

3.5 Freiflächenbestand und Zustand

Die Freiraumsituation im Ortskern wird in erster Linie durch die großflächigen Grünbereiche geprägt, die sich direkt an die Altstadtbebauung im Verlauf der ehemaligen Wallanlagen anschließen. Innerhalb dieser Grünflächen verläuft von Süden kommend der Hüpeder Bach, der die gesamte Altstadt im Süden, Westen und Norden umfließt und im Nordosten zusammen mit dem Bachlauf der Schille den Fuchsbach bildet. Diese Flächen sind Teil der ehemaligen Stadtbefestigung, da der früher hier sehr sumpfige Boden eine natürliche Wehranlage bildete.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bilden ebenfalls die alten Wehranlagen des Burgbereiches noch einen zusammenhängenden Grünzug um das heutige Rathaus. Daneben bestehen im Zusammenhang mit den ehemaligen Hofanlagen z.T. großzügige private Grünbereiche mit einem altem Baumbestand, was zu einer wirksamen Durchgrünung des Stadtkernes beiträgt. Als fehlend sind hierbei jedoch Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder zu vermerken.

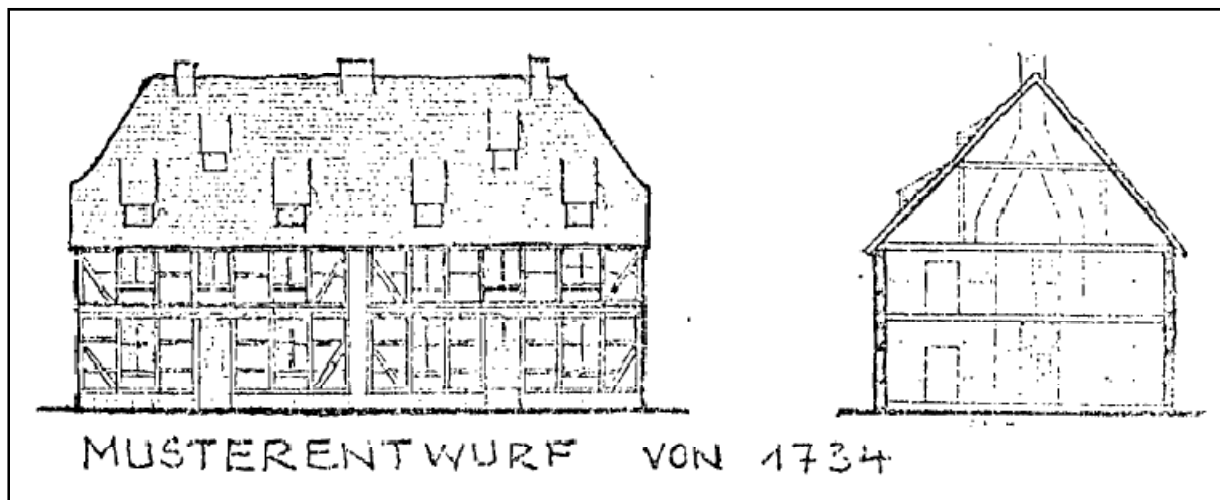
Bei den öffentlichen Freiflächen sind besonders die beiden Platzbereiche des Marktes und die Situation um die St. Lucas Kirche interessant. Beide Freiflächen können jedoch in gestalterischer Hinsicht noch aufgewertet werden, um die Plätze selbst und damit auch das gesamte Umfeld attraktiver zu machen.



Postkartenansicht des Marktplatzes um 1900

3.6 Stadtgestalt

Das Stadtbild in der Altstadt von Pattensen wird in einem hohen Maße von einer innerhalb der letzten 250 Jahre entstandenen Bausubstanz geprägt, die in einer typischen kleinteiligen Struktur die Straßenzüge räumlich begrenzt. Besonders auffallend sind dabei die vielen Fachwerkbauten, die als zweigeschossige Bauten in einer relativ gleichartigen Bauweise in Erscheinung treten. Hierbei handelt es sich um Bauten, die zwar je nach Situation in der Breite und Tiefe angepasst, aber vom Grundsatz her nach einem Musterentwurf der königlichen Wiederaufbaukommission nach dem großen Brand von 1733 errichtet wurden. Die Gebäude sind insgesamt traufständig zur Straße angeordnet, die Fachwerkfelder verputzt oder rot ausgemauert und das Fachwerk selbst schwarz oder braun gestrichen. Heute sind diese Gebäude teilweise auch mit Platten oder Holz verkleidet. Fast alle Hauseingänge zu diesen Gebäuden erhielten im 19. Jahrhundert klassizistische Türelemente, von denen auch heute noch eine Vielzahl erhalten sind.



Neben diesen, das Stadtbild durch ihre harmonische Gestaltung prägenden Bauten treten einige Sonderbauwerke wie z.B. die St-Lucas-Kirche und der Ratskeller (vormals Rathausstandort) am Marktplatz besonders in Erscheinung. Bis auf wenige Ausnahmen ist die ursprüngliche Maßstäblichkeit und Charakteristik der Innenstadt, durch Einordnung und Rücksicht auf die Umgebung bis heute erhalten geblieben.



Ortsbildprägende Materialien: Fachwerkfassaden und rote Dachziegel



Das Stadtbild wird von einer Vielzahl vorwiegend im 19. Jahrhundert im Stil des Klassizismus gestalteter Haustüren geprägt

3.7 Denkmalschutz

3.7.1 Ziele des Denkmalschutzes

Eine Stadtsanierungsmaßnahme, insbesondere unter der Themenstellung „städtebaulicher Denkmalschutz“ muss immer als integrierter und ganzheitlicher Prozess vieler Akteure betrieben werden. Es ist daher wichtig, dass eine enge Zusammenarbeit von Gemeinde, Stadtplaner, Denkmalschützer und den Bürgern erfolgt, um eine für alle Seiten erfolgreiche städtebauliche Gesamtmaßnahme zu realisieren. Aus diesem Grund ist bereits frühzeitig im Rahmen dieser Untersuchungen ein Kontakt zu der für die Altstadt von Pattensen zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Region Hannover gesucht worden, um bestehende Zielsetzungen in Bezug auf die historisch wertvolle Bausubstanz abzugleichen. Hierzu fand am 28. April 2009 eine Ortsbegehung im Untersuchungsgebiet statt, die im nachfolgenden protokolliert ist.

Protokoll über die frühzeitige Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde

Ortstermin am 28.04.2009 Dr. Kohler, Region Hannover

Dipl.-Ing. Ulf Petersen, Planer

Anhand des Maßnahmenplanes werden Herrn Dr. Kohler kurz die bislang im Rahmen des Erneuerungskonzeptes für die Altstadt angedachten Maßnahmen erläutert. Danach werden im Verlauf eines Altstadt-Rundganges die verschiedenen Aspekte der denkmalpflegerischen Zielsetzungen angesprochen:

- *Die Dammstraße stellt insgesamt ein sehr gut erhaltenes Beispiel für eine charakteristische Straßenrandbebauung in Landgemeinden dar. Die traufständigen, langgestreckten Häuser, vielfach noch mit Original Hauseingangstüren, bilden auch heute noch eine harmonische Einheit, die es zu erhalten gilt. Wichtig ist z.B., dass keine Dachaufbauten in Form von Gauben den Gesamteindruck der prägenden Traufständigkeit zerstören. Bei einer Neugestaltung der Verkehrsflächen der Dammstraße sollten die historischen Vorgaben berücksichtigt werden. Dieses betrifft insbesondere auch mögliche Baumanpflanzungen.*
- *Die großen Hofgebäude auf den hinteren Grundstücken an der Dammstraße stellen insofern ein Problem dar, als dass hier eine Erhaltung aufgrund fehlender Nutzungen langfristig schwierig wird.*
- *Wichtig für die Gesamtanlage der Altstadt ist der ehemalige Wallbereich. Dieser ist in jedem Fall von einer Bebauung freizuhalten. Dieses betrifft vor allem auch den Bereich an der Dammstraße (ehem. Tor mit umliegenden Flächen an den beiden Brücken) und auch die Flächen im ehemaligen Burgbereich / Bushaltepunkt (Göttinger Straße).*
- *Aufgrund der relativ vielen verblendeten Fassaden werden die unterschiedlichen Qualitäten des Fassadenbehangs besprochen. Obwohl i.d.R. nachträglich an der Fassade angebracht, ist die Entfernung nicht in jedem Fall sinnvoll bzw. erforderlich. Sehr schön und erhaltenswert ist z.B. der Sandsteinbehang am Gebäude Talstraße 22. Heute vielfach mit*

Schiefer vorgenommene Verkleidungen weisen dagegen leider eine gewisse „Sterilität“ auf, da im Material wenig Farbspiel vorhanden ist. Typisch für Fassadenbekleidungen ist in Pattensen ein senkrechter Dachziegelbehang.

- *Mit einer Quaderung versehene Putzfassaden stellen an bestimmten Gebäudetypen eine Möglichkeit dar, eine Fassadengliederung herzustellen. In Pattensen sind einige gute Beispiele hierfür vorhanden.*

Herr Kohler sieht in der Stadtsanierung eine große Chance für die Stadt Pattensen, den historisch bedeutsamen Bestand zu bewahren und das Stadtbild in positivem Sinne zu entwickeln. Eine aktive Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde wird bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahme zugesichert. Die Belange der Denkmalpflege sollten bei allen geplanten Maßnahmen immer frühzeitig abgestimmt werden.

3.7.2 Baudenkmale

Aufgrund der besonderen historischen Bedeutung des Calenberger Landes wurde vom damaligen Landkreis Hannover schon frühzeitig – noch vor Inkrafttreten des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) von 1979 – mit der flächenhaften Erfassung der geschichtlich bedeutsamen Bausubstanz begonnen. Diese Erfassung führte zu einer Vorschlagsliste, aus der in Abstimmung mit dem Institut für Denkmalpflege das Verzeichnis der Baudenkmale erstellt wurde. Dieses wurde im Jahre 1988 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover veröffentlicht und im Band 13.1 der „Denkmaltopografie Bundesrepublik Deutschland“ dokumentiert.

Aus denkmalpflegerischer Sicht stellt sich der gesamte Altstadtbereich von Pattensen als ein denkmalpflegerischer Interessensbereich dar. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich 4 als „Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3(3) NDSchG“ eingestufte Gebiete und 40 „Einzeldenkmale nach § 3(2) NDSchG“. Insgesamt stehen damit im Untersuchungsbereich 92 Hauptgebäude unter Denkmalschutz (siehe nachfolgende Karte: Bestandssituation Baudenkmale).

Bei den Gruppen baulicher Anlagen handelt es sich um

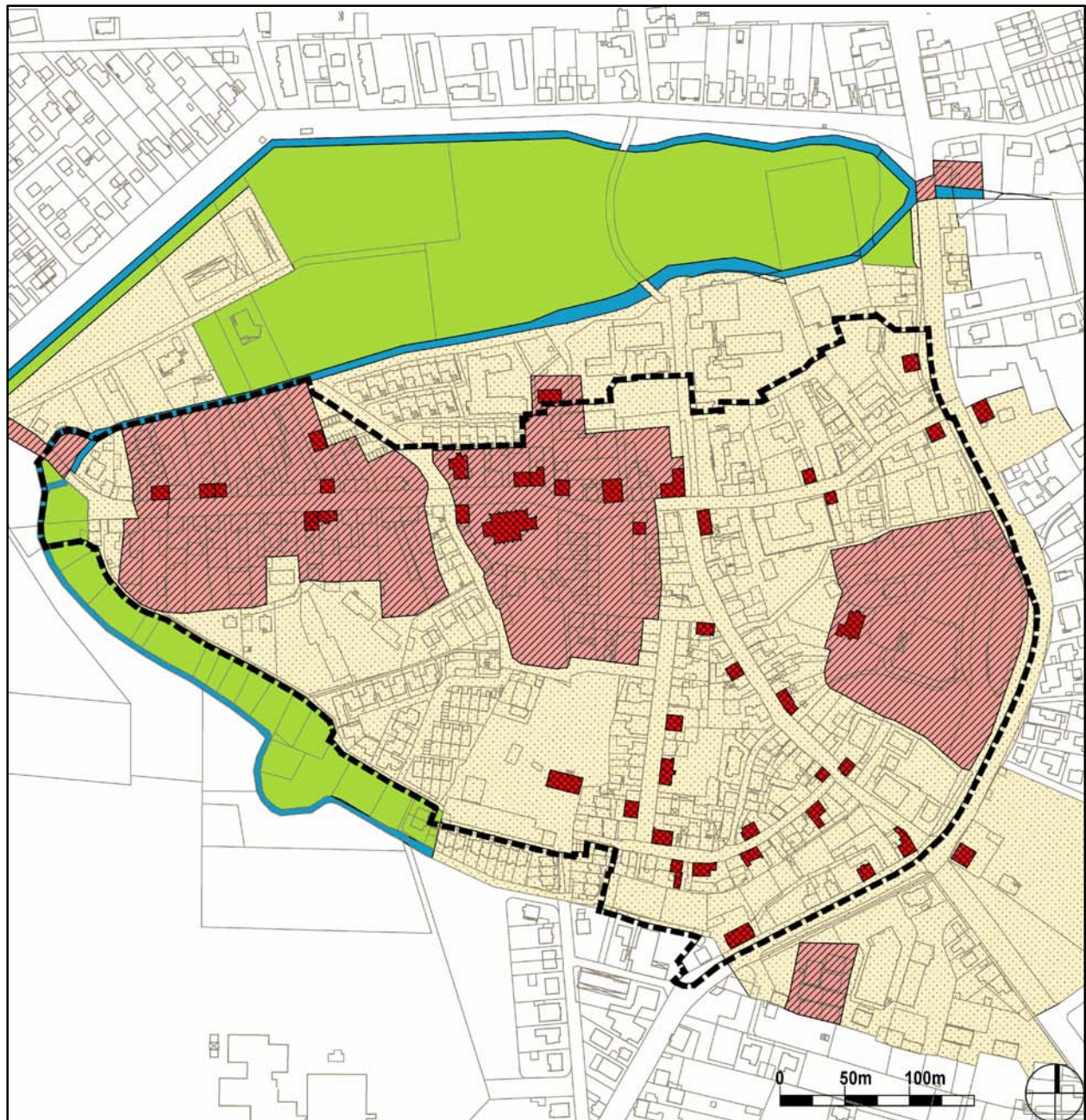
- den Bereich am ehemaligen Dammtor, wo Mauerreste die alten Festungsanlagen noch teilweise erkennen lassen,
- einen Teilbereich der Dammstraße, der nach dem Brand von 1733 mit einheitlichen Haustypen bebaut wurde, was in dieser Konsequenz nur noch in Eldagsen ähnlich zu finden ist. Der Straßenabschnitt aus dem 18. Jahrhundert weist durch diese Bebauungsart gestalterisch eine große Geschlossenheit auf.
- der Bereich Corvinusplatz und der Bereich am Marktplatz, der mit einer zweigeschossigen, traufständigen Bebauung auf z. T. hohem Kellergeschoß umstanden ist. Die noch recht einheitlichen Proportionen der Bauten, deren ursprüngliche Fachwerkbauweise

leider nicht mehr durchgehend erhalten ist, tragen zur Geschlossenheit der in seinen Grundzügen erhaltenen Plätze bei. Der Corvinusplatz hat ortsgeschichtliche Bedeutung mit der Ansammlung ehemaliger für die mittelalterliche Stadt bedeutenden Funktionen wie Pfarre, Schule und Wohnhaus des Organisten. Dieser Bereich war früher die westliche Begrenzung Pattensens bevor die Dammstraße ausgebaut wurde. Zur Dammstraße ist der ehemalige Kirchhof durch eine ca. ein Meter hohe Mauer abgegrenzt.

- der ehemalige Burgbereich, welcher den Ursprung der Stadtgründung markiert und an dem durch die bestehenden topografischen Verhältnisse die ehemalige Festungssituation noch erlebbar ist.

Nachfolgend sind die im Untersuchungsgebiet liegenden Einzelbaudenkmale und ihre baugeschichtliche Bedeutung kurz zusammengefasst. Die Detailinformationen sind dabei im Wesentlichen der Denkmaltopografie „Baudenkmale im Landkreis Hannover“ entnommen und wurden durch aktuelle Erkenntnisse der Bestandsaufnahme ergänzt.





LEGENDE

-  Einzeldenkmale gem. § 3(2) NDSchG
-  Gruppen baulicher Anlagen gem. § 3(3) NDSchG
-  Denkmalpflegerische Interessenbereiche
-  Grünanlagen und Gewässer als Gruppen baulicher Anlagen gem § 3(3) NDSchG

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

**Stadt
Pattensen**
in der Region Hannover

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
ALTSTADT

Bestandssituation Baudenkmale

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

Auf der Burg 2

Der als Pächterhaus 1849 erbaute zweigeschossige schlichte Putzbau wird heute als Rathaus genutzt. Er ist über einen mittigen Eingang über vorgelegter Treppe unter vierachsigem Giebel erschlossen.

**Corvinusplatz St.– Lucas Kirche**

Etwa um 1150 bis 1180 wurde die St. Lukas Kirche als Gründung des Bistums von Minden erbaut. Sie wurde als dreischiffige romanische Basilika auf einer leichten Anhöhe errichtet und um 1400 als gotische Hallenkirche umgebaut. Am Westturm und Ostchor sind Teile der romanischen Kirche erhalten. Der gotische Umbau, etwa um 1400, nutzte die Grundmauer des Vorgängerbaues.

**Corvinusplatz 7**

Innerhalb des Gesamtensembles Corvinusplatz ist das in städtebaulich besonderer Lage erstellte zweigeschossige Gebäude zusätzlich als Einzelbaudenkmal ausgewiesen. Der verputzte Massivbau wurde vermutlich auf einem Bruchsteinsockel des Vorgängerhauses um die Jahrhundertwende errichtet. Das Gebäude wird heute als Jugendtreff genutzt.

**Dammstraße 4**

Nach dem Brand von 1733 wurde für die Wiederaufbauarbeiten der Pattenser Haus- und Hoftyp entwickelt, der durch eine Vereinheitlichung der Hauskonstruktionen und Schematisierung der Grundrisse bis zur Standardisierung der Fenstermaße gekennzeichnet ist. Die Häuser wurden traufständig zur Straße errichtet mit der Erschließung quer zur Firstrichtung. Dadurch erhielten die vor dem Brand durch giebelständige Häuser gekennzeichneten Straßen ein völlig verändertes Bild. Die Fachwerkkonstruktion der zweigeschossigen Bauten war bis auf wenige Details wie den Fußstreben im Obergeschoss bei allen identisch. (weiter unter Dammstraße 6)

**Dammstraße 6**

Die Gebäude Dammstraße 4 u. 6 gehören zu den größeren Haustypen mit drei Zimmern, wobei das mittlere, wenn es an der Brandmauer liegt, nur durch ein kleines Fenster zum Flur belichtet ist. Der Hausflur, der zugleich die Treppe aufnimmt, besteht aus zwei oder drei Deckenfeldern. Auf den stockwerksartig abgezimmerten Traufseiten waren die Köpfe der über die volle Tiefe der Häuser reichenden Balken durch profilierte Bretter abgedeckt. Die Häuser wurden für eine fünf- bis siebenköpfige Familie mit Alttenteiler und dem Gesinde geplant. Die Wohnstube liegt meist an der Straßenfront. Die Schlafkammern sind über beide Geschosse verteilt.



Dammstraße 10

Von dem Kniggeschen Gut an der Dammstraße ist nur das um 1910 errichtete Wohnhaus erhalten. Die landwirtschaftlichen Gebäude wichen in den letzten Jahrzehnten einer Neubebauung. Das Wohnhaus, ein vielgliedriger verputzter Massivbau, ist durch dekorative Fachwerkgiebel geschmückt. Das großvolumige Baudenkmal im Stil einer Vorstadtvilla hebt sich deutlich von der kleinstädtischen Struktur der umliegenden Bebauung ab.

**Dammstraße 11**

Siehe Dammstraße 4/6

Abweichend waren hier auf den stockwerksartig abgezimmerten Traufseiten die Köpfe der über die volle Tiefe der Häuser reichenden Balken sichtbar.

Besonders zu erwähnen ist, dass die Traufgasse 1795 überbaut wurde. Dadurch ist es das breiteste Haus in der Dammstraße mit einer Querdurchfahrt und einem darüber liegenden Zimmer.

**Dammstraße 13**

Siehe Dammstraße 4/6

**Dammstraße 16**

Siehe Dammstraße 4/6

Auf den stockwerksartig abgezimmerten Traufseiten sind die Köpfe der über die volle Tiefe des Hauses reichenden Balken sichtbar.

Auf der sonst recht bescheidenen ehemaligen Hofstelle steht eine der wenigen recht gut erhaltenen Längsdurchfahrtsscheunen im Stadtbereich aus dem Jahre 1791.

**Dammstraße 28**

Siehe Dammstraße 4/6

Bei diesem kleineren Typ des Pattenser Hauses sind nur jeweils zwei Zimmer hintereinander angeordnet.

Auf den stockwerksartig abgezimmerten Traufseiten waren die Köpfe der über die volle Tiefe des Hauses reichenden Balken ursprünglich durch profilierte Bretter abgedeckt.



Dammstraße 30

Aus der Zeit um die Jahrhundertwende stammt das in Ziegel errichtete Wohngebäude mit Scheune und Stall. Das in seinen Proportionen den Nachbarbauten angegliche Wohnhaus steht ebenfalls traufenparallel zur Dammstraße.

**Dammstraße 34**

Das Haus gehört zu den größeren Typen des Pattenser Hauses mit drei Zimmern, wobei das mittlere, wenn es an der Brandmauer liegt, nur durch ein kleines Fenster zum Flur belichtet ist.

(zur Charakteristik siehe auch Dammstraße 4/6)

**Göttinger Straße 12**

Das zweigeschossige Wohnhaus stammt aus der Zeit um 1900.

Der in Form der sogenannten „Zuckerrübenburg“ erstellte Ziegelbau ist durch gleichmäßige Fensterachsen und Gesimse gegliedert

**Göttinger Straße 16**

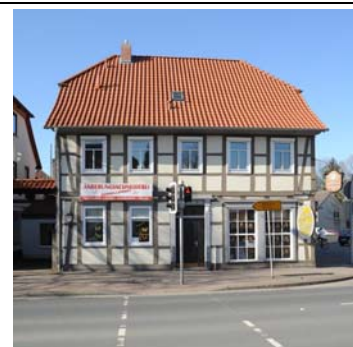
Entlang der Göttinger Straße stehen zahlreiche traufständige Wandständerbauten, die entsprechend dem Pattenser Haus errichtet wurden. Hierzu gehört auch das Gebäude Göttinger Straße 16.

(zur Charakteristik siehe auch Dammstraße 4/6)

**Göttinger Straße 24**

Entlang der Göttinger Straße stehen zahlreiche traufständige Wandständerbauten, die entsprechend dem Pattenser Haus errichtet wurden. Hierzu gehört auch das Gebäude Göttinger Straße 24.

(zur Charakteristik siehe auch Dammstraße 4/6)



Göttinger Straße 30

Entlang der Göttinger Straße stehen zahlreiche traufständige Wandständerbauten, die entsprechend dem Pattenser Haus errichtet wurden. Hierzu gehört auch das Gebäude Göttinger Straße 30.

(zur Charakteristik siehe auch Dammstraße 4/6)

**Göttinger Straße 36**

Das ehemalige Postgebäude in der Göttinger Straße stammt von 1838. Das zweigeschossige Gebäude ist durch sechs Fensterachsen und einen Mittelrisalit streng symmetrisch gegliedert.

Durch den Wechsel von Materialien wie Putzfeldern, Lisenen und Gesimse in Ziegeln und den Sockel in Bruchstein wirken die Fassaden des Baudenkmals sehr lebhaft.

**Hofstraße 2**

Die ehemalige Kaplanei oder Unterpfarre, steht als Eckgebäude traufständig zur Dammstraße und ist giebelseitig von der Hofstraße erschlossen. Es wurde 1739 bis 1741 errichtet.

Zusammen mit dem Wohn- und Geschäftshaus Dammstraße 4 bildet es eine Torsituation, die sich zur kleinen nach Norden abzweigenden Hofstraße öffnet.

**Marktplatz 1**

Das alte Rathaus, der heutige Ratskeller, begrenzt den Marktplatz im Norden. Der zweigeschossige verputzte Massivbau mit Eckquaderung stammt aus dem Jahre 1757. Er wurde nach den Plänen des Architekten Heumann von dem Zimmermeister Lutz errichtet. Der zur Straße fünfsichtige Bau ist mittig über eine zweiläufige vorgelegte Sandsteintreppe in leicht vorspringendem Risalit unter kleinem Dreiecksgiebel erschlossen. 1986 wurde das Baudenkmal grundlegend erneuert. Der später ergänzte Saal wich einem neuen Anbau.

**Marktplatz 3**

Zweigeschossiger Fachwerkbau, genutzt als Wohn- und Geschäftshaus. Einzelbaudenkmal innerhalb der Gruppe baulicher Anlagen „Marktplatz“.



Marktstraße 1

Das zweigeschossiges Fachwerkhaus liegt in markanter Eckposition der Steinstraße und Marktstraße.

(zur Charakteristik siehe auch Dammstraße 4/6)

**Mauerstraße 1**

Das Bild in der direkt hinter den ehemaligen Wallanlagen verlaufenden Mauerstraße wird durch traufständige Bauten wie diesem bestimmt.

**Mauerstraße 4**

Dieses Gebäude ist eines der ältesten zweistöckig abgezimmerten Wandständerbauten aus der Zeit um 1800. Das Obergeschoss kragt leicht über das Ständerwerk des Erdgeschosses aus.

**Mauerstraße 10**

Im westlichen Teil der Mauerstraße wurden um 1900 zahlreiche Fachwerkgebäude durch Ziegelbauten ersetzt. Das zweigeschossige Wohnhaus Mauerstraße 10, das in den Proportionen des Pattenser Hauses erbaut wurde, gehört dazu.

**Mauerstraße 11**

Das Bild in der direkt hinter den ehemaligen Wallanlagen verlaufenden Mauerstraße wird durch traufständige Bauten wie diesem bestimmt.



Mauerstraße 12

Das Gebäude gehört zu einem der ehemals sieben Burgmannshöfe, die die Burg umgaben. Die Anlage wird von Süden und Osten über Toreinfahrten mit Sandsteinpfosten erschlossen. Das zweigeschossige Wohnhaus in Fachwerk auf hohem Sandsteinsockel trennt den Wirtschaftshof von dem Gutspark mit altem Baumbestand. Das ringsum verkleidete Herrenhaus wird über eine zweiläufige mittige Sandsteintreppe erschlossen. Die Fassade ist symmetrisch durch die Fenster mit Sandsteingewänden und den mittigen Dreiecksgiebel gegliedert. Das Bauwerk wurde Anfang des 19. Jh. errichtet.

**Mauerstraße 15**

Das Bild in der direkt hinter den ehemaligen Wallanlagen verlaufenden Mauerstraße wird durch traufständige Bauten wie diesem bestimmt.

**Mauerstraße 17**

Das Bild in der direkt hinter den ehemaligen Wallanlagen verlaufenden Mauerstraße wird durch traufständige Bauten wie diesem bestimmt.

**Steinstraße 3**

Das zweigeschossigen Fachwerkgebäude weicht von den umliegenden Bauten durch seine Giebelständigkeit ab und markiert so die Ecksituation zur Mauerstraße.

**Steinstraße 8**

Nach dem Brand von 1733 erfolgte der Umbau in der Steinstraße nicht so grundlegend wie in der Dammstraße.

Das als Wohn- und Geschäftshäuser genutzte Fachwerkgebäude ist eines der wenigen Häuser, die den Brand von 1733 überstanden. Es ist datiert auf 1614 und damit das älteste erhaltene Gebäude in Pattensen.



Steinstraße 17

In dem nördlichen Verlauf überwiegen die traufständigen zweigeschossigen Wohnbauten, von denen die als Wandständler errichteten Fachwerkbauten wie Steinstraße 17, 18 und 40 als Baudenkmale ausgewiesen sind.

Das Gebäude gehört zu den größeren Haustypen mit drei Zimmern, wobei das mittlere, wenn es an der Brandmauer liegt, nur durch ein kleines Fenster zum Flur belichtet ist.

(zur Charakteristik siehe auch Dammstraße 4/6)

**Steinstraße 18**

In dem nördlichen Verlauf überwiegen die traufständigen zweigeschossigen Wohnbauten, von denen die als Wandständler errichteten Fachwerkbauten wie Steinstraße 17, 18 und 40 als Baudenkmale ausgewiesen sind.

Das Gebäude gehört zu den größeren Haustypen mit drei Zimmern, wobei das mittlere nur durch ein kleines Fenster zum Flur belichtet ist.

(zur Charakteristik siehe auch Dammstraße 4/6)

**Steinstraße 40**

In dem nördlichen Verlauf überwiegen die traufständigen zweigeschossigen Wohnbauten, von denen die als Wandständler errichteten Fachwerkbauten wie Steinstraße 17, 18 und 40 als Baudenkmale ausgewiesen sind.

Das Gebäude gehört zu den größeren Haustypen mit drei Zimmern.

(zur Charakteristik siehe auch Dammstraße 4/6)

**Südstraße 11**

Die Bebauung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Südstraße wurde ebenfalls nach dem Brand von 1733 entsprechend der neuen Planung angelegt.

Bis auf dieses giebelständige Haus Südstraße 11 stehen hier nur traufständige Bauten.

**Südstraße 15**

Die traufständigen Bauten in der Südstraße wurden nach dem Entwurf des königlichen Baumeisters Niemeyer erbaut. Das Wohnhaus Südstraße 15 hebt sich durch seine höhere Traufe, die Holzverschalung und die vorgelegte Treppe von der Nachbarbebauung ab.



Südstraße 16

Zweigeschossiger Fachwerkbau als Pattenser Haustyp nach dem Brand von 1733 errichtet.

(zur Charakteristik siehe auch Dammstraße 4/6)

**Talstraße 3**

Der kleine Wandständler-Bau fällt durch seine Giebelständigkeit unterhalb des ehemaligen Burgbereiches auf.

**Talstraße 10**

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Talstraße ist sehr abwechslungsreich. Es überwiegen jedoch die einfach abgezimmerten traufständigen Bauten wie dieses zweigeschossige Fachwerkgebäude.

**Talstraße 22**

Auffallend ist das auf hohem Sockel erbaute, durch sieben Fensterachsen streng symmetrisch gegliederte Wohnhaus. Der Fachwerkbau ist allseitig mit Sandsteinplatten behängt. Er stammt aus der Zeit um 1800.

Das Gebäude gehört auch zu der Gruppe baulicher Anlagen um den Marktplatzbereich.



4. Städtebauliche Missstände

Zur Bestimmung und vor allem zur Lokalisierung des Konfliktpotenzials ist auf Grundlage der Bestandsuntersuchung eine Analyse im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB (städtebauliche Missstände) erarbeitet worden. Zu unterscheiden sind zwei Arten von städtebaulichen Missständen.

A. Solche, die die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen betreffen in Bezug auf:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- die Einwirkungen, die von den Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- die vorhandene Erschließung

B. Solche, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes betreffen in Bezug auf:

- den fließenden und ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Die vorangegangene Gebietsanalyse hat aufgezeigt, dass im Untersuchungsgebiet der Altstadt von Pattensen sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel in einem größeren Umfang vorhanden sind. Das Gebiet entspricht mit der vorhandenen Bebauung in seiner bestehenden Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen. In besonderem Maße entspricht das Untersuchungsgebiet in seiner Funktionsfähigkeit nicht der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen.

Zusammenfassend sind im Einzelnen die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Missstände zu verzeichnen:

A - Städtebauliche Missstände stadtgestalterischer und substanzieller Art

- Es bestehen erhebliche Substanz und Gestaltmängel an einer großen Anzahl ortsbildprägender und erhaltenswerter Gebäude, was insgesamt den Erhalt der Altstadt in seiner historisch gewachsenen Form gefährdet.
- Durch leerstehende Gebäude und mindergenutzte Grundstücke wird die Qualität der historischen Altstadt nachhaltig beeinträchtigt.
- Der Hauptgeschäftsbereich wie auch weite Teile der innerstädtischen Wohnbebauung werden erheblich durch den fließenden Verkehr und den damit verbundenen Emissionen wie Lärm, Abgase und Erschütterungen belastet.
- Die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der historischen Straßen-, Platz- und Freiräume innerhalb der Altstadt ist unzureichend und entspricht nicht dem historischen Umfeld.
- Es besteht teilweise in Blockinnenbereichen und auf hinteren Grundstücksteilen eine ungeordnete Baustruktur was auch zu unzureichenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen führt.
- Auf privaten Grundstücken ist zum Teil ein sehr hoher Versiegelungsgrad bei den Freiflächen festzustellen.
- Für die großvolumige ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz fehlen Nutzungen, die eine Erhaltung absichern.

B - Städtebauliche Missstände struktureller und funktioneller Art

- Die öffentlichen Straßen sind zu sehr auf die Belange des Kfz-Verkehrs ausgerichtet und benachteiligen Fuß- und Radverkehr.
- Im Hauptgeschäftsbereich der Altstadt ist kein kontinuierlicher Geschäftsbesatz vorhanden. Es besteht ein deutliches Missverhältnis zwischen der tatsächlichen und der möglichen funktionalen Leistungsfähigkeit der Innenstadt.
- Es fehlen im Stadtkern von der Allgemeinheit nutzbare Grünflächen, insbesondere Spielmöglichkeiten für Kinder.
- Die Schwerpunkte der geschäftlichen Versorgung sind unzureichend untereinander verbunden.
- Die Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist unzureichend und mindert die Standortqualität von Geschäften im dicht bebauten Altstadtbereich.
- Der zentrale Busbahnhof entspricht funktional und gestalterisch nicht den Anforderungen, die an ihn aufgrund seiner Bedeutung gestellt werden müssen.