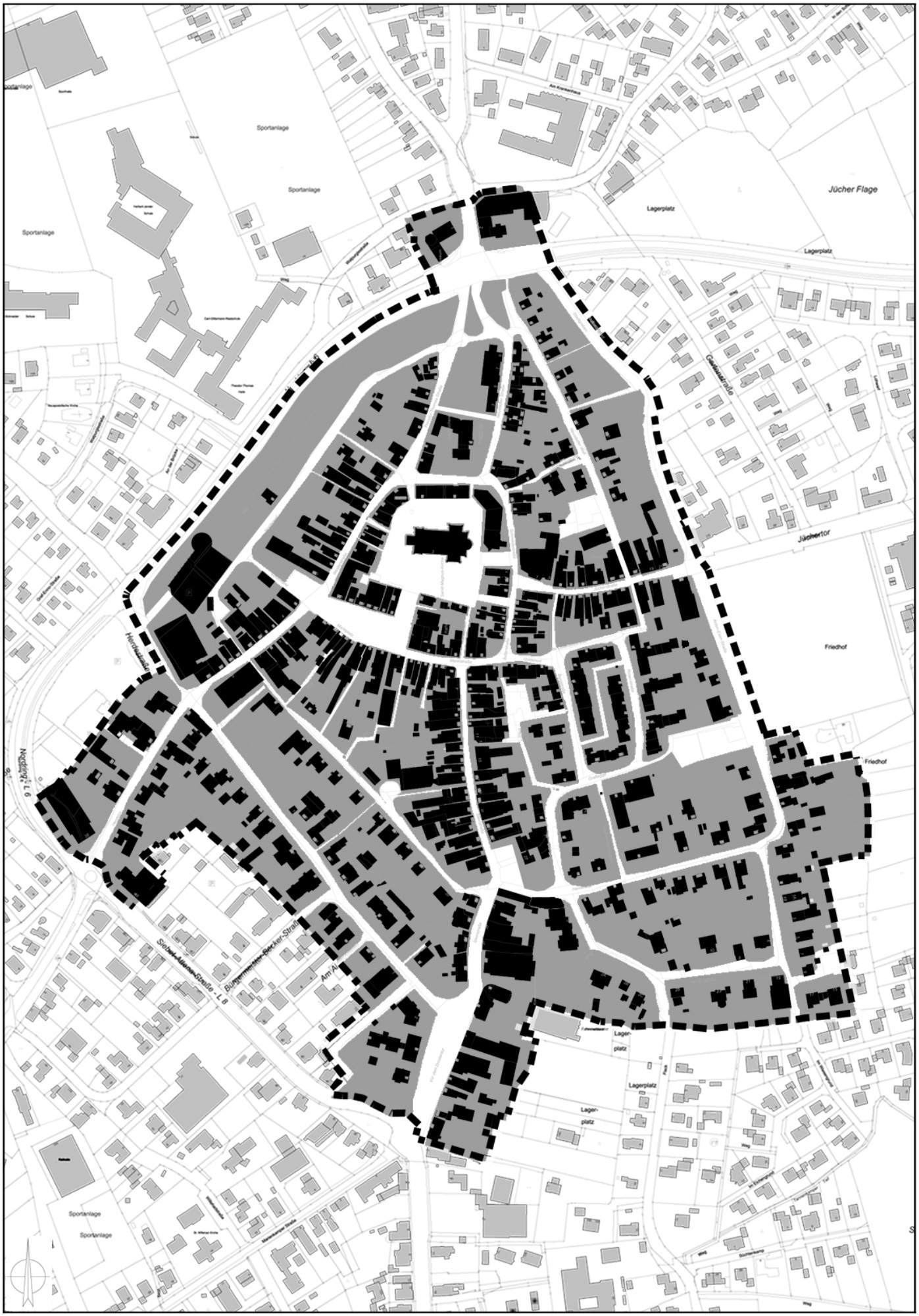


Abb.: 032 Platz- und Straßenräume mit Baustrukturen

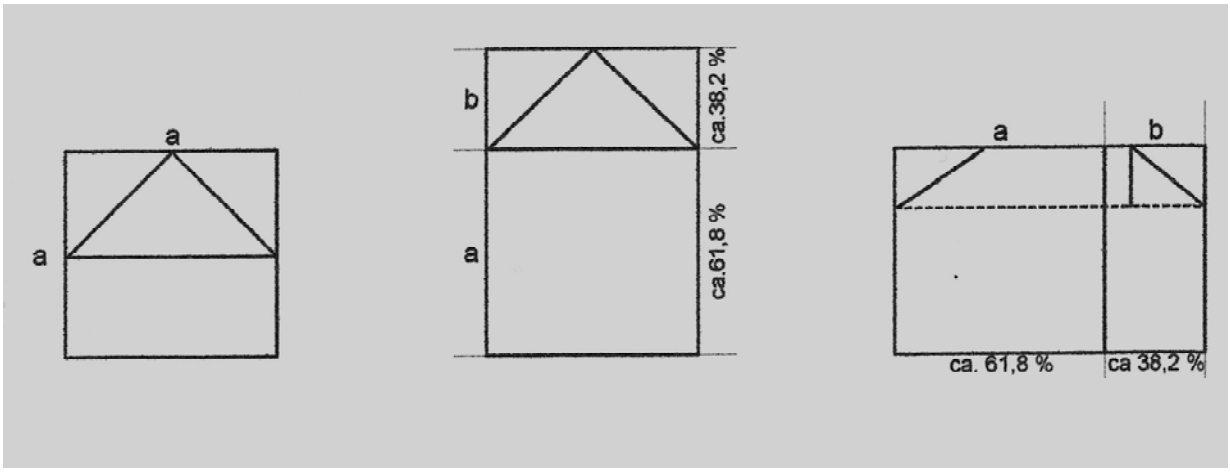
5.2.2 Größe und Umrisse der Baukörper

Die Nutzungsanforderungen an ein Gebäude bestimmen dessen Volumen- und Flächengrößen. Die verfügbare Grundstückssituation setzt den Abmessungen eines Bauwerks mögliche Grenzen.

Im Altstadtkern bewegen sich die Gebäudebreiten wie in nachmittelalterlicher Zeit zwischen ca. 5,00 m und ca. 9,00 m. Breitere Gebäude – meistens auf zwei vereinigten Parzellen stehend – weisen dort Breiten bis ca. 12,00 m auf. Die Gebäudelängen betragen auf den weniger tiefen Grundstücken, z. B, in Ecksituationen, ca. 10,00 m und auf den langen Grundstücken mehrheitlich bis ca. 25,00 m, wenige nutzungsbedingt auch mehr.

Die Gebäudehöhen sind abhängig von der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudebreite und der Dachneigung. In den einsehbaren Abschnitten eines Straßenraums im Altstadtkern sind schmale und breite sowie ein- und zweigeschossige Bauten anteilig unterschiedlich gemischt zu finden. Die Gebäudehöhen (Firsthöhen) bewegen sich zwischen ca. 4,50 m und ca. 7,00 m bei eingeschossigen und zwischen ca. 11.00 m und ca. 15,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden. Drei Vollgeschosse sind untypisch.

Für die Gebäudefronten, die dem Straßenraum zugewandt sind, ergeben sich aus den oben aufgezeigten Abmessungen eine kleine Gruppe typischer Fassadenproportionen in den Bereichen, in denen nachmittelalterliche Gebäudeabmessungen vorhanden sind. Das Verhältnis der Fassadenabmessungen bewegt sich traditionell im Rahmen des sogenannten „Goldenen Schnitts“. Die Regel bildet seit der Antike die Grundlage unserer Wahrnehmung von Größenverhältnissen und unserer Empfindung für Maßstäblichkeit.



Das Verhältnis der Maße $\frac{a}{b}$ entspricht dem Verhältnis $\frac{a+b}{a}$

Die Fassade des Giebelhauses passt in einen virtuellen Viereckrahmen mit Seitenverhältnis 1:1 (Quadrat) bis 1:0,618 (Rechteck stehend oder liegend). Wenn die Fassadenhöhe (First) dieses Verhältnis übersteigt, findet sich die Relation in Abschnitten der Fassade bis zur Traufe und von dort bis zum First wieder. Bei Fassaden als liegende Rechtecke – traufständige Gebäude – gilt das Maßverhältnis bis zum First, der allerdings in seiner Höhe von der Straße aus wegen der optischen Verzerrung nicht richtig eingeschätzt werden kann; deshalb werden manche Häuser aus der Nähe als „bauchlastig“ wahrgenommen. Oder die Proportionalität ist in Abschnitten wie beim Giebelhaus zu finden.

Für die Hauptfassaden von Gebäuden gilt grundsätzlich das Vorhandensein einer virtuellen senkrechten Achse, die zwei zueinander ausgewogen oder gleichförmig umrissene Seiten verbindet.

Wenn Gebäude im Geltungsbereich der Satzung aus dem Rahmenverhältnis des Goldenen Schnittes fallen, handelt es sich entweder um besondere Bauwerke von herausragender Bedeutung für die Allgemeinheit oder um nicht qualifizierte Störungen der charakteristischen Maßstäblichkeit in den Straßenräumen der Innenstadt.

Zerstörungen durch Krieg und Brand sowie sich ändernde Stadtentwicklungs-Auffassungen haben in verschiedenen Innenstadträumen zu Veränderungen der nachmittelalterlichen Strukturen geführt. Diese Bereiche heben sich bei-

spielsweise durch plangerechte Erschließungen, andere Grundstückszuschnitte oder abweichende Bauweisen von den mittelalterlichen Strukturen im Innenstadtgrundriss ab (s. Kap. 5.1.2). Dort finden sich auch Einzelhausbebauungen, kleine und große Bauten nebeneinander aufgereiht, zum Teil dreigeschossig aufragende Baukörper oder Gebäude mit unharmonischen Fassadenumrissen. In den solchermaßen geprägten Bereichen kann vorausschauend für den Bestand geprüft werden, welche substanziellen Elemente in welcher Weise offensichtlich die charakteristische Raumgestalt am Ort beeinträchtigen. In der Folge können Maßnahmen entworfen werden, die solche Fehler für die weitere Bauentwicklung zu vermeiden oder auch nur erkannte Störungen zu kompensieren helfen. (s.a. Abb.: 032)

Die städtebauliche Eigenart betreffend:

Die Gebäude, die zur Charakteristik der Innenstadt beitragen, bewegen sich in Größe und Umriss alle in einem bestimmten gemeinsamen Rahmen.

5.2.3 Die Gebäudetypen

Die Wände eines Straßenraums werden von Abfolgen von Gebäuden gebildet. Die Wandflächen des Straßenraums weisen unterschiedliche Geschlossenheit auf, sie sind gegliedert, strukturiert und variieren in der Höhe. Die jeweilige Mischung verschiedener Bautypen und Gebäudearten beeinflusst den Charakter eines visuell erfassbaren Straßenraumabschnittes. Je unterschiedlicher die Bauweise und die Gestalt der einzelnen Baukörper sind, umso schwieriger wird einerseits zwar die Wiedererkennbarkeit, aber andererseits umso größer das Interesse des Betrachters.

Die in Esens vorhandene Gebäudetypologie ist vorrangig norddeutsch geprägt. Die Mischung der Gebäudetypen in den Straßenräumen ist für Esens typisch. Die in der Innenstadt von Esens auftretenden Basis-Bautypen können in einer begrenzten Schärfe morphologisch bestimmt werden:

A 1.1 Das 1-geschossige Giebel-Gebäude mit Satteldach (Abb.: 033a)

- mit schmalem Giebel auf der Straßengrenze und langem Baukörper in der Grundstückstiefe
- direkt oder dicht an den Seitenwänden des Nachbarn
- mit Schaugiebel, den rückseitigen Dachanschluss verdeckend, oder mit sichtbarem Ortgang, auch mit Krüppelwalm
- in Mauerwerk oder/und Putz gestaltet
- EG-Zone in 3, 4 oder 5 Fenster-/Türachsen gegliedert
- EG-Zone ebenerdig oder auf Sockel mit Stufen zum Eingang
- EG-Zonen Fenster in senkrecht stehendem Rechteckformat oder Schaufenster bis Fußboden mit quadratischen Scheibenformaten oder rechteckig liegenden Scheibenformaten, aber senkrecht durch Sprossen geteilt
- DG-Zone mit 2 oder 3 rechteckig stehenden oder quadratischen Fenstern

- Fensterteilungen mit T- oder Kreuz-Stock, Fensterflügel oder Flächen auch mit weiteren Sprosseneinteilungen
- Nutzungen Wohnen oder Gewerbe, vorrangig geschossweise gemischt

A 1.2 Das 1-geschossige Giebel-Gebäude

in 2- oder 3-facher Breite der historischen Parzellen (Abb.: 033b)

- Positionierung, Fassadengestaltung und Nutzung ähnlich A 1.1

A 1.3 Das 1-geschossige Giebel-Gebäude

mit Sattel- oder Krüppelwalmdach (Abb.: 033c)

- freistehend auf Grundstück, in Nachbarschaft weiterer freistehender Gebäude
- 2 – 4 Fenster-/Türachsen breit im EG
- Fenster von rechteckig stehend, quadratisch bis liegend rechteckig, aber senkrecht geteilt in rechteckige Scheibenflächen; unterschiedliche Formen in EG- und DG-Zone
- angedeuteter Sockel und Fußboden ebenerdig oder ausgebildeter Sockel mit Eingangsstufen
- Erkerausbildung in EG-Zone
- Dachflächenneigung je nach Gebäudebreite zwischen ~ 45° bis ~ 35°
- Nutzung Wohnen und/oder Gewerbe

Abb.: 033a Typ A1.1

Abb.: 033b Typ A1.2

Abb.: 033c Typ A.1.3

A 2.1 Das 2-geschossige Giebel-Gebäude mit Satteldach (Abb.: 034a)

- Gestalt wie A1, aber mit Obergeschoss
- Fensterformate ähnlich EG-Zone rechteckig stehend mit Teilungen

A 2.2 Das 2-geschossige Giebel-Gebäude
in 2- oder 3-facher Breite der historischen Parzellen (Abb.: 034b)

- Positionierung, Fassadengestaltung und Nutzung ähnlich A 2.1

A 2.3 Das 2-geschossige Giebel-Gebäude
mit Sattel-, Krüppelwalmdach (Abb.: 034c)

- freistehend auf Grundstück in Nachbarschaft weiterer freistehender Gebäude
- sonst wie A1.3

Abb.: 034a Typ A2.1

Abb.: 034b Typ A2.2

Abb.: 034c TypA2.3

B 1.1 Das 1-geschossige Traufseit-Gebäude mit
Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach (Abb.: 035a)

- mit der Traufseite auf oder mit Abstand von der Straßengrenze
- mehrheitlich seitlich freistehend oder ein- bzw. beidseitig dicht bzw. direkt an Nachbargebäude
- Fassadenbreiten mit 3 bis 9 Fenster-/Türachsen
- Traufen einfach in Form Rinne oder mit ausgebildetem Gesims
- auch mit vorgezogenem Mittel- oder Eck-Risalit, dieser bis zu 2/3 der Gesamtfassade breit
- auch mit Erker

- teilweise Frontispiz oder Giebelgaube
- weitere Gauben für intensivere DG-Nutzung sind nachträgliche Ergänzungen
- in Mauerwerk oder Putz gestaltet
- Sockelzone teilweise angedeutet, Fußboden aber ebenerdig
- Fensterausbildungen wie A1 Typen
- Nutzungen Wohnen oder Gewerbe, auch horizontal gemischt

B 2.1 Das 2-geschossige Traufseit-Gebäude mit
Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach (Abb.: 035b)

- positioniert wie B 1.1
- Fassadengestaltung wie B1.1, EG- und DG-Fenster axial übereinander
- Traufenausbildung wie B1.1
- Risalit- und Frontispizausbildungen wie B 1.1
- auch mit EG-Erker und Dachterrasse für OG
- Materialien wie B1.1
- Fensterausbildung wie A1-Typen
- Nutzungen wie B1.1

Abb.: 035a Typ B1.1

Abb.: 035b Typ B2.1

C Besondere Baugestaltung (Abb.: 036a-c)

C 1 Die St. Magnuskirche, die Peldemühle, das Holarium und die Glaspilze auf der Tiefgarage besitzen eine eigenständige Architektur und stellen mit dieser einzelne charakteristische Merkmale des Esener Stadtbildes dar.

Abb.: 036a Peldemühle

Abb.: 036b St.Magnus K.

Abb.: 036c Glaspilze

C 2 Die zeitgebundene Architektur der Wohnbauten im Viertel Rosen-/Burgstraße hebt die Gebäudegruppe von der vorherrschenden und für die Innenstadt typischen Raum- und Baugestaltung ab. Die Gebäudegestaltung ist überregional auch anderswo in Deutschland zu finden. Die Straßenraumbilder sind als Besonderheit in der Innenstadt anzusehen, dienen aber nicht als Vorlage für die weitere Stadtgestalt-Pflege in der Innenstadt (Abb.: 027 & 031).

C 3 Längere geschlossene Gebäudefronten in gleicher Größe und in sich wiederholender Fassadengestaltung mit gleichen Materialien setzen sich von der kleingliederigen vielgestaltigen und damit abwechslungsreichen städtebaulichen Eigenart der Innenstadt ab.

Abb.: 037 Bebauung der Neustädter Straße, Ostseite

C 4 Gewerbliche Gebäude, die besondere Repräsentanz ausstrahlen oder stringente Angebote nach außen vermitteln sollen, müssen mit den Gestaltmerkmalen in der visuell zusammenhängenden Umgebung korrespondieren um als Bauwerk einen Platz im Stadtbildkanon der Innenstadt gewährt zu bekommen.

C 5 Für Einzelbauwerke mit abweichender Maßstäblichkeit und mit einer individuellen Architektur, die keinen Bezug zu dem Kontext der gewachsenen Innenstadt Esens nimmt, bedarf es einer nachvollziehbaren Begründung z. B. kultureller, sozialer oder ökonomischer Art. Auch muss das sich heraushebende Gebäude eine – wenn auch alleinstehende – so doch erkennbar qualitätvolle Architektur aufzeigen, um als nachhaltiger Bestandteil des charakteristischen Stadtbildes von Esens akzeptiert zu werden.

<u>Die städtebauliche Eigenart betreffend:</u>

Eine ablesbare Gruppe von verschiedenen Bautypen lässt die räumlichen Bilder entstehen, deren Abfolge den wieder erkennbaren Charakter und die spürbare Atmosphäre eines Straßen- oder Platzraumes in der Innenstadt ausmachen.

5.2.4 Bewertung der Gestaltqualitäten

Die Erhaltungssatzung bietet die Grundlage für Schutz, Sicherung und behutsame Entwicklung der besonderen Stadtgestalt in der Innenstadt von Esens. Im Geltungsbereich befindet sich eine langzeitig herangewachsene Bausubstanz, die für die alte ostfriesische Stadt eindeutig identifizierbar ist. Die städtebauliche Eigenart des Innenstadtraums wird ganz wesentlich von verschiedensten Gebäuden erzeugt. Die Qualität der einzelnen baulichen Beiträge ist von unterschiedlichem Wert zu sehen.

In dem Satzungsbereich gilt deshalb für die verschiedenen Gebäude ein gestuftes Bewertungssystem. In fünf Kategorien werden die einzelnen baulichen Beiträge nach ihrer Bedeutung und in ihrer Wirkung in dem jeweiligen räumlichen Bereich – Straße/Platzraum – oder in der visuell einzubeziehenden Räumlichkeit beurteilt. Vorraussetzung für die Bewertung ist, dass augenfällige Partien des Bauwerks überhaupt zur charakteristischen städtebaulichen Eigenart beitragen können. Es gibt in der Innenstadt auch Bauten, die als (den wertvollen Charakter) störend empfunden werden. Da aber eine weitergehende Bemessung des möglichen Störpotentials in dieser Satzungsbegründung weder die Erhaltungsbestrebung fördern kann, noch der Aufstellung und Handhabung der Erhaltungssatzung dient, werden diese Bauten hier nicht in die Bewertung einbezogen.

Der einzelne Gebäudebestand wird in fünf Kategorien beurteilt (s. Abb.: 043 „Bewertung der Gestaltqualitäten“).

1. „Baudenkmal“ (rot)
   Festschreibung eines Gebäudes als schützenswertes Kulturgut nach den Kriterien des Niedersächsischen-Denkmalschutz-Gesetzes, dort § 3, Abs. 2.

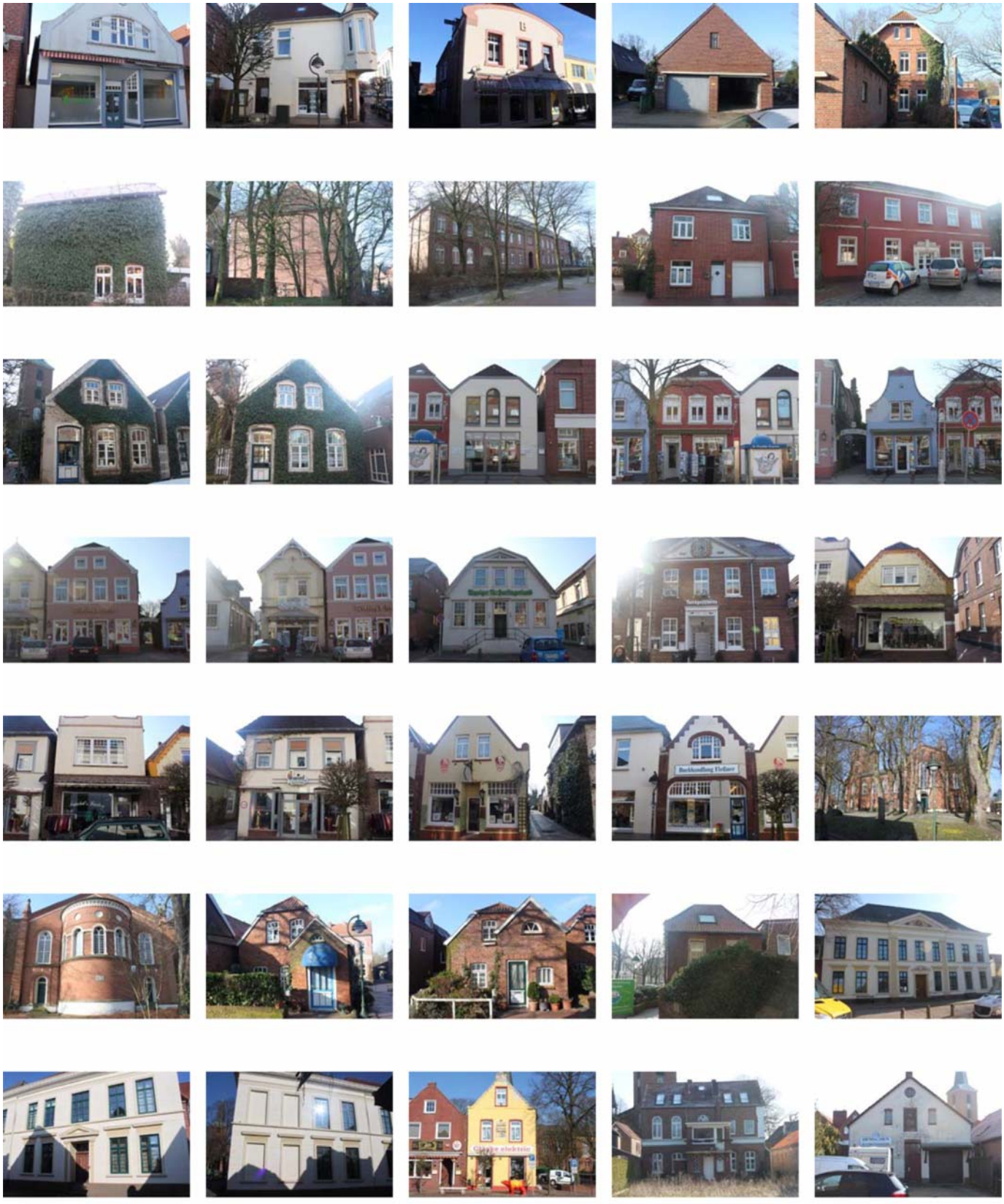


Abb.: 038 Zusammenstellung der Baudenkmale 1/2

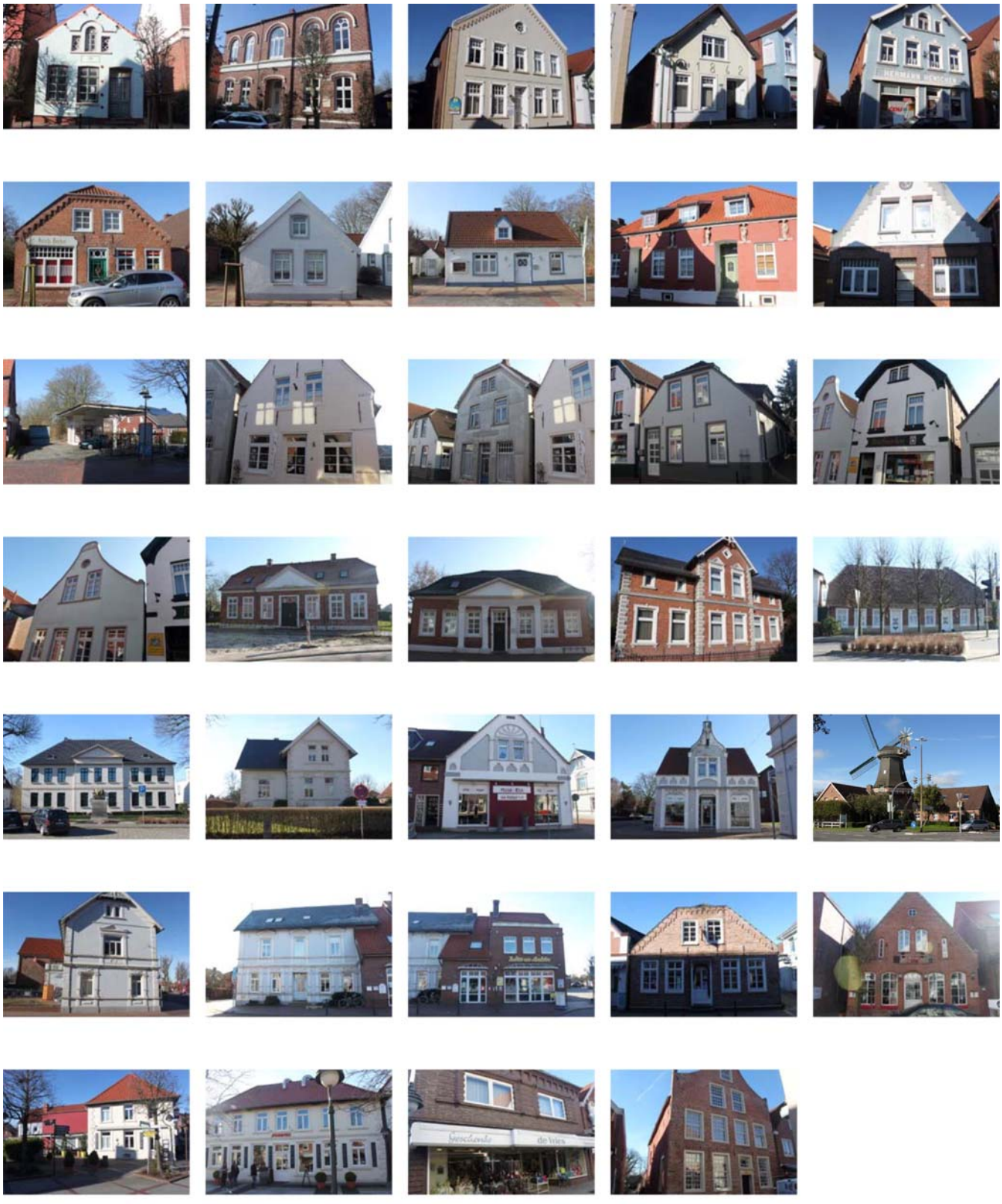


Abb.: 039 Zusammenstellung der Baudenkmale 2/2

2. „Denkmalwürdig“ (gelb)

   In der aktuellen Bewertung ist das Gebäude als Kulturgut mit einem eingetragenen geschützten Baudenkmal vergleichbar, aber aus verschiedenen Gründen nicht als solches unter Schutz zu stellen.

3. „Erhaltenswert“ (grün)

   Das Gebäude stellt als Typus, in seiner Gestalt, mit seiner Wirkung und/oder in seiner Bedeutung einen nicht verzichtbaren Bestandteil der Stadtgestalt dar, als Einzelbauwerk, als Teil eines Ensembles oder in einer ganzheitlich zu betrachtenden Menge.

4. „Sich einfügend“ (blau)

   In einem raumbildenden Gefüge fällt das Gebäude trotz einiger evtl. widersprechender Gestaltungsdetails nicht heraus; es erfüllt eventuell einige zur räumlichen Eigenart gehörende Kriterien, die aber nicht ausreichen, das Gebäude in der Gestalt unbedingt zu erhalten.

5. „Nicht relevant“ (lila)

   Die Voraussetzung des Sich-einfügens wird aufgrund offensichtlicher Widersprüche zu den geltenden Bewertungskriterien nicht erfüllt; das Gebäude stellt dennoch einen Teil des räumlichen Gefüges, das vergleichenden Beurteilungen zugrunde gelegt wird.

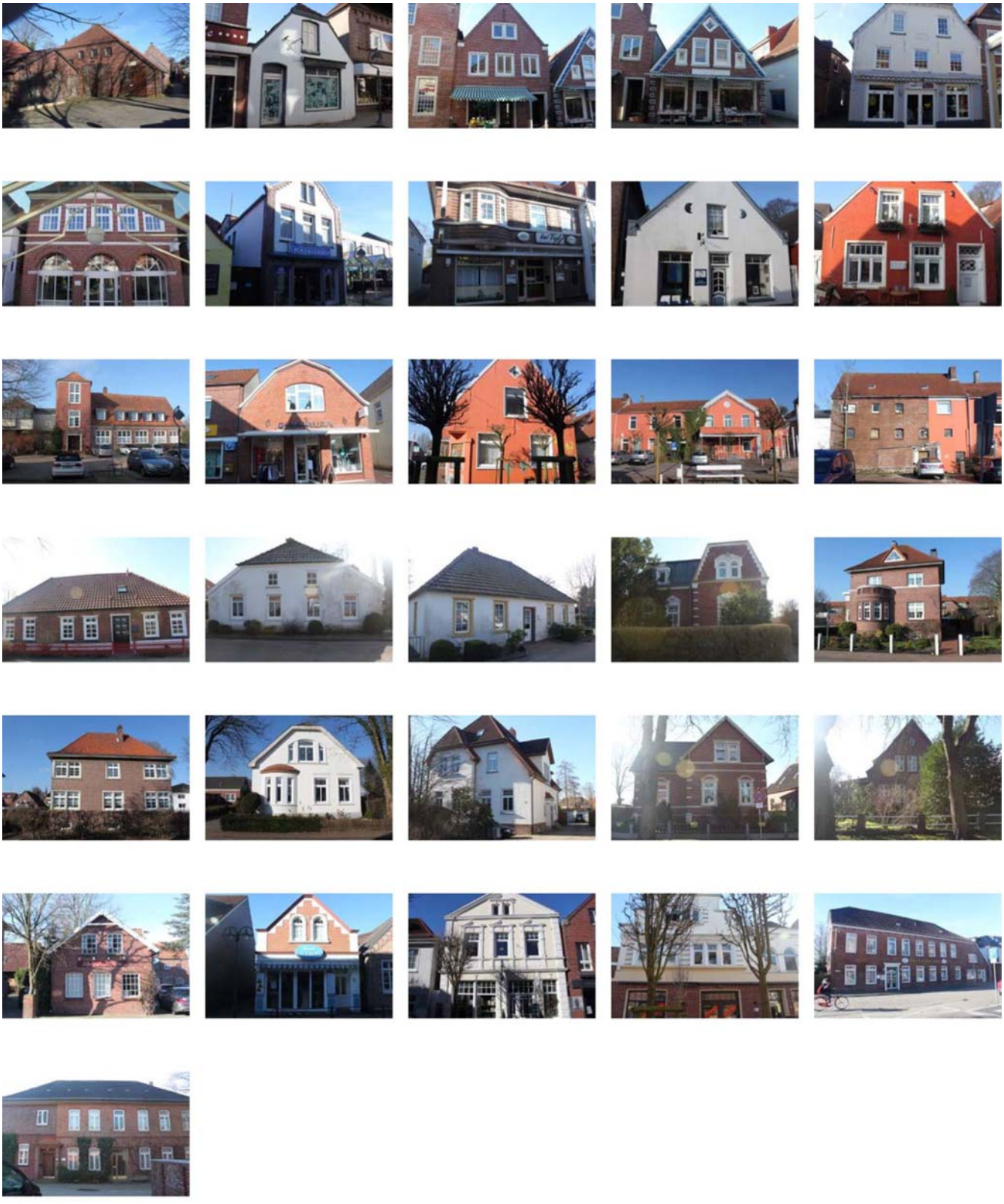


Abb.: 040 Zusammenstellung der denkmalwürdigen Gebäude

Nicht in die Bewertung einbezogene Bauwerke (grau) tragen in keiner Weise zum charakteristischen Ortsbild bei.

Die Bewertung des Beitrags eines Bauwerks ist abhängig von der Zusammensetzung der Beiträge in dem jeweiligen städtebaulichen Raum. Ein Gebäude, das beispielsweise in einem Straßenraum mit vielen denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Bauten als „sich einfügend“ eingestuft werden kann, mag als vergleichbarer Typ in einem anderen Straßenraum mit insgesamt spärlichen Beiträgen zum städtebaulichen Charakter deshalb noch als „erhaltenswert“ beurteilt werden müssen. Für die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart müssen in den verschiednen Straßen- und Platzräumen alle aktuell vorhandenen Merkmale herangezogen werden (s. Kap. 5.1.4).

Die städtebauliche Eigenart betreffend:

Die baulichen Beiträge zum städtebaulichen Charakter sind in ihrer Ausprägung unterschiedlich zu gewichten. Grundsätzlich sind 5 Kategorien augenfällig zu unterscheiden; die Beiträge sind aber in verschiedenen Räumen auch in ihrer Wirkung dort zu berücksichtigen.

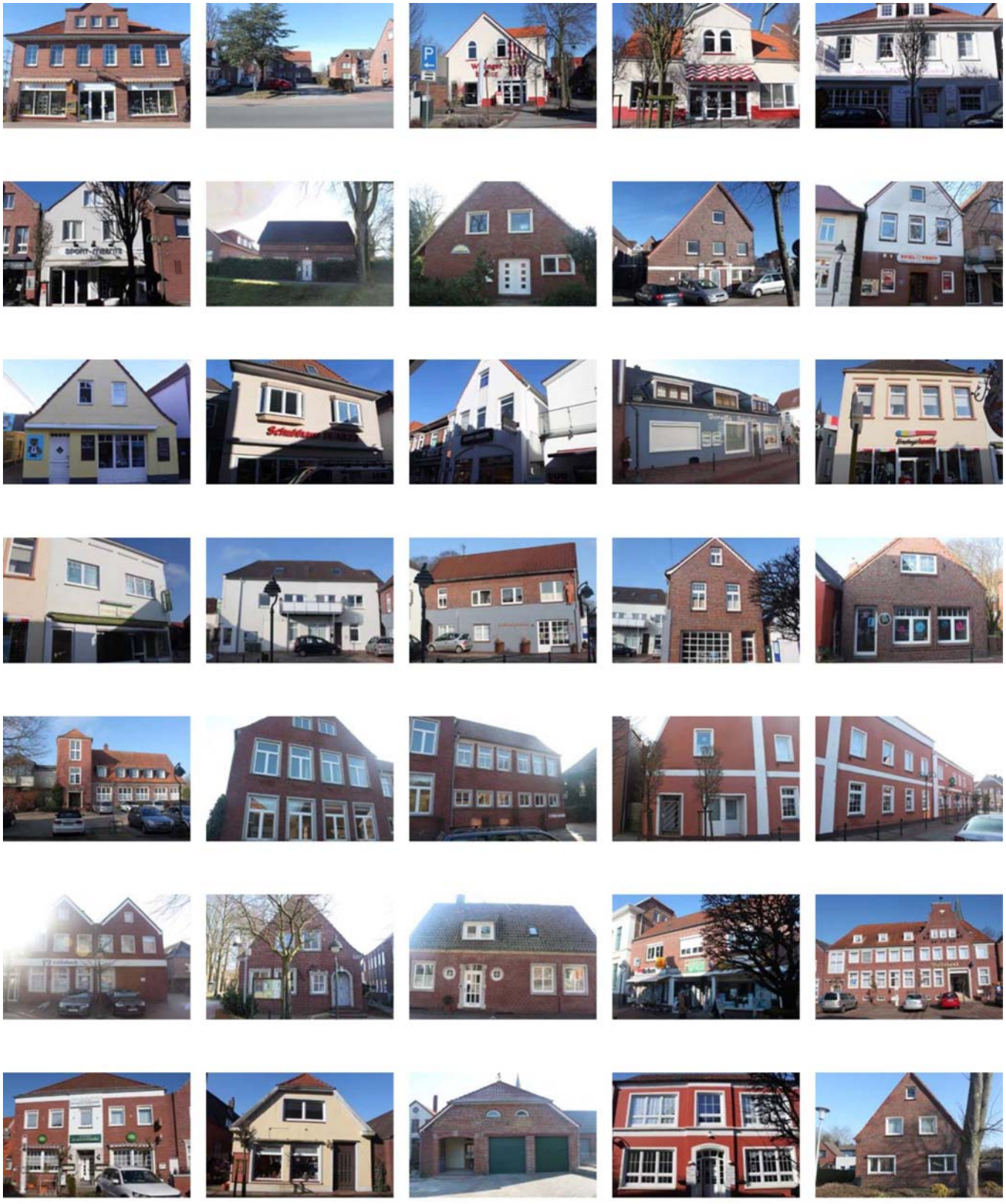


Abb.: 041 Zusammenstellung der erhaltenswerten Gebäude 1/2

Abb.: 042 Zusammenstellung der erhaltenswerten Gebäude 2/2

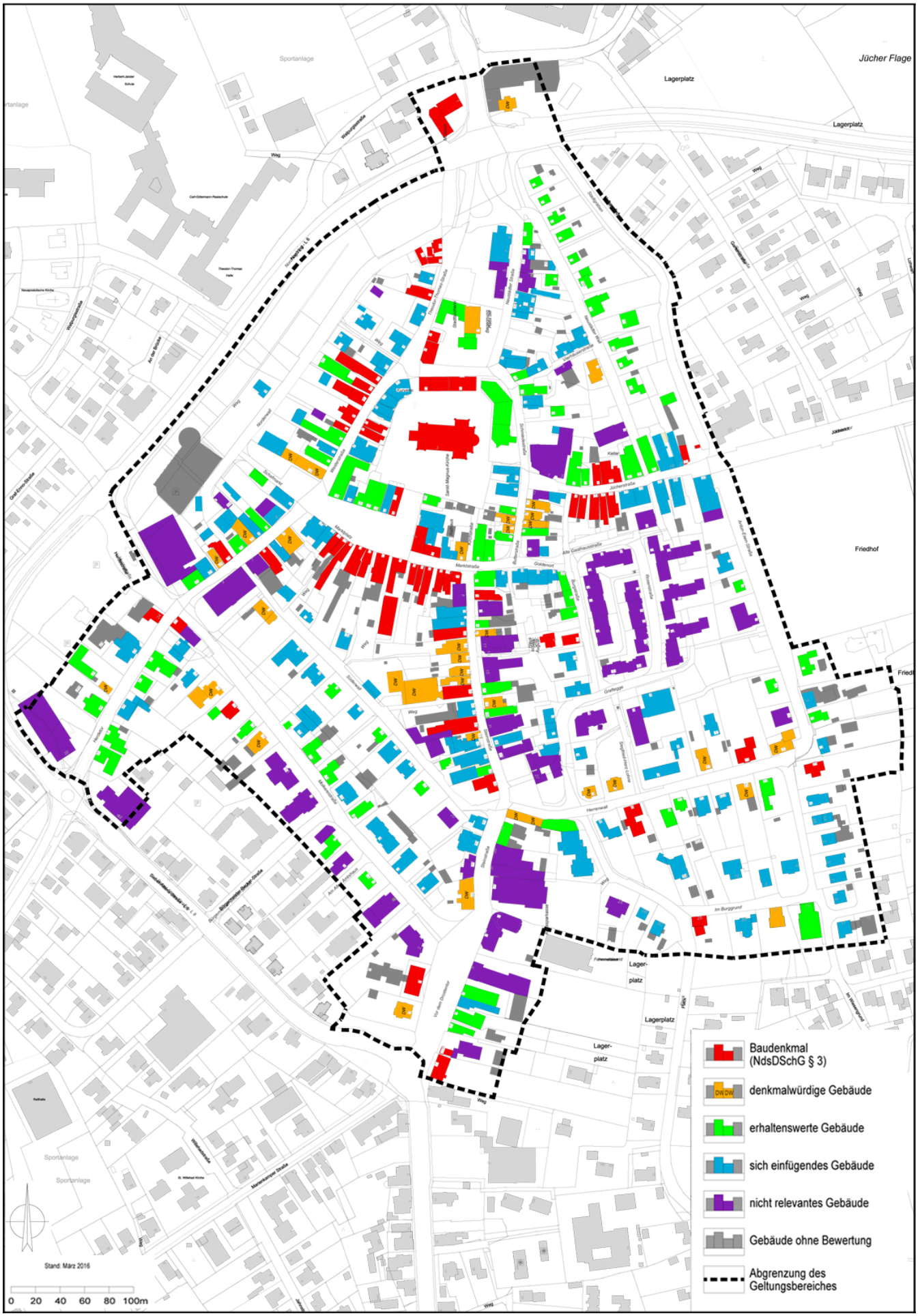


Abb.: 043 Bewertung der Gestaltqualitäten

5.2.5 Fassadengestaltung

Die Fassade eines Bauwerks ist als Ganzes zu betrachten. Die Gestalt einer Fassade wirkt vom Dachfirst bis zur Geländeoberkante, vom äußersten Bauteil einer Seite bis zur Gebäudekante an der anderen Seite. Die perspektivische Ansicht einer Fassade aus dem öffentlichen Raum bezieht, soweit einsehbar, immer eine anschließende Seitenfassade und Teile des Daches ein. Jede Bewertung einer Ansicht und so auch der Eingriff in eine Fassade betrifft mindestens 3 Seiten eines Gebäudes, die zusammen das Bild des Hauses ausmachen.

Die aufgezeigten Bautypen (Kap. 5.2.3) zeigen verschiedenartige Fassaden, die unterschiedlichen Gestaltungsregeln folgen. Die „verbauten“ Regeln sind deshalb an jedem Gebäude einer räumlichen Nachbarschaft - Gruppe einsehbar zusammenstehender Bauten – gesondert nach einem Kriterien-Raster zu analysieren.

Beispielsweise sind zu untersuchen:

- der Umriss-Rahmen einer Ansicht (Kap. 5.1.5),

- die Proportionen/Maße der Gebäudeansicht und der Fassadenteile wie Risalite, Traufen, Ortgang, Sockel etc.,

- die vertikale und horizontale Axialität

- das „Öffnungen-zu-Wand“-Verhältnis, z. B. bei Fenster, Loggien, Türen

- die ergänzenden Bauteile, z. B. Erker, Balkone, Vorgiebel, Pilaster etc.

- die Gliederung mit Applikationen, Fassadenschmuck,

- die Öffnungs-Aufstellungen, z. B. stehendes/liegendes Rechteck oder Quadrat,

- die Fenster- und Türengestaltung,

- die eingesetzten Materialien,

- die Farben

und weitere Kriterien.

Als Fassade ist zuerst der einem Straßenraum zugewandte Wand- und Dachteile eines Gebäudes zu beurteilen. Bei einem Eckgebäude sind zwei Fassaden jeweils zu verschiedenen Straßenräumen zu sehen, deren Qualität bei vorhandenen Gebäuden einzeln betrachtet durchaus unterschiedlich ausfallen kann, deshalb auch über die Ecksituation gemeinsam bewertet werden müssen.

Die Gestaltung der Fassaden steht bei baulichen Veränderungen und Neubauten allseitig an. In Traufgassen und Lohnen gelten für die Seitenwände andere Gesichtspunkte als bei freistehenden Gebäuden. Für nicht oder nur wenig einsehbare Rückfronten sind aktuelle Nutzungsanforderungen stärker zu berücksichtigen.

Die Wiederholung einer Fassadengestalt in nächster Nachbarschaft entspricht nicht dem gewachsenen Bestand in der Innenstadt; wenige als nicht relevant oder gar nicht bewertete Bautypen in Doppelausführung sind diesbezüglich nicht zu berücksichtigen. Es gibt nur eine Ausnahme einer zu gewichtenden Fassadenwiederholung mit dem Doppelhaus Westerstraße Nr. 4/6, wobei das rechte Gebäude etwas breiter als das linke gebaut worden ist.

Im Altstadtkern befinden sich einige Gebäude, die über zwei traditionelle Parzellenbreiten gebaut eine zusammenhängende Fassade präsentieren (s. Kap. 5.2.1). Grundsätzlich machen aber hier die schmalen, von einander getrennt gestalteten Einzelfassaden den typischen Raumcharakter aus. Wenn ausnahmsweise aus gewichtigen Gründen die Überbauung einer seitlichen Parzellengrenze erwägt werden muss, ist eindeutig zu klären, welche Fassadenbreiten ablesbar ausgebildet werden können und ob vorhandene Traufgassen eventuell nachvollziehbar dargestellt werden könnten.

Im Satzungsgebiet bestehen zweigeschossig Bauwerke, deren Fassaden eine wesentlich größere Breite einnehmen, als dass diese zum Charakter des Straßenraumes offensichtlich passen will. Die augenfällige Überschreitung der Fassadenbreiten, wie diese im Altstadtkern oder für die jeweiligen Innenstadterweiterungsbereichen typisch sind, beeinträchtig nachvollziehbar die Gestaltqualität und damit räumliche Atmosphäre.

Die städtebauliche Eigenart betreffend:

Gebäudefassaden stellen die Gesichter des raumbildenden Wandbildes dar. Öffnungen mit Fenstern und Türen, gliedernde Strukturierungen und eine gewisse Farbigkeit prägen den individuellen Gesichtsausdruck. Die Atmosphäre in einem Raum wird von Gesichtern und Gesichtsausdrücken bestimmt.

5.2.6 Dachlandschaften

Im Wesentlichen prägen die traditionellen rotfarbenen Pfannendeckungen die charakteristische Dachlandschaft. Auch neuzeitliche Bauten mit ihren Dachgestalten haben sich eingefügt. Vorherrschend sind Satteldächer mit oder ohne Walmungen, mit seitlichen Anbauten, vorgestellten Risaliten und aufgesetzten Giebelhäusern – Dachgauben stellen Ausnahmen dar. Anstelle von Schlepp- und Giebelgauben ist für Dachraumbelichtungen auch eine Ausgestaltung von Risaliten und Dachgiebeln zu berücksichtigen. Augenfällig bilden die geneigten Dachflächen – soweit aus öffentlichen Räumen sichtbar - zusammen mit den darunter stehenden Fassaden den jeweiligen Straßenraum aus (s. Kap. 5.1.5). Von höher liegenden Standorten, beispielsweise von den Wällen, sind die zahlreichen vielfältig geformten Dachkonstruktionen zu erkennen.

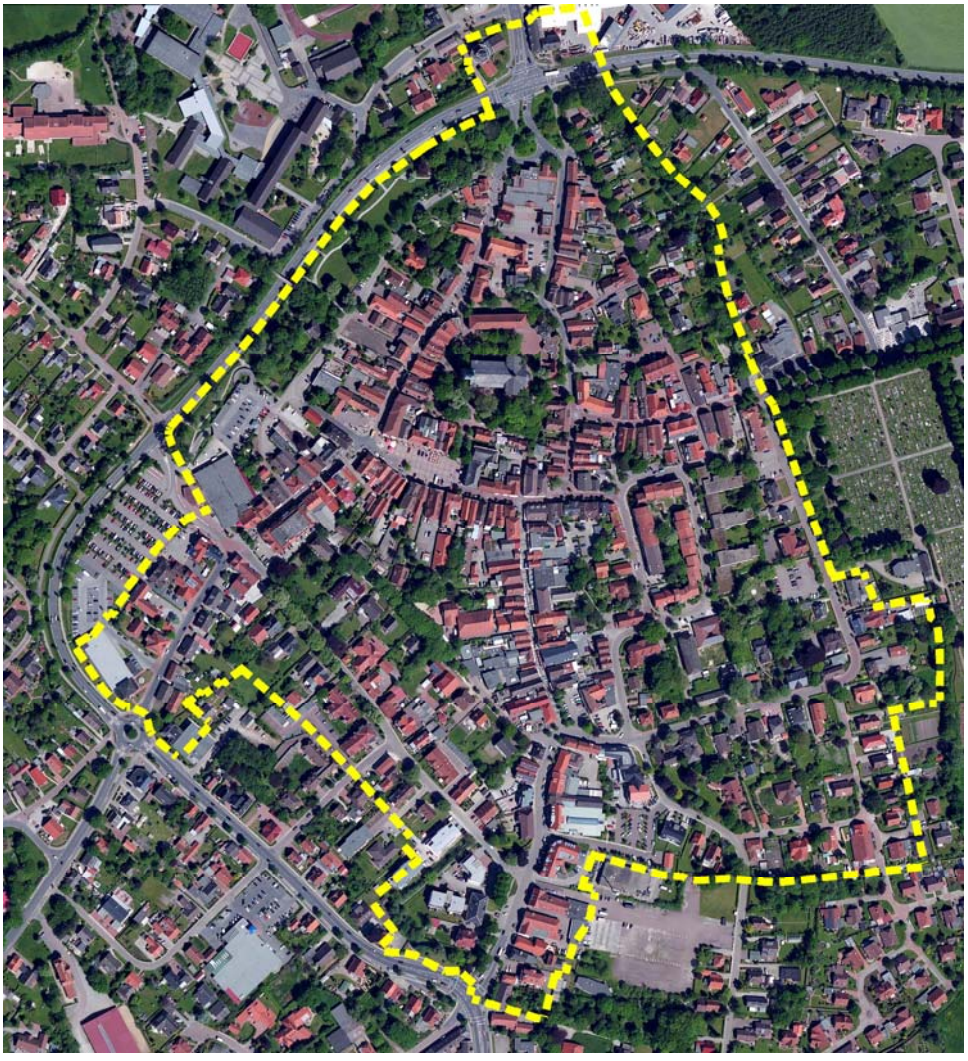


Abb.: 044 Luftbild von Esens mit den Grenzen des Geltungsbereiches

Flachdachkonstruktionen sind nur auf einigen Hauptgebäuden zu finden, die nach 1960 gebaut wurden. Auf Nebengebäuden und auf Anbauten bestehen nur wenige, zum Teil auch ältere Flachdächer. Diese horizontalen Flächen sind, ebenso wie die gering geneigten, mit Blech, Dachpappe oder Folien abgedichtet. Zur charakteristischen Dachlandschaft der Innenstadt gehören auch bei Nebengebäuden, Lagerhäusern und Scheunen allerdings Satteldachformen.

Das vorherrschende Material sind ziegelrote Dachpfannen. anthrazitfarbene und graue Pfannendächer sind eingestreut, aber stellen keine Gestaltvorgabe dar. Mit der Herstellung preiswerter Betonpfannen wurden eine zeitlang Dächer untypischerweise auch anthrazitfarben eingedeckt. Historische Bauten, wie die Kirche oder das Rathaus trugen allerdings auch früher dunkle Dächer aus Schiefer- oder Biberschwanzplatten.

Glänzende Materialien wie glasierte Pfannen oder beschichtete Platten spielen keine Rolle. Aber eine sichtbar exponierte Fotovoltaik-Glasfläche zeigt auf, das solche Solarflächen – reflektierend, gitterartig strukturiert und sich dunkel von der Dachfläche absetzend – das charakteristische Zusammenspiel von Dach und Fassade im Straßenraum stören. Ebenso fremd wirken die wenigen einsehbaren Beispiele größerer Dachflächenfenster.

<u>Die städtebauliche Eigenart betreffend:</u>

Die zusammenhängende, verwobene Dachlandschaft ist ein Hauptbestandteil der charakteristischen Innenstadt. Die Grundformen der Dächer, ihre Variationen, Materialien und Farbschattierungen dürfen nicht durch Fehlstellen in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

5.2.7 Art und Struktur der Materialien

Die Außenwände der Gebäude im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zeigen traditionell sowohl Mauerwerks- als auch Putzfassaden. Baustil-abhängig tragen Mauerwerksbauten auch in Putz abgesetzte Applikationen wie beispielsweise Ornamente, Faschen, Bänderungen oder Traufgesimse und ganze Sockel. Andererseits treten keine Sichtmauerwerks-Einlagen bei Putzfassaden auf; selten ist ein in Mauerwerk gehaltener Sockel oder ein – nachträglich verblendetes – Erdgeschoss zu sehen.

Der aus Ton gebrannte Mauerwerksziegel ist das historisch ältere Material in Esens. Der Wandputz für Außenwände kam erst im 18. Jahrhundert in Mode. Neben der vorerst herrschaftlichen, später großbürgerlichen Selbstdarstellung diente der Wandputz auch zur Bekleidung maroder Mauerwerkswände. Allerdings wurden besondere Bauten wie Kirchen und Patrizierhäuser zwecks Hervorhebung auch schon früher mit einer Schlämme weiß oder farbig überzogen. Traditionell wird der Wandputz mit Kalkmörtel hergestellt. Der ab dem 19. Jahrhundert aufkommende Zementputz eignet sich – obwohl in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts auch in Mode – wegen der hohen Dichte weniger für Außenbeschichtungen und ist im naturbelassenen Grau nur in kleinen Reparaturflächen zu finden.
Für Sichtmauerwerk gibt es heute die verschiedensten Produkte bezüglich Format, Dichte, Farbe und Oberfläche. Der traditionelle Ziegel ist der rotbraune Backstein, der im Satzungsbereich bei allen älteren Mauerwerksbauten zu sehen ist. Mauerwerksflächen in den Farbtönen Anthrazit, grau, gelb, weiß und beige oder auch braunblau oder beigeorange entsprechen Vorlieben der Neuzeit, sind aber für die Innenstadträume in Esens nicht charakteristisch.

Bis in das 20. Jahrhundert wurden Mauerwerksflächen auch mit Backstein-Ornamentik, Kalkgipsmörtel-Applikationen und Naturstein-Einsätzen verziert, - in Form von Bändern , Ecken, Traufen, Ortgängen, Faschen und anderen Hervorhebungen (s. Abb. 045).

Abb.: 045 Klinkerfassade mit Putz-Applikationen

Die glatte Fassade, nur mit kantig ausgeschnittenen Fenster- und Türöffnungen, finden wir nur bei den einfachen Wohn- und Handwerkshäusern oder bei den Zweckbauten. Neuzeitliche große Wohnbauten oder Gewerbebauten in funktionaler Art mit Hartbrand-Klinkern zu verblenden, entspricht nicht dem überkommenen Mauerwerksbau, da die Bauherren mit den Fassaden ihrer Häuser sich auch schmücken wollten und keinesfalls nach Pflegeleichtigkeit strebten. Selbst der nach 1900 entstandene schlichte Bautypus des Siedlungshauses, der sich bis heute auch in der Innenstadt gehalten hat, zeigt Verzierungen in der Mauerwerksfassade wie Ortgang- und Traufgesimse, erhabene Faschen oder erhabene Bänder. So hat sich auch der sogenannte Klinkerexpressionismus mit mehreren Beispielen in der Innenstadt erhalten.

Abb.: 046 Fassadengestaltung im Stil des Klinkerexpressionismus

Bei den Putzbauten im Satzungsgebiet findet man eine breitere Palette von Flächen- und Detailfarben. Die lebendige Gestaltung mit flächigen Farbverzierungen oder durch erhabene Kalkgips-Ornamentik, auch farblich abgesetzt, stellt einen wesentlichen Beitrag in der Innenstadtcharakteristik dar. Gebaute Beispiele in Stilrichtungen Spät-Barock, Klassizismus, Gründerzeit, Jugendstil, Neue Sachlichkeit und Moderne mischen sich mit einfachen Bauten für Wohnen oder Gewerbe ohne architektonische Zuordnung. Die Putzbauten tragen durch vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten in besonderer Weise zur Vermittlung innerhalb differenzierter Raumbilder bei.

Abb.: 047 Putzbau mit Ornamentik

Sowohl in den Putz- als auch in den Mauerwerksgebäuden sind Fenster und Türen bis ca. 1960 fast ausschließlich aus Holz gefertigt und – bis auf wenige farbige bzw. naturbelassene Ausnahmen – weiß gestrichen worden. Zu gewerblichen Funktionsbauten gehören auch Guss- und Schmiedeeisenfenster. In jüngeren Bauten sind vermehrt Kunststoff-Fenster eingesetzt worden, wie auch bei Modernisierungen mehrfach die typischen Holz- durch Kunststoff-Fenster ausgetauscht werden. In Betriebsgebäuden und Ladengeschäften finden sich heute besonders in den EG-Zonen vielfach Metallfensterkonstruktionen, z. B. für Schaufenster und Eingangsanlagen. Bei Verwendung der neueren Materialien kommt es wesentlich darauf an, dass – sowohl bei Modernisierungen als

auch bei Neubauten – die zur Architektur des Bauwerks gehörende Gestalt der Öffnungen auch bei Fenstern und Türen eingehalten wird. Größe und Gliederung der Rahmen, eventuelle Teilung durch Sprossung, Dimensionierung und Tiefe der Profile, Struktur und Farbe der Rahmenoberfläche sowie Glanzgrad und Lichtbrechung der Gläser sind maßgebliche Faktoren einer in sich stimmigen Fassadengestalt (s. Kap. 5.2.5).

Die städtebauliche Eigenart betreffend:

Die Innenstadt-Attraktivität beruht einerseits auch auf Begrenztheit der Grundmaterialien wie Mauerwerk und Putz sowie Dachziegel, andererseits auf Vielfalt der Materialien der ergänzenden Bauteile. Deren richtige Zuordnung in traditioneller Art ist wichtig für die Glaubwürdigkeit des Ortsbildes.

5.2.8 Nutzungen der Gebäude

Die Innenstadt ist immer Schmelztiegel vieler unterschiedlicher Nutzungen gewesen. Jederzeit haben sich aber die Positionen der verschiedenen Nutzungen auch verlagert; genannt sei früherer Handel und Wandel zentral auf dem Marktplatz, die Ansiedlung der Handwerker und Kleinsthändler im Rosen-/Burgstraßen-Viertel, die Entwicklung und Auslagerung von Großbetrieben usw. Gebäudeart und Bautypus sind für die jeweilige Nutzung errichtet worden. Die Veränderung der Nutzungen in den Bauwerken stellt eine allzeit aktuelle Herausforderung dar. Gebäude können und müssen den Entwicklungen angepasst werden. Die tatsächliche Nachhaltigkeit einer – historisch bis in die Neuzeit sich entwickelnden - Innenstadt wie in Esens zeigt sich an dem Vermögen, den einmaligen Wert des Stadtbildes bei Anpassung an die jeweiligen Nutzungsanforderungen zu erhalten.

Die Wandlungsfähigkeit alter Gebäude hat sich in den Jahren nach 1945 in Esens vielfach bestätigt. Manche Verunstaltungen, besonders von Erdgeschosszonen oder ganzer Fassaden, hätten aus heutiger Sicht allerdings vermieden werden können. Eine Reihe von Neubauten anstelle vorheriger Altbauten würde heute Innenstadt-gerechter ausfallen oder zugunsten der Stadtgestalt-Erhaltung unterbleiben. Die Erhaltungssatzung kann nachweislich dazu beitragen, sich intensivier und vielseitiger mit der Findung einer Stadtbild-gerechten Antwort auf eine gewünschte Nutzungsänderung zu befassen.

Allein in diesem Jahrzehnt stehen aktuelle Nutzungsveränderungen an, die besondere Herausforderungen für kleinere Städte darstellen. Beispielsweise muss die Wohnsituation umgestaltet werden bezüglich Kostenminderung, Altersgerechtigkeit, Singlehaushalte, Berufsmobilität, digitale Kommunikation, Klimawandel, Zuwanderung etc. Es verändert sich die innerörtliche Geschäftswelt hinsichtlich Generationswechsel, Konsumverhalten, verkehrliche Mobilität, berufliche Flexibilität, Wettbewerbsgrößenordnung etc. Weitere Felder der Veränderung sind zu nennen. Die gesamten Baulichkeiten wie auch die Infrastruk-

tur der Stadt werden von dem sich ändernden Nutzungsverhalten berührt. Umso mehr kann die Erhaltung des gebauten Lebensraums in seiner charakteristischen Gestalt im Sinne einer generationsübergreifenden Konstante zur Orientierung der Nutzer des Stadtraums beitragen (s. Kap. 5.1.7).

Die städtebauliche Eigenart betreffend:

Das heutige Bild der Innenstadt ist das Ergebnis ständiger baulicher und räumlicher Veränderungen. Der Wunsch, die den Charakter bestimmenden Elemente zu erhalten, betrifft vor allem die Gestalt der Bauwerke und ihre Wirkung, weniger die gewünschten und jeweils notwendigen Nutzungen. Der Beweis, dass vielfache Veränderungen in den Gebäuden möglich sind, ist erbracht.

6.0 Hinweise zur Anwendung der Satzung

6.1 Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung

6.2 Antragsverfahren

6.3 Verhältnis zu sonstigen Rechtsvorschriften

6.4 Ordnungswidrigkeiten

6.5 Inkrafttreten der Satzung

6.0 Hinweise zur Anwendung der Satzung

6.1 Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung

Ist im räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung ein Vorhaben geplant, das den Rückbau (Abriss), die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung von baulicher Anlagen betrifft, ist hierfür ein Antrag auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung zu stellen.

Diese Regelung gilt unabhängig davon, ob es sich um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben, um ein nach der Niedersächsischen Bauordnung verfahrensfreies Vorhaben oder ein sonstiges nicht genehmigungsbedürftiges Vorhaben handelt.

Bauliche Instandhaltungsmaßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern und Umbaumaßnahmen im Innern eines Gebäudes unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Erhaltungssatzung.

Die Satzung ist nicht anzuwenden für Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes sowie für Grundstücke von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge. Gleiches gilt für Grundstücke auf denen bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden oder öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen errichtet und betrieben werden.

6.2 Antragsverfahren

Antragstellung

Ein Antrag auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ist bei der Stadt Esens zu stellen. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, ist die Genehmigung Teil des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Der Antrag kann formlos erfolgen, sollte jedoch aussagekräftige und prüffähige Unterlagen enthalten. Zu nennen sind hier insbesondere: Lageplan, Beschreibung des Vorhabens, Bestandspläne und Bestandsfotos sowie Planzeichnungen zu den vorgesehenen Änderungen.

Beratung und Erörterung

Es wird den Vorhabenträgern empfohlen, sich bereits im Vorfeld der Planung eines Vorhabens, das der Genehmigungspflicht der Erhaltungssatzung unterliegt, von der Stadt Esens hinsichtlich der Erhaltungsziele der Satzung beraten zulassen. Damit kann eine mögliche Versagung der Genehmigung vermieden werden.

Unabhängig davon findet gemäß § 173 Abs. 3 BauGB in jedem Fall vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag eine Erörterung hinsichtlich der für die Entscheidung erheblichen Tatsachen mit dem Vorhabenträger statt.

Prüfung

Die Stadt Esens prüft einen Antrag dahingehend, ob die beantragte bauliche Maßnahme den Erhaltungszielen der Satzung entspricht. Insbesondere wird festgestellt, ob die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist. Weiterhin wird geprüft, ob sich durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner besonderen strukturellen, räumlichen und baulichen Gestalt ergeben.

Fachliche Grundlage dieser Prüfungen sind die Ausführungen zur städtebaulichen Eigenart des Gebietes in den Kapiteln 4 und 5 dieser Begründung.

Genehmigung

Sofern die bauliche Maßnahme den Erhaltungszielen der Satzung entspricht und keine Beeinträchtigungen der erhaltenswerten Gestalt und Eigenart des Gebietes festgestellt wurden, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Versagung

Falls die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist und das Vorhaben die städtebauliche Gestalt und Eigenart des Satzungsgebietes beeinträchtigt, ist die erhaltungsrechtliche Genehmigung zu versagen.

Das Vorhaben darf dann nicht realisiert werden, auch wenn es nach sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen genehmigungsfähig wäre.

Falls es bei einer Versagung der Genehmigung dem Eigentümer der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, kann er gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der Stadt Esens die Übernahme des Grundstückes und eine Entschädigung verlangen. Dabei sind die Regelungen der §§ 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie 44 Abs. 3 und 4 BauGB entsprechend anzuwenden.

Gegen eine Versagung kann im verwaltungsrechtlichen Widerspruchs- und Klageverfahren vorgegangen werden.

6.3 Verhältnis zu sonstigen Rechtsvorschriften

Verhältnis zum Bauplanungsrecht

Die Erhaltungsziele dieser Erhaltungssatzung dürfen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stehen. Derzeit bestehen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung fast flächendeckend rechtskräftige Bebauungspläne (siehe dazu Übersicht Bebauungspläne S. 16). Nur ein kleiner Teilbereich des Satzungsgebietes ist ungeregelt, das ist die Ostseite der Straße Herdetor und größtenteils die Südseite der Molkereistraße. Hier gelten die Vorschriften des § 34 BauGB. Danach sind Vorhaben und bauliche Maßnahmen innerhalb von bebauten Ortsteilen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der

überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Vorhaben, die sich zwar gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, jedoch den Zielen der Erhaltungssatzung nicht entsprechen, unzulässig sind.

Verhältnis zum Denkmalschutz

Die Anwendung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bleibt von den Vorschriften dieser Satzung unberührt.

Die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vorhandenen Baudenkmäler unterliegen den Regelungen des NDSchG.

6.4 Ordnungswidrigkeiten

Der ungenehmigte Abriss oder die ungenehmigte Änderung einer baulichen Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € geahndet werden kann.

Damit der § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) zum tragen kommt, wird in § 7 der Satzung auf diese Bußgeldvorschrift verwiesen.

6.5 Inkrafttreten der Satzung

Abweichend vom § 10 Abs. 3 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes tritt die Satzung am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

7.0 Materialien zu den Themen der Begründung

7.1 Karten und Bildnachweis

7.2 Quellen und weiterführende Literatur

7.0 Materialien zu den Themen der Begründung

7.1 Karten- und Bildnachweis

Abb. 001: Heimatverein Esens e.V.

Abb. 002: Niedersächsisches Staatsarchiv Oldenburg

Abb. 003: Foto Boner + Partner

Abb. 004: Niedersächsisches Staatsarchiv Aurich (STAA) Rep 244, C 02817

Abb. 005a: Foto Boner + Partner

Abb. 005b: Foto Boner + Partner

Abb. 005c: Foto Boner + Partner

Abb. 005d: Foto Boner + Partner

Abb. 006: Bing Maps - bearbeitet

Abb. 007: Plan Boner + Partner

Abb. 008: Samtgemeinde Esens

Abb. 009: Plan Boner + Partner

Abb. 010: Katasteramt Wittmund

Abb. 011: Niedersächsisches Staatsarchiv Aurich (STAA) Rep 244, A 01785

Abb. 012: Foto Boner + Partner

Abb. 013: Foto Boner + Partner

Abb. 014: Samtgemeinde Esens

Abb. 015: Heimatverein Esens e.V.

Abb. 016: Samtgemeinde Esens - bearbeitet

Abb. 017: Archiv der St. Magnus Gemeinde, Esens

Abb. 018: Plan Boner + Partner

Abb. 019: Foto Boner + Partner

Abb. 020a: Foto Boner + Partner

Abb. 020b: Foto Boner + Partner

Abb. 021: Foto Boner + Partner

Abb. 022: Niedersächsisches Staatsarchiv Aurich (STAA) Rep 244, A 04047

Abb. 023: Foto Boner + Partner

Abb. 024: Foto Boner + Partner

Abb. 025: Foto Boner + Partner

Abb. 026: Foto Boner + Partner

Abb. 027: Foto Boner + Partner

Abb. 028: Foto Boner + Partner

Abb. 029: Foto Boner + Partner

Abb. 030: Foto Boner + Partner

Abb. 031: Foto Boner + Partner

Abb. 032: Plan Boner + Partner

Abb. 033a: Foto Boner + Partner

Abb. 033b: Foto Boner + Partner

Abb. 033c: Foto Boner + Partner

Abb. 034a: Foto Boner + Partner

Abb. 034b: Foto Boner + Partner

Abb. 034c: Foto Boner + Partner

Abb. 035a: Foto Boner + Partner

Abb. 035b: Foto Boner + Partner

Abb. 036a: Foto Boner + Partner

Abb. 036b: Foto Boner + Partner

Abb. 036c: Foto Boner + Partner

Abb. 037: Foto Boner + Partner

Abb. 038: Zusammenstellung von Fotos Boner + Partner

Abb. 039: Zusammenstellung von Fotos Boner + Partner

Abb. 040: Zusammenstellung von Fotos Boner + Partner

Abb. 041: Zusammenstellung von Fotos Boner + Partner

Abb. 042: Zusammenstellung von Fotos Boner + Partner

Abb. 043: Plan Boner + Partner

Abb. 044: Bing Maps - bearbeitet

Abb. 045: Foto Boner + Partner

Abb. 046: Foto Boner + Partner

Abb. 047: Foto Boner + Partner

7.2 Quellen und weiterführende Literatur

- „Stadt Esens Altstadtsanierung“ Stadt Esens, Söker, Hannover/ Esens 1997

- „Stadt Esens (Ostfriesland) Stadterneuerung“ Niedersächsische Heimstätte GmbH, 1965

- „Baugeschichtliche Entwicklung - Struktur - Erhaltung am Beispiel der Stadt Esens“ Dr. phil. Peter Giesau, Niedersächsische Heimstätte GmbH, Hannover

- „Eine Chronik der Stadt Esens“ Gerd Rokahr, Stadt Esens, Brune-Mettcker Druck- und Verlags-GmbH, 2010

- „Burg und Schloss zu Esens – Versuch einer Rekonstruktion“ Rudolf Schaper, Heimatverein e.V., Selbstverlag des Museum „Leben am Meer“, Esens 2014

- „Der Bombenangriff auf Esens am 27. September 1943“ Gerd Rokahr, Esens 2003

- „Städtebauliche Erneuerung in Niedersachsen“ Niedersächsische Landesentwicklungs-gesellschaft, Niedersächsischer Sozialminister, Hannover 1984

- „Architekturführer Ostfriesland“ Gottfried Kiesow, Deutsche Stiftung Denkmalschutz Monumente Publikationen, Bonn 2010

- „Kleines Buch von der Geschichte Ostfrieslands“ Karl-Heinz Bonk, De Utrooper

- „Handbuch der historischen Stätten Deutschlands – Niedersachsen/Bremen“ Prof. Dr. Kurt Brüning, Kröner, Stuttgart 1960

- „Handbuch der Deutschen Kunstdenkmäler – Bremen/Niedersachsen“ Georg Dehio, Deutscher Kunstverlag, 1977

- „Stadtgestaltung Theorie und Praxis“ Michael Trieb, Ulrich Conrads, Bertelsmann, Düsseldorf 1974

- „Der geheime Code (The Divine Code)“ Priya Hemenway, Evergreen, Köln 2008

- „Bildwörterbuch der Architektur“ Hans Koepf / Günther Binding, Kröner, Stuttgart 2005