

3.2.2 Ruhender Verkehr

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Altstadt konzentriert sich auf den Bereich Marienstraße / Heinz-Golitz-Straße und Hofstraße. Aufgrund der Lage zum Stadtmittelpunkt am Markt und der hier direkt angrenzenden Nutzungen wie Rathausdependance, Grundschule, Kindergarten, Discountmarkt, Gastronomie, Einzelhändler, Bank und Volkshochschule wird dieser Parkplatzstandort relativ stark frequentiert. Die Zufahrt erfolgt dabei jedoch ausschließlich über die Marienstraße, an der einseitig Senkrechtparkplätze angeordnet sind. Dieser Straßenabschnitt wird somit erheblich von Zielverkehr zu den Parkplätzen genutzt, was zugleich den Einmündungsbereich in die Talstraße belastet. Dieses Problem besteht auch an der Einmündung der Hofstraße in die Dammstraße, wo im Wendepplatzbereich der Straße und auf dem hinteren Grundstücksteil des alten Rathauses (heute Ratskeller und Volkshochschule) ebenfalls öffentliche Parkplätze angeboten werden (ca. 30 P).



Öffentliche Parkplatzbereiche : Heinz-Golitz-Straße



Parken in der Marienstraße

Auf dem Marktplatz besteht entlang der beiden als Einbahnstraßen ausgewiesenen Fahrspuren ebenfalls die Möglichkeit zum Abstellen von Fahrzeugen. Diese Nutzung konkurriert mit den Aufenthaltsmöglichkeiten, die ein solcher Platz mit der bestehenden räumlichen Qualität in der Ortsmitte vom Grundsatz her bietet und sollte daher überdacht werden. Dieses gilt auch für die Fläche hinter dem Kirchgebäude, die als Gesamtheit mit dem Vorbereich eine prägnante Platzsituation bilden könnte, heute aber von parkenden Fahrzeugen dominiert wird.



Parkplätze auf dem Marktplatz mindern andere Nutzungsmöglichkeiten des Platzes



Abgestellte Fahrzeuge auf dem Corvinusplatz

Am zweiten Einkaufsschwerpunkt (Burgbereich) bestehen vor dem Verbrauchermarkt, seitlich der Sparkasse und vor dem Rathausgebäude weitere Park- und Stellplatzangebote. Dieser Bereich ist jedoch trotz bestehender fußläufiger Anbindungen in Richtung Talstraße und Steinstraße vom eigentlichen Stadtkern (Marktplatz) abgehängt, so dass das Parkraumangebot stark auf die hier ansässigen Laden- und Dienstleistungsbetriebe begrenzt ist. Zudem ist die Anzahl der Stellplätze vor dem SB-Markt für heutige Verhältnisse eher als gering einzuschätzen. Dieses gilt auch für den Parkplatz vor dem Rathaus, dessen Fläche aus diesem Grund auch schon in den umliegenden Parkbereich erweitert wurde.



Stellplätze an der Sparkasse und vor dem Verbrauchermarkt



Stellplatzanlage am Rathaus

Neben diesen ausschließlich zum Abstellen von Fahrzeugen eingerichteten Flächen besteht in Pattensen ein relativ großes Parkraumangebot innerhalb der Straßen, da die Dammstraße, die Steinstraße und auch die Südstraße eine Breite aufweisen, die überwiegend sogar ein zweiseitiges Parken problemlos zulassen. Dieses Angebot führt jedoch dazu, dass der für Fußgänger zur Verfügung stehenden Raum überwiegend sehr stark reduziert ist. Auch die engeren Altstadtstraßen wie z.B. die Mauerstraße werden zum Parken genutzt, wobei die vielen, zumeist sehr dicht an den Gebäuden abgestellten Fahrzeuge hier zu einem erheblichen Qualitätsverlust der grundsätzlich attraktiven Altstadtstraßen führen.



Parken am Straßenrand in der Steinstraße



Durch parkende Fahrzeuge stark eingengter Fahrbahnquerschnitt der Mauerstraße

3.2.3 Geh- und Radwege

Auf die in vielen Fällen unbefriedigende Situation der straßenbegleitenden Fußwege innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde bereits in den vorherigen Abschnitten eingegangen. Positiv zu vermerken ist jedoch, dass die Altstadt von Pattensen ein umfangreiches Fußwegnetz aufweist, welches abgesetzt von den Straßenverläufen kurze Verbindungen zwischen den verschiedenen Teilen der Innenstadt ermöglicht. Zum Teil handelt es sich um Wege, die dem Verlauf der ehemaligen Wallanlagen folgen und sich mit Blicken in die freie Landschaft sehr schön als Spazierwege eignen. Daneben gibt es aber auch innerstädtische Verbindungswege, die z.B. im rückwärtigen Bereich der ursprünglich vorhandenen großen Hofanlagen angelegt wurden (Sattelhofweg, Auf der Burg) und neuere Wege im Zusammenhang mit den Wohnbauentwicklungen aus der jüngeren Vergangenheit. Die Wege sind nicht in allen Fällen ausgebaut und weisen z.T. auch nur sehr enge Querschnitte auf. Zudem bieten sie in ihrem Verlauf kaum Möglichkeiten zum Verweilen (Sitzbänke) und vielfach sind sie nicht ausreichend beleuchtet.

Dieses Fußwegnetz wird in der Regel auch von Fahrradfahrern genutzt, da die Straßenräume entweder aufgrund einer sehr schlechten Ausbauqualität oder wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens bei relativer räumlicher Enge für ein problemloses Fahrradfahren oft nicht geeignet sind.



Der Verbindungsweg „Auf der Burg“ führt vom Burgbereich zur Steinstraße



Der „Sattelhofweg“ verläuft vom Stadtkern zum südlichen Ortsrand



Ausblick vom südlich der Altstadt verlaufenden Weg „Am Schäferkamp



Der Schäferkamp ist mit einer Pflasterung befestigt.

Das innerörtliche Fußwegsystem ist eingebunden in ein Rundwanderwegenetz, welches die nahe Feldflur erschließt und in einer für die Bürger und für Touristen entwickelten Flyerserie sehr gut dokumentiert ist. Ausgangspunkt bzw. Teil der Strecke ist dabei meistens auch das Wegesystem der Altstadt.



Fünf Rundwanderwege sind um Pattensen angelegt: **Blau** – Leineauen-Weg, **Rot** – Pattenser Rundweg, **Grün** – Calenberger Ackerweg, **Gelb** – Koldinger Seenweg, **Orange** – Oerier Wald und Flur (Quelle GoogleEarth mit Overlay Wanderwege der Stadt Pattensen)

3.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Aufgrund der Lage der zentralen Bushaltestelle im Burgbereich an der Göttinger Straße ist die Altstadt relativ gut in das öffentliche Personennahverkehrssystem der Region Hannover eingebunden. Diese Haltestelle, die eine eigene Spur seitlich der Straße aufweist, wird von 7 Buslinien angefahren, für 5 Linien ist es gleichzeitig die Start- bzw. Endstation. Neben Verbindungen in die Ortsteile von Pattensen bestehen hier Fahrmöglichkeiten nach Hannover (ZOB), Springe, Laatzen / Hannover-Messe, Hannover-Döhren und Hannover-Ricklingen und somit auch mehrere Anbindungen an das Stadtbahnliniennetz der Landeshauptstadt.

Mit der von der Göttinger Straße abgesetzten Lage und der umliegenden Fläche bestehen vom Grundsatz her gute Möglichkeiten für attraktive Wartebereiche. Dieses ist jedoch bei den sehr schmalen Aufenthaltsflächen z. Zt. noch nicht gegeben. Insgesamt entspricht die heutige Gestalt- und Aufenthaltsqualität nicht der Bedeutung dieses hochfrequentierten Bereiches, der werktags von mehr als 1400 Fahrgästen aufgesucht wird. Zu den Mängeln zählen auch fehlende Sanitäreinrichtungen und ausreichende Unterstände. Außerdem ist die im Zweirichtungsverkehr genutzte Fahrspur bei Begegnungsfällen der täglich über 200 Busbewegungen sehr schmal und sollte daher an die bestehenden Anforderungen angepasst werden.



Die zentrale Bushaltestelle an der Göttinger Straße



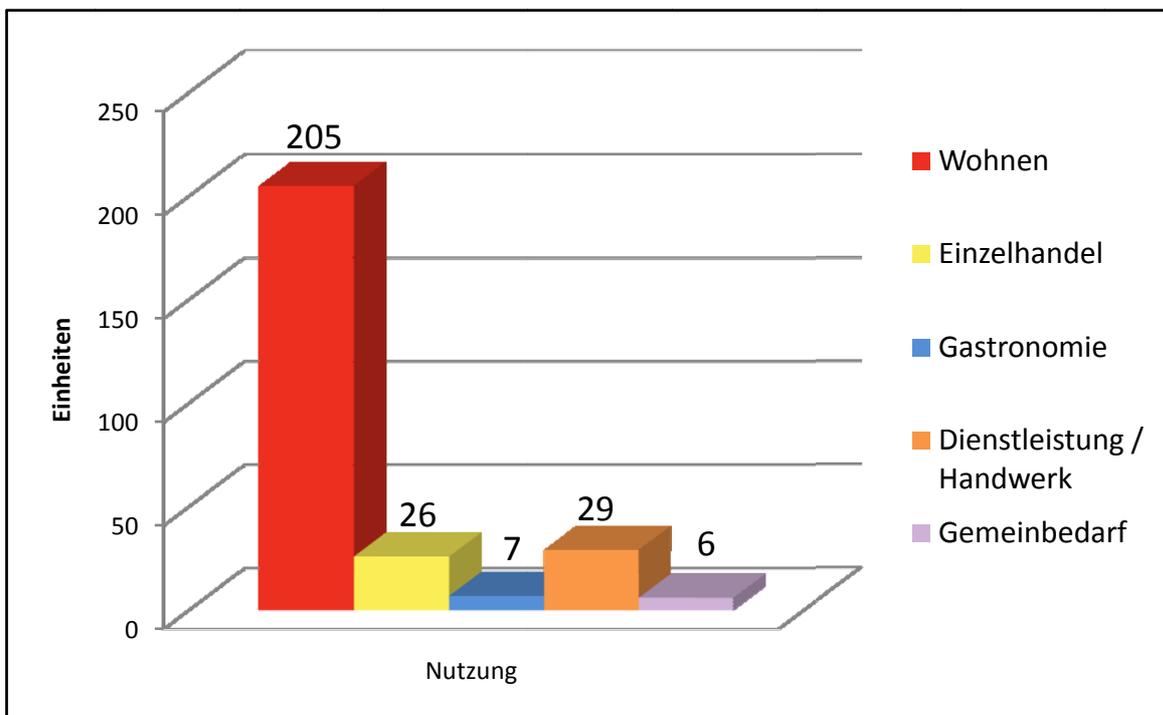
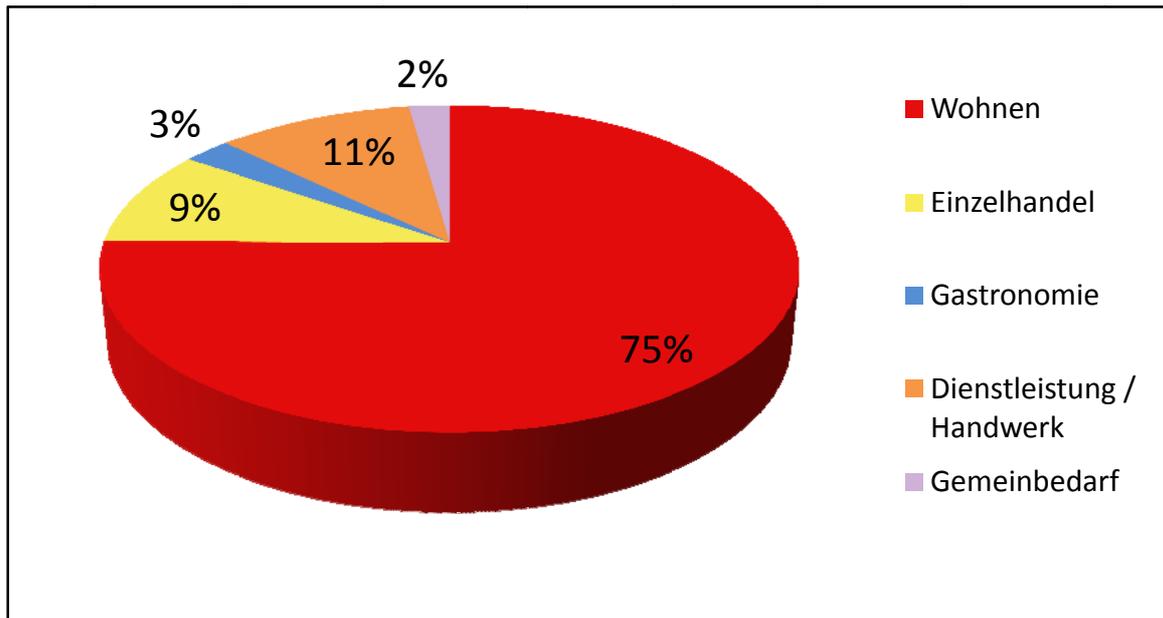
Netzplan der Buslinien | Quelle: Großraum-Verkehr-Hannover

Linie 300			Linie 310			Linie 320		Linie 365			Linie 366		
Mo-Fr	Sa	So	Mo-Fr	Sa	So	Mo-Fr	Sa	Mo-Fr	Sa	So	Mo-Fr	Sa	
39	9	5	49	2 8	1 6	43	20	41	27	15	32	10	

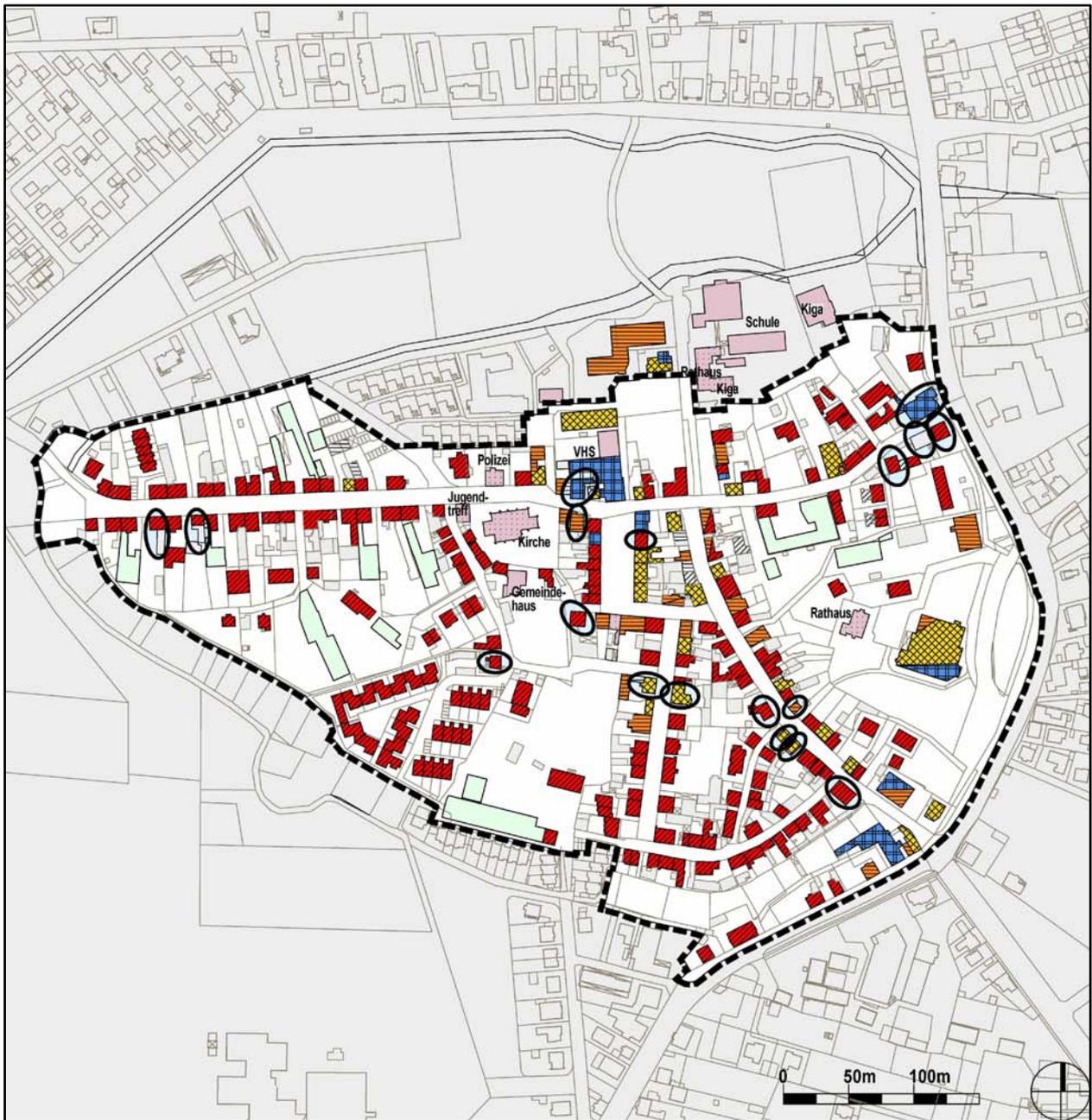
Bedienhäufigkeit der Haltestelle Pattensen/ ZOB durch RegioBus – Linien im Fahrplan 2009 – Angabe der Fahrten pro Tag (Quelle: RegioBus Hannover GmbH)

3.3 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur im Altstadtbereich von Pattensen ist geprägt durch eine Mischung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen, Resten ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzungen und einem großen Anteil an Wohnbebauung.



Prozentuale Verteilung (oben) und absolute Einheiten (unten) der im Untersuchungsbereich vorhandenen Erdgeschoßnutzungen der Hauptgebäude (insgesamt 273) – (eigene Erhebung)



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|--------------------------------------|
|  | Ladengeschäft |  | Nebengebäude |
|  | Dienstleistung / Handwerk |  | Leerstand |
|  | Gastronomie |  | Abgrenzung des Untersuchungsgebietes |
| vorige Nutzungen i.d.R. beschränkt auf das Erdgeschoss, im OG Wohnen | | | |
|  | Gemeinbedarf | | |
|  | Wohnen | | |
|  | Landwirtschaftliche Nutzung (tw. auch ehemals) | | |



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
ALTSTADT

**Bestandssituation
Gebäudenutzung**

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1 - 28359 Bremen
Tel. (0421) 32901-0 Fax. (0421) 32901-22
info@baubeconstadtsanierung.de

Planungsbüro Petersen
Am Uhrturn 1-3 - 30519 Hannover
Tel. (0511) 8387362 - Fax (0511) 832900
mailbox@pdp-hannover.de

3.3.1 Einzelhandel und Dienstleistungen

Die Innenstadt stellt für seinen Nahbereich das Versorgungszentrum dar, wobei sich hier jedoch kein Haupteinkaufsbereich mit durchgehendem Einzelhandelsbesatz herausgebildet hat. Festzustellen ist eine gewisse Konzentration von vorrangig inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Dammstraße, Steinstraße, Talstraße sowie dem Marktplatz, welche durch den angrenzenden Bereich zwischen der Hofstraße und der Marienstraße mit einem Lebensmitteldiscountmarkt ergänzt wird. Ein zweiter Schwerpunkt besteht im Bereich „Auf der Burg“, wo ein Verbrauchermarkt mit ergänzenden Ladengeschäften und einem Geldinstitut angesiedelt wurde.

Insgesamt befinden sich 24 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt ca. 3.490 qm Verkaufsfläche in der Innenstadt, was einen Verkaufsflächenanteil im gesamtstädtischen Vergleich von ca. 29 Prozent ausmacht. Die Pattenser Innenstadt liegt somit an der Grenze der „kritische Angebotsmasse“ von 30 %, um als Einzelhandelsstandort entsprechende Zentralität und Funktionalität ausstrahlen zu können (Daten aus: Einzelhandelsgutachten Stadt Pattensen 2009, CIMA)

In Bezug auf die Attraktivität kommt erschwerend hinzu, dass zwischen den o.g. Versorgungsschwerpunkten z.Zt. eine kurze und attraktive Verbindung über Straßen- oder Fußwege nicht besteht und durch die jeweils relativ isolierte Lage keine Synergie-Effekte eintreten können.



Schwerpunkt des Einzelhandels: Verbrauchermarkt im Bereich der ehemaligen Burg an der Göttinger Straße

Neben den beiden großen Schwerpunktbereichen mit den „Magnetbetrieben“ Rewe und Netto befinden sich in Pattensen vorwiegend kleinere Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsangebote in der Innenstadt. Um die Attraktivität und Anzugskraft der Kernstadt für ortsansässigen Kunden wie auch für Pendler zu erhöhen, sollte nach einer Empfehlung des aktuellen Einzelhandelsgutachten geprüft werden, auf welchen innerstädtischen Flächen zusätzliche Verkaufsflächen geschaffen werden können. Dieses bezieht auch die Neubesetzung der bestehenden Leerstände und die Erweiterungen im Bestand (z. B. durch eine Zusammenlegung benachbarter Flächen) mit ein.

Typisch für die Nutzungsstruktur ist, dass sich bei der älteren Bausubstanz die gewerbliche Nutzung auf die Erdgeschossbereiche begrenzt und dass im darüber liegenden Geschoss in der Regel gewohnt wird.

Aufgrund der kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstruktur steht vielfach nicht genug Fläche für die gestiegenen Ansprüche zur Verfügung. Neben einer fehlenden Kundenfrequenz ist auch dieses ein Grund für erhöhte Leerstände von gewerblichen Flächen im Untersuchungsgebiet. Betroffen sind hiervon Lagen in der Südstraße und in der Steinstraße, wo durch mehrere nebeneinander liegende Gebäude mit leerstehenden Ladenlokalen bereits eine starke negative Wirkung ausgeht. Von den im Untersuchungsbereich festgestellten 18 leerstehenden Gebäuden sind 8 ehemalige Läden oder Dienstleistungsbetriebe betroffen.



Leerstehende Ladengeschäfte in der Südstraße



Leerstehendes Ladengeschäft in der Dammstraße und...



... in der Steinstraße.

3.3.2 Wohnen

Die Bestandskarte „Gebäudenutzungen“ sowie die prozentuale Auswertung der anzutreffenden Nutzungen innerhalb der Gebäude im Untersuchungsgebiet zeigen auf, dass mit 75% ein relativ hoher Anteil der Bausubstanz ausschließlich bewohnt wird. Aufgrund der überwiegend zweigeschossigen Bebauung sind in der Regel auch noch Wohnungen über den sonstigen Erdgeschossnutzungen vorzufinden. Dieses zeigt, dass die Altstadt vom Grundsatz her einen attraktiven Wohnstandort darstellt, der gerade auch im Gegensatz zu Neubaugebieten den Vorteil besitzt, dass sich alle für die tägliche Versorgung wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe befinden.

Problematisch für die Qualität der Wohnsituation ist jedoch die heutige Verkehrsbelastung im Zuge der durch den Ortskern verlaufenden Kreisstraßen sowie der bauliche Zustand vieler Gebäude. Ein Großteil der Gebäude weist äußerlich Schäden auf, die auch auf Mängel in Bezug auf moderne Wohnungsgrundrisse und gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude schließen lassen. In Teilbereichen kommt zusätzlich eine relativ hohe Dichte der Bebauung hinzu, welche vorrangig durch eine Vielzahl von Nebengebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich verursacht wird und die Freiraumqualität der zu den Gebäuden gehörenden Außenflächen stark mindert.



Nebengebäude mindern die Freiraumqualität im Zusammenhang mit Wohnnutzungen



unbefriedigende Erschließungssituation



Privater Gartenbereich im Kernbereich der Altstadt mit hoher Freiraumqualität



Auch für Familien mit Kindern bieten sich in der Altstadt guten Wohnmöglichkeiten: Beispiel aus der Steinstraße

3.3.3 Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Untersuchungsbereiches und direkt angrenzend an diesen liegen mehrere öffentliche bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen. Dieses sind:

- die Stadtverwaltung im Rathaus „Auf der Burg“ und in einem Dienstgebäude an der Marienstraße,
- die Polizei in einem Gebäude in der Dammstraße gegenüber der Kirche
- die Volkshochschule hinter dem Ratskeller am Bürgermeister-August-Bötger-Weg
- eine Stadtbücherei an der Marienstraße
- ein Jugendtreff in einem Gebäude am Corvinusplatz sowie
- die Kirche und damit verbundene Einrichtung wie dem Gemeindehaus am Corvinusplatz.

Im und hinter dem Gebäude der Verwaltungs-Dependance Marienstraße befinden sich zusätzlich die Gebäude der Grundschule Pattensen Mitte und ein Kindergarten am Hirtenweg.

Aktuelle Veränderungen ergeben sich z.Zt. bei der Unterbringung der Stadtverwaltung, die bereits auf zwei Standorte im Altstadtbereich verteilt ist und jetzt aus dem Gebäude in der Marienstraße in ein Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet verlagert wird. Im Zuge der Stadtsanierung sind Überlegungen anzustellen, diese zwei Standorte in einem Rathaus wieder zu vereinen, wobei dieses möglichst innerhalb der Altstadt umgesetzt werden sollte.



Feuchtigkeitsschäden an öffentlich genutzten, denkmalgeschützten Gebäuden

3.4 Situationsanalyse Gebäudesubstanz

Zur Feststellung des Erhaltungszustandes der Bausubstanz wurde eine Einzelhausbetrachtung durchgeführt, in der aufgrund der von außen erkennbaren Merkmale eine Einstufung der Gebäude in vier Kategorien vorgenommen wurde. Die Einstufung erfolgt nach den folgenden Merkmalen:

- gut Gebäude ohne wesentliche sichtbare Schäden
- noch gut Gebäude mit geringen Schäden
- mittel Gebäude mit deutlichen Schäden
- schlecht Gebäude mit erheblichen Schäden

Die Erhebung erfasst alle Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet sowie alle Nebengebäude, die stadträumlich von Bedeutung sind. Dies sind in erster Linie solche Nebengebäude, die entweder direkt an der Straßengrenze errichtet wurden oder die aufgrund ihrer Größe trotz ihrer Lage auf zurückliegenden Grundstücksbereichen deutlich in Erscheinung treten.

Die Gebäude wurden in erster Linie unter dem Aspekt des Zustandes des Daches, der Fassade und der Fenster bewertet. Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich für die bewerteten 331 Gebäude folgende Werte:

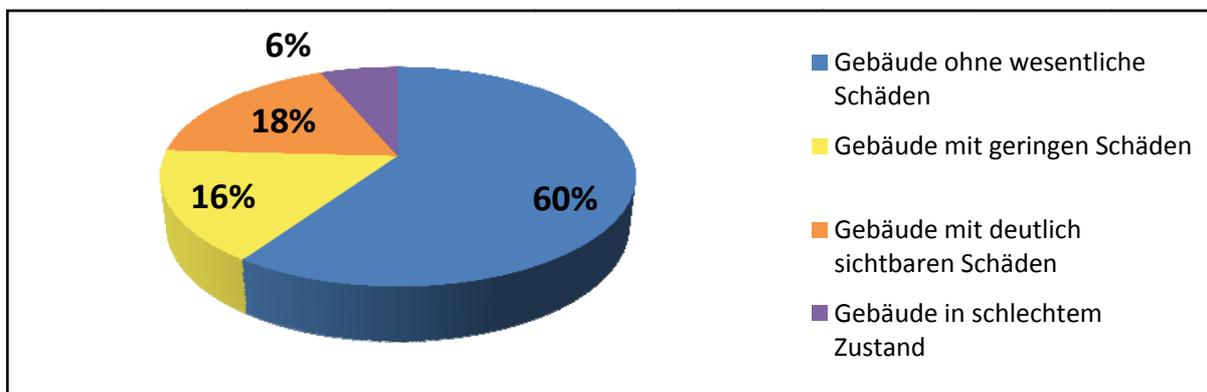
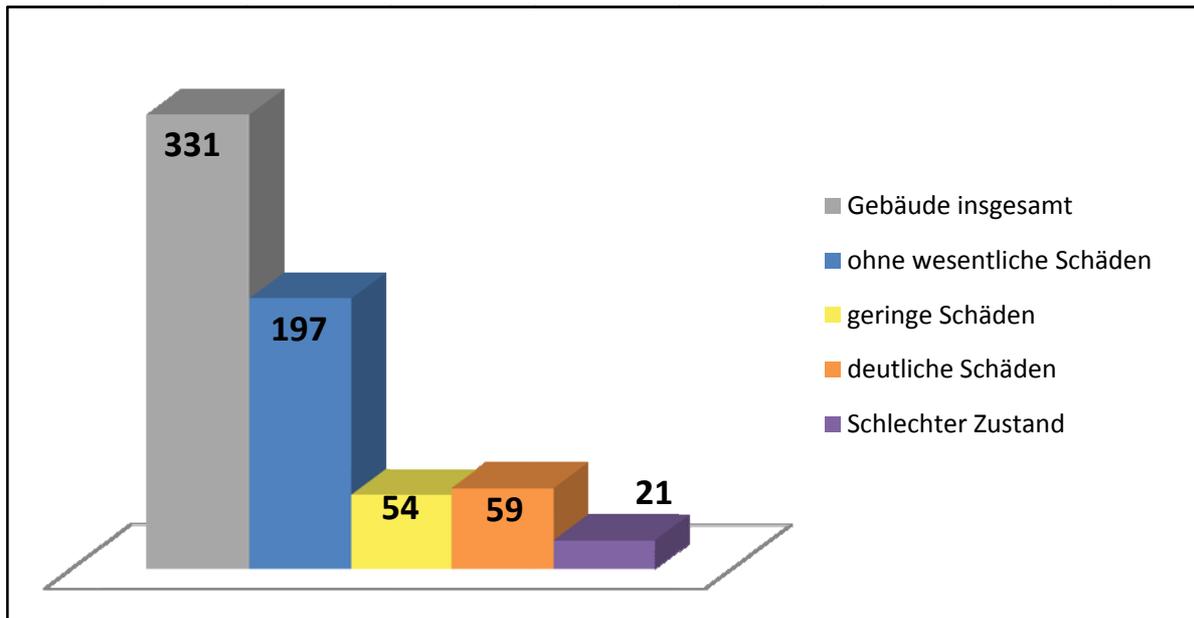
- 60 % der Gebäude befinden sich in einem baulichen Zustand ohne erkennbaren Handlungsbedarf
- 16 % der Gebäude weisen geringe Schäden
- 18 % der Gebäude weisen Schäden auf, die zur Erhaltung der Bausubstanz möglichst kurzfristig beseitigt werden sollten und
- 6% aller Gebäude sind in einem derart schlechten Zustand, dass eine Nutzung z.Zt. nicht möglich ist und bei dem ohne kurzfristig eingeleitete Maßnahmen die Erhaltung fraglich ist.



Erhebliche Substanzschäden: leerstehendes Gebäude in der Dammstraße

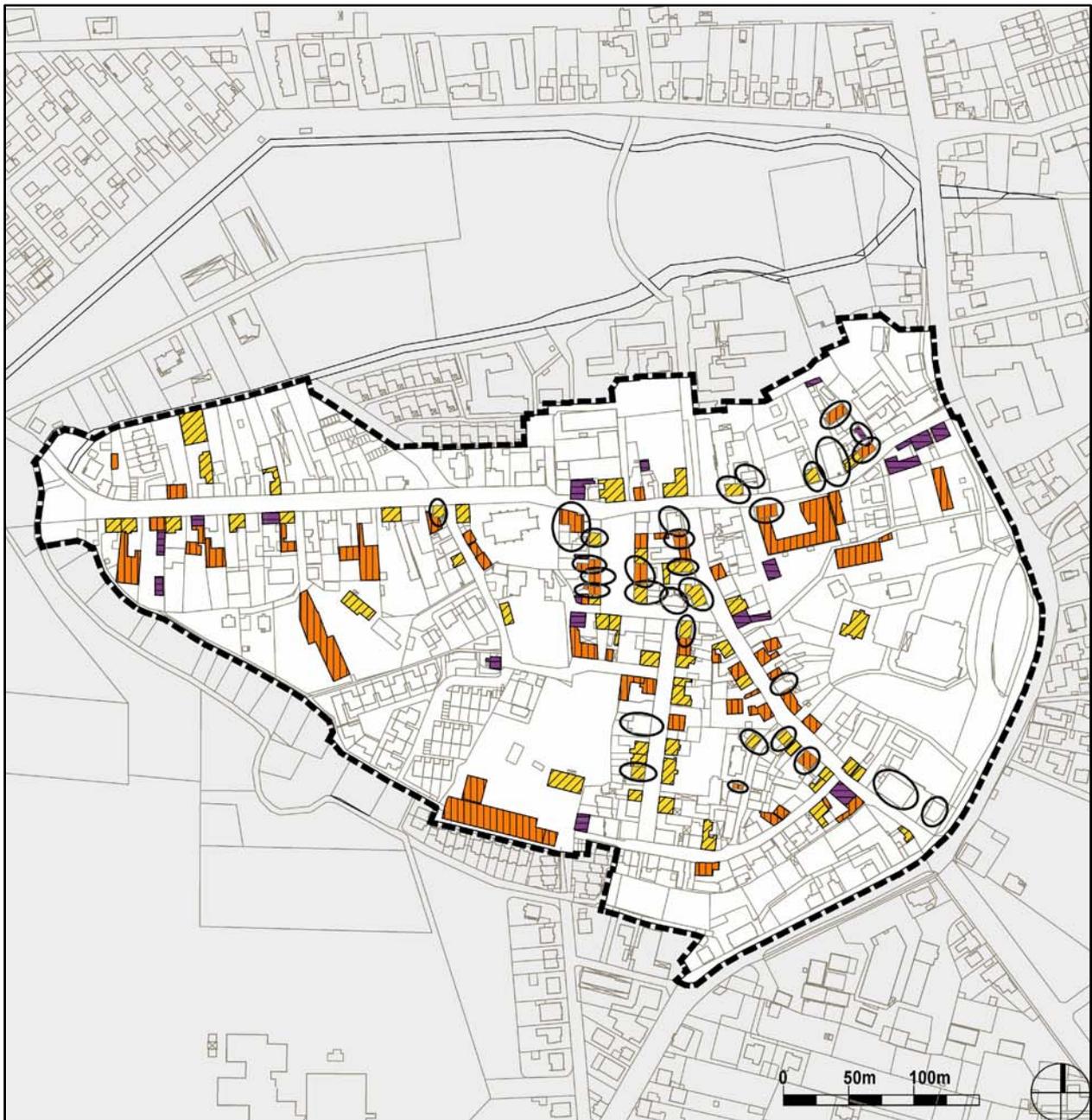


Fortgeschrittener Verfall: Nebengebäude in der Talstraße



Absolute und prozentuale Verteilung der Gebäudesubstanzbewertung (eigene Erhebung)

Bei der räumlichen Verteilung der erhobenen Gebäudemängel ist festzustellen, dass sich die Probleme relativ gleichmäßig auf fast alle Straßenzüge im Untersuchungsgebiet verteilen. Eine Anhäufung von sehr schlechter Bausubstanz ist jedoch im östlichen Teil der Talstraße festzustellen, was sich aufgrund der Zugangssituation zur Altstadt an dieser Stelle besonders negativ auf den Gesamteindruck auswirkt. Hier ist auch gleichzeitig ein erhöhter Leerstand von Gebäuden zu verzeichnen. Wenn hier nicht zeitnah eine grundlegende Substanzerneuerung in Angriff genommen wird, wird die Gefahr eines allein aus Standsicherheitsgründen notwendigen Abrisses dieser Bauten immer wahrscheinlicher. Dieses würde jedoch einen Verlust von grundsätzlich erhaltenswerter und stadtbildprägender, zum Teil auch unter Denkmalschutz stehender Bausubstanz bedeuten und zudem, insbesondere wenn eine direkte Neubebauung ausbleibt, zu einer Auflösung der ortbildprägenden Strukturen führen. Eine solche Entwicklung würde eine erhebliche Schädigung des gesamten Stadtkerns bedeuten, sowohl hinsichtlich der stadträumlichen und baukulturellen als auch der funktionalen Bedeutung und muss durch eine schnellstmögliche und umfassende Substanzsanierung verhindert werden.



LEGENDE

-  wenige Mängel
-  mittlerer Zustand
-  erhebliche Mängel
-  Gebäude mit gestalterischen Mängeln
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
ALTSTADT

**Bestandssituation
Gebäudezustand**

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1 - 28359 Bremen
Tel. (0421) 32901-0 Fax. (0421) 32901-22
info@baubeconstadtsanierung.de

Planungsbüro Petersen
Am Uhrturm 1-3 - 30519 Hannover
Tel. (0511) 8387362 - Fax (0511) 832900
mailbox@pbp-hannover.de

Insgesamt ist in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes ein gravierender Nachholbedarf bei Instandsetzungsmaßnahmen an einer großen Anzahl des Gebäudebestandes festzustellen, was schon jetzt zu erheblichen negativen Auswirkungen im Stadtbild führt. Ursache der vorgefundenen Schäden sind dabei vielfach auch Feuchtigkeitseinflüsse, was insbesondere bei Fachwerkbauten schnell zu substanziellen Problemen führt, wenn die bodennahen Holzschwellen und Ständer unter diesen Einflüssen ihre Tragkraft verlieren. Auch die vielen vorzufindenden Fassadenverkleidungen deuten darauf hin, dass hier schadhafte Wände vorzufinden sind, die auf diesem Wege vor Wettereinflüssen geschützt werden sollen.

Aufgrund der von außen erkennbaren Mängel ist darauf zu schließen, dass auch im Inneren der Gebäude ein weitreichender Modernisierungstau in Bezug auf die Anpassung an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse besteht.



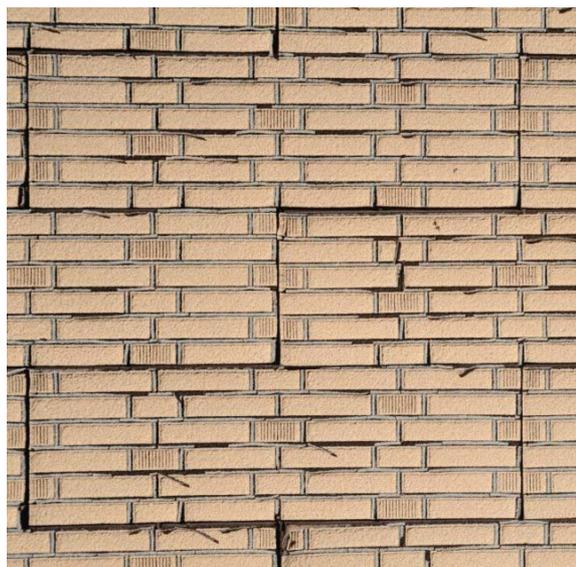
konstruktive Schädigungen durch Feuchtigkeit



Besonders kritische Punkte im Fachwerkbau – Schwellen und Stile in Bodennähe



Schadhafte und gestalterisch mangelhafte Verkleidung eines Fachwerkgebäudes mit ortsbildfremdem Material





Leerstand aufgrund erheblicher Baumängel



*Substantielle Schäden am Gesamtgebäude:
Marktstraße 11*

Neben den festgestellten baulichen Mängeln weisen im Untersuchungsgebiet eine Reihe von Gebäuden auch erhebliche gestalterische Mängel auf. Zum einen handelt es sich dabei um eine geringe Anzahl neuerer Bauten, bei denen insgesamt nur wenig oder kein Bezug zu den altstadttypischen Merkmalen aufgenommen wurde und zum anderen um bauliche Verfremdungen innerhalb der ursprünglichen Fassadenstruktur, indem z.B. große Schaufenstereinfbauten ohne Rücksicht auf bestehende Gliederungsmerkmale durchgeführt wurden oder ortsbildfremde Materialien für eine Fassadenverkleidung genutzt wurden.



Baukörper mit Gestaltungselementen, die nicht dem Altstadtbild entsprechen



Großflächige Fenstereinfbauten ohne Bezug auf die kleinteiligen Strukturen des ursprünglichen Gebäudes und des Ortsbildes