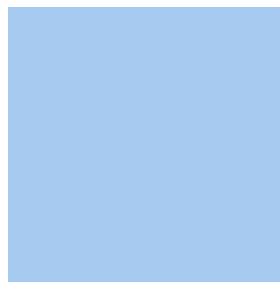
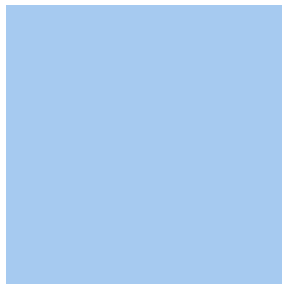




Holzminden – Perspektive 2025

Integriertes Stadtentwicklungs-

konzept für die Stadt Holzminden





Holzminden – Perspektive 2025 Integriertes Stadtentwicklungs- konzept für die Stadt Holzminden

Prof. Dipl.-Ing. Martin Hoelscher

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Ing. Anja Boddenberg

Dipl.-Geogr. Barbara Zillgen

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Stadtplaner AK NW, Bauassessor

Stadt- und Regionalplaner SRL

HRB Köln 62236

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

Bachemer Str. 115, 50931 Köln-Lindenthal

Postfach 41 05 07, 50865 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	EINLEITUNG	1
1.1	Integrierte Stadtentwicklung	1
1.2	Methodik	3
2	CHARAKTERISTIK DER STADT HOLZMINDEN	6
2.1	Kurzportrait	6
2.2	Kurzer Historischer Aufriss	9
2.3	Holzminden heute – eine kurze Analyse	11
3	DETERMINANTEN DER STADTENTWICKLUNG: WOHNEN	22
3.1	Vorbemerkung	22
3.2	Bevölkerungsentwicklung	22
3.3	Bevölkerungsprognose	24
3.4	Bevölkerungsstruktur	24
3.5	Wohnflächenentwicklung	26
3.6	Wohnungsbestand und -entwicklung	28
3.7	Preisgefüge	32
3.8	Gründe für die Wohnortwahl	33
3.9	Rahmenbedingungen der Bedarfsberechnung	34
3.10	Komponenten der Bedarfsermittlung	34
3.11	Entwicklung der Haushaltsgrößen	35
3.12	Wohnungsbedarf	36
3.13	Wohnungsbaupotenziale	36
4	DETERMINANTEN DER STADTENTWICKLUNG: ARBEITEN	38
4.1	Aufgabenschwerpunkt	38
4.2	Arbeitsplatzzentralität	38
4.3	Entwicklung der Beschäftigtenanzahl	39
4.4	Bedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieflächen	41
4.5	Berechnung nach GIFPRO	42
4.6	Bedarfsabschätzung nach vergangenem GE-/ GI- Flächenverbrauch (Extrapolation)	44
4.7	Zwischenfazit und Bewertung	46
4.8	Entwicklungsstrategie	47
5	ZIELE	50
5.1	Strategische Position	50
5.2	Sektorale Ziele	51
5.3	Holzminden 2025 – fünf Visionen	55
5.3.1	Vision 1: Holzminden - die konzentrierte Stadt	55
5.3.2	Vision 2: Holzminden - zurück an der Weser	56
5.3.3	Vision 3: Holzminden - über die Grenzen	56
5.3.4	Vision 4: Holzminden – die Energiestadt	57
5.3.5	Vision 5: Holzminden – die engagierte Stadt	58
6	DIE HANDLUNGSFELDER	59
6.1	Handlungsfeld Arbeit und Bildung	59
6.2	Handlungsfeld Gemeinsam im Weserbergland	66
6.3	Handlungsfeld Familienstadt	69
6.4	Handlungsfeld Einkaufen und Erleben	79
6.5	Handlungsfeld Erholung und Kultur	86



7	STRUKTURKONZEPT KERNSTADT HOLZMINDEN	94
7.1	Vorbemerkung	94
7.2	Altstadt	94
7.3	Freiraumvernetzungen	105
7.4	Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung	111
7.5	Wege und Verbindungen	121
8	STRUKTURKONZEPT NEUHAUS IM SOLLING UND SILBERBORN	130
8.1	Vorbemerkung	130
8.2	Zentrale Thesen	130
8.3	Wege	131
8.4	Ortszentren	132
9	WIE WEITER?	135
9.1	Stadtentwicklung als Prozess	135
9.2	Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe	136
9.3	Lernen aus der Stadtentwicklung	137
10	ANHANG	139

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Holzminden, Kernstadt von Westen	6
Abbildung 2	Stadtstruktur Holzminden	8
Abbildung 3	Historische Entwicklung Holzminden	10
Abbildung 4	Holzminden und seine Nachbarn	11
Abbildung 5	Großunternehmen in Holzminden: Symrise AG, Stiebel-Eltron GmbH & Co. KG	13
Abbildung 6	Bildungsangebote: Berufsbildende Schulen, HAWK	15
Abbildung 7	Wohnquartiere in der Kernstadt: Altstadt, Ostviertel	16
Abbildung 8	Einkaufslagen: Altstadt, Bülte	18
Abbildung 9	Kultur: Internationales Straßentheaterfestival	19
Abbildung 10	Landschaft und Tourismus: Weserufer, Sollingrand	20
Abbildung 11	Saldenentwicklung seit 1989	22
Abbildung 12	Bevölkerungsentwicklung seit 1989	23
Abbildung 13	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (1989=100 %)	23
Abbildung 14	Demografische Prognoserechnung in drei Varianten	24
Abbildung 15	Bevölkerungspyramiden 2009, 2020 und 2030 für die Stadt Holzminden	25

Abbildung 16	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Holzminden und im Landkreis Holzminden 1991-2009	26
Abbildung 17	Entwicklung der Anzahl an Wohnungen und der Einwohner in Holzminden im Vergleich 1991-2009, (1991=100 %)	27
Abbildung 18	Prozentuale Entwicklung des Wohnungsbestands in Holzminden und im Kreis Holzminden (1991=100 %)	28
Abbildung 19	Baufertigstellungen an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern seit 1991	29
Abbildung 20	Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre je 1.000 Einwohner im Vergleich	30
Abbildung 21	Anzahl der Personen, die in Holzminden leben und arbeiten	31
Abbildung 22	Anteil der Antworten auf die Frage „Wie wichtig war oder ist für die Wahl Ihres Wohnortes der Preis beim Erwerb eines Einfamilienhauses“ im Rahmen der Betriebsbefragung (N=566)	32
Abbildung 23	Preisentwicklung EUR je qm baureifes Wohnbauland im Landkreis Holzminden seit 1991	33
Abbildung 24	Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgößen in der Stadt Holzminden	35
Abbildung 25	Wohnungsbedarfsermittlung	36
Abbildung 26	Baulücken in der Stadt Holzminden (Stand Februar 2010)	37
Abbildung 27	Arbeitsplatzzentralität, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner	39
Abbildung 28	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort	39
Abbildung 29	Beschäftigtenentwicklung im Vergleich (1998 = 100%)	40
Abbildung 30	Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen	41
Abbildung 31	Eingangsdaten in das Prognosemodell	42
Abbildung 32	Gewerbeflächenbedarfsprognose Stadt Holzminden 2020 – GIFPRO (ILS)	43
Abbildung 33	Entwicklung der Realnutzung nach Katasterfläche „Gebäude und Freifläche für Gewerbe und Industrie“ in ha	44

Abbildung 34 Entwicklung der Realnutzung nach Katasterfläche „Gebäude und Freifläche für Gewerbe und Industrie“ im Vergleich (1997=100%)	45
Abbildung 35 Flächenbedarf auf Basis einer Extrapolation der Belegung seit dem Jahr 2003 in ha	45
Abbildung 36 Rahmenplan Bülte I	47
Abbildung 37 Schulische, berufliche und hochschulische Ausbildung	59
Abbildung 38 Design City Kolding, Entwurfsskizze	61
Abbildung 39 Projektbogen Handlungsfeld Arbeit und Bildung	65
Abbildung 40 Regionale und interkommunale Kooperationen	66
Abbildung 41 Synergien regionaler Wirtschaftskooperation	67
Abbildung 42 Projektbogen Handlungsfeld Gemeinsam im Weserbergland	69
Abbildung 43 Gemeinsame Verantwortung für die Stadt	70
Abbildung 44 Bonn-Pützchen, Umbau Karmeliterkloster zu Generationen-Wohnanlage	71
Abbildung 45 Generationenwohnen im Karmeliterkloster	73
Abbildung 46 Dortmund, Wohnprojekt Tremonia, „gestapelte Lofts“	74
Abbildung 47 Generationengerechte wohnungsnahe Freiräume	75
Abbildung 48 München, Nullenergiesiedlung solaR2	76
Abbildung 49 Projektbogen Handlungsfeld Familienstadt	79
Abbildung 50 Erlebnis Einkauf	80
Abbildung 51 Eschweiler, Umbau Kaufhaus	81
Abbildung 52 Dorfladen zur Sicherung der Nahversorgung	83
Abbildung 53 Handlungsfeld Einkaufen und Erleben	86
Abbildung 54 Erholungsmöglichkeiten	87
Abbildung 55 Frankfurt, Zonierung des Mainufers	88
Abbildung 56 Aarau, Projekt Stadtmuseum	91
Abbildung 57 Handlungsfeld Erholung und Kultur Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	93
Abbildung 58 Strukturkonzept Altstadt	95
Abbildung 59 Stadtkulisse Holzminden heute	96
Abbildung 60 Subjektive Einschätzung der stadträumlichen Qualitäten	97
Abbildung 61 Beispielhafte Gestaltungen der Uferpromenade im Freiraum und im städtischen Bereich	99

Abbildung 62	Prinzipskizze „Innenstadtrundlauf“	102
Abbildung 63	Projektbogen Altstadt	104
Abbildung 64	Strukturkonzept Freiraumvernetzungen	105
Abbildung 65	Freiräume	106
Abbildung 66	Dürre Holzminde	107
Abbildung 67	Planung zur Renaturierung der Dürre Holzminde	108
Abbildung 68	Projektbogen Freiraumvernetzungen	110
Abbildung 69	Strukturkonzept: Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung	112
Abbildung 70	Attraktive Wohnlage am Wasser	113
Abbildung 71	Testentwurf Weserufer	114
Abbildung 72	Einfamilienhausbebauung	115
Abbildung 73	Testentwurf Bahnflächen	119
Abbildung 74	Projektbogen Siedlungsentwicklung	120
Abbildung 75	Strukturkonzept: Wege und Verbindungen	121
Abbildung 76	Attraktive Stadteingangssituation	122
Abbildung 77	Testentwurf südliche Stadteingangssituation	124
Abbildung 78	Testentwurf Altstadt/HAWK/Teiche	126
Abbildung 79	Weggestaltung entlang der Dürre Holzminde	127
Abbildung 80	Projektbogen Wege und Verbindungen	128
Abbildung 81	Strukturkonzept	129
Abbildung 82	Strukturkonzept Neuhaus im Solling und Silberborn	133
Abbildung 83	Projektbogen Solling-Ortschaften	134
Abbildung 84	Anhang 1 Handlungskonzept (gesamt)	142
Abbildung 85	Anhang 2: Handlungskonzept (nach Prioritäten sortiert)	146



In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Einleitung

1.1 Integrierte Stadtentwicklung

Stadtentwicklung beschäftigt sich mit der Zukunft. Sie stellt Fragen nach den Wünschen und Erwartungen der Menschen, die in einer Stadt leben und den Perspektiven der in ihr ansässigen Unternehmen. Sie zeigt Wege auf, wie diese Erwartungen und Perspektiven erreicht werden und zu spürbaren Veränderungen in der Stadt führen können. Sie nimmt möglichst viele Bürgerinnen und Bürger und Institutionen auf diesen Wegen mit, denn Stadtentwicklung ist auf die Mitwirkung der Menschen angewiesen. Weil unterschiedliche Menschen und Gruppen jedoch vielfältige Ansprüche an Zukunft formulieren, muss Stadtentwicklung Kompromisse zwischen generellen und individuellen Erwartungen finden.

*Stadtentwicklung dokumentiert
Zukunftswillen*

Stadtentwicklung erfindet Städte nicht neu. Das ist weder notwendig noch sinnvoll, denn Städte sind das gebaute Gedächtnis vieler Generationen, die in ihnen gelebt und gearbeitet haben. Sie stehen für enorme materielle Werte und sind Ausdruck des Zusammenlebens der Menschen, ihrer sozialen und räumlichen Organisation und ihrer Werthaltungen. Deshalb beschäftigt sich Stadtentwicklung mit der Vergangenheit und der Gegenwart von Städten, um daraus Erkenntnisse für ihre Zukunft gewinnen zu können. Stadtentwicklung ist ein kontinuierlicher Prozess, der nicht plötzlich beginnt und irgendwann abgeschlossen sein wird, sondern sich während vieler Jahre einem Zukunftsbild annähert. Sie ist eine flexible „Roadmap“ als Rahmen für die kommunale Politik und individuelle Investitionsentscheidungen, strategisch präzise, aber offen für Unwägbarkeiten.

Stadtentwicklung als Prozess

Stadtentwicklung reagiert auf gesellschaftliche Prozesse. Dabei kann sie diese selber kaum beeinflussen. Demografische Veränderungen, soziale Konstellationen, wirtschaftliche Dynamik oder die öffentliche Meinung unterliegen in einem globalisierten Umfeld stärker als je zuvor nationalen oder internationalen Einflüssen. Trotzdem prägen sie mittelbar die Chancen und Restriktionen von Entwicklung auf der kommunalen Ebene. Stadtentwicklung sucht nach angemessenen Haltungen zu diesen Einflüssen. Anstatt sie passiv wirken zu lassen, zeigt Stadtentwicklung aktiv Gestaltungsmöglichkeiten für das Engagement der Stadtgesellschaft in einem sich verändernden gesellschaftlichen Umfeld.

Stadtentwicklung reagiert auf gesellschaftliche Transformationen

Stadtentwicklung ist heute also viel mehr als ein attraktives räumliches Bild einer besseren Zukunft. Deshalb ist es heute üblich, von Integrierter Stadtentwicklung zu sprechen. Die Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt, die 2007 verfassten gemeinsamen Grundsätze und Strategien für die Stadtentwicklungspolitik in der EU, empfiehlt, die Chancen Integrierter Stadtentwicklungspolitik stärker zu nutzen:

Integrierte Stadtentwicklung

„Unter Integrierter Stadtentwicklungspolitik verstehen wir eine gleichzeitige und gerechte Berücksichtigung der für die Entwicklung von Städten relevanten Belange und Interessen. (...) Der mit integrierter Stadtentwicklungspolitik erreichte Interessenausgleich bildet eine tragfähige Konsensbasis zwischen Staat, Regionen, Städten, Bürgern und wirtschaftlichen Akteuren“¹.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Holzminden ist als informelles Planungsinstrument außerhalb des starren Korsetts formeller Genehmigungsverfahren das geeignete Instrument, einen „roten Faden“ an die Stadtentwicklung zu legen. Es kann Strategien entwickeln, Kriterien definieren und Handlungsvorschläge unterbreiten. Zugleich ist das ISEK fortschreibungsfähig. Es ist ein flexibles Instrument, das durch die Praxis, also durch die konkreten Interessen und die Kreativität aller Beteiligten, kontinuierlich neue Impulse erhält. Dies bedeutet allerdings nicht, dass das ISEK ohne Not geändert und angepasst werden darf und damit im Ergebnis belanglos und beliebig wird. Vielmehr schafft es eine klare Richtlinie für das weitere Vorgehen und steckt den Rahmen für alle Projekte und Maßnahmen ab.

Das ISEK bildet den „roten Faden“

Allein der perspektivisch für das ISEK angenommene Zeithorizont 2025 zeigt, dass bestimmte Inhalte und Darstellungen einen visionären Charakter tragen müssen. Diese Vorgehensweise ist beabsichtigt und auch zielführend, denn die Visionen für die Stadt Holzminden machen deutlich, welche Qualitäten in der Stadt ruhen und wie sie entwickelt werden können. Selbstverständlich fächert sich der Kanon an Möglichkeiten zunehmend auf, je weiter die Planung in der Zukunft liegt. Gleichwohl markiert das ISEK den Auftakt der Entwicklung und weist den beabsichtigten Weg in die fernere Zukunft.

ISEK als Vision

Trotz des visionären Charakters muss sich die Darstellung des ISEK's inhaltlich und strategisch an realistischen Zukunftsoptionen orientieren. Allzu optimistische Annahmen zur Wohnungsmarktentwicklung oder zu hohe Erwartungen an die Flächennachfrage seitens der gewerblichen Wirtschaft werden genau dann kontraproduktiv, wenn Entwicklungsaussagen im Sinne einer „Schönfärberei“ offensichtlich an den Realitäten vorbeigehen.

Realistische Einschätzung der Marktposition der Flächen

Zentrale Aufgabe des ISEK's ist es, neue Ideen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu definieren und in vorhandene und neue planerische Analysen und Aussagen zu integrieren. Dafür sind die Maßnahmen in eine zielgerichtete Reihenfolge zu bringen und Prioritäten zu setzen. Dies heißt insbesondere die Maßnahmen zu identifizieren, die den größten Wirkungsradius entfalten. In der Regel trifft dies auf diejenigen öffentlichen Maßnahmen zu, die umfassende private Investitionstätigkeiten nach sich ziehen. Dabei sind

Prioritäten setzen, um privates Engagement anzuregen

¹ Leipzig Charta, S. 2f

die öffentlichen Vorlagen für dieses private Engagement so zu gestalten, dass die Stadt insgesamt profitiert.

Mit der Zielsetzung, privates Engagement zu mobilisieren, wird nicht allein ein hoher Wirkungsradius erzielt. Sie entspricht auch den Kriterien, die regelmäßig in den Fördermodalitäten der Städtebauförderung verankert sind. Dies ist insoweit wichtig, als in Betracht zunehmend enger werdender finanzieller Spielräume der öffentlichen Hand davon ausgegangen werden muss, dass die Stadt Holzminden die erforderlichen Maßnahmen kaum alleine bewältigen kann. Es müssen also zwingend die Fördermöglichkeiten des Landes Niedersachsen in Betracht gezogen werden.

Zusammenspiel von Stadtentwicklung und Förderprogrammen

Da die Städtebauförderung darauf ausgerichtet ist, die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, muss der Fokus der Stadtentwicklung auf Wohnungswesen und gewerblich-wirtschaftlicher Entwicklung liegen². Hierfür ist es erforderlich, anhand demografischer, wohnungswirtschaftlicher und ökonomischer Faktoren zu ermitteln, mit welchen Wohnangeboten auf die sich verändernden Marktbedingungen reagiert werden kann und mit welchem Gewerbeflächenangebot der Arbeitsplatzstandort in Holzminden sich weiterentwickelt wird. Dabei spielt die Impulswirkung öffentlicher Maßnahmen für anschließende private Investitionen eine wesentliche Rolle.

Fokus Wohnen und Wirtschaft

Die große Herausforderung für das ISEK besteht also darin, eine klare und zukunftsweisende städtebauliche Strategie mit verbindlichen Handlungs- und Maßnahmenprioritäten auszuarbeiten, die auch für alternative Nutzungen und Vorgehensweisen offen ist. Sie muss gleichzeitig einen breiten, tragfähigen Konsens in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit erreichen. Diesen Aufgaben stellt sich das ISEK Holzminden 2025.

Klares und zukunftsweisendes Konzept

1.2 Methodik

Das ISEK für die Stadt Holzminden beinhaltet räumliche, gestalterische, soziodemografische und wirtschaftliche Aspekte der Stadtentwicklung. Ausgehend von der historischen Entwicklung und bestehenden Strukturen, aber auch auf der Basis von bereits heute erkennbaren zukünftigen Rahmenbedingungen, zeigt es die Chancen und Möglichkeiten für eine prosperierende Stadtentwicklung. Um dies zu erreichen, gilt es, den externen und fachlich geprägten Blick der Gutachter durch die Ortskenntnis und das Problembewusstsein der Bürgerinnen und Bürger sowie die von langjähriger Praxis geprägte Erfahrung der Stadtverwaltung und politischer Mandatsträger zu ergänzen. Das ISEK entstand deshalb auf der Grundlage einer problem- und aufgabenbezogenen Methodik der

² vgl. BauGB §171 a Abs. 3 Satz 1

Informationsbeschaffung, der Bewertung und der Konzeptentwicklung.

Dem fachlichen Zugang zur Stadt dienten zunächst mehrere umfangreiche Befahrungen im Stadtgebiet und den angrenzenden Räumen. Dabei konnten Eindrücke von der baulich-räumlichen Struktur der Stadt, den am Standort tätigen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben, der Infrastrukturausstattung, den prägenden Landschaftsräumen, aber auch von sozialen und räumlichen Disparitäten gewonnen werden. Die Eindrücke wurden fotografisch und kartografisch dokumentiert. Die Auseinandersetzung mit aktuellen Konzepten und Planungen der Stadt und mit Daten zur Bevölkerungsentwicklung rundete das Bild der heutigen Situation der Stadt ab.

Gutachterlicher Blick von außen

Dieser externe Blick auf Holzminden erfuhr wichtige Ergänzungen und Modifikationen durch Diskussionen mit Bürgerinnen und Bürgern. Die Bürgerinnen und Bürger wurden in drei Bürgerwerkstätten zunächst nach ihrer Problemwahrnehmung in der Stadt, anschließend nach ihren Erwartungen für die Stadtentwicklung befragt und schließlich in die Diskussion der räumlichen Schwerpunkte der Stadtentwicklung einbezogen. Dabei gaben besonders die thematisch differenzierten Arbeitsgruppen wichtige Impulse für die Konzeptentwicklung.

Innensicht durch umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine Diskussionsveranstaltung und mehrere Experteninterviews mit den am Standort tätigen Unternehmen brachten darüber hinaus vertiefte Einblicke in die Entwicklungsperspektiven der großen Standortteilnehmer, aber auch in die Erwartungen kleiner und mittlerer Unternehmen und der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK). Der Abstimmung mit der Verwaltung diente ein verwaltungsinterner Arbeitskreis, in dem insbesondere die strategische Haltung des ISEKs mit den wichtigsten Stellen der Stadtverwaltung koordiniert werden konnte. Schließlich wurden die Ratsfraktionen und der Ausschuss für Bauen und Umwelt über den Projektfortschritt informiert.

Zusammenarbeit mit der örtlichen Wirtschaft, der Verwaltung und der Politik

Die Ergebnisse der fachlichen Bestandsaufnahme und den Inputs aus Öffentlichkeit, Wirtschaft, Verwaltung und Politik wurden in einer knappen Analyse zusammengefasst. Sie bilden die Grundlage für die Formulierung gesamtstädtischer und sektoraler Ziele. Daraus konnten schließlich die drei wesentlichen Bausteine des ISEKs entwickelt werden: fünf Handlungsfelder der Stadtentwicklung, das Gesamtkonzept mit seinen räumlichen und strategischen Aussagen und exemplarische räumliche Schwerpunkte. Die Handlungsfelder beschreiben die Themen, denen sich die kommunale Politik in den kommenden Jahren annehmen muss, um die Entwicklung Holzmindens im Sinne des ISEK zu lenken. Dabei betreffen die Handlungsfelder „Arbeit und Bildung“, „Familienstadt“, Einkaufen und Erleben“ sowie „Erholung und Kultur“ Themen mit deutlichen räumlichen und strukturellen Bezügen, während das Handlungsfeld „Ge-

Bausteine des ISEK: Fünf Handlungsfelder, Gesamtkonzept, räumliche Schwerpunkte

meinsam im Weserbergland“ eher strategische Dimensionen einnimmt. Alle Handlungsfelder betreffen Querschnittsaufgaben für Politik und Verwaltung, richten sich jedoch gleichermaßen an die Bürgerinnen und Bürger und die lokale Wirtschaft.

Das Gesamtkonzept führt die strategischen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft, Flächenbedarfe – sowie die Potenziale Holzmindens in einem ganzheitlichen räumlich-strukturellen Bild zusammen. Dabei nutzt das Konzept besonders die im Bestand liegenden Entwicklungsoptionen durch Weiterentwicklung, Nachverdichtung sowie Konversion. Es stellt weiterhin die strategische Perspektive des ISEK anhand von Flächenausweisungen und Infrastrukturen dar, die im Laufe der kommenden 15 Jahre realisiert werden können. Das räumliche Bild Holzmindens wird ergänzt durch das Handlungskonzept mit einer Priorisierung der Einzelmaßnahmen und Hinweisen auf Instrumente und Akteursschaft der Umsetzung.

*Gesamtkonzept bündelt
Rahmenbedingungen*

Die räumlichen Schwerpunkte spiegeln neben den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse besonders die bei den Bürgerwerkstätten geäußerten Anregungen für die räumliche Entwicklung der Stadt wider. Sie lenken den Fokus der räumlichen Entwicklung auf die Aufgaben, denen eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung zukommt. So soll auch sichergestellt werden, dass mit einem effizienten Einsatz begrenzter öffentlicher und privater Ressourcen möglichst nachhaltige Verbesserungen des räumlichen Erscheinungsbilds und der Lebensbedingungen in Holzminden erreicht werden. Die räumlichen Schwerpunkte werden durch Testentwürfe konkretisiert und visualisiert.

Räumliche Entwicklung

Um der Bedeutung des ISEKs als strategisches Instrument gerecht zu werden, schließt das Konzept mit Ausblicken auf die nun notwendige Kontinuität seiner Umsetzung. Die Stadt Holzminden verfügt damit über eine abgestimmte Grundlage ihrer Entwicklungsperspektiven, mit der sie in den kommenden Jahren räumliche Akzente setzen und sich strategisch positionieren kann.

2 Charakteristik der Stadt Holzminden

2.1 Kurzportrait

Die Stadt Holzminden liegt im zentralen Weserbergland am Fuß des Sollings und am östlichen Ufer der Weser, die das Stadtgebiet von Südwesten nach Nordosten durchfließt. Lediglich wenige Hektar des Stadtgebiets liegen der Kernstadt gegenüber auf dem westlichen Weserufer. Die Weser bildet in Holzminden, wie fast überall im Weserbergland, die Landesgrenze zwischen Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Hannover, die Landeshauptstadt Niedersachsens, ist ca. 80 km entfernt. Holzminden ist Kreisstadt des Kreises Holzminden und gehört mit dem Kreis der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg an. Das Stadtgebiet umfasst mit ca. 88 qkm knapp 13 % der Kreisfläche. Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 ist Holzminden als Mittelzentrum dargestellt.

Kurzportrait

Durch das Stadtgebiet fließt, von Südosten kommend, die der Stadt den Namen gebende Holzminde. Östlich der Innenstadt erhält sie Zufluss von der Dürren Holzminde, die zusammen mit dem Hasselbach das zweite markante Bachtal im Stadtgebiet prägt. Die mit ihren Nebenflüssen vereinte Holzminde mündet südwestlich der Altstadt in die Weser.

Abbildung 1 Holzminden, Kernstadt von Westen



Quelle: Hoelscher/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

An das Stadtgebiet grenzen

- die Samtgemeinde Bevern mit dem Flecken Bevern
- der nordrhein-westfälische Kreis Höxter mit der Kreisstadt Höxter und den Ortschaften Stahle und Lühtringen
- die Samtgemeinde Boffzen mit der Gemeinde Derental
- der Landkreis Northeim
- und mehrere gemeindefreie Gebiete.

Die Stadt Holzminden selbst setzt sich seit der Eingemeindung der Sollingorte im Zuge der Gebietsreform 1973 aus folgenden Ortsteilen zusammen:

- Holzminden (Kernstadt)
- Allersheim
- Neuhaus im Solling
- Silberborn
- Fohlenplacken
- Mühlenberg

In Holzminden insgesamt leben aktuell (Stand November 2010) 20.254 Einwohner. Mit einer Bevölkerungsdichte von 229 Einwohnern je qkm ist die Stadt Holzminden die flächengrößte und einwohnerstärkste Stadt und Wohnort für ca. 27% der Einwohner im Landkreis. Die Ortsteile sind im Vergleich zur Kernstadt (gemeinsam mit Allersheim) relativ klein: in Neuhaus im Solling leben aktuell 1.264, in Silberborn 668 und in Mühlenberg 88 Einwohner.

Holzminden liegt im Einzugsbereich der Bundesautobahnen A 2, A 7, A 30, A 33 und der A 44. Wichtige Verkehrsachsen im Stadtgebiet sind die Bundesstraße 64 als Zubringer zur A 33 und zur A 7, die B 83 nach Kassel und die B 497. Die Oberzentren Hannover, Bielefeld, Paderborn, Kassel und Göttingen liegen bis zu 80 km entfernt.

Erreichbarkeit für den Individualverkehr

Die schienengebundene Erschließung der Stadt Holzminden erfolgt über die Regionalbahn 84 „Egge-Bahn“ des privaten Anbieters NordWestBahn auf der Strecke Paderborn-Ottbergen-Holzminden und die Regionalbahnen der DB Regio auf der Strecke Holzminden-Bad Harzburg. Für den ÖPNV gelten im Landkreis Holzminden die Bestimmungen des Verkehrsverbunds Süd-Niedersachsen (VSN). Die zehn regionalen Buslinien werden von der Regionalbus Braunschweig GmbH (RBB) eingesetzt. Der Stadtbusverkehr mit den Linien 501 und 502 bedient rund 40 Haltestellen innerhalb der Kernstadt. Die Weser wird als Bundeswasserstraße überwiegend für die Personenschifffahrt genutzt. In Holzminden befindet sich ein Anleger für Fahrgastschiffe der Flotte Weser.

Schiene, Bus und Bundeswasserstraße Weser

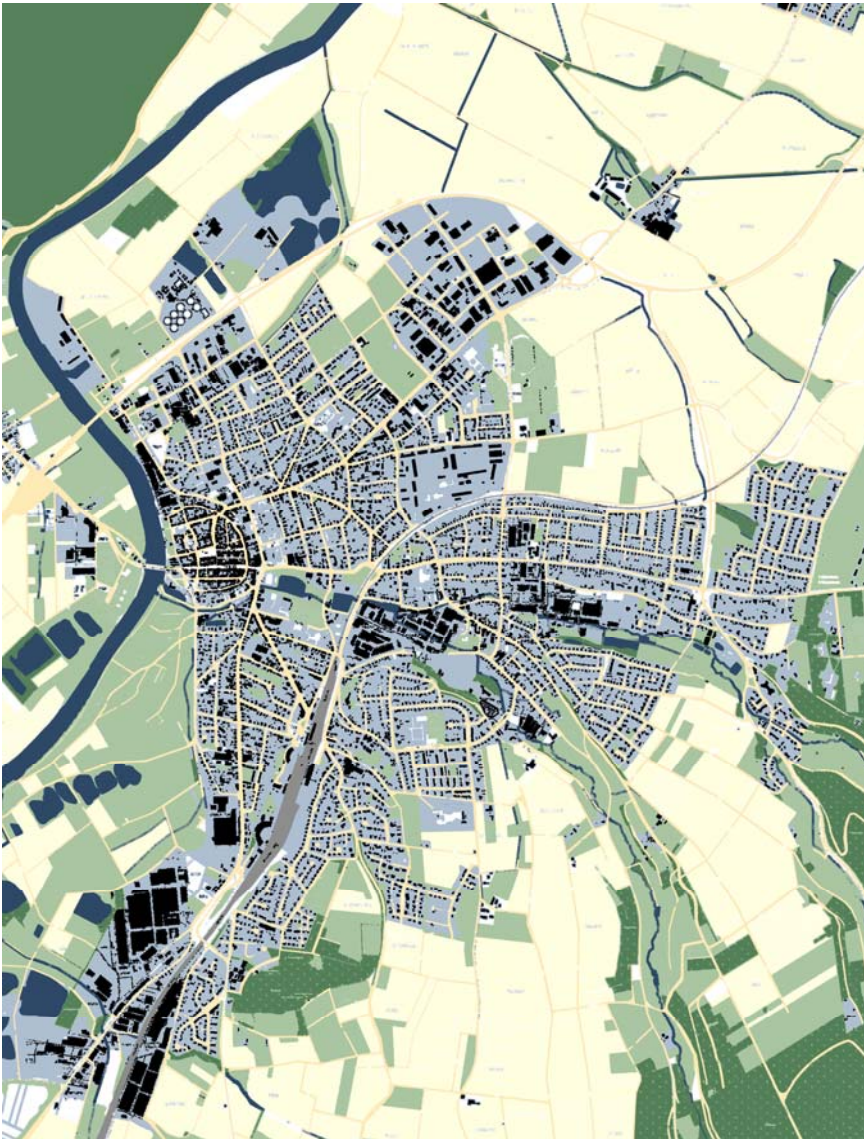
Zu den traditionellen Wirtschaftszweigen der Stadt gehörten einst die Verarbeitung von Holz und Sollingsandstein. Heute dominiert dagegen die Duft- und Geschmacksstoffindustrie. Holzminden ist Standort der Symrise AG, die aus der Fusion zweier Holzmindener Gründerfirmen hervorging. Sie ist heute eines der weltweit führenden Unternehmen der Duft- und Geschmacksstoffherstellung. Die Stiebel Eltron GmbH & Co. KG, Marktführer bei Wärmepumpen und Hersteller von Elektro-, Warmwasser- und Heizgeräten, hat ihren Stammsitz und ihr Hauptwerk in Holzminden. Schließlich sind mit der Müller+Müller-Joh. GmbH & Co. KG und der O-I Glasspack GmbH & Co. KG zwei international tätige Unternehmen der Spezialglasindustrie in Holzminden ansässig. Eine Vielzahl kleiner und mittlerer Handwerks- und Gewerbebetriebe und Einzelhandelsunternehmen ergänzt die lokale Wirtschaftsstruktur.

Wirtschaftszweige

Neben ihrer Bedeutung als Industriestandort wird Holzminden durch eine lange Tradition als Garnisonsstadt geprägt. Seit dem frühen 20. Jahrhundert ist die Stadt Standort von Pioniereinheiten, die die Lage an der Weser nutzen. Sie wurden in den vergangenen Jahren im Zuge der Umstrukturierungen der Bundeswehr mehrfach neu organisiert. Die Medem-Kaserne östlich der Innenstadt, ein großer Wasserübungsplatz an der Weser und ein Übungsplatz an der Alten Einbecker Straße sind heute die größten Bundeswehr-Liegenschaften in der Stadt.

Garnisonsstadt Holzminden

Abbildung 2 Stadtstruktur Holzminden



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Neben den vielfältigen Bildungseinrichtungen ist in Holzminden die Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) ansässig. Hier werden Gebäudetechnik, Baumanagement, Immobilienwirtschaft und -management, Soziale Arbeit sowie Wirtschaftsingenieurwesen Infrastruktur als Bachelor-Studiengänge, Bau- und Immobilienmanagement, Materialwissenschaften in Bau und Restaurierung, Planen und Bauen sowie Soziale Arbeit als Masterstudiengänge angeboten.

Bildung

Holzminden liegt inmitten einer der abwechslungsreichsten Urlaubsregionen des Weserberglands, die mit dem Europaradwanderweg R 1 und dem Weser-Radweg erkundet werden kann. Eine besondere touristische Attraktion in Holzminden ist, in Anlehnung an die in der Stadt ansässige Duft- und Geschmacksstoffindustrie, der „duftende Stadtrundgang“.

Tourismus

2.2 Kurzer Historischer Aufriss

Holzminden wurde im Jahre 832 erstmals namentlich erwähnt. Ihren Namen verdankt die Stadt dem Bachlauf der Holzminde. Die planmäßige Anlage der Stadt mit dem zentralen Marktplatz ist noch heute in der Stadtstruktur gut ablesbar. Die Stadtrechte wurden Holzminden im Jahre 1245 verliehen.

Altstadt

1640 wurde die Stadt von kaiserlichen Truppen zerstört und niedergebrannt, der Wiederaufbau der Stadt erfolgte jedoch zögernd. Basierend auf einer zielgerichteten baulichen und wirtschaftlichen Förderung wie der Gründung eines Eisenwerks erfolgte Mitte des 18. Jahrhunderts ein wirtschaftlicher Aufschwung. Die Weserbrücke zwischen Holzminden und Stahle entstand um 1844. Im Jahre 1865 erhielt Holzminden einen Bahnanschluss an die Strecke Braunschweig/-Kreiensen, der in den Folgejahren Richtung Höxter verlängert und an das preußische Bahnnetz angeschlossen wurde. Die Bahnstrecke verband jetzt Berlin mit Köln und wurde später zur Hauptstrecke Berlin/ Aachen. Zwei große Lokschuppen sowie ein Bahnhofsempfangs- und ein Bahnbeamten-Übernachtungsgebäude zeugen noch heute von der Bedeutung Holzmindens im Bahnnetz. Mit dem Bau der Hafenbahn im Jahre 1904 konnte die Verbindung vom Hafen zur Bahnstrecke Altenbeken-Kreiensen hergestellt werden.

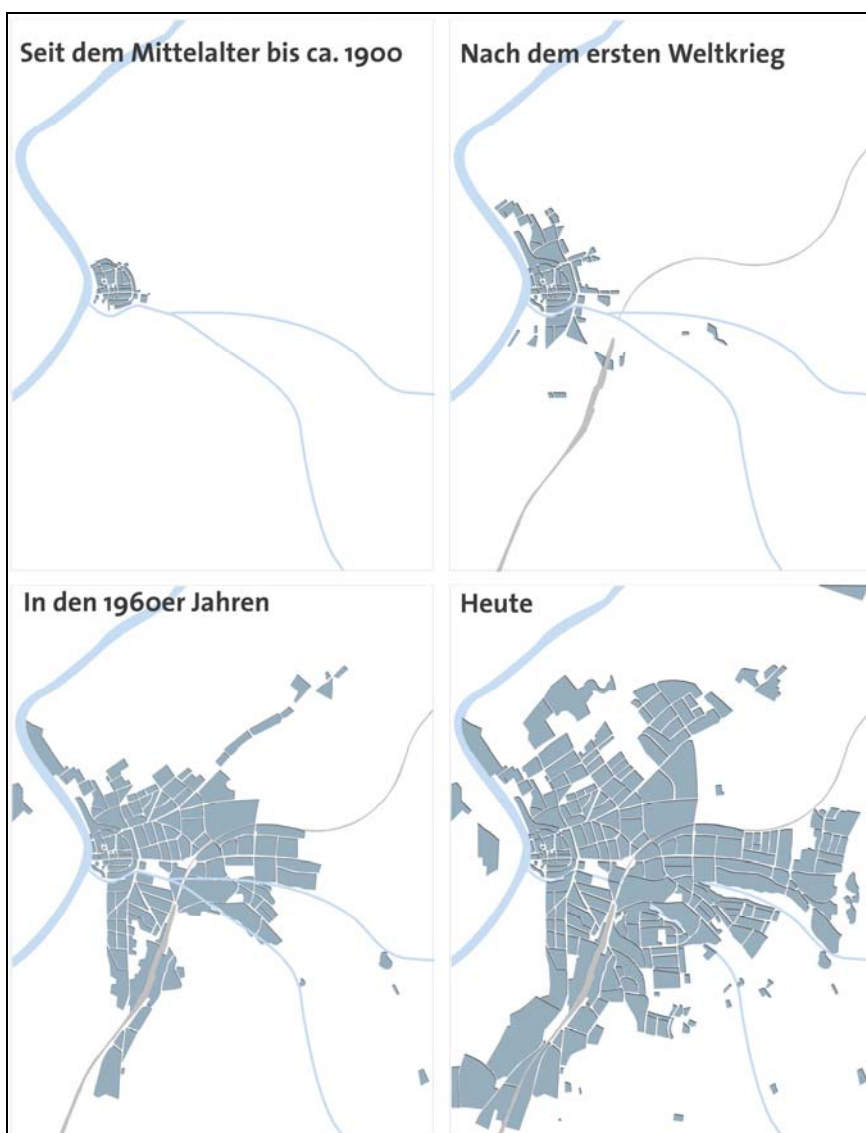
Im Kontext der industriellen Revolution wuchs die Stadt weit über die Altstadtgrenzen hinaus. Entlang der wichtigen Verkehrs- und Gewässerachsen entstanden zahlreiche Betriebe. An der „Dürren Holzminde“ entstand das Werksgelände der Firma Dragoco, heute Symrise Werk Solling und im Bereich des Zusammenflusses „Dürre Holzminde“ mit der Holzminde die Firma Haarmann & Reimer, heute Symrise Werk Weser. 1922 erfolgte die Eingemeindung der Ortschaft Altendorf. Bei einem stetigen Bevölkerungszuwachs wurde

Expansion der Stadt

1955 eine Einwohnerzahl von ca. 24.700 Einwohnern registriert. In der Folge dehnte sich die Stadt immer weiter entlang der Bahnstrecke Altenbeken-Kreiensen, der Haupteinfallsstraßen und Flüsse aus. Neben zahlreichen kleineren Unternehmen hat hier auch die Stiebel Eltron GmbH & Co. KG ihren Hauptsitz.

Im 2. Weltkrieg blieb die Stadt weitgehend von Zerstörungen bewahrt, das historische Stadtbild der Altstadt blieb erhalten. Veränderungen gab es jedoch durch die Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt; im Jahre 2000 wurde mit der Oberen Straße der Bau der Fußgängerzone abgeschlossen.

Abbildung 3 Historische Entwicklung Holzminden



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.3 Holzminden heute – eine kurze Analyse

Stadt und Region

Der niedersächsische Teil des Weserberglands hat innerhalb der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Wolfsburg-Göttingen mit der Regionalen Entwicklungskooperation (REK) Weserbergland plus erfolgreiche Strukturen der regionalen Zusammenarbeit etabliert. Der Kreis Holzminden wirkt mit den nördlich angrenzenden Landkreisen Hameln-Pyrmont, Schaumburg und Nienburg in der REK Weserbergland plus als Partner an der Gestaltung der Region mit. Im Regionalen Entwicklungskonzept 2007-2013 stehen dabei drei Handlungsfelder der regionalen Strukturentwicklung im Vordergrund: Gesundheitsregion, Energieregion und Ländliche Strukturen. Sie werden durch die Querschnittsthemen Innovation, Kooperation, Qualifizierung, Demografie und Regionalmarketing ergänzt.

Zusammenarbeit in der Regionalen Entwicklungskooperation Weserbergland plus

Abbildung 4 Holzminden und seine Nachbarn



Quelle: google earth

Daraus leitet die REK weitergehende Fragestellungen ab, die in Modellprojekten zur regionalen Planungs Kooperation und regional abgestimmten Siedlungsentwicklung vertieft werden. Inzwischen sind weitere Initiativen aus der REK hervorgegangen, die sich einzelnen für die Regionalentwicklung bedeutenden Aspekten widmen, so die Weserbergland AG als ein Zusammenschluss der vier Landkreise mit ca. 30 wichtigen Unternehmen zur Stärkung des Wirtschaftsraums Weserbergland.

Schwierig für Holzminden ist jedoch der räumliche Einzugsbereich der REK Weserbergland plus, der sich auf den niedersächsischen Teil des Weserberglands beschränkt. Die nordrhein-westfälischen Nachbarn der Stadt, die Stadt und der Kreis Höxter, die wesentliche Aspekte der strategischen und räumlichen Entwicklung Holzmindens durch eigene Verwaltungsentscheidungen beeinflussen können, gehören ihr nicht an. Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass die Landesgrenze für funktionsräumliche Kooperationen keine überzeugende Abgrenzung begründen kann.

Weitergehende Kooperationen

Für die Abstimmung mit den unmittelbaren Nachbarn Holzmindens bedarf es also weiter gehender Formate der Kooperation. So kooperiert Holzminden über die Solling-Ortschaften seit einigen Jahren im Rahmen von LEADER+ mit den benachbarten Samtgemeinden. Das gemeinsam erarbeitete Regionale Entwicklungskonzept VoglerRegion im Weserbergland³ hat u. a. die Verbesserung regionaler Wertschöpfungsketten und die touristische Entwicklung zum Ziel. Für die gemeinsame Tourismus-Entwicklung haben die Gemeinden der Solling-Vogler-Region kürzlich eine Interkommunale Zusammenarbeit (IKZ) begründet. Darüber hinaus besteht mit dem Weserbergland Tourismus e.V. eine etablierte Kooperation von über 70 meist kommunalen Mitgliedern aus Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Hessen.

Eine neue Qualität der interkommunalen Zusammenarbeit begründet schließlich die im Frühjahr 2011 von den Räten der Städte Holzminden und Höxter beschlossene Absichtserklärung zur Prüfung von neuen Kooperationsmöglichkeiten der beiden Städte. Sie eröffnet vielfältige Chancen zur inhaltlichen Ausgestaltung, darunter stadtentwicklungsrelevanter Themen wie Wirtschaftsentwicklung, den Betrieb kommunaler Infrastrukturen, Kulturangebote und die Abstimmung kommunaler Entwicklungsabsichten. Sie müssen in den kommenden Jahren von beiden Partnern aktiv gestaltet werden und Eingang in die Verwaltungspraxis finden.

Zusammenarbeit mit Höxter

Chancen:

- Etablierte regionale Zusammenarbeit mit den Landkreisen des REK Weserbergland plus
- Zukunftsrelevante Handlungsfelder der regionalen Kooperation
- Touristische Kooperationen mit nahen und entfernter liegenden Nachbarräumen
- Absichtserklärung zur Kooperation mit der Stadt Höxter als Grundlage gemeinsamer Entscheidungen
- Umfangreiche funktionsräumliche Verflechtungen mit Höxter

³ vgl. LAG VoglerRegion im Weserbergland (Hrsg.): VoglerRegion im Weserbergland. Regionales Entwicklungskonzept. Holzminden/Hannover 2007

Probleme:

- Eingeschränkter Einzugsbereich bestehender regionaler Initiativen und Organisationen

Wirtschaft

Holzminden hat mit 500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner die beste Arbeitsplatzzentralität ganz Niedersachsens. Das liegt zum einen an den vier größten in Holzminden ansässigen und international tätigen Unternehmen, der Symrise AG sowie Stiebel Eltron GmbH & Co. KG, Müller+Müller und O-I Glasspack. Gemeinsam mit ihren hier ansässigen Tochterunternehmen geben sie ca. 4.100 Menschen in der Stadt Arbeit. Andererseits ist der Wirtschaftsstandort Holzminden geprägt von einer Vielzahl kleiner und mittlerer Unternehmen, die mit einigen Ausnahmen nur im räumlichen Umfeld der Landkreise Holzminden und Höxter sowie in den angrenzenden Räumen tätig sind. Sie beschäftigen in der Summe ca. 6.000 Menschen.

Hohe Arbeitsplatzzentralität

Abbildung 5 Großunternehmen in Holzminden: Symrise AG, Stiebel-Eltron GmbH & Co. KG



Quellen: www.symrise.com; www.stiebel-eltron.de

Derzeit sind alle Anschlussstellen des BAB-Netzes und die nächsten Bahnhöfe des DB-Fernbahnnetzes von Holzminden aus mindestens eine Stunde weit entfernt. Besonders die Verbindung in die Landeshauptstadt Hannover wird von den am Standort tätigen Unternehmen als problematisch wahrgenommen. Derzeit kann Hannover mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) nur über teilweise schlecht ausgebaute Bundesstraßen, per Bahn nur mit mindestens einer Umsteigerelation erreicht werden. Das regionale Straßennetz ist für Berufspendler hinreichend gut ausgebaut, während das regionale Busliniennetz bereits für Entfernungen über 25km lange Fahr- und Taktzeiten aufweist. Für die kleineren Unternehmen kann die periphere Lage Holzmindens zwar als Schutz vor überregionalen Konkurrenzen interpretiert werden. Für die großen Unternehmen ist sie jedoch häufig mit Schwierigkeiten bei der Anwerbung qualifizierter Mitarbeiter verbunden.

Anbindung

Derzeit kann die Stadt Holzminden in den vier planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten, besonders im nordöstlich der Innen-

Flächenpotenziale

stadt gelegenen Standort Bülte, insgesamt noch etwa 5 ha erschlossenes Bauland anbieten. Diese Flächen sind jedoch durch viele großflächige Einzelhandelsangebote an der Bülte und eine zweckorientierte Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen in allen Gewerbegebieten für Unternehmen, die ein attraktives räumliches Umfeld suchen, wenig interessant. Synergien zwischen ähnlichen Betrieben, innovative Cluster oder ein branchenspezifisches Image werden deshalb hier kaum entstehen können. Ein weiteres mögliches Gewerbegebiet östlich der Liebigstraße, Bülte II mit knapp 80 ha Fläche, ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Darüber hinaus haben die beiden größten Unternehmen in Holzminden in den letzten Jahren Flächenreserven im Umfeld ihrer Standorte gebildet, die ihnen Handlungsspielräume zur räumlichen Entwicklung eröffnen.

Hinsichtlich der weichen Standortfaktoren profitieren die in der Stadt tätigen Unternehmen von der landschaftsräumlichen und städtebaulichen Qualität Holzmindens sowie von umfangreichen Freizeit-, Bildungs- und Kulturangeboten. Auch die für eine Integration von Wirtschafts- und Stadtentwicklung und für ein zukunftsorientiertes Profil der Stadt unerlässliche Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und örtlichen Unternehmen kann als fruchtbar und ergebnisorientiert bezeichnet werden.

Weiche Standortfaktoren

Chancen:

- Herausragende Arbeitsplatzzentralität
- Vier große und international tätige Unternehmen am Standort Holzminden
- Begrenzter regionaler Wirtschaftsraum für kleine und mittlere Unternehmen
- Kurzfristig verfügbare Flächenreserven der Stadt und der großen Unternehmen
- Attraktive weiche Standortfaktoren

Probleme:

- Konjunkturelle Abhängigkeit von den großen Unternehmen
- Schwierige MIV- und ÖPNV-Verbindungen über die Grenzen des Weserberglands hinaus
- Für die Adressbildung wenig attraktive Gewerbegebiete

Bildung

Stärker als andere Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge sind Bildungseinrichtungen von der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Derzeit gibt es in Holzminden zehn Kindergärten, davon je einen in Silberborn und Neuhaus am Solling, und vier Grundschulen, davon eine in Neuhaus. Besonders die Grundschule in Neuhaus muss schon bald mit erheblichen Auslastungsproblemen rechnen. Mit je einer Haupt- und Realschule und einem Gymnasium kann Holzminden an den Standorten Wilhelmstraße und Liebigstraße alle weiter-

Bildungseinrichtungen

führenden Schulen in der Kernstadt anbieten. Sie werden durch zwei Förderschulen, ein privates Gymnasium mit international gutem Ruf und die Berufsbildenden Schulen Holzminden ergänzt. Hier werden junge Menschen in ca. 50 Ausbildungsberufen und unterschiedlichen Qualifikationswegen ausgebildet. Für einige Ausbildungsberufe besteht eine enge Kooperation mit örtlichen Unternehmen. Weitere Bildungsangebote halten schließlich die Kreisvolkshochschule und die Musikschule Holzminden e.V. bereit.

Abbildung 6 Bildungsangebote: Berufsbildende Schulen, HAWK



Quellen: www.bbs-holzminden.de; www.idw-online.de

Auch die Abteilung Holzminden der Hochschule für Angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) ist ein wichtiger Baustein der Bildungsangebote in Holzminden. Die Hochschule hat nach existentiellen Problemen in den vergangenen Jahren das Profil ihrer am Standort Holzminden angebotenen Studiengänge geschärft und sich gemeinsam mit der Stiebel Eltron GmbH & Co. KG besonders auf dem Feld der Technischen Gebäudeausrüstung einen Namen gemacht. Sie bietet heute mit den BA-Studiengängen Immobilienmanagement und Soziale Arbeit zwei bundesweit stark nachgefragte, daneben mehrere spezialisierte Studiengänge aus den Bauwissenschaften, an. Diese werden besonders von Studierenden aus der Region nachgefragt. Derzeit arbeitet die HAWK an weiteren, besonders auf die Herausforderungen des regionalen Wirtschaftsraums zugeschnittenen Studiengängen, die das Profil der Hochschule abrunden sollen.

Neue Studienangebote an der HAWK

Chancen:

- Durch alle Schulformen reichende Bildungsangebote
- Umfangreiche Möglichkeiten zur beruflichen Ausbildung
- Innovative und regional engagierte Hochschule
- Bildungszusammenarbeit HAWK – Stiebel Eltron GmbH & Co. KG

Probleme:

- Innerstädtischer Standort Campe-Gymnasium war lange Zeit in der Diskussion, scheint aber mittlerweile gesichert

Wohnen

Als Wohnstandort ist Holzminden eine kompakte Stadt: Ca. 90 % der Einwohner wohnen in der Kernstadt, der Rest in den Solling-

Kompakte Stadt

Ortschaften. Die Kernstadt selbst ist um die historische Altstadt herum konzentrisch, entlang der wichtigen regionalen Verkehrsverbindungen radial entwickelt, so dass selbst die periphersten Wohngebiete nicht weiter als ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt sind.

Die Wohnquartiere der Stadt unterscheiden sich heute durch sehr unterschiedliche Standards und Qualitäten. So ist die Altstadt durch sehr kleinteilige Parzellen und Gebäude, eine hohe bauliche Dichte und häufig kleine Wohnungen geprägt. Obwohl viele Altstadt Häuser in den letzten Jahren saniert worden sind, ist besonders in den Nebenstraßen der Altstadt stellenweise Sanierungsstau an Wohngebäuden erkennbar. Unabhängig von individuellen Gründen der Einzeleigentümer nicht in ihre Immobilien zu investieren, deuten ausbleibende Sanierungsinvestitionen darauf hin, dass die Renditeerwartungen das voraussichtliche Investitionsvolumen nicht rechtfertigen: Altstadtimmobilien sind zurzeit wirtschaftlich nicht rentabel genug. Dazu trägt auch das grundsätzlich sehr niedrige Miet- und Kaufpreisniveau für Immobilien bei. Andererseits besteht offensichtlich ein Bedarf an hochwertigen modernen Wohnungen, wie die Angebote im ehemaligen Offizierskasino und in den oberen Geschossen des Kaufhauses Schwager belegen.

Unterschiedliche Standards von Wohnlagen

Abbildung 7 Wohnquartiere in der Kernstadt: Altstadt, Ostviertel



Quelle: Hoelscher/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Mit Ausnahme weniger geschlossener Straßenräume am Altstadt-rand sind die innenstadtnahen Quartiere fast durchgehend mit bis zu dreigeschossigen freistehenden Wohnhäusern auf großen Grundstücken bebaut. Die meisten Häuser werden von weniger als fünf Parteien bewohnt. Lediglich in den Quartieren beiderseits der Allersheimer Straße und an der Von-Langen-Allee wurde in größerem Umfang Geschosswohnungsbau errichtet. In diesen Quartieren deuten Leerstände auf ein inzwischen über die Nachfrage hinaus gehendes Mietwohnungsangebot im einfachen Geschosswohnungsbau hin. Grundsätzlich stehen die innenstadtnahen Quartiere für die städtebaulichen Konzepte ihrer Entstehungszeit – von der gartenstadtähnlichen Pestalozzi-Siedlung am Jugendgarten bis zur EXPO-Siedlung Brombeerweg. Von wenigen Wohnhäusern im Umfeld der Teiche und einigen interessanten Neubauten der letzten 25 Jahre abgesehen, sind die meisten Gebäude architektonisch einfach

Standards der innenstadtnahen Quartiere

und hinsichtlich ihrer energetischen Standards sanierungsbedürftig. Besonders die homogenen Quartiere der 1930-er Jahre werden jedoch zurzeit individuell saniert. Die Hofanlage Brombeerweg und die Passivhäuser am Lupinenweg stehen auch für die zunehmende Bedeutung energieeffizienter Gebäudekonzepte.

Grundsätzlich kann die Freiraumversorgung in den Holzmindener Quartieren als gut bezeichnet werden, da die meisten Wohngebäude große private Grundstücke nutzen können. In der Kernstadt weisen einige Quartiere darüber hinaus eine besondere Lagequalität auf. So verfügen die Wohnhäuser östlich der Einbecker Straße, südlich der Schneckenbergstraße und am Stadtpark über eine attraktive Lage oberhalb der Stadt. Auch die Lage an den Tälern der Holzminde und der Dürren Holzminde gelten als landschaftlich besonders attraktiv. In der herausragenden Lage der Stadt, direkt am Weserufer, kommt dem Wohnen jedoch bisher fast keine Bedeutung zu. Besonders schwierig ist die Perspektive der Solling-Ortschaften: Trotz ihrer landschaftlichen Attraktivität können Immobilien in Neuhaus und Silberborn nur noch schwer vermietet oder verkauft werden.

Gute Freiraumversorgung und teilweise besondere Lagequalitäten

Chancen:

- Kompakte, um die historische Altstadt herum organisierte Stadt
- Günstiges Immobilienpreisniveau
- Überwiegend freistehende Häuser auf großen Grundstücken
- Unterschiedliche Qualitäten und Angebote in den einzelnen Quartieren
- Einzelne stadträumlich und architektonisch attraktive Ensembles und Gebäude

Probleme:

- Sanierungsrückstau bei Bestandsimmobilien
- Gesättigter Wohnungsmarkt, besonders im Geschosswohnungsbau
- Einfache und wenig auffällige Architektur
- Kaum Marktperspektiven in den Solling-Orten

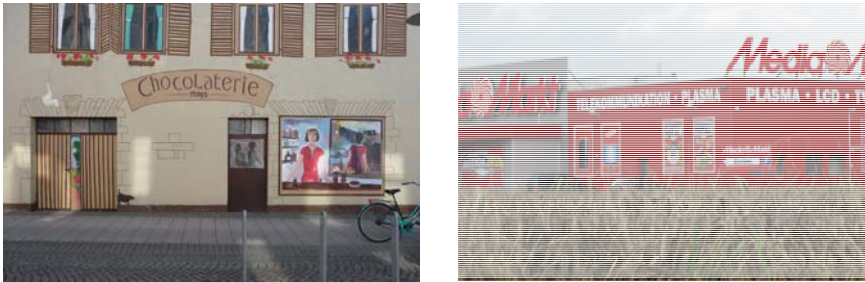
Einkaufen und Gastronomie

Holzminden ist gemeinsam mit Höxter der wichtigste und attraktivste Einzelhandelsstandort in einem Umkreis von ca. 20 km. Im Marktgebiet leben ca. 190.000 Menschen, 75.000 davon in der Stadt und im Nahmarktgebiet. Die Stadt bietet gute Möglichkeiten, Güter aller Bedarfsstufen räumlich konzentriert zu erwerben, steht dabei jedoch in manchen Angebotsgruppen in Konkurrenz zur Nachbarstadt Höxter. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Einzelhandels können im Vergleich mit ähnlichen niedersächsischen Städten wegen großer Kaufkraft, hoher Umsätze und hoher Zentralität

Attraktiver Einzelhandelsstandort

als grundsätzlich gut bezeichnet werden⁴. Seit 2004 bildet das von der CIMA GmbH erarbeitete Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Holzminden die Grundlage der kommunalen Planung und Genehmigungspraxis.

Abbildung 8 Einkaufslagen: Altstadt, Bülte



Quelle: Hoelscher/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Holzmindens Einzelhandel konzentriert sich räumlich auf zwei dominante Lagen: Einerseits die historische Altstadt mit ihrer kleinteiligen Parzellen- und Baustruktur, die von wenigen Ausnahmen abgesehen kaum Möglichkeiten für die Integration größerer Einzelhandelseinrichtungen bietet. Hier sind zurzeit ca. 35 % der Verkaufsflächen konzentriert, auf denen überwiegend höherwertige Waren angeboten werden. Die Kunden der Geschäfte in der Altstadt kommen überwiegend aus der Stadt selbst. Andererseits konzentriert das Gewerbegebiet Bülte am nördlichen Rand der Kernstadt großflächige Einzelhandelsangebote und Anbieter in den meisten Sortimentsgruppen⁵. Die in der Bülte ansässigen Unternehmen sind besonders für Kunden aus der Region wichtige Einkaufsziele. Ergänzend zu den Einzelhandelslagen historische Altstadt und Bülte existieren Nahversorgungsangebote in den peripheren Lagen der Kernstadt, in Neuhaus und in Silberborn – sie decken lediglich den täglichen Bedarf. Dabei muss die wirtschaftliche Perspektive der Einzelhandelsangebote in den Solling-Ortschaften grundsätzlich als problematisch bezeichnet werden.

Zwei dominante Einzelhandelslagen

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2004 macht deutlich, dass trotz grundsätzlich guter Marktindikatoren die Flächenproduktivität des Einzelhandels in Holzminden schlechter entwickelt ist als in vergleichbaren Mittelzentren⁶. Zugleich sind einige Sortimentsgruppen, beispielsweise Bekleidung, in der Innenstadt nicht genug vertreten, andere wichtige Angebote wie Elektro/Unterhaltung gar nicht mehr. Die Altstadt erreicht deshalb trotz ihres das Einkaufserlebnis stimulierenden überaus attraktiven Stadtbilds und trotz der Konzentration gastronomischer Einrichtungen nicht den notwendi-

Defizite der Einzelhandelsstruktur

⁴ vgl. CIMA GmbH „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Holzminden“; Lübeck 2004, S. 54 ff

⁵ vgl. ebenda, S. 43 ff

⁶ vgl. ebenda, S. 54 ff

gen Anteil am gesamten Einzelhandelsumsatz der Stadt. Die gastronomischen Angebote, besonders die Übernachtungsangebote, bedürfen einer Verbesserung.

Chancen:

- Hohe Kaufkraft, hohe Umsätze und hohe regionale Zentralität
- Räumlich attraktive Einzelhandelslagen in der Altstadt
- Nahversorgung im Lebensmittel-Einzelhandel fast überall gesichert

Probleme:

- Regionale Konkurrenz mit Höxter
- Ungünstige Ladengrößen, Leerstände und Sortimentslücken in der Altstadt
- Unzureichende Hotel- und Gastronomieangebote
- Kaum Perspektiven für Angebote in den Solling-Ortschaften
- Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht mehr aktuell

Kultur

Dass die kulturellen Angebote Holzmindens nicht mit denen der benachbarten Großstädte konkurrieren können, ist angesichts der Größe der Stadt selbstverständlich. Dennoch: Die kulturellen Angebote der Stadt sind mit Konzerten, Ausstellungen und Kunstprojekten im öffentlichen Raum Ausdruck lebendiger kultureller Aktivitäten. Die die Region prägenden historischen Bauwerke – Schlösser, Gärten, Klöster, Kirchen und Bürgerhäuser – faszinieren Besucher, die Holzminden und die umliegenden Städte und Dörfer kennenlernen möchten. Für Touristen interessant und für Bürger identitätsstiftend ist dabei die baukulturelle Qualität der historischen Altstadt. Das Stadtmuseum als Ort der historischen Selbstvergewisserung der Stadt wurde jedoch vor einigen Jahren geschlossen.

Lebendige kulturelle Aktivitäten

Die renommierteste Kulturveranstaltung in Holzminden ist das Internationale Straßentheaterfestival, dessen renommierter Preis den Namen der Stadt im Kreis der Straßentheaterszene bekannt gemacht hat. Es zieht im zweijährigen Turnus mehrere Zehntausend Besucher in die Stadt und schenkt der Stadt einige Tage des kreativen Ausnahmezustands.

Straßentheaterfestival

Abbildung 9 Kultur: Internationales Straßentheaterfestival



Quelle: Flickr, Der Holzmindener

Ergänzend zu kommunalen Kulturangeboten kann Holzminden auf ein umfangreiches, vom Engagement vieler Menschen getragenes Vereinsleben verweisen, in dessen Rahmen wichtige kulturelle Angebote entstehen. Besonders der Kulturverein trägt mit ca. 15 jährlichen Konzert- und Theateraufführungen wesentlich zur kulturellen Vielfalt in der Stadt bei. Mit der Stadthalle steht der Stadt ein moderner Veranstaltungsort zur Verfügung. Das benachbarte Familien- und Kulturzentrum Drehscheibe bietet schließlich seit wenigen Wochen nicht kommerziell orientierten kulturellen Initiativen und sozialen Aktivitäten einen Veranstaltungsort, der seine Position im kulturellen Stadtplan Holzmindens noch finden wird.

Chancen:

- Internationale Bekanntheit durch das Straßentheaterfestival
- Der Größe der Stadt angemessenes Kulturprogramm
- Vielfältige, von bürgerschaftlichem Engagement getragene Angebote
- Für Touristen attraktives baulich-räumliches Gefüge in der Altstadt
- Wechselseitige Impulse mit den regionalen Nachbarn im Weserbergland

Probleme:

- Fehlendes Stadtmuseum an zentraler Stelle

Landschaft und Tourismus

Holzminden liegt in einem herausragend schönen landschaftsräumlichen Umfeld. Sowohl das weite, meist landwirtschaftlich genutzte Wesertal als auch die bewaldeten Hügel des Solling bieten den in der Stadt lebenden Menschen vielfältige Möglichkeiten für Sport und aktive Freizeitgestaltung. Kommunale und durch Vereine getragene Angebote für Sport und Freizeit nutzen diese landschaftsräumlichen Qualitäten. Für die am Standort tätigen Unternehmen sind diese Qualitäten und die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Stadt und der Region wichtige Standortfaktoren, mit denen sie qualifizierte Mitarbeiter gewinnen können. Gleichzeitig stellt die Lage Holzmindens zwischen Weser und Solling das wichtigste touristische Potenzial der Stadt dar.

Attraktive Landschaft

Abbildung 10 Landschaft und Tourismus: Weserufer, Sollingrand



Quelle: Hoelscher/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Besonders in den Sommermonaten nutzen Touristen den Weserradweg als einen der landschaftlich attraktivsten Qualitätsradwege in Deutschland. Auch der Europaradweg R 1, der von der Nordsee bis ins Baltikum führt, quert die Stadt. Trotzdem sind Rad- und Fußwegenetze in der Stadt weder vollständig entwickelt noch ausgeschildert. So nutzt die Führung des Weserradwegs im Bereich der Altstadt nicht deren prominente Lage an der Weser. Wichtige Relationen, wie die von der Weser in den Solling, sind aufgrund der topografischen Verhältnisse nur schwer zu realisieren. Die Möglichkeiten für Freiraumvernetzung, touristische Synergien und freiraumbezogene Naherholung bleiben deshalb ungenutzt. Eine vollständige und orientierungssichere Streckenführung der Rad- und Fußwege in der Stadt wird jedoch zurzeit erarbeitet.

Radtourismus

Seit die Solling-Ortschaften im Zuge der deutschen Wiedervereinigung ihre Bedeutung als touristische Ziele für Gäste aus West-Berlin verloren haben, sind Investitionen in Zustand, Ausstattung und Programm der touristischen Einrichtungen meist ausgeblieben. Sie können hinsichtlich des qualitativen Standards und der Angebotsvielfalt zurzeit kaum mit anderen Destinationen konkurrieren. Allerdings wurden in den letzten Jahren zahlreiche Freizeitangebote – Wildgehege, Hochseilgarten, Mountain-Biking – umgebaut oder neu angelegt. Damit besteht die Chance, dass die Sollingorte wieder stärkere Impulse für die touristische Entwicklung der Gesamtstadt setzen können.

Solling-Ortschaften

Chancen:

- Hohe landschaftsräumliche Qualitäten
- Lage im Schnittpunkt wichtiger Fernradwege
- Gute Sportangebote und Naherholungsmöglichkeiten in der Stadt und der Region

Probleme:

- Freiraum- und Wegevernetzung Weser-Solling unvollständig
- Kommunales Radwegenetz lückenhaft

3 Determinanten der Stadtentwicklung: Wohnen

3.1 Vorbemerkung

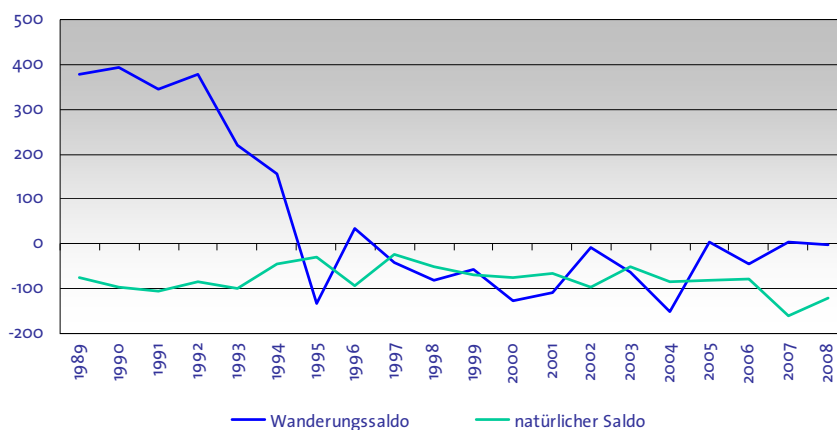
Die Stadtentwicklung in Holzminden wird durch die zwei wichtigsten Grundfunktionen einer Stadt - Wohnen und Arbeiten - bestimmt. In der Konsequenz wird in der weiteren Analyse zwingend ein besonderer Fokus auf die Wohnfunktion im Kontext zur demografischen Entwicklung sowie auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gelegt. Es wird, ausgehend von der Analyse demografischer Daten, zunächst eine Wohnungsbedarfsermittlung vorgenommen. Gleichmaßen wird, ausgehend von der wirtschaftlichen Entwicklung, darauf aufbauend der künftige Gewerbeflächenbedarf ermittelt.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die natürlichen Salden und die Wanderungssalden in der Stadt Holzminden liegen jeweils im negativen Bereich. Entsprechend sind kontinuierlich Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Allerdings sind entgegen dem regionalen Trend und insbesondere entgegen dem Trend im Landkreis Holzminden die Wanderungssalden seit 1995 relativ stabil bzw. ist seit 2004 sogar ein Aufwärtstrend erkennbar.

Salden

Abbildung 11 Saldenentwicklung seit 1989



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), Darstellung Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

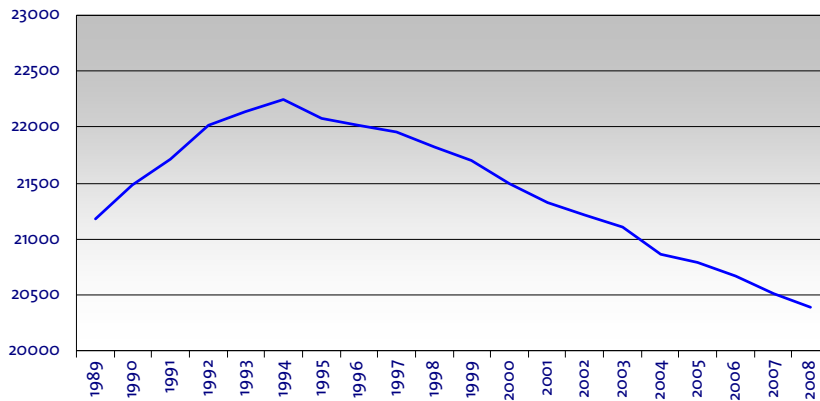
Dieser positive Trend bewirkt, dass der Bevölkerungsrückgang nicht (sich selbst potenzierend) in eine Abwärtsspirale mündet. Der positive Trend der Wanderungssalden und der leicht negative Trend der natürlichen Salden gleichen sich weitgehend aus.

Salden sind weitgehend konstant

Entsprechend der Saldenentwicklung ist die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 1994 (Scheitelpunkt) annähernd linear zurückgegangen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Stadt Holzminden seit dem Jahr 1994 im Mittel jedes Jahr ca. 130 Einwohner verliert.

Abbildung 12 Bevölkerungsentwicklung seit 1989

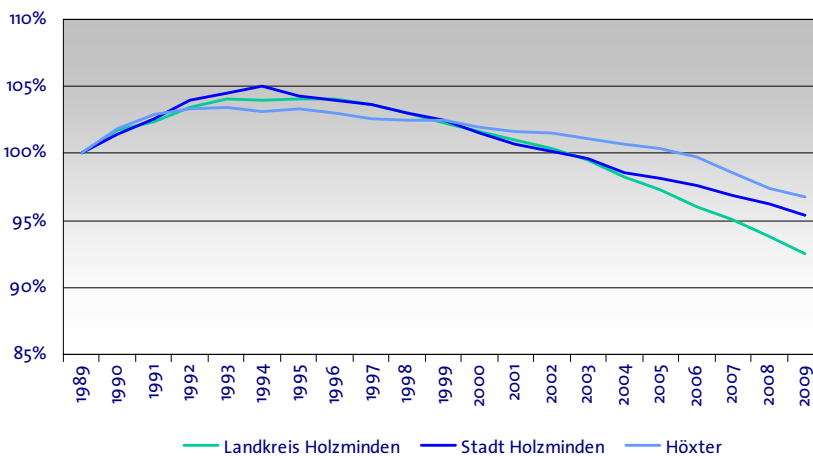


Quelle: LSKN, Darstellung Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass die Stadt Holzminden in Bezug zum Landkreis zwar in der Vergangenheit eine deutlich positivere Entwicklung genommen hat, im Vergleich zu der Nachbarstadt Höxter aber durchaus noch Entwicklungspotenzial besteht.

Regionaler Vergleich

Abbildung 13 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (1989=100 %)



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), Landesamt Information und Technik NRW (IT NRW)

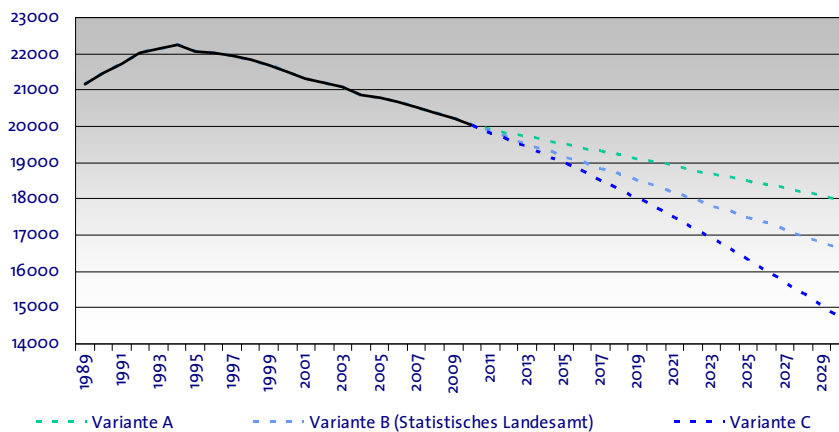
Allerdings ist auch erkennbar, dass der Trend in Höxter gerade in den vergangenen fünf Jahren deutlich negativer verläuft als in der Stadt Holzminden.

3.3 Bevölkerungsprognose

Aufbauend auf die Saldenentwicklung lassen sich unter verschiedenen Prognoseannahmen die im Folgenden dargestellten Entwicklungen vorauszeichnen. Die Fortschreibung der natürlichen sowie der Wanderungssalden zeigt im Ergebnis einen Korridor der künftigen Bevölkerungsentwicklung. Dabei ist festzuhalten, dass aufgrund der allgemeinen demografischen Strukturbrüche, insbesondere dem fortschreitenden Alterungsprozess, eine Trendumkehr hin zu steigenden Bevölkerungszahlen weitgehend auszuschließen ist. Auch ist davon auszugehen, dass in der Stadt Holzminden die Bevölkerungszahl nur dann auf dem heutigen Niveau gehalten werden kann, wenn es gelingt, die in Holzminden arbeitenden Menschen an die Stadt zu binden und darüber hinaus Zuzüge von außerhalb zu generieren.

Prognoserechnung

Abbildung 14 Demografische Prognoserechnung in drei Varianten



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), Berechnungen Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Selbst in der positiven Variante A ist von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 von knapp 12 % auszugehen. Die mittlere Variante B liegt der weiteren Argumentation zugrunde.

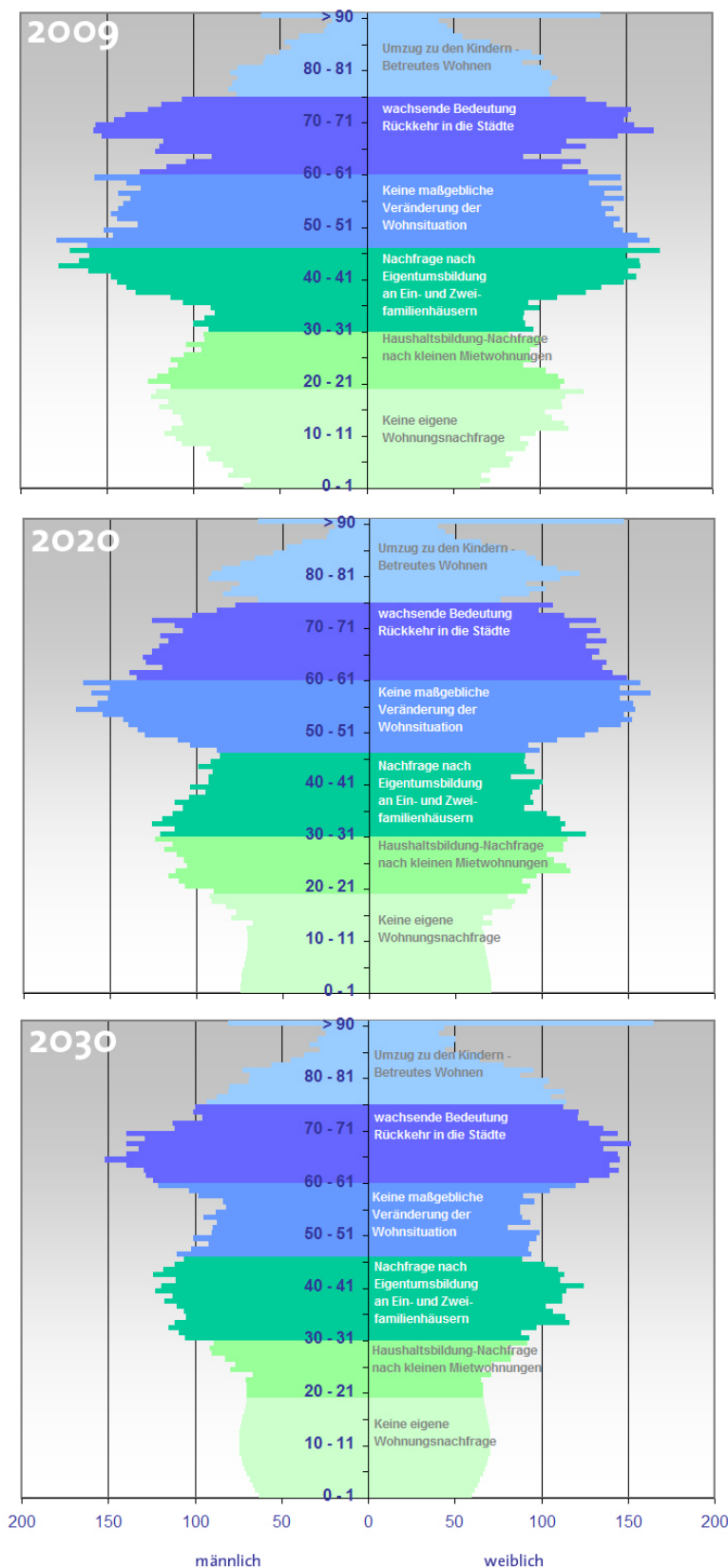
Ein Blick in die Vergangenheit verrät, dass sich die Stadt Holzminden mit der heutigen Bevölkerung aktuell in etwa auf dem Niveau von 1987 befindet.

3.4 Bevölkerungsstruktur

Gleichzeitig zur Bevölkerungszahl verändert sich die Bevölkerungsstruktur, d. h. der Altersaufbau und damit auch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Abbildung 15 Bevölkerungspyramiden 2009, 2020 und 2030 für die Stadt Holzminden



Quelle: LSKN, Berechnungen und Darstellung Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die dargestellten Pyramiden ordnen verschiedene Altersgruppen der Wohnungsnachfrage zu. Es wird deutlich, dass die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Holzminden aktuell und in den kommenden fünf bis sieben Jahren noch anhält. Danach ist für dieses Segment ein Einbruch zu erwarten. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wird bis zum Jahr 2020 um ca. ein Drittel zurückgehen. Gleichzeitig steigt die Zahl der Haushalte, die wieder die integrierten Lagen suchen. Die Gruppe der 60- bis 75-Jährigen zeichnet sich auf dem Wohnungsmarkt durch die Tendenz aus, zunehmend die integrierten Lagen, barrierefrei und im zentral gelegenen Mehrfamilienhaus, nachzufragen. Diese Wohnform lässt sich unter dem Begriff „Ruhestands-Appartement“ zusammenfassen. Integrierte Lage heißt kurz zusammengefasst: Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Kunst- und Kulturangeboten sowie Gesundheitseinrichtungen.

Künftige Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt

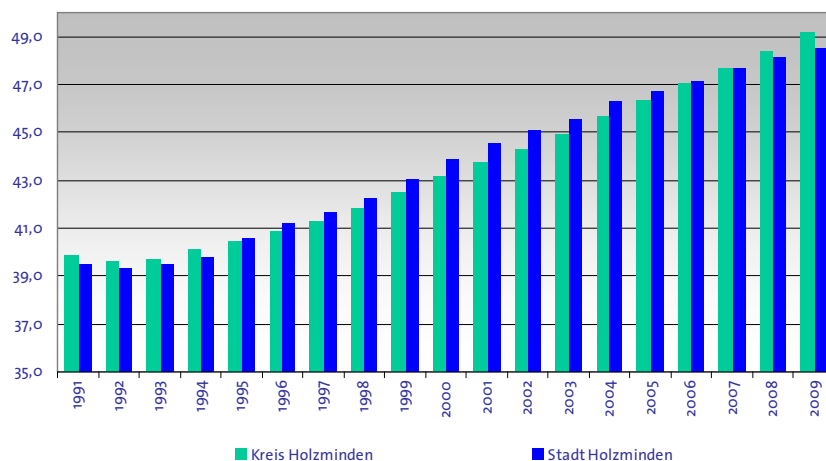
3.5 Wohnflächenentwicklung

Insgesamt verfügte die Stadt Holzminden im Jahr 2009 über eine Gesamtwohnfläche in Wohngebäuden von ca. 980.000 qm. Jeder Person in Holzminden standen durchschnittlich ca. 48,50 qm Wohnraum zur Verfügung, was etwas unterhalb des Durchschnitts im Landkreis Holzminden liegt (ca. 49,10 qm/Einwohner).

Wohnfläche pro Kopf

Kontinuierlich stieg der pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnraum seit 1992 an, analog dem landesweiten Trend. Bemerkenswert ist ein Rückblick in die Vergangenheit: 1960 betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bundesweit 16 qm.

Abbildung 16 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Holzminden und im Landkreis Holzminden 1991-2009



Quelle: LSKN, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dieser steigende Trend ist nicht ausschließlich auf das aktive Bestreben nach mehr Wohnraum auf der Nachfrageseite zurückzu-

führen. Die sich wandelnden Lebensentwürfe und sinkende Haushaltsgrößen führen gleichsam „automatisch“ zu einem erhöhten Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf. Auch der gesellschaftliche Alterungsprozess trägt hierzu bei, denn das Sterben eines Familienmitglieds führt in der Regel nicht unmittelbar zur Wahl einer kleineren Wohneinheit. Damit ist abzusehen, dass sich der Trend zu steigendem Wohnflächenbedarf weiter fortsetzen wird. In letzter Konsequenz bedeutet dies, dass bei stagnierenden und selbst bei zurückgehenden Einwohnerzahlen das Angebot auf dem Wohnungsmarkt, zumindest für nachfrageorientierte Segmente, zu erhöhen sein wird.

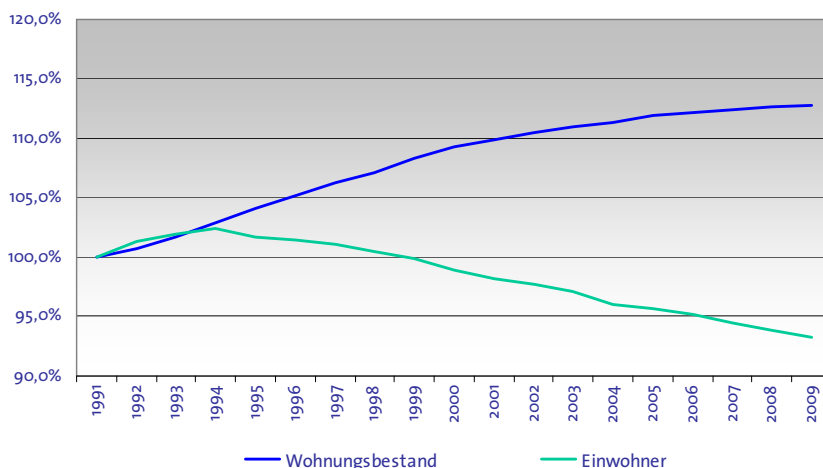
Demnach werden in den kommenden Jahren in Holzminden die Auswirkungen des demografischen Wandels eine besondere Rolle spielen. Die Wohnungsnachfrage wird durch die Entwicklung der Bevölkerungszahl und -struktur sowie der künftigen Haushaltsgrößen bestimmt.

Auch wenn die Bevölkerung in Holzminden nicht mehr Wachstumsprozessen unterliegt, wie dies z. B. Anfang der 1990er Jahre noch zu erwarten war, bedeutet dies nicht den gleich-getakteten Rückgang in der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke. Die Stadt Holzminden hat zwar bereits heute Bevölkerungsverluste zu verzeichnen, die Langzeitbetrachtung zeigt aber, dass die Siedlungsfläche in den letzten Jahren ebenso kontinuierlich zugenommen hat wie die Anzahl der Wohnungen und die Wohnfläche je Einwohner.

Vorhandene Rahmenbedingungen und ...

... zunehmender Flächenverbrauch auch bei zurückgehender Bevölkerungszahl

Abbildung 17 Entwicklung der Anzahl an Wohnungen und der Einwohner in Holzminden im Vergleich 1991-2009, (1991=100 %)



Quelle: LSKN, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Hinter diesen Entwicklungsmustern stehen u. a. Prozesse wie die Verkleinerung von Haushalten, der Wertewandel hinsichtlich der Wohnvorstellungen sowie Einkommenssteigerungen, die eine Umsetzung dieser Vorstellungen erlauben. In der Folge nimmt die Bevölkerungsdichte beständig ab. Bekannte Konsequenzen der abnehmenden Dichte sind u. a. eine unzureichende Tragfähigkeit von

Abnehmende Dichte

Einrichtungen und Angeboten der sozialen und technischen Infrastruktur sowie der öffentlichen Verkehrssysteme oder die Schwächung vorhandener Nutzungsmischungen und verlängerte Versorgungswege.

Gerade der Trend sinkender Haushaltsgrößen folgt einem landesweiten Trendmuster und ist im Wesentlichen auf die sinkenden Geburtenzahlen bzw. den Alterungsprozess zurückzuführen. Hierfür sind zwei wichtige Gründe maßgeblich: Die zurückgehende absolute Anzahl von Frauen im fertilen Alter sowie die zunehmend geringe Bereitschaft, Kinder zu bekommen. Anhand des Bevölkerungsaufbaus wird deutlich, dass die Mehrzahl der Kinder, die von den geburtenstarken Jahrgängen um 1964 geboren wurden, bereits heute zwischen 8 und 15 Jahren alt ist. Die geburtenschwachen Jahrgänge nach 1965 („Pillenknick“) zeugen entsprechend weniger Kinder, da die absolute Anzahl potenzieller Mütter deutlich geringer ist. Als weiterer Einflussfaktor für sinkende Haushaltsgrößen ist die zunehmende Alterung im Rahmen des Familienzyklus anzusehen. Nach Wegzug der Kinder und des Versterbens des Lebenspartners verbleiben Senioren oftmals allein in der ursprünglichen Familienwohnung und führen diese als Einpersonenhaushalt weiter. Auch die veränderten Lebensentwürfe der Menschen spielen eine Rolle. Während z. B. Singlehaushalte bis vor 30 Jahren eher die Ausnahme waren, sind sie heute eine weit verbreitete Lebensform.

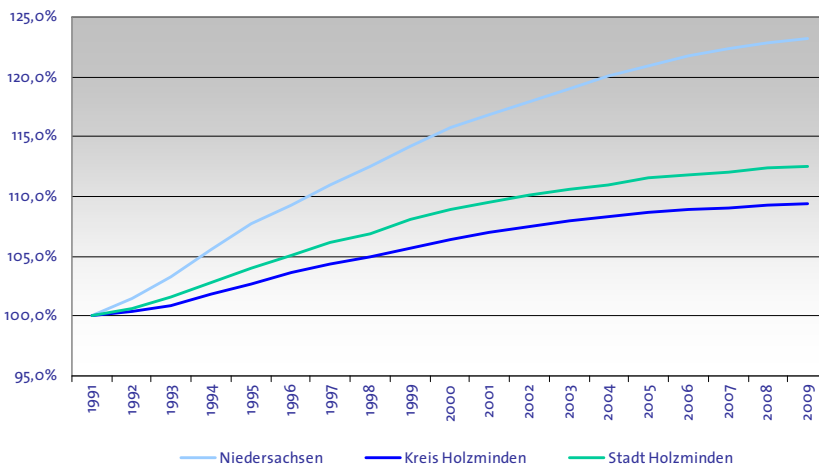
Sinkende Haushaltsgrößen

3.6 Wohnungsbestand und -entwicklung

Der Wohnungsbestand ist in Holzminden um rund 13 %, und zwar insgesamt von 9.746 Wohneinheiten (WE) im Jahr 1991 auf 10.956 Wohneinheiten im Jahr 2009, gestiegen. Differenzierte Daten für die einzelnen Stadtteile liegen nicht vor.

Wohnungsbestand

Abbildung 18 Prozentuale Entwicklung des Wohnungsbestands in Holzminden und im Kreis Holzminden (1991=100 %)



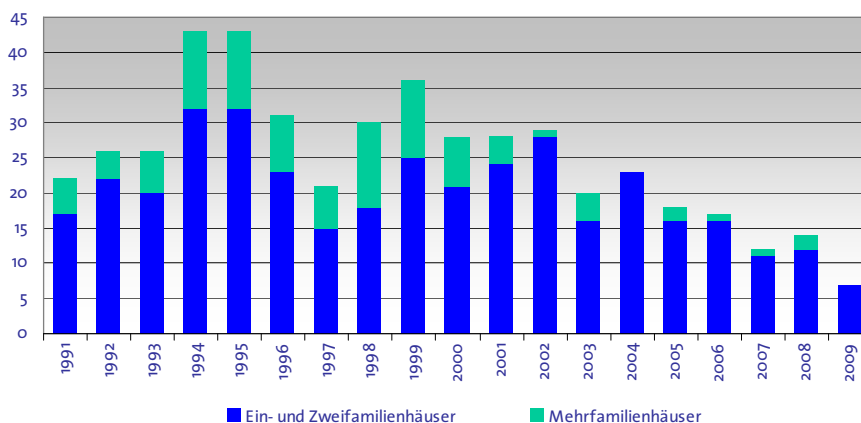
Quelle: LSKN, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anhand der Grafik wird deutlich, dass zwar durchgehend Wachstumsraten zu verzeichnen sind, die über dem Durchschnitt des Kreises Holzminden lagen, insgesamt wird aber deutlich, dass die Dynamik am Wohnungsmarkt in Holzminden weniger ausgeprägt ist als im Landesdurchschnitt.

Eine Analyse des Wohnungszugangs (als Saldo) in den Jahren 1991 bis 2009 nach Aufteilung des Zuwachses nach Gebäudetypen differenziert die Dynamik am Wohnungsmarkt. Dabei entsprechen die Gebäude mit einer Wohnung den Einfamilienhäusern (neben freistehenden Einfamilienhäusern z. B. auch Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Gartenhofhäuser), Gebäude mit zwei Wohnungen sind in der Regel Doppelhäuser oder Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und die Gebäude mit drei und mehr Wohnungen sind Mehrfamilienhäuser (die sowohl für die Vermietung als auch zum Verkauf der Wohnungen als Eigentumswohnung errichtet werden).

Wohnungszugänge

Abbildung 19 Baufertigstellungen an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern seit 1991



Quelle: LSKN, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zunächst ist festzuhalten, dass die Anzahl der Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau im Vergleich zum Mehrfamilienhausbau zwischen 1991 bis ca. 2002 relativ stabil verlief und erst danach ein deutlicher Rückgang erkennbar ist.

Zeitgleich verliert der Mehrfamilienhausbau zunehmend an Bedeutung, wobei dieses Segment in der Neubauentwicklung Holzmindens auch in der Vergangenheit immer eine untergeordnete Rolle gespielt hat. Gleichwohl kann davon ausgegangen werden, dass mit dem zunehmenden gesellschaftlichen Alterungsprozess künftig wieder vermehrt Mehrfamilienhäuser in barrierefreier Ausprägung und integrierter Lage, in der Nähe von wohnungsnaher Infrastruktur, nachgefragt werden.

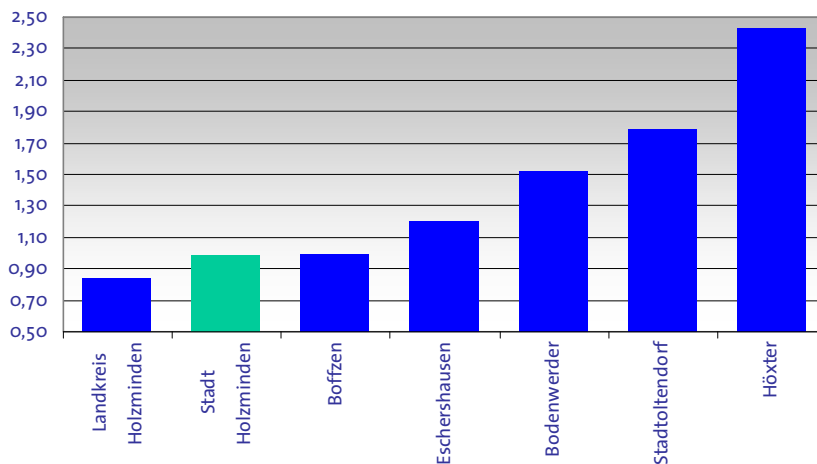
Bedeutungsverlust im Mehrfamilienhausbau

In der Regel lässt sich die Entwicklung im Wohnungsbestand mit der demografischen Entwicklung erklären. Werden die Baufertigstel-

Wohnortbindung

lungen in der Stadt Holzminden aber in den Vergleich zu den Kommunen im Landkreis gestellt, zeigt sich, dass die verhaltene Entwicklung nicht allein auf demografische Strukturbrüche zurückgeführt werden kann. Die demografischen Rahmenbedingungen im Kreis sind vergleichbar, gleichwohl liegt die Dynamik in Holzminden deutlich hinter den Referenzkommunen zurück.

Abbildung 20 Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre je 1.000 Einwohner im Vergleich



Quelle: LKSN, IT NRW, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Grund für die verhaltene Baudynamik kann (ausgehend vom Vergleich mit den Referenzkommunen) nicht ausschließlich in der Nachfragesituation liegen. Damit bleibt lediglich die Fragestellung nach der Angebotssituation, die entweder nicht ausreichend vorhanden ist, nicht in adäquater Qualität angeboten wird oder preislich auf zu hohem Niveau für die Grundstücke liegt. Nachdem allerdings aktuell noch ausreichend Baulandreserven vorliegen und darüber hinaus (z. B. an der Limkerekcke) eine nur schleppende Vermarktung erkennbar ist, kann letztlich nur der Schluss gezogen werden, dass entweder die Anforderungen potenzieller Nachfrager nicht ausreichend getroffen sind oder die Grundstückspreise deutlich über den Preisen der Umlandgemeinden liegen.

Angebotssituation verbessern

In der Überprüfung des Preisgefüges ist festzustellen, dass die Stadt Holzminden wesentlich von Nachbarkommunen abweicht. Das allgemeine Preisniveau der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage zeigt, dass in der Stadt Holzminden dieser Wert im Jahr 2010 im Mittel bei 70 EUR/qm lag, in Bevern nur bei 56 EUR/qm, in Boffzen bei 50 EUR/qm, in Bodenfelde 36 EUR/qm und in Dassel lediglich bei 31 EUR/qm.⁷ 70 EUR/qm werden allerdings auch in der

⁷ vgl. GAG Hameln - Grundstücksmarktbericht 2011; Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden, Schaumburg, Hameln 2011

Stadt Höxter erreicht, während der Durchschnitt im Kreis Höxter lediglich bei 42,80 EUR/qm im Jahr 2010 lag.⁸

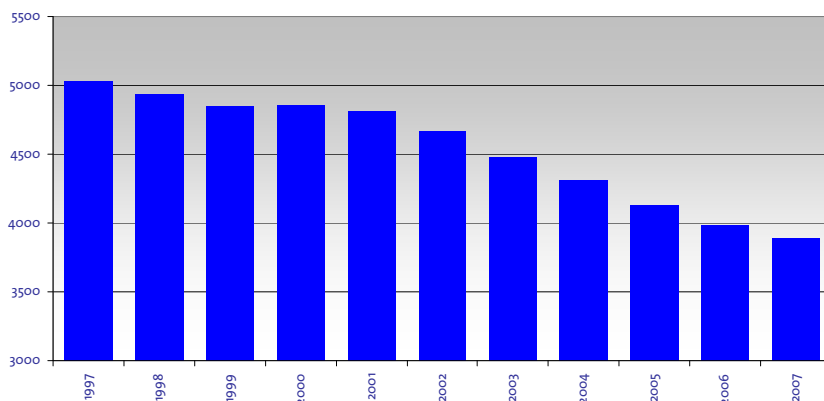
Es ist davon auszugehen, dass die großflächigen Wohnbau-landausweisungen in den Umlandgemeinden und das damit einhergehende günstige Preisgefüge sich deutlich negativ auf die Belegungen in Holzminden ausgewirkt haben.

Zusammenfassend zeigt dieser Sachverhalt mit aller Deutlichkeit, dass ein regionaler Abstimmungsprozess hinsichtlich der Vereinbarung von Zielen zur Wohnungsbauentwicklung zwingend erforderlich ist. Dies wiegt umso schwerer, als in Holzminden mit der hohen Arbeitsmarktzentralität eine vergleichsweise gute Voraussetzung vorliegt, diejenigen Menschen, die in Holzminden arbeiten, auch an den Wohnort zu binden. Auch die Aufgabe und Bedeutung der Stadt Holzminden als Mittelzentrum ist hier besonders zu gewichten.

Regionaler Abstimmungsprozess

Gleichwohl gelingt es in Anbetracht der folgenden Grafik offensichtlich nicht, die Bedarfs- und Preisstrukturen der in Holzminden arbeitenden Wohnungsnachfrager zu treffen.

Abbildung 21 Anzahl der Personen, die in Holzminden leben und arbeiten

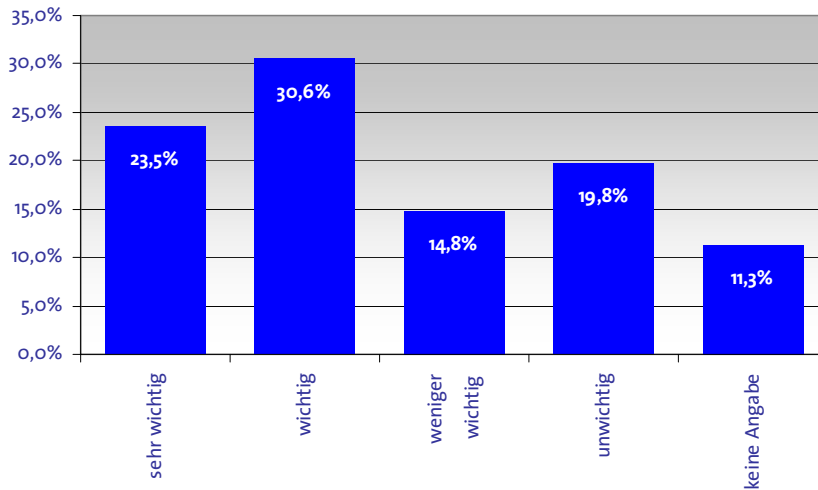


Quelle: LSKN, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Zahl der Personen, die in Holzminden leben und arbeiten, geht stetig zurück. Diese Entwicklungslinie ist insbesondere vor dem Hintergrund, dringend Fachkräfte an die Stadt binden zu müssen, bedenklich. Es ist zwingend erforderlich, die genauen Bedarfsstrukturen zu ermitteln und ein adäquates Angebot zu positionieren. Eine entsprechende Fragebogenaktion bei den lokalen Unternehmen wurde zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens durchgeführt. Die vorläufigen Ergebnisse zeigen, dass das Preisgefüge ein wesentliches Kriterium für die Wahl des Wohnortes darstellt.

⁸ vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter; „Grundstücksmarktbericht 2011 für den Kreis Höxter“, Höxter 2011

Abbildung 22 Anteil der Antworten auf die Frage „Wie wichtig war oder ist für die Wahl Ihres Wohnortes der Preis beim Erwerb eines Einfamilienhauses“ im Rahmen der Betriebsbefragung (N=566)



Quelle: Stadt Holzminden

3.7 Preisgefüge

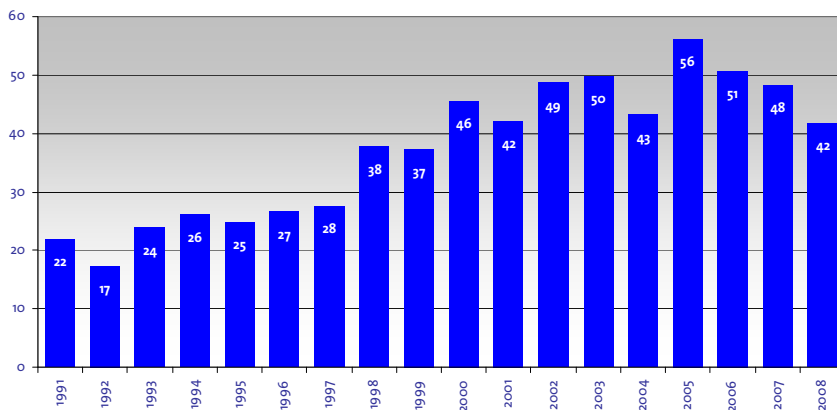
Als Referenz für den Vergleich der Entwicklung des Preisgefüges im Wohnungsbau werden die Quadratmeterpreise für erschlossenes Bauland herangezogen. Zwar überwiegen die Kauffälle bei bebauten Grundstücken im individuellen Wohnungsbau sowie im Erbbau-recht deutlich, aber der Preis ist regelmäßig sehr stark vom Bauzu-stand, Ausstattungsmerkmalen und Flächenzahlen des Gebäudes abhängig. Ein objektiver Vergleich von Preisen ist bei Bestandsge-bäuden nur eingeschränkt möglich, dagegen bei Quadratmeterprei-sen für erschlossenes Bauland ohne Weiteres machbar.

Für die Stadt Holzminden konnten leider keine Daten zur Preisent-wicklung in der Vergangenheit recherchiert werden, insoweit wird zunächst auf Daten des Landkreises zurückgegriffen.

rückläufige Preise für Wohnbauland

Bedenklich ist, dass seit 2005 die Preise für Wohnbauland deutlich rückläufig sind. Dies weist in aller Deutlichkeit auf die sinkende Nachfrage hin, die einem zunehmend größer werdenden Angebot gegenübersteht. Die Veränderungen im Preisgefüge werden sich in dieser Prägnanz in der Stadt Holzminden mit Sicherheit (noch) nicht abzeichnen, allerdings ist mittel- bis langfristig auch mit einem Preiserückgang in der Stadt Holzminden zu rechnen.

Abbildung 23 Preisentwicklung EUR je qm baureifes Wohnbauland im Landkreis Holzminden seit 1991



Quelle: LSKN, Hoelscher/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.8 Gründe für die Wohnortwahl

Im Rahmen der bereits benannten Umfrage bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Holzmindener Unternehmen wurden neben der Grundstückspreisrelevanz weitere Kriterien für die Wohnortwahl in der Stadt Holzminden abgefragt. Auf die Frage „Wie wichtig waren oder sind die folgenden Gründe für die Wahl Ihres Wohnortes“ erhielten die Gründe „Sicherheit“, „Sauberkeit“, „angenehme Nachbarschaft“, „medizinische Versorgung“, „Freizeitangebot“, „gute Einkaufsmöglichkeiten“ und „attraktive Innenstadt“ jeweils über 90% an Nennungen in der Summe von „sehr wichtig“ und „wichtig“.

Bei der alleinigen Auswertung ausschließlich nach der Aussage „sehr wichtig“ erhielten über 50% der Nennungen die folgenden Gründe für die Wohnortwahl: „Sicherheit“, „angenehme Nachbarschaft“, „ruhige und schadstoffarme Wohnlage“ sowie „Arbeitsplatzangebot für die Lebenspartnerin bzw. den Lebenspartner“.

Insgesamt zeigt sich, dass neben dem Preisgefüge insbesondere die Lagequalität und die Perspektiven am Arbeitsmarkt eine wesentliche Rolle in der Wahl des Wohnortes spielen. Insoweit wird künftig in der Wohnungsmarktpolitik ein sehr viel größerer Wert auf Qualität und weniger auf Quantität zu legen sein. Weiterhin gilt es, den Arbeitsstandort Holzminden weiter zu entwickeln.⁹

Qualität statt Quantität

⁹ Diese Kurzdarstellung bezieht sich auf eine vorläufige Grobauswertung der Befragungen. Die Endergebnisse lagen bei Endredaktion des Gutachtens noch nicht vor. Eine ausführliche Darstellung wird den politischen Gremien der Stadt Holzminden zeitnah zur Verfügung gestellt.

3.9 Rahmenbedingungen der Bedarfsberechnung

Unter Berücksichtigung der veränderten demografischen Struktur, der sich wandelnden Lebensentwürfe sowie der Entwicklungen am Wohnungsmarkt sind im Folgenden die Wohnungsbedarfs- bzw. Wohnungsüberhang-Berechnungen dokumentiert.

Die wichtigsten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Entwicklungen und Trends auf der Nachfrage- sowie auf der Angebotsseite auf dem Wohnungsmarkt lassen sich in Kurzform wie folgt umreißen:

Trends auf der Nachfrage- sowie auf der Angebotsseite

- Sinkende Bevölkerungszahlen
- Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner
- Altersspezifische Wohnungsnachfrage
- Gleichzeitigkeit von Wohnungsmarktsegmenten mit Überangebot (Leerstände) und Unterangebot (hohes Preisniveau)
- Fortschreitende Segregation des Wohnungsmarkts

Mit diesen Trends gewinnt die Prognose einer Wohnungsnachfrage eine neue Dimension. Nicht mehr das Gegenüberstellen einer wachsenden Nachfrage mit den Flächenkapazitäten für den Wohnungsbau sind zu untersuchen, vielmehr die Fragestellung nach der Dimensionierung und Verortung von Über- und Unterkapazitäten.

3.10 Komponenten der Bedarfsermittlung

Bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs wird unterschieden nach:

- **Ersatzbedarf** aus Abgang an Wohnungen durch Abriss, Umwidmungen und Zusammenlegungen von Wohnungen. Der Ersatzbedarf wird mit 0,1 % des Wohnungsbestands je Jahr, angenommen.
- **Neubedarf** auf Basis der Wanderungen. Der Faktor wird entsprechend der in der demografischen Prognoserechnung angenommenen Wanderungsbilanz eingebunden.
- **Leerstandsreserve**, die die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt und die zwingend erforderlich ist, um die Umbewegungen auf dem Wohnungsmarkt erst zu ermöglichen. Im Prognosezeitraum wird von einer Leerstandsreserve von 3 % des Wohnungszuwachses ausgegangen.
- **Auflockerungsbedarf** aus der Veränderung der Wohnansprüche (Tendenz zu mehr Wohnfläche je Person) und Veränderungen der Haushaltsstruktur (Tendenz zu kleineren Haushalten). Als Parameter wird die Belegungsziffer, d. h. die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, gewählt.

Der Ersatzbedarf und die Leerstandsreserve ergeben sich aus pauschal vorauszusetzenden Werten, die Grundlage für den Neubedarf wurde bereits im Rahmen der demografischen Prognoserechnung anhand der Wanderungssalden dargelegt. Insoweit verbleibt zur

Ermittlung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs die Entwicklung der Haushaltsgröße als maßgebliche Ziffer für den Auflockerungsbedarf.

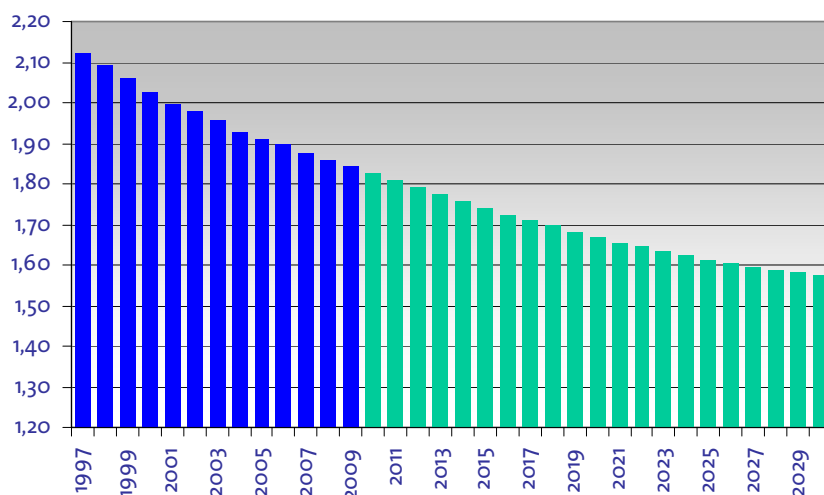
3.11 Entwicklung der Haushaltsgrößen

In der Vergangenheit war in der Stadt Holzminden, wie auch im Bundestrend festzustellen, eine Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl je Wohnung zu beobachten. Hierzu waren Trends wie die Abkehr von der Großfamilie, eine wachsende Zahl von Familien mit nur einem Kind oder ein steigender Anteil von Alleinerziehenden und Singles verantwortlich. Ein Wandel der Altersstruktur der Bevölkerung bewirkt ebenfalls eine Verkleinerung der Belegungsziffer und führt zu einem steigenden Wohnflächenbedarf. Im Laufe des Familienzyklus werden durch den Auszug von Kindern oder den Tod eines Ehepartners die Wohnungen oder Häuser, die einer ganzen Familie Wohnfläche bieten, nur noch von ein oder zwei Personen genutzt. Im gleichen Zeitraum tritt die Kindergeneration als Nachfrager nach Wohnraum auf.

Sinkende Haushaltsgrößen

Für die Bedarfsermittlung ist in diesem Zusammenhang relevant, wie sich die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt künftig entwickeln wird. Die Abschätzung der künftigen Belegungsziffer orientiert sich an der Projektion der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Landkreis sowie an den lokalspezifischen Datenreihen der Vergangenheit in der Stadt Holzminden und am Altersaufbau.

Abbildung 24 Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in der Stadt Holzminden



Quelle: LSKN, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Holzminden im Jahr 2020 bei ca. 1,66 und im Jahr 2030 bei ca. 1,58 Personen je Haushalt liegen wird.

3.12 Wohnungsbedarf

Für die Stadt Holzminden ergibt sich in Bezug auf die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Varianten B in Verbindung mit den Haushaltsgrößen sowie den pauschal angenommenen Parametern bis zum Jahr 2020 und 2025 folgender Wohnungsbedarf:

Künftiger Wohnungsbedarf

Abbildung 25 Wohnungsbedarfsermittlung

Zieljahr	2020	2025	Saldo
Variante B	18600 EW	18000 EW	
Wohnungsbedarf	319 WE	218 WE	100 WE Überhang
Nullvariante	18300 EW	17500 EW	
Wohnungsbedarf	134 WE	-186 WE	320 WE Überhang

Quelle: LSKN, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bis zum Jahr 2020 noch ein Bedarf nachzuweisen ist, aber langfristig mit Überhängen zu rechnen sein wird. Zentrale Frage wird sein, wo diese Überhänge zu verorten sind und welches Segment im Schwerpunkt betroffen sein wird.

Im Grundsatz ist davon auszugehen, dass die Einfamilienhäuser aufgrund ihrer hohen Wohnqualität weniger von Leerständen betroffen sein werden als Mehrfamilienhäuser. Der Markt wird mit sinkenden Preisen hier regulativ wirken und ein sogenannter „Sickereffekt“ eintreten. Haushalte, die bis dato in Mehrfamilienhäusern lebten, kommen zunehmend in die Lage, sich ein (kleineres) Einfamilienhaus leisten zu können. Im Ergebnis des Sickerungsprozesses werden zunehmend die qualitativ wenig attraktiven Geschosswohnungsbauten der 50er bis 70er Jahre leer stehen. Aber auch die sanierungsbedürftigen, aufgrund der engen Grundrisse wenig attraktiven Innenstadthäuser können betroffen sein.

3.13 Wohnungsbaupotenziale

Die zurückgehende Nachfrage ist in Holzminden auch in der Vergangenheit deutlich spürbar gewesen. Entsprechend sollte in der Entwicklung der Wohnbaupotenziale auch weiterhin eher zurückhaltend agiert werden. Das größte Entwicklungspotenzial liegt im Wohngebiet Limkerecke, das bedarfsorientiert weiterentwickelt wird. Darüber hinaus sind die vorhandenen Baulückenpotenziale, die einen nicht unerheblichen Flächenanteil zur Deckung künftiger Bedarfe beitragen, mit zu berücksichtigen.

Baulücken

Abbildung 26 Baulücken in der Stadt Holzminden (Stand Februar 2010)



Quelle: Stadt Holzminden

Insgesamt gibt es zum Erhebungsstand im Stadtgebiet ca. 150 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 14 ha. Dies ergibt bei einer durchschnittlich angenommenen Grundstücksgröße von 400 qm ca. 350 Wohneinheiten. Baulücken lassen sich aber seitens der Stadt Holzminden nicht als strategischer Baustein zur Bedienung der Wohnungsnachfrage nutzen, da sie im privaten Eigentum liegen und die Motivationen, die Baulücke zunächst unbebaut zu lassen, sehr unterschiedlich und persönlich motiviert sind. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass pro Jahr zwischen 2 und 3 % der Baulücken belegt werden. Dies ergibt zwar lediglich ca. 9 Wohneinheiten pro Jahr, auf lange Sicht leistet aber auch diese Größenordnung einen nicht unerheblichen Beitrag zur (aktuell noch vorhandenen) Bedarfsdeckung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter den aktuellen demografischen Rahmenbedingungen und damit einhergehenden Strukturbrüchen am Wohnungsmarkt keine Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich ist. Allerdings ist es noch einige Jahre lang sinnvoll, die aktuell zur Verfügung stehenden Flächen bedarfsorientiert weiterzuentwickeln. Weiterhin ist es zwingend erforderlich, Bedarfsstrukturen von potenziellen Fachkräften zu ermitteln und in ein qualifiziertes Angebot zu übersetzen.

Keine Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich

4 Determinanten der Stadtentwicklung: Arbeiten

4.1 Aufgabenschwerpunkt

Mit der gewerblich-industriellen Prägung der Stadt Holzminden hat die adäquate Ausstattung mit Gewerbeflächen entscheidende Bedeutung - und dies trotz der zunehmenden Relevanz weicher Standortfaktoren. Diese Bedeutung ergibt sich in erster Linie nicht aus den Bedarfen der genannten Firmen, vielmehr aus den Bedarfen derjenigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die Lieferungen und Dienstleistungen an die großen Firmen erbringen. Nach wie vor ist damit die Gewerbeflächenpolitik eines der wichtigsten Instrumente kommunaler Wirtschaftsförderung.

Gewerbeflächenpolitik

Der Aufgabenschwerpunkt hat sich dabei in der Vergangenheit verlagert: Neuansiedlungen von Betrieben sind immer schwieriger zu realisieren, wogegen Neugründungen und insbesondere die Bestandspflege, hier Verlagerungen und Erweiterungen innerhalb der Stadt Holzminden, für die Flächenpolitik an Bedeutung gewinnen. Weitaus häufiger als gemeinhin vermutet gab und gibt es aus dem Bestand heraus die Notwendigkeit zur Umsiedlung von Betrieben, entweder weil expandierende kleinere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe an räumliche Grenzen stoßen oder weil die Betriebe am alten Standort Nutzungskonflikten ausgesetzt und planungsrechtlich nicht abgesichert sind. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung und Verlagerung, aber auch die Ansiedlung von Betrieben ist und bleibt vor diesem Hintergrund eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale. Die Bereitstellung und die langfristige Sicherung eines ausreichenden und auch im (über-)regionalen Vergleich wettbewerbsfähigen Angebots an Gewerbeflächen ist somit ein wichtiges Ziel der kommunalen Wirtschaftspolitik in der Stadt Holzminden.

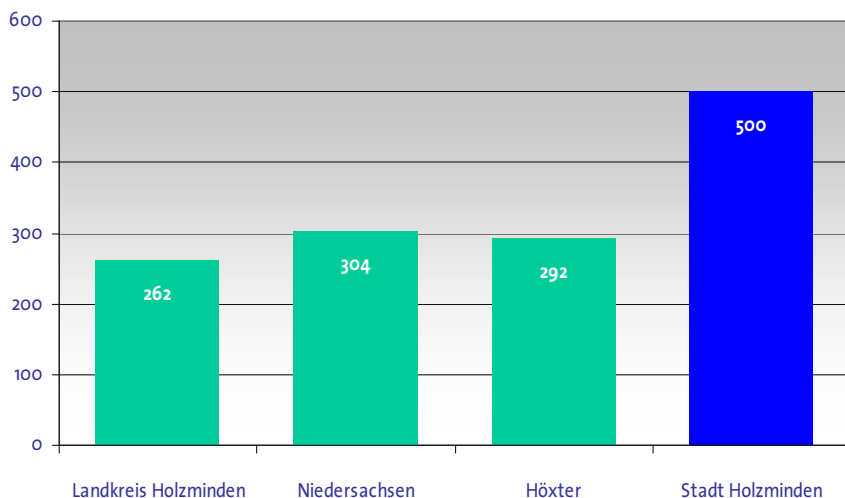
4.2 Arbeitsplatzzentralität

Zunächst ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ein Indikator für die allgemeine wirtschaftliche Bedeutung der Stadt Holzminden. D. h. die hohe Anzahl sozialversicherungspflichtiger Personen am Arbeitsort ist eine Kenngröße für die Bedeutung der Gemeinde als Arbeitsstandort, ein geringerer Wert entsprechend für die Bedeutung als Wohnstandort.

Sehr hohe Zentralität

Auf den ersten Blick ist in der Stadt Holzminden auffällig, dass eine extrem hohe Arbeitsplatzzentralität vorliegt. Die Stadt erreicht mit 500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner den höchsten Wert in ganz Niedersachsen.

Abbildung 27 Arbeitsplatzzentralität, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner



Quelle: LSKS, Hoelscher/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

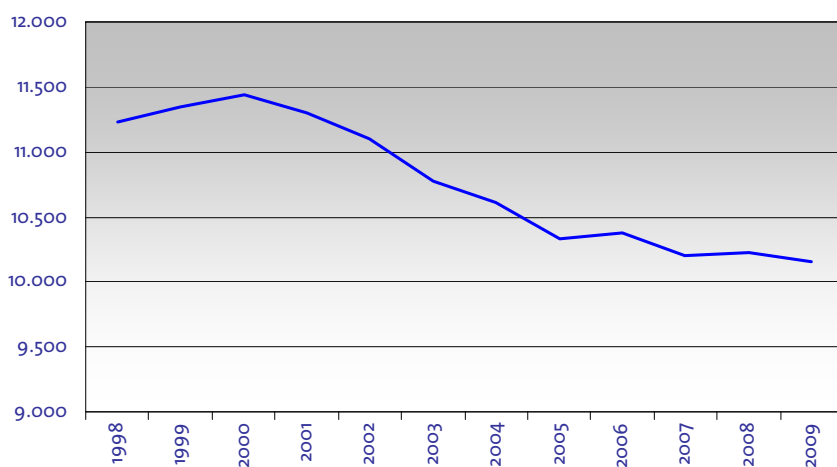
Hier liegt ein immenses Potenzial vor, auch den demografischen Abwärtstrend wieder abzufangen, wenn es zunehmend gelingt, die Menschen, die in der Stadt Holzminden arbeiten, auch dazu zu bewegen, hier ihren Wohnort zu nehmen.

4.3 Entwicklung der Beschäftigtenanzahl

Allerdings wird eine erfolgreiche Wirtschafts- und Ansiedlungspolitik der Stadt durch die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen eben nicht belegt. Seit dem Jahr 2000 gingen in der Stadt Holzminden ca. 1.300 Arbeitsplätze verloren.

Zahlentrend der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Abbildung 28 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

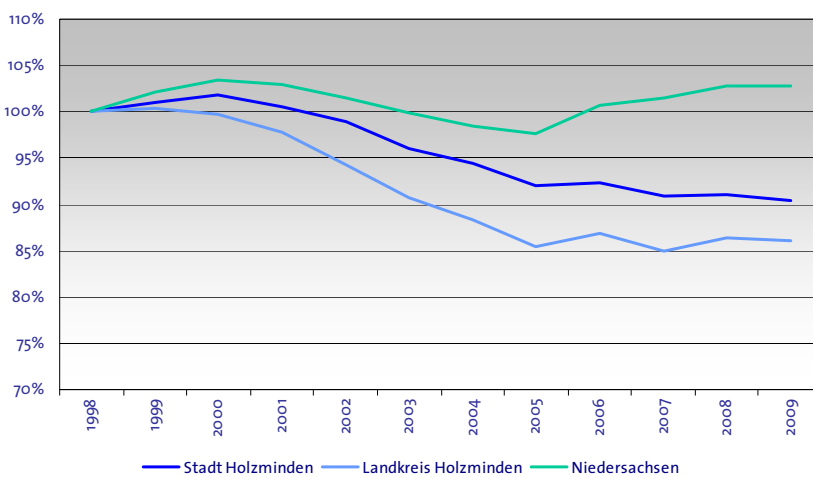


Quelle: LSKS, Hoelscher/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Aufschlüsselung der Arbeitsplatzverluste sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach Wirtschaftszweigen ist allerdings auch festzuhalten, dass diese Verluste ausschließlich im Bereich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes entstanden sind. Dies ist im Wesentlichen auf die Rationalisierungen zurückzuführen, die im Rahmen der Fusion der Dragoco Gerberding & Co. AG und der Haarmann & Reimer GmbH zum heutigen Unternehmen Symrise AG eingeleitet wurden.

Im Vergleich zur Entwicklung im Landkreis weist mit dieser Entwicklung die Stadt Holzminden zwar noch gute Werte auf, im Vergleich zum Land Niedersachsen ist die Beschäftigtenentwicklung allerdings unterdurchschnittlich.

Abbildung 29 Beschäftigtenentwicklung im Vergleich (1998 = 100%)

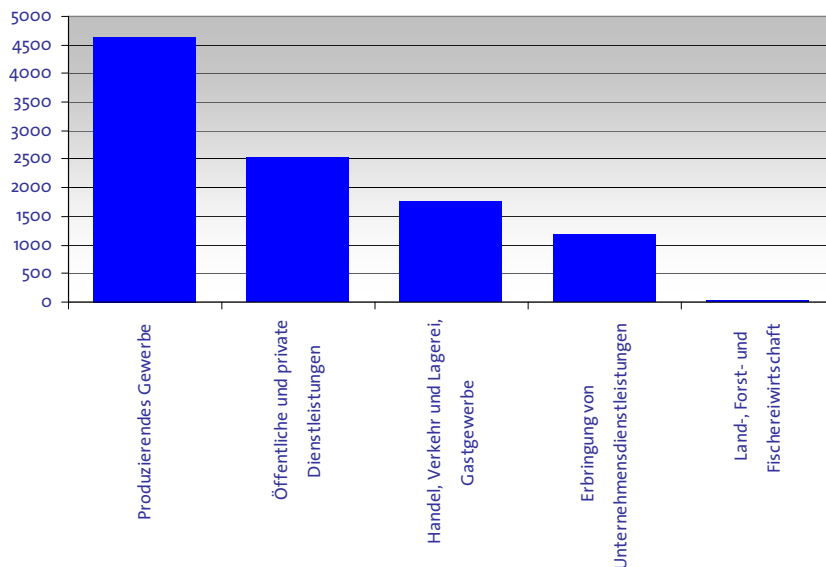


Quelle: LSKN, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Aufsplittung nach Wirtschaftsabschnitten ist festzustellen, dass in Holzminden das produzierende Gewerbe mit ca. 4.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vor allen weiteren Wirtschaftsabschnitten den Arbeitsmarkt dominiert.

Dies ist aufgrund der genannten gewerblichen Struktur nachvollziehbar und stellt damit den wichtigsten Grundpfeiler der wirtschaftlichen Prosperität in der Stadt dar.

Abbildung 30 Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: LSKN, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.4 Bedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieflächen

Um die künftigen Perspektiven für die Entwicklung des kommunalen Gewerbeflächenmarkts einzuschätzen, bieten sich verschiedene Prognoseansätze an.

*Gewerbliche Flächennachfrage:
GIFPRO und Extrapolation*

Demnach wird nach zwei Berechnungsmethoden vorgegangen:

- Der erste Berechnungsansatz (GIFPRO) stützt sich auf Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten je Gewerbeflächen beanspruchendem Beschäftigten und Jahr, die auf der Grundlage von Erfahrungswerten in den unterschiedlichen Regionstypen ermittelt und über Quoten standardisiert worden sind und daraus einen normativen Flächenbedarf ableiten.
- Da gerade aufgrund der Wirtschaftskrise ab dem Jahr 2008 hier starke Abweichungen der tatsächlichen Nachfrage stattgefunden haben, wird weiterhin der durchschnittliche Flächenverbrauch der jüngeren Vergangenheit fortgeschrieben (extrapoliert).

Zusammenfassend wird im Ergebnis festgehalten, inwieweit für den endogenen Bedarf ausreichend gewerblich-industrielle Flächen zur Verfügung stehen bzw. für den exogenen Bedarf das Angebot kurz-, mittel- und langfristig ausreichend ist bzw. auszubauen sein wird.

Die Ergebnisse zeigen darüber hinaus, in welcher Größenordnung industrielle und gewerbliche Flächenzahlen vorzuhalten sind.

4.5 Berechnung nach GIFPRO¹⁰

Die Ausgangsgröße für die Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs stellen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dar, die für alle Gewerbeflächen nachfragenden Wirtschaftsabteilungen erhoben werden müssen.

Berechnungsmethoden für den künftigen Gewerbeflächenbedarf

Die Beschäftigtenstatistiken zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs liegen allerdings nur für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vor. Alle weiteren Beschäftigten sind hier noch einzubinden. Unter Einbindung der Angaben des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen zur Gesamtbeschäftigtenzahl und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für Holzminden wird das Verhältnis zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Gesamtbeschäftigten abgeschätzt, so dass die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 70 % anteilig an den Gesamtbeschäftigten in die Bedarfsschätzung eingehen.

Weiterhin werden pro Wirtschaftsabteilung prozentuale Kennwerte festgelegt, da die einzelnen Branchen in unterschiedlicher Intensität Flächen nachfragen. Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe sind zu 100 %, sonstige Branchen wie Handel, Verkehr sowie Nachrichtenübermittlung zu 40 % für die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs anzurechnen.

Hinzu kommen noch die gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen. Zur Berechnung dieses Anteils wurden alle Arbeitslosen im Stadtgebiet zu den Gesamtbeschäftigten ins Verhältnis gesetzt.

Im Ergebnis werden folgende Kenndaten an gewerbeflächenbeanspruchenden Personen in das GIFPRO Modell eingespeist:

Abbildung 31 Eingangsdaten in das Prognosemodell

Wirtschaftsabteilung	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Gesamtbeschäftigte (Annahme)	Zu berücksichtigender Anteil	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte	Gewerbeflächen beanspruchende Arbeitslose	Gewerbefläche beanspruchende Personen
Produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Baugewerbe	4.720	6.743	100%	6.743	809	7.552
Handel / Verkehr / Nachrichten / Dienstleistung	4.341	6.201	40%	2.481	434	2.915

Quelle: Landesdatenbank Niedersachsen
Berechnungen Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In einem weiteren Schritt wird neben der Eingangsgröße der Beschäftigtenzahlen die Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflä-

¹⁰ vgl. M. Bauer: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe - Bedarfsberechnung nach GIFPRO. Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Materialien, Bd. 4.035; herausgegeben vom ILS

chenrelevanten Branchen ermittelt. Es werden die Beschäftigtenzahlen mit einer Flächenkennziffer multipliziert. Vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung wurde ein Landesdurchschnittswert von ca. 300 qm/ Gewerbeflächen beanspruchendem Beschäftigten ermittelt.¹¹

Diese Tendenz des vermehrten Flächenverbrauchs wird auch durch den steigenden Gewerbeflächen- und Wirtschaftsflächenverbrauch bestätigt. Der anzuwendende Wert von 300 qm ist in Holzminden zudem begründet in dem hohen Anteil an Erschließungs-, topografischen Anpassungs- und Ausgleichsflächen. Auch spiegelt sich in diesem Wert die vorwiegend industrielle Prägung der Gewerbestruktur in der Stadt Holzminden wider.

Vermehrter Flächenverbrauch

Abbildung 32 Gewerbeflächenbedarfsprognose Stadt Holzminden 2020 – GIFPRO (ILS)

Bedarfskategorie	Quote	Input
Beschäftigte in Neuansiedlungen		
- pro Jahr	0,0015	15,7
- Prognosezeitraum 10 Jahre		157,0
Beschäftigte in Verlagerungen	0,007	73,3
- pro Jahr	0,007	732,7
- Prognosezeitraum 10 Jahre		
Beschäftigte in Neuansiedlungen und Verlagerungen		
- pro Jahr		89,0
- Prognosezeitraum 10 Jahre		889,7
Flächenbedarf		
- Kennziffer 300 qm / Beschäftigter		
- Prognosezeitraum 10 Jahre		26,7
Gesamtflächenbedarf (vorläufig) in ha		26,7
- pro Jahr		2,7
Freigesetzte Beschäftigte		
Stilllegungsquote* (0,007 x 2.028)		
- Prognosezeitraum 10 Jahre		646
- pro Jahr		64,6
Korrekturfaktor 1/2 Flächenkennziffer		150
stillgelegte Arbeitsplätze x 1/2 der Flächenkennziffer		96.846
Wiederverwertungsquote (50%)		48.423
Wiederverwendbare Fläche im Prognosezeitraum in ha		4,8
Bruttobedarf neue Gewerbeflächen in ha		
- Prognosezeitraum 10 Jahre		21,8
- pro Jahr		2,18

Quelle: Berechnungen Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH¹²

Bei der Flächenzahl von 21,8 ha bis zum Jahr 2020 ist zu berücksichtigen, dass diese Größenordnung noch nicht als Instrument der

Verhandlungsspielraum

¹¹ vgl. Flächenkennziffer, Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffer in der Gewerbeplanung, aus Raumplanung 73, Dortmund 1996, S.95

¹² vgl. M. Bauer: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe - Bedarfsberechnung nach GIFPRO. Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Materialien, Bd. 4.035; herausgegeben vom ILS

Wirtschaftspolitik der Stadt Holzminden eingesetzt werden kann. Es ist grundsätzlich ein Verhandlungsspielraum zur Bodenpolitik einzuräumen, um durch Grunderwerbsprobleme auf Ausweichflächen zurückgreifen zu können. Dieser Verhandlungsspielraum wird mit 15 % pauschal eingerechnet.

Im Ergebnis der GIFPRO-Berechnung und dem pauschalen Aufschlag ist davon auszugehen, dass in der Stadt Holzminden in den kommenden 10 Jahren ca. 25 ha an Flächen erforderlich werden.

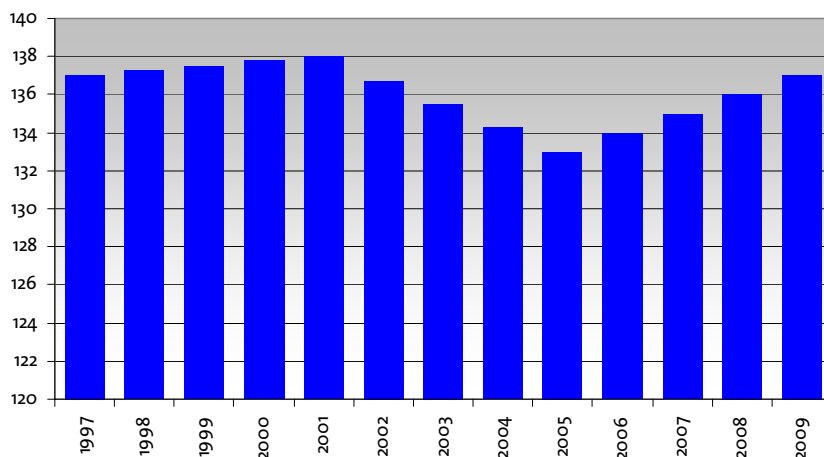
Dieser (hohe) Wert ergibt sich aus der besonderen Arbeitsplatz-Zentralität in der Stadt Holzminden, wird in dieser Größenordnung aber voraussichtlich nicht zum Tragen kommen. Als Korrektiv wird im Folgenden eine zweite Berechnungsmethode eingebunden.

4.6 Bedarfsabschätzung nach vergangenem GE-/ GI-Flächenverbrauch (Extrapolation)

Auf Basis der Katasterfläche tatsächlicher Nutzung für Gebäude- und Freiflächen von Gewerbe und Industrie hat sich die Flächenbelegung seit 1995 entsprechend der folgenden Abbildung entwickelt:

Flächenbelegung seit 1995

Abbildung 33 Entwicklung der Realnutzung nach Katasterfläche „Gebäude und Freifläche für Gewerbe und Industrie“ in ha

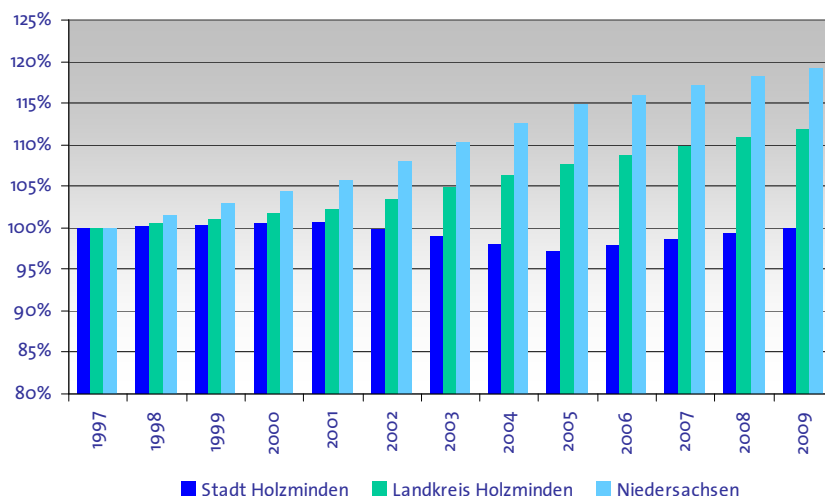


Quelle: LSKN, Darstellung Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Überraschend ist, dass in der Realnutzung kein stetig steigender Flächenverbrauch an Gewerbeflächen (Gebäude- und Freiflächen Gewerbe und Industrie sowie Betriebsflächen) vorliegt. Erst seit dem Jahr 2005 steigt die Flächenbelegung wieder an.

Insbesondere im regionalen Vergleich verläuft die Realnutzung von Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Holzminden sehr unterdurchschnittlich.

Abbildung 34 Entwicklung der Realnutzung nach Katasterfläche
„Gebäude und Freifläche für Gewerbe und Industrie“ im
Vergleich (1997=100%)

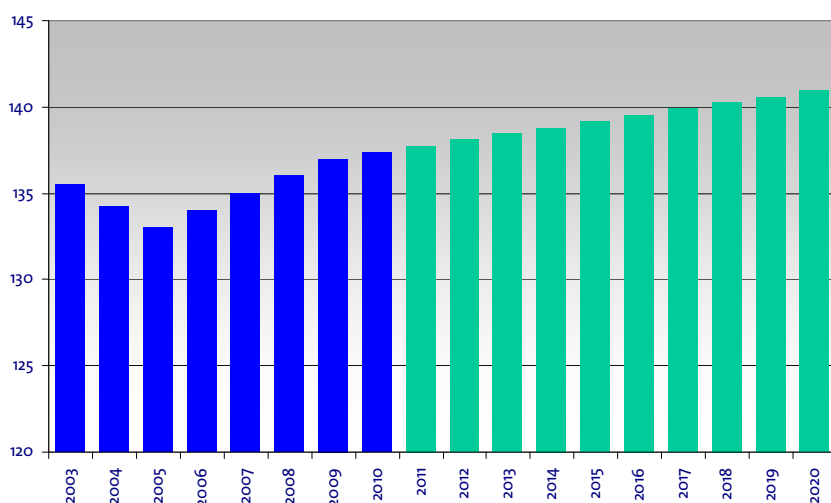


Quelle: LSKN, Darstellung Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Insgesamt verläuft die Belegung in der Stadt Holzminden eher statisch, d. h., dass auf dem Gewerbe- und Industrieflächenmarkt keine große Bewegung erkennbar ist. Erfahrungsgemäß ist ein solcher Verlauf nur dann erkennbar, wenn nicht ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen als Einsatz der Wirtschaftsförderung zur Verfügung stehen. Es besteht die Gefahr, dass aufgrund dieser statischen Situation Firmen aus Holzminden wegziehen und in einer anderen Kommune den Betrieb neu aufnehmen könnten.

Belegung stagniert

Abbildung 35 Flächenbedarf auf Basis einer Extrapolation der Belegung
seit dem Jahr 2003 in ha



Quelle: LSKS, Berechnung Hoelscher/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Eine Bedarfsermittlung auf einer solchen Basis ist natürlich mit großen Unsicherheiten behaftet, da die geringe Flächenbelegung nicht durch mangelnde Nachfrage, sondern vielmehr durch ein begrenztes Angebot determiniert ist.

Als Referenzzeitraum für die Extrapolation der Flächenbelegung wird die Entwicklung seit dem Jahr 2003 fortgeschrieben.

Im Ergebnis ergibt sich daraus ein künftiger Flächenbedarf bis zum Jahr 2020 von ca. 4 ha Flächen.

4.7 Zwischenfazit und Bewertung

In der Bildung eines Mittelwerts beider Prognosen ist davon auszugehen, dass in der Stadt Holzminden bis zum Jahr 2020 ein Flächenbedarf von ca. 14 ha gedeckt werden sollte.

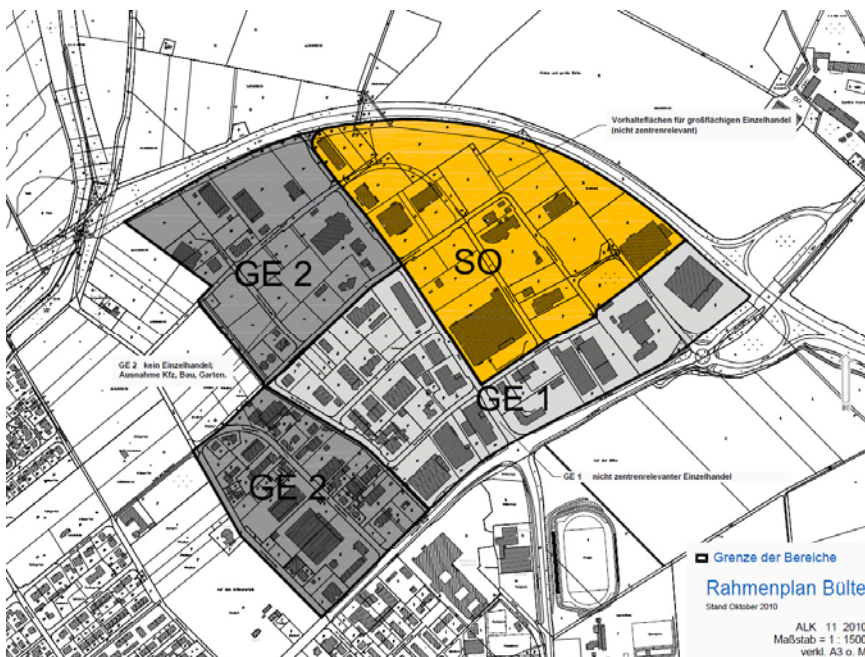
Flächenbedarf bis 2020

Im Gewerbegebiet Bülte stehen aktuell noch ca. 5 ha an freien Grundstücksflächen zur Verfügung. Abgesehen von den Gewerbeflächen in Bülte II, die aufgrund der Eigentümerstruktur allerdings nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen, werden nach dieser Belegung in Bülte I keine weiteren nennenswerten Gewerbeflächenpotenziale mehr zur Verfügung stehen. Für die durch einen Rahmenplan beschriebenen Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Bülte I ist in diesem Zusammenhang einschränkend anzumerken, dass insbesondere im Teilbereich SO durch die prägende und hier zulässige Zweckbestimmung „nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel“ ein Gewerbeflächenprofil entstanden ist, das für arbeitsplatzintensive Betriebe nicht oder nur wenig attraktiv ist. Dies hat zwei wesentliche Gründe:

- Mit dieser Vorprägung fällt es für die Betriebe schwer, standort-relevante Synergien zu ähnlichen Betrieben herzustellen.
- Der Einzelhandel erzielt deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und ist geeignet, diese zu verdrängen, wenn erhöhte Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer den Bodenmarkt beeinflussen. Bodenrechtliche Spannungen mit den sich daraus ergebenden negativen Effekten für die arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebe sind die Folge.

Mit der vorliegenden Prägung im Gewerbegebiet Bülte sind die Sondergebietsflächen praktisch ungeeignet für die Ansiedlung oder Verlagerung von arbeitsplatzintensiven Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Abbildung 36 Rahmenplan Bulte I



Quelle: Stadt Holzminden

Diese Einschätzung ist auch dadurch belegt, dass die größten Flächenanteile an noch verfügbaren Grundstücken innerhalb des Sondergebiets liegen, während die rein gewerblichen Bereiche weitgehend belegt sind.

Die Identifizierung von geeigneten Flächen mit einem kurz- bis mittelfristigen Belegungshorizont ist für die weitere Wirtschaftsentwicklung in der Stadt Holzminden damit von elementarer Bedeutung.

Identifizierung von Flächen mit einem kurz- bis mittelfristigen Belegungshorizont

4.8 Entwicklungsstrategie

In einem nächsten Schritt gilt es zu prüfen, über welche Strategie die Flächenverfügbarkeit hergestellt werden kann.

Hierfür ist deutlich zu machen, dass ein für Holzminden relevantes und bedarfsgerechtes Angebot nur dann gegeben ist, wenn

- die entsprechenden Flächenprägungen vorliegen,
- die Flächen planungsrechtlich gesichert und erschlossen sind und
- die Fläche tatsächlich verfügbar, d. h. eine grundsätzlich Bereitschaft zur Veräußerung/Belegung zu adäquaten Konditionen gegeben ist.

Die Stadt Holzminden ist aufgrund der vielfältigen Eigentümerstruktur in ihrer Ansiedlungspolitik von den individuellen Präferenzen und Motivationen einer Vielzahl von Einzeleigentümern abhängig.

In der Vergangenheit wurde in Holzminden nur bedingt oder gar nicht Bodenvorratspolitik zur aktiven und strategischen Steuerung der gewerblichen Flächenentwicklung betrieben. Demnach kann allein die Planungshoheit und der Dialog mit der jeweiligen Grundstückseigentümerschaft zur Steuerung eingesetzt werden. Für diesen Dialog ist zu bedenken, dass die Zielsetzungen der Grundstückseigentümerschaft und die der Stadt nicht unbedingt übereinstimmen. Für den Grundstückseigentümer gilt es, in der Grundstücksveräußerung eine maximale Rendite zu erwirtschaften. Die Stadt Holzminden dagegen verfolgt im Grundsatz das Ziel, mit der Grundstücksentwicklung Arbeitsplätze zu sichern und über die gewerbliche Entwicklung die kommunale Prosperität zu steigern. Während auf der einen Seite der kurzfristig erzielbare Grundstückserlös bestimmender Faktor für die Flächenveräußerung ist, ist auf der anderen Seite der langfristige positive Effekt der Schaffung von innovativen Arbeitsplätzen bestimmend. Der reine Grundstückserlös aus einer Veräußerung sollte für die Stadt Holzminden eine marginale Rolle spielen.

*Unterschiedliche Motivationen
in der Flächenentwicklung*

Mit der Zielrichtung der Schaffung von Arbeitsplätzen zur Steigerung der allgemeinen Prosperität kann die Entscheidung für die Flächenbevorratung künftig zu entwickelnder Flächen eine neue Dynamik gewinnen. Aus Sicht der Gutachter ist es zwingend erforderlich, eine aktive Bodenvorratspolitik einzuleiten und diese mit einem Bodenmanagement zu verknüpfen.

Die Handlungsfähigkeit für eine aktive Gewerbeflächenentwicklungspolitik wird über drei Grundbausteine hergestellt:

- Baustein 1: Die Verwaltung sollte beauftragt werden, den Erwerb der zur Entwicklung von zukunftsgerichteten gewerblichen Flächen notwendigen Grundstücke zu sichern.
- Baustein 2: Für Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Holzminden liegen, sollte (per Ratsbeschluss) festgelegt werden, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Entwicklung nur dann geschaffen werden, wenn innerhalb eines zu definierenden Zeitraums die Erschließung in einer bedarfsgerechten Ausgestaltung durch die Eigentümerschaft/ VorhabenträgerInnen gesichert wird. Hierfür sind städtebauliche Vertragswerke das geeignete Instrument.
- Baustein 3: Für die weitere Entwicklung sollten Flächen hinsichtlich ihrer Grundstücksverfügbarkeit gefiltert und eigentumsrechtlich gesichert bzw. mit städtebaulichen Verträgen gebunden werden, bevor das Planungsrecht geschaffen wird.

Damit wird für die aktive Gewerbeflächenpolitik seitens der Stadt Holzminden eine konsequente Haltung eingenommen, die es erlaubt, unabhängig von individuellen Präferenzen der Einzeleigentümer die tatsächlichen Flächenangebote zu steuern.

Hierfür ist es zwingend erforderlich, die geeigneten Haushaltsmittel bereitzustellen. Kaum ein anderes Segment wirkt so nachhaltig auf die gesamte städtische Prosperität wie die Beförderung des Arbeitsmarkts über die aktive Flächenentwicklung. Insoweit wird dringend empfohlen, der aktiven Bodenvorratspolitik eine hohe Priorität in der kommunalen Haushaltsplanung einzuräumen.

Ggf. kann diskutiert werden, ob die künftige Flächendisposition über eine ausgelagerte (Wirtschaftsförderungs-)Gesellschaft koordiniert werden kann. Mit einer GmbH (in der die Stadt Holzminden als alleinige Gesellschafterin fungierte) kann deutlich flexibler die Flächendisposition koordiniert werden als über die Verwaltung, die zum einen an die haushalterischen Restriktionen gebunden ist und zum anderen neben dem Tagesgeschäft nur schwer eine aktive Wirtschaftsförderung über die Flächenentwicklung steuern kann.

Haushaltsmittel müssen zwingend bereitgestellt werden

5 Ziele

5.1 Strategische Position

Die Stadt wird in ihrer Entwicklung niemals neu erfunden, sondern baut auf eine Vielzahl an vergangenen Entwicklungen und aktuellen Tendenzen auf. Das betrifft zunächst die Bevölkerungsentwicklung, deren Trend sich der Planung weitgehend entzieht. Insofern ist die Fokussierung eines anzustrebenden demografischen Ziels für politische Entscheidungen und Verwaltungshandeln ohne Bedeutung. Das ISEK schlägt stattdessen eine „Strategie der Chancen“ vor, die die Potenziale der Stadt unabhängig von der absoluten Zahl der hier lebenden Menschen nutzt und kreativ weiter entwickelt. Es benennt die räumlichen und strukturellen Voraussetzungen für Holzminden als attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Wenn die Stadt in Zukunft für mehr Menschen als angenommen interessant ist, darf sie daraus den Erfolg ihrer Politik ableiten.

„Strategie der Chancen“

Der Blick auf Holzminden zeigt, dass die Kernstadt einen sehr kompakten Stadtraum darstellt, in dem das Nebeneinander der unterschiedlichen Funktionen (mit einzelnen Einschränkungen) gut funktioniert. Obwohl Emissionen von wohnortnahen Industriebetrieben immer wieder zu Konflikten führen können, wurde in der Stadt Holzminden die in fast allen Kommunen übliche strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten nicht vollzogen. Hier besteht in Holzminden eine besondere Qualität, die dem in den vergangenen Dekaden aktualisierten Leitbild der europäischen Stadt entspricht. Nicht die mobilitätsintensive Trennung der Funktionen, vielmehr die Zusammenführung und Integration der unterschiedlichen Nutzungen Wohnen, Arbeit, Einzelhandel, Kultur und Freizeit macht eine Stadt lebendig und lebenswert. Holzminden hat dafür beste Voraussetzungen.

Zusammenführen und Integrieren unterschiedlicher Nutzungen

Zentrale strategische Position im ISEK ist demnach die integrierte und stadtverträgliche Nutzungsmischung im Sinne einer gewachsenen europäischen Stadt.

Europäische Stadt!

Für die Solling-Ortschaften kann diese Leitidee nicht greifen, da die Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung sich grundlegend von denen der Kernstadt unterscheiden. Der Ausgangspunkt für Neuhaus im Solling und Silberborn muss die Landschaft sein, die im Sinne eines Parkgedankens verschiedene Gestaltungselemente aufweist und damit den Orten einen geeigneten Rahmen und eine klare Identität gibt.

Das Leitbild der europäischen Stadt gilt nicht für die Solling-Ortschaften

Auf diese Grundhaltung bauen die folgenden sektoralen Ziele, die Visionen und im Ergebnis das Strukturkonzept sowie die einzelnen städtebaulichen Konzepte und Maßnahmen, auf.

5.2 Sektorale Ziele

Neben der strategischen Position für die Gesamtentwicklung Holzmindens benennt das ISEK sektorale Entwicklungsziele. Sie beziehen sich auf die wichtigsten räumlichen und strukturellen Themen der Stadtentwicklung und beschreiben die Positionen, die das ISEK dazu einnimmt. Gleichzeitig bereiten sie die umsetzungsorientierten Handlungsfelder der Stadtentwicklung vor.

Sektorale Entwicklungsziele

Stadt und Region

Wie viele andere periphere Räume ist das Weserbergland in seiner sozialen, ökonomischen, touristischen und räumlichen Entwicklung maßgeblich auf regionale Kooperationen angewiesen, die die kommunalen Strategien und Entscheidungen mit denen anderer Gebietskörperschaften koordinieren. Für Holzminden ist deshalb die Zusammenarbeit mit den benachbarten Gemeinden im Kreis Holzminden und den nordrhein-westfälischen Nachbarkommunen von essentieller Bedeutung. In dem von begrenzten Entwicklungspotenzialen geprägten Raum um Holzminden gilt es heute mehr denn je, Kräfte und Kompetenzen zu bündeln, gemeinsame Entwicklungsansätze zu suchen, Impulse zusammen mit den Nachbarn zu nutzen sowie kommunale und regionale Interessen über administrative Grenzen hinweg zu definieren. Eine solche Strategie erscheint auch angesichts knapper finanzieller und personeller Ressourcen der Kommunen ohne Alternative. Sie ist gerade im kleinteilig strukturierten Weserbergland eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Städte und Gemeinden auch in Zukunft für ihre Bürger attraktiv bleiben können. Folgende Ziele sind damit verbunden:

regionale Kooperationen intensivieren

- Kompetenzen in einer deutlich wahrnehmbaren „kritischen Masse“ bündeln
- Entscheidungen der Stadt in regionale Konzepte, Strategien und Programme einbinden
- Verwaltungshandeln mit den nahen und regionalen Nachbarn abstimmen
- Konkurrenzsituationen in wichtigen strategischen und räumlichen Themen vermeiden
- attraktive Angebote für Bürger und Wirtschaft auch langfristig sicher stellen
- finanzielle und personelle Ressourcen durch Aufgabenteilung effizient nutzen.

Wirtschaft

Eine der herausragenden Qualitäten Holzmindens ist die Bedeutung der Stadt als regionaler Wirtschaftsstandort. Diese Bedeutung zu erhalten ist das wichtigste Ziel kommunaler Politik, denn die Prosperität Holzmindens und der ansässigen Unternehmen ist unerlässliche Voraussetzung für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Wenn Holzminden weiterhin einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte in der Region bleiben möchte, muss die Stadt deshalb alle

Holzmindens Bedeutung als regionaler Wirtschaftsstandort erhalten

Anstrengungen darauf richten, die heute vorhandenen Arbeitsplätze zu erhalten und die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze zu ermöglichen. Es gilt, den am Standort tätigen Unternehmen besonders gute räumliche, infrastrukturelle und institutionelle Rahmenbedingungen für ihre Tätigkeit bereit zu stellen und strategische und räumliche Entscheidungen auch an den Ansprüchen der örtlichen Wirtschaft zu orientieren.

Die Stadt verfolgt damit die folgenden Ziele:

- Entwicklungsmöglichkeiten der in Holzminden tätigen Unternehmen sicher stellen
- neue Unternehmen und Arbeitsplätze an die Stadt binden
- Infrastrukturen und weiche Standortfaktoren weiterentwickeln
- eine bessere Ortsbindung der Mitarbeiter erreichen
- technologische Kompetenzen für die Stadtentwicklung aktivieren.

Bildung

Die in Holzminden vorhandenen Bildungseinrichtungen, besonders die weiterbildenden und berufsbildenden Schulen und die HAWK, sind wichtige Potenziale für die Stadtentwicklung. Sie geben jungen Menschen die Perspektive einer qualifizierten Berufsausbildung, ermöglichen ihnen den Zugang zu den örtlichen Unternehmen und tragen dazu bei, sie auch langfristig an die Stadt zu binden. Auch für die Gewinnung qualifizierter Arbeitskräfte aus der Region sind attraktive Bildungsangebote eine wichtige Voraussetzung. Darüber hinaus trägt die kreative Vielfalt junger Menschen erheblich zur Attraktivität der Stadt bei. Die Breite der Bildungs- und Ausbildungsangebote in Holzminden zu erhalten und ihre Attraktivität für die örtliche Wirtschaft zu erhöhen, muss deshalb ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung sein. In Abstimmung mit den Bildungseinrichtungen und den Unternehmen in Holzminden möchte die Stadt deshalb

Breite der Bildungs- und Ausbildungsangebote bereitstellen

- die bestehenden Bildungsangebote nachfragegerecht erhalten und ausbauen,
- regionalspezifische Bildungsangebote schaffen,
- die wissenschaftliche Kompetenz der HAWK in die Stadtentwicklung einbinden,
- die innenstadtnahen Bildungsstandorte für die Attraktivität des Stadtzentrums nutzen sowie
- die Zukunftsperspektiven der Stadt für junge Menschen verbessern.

Wohnen

Der städtische und regionale Wohnungsmarkt in Holzminden mit seinen qualitativ und quantitativ vielfältigen Angeboten ermöglicht es den Menschen, ihren Bedürfnissen entsprechende Immobilien zu nutzen. Trotz der geringen Größe der Stadt können sie auf umfangreiche Miet- und Kaufangebote zurückgreifen, die den unterschied-

Qualitativ und quantitativ vielfältige Wohnungsangebote anbieten

lichen Bedürfnissen der Generationen entsprechen. Wohnungen in historischen Altstadthäusern, freistehende Siedlungshäuser, repräsentative Einfamilienhäuser und Neubaugrundstücke ermöglichen die Verwirklichung vielfältiger Wohn- und Lebensformen. Mit der besonderen Qualität des Wohnens in und nahe der Natur tragen auch die Solling-Ortschaften zu einem breiten Wohnungsangebot bei. Durch die Konzentration auf Bestandsentwicklung in der Altstadt und in den Randbereichen der Innenstadt sowie durch qualitativ hochwertige Neubauvorhaben in besonders attraktiven Lagen möchte sich die Stadt auf die durch eine veränderte Bevölkerungszusammensetzung hervorgerufene Veränderung der Wohnungsnachfrage vorbereiten. Sie verfolgt mit dem ISEK die folgenden Ziele:

- Wohnungsbestände erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- vielfältige Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen bereithalten
- generationengerechte Wohnkonzepte ermöglichen
- das Engagement der Menschen für ihre räumliche Umgebung stimulieren
- durch hochwertige neue Wohnangebote Akzente im Stadtbild setzen
- zusätzliche Flächeninanspruchnahme nach Möglichkeit vermeiden.

Einkaufen

Die im Einzelhandelsentwicklungskonzept dargelegten Strukturen und Ziele der Einzelhandelsangebote prägen auch heute noch die Stadtentwicklung. Ziel der Stadt ist es deshalb, die nachgefragte Qualität und Angebotsstruktur in der historischen Altstadt zu verbessern und gleichzeitig die Angebote des großflächigen Einzelhandels in der Bülte zu erhalten. Gemeinsam mit dezentralen Nahversorgungsangeboten können sie die Versorgungssicherheit in der Gesamtstadt sicherstellen. Die Gesamtstadt gewinnt damit für die Bürgerschaft und im regionalen Maßstab an Attraktivität und die Aufgabenteilung zwischen den hochwertigen Angeboten in der Altstadt und effizientem Einkauf in den peripheren Einzelhandelslagen kann stabilisiert werden. Um dies zu erreichen, möchte die Stadt

- die Altstadt als Erlebnisraum und hochwertige Einkaufslage stärken,
- durch Umbaumaßnahmen in der Altstadt attraktive neue Einzelhandelsangebote ermöglichen,
- die Struktur der Nahversorgungsangebote stabilisieren,
- Perspektiven für die Nahversorgung der Solling-Ortschaften aufzeigen und
- regionale Angebotsstrukturen abstimmen.

Attraktive Einzelhandelsversorgung gewährleisten

Kultur

Holzminden verfügt über ein der Größe der Stadt entsprechendes Kulturangebot, das in vielen Fällen von privatem Engagement getragen wird. Da sich die Stadt in der Vergangenheit aus vielen eigenen Initiativen zurückgezogen hat, fehlen jedoch einige der für die regionale Zentralität Holzmindens wichtigen und für Bürger und Touristen attraktiven Angebote. Ziel der kommunalen Kulturpolitik muss es deshalb sein, diese Angebotslücken zu schließen und damit ein für alle Zielgruppen attraktives Kulturprogramm anbieten zu können. Grundsätzlich soll eine Koordination der Angebote in der Region dazu beitragen, Konkurrenz mit den Nachbarstädten zu vermeiden und die angebotenen Veranstaltungen gemeinsam zu vermarkten. Das gilt auch für das Internationale Straßentheaterfestival. Holzminden möchte deshalb

Kulturangebote bedarfsgerecht weiter entwickeln

- generationen- und zielgruppenspezifische Kulturangebote bereitstellen,
- Kultur in der Altstadt gut sichtbar verorten,
- Kulturangebote einheitlich und prominent vermarkten und
- regionale und interkommunale Kooperationen intensivieren.

Landschaft

Die die Stadt umgebenden Landschaftsräume des Wesertals und des Sollings sind für die Stadtentwicklung Holzmindens ein herausragendes Potenzial. Sie bilden den grünen Hintergrund einer attraktiven städtebaulichen Silhouette, deren Prägnanz schon von Weitem ins Auge sticht. Trotzdem bietet das Weserufer noch herausragende Möglichkeiten zur Neugestaltung und Entwicklung als wichtiger öffentlicher Raum. Die Landschaft um Holzminden hält für Bürger und Touristen vielfältige Freizeit-, Erholungs- und Sportangebote bereit – es gilt, sie an die zukünftige Bevölkerungsentwicklung anzupassen. Die Stadt möchte deshalb mit einer besseren Vernetzung der Landschaftsräume dazu beitragen, dass sie zukünftig barrierefrei und orientierungssicher erreicht werden können. So werden auch die Sollingdörfer besser an die Kernstadt angebunden. Die Stadtentwicklung verfolgt daher folgende Ziele:

Landschaftsräume qualifizieren

- das Weserufer als Promenade der Stadt in Wert setzen
- die funktionale Vernetzung von Weserufer und Solling verbessern
- die Sportangebote bedarfsgerecht entwickeln
- die touristische Entwicklung der Sollingdörfer unterstützen
- die regionale und interkommunale Kooperation stärken.

5.3 Holzminden 2025 – fünf Visionen

Holzminden in etwa 15 Jahren: Wie möchte sich eine kleine und peripher gelegene Stadt bis dahin entwickeln? Sie möchte sich nicht neu erfinden, sondern die vorhandenen Qualitäten systematisch ausbauen und weiterentwickeln. Sie kann gesellschaftliche Trends kaum beeinflussen, schon gar nicht umkehren, möchte aber im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf vorbereitet sein und angemessene Haltungen dazu entwickeln. Sie möchte den Menschen Lebensmittelpunkt sein, ihnen Möglichkeiten und Chancen zum Leben und Arbeiten einräumen und ein attraktives räumliches Gefüge bieten, in dem sie sich ihren Bedürfnissen entsprechend entfalten können. Sie möchte ihre Gäste auf ihre Eigenschaften aufmerksam machen, sie informieren, sie für sich einnehmen. Sie steht nicht allein, sondern teilt sich wichtige Aufgaben mit ihren regionalen Nachbarn.

Zukunftsvisionen zeigen die Chancen der Stadtentwicklung

Wie kann Holzminden im Jahr 2025 aussehen? Fünf Visionen sollen, an den Zielen der Stadtentwicklung orientiert, die Chancen beschreiben, mit denen die Stadt ihre langfristige Zukunftsfähigkeit gewährleisten kann:

5.3.1 Vision 1: Holzminden - die konzentrierte Stadt

Holzminden hat in 15 Jahren deutlich weniger Einwohner als heute. Die Stadt hat, wie alle Städte und Gemeinden in der Region, seit vielen Jahrzehnten Bewohner verloren. Der Stadt ist es gelungen, auf die damit verbundenen Herausforderungen - eine geringere kommunale Finanzkraft, räumliche Transformationsprozesse, nachlassende Nachfrage nach Gütern, Dienstleistungen und Immobilien – politisch angemessen zu reagieren. Sie hat dabei gelernt, sich zu konzentrieren.

Bevölkerungsrückgang

Der Stadt ist es gelungen, die in den Veränderungsprozessen der Bevölkerung liegenden Chancen zu nutzen. Holzminden hat seine räumliche und soziale Entwicklung stärker als in der Vergangenheit auf die Kernstadt lenken können. Sie ist hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Bedeutung, als Wohnstandort und als touristisches Ziel eindeutiger Mittelpunkt der Stadt und ein Zentrum des kulturellen und sozialen Lebens in der Region. Die historische Altstadt konzentriert in ihrem abwechslungsreichen Gefüge historischer, umgebauter und neuer Gebäude und Freiräume die wichtigsten Einzelhandelsangebote, Gastronomien und kulturelle Einrichtungen. Sorgsam gestaltete öffentliche Räume und Stadteingänge prägen die Kernstadt und die Altstadt. Holzminden hat sich von außen nach innen entwickelt, räumliche Expansion zugunsten der Bestandsentwicklung zurückgestellt und die Kernstadt so mit den angrenzenden Landschaftsräumen vernetzt, dass Menschen aus allen Teilen der Stadt sie erreichen können. Die Sollingdörfer haben sich weitab der

Konzentration auf die Kernstadt

Kernstadt als Wohnort der Menschen stabilisiert, die in und mit der Natur Ruhe suchen.

5.3.2 Vision 2: Holzminden - zurück an der Weser

Mit der räumlichen und funktionalen Konzentration auf die Kernstadt hat Holzminden das Weserufer in die Stadt zurückgeholt. Die Stadt hat erkannt, dass die Lage am Fluss ihre vielleicht entscheidende Qualität und ein wichtiges räumliches Alleinstellungsmerkmal ist. Sie hat sich dazu entschlossen, der Weser nicht mehr den Rücken zuzukehren, sondern sich von der historischen Altstadt aus systematisch in Richtung des Flusses zu entwickeln. Holzminden hat eine neue Schauseite gewonnen.

Lage am Fluss – die herausragende Qualität Holzmindens

Das neue Weserufer ist das größte und umfassendste investive Projekt der Stadtentwicklung. Es wird geprägt durch eine vielfältige Uferpromenade, an der sich freiraumbezogene Nutzungen in den Flussauen, gastronomische Angebote, öffentliche Einrichtungen und neue Wohnhäuser aufreihen. Die schon aus der Ferne erkennbare Stadtsilhouette wird nach wie vor von der Lutherkirche und dem Silogebäude am Weserufer dominiert, den beiden wichtigsten vertikalen Landmarken. Über die schon bestehenden Straßen hinaus ermöglichen neue Fußwegeverbindungen einen direkten Zugang aus der Altstadt zur Promenade. Sie enden in neu gestalteten Aussichtsplattformen. So ist die Promenade neben dem Marktplatz zum wichtigsten öffentlichen Raum der Stadt geworden. Gleichzeitig ist sie die bedeutendste touristische Adresse der Stadt, der Ort, an dem Fußgänger, Radwanderer und Bootstouristen die Stadt erreichen und kennen lernen. Sie empfängt die Gäste Holzmindens mit dem berechtigten Stolz auf eine im Weserbergland herausragende Lagequalität.

5.3.3 Vision 3: Holzminden - über die Grenzen

Holzminden hat erkannt, dass in einer peripher gelegenen Region viele kommunale Aufgaben und strategische Entscheidungen nur noch gemeinsam mit anderen Kommunen gelöst werden können. Die Stadt arbeitet deshalb nicht nur mit den niedersächsischen Nachbarn, sondern auch mit Städten und Regionen in Nordrhein-Westfalen zusammen. So ist ein regionaler Zusammenhalt gewachsen, der den Partnern neues Selbstbewusstsein und neue Gestaltungsspielräume eröffnet.

Regionaler Zusammenhalt

Das wichtigste Feld der Zusammenarbeit ist die regionale Flächennutzungsplanung mit den Nachbarstädten und -gemeinden beiderseits der Weser. Sie umfasst Abstimmungen über die Flächenentwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen und die Gründung von interkommunalen Entwicklungsgesellschaften, die Gewerbegebiete

gemeinsam entwickeln und betreiben: Für die Ansiedlung neuer Unternehmen sind Holzminden, Höxter und ihre Nachbargemeinden grenzenlos geworden. Sichtbares Zeichen des regionalen Selbstbewusstseins ist weiterhin die Präsentation einer die Ländergrenzen überschreitenden regionalen Entwicklungsstrategie, der Weserbergland-Regionale 2025. Sie wird getragen von drei niedersächsischen, vier nordrhein-westfälischen Landkreisen und den darin liegenden Mittelstädten und wird durch die Städtebauförderung der beiden Bundesländer unterstützt. Die Regionale hat sich zur Aufgabe gemacht, Impulsprojekte für den Stadtumbau zu initiieren, die unzähligen Schlösser und Gärten touristisch zu entwickeln und die regionale Verkehrsanbindung zu verbessern. Partner der Entwicklung sind die Unternehmen und Hochschulen in der Region, die die Regionalentwicklung strategisch und finanziell unterstützen.

5.3.4 Vision 4: Holzminden – die Energiestadt

Holzminden hat mit der Beteiligung am energiepolitischen Programm der Metropolregion Hannover, „Metropolregion mit neuer Energie – 100 % erneuerbar und effizient“, begonnen, die Expertise der Stadt, der Hochschule und der ortsansässigen Unternehmen zur eigenen Profilbildung zu nutzen. Gemeinsam mit ihren regionalen Partnern reagiert die Stadt damit auf die Zukunftsfragen nachhaltiger Energiere Ressourcen. Die Sicherheit der Energieversorgung und effiziente Energienutzung sind feste Bausteine der kommunalen Politik.

Nachhaltige Energieversorgung

Unterstützt durch nationale und landesweite Förderprogramme legt die Stadt den über die EnEV hinaus gehenden Nullenergiehausstandard bei der Gebäudesanierung zugrunde. Beispielgebend hat sie die städtischen Bestandsgebäude diesem Standard entsprechend ausgerüstet. Technologische Unterstützung erhält sie von Seiten des Studiengangs Gebäudemanagement, dem Forschungsfeld Energieeffizienz an der HAWK und von Stiebel Eltron GmbH & Co. KG als weltweit führendem Hersteller energieeffizienter Gebäudetechnologien. Die wichtigsten Neubauten der vergangenen Jahre, die Wohnhäuser am Weserufer, sind technisch als Plusenergiehäuser entworfen worden und speisen Energie ins kommunale Netz. Weiterhin unterstützt die Stadt die Gewinnung regenerativer Energien durch die Anlage von Hochleistungs-Windparks im Solling und die Nutzung von Biomasse aus dem Forstbetrieb im Stadtgebiet. Um die darin liegenden Chancen zu erforschen, ist auch die Hochschule OWL, Standort Höxter, im regionalen Forschungsverbund Energieeffizienz beteiligt.

5.3.5 Vision 5: Holzminden – die engagierte Stadt

Holzminden hat seine Bürger in den letzten 15 Jahren aktiv in die Stadtentwicklung einbinden können. Die Stadt konnte deutlich machen, dass Stadtentwicklung ein von allen gesellschaftlichen Gruppen gemeinsam zu beschreitender Prozess ist. Mit dem Engagement der Menschen und ihrer Einbindung in die Stadtentwicklungsziele hat die Stadt die wesentlichen Grundlagen für eine zukunftsfähige Entwicklung aufgebaut.

Beteiligung der Bürger

Holzminden kann sich deswegen darauf verlassen, dass seine Bürger das Konzept einer kompakten, an der Bestandsentwicklung orientierten und eng mit den Nachbarn kooperierenden Stadt mittragen und zur Grundlage ihrer eigenen Entscheidungen machen. Regelmäßige Sachstandsberichte über die Stadtentwicklung machen Verwaltungsentscheidungen für die Menschen in der Stadt transparent. Die Stadt kann so auch über 2025 hinaus Transformationsprozesse im Wohnungs- und Gebäudebestand mithilfe der Immobilieneigentümerschaft durchführen. Sie hilft mit, die historische Altstadt für kommende Generationen zu erhalten und die Bedeutung Holzmindens als Wirtschaftsstandort, touristisches Ziel und attraktiven Lebensmittelpunkt seiner Bürger sicherzustellen. Auch die Einbindung der HAWK und der am Standort tätigen Unternehmen in die Stadtentwicklung trägt zum breiten Konsens unter den wichtigen Akteuren bei. Die absolute Zahl der in Holzminden lebenden Menschen ist für deren Engagement in der Stadtentwicklung übrigens ohne Bedeutung: Holzminden kann deshalb auch mit weiteren quantitativen Veränderungen der Bevölkerung optimistisch in die Zukunft blicken.

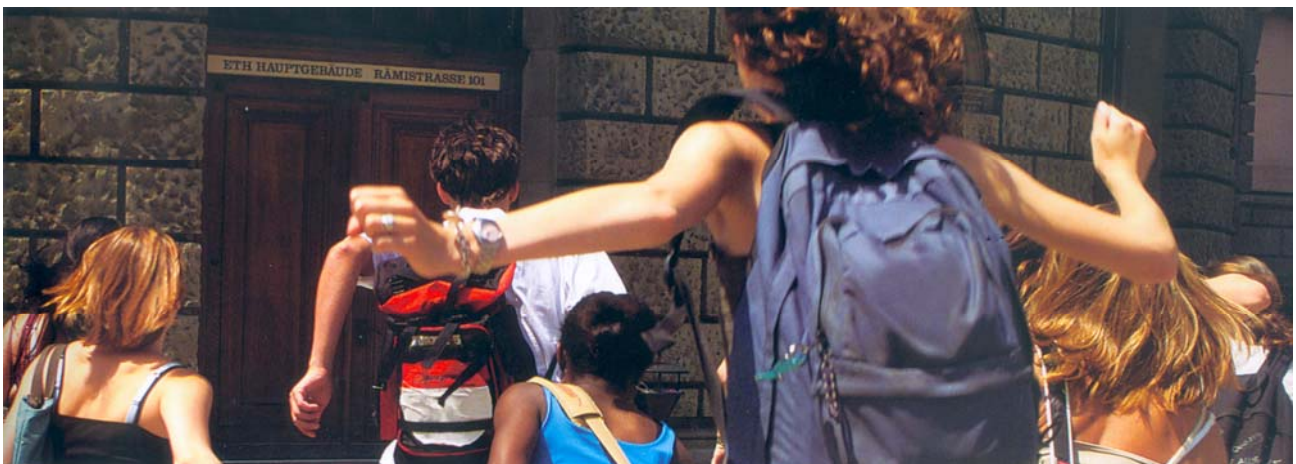
6 Die Handlungsfelder

6.1 Handlungsfeld Arbeit und Bildung

Durch die langfristige Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Weserbergland wird es in Zukunft schwerer, den Bedarf der in der Stadt ansässigen Unternehmen nach qualifizierten Mitarbeitern zu erfüllen. Deswegen muss die Stadt in den nächsten Jahren erhebliche Energie darauf verwenden, diesen Unternehmen beste Rahmenbedingungen für ihre wirtschaftliche Entwicklung einzuräumen. Das ISEK zeigt dafür die strategischen und räumlichen Voraussetzungen auf. Neben der Bereitstellung und Verbesserung technischer und verkehrlicher Infrastrukturen, der Berücksichtigung zukünftiger Flächenbedarfe und der Sicherung weicher Standortfaktoren muss die Stadt besonderen Wert darauf legen, dass die Qualität und die Breite der schulischen, beruflichen und hochschulischen Ausbildung erhalten bleibt. Daneben besteht die Notwendigkeit zur offensiven externen Kommunikation des Wirtschaftsstandorts Holzminden und einer noch engeren Abstimmung zwischen der Stadt und den ortsansässigen Unternehmen. Dafür bedarf es abgestimmter Weichenstellungen in den im Folgenden benannten Politikfeldern.

Wirtschaftsstandort stärken

Abbildung 37 Schulische, berufliche und hochschulische Ausbildung



Quelle: form 204

Standortprofilierung

Die Profilierung Holzmindens als Stadt der Düfte und Aromen bezieht sich auf die industrielle Geschichte und das größte in der Stadt ansässige Unternehmen. Sie ist gut eingeführt und europaweit fast einmalig¹³, kann aber weitere Kompetenzfelder der Stadt nicht vermitteln. Deshalb sollte die Stadt über eine umfassendere Charakte-

Alle Kompetenzfelder einbeziehen

¹³ Lediglich die provençalische Stadt Grasse wird wegen der dort ansässigen Parfumproduktion ebenfalls als Duftstadt beschrieben.

risierung ihrer ökonomischen und technologischen Kompetenzen nachdenken.

Ansätze dazu bieten die Handlungsfelder Energieregion und Gesundheitsregion des REK Weserbergland plus. Sie berücksichtigen einerseits die Entwicklungsmöglichkeiten relativ kleiner Städte in einem landschaftlich geprägten räumlichen Umfeld und verweisen andererseits auf zukunftsorientierte Themen und Herausforderungen. Holzminden kann im Handlungsfeld Energieregion die technologischen und wissenschaftlichen Kompetenzen von Stiebel Eltron GmbH & Co. KG und der Studiengänge an der HAWK zur Profilierung nutzen. Auch die geplante Energiepolitische Erklärung der Metropolregion Hannover, „Metropolregion mit neuer Energie – 100 % erneuerbar und effizient“, spricht für eine stärkere Profilierung Holzmindens über das Thema Energieeffizienz. Gleichzeitig könnten im Handlungsfeld Gesundheitsregion die Kompetenzen der Symrise AG im Bereich Nahrung und Wellness herausgestellt werden. Beide Handlungsfelder bieten zudem die Chance einer gemeinsamen Profilbindung mit den nordrhein-westfälischen Nachbarn, etwa mit der Bioenergieregion Kreis Höxter. Weitere Synergien mit den Profilen einzelner Standortteilnehmer sollten im Dialog von Stadt, Region und Standortteilnehmern identifiziert und marketingwirksam herausgearbeitet werden.

Flächenversorgung

Für die Entwicklung der in Holzminden ansässigen Unternehmen sind auch in Zukunft Flächenreserven erforderlich. Besonders die großen Unternehmen haben deshalb in der Vergangenheit Grundstücke erworben, die ihre Entwicklungsperspektiven für einen mittelfristigen Zeitraum sicherstellen. Gleichzeitig haben sie Funktionen externalisiert und so interne Flächen anderweitig nutzen können. Um jedoch die für die Gesamtstadt prognostizierte Gewerbeentwicklung zu ermöglichen, braucht Holzminden eine strategische Flächenreserve. Damit wird es möglich sein, auch in Zukunft den Erweiterungsabsichten ortsansässiger Unternehmen und Ansiedlungswünschen neuer Unternehmen entsprechen zu können. Restriktionen für Entwicklungen an bestehenden Standorten kann auf diese Weise entgegen gewirkt werden. Die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen ist in Holzminden der Schlüssel für die künftige wirtschaftliche Prosperität und damit ein Schlüssel für eine gesamte zukunftsgerichtete Stadtentwicklung.

Neue Flächenreserven sind zwingend erforderlich

Für die Sicherung strategischer Flächenreserven muss die Stadt Holzminden selber vorsorgend tätig werden. Dazu gehört über das Management freier Flächen in bereits bestehenden Gewerbegebieten hinaus besonders der Zugriff auf zukünftige Gewerbeflächen. Sinnvoll ist ein kommunaler Flächenpool, den die Stadt in den nächsten Jahren systematisch aufbaut – etwa am Standort Bülte II östlich der Liebigstraße. Die Stadt sollte dabei über die Definition ökologischer und gestalterischer Standards, später auch durch eine

Eine neue Prägung für Bülte II

restriktive Bauleitplanung sicherstellen, dass hier ausschließlich innovative Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen bzw. Betriebe angesiedelt werden, die Synergien untereinander bzw. zu den großen Firmen in Holzminden herstellen können. Umgekehrt müssen Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten wegen ihrer Einflüsse auf den Bodenpreis zwingend ausgeschlossen werden. Innovative Unternehmen ergänzen die vorhandenen Kompetenzcluster in der Gebäudetechnik oder der Nahrungsmittelproduktion und ermöglichen es der Stadt, sich auch für zukünftige Herausforderungen der Gewerbeentwicklung zu positionieren. Beispielhaft sei auf das Konzept der Design City Kolding, Dänemark, verwiesen: Dahinter verbirgt sich ein Thinktank für ganzheitliche Unternehmens- und Produktkonzepte, der das Disziplinen übergreifend vernetzte Denken zur Grundlage seines Handelns gemacht hat und dabei hohe soziale und ökologische Standards voraussetzt. Stiebel Eltron GmbH & Co. KG, Symrise AG und die HAWK wären dafür prädestinierte Partner.

Abbildung 38 Design City Kolding, Entwurfsskizze



Quelle: www.scyscrapercity.com

Vielfältige Einzeleigentümer und Eigentümerinnen sowie Einzelinteressen lassen jedoch erwarten, dass die Erschließung von Bülte II nur über einen langen Zeithorizont erfolgen kann. Insoweit muss die Stadt einen weiteren Fokus auf die brachliegenden Bahnflächen legen. Sie sind hervorragend erschlossen, liegen strategisch günstig zwischen Symrise AG und der Stiebel Eltron GmbH & Co. KG, sind gut in das Stadtgefüge eingebunden und haben mit der Bahnhofstraße einen direkten "Link" zur nahen Altstadt. Auch liegen sie direkt an der künftigen bahnparallelen Südumgehungsstraße. Der Standort Bahnhof ist deshalb besonders als Reserve für ortsansässige oder regional tätige Gewerbebetriebe geeignet. Mit der strategischen Aufwertung des Bahnhofsareals als Arbeitsort werden weiterhin neue Möglichkeiten eröffnet, den Bahnhof mit der Innenstadt

Bahnflächen

zu verknüpfen. Auch wird diese Strategie dem Bild einer europäischen Stadt, in dem der Bahnhof eine wichtige stadtfunktionale und stadtprägende Bedeutung hat, in jeder Hinsicht gerecht.

Noch schnelleren Zugriff auf erschlossene Flächen hat die Stadt jedoch über eine kurzfristige Beteiligung an bestehenden Gewerbegebieten in den Nachbargemeinden. Besonders geeignet erscheint der Wirtschaftspark Höxter zwischen Stahle und Albaxen – er ist bereits erschlossen und kann kurzfristig für Neuansiedlungen genutzt werden. Auf der Basis der Absichtserklärung vom Frühjahr 2011 sollten deshalb Höxter und Holzminden möglichst kurzfristig eine vertragliche Regelung über einen Interkommunalen Wirtschaftspark Höxter-Holzminden schließen. Üblicherweise beinhalten die dafür notwendigen Verträge Aussagen zur Verteilung der Kosten und Gewinne. Weil die Verträge in diesem Fall nicht nur kommunale, sondern auch die Grenzen zweier Bundesländer berücksichtigen müssen, sind wahrscheinlich auch Abstimmungen mit den Landes- und Bezirksregierungen erforderlich. Weitere Chancen für interkommunale Gewerbeentwicklungen bestehen längerfristig auch mit Bevern.

Interkommunale Gewerbegebiete

Dialog von Unternehmen und Stadt

Stadt- und Wirtschaftsentwicklung können besonders in peripheren Räumen enge Synergien entfalten: Die wirtschaftliche Prosperität der an einem Standort tätigen Unternehmen ist essentielle Voraussetzung für die Möglichkeiten der Städte, ihre Gesamtentwicklung aktiv zu gestalten. Umgekehrt können die Standortteilnehmer ihre Potenziale nur dann ausschöpfen, wenn sie in ihrer räumlichen und infrastrukturellen Entwicklung von den Städten unterstützt werden. Es gilt also, die Perspektiven von Stadt und Unternehmen so aufeinander abzustimmen, dass sich alle Akteure ihrer Rolle als strategische Partner bewusst sind.

Kommunikation ist gefragt

Ergänzend zur individuellen Abstimmung konkreter Fragen zwischen einzelnen Stadtämtern und Unternehmen – z. B. für bauliche Veränderungen, Umweltfragen oder Wirtschaftsförderung – sollte die Stadt Holzminden deshalb eine Dialogplattform zum Austausch mit den Standortteilnehmern einrichten. Darin sollten führende Mitarbeiter der internationalen Unternehmen, Vertreter der kleinen und mittleren Unternehmen sowie von Unternehmerverbänden vertreten sein. Seitens der Stadt sollten die Leitungen der Dezernate und die Wirtschaftsförderung eingebunden werden. Bei zunehmender regionaler Kooperation in der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung ist darüber hinaus die Beteiligung der Nachbarstädte und der (möglicherweise um Mitglieder aus den angrenzenden Bundesländern erweiterten) Weserbergland AG sinnvoll, einer in öffentlich-privater Partnerschaft arbeitenden Initiative zur regionalen Wirtschaftsentwicklung im Weserbergland.

Dialogplattform

Ziel des Austauschs muss es sein, sich gegenseitig über Entwicklungsabsichten, deren räumliche Bedeutung und die organisatorische Umsetzung zu informieren. So kann sichergestellt werden, dass geplante Veränderungen der Unternehmen frühzeitig mit der Stadtentwicklung abgestimmt und mögliche Synergien – etwa für gemeinsam von Stadt und Unternehmen getragene Lösungen – entwickelt werden. Gleichzeitig kann die Stadt notwendige Verwaltungsverfahren ergebnisorientiert auf den Weg bringen. Um der strategischen Bedeutung des Austauschs gerecht zu werden, trifft sich die Gruppe in regelmäßigen, aus der Tagespolitik herausgelösten Abständen (1 - 2 Termine p. a.).

Um in Zukunft qualifizierte Mitarbeiter für die in Holzminden tätigen Unternehmen gewinnen zu können, wird schließlich die „soziale Software“ des Raumes immer wichtiger. Dazu gehören die Bildungschancen für Kinder, die Möglichkeiten zur gesellschaftlichen Partizipation in Vereinen und die Möglichkeiten der Lebenspartner, ebenfalls eine ihrer Ausbildung entsprechende Beschäftigung in der Region zu finden. Die Stadt sollte dafür eine Transferstelle Dual Career Management einrichten, die zuziehende Familien bei der Integration am neuen Wohnort unterstützt.

„Soziale Software“

Strategische Bildungsplanung

Um in Zukunft für junge Menschen attraktiv zu bleiben, um ihnen eine qualifizierte Ausbildung anbieten zu können und um dem Bedarf der in der Region tätigen Unternehmen nach Arbeitskräften entsprechen zu können, müssen Stadt und Kreis Holzminden die Bildungsangebote mit der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung abstimmen. Dazu gehört einerseits die bedarfsorientierte Anpassung der Schulangebote in der Stadt. Wo wegen zu geringer Schülerzahlen der Betrieb bestehender (Grund-)Schulen nicht mehr sinnvoll aufrechterhalten werden kann, müssen Schulen zusammengelegt werden. Darüber hinaus können Lösungen wie Schülertransport oder gemeinsamer Unterricht in mehreren Klassenstufen helfen, Bildungsnachteile in peripheren Lagen zu vermeiden.

Anpassung der Schulangebote

Entscheidend für die langfristige Standortbindung ist andererseits die Bereitstellung attraktiver und qualitativ hochwertiger Bildungsangebote in weiterführenden und berufsbildenden Schulen. Je besser die Ausbildungsangebote auf die Bedarfe der Wirtschaft abgestimmt sind, umso bessere Chancen bestehen für ein dauerhaftes berufliches Engagement junger Menschen in der Region. Um dies sicherzustellen, sollten sich Wirtschaft und Schulträger über veränderte Anforderungen an die berufliche Bildung verständigen. Schließlich tragen auch in Zukunft die räumliche und sachliche Ausstattung der weiterführenden Schulen und die Lage des Campe-Gymnasiums in der Innenstadt und in direkter Nähe zur HAWK entscheidend zur Attraktivität Holzmindens als Bildungsstandort bei.

Abstimmung von Unternehmen und Bildungsträgern

Auch die Hochschule kann in Zukunft wichtige Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt geben. So bietet die bereits etablierte Kooperation der HAWK mit der Stiebel Eltron GmbH & Co. KG die Chance, wissenschaftliches und wirtschaftliches Know-how in der Entwicklung energieeffizienter Gebäudetechnologien zu bündeln und so das Kompetenzfeld Technische Gebäudeausrüstung mit dem Namen Holzmindens zu verbinden. Von einem besonderen Fokus auf Energieeffizienz können auch andere Studienangebote der HAWK (Immobilienmanagement, Bauwesen) inhaltlich profitieren. Mögliche Synergien zwischen der Hochschule und der regionalen Wirtschaft können auch aus Weiterbildungsangeboten erwachsen, die sich besonders an die Mitarbeiter kleiner und mittlerer Unternehmen richten und sie - etwa in dualen oder berufsbegleitenden Studiengängen - auf spezifische technologische Herausforderungen oder Managementaufgaben vorbereiten. Auch hierfür ist weiterhin eine intensive Abstimmung zwischen der Hochschule und der Wirtschaft essentiell.

Hochschule als Impuls für die wirtschaftliche Entwicklung

Verkehrsanbindung

Aufgrund der peripheren Lage Holzmindens und der langfristigen Planungshorizonte für überörtliche Verkehrsprojekte kann die Verkehrsanbindung auch in näherer Zukunft die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt und die Innovationschancen der Unternehmen einschränken.

Verkehrsanbindung schränkt Entwicklungsmöglichkeiten ein

Deshalb muss es ein Ziel der Stadt bleiben, die Erschließungsqualität des Raums für den Güter- und Personenverkehr zu verbessern¹⁴.

Dabei muss betont werden, dass eine Verbesserung der überörtlichen Erschließungsqualität nur von der gesamten Region gemeinsam und in Abstimmung mit der Bundesverkehrswegeplanung und den Zielen der Landesplanung erfolgversprechend initiiert werden kann. Die Beseitigung großräumiger Engpässe wie die Anbindung über Bundesstraßen in Richtung Hannover und Paderborn sollte deshalb von allen Gebietskörperschaften der Region weiterhin mit hoher Dringlichkeit formuliert werden. Auch eine kürzere und möglichst umstiegsfreie Anbindung Holzmindens an das Fernbahnnetz in Richtung Hannover muss für die Attraktivität des Wirtschaftsraums eine zentrale Forderung bleiben. Dazu gehört auch eine Diskussion der Taktzeiten und möglicher zusätzlicher Haltepunkte im Stadtgebiet.

¹⁴ vgl. dazu Aussagen im Nahverkehrsplan Landkreis Holzminden, Holzminden 1998, im Strategischen Grundsatzprogramm des Kreises Holzminden, Holzminden 2008, und im Verkehrsentwicklungsplan Holzminden, Langenhagen/Holzminden 2009.

Abbildung 39 Projektbogen Handlungsfeld Arbeit und Bildung

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität		
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien	+++	++	+
									</	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

6.2 Handlungsfeld Gemeinsam im Weserbergland

In einem peripheren Raum wie dem Weserbergland wird die Kooperation der Städte und Gemeinden in Zukunft zum wesentlichen Schlüssel der eigenen Zukunftsfähigkeit. Zwar sind in Niedersachsen seit Jahren erfolgreiche Organisationsformen der regionalen Strukturförderung etabliert. Jedoch wird auf regionaler Ebene bisher keine Kooperation zwischen niedersächsischen und nordrhein-westfälischen Kreisen praktiziert. Deshalb ist es für Holzminden als unmittelbar an der Landesgrenze gelegene Stadt besonders wichtig, die Möglichkeiten einer Kooperation der REK Weserbergland plus mit den drei östlichen Kreisen des Regierungsbezirks Detmold (die Kreise Höxter, Lippe und Minden-Lübbecke) zu prüfen. Für Holzminden muss darüber hinaus die Frage gestellt werden, ob nicht eine Kooperation und Abstimmung mit Höxter, Bevern und Boffzen als den unmittelbar benachbarten Kommunen naheliegender und im Ergebnis relevanter ist als mit Räumen, die bis zu 100km entfernt liegen. Deshalb müssen interkommunale Kooperationen in Zukunft ein wichtiges Handlungsfeld der Holzmindener Politik sein. Ansätze regionaler und interkommunaler Kooperationen finden sich in allen Handlungsfeldern des ISEK's. Von herausragender Bedeutung sind jedoch die nachfolgend benannten Politikfelder.

Kooperation der Städte und Gemeinden in der Region

Abbildung 40 Regionale und interkommunale Kooperationen



Quelle: Davy, Die Neunte Stadt

Regional abgestimmte Wirtschaftsentwicklung

Gerade kleine Städte treten häufig in Konkurrenz mit ihren Nachbarn um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. In vielen Fällen ist damit die Belastung des kommunalen Haushalts durch investive Maßnahmen verbunden, die sich erst in ferner Zukunft amortisieren können. Der Wettbewerb um die niedrigsten Gewerbesteuersätze belastet zudem die Finanzkraft der Städte bei den Einnahmen. Die Regionalisierung der Wirtschaftsentwicklung soll dazu beitragen,

Regionalisierung der Wirtschaftsentwicklung

derartige Profilierungsversuche eine Gemeinde zu Lasten ihrer Nachbarn zu vermeiden.

Abbildung 41 Synergien regionaler Wirtschaftskooperation



Quelle: www.heilbronn-franken.com

Für Holzminden ist die wichtigste Herausforderung der Wirtschaftsentwicklung, bei Bedarf kurzfristig größere zusammenhängende Gewerbeflächen anbieten zu können. Dies ist zurzeit nicht, mittelfristig nur mit erheblichen Vorausinvestitionen möglich. Die Beteiligung an bereits erschlossenen Gewerbeflächen, beispielsweise in Höxter, würde die Handlungsspielräume der Stadt allerdings sofort verbessern. Über die gemeinsame Flächenentwicklung hinaus wäre auch die interkommunale Vermarktung der Flächen sinnvoll. Um Konkurrenzen zu anderen Flächenangeboten in einer der beteiligten Städte zu vermeiden, sollten auch diese Flächen gemeinsam angeboten und vermarktet werden. Schließlich ist die Abstimmung großflächiger Einzelhandelsangebote zwischen den Nachbarstädten sinnvoll. Ob eine gemeinsame Wirtschaftsförderung Holzminden-Höxter im Interesse der beiden Städte liegen kann und mit welchen Kompetenzen sie zum Nutzen der Partner ausgestattet sein soll, muss die Dynamik der Kooperation zeigen. Sie wäre angesichts der engen funktionsräumlichen Verflechtungen über die Landesgrenze hinweg sinnvoll.

Gemeinsame Wirtschaftsentwicklung mit Höxter

Für eine großräumigere regionale Kooperation in der Wirtschaftsentwicklung muss der Maßstab für Holzminden in der praktischen Relevanz liegen. Während eine Zusammenarbeit mit den Samtgemeinden Bevern, Bodenwerder-Polle und Boffzen Impulse für den Wirtschaftsraum Holzminden generieren könnte, nimmt diese Möglichkeit, auch nach den wirtschaftsgeografischen Zentralitätsmodellen, mit zunehmender Entfernung von Holzminden stark ab. Dennoch erscheinen Initiativen der regionalen Kooperation, etwa im Kontext der REK Weserbergland plus, notwendig, um mit dem Gewicht vieler Partner politische Impulse für die Verbesserung der Ver-

kehrsinfrastruktur oder für das regionale Marketing zu geben. Holzminden sollte auf die Vernehmbarkeit regionaler Stimmen also nicht verzichten.

Vertiefung der touristischen Zusammenarbeit

Mit der IKZ Solling-Vogler-Region hat sich erst kürzlich der vierte touristische Schwerpunkt des Weserberglands formell konstituiert. Holzminden ist an der Qualifizierung der touristischen Angebote in diesem Raum mit neuen Angeboten in den Solling-Ortschaften aktiv beteiligt. Dennoch fällt im lokalen Maßstab der IKZ wie im regionalen des Weserbergland Tourismus e.V. die unzureichende Kooperation mit den nordrhein-westfälischen Nachbarn auf. Diese mag durch lange historische Traditionen entstanden sein – bei Touristen muss sie dennoch auf Unverständnis stoßen. Auch wenn auf beiden Seiten der Weser aktive und engagierte Initiativen die touristischen Ziele schon heute erfolgreich vermarkten: je mehr, je vielfältigere und je besser koordinierte Angebote beiderseits der Weser bestehen, umso attraktiver ist das Weserbergland für Besucher und Gäste. Themen wie die regionale Bau- und Gartenkultur, die Geschichte der regionalen Kulturlandschaften oder die Gesundheitsregion sind es wert, über den teilräumlichen Fokus hinaus in einen größeren Zusammenhang gestellt zu werden. Für Holzminden und Höxter als die beiden größten Städte im Umkreis von ca. 30km und für die beiden Landkreise sollte es selbstverständlich sein, diese Herausforderung gemeinsam anzunehmen.

Weitergehende Optionen

Das nordrhein-westfälische Förderprogramm der Regionalen, ein Instrument zur regionalen Strukturförderung, hat bereits in den Jahren 2002 und 2008 grenzüberschreitende Strategien im Grenzraum zu den Niederlanden und Belgien unterstützt. Wenn es den Städten und Kreisen beiderseits der Weser gelingt, ein thematisch konsistentes Konzept einer die Landesgrenze überschreitenden Regionale zu entwickeln, das die regionalen Alleinstellungsmerkmale verknüpft, gemeinsame Strategien für den Stadtumbau in peripheren Räumen entwickelt und Potenziale für eine erfolgreiche regionale Wirtschaftsentwicklung aufzeigt, sollte es möglich sein, in etwa 10 Jahren die gesamte Region damit zu präsentieren. Neben wichtigen Entwicklungsimpulsen für den gesamten Raum könnte sie einen weiteren, vielleicht entscheidenden Beitrag leisten: Die Weser wird zum Rückgrat eines Raumes, den viel mehr vereint als trennt. Holzminden sollte die Diskussion darüber initiieren und befördern.

Gesamtkonzept für die Region entwickeln

Abbildung 42 Projektbogen Handlungsfeld Gemeinsam im Weserbergland

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität		
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien	+++	++	+
Freiraumvernetzung										
4	Anbindung und Aufwertung Stadtpark									
4.5	Regionales Veranstaltungskonzept	Tourismus								
Siedlungsentwicklung										
10	Interkommunale Gewerbeentwicklung									
10.2	Konzeptentwicklung IK Gewerbegebiet HOL-Bevern	Gewerbe EH								
10.3	Abstimmung Flächenentwicklung Gewerbe, Einzelh.	Gewerbe								
10.4	Abstimmung Wirtschaftsförderung HOL-HX-Bevern									
Strategische Projekte										
25	Öffentlichkeitsarbeit und Wirtschaftsförderung									
25.2	Regionale Wirtschaftsförderung mittleres Wesertal									
26	Sozial- und Kulturpolitik									
26.2	Regionale Kooperation Sport- und Freizeitangebote									
26.3	Studie regionale Kooperation Straßentheaterfestival									
27	Regionale Kooperation									
27.1	Option Kommunale Gebietsreform									
27.2	Länderübergreifende Regionalentwicklung									
27.3	Tourismusentwicklung mit NRW-Nachbarkommunen									
27.4	Regionale Dachmarken - Gärten, Weserrenaissance...									
27.6	Strategie Weserbergland-Regionale									

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

6.3 Handlungsfeld Familienstadt

Die Prognose der Bevölkerungsveränderung Holzmindens in den kommenden Jahren hat deutlich gemacht, in welchem Umfang sich Zahl und Zusammensetzung der Bürger der Stadt verändern werden. Dabei wird deutlich, dass Holzminden in Zukunft auf die Bedürfnisse sehr unterschiedlicher Gruppen eingehen muss, wenn die Stadt für ihre Bürger attraktiv bleiben möchte. Die Stadt muss sich besonders darauf vorbereiten, einer wachsenden Gruppe älterer und alter Menschen attraktive Wohnmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote und ein ihrem Alter entsprechendes Wohnumfeld anbieten zu können. Andererseits muss sich die Stadt auf die Ansprüche von Kindern, Jugendlichen und Eltern einstellen. Sie sind wesentlich mobiler und nutzen die Stadt deshalb räumlich und funktional vollkommen anders als ältere Menschen. Menschen in der Konsolidierungsphase ihrer familiären Situation, also in der Altersgruppe zwischen 46 und 60 Jahren, suchen hingegen attraktive kulturelle Angebote und Möglichkeiten für Sport und Freizeit im regionalen Umfeld. Gerade weil in Zukunft weniger Menschen in Holzminden le-

Vielfältigere Bevölkerung

ben werden, ist es wichtig, die speziellen Bedürfnisse einzelner Gruppen in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen und sie in gemeinsame Verantwortung für die Stadt einzubinden.

Abbildung 43 Gemeinsame Verantwortung für die Stadt



Quelle: Flickr Aisling.berlin

Anders als für Unternehmen, sind für Menschen, die in Holzminden arbeiten und leben möchten, die „weichen Standortfaktoren“ der wesentliche Schlüssel zu individuellen Standortentscheidungen. Wie zahlreiche Untersuchungen zeigen¹⁵, tragen ein attraktiver Wohnungsmarkt, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie kulturelle und soziale Angebote maßgeblich dazu bei, Menschen an einen Standort zu binden. Deshalb muss es im Interesse der Stadt und der lokalen Wirtschaft liegen, die Qualitäten Holzmindens als Lebensmittelpunkt und Wohnstandort auch in Zukunft sicher zu stellen und weiter zu entwickeln. Weil notwendige Verbesserungen der weichen Standortfaktoren neben den Wohnangeboten auch andere Politikfelder umfassen, geben auch die Handlungsfelder *Einkaufen und Erleben* und *Erholung und Kultur* dazu wichtige Hinweise.

„Weiche Standortfaktoren“

Für den Wohnungsmarkt legt die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung eine zweigeteilte Strategie nahe: Einerseits gilt es, mit vorsichtigen Neubauprogrammen am Stadtrand attraktive Angebote für mobile jüngere Menschen zu schaffen. Andererseits muss es im Interesse der Stadt liegen, durch Bestandsentwicklung stabile Orte des sozialen Lebens in der Kernstadt sicher zu stellen. Die lange übliche Praxis der Baulandausweisung auf Vorrat würde dem Ziel einer integrierenden, die bestehenden Lagen stärkenden Stadtentwicklung massiv entgegenstehen.

Neubauprogramme vs. Bestandsentwicklung

¹⁵ vgl. dazu u. a. BMVBS, BBR (Hrsg.): Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. BBR-Online-Publikation 21/2007. urn:nbn:de:0093ON2107R126

Bestandsentwicklung

Wesentliche Impulse für die Stadtentwicklung wird Holzminden also in Zukunft aus der Entwicklung des Wohnungsbestands generieren müssen. Damit will die Stadt erreichen, dass die aufgrund der Bevölkerungsentwicklung kaum mehr zu begründende Inanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsflächen vermieden und die bestehenden Quartiere sozial und räumlich stabilisiert werden. Die Bestandsstrukturen in Holzminden mit der kleinteiligen und dichten Altstadt oder einfachen und soliden Häusern auf großen Grundstücken sowie die günstigen Immobilienpreise bieten viele Möglichkeiten, um auch ohne umfangreichen Neubau Perspektiven für attraktives Wohnen zu schaffen. Wie zahlreiche aktuelle Beispiele zeigen, umfasst Bestandsentwicklung die Weiternutzung bestehender Immobilien, deren energetische und funktionale Ertüchtigung für unterschiedliche Wohnbedürfnisse, die Nutzungsänderung auch von Nicht-Wohngebäuden, den Anbau neuer Bauteile an knappe Grundrisse, schließlich den Abriss nicht mehr sanierbarer Immobilien und deren Ersatz durch Neubauten¹⁶. Die wichtigsten Orte für Bestandsentwicklungen in Holzminden sind neben der historische Altstadt (hier besteht nach wie vor erheblicher Sanierungsbedarf) und dem Weserufer die inneren Quartiere der Kernstadt; sie werden im *Strukturkonzept* exemplarisch dargestellt.

Bestandsentwicklung in der Altstadt, am Weserufer und in den inneren Quartieren der Kernstadt

Abbildung 44 Bonn-Pützchen, Umbau Karmeliterkloster zu Generationen-Wohnanlage



Quelle: www.wohnen-im-karmel.de

Bestandsentwicklung umfasst jedoch deutlich mehr als die bauliche Weiterentwicklung vorhandener Immobilien. Sie beinhaltet fundiertes Wissen über den Immobilienmarkt, Kompetenzen für gestalteri-

Büro Bestandsentwicklung informiert über alle Aspekte von Umbaumaßnahmen

¹⁶ vgl. dazu u. a. Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): NRW wohnt. Wohnen an ungewöhnlichen Orten. Düsseldorf 2008, und Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Wohnungsbau am Beginn des 21. Jahrhunderts. Düsseldorf 2007

sche und instrumentelle Beratung, finanzielle oder steuerliche Unterstützung. Die Stadt sollte deshalb ihren Bürgern diese Dienstleistungen anbieten, um ihnen die in der Bestandsentwicklung liegenden Chancen zu vermitteln. Dafür bedarf es zunächst technischer Lösungen wie eine netzbasierter Informationsplattform über aktuelle Immobilienangebote – sie wird zurzeit im Rahmen des Modellprojekts Umbau statt Zuwachs erprobt. Um die Menschen persönlich beraten zu können, sollte die Stadt jedoch ein Büro für Bestandsentwicklung installieren, in dem Bürger Informationen über die technischen, steuerlichen und finanziellen Fragen von Umbaumaßnahmen bekommen können. Schließlich sollte über die staatlichen Förderinstrumente hinaus eine kommunale Förderung zusätzliche Anreize geben, alte Gebäude zu erwerben und zu erneuern und damit in den Erhalt der gewachsenen Bausubstanz zu investieren.

Wohnangebote für junge Menschen und Familien

Eine wichtige „Stellschraube“ für eine integrierende Stadtentwicklung ist das Angebot familienfreundlicher Wohngebiete. Üblicherweise haben sie wegen der Mobilität von Menschen in der Familiengründungsphase unmittelbare Auswirkungen auf die Wanderungssalden und damit auf die Bevölkerungsentwicklung. Sie beeinflussen darüber hinaus die natürlichen Salden mittelbar, da über den Zuzug von jungen Familien und Paaren in der Haushaltsgründungsphase mehr Frauen im fertilen Alter in die Stadt kommen. Für die Entwicklung neuer Wohngebiete ist jedoch zu beachten, dass diese „Stellschraube“ in Holzminden sehr kurzfristig zur Anwendung kommen muss, da die Gruppe potenzieller Nachfrager in den kommenden Jahren drastisch zurückgehen wird. Die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen allein kann die Stadtentwicklung also nur noch kurzfristig beeinflussen.

Familienfreundliche Wohngebiete

Die Nachfrage junger Menschen und Familien konzentriert sich in Klein- und Mittelstädten erfahrungsgemäß auf Einfamilienhäuser am Siedlungsrand, oft mit einer Einliegerwohnung für ältere Familienangehörige oder die eigenen Kinder. Besonders freistehende Typen bieten beste Möglichkeiten zur Erfüllung individueller Wohnwünsche und Freiraumbedürfnisse. Auch die Möglichkeit zur Integration von individuellen Arbeitsräumen im Wohnhaus ist inzwischen vielerorts Standard für zeitgenössischen Wohnungsneubau geworden. Damit sind auch dichtere, in innenstadtnahen Lagen sinnvolle architektonische Lösungen möglich. Die vorgesehenen Neubaustandorte sollten sich hinsichtlich der angebotenen Qualitäten unterscheiden und die Realisierung hochwertiger Immobilien auf großen Grundstücken in attraktiven Lagen oder einfacher Einfamilien-, Doppel- Reihen- und Stadthäuser auf kleinen Grundstücken ermöglichen. Neubau von Geschosswohnungen erscheinen wegen der schon heute schwierigen Vermarktung wenig erfolgversprechend.

*Neubau von Geschosswohnungen
nicht erfolgversprechend*

Holzminden kann für den Wohnungsneubau in mehreren Baugebieten am Innenstadtrand und im Süden der Stadt kurzfristig baureife Wohnbauflächen bereitstellen. Zusätzliche Angebote, besonders als nördliche und östliche Erweiterungen des Quartiers Limkerecke und als Arrondierung am Goseberg, müssen jedoch zunächst planungsrechtlich gesichert werden. Sie können also lediglich mittel- und langfristige Bedarfe absichern. In Verhandlungen mit den heutigen Grundstückseigentümern soll deutlich gemacht werden, dass die heute noch vorhandenen Realisierungschancen für neue Wohngebiete in den kommenden Jahren nachfragebedingt immer schlechter werden. Auch deshalb muss die Stadt in den nächsten Jahren verstärkte Anstrengungen auf die Entwicklung des Wohnungsbestands richten. Statt Hilfen bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden ist deshalb die Unterstützung junger Menschen bei der Nutzung einer Bestandsimmobilie für Wohnzwecke eine sinnvolle Strategie.

Generationenwohnen

Als Familienstadt muss Holzminden auch für alle anderen Altersgruppen attraktive Wohnlösungen bereithalten. Angebote für Menschen jenseits der Familiengründungsphase sind meistens vielfältiger und individueller als für junge Familien, zudem an Standorten nahe der Einzelhandels- und Kulturangebote konzentriert. Sie bieten also ideale Möglichkeiten zur baulichen Integration in vorhandene Stadtstrukturen und zur sozialen Integration unterschiedlicher Lebensmodelle an einem Standort.

Generationenwohnprojekte

Abbildung 45 Generationenwohnen im Karmeliterkloster



Quelle: www.wohnen-im-karmel.de

Das Zusammenleben mehrerer Generationen knüpft an die Erfahrungen früherer Wohnmodelle wie der Großfamilien in ländlichen Räumen oder der Wohngemeinschaften in Großstädten an. Es ermöglicht größtmögliche Freiheit für die einzelnen Menschen, gleichzeitig aber gegenseitige und die Generationen übergreifende Unterstützung in der Gemeinschaft. Inzwischen sind an vielen Orten

Neubaubedarfe müssen wegen der Nachfrageentwicklung bald realisiert werden

Wohnraum für ältere Menschen in der Altstadt schaffen

interessante Modelle des Generationenwohnens entwickelt und umgesetzt worden.¹⁷

Holzminen sollte durch die Unterstützung von Generationenwohnprojekten einerseits gezielt auf die qualitativen Bevölkerungsveränderungen in den nächsten Jahren reagieren, andererseits den räumlichen Fokus auf die historische Altstadt und ihre Randbereiche lenken. Gerade in und nahe der Altstadt finden Menschen aller Generationen attraktive Einzelhandels- und Gastronomieangebote, kulturelle Veranstaltungen und öffentliche Räume zur Partizipation am sozialen Leben. Deshalb sollten größere leer stehende Gebäude (z. B. an der Fürstenberger Straße) und untergenutzte Flächen (z. B. am Weserufer) in der Nähe der Altstadt bevorzugt entwickelt werden. Kombinationen aus Wohnungen für ältere Menschen, Geschosswohnungsbau und individuellen Wohnformen können eine zukunftsfähige soziale und räumliche Mischung in der Kernstadt sicherstellen, die auch die Studierenden der HAWK integrieren kann.

Gerade für das Generationenwohnen soll eine Form gewählt werden, die zwar der innerstädtischen Lage und der hier erforderlichen Dichte gerecht wird, aber gleichermaßen für die Bewohner die Qualitäten von Einfamilienhäusern aufweisen kann. Diese Wohnform äußert sich darin, dass auf ein Reihenhauses als „Loft“, über einen Laubengang erschlossen, eine weitere Wohneinheit gestapelt wird. Diese Bauform gewährt den Nutzern jeweils eigene Eingänge. Auch können hier die Möglichkeiten von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach individuell umgesetzt werden.

Abbildung 46 Dortmund, Wohnprojekt Tremonia, „gestapelte Lofts“



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

¹⁷ vgl. dazu u. a. Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Neue Wohnprojekte für ältere Menschen. Düsseldorf 2007; Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter (Hrsg.): Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Niedersachsen. Hannover 2009

Darüber hinaus sollte die Stadt einen Schwerpunkt auf die Entwicklung pflegeintensiver Wohnmöglichkeiten für alte Menschen legen. Bereits heute haben sich in Neuhaus am Solling Einrichtungen etabliert, die mit Pflegewohnkonzepten diesen spezialisierten Wohnungsmarkt bedienen. Angesichts der eingeschränkten Mobilität ihrer Bewohnerschaft ist die ruhige und naturnahe Lage von Neuhaus ein geeigneter Standort für das Leben in und am Haus. Für Neuhaus kann daraus zudem ein regionales Alleinstellungsmerkmal abgeleitet werden, das die periphere Lage des Orts zu kompensieren hilft.

Pflegewohnkonzept in Neuhaus

Wohnumfeld

Die Möglichkeiten unterschiedlicher Generationen zur Partizipation am sozialen Leben bemessen sich auch nach der Gestaltung des Wohnumfelds. Straßen, Plätze, Parks und Sportangebote müssen dem Bedürfnis älterer Menschen nach Orientierungssicherheit und Barrierefreiheit genauso entsprechen wie denen der Familien nach wohnungsnahen Spielmöglichkeiten. Sie müssen hinsichtlich der verwendeten Materialien und Ausstattungen so robust und universell sein, dass sie von unterschiedlich mobilen und aktiven Menschen gleichermaßen gut genutzt werden können. Zwar hat Holzminden erst vor wenigen Jahren die Fußgängerzonen neu gestaltet und dabei die geltenden Normen für den sicheren Gebrauch berücksichtigt. Dennoch: Auch für die Gestaltung weiterer Räume in der Altstadt, für die Verbindungen aus der Altstadt in die angrenzenden Quartiere sowie die Gestaltung des Weserufers muss die Stadt auf generationengerechte und barrierefreie Details Wert legen.

Gestaltung des Wohnumfelds

Abbildung 47 Generationengerechte wohnungsnaher Freiräume



Quelle: Hoelscher/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auch im unmittelbaren Wohnumfeld gilt es, durch entsprechende Nutzung und Gestaltung dem Anspruch der Familienstadt gerecht zu werden. Besonders bei der Bestandsentwicklung muss die Stadt dafür Sorge tragen, dass in ausreichendem Umfang Spielplätze,

Aufenthaltssorte für unterschiedliche Generationen schaffen

Quartiersparks und Aufenthaltsorte für unterschiedliche Generationen entstehen können. Sie muss ferner bei Sanierungen im Geschosswohnungsbau auf eine bessere Versorgung mit privaten Freiflächen Wert legen und sie ggf. gegenüber den Immobilienbesitzern durchsetzen. Sie muss schließlich die kleinräumige Verbindung der Wohnquartiere mit den angrenzenden Landschaftsräumen sicherstellen, dafür Wege und Zugänge anlegen und Freiflächen gestalten. All diese Maßnahmen sind auch mit kommunalen Investitionen verbunden, zu denen sich Holzminden als Familienstadt bekennen sollte.

Technologische Innovationen

Ein weiterer Schwerpunkt des Handlungsfelds Familienstadt nutzt die in Holzminden vorhandene technologische Kompetenz energieeffizienter Gebäudetechnologien. Sowohl die Stiebel Eltron GmbH & Co. KG als bedeutender Hersteller von Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung und Marktführer bei Wärmepumpen wie auch die HAWK mit ihren Studiengängen Gebäudetechnik, Baumanagement und Immobilienmanagement sollten in die Entwicklung eines kommunalen Handlungsprogramms Energieeffizienz eingebunden werden. Das Programm unterstützt im städtebaulichen und architektonischen Maßstab Projekte zu energieeffizienten Gebäudetechnologien im Neubau und in der Bestandsentwicklung. So sollte die Stadt den Nullenergie- oder Plusenergie-Standard zum verbindlichen Maßstab für alle Neubauten, den Nullenergiestandard zum Maßstab der Bestandsentwicklung machen. In Abstimmung mit den Förderkulissen des Landes und der EU sollte die Förderung technologisch bedingter Mehrkosten angestrebt werden.

*Kommunales Handlungsprogramm
Energieeffizienz*

Abbildung 48 München, Nullenergiesiedlung solaR2



Quelle: Detail Green 2-2009

Eine besondere Herausforderung stellt die Planung einer energieoptimierten Mustersiedlung dar. Sie kann auf den Erfahrungen mit der EXPO-Siedlung Brombeerweg aufbauen und das Thema der Ener-

Energieoptimierte Mustersiedlung

gieeffizienz für die noch zu realisierenden Wohnquartiere wirksam präsentieren. Denkbar ist es, das Projekt in regionale Initiativen (z. B. Energieregion Weserbergland plus, möglicherweise Weserbergland-Regionale) einzubinden und in einem internationalen Qualifizierungsverfahren zu entwickeln. Die öffentliche Wahrnehmung würde auch den Blick auf den Zukunftsstandort Holzminden schärfen.

Qualitätsstandards für den Wohnungsbau

Für die Entwicklung Holzmindens als Familienstadt bedarf es weiterhin hoher Qualitätsstandards zur baulichen Entwicklung. Sie gelten für Neubau und Bestandsentwicklung, müssen dabei jedoch die Wirksamkeit abhängig von der Bauaufgabe berücksichtigen: Während im Bestand Impulse besonders durch die Förderpolitik der Stadt gesetzt werden können, hat es die Stadt im Neubau in der Hand, über die Bauleitplanung und städtebauliche Verträge Standards zu setzen. Sie sollte von dieser Möglichkeit stärker als bisher Gebrauch machen.

Die Qualitätsstandards sollen sicherstellen, dass bei Um- und Neubauvorhaben die Ansprüche der sich qualitativ und quantitativ verändernden Bevölkerung berücksichtigt werden. Dazu gehören eine hohe bauliche Dichte, eine ausgewogene soziale und räumliche Mischung in den Quartieren, geeignete öffentliche und private Freiflächen, die Zusage notwendiger sozialer Einrichtungen, Barrierefreiheit, Energieeffizienz, schließlich Gestaltungsrichtlinien entsprechend dem Umfeld.

Qualitätsstandards im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung definieren

Da die Formulierung der Qualitätsstandard nicht nur Bauherrschaft und Erschließungsträger bindet, sondern auch die Stadt selbst, sind sie auch von den finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt abhängig. Deshalb sollten sie politisch abgestimmt und als Baustein des Handlungsfelds Familienstadt vom Rat beschlossen werden.

Strategische Instrumente

In einem gesättigten regionalen Wohnungsmarkt muss Holzminden damit rechnen, dass qualitativ hochwertige Angebote allein nicht mehr ausreichen, um junge Menschen an die Stadt zu binden. Neben einer hohen Wohnqualität bedarf es also finanziell unterstützender Programme. Im Mittelpunkt dieser Strategien soll ein „Einfamilienhausprogramm“ stehen, das sich an junge Menschen und Familien richtet. Es fördert den Erwerb selbstgenutzten Eigentums durch direkte oder steuerliche Förderung und reduzierte kommunale Gebühren. Soziale Komponenten wie z. B. die Kinderanzahl oder das Jahreseinkommen sowie differenzierte Förderung für Bestand und Neubau sollten die stadtentwicklungspolitischen Ziele deutlich werden lassen. Entscheidend für den Erfolg des Programms dürfte auch der Umfang regionalen Marketings sein, mit dessen Hilfe Holzminden als familienfreundlicher und generationengerechter Wohnstandort auf sich aufmerksam machen muss.

„Einfamilienhausprogramm“

Mit dem kommunalen Bündnis für Familien hat die Stadt einen Schwerpunkt ihrer Sozialpolitik auf die Sicherung und den Ausbau von Angeboten für Kinder, Familien und Senioren gelegt - sie richtet sich damit erklärtermaßen an alle Alters- und Bevölkerungsgruppen. Es wäre zu prüfen, ob die Angebote des Bündnisses auch auf Fragen der Wohnungsversorgung ausgedehnt werden können. Mit der Eröffnung des Familien- und Kulturzentrums „Drehscheibe“ steht seit kurzem ein Treffpunkt aller Generationen zur Verfügung. Wenn sich die Solling-Ortschaften in den kommenden Jahren verstärkt als Wohnort älterer und alter Menschen profilieren werden, ist dort eine Dependance oder ein mobiler Service der Drehscheibe mit spezifischen Angeboten für ältere Menschen sinnvoll.

Das kommunale Bündnis für Familien

Abbildung 49 Projektbogen Handlungsfeld Familienstadt

Altstadt und Silhouette		
15 Weiterentwicklung Altstadt		
15.1 Generationengerechter Umbau öffentlicher Raum	Gestaltung F+R	
15.4 Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote	Wohnen	
15.5 Einrichtung Büro Bestandsentwicklung	Wohnen	
Wege und Verbindungen		
19 Verkehrsentlastung Innenstadt		
19.3 Bahnquerung Bahnhofstraße-Sparenbergstraße	F+R	
20 Einzelmaßnahmen Wege und Verbindungen		
20.3 Zugang Innenstadt - Teiche - Bachtäler	F+R	
21 ÖPNV		
21.1 Bahnhof barrierefrei und sicher	Gebäude	
Sollingortschaften		
23 Entwicklung der Ortschaften		
23.3 Kirchplatz und Kreuzung als Ortsmitte Silberborn	Aufenth.	
23.6 Altengerechtes Wohnen	Gebäude	
23.7 Bedarfsgerechte Kiga- und Schulentwicklung	Konzept	
Strategische Projekte		
25 Öffentlichkeitsarbeit und Wirtschaftsförderung		
25.3 Kommunale Wohnungs- und Ladenbörse		
25.4 Kommunale Jobbörse		
26 Sozial- und Kulturpolitik		
26.1 Sicherung schulische Angebote		

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

6.4 Handlungsfeld Einkaufen und Erleben

Einzelhandelsangebote haben seit jeher wesentliche Impulse für urbane Entwicklungen gegeben. In der Stadtgeschichte ist die Bedeutung des Handels für die Stadtwerdung evident, das Bild urbaner Stadträume ist in vielen Fällen eng mit der Entwicklung qualitativ hochwertiger Einzelhandelsangebote verknüpft. Unabhängig von der Größe der Städte ist Einzelhandel deshalb neben Wohnen und sozialen Angeboten die bedeutendste und am intensivsten nachgefragte Nutzung in der Stadt. Der in den vergangenen Dekaden zu beobachtende Strukturwandel im Einzelhandel hat jedoch die stadtbildprägende Bedeutung des Einzelhandels verändert. Gründe dafür liegen in einem anhaltenden Konzentrationsprozess auf immer weniger große Anbieter, die ihre Marktanteile zulasten kleiner und individueller Marktteilnehmer ausgebaut haben. Der damit verbundene Maßstabssprung der Verkaufsflächen lässt den Betrieb von Geschäften in bestehenden Lagen häufig nicht mehr wirtschaftlich erscheinen. Die stattdessen entstandenen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen brauchen Stadt nicht mehr – sie

Entwicklung des Einzelhandels

suchen verkehrlich gut erschlossene Standorte in der Peripherie der Städte und in der räumlichen Mitte regionaler Marktgebiete. Allerdings hat der Einzelhandel damit wesentliche Synergien aus innerstädtischen Qualitäten verloren – Gastronomie, Kulturangebote, urbane Vielfalt fehlen in den meisten peripheren Lagen.

Abbildung 50 Erlebnis Einkauf



Quelle: Flickr Ed Yourdon

Vor diesem Hintergrund können die Chancen zur Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Holzmindens als vergleichsweise positiv interpretiert werden. Die historische Altstadt bietet gerade wegen ihrer Kleinteiligkeit genau die urbanen Qualitäten und vielfältigen Nutzungen, die Einwohnern und Besuchern Einkaufs-Erlebnisse garantieren können. Sie sind als weiche Standortfaktoren auch für die wirtschaftliche Entwicklung Holzmindens von großer Bedeutung. Neben den im Strukturkonzept beschriebenen räumlichen Maßnahmen sollen deshalb die folgenden Strategien die Einzelhandelsangebote der Stadt sicherstellen:

Erlebnis Altstadt

Erlebnis Altstadt bedeutet, die Altstadt als räumliche, historische und funktionale Mitte der Stadt im Bewusstsein der Menschen zu verankern und sie in die alltäglichen Lebenszusammenhänge der Menschen einzubinden. Die Altstadt muss also die Angebote bereithalten, die Bewohner, Kunden und Besucher nachfragen. Dies ist in einigen Bereichen bereits weitgehend gelungen: Der Marktplatz ist der wichtigste öffentliche Raum und der räumliche Mittelpunkt der Stadt. Nirgends ist die lange Geschichte Holzmindens präsenter als hier. Gastronomie und Einzelhandel sind für Bürger und Touristen interessant. Die Altstadt ist konzentriert genug, um als weitgehend autofreie kompakte Stadt wahrgenommen zu werden. Entwicklungsmöglichkeiten bietet sie in ihrem gegenwärtigen Zustand allerdings nur eingeschränkt, denn unterschiedliche Nutzungsansprüche stoßen schnell an enge Grenzen.

Kleinteiligkeit der Altstadt bietet Chancen zum Einkaufs-Erlebnis

Erlebnis Altstadt

Abbildung 51 Eschweiler, Umbau Kaufhaus



Quelle: BeLArchitektur.blogspot

Die deutlichsten Restriktionen für die Weiterentwicklung der Altstadt stellen die historische Parzellenstruktur und Gebäudesubstanz dar, die das vorhandene räumliche Gefüge entscheidend prägen. Deren Grundrisse und Volumina sind jedoch für heutige Nutzungsansprüche von Gastronomie und Einzelhandel meist zu knapp. Um neue und hochwertige Einzelhandels- und Gastronomieangebote zu ermöglichen, sollte die Stadt die Zusammenlegung benachbarter Immobilien zu größeren Einheiten, den Rückbau von Nebengebäuden und die rückwärtige Ergänzung bestehender Gebäude durch zielorientierte Handhabung des Denkmalschutzes ermöglichen. Dies gilt besonders für die wichtigsten Lagen der Altstadt, die Obere Straße, die Mittlere Straße und den Marktplatz. Im Zuge der räumlichen Qualifizierung sollten jedoch auch ergänzende Angebote an den Stellen ermöglicht werden, die bisher für Einzelhandel und Gastronomie keine entscheidende Rolle spielten.

Um die Altstadt als wichtigsten Einzelhandelsstandort zu stützen¹⁸, sollten weiterhin gezielt hochwertige Bekleidungsangebote und Lebensmittelhändler in der Altstadt angesiedelt werden. Auch für höherwertige gastronomische Angebote und die Verortung eines attraktiven Hotels in der Altstadt sollten geeignete räumliche, finanzielle und administrative Rahmenbedingungen geschaffen werden. Einen Maßstab dafür bieten die gastronomischen Angebote an der Westseite des Markts. Um Leerständen von Einzelhandelsimmobilien entgegen zu wirken, sollte die Stadt zudem über ein zeitlich und finanziell begrenztes Revitalisierungsprogramm nachdenken, das die Neuansiedlung von Einzelhandel und Gastronomie sowie betriebliche Nachfolgeregelungen bestehender Angebote direkt oder durch Steuererleichterungen subventioniert. Idealerweise ver-

Zusammenlegung benachbarter Immobilien für hochwertigen Einzelhandel

Revitalisierungsprogramm für die Altstadt

¹⁸ vgl. auch die Aussagen zur Innenstadtentwicklung in CIMA GmbH, Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Holzminden. Lübeck 2004, S. 61 und S.94

sucht die Stadt zudem, ihre zentralen Einkaufslagen durch vertragliche Vereinbarungen mit Privaten zu entwickeln, die den in anderen Bundesländern üblichen Business Improvement Districts entsprechende Wirkung entfalten. Wie erfolgreich öffentliches und privates Engagement zusammengeführt werden können, haben die QiN-Projekte der vergangenen Jahre gezeigt.

Wesentlich für die Qualifizierung der historischen Altstadt ist darüber hinaus die Nutzung öffentlicher Räume für Wochenmarkt, Feste und Kulturveranstaltungen, um Bürger und Touristen in die Mitte der Stadt zu holen. Für Touristen spielt dabei die Erreichbarkeit von den wesebegleitenden Radwegen, zentrumsnahen öffentlichen Parkplätzen und vom Wohnmobilstellplatz aus eine wichtige Rolle, für die Einwohner der Stadt die Anbindung des Zentrums mit attraktiven Fuß- und Radwegen aus den angrenzenden Wohnquartieren¹⁹. Deshalb erscheint auch eine mehrfach diskutierte partielle Öffnung der Fußgängerzonen für den motorisierten Verkehr als nicht sinnvoll, weil sie die Nutzung der öffentlichen Räume durch Fußgänger übermäßig beeinträchtigen würde. Für die Zukunft gilt es zu prüfen, ob die Altstadt für regelmäßige und für Holzminden charakteristische Veranstaltungen genutzt werden kann. Dafür sollte die Stadt auch erweiterte Aufgaben für das Stadtmarketing in Erwägung ziehen.

Nutzung öffentlicher Räume

Perspektiven für periphere Einzelhandelsangebote

Anders als beim Einkaufserlebnis in der historischen Altstadt können in der Bülte oder in den Nahversorgungsstandorten am Rand der Kernstadt Konsumbedürfnisse preisgünstig und effizient befriedigt und die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden. Deshalb ist der Erhalt dieser Standorte für die in Holzminden lebenden Menschen von großer Bedeutung. Die Einzelhandelsstandorte an der Bülte übernehmen zudem eine wichtige Funktion für die regionale Einzelhandelsversorgung.

Nahversorgungsstandorte

Um die Bedeutung der historischen Altstadt als Einkaufs- und Erlebnisraum zu verbessern, sollte die Stadt jedoch auch bei zukünftigen Ansiedlungswünschen von Einzelhandelseinrichtungen in der Bülte die Zentrenrelevanz der vorgesehenen Warengruppen als Maßstab ihrer Genehmigungspolitik heranziehen²⁰. Bereits seit 2004 wird zentrenrelevantes Sortiment in der Bülte konsequent ausgeschlossen. Die B-Pläne sind in diesem Bereich überarbeitet und aktualisiert worden. Was dort ansässig ist, besitzt Bestandsschutz. Wenn in Zukunft die Priorität der Einzelhandelsentwicklung auf der historischen Altstadt liegen soll, ist es dringend notwendig, weitere konkurrierende Angebote in der Bülte auszuschließen. Das gilt für Neansiedlungen wie für Erweiterungen oder Veränderungen in der

*Zentrenrelevante Warengruppen
nicht mehr in der Bülte ansiedeln*

¹⁹ vgl. Handlungsfeld Erholung und Kultur

²⁰ vgl. CIMA GmbH, Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Holzminden. Lübeck 2004, S. 79

Sortimentsstruktur der bestehenden Einzelhändler. Auch zusätzliche gastronomische Angebote und Freizeiteinrichtungen sollten an der Bülte nicht mehr entstehen dürfen, um die Chancen der Altstadt nicht einzuschränken.

Darüber hinaus können auch die Nahversorgungsangebote in den am Rand der Kernstadt gelegenen Quartieren Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Altstadt entfalten. Besonders die Ansiedlung von Discountern in der unmittelbaren Nachbarschaft der Altstadt kann nicht als Beitrag zur höheren Attraktivität interpretiert werden – sie bedient Kundenwünsche vor und nicht in der Altstadt. So bedeutsam Nahversorgungsangebote in den weiter von der Altstadt entfernten Wohnquartieren (besonders in der Südstadt und an der östlichen Sollingstraße) sind, so wichtig ist die Stärkung der Einkaufs- und Erlebnisqualitäten der historischen Altstadt für Holzminden insgesamt. Die Genehmigungspraxis für zusätzliche Nahversorgungsangebote sollte sich auch zukünftig daran orientieren.

Stärkung der Einkaufs- und Erlebnisqualitäten der Altstadt

Nahversorgung der Solling-Ortschaften

Wegen ihrer geringen Einwohnerzahlen kann eine an üblichen Betreibermodellen des Einzelhandels orientierte Nahversorgung in den Sollingdörfern in Zukunft wahrscheinlich nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Nahversorgung der Solling-Ortschaften sicherstellen

Abbildung 52 Dorfladen zur Sicherung der Nahversorgung



Quelle: www.unsleben.rhoen-saale.net

So sind für den ökonomisch sinnvollen Betrieb von Lebensmittelmärkten und Discountern heute Marktbereiche mit mindestens 5.000 Einwohnern erforderlich²¹ – deutlich mehr als in allen Solling-Ortschaften zusammen.

²¹ vgl dazu u. a. Uttke, Angela: Supermärkte und Lebensmitteldiscounter. Dortmund 2009

Um die Versorgung der bis zu 15 km von der Kernstadt entfernt lebenden Menschen sicherzustellen, sind also Strategien jenseits der üblichen Konzepte notwendig, die schon ab ca. 1.000 Einwohnern wirtschaftlich betrieben werden können²². Damit kann die Nahversorgung von Neuhaus und Silberborn, nicht jedoch für Mühlenberg, für die Zukunft garantiert werden.

Bei Kooperations- und Filialkonzepten arbeiten selbständige Einzelhändler als Franchise-Nehmer mit einem überregional organisierten Unternehmen zusammen. Dieses Unternehmen unterstützt das Engagement der lokalen Händler durch gemeinsamen Einkauf, Warenlieferung, Marktanalysen und Marketing, so dass wesentliche logistische Aufgaben aus den Läden externalisiert werden können. Durch die Zusammenarbeit mit dem Filialgeber sind die einzelnen Läden auch bei sehr kleinen Verkaufsflächen in der Lage, ein knappes Vollsortiment vorzuhalten oder kurzfristig liefern zu können. Sinnvoll sind weiterhin ergänzende Dienstleistungsangebote wie Post, Bankautomat, Internetzugang oder einfache gastronomische Angebote, die die Zentralität des Ladens und seine Bedeutung im Ort verbessern, sowie Lieferangebote für dezentrale Wohnlagen oder ältere Menschen. Schon heute tragen mobile Verkaufswagen wesentlich zur Nahversorgung der drei Ortschaften bei.

Kooperations- und Filialkonzepte

Ein anderes Betreiberkonzept basiert auf dem Engagement der in peripheren Ortschaften lebenden Menschen. Bürgerschaftlich organisierte Einzelhandelskonzepte können die Versorgungssicherheit in peripheren Räumen sicherstellen, den Betreibern jedoch in der Regel keine wirtschaftlichen Perspektiven aufzeigen. So haben sich in den vergangenen Jahren vielerorts Komm-In-Läden etablieren können, bei denen die Bürger Genossenschaftsanteile an einem gemeinsam betriebenen kleinen Markt erwerben. Die Anteile werden durch Warengutscheine verzinst, so dass die Bindung an den eigenen Laden verbessert werden kann. Durch die Mitarbeit ehrenamtlicher Helfer, z. B. ältere Menschen, Jugendliche und Langzeitarbeitslose, können die Betriebskosten gesenkt und die Kontaktmöglichkeiten in der Ortschaft verbessert werden. Auch für bürgerschaftlich organisierte Einzelhandelsangebote kann die Bildung von Ladengemeinschaften, z.B. mit gastronomischen Angeboten oder Tankstellen, sinnvoll sein.

Bürgerschaftlich organisierte Einzelhandelskonzepte

Alternative Einzelhandelskonzepte in peripheren Räumen sind, mehr noch als traditionelle innerstädtische Angebote, auf eine funktionierende Kundenbindung angewiesen. Sie müssen deutlich machen, dass lokale Zentralitätsvorteile nur durch gegenüber der Kernstadt geringfügig höhere Preise möglich sind. Gleichzeitig sollte die Bedeutung der Einzelhandelsangebote für die soziale Integration innerhalb der Ortschaften deutlich werden: Wenn eine kleine Dorf-

Dorfläden als Orte des sozialen Lebens

²² eine Übersicht dazu in Innovationsagentur Stadtumbau NRW (Hrsg.): Einzelhandel im Wandel - innovative Nahversorgungskonzepte für bewohnernahe Versorgung. Düsseldorf 2009

gemeinschaft in Zukunft Bestand haben soll, bedarf es des Engagements möglichst vieler Menschen. Die Dorfläden können ein Ort sein, an dem sich das soziale Leben der Menschen manifestiert. Entscheidend für den Erfolg alternativer Nahversorgungskonzepte ist deshalb auch eine räumliche Lage in der Mitte der Orte – in Neuhaus in der Nähe des Schlosses, in Silberborn nahe der Kirche. Welches Betriebskonzept in den beiden Ortschaften sinnvoll ist, ob eine möglicherweise leistungsfähigere gemeinsame Versorgung an einem Standort oder ein wohnungsnahes Konzept in jeder Ortschaft den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Menschen besser entspricht, sollte das Ergebnis einer intensiven und moderierten Diskussion innerhalb der beiden Ortschaften sein.

Strategische Instrumente

Das von der CIMA GmbH im Jahr 2004 erarbeitete Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Holzminden beschreibt die nach der Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen veränderte Angebotssituation in der Stadt nur noch unvollständig. Auch im Bereich der Altstadt haben sich Veränderungen ergeben. Für eine abgestimmte Einzelhandelsentwicklung ist jedoch eine aktuelle Sicht auf die Möglichkeiten weiterer Veränderungen unerlässlich. Es muss deshalb im Interesse der Stadt liegen, die heutige Situation zu bewerten und daraus Rahmensetzungen für das Verwaltungshandeln ableiten zu können. Deshalb sollte das Einzelhandelsentwicklungskonzept kurzfristig fortgeschrieben und mit den Zielen und Maßnahmen des ISEK's abgestimmt werden.

*Fortschreibung des Einzelhandels-
Entwicklungskonzepts*

Ein weiterer Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung betrifft den Umgang mit leerstehenden Ladenlokalen, besonders in der historischen Altstadt und den Solling-Ortschaften. Wichtige Impulse dafür kann ein strategisches Leerstandsmanagement liefern, also die Evaluierung, Konzeptentwicklung und Vermarktung von Leerständen durch eine geeignete Agentur. Dabei sollten auch Lösungen wie temporäre Nutzungen, Überlassung von Immobilien oder Alternativen zur Einzelhandelsnutzung überlegt werden, um Perspektiven für die betroffenen Standorte aufzuzeigen.²³

*Strategisches
Leerstandsmanagement*

²³ vgl. Innovationsagentur Stadtumbau NRW (Hrsg.): Einzelhandel im Wandel - innovative Nahversorgungskonzepte für bewohnernahe Versorgung. Düsseldorf 2009

Abbildung 53 Handlungsfeld Einkaufen und Erleben

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität		
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien	+++	++	+
Altstadt und Silhouette										
13	Stadteingänge Altstadt									
13.1	Neugestaltung Goldener Winkel									
13.2	Neugestaltung Kreuzung Nord- /Karlstraße									
13.3	Verkehrsberuhigung Haarmannplatz									
13.4	Neugestaltung Brückenkopf Weserbrücke/Obere Straße									
14	Stadtsilhouette									
14.1	Zugänge Altstadt-Weserufer									
14.2	Nutzungs- und Gestaltungskonzept Weserufer									
15	Weiterentwicklung Altstadt									
15.2	Unterstützung Neue Einzelhandelsangebote									
15.3	Neue Hotel- und Gastronomieangebote									
15.6	Leerstandsmanagement Einzelhandel									
Sollingortschaften										
23	Entwicklung der Ortschaften									
23.4	alternative Einzelhandelsangebote für Nahversorgung									
Strategische Projekte										
24	Wirtschaftspolitik									
24.4	Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept									

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

6.5 Handlungsfeld Erholung und Kultur

Die landschaftsräumliche Lage Holzmindens an einem prominenten Weserknie und am Fuß des Solling ist eine der attraktivsten Lagen im gesamten Weserbergland. Sie bietet den in der Stadt lebenden Menschen Erholungsmöglichkeiten und ist für Touristen ein interessantes Ziel. Die historische Altstadt mit ihren Zeugnissen jahrhundertalter regionaler Baukultur ist der kulturelle Mittelpunkt von Stadt und Region. Es liegt also nahe, die landschaftsräumliche, kulturelle und touristische Attraktivität Holzmindens für die Bürgerschaft und Besucher über das Erreichte hinaus in die Stadtentwicklung zu integrieren und den Schwerpunkt der Entwicklung zukünftig auf die Kernstadt zu fokussieren. Andererseits kommt die Stadt nicht umhin, die im Zuge der IKZ Solling-Vogler-Region entwickelten Angebote in den Solling-Ortschaften weiter auszubauen. Alle Angebote müssen sich heute an den Potenzialen des Raumes und an veränderten touristischen Zielgruppen orientieren.

Gerade Freizeiteinrichtungen, Kulturangebote und touristische Strategien in peripheren Lagen sind heute auf regionale Kooperationen angewiesen, um mit vertretbarem Aufwand attraktive Angebote zu

Potenziale Holzmindens gemeinsam mit den Nachbarn nutzen

schaffen. Sie helfen Konkurrenz zu vermeiden und Veranstaltungen gemeinsam zu vermarkten. Das ISEK schlägt deshalb auch gemeinsam mit Partnern zu realisierende Konzepte vor. Um die Potenziale der Stadt und der Region zu nutzen, sind in den kommenden Jahren nachstehend angeführte Akzente der kommunalen Politik erforderlich.

Abbildung 54 Erholungsmöglichkeiten



Quelle: www.neuweegezumwasser.de

Landschaftsraum Weser

Die Weser und die Altstadt Holzmindens gehören zusammen. Insofern muss sich eine Strategie, die die Bedeutung und Zentralität der Altstadt im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung stärken möchte, vor allem auch der Weser widmen. Damit sind zunächst umfangreiche Transformationen verbunden, die das Weserufer in das System attraktiver öffentlicher Räume der Altstadt integrieren und die Silhouette der Stadt neu gestalten. Sie werden im *Strukturkonzept* und durch die *räumlichen Schwerpunkte* umfassend dargestellt. An dieser Stelle soll jedoch auf die touristische Bedeutung des Weserufers hingewiesen werden. Deshalb sollte die Stadt größten Wert darauf legen, Radtouristen, Bootswanderer und die auf dem westlichen Weserufer parkenden Wohnmobilisten attraktiv und inspirierend zu empfangen und in die Altstadt zu lenken. Das beinhaltet Aufenthaltsorte, eine attraktive Wegeführung, Anlegemöglichkeiten für Sportboote und Flussschiffe sowie eine den unterschiedlichen Nutzungen Rechnung tragende Zonierung der Uferbereiche weit über die beiden Weserbrücken hinaus. Das QiNProjekt 2008 hat dazu konzeptionelle Vorarbeiten geleistet.

In-Wert-Setzung des Weserufers

Abbildung 55 Frankfurt, Zonierung des Mainufers



Quelle: Hölzer u.a., Stromlagen

Unabhängig von den räumlichen Veränderungen muss die Stadt jedoch durch politische Schwerpunktsetzungen darauf hinarbeiten, dass private und öffentliche Akteure die In-Wert-Setzung des Wesertals als wichtigstem Landschaftsraum der Stadt unterstützen. Abstimmungen mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung und den zuständigen Naturschutzbehörden sollten zunächst eruieren, in welchem Rahmen Nutzungsänderungen in den ufernahen Bereichen möglich und welche Einschränkungen dabei zu beachten sind. Darüber hinaus bedarf es des Einvernehmens mit den heutigen Nutzern der ufernahen Standorte über eine den Zielen der Stadtentwicklung entsprechende Folgenutzung - dazu gehört auch die Bereitstellung von geeigneten Ersatzstandorten. Mit der Fokussierung eigener Maßnahmen (Schwimmbad, Schlachthof, Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume, Bootsanleger) auf das Weserufer sollte die Stadt zudem Zeichen für den beginnenden Transformationsprozess setzen. Er endet idealerweise in einer gemeinsam mit den nordrhein-westfälischen Nachbarn organisierten Großveranstaltung wie Regionale oder Landesgartenschau.

Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Akteuren

Fuß- und Radwegenetz Weser-Solling

Ein weiterer Schwerpunkt des Verwaltungshandelns muss die funktionale und landschaftsräumliche Vernetzung von Wesertal und Solling sein. Zwischen den land- und forstwirtschaftlichen Flächen am Fuße des Solling sind die Bachtäler von Hasselbach, Dürre Holzminde und Holzminde das Rückgrat einer für die Naherholung der Bürger und für Touristen gleichermaßen attraktiven Verbindung. Dafür bedarf es des sukzessiven Ausbaus von abseits der großen Straßen geführten Fuß- und Radwegen, möglichst nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept. Sie sollten am Rand der Altstadt beginnen und bis in die Solling-Ortschaften führen, auch wenn die räumliche Umsetzung inzwischen im Stadtgebiet stellenweise

Fuß- und Radwege von der Altstadt bis in den Solling

schwierig zu realisieren und in einigen Lagen auch die Nutzung heutiger privater Flächen notwendig sein wird. Um auch ungeübten Radwanderern eine Tour zwischen der Kernstadt und den Sollingorten zu ermöglichen, sollte die Kernstadt in das im Solling eingeführte Verleihsystem für E-Bikes integriert werden.

Ein wichtiger Partner für die Realisierung ist die Symrise AG, Eigentümer mehrerer Flächen unmittelbar an den Gewässern. Die Stadt sollte deshalb in Abstimmung mit Symrise nach Lösungen suchen, wie die Bachtäler mittelfristig für ein durchgängiges Wegesystem herangezogen werden können. Wo möglich, sollten zudem die Jugendwerkstatt und die Beschäftigungsgesellschaft den Umbau der Freiräume durch Gemeinwohlarbeit unterstützen – ein auch in anderen Städten bewährter Weg, um Verantwortung für die eigene Stadt zu mobilisieren²⁴.

Die Wege entlang der Bachläufe sind ein zentraler, aber nicht der einzige Baustein eines kommunalen Radwegenetzes. Weil Holzminden mit dem Weser-Radweg und dem Europa-Radweg R1 gleich von zwei überregionalen Wegen gequert wird, bietet ein kommunales Radwegenetz beste Möglichkeiten, Radtouristen in die Stadt zu führen. Entscheidend für die touristische Nutzung der Wege ist jedoch eine orientierungssichere Ausschilderung der lokalen und regionalen Ziele. Die Stadt sollte dabei auf die bundesweit übliche Form der Ausschilderung zurückgreifen und sie durch eigene Zusatzschilder ergänzen, die zu lokalen Zielen führen. Schließlich sollte die Stadt dafür Sorge tragen, dass ausreichend Übernachtungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Marktsegmenten angeboten werden.

Touristische Perspektiven der Solling-Ortschaften

Auch nach der Einführung der touristischen IKZ Solling-Vogler-Region besteht eine wichtige Aufgabe für die touristische Entwicklung Holzmindens in der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Tourismusangebote in den Solling-Ortschaften. Nach der touristischen Wiederbelebung von Neuhaus und Silberborn mit naturkundlichen und sportlichen Angeboten gilt es nun, die Angebote in den beiden Orten auszubauen und privates Engagement einzubinden.

Erfolg verspricht die mit der Gründung der IKZ angestoßene Integration der Jugendherberge, des Hochseilgartens, des Wildparks und der Zeugnisse der forstlichen Nutzung in ein besonders auf Familien als Tages- und Wochenendbesucher sowie Schulklassen ausgerichtetes touristisches Konzept. Voraussetzung dafür ist die Investition in weitere touristische Infrastrukturen. Nach wie vor müssten gastronomische und Übernachtungsangebote geschaffen werden, die heutigen Bedürfnissen entsprechen. Dabei sollte die Stadt ihre weitere Unterstützung für den Ausbau der touristischen Infrastruktur

²⁴ vgl. Hoelscher, Martin: ESSEN. Neue Wege zum Wasser. In: Collinet, Hans-Dieter, Franz Pesch (Hrsg.): Stadt und Landschaft. Essen 2009

von der Bereitschaft der Bürger abhängig machen, für die Gestaltung ihrer Zukunft zusammen zu arbeiten.

Revision der Sport- und Freizeitangebote

Wie alle Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, müssen auch Sport- und Freizeiteinrichtungen angesichts der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung daraufhin überprüft werden, ob sie in Zukunft noch wirtschaftlich und mit vertretbarem organisatorischem Aufwand betrieben werden können. Einschränkungen in den gewohnten Angeboten werden von den Bürgern jedoch besonders schmerzhaft wahrgenommen. Deshalb sollte die Stadt gemeinsam mit den Sportvereinen, den Schulen und gewerblichen Trägern von Sport- und Freizeitangeboten ein Konzept für die zukünftige Ausstattung der Stadt mit Sport- und Freizeiteinrichtungen entwickeln. Dieses muss von dem Gedanken ausgehen, Ressourcen zu bündeln, vorhandene Einrichtungen gemeinsam zu nutzen und gegebenenfalls regionale Partner zu suchen. Die Absichtserklärung zur Kooperation mit der Stadt Höxter eröffnet die dafür notwendigen Handlungsspielräume. Sie sollten im Interesse beider Städte nicht nur im Rahmen der derzeit diskutierten Zusammenarbeit für den Betrieb städtischer Bäder genutzt werden. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob Patenschaften der ortsansässigen Unternehmen Beiträge zum Betrieb der Sportanlagen leisten könnten.

Bedarfsgerechte Entwicklung von Freizeitangeboten gemeinsam mit Höxter

Bei der Revision der Sport- und Freizeitangebote müssten zunächst die Nachfrage und die Betriebskosten der Anlagen im Mittelpunkt stehen. Allerdings sollte die Stadt darauf achten, inwieweit bestehende Standorte und Anlagen mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar sind. So legt beispielsweise eine Konzentration von Entwicklungsimpulsen auf das östliche Weserufer nahe, hier die Angebote für Wassersport zu konzentrieren. Darüber hinaus könnten die Weserauen interessante Standorte für generationenübergreifende Sportangebote nahe der historischen Altstadt sein.

Integration der Freizeiteinrichtungen in die Stadtentwicklungsziele

Kultur in Holzminden

Holzminden kann zwar auf eine bemerkenswerte Kulturszene und attraktive Angebote für die in der Stadt lebenden Menschen verweisen. Die Stadthalle und das Familien- und Kulturzentrum Drehscheibe sind für die Bürger wichtige Adressen. Dennoch fehlt heute ein zentral in der Altstadt gelegener Ort als Forum der kulturellen Initiativen in der Stadt. Ein solches Forum wäre mit seinen Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen ein Impuls für die räumliche Transformation der Altstadt und ein Treffpunkt der an der Geschichte und Kultur Holzmindens interessierten Menschen. Es sollte auch alle Serviceangebote für Touristen zusammenführen.

Für vergleichbar große Städte ist es längst selbstverständlich, sich der eigenen Herkunft zu erinnern und sie wirksam zu präsentieren. Eine für Bürger und Touristen gleichermaßen attraktive Ergänzung der kulturellen Arbeit müsste deshalb in der Darstellung der Stadt-

Neue Darstellung der Stadtgeschichte

geschichte liegen. Auch für ein neu gegründetes Stadtmuseum könnte das Kulturforum den geeigneten Rahmen bieten. Darüber hinaus erscheint es sinnvoll, die stadtgeschichtlich wichtigen Orte durch ein einfaches Präsentationskonzept auf Informationstafeln zu beschreiben und sie mit einem orientierungssicheren Besucherleitsystem zu verbinden.

Abbildung 56 Aarau, Projekt Stadtmuseum



Quelle: www.aarau.ch

Trotz der vorhandenen Kulturangebote fällt es vielen Bürgern schwer, ihrem Alter und ihren Interessen entsprechende Angebote zu finden. Besonders junge Erwachsene finden immer weniger für sie attraktive Veranstaltungen. Sie nehmen deshalb Angebote in der Region und in Hannover wahr. Um junge Menschen, darunter die zahlenmäßig große Gruppe der Studierenden, auch mit Kulturangeboten stärker an die Stadt zu binden, sollte die Stadt zunächst versuchsweise die Nutzung einer geeigneten leerstehenden Immobilie für Jugendkulturangebote finanziell unterstützen. Ob daraus eine langfristig erfolgreiche Lösung entstehen kann, bedarf einer Evaluation nach einigen Jahren. Gleichzeitig sollte die Stadt durch das Amt für Jugend und Familie eine geeignete Organisationsstruktur für Jugendkulturprogramme erarbeiten lassen. Auch hierfür können regionale Kooperationen, etwa mit den Studentenvertretungen der HAWK und der Hochschule OWL, sinnvoll sein.

Das alle zwei Jahre stattfindende Internationale Straßentheaterfestival ist zwar die mit Abstand wichtigste Kulturveranstaltung in Holzminden und ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal in einer vielfältigen regionalen und nationalen Kulturszene. Jedoch wäre zu prüfen, ob nicht ein gemeinsam mit regionalen Partnern organisiertes jährliches Festival die Öffentlichkeit besser erreichen und Synergien für die Organisation und Vermarktung des Festivals bieten würde. Ein von der gesamten Region unter Holzmindener Federführung ausgerichtetes Festival könnte sich auf die phantastische Tra-

Zielgruppenspezifische Kulturangebote, besonders für junge Menschen

Straßentheaterfestival als regionale Aufgabe

dition des Freiherrn von Münchhausen im Weserbergland beziehen und sie um aktuelle Formen künstlerischer Phantasie bereichern.

Weitere Aufgaben

Ein bisher kaum genutzter Ort für Sport, Freizeit und kulturelle Aktivitäten ist der Stadtpark am Sylbecker Berg mit dem Thingplatz. Er liegt zwar weit außerhalb der Kernstadt, ist aber vom Solling und aus Richtung Höxter gut zu erreichen. Die interessante und ambitionierte Freiraumgestaltung aus dem frühen 20. Jahrhundert ermöglicht kulturelle Veranstaltungen in einem deutlich anderen räumlichen Umfeld als in der Altstadt. Deshalb wäre zu überlegen, ob der Thingplatz im Stadtpark, neben Altstadt, Stadthalle und HAWK in Zukunft als Waldbühne ebenfalls in das Netz kultureller Orte in Holzminden integriert werden könnte. Ein individuelles Programm, etwa im Rahmen des Straßentheaterfestivals oder für junge Erwachsene und möglicherweise in regionaler Kooperation, könnte hier Akzente setzen.

Thingplatz als neuer Veranstaltungsort

Um Bürger und Touristen besser über kulturelle Angebote in der Stadt zu informieren, sollte die Stadt schließlich ihr Kulturprogramm in geeigneter Weise kommunizieren. Das wichtigste Format dafür muss die Webpräsenz der Stadt sein. Sie erläutert das Programm, stellt die Veranstaltungsorte vor und ermöglicht neben der Terminsuche auch eine Recherche nach Kultursparten oder Zielgruppen. Auch periodisch stattfindende Veranstaltungen wie das Straßentheaterfestival sollten darin dauerhaft präsentiert werden, um auf die wichtigste Kulturveranstaltung der Stadt an prominenter Stelle hinzuweisen. Bei der Programmplanung sollte die Stadt darüber hinaus die regionale Abstimmung suchen, um mögliche Synergien zu suchen und Terminüberschneidungen zu vermeiden.

Programmkommunikation und Terminabstimmung verbessern

7 Strukturkonzept Kernstadt Holzminden

7.1 Vorbemerkung

Im Strukturkonzept der Kernstadt werden die zentralen Räume definiert und Handlungsempfehlungen abgeleitet. Darauf aufbauend werden konkrete städtebauliche Konzepte für die räumlichen Schwerpunkte der Stadtentwicklung ausgearbeitet. Das Strukturkonzept beinhaltet die Themen

- Altstadt
- Freiraumvernetzungen
- Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung sowie
- Wege und Verbindungen

7.2 Altstadt

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur in der historischen Altstadt ist heterogen, insgesamt hat der Bereich einen lebendigen und ansprechenden Charakter. Stellenweise sind allerdings Trading-Down-Prozesse erkennbar.

Lebendige Altstadt

Die Altstadt ist die Entstehungszelle und der Identifikationsort der Stadt Holzminden. Erster und wichtigster Fokus einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklungsstrategie muss zwingend die Ertüchtigung und Weiterentwicklung der historischen Altstadt sein. Sie ist Lebens- und Identifikationsort und mit ihr steht und fällt die gesamte Stadtentwicklung in Holzminden.

Ertüchtigung und Weiterentwicklung der historischen Altstadt

Besonders ist für die Altstadt die Wohnungsmarktentwicklung zu thematisieren. Es ist erkennbar, dass es insbesondere in der Altstadt stellenweise deutlichen Sanierungsstau an Wohngebäuden gibt. Die Motivationen der Einzeleigentümer, wichtige Investitionen in die Bausubstanz nicht zu tätigen, sind in der Regel vielfältig und sehr individuell. Gleichwohl kann festgehalten werden, dass Investitionen regelmäßig dann nicht getätigt werden, wenn die Renditeerwartungen das voraussichtliche Investitionsvolumen nicht darstellen.

Sanierungsstau ist erkennbar

Für die künftige Stadtentwicklung der Stadt Holzminden wird es von eminenter Bedeutung sein, diese stockenden Investitionstätigkeiten in der Altstadt wieder anzuregen. Dies kann über unterstützende Maßnahmen in Bestandsobjekten oder Transferleistungen erfolgen. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die Altstadt von Holzminden einen wichtigen Impuls erhalten muss, der als Auslöser für weitergehende Investitionen angesehen werden kann. Hier ist in erster Linie die Möglichkeit der Nutzung, Gestaltung und Weiterentwicklung der Weseruferpromenade und einer stadtbildprägenden Bebauung zu nennen. Von hier ausgehend kann sich die Prägung der gesamten Altstadt weiter entwickeln.

Entwicklungsimpuls für die Altstadt

Abbildung 58 Strukturkonzept Altstadt



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH auf Basis der DGK 5

Folgende Themen sind für die Altstadt zu diskutieren:

- Gestaltung der Stadtsilhouette
- Einbindung der Weser in die Stadtstruktur
- Formulierung der Altstadt-eingänge
- Funktionale Gliederung Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe/ Dienstleistung, Gastronomie/ Hotel.
- Größenordnung der Fußgängerzone
- Erweiterung der Wohnungsformen und -ausstattungen für verschiedene Zielgruppen, insbesondere die älter werdende Gesellschaft

Gestaltung der Stadtsilhouette

Die auf den Kern der Stadt Holzminden zuführenden Radialstraßen sorgen für eine gute Orientierbarkeit und Präsenz des Altstadtkerns. Die Lutherkirche im Blick ermöglicht ein Annäherungserlebnis an die Altstadt, das durch eine zunehmende Nutzungs- und Bebauungsdichte gekennzeichnet ist.

*Gute Präsenz des Altstadtkerns
aber ...*

Hin zur Weser stellt sich die Prägnanz allerdings weniger deutlich dar. Dabei ist zu beachten, dass die von der Weserseite wahrnehmbare Stadtkulisse maßgeblich das Bild und das Image der Stadt Holzminden prägt. Deshalb ist die Nutzung, Gestaltung und Gliederung der Gebäude entlang der Weserfront von herausragender Bedeutung für die Stadt.

... wenig Stadtkulisse zur Weser

Abbildung 59 Stadtkulisse Holzminden heute



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

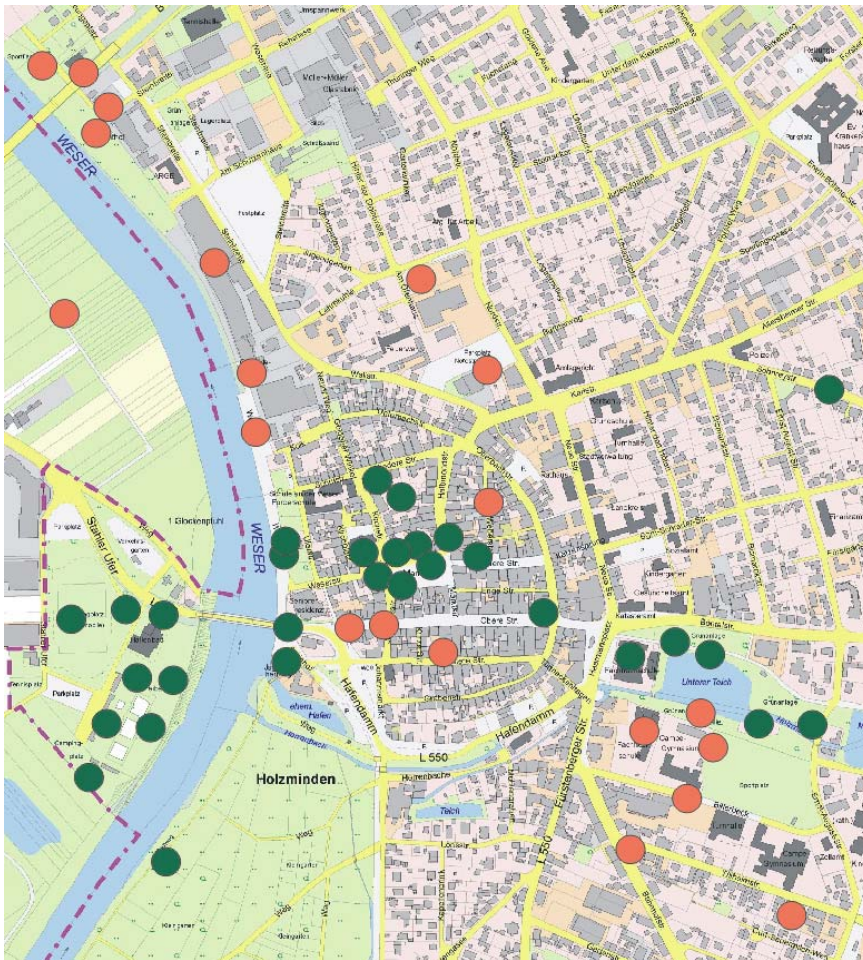
Stadträumlich dominant sind das Silogebäude sowie die Lutherkirche. In Nachbarschaft des Silogebäudes prägen schlichte Lagerhallen die Stadtkulisse, auf Höhe der Altstadt ist das Gebäude der „Schule an der Weser“ prägend, während ansonsten die Vegetation des Duftgartens und einer weiteren Grünanlage die Ansicht dominiert. Die weiteren Gebäude der Altstadt liegen zur Weser hin vorwiegend in zweiter Reihe an der Uferstraße. Der Weserkai als eigentliche „Uferpromenade“ bietet mit den Werkschienen und der (nicht vorhandenen) Oberflächengestaltung keine stadträumlichen Qualitäten.

Stadträumliche Dominanten

Exkurs Bürgerwerkstatt

Im Rahmen der ersten Werkstatt in Holzminden hatten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, auf einer Stadtkarte diejenigen Räume mit grünen Nadeln zu kennzeichnen, die ihnen ganz subjektiv gefallen und diejenigen Räume mit roten Nadeln zu kennzeichnen, die aus ihrer Sicht unattraktiv sind. Jeder Bürger hatte die Möglichkeit, drei rote und drei grüne Nadeln zu stecken.

Abbildung 60 Subjektive Einschätzung der stadträumlichen Qualitäten



Quelle: Stadtgrundkarte, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Ergebnis wird sehr deutlich, dass innerhalb der Altstadt der Bereich um den Marktplatz sehr positiv gewertet wird. Im Süden der Altstadt häufen sich negative Einschätzungen, genau so wie entlang der Weser in Richtung Norden.

Auch wenn diese Einschätzung aufgrund ihrer Subjektivität nur eingeschränkt zur Analyse taugt, gibt sie doch Hinweise auf stadträumlich negativ und positiv wahrgenommene Bereiche. Auch wird deutlich, welche Räume kaum bzw. überhaupt nicht im Blickpunkt der Aufmerksamkeit liegen. Beachtlich ist z.B. dass die Halbmondstraße, die Oberbachstraße und vor allem die Obere Straße weder positiv noch negativ gekennzeichnet wurden, obwohl sie eigentlich eine stadtstrukturell wichtige Rolle innerhalb der Altstadt innehaben.

Ziele

Grundlegende beachtliche Zielsetzungen für die Altstadt sind insbesondere:

- Intensivierung und Attraktivierung der Nutzung und Gestaltung der Uferzone: Wegeben des Fuß- und Radweges, Grünplanung, Aktionszonen und Ruhebereiche
- Fenster zur Weser: Sichtbeziehungen zum Fluss, optimierte Ausrichtung der Bebauung auf die Flusskulisse
- Differenzierte Uferbebauung/Stadtbildgestaltung: differenzierte Landschafts- und stadtbildbezogene Gestaltung, Sequenzen in der uferseitigen Stadtansicht (Wechselspiel von Bebauung und offenen Abschnitten)
- Höhendifferenzierung: Moderate Höhenentwicklung und bauliche Dichte, die vom Altstadtkern ausgehend stetig abnehmen soll, um die urbane Bedeutung am Erscheinungsbild der Uferbebauung abzubilden
- Einhaltung der Maßgaben des Hochwasserschutzes unter Berücksichtigung der gesetzlichen Überschwemmungsgrenze: Das Ausloten der Eingriffs- und Ausgleichspotenziale parzellenübergreifend ermöglicht eine gerechtere Verteilung baulicher Optionen auf die Uferanlieger.

Über die Bauleitplanung sowie örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung sollte angestrebt werden, eine harmonische Abfolge von Fassaden zum Weserufer zu erreichen. Der künftige Bebauungsplan soll eine parzellenübergreifende Lösung für die aus dem Hochwasserschutz hervorgehenden Restriktionen mit folgenden Eckpunkten für eine veränderte Weseransicht festsetzen:

- Gestaltung/Ausformung von Hochwasserschutzeinrichtungen
- Geschossigkeit und Festsetzung geschossweiser Nutzungen
- überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise, Ausrichtung

In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf zu verweisen, dass im Umgang mit Fassadengestaltung und -gliederung „harte“ Instrumente wie Bebauungspläne und darüber hinausgehende Satzungen nur dann erfolgreich sind, wenn sie durch „weiche“ Instrumente wie Gespräche, Anschauungsmaterial und Überzeugungsarbeit etc. ergänzt werden. Bloße Rechtssatzungen allein bewirken meist keine positive Entwicklung. Sie provozieren eher den Versuch sie zu unterlaufen oder mindestens bis an die äußerste Grenze zu dehnen, wenn nicht zusätzlich der Nutzen solcher vermeintlicher Einschränkungen verständlich gemacht wird. Es wird empfohlen, in Ergänzung zu bauleitplanerischen Festsetzungen einen Gestaltungskatalog für die Weserfront zu erarbeiten, beispielhaft zu illustrieren und mit den betroffenen Akteuren zu erörtern. Der Katalog sollte die jeweilige Kubatur, Höhenentwicklung die Fassadengliederung

Bauleitplanung und ...

... Überzeugungsarbeit

rung und das Wechselspiel zwischen Grünräumen und Gebäuden beinhalten und begründen.

Im vorliegenden Konzept sind Teilflächen des Getreidesilos und der angrenzenden Lagerhallen, des Schlachthofes sowie weitere Flächen miteingebunden. Dies soll als Angebot und Anreiz an diese Betreibe verstanden werden, eine hochwertige Nutzung in der Perspektive zu haben.

Angebot an die Eigentümer

Einbindung der Weser in die Stadtstruktur

Mit der Kulissengestaltung geht einher, dass die Stadt Holzminden weitgehend mit ihrer Rückseite in Richtung Weser zeigt. Dabei kann die Einbindung des Wassers in die Stadtstruktur ein wesentliches Qualitätsmerkmal zur Attraktivitätssteigerung darstellen. Die Weser und die Uferflächen sind in der Innenstadt weder präsent noch wahrnehmbar. Es liegt auf der Hand, dass mit einer durchgehenden Promenade entlang der Weser und einem attraktiven Angebot von Wohnen am Wasser ein Quantensprung für die Innenstadtentwicklung von Holzminden gelingen kann. Selbstverständlich sind in der Oberflächengestaltung und baulichen Entwicklung die Kriterien des Hochwasserschutzes zu beachten. Gleichwohl werden die positiven Effekte für die innerstädtische Entwicklung den damit einhergehenden Mehraufwand deutlich rechtfertigen. Es kann nicht deutlich genug darauf verwiesen werden, dass die Flächen entlang der Weser eine der wichtigsten Schlüsselfunktionen für die künftige Stadtentwicklung in Holzminden innehaben.

Qualitätsmerkmal „Wasser“

Abbildung 61 Beispielhafte Gestaltungen der Uferpromenade im Freiraum und im städtischen Bereich



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Quelle: Flickr, Frederic D.

Landschaftsarchitektonisches Konzept

Zwingend erforderlich ist ein landschaftsarchitektonisches Konzept einer durchgehenden Uferpromenade von der Weserbrücke bis zum Hafen, das in einem Wettbewerbsverfahren erarbeitet werden sollte. Es gilt, die Aufenthaltsqualität deutlich zu erhöhen und das Erscheinungsbild der Ostseite der Weser zu verbessern.

Folgende Kriterien sind an die Gestaltung der Uferpromenade zu stellen:

- Herausbildung von attraktiven „Toren“ zum Wasser, um die Weser mit der Stadt zu verknüpfen und erlebbar zu machen
- Einheitliche Möblierung und Beschilderung, die einem attraktiven Gestaltungsduktus folgt und einen Wiedererkennungswert aufweist
- Beleuchtung auf Grundlage eines Lichtkonzepts, in dem nicht allein die Ausleuchtung des Weserufer, vielmehr auch die Ansicht der Uferpromenade von der anderen Weserseite thematisiert ist
- Gestaltung kleiner Aufenthaltsbereiche
- Gestaltungsvorgaben für die rückwärtigen, der Weser zugewandten Grundstücke
- Regelmäßige Pflege, Mahd und Freihalten der Sichtschneisen

Formulierung der Altstadt eingänge

In Holzminden ist durch die weitgehend intakte Baustruktur der Altstadt eine besondere Qualität gegeben. Mit dem Wachstum der Stadt wurde die klare Begrenzung des Altstadt-kerns zunehmend verwischt, sodass sie heute für den Kunden oder Besucher nur noch schwer ablesbar ist. Es ist zwingend erforderlich, die Eingänge in die Altstadt deutlich zu gestalten und in ihrer Torfunktion zu qualifizieren. Dies kann über Baumtore, Lichtinstallationen, Kunst oder Wasserspiele erfolgen. Es gilt, das alte Thema „Stadttor“ neu zu interpretieren.

Stadttore neu interpretieren

Die zentrale Einkaufslage

Im Jahr 2000 war die Fußgängerzone in der Stadt Holzminden eröffnet worden. In der Vergangenheit hat sich allerdings gezeigt, dass die Einzelhandelsdichte und -funktionalität der Altstadt nicht durchgehend durch die Fußgängerzone abgebildet werden kann. Die Altstadt "leidet" wie viele historisch gewachsene Ortskerne daran, dass die Ladenlokale nicht ausreichend groß für eine adäquate Warenpräsentation und die Wege von den Stellplätzen häufig zu lang sind, im Weiteren die Geschäfte nicht durchgehend barrierefreie Eingänge aufweisen können. Für eine gut funktionierende Einkaufs- und Fußgängerzone ist es eminent wichtig, dass die Lauflagen nicht durch Leerstände unterbrochen werden und Wegeverknüpfungen entweder dem so genannten "Knochenprinzip", d. h. einer Achse zwischen zwei Magneten, oder einem Rundlauf folgen. Unter diesen Maßgaben sollten die innerstädtische Einzelhandelslagen überprüft und Schwerpunkte der Einzelhandelsentwicklung neu definiert werden. Wenn der Einkaufsbereich zu groß ist, kann es nicht gelingen, eine (wichtige) durchgehende Geschäftsnutzung den Kunden und Besuchern anzubieten.

Die Mittlere und Obere Straße in der Altstadt sind als Fußgängerzone gestaltet. Ausgehend vom Kaufhaus Schwager konzentriert sich die dominierende Einzelhandelsnutzung in erster Linie entlang der Obere Straße; diese Straße ist durchgehend von Einzelhandel geprägt. Die weiteren Bereiche weisen eine stärker gemischte Nutzung auf. Das macht sie zum einen interessant, unterbricht aber zum anderen an vielen Stellen den Kundenlauf.

Abgesehen vom Kaufhaus Schwager gibt es in der Altstadt kaum Einrichtungen mit einer relevanten Magnetfunktion. Weiterhin fehlt die klare Profilierung der einzelnen Räume, der Nutzungsmix ist vielmehr fast überall vorhanden.

Nutzungsmix überall vorhanden

Ausgehend von den Altstadteingängen wird empfohlen, eine "Wegedramaturgie" zu entwickeln und Gassen, Straßen und Plätze thematisch zu „sortieren“. Der Einzelhandelsschwerpunkt sollte auf die Obere Straße konzentriert werden, die Mittlere Straße sollte gemeinsam mit dem Markt einen Schwerpunkt auf Gastronomie und sonstige kulinarische Angebote erhalten. Auch das touristische Profil kann hier deutlicher ausgeprägt werden. Entlang der Hintere Straße sollte die Wohnfunktion, einschließlich Nahversorgung und wohnungsbezogene Dienstleistungen dominieren.

Wegedramaturgie entwickeln

Die Oberbachstraße hat mit dem Stadteingang am Haarmannplatz und dem Kaufhaus Schwager einen relevanten Magneten an der Südseite, in Richtung Norden bricht der Geschäftsbesatz zunehmend ab. Es sollte angestrebt werden, das ehemalige Fernmeldegebäude Ecke Postgasse/Oberbachstraße einer attraktiven Nutzung zuzuführen. Die Lage des Objektes innerhalb der Altstadtstruktur ist strategisch günstig zur Etablierung eines relevanten Innenstadt-

Oberbachstraße: Einzelhandel

magneten. Evident ist, dass die unrentablen Kosten des Gebäudeabrisses im Rahmen der Städtebauförderung Berücksichtigung finden müssen. Ansonsten ist nicht davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig die Investition für eine Neunutzung des Grundstücks darstellbar ist. Auf dem Grundstück kann entgegen dem ansonsten weitgehend kleinteiligen Innenstadtangebot ein großflächiges Angebot für innenstadtrelevante Sortimente, ggf. als Shop-in-Shop System in Verbindung mit Gastronomie angeboten werden.

Nachdem auf der Westseite der Obere Straße aktuell keine Potenzialfläche zur Einbindung eines relevanten Magnetbetriebes vorhanden ist, muss zwingend der Rundlauf über den Markt eine neue Qualität erhalten. Hierfür ist es erforderlich, die Johannisstraße in den Fokus zu rücken. Hilfreich könnte es bereits sein, über eine Beschilderung oder einen attraktiven Blickfang diese Wegeverbindung deutlich zu machen.

Rundlauf

Abbildung 62 Prinzipskizze „Innenstadtrundlauf“



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das Prinzip der innerstädtischen Einkaufswege und die Definition einer "Einkaufskernzone" können im Rahmen des ISEK's nicht abschließend vorgegeben werden. Vielmehr muss in enger Zusammenarbeit und Überzeugung mit der Einzelhändlerschaft und sons-

tigen AkteurInnen in der Altstadt die Grundstruktur der zentralen Einkaufszone abgestimmt werden.

Erweiterung der Wohnungsformen und -ausstattungen

Eine Besonderheit in der Holzmindener Altstadt ist der hohe Anteil der historischen Bausubstanz. Die Bauzeit geht bis in das späte Mittelalter zurück und stellt sich durch zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser in Fachwerkbauweise dar. Eine Vielzahl an Gebäuden steht unter Denkmalschutz.

Zunächst gilt es, die Nutzungsmöglichkeiten und den Sanierungs- bzw. Restaurierungsaufwand zu ermitteln. Es müssen Maßnahmen getroffen werden, um den Bestand zu sichern und eine zukunftsfähige Nutzung zu gewährleisten, denn nur so wird die historische Identität auch in Zukunft erhalten bleiben können.

Die größte Stärke dieser Lage ist in jedem Fall in ihrer Zentralität zu sehen. Auch ist die Atmosphäre in historischen, individuell gestalteten Gemäuern zu wohnen ein großes Plus. Verschiedene Restriktionen führen jedoch dazu, dass die Nachfrage nach diesen Immobilien wenig ausgeprägt ist:

- Kosten und Unwägbarkeit einer Gebäudesanierung
- Schwer kalkulierbare Instandhaltungskosten für ein denkmalgeschütztes Gebäude
- Stadträumliche Enge bzw. kleines und umbautes Grundstück
- Wenig zeitgemäße Wohnungsgrundrisse und -größen
- Kaum Möglichkeiten, eine Barrierefreiheit herzustellen

Damit innerhalb der Baublöcke, Straßenzüge oder auch an Einzelobjekten Perspektiven für heutige und potentielle Eigentümer geschaffen werden, ist es zwingend notwendig Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Erhöhung der (Wohn-) Qualität und der Nutzungsmöglichkeiten führen. Folgende Optionen sind denkbar:

- Zusammenlegung von Immobilien zur Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten
- Entkernung der Hinterhöfe, Umgestaltung zu wohnungsnahen privaten und halböffentlichen Grün- und Freiflächen
- Freimachung von Einzelobjekten zugunsten der Zukunftsfähigkeit benachbarter Liegenschaften

Die genannten Maßnahmen können nur in Abstimmung mit den Akteuren vor Ort erfolgen. Dazu ist es sinnvoll, eine Kooperation einzugehen, in der sich die Eigentümerschaft, Nutzer (Gewerbetreibende, Einzelhändlerschaft und Bewohnerkreis), die Verwaltung sowie Vertreter der Denkmalbehörden und auf historische Bebauung spezialisierte Planungsbüros gemeinsam der Aufgabe stellen.

Ein Kernproblem der Wohnfunktion in den historischen Ortszentren liegt darin, dass die alte Bausubstanz sowie die Restriktionen des Denkmalschutzes meist im Widerspruch zu den heutigen und insbe-

sondere den künftigen Nutzungsansprüchen der (zunehmend älteren) Bewohnerschaft stehen.

Mit der Zielsetzung, den Wohnstandort „Kernstadt“ zu aktivieren und den Bestand generationengerecht zu entwickeln, ist es dennoch erforderlich, die Nutzungsmöglichkeiten der Häuser zu optimieren. Die Anforderungen der Denkmalpflege sind jedoch häufig sehr restriktiv und können als Investitionshemmnisse wirken, die ggf. zum Verfall und in Folge zum Abriss führen. Diese Problematik gilt nicht allein für die Altstadt von Holzminden, sondern betrifft nahezu alle Städte und Gemeinden mit entsprechender Bausubstanz.

Dazu kann ein Konzept „Barrierefreies Wohnen, Arbeiten und Handeln in denkmalgeschützten Fachwerkhäusern“ als Modellprojekt im Sinne des Erhalts des kulturellen Erbes als Beitrag zu nachhaltiger Entwicklung initiiert werden. Zur Unterstützung ist es notwendig, spezielle Forschungseinrichtungen und kreative Architekten für ein solches Vorhaben zu gewinnen. Sowohl Hochschulen und als auch Institutionen wie z. B. das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz kommen in Frage. Ebenso ist die Einbindung der entsprechenden Behörden auf Kreis- und Landesebene sowie ggf. Bundesebene unerlässlich.

Schließlich sollte die Kooperation der öffentlichen Hand mit privaten Akteuren angestrebt werden.

Abbildung 63 Projektbogen Altstadt

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität		
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien	+++	++	+
Altstadt und Silhouette										
13	Stadteingänge Altstadt									
13.1	Neugestaltung Goldener Winkel	Umbau								
13.2	Neugestaltung Kreuzung Nord- /Karlstraße	Umbau								
13.3	Verkehrsberuhigung Haarmannplatz	Aufenth.								
13.4	Neugestaltung Brückenkopf Weserbrücke/Obere Straße	Aufenth.								
Stadtsilhouette										
14.1	Zugänge Altstadt-Weserufer	Aufenth.								
14.2	Nutzungs- und Gestaltungskonzept Weserufer	F+R								
Weiterentwicklung Altstadt										
15.1	Generationengerechter Umbau öffentlicher Raum	Gestaltung								
15.2	Unterstützung Neue Einzelhandelsangebote	F+R								
15.3	Neue Hotel- und Gastronomieangebote									
15.4	Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote									
15.5	Einrichtung Büro Bestandsentwicklung									
15.6	Leerstandsmanagement Einzelhandel									

Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

7.3 Freiraumvernetzungen

Neben der baulichen Struktur ist die Form der Freiräume prägend für das Bild einer Stadt. Die eigenständige Gestaltung der Freiräume in der Stadt mit einer klaren Abgrenzung zur steinernen Kante der bebauten Räume ist ein plausibles und anschauliches Gestaltungsprinzip. Die Berücksichtigung dieses Prinzips kann helfen, die Attraktivität zu steigern und die Verflechtung zwischen Kern und Freiraum zu erhöhen, ohne die klare stadträumliche Profilierung zu verwischen. Kurz gesagt: Ein funktionstüchtiges Inneres soll auch ein klares Bild nach außen erhalten.

Abbildung 64 Strukturkonzept Freiraumvernetzungen



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH auf Basis der DGK 5

Folgende Themen sind für die Freiraumvernetzungen zu diskutieren:

- Verknüpfung des Landschaftsraums mit dem Siedlungsbereich
- Inwertsetzung der historischen Teiche sowie Erhalt und Renaturierung der Bachläufe
- Aufwertung und Anbindung des Stadtparks im Süden des Stadtgebiets
- Sport- und freizeitorientiertes Naherholungsgebiet an der Weser

Abbildung 65 Freiräume



Quelle: Luftbild Stadt Holzminden, Bearbeitung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Verknüpfung des Landschaftsraums

Die Nähe und Verbindung zum offenen Landschaftsraum ist nach wie vor ein elementarer Standortfaktor für das Wohnen.

„Ja, das möch'ste: Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu seh'n - aber abends zum Kino hast du's nicht weit.“

(Kurt Tucholsky)

Auch wenn dieser Text fast 100 Jahre alt ist, hat er doch hinsichtlich der Sehnsucht nach dem idealen Wohnen nichts an Aktualität eingebüßt. Die Wohnlagen in der Stadt Holzminden gewinnen an Attraktivität, wenn der Freiraum in die Stadt geführt wird und ein direkter Link zur offenen Landschaft hergestellt werden kann. Ein besonderer Fokus ist in diesem Kontext auf die Bachläufe Holzminde, Dürre Holzminde bzw. Hasselbach zu legen.

Erhalt und Renaturierung der Bachläufe

Die von Osten in den Siedlungsbereich einmündenden Bachläufe der Holzminde und Dürre Holzminde/Hasselbach einschließlich der Teichanlage können eine besondere Qualität im Stadtbild bieten. Von verschiedenen Seiten gibt es bereits Konzepte, dieses Potenzial herauszuarbeiten.

Abbildung 66 Dürre Holzminde



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Beispielhaft sei die bereits umgesetzte Renaturierung der Dürre Holzminde genannt, die vom Unterhaltungsverband Bever-Holzminde beauftragt wurde. Hier wird gezeigt, wie die (neu) mäandrierende Dürre Holzminde in Auenbereichen und mit Initialpflanzungen von Erlen der Stadt eine besondere Prägung geben kann und gleichzeitig als eigenständiger Raum funktioniert.

Abbildung 67 Planung zur Renaturierung der Dürre Holzminde



Quelle: Unterhaltungsverband Bever-Holzminde

Selbstverständlich ist in der Konzeption für die Bachläufe zu beachten, dass mit der Lage des Unternehmens Symrise AG eine durchgehende Freiraumverbindung zwischen Altstadt und offener Landschaft nur unter großer Anstrengung gelingen kann, aber auch nicht sofort gelingen muss. Allein eine durchgehende Fuß- und Radwegführung mit gestalterischen Akzenten, die geeignet ist diese Verbindung zu verdeutlichen, ist ausreichend, versteckte Qualitäten herauszuarbeiten.

Die städtische Bebauung zeigt aktuell mit ihrer meist wenig attraktiven Rückseite zu den Bachläufen, die daraus entstehende Prägung ist wenig einladend. Die hier ruhenden Potenziale, das Wasser als attraktives Gestaltungsmerkmal in die städtische Struktur einzubinden, werden negiert.

Es ist deshalb erforderlich, die zugewachsenen, weitgehend kanalisiert und nicht erlebbaren Bachläufe im Stadtgebiet „in die Mitte“ zu nehmen und in das Stadtgefüge einzubinden. Dabei kann in der Gestaltung ein parkähnlicher Raum entstehen, der deutliche Aufenthaltsqualitäten aufweist und nach dem Motto „Trittbrett“ in loser Abfolge kleine Attraktionen wie Wasserspiele, Grillplatz oder Ruhebereiche mit Stadtmöblierung anbietet.

Aufwertung und Anbindung des Stadtparks

Der Stadtpark in Holzminden hat diesen Namen nur bedingt verdient, liegt er doch peripher weniger in der Stadt als vielmehr dem Freiraum zugeordnet. Aufgrund der Topografie ist der Park für mobilitätsbeschränkte Menschen nicht geeignet. Die klassische Funktion eines Stadtparks, auf kurzem Wege innerhalb der Stadt eine Oase für alle Bürgerinnen und Bürger anzubieten, erfüllt der Park damit nicht. Vielmehr wird er von Spaziergängern aus den direkt angrenzenden Wohngebieten, Joggern bzw. Mountainbikern genutzt oder dient mit dem Zielpunkt Kaiser-Wilhelm-Turm als Ausflugsort.

Im Hinblick auf den aktuellen Pflegezustand der Anlage wird dringend empfohlen, ein Pflegekonzept zu erarbeiten und konsequent umzusetzen. Die Wege sind teilweise nur sehr eingeschränkt begehbar, die Treppe zum Aussichtsturm ist weitgehend überwuchert. Die Aussicht vom Turm ist zum Teil jedoch durch hoch aufragende Baumkronen in Richtung Wesertal verstellt.

Dem Park die klassische Funktion eines Stadtparks zuzuordnen und die entsprechenden Gestaltungsmerkmale umzusetzen, ist aufgrund der peripheren Lage und auch aufgrund des damit einhergehenden Pflegeaufwands nicht zielführend. Vielmehr sollte die Funktion als Ausflugsort und die Nutzungsmöglichkeit für die wohnungsnaher Erholung weiter entwickelt werden. Eine Schlüsselfunktion hierfür kann der Aussichtsturm einschließlich der Streuobstwiese sowie der vom Thomaskirchweg aufwärts führende Hauptweg übernehmen. Ein saisonales Gastronomieangebot (Biergarten am Wochenende) oder die Nutzung für das gesamtstädtische Veranstaltungsprogramm könnten die Attraktivität steigern. Eine Verknüpfung zum Grillplatz und die Verbindung zu den südlichen Wohnquartieren (Limkerecke) wären wünschenswert. In seiner Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet steht der Stadtpark aufgrund seiner Randlage und eingeschränkten Erreichbarkeit nur in zweiter Reihe. Eine hohe Priorität sollte vielmehr auf ein zentral gelegenes Angebot an grünen Rückzugsräumen gelegt werden.

Sport- und freizeitorientierte Parklandschaft an der Weser

Das derzeit wichtigste Angebot städtischer Grünräume in der Innenstadt bieten Teiche und Parkanlage östlich der HAWK. Der Bereich ist vergleichsweise klein und in Teilen durch die benachbarte Hochschulnutzung dominiert. Deshalb wird empfohlen, zusätzlich zur (bereits angesprochenen) Weserpromenade, südlich der Jugendherberge bzw. auf der dem Freibad gegenüber liegenden Uferseite, eine sport- und freizeitorientierten Parklandschaft an der Weser zu gestalten. Hier können in Verknüpfung mit den Möglichkeiten der Jugendherberge und in Verbindung mit den Anforderungen des Kanutourismus neue Angebote positioniert werden. Mit dem Naschgarten hat sich ein attraktives Angebot in diesem Kontext bereits etabliert. Auch die (illegale) Praxis der Kanutouristen hier anzulegen, weist auf den Bedarf für diese Nutzergruppe hin.

Kaiser-Wilhelm-Turm ...



... als attraktives Ausflugsziel

Bei der Gestaltung ist zu berücksichtigen, dass der Bereich innerhalb des Überschwemmungsbereiches der Weser liegt.

Mit dem Park kann der Mündungsbereich der Holzminde neu inszeniert werden. Damit erhält die Vernetzung über die Bachläufe aus dem Solling einen attraktiven Endpunkt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt von Holzminden.

Abbildung 68 Projektbogen Freiraumvernetzungen

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität		
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien	+++	++	+

Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

7.4 Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung das maßgebliche planerische und strategische Instrument für die Stadtentwicklung ist. Insoweit darf ihre Bedeutung gerade im Hinblick auf die gesellschaftlichen Veränderungen nicht unterbewertet werden.

Der Wohnungsmarkt sieht sich auf der Angebotsseite zwei grundlegenden Tendenzen ausgesetzt:

Wohnungsmarkt

- Trotz zurückgehender Bevölkerungszahlen werden in der Region neue Wohngebiete ausgewiesen und erschlossen, d. h. das Angebot erhöht sich stetig.
- Es kommen zunehmend Alt-Immobilien auf den Markt, da die Generation der „Häuslebauer“ der 70er, 80er und z. T. 90er Jahre nach Auszug der Kinder nunmehr wieder kleinere Einheiten in integrierter Lage nachfragt.

Auf der Nachfragerseite ist festzuhalten,

- dass weiterhin Wanderungsverluste zu verzeichnen sind und
- die auf dem Wohnungsmarkt mobilen Altersgruppen zunehmend weniger werden²⁵.

Damit sind auf der Angebots- und auf der Nachfrageseite gegenläufige Tendenzen erkennbar: Erhöhung des Angebots bei gleichzeitig zurückgehender Nachfrage. Ein massiver Preisverfall kann die Folge sein. Entsprechend gilt es, den Wohnungsmarkt strategisch zu stützen, dies zum einen über eine sehr zurückhaltende Neubausausweisung bzw. die Schaffung von neuen Angeboten nur noch in herausragend guter und integrierter Lagequalität.

Die Wohnungsbedarfsberechnung hat gezeigt, dass kurz- bis mittelfristig noch Nachfrage vorherrschen wird, langfristig aber deutliche Wohnungsüberhänge zu erwarten sein werden. Dies wird in erster Linie auf Kosten der Mehrfamilienhäuser in wenig integrierter Lage gehen. Insoweit gilt es weiterhin Strategien zu entwickeln, die Bestandsimmobilien zu halten und zeitgemäße und nachfrageorientierte Wohnverhältnisse im Bestand herzustellen.

Hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung ist in der Bedarfsermittlung bereits ausgeführt, dass dringend adäquate Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Gewerbeflächen

²⁵ vgl. Bevölkerungspyramiden

Abbildung 69 Strukturkonzept: Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH auf Basis der DGK 5

Folgende Themen sind für die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung zu diskutieren:

- Schaffung von attraktiven integrierten Wohnlagen am Wasser
- Erschließung von Wohnbaupotenzialen durch Umbau im Bestand
- Gestaltungskonzepte
- Pilotprojekte
- Vereinfachtes Sanierungsverfahren
- Förderung von Altbaugutachten
- Entwicklung von Bülte II und/oder Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet mit Bevern oder Höxter (Stahle)
- Erschließen der Bahnflächen für eine gewerbliche Perspektive

Schaffung von attraktiven und integrierten Wohnlagen am Wasser

Es wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die Kulisse der Stadt Holzminden in Richtung Weser wenig repräsentativ ist und die herausragenden Lagequalitäten am Wasser nicht ausreichend

ausgereizt sind. Deshalb sollen die Gebäude am Weserufer zukünftig zwingend und überwiegend dem Wohnen dienen. Dabei wird ein Mix vorgeschlagen aus kleineren barrierefreien Wohnungen die dem Markt einer älter werdenden Gesellschaft ein entsprechendes Angebot bietet. Weiterhin soll über größere Wohnungen mit Gartennutzung auch Familien die Möglichkeit gegeben werden, adäquate Wohnungen in integrierter Lage belegen zu können.

Abbildung 70 Attraktive Wohnlage am Wasser



Quelle: www.wallner-architekten.de

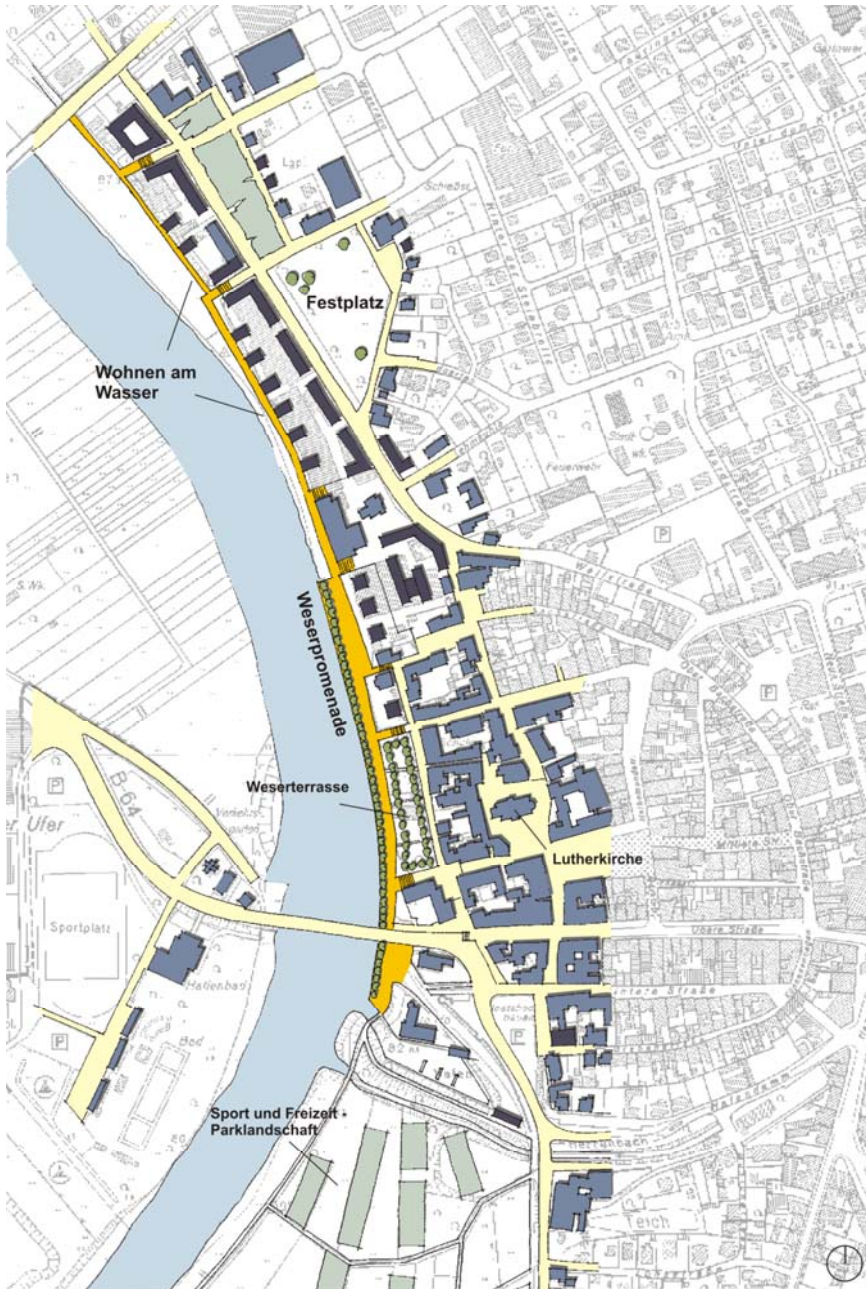
Testentwurf Weserufer

Für die Umsetzung eines städtebaulichen Entwurfs werden folgende Grundannahmen getroffen:

- Holzminden muss das Weserufer aktiv ins Stadtgefüge integrieren. Dafür werden gewerbliche Nutzungen am Ufer mittelfristig durch Wohnen ersetzt.
- Das Weserufer wird nach dem Markt zum wichtigsten öffentlichen Raum der Stadt, unterschiedliche Nutzungsbereiche sind: Informell nutzbare Auenwiese, Promenade mit Gastronomie und Durchgängen zur Stadt, Bootshafen, Sport und Freizeit an der Jugendherberge.
- Der Freiraum bietet eine hochwertig gestaltete urbane Promenade mit Baumreihe vor der Altstadtsilhouette. Nach Süden und Norden erfolgt eine weniger intensive Gestaltung der Auenlandschaft. Eine Aufwertung der öffentlichen Räume zwischen Promenade und Altstadt ist zwingend erforderlich.
- An Hochbaumaßnahmen kann neuer Wohnungsbau, auch Generationenwohnen, nördlich des Silos entstehen. Die Umnutzung des Silos und der Nebengebäude für Kultur und Gastronomie in den unteren Geschossen, Loftwohnen darüber wird angeregt.

Südlich des Silos ergänzen Stadtvillen die Raumkante. Am Altstadtrand kann eine Nachverdichtung vorgenommen werden, um eine klare Front zur Weser zu bilden.

Abbildung 71 Testentwurf Weserufer



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die städtebauliche Skizze ist als Vorschlag und Anregung an die Eigentümer und weiteren Akteure zu werten, diesen stadtstrukturell so wichtigen Bereich weiterzudenken und zu entwickeln. Selbstverständlich stehen aktuelle wirtschaftliche Verwertungsinteressen dieser Entwicklung noch entgegen. Auf lange Frist wird gleichwohl

angeregt, in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern diesen Raum völlig neu zu denken.

Erschließung von Wohnbaupotenzialen durch Umbau im Bestand

Die grobe Analyse der Altersstruktur in Holzminden zeigt, dass mit dem Alterungsprozess und der entsprechenden Sterberate in absehbarer Zeit ein beachtlicher Anteil an Altimmobilien auf den Markt kommen wird.

Viele Altimmobilien stehen dem Markt künftig zur Verfügung

Zu erwarten ist, dass unter den Gesichtspunkten des generell entspannten Wohnungsmarkts und des qualitativ und preislich attraktiven Angebots in der Region die frei werdenden Wohneinheiten in Bestandslagen künftig nur schwer zu vermarkten sein werden. Der aktuell hohe Anspruch an attraktivem und großzügig bemessenem Wohnraum kann definitiv dann nicht bedient werden, wenn der Sanierungsaufwand zur Erreichung adäquater Qualitäten vergleichsweise hoch und darüber hinaus nur schwer einzuschätzen ist.

Künftige Vermarktungsprobleme von Altimmobilien

Damit droht eine Entwicklungsfolge, die nach fortschreitendem Alterungsprozess zunehmendem Leerstand und ggf. Verwahrlosungserscheinungen zur Folge haben kann.

Abwärtsspirale

Dieser Prozess wird genau dann verstärkt, wenn über ein zunehmendes Angebot an Neubauten Wanderungsbewegungen aus den Bestandslagen heraus begünstigt werden. Die Konkurrenz zu den bestehenden Strukturen wird preislich zunehmend attraktiv (Erhöhung des Angebots = sinkende Preise), sodass Investitionen in Bestandslagen keine wirtschaftliche Option mehr für die Wohnungsmarktentwicklung darstellen werden.

In der Bestandsentwicklung ist zu beachten, dass die Wohnpräferenzen einem stetigen Wandel unterliegen. Was in den 70er, 80er und z. T. 90er Jahren des letzten Jahrhunderts noch marktkonform war, funktioniert heute bereits nicht mehr. Insgesamt kann für Holzminden festgehalten werden, dass das Angebot an Wohnungen weitgehend konventionell bis bürgerlich ist. Herausragende Architektur in herausragender Lagequalität ist die Ausnahme.

Auch in ein und demselben Segment ist Wohnen nicht gleich Wohnen

Abbildung 72 Einfamilienhausbebauung



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

So ist ein starker Widerspruch zwischen der Wohn- und der gewerblichen Funktion festzustellen: Die Wohnungsmarktangebote sind weitgehend lokal orientiert, der Arbeitsmarkt ist global ausgerichtet.

Es ist deshalb im Rahmen einer zukunftsgerichteten Wohnungsbaupolitik (und auch im Hinblick auf die Wirtschaftsorientierung) zwingend erforderlich, unkonventionelle Wohnformen anzubieten, die sich vom lokalen Stil abheben und eine über Holzminden hinausgehende Nachfrage bedienen können. Selbstverständlich kann die Stadt Holzminden nicht selbst als Bauherrin auftreten. Gleichwohl wird angeraten, über Gestaltungsmaßgaben die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen.

Es wird empfohlen, zunächst für einen ausgewählten Stadtteil eine Strategie zu erarbeiten. Die im Folgenden genannten Bausteine sollten beinhaltet sein:

Gestaltungskonzept

Die städtebauliche Gestaltung im öffentlichen Raum „atmet“ vielfach noch den Geist der 60er- und 70er Jahre. Grüngestaltung findet sich teilweise noch in Pflanzkübeln aus Waschbeton, steinerne Straßenzüge mit klarer Dominanz für den Autoverkehr prägen die Wohnquartiere. Es wird empfohlen, eine beispielhafte Gestaltung zu entwickeln, über die die Rahmenbedingungen für eine langfristige und attraktive Wohnnutzung hergestellt werden können. Dies muss nicht zwingend in aufwändigen Umgestaltungsmaßnahmen münden. Vielfach reichen vereinzelt Straßenbäume mit einem Minimum an attraktiver Stadtmöblierung schon aus, einen Straßenraum deutlich aufzuwerten.

Pilotprojekt

Die Aktivierung der gewachsenen und zentralen Ortslagen als attraktive Wohnstandorte soll auch für Personen in der Haushaltsgründungsphase erfolgen. Ein selbstbestimmtes Wohnen der jungen Generation kann hier preisgünstig möglich sein. Die gezielte Schaffung von Rahmenbedingungen für junge Menschen in zentral gelegenen Altbauten ist ein maßgebliches Handlungsfeld, um die zentralen Lagen, die bis dato im Schwerpunkt durch ältere Menschen belegt sind, neu zu beleben und ein generationenübergreifendes Zusammenleben von Jung und Alt im Sinne der Familienstadt Holzminden zu ermöglichen. Zur beispielhaften Umsetzung kann durch die Stadt Holzminden in Zusammenarbeit mit einem Entwicklungsträger der Umbau z. B. einer zentral gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle einschließlich Wirtschaftsgebäude für junges Wohnen gefördert und umgesetzt werden (Pilotprojekt mit Beispielfunktion).

Generationenwohnen

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in das Gebäude unabhängig von einer Förderung in Anspruch genommen werden. Entsprechend wird empfohlen, sich des Instruments Vereinfachtes Sanierungsverfahren zu bedienen - nicht mit dem primären Ziel, das städtebauliche Instrumentarium zum Einsatz zu bringen, vielmehr mit der Zielrichtung einer steuerlich motivierten Beförderung von Investitionstätigkeiten.

*Verbesserte steuerliche
Abschreibungsmöglichkeiten*

Förderung von Altbaugutachten

Weitere individuelle Fördermöglichkeiten sind darüber hinaus in Betracht zu ziehen: Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. Wiedernutzung von Altbauten ist die Einschätzung des Sanierungsaufwands. Im Gegensatz zu Neubauten fehlt es der Bauherrschaft hier an fundierten Grundlagen für die Finanzierung. Bereits im Vorfeld des Erwerbs fallen Kosten für die erforderlichen Fachgutachten an. Dieser zusätzliche Aufwand stellt sich als wesentliches Entwicklungshemmnis für die Reaktivierung von Altbausubstanz dar. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilen fachkundig abschätzen zu lassen, sollte die Stadt Holzminden die Erstellung von Altbaugutachten individuell fördern (z. B. Sockelbetrag von 900 EUR sowie 300 EUR je Kind, bis max. 1.800 EUR). Die Förderung ist verbunden mit der Verpflichtung des Kaufinteressenten, das Gutachten der Stadt Holzminden zur Verfügung zu stellen, um einerseits Mehrfachbegutachtungen zu vermeiden und um andererseits ein Altbauszustands-Kataster für die weitere Vermarktung aufbauen zu können. Voraussetzung ist jeweils das Einverständnis des Eigentümers sowie die fachliche Qualifikation der Gutachter. Der Förderrahmen sollte beispielhaft zunächst in einem begrenzten städtischen Bereich von Holzminden bzw. in Neuhaus im Solling oder Silberborn eingesetzt werden.

*Förderung von Fachgutachten zur
Altbausubstanz*

Gewerbeflächen

Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung wurde in der Bedarfsprognose bereits mit aller Deutlichkeit darauf hingewiesen, dass ein zusätzlicher Bedarf vorhanden ist und künftig auch sein wird. Zur Bedarfsdeckung steht Bülte I nur noch bedingt zur Verfügung, Bülte II ist mit eigentumsrechtlichen Restriktionen belegt. Die Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten mit Bevern oder Höxter ist allerdings noch mit großen Unsicherheiten behaftet. Für die Zusammenarbeit mit Höxter stellt die länderübergreifende Kooperation im Rahmen der Gewerbeentwicklung eine Hürde dar, für die Zusammenarbeit mit Bevern fehlen bis dato die verbindlichen Flächenausweisungen.

Zusätzlicher Bedarf

Die innerstädtischen Bahnflächen sind für eine Entwicklung dagegen prädestiniert, da sie mit der neuen Südumgehung hervorragend

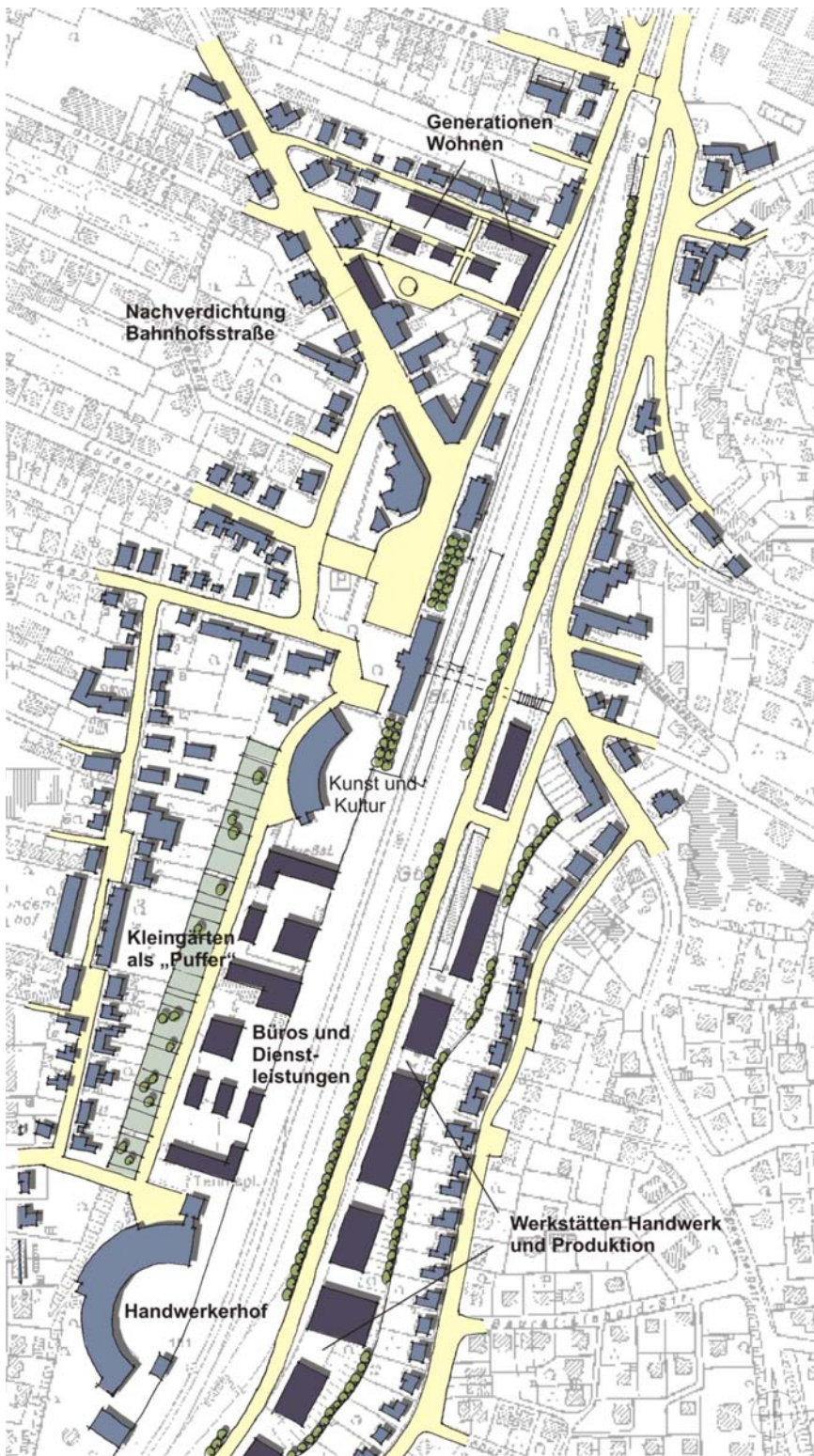
erschlossen sind, strategisch günstig zwischen den großen Unternehmen Symrise AG und Stiebel Eltron GmbH & Co. KG und auch direkt am Bahnhofstempel liegen. Gleichmaßen kann dieser strategisch wichtige Bereich um den innerstädtischen Bahnhof einen neuen Impuls erhalten.

Testentwurf Bahnflächen

Für den Testentwurf Bahnflächen werden folgende Grundannahmen getroffen:

- Die neben den Durchfahrtsgleisen liegende Bahnflächen werden für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt und können als innenstadtnahe Gewerbeflächen entwickelt werden.
- Die östlich der Bahn gelegenen Flächen sollen für Werkstätten und Produktion genutzt werden, die Flächen westlich der Bahn für Büros und Dienstleistungen. Die bahnparallele Entlastungsstraße erschließt die östlichen Flächen, eine neue Anliegerstraße die westlichen Bereiche. Eine Nachverdichtung zwischen Bahnhof und Altstadt kann aus diesem Nutzungsimpuls entstehen und sollte befördert werden.
- Hinsichtlich der Freiraumgestaltung schützen Baumreihen parallel zu den Gleisen und an der Hangkante zum Sylbecker Berg die angrenzenden Wohngebiete vor Beeinträchtigungen. Westlich dienen Kleingartenflächen als Puffer zur Wohnbebauung. Diese Flächen können bei Bedarf und abschließender Koordination der Immissionskonflikte auch für Wohnungsneubau genutzt werden.
- Die Erschließung für den Neubau von Gewerbe- und Dienstleistungsgebäuden soll nach Bedarf erfolgen.
- Auf dem ehemaligen Postgelände an der Bahnhofstraße kann Generationenwohnen entstehen.

Abbildung 73 Testentwurf Bahnflächen



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 74 Projektbogen Siedlungsentwicklung

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität		
		Bestands- entwinkl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien	+++	++	+
Siedlungsentwicklung										
5	Schaffung von attraktiven Wohnlagen am Wasser									
5.1	Umnutzungspotenziale Gewerbeflächen am Weserufer	Wo'bau								
5.2	Ergänzung und Neuordnung Uferstraße/Weserkai	Wohnen								
6	Wohnungspotenziale durch Umbau im Bestand									
6.1	Bestandsanalyse Potenzialflächen Innenstadtrand	Wo'bau								
6.2	Bestandsanalyse Potenzialflächen Kernstadtrand	Wo'bau								
6.3	Fortschreibung Leerstands- und Brachflächenkataster	Wo'bau								
6.4	Kommunales Förderprogramm Bestandsentwicklung	Gebäude					Wo'bau			
6.5	Einfamilienhaus-Programm	Gebäude	Gebäude				Wo'bau			
6.6	Qualitätsstandards Wohnungsbau	Gebäude	Gebäude				Wo'bau			
6.7	Entwicklung wohnungsnaher öffentlicher Freiräume	Neuanlage								
7	Wohnen am Rand der Bachtäler									
7.1	Kleinteilige Bestandsergänzungen Dürre Holzminde	Wohnen								
7.2	Kleinteilige Bestandsergänzungen Holzminde	Wohnen								
7.3	Arrondierung im Bereich Goseberg	Wohnen								
8	Arrondierung Wohnbebauung Limkerecke									
8.1	Ergänzung Siedlungsrand östlich Liethstraße	Wohnen								
8.2	Bedarfsgerechte Entwicklung südlich BBS	Wohnen								
9	Erschließung Bahnflächen									
9.1	Gewerbeentwicklung östlich Bahnhof	Handw.								
9.2	Gewerbeentwicklung am Ringlokschuppen	Gebäude	DL, Handw.							
10	Interkommunale Gewerbeentwicklung									
10.1	Vertrag Interkommunales Gewerbegebiet HX-Stahle	Gewerbe								
10.2	Konzeptentwicklung IK Gewerbegebiet HOL-Bevern							Gewerbe		
10.3	Abstimmung Flächenentwicklung Gewerbe, Einzelh.							EH		
10.4	Abstimmung Wirtschaftsförderung HOL-HX-Bevern							Gewerbe		
11	Ökologischer Gewerbepark Bülte II									
11.1	Pflichtenheft ökologische Standards	Gewerbe								
12	Einzelmaßnahmen Siedlungsentwicklung									
12.1	Wohnen und Arbeiten Fürstenberger- Bahnhofstraße	Wo+Arb.								
12.2	Generationenwohnen alte Post	Wohnen								
12.3	Standortentwicklung Campe-Gymnasium	Gebäude	Schule							
12.4	Bauliche Arrondierung Standort HAWK	Gebäude	Hochsch.							
12.5	Baulückenschließung Altstadt und Altstadtrand	Wohnen								
12.6	Studie Mustersiedlung Energieeffizienz							Konzept		

Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

7.5 Wege und Verbindungen

Die Qualität und Erlebbarkeit einer Stadt wird maßgeblich durch die Attraktivität der Wege und Verbindungen bestimmt. Diese Qualität beinhaltet dabei nicht allein das Kriterium der Erreichbarkeit und Erschließung, sondern vielmehr auch das der Stadtgestalt. Im Rahmen des ISEK's stehen folgende Themen im Vordergrund:

- Gestaltung der Stadteingänge und Qualität der Stadteinfallsstraßen
- Fuß- und Radweg beiderseits der Weser
- Bahnparallele Südumgehungsstraße und Verlängerung bis zur B 497
- Verknüpfung der Innenstadt mit der HAWK und den Teichen
- Fuß- und Radwegeverbindungen in den Bachtälern der Holzminde und Dürre Holzminde/Hasselbach

Abbildung 75 Strukturkonzept: Wege und Verbindungen



Quelle: DGK 5, Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Gestaltung der Stadteingänge und Qualität der Stadteinfallsstraßen

Nicht allein der Übergang in die Altstadt, auch die Stadteingänge insgesamt sind prägend für das Bild der Stadt. Sie vermitteln mit den Hauptzufahrtsstraßen die ersten und oft bleibenden Eindrücke. Insoweit ist ein gestalterischer Fokus auf diese Bereiche zu legen. Eine weitere „Amerikanisierung“ der Stadteingangssituationen mit Tankstellen, Schnellrestaurants, großflächigem Einzelhandel und Vergnügungsstätten ist dringend zu vermeiden. Vielmehr gilt es, im Sinne einer Adressbildung die gute verkehrliche Erreichbarkeit mit attraktiven städtebaulichen Rahmenbedingungen zu verknüpfen und damit Investitionstätigkeiten zu befördern.

Abbildung 76 Attraktive Stadteingangssituation



Quelle: www.stadtimpuls-gummersbach.de, Bearbeitung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Stadteinfallsstraßen bilden den Rahmen für die Bebauung. Ihre Gestaltung ist eine wesentliche öffentliche Vorleistung zur Aufwertung von Standorten. Zugleich sind die Straßenzüge ein städtebauliches Gestaltungsmittel, um ein stabiles Gefüge zu schaffen, das durch einzelne „Gestaltungsaustrutscher“ im Kern nicht beeinträchtigt werden kann.

Grundsätzlich sollte angestrebt werden, die Einfallsstraßen als Alleen mit einem beidseitig angelegtem Radweg bzw. Radschutzstreifen zu gestalten. Bei ausreichendem Querschnitt wird ein dreistreifiges Fahrbahnprofil empfohlen, wobei der mittlere als Verfügungsspur für Linksabbieger an Kreuzungen und Grundstückszufahrten dient und Raum für Mittelinseln und Querungshilfen bietet. Nach diesem Prinzip können die Alleen auch in den Kreuzungsbereichen gradlinig gepflanzt werden.

Einfallsstraßen als Alleen

Ein Augenmerk sollte auf die Schließung der Straßenfronten gelegt werden. Damit werden die unmotivierten Vor- und Rücksprünge im Straßenbild vermieden, ein attraktives und einheitliches Straßenbild kann entstehen. Diese Gestaltungsvorgabe steht zwar im Wider-

Durchgehende Bebauung

spruch zu pkw-orientierten Nutzungen, deren Stellplätze regelmäßig zum Straßenraum hin orientiert sind, gleichwohl können Gestaltungsvorgaben zumindest zur optischen Schließung (zweite Baumreihe, Pergola etc.) einen vergleichbaren Effekt erzielen.

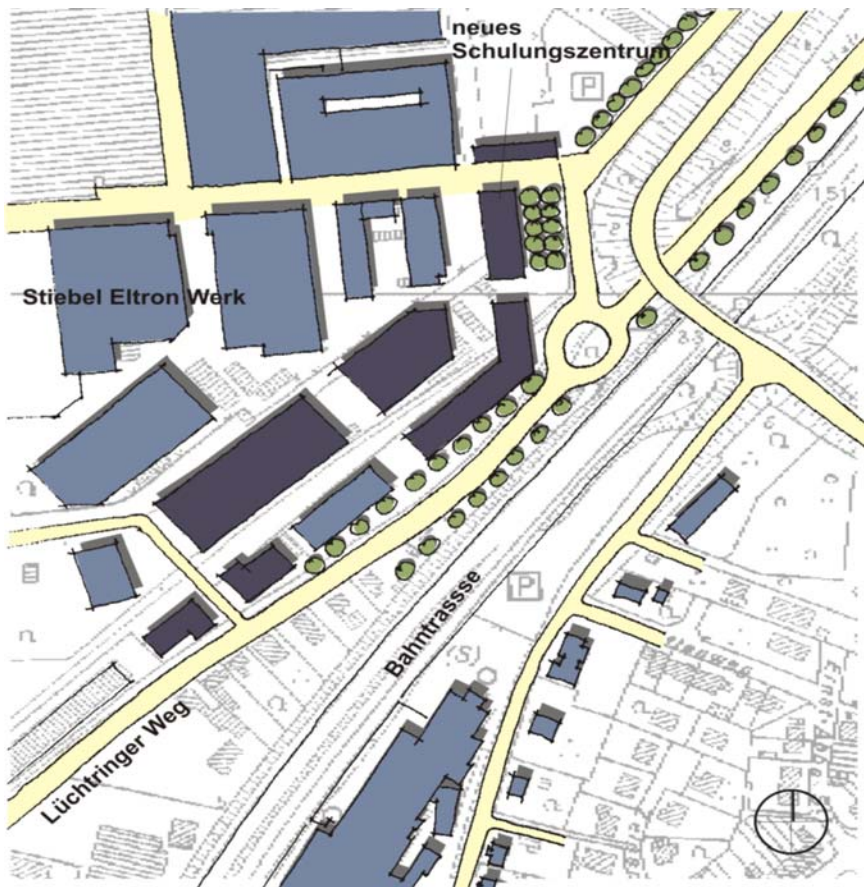
Testentwurf Stadteingang Lühtringer Weg

Für die (beispielhafte) Gestaltung der Stadteingangssituation werden folgende Grundannahmen getroffen:

- Die bahnparallele Entlastungsstraße einschließlich der Unterführung unter der Bahn²⁶ reduziert die Verkehre auf der Fürstenberger Straße deutlich. Die Dr.-Stiebel-Straße erhält eine neue Verkehrsführung.
- Der Kreisverkehr verteilt den Durchgangs- und Anliegerverkehr. Dadurch entsteht Raum für ein attraktives Vorfeld der Stiebel Eltron GmbH & Co. KG einschließlich neuen Schulungszentrums und neuer Werkszufahrt. Die Realisierung sollte möglichst in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Holzminden und dem Unternehmen erfolgen.
- Der Neubau des Stiebel-Eltron-Schulungszentrums kann als Initial zur Inwertsetzung des Stadteingangs genutzt werden. Langfristig soll eine homogene Raumbildung entlang des Lühtringer Wegs angestrebt werden. Im dahinterliegenden Bereich bestehen Erweiterungsmöglichkeiten durch die Verlagerung der Mitarbeiterparkplätze.

²⁶ vgl. dazu Hinz, Ulfert, Holzminden Verkehrsentwicklungsplan 2009 - Ergebnisbericht, S. XI ff. Langenhagen 2009

Abbildung 77 Testentwurf südliche Stadteingangssituation



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bahnparallele Südumgehung und Verlängerung zur B 497

Die bahnparallele Entlastungsstraße mit einem veränderten Anschluss an die Sollingstraße sowie die Verlängerung bis zur B 497 in Verbindung mit einer neuen Anbindung an die Allersheimer Straße (L 550) sind Maßnahmen, die im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Holzminden vorgeschlagen und begründet sind²⁷. Die Maßnahmen sind nicht allein aus verkehrlicher Sicht, vielmehr auch im Hinblick auf die künftige Stadtentwicklung von herausragender Bedeutung:

- Zum einen kann die massive Barrierewirkung der Fürstenberger Straße abgemildert werden, und in der südlichen Innenstadt können neue Qualitäten entstehen.
- Die brachliegenden Flächen am Bahnhof sind dann hervorragend erschlossen und bieten beste Standortvoraussetzungen für eine bauliche Entwicklung.

²⁷ vgl. dazu Hinz, Ulfert, Holzminden Verkehrsentwicklungsplan 2009 - Ergebnisbericht, S. XI ff. Langenhagen 2009

- Der Haarmannplatz als wichtiges Scharnier zwischen Altstadt und HAWK sowie den westlichen und südlichen Stadtteilen weist aktuell Verkehrsmengen von 22.500 Kfz/Tag und künftig bis zu 28.000 Kfz/Tag auf. Hierzu wird im Verkehrsentwicklungsplan ausgeführt: *„Der Haarmannplatz wirkt zu verkehrsgerecht und wird so seiner städtebaulichen Bedeutung als zentraler Platz nicht gerecht. Hier muss ein angemessener Stadtmittelpunkt entwickelt werden.“*²⁸ Mit der Südumgehung kann es gelingen die Verkehrsmengen deutlich zu reduzieren und den gesamten Haarmannplatz entsprechend seiner stadträumlichen Funktion zu gestalten.

Verknüpfung der Innenstadt mit der HAWK und den Teichen

Mit der neuen Südumgehung kann die HAWK einschließlich der östlich angrenzenden Parkanlage mit den Teichen an die Altstadt „herangerückt“ werden. Wenn wegen der geringeren Verkehrsbelastung auch der Haarmannplatz anders gestaltet werden kann, hat die Stadt endlich die Möglichkeit, eine leistungsfähige Verbindung zwischen den attraktivsten Räumen der Kernstadt aufzubauen. Ob der Haarmannplatz im Sinne des „Shared Space“ eine Mischfunktion erhalten kann, lichtsignalgesteuert bleibt oder als Kreisverkehr ausgebildet wird, muss an dieser Stelle noch offen bleiben. In einer vorläufigen Wertung wird in diesem innerstädtischen Bereich allerdings von der Gestaltung eines Kreisverkehrsplatzes abgeraten. Der Verkehrsfluss kann zwar optimal gewährleistet werden, gleichwohl bietet ein Kreisverkehr gerade für Fußgänger und Radfahrer ein gewisses Gefährdungspotenzial. Weiterhin soll ja gerade die fußläufige Verknüpfung zwischen HAWK und Teichen mit der Altstadt gelingen. Ein Kreisverkehr bedingt grundsätzlich weitere Wege für Fußgänger und gerade diese Verkehrsgruppe zeichnet sich durch eine extrem hohe Umwege-Empfindlichkeit aus.

Testentwurf Haarmannplatz/HAWK/Teiche

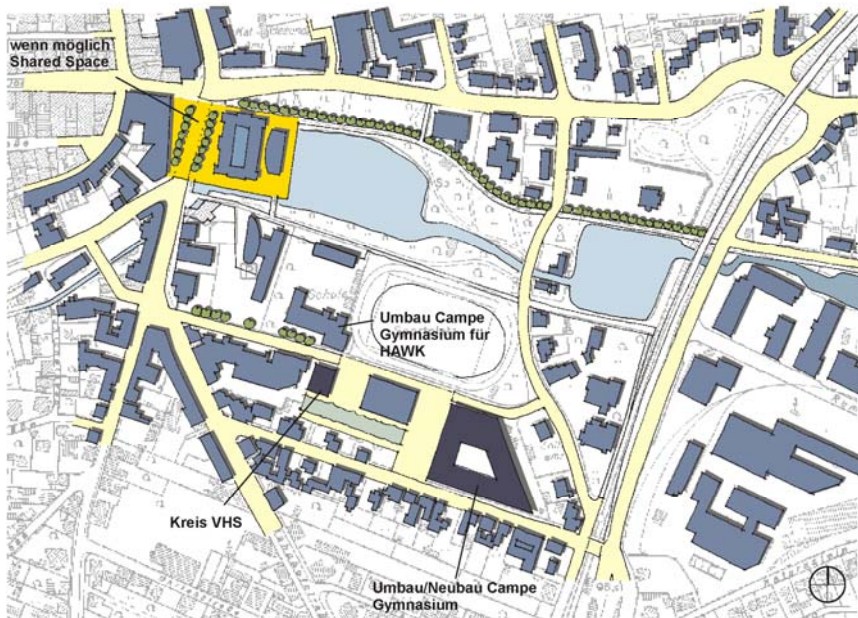
Für den Testentwurf werden folgende Grundannahmen getroffen:

- Die Schleifenlösung des Verkehrsentwicklungsplans wird umgesetzt. Die Anbindung der Straße Hafendamm/ Fürstenberger Straße erfolgt über den neuen Durchstich.
- Es entsteht ein großzügiger öffentlicher Raum zwischen Altstadt und Unterem Teich. Ein Kreisverkehrsplatz ist am Altstadtrand gestalterisch schwierig, da hier die Fußgänger im Vordergrund stehen müssen.
- Die Fahrbahnbreite wird reduziert und durch Baumreihen auf beiden Seiten eingefasst: Wenn möglich soll ein Shared Space angestrebt werden.
- Die Straße Billerbeck bildet die zentrale Achse für einen Bildungscampus.

²⁸ eben da, S. V

- Der Um- oder Neubau Campegymnasium (exemplarisch dargestellt) südlich der Straße Billerbeck sowie der Umbau Campe II für die HAWK werden räumlich eingebunden.

Abbildung 78 Testentwurf Altstadt/HAWK/Teiche



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Fuß- und Radwegeverbindungen in den Bachtälern der Holzminde und Dürre Holzminde/ Hasselbach

Die Bachtäler können über attraktive Wege inszeniert werden und gleichzeitig eine Verbindungsfunktion aus der Kernstadt in den Soling übernehmen. Mit dieser Maßgabe kann eine innerstädtische Parklandschaft entstehen, die das Thema Wasser für die Stadt neu interpretiert.

Abbildung 79 Weggestaltung entlang der Dürre Holzminde



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Fuß- und Radweg beiderseits der Weser

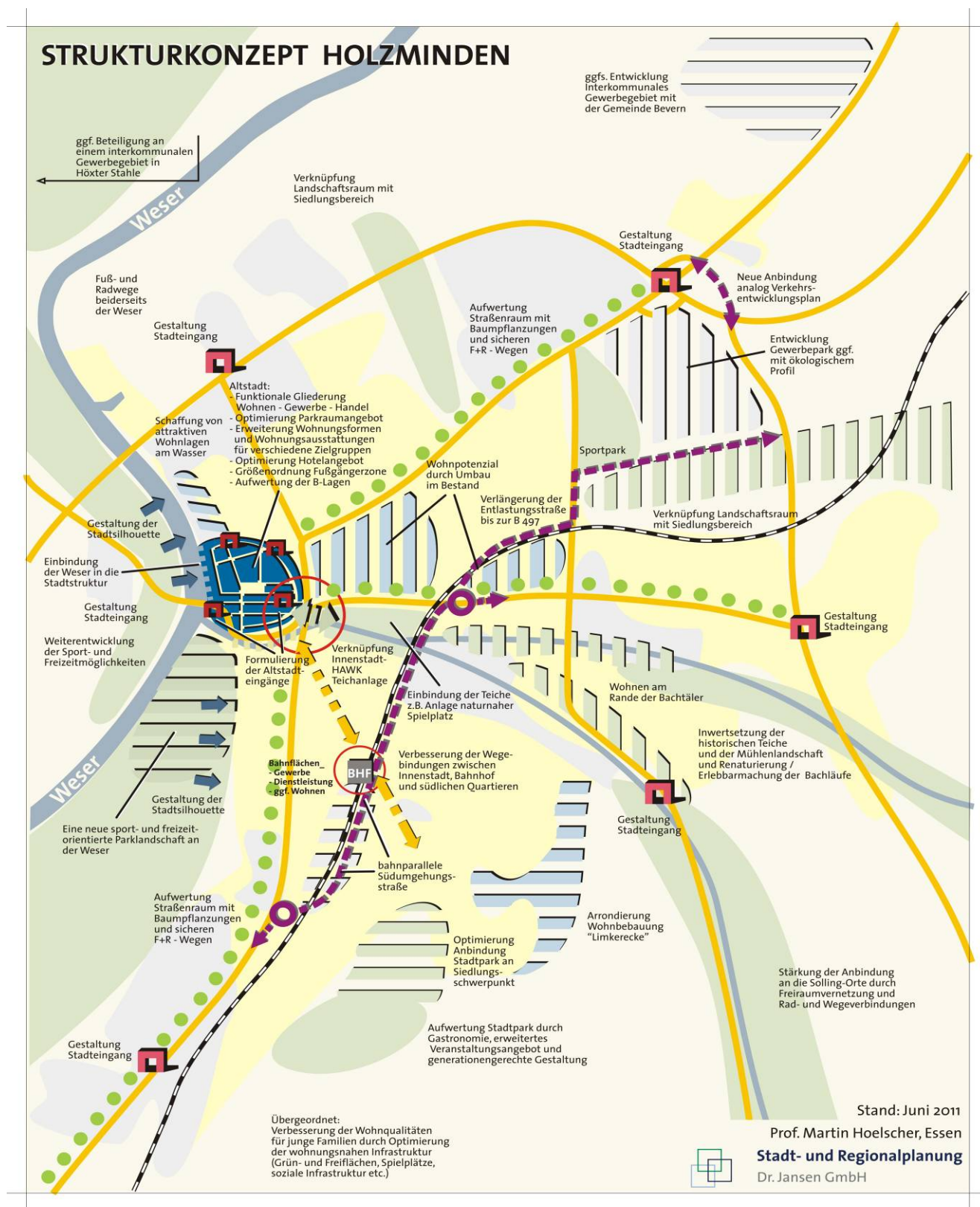
Der Weserradweg muss zwingend auf beiden Seiten der Weser „erfahrbar“ sein. Damit kann es noch besser gelingen, den Radtourismus an die Stadt zu binden.

Abbildung 8o Projektbogen Wege und Verbindungen

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität		
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien	+++	++	+
Wege und Verbindungen										
16	Stadteingänge Kernstadt									
16.1	Leitkonzept Stadteingänge									
16.2	Stadteingang Nord Nordstraße									
16.3	Stadteingang Nordost Allersheimer Straße									
16.4	Stadteingang Ost Sollingstraße									
16.5	Stadteingang Südost Rumohrtalstraße									
16.6	Stadteingang Süd Lühtringer Weg									
16.7	Stadteingang West Stahle									
16.8	Verkehrslenkung Gewerbebetriebe									
17	Aufwertung Kernstadt-Radialen									
17.1	Allersheimer Straße									
17.2	Sollingstraße									
17.3	Fürstenberger Straße									
18	Radiale Fuß- und Radwege Holzminde, Dürre Holzminde									
18.1	Wegeverbindung Mühlenfeldstraße - Rumohrtalstraße									
18.2	Weg entlang Holzminde bis Ortsrand									
18.3	Weg entlang Holzminde in den Solling									
18.4	Fuß- und Radwegeverbindung Altendorfer Straße									
18.5	Weg entlang Dürre Holzminde bis B497									
18.6	Wege Dürre Holzminde, Hasselbach in den Solling									
19	Verkehrsentlastung Innenstadt									
19.1	Südumgehung parallel zur Bahn									
19.2	Innenstadtzufahrt Bülte II									
19.3	Bahnquerung Bahnhofstraße-Sparenbergstraße									
20	Einzelmaßnahmen Wege und Verbindungen									
20.1	Wegeführung Weserradweg Ostufer									
20.2	Wegeführung Weserradweg Westufer									
20.3	Zugang Innenstadt - Teiche - Bachtäler									
20.4	Ausschilderung Rad- und Fußwege									

Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 81 Strukturkonzept



Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

8 Strukturkonzept Neuhaus im Solling und Silberborn

8.1 Vorbemerkung

Die Herangehensweise für die Stadtteile Neuhaus im Solling und Silberborn unterscheidet sich grundlegend von der Konzeption der Kernstadt. Während für die Kernstadt vom städtischen Kontext ausgegangen wird, definieren sich die Sollingorte vielmehr über die umgebende Landschaft, die sehr dominant den Rahmen der Siedlungsentwicklung vorgibt. Dieser Herangehensweise entspricht auch die Tatsache, dass die wichtigsten Potenziale und Eigenarten eher im Landschaftsraum liegen: Die Sandgewinnung, Moore, Lichungen, der Park Ortsmitte, die Halde (Sandgewinnung), der Aussichtsturm, der Hochseilgarten, die Holzminde, der Weserbergland Wanderweg, die Wanderschleifen und nicht zuletzt der Wildpark sind Potenziale, die herausgearbeitet und erlebbar zueinander in Bezug gebracht werden können. Wenn es darüber hinaus noch gelingt, diese Attraktionen mit den Ortszentren zu verknüpfen, sie trotz der teilweise erheblichen Verkehrsbelastung durch Bundesstraßen weiter zu qualifizieren und das Schloss in Neuhaus in einen attraktiven, als Ortsmitte erlebbaren städtebaulichen Kontext zu bringen, kann eine sehr eigene Entwicklungsdynamik entstehen.

8.2 Zentrale Thesen

Für die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Sollingorte werden die folgenden zentralen Thesen formuliert:

- Mit dem Wegbrechen der touristischen Funktion ist in den Sollingorten ein Vakuum entstanden, das bis dato nicht mehr ausgefüllt werden konnte.
- Der demografische Negativtrend kann nicht durch die Neuausweisung von Wohngebieten abgefangen werden, da die Orte zu peripher liegen.
- Die Mantelbevölkerung ist für einen Nahversorger nicht ausreichend. Die Nahversorgung kann nur durch Initiative der Bewohner gesichert werden.
- Arbeitsplätze jenseits der Land- und Forstwirtschaft sowie dem Tourismus werden auch künftig keine Rolle spielen.

Für die Orte muss zwingend ein unverwechselbares (Nutzungs-) Profil entwickelt werden. Für dieses Profil sollte auf der touristischen Prägung aufgebaut werden, wobei ein starker Fokus auf den Tagestourismus, Kinder und Jugendliche und Schulklassen zu legen ist. Gleichmaßen kann das Segment Hotellerie, Gesundheit und Wellness (insbesondere in Neuhaus) für eine ältere Klientel weiter entwickelt werden. Damit einhergehend kann hier ein Nutzungskluster für Seniorenwohnen und Pflege entstehen.

Um die Maßgabe eines gemeinsamen Denkens zur Weiterentwicklung der Orte erfüllen zu können, ist es zwingend erforderlich, lokale Ressentiments zwischen den Orten aufzulösen und gemeinsam die räumliche Entwicklung anzugehen. Dies ist Voraussetzung für den künftigen Erfolg, denn die Ortslagen, Landschaftsraum und Moore müssen zwingend als Einheit verstanden und im Sinne eines zusammenhängenden Landschaftsparks weitergedacht werden. Konkurrenzen zwischen den Ortslagen sind kontraproduktiv und werden die Weiterentwicklung nachhaltig hemmen.

8.3 Wege

Einzelne Stationen im Landschaftsraum zwischen Neuhaus und Silberborn sollen über einen barrierefreien Rundweg verbunden werden. An diesem Weg reihen sich die einzelnen „Attraktionen“ auf und können entsprechend inszeniert werden. Das herausragende Merkmal für den Weg soll die durchgehende und konsequente Barrierefreiheit sein, d. h. der Weg vermeidet Höhenversprünge, hat einen adäquaten Belag und bietet ausreichende Rast- und Ruhemöglichkeiten. Es ist anzustreben, dass der Weg selbst per Rollstuhl befahren werden kann. Mit dieser Maßgabe kann ein weitreichendes Alleinstellungsmerkmal für den Tagestourismus geschaffen werden, der einer älter werdenden Gesellschaft ein adäquates Angebot bietet.

In die Wegeführung integriert liegen folgende Stationen:

- (Erlebnispfad) Sandwäsche
- Park Ortsmitte
- Ortszentrum und Schloss Neuhaus im Solling
- Wildpark
- Teufelsmoor
- Ortsmitte und Markuskirche Silberborn
- Hochmoor Mecklenbruch
- Hochseilgarten und
- Jugendheim sowie Jugendherberge

Weiterhin sind Abstecher möglich zur Halde und zum Aussichtsturm Solling. Der Raum an der Jugendherberge und dem Jugendheim in Silberborn kann zu einer Freizeit-, Sport- und Eventschiene für junge Menschen entwickelt werden.

Eine Besonderheit in der Region sind die unterschiedlichen Lichtungen, die jeweils mittig in ein Waldstück geschlagen sind. Hier können Spiel und Sport, Info- und Edutainment, Wald- und Abenteuerspielplatz oder Grillplätze angeboten werden.

8.4 Ortszentren

Ein besonderes Augenmerk ist im Gesamtkontext auf die Ortslagen zu legen. Räumlich sollen die Orte eine stabile Kontur erhalten. Dies äußert sich dadurch, dass die Ortsmitten erkenn- und ablesbar als „gute Stube“ entwickelt und gestaltet werden. Gleichmaßen sollten die Ortseingänge herausgearbeitet und die Ortsrandlagen deutlich konturiert werden, um den Kontrast zwischen Freiraum und Siedlung deutlich zu machen.

In Neuhaus im Solling soll in Zukunft der Schlosspark als attraktive Ortsmitte eine wichtige Rolle spielen. Allerdings wird er weitgehend von Gebäuderückseiten eingerahmt und durch die Bundesstraßen von den wenigen verbliebenen Einzelhandelsgeschäften getrennt. Ein stadtgestalterisches Konzept müsste sich also mit der Frage der Integration der Bundesstraßen in die Ortslage und die Konzentration der wichtigsten Funktionen um das Schloss herum befassen, um die hier ruhenden Qualitäten aufzuzeigen und Überzeugungsarbeit bei den lokalen Akteuren und Eigentümern zu leisten. Folgende Ziele sollten verfolgt werden:

- offene Räume schließen und räumliche Konturen bilden
- Prägung des öffentlichen Raums durch Gebäuderückseiten vermeiden
- Schloss und Schlosspark inszenieren
- Außengastronomie weiter entwickeln
- Informationsangebote schaffen
- den ehemaligen Kulturpark in das Zentrum einbeziehen
- Schaffung eines erlebbaren zentralen Platzes als „gute Stube“ von Neuhaus im Solling

Vergleichbares gilt für Silberborn, das sich aktuell als straßenbegleitende Ortslage ohne erkennbare Mitte darstellt. Der Bereich um die Markuskirche sollte unter Einbindung des Kirchplatzes gestalterisch aufgewertet werden. Folgende Maßgaben können verfolgt werden:

- Schaffung einer zentralen Platzes bzw. Angers
- Ggf. Aufpflasterung zur Betonung der Ortsmitte
- Einbindung der Kirche und des Kirchplatzes in die Gestaltung der Ortsmitte
- Klare Kontur und Begrenzung des zentralen Bereichs ggf. über Baumtore

Abbildung 82 Strukturkonzept Neuhaus im Solling und Silberborn

STRUKTURKONZEPT NEUHAUS IM SOLLING UND SILBERBORN



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 83 Projektbogen Solling-Ortschaften

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität		
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien	+++	++	+
Sollingortschaften										
22	Landschaftspark Solling									
22.1	Inszenierung Waldlichtungen									
22.2	Sportangebote									
22.3	Erlebnispfad Sandwäsche									
22.4	barrierefreier Rundwanderweg Moore									
23	Entwicklung der Ortschaften									
23.1	Park und Schloss als Ortsmitte Neuhaus									
23.2	Gastronomieangebote im Zentrum									
23.3	Kirchplatz und Kreuzung als Ortsmitte Silberborn									
23.4	alternative Einzelhandelsangebote für Nahversorgung									
23.5	Gesundheitsangebote konzentrieren									
23.6	Altengerechtes Wohnen									
23.7	Bedarfsgerechte Kiga- und Schulentwicklung									
23.8	Gestaltung Ortseingänge									

Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9 Wie weiter?

Mit den Handlungsfeldern *Gemeinsam im Weserbergland, Arbeit und Bildung, Familienstadt, Einkaufen und Erleben* sowie *Erholung und Kultur* und dem *Struktur- und Handlungskonzept* verfügt die Stadt Holzminden über einen Orientierungsrahmen für ihre zukünftige räumliche und sozioökonomische Entwicklung. Sie wird damit in den nächsten Jahren zentralen Herausforderungen für die eigene Zukunftsfähigkeit begegnen, strategische und räumliche Fragen in zielgerichtetes Verwaltungshandeln umsetzen und im Dialog mit Bürgern und Investoren konzeptionell begründete Entscheidungen treffen können. Trotzdem stellen sich wichtige Fragen:

Orientierungsrahmen

Wie weiter? Wann soll welches Ziel erreicht sein? Wer begleitet die Stadt dabei in den nächsten Jahren? Woran kann die Stadt den Erfolg der Stadtentwicklung ablesen?

„Integrierte Stadtentwicklungsplanung kann sich nicht auf das „Pläne machen“ beschränken. Zu ihrer Umsetzung ist ein strategisches und kooperatives Stadtentwicklungsmanagement notwendig. Das beinhaltet im Wesentlichen die systematische Verknüpfung von Leitlinien und Konzepten mit knappen Ressourcen (Zeit, Geld, Personal, Recht, Fläche) durch räumliche und/oder thematische Handlungsprogramme“²⁹. Die folgenden drei Säulen zeigen, wie die Stadt Holzminden ihre eigene Zukunft steuern soll.

Stadtentwicklungsmanagement

9.1 Stadtentwicklung als Prozess

Bereits die Erarbeitung des ISEK's war prozessual organisiert: Politik und Verwaltung, Bürger und Unternehmen sowie die externen Gutachter haben ihre Sicht auf Holzminden in die Entstehung des ISEK's eingebracht und untereinander abgestimmt. Das ISEK wurde nicht „entworfen“, sondern in einem gemeinsamen Prozess des Erkenntnisgewinns erarbeitet. Weitere, möglicherweise auch konträre Erkenntnisse werden folgen. Das Konzept dokumentiert daher den zurzeit abgestimmten Erkenntnisstand, den Konsens über Ziele, Maßnahmen und Schwerpunkte. Dieser Stand zeigt den Zukunftswillen der Stadt - und ist doch zugleich offen für konzeptionelle Weiterentwicklungen. Das ISEK beschreibt also weniger ein präzises Zukunftsbild als einen noch nicht vollständig einsehbaren Weg in die Zukunft.

ISEK als Dokumentation des heutigen Erkenntnisstands

Der Prozess der Stadtentwicklung steht damit erst an seinem Anfang. Aufgabe der Politik und der Verwaltung ist es nun, ihn weiter zu führen. Sie orientieren sich dabei am ISEK, um es, wenn notwendig und sinnvoll, hinsichtlich der Einzelmaßnahmen zu modifizieren und anzupassen.

Essentials für Politik und Verwaltung

²⁹ vgl. Deutscher Städtetag: Positionspapier Integrierte Stadtentwicklung und Stadtentwicklungsmanagement, S. 15

Die Grundrichtung soll dabei nicht in Frage stehen:

- Einbindung der kommunalen Politik in eine intensive regionale und interkommunale Zusammenarbeit, auch über die Landesgrenzen hinweg
- Stärkung Holzmindens als wichtigster regionaler Wirtschaftsstandort und attraktiver Lebensmittelpunkt für möglichst viele Menschen
- Ausrichtung der kommunalen Politik an den heterogenen Bedürfnissen einer sich qualitativ und quantitativ verändernden Bevölkerung
- Räumliche Konzentration auf die Kernstadt, darin auf die historische Altstadt und die herausragende Lage am Weserufer,
- Weiterentwicklung der weichen Standortfaktoren Landschaft, Kultur und Bildung

Der Prozess der Stadtentwicklung bedarf deshalb einer Agenda für die nächsten Jahre. Sie beinhaltet einerseits die notwendigen Planungen und Programme, die die Stadtentwicklung der kommenden 15 Jahre umzusetzen helfen – die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, die Definition der Qualitätsstandards Wohnungsbau, die Erarbeitung ergänzender sektoraler Konzepte. Andererseits müssen diese Bausteine der Stadtentwicklung und daraus abzuleitende investive Maßnahmen in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt eingestellt werden. Die Stadt bekennt sich durch Ratsbeschluss zur Agenda der Stadtentwicklung – zunächst zum Konzept und den Prioritäten, später zum Zeitplan. Sie dokumentiert damit ihren Willen und ihr Engagement für die eigene Entwicklung und gibt Bürgern und Unternehmen Planungssicherheit für eigene Entscheidungen.

Agenda für die nächsten Jahre

9.2 Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe

Die zweite Säule der Stadtentwicklung ist das gemeinschaftliche Engagement möglichst vieler Menschen und Akteure für die Zukunft Holzmindens. Mit deren Hilfe und Mitarbeit hat das ISEK bereits in der Phase seiner Erstellung wesentliche Impulse und Weichenstellungen erfahren. Es gilt nun, das Engagement der in Holzminden lebenden Menschen, der in der Stadt tätigen Unternehmen, der Vereine und Initiativen in die Umsetzung des Konzepts zu integrieren. Denn Stadtentwicklung kann nicht ausschließlich aus dem Rathaus heraus organisiert werden, kann nicht als Dienstleistung der Stadt(-verwaltung) an die Stadt(-bevölkerung) verstanden werden. Erst durch die Integration individuellen Handelns in den Zielkorridor des Konzepts wird Holzminden die gemeinsam erarbeiteten Zukunftsperspektiven erreichen können.

Impulse durch alle Akteure

Bürger und Unternehmen sind also nicht nur Nutznießer, sondern Partner der Stadtentwicklung. Sie setzen in Abstimmung mit der

Essentials für Bürger und Unternehmen

Stadtverwaltung in ihrem individuellen Lebens- und Arbeitsumfeld die Maßnahmen des ISEK's um. Dazu gehören:

- Erhalt und Weiterentwicklung von Immobilien und Flächen in der Altstadt und am Altstadtrand
- Anpassung des Wohnungsmarkts, der Einzelhandelsangebote und des bürgerschaftlichen Engagements an die Herausforderungen der sich verändernden Bevölkerung
- Abstimmung von Unternehmensentscheidungen mit den strategischen und räumlichen Zielen der Stadtentwicklung

Um die Stadtentwicklung als Partner begleiten und umsetzen zu können, müssen die relevanten Akteure von Veränderungen in der Stadt über die Stadtentwicklung informiert sein. Das ISEK schlägt dafür mit dem Büro Bestandsentwicklung - an die Bürger gerichtet - und dem Strategischen Dialog Standortentwicklung - für die örtliche Wirtschaft - zwei wesentliche Foren vor, die die Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung und den Akteuren ermöglichen und sicherstellen sollen. Sie tragen dazu bei, dass sich beide Seiten rechtzeitig über aktuelle Weichenstellungen informieren und Zielkonflikte zwischen der Stadtentwicklung und individuellen Entscheidungen bereits zu einem Zeitpunkt diskutiert werden können, zu dem beide Seiten darauf noch reagieren können.

Neue Foren zur Abstimmung zwischen den Akteuren

Darüber hinaus sollte die Stadt in einem geeigneten Format die Bedeutung der Stadtentwicklung für alle Menschen sichtbar machen: Denkbar ist ein jährlicher Tag der Stadtentwicklung, der Blicke zurück (auf das bereits Erreichte) und in die Zukunft (auf die kommenden Aufgaben) ermöglicht und Meilensteine der Umsetzung präsentiert – politische Entscheidungen, Förderprogramme, sektorale Konzepte, realisierte Maßnahmen. Die Stadt als Gemeinschaft ihrer Bürger vergewissert sich damit auch ihrer eigene Zukunftsfähigkeit.

Stadtentwicklung sichtbar machen

9.3 Lernen aus der Stadtentwicklung

Das ISEK Holzminden soll nicht als folgenloses Strategiepapier im Rathaus „eingelagert“ werden, sondern nachvollziehbare Ergebnisse hervorbringen. Die Stadt als Motor und wesentlicher Akteur der Stadtentwicklung muss also dafür Sorge tragen, dass diese Ergebnisse entstehen können, ihre Wirksamkeit nachgewiesen und die erfolgreiche Umsetzung des Konzepts dokumentiert wird. Daher ist es notwendig, das ISEK in geeigneten Abständen – regelmäßig oder orientiert an der Agenda der Stadtentwicklung – durch ein mit externem Blick und unter Beteiligung der wichtigsten Akteure vorgenommenes Zwischenfazit zu überprüfen. Dabei sollen einerseits die dem Konzept zugrunde liegenden quantitativen Indikatoren der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung bewertet werden, andererseits die qualitativen Ziele für die strukturelle, räumliche und soziale Entwicklung der Stadt sowie die Entscheidungs- und

Regelmäßige Überprüfung der Stadtentwicklung

Kommunikationsprozesse innerhalb der Verwaltung und in der Zusammenarbeit mit den wichtigsten Akteuren. Schließlich müssen durch die Evaluierung des Konzepts Restriktionen und Widerstände identifiziert und Möglichkeiten zur Gegensteuerung aufgezeigt werden. Die Stadt hat bereits während der Erarbeitung Organisationsformen und Verantwortlichkeiten entwickelt, die in die Zukunft weisen - diese gilt es nun so weiter zu entwickeln, dass der Prozess Stadtentwicklung von den beteiligten Menschen kritisch-konstruktiv begleitet wird.

Mit einer systematischen Erfolgskontrolle kann die Stadt deutlich machen, dass sie sich zu einer zu gestaltenden Prozesshaftigkeit der Stadtentwicklung bekennt und bereit ist, den mit der Erarbeitung des Integrierten ISEK's begonnenen Weg zwar konsequent fortzusetzen, ihn aber auch bei Bedarf kritisch in Frage zu stellen. Sie bekennt sich zur notwendigen Reflexion der eigenen Politik, zur Herausforderung, die eigene Entwicklung aktiv zu begleiten und zu steuern, zur Bereitschaft, im Umsetzungsprozess gemeinsam zu lernen.

*Gemeinsam Lernen – für Holzmin-
den*

10 Anhang

Insgesamt benennt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept vielfältige Maßnahmen, die nunmehr in eine strategische Reihenfolge gebracht werden müssen. Dabei ist insgesamt davon auszugehen, dass durch die immer enger werdenden finanziellen Spielräume die Stadt Holzminden nicht in der Lage sein wird, ohne Städtebauförderung des Landes Niedersachsen das Programm zu bewältigen.

Insoweit wird mit dem nachfolgenden Handlungsprogramm und der Prioritätenliste auch die Förderantragstellung für Projekte der Städtebauförderung (ggf. Stadtumbau) vorbereitet.

Für die Förderantragstellung im Rahmen der Städtebauförderung ist zu beachten, dass

- Einzelmaßnahmen aus dem vorliegenden Integrierten ISEK in seiner Eigenschaft als städtebauliches Entwicklungskonzept abgeleitet und nach Prioritäten gegliedert werden (Das Konzept bietet hierfür ausreichend Anhaltspunkte.)
- eine qualifizierte Kosten- und Finanzierungsübersicht im Sinne des § 149 BauGB vorliegt, die die Gesamtmaßnahme mit ihren Einzelmaßnahmen sachlich und zeitlich darstellt
- aussagefähige Anträge vorgelegt werden, die aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht entwickelt sind und die zur Ausführung anstehende Einzelmaßnahmen hinreichend konkret bezeichnen, inhaltlich und hinsichtlich ihres Umfangs begründen sowie räumlich darstellen.

Hierfür sind im Rahmen von Beratungsgesprächen mit den zuständigen Kreis- und Landesbehörde die zur Ausführung anstehenden Einzelmaßnahmen abzustimmen; insbesondere diejenigen mit einem erkennbar hohen Fördermittelbedarf. Die im Folgenden dargestellte Projektübersicht gibt den Rahmen für die konkrete Fördermittelbeantragung vor.

Literatur

AKNW (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Hrsg.) NRW wohnt. Wohnen an ungewöhnlichen Orten. Düsseldorf 2008

BMVBS, BBR (Hg.): Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. BBR-Online-Publikation 21/2007. urn:nbn:de:oo93-ON2107R126

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.): Wohnprojekte für Jung und Alt. Berlin o.J.

CIMA GmbH: Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Holzminden. Lübeck 2004

Hinz, Ulfert: Holzminden Verkehrsentwicklungsplan 2009 – Ergebnisbericht. Langenhagen/Holzminden 2009

Hoelscher, Martin: ESSEN.Neue Wege zum Wasser. In: Collinet, Hans-Dieter, Franz Pesch (Hrsg.): Stadt und Landschaft. Essen 2009

ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung(Hrsg.): ILS_Trends 2-2008: Wohnstandortentscheidungen in der Stadtregion: das Beispiel "Bergisches Land". Dortmund 2008

Innovationsagentur Stadtumbau NRW (Hg): Einzelhandel im Wandel – innovative Nahversorgungskonzepte für bewohnernahe Versorgung. Düsseldorf 2009

Innovationsagentur Stadtumbau NRW (Hg): Good Practice Reader 04: Strategisches Leerstandsmanagement. Düsseldorf 2009

Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im iemb (Hrsg.): Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt. Berlin 2008

LAG VoglerRegion im Weserbergland (Hrsg.): VoglerRegion im Weserbergland. Regionales Entwicklungskonzept. Holzminden/Hannover 2007

MAGS NRW (Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen, Hrsg.): Neue Wohnprojekte für ältere Menschen. Düsseldorf 2007

MBV NRW (Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Hrsg.): Wohnungsbau am Beginn des 21. Jahrhunderts. Düsseldorf 2007

Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter (Hrsg.): Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Niedersachsen. Hannover 2009

Uttke, Angela: Supermärkte und Lebensmitteldiscounter. Dortmund 2009

Internetquellen

Design City Kolding:

<http://www.designcitykolding.dk/about-designcity/the-vision>. Letzter Zugriff am 08.05.2011

Deutscher Städtetag: Positionspapier Integrierte Stadtentwicklung und Stadtentwicklungsmanagement.

<http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/beschlsse/13.pdf>.

Letzter Zugriff am 12.05.2011

IHK Hannover: Daten und Fakten Landkreis Holzminden
http://www.hannover.ihk.de/fileadmin/data/Dokumente/Themen/Konjunktur_Statistik/Daten_und_Fakten_Landk. Letzter Zugriff am 20.04.2011

Landkreis Holzminden: Nahverkehrsplan Landkreis Holzminden.
http://www.landkreisholzminden.de/pics/medien/1_1277889741/Nahverkehrsplan_LK_Hol.pdf. Letzter Zugriff am 30.04.2011

Landkreis Holzminden: Strategisches Grundsatzprogramm.
<http://landkreisholzminden.de/staticsite/staticsite.php?menuid=593&topmenu=21&keepmenu=inactive>. Letzter Zugriff am 30.04.2011

Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt.
http://www.eu2007.de/de/News/download_docs/Mai/0524-AN/075DokumentLeipzigCharta.pdf. Letzter Zugriff am 01.05.2011

Metropolregion Hannover-Braunschweig-Wolfsburg-Göttingen:
Energiepolitische Erklärung.
http://www.metropolregion.de/pages/themen/energie/news/subpages/metropolregion_mit_100-_erneuerbarer_energie/index.html.
Letzter Zugriff am 01.05.2011

Abbildung 84 Anhang 1 Handlungskonzept (gesamt)

Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen					Priorität	Handlungsfeld					Instrumente	Akteure	Kosten		Förderung
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.		Strategien	AuB	FS	EuE	EuK			WBL	öffentl.	
Freiraumvernetzung																	
1	Einbindung Weser in Stadtstruktur				Aufenth.	Anleger							Wettbewerb	Stadt, WSA, ULB			
1.1	Ausbau Weserpromenade am Ostufer													Stadt, Vereine			
1.2	Sportbootanleger Innenstadt													Stadt, ULB			
1.3	Aufwertung Auen nördlich Innenstadt													Stadt, DJH			
1.4	Neuordnung Umfeld JH													Stadt, Vereine			
1.5	Anlage Freizeitlandschaft südlich JH													Stadt, Vereine			
1.6	Gestaltung Stehler Ufer																
2	Verknüpfung Landschaftsraum - Siedlungsbereich																
2.1	Grünzug Nord am Friedhof				Pflege	F+R								Stadt, ULB			
2.2	Grünzug Ost Bülte II parallel zur Bahntrasse				Neuanlage	F+R								Stadt, ULB			
2.3	Fortsetzung Grünzug Ost in Richtung Innenstadt				Neuanlage	F+R								Stadt			
3	Täler der Holzminde und Düren Holzminde																
3.1	Freiraumverbindung Mühlenfeld- Rumohrtalstraße				Allee									Stadt, ULB, Untern.			
3.2	Freiraumverbindung Holzminde bis Ortsrand				Pflege									Stadt, ULB			
3.3	Freiraumverbindung Holzminde in den Solling				Pflege									Stadt, ULB, Untern.			
3.4	Freiraumverbindung Bereich Papiermühle				Neuanlage	Querung								Stadt, ULB, Untern.			
3.5	Freiraumverbindung Altkendorfer Straße				Allee									Stadt, ULB, Untern.			
3.6	Freiraumverbindung Dürre Holzminde bis B497				Pflege									Stadt, ULB			
3.7	Freiraumverb. Dürre Holzminde, Hasselbach in Solling				Pflege									Stadt, ULB			
3.8	Freiraum Bereich Hellersche Mühle				Neuanlage									Stadt, ULB			
3.9	Eingrünung Symrise-Standorte				Neuanlage	PPP								Stadt, Unternehmen			
4	Anbindung und Aufwertung Stadtpark																
4.1	Anbindung an die Kernstadt					Ergänzung								Stadt			
4.2	Aufwertung Stadtpark				Pflege	Ergänzung								Stadt, Sponsoren			
4.3	Neugestaltung Waldbühne				Neuanlage	Ergänzung								Stadt, Sponsoren			
4.4	Parkplätze und Beschilderung					Ergänzung								Stadt			
4.5	Regionales Veranstaltungskonzept					Tourismus								Stadt und Nachbarn			

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen					Priorität	Handlungsfeld					Instrumente	Akteure	Kosten		Förderung
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.		Strategien	AuB	FS	EuE	EuK			WBL	Öffentl.	
Siedlungsentwicklung																	
5	Schaffung von attraktiven Wohnlagen am Wasser																
5.1	Umnutzungspotenziale Gewerbeflächen am Weserufer																
5.2	Ergänzung und Neuordnung Uferstraße/Weserkai	Wohnen															
6	Wohnungspotenziale durch Umbau im Bestand																
6.1	Bestandsanalyse Potenzialflächen Innenstadtrand																
6.2	Bestandsanalyse Potenzialflächen Kernstadtrand																
6.3	Fortschreibung Leerstands- und Brachflächenkataster																
6.4	Kommunales Förderprogramm Bestandsentwicklung																
6.5	Einfamilienhaus-Programm																
6.6	Qualitätsstandards Wohnungsbau																
6.7	Entwicklung wohnungsnahe öffentlicher Freiräume	Neuanlage															
7	Wohnen am Rand der Bachtäler																
7.1	Kleinteilige Bestandsergänzungen Dürre Holzminde	Wohnen															
7.2	Kleinteilige Bestandsergänzungen Holzminde	Wohnen															
7.3	Arrondierung im Bereich Goseberg	Wohnen															
8	Arrondierung Wohnbebauung Limkerecke																
8.1	Ergänzung Siedlungsrand östlich Liestraße	Wohnen															
8.2	Bedarfsgerechte Entwicklung südlich BBS	Wohnen															
9	Erschließung Bahnflächen																
9.1	Gewerbeentwicklung östlich Bahnhof	Handw.															
9.2	Gewerbeentwicklung am Ringlokschuppen	Gebäude DL, Handw.															
10	Interkommunale Gewerbeentwicklung																
10.1	Vertrag Interkommunales Gewerbegebiet HX-Stahle	Gewerbe															
10.2	Konzeptentwicklung IK Gewerbegebiet HOL-Bevern																
10.3	Abstimmung Flächenentwicklung Gewerbe, Einzelh.																
10.4	Abstimmung Wirtschaftsförderung HOL-HX-Bevern																
11	Ökologischer Gewerbepark Bülte II																
11.1	Pflichtenheft ökologische Standards																
12	Einzelmaßnahmen Siedlungsentwicklung																
12.1	Wohnen und Arbeiten Fürstenberger- Bahnhofstraße	Wohnen															
12.2	Generationswohnen alte Post	Wohnen															
12.3	Standortentwicklung Campe-Gymnasium	Schule															
12.4	Bauliche Arrondierung Standort HAWK	Hochsch.															
12.5	Baulückenschließung Altstadt und Altstadttrand	Wohnen															
12.6	Studie Musterziedlung Energieeffizienz																

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen	Priorität	Handlungsfeld	Instrumente	Akteure	Kosten	Förderung						
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien	+++ ++ +	AuB FS EuE EuK WBL			Öffentl.	privat	
Altstadt und Silhouette														
13	Stadtteingänge Altstadt													
13.1	Neugestaltung Goldener Winkel				Umbau									
13.2	Neugestaltung Kreuzung Nord-/Karlstraße				Umbau									
13.3	Verkehrsberuhigung Haarmannplatz				Aufenth.									
13.4	Neugestaltung Brückenkopf Weserbrücke/Obere Straße				Aufenth.									Stadtbau West
14	Stadt Silhouette													
14.1	Zugänge Altstadt-Weserufer				Aufenth.	F&R								Stadtbau West
14.2	Nutzungs- und Gestaltungskonzept Weserufer						Konzept							
15	Weiterentwicklung Altstadt													
15.1	Generationengerechter Umbau öffentlicher Raum				Gestaltung	F&R								Stadtbau West
15.2	Unterstützung Neue Einzelhandelsangebote	EH												
15.3	Neue Hotel- und Gastronomieangebote	Gastro												
15.4	Zielgruppenspezifische Wohnangebote	Wohnen												
15.5	Einrichtung Büro Bestandsentwicklung	Wohnen												Stadtbau West
15.6	Leerstandsmanagement Einzelhandel	EH												Soziale Stadt
Wege und Verbindungen														
16	Stadtteingänge Kernstadt													
16.1	Leitkonzept Stadtteingänge						Konzept							
16.2	Stadtteingang Nord Nordstraße				Umbau									
16.3	Stadtteingang Nordost Allersheimer Straße				Umbau		PPP							
16.4	Stadtteingang Ost Sollingstraße				Umbau									
16.5	Stadtteingang Südost Rumohrtalstraße				Umbau									
16.6	Stadtteingang Süd Lüchtringer Weg				Umbau		PPP							
16.7	Stadtteingang West Stahlie				Umbau									
16.8	Verkehrsentlastung Gewerbebetriebe					Schilder								
17	Aufwertung Kernstadt-Radielen													
17.1	Allersheimer Straße				Begrünung	F&R								
17.2	Sollingstraße				Begrünung	F&R								
17.3	Fürstenberger Straße				Begrünung	F&R								
18	Radiale Fuß- und Radwege Holzminde, Dürre Holzminde													
18.1	Wegeverbindung Mühlenfeldstraße - Rumohrtalstraße				F&R									
18.2	Weg entlang Holzminde bis Ortsrand				Ergänzung									
18.3	Weg entlang Holzminde in den Solling				Ergänzung									
18.4	Fuß- und Radwegeverbindung Altendorfer Straße				F&R									
18.5	Weg entlang Dürre Holzminde bis B497				Ergänzung									
18.6	Weg Dürre Holzminde, Hasselbach in den Solling				Ergänzung									
19	Verkehrsentlastung Innenstadt													
19.1	Südumgehung parallel zur Bahn				Straße									
19.2	Innenstadtfahrt Bülte II				Straße									
19.3	Bahnquerung Bahnhofstraße-Sperenbergstraße				F&R									
20	Einzelmaßnahmen Wege und Verbindungen													
20.1	Wegführung Weserradweg Ostufer				F&R									EU
20.2	Wegführung Weserradweg Westufer				F&R									EU
20.3	Zugang Innenstadt - Teiche - Bachtäler				F&R									
20.4	Ausschilderung Rad- und Fußwege					Schilder								
21	ÖPNV													
21.1	Bahnhof barrierefrei und sicher	Gebäude												
21.2	Konzeptstudie Haltepunkt Liebigstraße													
21.3	Regionalbus-Anbindung verbessern													

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen	Priorität	Handlungsfeld	Instrumente	Akteure	Kosten	Förderung
		Bestands- entwickl. Neubau Freiraum Öffentl. Raum Wege und Infrastr. Strategien	+++ ++ +	AuB FS EuE Euk WBL			öffentl. privat	
Sollingortschaften								
22	Landschaftspark Solling							
22.1	Inzenierung Waldlichtungen	Gebäude				Stadt, Forstverw.		EU
22.2	Sportangebote					Stadt, Vereine		EU
22.3	Erlernisplatz Sandwische					Stadt		EU
22.4	barrierefreier Rundwanderweg Moore					Stadt		EU
Strategische Projekte								
23	Entwicklung der Ortschaften							
23.1	Park und Schloss als Ortsmitte Neuhaus	Gebäude				Stadt		Stadtbau West
23.2	Gastronomieangebote im Zentrum	Gastro				Investoren		Stadtbau West
23.3	Kirchplatz und Kreuzung als Ortsmitte Silberborn					Stadt		Stadtbau West
23.4	alternative Einzelhandelsangebote für Nahversorgung	EH				Investoren		Stadtbau West
23.5	Gesundheitsangebote konzentrieren	Gebäude				Investoren		Stadtbau West
23.6	Altengerechtes Wohnen	Gebäude				Investoren		Stadtbau West
23.7	Bedürftigkeits- und Schulentwicklung					Stadt		Stadtbau West
23.8	Gestaltung Ortseingänge					Stadt		Stadtbau West
Strategische Projekte								
24	Wirtschaftspolitik							
24.1	Zusammenarbeit Stadt-HAWK für Veranstaltungen					Stadt, HAWK		
24.2	Einbindung HAWK in Wirtschaftsförderung					Stadt, HAWK		
24.3	Zusammenarbeit Stadt-GE für Siedlungsentwicklung					Stadt, Siebel-Eitron		
24.4	Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept					Stadt		
24.5	Strategischer Dialog Standortentwicklung					Stadt, Unternehmen		
24.6	Weiterentwicklung Standortprofil "Düfte und Aromen"					Stadt, Unternehmen		
Strategische Projekte								
25	Öffentlichkeitsarbeit und Wirtschaftsförderung							
25.1	Neuer Webauftritt: Zukunftsstandort HOL					Stadt		
25.2	Regionale Wirtschaftsförderung mittleres Wesertal					Stadt, Region		
25.3	Kommunale Wohnungs- und Ladenbörse					Stadt		
25.4	Kommunale Jobbörse					Stadt		
25.5	Flächenvorratspolitik für Gewerbeansiedlung					Stadt		
Strategische Projekte								
26	Sozial- und Kulturpolitik							
26.1	Sicherung schulische Angebote					Stadt, Kreis		
26.2	Regionale Kooperation Sport- und Freizeitangebote					Stadt, Nachbarn		
26.3	Studie regionale Kooperation Straßentheaterfestival					Stadt		
26.4	Kulturforum in der Altstadt	Gebäude				Stadt		Stadtbau West
26.5	Touristische Kommunikation Stadtgeschichte					Stadt		
26.6	Transferstelle Dual Career Management					Stadt		Soziale Stadt
26.7	Gemeinwohlarbeit Freiraumentwicklung					Stadt, Agentur f. Arb.		Agentur für Arbeit
Strategische Projekte								
27	Regionale Kooperation							
27.1	Option Kommunale Gebietsreform					Stadt, Nachbarn, Land		
27.2	Länderübergreifende Regionalentwicklung					Stadt, Nieders., NRW		
27.3	Tourismusentwicklung mit NRW-Nachbarkommunen					Stadt, Nachbarn		
27.4	Regionale Dachmarken - Gärten, Weserrenaissance...					Stadt, Region		
27.5	Regionale Initiative Großräumige Verkehrsanbindung					Stadt, Region		
27.6	Strategie Weserbergland-Regionale					Stadt, Nieders., NRW		

Abbildung 85 Anhang 2: Handlungskonzept (nach Prioritäten sortiert)

Quelle: Hoelscher/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen					Priorität	Instrumente	Akteure	Kosten		Förderung
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.				öffentl.	privat	
							+++ ++ +					
Freiraumvernetzung												
1	Einbindung Weser in Stadtstruktur				Aufenth.			Wettbewerb	Stadt, WSA, ULB			
1.1	Ausbau Weserpromenade am Ostufer					Anleger			Stadt, Vereine			
1.2	Sportbootanleger Innenstadt				Aufenth.				Stadt, DJH			
1.4	Neuordnung Umfeld JH	Gebäude	Gebäude									
3	Täler der Holzminde und Dünen Holzminde											
3.2	Freiraumverbindung Holzminde bis Ortsrand			Pflege					Stadt, ULB			
3.8	Freiraum Bereich Hellersche Mühle			Neuanlage					Stadt, ULB			
3.9	Eingrünung Symrise-Standorte			Neuanlage		PPP			Stadt, Unternehmen			
Siedlungsentwicklung												
5	Schaffung von attraktiven Wohnlagen am Wasser					Wo'bau		Bauleitplanung	Stadt, Unternehmen			
5.1	Umnutzungspotenziale Gewerbeflächen am Weserufer								Stadt, Investoren			
	Ergänzung und Neuordnung Uferstraße/Weserkai	Wohnen										
6	Wohnungspotenziale durch Umbau im Bestand					Wo'bau						
6.4	Kommunales Förderprogramm Bestandsentwicklung	Gebäude	Gebäude			Wo'bau			Stadt			Stadtbau West
6.5	Einfamilienhaus-Programm	Gebäude	Gebäude			Wo'bau			Stadt			
6.6	Qualitätsstandards Wohnungsbau	Gebäude	Gebäude			Wo'bau			Stadt			
6.7	Entwicklung wohnungsnaher öffentlicher Freiräume			Neuanlage					Stadt			
8	Arrondierung Wohnbebauung Limkerecke											
8.1	Ergänzung Siedlungsrand östlich Liethstraße	Wohnen						Bauleitplanung	Stadt, Investoren			
10	Interkommunale Gewerbeentwicklung											
10.1	Vertrag Interkommunales Gewerbegebiet HX-Stahle		Gewerbe						Stadt, Stadt HX			
10.2	Konzeptentwicklung IK Gewerbegebiet HOL-Bevern					Gewerbe			Stadt, Gem. Bevern			
10.3	Abstimmung Flächenentwicklung Gewerbe, Einzelh.					EH			Stadt, Nachbarn			
10.4	Abstimmung Wirtschaftsförderung HOL-HX-Bevern					Gewerbe			Stadt, Nachbarn			
12	Einzelmaßnahmen Siedlungsentwicklung											
12.1	Wohnen und Arbeiten Fürstenberger- Bahnhofstraße		Wo+Arb.					Wettbewerb	Stadt, Investoren			
12.2	Generationenwohnen alte Post		Wohnen					Wettbewerb	Stadt, Investoren			
12.3	Standortentwicklung Campe-Gymnasium	Gebäude	Schule					Wettbewerb	Stadt, Kreis			
12.4	Bauliche Arrondierung Standort HAWK	Gebäude	Hochsch.					Wettbewerb	Stadt, Kreis, Land			
Altstadt und Silhouette												
13	Stadteingänge Altstadt											
13.3	Verkehrsberuhigung Haarmannplatz				Aufenth.			Wettbewerb	Stadt, NLSV			Stadtbau West
13.4	Neugestaltung Brückenkopf Weserbrücke/Oberer Straße				Aufenth.				Stadt			
14	Stadtsilhouette											
14.1	Zugänge Altstadt-Weserufer				Aufenth.	F+R			Stadt			Stadtbau West
14.2	Nutzungs- und Gestaltungskonzept Weserufer					Konzept			Stadt			
15	Weiterentwicklung Altstadt											
15.2	Unterstützung Neue Einzelhandelsangebote	EH						EHEK	Stadt, Investoren			
15.3	Neue Hotel- und Gastronomieangebote	Gastro							Investoren			
15.4	Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote	Wohnen							Investoren			
15.5	Einrichtung Büro Bestandsentwicklung	Wohnen							Stadt			Stadtbau West
15.6	Leerstandsmanagement Einzelhandel	EH							Stadt			Soziale Stadt

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität	Instrumente	Akteure	Kosten		Förderung
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Offentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien				öffentl.	privat	
Wege und Verbindungen													
16	Stadteingänge Kernstadt							+++		Stadt			
16.1	Leitkonzept Stadteingänge									Stadt, Investoren			
16.3	Stadteingang Nordost Allersheimer Straße				Umbau		Konzept PPP			Stadt, Investoren			
16.6	Stadteingang Süd Lühtringer Weg				Umbau		PPP			Stadt, Investoren			
16.8	Verkehrszulassung Gewerbetriebe					Schilder				Stadt			
18	Radiale Fuß- und Radwege Holzminde, Dürre Holzminde							++		Stadt			
18.2	Weg entlang Holzminde bis Ortsrand					Ergänzung				Stadt			
20	Einzelmaßnahmen Wege und Verbindungen							+		Stadt			EU
20.1	Wegeführung Weserradweg Ostufer					F+R				Stadt			
20.3	Zugang Innenstadt - Teiche - Bachtäler					F+R				Stadt			
20.4	Ausschilderung Rad- und Fußwege					Schilder				Stadt			
21	ÖPNV							++					
21.1	Bahnhof barrierefrei und sicher	Gebäude								DB			
Sollingortschaften													
22	Landschaftspark Solling							+++		Stadt, Vereine			EU
22.2	Sportangebote	Gebäude		Ausbau						Stadt			EU
22.3	Erlebnispfad Sandwäusche			Pflege		F+R				Stadt			
23	Entwicklung der Ortschaften							+++					
23.1	Park und Schloss als Ortsmitte Neuhaus	Gebäude		Neuanlage						Stadt			Stadtumbau West
23.3	Kirchplatz und Kreuzung als Ortsmitte Silberborn				Aufenth.		Konzept			Stadt			Stadtumbau West
23.4	alternative Einzelhandelsangebote für Nahversorgung	EH								Investoren			
23.7	Bedarfsgerechte Kita- und Schulentwicklung						Konzept			Stadt			
Strategische Projekte													
24	Wirtschaftspolitik							+++		Stadt, HAWK			
24.2	Einbindung HAWK in Wirtschaftsförderung									Stadt			
24.4	Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept									Stadt, Unternehmen			
24.5	Strategischer Dialog Standortentwicklung									Stadt, Unternehmen			
24.6	Weiterentwicklung Standortprofil "Düfte und Aromen"									Stadt, Unternehmen			
25	Öffentlichkeitsarbeit und Wirtschaftsförderung							++					
25.1	Neuer Webauftritt: Zukunftsstandort HOL									Stadt			
25.2	Regionale Wirtschaftsförderung mittleres Wesertal									Stadt, Region			
25.3	Kommunale Wohnungs- und Ladenbörse									Stadt			
25.4	Kommunale Jobbörse									Stadt			
26	Sozial- und Kulturpolitik							++					
26.1	Sicherung schulische Angebote									Stadt, Kreis			Soziale Stadt
26.6	Transferstelle Dual Career Management									Stadt			
27	Regionale Kooperation							+++					
27.2	Länderübergreifende Regionalentwicklung									Stadt, Nieders., NRW			
27.4	Regionale Dachmarken - Gärten, Weserrenaissance...									Stadt, Region			
27.5	Regionale Initiative Großräumige Verkehrsanbindung									Stadt, Region			

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität	Instrumente	Akteure	Kosten		Förderung
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien				öffentl.	privat	
Freiraumvernetzung													
1	Einbindung Weser in Stadtstruktur			Pflege				++		Stadt, ULB			
1.3	Aufwertung Auen nördlich Innenstadt			Pflege				++		Stadt, Vereine			
1.6	Gestaltung Stahler Ufer			Pflege				++					
3													
3.1	Täler der Holzminde und Düren Holzminde			Allee				++		Stadt, ULB, Untem.			
3.3	Freiraumverbindung Mühlenfeld- Rumohrstraße			Pflege				++		Stadt, ULB			
3.5	Freiraumverbindung Holzminde in den Solling			Allee				++		Stadt, ULB, Untem.			
3.6	Freiraumverbindung Altendorfer Straße			Pflege				++		Stadt, ULB			
3.6													
Freiraumverbindung Dürre Holzminde bis B497													
Siedlungsentwicklung													
6	Wohnungspotenziale durch Umbau im Bestand						Wo'bau	++		Stadt			Soziale Stadt
6.1	Bestandsanalyse Potenzialflächen Innenstadtrand						Wo'bau	++		Stadt			Stadtumbau West
6.2	Bestandsanalyse Potenzialflächen Kernstadtrand						Wo'bau	++		Stadt			
6.3	Forterschreibung Leerstands- und Brachflächenkataster						Wo'bau	++		Stadt			
7													
7.1	Wohnen am Rand der Bachtäler		Wohnen					++		Stadt, Investoren			
7.2	Kleinteilige Bestandsergänzungen Dürre Holzminde		Wohnen					++		Stadt, Investoren			
7.3	Kleinteilige Bestandsergänzungen Holzminde		Wohnen					++		Stadt, Investoren			
7.3	Arrondierung im Bereich Goseberg		Wohnen					++					
8													
8.2	Arrondierung Wohnbebauung Limkrecke		Wohnen					++		Bauleitplanung	Stadt, Investoren		
8.2	Bedarfsgerechte Entwicklung südlich BBS		Wohnen					++					
9													
9.1	Erschließung Bahnflächen		Handw.					++		Bauleitplanung	Stadt, DB, Investoren		
9.2	Gewerbeentwicklung östlich Bahnhof	Gebäude	DL, Handw.					++		Bauleitplanung	Stadt, DB, Investoren		
9.2	Gewerbeentwicklung am Ringlokschuppen	Gebäude	DL, Handw.					++					
11													
11.1	Ökologischer Gewerbepark Bülte II						Gewerbe	++		Stadt			
11.1	Pflichtenheft ökologische Standards						Gewerbe	++					
12													
12.5	Einzelmaßnahmen Siedlungsentwicklung		Wohnen					++		Stadt, Investoren			
12.5	Baulückenschließung Altsadt und Altsadtrand		Wohnen				Konzept	++		Stadt, Investoren			
12.6	Studie Mustersiedlung Energieeffizienz		Wohnen				Konzept	++		Stadt, Stiebel-Eitron			
Altstadt und Silhouette													
13	Stadteingänge Altstadt			Umbau				++		Stadt			
13.1	Neugestaltung Goldener Winkel			Umbau				++		Stadt			
13.2	Neugestaltung Kreuzung Nord-/Karlstraße			Umbau				++					
15													
15.1	Weiterentwicklung Altstadt			Gestaltung	F+R			++		Stadt			Stadtumbau West
15.1	Generationengerechter Umbau öffentlicher Raum			Gestaltung	F+R			++					

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität	Instrumente	Akteure	Kosten		Förderung
		Bestand- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien				öffentl.	privat	
								+++ ++ +					
Weg- und Verbindungen													
16	Stadteingänge Kernstadt												
16.4	Stadteingang Ost Sollingstraße				Umbau					Stadt			
18	Radiale Fuß- und Radwege Holzminde, Dürre Holzminde												
18.1	Wegeverbindung Mühlenfeldstraße - Rumohrtalstraße					F+R				Stadt			
18.3	Weg entlang Holzminde in den Solling					Ergänzung				Stadt			
18.4	Fuß- und Radwegeverbindung Altendorfer Straße					F+R				Stadt			
18.5	Weg entlang Dürre Holzminde bis B497					Ergänzung				Stadt			
19	Verkehrsentlastung Innenstadt												
19.3	Bahnquerung Bahnhofstraße-Sparenbergstraße					F+R				Stadt			
21	ÖPNV												
21.2	Konzeptstudie Haltepunkt Liebigstraße									Stadt, DB			
21.3	Regionalbus-Anbindung verbessern									Stadt, DB			
Sollingortschaften													
22	Landschaftspark Solling												
22.1	Inszenierung Waldlichtungen				Neuanlage		F+R			Stadt, Forstverw.			EU
22.4	barrierefreier Rundwanderweg Moore				Pflege		F+R			Stadt			EU
23	Entwicklung der Ortschaften												
23.2	Gastronomieangebote im Zentrum	Gastro								Investoren			
23.5	Gesundheitsangebote konzentrieren	Gebäude								Investoren			
23.6	Altengerechtes Wohnen	Gebäude								Investoren			
23.8	Gestaltung Ortschaften				Umbau					Stadt			
Strategische Projekte													
24	Wirtschaftspolitik												
24.3	Zusammenarbeit Stadt-SE für Siedlungsentwicklung									Stadt, Stiebel-Eitron			
26	Sozial- und Kulturpolitik												
26.2	Regionale Kooperation Sport- und Freizeitangebote									Stadt, Nachbarn			
26.3	Studie regionale Kooperation Straßentheaterfestival									Stadt			
26.4	Kulturforum in der Altstadt	Gebäude								Stadt			
26.5	Touristische Kommunikation Stadtgeschichte					Schilder				Stadt			Stadtumbau West

Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität	Instrumente	Akteure	Kosten		Förderung
		Bestands- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien				öffentl.	privat	
								+++ ++ +					
Freiraumvernetzung													
1	Einbindung Weser in Stadtstruktur												
1.5	Anlage Freizeitlandschaft südlich JH			Neuanlage		F+R				Stadt, Vereine			
2	Verknüpfung Landschaftsraum - Siedlungsbereich												
2.1	Grünzug Nord am Friedhof			Pflege		F+R				Stadt, ULB			
2.2	Grünzug Ost Bülte II parallel zur Bahntrasse			Neuanlage		F+R				Stadt, ULB			
2.3	Fortsetzung Grünzug Ost in Richtung Innenstadt			Neuanlage		F+R				Stadt			
3	Täler der Holzminde und Düren Holzminde												
3.4	Freiraumverbindung Bereich Papiermühle			Neuanlage		Querung				Stadt, ULB, Untem.			
3.7	Freiraumverb. Düre Holzminde, Hasselbach in Solling			Pflege						Stadt, ULB			
4	Anbindung und Aufwertung Stadtpark												
4.1	Anbindung an die Kernstadt					Ergänzung				Stadt			
4.2	Aufwertung Stadtpark			Pflege		Ergänzung				Stadt, Sponsoren			
4.3	Neugestaltung Waldbühne			Neuanlage						Stadt, Sponsoren			
4.4	Parkplätze und Beschilderung					Ergänzung				Stadt			
4.5	Regionales Veranstaltungskonzept						Tourismus			Stadt und Nachbarn			
Wege und Verbindungen													
16	Stadteingänge Kernstadt												
16.2	Stadteingang Nord Nordstraße					Umbau				Stadt			
16.5	Stadteingang Südost Rumohrstraße					Umbau				Stadt			
16.7	Stadteingang West Stahle					Umbau				Stadt			
17	Aufwertung Kernstadt-Radialen												
17.1	Allersheimer Straße					Begrünung	F+R			Stadt			
17.2	Sollingstraße					Begrünung	F+R			Stadt			
17.3	Fürstenberger Straße					Begrünung	F+R			Stadt			
18	Radiale Fuß- und Radwege Holzminde, Düre Holzminde												
18.6	Wege Düre Holzminde, Hasselbach in den Solling					Ergänzung				Stadt			
19	Verkehrsentlastung Innenstadt												
19.1	Südumgehung parallel zur Bahn					Straße				Stadt, NLSV			
19.2	Innenstadtfahrt Bülte II					Straße				Stadt, NLSV			
20	Einzelmaßnahmen Wege und Verbindungen												
20.2	Wegeführung Weserradweg Westufer					F+R				Stadt			EU



Nr.	Projektname	Bausteine der Maßnahmen						Priorität	Instrumente	Akteure	Kosten		Förderung
		Bestand- entwickl.	Neubau	Freiraum	Öffentl. Raum	Wege und Infrastr.	Strategien				öffentl.	privat	
								+++ ++ +					
Strategische Projekte													
24	Wirtschaftspolitik												
24.1	Zusammenarbeit Stadt-HAWK für Veranstaltungen									Stadt, HAWK			
25	Öffentlichkeitsarbeit und Wirtschaftsförderung												
25.5	Flächenverratspolitik für Gewerbeansiedlung									Stadt			
26	Sozial- und Kulturpolitik												
26.7	Gemeinwohlarbeit Freiraumentwicklung									Stadt, Agentur f. Arb.			Agentur für Arbeit
27	Regionale Kooperation												
27.1	Option Kommunale Gebietsreform									Stadt, Nachbarn, Land			
27.3	Tourismusentwicklung mit NRW-Nachbarkommunen									Stadt, Nachbarn			
27.6	Strategie Weserbergland-Regionale									Stadt, Nieders., NRW			