

B. Sanierungsplanung

I. Allgemeine Erläuterungen

Plan P I Auswertung der Sanierungsmerkmale

Bevor der Sanierungsplan aufgestellt werden konnte, mußte eine Übersicht über die erhaltenswerten Gebäude geschaffen werden. In diesem Plan wurden die nach Zusammenfassung aller Sanierungsmerkmale noch guten Gebäude stark umrandet. Zusätzlich sind die Qualitätsgruppen der Wohnungsqualität eingetragen. Die mit der mittleren Stärke umrandeten Bauten können erhalten bleiben, sind aber nur durch Verbesserungen (inneren Umbau) auf einen normalen Stand zu bringen.

Im Gebiet Charlottenstraße ist klar zu sehen, daß der südliche und westliche Teil mit wenigen Ausnahmen erhaltenswert oder verbesserungsfähig ist.

Auf dieser Grundlage ist in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Hannover die Neuplanung aufgestellt. Selbstverständlich wurde dabei so weit wie irgend möglich auf die erhaltenswerte Altbebauung Rücksicht genommen. Jedoch ließ sich aus städtebaulichen Gründen nicht vermeiden, daß hin und wieder auch ein gutes Gebäude zum Abriß bestimmt werden mußte. Völlig unabhängig vom Zustand der Altbebauung greift dagegen die Verkehrssanierung, die auf übergeordneter Planung beruht, in den bestehenden Baubestand ein.

Forderungen für die Planung.

Für die Neuplanung des Gebietes Charlottenstraße wurden von der Stadt Hannover folgende Forderungen erhoben:

1. Im Gebiet Charlottenstraße sollen Gewerbeflächen ausgewiesen werden, die geeignet sind, auch Handwerksbetriebe und Kleingewerbe aus benachbarten Wohngebieten aufzunehmen.
2. Die Wurstfabrik Ahrberg ist zu erhalten und so zu orientieren, daß eine Beeinträchtigung der Wohnblöcke des Untersuchungsgebietes nicht stattfindet.
3. Die Deisterstraße ist zu einer Geschäftsstraße von überörtlicher Bedeutung auszubauen.
4. Die Erlöserkirche ist zu erhalten.
5. Die Planung von Garagen und Einstellplätzen in ausreichendem Maße.

Darüberhinaus erfordert die übergeordnete Verkehrsplanung:

1. für die Erstellung der Westtangente Hannovers die Verbreiterung der Göttingstraße nach Osten um 25 m, verbunden mit einer Fußgängerbrücke für die Hanomag-Arbeiter des Untersuchungsgebietes.
2. die Verbreiterung des Allerweges für die Verbindung der Westtangente mit der Stadtmitte.

Das Ergebnis zeigt für die Flächenverteilung im Gebiet Charlotten-

straße folgende Größen mit Anteil an der Gesamtfläche in %. Der Prozentanteil bei der Bestandsaufnahme ist zum Vergleich aufgeführt:

Private Grundst.	170 191 m ² = 56,50%	69,20%
öffentl. Grünflächen	23 160 m ² = 7,75%	0,17%
öffentl. Grundstücke	2 250 m ² = 0,60%	0,37%
Kirchl. Grundstücke	11 390 m ² = 3,70%	2,06%
Straßenflächen	78 489 m ² = 26,20%	28,20%
Übergeordnete Straßenfläche (Westtangente)	16 040 m ² = 5,25%	
Gesamtfläche	299 270 m² = 100,00%	100,00%

Die Gegenüberstellung zeigt deutlich, welche Umwidmungen im Rahmen der Planung vorgenommen sind. Auf Kosten der privaten Grundstücksfläche hat der Anteil an öffentlicher Grünfläche um 7,58% und die Verkehrsfläche um 3,25% zugenommen, dagegen wurde die örtliche Verkehrsfläche um 2% vermindert.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Ergebnis der Planung für:

1. Grundstücksaufteilung Plan P II₁ Grundstücksaufteilung

Die im Bestand festgestellten 457 Grundstücke sind durch die Planung (Zusammenlegung und Umwidmung) auf 182 reduziert worden. Ein Blick auf den Plan P II₁ zeigt den besseren Zuschnitt. Nur bei Erhaltung des Bestandes treten noch schief geschnittene Grundstücke in Erscheinung.

Die Qualitätsgruppierung von Breite, Tiefe und Größe steht in folgendem Verhältnis zum Bestand in %

Qualitätsgruppen	Planung				Bestand			
	1	2	3	4	1	2	3	4
Breite	—	41	28	31	14	55	20	11
Tiefe	8	84	6	2	36	35	20	9
Größe	—	25	75	—	14	49	37	—

2. Geschößzahlen Plan P II₂ Geschößzahlen

Die Staffelung der Geschößzahlen geht klar aus dem genannten Plan hervor. Zugunsten der Freiflächen wurden 7, 8 und 10-geschossige Zeilen bzw. Punkthäuser vorgesehen. Die gewerblichen Zwecken dienende Bebauung ist 1- bis 3-geschossig geplant.

**Auswertung
der Sanierungsmerkmale**
(siehe Text Seite 90)



Legende

Wohnungsqualität

Abbruch: Stufe 1

Abbruch: Stufe 2

3 Stufe 3

4 Stufe 4

5 Stufe 5

6 Stufe 6

Gebäudezustand
Wohnhäuser

schlecht

mittel

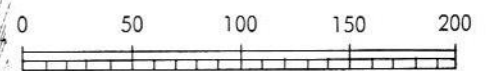
normal

Gebäudezustand
Gewerbe (nicht störend)

schlecht

mittel

normal



3. Nutzung der Gebäude in 2 Ausbaustufen

Pläne P II_{3a} Stufenplan

P II_{3b} Zielplan

Die Entflechtung von Gewerbe- und Wohnnutzung ist im Zielplan festzustellen. Die Fläche, die teilweise für die Verlagerung von Kleingewerbe aus Nachbarbezirken vorgesehen ist, liegt zwischen Großkopf-, Seifeld-, Ricklinger- und Charlottenstraße. Neben dem Geschäftszentrum an der Deisterstraße ist im Südabschnitt ein Einkaufsgebiet mit Kino eingetragen, das für die Versorgung der reinen Wohnbezirke dienen soll.

Die Belieferung der Wurstfabrik Ahrberg soll von der Charlottenstraße aus erfolgen. An der Verkehrskreuzung Ecke Allerweg—Deisterplatz soll die Fabrik durch den Bau eines Verwaltungsgebäudes kaschiert werden. Der Stufenplan zeigt die Sanierungsmaßnahmen, wie sie ohne die Verkehrssanierung zu schaffen sind.

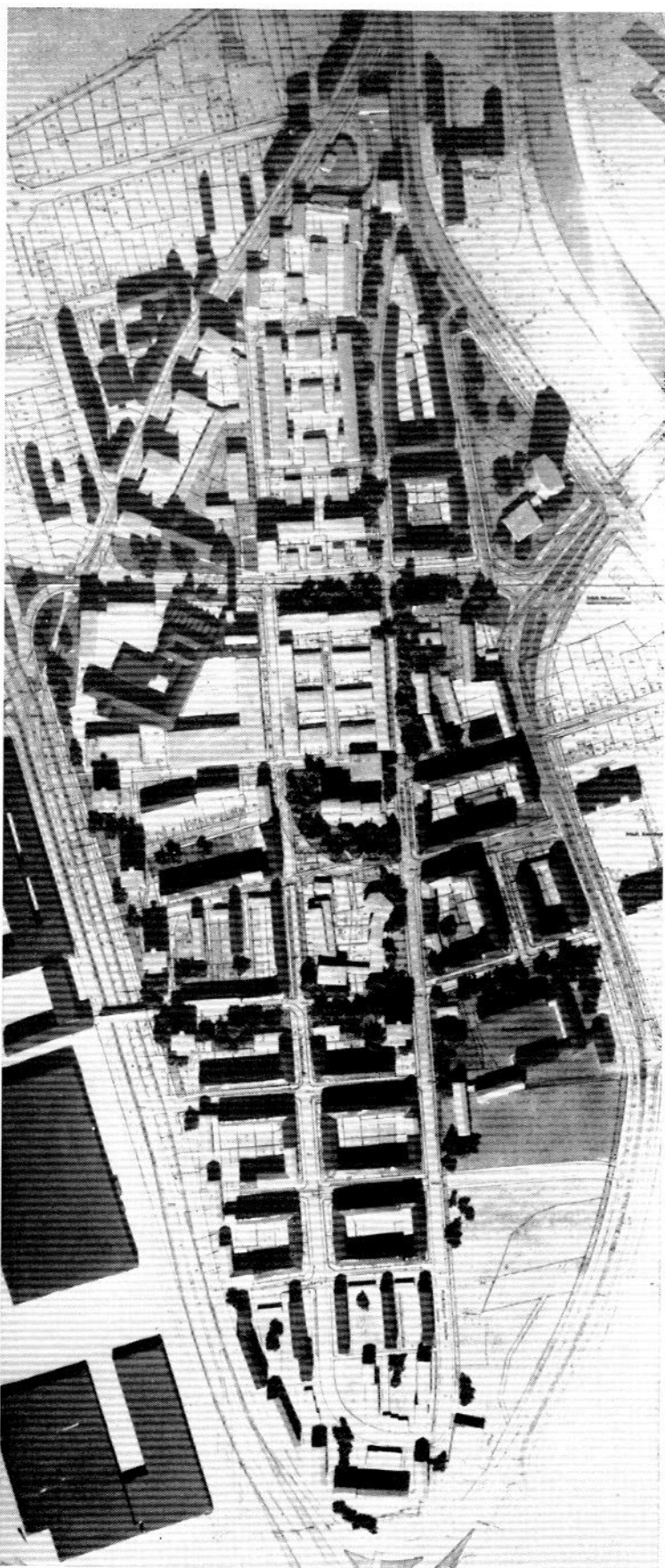
4. Bebauungsweise Plan P II₄ Belichtungsfoto vom Modell

Die Planung wurde so vorgenommen, daß die denkbar günstigsten Besonnungsverhältnisse geschaffen werden. Wünschenswert wäre aus diesem Grunde die Öffnung der auf Grund der Bausubstanz erhalten gebliebenen geschlossenen Wohnblöcke. Wo aus Verkehrsgründen (Sichtverhältnisse) ein Eingriff erforderlich schien, ist er in der Planung durchgeführt worden.

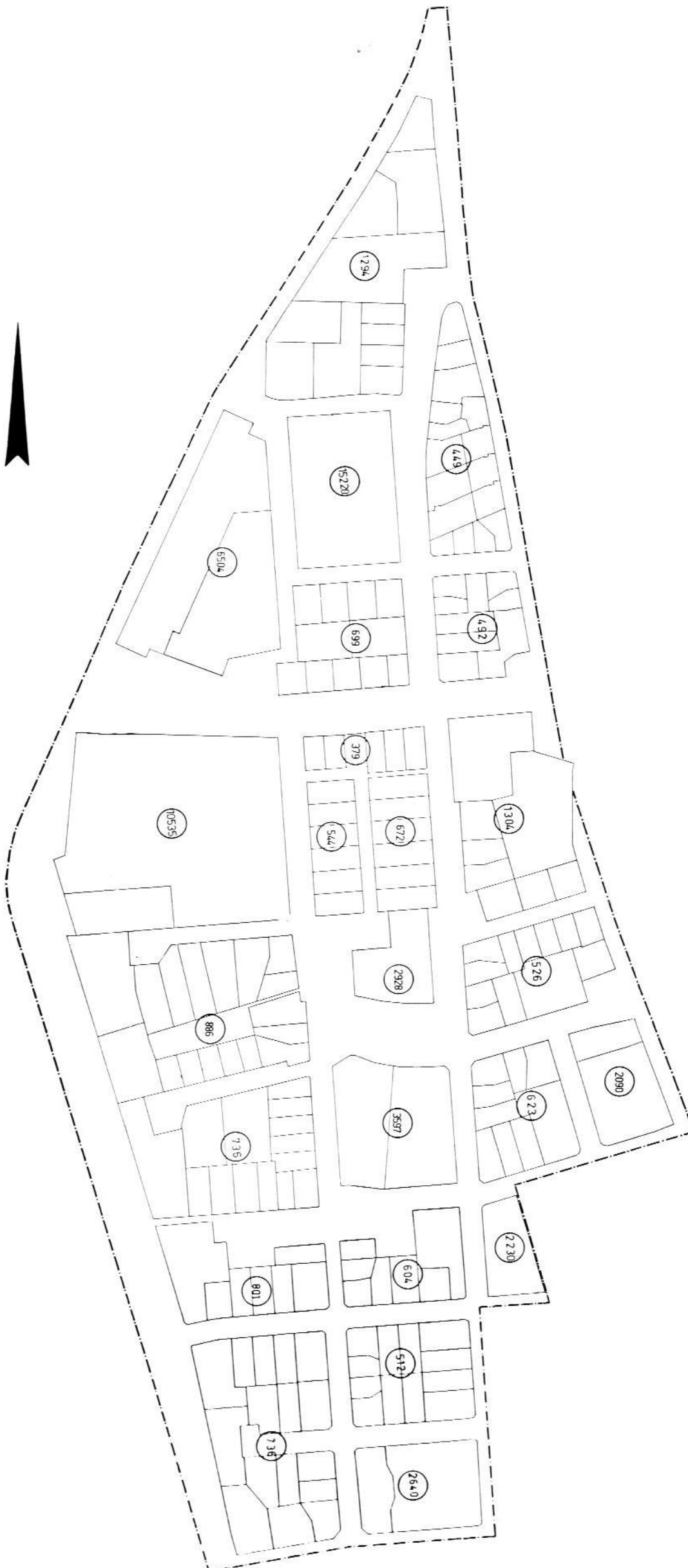
5. Bebauungsdichte Plan P II₅ Bebauungsmaß in Qualitätsgruppen

Das Verhältnis der Blockdurchschnittswerte dieser Qualitätsgruppen von Planung zum Bestand ist folgendes:

Qualitätsgruppen	Planung					Bestand				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Blockanzahl	—	2	14	5	3	—	13	11	1	—
Gesamt			24					25		



P II/4 Besonnungsmessung Planungsmodell, durchgeführt mit Besonnungsmesser nach Oberbaurat Strohmeier, Hamburg. 21. März, 23. September, 12.00 Uhr.



Legende
 234 durchschnittliche Grundstücksgröße
 je Block in qm

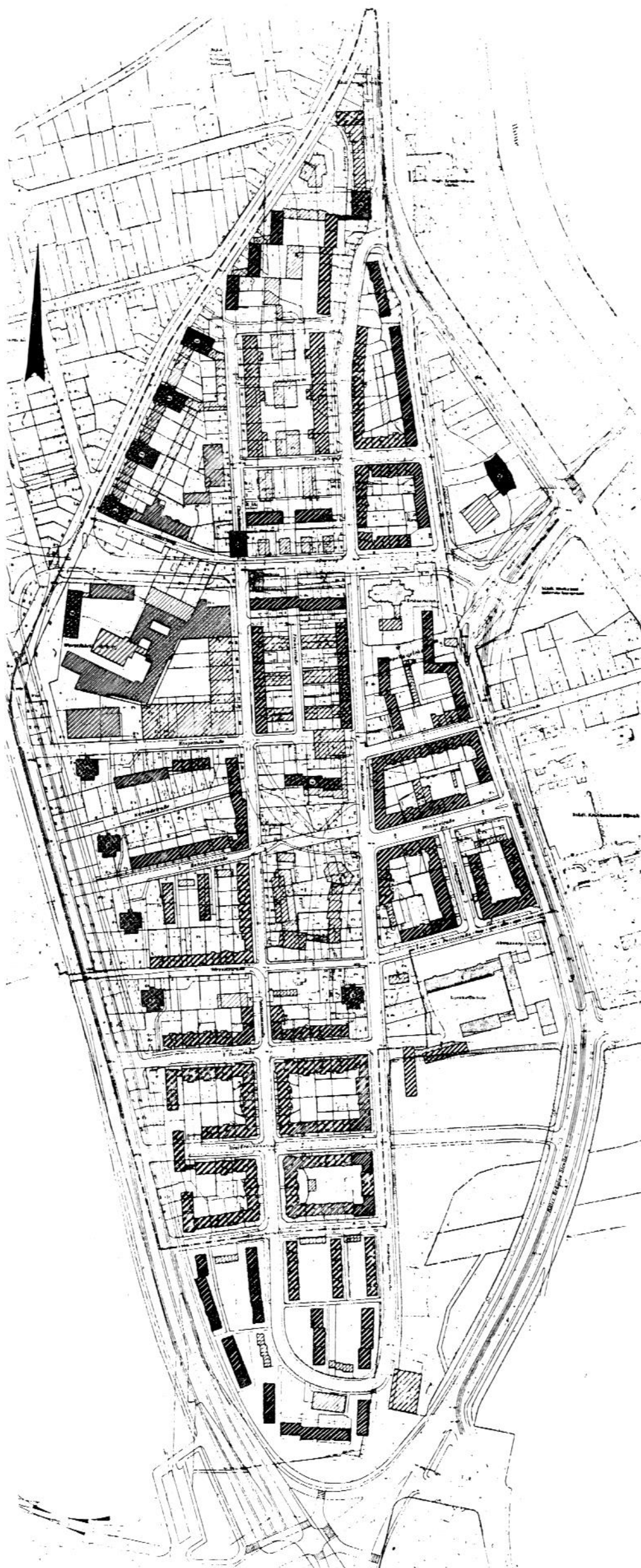


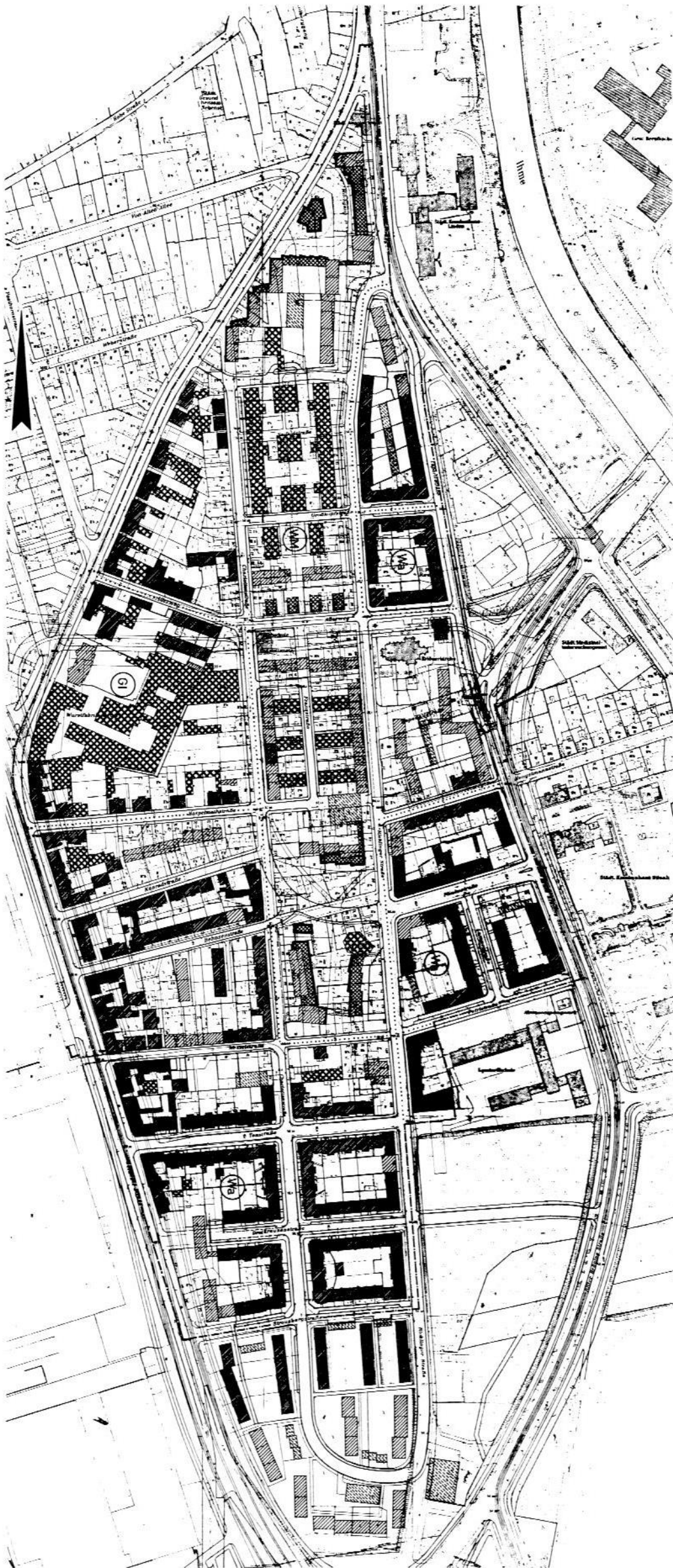
Geschoßzahlen

(siehe Text Seite 92)

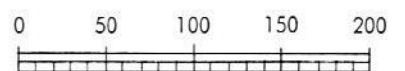
Legende

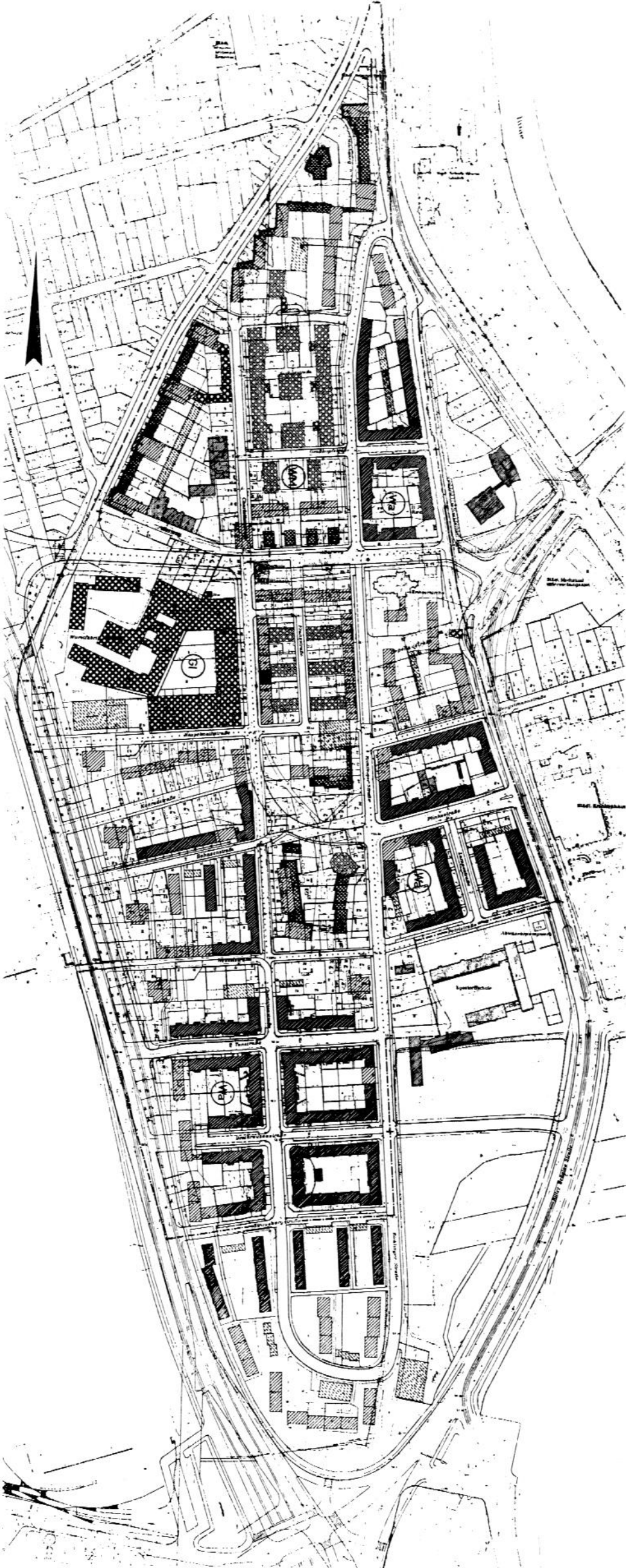
-  1 Geschoß
-  2 Geschosse
-  3 Geschosse
-  4 Geschosse
-  5 Geschosse
-  8 Geschosse





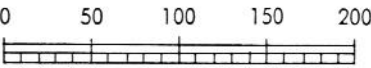
- Legende**
- | | | |
|-------|-------|------------------------|
| vorh. | gepl. | |
| | | Wohnbebauung |
| | | Wohnbebauung und Läden |
| | | Läden |
| | | Garagen |
| | | Gewerbe störend |
| | | Gewerbe nicht störend |
| | | Baugebiete |

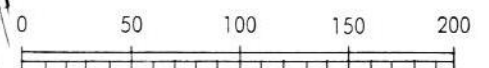




Legende

- vorh. gepl.
- | | | |
|--|--|------------------------|
| | | Wohnbebauung |
| | | Wohnbebauung und Läden |
| | | Läden |
| | | Garagen |
| | | Gewerbe störend |
| | | Gewerbe nicht störend |
| | | Baugebiete |





Legende

Qualitätsgruppen		Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 5
Geschäfts- zahlen						
I	GFD:	—	1,0 0,8	0,8 0,5	0,5 0,4	0,4 —
	BGR:	—	von bis 1,00 0,80	von bis 0,80 0,50	von bis 0,50 0,40	von bis 0,40 —
II	GFD:	—	2,0 1,4	1,4 0,9	0,9 0,7	0,7 —
	BGR:	—	von bis 1,00 0,70	von bis 0,70 0,45	von bis 0,45 0,35	von bis 0,35 —
III	GFD:	—	3,0 1,8	1,8 1,2	1,2 0,9	0,9 —
	BGR:	—	von bis 1,00 0,60	von bis 0,60 0,40	von bis 0,40 0,30	von bis 0,30 —
IV	GFD:	4,0 3,2	3,2 2,0	2,0 1,4	1,4 1,0	1,0 —
	BGR:	von bis 1,00 0,80	von bis 0,80 0,50	von bis 0,50 0,35	von bis 0,35 0,25	von bis 0,25 —
V	GFD:	5,0 3,5	3,5 2,2	2,2 1,5	1,5 1,0	1,0 —
	BGR:	von bis 1,00 0,70	von bis 0,70 0,45	von bis 0,45 0,30	von bis 0,30 0,20	von bis 0,20 —
VI	GFD:	6,0 3,6	3,6 2,4	2,4 1,5	1,5 0,9	0,9 —
	BGR:	von bis 1,00 0,60	von bis 0,60 0,40	von bis 0,40 0,25	von bis 0,25 0,15	von bis 0,15 —
VII	GFD:	—	3,6 2,4	2,4 1,5	1,5 0,9	0,9 —
	BGR:	—	von bis	von bis	von bis	von bis

GFD: Geschäftsflächen-dichte (Ausnutzungsziffer)
BGR: Bebauungsgrad, bebaute Fläche in Dezimalen ausgedrückt

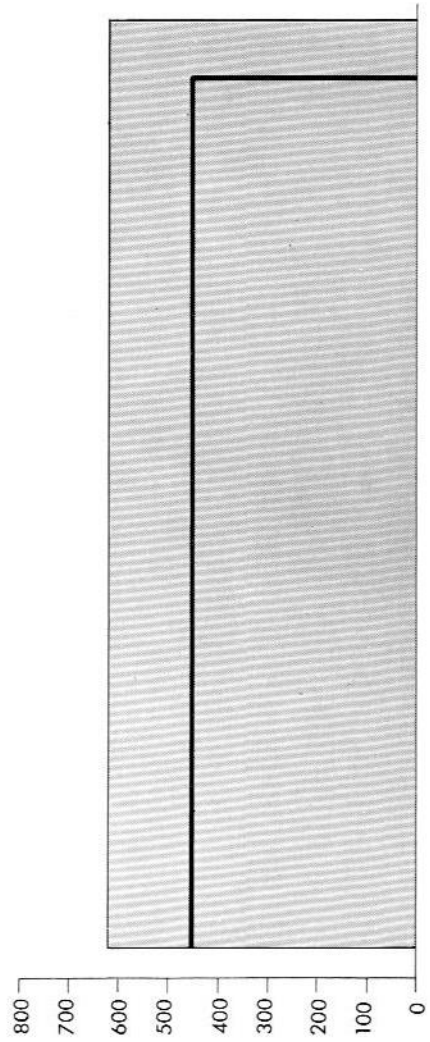
III. Wohndichte

Plan P III Einwohner je ha Nettobauland

Für die Planung sind je Bewohner 23 m² Bruttogeschoßfläche berechnet. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Wohndichte von 460 E/ha. Das liegt noch unter der normalen Wohndichte von 500 E/ha. Die Durchschnittswerte der einzelnen Blöcke schwanken zwischen 300 und 800 E/ha. Das Verhältnis der Qualitätsgruppen für die Wohndichte zeigt folgendes Ergebnis:

	Planung					Bestand				
Qualitätsgruppen	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Prozentanteil										
der Grundstücke	3	28	20	37	12	15	38	16	19	12

Durchschnittliche Zahl der Einwohner je ha Nettobauland



Legende

6,5 mm Breite = 10 000 qm Nettobauland
 Bestand
 Planung

Hannover-Linden
 Gebiet Charlottenstraße
 Plan P III
Einwohner je ha Bauland
 (siehe Text Seite 98)

Einwohner je ha Nettobauland



Legende

6,5 mm Stabbreite = 5000 qm Nettobauland
 Zielplanung unter Beibehaltung der Belegungsdichte der Altbebauung
 Zielplanung nach 23 qm Bruttogeschossfläche je Bewohner



IV. Qualitätsgruppen

Planung, Flächen- und Gebäudeliste
Tabellen A, B und C

In diesen Tabellen sind die gleichen Qualitätsgruppierungen wie für den Bestand vorgenommen. Es entfallen allerdings die Eintragungen für Gebäudealter, -zustand und Wohnungsqualität. Zum Vergleich von Bestand und Planung ist unter den Summen der Qualitätsgruppen der Prozentsatz angegeben.

