



Stadt | Friesoythe

Erläuterungsbericht

Ortsbilddefinition und -kartierung im Rahmen der Innenstadtsanierung für die Stadt Friesoythe

Stadt Friesoythe (Landkreis Cloppenburg, Niedersachsen)



Bearbeitung
SWECO GmbH, Bremen

Ortsbilddefinition und -kartierung im Rahmen der Innenstadtsanierung für die Stadt Friesoythe

Erläuterungsbericht

**Auftraggeber: Stadt Friesoythe
(Landkreis Cloppenburg)**

Impressum

Auftraggeber: Stadt Friesoythe (Landkreis Cloppenburg)

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Postfach 34 70 17
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl. Ing. Horst Heinicke

Bearbeitungszeitraum: Januar 2016 bis Dezember 2016 (Stand 13.12.2016)

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Historische Entwicklung	3
3	Bestandsaufnahme der orts- bzw. / stadtbildprägenden Gebäude im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU 2014)	6
4	Erweiterte Definition für ortsbildprägende Gebäude	9
5	Ortsbildanalyse – Ortsbildprägende Gebäude	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Abgrenzung des Untersuchungs- und Planungsgebiets (Quelle: VU / Grontmij 2014)	2
Abbildung 2:	Friesoythe um 1883 (Quelle: Die Geschichte der Stadt Friesoythe, 2008)	3
Abbildung 3:	Zerstörung der Innenstadt 1945 am Beispiel Mühlenstraße vor (links) und nach 1945 (rechts) (Quelle: Die Geschichte der Stadt Friesoythe, 2008)	4
Abbildung 4:	Zerstörung der Innenstadt 1945 am Beispiel Lange Straße vor (links) und nach 1945 (rechts) (Quelle: Die Geschichte der Stadt Friesoythe, 2008)	4
Abbildung 5:	Wiederaufbau nach 1945 am Beispiel Lange Straße (links) und Rathausneubau 1960 (rechts) (Quelle: Die Geschichte der Stadt Friesoythe, 2008)	5
Abbildung 6:	Baudenkmale Katholische Kirche St. Marien (links) / Werkhaus Pancratz, Kirchstr. 13 (rechts) (Quelle: VU / Grontmij 2014)	6
Abbildung 7:	Baudenkmale Polizeigebäude (ehem. Wohnhaus), Meeschenstraße / Kirchstr. (links) / Alte Wassermühle, Alte Mühlenstr. 6 (rechts) (Quelle: VU / Grontmij 2014)	7
Abbildung 8:	Stadt- / bzw. ortsbildprägend: Altes Rathaus, Lange Str. 1A (links) / Post-Logistik-Zentrum, Wasserstr. 4 (rechts) (Quelle: VU / Grontmij 2014)	7
Abbildung 9:	Stadtbildprägende Gebäude im Sanierungsgebiet (Quelle: VU / Grontmij 2014)	8
Abbildung 10:	Beispiele für Wohn- und Geschäftsgebäude (links: Kirchstraße 9, rechts: Lange Str. 3 (Quelle: SWECO 2014)	9
Abbildung 11:	Beispiele für Wohngebäude (links: Burgstraße 11, rechts: Wasserstraße 20 (Quelle: SWECO 2014)	10
Abbildung 12:	Beispiele für Sichtmauerwerk (links: Kirchstraße 2) und Putzfassade (rechts: Bahnhofstr. 9) (Quelle: SWECO 2014)	11

	Seite
Abbildung 13: Beispiele für „stehendes Fensterformat“ (links: Lange Str. 3) und Fensterteilung durch glasteilende Sprossen (rechts: Kirchstraße 11) (Quelle: SWECO 2014)	11
Abbildung 14: Beispiele für Satteldach (links: Lange Str. 1) und Walmdach (rechts: Kirchstraße 15) (Quelle: SWECO 2014)	12
Abbildung 15: Beispiele für Schleppegauben (links: Bahnhofstr. 2) und Giebelgauben (rechts: Kirchstraße 17) (Quelle: SWECO 2014)	12
Abbildung 16: Ortsbildprägende Gebäude im Sanierungsgebiet Innenstadt (Quelle: SWECO 2016)	14

1 Vorbemerkungen

Aufgabenstellung

Die Stadt Friesoythe hat in den Jahren 1986 bis 2008/09 ihre Innenstadt mit Unterstützung durch die Städtebauförderung saniert. Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen lag im öffentlichen Bereich. Die Möglichkeiten der Umgestaltung der Haupteerschließungsachsen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt (Moorstraße, Bahnhofstraße / Lange Straße, Kirchstraße) waren aber während der Sanierung noch eingeschränkt durch ihre Klassifizierung als Landesstraßen und den damit verbundenen hohen Anteil an Durchgangsverkehr. Die Fertigstellung der Ortsentlastungsstraße ermöglicht eine Abstufung dieser zentralen Achsen zu Gemeindestraßen und eröffnet damit prinzipiell größere Gestaltungsspielräume.

Daher sind im Sommer 2014 „Vorbereitende Untersuchungen zur Notwendigkeit der Städtebaulichen Sanierung in der Innenstadt Friesoythe (VU)“ durchgeführt worden, die – zusammen mit dem parallel erarbeiteten „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Stadt Friesoythe (ISEK)“ – dem Antrag auf Förderung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen durch das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zugrunde gelegt wurden. Inzwischen ist die Innenstadt von Friesoythe offiziell in das Förderprogramm aufgenommen worden.

Wie bei einem Ortstermin mit Vertretern und Vertreterinnen des Sozialministeriums und der Region Weser-Ems am 19.02.2015 vereinbart, sollte vor dem historischen Hintergrund der totalen Zerstörung der Friesoyther Innenstadt am Ende des Zweiten Weltkriegs die im Rahmen der VU durchgeführte Untersuchung und Darstellung der ortsbildprägenden Gebäude komplett überarbeitet werden.

Dabei wurden zunächst –in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber und mit der Denkmalpflege – ortsspezifische Kriterien für die Einstufung von Gebäuden und Gestaltungselementen im Sanierungsgebiet als „ortsbildprägend“ entwickelt. Auf dieser Grundlage ist im Frühsommer 2016 eine erneute Bestandsaufnahme im gesamten Sanierungsgebiet durchgeführt worden.

Die festgestellten ortsbildprägenden Gebäude wurden schließlich in einer Gebäudekartei erfasst, die im weiteren Sanierungsverfahren als Grundlage für die Einstufung der Förderungswürdigkeit von Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen dienen soll.

Untersuchungs- und Planungsgebiet

Untersuchungs- und Planungsgebiet ist das per Satzungsbeschluss festgesetzte Sanierungsgebiet zwischen der ehemaligen Bahntrasse im Norden, entlang der Kirchstraße und Gerichtsstraße im Osten, der Ringstraße im Süden und den Straßen „Sieben Provinzen“, Wasserstraße und Bahnhofstraße im Westen (s. a. folgende Abbildung).

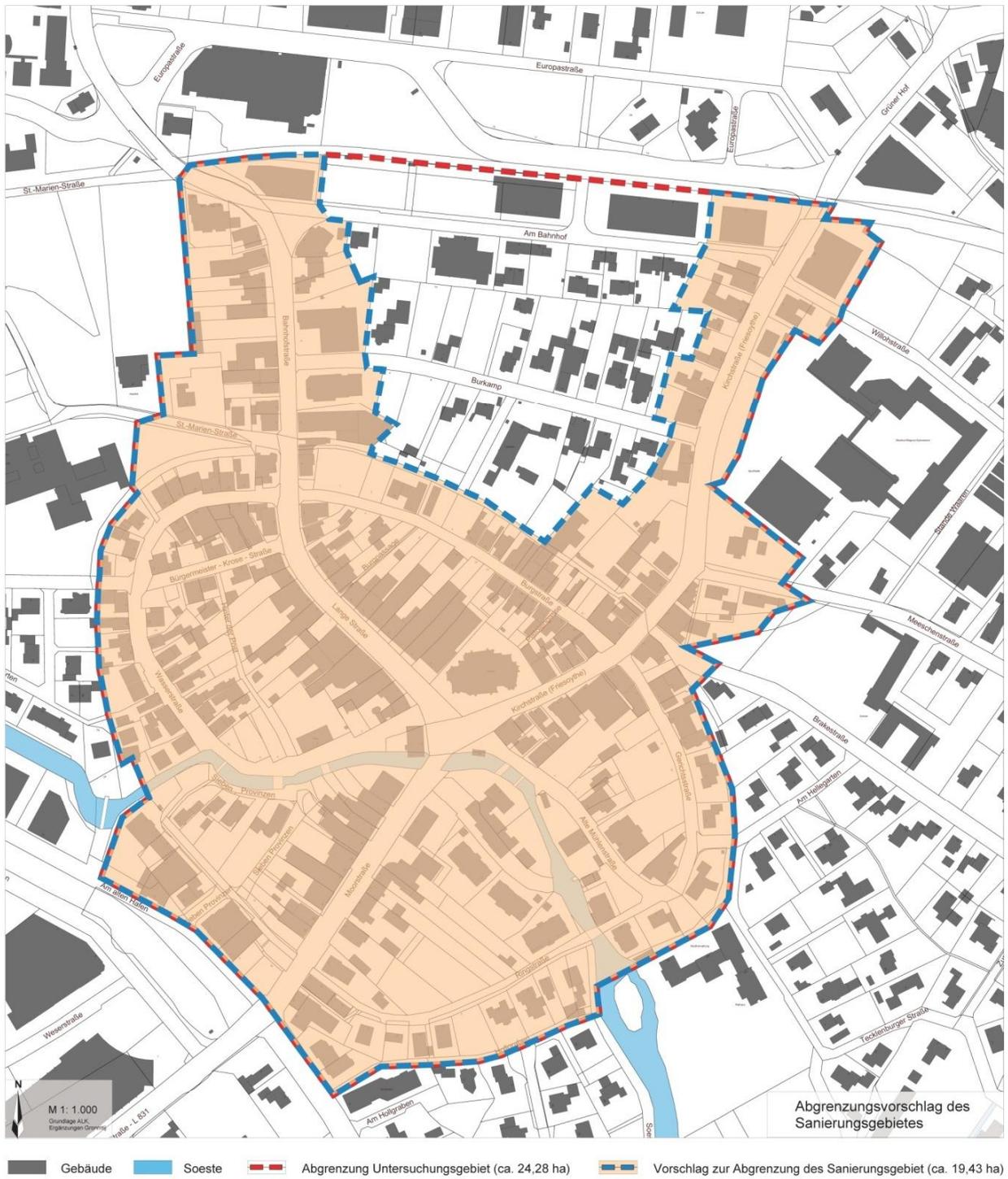


Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungs- und Planungsgebiets (Quelle: VU / Grontmij 2014)

2 Historische Entwicklung

Der historische Stadtkern bis 1945

Die historische Entwicklung der Stadt Friesoythe von der fürstbischöflich münsterschen Landstadt des späten Mittelalters zur oldenburgischen Ackerbürgerstadt des 19. Jahrhunderts ist in der Stadt-Chronik „Die Geschichte der Stadt Friesoythe“¹ gut nachvollziehbar aufbereitet. Der Chronik ist auch die nachstehende Abbildung entnommen, die den Stadtgrundriss gegen Ende des 19. Jahrhunderts, um 1883, zeigt.

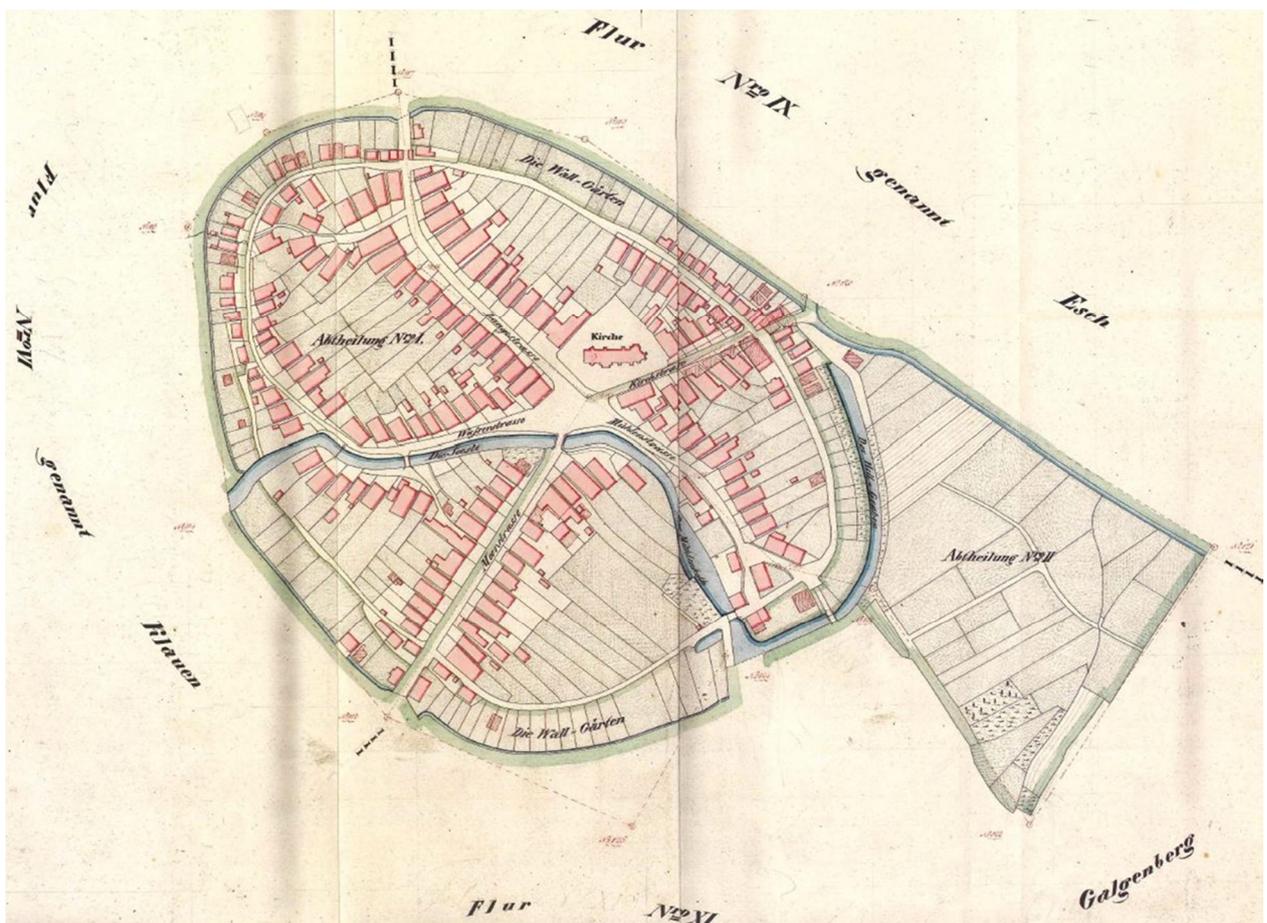


Abbildung 2: Friesoythe um 1883 (Quelle: Die Geschichte der Stadt Friesoythe, 2008)

Historische Strukturen im heutigen Stadtgrundriss

Wesentliche Strukturen dieses historischen Stadtgrundrisses lassen sich auch im heutigen Stadtgrundriss noch deutlich ablesen:

¹ „Die Geschichte der Stadt Friesoythe“, hrsg. von Albrecht Eckhardt, Oldenburg 2008

- der Verlauf der ehemaligen Wallanlagen parallel zu den heutigen Straßen Ringstraße, Gerichtsstraße, Burgstraße und Wasserstraße;
- die Lage der früheren Stadttore im Süden an der Moorstraße, im Nordosten an der Kirchstraße und im Norden an der Lange Straße;
- die Kirche St. Marien am Kreuzungspunkt der Hauptstraßenachsen;
- der Verlauf der Soeste innerhalb der Wallanlagen im Stadtbereich sowie
- das Straßennetz mit den Hauptstraßenachsen Lange Straße / Mühlenstraße und Kirchstraße / Moorstraße.

Zerstörung der Innenstadt 1945

Wenn auch im heutigen Stadtgrundriss wesentliche Strukturen des historischen Stadtkerns noch gut ablesbar sind, hat sich das Stadtbild seit Ende des 2. Weltkrieges komplett verändert.



Abbildung 3: Zerstörung der Innenstadt 1945 am Beispiel Mühlenstraße vor (links) und nach 1945 (rechts) (Quelle: Die Geschichte der Stadt Friesoythe, 2008)

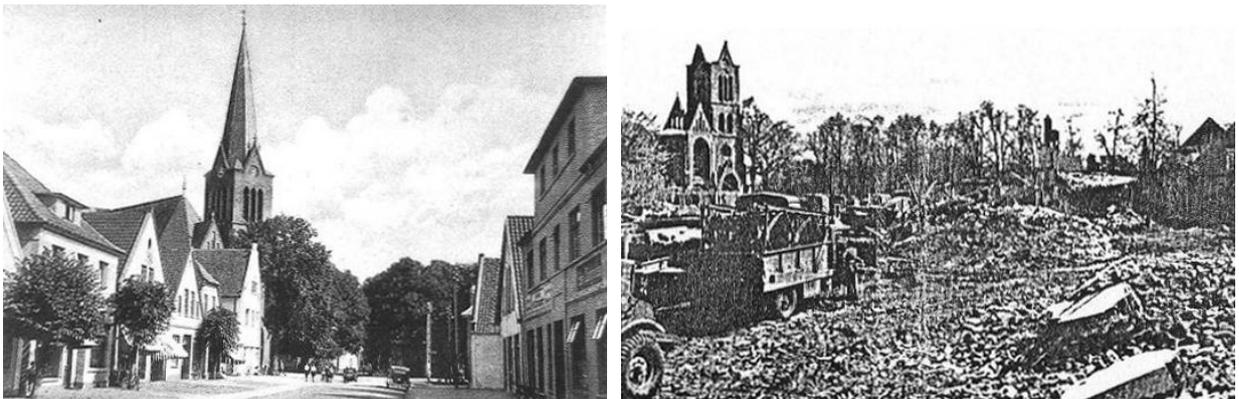


Abbildung 4: Zerstörung der Innenstadt 1945 am Beispiel Lange Straße vor (links) und nach 1945 (rechts) (Quelle: Die Geschichte der Stadt Friesoythe, 2008)

Wesentlicher Grund dafür ist die komplette Zerstörung der Innenstadt im April 1945, kurz vor Ende des 2. Weltkrieges. Nach Einnahme der Stadt durch die alliierten Streitkräfte wurden auch die zuvor noch nicht durch Tieffliegerangriffe komplett zerstörten Häuser abgerissen; der Bauschutt wurde zur Befestigung der stark beschädigten Durchgangsstraßen, vor allem in Richtung Edewechterdamm verwendet.

Nur einzelne Gebäude wie die Kirche St. Marien, das Wohn- und Geschäftshaus Kirchstraße 13 (Werkhaus Pancratz) oder das heutige Polizeigebäude an der Meeschenstraße / Ecke Kirchstraße überstanden die Zerstörung mit mehr oder weniger starken Beschädigungen.

Wiederaufbau nach 1945

Der Wiederaufbau der Innenstadt begann mit dem Abräumen der Trümmer und der Freilegung der Straßen noch im Jahr 1945.



Abbildung 5: Wiederaufbau nach 1945 am Beispiel Lange Straße (links) und Rathausneubau 1960 (rechts) (Quelle: Die Geschichte der Stadt Friesoythe, 2008)

Entlang der Hauptstraßen wurden die Wohn- und Geschäftshäuser unter weitgehender Beibehaltung der alten Parzellenstruktur neu errichtet. Beim Wiederaufbau wurden überwiegend die traditionellen Baumaterialien wie der rote Ziegelstein und die roten Tondachpfannen verwendet. Obwohl es keine bedeutenden Rekonstruktionen alter Gebäude gab, wurden beim Wiederaufbau in den Jahren zwischen 1945 bis ca. 1965 mit der weitgehenden Beschränkung auf wenige traditionelle Baustoffe, mit einheitlichen Dach- und Fensterformen und einer klaren Zonierung der Geschossigkeit im Stadtkern heute wiedererkennbare, typische Stadtbildstrukturen geschaffen, die bei der anstehenden Innenstadtsanierung erhalten, wieder hergestellt oder weiterentwickelt werden sollten.

3 Bestandsaufnahme der orts- bzw. / stadtbildprägenden Gebäude im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU 2014)

Die Bestandsaufnahme der orts- bzw. / stadtbildprägenden Gebäude im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung im Jahr 2014 brachte folgendes Ergebnis:

„Das Stadtbild im Untersuchungsgebiet ist weitgehend durch ortstypische Bauformen und Materialien geprägt. Im Untersuchungsgebiet überwiegen 1- bis 2-geschossige Bauten, die mit einem Satteldach und/oder Walmdach und mit Klinkerfassaden ausgestattet sind. Zu den Objekten, die das Stadtbild besonders prägen, zählen die denkmalgeschützte Kirche St. Marien, das Polizeigebäude, die Alte Mühle und das „Werkhaus Pancratz“ sowie weitere durch ihre architektonischen Qualitäten auffallende Gebäude wie das Alte Rathaus (Stadtmitte) und die Wohngebäude Burkamp 1, 3, 11 und 19. Die Alte Mühle mit ihrem Umfeld gehört zu den wenigen Orten, an denen die Wasserlage und zugleich die Stadtgeschichte in der Innenstadt erlebbar sind. Einige Gebäude sind im Laufe der Zeit durch Ausbau und Modernisierung in den 80er und 90er Jahren stark überformt worden, sodass sie aus heutiger Perspektive gestalterische Mängel aufweisen. Dazu zählen: Lange Straße 7 und 8, Kirchstraße 5, 6 und 18, Bahnhofstraße 9, Burgstraße 19, Moorstraße 5A, 9 und 10.“ (Quelle: Grontmij, VU 2014)

Insgesamt wurden zunächst nur 6 Gebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet als stadt- bzw. ortsbildprägend eingestuft.

Baudenkmale

Vier dieser stadt- bzw. ortsbildprägenden Gebäude in der Innenstadt sind im Denkmalinventar als Baudenkmale gelistet:

- Kath. Kirche St. Marien
- Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt, Kirchstraße 13
- Polizeigebäude (ehem. Wohnhaus), Meeschenstraße / Ecke Kirchstraße
- Alte Wassermühle, Alte Mühlenstraße 6



Abbildung 6: Baudenkmale Katholische Kirche St. Marien (links) / Werkhaus Pancratz, Kirchstr. 13 (rechts) (Quelle: VU / Grontmij 2014)



Abbildung 7: Baudenkmale Polizeigebäude (ehem. Wohnhaus), Meeschenstraße / Kirchstr. (links) / Alte Wassermühle, Alte Mühlenstr. 6 (rechts) (Quelle: VU / Grontmij 2014)

Weitere stadt- / ortsbildprägende Gebäude

Zwei weitere Gebäude wurden aufgrund ihrer ehemals großen öffentlichen Bedeutung als stadt- / bzw. ortsbildprägend eingestuft

- Altes Rathaus, Lange Straße 1A
- Ehemalige Post / heute Post-Logistik-Zentrum, Wasserstraße 4



Abbildung 8: Stadt- / bzw. ortsbildprägend: Altes Rathaus, Lange Str. 1A (links) / Post-Logistik-Zentrum, Wasserstr. 4 (rechts) (Quelle: VU / Grontmij 2014)

Anlässlich eines Ortstermins mit Vertretern und Vertreterinnen des Sozialministeriums und der Region Weser-Ems am 19.02.2015 wurde vereinbart, vor dem historischen Hintergrund der totalen Zerstörung der Friesoyther Innenstadt am Ende des Zweiten Weltkriegs die im Rahmen der VU durchgeführte Untersuchung und Darstellung der ortsbildprägenden Gebäude komplett zu überarbeiten. Ziel sollte sein, die stadt- bzw. ortsbildprägenden Strukturen der Wiederaufbauphase 1945 bis ca. 1965 zu erfassen und auf dieser Grundlage eine erweiterte Objektkartei der stadt- bzw. ortsbildprägenden Gebäude in der Innenstadt von Friesoythe zu erstellen.

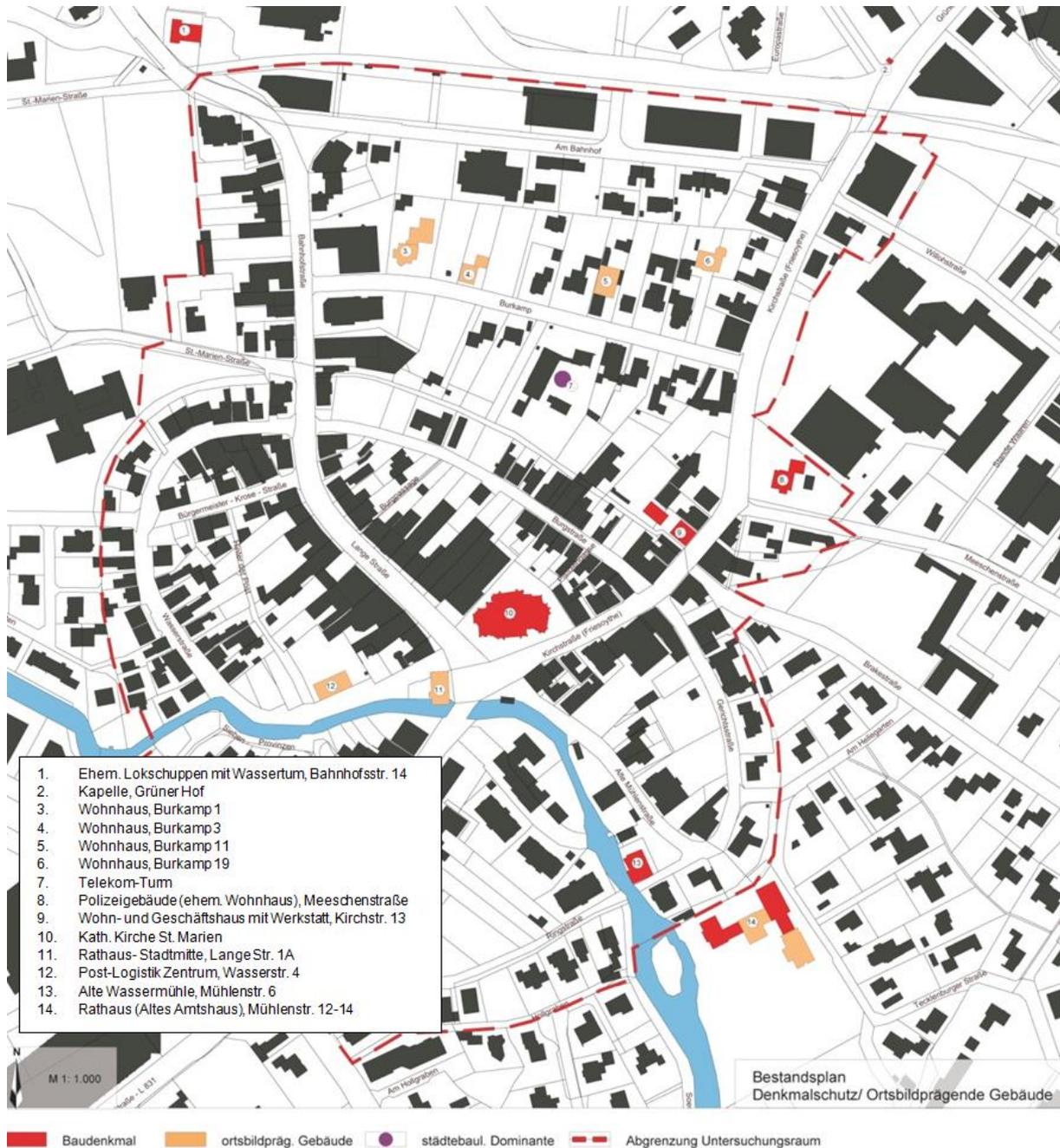


Abbildung 9: Stadtbildprägende Gebäude im Sanierungsgebiet (Quelle: VU / Grontmij 2014)

4 Erweiterte Definition für ortsbildprägende Gebäude

Für die Aktualisierung der Bestandsaufnahme der Gebäude im Sanierungsgebiet Innenstadt im Frühjahr / Sommer 2016 wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

Gebäudealter / Baujahr

Untersucht wurden alle Gebäude

- aus der Zeit vor 1945 sowie
- aus der Wiederaufbauphase 1946 – 1965.

Die in der Zeit nach 1965 entstandenen Gebäude weisen i. d. R. keine einheitlichen, für Friesoythe typischen und wiedererkennbaren Gestaltungsmerkmale mehr auf.

Gebäudetypen (nach Nutzungen)

Im Wesentlichen wird das Stadtbild von Friesoythe durch 2 Gebäudetypen geprägt.

Zum einen durch **Wohn- und Geschäftsgebäude**, die i. d. R. in den Obergeschossen zum Wohnen genutzt werden, während in der Erdgeschosszone die für ein Versorgungszentrum typischen Nutzungen vorherrschen:

- Einzelhandel,
- Handwerk, Gewerbe,
- Dienstleistungen sowie
- Gastronomie.

Diese Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss.



Abbildung 10: Beispiele für Wohn- und Geschäftsgebäude (links: Kirchstraße 9, rechts: Lange Str. 3 (Quelle: SWECO 2014))

Zum anderen sind auch **reine Wohngebäude** in der Innenstadt anzutreffen. Dabei überwiegen folgende Gebäudetypen:

- das Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau) sowie
- das (freistehende) Einfamilienhaus

Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser sind in der Innenstadt von Friesoythe nicht typisch.



Abbildung 11: Beispiele für Wohngebäude (links: Burgstraße 11, rechts: Wasserstraße 20
(Quelle: SWECO 2014)

Neben den beiden genannten vorherrschenden Nutzungstypen gibt es einzelne Gebäude mit den Nutzungsarten:

- öffentlich,
- kirchlich oder
- soziale, kulturelle Einrichtungen.

Städtebauliche Strukturen / ortstypische Gestaltungselemente

Zu den für das Ortsbild wichtigen Strukturen und Gestaltungselementen gehört die **Fassadengestaltung**. Hier gibt es zwei für das Stadtbild von Friesoythe typische Ausführungen:

- die Fassade aus Sichtmauerwerk (Ziegel / Klinker) sowie
- die verputzte Fassade.



Abbildung 12: Beispiele für Sichtmauerwerk (links: Kirchstraße 2) und Putzfassade (rechts: Bahnhofstr. 9) (Quelle: SWECO 2014)

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement sind das Format der **Fassadenöffnungen** sowie die Art und Ausführung der **Fenstergliederung**. Bei den ortstypischen Fassadenöffnungen überwiegt das sog. „rechteckig stehende Format“, bei dem das Maß der Öffnungsbreite deutlich geringer ist als das der Öffnungshöhe. Die gilt insbesondere für die Fensteröffnungen in den Obergeschossen, während in der Erdgeschosszone der Wohn- und Geschäftshäuser auch das „liegende Format“ vertreten ist. Die typischen Fenster sind häufig einflügelig / ungeteilt. Bei größeren Dimensionen sind sie allerdings auch häufig mehrflügelig und durch glasteilende Sprossen gegliedert.



Abbildung 13: Beispiele für „stehendes Fensterformat“ (links: Lange Str. 3) und Fenstergliederung durch glasteilende Sprossen (rechts: Kirchstraße 11) (Quelle: SWECO 2014)

Eine weitere, wichtige stadtbildprägende Struktur ist die Dachlandschaft. Sie wird geprägt durch die Dachformen, die verwendeten Baumaterialien sowie durch die Form der Dachausbauten. Für die Innenstadt von Friesoythe typisch sind folgende **Dachformen**:

- das **Satteldach** (i. d. R. mit einer Dachneigung im Bereich zwischen 40° und 50°),
- das (Krüppel-) **Walmdach** sowie in Einzelfällen auch das **Mansarddach**.

Das typische Dachdeckungsmaterial der Wiederaufbauphase war die rote Ton-Dachpfanne. Inzwischen sind im Stadtbild allerdings auch dunkel engobierte Tonpfannen sowie Betondachsteine anzutreffen.



Abbildung 14: Beispiele für Satteldach (links: Lange Str. 1) und Walmdach (rechts: Kirchstraße 15) (Quelle: SWECO 2014)

Dort, wo die Dachräume zum Wohnen ausgebaut wurden, sind zwei typische Formen der **Dachausbauten** anzutreffen:

- die **Schleppgaube** sowie die **Giebelgaube**.

In Einzelfällen sind auch Fledermausgauben anzutreffen.



Abbildung 15: Beispiele für Schleppgauben (links: Bahnhofstr. 2) und Giebelgauben (rechts: Kirchstraße 17) (Quelle: SWECO 2014)

5 Ortsbildanalyse – Ortsbildprägende Gebäude

Bei der Überarbeitung der VU-Bestandsaufnahme im Frühjahr / Sommer 2016 auf Grundlage der vorgenannten erweiterten Kriterien für die Einstufung der Gebäude wurden insgesamt 69 Gebäude im Sanierungsgebiet als stadt- bzw. ortsbildprägend eingestuft. Dabei handelt es sich sowohl um Einzelobjekte als auch um städtebauliche Ensembles.

Die Schwerpunkte der stadt- bzw. ortsbildprägenden Bausubstanz liegen im Bereich Lange Straße und Kirchstraße sowie in den Verlängerungen der Hauptverkehrsstraßen, in der Moorstraße und in der Bahnhofstraße. Im Wesentlichen Einzelobjekte finden sich in den Nebenstraßen Burgstraße, Wasserstraße / Bürgermeister-Krose-Straße und Alte Mühlenstraße.

Die Einstufung erfolgte in drei Kategorien:

Kategorie 1: ortsbildprägend / weitgehend unverändert

In diese Kategorie wurden insgesamt 6 Objekte eingestuft.

Kategorie 2: ortsbildprägend / mit Veränderungen

Zur Kategorie 2 gehören insgesamt 21 Objekte.

Kategorie 3: ortsbildprägend / stark verändert

In dieser Kategorie sind insgesamt 41 Objekte eingestuft worden.

Die insgesamt 68 ortsbildprägenden Gebäude wurden in einer Gebäudekartei mit umfassender Beschreibung der wesentlichen städtebaulichen Strukturen und Gestaltungselemente erfasst sowie in einem Übersichtsplan kartiert (s. folgende Abbildung).



LEGENDE

-  ortsbildprägend (weitgehend unverändert)
-  ortsbildprägend (mit Veränderungen)
-  eingeschränkt ortsbildprägend (stark verändert)

Abbildung 16: Ortsbildprägende Gebäude im Sanierungsgebiet Innenstadt (Quelle: SWECO 2016)