



STADT HOLZMINDEN

Stadtteilentwicklungskonzept
der Teilbereiche „Altstadt-Wohnen
Nord und Süd“

als teilträumliche Fortschreibung der VU und
ISEK Innenstadt Holzminden 2018

[1. Ergänzung]

PROJEKT 1. Ergänzung Stadtteilentwicklungskonzept Altstadt-Wohnen Holzminden

PROJEKTNUMMER 19331

AUFTRAGGEBER Stadt Holzminden

AUFTRAGNEHMER



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1

37154 Northeim

BEARBEITUNG Dipl.-Ing. Dirk Puche

M.Sc. Nora Buhl

Northeim, den 12.10.2020

	Seite
01 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	1
02 ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIETE	2
ALLGEMEINER TEIL	
03 BETRACHTUNGSRAUM STADT HOLZMINDEN	4
04 ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
Regionales Raumordnungsprogramm	8
Regionale Handlungsstrategie Leine-Weser	8
Flächennutzungsplan	9
ISEK	10
VU	12
IEQK	16
UNTERSUCHUNGSGEBIETE	
05 BETROFFENEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG STEK 2020	22
06 KURZPORTRÄT TEILBEREICH „ALTSTADT WOHNEN-NORD“	29
07 KURZPORTRÄT TEILBEREICH „ALTSTADT WOHNEN-SÜD“	36
08 HANDLUNGSFELDER & ZIELE	54
Maßnahmenplan	55
09 DURCHFÜHRUNG, FAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG	68
Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme / Entwicklung des Gebietes ohne städtebauliche Sanierungsmaßnahme	68
Abgrenzungsvorschlag und Größe der Sanierungsgebiete	69
Ausrichtung der Planung auf ein Städtebauförderungsprogramm	70
Kostenannahme „Altstadt-Wohnen Nord“	71
Kostenannahme „Altstadt-Wohnen Süd“	75
Kostenannahme „Ergänzungsgebiet Oberbachstraße“	78
Fortschreibung und weiteres Verfahren, Sanierungsbeauftragter, Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB	81

Anmerkung zur 1. Ergänzung

Das StEK für die Teilbereiche „Altstadt Wohnen Nord“ und „Altstadt Wohnen Süd“ dient der Bewerbung um Aufnahme in die Städtebauförderung (Programmkomponente „Lebendige Zentren“) des Landes Niedersachsen. Hierfür galt es, bis zum 01.06.2020 entsprechende Unterlagen beim zuständigen ArL einzureichen. Der formelle Teil des Antrages wurde durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) erstellt. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD) als zuständige untere Denkmalschutzbehörde und Träger öffentlicher Belange in Sachen Denkmalschutz, wurde am 10.05.2020 über das Vorhaben unterrichtet und nach Sichtung der Unterlagen um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Das StEK baut auf den Erkenntnissen von VU und ISEK aus dem Jahr 2018 auf, welche durch ein anderes Planungsbüro erstellt worden sind. Diese waren maßgeblich für eine erste Bewerbung der Stadt, um Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Die Bewerbung wurde u.a. aufgrund eines zu großen Gebietszuschnittes und einer eher im privaten Gebäudebestand zu sehenden Sanierungserfordernis abgelehnt. Das NLD wurde in Zuge der Aufstellung von VU und ISEK 2018 bedauerlicherweise nicht beteiligt.

Die Erstellung des StEK fußt auf der Empfehlung des ArL, sich zunächst auf Teilbereiche der Innenstadt zu konzentrieren. Für die Erarbeitung des Konzeptes stand ein recht kurzer Zeitraum zur Verfügung (Anfang März 2020 – Anfang Mai 2020). Einige Unterlagen müssen daher im Nachgang des Stichtages 01.06.2020 nachgereicht werden. Auch die Öffentlichkeits- und Betroffenenbeteiligung, sowie die Beteiligung Träger öffentlicher Belange konnte aufgrund im Frühjahr herrschender Beschränkungen im Zusammenhang mit Covid-19 nicht in gewohnter Form stattfinden. Diese sollen nach jetzigem Stand bis Oktober nachgeholt und eingereicht werden.

Zur näheren Erörterung des Konzeptes mit dem NLD, fand am 11.06.2020 ein erster Abstimmungstermin statt. Im Nachgang erging eine Stellungnahme durch das NLD mit Datum vom 20.06.2020. Diese sieht in einigen Punkten Ergänzungsbedarf (u.a. Gebietsabgrenzung, Aussagen zum (ruhemdem) Verkehr und Verkehrsführung, Ansätze für die denkmalgeschützte Straßensanierung, Ansätze zur Eigentümermotivation und Kostenansätze, Ergänzungen zum Klimaschutz). Die genannten Punkte wurden in einem weiteren Abstimmungsgespräch erörtert und diskutiert.

Das StEK ist im Sinne einer Vorbereitenden Untersuchung zu verstehen und dient zunächst dazu, einen vermuteten Sanierungsverdacht zu erhärten. Das StEK zeigt städtebauliche Missstände sowie darauf aufbauend konzeptionelle Lösungsansätze auf und bettet diese in ein erstes Kosten- und Maßnahmenkonzept. Das StEK fungiert nicht als Basis für die Ausführung etwaiger Maßnahmen, sondern als Entscheidungshilfe für das Ministerium, ob eine Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm sinnvoll ist. Weiterführende Untersuchungen und Konkretisierungen von Aussagen sowie die Ausführungsplanung der Maßnahmen müssen nach erfolgreicher Aufnahme in ein Förderprogramm erfolgen, sind aber nicht Bestandteil des StEK.

Es wird demnach nahezu allen in der Stellungnahme des NLD angemarkten Punkten gefolgt, jedoch ist die Umsetzung einiger Aspekte in den Zeitraum nach erfolgreicher Aufnahme in die Städtebauförderung zu stellen und kann nicht im Rahmen des StEK geleistet werden.

Die Inhalte der nun vorliegenden 1. Ergänzung des StEK, basieren vorwiegend auf einer Feinabstimmung der Gebietsabgrenzung in Zusammenarbeit mit dem NLD und aus dieser geänderten Gebietsabgrenzung resultierende redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen.

01 Anlass und Aufgabenstellung

Im Jahr 2018 hat sich die Stadt Holzminden mit dem Gebiet „Altstadt“, um die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beworben. Hierfür wurden entsprechend *Vorbereitende Untersuchungen* (VU) durchgeführt. Das angestrebte Sanierungsgebiet ist weiterhin Bestandteil der *teilräumlichen Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes* (ISEK) aus dem Jahr 2018 sowie Plangebiet des *integrierten Energetischen Quartierskonzept – Innenstadtquartier Holzminden* aus dem Jahr 2019.

Der Abgrenzungsvorschlag eines Sanierungsgebietes in den VU umfasste die gesamte (historische) Innenstadt mit einer Größe von rund 29 ha. Die Bewerbung für die o.g. Förderkomponente wurde im Nachgang an die Begehung durch das Ministerium abgelehnt. Als Gründe gelten insbesondere der fehlende Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum sowie die Größe des Sanierungsgebietes. Tatsächlich vorhandene Sanierungsbedarfe lägen vielmehr im Bereich der (historischen) Bausubstanz. Die gewählte Programmkomponente war damit nicht zielführend. Für eine erneute Bewerbung wurde eine Konkretisierung kleinerer Teilbereiche der Altstadt angeregt.

Aufbauend auf den Ergebnissen vorangegangener Betrachtungen in den VU und im ISEK sind demnach detailliertere Aussagen zur Stadtentwicklung in der Holzminde-ner Altstadt erforderlich.

Für zwei Teilbereiche der Altstadt soll daher ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (StEK) als vertiefende Fortschreibung der VU erarbeitet werden, welches als Basis für eine erneute Bewerbung um Aufnahme in die Städtebauförderung dienen soll.

Es sollen neben der Sanierung historischer Bausubstanz, insbesondere Möglichkeiten für den Ausbau der innerstädtischen Wohnqualitäten, die Etablierung von Freiraumstrukturen sowie Neuordnung des ruhenden Verkehrs für Anwohner aufgezeigt werden, um die Altstadt als Wohnstandort nachhaltig zu stärken. Das teilräumliche Entwicklungskonzept bildet hierfür den Handlungsrahmen.

- » Mit den VU, der Fortschreibung des ISEK sowie dem IEQK – Innenstadtquartier Holzminden wurden 2018 und 2019 detaillierte Bestandsaufnahmen durchgeführt, sowie städtebauliche Missstände und Handlungsbedarfe aufgezeigt.
- » Die darauf aufbauende Bewerbung zur Aufnahme in die Städtebauförderungskomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 2018 war nicht erfolgreich.
- » Das vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept dient der vertiefenden Auseinandersetzung mit zwei Teilbereichen innerhalb des Betrachtungsraumes der VU. Hiermit soll die Grundlage für eine erneute Bewerbung um Aufnahme in die Städtebauförderung geschaffen werden.
- » Der angestrebte Schwerpunkt eines Sanierungsverfahrens liegt auf der Revitalisierung von historischer Bausubstanz, mit einem Fokus auf die Wohnquartiere der Altstadt.
- » Die Ergebnisse von VU, ISEK und IEQK werden zusammengefasst dargestellt und dort wo erforderlich aktualisiert. Eine vollständige Neuauflage ist hierfür nicht vorgesehen.

Vorgehensweise

Für den Altstadtbereich liegen bereits umfassende Erhebungen aus den Jahren 2018 und 2019 vor.

Neben den VU, legen auch das ISEK und das IEQK ihren Fokus auf die historische Innenstadt Holzmindens. Um die Aufnahme der Teilbereiche in die Städtebauförderung zu begründen, dienen die Erhebungen und Zielsetzungen der o.g. Konzepte als Basis und werden soweit erforderlich aktualisiert, bzw. konkretisiert.

Zum einen sollen also konkrete Aussagen und Erhebungen für die beiden Teilbereiche erarbeitet werden. Zum anderen werden die Teilbereiche in den Kontext der vorhandenen Konzepte gestellt.

Es wird keine Neuauflage des ISEK oder der VU angestrebt. Vielmehr sollen vertiefende Aussagen für bestimmte Teilbereiche der Altstadt getroffen werden, die ein mögliches Sanierungsverfahren vorbereiten und einleiten können.

02 Abgrenzung Untersuchungsgebiete

Zur Abgrenzung der vertiefend zu betrachtenden Teilbereiche innerhalb der historischen Innenstadt, fand zusammen mit Vertretern der Stadt Holzminden initial eine Begehung des Untersuchungsbereiches der VU 2018 statt. In der Feinabstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) wurde der Betrachtungsraum noch einmal überarbeitet.

Eine klare Abgrenzung lässt sich zu den Bereichen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (gem. Flächennutzungsplan) ziehen. Im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches liegt die letzte Sanierung bereits ein paar Jahre zurück, der öffentliche Raum befindet sich dennoch überwiegend in einem guten Zustand. Auffällig ist jedoch, dass sich im gesamten Innenstadtbereich verstreut einige stark sanierungsbedürftige Gebäude befinden, die das Erscheinungsbild der Straßenzüge negativ beeinträchtigen.

Bereiche mit besonderem Handlungserfordernis sind demnach insbesondere die nördliche Innenstadt, rund um die Unterbachstraße und Oberbachstraße sowie der Bereich der südlichen Innenstadt im näheren Umfeld der Grabenstraße. Die Unterbachstraße und Grabenstraße sind im Schwerpunkt die Wohngebiete der Innenstadt. Die Oberbachstraße wird neben ihrer Wohnfunktion noch stärker gewerblich genutzt.

In den Bereichen Unterbachstraße und Grabenstraße zeigt sich eine besondere Konzentration städtebaulichen Handlungsbedarfs, der sich wie folgt begründet:

- » Beide Teilbereiche weisen einen hohen bis sehr hohen Denkmalanteil, insbesondere an Gruppendenkmalen, auf.
- » Besonders prägnant ist die direkte Nachbarschaft einzelner sanierter Gebäude mit Leerständen sowie Gebäuden mit massiven Sanierungsbedarf.
- » Aufgrund dessen wird ein sehr heterogenes Bild entlang der Straßenzüge erzeugt.
- » In Teilen besteht das Erfordernis nach Ordnungsmaßnahmen in den Innenhöfen mit starker Verdichtung.
- » In den denkmalgeschützten Straßenzügen Grabenstraße und Unterbachstraße besteht erheblicher Sanierungsbedarf der Straßendecke und der Seitenbereiche.

Die Oberbachstraße weist im Vergleich zu Unterbachstraße und Grabenstraße noch weitere, etwas anders gelagerte Problemstellungen und Handlungsbedarfe auf:

- » Schwächelnder Gewerbebesatz in den Erdgeschossen mit beginnender Leerstandsproblematik.
- » Den historischen Straßenzug störende, unmaßstäbliche Gebäude mit erheblichen Substanzschwächen.
- » Neben Sanierungsbedarf historischer Bausubstanz: Bedarf des Ersatzes / Rückbau unmaßstäblicher Bausubstanz.

Eine vertiefende Betrachtung soll daher für die nachfolgend dargestellten zwei Teilbereiche erfolgen.

- » **Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“** liegt in der nördlichen Altstadt und umfasst insbesondere den Straßenzug „Unterbachstraße“ und in Teilen „Niedere Straße“ (Größe: 1,9 ha)
- » **Teilbereich „Altstadt-Wohnen Süd“** liegt in der südlichen Altstadt und umfasst überwiegend die „Grabenstraße“ sowie Teile der „Hintere Straße“ und „Hafendamm“ (Größe: 2,4 ha)

Als mögliche Erweiterung des Teilbereichs Altstadt-Wohnen Nord, wird die Oberbachstraße in die Betrachtungen einbezogen:

- » **Ergänzungsgebiet „Oberbachstraße“** umfasst den Straßenzug „Oberbachstraße“ mit den angrenzenden Flurstücken bis zum Einmündungsbereich Schüttenhof / Postgasse (Größe: 1,4 ha)



▲ Übersichtsplan Teilbereiche, o. Maßstab

03 Betrachtungsraum Stadt Holzminden

Die Stadt Holzminden liegt im südwestlichen Niedersachsen im Weserbergland direkt am östlichen Ufer der Weser. Die Weser markiert hier auch die Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen und dem direkt angrenzenden Kreis der Stadt Höxter.

Die Stadt Holzminden ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und hat knapp 20.000 Einwohner. Auf raumordnerischer Ebene ist die Stadt als Mittelzentrum eingeordnet. Zum Stadtgebiet gehören die Ortsteile Holzminden (Kernstadt), Allersheim, Neuhaus im Solling, Silberborn, Fohlenplacken und Mühlenberg.

Die Anbindung der Stadt an überregionale Verkehrsachsen, wie A2, A7, A30, A33 und A44 erfolgt über die Bundesstraßen 64 und B 497.

Holzminden ist Mitglied in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Wolfsburg- Göttingen. Die nächsten Oberzentren, wie Hannover, Bielefeld, Paderborn, Kassel oder Göttingen liegen jedoch bis zu 80 km entfernt. Auch die Anbindung an die Anschlussstellen des DB-Fernbahnnetzes beträgt mindestens eine Stunde.

Auf regionaler Ebene wurde mit der Entwicklungskooperation (REK) Weserbergland^{plus} eine erfolgreiche Struktur für eine regionale Zusammenarbeit mit den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Schaumburg und Nienburg etabliert.

Bedeutende Standortfaktoren sind zum einen die Duft- und Geschmacksstoffindustrie. Mit der Symrise AG hat eines für diesen Bereich weltweit führenden Unternehmen seinen Standort in Holzminden. Die Stiebel Eltron GmbH & Co. KG stellt als Marktführer bei Wärmepumpen und als Hersteller von Elektro-, Warmwasser- und Heizgeräten mit Stammsitz und Hauptwerk in Holzminden einen weiteren großen Arbeitgeber der Region dar. Mit Müller+Müller-Joh. GmbH & Co. KG und der O-I Glasspack GmbH & Co. KG sind zudem zwei internationale Unternehmen der Spezialglasindustrie in Holzminden ansässig.

Zum anderen stellt der Standort der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst in der Innenstadt einen wichtigen Anker in der Bildungslandschaft Holzmindens dar. Durch die Hochschule verfügt Holzminden über eine junge Bevölkerungsstruktur in der Innenstadt. Daraus ergeben sich jedoch auch Herausforderungen



▲ Lage im Raum

im Altstadtbereich entsprechende Wohn- und Freizeitangebote vorzuhalten, um Studierende längerfristig in der Stadt zu halten.

Problemlagen ergeben sich vorwiegend aus strukturellen Schwächen im Altstadtbereich mit hohen Leerstandszahlen vor allem, aber nicht ausschließlich im gewerblichen Bereich, Sanierungsstaus bei einem Großteil der Gebäude und gut aufgestellten Einzelhandels- und Gewerbestandorten in der näheren Umgebung (Höxter und Bülte).

Eine bis Anfang der 2000er Jahre durchgeführte Sanierung hatte vor allem die Neugestaltung und Aufwertung der öffentlichen Räume zum Ziel. In diesem Zuge wurde die Fußgängerzone um den Marktplatz und die Mittlere Straße eingerichtet.

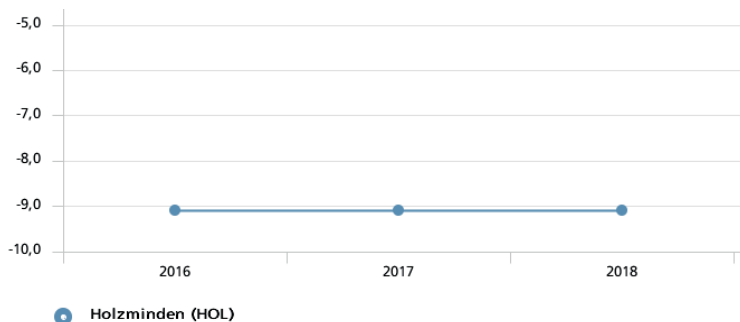


▲ Impressionen Stadt Holzminden

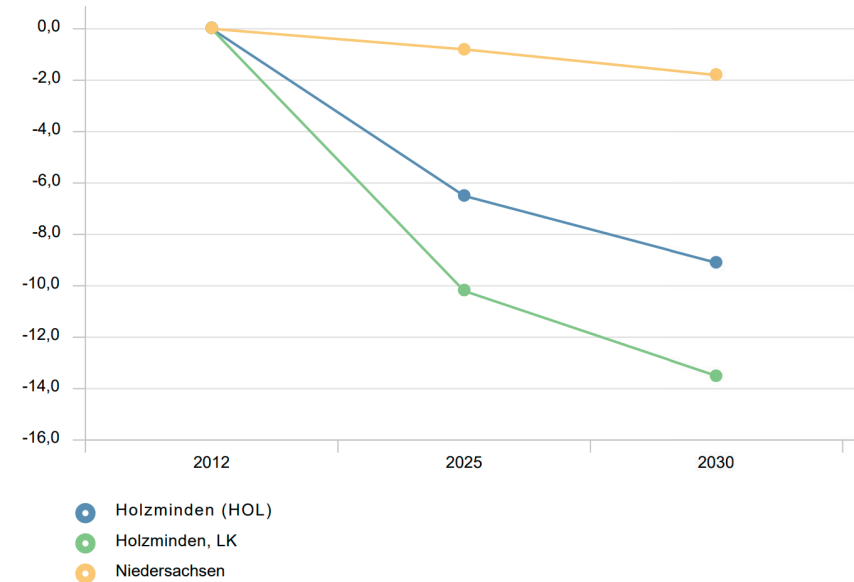
Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Die Stadt Holzminden verzeichnet, wie die gesamte Region Südniedersachsens, eine eher durch Verlusten und die Auswirkungen des demografischen Wandels geprägte Bevölkerungsentwicklung. Im Zuge der ISEK-Aktualisierung wurde noch einmal deutlich herausgestellt, dass sich die Innenstadtentwicklung deutlich von der Gesamtstadt unterscheidet. Dieses zeigt anschaulich die dortigen Problemlagen auf.

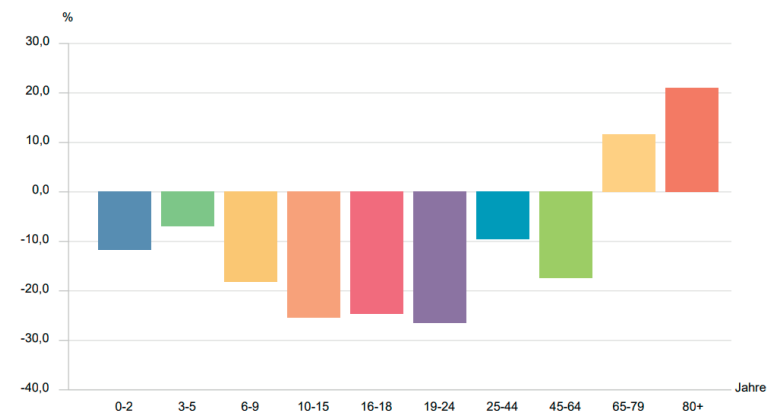
- » Durchschnittlicher Bevölkerungsverlust von 130 Einwohner zwischen 1994-2011 in der Gesamtstadt Holzminden.
- » Seit 2011 Stabilisierung auf einem Niveau von rund 20.000 Einwohnern im Stadtgebiet (Stand 31.12.2018: 19.998 Einwohner).
- » Das Durchschnittsalter in der Gesamtstadt liegt bei 46,1 Jahren (Medianalter 48,5 Jahre) (31.12.2018).
- » Wanderungsgewinne werden vor allem durch Bildungswanderung (Hochschulstandort) erzielt.
- » Wanderungsverluste sind vorwiegend bei den 25-35-Jährigen zu verzeichnen.
- » Die Innenstadt weist eher unstete Entwicklungstendenzen auf und ist stärker von Verlusten geprägt.
- » Das Durchschnittsalter in der Innenstadt ist mit 42 Jahren deutlich geringer als in der Gesamtstadt.
- » Prognostiziert wird ein Bevölkerungsverlust von 9,1% bis 2030 (Basisjahr 2012) und einer daraus resultierenden Bevölkerungszahl von 18.290 für die Kernstadt Holzminden.



▲ Relative Bevölkerungsentwicklung Stadt Holzminden 2012 bis 2030 in %



▲ Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Stadt Holzminden 2012-2030



▲ Änderung der Altersstruktur Stadt Holzminden 2012 auf 2030

Datengrundlagen:

Vgl. ISEK Holzminden 2011, S.6-10

Vgl. Bertelsmann Stiftung, Wegweiser-kommune

<https://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/holzminden-hol> [Zugriff 21.04.2020]

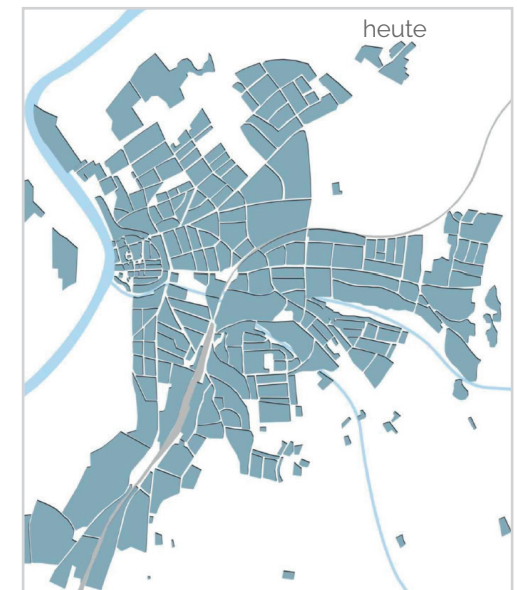
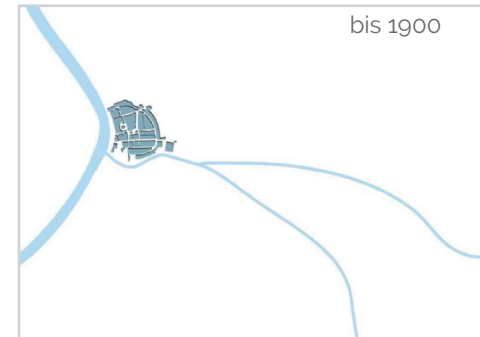
Abbildungen: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser-kommune

<https://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/holzminden-hol> [Zugriff 21.04.2020]

Städtebauliche Struktur & Besonderheiten

Die Stadt Holzminden wurde 832 erstmals namentlich erwähnt und ist nach dem Bachlauf der Holzminde benannt. Noch heute charakteristisch ist die planmäßige Anlage der Stadt um den zentralen Marktplatz. Wie nebenstehend erkennbar, behielt die Stadt ihren mittelalterlichen Grundriss bis zur Industrialisierung. Mit dem Bahnanschluss und einem damit verbundenen wirtschaftlichen Aufschwung wuchs die Stadt erstmals über die Altstadtgrenzen hinaus.

- » Erhaltener, klassischer Grundriss der mittelalterlichen Stadt am Fluss
- » Ringförmiges Erschließungssystem rund um die Altstadt
- » Durch planmäßige Anlage, nahezu niveaugleich
- » Westliche Begrenzung der Altstadt durch die Weser
- » Im Inneren rechtwinkliges Erschließungsnetz aus Straßen, Gassen sowie zentralen Plätzen (Markt, Kirchplatz) und Platzaufweitungen in den Quartieren
- » Bebauung überwiegend aus dem 17. bis 19. Jh. / frühes 20. Jh.
- » Weitestgehend geschlossene Bebauung der zumeist giebelständigen Gebäude
- » Wenige neuzeitliche Ergänzungen
- » Kleinteilige Parzellenstruktur
- » Nur ausnahmsweise private Vorbereiche im Straßenraum
- » Rückwärtige Grundstücksflächen vorwiegend als Stellflächen genutzt oder durch Nebengebäude verbaut; nur in geringem Umfang als Gärten vorliegend
- » Belichtung und Belüftung oftmals nur einseitig möglich (Vorderseite)



Quelle: ISEK Holzminden 2011, S.10

▲ Entwicklung der Stadtgestalt Holzminden 1900-2011

04 Übergeordnete planerische Rahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Holzminden

Das regionale Raumordnungsprogramm Landkreis Holzminden (RROP) befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Ein Entwurf wurde Mitte 2019 vorgestellt. Das ISEK bezieht sich auf die alte Fassung aus dem Jahr 2000. Bezogen auf die Stadt Holzminden werden im Zuge der Neuaufstellung jedoch keine weitreichenden Änderungen vorgenommen.

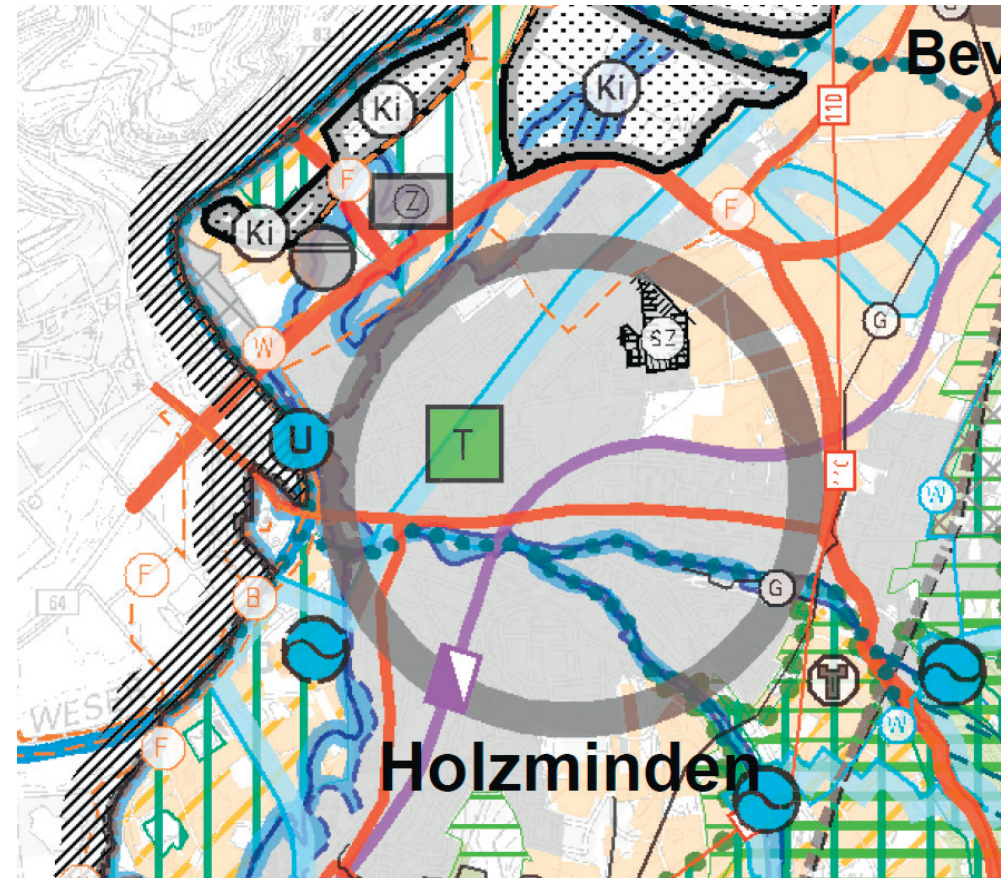
Die Stadt fungiert als zentraler Ort mit mittelzentralen Funktionen. Mit Blick auf die Siedlungsentwicklung gilt hier weiterhin, dass diese über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus nur in den Mittel- und Grundzentren sowie prioritär unter Berücksichtigung etwaiger innerörtlicher Brachflächen und Baulücken zu erfolgen hat. Weiterhin ist der Stadt im Entwurf des RROP (Stand Mai 2019) die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugeordnet. Als Zielgruppe sind hier vor allem Wohnmobilsten, Rad- und Wassersporttouristen und Geschäftsreisende definiert.

Eine Betroffenheit von weiteren Änderungsinhalten geht aus der Entwurfsfassung nicht hervor.

Amt für regionale Landesentwicklung - Regionale Handlungsstrategie Leine-Weser

Die hier vorliegenden Ausführungen befassen sich insbesondere mit dem Leben innerhalb eines historischen Stadtkernes mit den Hauptaufgaben, diese Stadtstruktur zu bewahren, eine soziale Ausgewogenheit herzustellen, behutsam weiter zu entwickeln und durch Nutzung zu stärken. Diese Absicht findet sich insbesondere in den Handlungsfeldern **5 Stadt- und Ortsentwicklung** und **6 Umwelt- und Klimaschutz** wieder. Wichtige beispielhafte integrative Aspekte und operative Ziele der Regionalen Handlungsstrategie Leine-Weser stellen dar:

- » Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen mit sozialen Benachteiligungen
- » Innenstadtrevitalisierung und Gestaltung des Funktionswandels von Innenstädten
- » Gestaltung von Schrumpfung in demografisch belasteten Räumen



▲ Ausschnitt RROP Landkreis Holzminden, Entwurf Mai 2019

- » Bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum für Mittel- und Geringverdienende in Ballungsräumen
- » Zielgerichteter Einsatz digitaler Anwendungen für eine bessere Aktivierung von Stadt- und Ortsteilentwicklungspotenzialen.

Da sich der Wohnstandort Innenstadt explizit einer breiteren Bewohnerschaft öffnen soll, sind Überschneidungen insbesondere auch mit Handlungsfeld **4 Sicherung und Ausbau der regionalen Daseinsvorsorge in ländlichen Regionen** und Handlungsfeld **7 Integration von Zugewanderten in die Gesellschaft** zu sehen. Die Umsetzung der vorgenannten Ziele ist im Rahmen einer Umsetzung der im StEK entwickelten Maßnahmen mit vorgesehen.

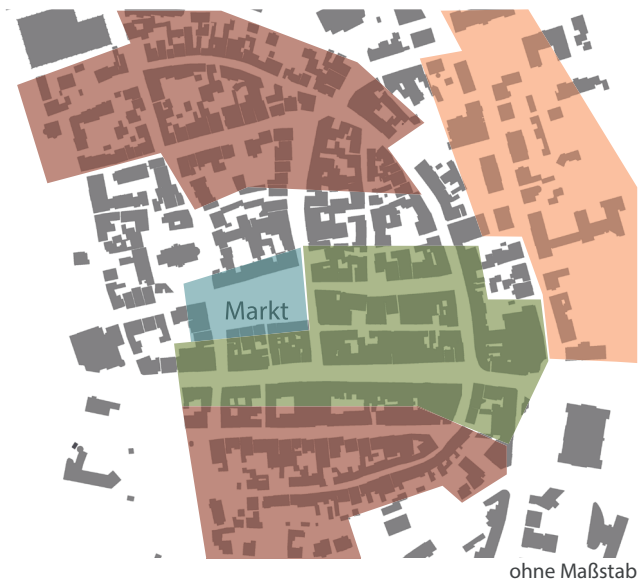
Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Holzminden (2017) stellt in der Innenstadt die zentralen Bereiche als Mischbauflächen und die angrenzenden Bereiche überwiegend als Wohnbauflächen dar.

Mit der Neuaufstellung des FNP wurde eine klare Entwicklungsrichtung für die Innenstadt eingeschlagen:

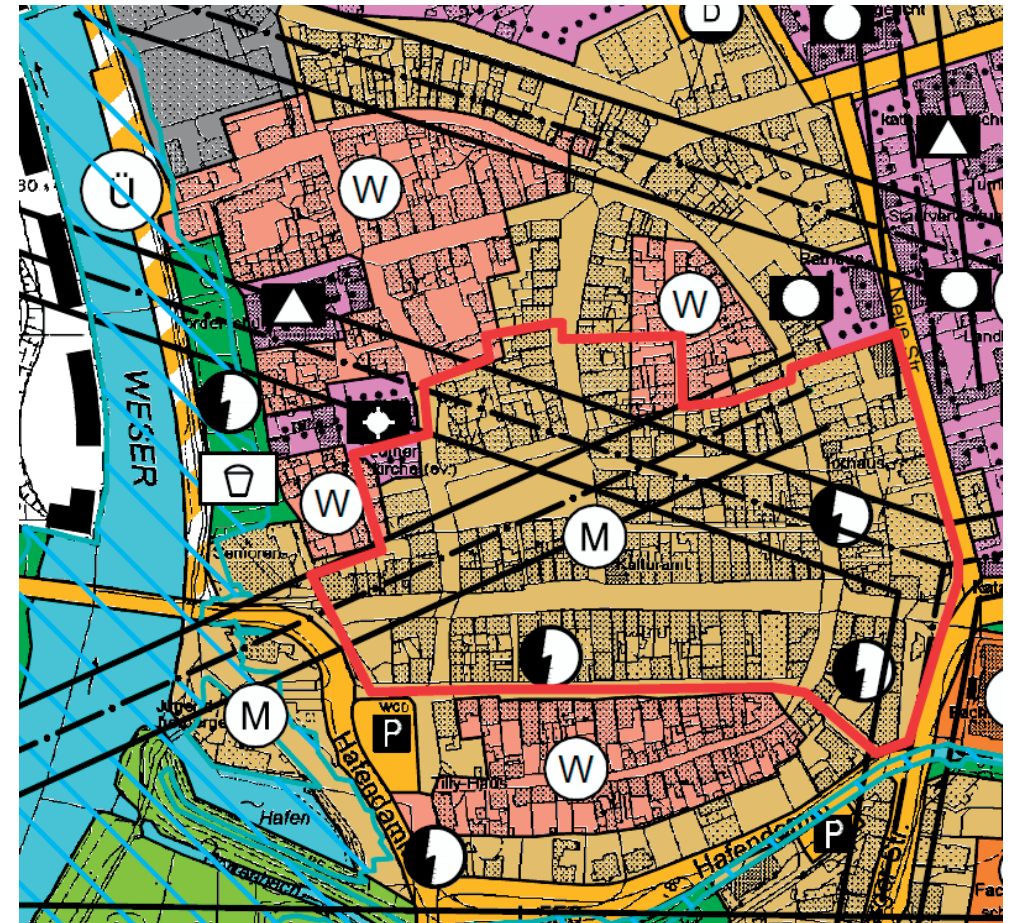
Das Zentrum mit seiner mischgenutzten Nutzungsstruktur gilt es zu festigen. Die sich abzeichnenden Funktionsverluste in den B-Lagen sollen durch eine Stärkung der Wohnfunktionen in der Altstadt gemildert werden. Dieses Vorhaben wird durch die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (rote Linie) unterstützt.

Mit Blick auf die tatsächliche Nutzung in der Altstadt, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans bestätigt und die planerische Intention deutlich.



- Schwerpunkt Einzelhandel
- Schwerpunkt Gastronomie
- Schwerpunkt Verwaltung und Dienstleistung
- Schwerpunkt Wohnen

▲ Nutzungsschwerpunkte „tatsächliche Nutzung“



▲ Auszug Flächennutzungsplan Stadt Holzminden 2018

Zentraler Versorgungsbereich

ISEK (2018)

Das ISEK der Stadt Holzminden wurde 2018 parallel zu den VU für das Gebiet „Altstadt“ unter Beteiligung der Öffentlichkeit erstmalig fortgeschrieben. Die Ursprungsfassung des ISEK stammt aus dem Jahr 2011.

Die ISEK-Fortschreibung und VU 2018 umfassen eine umfängliche Aktualisierung der Bestandsdaten und eine städtebauliche Analyse des Betrachtungsraums Innenstadt. Im Folgenden werden daher die wichtigsten Punkte kurz dargelegt und eine Einbettung der Teilbereiche in den Kontext der Konzepte vorgenommen.

Im Kern werden der Stadt Holzminden gute Voraussetzungen attestiert, auch künftig ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort zu sein. Die Kernstadt entspräche dem Leitbild der europäischen Stadt, mit einem kompakten und gemischt genutzten Stadtkörper. Zur Festigung und Ausbau dieser Position wurden folgende Zielstellungen festgesetzt, welche sich auch im Rahmen der Fortschreibung des ISEK 2018 als weiterhin aktuell erweisen.



Sektorale Entwicklungsziele ISEK

Stadt & Region

- » **Kompetenzbündelung, interkommunaler und regionaler Interessensausgleich.**
- » Regionale Kompetenzen in einer wahrnehmbaren „kritischen Masse“ bündeln.
- » Entscheidungen der Stadt in regionale Konzepte und Programme einbinden.
- » Verwaltungshandeln mit den Nachbarn abstimmen und
- » Konkurrenzen in strategischen und räumlichen Themen vermeiden.

Landschaft

- » **Inwertsetzung des Weserufer und Ausbau des Freizeit-, Erholungs- und Sportangebotes.**
- » Funktionale Vernetzung von Weserufer und Solling verbessern.
- » Sportangebote bedarfsgerecht entwickeln und
- » touristische Entwicklung der Stadt regional vernetzen.

Kultur

- » **Lückenschluss durch verlässliches Engagement der Stadt.**
- » Generationen- und zielgruppenspezifische Kulturangebote bereitstellen.
- » Für jüngere Menschen attraktiver werden.
- » Kultur in der Altstadt gut sichtbar verorten und
- » regionale sowie interkommunale Kooperationen intensivieren.

Bildung

- » **Inwertsetzung der Potenziale durch innenstadtnahe Bildungsstandorte.**
- » Bestehende Bildungsangebote nachfragegerecht erhalten und ausbauen.
- » Regionsspezifische Bildungsangebote schaffen.
- » Zukunftsperspektiven der Stadt für junge Menschen verbessern und
- » Kompetenz der HAWK in die Stadtentwicklung einbinden.

Einkaufen & Gastronomie

- » **Einkaufserlebnis in der Altstadt ausbauen in Kombination mit regional nachgefragten dezentralen Angeboten.**
- » Altstadt als Erlebnisraum und hochwertige Einkaufslage stärken.
- » Struktur der Nahversorgungsangebote stabilisieren.
- » Perspektiven für die Nahversorgung der Sollingortschaften aufzeigen und
- » Angebotsstrukturen regional abstimmen.

Wohnen

- » **Ergänzung des vielfältigen Wohnungsmarktangebotes und Reaktion auf veränderte Wohnansprüche.**
- » Wohnungsbestände erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickeln.
- » Neue generationengerechte Wohnangebote unterstützen.
- » Engagement der Menschen für ihre räumliche Umgebung fördern und
- » durch Baukultur Akzente im Stadtbild setzen.

Vgl. Broschüre ISEK 2011, S. 7-11

Vgl. Teilräumliche Fortschreibung ISEK / VU Innenstadt Holzminden 2018, S. 13 ff.

Wie kann Holzminden im Jahr 2025 aussehen? Fünf Visionen beschreiben die Chancen mit denen die Stadt ihre langfristige Zukunftsfähigkeit gewährleisten kann. Ein Teil der 2011 aufgestellten Visionen ist bereits Realität geworden. Nachfolgend sind die Visionen in aktualisierter Form dargestellt.



Fünf Visionen des ISEK 2011

» Holzminden – die konzentrierte Stadt.

Als Reaktion auf eine sinkende Bevölkerungszahl und nachlassender Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs hat Holzminden den Schwerpunkt ihrer Entwicklung auf die Altstadt gelegt: „Die historische Altstadt konzentriert in ihrem abwechslungsreichen Gefüge historischer, umgebauter und neuer Gebäude und Freiräume die wichtigen Einzelhandelsangebote, Gastronomien und kulturellen Einrichtungen. Sorgsam gestaltete öffentliche Räume und Stadteingänge prägen die Kernstadt und die Altstadt.“

» Holzminden – zurück an die Weser.

Durch die in Teilen bereits erfolgte Erschließung des Weserufer für Freizeit und Naherholung konnte die Stadt bereits ihre Qualitäten als Stadt am Wasser ausbauen: „Holzminden hat das Weserufer in die Stadt zurückgeholt. Sie hat sich entschlossen, sich von der historischen Altstadt systematisch in Richtung des Flusses zu entwickeln.“

» Holzminden – über die Grenzen.

Mit Hilfe regionaler und überregionaler Kooperationen gelingt bereits eine bessere Abstimmung gemeinsamer Zielsetzungen und Aufgabenteilung; „Holzminden erschließt interkommunale Kooperationsmöglichkeiten, die die Entwicklung der Stadt stützen und neue Chancen eröffnen.“

» Holzminden – die Energiestadt.

Die Beteiligung am energiepolitischen Programm der Metropolregion Hannover, „Metropolregion mit neuer Energie – 100% erneuerbar und effizient“, wird durch die Stadt, die Hochschule und ortsansässiger Unternehmen unterstützt und zur eigenen Profilbildung genutzt: „Holzminden erschließt interkommunale Kooperationsmöglichkeiten, die die Entwicklung der Stadt stützen und neue Chancen eröffnen.“ Eigene Bestrebungen schlagen sich zum Beispiel in den Tätigkeiten der Klimaschutzagentur Weserbergland und dem integrierten energetischen Quartierskonzept für die Innenstadt Holzminden nieder (siehe auch Abschnitt IEQK – Innenstadtquartier Holzminden).

» Holzminden – die engagierte Stadt.

Die Beteiligung aller gesellschaftlicher Gruppen an Stadtentwicklung ist mittlerweile eine wesentliche Grundlage für eine zukunftsfähige Entwicklung und Entscheidungsfindung: „Holzminden kann sich darauf verlassen, dass ihre Bürger das Konzept einer kompakten, an der Bestandsentwicklung orientierten und eng mit den Nachbarn kooperierenden Stadt mittragen und zur Grundlage ihrer eigenen Entscheidungen machen“. Die Resonanz an den jüngeren Beteiligungsprozessen für die VU, ISEK Fortschreibung und IEQK zeigten erneut das Interesse und die Verbundenheit der Holzmindener mit ihrer Stadt.

Das Untersuchungsgebiet der 2018 erstellten VU umfasste den Bereich der gesamten historischen Altstadt, angrenzende Bereiche der Stadterweiterung des achtzehnten Jahrhunderts sowie die Grünanlage mit Hafenbecken entlang der Weser mit einer Größe von ca. 30 ha.

Die im nun vorliegenden Konzept zu betrachtenden Teilbereiche, befinden sich innerhalb dieser Umgrenzung und waren somit bereits Bestandteil einer vertiefenden städtebaulichen Analyse.

Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse aus den VU, die maßgeblich für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt als Ganzes sind sowie Aussagen bezogen auf die beiden Teilbereiche dargestellt.

Städtebauliche Missstände gem. VU 2018

» Substanzschwächen

- » Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse, geschlossener Bebauung, niedriger Deckenhöhen und gefangener Räume vielfach nicht gegeben.
- » Großer Teil der Bebauung aufgrund des Baualters und mangelhafter Bausubstanz sanierungsbedürftig.
- » Erheblich eingeschränkte Zugänglichkeit und Erschließung der Grundstücke.
- » Rückwärtige Erschließung aufgrund der engen Parzellenstruktur und geschlossenen Bebauung nur vereinzelt möglich.
- » Hoher Anteil denkmalgeschützter Bausubstanz in schlechtem Zustand, aber mit erhaltungswürdigem Charakter.
- » (Historisch bedingte Durchmischung der zentralen Wohngebiete mit gewerblichen Nutzungen führt in Teilen zu Nutzungskonflikten und Beeinträchtigung der Wohnqualität.)
- » Die Grundflächenversiegelung in der Innenstadt ist sehr hoch, verbleibende private Freiflächen werden überwiegend als Stellplätze genutzt. Es fehlen Freiräume und Freisitze mit Wohnungsbezug.

- » Durch das hohe Verkehrsaufkommen im Bereich Neue Straße und Haarmanplatz sind gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gegeben und die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse stark gefährdet.
- » Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung, sind aufgrund des Gebäudealters und -zustand im gesamten Gebiet als schlecht einzustufen.

» Funktionsschwächen

- » hoher Anteil sozial schwacher Bevölkerungsgruppen, Einzelhaushalten und Einpendlerüberschüssen mit Auswirkungen auf das Stadtbild. Großer Anteil an Gebäuden mit Substanzmängeln und Sanierungsstau.
- » Kein adäquates Wohnangebot für ältere und alte Menschen sowie für Familien mit Kindern. Es fehlen gemeinschaftliche Wohnprojekte oder unterstützte Wohnformen sowie soziokulturelle Treffpunkte und Einrichtungen.
- » Gefährdung der Versorgungsfunktion der Holzmindener Innenstadt. Erhebliche Ladenleerstände. Verstärkung der Situation aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel und Wettbewerb kleinerer und mittlerer Städte.
- » Trading-Down-Prozesse durch langfristige Ladenleerstände, Unternutzungen, häufiger Mieterwechsel und nicht tragfähiger Vermarktungskonzepte.
- » Gestaltungsmängel und schlechter Ausbauzustand insbesondere der Grabenstraße und Unterbachstraße mit erheblicher Beeinträchtigung der Funktion als Wohnstraßen.
- » Weiterhin Gestaltungsmängel der Einkaufsstraße mit daraus folgenden Funktionsverlusten.
- » Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Wohngebiete durch den hohen Anteil sanierungsbedürftiger Bausubstanz. Verstärkung dieser Effekte durch die Durchmischung mit konfliktträchtigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten.
- » Fehlen privater Freiflächen im Bereich der Altstadtwohnbebauung. Keine Kompensation durch bestehende Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen oder Freiräumen.
- » Das mit dem Wesertourismus verbundene wirtschaftliche Potenzial wird aufgrund fehlender Angebote, z. B. im Bereich des Weserkais, nicht ausgeschöpft.

Vgl. Teilräumliche Fortschreibung ISEK / VU Innenstadt Holzminden 2018, S. 53 ff.

Leitziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der festgestellten städtebaulichen Missstände werden unter Einbezug der sektoralen Ziele des ISEK mögliche Ansätze zur Behebung der Missstände mit ersten Maßnahmenvorschlägen abgeleitet. Die Entwicklungsziele für die Altstadt Holzmindens wurden in verschiedene Themenbereiche aufgegliedert und als Leitziele mit möglichen Ansätzen beschrieben. Das Untersuchungsgebiet wurde anschließend in Entwicklungsbereiche unterteilt. Dieses dient insbesondere der Differenzierung der erforderlichen Maßnahmen und Handlungsbedarfe zur Erreichung der spezifischen Zielsetzung in den einzelnen Teilbereichen (siehe Städtebauliche Entwicklungsbereiche, S.15). Die Ziele für die Wohnquartiere der Altstadt sind dementsprechend im Entwicklungsbereich **3 Zentrales Wohnen** zu verorten.

Für die folgenden Leitziele wurden Maßnahmenvorschläge in den VU abgeleitet:

1. **Erhöhung der Innenstadtattraktivität**
2. **Erhalt und Stärkung des Stadtzentrum als Einzelhandelsstandort**
3. **Förderung des Stadtzentrums als Ort der Kultur, Kommunikation, Integration und Gemeinschaft**
4. **Verbesserung des Wohnstandorts Altstadt**
5. **Förderung der touristischen Funktion der Altstadt**
6. **Verankerung und Stärkung der Hochschule im städtischen Leben**

Für die vorliegende Erhebung, ist insbesondere das Leitziel 4 „Verbesserung des Wohnstandorts Altstadt“ von Bedeutung.

Folgende Handlungsansätze wurden in den VU für die Wohnquartiere der Altstadt (Leitziel 4) entwickelt:

- » **Entwicklung sozial durchmischter Bewohnerstrukturen der innerstädtischen Wohngebiete.**
- » **Beseitigung funktionaler Missstände und von Substanzmängeln durch gezielte Förderung von Sanierung und Umbaumaßnahmen, dabei ist Verdrängungseffekten entgegen zu wirken.**
- » **Verbesserung des barrierefreien Wohnungsangebots durch Umbau und Neubaumaßnahmen.**
- » **Verbesserung des Anteils qualitativ hochwertiger Wohnungen.**
- » **Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfelds durch Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen und Umgestaltung des öffentlichen Raums.**
- » **Verkehrsberuhigende Maßnahmen, Freihalten der innerstädtischen Wohngebiete vom Durchfahrts- und Parkplatzsuchverkehr und Verstärkung des Angebots von Anwohnerparkplätzen.**
- » **Schaffung und Verbesserung von Betreuungsangeboten und Spielmöglichkeiten für Kinder, insbesondere auch unter sozialen und integrativen Gesichtspunkten.**
- » **Entwicklung attraktiver Wohnungsangebote mit Bezug zur Weser.**

Weiterhin bestehen Überschneidungen zu verschiedenen Leitzielen und den darin vorgestellten Handlungsansätzen:

1. Leitziel Erhöhung der Innenstadtattraktivität

- » Aufwertung des öffentlichen Raums als Kommunikations- und Kristallisationsraum und als wegführendes Element.
- » Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch die Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen.
- » Schaffen von Quartierstreffpunkten als sozialübergreifende Räume zur Kommunikation und zum Verweilen.
- » Barrierefreiheit, Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum, Vermeidung von Leerständen, z. B. durch Einrichtung von Interimsnutzungen.
- » Erhalt, baustilgerechte Sanierung und angepasste Ergänzung historischer Baustrukturen, Umgestaltung oder Ersetzen nicht angepasster bzw. unmaßstäblicher Bausubstanz.
- » Beratung bei Neubau-, Umbau und Erneuerungsmaßnahmen und gezielte Förderung bei Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

[...]

2. Leitziel Erhöhung der Innenstadtattraktivität (Auszug)

- » Erhaltung und Verbesserung des Nahversorgungsangebots für die Bewohner in der Altstadt und im Stadtzentrum.
- » Modernisierung und Sanierung veralteter Ladenflächen, Rückbau aufgerissener Erdgeschossbereiche, ggf. Zusammenfassen von Ladenflächen, um Frequenzbringer ansiedeln zu können.
- » Verbesserung der Durchlässigkeit, Anbindung von Geschäften über rückwärtige Grundstücke oder Hinterhofbereiche.

[...]

5. Leitziel Förderung der touristischen Funktionen der Altstadt (Auszug)

- » Bewahren und Nutzen des denkmalgeschützten Gebäudebestands für touristische Zwecke (z. B. Ferienwohnung, Ausstellung).
- » Verbesserung der Wohnsituation für Studierende und Wohnangebote für Beschäftigte der Hochschule.
- » Stärkere Einbindung der Potenziale: historische Altstadt (Stadtteil) und denkmalgeschützte Bausubstanz (Ensembles und Einzelgebäude)

6. Leitziel Verankerung und Stärkung der Hochschule im städtischen Leben (Auszug)

- » Verbesserung der Wohnsituation für Studierende und Wohnangebote für Beschäftigte der Hochschule.
- » Schaffen von Anreizen um Verbleib am Ort, z.B. an den Wochenenden und nach dem Studium.

Städtebauliche Entwicklungsbereiche

Als erforderlich für die Erreichung der gesetzten Ziele wird die Ausbildung einer klaren städtebaulichen Struktur zur qualifizierten und nachhaltigen Weiterentwicklung der Altstadt gesehen. Abgeleitet aus den Bestandsanalysen und der aufgestellten Leitziele, wird die Altstadt in vier übergeordnete Entwicklungsbereiche eingeteilt, welche sich zum Teil überlagern.

Für die Entwicklungsbereiche sind die jeweiligen städtebaulichen und sozialen Zielstellungen festgehalten.

1 Zentraler Bereich

- » Stärkung der Versorgungsfunktion und touristischer Angebote. Ausbildung eines gastronomischen Schwerpunktes, verbunden mit kulturellen Angeboten und Einrichtungen.

2 Verwaltung, Bildung, Kultur & Soziales

- » Synergieeffekte durch räumliche Nähe von Behörden und Einrichtungen. Ausbau des Angebots kultureller Einrichtungen und Bildungstätten, stärkere Verflechtung von Hochschule und Wirtschaft durch Ansiedlungsmöglichkeiten für innovative Einrichtungen.

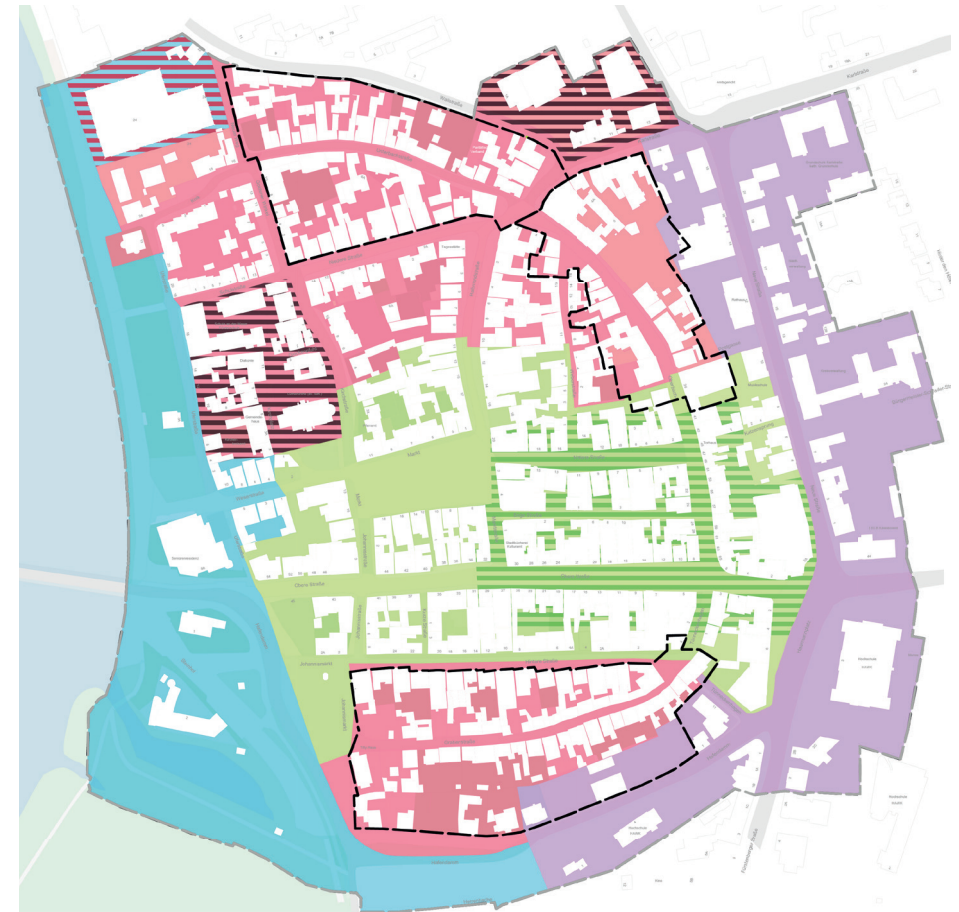
3 Zentrales Wohnen

- » Nachhaltige Förderung und Etablierung des innerstädtischen Wohnens. Umfangreiche Sanierungen für Bestandsqualifizierung, Ergänzende Einrichtungen für gesellschaftlichen Zusammenhalt und Ansiedlung besonderer Wohnformen (gemeinschaftliches / betreutes Wohnen).

4 Weserufer

- » Weiterentwicklung des Weserufers für Erholung, Freizeit und Tourismus. Anschluss an das innerörtliche Grünflächennetz.
- » Gewerbliche Nutzung an der Weser mit langfristiger Entwicklungsperspektive Wohnen.

Vgl. Teilräumliche Fortschreibung ISEK / VU Innenstadt Holzminden 2018, S. 59 ff.



Darstellung auf Grundlage: Teilräumliche Fortschreibung ISEK / VU Innenstadt Holzminden 2018, S. 60

	Zentraler Bereich		Haupteinkaufslage
	Verwaltung, Bildung, Kultur, Soziales		kirchliche und / oder soziale Einrichtung
	Zentrales Wohnen		kirchliche und / oder soziale Einrichtung
	Weserufer		Untersuchungsgebiet VU (2018)
			Teilbereiche StEK 2020

▲ Einteilung der Innenstadt in Entwicklungsbereiche

IEQK (2019)

Begleitend zu ISEK und VU, wurde die Erarbeitung des IEQK für das Innenstadtquartier Holzminden initiiert. Aufgrund des hohen Anteils denkmalgeschützter Bausubstanz mit einer hohen Anzahl substanziell und funktional schwacher Gebäude, liegt der Fokus des IEQK auf Maßnahmen zur Beseitigung energetischer und städtebaulicher Missstände, v.a. im privaten Gebäudebestand. Das Konzept dient daher als Maßnahmenplan, wie eine Modernisierung und Qualifizierung des Innenstadtquartiers gelingen kann, unter Beachtung der langfristigen nationalen Ziele zur Energie- und CO₂-Reduzierung im Gebäudebestand.

Insbesondere mit Blick auf historische, bzw. denkmalgeschützte Bausubstanz und die hohe bauliche Dichte in den Innenstadtbereichen, sind energetische und klimatische Defizite zu beklagen, welche sich bereits und zukünftig vermutlich noch stärker auf die Wohnqualität und -attraktivität in den Innen- und insbesondere Altstädten auswirken werden.

Mit dem IEQK ist ein Baustein für die künftige Quartiersentwicklung unter den oben genannten Aspekten entstanden. Eine Umsetzung der Maßnahmen soll im Einklang mit den Sanierungszielen in der Innenstadt erfolgen. Die Erarbeitung des Konzeptes wurde durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Rahmen des Programms „432 Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ und die Investitions- und Förderbank Niedersachsen – Nbank gefördert.

Die Erarbeitung erfolgte durch die Klimaschutzagentur Weserbergland in Kooperation mit externen Büros.

» Betrachtungsraum und Zielstellung

Der Betrachtungsraum des IEQK ist deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet der VU. Im Förderprogramm der KfW steht das Quartier als Handlungsebene im Fokus. Der Zuschnitt des Quartiers ist dabei frei wählbar. Hintergrund ist, dass die energetischen Quartierskonzepte nicht als Einzelbetrachtung erstellt werden, sondern sich sinnvollerweise aus Konzepten zur Stadt(teil)entwicklung, Wohnungswirtschaft oder kommunalem Klimaschutz ableiten und diese ergänzen. Als integriertes Konzept werden Anforderungen an energetische Gebäudesanierung,

effiziente Energieversorgungssysteme und der Ausbau erneuerbarer Energien mit demografischen, ökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen verbunden.

In Holzminden wurde der Prozess zur Erstellung des IEQK an die VU und ISEK-Aktualisierung für das Innenstadtquartier geknüpft, sodass hier entsprechend Schnittmengen gebildet werden konnten.

Neben der Erstellung des Konzeptes, ist auch der Einsatz eines Sanierungsmanagers über den Zeitraum von drei Jahren, zur Umsetzung des Konzeptes förderfähig. Dieses kann als nächster Schritt für Holzminden angesehen werden. Der Übergang in die Umsetzung des Konzeptes, könnte aufgrund der schwierigen Ausgangslage durch die Verknüpfung mit einem städtebaulichen Sanierungsverfahren, in Teilen vereinfacht werden.

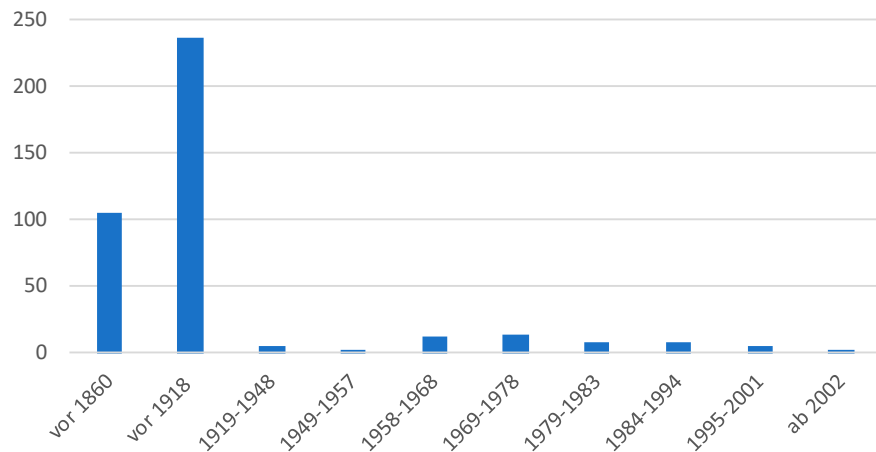


» Wesentliche Ergebnisse IEQK

» Gebäude

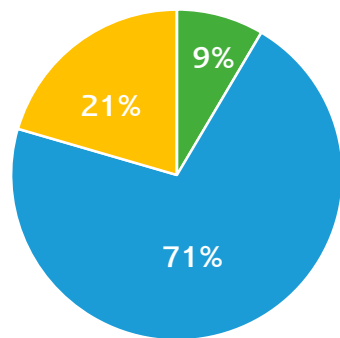
Für die Bebauung im Quartier wurden neben dem Baualter und vorherrschenden Gebäudetypen, insbesondere der bauliche Zustand und vorliegende Sanierungsbedarfe erfasst. Betrachtet wurden insbesondere die Außenbauteile, wie Dach, Fassade und Fenster. Weiterhin wurden Gebäude mit besonderem Gestaltungsbedarf aufgrund von Überformungen oder Unmaßstäblichkeit erfasst.

- » Erfassung und Klassifizierung von 405 Gebäuden
- » knapp mehrheitlich Wohngebäude (47%) ggü. Mischnutzungen (41%)
- » Wohnungen überwiegend in kleinen Mehrfamilienhäusern (3-6 Wohnungen) oder Gebäuden mit Mischnutzung (75%)
- » fast 85% des Gebäudebestandes mit Baujahr vor 1918 (davon 1/3 vor 1860)
- » hoher Denkmalanteil (62%)
- » Neuzeitliche Ergänzungen vorwiegend zwischen 1960-1990
- » 79% der Gebäude weist mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf

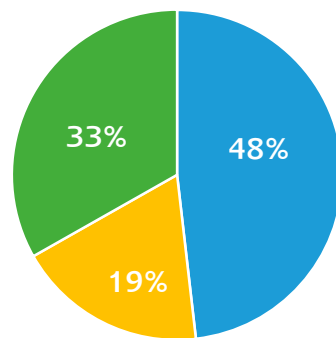
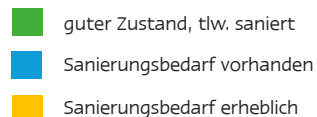


Darstellung auf Grundlage: Integriertes Energetisches Quartierskonzept (2019), S. 42

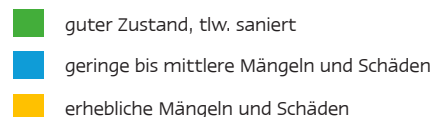
▲ Gebäudeanteil nach Baualter Holzminden Innenstadtquartier



Bestandsgebäude Innenstadtquartier Holzminden



Denkmale / erhaltenswerte Bausubstanz
Innenstadtquartier Holzminden



Darstellungen auf Grundlage: Integriertes Energetisches Quartierskonzept (2019), S. 28

▲ Baulicher Zustand insgesamt und Zustand denkmalgeschützter und/oder erhaltenswerter Bausubstanz

» Mobilität (Verkehrsmodell)

In die Summe der Treibhausgas-Emissionen und Energieverbräuche auf Quartiersebene, fließt auch das Mobilitätsverhalten der Bewohner*innen ein. Im IEQK wurde das Quartier als Fläche mit mehrheitlich städtischen Mehrfamilienhäusern sowie der Lage Kernstadt betrachtet. Weitere Indikatoren für das Mobilitätsverhalten ergeben sich aus der Altersstruktur und Geschlecht der Quartierseinwohner*innen. Einbezogen in die Berechnungen wurden Anzahl der täglichen Wege, Durchschnittliche Wegelänge und Anteil des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und motorisierten Individualverkehrs (MIV) an den täglichen Wegen (Modal Split). Hierdurch wird eine überschlägige Größenordnung ermittelt, welche Relevanz Mobilität im Vergleich zu anderen Verbrauchssektoren im Quartier besitzt.

- » Ø 26 km / Tag pro Bewohner*in
- » Starke Varianz bezogen auf die Altersstruktur
- » Modal Split 80% PKW, 12% ÖPNV und 8% Fahrrad oder zu Fuß

» Energie- und TGH-Bilanz

- » Innenstadtquartier weist 2017 Endenergieverbrauch von 32.694 MWh auf
- » Dies entspricht 3,9 % des Endenergieverbrauchs der Stadt Holzminden (2017)
- » Der Endenergieverbrauch teilt sich auf in: 25% Stromnutzung, 61% Energieträger zur Wärmerzeugung, 14% Kraftstoffe im Mobilitätssektor.
- » Erneuerbare Energien (Biomasse und Solarthermie) spielen (derzeit) eine vernachlässigbare Rolle.
- » Der Stromverbrauch ist zusammen mit Mobilität der Hauptverursacher der Emissionen (fast 60%).
- » **85% des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor.**
- » Private Haushalte sind für 57% des Verbrauchs verantwortlich, 43% entfällt auf Gewerbe, Handel und Dienstleistung (GHD).
- » Bei privaten Haushalten stellt insbesondere Raumwärme einen großen Faktor dar. Bei GHD ist der Stromverbrauch der entscheidende Faktor.

» Einsparpotenziale

Betrachtet wurden die möglichen Einsparpotenziale der einzelnen Verbrauchssektoren und die Nutzung erneuerbarer Energien im Quartier. Basierend auf verlässlichen Studien, wurde das Einsparpotenzial nach den Sektoren Wärme im Haushalt, Strom im Haushalt, Energie im GHD und Mobilität sowie das Ausbaupotenzial von Photovoltaik im Quartier ermittelt.

Wärmeeffizienz in Gebäuden

Der Sanierungsrückstau der Bestandsimmobilien stellt die Hauptproblemlage dar. Erhebliches Einsparpotenzial besteht durch energetische Gebäudesanierungen. Die Potenzialanalyse bezieht sich auf vier Gebäudetypen (Referenzgebäude), welche 77% der Wohngebäude im Quartier ausmachen:

- » Einfamilienhaus vor 1918
- » Zweifamilienhaus vor 1918
- » Kleines Mehrfamilienhaus vor 1918
- » Gebäude mit Mischnutzung vor 1918

Für diese Gebäudetypen sind im IEQK exemplarisch vier Sanierungsvariante, Kosten und Einsparpotenziale für Wärmedämmung und Haustechnik aufgestellt worden. Aufgrund des hohen Anteils denkmalgeschützter Gebäude (62%), müssen bei einer energetischen Sanierung besondere Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Wichtig hierbei ist die Auswahl und Verwendung natürlicher Materialien und Dämmstoffe (klimaschonende Baustoffe), wie Mineralschaumplatten oder Calciumsilikatplatten als Innendämmung sowie Holzfaserdämmplatten zur Außendämmung.

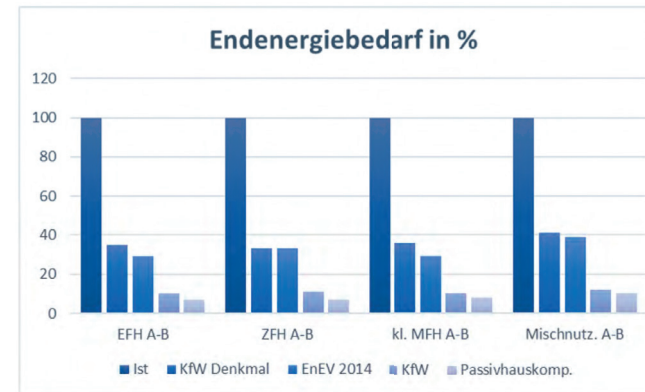
Als Sanierungsvarianten wurden die folgenden zu Grunde gelegt:

- » **Variante 1:** KfW-Denkmal (Einzelmaßnahme) (Anforderungen KfW-Programm 151/152 - Energieeffiziente Sanierungen, Einzelmaßnahmen)
- » **Variante 2:** EnEV 2014 (Sanieren nach gesetzlichen Mindestanforderungen des Wärmeschutzes im Gebäudebereich)
- » **Variante 3:** KfW (Einzelmaßnahme) (Sanierung nach KfW-Einzelmaßnahme jedoch ohne Denkmalschutz)

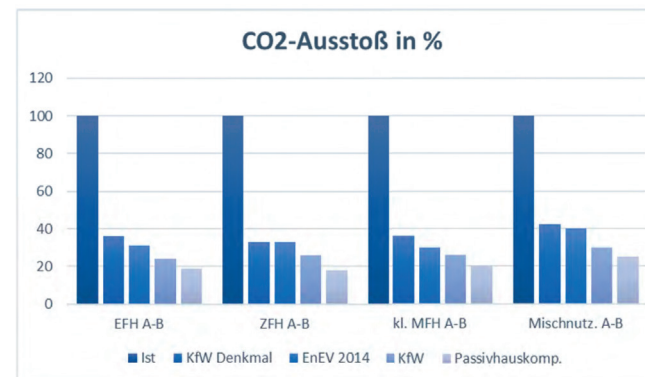
- » **Variante 4:** Passivhauskomponenten (Sanierungsstandard mit Passivhauskomponenten)

Ergebnisse:

- » Variante 1 und 2 weisen keinen großen Unterschied zueinander auf (Einsparpotenzial Endenergiebedarf o. Wärmeversorgung ggü. Ist-Zustand liegt bei 30 - 40 %)
- » Eine deutliche Reduzierung gelingt mit Variante 3
- » Variante 4 stellt das größte Einsparpotenzial dar
- » Variante 1 weist die geringsten Investitionskosten und schnellste Amortisierung auf (5-7 Jahre)
- » Amortisationszeit Variante 2 (7-9), Variante 3 (8-10 Jahre), Variante 4 (13-16 Jahre)



Quelle: Klimaschutzagentur, 2019



Quelle: Klimaschutzagentur, 2019

▲ Einsparungspotenzial Endenergiebedarf

◀ CO₂-Einsparungspotenzial

Quelle: Integriertes Energetisches Quartierskonzept (2019), S. 54-55

» Empfehlungen

Sanierung von Gebäuden vor 1918:

- » Sanierungsmaßnahmen: (Wärmeleitfähigkeit mindest 0,040 W/m*K)
- » Außenwanddämmung: 6-8 cm Innendämmung
- » Dachdämmung: 14-20 cm je nach Machbarkeit
- » Bodenplattendämmung: 12 cm
- » Austausch der Fenster: U-Wert 1,3 W/m*K oder besser (Zweifach-Wärmeschutzverglasung)
- » Austausch der Heizungsanlage: Einbau eines Gas-Brennwertkessels

Sanierung von Gebäuden nach 1918:

- » Sanierungsmaßnahmen: (Wärmeleitfähigkeit mindest 0,035 W/m*K)
- » Außenwanddämmung: 24 cm Außendämmung
- » Dachdämmung: 24 cm
- » Bodenplattendämmung: 20 cm
- » Austausch der Fenster: U-Wert 0,8 W/m*K oder besser (Dreifach-Wärmeschutzverglasung)
- » Austausch der Heizungsanlage: Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe
- » Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft

Einsparpotenziale Strom:

- » größte Einsparpotenziale in Bezug auf Gesamtstromverbrauch bei Kühlen und Gefrieren, Kochen sowie TV/Audio und Büro.
- » Haushaltsstruktur mit hohen Single-Haushalt-Anteil birgt weiteres Einsparpotenzial

Photovoltaik:

- » Anteil Stromerzeugung durch PV am Stromverbrauch des Quartiers beträgt derzeit 0,5%
- » Potenzial zum Ausbau erneuerbarer Energien besteht v.a. durch Dachflächen für Solarnutzung

- » Nach einer Potenzialschätzung geeigneter Dachflächen könnte 67% des derzeitigen Stromverbrauchs im Quartier über PV-Anlagen gedeckt werden

Mobilität im Alltag:

- » Reduzierung des Energieverbrauch im Sektor Mobilität durch Effizienzentwicklungen bei Verbrennungsmotoren und elektrischer Antriebe
- » Förderung des Rad- und Fußverkehrs durch Fahrradfreundlichkeit, Verkehrsberuhigung, und eines Parkraumkonzeptes

Ein unter Berücksichtigung der vorgestellten Ansätze aufgestelltes Klimaschutz-Szenario, zeigt die Einsparziele für das Quartier Holzminden Innenstadt auf. Dieser Zielpfad kann nur erreicht werden, wenn die Einsparpotenziale auf Gebäudeebene vollständig und mit der größtmöglicher Sanierungstiefe umgesetzt werden. D.h. der Erfolg der vorgestellten Maßnahme ist maßgeblich von einer umfassenden Bestandssanierung, vorwiegend historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz abhängig.

Jahr	Treibhausgas-Emissionen Basisjahr 2016	Effizienz-Ziele Basisjahr 2016			Anteil der erneuerbaren Energien am		
		Endenergieverbrauch	Strom-Verbrauch	Wärme-Verbrauch	Endenergieverbrauch	Strom-Verbrauch	Wärme-Verbrauch
2017	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2020	-10%	-6%	-6%	-3%	1%	1%	2%
2030	-38%	-21%	-12%	-18%	18%	26%	17%
2040	-64%	-35%	-12%	-34%	40%	51%	36%
2050	-90%	-47%	-13%	-51%	70%	78%	66%
Ziele Deutschland bis 2050	-68%	kein Ziel	-21%	kein Ziel	60%	80%	kein Ziel

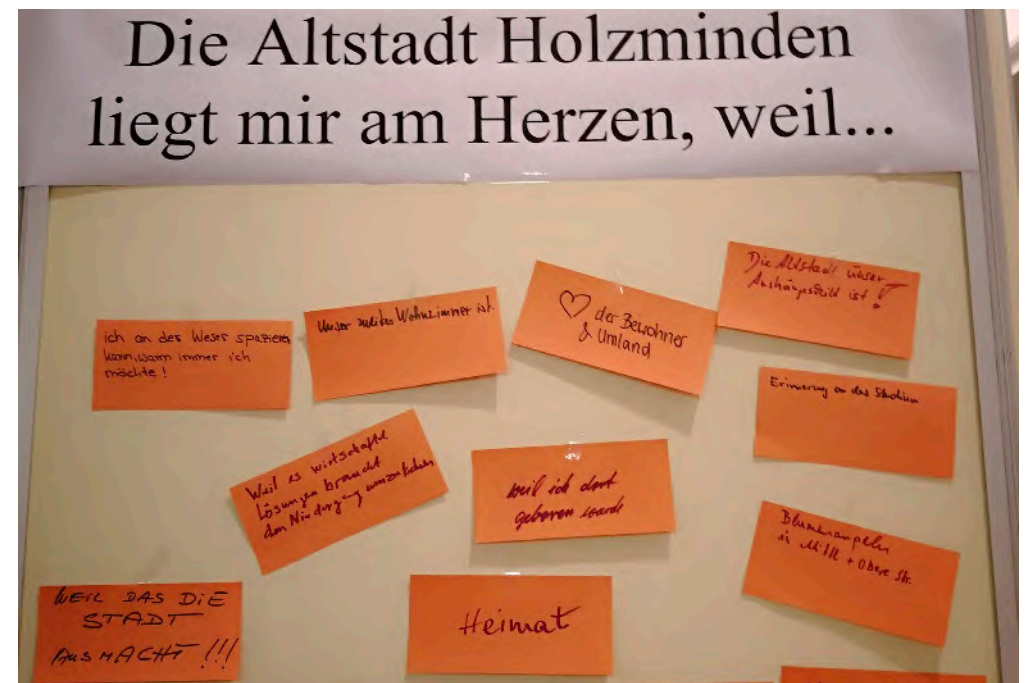
Quelle: target GmbH, 2019

Quelle: Integriertes Energetisches Quartierskonzept (2019), S. 68

▲ Zielpfad für das Quartier Holzminden Innenstadt bis 2050

ISEK / VU / IEQK 2018

Die Innenstadt liegt den Bewohner*innen Holz mindestens am Herzen. Die gute Resonanz auf die öffentlichen Veranstaltungen zeigt, neben dem Interesse der Bürger*innen an der Stadtentwicklung, auch den Handlungsbedarf in der Innenstadt auf.



STADT HOLZMINDEN | STEK ALTSTADT HOLZMINDEN

Weitere Veranstaltungen sind auch im Rahmen der Umsetzung des IEQK geplant. Über die Klimaschutzagentur Weserbergland besteht zudem auch ein persönliches Beratungsangebot für die Bewohner*innen des Quartiers. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der VU und ISEK Erstellung (gem. § 139 BauGB) beteiligt.

» **Wesentliche Aussagen, Anregungen & Ideen der Bürgerversammlung**

Die Altstadt Holzminden liegt mir am Herzen, weil...

- » Heimat
- » wegen der Bewohner & Umland
- » unser zweites Wohnzimmer und Aushängeschild
- » ich gerne in der Altstadt wohnen würde
- » ich an der Weser spazieren kann, wann immer ich möchte

Einkaufen im Herzen der Stadt

- » Kurze Wege
- » Märkte und Sommerkonzerte
- » Fahrradtouristen
- » Stärken und Alleinstellungsmerkmale besser nutzen (Außenvermarktung)
- » Gemütlichkeit am Marktplatz
- » Wohnraum in der Innenstadt stärken (Kundschaft)
- » Raum für Innovationen (Leerstände für Start-Ups, Existenzgründer, Staffelmieten, aktives Branchenmanagement)

Klimaneutrales Herz der Stadt

- » Herausforderung Denkmalschutz und energetische Sanierung
- » Individuelle Beratung (insb. denkmalgeschützte Gebäude)
- » Förderprogramm für PV-Anlagen wünschenswert
- » Was ist überhaupt möglich? (Infrastrukturausstattung: Ladesäulen, Nahwärmenetz)
- » Begrünung der Dachflächen
- » Umnutzung / Rückbau leerstehender Gebäude

Kultur und soziales Leben im Herzen der Stadt

- » gutes Kulturangebot
- » viele Informationsveranstaltungen und Bildungsangebote
- » Ausbau der Barrierefreiheit der Angebote und Veranstaltungsorte sowie Ausbau der Vielfalt (internationale Veranstaltungen)
- » mehr familiengerechte Spielplätze
- » zu geringes Angebot für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene
- » mehr Spiel und Sport an der Weser
- » geringe Beteiligung örtlicher Unternehmen
- » Erreichbarkeit des Angebotes: ÖPNV ausbauen (Nachtbusse)

Wohnen im Herzen der Stadt

- » kurze Wege
- » zu wenig Grün; Vision 2025: AUtofreie Innenstadt mehr Grünflächen
- » fehlende Seniorenwohnungen, private Freiräume, Kinderspielplätze
- » Sauberkeit und Image: Müll, abrisssreife Gebäude
- » Leerstände vs. neue Studentenwohnungen
- » Anwohnerparken
- » Viele Einpendler, fehlender attraktiver Wohnraum

05 Betroffenen- und Trägerbeteiligung StEK 2020

Am **02.09.2020 fand eine Eigentümer*innen- und Anliegerversammlung** (gem. § 137 BauGB) zur Fortschreibung von ISEK und VU statt. Aufgrund des derzeitigen Pandemiegeschehens musste die Besucherzahl überschaubar gehalten werden.

Grundsätzlich sind die Bemühungen der Stadt um Aufnahme in die Städtebauförderung, auch durch die intensivere Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2018, bekannt.

Informiert wurde daher insbesondere über die neuen Gebietsabgrenzungen und die geplanten Maßnahmen in den beiden Teilbereichen, bei erfolgreicher Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“.

» Teilbereich „Altstadt Wohnen-Nord“

Die Eigentümer*innen im Quartier „Altstadt Wohnen-Nord“ und die Eigentümer*innen im Quartier „Altstadt Wohnen-Süd“ sind seitens der Stadt Holzminden angeschrieben und zur Eigentümer*innenversammlung eingeladen worden. Im Vorfeld der Veranstaltung konnte die 1. Ergänzung des Stadtteilentwicklungskonzepts Altstadt-Wohnen Holzminden im Ratsinformationssystem der Stadt Holzminden eingesehen werden. Die Veranstaltungen wurden zur Begrenzung der Personenzahl jeweils für den Teilbereich „Altstadt Wohnen-Nord“ und „Altstadt Wohnen-Süd“ getrennt durchgeführt.

Das Stadtteilentwicklungskonzept für den Teilbereich „Altstadt Wohnen-Nord“ wird anhand einer Präsentation ausführlich vorgestellt. Aus der anschließenden Erörterung lassen sich folgende Punkte festhalten:

- » Bei der Sanierung der Unterbachstraße wird das alte Pflaster so weit wie möglich wiederverwendet. Ziel ist aber trotzdem eine barriereärmere Gestaltung zu erreichen.
- » Im rückwärtigen Bereich der Gebäude Ecke Niedere Straße / Goldener Winkel stellt das Konzept die Notwendigkeit von Ordnungsmaßnahmen zur städtebaulichen Neuordnung dar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich dort um die Gärten der Grundstücke handelt. Die Ordnungsmaßnahmen müssten sich eher auf die nördlich

angrenzenden Flächen bzw. den gesamten Innenbereich des Blockes beziehen. Die Darstellung im Konzept wird entsprechend angepasst.

- » In diesem Bereich befindet sich als einziges rückwärtiges Gebäude ein Carport. Wenn dieses nicht da wäre, wäre der gesamte Innenhof frei und hätte großes Potenzial für eine Aufwertung, eine gemeinsame Gestaltung und damit für eine Attraktivitätssteigerung des gesamten Blocks. Damit kommt dem Carport eine Schlüsselfunktion zu.
- » Das Gebäude Unterbachstraße 33 steht nicht mehr leer, sondern ist gekauft worden. Eine Sanierung steht an. Das westlich angrenzende Trafogebäude soll zugunsten einer Freiflächengestaltung mit Verbindung zur Wallstraße beseitigt werden. Die heutige Trafotechnik kann in einem wesentlich kleineren Gebäude untergebracht werden. Gespräche mit dem Versorger hierüber laufen bereits.
- » Es wird angeregt, die Grünfläche Ecke Unterbachstraße / Goldener Winkel durch Abriss des Gebäudes Unterbachstraße 3 zu vergrößern. Da es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handelt, wäre ein Abriss nur möglich, wenn der Erhalt des Denkmals wirtschaftlich nicht zumutbar wäre. Der Abriss von Denkmalen gehört nicht zu den Sanierungszielen.

» Teilbereich „Altstadt Wohnen-Süd“

Das Stadtteilentwicklungskonzept für den Teilbereich „Altstadt Wohnen-Süd“ wird anhand einer Präsentation ausführlich vorgestellt. Aus der anschließenden Erörterung lassen sich folgende Punkte festhalten:

- » Im Umfeld des Quartiers befinden sich weitere Parkplätze, die bisher nicht im Maßnahmenplan vermerkt sind. Dies betrifft die straßenbegleitenden Stellplätze entlang des westlichen Hafendamms und den großen (gesperrten) Stellplatz südlich des Hafendamms. Diese Bereiche liegen allerdings außerhalb des geplanten Sanierungsgebietes, müssen aber sicherlich bei der Frage eines quartiersbezogenen Stellplatzkonzepts mitberücksichtigt werden.
- » Es wird bezweifelt, dass sich Stellplätze auf dem Parkplatz des Kaufhauses Schwieger für private Zwecke umnutzen lassen. Der Parkplatz wird vorrangig von den Angestell-

ten des Kaufhauses Schwieger genutzt. Die Ziele der Stadtsanierung können grundsätzlich nur einvernehmlich erreicht werden. Eine Lösung kann also nur zusammen mit dem Eigentümer entwickelt werden. Aus Sicht der Stadt wäre an der Stelle auch eine Parkpalette vorstellbar. Dies wird allerdings im Auditorium kontrovers gesehen.

- » Am Beispiel des Gebäudes Grabenstraße 29 wird die unglückliche Erschließungssituation vieler Gebäude auf der Südseite der Straße verdeutlicht. Der rückwärtige Garten ist nur durch das Haus zu erreichen. Dies unterstreicht die Notwendigkeit neuer Möglichkeiten zur Blockdurchquerung, wie sie im Konzept angedacht sind.
- » Da die Stadt Holzminden von allen Rechtsvorgänge im späteren Sanierungsgebiet Kenntnis erhalten wird und bereits jetzt in der Regel über Verkaufsabsichten von Gebäude informiert ist, sollte sie Grundstücke im Hinblick auf die Verbesserung der Erschließung sichern.
- » Bereits im Sanierungsverfahren in den 1970er Jahren war ein Fußweg rückwärtig hinter den Grundstücken entlang der Mauer geplant. In Teilbereichen ist dieser auch realisiert worden, hat aber seine Funktion nie voll entfalten können. Dazu müssten die Lücken geschlossen werden.
- » Waschbären in leerstehenden Gebäuden stellen ein Problem dar, weil sie auch in den genutzten Gebäuden großen Schaden anrichten. Die Anlieger wünschen sich hier Unterstützung seitens der Stadt Holzminden bei der Lösung des Problems.
- » Es ergeht der Appell an mehr nachbarschaftliches Engagement z. B. in Form von gemeinsamen Arbeitsrunden oder Nachbarschaftsfesten.
- » Bei der Sanierung der Grabenstraße wird das alte Pflaster so weit wie möglich wieder verwendet. Ziel ist aber trotzdem eine barriereärmere Gestaltung zu erreichen. Es wird ein denkmalgerechtes Gesamtkonzept angestrebt, dass Alt und Neu miteinander verbindet.

» Allgemeine Hinweise zum Verfahren

Die Zuschusshöhe bei der Sanierung wird abhängig sein von einer Sanierungssatzung und einer Förderrichtlinie, welche die Stadt Holzminden noch aufstellen und durch den Rat beschließen lassen muss. Dies wird erst nach Aufnahme in die Städtebauförderung erfolgen. In der Regel können ca. 30 % an Zuschuss zu den förderfähigen Kosten gewährt werden.

Die Fördermittel setzen sich zu je einem Drittel aus Finanzmitteln des Bundes, des

Landes und der Stadt Holzminden zusammen.

Bis zur Umsetzung bedarf es eines gewissen zeitlichen Vorlaufs. Derzeit läuft die Antragsphase auf Aufnahme in die Städtebauförderung. Frühestens im Frühjahr 2021 wird mit einer hoffentlich positiven Entscheidung des Ministeriums gerechnet. In 2021 wird dann die weitere Vorbereitung der Sanierung durch Erlass der Sanierungssatzung und der Förderrichtlinie laufen. Mit der Bewilligung erster Zuschussanträge kann ab 2022 gerechnet werden.

Die Aufstellung der Sanierungssatzung und der Förderrichtlinie wird in einem öffentlichen Verfahren erfolgen. Maßnahmen, die vor einer Bewilligung begonnen werden, können nicht (nachträglich) gefördert werden.

Die Neustrukturierung der Städtebauförderung hat neue Anforderungen an die Umsetzung von Maßnahmen hervorgebracht. So weit wie möglich müssen die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden. Dies betrifft z. B. Bodenentsiegelung, energetische Gebäudesanierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung von Grünanlagen, Bauwerksbegrünung oder Erhöhung der Biodiversität.

Ob Kosten für den Ausbau der Straßen anfallen, wird von der Wahl des Sanierungsverfahrens abhängen. Im umfassenden Verfahren werden sogenannte Ausgleichsbeiträge erhoben. Diese bilden die Bodenwertsteigerung nach Durchführung des gesamten Sanierungsverfahrens gegenüber dem vorherigen Bodenwert ab. Die Stadt wäre verpflichtet, diese Wertsteigerung von den Eigentümern*innen im Sanierungsgebiet abzuschöpfen. Im vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeiträge erhoben. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Ministerium.

Es wird nach Aufnahme in die Städtebauförderung ein umfassendes Beratungsangebot durch die Dienststellen der Stadt Holzminden, durch einen noch zu benennenden Sanierungsträger und durch externe (Bau-) Fachleute geben. Unabhängig davon wird Anfang Oktober 2020 ein Innenstadtbüro im Rahmen des Programms „Zukunftsräume“ entstehen. Dort sollen niederschwellig Beratungen angeboten werden.

» **Trägerbeteiligung**

Die Stadt Holzminden hat Träger öffentlicher Belange, bzw. Behörden frühzeitig über das Verfahren und die Inhalte des StEK in Kenntnis gesetzt. Die Träger öffentlicher Belange, bzw. Behörden haben ein Anschreiben mit Bitte zur Stellungnahme erhalten.

» **Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich gemeldet und keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht:**

- » Schulabteilung, Stadt Holzminden, Schreiben vom 24.08.2020
- » Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, Hildesheim, Schreiben vom 25.08.2020
- » Stadtwerke Holzminden GmbH, Holzminden, Schreiben vom 03.09.2020
- » Landkreis Holzminden, Holzminden, Schreiben vom 16.09.2020
- » Rechtsamt, Stadt Holzminden, Schreiben vom 18.09.2020

» **Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich gemeldet und Hinweise oder Anregungen vorgebracht:**

Ericsson Service GmbH | Düsseldorf | Schreiben vom 24.08.2020

- » „... die Firma Ericsson hat in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände gegen die von Ihnen geplante(n) Baumaßnahme(n) -. Bitte berücksichtigen sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.
- » Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.“

Deutsche Telekom Technik GmbH | Bayreuth | Schreiben vom 25.08.2020

- » „...Im potentiellen Erweiterungsgebiet zwischen Karlstr und Katzensprung befindet sich auf dem Dach des Hauses Oberbachstr. 39 eine Richtfunkantenne in 21,5 m Höhe. Der Richtfunk verläuft ein kurzes Stück von ca. 50 m durch das markierte Planungsgebiet. Im Bereich des Richtfunks dürfen Gebäude nicht höher als 21 m sein. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemie-

tet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.

- » Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt.
- » Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein.

Avacon Netz GmbH | Salzgitter | Schreiben vom 28.08.2020

- » „... Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Puren GmbH / WEVG GmbH & Co KG.
- » Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.
- » Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser | Hann. Münden | Schreiben vom 31.08.2020

- » „... gegen das Verfahren bestehen von hieraus keine Bedenken, da es sich nicht um eine Maßnahme im direkten Zusammenhang mit der Bundeswasserstraße Weser handelt und somit die Erfordernisse der von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung wahrzunehmenden Aufgaben, insbesondere des Betriebs und der Unterhaltung der Bundeswasserstraßen, des Betriebs der Schifffahrtsanlagen sowie des Wasserstraßenverkehrs nicht berührt werden.
- » Sollten Anlagen an oder in der Bundeswasserstraße errichtet werden, so bedürfen sie einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung.
- » Gemäß Wasserstraßenrecht sind Flächen, die für die Bundesverwaltung vorgesehen sind, dürfen nicht überplant werden.“

Stadtwerke Holzminden ÄÖR | Holzminden | Schreiben vom 01.09.2020

- » „... grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Alle Teile der Innenstadt sind abwassertechnisch erschlossen.
- » Bei flächendeckender Entsiegelung oder wesentlichen Änderungen von Flächenentwässerungen sind die Stadtwerke Holzminden -Kommunalwirtschaft - ÄÖR zu beteiligen.
- » Im Rahmen konkreter Bauvorhaben ist ein Entwässerungsantrag bei den Stadtwer-

ken Holzminden –Kommunalwirtschaft- AÖR zu stellen.“

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | Bonn | Schreiben vom 03.09.2020

- » „... gegen die im Betreff genannte(n) Maßnahme(n) hat die Bundeswehr folgende Bedenken bzw. Einwände.
- » Die von Ihnen beabsichtigte(n) Maßnahme(n) befindet / befinden sich
 - im Bereich der Luftverteidigungsanlage Auenhausen
 - im Bereich einer Lärmschutzzone der Stufe 1
 - im Bereich der Funkdienststelle Pionierkaserne am Solling
- » Die Belange der Bundeswehr sind somit ggf. mehrfach berührt.
- » Grundsätzlich gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.
- » Sollte entgegen meiner Einschätzung diese überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten. Ich bitte Sie, mich im Verfahren weiter zu beteiligen.“

Telefonica Germany GmbH | Nürnberg | Schreiben vom 04.09.2020

- » „... aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:
 - durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch
 - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 104552472 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 26 m und 56 m über Grund
 - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 104558639 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 30 m und 60 m über Grund
- » Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt- Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.
- » Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.
- » Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der

Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

- » Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind
- » entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.
- » Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH | Langenhagen | Schreiben vom 10.09.2020

- » „Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
- » Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
- » Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Westfalen Weser Netz GmbH | Paderborn | Schreiben vom 18.09.2020

- » „... das Stadtteilentwicklungskonzept der Teilbereiche „Altstadt-Wohnen Nord und Süd“ als teilräumliche Fortschreibung der VU und ISEK Innenstadt Holzminden 2018 haben wir zur Kenntnis genommen.
- » Unter „10.2 Kosten und Finanzierungsübersicht“ sind in der Tabelle 8 unter „4.5 Erschließung“ und „4.6 Platzgestaltung“ Maßnahmen vorgestellt.
- » Bei Umsetzung dieser Maßnahmen bitten wir um rechtzeitige Beteiligung (ab

Planung/Ausschreibung) für Leitungssanierungsmaßnahmen im Nieder- und Mittelspannungsbereich.“

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | Magdeburg | Schreiben vom 21.09.2020

- » „... für die gewährte Fristverlängerung bedanke ich mich nochmals. Nach Überprüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass BlmA-eigene Liegenschaften von den Planungen nicht betroffen sind.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | Hannover | Schreiben vom 28.09.2020

- » „... aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Oberen Buntsandstein in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind im Gebiet in die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben.
- » Im Planungsbereich und in der näheren Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Damit besteht im Gebiet nur ein relativ geringes Erdfallrisiko. Der Planungsbereich wird für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft und für Wohngebäude mit drei bis vier Vollgeschossen in die Erdfallgefährdungskategorie 4 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).
- » Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Ziel der konstruktiven Sicherungsmaßnahmen sollte sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern.
- » Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf u.s. Internetseite unter Downloads herangezogen werden: <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>.

- » Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70 % aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5 m. Für statische Nachweise auf Grundlage eines Bemessungserdfalls, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden.
- » Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.
- » Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.
- » Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardo-map3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.
- » Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.
- » Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

» Beteiligung der Denkmalpflege

Die Betrachtungsbereiche des vorliegenden Konzeptes weisen besonders hohe Anteile denkmalgeschützter Bausubstanz auf und betreffen historisch bedeutsame Bereiche der Holzmindener Innenstadt. Für die Erarbeitung des Konzeptes wurden frühzeitig die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Holzminden einbezogen. Ergänzend wurde auch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege herangezogen, um eine Einschätzung der geplanten Maßnahmen zu erhalten. Basierend auf einer ersten Stellungnahme des NLD vom 19.06.2020, konnten noch wesentliche Anregungen erörtert und in diese erste Ergänzung aufgenommen werden.

Nachfolgend sind die Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Holzminden sowie des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, in Zuge der Trägerbeteiligung dargelegt.

Untere Denkmalschutzbehörde | Stadt Holzminden | Schreiben vom 07.10.2020

„Die beiden Teilbereiche „Unterbachstraße“ im Norden und „Grabenstraße“ im Süden, liegen innerhalb eines historischen Stadtkerns von besonderer Denkmalbedeutung, wie sie 2008 in einer landes- und bundesweiten Erhebung festgehalten wurden. Die beiden Sanierungsgebiete in Randlage dienen fast ausschließlich der Wohnnutzung und sollen unter dem Motto „Altstadt-Wohnen“ in dieser Funktion gestärkt werden, nachdem dieses in der Förderperiode von 1974 bis 2004 nicht gelungen war. Die Fokussierung auf die Wohnnutzung ist grundsätzlich richtig.

Die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Holzminden und zwar in ihrer Funktion als Träger öffentlicher Belange in Sachen Denkmalschutz, als denkmalrechtlich zuständige Genehmigungsbehörde und als im Antragsverfahren nach Ausschreibung notwendiger Verfasser, gibt hiermit eine eigene Stellungnahme im übertragenden Wirkungskreis ab.

Im Rahmen einer teilräumlichen Fortschreibung vom 10. Mai 2020 für die bestehende VU und ISEK für den gesamten historischen Stadtkern von 2018 und einem Ortstermin am 10.07.2020 mit Beteiligung des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde, konnten die beantragten Maßnahmen ausreichend beurteilt werden. Die jetzige Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage einer Ergänzung des Stadtentwicklungskonzeptes vom 18.08.2020.

Abgrenzung der beiden Sanierungsgebiete

Der Zuschnitt der Gebiete orientiert sich konsequent an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den vorhandenen städtebaulichen Missständen innerhalb des historischen Stadtkerns. Grundsätzlich ist es richtig, die Straßenräume Unterbachstraße und Grabenstraße in ihrem städtebaulichen Kontext mit den unmittelbar angrenzenden Baublöcken zu betrachten. Der historische Zuschnitt der Hausstellen, deren Nutzungsfunktion und die Erschließung lassen sich nur so in ihrer Komplexität verstehen und weiterentwickeln. Die beiden Straßenzüge dienen der Wohnnutzung, und werden maßgeblich durch den Anwohnerverkehr genutzt. Die Straßenzüge beginnen und enden jeweils als Einmündung in eine Platzsituation, welche in Teilen saniert sind, aber im Sinne der Gesamtmaßnahme und des Klimawandels eine Anpassung dringend erfordern. Der kleine, bereits sanierte Stadtplatz an der Einmündung der Unterbachstraße / Ecke Niedere Straße weist keine städtebaulichen Missstände auf. Bei dem Stadtplatz

am östlichen Ende der Hinteren Straße ist eine Anpassung dringend erforderlich. Die städtebaulich höchst wichtige und von langem Leerstand gezeichnete Eckbebauung Tünnekenhagen Nummer 4 liegt im südlichen Sanierungsgebiet „Grabenstraße“. Nach einer Begehung des Hauses Tünnekenhagen Nr. 4 zusammen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde wird geprüft, ob das Haus in das Denkmalverzeichnis aufgenommen wird.

Ein dritter Bereich, welcher derzeit nicht im Fördergebiet liegt, aber als Erweiterungsfläche angedacht wird, ist der Stadteingang von Nordosten mit den kompletten Straßenzug zwischen Oberbachstraße 21 und Karlstraße 2. Dieser weist in wesentlichen Teilen Probleme mit unmaßstäblicher Bebauung (Karlstraße 2) und klaffenden Baulücken (Parkplatz VR) auf, die aber im Gegensatz zu den zwei vorgenannten Bereichen einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

Maßnahmenkatalog öffentlicher Raum

Der Ansatz zur Sanierung der beiden einzigen noch in allen historischen Details (Material und Querschnitt) erhaltenen Straßenbereiche Unterbachstraße und Grabenstraße überzeugt. Beide Straßen zeigen einen Aus-bau aus der Zeit um 1900, sowohl in der Unterbachstraße als auch in der Grabenstraße wurden Details zur technischen und gestalterischen Sanierung der Straßen erörtert. Als Grundprinzip soll ein zwischen Borden eingespanntes Gewölbeprofil dienen. Dabei sollte möglichst eine Verbreiterung der Gehwege einseitig an den Außenseiten angestrebt werden. Grundsätzlich müssen regionaltypische Natursteinmaterialien verwendet werden. Die Straßen sind jeweils einseitig mit außen liegendem Bürgersteig mit Hochbordstein, gepflasterter Fahrbahn und einseitig innen mit einer Traufpflasterzone versehen. Die hier derzeit nicht ausgewiesenen Stellflächen für den ruhenden Verkehr heben sich wohltuend und vorbildlich von den bereits sanierten Straßen wie der Oberbachstraße ab. Dort bilden die kleinteiligen Parkbuchten monofunktionale Nutzungsstrukturen aus. Die Bordsteine, in der Unterbachstraße überwiegend noch in Sandstein, sollten keineswegs einer deutlich mehr Platz beanspruchenden Muldenrinne weichen, die oft sehr wohl ein probates Mittel darstellt. Die Lösungsansätze wurden mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Die Stadt hat ein Depot mit historischem Pflaster und Borden, dass bei jeder Gelegenheit weiter aufgefüllt wird, sodass genügend Altmaterial bei Aufnahme und

Neuverlegung vorliegt. Typisch ist auch der Schlackenstein als frühes Beispiel eines Kunststeins.

Wo historische Materialien z. B. aus Gründen der Barrierearmut nicht verwendet werden können, soll auf das bereits an zahlreichen Stellen der Altstadt vorhandene Mündener Altstadtpfaster zurückgegriffen werden. Da eine Aufnahme und Wiederverlegung des Pflasters aufgrund der Spurrillen und Verwerfungen unausweichlich erscheint, könnte der Bürgersteig an den Außenseiten um ca. 10-30 cm verbreitert werden. Die einstige Fahrbahn sollte künftig allen Verkehrsteilnehmern geöffnet werden und auch als Spielfläche und Aufenthaltsraum dienen. Die beiden Straßen sollten daher nur für den Anlieger- und Lieferverkehr und für das Kurzzeitparken dem motorisierten Verkehr geöffnet werden. Nur so können die besonderen Gestaltqualitäten und die Benutzung in beiden Richtungen mit Fahrrädern gewährleistet werden. Für Schwerlastverkehr sollen beide Straßen geschlossen werden. Die meisten Schäden können auf diese Überbeanspruchung zurückgeführt werden. Der veranschlagte Kostenrahmen pro Quadratmeter erscheint angemessen zumal noch Altmaterial bei der Stadt Holzminden zur Verfügung steht.

Um alle Voraussetzungen für den denkmalgerechten Ausbau der beiden Straßen zu erfüllen, bedarf es zudem eines schlüssigen Verkehrskonzeptes für den historischen Stadtkern als Ganzes. Oft reichen auch in den bereits sanierten Straßenräumen kleine Maßnahmen aus, um enorme Effekte und Verbesserungen zu erzielen, die sich im Zuge des Klimawandels als notwendig erweisen. Die reizvolle Platzfläche vor dem Gebäude Hintere Straße 1 im Kreuzungsbereich Grabenstraße wird durch Wegfall der drei festen Stellplätze und Ersatz durch eine Baumpflanzung mit wassergebundener Decke und Möglichkeiten zu Außengastronomie erheblich aufgewertet. Die Baumpflanzungen in vielen Straßen der Altstadt sind durch mangelnde Pflege und klimabedingte Schadensmerkmale in einem ähnlich schlechten Zustand wie die teilweise seit 40 Jahren leerstehenden Gebäude. Eine Neubepflanzung mit standortgerechten und klimaresistenten Bäumen ohne Bordsteineinfassung und Pflasterung wird den jetzigen Pflegenotstand beheben helfen.

Überhaupt wird die denkmalgerechte Begrünung der Altstadt mit der Denkmalpflege neu überdacht. Zusätzliche Beschattungen durch Außenmarkisen und Fenster-

läden sowie Fassadenbekleidungen sollten altstadtgerecht entwickelt werden. Bei den teilweise vollflächigen Versiegelungen auf privaten Grundstücken soll eine Entsiegelung durchgeführt werden, um nach Abschluss der Gesamtmaßnahme einen positiven Effekt für die Bewohner zu erzielen.

Für die Thematik „Anwohnerparken“, erscheint es sinnvoll, einen Durchgang zum Nordparkplatz im Bereich des Stiftungsgebäudes (Unterbachstraße 31) zu schaffen. Derzeit werde dieser gewohnheitsmäßig genutzt, könnte jedoch legalisiert werden sowie um eine Grünfläche mit Spielplatz ergänzt werden.

Ein dort befindliches Trafogebäude sollte weichen, auch um die Situation für das benachbarte, leerstehende Gebäude (Unterbachstraße 33) zu verbessern.

Im Teilbereich „Altstadt-Wohnen Süd“, stehen insbesondere Möglichkeiten zur Unterbringung des „ruhenden Verkehrs“. Hier werden die zur Zeit brachliegenden Flächen und die vorhandenen Stellplatzanlagen zwischen Grabenstraße und Hafendamm als Parkflächen herangezogen. Hier sollen Anwohnerstellplätze oder Quartiersgaragen geschaffen werden.“.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege | Hannover | Schreiben vom 08.10.2020

Der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 07.10.2020 schreibe ich mich an und befürworte die Aufnahme der Stadt Holzminden mit den beiden Teilbereichen „Grabenstraße“ und „Untere Bachstraße“ in das Programm „Lebendige Zentren“ für das Programmjahr 2021.

Am 11. Juni 2020 und erneut am 10. Juli 2020 konnten mit der Stadt Holzminden und dem Planungsbüro Puche aus Northeim die wesentlichen Punkte meiner Stellungnahme vom 19. Juni 2020 besprochen und die aufgeworfenen Fragen weitgehend geklärt werden. Die notwendigen Änderungen sind eingeflossen in die 1. Ergänzung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Altstadt-Wohnen Holzminden vom 18.08.2020. Auf dieser Grundlage erfolgte die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 07.10.2020, die ich teile. Ich gehe davon aus, dass eine entsprechende Beschlusslage des Rates der Stadt Holzminden vorliegt, die Änderungen in den Antrag zu übernehmen.

06

Kurzporträt Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“

Im Fokus der Betrachtungen von Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“ befindet sich die Unterbachstraße, welche den nördliche Abschnitt des mittelalterlichen Innenstadtrings im Übergang zur locker bebauten und gewerblich geprägten Nordstadt darstellt. Einbezogen werden daneben noch Teile der Niedere Straße und Wallstraße. Die Oberbachstraße dient der ergänzenden Betrachtung und potenziellen Erweiterung des Sanierungsgebietes.





▲ Dichter Stadtgrundriss und denkmalgeschützter Gebäudebestand in der Unterbachstraße und Niedere Straße



▲ Leerstand, Baulücken und unmaßstäbliche Bebauung in der Oberbachstraße

Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“: Unterbachstraße / Niederestraße

» Städtebauliche Struktur & Bausubstanz

Die Unterbachstraße bildet den nördlichen Abschluss der Innenstadt. Insbesondere die nördliche Straßenseite weist eine fast durchgehende Bebauung aus traufständigen Fachwerkbauwerken auf, z.T. finden sich auch Gebäude mit dem regionalen roten Wesersandstein als Fassadenbehang und zwei gründerzeitliche Gebäude, mit einer entsprechend höheren Geschossanzahl und Gebäudekubatur. Das historische Straßenpflaster steht neben einer Vielzahl der Gebäude ebenfalls unter Denkmalschutz. Die Gebäude sind zumeist Gruppen- und Einzeldenkmale. Die Unterbachstraße dient vorwiegend Wohnzwecken.

Die straßenbegleitende, denkmalgeschützte Bebauung weist zu großen Teilen hohen Sanierungsbedarf auf. Die vorhandenen Leerstände und vereinzelt auch bewohnte Gebäude, sind in einem so schlechten Zustand, dass dieses das Erscheinungsbild des Umfeldes negativ beeinträchtigt. Tendenzen von Leerstandshäufungen ergeben sich in allen Teilen des Betrachtungsgebietes. Hier sind um einen Leerstand herum zumeist 2-3 weitere Gebäude leerstehend.

Der äußerliche bauliche Zustand lässt erhöhten Sanierungsbedarf auch im Inneren der Gebäude vermuten. Durch den schlechten Zustand der Straßenoberfläche wird der negative Gesamteindruck weiter verstärkt. Die Unterbachstraße verfügt über einen einseitigen Gehweg, andererseits wird zumeist straßenbegleitend geparkt.

Am westlichen Ende der Unterbachstraße, im Einmündungsbereich von Neuer Weg / Goldecker Winkel besteht eine Baulücke. Diese ist in der Vergangenheit nicht bebaut worden. Die nördliche Bebauung entlang der Niedere Straße bildet gemeinsam mit der südlichen Bebauung entlang der Unterbachstraße einen Block. Die Bebauung in der Niedere Straße ist beispielgebend für Ackerbürgerhäuser und geschlossen. Die Straßenfläche der Niedere Straße ist in einem guten Zustand und wurde mit einer neuen Straßenaufteilung für straßenbegleitendes Parken neu geordnet, begrünt sowie niveaugleich ausgebaut.

Im Umfeld des ehemaligen Stadttors „Niederer Tor“ - der heutigen Karlstraße, ist die historische Bebauung stärker überprägt. Die Blickachse richtet sich am nordöstlichen Stadtein- und Stadtausgang auf die beiden noch bestehenden historischen Gebäude. Eines davon ist leerstehend und weist hohen Sanierungsbedarf auf. Im Einmündungsbereich Halbmondstraße, Niedere



Straße und Unterbachstraße wird ein kleiner Quartiersplatz ausgebildet. Dieser ist derzeit mit dem Raabe-Brunnen, zwei Pfeilern, die an das Stadttor erinnern sowie mit Sitzgelegenheiten ausgestattet. Im weiteren Verlauf in Richtung Oberbachstraße, befindet sich im Einmündungsbereich Weberstraße, ein weiterer, charakteristischer kleiner Altstadtplatz.

Ergänzungsgebiet „Oberbachstraße“:

Die städtebauliche Struktur in der Oberbachstraße stellt sich, insbesondere im südlichen Abschnitt, etwas heterogener dar. Hier finden sich Gebäude verschiedenster Entstehungszeiten, unterschiedlicher Geschosshöhen, Traufhöhen und Gebäudestellung. Im Süden ist die Oberbachstraße gewerblicher geprägt und in geringen Teilen noch dem zentralen Versorgungsbereich zugehörig. In die Betrachtungen wird der nördliche Abschnitt der Oberbachstraße einbezogen. Hier sind die städtebaulichen Problemlagen und Funktionsschwächen besonders deutlich. Abseits des zentralen Versorgungsbereichs schlägt sich dieses vor allem in leerstehenden Gewerbeeinheiten nieder. Es ist anzunehmen, dass es sich hier bereits um Langzeitleerstände handelt, für die auch keine Möglichkeit einer zügigen Nachnutzung besteht. Die schlechte Wirtschaftskraft und ausbleibende Investitionen schlagen sich auch im schlechten Gesamtzustand der Gebäude nieder. Bis auf sehr wenige Ausnahmen befinden sich diese in einem schlechten, bis sehr schlechten Zustand. Weitere Störfaktoren stellen die unmaßstäblichen Bebauungen Karlstraße 2 und Oberbachstraße 39 (Fernmeldeamt) mit massiven Baumängeln sowie die massive und mittlerweile als Parkplatz genutzte Baulücke zwischen Oberbachstraße 17 und 21 dar.

Die Straßenoberfläche ist hingegen vor einiger Zeit saniert worden und befindet sich in einem guten Zustand. Hier ist eine Neuordnung des Straßenraums zur Integration straßenbegleitender Parkstände, Begrünung, ebenerdiger Querungsmöglichkeiten vorgenommen worden.

» Wohnstandort

Die Weser ist fußläufig erreichbar. Das Weserufer kann für Naherholungs- und Freizeit Zwecke, aufgrund des auf Höhe der Unterbachstraße ansässigen, noch aktiven Gewerbebetriebes nur in südliche Richtung genutzt werden. Der Spielplatz am Weserkai befindet sich ebenfalls in südlicher Richtung. Im Norden der histo-



Häufung von Leerständen mit erheblichen Sanierungsbedarf ▲

rischen Innenstadt bestehen keine weiteren Spielflächen. Die Schulstandorte und Gesundheitsversorgung sind in Holzminden eher dezentral verortet, sodass aus der Wohnlage Innenstadt dahingehend kein Vorteil besteht. Gastronomische Angebote, Nahversorgung, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen sind hingegen innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen.

Private Freiflächen sind im gesamten Betrachtungsraum eher die Ausnahme. Die schmalen Parzellen in Kombination mit stark durch Nebengebäude verbauten Innenhöfen und Rückseiten, erschweren die Verfügbarkeit von Flächen für private Frei- oder Grünflächen. Diese Nebengebäude dienen zum Teil zur Erweiterung der Wohnfläche. An anderer Stelle ist davon auszugehen, dass durch Abriss ungenutzter Nebengebäude durchaus eine Verbesserung der Situation erreicht werden kann. Sofern die Flächenver-

fügbare gegeben ist, sind Maßnahmen zur Entsiegelung von Blockinnenbereichen zu prüfen.

Die Baulücke in der Unterbachstraße ist aufgrund der angrenzenden Gebäude für eine erneute Bebauung eher ungeeignet. Mit der Baulücke besteht aber die Potenziallage kleinteilige Grünstrukturen in das Quartier zu integrieren. Diese können bspw. als niederschwellige Treffpunkte fungieren. Das Grundstück gehört bereits der Stadt, ist derzeit allerdings lediglich als Rasenfläche begrünt und beherbergt eine einzelne Tanne.

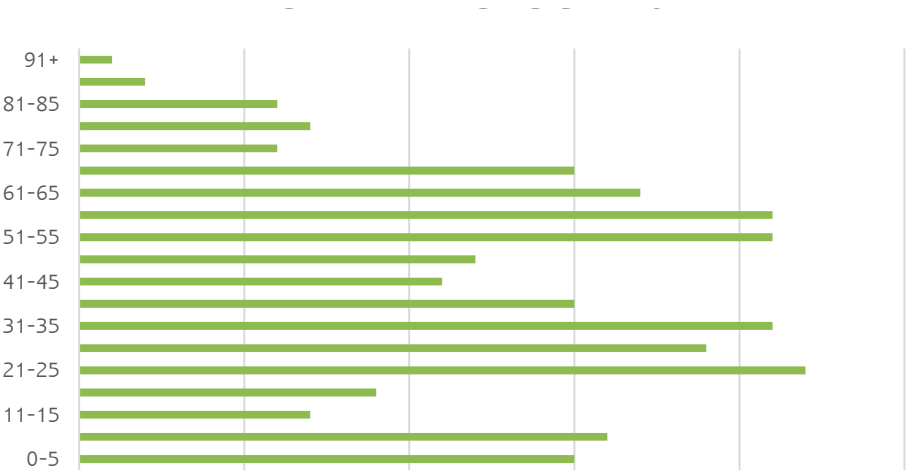
In der Niedere Straße und Oberbachstraße kann aufgrund der neuen Aufteilung des Straßenkörpers beidseitig straßenbegleitend geparkt werden. In der Unterbachstraße wird überwiegend im Straßenraum geparkt. Dieses ist dahingehend positiv, dass die Blockinnenbereiche vom ruhenden Verkehr freigehalten werden können und ggf. für Begrünungsmaßnahmen herangezogen werden können. Allerdings prägt der ruhende Verkehr damit auch deutlich den historischen Straßenzug. Feste Stellflächen für Anwohner*innen gibt es nicht. Zumeist bestehen auch keine direkten Zufahrten in die Blockinnenbereiche. Die Unterbachstraße ist in beide Richtungen befahrbar.

» **Bewohnerstruktur**

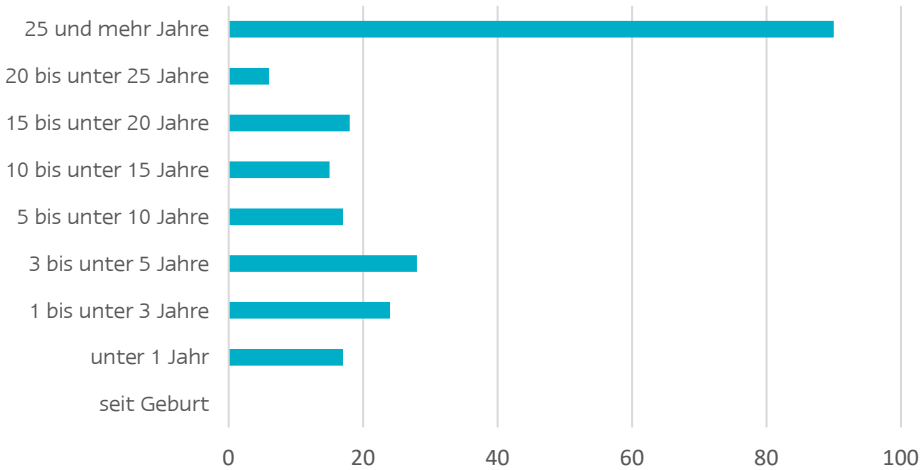
Im Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“ wohnen derzeit 243 Einwohner. Der Betrachtungsbereich umfasst rund 1,9 ha und 54 (Haupt-)Gebäude. Die stärksten Altersgruppen bilden die 21-25/31-35-Jährigen sowie 51-55/56-60-Jährigen mit Anteilen von jeweils rund 9% an der gesamten Bewohnerschaft. Das Quartier ist geprägt von einer jüngeren Bevölkerung, der Anteil an Bewohner*innen mit Kindern im Haushalt ist jedoch verhältnismäßig gering. 60,5 % der Quartiersbewohner*innen sind unter 50 Jahre alt, der Altersdurchschnitt liegt bei 40 Jahren. Nur rund 9% der Bewohner*innen ist über 70 Jahre alt und 12% unter 10 Jahre.

Die Schwerpunkte in den Altersgruppen spiegeln sich entsprechend in der Haushaltsstruktur wider: Von insgesamt 148 Haushalten, entfallen 118 auf die Haushalte Alleinstehender. 25 Haushalte bestehen aus Familien mit Kindern.

Interessant ist trotz der insgesamt jungen Altersstruktur, der Blick auf die Wohndauer im Quartier. Neben einem aufgrund der vorherrschenden Altersgruppen bedingten Schwerpunktes auf einer kurzen bis mittleren Wohndauer, gibt es einen sehr großen Anteil an Bewohnern, welche bereits 25 Jahre und mehr im Quartier wohnhaft sind.



▲ Altersstruktur im Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“ (Stand 08/2020, Datengrundlage: Stadt Holzminden)



▲ Wohndauer im Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“ (Stand 08/2020, Datengrundlage: Stadt Holzminden)

Haushalte (HH)(gesamt)	148
HH mit Kindern	25
HH Alleinstehender	118
HH unter 21-Jähriger	8
ausländische HH	48

◀ Haushaltsstruktur im Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“ (Stand 08/2020, Datengrundlage: Stadt Holzminden)

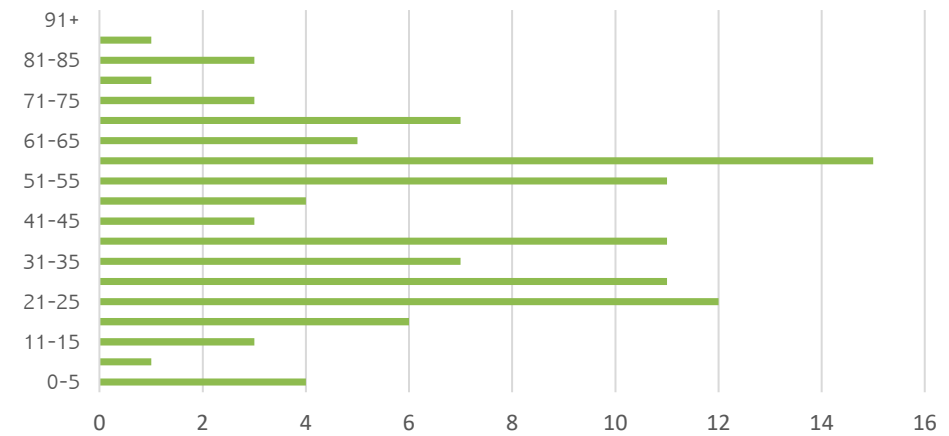
Im Ergänzungsbereich „Oberbachstraße“ wohnen derzeit 108 Einwohner. Der Betrachtungsbereich umfasst rund 1,4 ha und 29 (Haupt-Gebäude).

Da das Gebiet relativ klein ist, sind die Aussagen über die Bewohnerstruktur nur bedingt aussagekräftig für etwaige Entwicklungen. Allerdings ähnelt die Bewohnerstruktur stark den beiden anderen Teilbereichen, sodass die Aussagen über die Wohnquartiere der Innenstadt übertragbar scheinen.

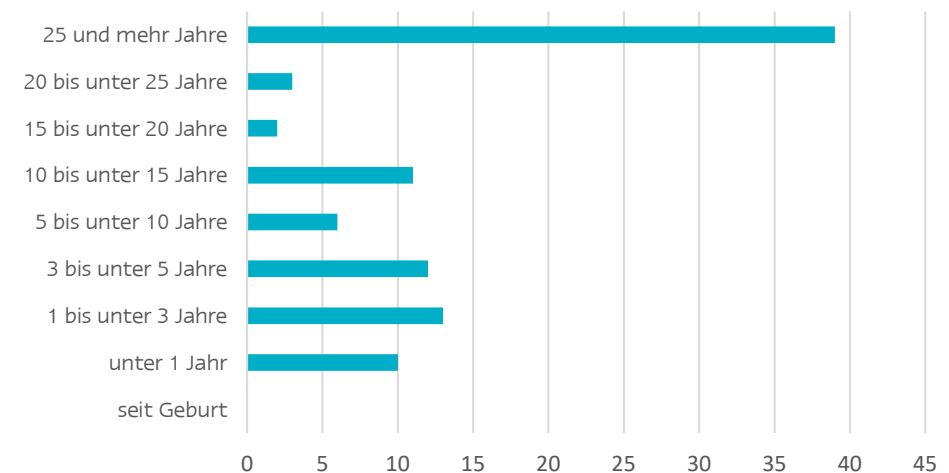
Die stärksten Altersgruppen bilden derzeit die 56-60-Jährigen mit einem Anteil von rund 14% an der gesamten Bewohnerschaft. Die Altersgruppen der 21-25 Jährigen, 26-30-Jährigen und 51-55-Jährigen sind mit 10-11% relativ dicht beieinander. Auffällig ist aber auch in diesem Teilbereich der Innenstadt, dass ältere und sehr junge Altersgruppen stark unterrepräsentiert sind. 57% der Quartiersbewohner*innen sind unter 50 Jahre alt, der Altersdurchschnitt liegt bei 42 Jahren. Nur rund 7% sind über 70 Jahre alt und auch nur 4,6% unter 10 Jahre.

Die Schwerpunkte in den Altersgruppen spiegeln sich entsprechend in der Haushaltsstruktur wider: Von insgesamt 70 Haushalten, entfallen 48 auf die Haushalte Alleinstehender. Lediglich 6 Haushalte bestehen aus Familien mit Kindern.

Interessant ist trotz der insgesamt jungen Altersstruktur, der Blick auf die Wohndauer im Quartier. Neben einem aufgrund der vorherrschenden Altersgruppen bedingten Schwerpunktes auf einer kurzen bis mittleren Wohndauer, scheint es in der Innenstadt quartiersübergreifend einen sehr großen Anteil an Bewohner*innen zu geben, welche bereits 25 Jahre und mehr im Quartier wohnhaft sind.



▲ Altersstruktur im Erweiterungsgebiet „Oberbachstraße“ (Stand 08/2020, Datengrundlage: Stadt Holzminden)



▲ Wohndauer im Erweiterungsgebiet „Oberbachstraße“ (Stand 08/2020, Datengrundlage: Stadt Holzminden)

Haushalte (HH)(gesamt)	70
HH mit Kindern	6
HH Alleinstehender	48
HH unter 21-Jähriger	5
ausländische HH	22

◀ Haushaltsstruktur im Erweiterungsgebiet „Oberbachstraße“ (Stand 08/2020, Datengrundlage: Stadt Holzminden)

Der Teilbereich „Altstadt-Wohnen Süd“, bildet den südlichen Abschnitt des mittelalterlichen Innenstadtrings innerhalb des Walls. Einbezogen werden die beiden Straßenzüge Grabenstraße und Hintere Straße mit ihrer näheren Umgebung, bzw. den Blockvorder- und rückseiten. Weiterhin werden die untergenutzten Flächen im Bereich Hafendamm betrachtet.





▲ Dichter Stadtgrundriss und denkmalgeschützter Gebäudebestand in der Grabenstraße

Teilbereich „Altstadt-Wohnen Süd“: Grabenstraße / Hintere Straße / Hafendamm

» Städtebauliche Struktur & Bausubstanz

Die Grabenstraße wird durch ihre nahezu lückenlos erhaltene mittelalterliche Fachwerkbauung charakterisiert und stellt den südlichen Abschluss der historischen Innenstadt dar. Die Gebäude werden fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Das historische Erscheinungsbild wird durch das denkmalgeschützte Pflaster im Straßenraum unterstrichen. Auch die Bebauung steht mit nur vereinzelten Ausnahmen unter Denkmalschutz - für die Gebäude besteht zumeist Ensembleschutz.

Die südliche Bebauung entlang der Hintere Straße bildet gemeinsam mit der nördlichen Bebauung entlang der Grabenstraße einen Block. Die Bebauung ist auch dort bis auf wenige Ausnahmen geschlossen.

Die Straße Tünnekenhagen führt als Tordurchfahrt durch das einprägsame Gebäude „Reichspräsidentenhaus“ auf die Grabenstraße. Das Gebäude mit Baujahr 1929, ist eines von zwei Torhäusern in der Altstadt. Das Reichspräsidentenhaus ist vom Zweck als Wohngebäude konzipiert, derzeit aber leerstehend.

Die Straße Hafendamm stellt die südliche Umfahrung der Innenstadt dar und führt im weiteren Verlauf über die Weser in Richtung Stahle. Im Übergang vom Haarmannplatz in Richtung des öffentlichen Parkplatzes Johannismarkt, befinden sich entlang des Hafendammes weitere Flächen, die zum Teil als öffentlicher Parkplatz und andererseits als Mitarbeiterparkplätze des Kaufhauses Schwager in der Innenstadt dienen. Die Flächen werden jedoch weit unter ihren Kapazitäten genutzt.

Augenfällig sind die städtebaulichen Missstände in der Grabenstraße. Mit Blick auf den Zustand der Bausubstanz wird das erforderliche Ausmaß einer Sanierung mit erhöhten Ansprüchen deutlich. Bei einer



vorzunehmenden Sanierung müssen die Raumkonzepte an heutige Wohnansprüche angepasst, Freiräume geschaffen sowie die Belichtungsverhältnisse und Barrierefreiheit verbessert, als auch energetische Optimierungen an den Gebäuden vorgenommen werden. Weiterhin stellen sich in diesem Bereich Fragen der verkehrlichen Erschließung innerhalb sehr begrenzter Platzverhältnisse, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auch als Anreizwirkung für den Wohnstandort Innenstadt sowie die Verbesserung der direkten Wohnumfeldqualitäten durch Gebäudesanierungen und Entkernung von Blockinnenbereichen.

Die vorhandenen Leerstände befinden sich in einem sehr schlechten Zustand, welches eine zügige Nachnutzung erschwert. In einigen Teilen zeichnet sich bereits eine Häufung ab (südöstliche Grabenstraße). Einige Gebäude wurden hingegen schon beispielgebend saniert. Diese stellen jedoch zur Zeit die Ausnahme da. Für den Großteil der Gebäude lässt sich mittlerer Sanierungsbedarf feststellen.

In der Hintere Straße befindet sich die Straßenfläche in einem guten Zustand - diese wurde vor einiger Zeit erneuert und mit einer neuen Straßenaufteilung versehen. Die Problemlagen sind hier zunächst in der straßenbegleitenden Bebauung zu sehen, welche von Leerständen geprägt ist.

Die Grabenstraße mit ihrem historischen Straßenbelag befindet sich hingegen in einem schlechten Zustand. Die denkmalgeschützte Straßenoberfläche ist in einigen Teilen abgesackt. Straßenbegleitend sind sehr schmale Gehwege angelegt, an denen die Hauseingänge direkt anschließen.

Insbesondere im östlichen Bereich sind vermehrt Gebäude neueren Entstehungsdatums, bzw. die Gebäude im Erdgeschoss sind durch gewerbliche Nutzungen überformt und bis in die Innenhöfe ausgebaut. Die gewerblichen Einheiten sind zumeist leerstehend oder werden nur temporär, bzw. als Erweiterungsfläche genutzt. Hier ist es fraglich, ob überhaupt eine gewerbliche Nachnutzung erfolgen wird. Die in der Grabenstraße vereinzelt vorkommenden Erdgeschosszonen mit noch vorhandenen Schaufenstern, werden schon lange zu Wohnzwecken genutzt. Die dazugehörigen Gebäude sind derzeit leerstehend, die Erdgeschosse sollten entsprechend zu Wohnzwecken umgebaut werden.



Nebeneinander sanierter Gebäude und Leerstände mit erheblichen Sanierungsbedarf ▲

» Wohnstandort

Die Weser ist über den Platz Johannismarkt schnell zu erreichen, ebenso wie der Marktplatz mit seinen gastronomischen Angeboten und Einzelhändlern. Für die Versorgung mit Lebensmitteln müssen hingegen 500-1.000 m zurückgelegt werden. Auch die Schulstandorte befinden sich, bis auf die Förderschule an der Weser, außerhalb der historischen Innenstadt.

Private Freiflächen sind vorwiegend an den Gebäuden südlich der Grabenstraße (in Richtung Hafendamm) vorhanden. Im nördlichen Abschnitt der Grabenstraße und rückwärtig der Hintere Straße, liegen die Blockinnenbereiche vorwiegend als versiegelte

Flächen vor und werden als Stellplätze und Garagenhöfe genutzt.

Entlang der nördlichen Straßenseite der Grabenstraße befinden sich auch einige Gebäude, deren Erdgeschosse über Garagenzufahrten verfügen. Das Parken im Straßenraum ist aufgrund der geringen Straßenbreite nur bedingt möglich. Im östlichen Abschnitt der Grabenstraße herrscht ein beidseitiges eingeschränktes Halteverbot. An ihrer engsten Stelle, beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden entlang der beiden Straßenseiten lediglich 4,6 m - die Grabenstraße ist als Einbahnstraße ausgewiesen.

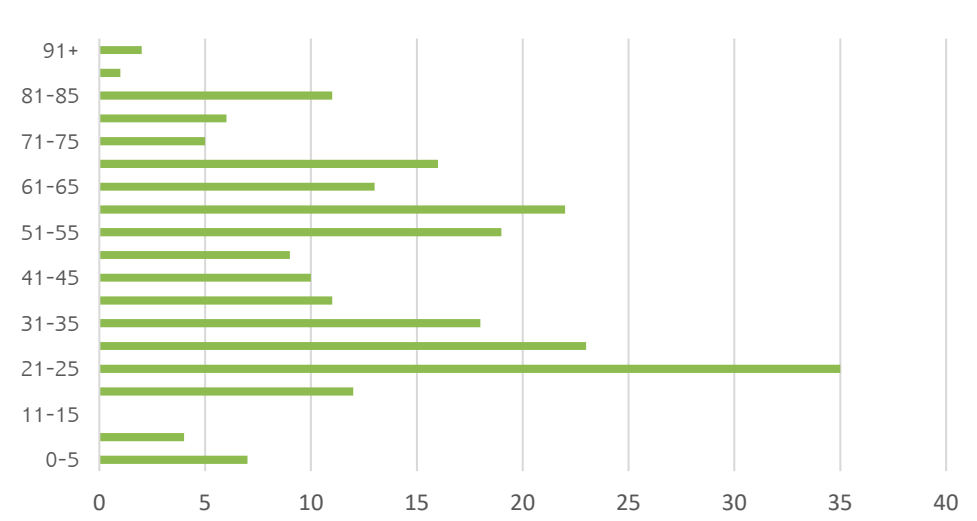
» Bewohnerstruktur

Im Teilbereich Grabenstraße / Hafendamm / Hintere Straße wohnen derzeit 224 Einwohner*innen. Der Betrachtungsbereich umfasst rund 2,4 ha und 66 (Haupt-) Gebäude. Die stärksten Altersgruppen bilden die 21-25-Jährigen sowie 26-30-Jährige mit Anteilen von jeweils rund 15% und 10% an der gesamten Bewohnerschaft. Zweitstärkste Altersgruppen bilden die 51-55 und die 56-60-Jährigen (jeweils 8% und knapp 10%). Der Anteil an Kindern und Älteren ist dagegen sehr gering. Rund 58% der Quartiersbewohner*innen ist unter 50 Jahre alt, der Altersdurchschnitt liegt bei 43 Jahren. Nur rund 11% ist über 70 Jahre alt und nur 5% unter 10 Jahre alt.

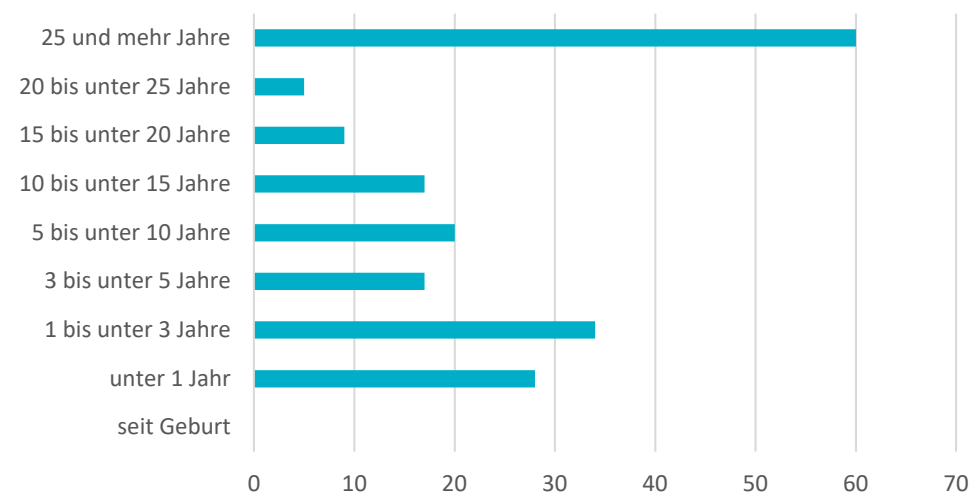
Dieses spiegelt sich entsprechend in der Haushaltsstruktur wider: Von insgesamt 163 Haushalten, entfallen 134 auf die Haushalte Alleinstehender. Lediglich acht Haushalte bestehen aus Familien mit Kindern.

Der Blick auf die Wohndauer im Quartier zeigt, dass es auch hier einen relativ großen Anteil an Bewohner*innen gibt, welche bereits 25 Jahre und mehr im Quartier wohnhaft sind.

Haushalte (HH)(gesamt)	163
HH mit Kindern	8
HH Alleinstehender	134
HH unter 21-Jähriger	10
ausländische HH	25



▲ Altersstruktur im Teilbereich Altstadt-Wohnen Süd (Stand 08/2020, Datengrundlage: Stadt Holzminden)



▲ Wohndauer im Teilbereich Altstadt-Wohnen Süd (Stand 08/2020, Datengrundlage: Stadt Holzminden)

◀ Haushaltsstruktur im Teilbereich Altstadt-Wohnen Süd (Stand 08/2020, Datengrundlage: Stadt Holzminden)

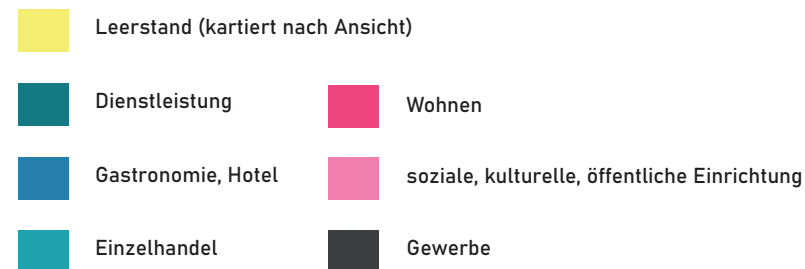
Gebäudesubstanz & Wohnqualität



Bausubstanz, Leerstände und Strukturschwäche

Die Analyse der Bausubstanz und der Nutzungsstruktur in den Teilbereichen, ermöglicht Schlüsse über die mögliche Problem- und Potenziallagen.

- » Im Schwerpunkt handelt es sich um Wohnquartiere mit vereinzelter (ehemaliger) gewerblicher Nutzung und einzelner sozialer Einrichtungen.
- » Gewerbliche Einheiten sind größtenteils untergenutzt oder leerstehend (z.B. Hintere Straße 3-7, Unterbachstraße 6-18 und 29-33).
- » Fast ausschließlich unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz.
- » Bis auf Oberbachstraße nur wenig unmaßstäbliche oder neuzeitliche Ergänzungen.
- » Leerstandshäufungen in der Unterbachstraße und Oberbachstraße, als auch in der Grabenstraße und Hintere Straße, mit sich abzeichnender Negativwirkung auf das nähere Umfeld. Hohe Sanierungsbedarfe im direkten Umfeld der Leerstände.
- » Entsprechend der (langen) Leerstandszeiten und ausbleibender Investitionen, stark beeinträchtigte Gebäudesubstanz in den Teilbereichen.
- » Im gesamten Betrachtungsraum, bis auf wenige Ausnahmen, mittlerer bis schwerer Sanierungsbedarf der Außenbauteile (Fassaden, Dächer, Fenster).
- » Anzunehmender Sanierungsbedarf im Inneren der Gebäude.
- » Auch in den angrenzenden Bereichen sind entsprechende Tendenzen vorhanden.
- » Anteil vollständig sanierter Gebäude verschwindend gering.
- » Umfassender energetischer Sanierungsbedarf anzunehmen, auch für teilsanierte Gebäude.
- » Zuschnitte von Gebäuden und Grundstücken aufgrund von verdichteter Bauweise im derzeitigen Zustand schwer mit modernen Wohnansprüchen zu vereinen.
- » Homogene Bewohnerschaft mit auffällig geringen Anteilen Älterer und Familien mit Kindern.
- » Dahingehende Funktionsschwächen als Wohnstandort für homogene Nachfragegruppen.



▲ Erdgeschossnutzung



- (L) Leerstand (kartiert nach Ansicht)
 Denkmal (Einzeldenkmal)
 Denkmal (Gruppendenkmal)
 Straßenoberfläche (denkmalgeschützt)
 Erhaltenswertes Gebäude (stadtbildprägend)

▲ Übersicht „besondere Gebäude“:
 Stadtbildprägende Gebäude / Denkmalschutz und Leerstand / denkmalgeschützte Bausubstanz



- guter Zustand
 Sanierungsbedarf mittel
 Sanierungsbedarf erheblich

▲ Zustand Bausubstanz

Ein Großteil der Holzmindener Innenstadt weist starke Verdichtungstendenzen der Blockinnenbereiche auf. Dieses ist zum Teil dem historischen Stadtgrundriss geschuldet, welcher die engen Grundstückszuschnitte bedingt. In vielen Teilen sind es auch neuzeitliche Nebengebäude (Garagen), welche in die Blockinnenbereiche gesetzt wurden und heute zu ungeordneten Zuständen und einem Mangel innerstädtischer Freiflächen führen. Im zentralen Versorgungsbereich hat insbesondere der Ausbau von Ladenflächen und Nebengebäuden für eine gewerbliche Nutzung, die bauliche Dichte der Innenhöfe erhöht. Im Privaten wurden die Blockinnenbereiche zumeist für Stellplätze herangezogen.

Im Rahmen der Stadtsanierung von 1974–2004 wurden vorwiegend in den westlichen Teilen der Innenstadt Ordnungsmaßnahmen durchgeführt (bspw. Goldener Winkel / Kolk), bei der auch die Stellplatzsituation bedacht und durch Begrünungsmaßnahmen ein Plus an Wohnumfeldqualität geschaffen wurde. Dieses ist jedoch nur für einen geringen Teil der Innenstadt zutreffend. Insbesondere die zu stärken den Wohnquartiere in der Innenstadt weisen dahingehenden Nachholbedarf auf. Die nebenstehende Grafik zeigt Bereiche der Innenstadt, mit besonders hoher Verdichtung oder Versiegelung der Blockinnenbereiche auf.

- » Die verbliebenen Freiflächen der Innenstadtblöcke liegen zumeist als versiegelte Fläche vor.
- » Private Grünflächen in den Blockinnenbereichen bilden die Ausnahme.
- » In der Regel werden die Flächen als Garagen und Stellplätze für PKW genutzt. Dieses geschieht aufgrund der beengten Verhältnisse zu Lasten der Wohnumfeldqualität.
- » In vielen Bereichen führt dieser Zustand neben einem ungeordneten Erscheinungsbild, zu schlechten Belichtungs- und Belüftungszuständen sowie brandschutzrechtlich bedenklichen Situationen.

Ansätze

Grundsätzlich ist eine Entdichtung der Blockinnenbereiche zu fördern, ohne den historischen Stadtgrundriss zu gefährden:

- » Durch den gezielten Abriss ungenutzter Nebengebäude kann ein Flächenpotenzial für eine freiräumliche Aufwertung der Blockinnenbereiche gelingen. Dieses setzt im gleichen Zuge eine Neuordnung der Stellplatzsituation, z.B. durch Quartiersparkplätze



▲ Bereiche mit starker Verdichtung der Innenhöfe durch Nebengebäude bzw. hohe Versiegelungsgrade

und Verkehrsberuhigung (bspw. Ausschluss des Durchgangsverkehrs) voraus.

- » Parallel erhöhen Grünmaßnahmen (kleinteilige Anlage von Spiel- und Begegnungsflächen) und der Stärkung des Fußwegenetzes sowie der Ausbau der Barrierefreiheit die Wohnqualität für verschiedene Nutzergruppen.
- » Ein entsprechendes Einzelhandelsangebot in der Innenstadt stärkt zudem die weichen Standortfaktoren.

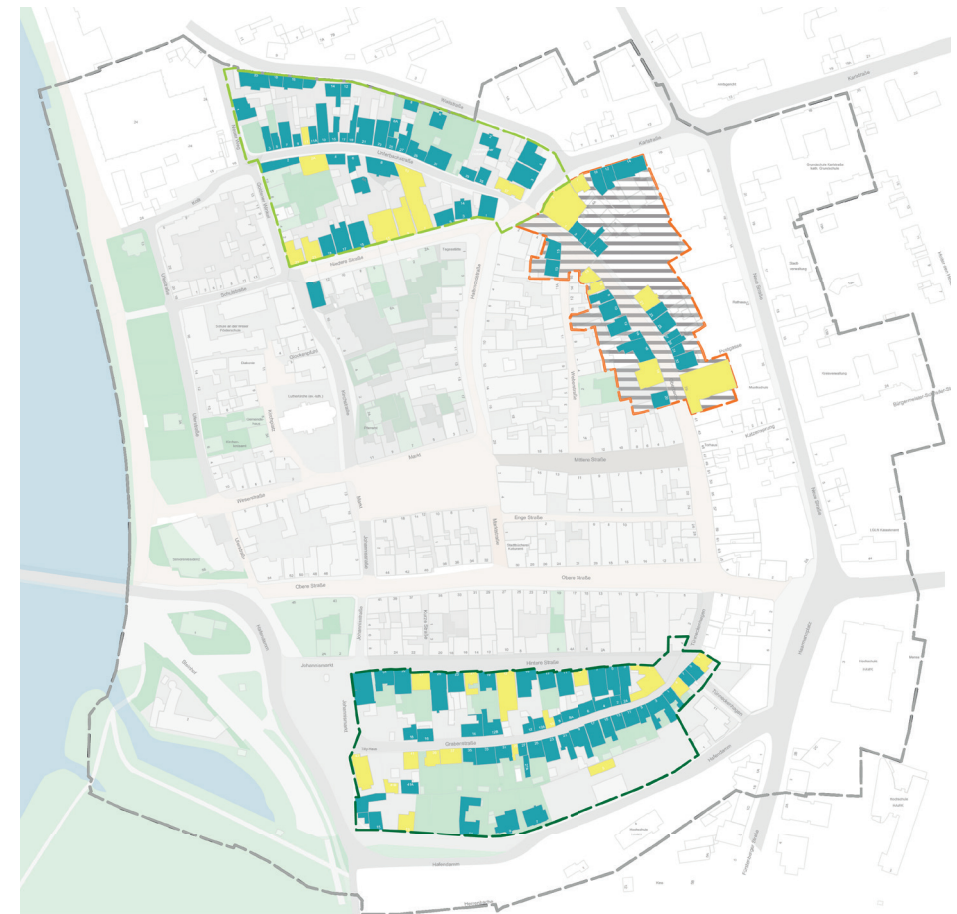
Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur ermöglicht eine Übersicht, inwiefern ein örtlicher Bezug der Eigentümer*innen zu ihren Immobilien besteht und somit eine Sensibilisierung für und die Bereitschaft zur Sanierung ggf. leichter erreicht werden kann.

- » In den Wohnquartieren, sind die Immobilieneigentümer*innen größtenteils in Holzminden wohnhaft. Verglichen mit dem baulichen Zustand der Gebäude, lässt sich nicht feststellen, dass Gebäude mit Eigentümer*innen in Holzminden in einem grundsätzlich besseren Zustand sind. Im Gegenteil: Die leerstehenden Gebäude mit sehr hohem Sanierungsbedarf befinden sich fast ausschließlich im Besitz von Eigentümern*innen mit Wohnort in Holzminden. Hier gilt es Ursachenforschung über möglich Gründe zu betreiben, da dieses ggf. auch in der Altersstruktur der Eigentümer*innen begründet liegt.
- » Alle Leerstände befinden sich in einer städtebaulich integrierten Lage und prägen den intakten historischen Stadtgrundriss.
- » Die Leerstände weisen fast ausschließlich erheblichen Sanierungsbedarf auf, welcher einer zügigen Nachnutzung entgegensteht und auch als Vermarktungshemmnis einzustufen ist.
- » ggf. fehlt es den Eigentümer*innen auch an Perspektiven für eine Nachnutzung und eines entsprechenden Umbaus.
- » Die Wohnumfeldqualitäten sind allerdings bereits stark beeinträchtigt und lässt sich nur mit Hilfe einer Gesamtmaßnahme verbessern. Der schlechte Zustand der Straßen in Unterbachstraße und Grabenstraße, fehlenden Parkmöglichkeiten, ein geringer Grünanteil im öffentlichen Raum oder auch die Häufung von Leerständen in sehr schlechtem baulichen Zustand sind dabei einige bezeichnende Faktoren.

Ansätze

- » Die Attraktivität der Gebäude kann durch die Erhöhung der Nutzfläche (moderne Raumzuschnitte) und einen (kleinen) Freiraumanteil, z.B. durch Abriss von Nebengebäuden, dem Ausbau von Barrierefreiheit in und im Umfeld der Gebäude, auch für weitere Nachfragegruppen erhöht werden.
- » Wesentlicher Bestandteil wird auch die Sensibilisierung der Eigentümer*innen hinsichtlich der Sanierungserfordernis, der Abfrage der Sanierungsbereitschaft sowie in der Erfassung des Beratungsbedarf der Eigentümer*innen gesehen.
- » Darauf aufbauend, kann idealerweise gemeinsam mit der Klimaschutzagentur, ein niederschwelliges Beratungsangebot für Eigentümer*innen geschaffen werden.



Datengrundlage: Zentrenprofil Holzminden Altstadt (2018), S. 11

- Eigentümer*in wohnhaft in Holzminden
- Eigentümer*in wohnhaft außerhalb

▲ Eigentümerstruktur



▲ Leerstände mit erheblichen baulichen Mängeln

funktionale Stärkung Wohnquartier



Exkurs: Leerstandsmanagement

Die Thematik Leerstand und Immobilienmanagement sind ein Schwerpunktthema mit großem Handlungsbedarf in der Holzmindener Innenstadt. Im Zuge der Erarbeitung von VU, ISEK-Aktualisierung und IEQK, wurde die Problematik noch einmal verdeutlicht. Von gewerblichem Leerstand sind in Holzminden nicht nur die B-Lagen betroffen. Die Leerstände im Bereich der Wohnquartiere weisen einen so schlechten Zustand auf, dass die Vermarktungschancen als sehr gering eingeschätzt werden müssen. Neben der Aktualisierung der Datenlage, gilt es für den Aufbau eines möglichen Leerstandsmanagements, die Objekteigenschaften gezielter abzufragen, den Kontakt zu Eigentümer*innen herzustellen, Ursachenforschung zu betreiben sowie kleinteilige, kostengünstige Ansätze zur Erhöhung der Vermarktungschancen zu entwickeln. Auch müssen Vorbehalte ggü. der Sanierung von Denkmälern abgebaut werden.

Als wesentliche nächste Schritte steht die Kontaktaufnahme mit Eigentümer*innen leerstehender Gebäude oder Problemimmobilien (z.B. mit hoher Fluktuation) an. Hier sollen etwaige Gesprächs-/Beratungsbedarfe sowie die Investitionsbereitschaft abgefragt und eine erste Sensibilisierung und Information über das Vorhaben „Leerstandsmanagement“ erfolgen.

Grundsätzlich sollten die Ursachen der Leerstände ermittelt und individuelle Lösungsansätze mit den Immobilieneigentümer*innen erarbeitet werden. In Teilbereichen lassen sich durch einen Abriss von Nebengebäuden neue räumliche Qualitäten schaffen. In anderen Fällen ist die Optimierung der Bausubstanz ausreichend. Auch sollte der Kontakt möglicher Interessent*innen zu den Immobilieneigentümer*innen vereinfacht werden und ggf. ein Beratungsangebot für den Umbau und Nutzungsmöglichkeiten der Immobilien erarbeitet werden.

Projektziele

- » Erfassung: Was ist an gewerblicher Fläche (überhaupt) noch erforderlich?
- » Wo muss die Stadt ggf. aktiv werden?
- » Schlüsselimmobilien definieren + Impulsprojekte umsetzen
- » Aufklärungsarbeit (Folgen bei „Nicht-aktiv-werden“)
- » Anreizsysteme (z.B. an Städtebauförderung koppeln, Förderung von Existenzgründungen, etc.)
- » Gründerzentren / Zwischennutzung als Option bewerben
- » Nachfrageseite ausloten (gezielte Anwerbung (Eingangsfrage), was ist möglich, was gewollt?)
- » Öffentlichkeitswirksam konkrete Vorhaben kommunizieren
- » Umwandlung über Einzelhandel hinaus (kulturelle Nutzung, Handwerk, gastronomisches Angebot, Arbeiten + Wohnen, Dienstleistung, altengerechtes Wohnen im Zentrum, barrierefrei (EG Nutzung), Senioren-WG, Mehrgenerationen Wohnen)

Ergebnisse einer Anschubphase

- » Dauerhaft tragfähige Organisation des Leerstandsmanagements (Kooperation öffentlicher u. privater Akteur*innen)
- » Umfassende Bestandsaufnahme (laufende Aktualisierung)
- » Tragfähiges Leitbild / Profil
- » Kommunikations- u. Vermarktungskonzept mit aufweisbaren Vermarktungserfolg
- » Mit Bürger*innen entwickelter Ideenpool für Zwischennutzungen und Projekte
- » Mit Eigentümer*innen entwickelte Strategien für Mietkonzepte und neue Nutzungskonzepte für nicht mehr marktfähige Immobilien
- » „Katalog“ mit Umbaumöglichkeiten beispielhafter Gebäudetypen als Impuls zur Anpassung an Anforderungen moderner Wohnformen (bspw. „innerstädtisches EFH für Familien mit Kindern, barrierearmes und barrierefreies Wohnen im historischen Bestand, Innovative Wohnformen „alt und jung“, etc.)

Freiraumstrukturen

Die hohe bauliche Dichte der Holzmindener Innenstadt bewirkt einen Mangel an innerstädtischen Grün- und Freiflächen. Private Gärten stellen in den dichten Innenstadtblöcken eine Ausnahme dar und sind zumeist den Grundstücken entlang der Wallanlage vorbehalten (nördliche Unterbachstraße und südliche Grabenstraße). Der knappe Anteil privater Freiräume wird zumeist für Stellplätze genutzt und liegt damit in versiegelter Form vor. Öffentliche Plätze und Freiräume sind zumeist versiegelte, nutzungsintensive Bereiche ohne Grünstruktur (Marktplatz, Weserkai) und bieten damit wenig Kompensation für das Fehlen privater Freiflächen.

Daraus resultiert ein Mangel an öffentlichen Grünräumen, die auch im Innenstadtbereich Raum für Erholung und Aufenthalt bieten und insgesamt zu einer Attraktivierung des Wohnumfeldes beitragen. Die Erhöhung des innerstädtischen Anteils an Grünflächen und kleinteiliger Pflanzmaßnahmen beeinflusst zudem das Mikroklima positiv und reduziert Wärmeinseleffekte.

Ansätze

- » Lückenschluss für Straßenraumbegrünung bei Sanierungsmaßnahmen sofern im Straßenquerschnitt realisierbar; kleinteilige Ergänzung der Straßenraumbegrünung und Bauwerksflächen zur Attraktivitätssteigerung der Wegeverbindungen und Aufenthaltsqualität.
- » Kleinteilige Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität auf Quartiersebene (Nisthilfen, heimische (Blüh-)Pflanzen etc.)
- » Erlebbarkeit der Weser durch den Lückenschluss im Norden.
- » Ausführung von Quartiersstellplätzen mit freiräumlichen Anteil / Anspruch als Mikroplätze für die Quartiere.
- » Nutzung vorhandener Baulücken zur Ergänzung des Freiraumangebotes und Schaffung von Begegnungs- und Spielräumen innerhalb der Innenstadt. Alternativ Schaffung von Quartierslösungen für den ruhenden Verkehr, zur Entlastung privater Freiräume.
- » Nach Möglichkeit Entsiegelung privater Freiflächen, z.B. Entsiegelung / Versiegelungsbeschränkung in Bebauungspläne verankern.
- » Erhöhung des Freiraumanteils durch Abriss untergenutzter Nebengebäude.
- » Erleichterte Handhabung von Balkonanbauten auf Gebäuderückseiten (hoher Denkmalanteil)



▲ Bsp. Quartiersplatz Oberbachstraße / Weberstraße und privater „Freiraum“

» **Sichere Spiel- und Bewegungsräume für Kinder im öffentlichen Raum**

- » Im Zusammenhang mit der demografischen Situation wird darauf hingewiesen, dass Angebote für Familien mit Kindern zu einer Belebung der Innenstadt beitragen können, bspw. mit Hilfe der Installation von überdachten Gemeinschafts-abstellanlagen für z. B. Kinderwagen oder der Entwicklung eines Mehrgenerationenzentrums.
- » Insbesondere die Wohngebiete der Innenstadt, weisen eine grundsätzlich ungenügende Ausstattung mit Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen auf.
- » In Kombination mit den fehlenden privaten Freiräumen, stellt sich die Innenstadt als Wohnort insbesondere für Familien als wenig attraktiv dar.
- » Der Bestand und Bedarf von Spiel- und Bewegungsräumen für Kinder sollte geprüft werden und bei Bedarf an geeigneten Stellen die Neuschaffung von Spiel- und Bewegungsräumen erfolgen.
- » Generell sollte eine Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern bei der Neugestaltung öffentlicher Räume zu Grunde gelegt werden.

» **Zugänglichkeit i.S.v. Artikel 9 UN-Behindertenrechtskonvention / Berücksichtigung von besonderen Belangen sehbehinderter Menschen**

- » Wenn von Barrierefreiheit gesprochen wird, impliziert dieser Begriff stets die Berücksichtigung der Belange aller Menschen mit jeglicher Behinderung einschließlich derer mit einer Sehbehinderung.
- » Die Belange Zugänglichkeit und Teilhabe behinderter Menschen sind in der Innenstadt Holzmindens, und insbesondere mit Blick auf die Innenstadt als Wohnstandort, noch ausbaufähig.
- » So weisen Einrichtungen bislang eine Reihe von Barrieren auf. Weiterhin bestehen bspw. erschwerte Nutzungsmöglichkeiten des Straßenraums für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sowie mangelt es in der Altstadt im Altbaubestand grundsätzlich an barrierearmen Wohnformen.
- » Bei der weiteren Entwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raumes sollte eine Berücksichtigung unterschiedlicher (demografischer) Ansprüche durch den Abbau von Barrieren erfolgen und dort wo möglich, die Etablierung entsprechender Wohnungsangebote angeregt werden.
- » Öffentliche Straßenräume und Plätze müssen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Ziele sowie der Interessen von behinderten Menschen umgebaut und aufgewertet werden.



▲ Bsp. Stellplatzsituation Grabenstraße



▲ Bsp. Stellplatzsituation Unterbachstraße und Oberbachstraße

Verkehr und Parken

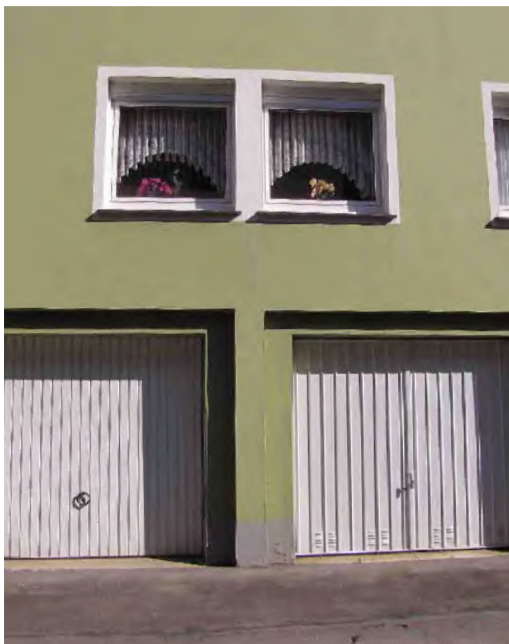
Die Holzmindener Innenstadt ist für den motorisierten Individualverkehr überwiegend erschlossen. Die Fußgängerzone beschränkt sich auf die zentralen Bereiche Markt, Mittlere Straße und Obere Straße. Die Erschließungsstraßen sind am historischen Stadtgrundriss orientiert.

Dem ruhenden Verkehr wird aufgrund der Befahrbarkeit der Innenstadt und insbesondere für die Wohnquartiere ein großer Stellenwert eingeräumt. Für Besucher*innen bestehen innenstadtnah, z.B. mit dem Johannismarkt und den Parkplätzen Kaufhaus Schwager und Kösel am Hafendamm, ausreichend Stellflächen zur Verfügung. Für Anwohner*innen gestaltet sich das Parken im Altstadtbereich jedoch etwas schwieriger.

Insbesondere in der Grabenstraße ist der öffentliche Straßenraum begrenzt, das Abstellen von Fahrzeugen ist nur bedingt zulässig. Die Grundstücke verfügen jedoch nur in Ausnahmen über entsprechende Kapazitäten. Dieses kommt insbesondere in den von Leerständen und Substanzschwäche geprägten Bereichen zum Tragen. Eine gewünschte Diversifizierung der Bewohnergruppen in der Altstadt setzt das Vorhalten entsprechender Mindestanforderungen für den Wohnstandort Altstadt voraus (**siehe auch Teilziele Wohnquartiere Altstadt S.13**). Die Abkehr vom Auto gelingt hier nicht allein durch eine Stärkung der Angebotsstruktur der Innenstadt und Vorhalten eines entsprechenden Wohnangebotes. Als Ansatz verfolgt werden sollen Lösungen auf Quartiersebene.

Klimafreundliche Mobilität

- » Die Bedeutung der Thematik Mobilität für den Klimaschutz und der strategische Ansatz für die Stadtentwicklung sind in das IEQK eingeflossen. Es Bedarf weiterer Bestrebungen klimafreundliche Mobilitätsformen zu fördern und insbesondere die Zugänglichkeit der Altstadt zu gewährleisten. Der öffentliche Verkehrsraum muss weiterhin für Radfahrende attraktiver werden. In allen bisher unsanierten Straßen der Innenstadt liegen jedoch weiterhin Substanz- sowie Funktionsschwächen vor, die die Zugänglichkeit für Radfahrende und in der Mobilität eingeschränkte Menschen erschweren.



Verkehr / MIV

- » Für die Teilbereiche sind einige Maßnahmen formuliert worden, die zur Verbesserung der verkehrlichen Situation unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Klimaschutzes sowie der Herstellung barrierearmer Verkehrsräume beitragen. Diese betreffen v.a. die Sanierung der Straßenoberflächen sowie die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Beseitigung von gestalterischen, funktionalen und baulich-räumlichen Mängeln.
- » **Aufbauend auf dem Verkehrsentwicklungsplan 2009 der Stadt Holzminden, sollte die verkehrliche Situation auch in der gesamten Innenstadt erfasst und optimiert werden. Das Planwerk richtet seinen Augenmerk verstärkt auf die Tangenten der Stadt, aber nicht auf die kleinräumlichen Problemlagen der historischen Innenstadt.**
- » Denn trotz innenstadtnaher Parkplätze findet, ein subjektiv hoher Parksuchverkehr in der direkten Innenstadt statt.
- » Dieses führt insbesondere für Wohnstraße zu einer Zusatzbelastung, unter der auch der historische Straßenbelag leidet.
- » So ist in Frage zu stellen, ob die verkehrliche Öffnung der Innenstadt in dem jetzigen Umfang erhalten bleiben muss oder die innenstadtnahen öffentlichen Parkplätze stärker beworben werden müssen.

Ansätze

- » **Prüfung auf Ausschluss des Durchgangsverkehrs in den innerstädtischen Wohngebieten, möglicherweise Einbettung in ein Verkehrskonzept für die gesamte Innenstadt.**
- » Eine alleinige Stärkung des Radverkehrs, bzw. alternativer Mobilitätsformen (Car-Sharing) sind im Kontext des ländlichen Umfeldes der Stadt Holzminden und relativ schlechter überregionaler Anbindungen des ÖPNV nicht ausreichend.
- » Zur weiteren Attraktivierung als Wohnstandorte, müssen Lösungsansätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs entwickelt werden, die nicht allein auf die Unterbringung auf dem Grundstück zielen.

- » Parkmöglichkeiten können nur begrenzt straßenbegleitend, und auf privaten Flächen realisiert werden.
- » Die Neuordnung von Innenbereichen kann weiterhin zu einer Entlastung der Parksituation an den Straßen führen, verringert jedoch den Anteil privater Grünflächen.
- » Externe Sammellösungen können insbesondere im Bereich Hafendamm angestrebt werden. Hier müssten ausreichend Verbindungswege zwischen Grabenstraße und Hafendamm geschaffen werden, um eine praktikable Lösung zu erzielen.

Gehwege

Die Gehwege sind größtenteils zu schmal und die Querung von Straßen ist nur in Teilen ohne größere Barrieren möglich. In Teilbereichen konnte die Funktionalität und Attraktivität von Wegeverbindungen bereits erhöht werden, z.B. in den Straßen Kolk, Niedere Straße, Hintere Straße oder Oberbachstraße. Der Straßengrundriss der historischen Innenstadt stellt eine Qualität im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ dar. Der motorisierte Verkehr dominiert jedoch einen Großteil der Innenstadt und beeinträchtigt die Wohnqualität. Für den Radfahrverkehr fehlt es derzeit noch einer entsprechenden Würdigung im Aufbau der Erschließungs- und Wohnstraßen. Insbesondere aufgrund der gewünschten Entwicklung und Stärkung der Holzmindener Innenstadt, sollte die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit für klimafreundliche Mobilitätsarten deutlich erhöht werden.

Ansätze

- » Ergänzung und Sichtbarmachung von Querungsstellen; barrierefreie (niveaugleiche) Ausführung unter Berücksichtigung der Belange und Interessen behinderter Menschen.
- » Nach Möglichkeit Fußwegaufweitung durch Flächenumverteilung.
- » Aufenthaltsqualität auch auf Mikroplätzen.
- » Straßen-, Wege und Bauwerksbegrünung zur Attraktivitätssteigerung der Wegeverbindungen.

Besonderheit: Radwege

- » Bezogen auf die Flächenverfügbarkeiten der Straßenräume in der Holzmindener Innenstadt ist eine normgerechte, verkehrssichere Ausführung von Rad- und Fußwegen mit entsprechenden Fahrbahnbreiten, Parkständen und Straßenbegrünung nur bedingt umzusetzen und bedarf eines auf den Einzelfall zugeschnittenen Lösungsansatzes.
- » Aufgrund der häufig unmittelbar an die Gehwege angrenzenden Hauseingänge, den zahlreichen Grundstückszufahrten und Benutzung der Gehwege durch besonders schutzbedürftige Fußgänger (z.B. Senioren), ist die gemeinsame Führung von Geh- und Radwegen für die Innenstadt Holzmindens überwiegend ungeeignet.
- » In Tempo-30-Zonen sind benutzungspflichtige Radverkehrsanlagen nicht zulässig. Soll der Radverkehr zusammen auf der Fahrbahn geführt werden, sind entsprechende Abwägungen zu treffen.
- » Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 Km/h, bzw. in großen Teilen verkehrsberuhigten Zonen in der Innenstadt, ist die Führung des Radverkehrs auf den Fahrbahnen mit ausreichender Sicherheit möglich.
- » Vorteilhaft bei der gemeinsamen Fahrbahnnutzung ist die direkte Sicht auf den Fahrradfahrer, ohne Einschränkungen durch Parkstände, Bäume, etc..
- » In den Kreuzungsbereichen können Fahrbahnmarkierungen für Radspuren / Piktogramme die Übersichtlichkeit und Sichtbarkeit der Radfahrer erhöhen (neben einer Ausschilderung).
- » Es wird daher empfohlen die Radwege, gemeinsam mit dem KFZ-Verkehr auf der Straße zu führen. Die Straßenräume sind so zu konzipieren, dass eine entsprechende Geschwindigkeitsdämpfung bewirkt werden kann (z.B. Aufpflasterungen) und ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind.
- » Der Straßenbelag sollte so ausgeführt sein, dass dieser aufgrund der geringen Platzverhältnisse, insbesondere für Radfahrer, möglichst keine Gefährdung darstellt (z.B. durch Borde).

Energetische Sanierung



Die Erfordernisse und konkreten Ansätze sind im IEQK für das gesamte Innenstadtquartier bereits benannt und mit Handlungsempfehlungen unterlegt worden. Die vorgestellten Anforderungen sollten im Zuge von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen unbedingt berücksichtigt werden, um die aufgestellten Ziele der Stadt Holzminden zu erreichen. Weiterführende Ausführungen und Gebäudesteckbriefe, sind dem IEQK zu entnehmen.

Ergänzend zu baulichen Maßnahmen, werden kleinteilige Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität und des Klimaschutzes auf Quartiersebene angeregt:

» Energetische Gebäudemodernisierung

- » Die Bedeutung der Thematik energetische Gebäudemodernisierung und der strategische Ansatz für die Stadtentwicklung sind im IEQK ausführlich geschildert. Die Altstadt Holzmindens kennzeichnen ein besonders hoher einzigartiger Bestand denkmalgeschützter Gebäude, Ensembles und Anlagen sowie imposante Fachwerkbauten, die für die energetische Sanierung eine besondere Vorgehensweise erforderlich machen (s.S.19).
- » Aufgrund der hohen Anzahl substanziell und funktional schwacher Gebäude, liegt der Fokus der im Rahmen des IEQK aufgezeigten Maßnahmen in der Beseitigung städtebaulicher Missstände, v.a. im privaten Gebäudebestand. Da die Sanierungsmaßnahmen auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes zu entwickeln und umzusetzen sind, ist vielfach eine energetische Gebäudemodernisierung vonnöten, die im selben Zuge mit den Zielen des Denkmalschutzes in Einklang gebracht werden muss.

Nutzung klimaschonender Baustoffe / Begrünung von Bauwerksflächen

- » Da einige Umgestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen von Straßen und Freiflächen sowie insbesondere Gebäudeumbauten und -modernisierungen im Untersuchungsgebiet angedacht sind, ist an dieser Stelle die Nutzung von Recycling-Baustoffen oder natürlichen Baustoffen sinnvoll und gut zu integrieren.

- » Bei den Gebäudesanierungen sollte das gesamte Grundstück in den Blick genommen werden, um für ergänzende Maßnahmen zum Umweltschutz (z.B. Entsiegelung, Begrünung, Asbestentsorgung) zu sensibilisieren.
- » Weiterhin ist die Beratung über den Einsatz klimaschonender Baustoffe (insbesondere von privaten Akteuren) und die Nutzung natürlicher Dämmstoffe, wie Holz, Hanf- oder Flachswolle, für die energetische Gebäudemodernisierung, die Nutzung recycelter Baustoffe für den Straßen- und Wegeausbau und der unnötige Einsatz von künstlichen Baustoffen, wie Beton, Baustahl, Aluminium und Kunststoff zu vermeiden.
- » Nach Möglichkeit Begrünung von Bauwerksflächen (Dach- und Fassadenbegrünungen von Garagen, Carports, Technikgebäuden, überdachten Fahrradstellplätzen, Brandwänden etc.)

Bodenentsiegelung

- » Innerhalb der Innenstadtblöcke liegen in Teilbereichen Gemengelagen-Situationen vor, die sich durch einen geringen Freiflächenanteil sowie einem hohen Versiegelungsgrad auszeichnen. Entsiegelungsmaßnahmen sind in den Vorbereitenden Untersuchungen bereits zum Teil berücksichtigt. Im Sinne einer vertiefenden Betrachtung bieten außerdem geplante Maßnahmen, die die Oberflächengestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen betreffen, die Möglichkeit, wasserdurchlässige Befestigungssysteme einzusetzen.
- » Hier sollten weiterhin behutsame Neuordnungen, Entkernungen, Umgestaltung und Gemengelagenbereinigung durch Abriss verzichtbarer Bausubstanz in den Innenstadtblöcken gefördert werden.
- » Für Bereiche mit leichtem Verkehr (Fußwege, Radwege, Zufahrten und PKW-Stellplätzen, können zudem wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden.

Schaffung von Grünanlagen und Freiräumen / Vernetzung von Grün- und Freiflächen

- » Insgesamt sind in der Innenstadt nur wenige Freiflächen, gerade innerhalb der Innenstadtblöcke, und einige untergenutzte Freiflächen / Platzanlagen vorhanden. Diese Defizite betreffend wird vorgeschlagen, dort wo möglich, kleinteilig Grün- und Freiräume zu schaffen, um zur stadträumliche Aufwertungen als Wohnquartier beizutragen.
- » Hier gilt es die Attraktivierung der Innenstadt als Wohnstandort insbesondere auch

für junge Familien und Ältere, durch den Ausbau familiengerechter und barrierearmer Infrastruktur sowie der Verbesserung der Wohnumfeld- und Wohnbedingungen zu verfolgen.

- » Dieses kann zum einen durch die Beseitigung von Gemengelagen, in Form einer behutsame Entkernung zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse, als auch der Aufwertung der Blockinnenbereiche sowie der Schaffung kleinteiliger öffentlicher Freiräume auf Quartiersebene erfolgen.

Erhöhung der Biodiversität

- » Schaffung weiterer kleinteiliger Grünanlagen und Freiflächen auf innerstädtischen Brachen, Innenhöfen und Erhöhung des Grünanteils auf öffentlichen Plätzen und Stellplätzen.
- » Aussähen von Wildblumenmischungen auf Abstandsflächen und in Gartenbereichen.
- » Nischenhabitate wie Trockenmauern, Steinhaufen, Totholz etc. zulassen, bzw. schaffen und dabei heimische Pflanzen (Zier- und Nutzpflanzen) fremdländischen Pflanzen vorziehen.
- » Bestehende Ziergehölze und Hecken mit heimischen Sträuchern und Bäumen ergänzen, bzw. ersetzen
- » Schottergärten vermeiden, bzw. ausschließen

Fazit

In der Holzmindener Innenstadt zeichnen sich aufgrund der Überlagerung des historischen Stadtgrundrisses mit heutigen Nutzungsstrukturen gewisse Problemlagen ab.

Aus dem Stadtgrundriss ergeben sich Raumabfolgen und öffentliche Freiräume, welche auch in Hinblick auf die geringe Ausstattung mit privatem Freiraum, eine erhöhte Bedeutung erfahren. In der jetzigen Ausprägung können sie dieser ausgleichenden Funktion für die bauliche Dichte in den Wohnquartieren jedoch nicht nachkommen. Die Innenstadt verliert in Folge an Qualität als Wohnstandort. Insbesondere im Ausbau dieser Qualitäten und der Vernetzung dieser Räume, muss bei der weiteren Entwicklung ein Schwerpunkt gesetzt werden. Zum anderen wird auch in der Verbesserung der unmittelbaren Wohnumfeldqualitäten, in den durch Nebengebäude stark verdichteten Innenhöfen, ein städtebaulicher Handlungsbedarf gesehen, die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken. Denn neben der Schwächen als Wohnstandort sind Indikatoren funktionaler Schwächen, wie Leerstand und Sanierungsstaus abzulesen, die für bestimmte Bereiche ein erhöhtes Handlungserfordernis bedeuten.

Es zeigt sich, dass es besondere Schlüsselbereiche gibt, die von besonderer Bedeutung bei der städtebaulichen Neuordnung der Innenstadt insgesamt sind. Die identifizierten Schlüsselbereiche decken zumeist mehrere Handlungsfelder ab und sind daher vorrangig zu entwickeln, um das Ziel der Stärkung der innerstädtischen Wohnquartiere zu forcieren. Eine Neuordnung im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungsrahmens kann somit die genannten Probleme ins Positive wandeln.

Es gilt die nachfolgend dargestellten Handlungsfelder aufzugreifen und als Standortqualitäten durch räumlich konkrete Maßnahmen zu übersetzen. In der Folge wird das Stadtbild so zu wandeln sein, dass die Vorzüge der Innenstadt, Wohnen – Einzelhandel – kurze Wege im Sinne eines attraktiven Lebens- und Nutzungsumfeldes gefördert werden.

Aus der Auflistung der Missstände und in Folge der Ortsbegehung lassen sich folgende Themenfelder mit höherem Handlungsbedarf für die beiden Teilbereiche in der Holzmindener Innenstadt ableiten:

Gebäudesubstanz & Wohnqualität



- » Handlungsbedarf an einer Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude im privaten Bereich.
- » Impulswirkung, Initialzündung mit Schlüsselfunktion von bedeutenden (Einzel-) Maßnahmen erforderlich.
- » Folgemaßnahmen und -aktivitäten mit dem Ziel einer Erhöhung der Ansiedlungs- und Investitionsbereitschaft in den Quartieren.
- » Aufbau eines Leerstands- und Flächenmanagements.
- » Stärkung der Wohnfunktion im historischen Stadtkern durch Anstoß möglichst vieler privater Maßnahmen.
- » Erhalt und Funktionsstärkung der innerstädtischen Altbaubestände. Alters- und familiengerechte Umbauten, um Bewohner wieder für die Innenstadt zu gewinnen. Attraktive, zeitgemäße und möglichst barrierearme Gestaltung von Wohnräumen.
- » Innovative Wohnkonzepte, generationenübergreifende Wohnangebote und Imageaufwertung „Wohnstandort Altstadt“.

funktionale Stärkung Wohnquartier



- » Rahmengebende Begleitmaßnahmen (Wohnumfeldaufwertung, Begrünung, Verkehr- und Stellplatzsituation, Zugänglichkeit) zur Attraktivitätssteigerung für weitere Bewohnergruppen.
- » Schaffung von sicheren öffentlichen Grün-, Spiel- und Begegnungsräumen.
- » Entlastung der Wohnquartiere vom Durchgangsverkehr, ggf. Neuordnung Innenstadterschließung.
- » Umbau öffentlicher Straßenräume und Plätze unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte und Interessen behinderter Menschen, sowie zur Förderung klimafreundlicher Mobilität.
- » Entwicklung quartiersübergreifender Lösungsansätze für den ruhenden Verkehr zur Entlastung der Straßenräume und Blockinnenbereiche.

Energetische Sanierung



- » Auch im Denkmalbestand: Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Energieeinsparungsmaßnahmen sind mit den Zielen zur Erhaltung der denkmalpflegerischen Qualitäten in Einklang zu bringen, ggf. neue Elemente und Architekturen sind zeitgemäß, aber sich einfügend zu gestalten.
- » Neuordnung / Entsiegelung der Blockinnenbereiche.

[] Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“

[] Teilbereich „Altstadt-Wohnen Süd“

[] Ergänzungsgebiet „Oberbachstraße“

Allgemeine Maßnahmen



Energetische Maßnahmen
(Gebäudesanierung, Flächenentsiegelung,
Freiraummaßnahmen)



Leerstandsmanagement
(Unterstützung / Beratung Eigentümer,
Ursachenforschung und Anpassungsbedarfe Gebäude)

Öffentlicher Raum



Straßensanierung



Freiräumliche Maßnahme
(Quartiersbegrünung, Freiflächengestaltung,
Spielfläche)



Neuordnung Stellflächen
(Anwohnerparken, Baum- und
Grünpflanzungen, Wegeverbindungen)

Gebäude und Grundstücke



Ordnungsmaßnahmen /
städtebauliche Neuordnung



Ordnungsmaßnahmen /
Ersatzneubau / Raumkanten schließen



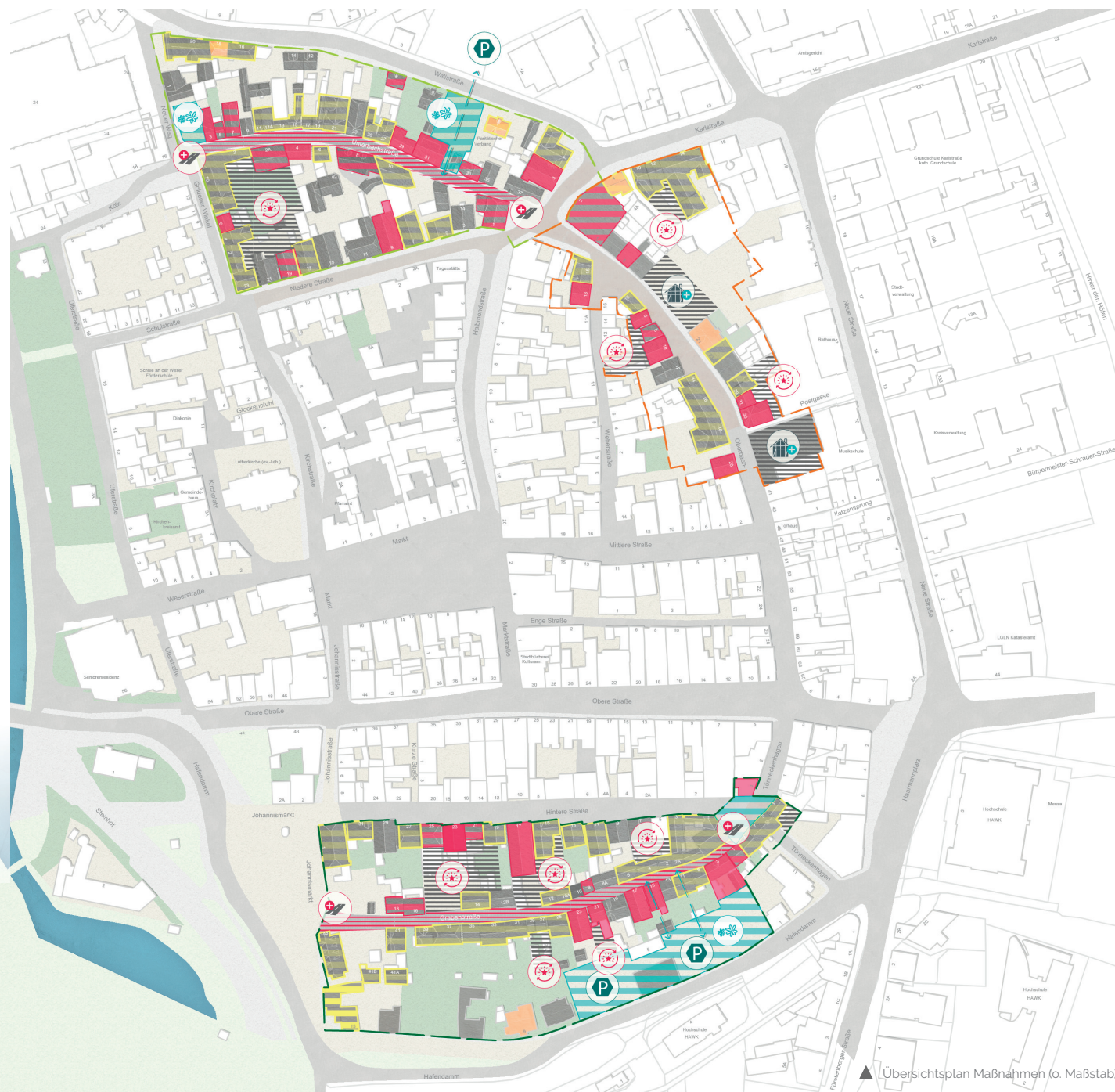
Steuerungsbedarf:
Leerstand mit hohem Sanierungsbedarf



umfangreiche Sanierung
kurzfristig erforderlich



umfangreiche Sanierung
mittelfristig erforderlich



▲ Übersichtsplan Maßnahmen (o. Maßstab)



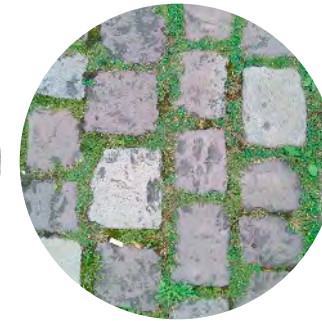
Sanierung Unterbachstraße und Grabenstraße

Angestrebt wird die Erneuerung der Straßendecken, nach Möglichkeit unter Verwendung des historischen Straßenpflasters in der Unterbachstraße (Teilbereich Altstadt-Wohnen Nord) und Grabenstraße (Teilbereich Altstadt-Wohnen Süd).

Besondere Herausforderung ist dabei die Abstimmung der räumlichen Aufteilung und Materialwahl auf die historische Umgebung und Platzverhältnisse - bei gleichzeitiger Berücksichtigung von Aspekten der Zugänglichkeit i.S.v. Artikel 9 der UN Behindertenrechtskonvention / Berücksichtigung von besonderen Belangen sehbehinderter Menschen (z.B. durch Einzug eines abgesetztes Pflasterbandes zur Verbesserung der Begeh- und Befahrbarkeit (für Rollatoren, Fahrräder, Kinderwagen, etc.) und an Querungsstellen.

- » Bei der Aufteilung des Straßenraums sollte weiterhin die Würdigung des historischen Straßenaufbaus mit abgesetzten Trottoirs entlang der Gebäude durch die Anpassung des vorherigen Gestaltungsprinzips erfolgen.
- » Als Grundprinzip soll ein zwischen Borden eingespanntes Gewölbeprofil dienen. Dabei sollte möglichst eine Verbreiterung der Gehwege angestrebt werden. Insbesondere an der Südseite der Unterbachstraße sei aber auch eine weichere Fahrbahnabtrennung durch eine Muldengosse vorstellbar.
- » Grundsätzlich sollten Natursteinmaterialien verwendet werden. Die Stadt habe ein Depot mit historischem Pflaster und Borden, dass bei jeder Gelegenheit weiter aufgefüllt werde. Typisch sei auch der Schlackestein als frühes Beispiel eines Kunststeins. Wo historische Materialien z. B. aus Gründen der Barrierearmut nicht verwendet werden könnten, soll auf das bereits an zahlreichen Stellen der Altstadt vorhandene Mündener Altstadtpflaster zurückgegriffen werden.
- » Eine Begrünung der beiden Straßenräume gestaltet sich aufgrund der engen Straßenquerschnitte und diverser Nutzungsansprüche schwierig. Die Beispiele aus Holzminden zeigen aber, dass auch auf kleinstem Raum eine besondere Atmosphäre durch kleinteilige Begrünungsmaßnahmen geschaffen werden kann, wenn beispielsweise den Anliegern Sondernutzungsrechte im öffentlichen Raum eingeräumt werden.
- » In beiden Teilbereichen gibt es einige Brandmauern. Die Begrünung von Bauwerksflächen stellt aufgrund der beengten Platzverhältnisse eine mögliche Ergänzung zur Straßenraumbegrünung dar. Hier sollte in Zuge von Neu- und Umbauten eine Sensibilisierung für mögliche Begrünungen erfolgen.

Ansätze



▲ Materialbeispiele
Altstadt Holzminden



▲ Bsp. Muldenrinne
und Bord

▲ Bsp. Barrierearme Oberflächen

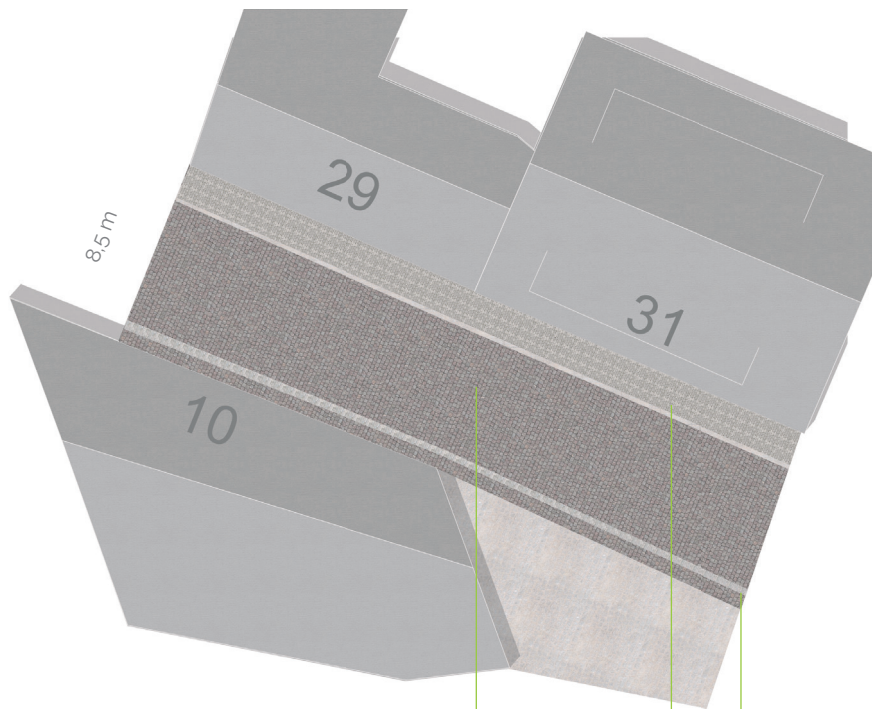
▲ Bsp. Kleinteilige Begrünung



▲ Bestandssituation Unterbachstraße und Grabenstraße
 ▲ Beispiel Pflasterband zur Verbesserung der Begehrbarkeit; derzeitiger Zustand



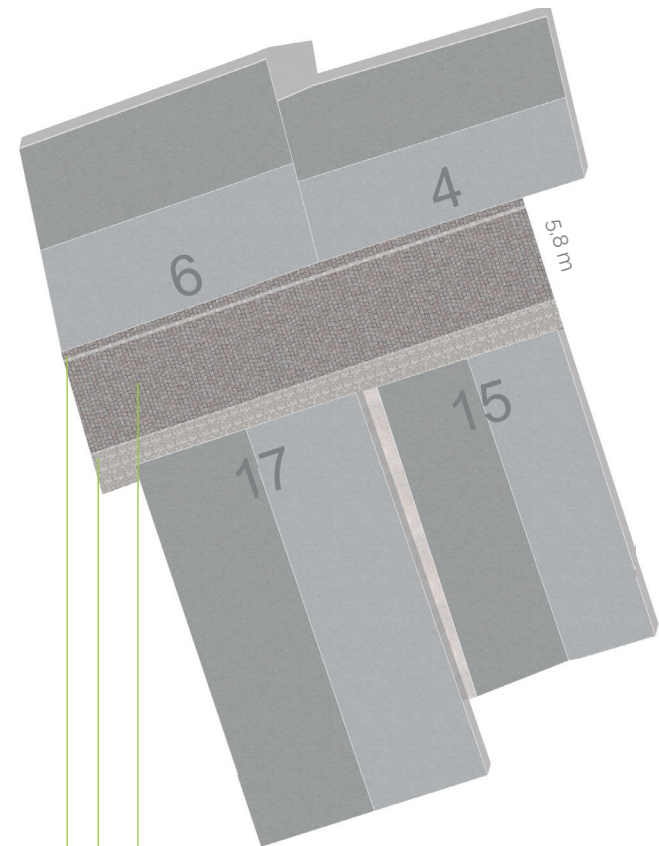
▲ historische Aufnahmen Grabenstraße Quelle: Stadt Holzminden
 ▲ historische Aufnahmen Grabenstraße, Niedere Straße und Unterbachstraße Quelle: Stadt Holzminden



» Fahrstreifen (5,5 m)

» Barrierearmer Geh- und Fahrstreifen (1,5 m)

» Muldenrinne (0,3 m)



» Bord (0,15 m)

» (nach Möglichkeit)
barrierearmer Geh- und Fahrstreifen (1 m)

» Fahrstreifen (4 m)

▲ Bsp. Gestaltungsprinzip Unterbachstraße

▲ Bsp. Gestaltungsprinzip Grabenstraße



Baulücke Unterbachstraße / Verbindungsweg Unterbachstraße 31

Die Baulücke innerhalb Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“ stellt eine besondere Potenziallage in der dicht bebauten historischen Innenstadt Holzmindens dar. Die Fläche in der Unterbachstraße weist mit 257 m² allerdings nur eine geringe Flächengröße auf.

Eine Bebauung erscheint unter Beachtung der bereits angespannten Belichtungsverhältnisse in der geschlossenen Bebauung der Unterbachstraße nicht sinnvoll, da bei einem freistehenden Gebäude nicht die erforderlichen Abstände gewahrt werden können. Es bietet sich dahingehend an, die Fläche zur Attraktivierung des Wohnstandortes zu nutzen. Eine freiräumliche Gestaltung der Fläche trägt bereits im kleinen zur Wohnumfeldqualität und Erhöhung der Biodiversität bei. In Abstimmung mit den Anwohner*innen kann bei entsprechender Bedarfslage auch ein Begegnungs- und Aufenthaltsraum geschaffen werden.

Auf Höhe des ehem. Stiftungsgebäudes (Unterbachstraße 31) erscheint es für die Thematik „Anwohnerparken“ sinnvoll, einen Durchgang zum Nordparkplatz zu schaffen. Derzeit wird dieser gewohnheitsmäßig genutzt, könnte jedoch legalisiert werden sowie um eine Grünfläche mit Spielplatz ergänzt werden.

Ansätze

- » Gestaltung grüner Aufenthaltsflächen zur Erhöhung des Freiraumanteils und Verbesserung der Wohnqualität. Schaffung bedarfsgerechter Spiel- und Begegnungsflächen.
- » Schaffung von attraktiven fußläufigen Querungsmöglichkeiten



▲ Bsp. Grünfläche zur Erhöhung der Biodiversität



▲ Bsp. Begegnungs- und Aufenthaltsraum



▲ Bsp. Spiel- und Bewegungsflächen



Baulücke Oberbachstraße 17 und 21

Die Baulücke zwischen Oberbachstraße 17 und 21 klafft als große Lücke im Straßenzug Oberbachstraße. Das Straßenbild ist besonders im südlichen Abschnitt der Straße heterogen. Die Baulücke im nördlichen Abschnitt unterbricht den verbleibenden historischen Straßenzug. Derzeit wird die Fläche als Parkplatz der Volksbank genutzt. Da diese aber Erweiterungsabsichten durch den Kauf des Gebäudes Karlstraße 14 hege, würde sich die Eingangssituation für Kunden mit Schwerpunkt auf verlagern und die Baulücke kann ggf. wieder geschlossen werden.

Bei einer Bebauung der Baulücke könnten ggf. im Erdgeschoss Stellplätze eingerichtet werden, die sich im Bedarfsfall zu Ladenflächen oder sonstigen Gewerbeeinheiten umnutzen ließen.



© Entwurf: Büro Seiler-Rüdiger

▲ Bsp. im Gebäude integrierte Parkpalette / Lückenschluss Baulücken in historischen Umfeld (Stadt Werne, Büro Seiler-Rüdiger)



▲ Baulücke und Parkplatz zwischen Oberbachstraße 17 und 21



Ersatzneubau / Rückbau Fernmeldeamt

Das Fernmeldeamt (Oberbachstraße 39) fällt unter die Kategorie der Spezialimmobilien. Das Gebäude ist nahezu fensterlos und steht mit seiner Kubatur im harten Kontrast zur kleinteiligeren Bebauung der historischen Innenstadt – gleiches gilt für das Wohn- und Geschäftshaus Karlstraße 2.

Das Fernmeldeamt wird bereits seit langem nicht mehr entsprechend seiner Kapazitäten genutzt, weil sich die technischen Einrichtungen über die Jahre erheblich verkleinert haben. So werde in der Hauptsache ein Raum für den Großrechner benötigt. Das Gebäude steht somit größtenteils leer. Hinzu kommen bauliche Mängel. Die Stadt hat bereits mehrfach den Kontakt zum Gebäudenutzer (Telekom) aufgenommen, um sich über eine Nachnutzung abzustimmen. Einig wurde man sich bisher nicht, bzw. fehlt bisher eine Nutzungsperspektive.

- » Wünschenswert ist ein Abriss mit reduziertem Neubau, Schaffung neuer Stellplätze und einhergehender Neuordnung der Stellplätze im Hinterhof.
- » Für die angrenzende Musikschule könnte ein Zugewinn durch eine Begrünung der entstehenden Freifläche erreicht werden.
- » Auch hier wäre es denkbar das Erdgeschoss zunächst für Stellplätze zu nutzen, die sich im Bedarfsfall zu Ladenflächen oder sonstigen Gewerbeeinheiten umnutzen ließen.
- » Für das Wohn- und Geschäftshaus Karlstraße 2, wäre es unter gestalterischen Aspekten ebenfalls wünschenswert einen maßstablicheren Ersatzneubau zu etablieren, da auch bei einer Modernisierung in Anbetracht des Gebäudezustandes von erheblichen Kosten auszugehen ist.



Sanierung und Bestandsanpassung

Die Strukturschwäche der Holzmindener Innenstadt zeichnet sich durch eine höhere Anzahl an (Gewerbe-)Leerständen ab.

Aber auch die innerstädtischen Wohnquartiere sind von entsprechenden Tendenzen betroffen. So sind zwar in der gesamten Innenstadt vereinzelt (leerstehende) Gebäude zu finden, deren baulicher Zustand einen negativen Einfluss auf das Umfeld hat. In den hier abgegrenzten Betrachtungsräumen kommt es allerdings zu Häufungen, bei denen mehr als ein Nachbargebäude von Leerstand und / oder erheblichen baulichen Mängeln betroffen ist.

- » Im Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“ (Unterbachstraße, Niedere Straße, Wallstraße) sind derzeit 13 Leerstände zu verzeichnen. Acht Leerstände weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Bei der Hälfte der Leerstände ist mindestens ein weiteres Nachbargebäude ebenfalls leerstehend. Zusätzlich wird für fünf weitere Gebäude aufgrund des baulichen Zustandes eine kurzfristige Sanierung empfohlen.
- » In Teilbereich „Altstadt-Wohnen Süd“ (Grabenstraße, Hintere Straße und Hafendamm) wurden aktuell zehn Leerstände festgestellt. Auch hier sind diese bis auf eine Ausnahme, mit erheblichen Sanierungsbedarf verbunden. Auffällig ist ebenfalls, dass sich hier die Nachbargebäude zumeist ebenfalls in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden. Für sechs weitere (nicht leerstehende) Gebäude wird daher eine kurzfristige Sanierung aufgrund der Schwere der baulichen Mängel empfohlen.
- » Im Erweiterungsgebiet „Oberbachstraße“ sind derzeit acht Gebäudeleerstände zu verzeichnen. Der Sanierungsbedarf ist bei allen als sehr hoch einzustufen.
- » Die Teilbereiche entsprechen dem in ISEK und VU definierten Entwicklungsbereich 3 - Zentrales Wohnen (s. S.15). Als Ziel ist hierin die nachhaltige Förderung und Etablierung des innerstädtischen Wohnens definiert. Hierfür muss neben dem Ausbau und der Stärkung der innerstädtischen Standortvorteile, insbesondere ein Impuls über umfangreiche Sanierungen zur Bestandsqualifizierung gesetzt werden. Derzeit fehlt hier ein entsprechender Anreiz.
- » Das Risiko liegt allein bei den Eigentümern, neue Nachfragegruppen zu etablieren. Hier müssen Anreize geschaffen werden, um für die angeschlagene Bausubstanz eine neue Potenziallage zu erwirken.

- » Auch wenn es für den Teilbereich wünschenswert ist, in großem Umfang Gebäudesubstanz zu sanieren und aufzuwerten, darf es nicht zu Verdrängungsprozessen kommen.
- » Die Wohnquartiere in der Innenstadt werden derzeit v.a. als Wohnstandort für Bevölkerungsgruppen mit geringerem Einkommen nachgefragt. Hier muss weiterhin ein Angebot bestehen. Aber auch hier gilt es, bei den Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.
- » Instandsetzungen und Modernisierungen (einschließlich energetischer Erneuerung) von Gebäuden mit hohem Anpassungsbedarf an zeitgemäße Wohnstandards wird in großem Umfang erforderlich. Die Anpassung der denkmalgeschützten Bausubstanz ist jeweils mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Auch für die vereinzelt nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, sollte eine mögliche Sanierungskonzeption und die Verwendung klimaschonender Baustoffe abgestimmt werden.
- » Das Wohnungsangebot sollte schrittweise erweitert werden, um die Bedarfe weiterer Bevölkerungsgruppen erfüllen zu können (bspw. barrierefrei, betreutes Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen, Familien, etc.).
- » Auch im historischen Kontext, lassen sich moderne Gebäudeerweiterungen eingliedern, die zur Deckung heutiger Flächenbedarfe ergänzt werden können. Dieses ist im Einzelfall zu prüfen und zu beraten.



▲ Attraktiv Wohnen in der Innenstadt Holzminden



▲ Leerstände in der Unterbachstraße, Niedere Straße und Oberbachstraße



◀ Leerstände in der Grabenstraße und Hintere Straße



Ordnungsmaßnahmen Blockinnenbereiche

Die Neuordnung einiger Blockinnenbereiche, wird aufgrund städtebaulicher Missstände, der Verbesserung der Belichtungsverhältnisse, als Maßnahme zur Entsiegelung sowie von Sicherheitsbedenken im Brandfall angeregt. Neben noch vorhandener historisch geprägter Sägezahnstrukturen, werden die Blockinnenbereiche maßgeblich durch Garagen und Nebengebäude sowie eine willkürliche Stellplatzsituation geprägt. Das Anfahren der Grundstücke ist im Brandfall nur in Ausnahmefällen von beiden Seiten möglich.

Im Umgang mit den Gebäudeleerständen und (untergenutzten) Nebengebäuden, kann zum einen Abriss zugunsten einer Neuordnung / Schaffung von grünen Freiflächen im Blockinnenbereich ein Ansatz sein. Der Abriss von Wohngebäuden sollte unter Gesichtspunkten der jeweiligen städtebaulichen Situation abgewogen werden, bzw. durch sensibel eingefügte Ersatzneubauten Raumkanten wieder geschlossen werden. Letzteres ist zunächst für die Teilbereiche nicht vordergründig zu betrachten.

Weiter haben die Maßnahmen das Ziel, Wohnumfeldqualitäten durch Neuordnung, Entsiegelung, Grün- und Pflanzmaßnahmen zu stärken. Hierfür muss in Teilen eine Neuordnung der Blockinnenbereiche durch die Entnahme von Bausubstanz erfolgen.

» Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“: Unterbachstraße, Niedere Straße, Wallstraße

- » Entlang der Unterbachstraße entsteht die hohe bauliche Dichte vor allem aufgrund von Gebäudeerweiterungen. Diese werden entsprechend zu Wohnzwecken genutzt und stehen daher nicht zur Disposition.
- » In der Niedere Straße besteht jedoch im Blockinneren der Gebäude Niedere Straße 21 und 19 ein Gemengelage. Die nördlich anschließenden Grundstücksflächen Unterbachstraße 2 und 2A verfügen bereits über einen grünen Innenhof. Durch die Beseitigung ungenutzter Nebengebäude kann hier eine zusammenhängende Begrünung des Blockinnenbereiches erreicht werden.
- » Bei der Ordnungsmaßnahme geht es nicht um das Schleifen der historischen Sägezahnstruktur.

» Ergänzungsgebiet Oberbachstraße

- » Weitere Bereiche sind die Hinterhofsituationen der Gebäude Karlstraße 10 und 12 und Oberbachstraße 6,8 und 10 sowie 27, 28, 31 und 33. Hier steht jeweils die gleiche Problematik im Vordergrund. Die Grundstücke sind hier so stark mit Nebengebäu-

▼ Bsp. Bestandssituation Blockinnenbereiche



▼ Die Ausnahme: begrünter Innenhof in der Unterbachstraße



den verdichtet, dass aufgrund der zusätzlich ungünstigen Gebäudestellung jeweils nur eine einseitige Belichtung erfolgt. Die Zugänglichkeit der Gebäude ist damit stark eingeschränkt.

- » Weiterhin scheinen insbesondere für die Gebäude Oberbachstraße 8 und 31 aufgrund der Lage zwischen den Gebäuden, keine gesunden Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gewährleistet zu sein. Aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse, stehen die Nebengebäude im Blockinneren ggf. zur Disposition.
- » **Teilbereich „Altstadt-Wohnen Süd“: Grabenstraße, Hintere Straße und Hafendamm**
- » In der Grabenstraße stellt sich die Situation der südlichen Straßenseite in Richtung des ehemaligen Walls aufgrund der „fehlenden“ Blockrückseite entspannter dar. Vereinzelt finden sich hier Gebäude mit sehr schmalem Parzellenzuschnitt, deren Grundstücke aufgrund ihrer Nebengebäude nahezu vollständig überbaut sind.
- » Wesentlichen Handlungsbedarf gibt es im Block Grabenstraße / Hintere Straße. Hier sind die Grundstücke, trotz der großen Parzellentiefe (max. 46 m), v.a. im östlichen Blockabschnitt noch stark durch Nebengebäude verdichtet und teilweise durchgängig bebaut.
- » Handlungsbedarf ergibt sich durch die dort ebenfalls verorteten Leerstände. Die Gebäude sind in Teilen durch die Nebengebäude so stark verbaut, dass eine Nachnutzung schwierig erscheint und durch Abrissarbeiten zunächst investiert werden müsste. Bei den Nebengebäuden handelt es sich in diesem Bereich zumeist nicht um historisch wertvolle Bausubstanz, bzw. sind diese so stark verändert, dass sie nicht erhaltenswert erscheinen. Der Denkmalstatus ist im Einzelfall ggf. noch zu prüfen.
- » Im Osten des Blockes werden die Blockinnenbereiche durch die ehemalige gewerbliche Nutzung der Gebäude (Hintere Straße 3-7) beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass der Gewerbeanteil im Erdgeschoss perspektivisch zurückgebaut werden müsste, um die Gebäude marktfähig zu halten. Dementsprechend können die Nebengebäude im Innenhof für eine bessere Belichtung der Gebäude weichen. Derzeit erfolgt dieses, ausgehend von der Hintere Straße für das Erdgeschoss und Teile des 1.OG lediglich über die Nordseite



▲ Vorderseiten: Gebäude mit stark verdichteten Blockinnenbereichen

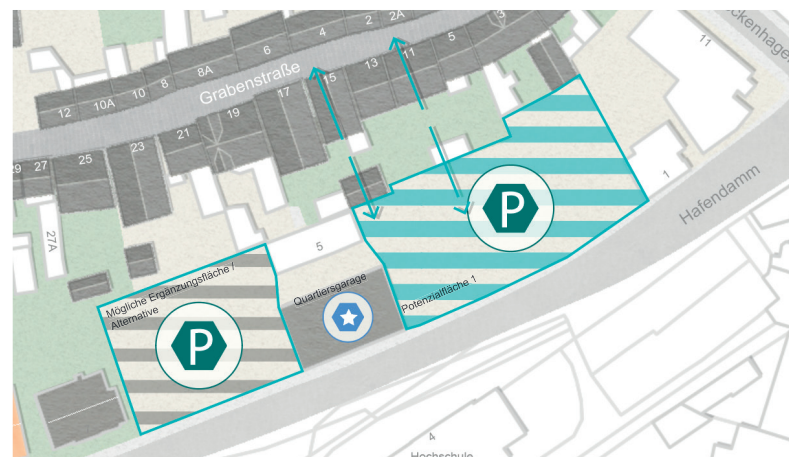
Die gewünschte Entdichtung der Blockinnenbereiche, kann durch die entstehenden privat nutzbaren Freiflächen zu einem Qualitätsgewinn als Wohnstandort führen und gleichzeitig die kleinklimatischen Funktionen in der Altstadt verbessern. Allerdings führt dieses auch zu einer Verschärfung des ursächlichen Problems:

Die Blockinnenbereiche werden derzeit überwiegend zur Schaffung von Stellplätzen genutzt und sind durch entsprechende Nebengebäude verdichtet. Um überhaupt Erfolgsaussichten für eine Entsiegelung von Blockinnenbereichen zu schaffen, müssen alternative Lösungen für die Stellplatzfrage der Anwohner*innen gefunden werden. Dieses ist auch mit Blick auf die derzeit sehr homogene Bewohnerstruktur in den Innenstadtquartieren relevant. Die Attraktivierung des Wohnstandortes Innenstadt, bspw. auch für junge Familien, funktioniert allerdings nur, sofern auch entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen werden. Ein alleiniges Anreizsystem über Zuschüsse einer häufig sehr umfänglichen Gebäudesanierung, wird hier nicht ausreichen. Insbesondere für den ruhenden Verkehr, wird es nicht gelingen überall grundstücksbezogene Lösungen zu finden.

- » In der Ergänzung des Betrachtungsraumes „Altstadt-Wohnen Süd“ werden daher die Flächen Am Hafendamm einbezogen. Das hier vorliegenden Stellplatzangebot wird weit unter seinen Kapazitäten genutzt.
- » Mit den Flächen könnte für das Wohnquartier rund um die Grabenstraße in fußläufiger Entfernung eine Gemeinschaftsstellplatzanlage und / oder eine Quartiersgarage geschaffen werden. Gleichzeitig können die Flächen mit einer entsprechenden freiräumlichen Gestaltung, die Attraktivität des Stadteinganges sowie des Wohnquartiers weiter erhöhen.
- » In diesem Zusammenhang ist auch die dort bereits vorhandene Garagenanlage interessant, welche eine besondere architektonische Qualität aufweist (siehe Foto rechts).
- » Ergänzend müsste mindestens ein direkter Durchgang von der Grabenstraße zur Stellplatzanlage geschaffen werden.
- » Eine Möglichkeit bietet sich durch derzeitige Leerstände in der Grabenstraße: Hier könnte bspw. die Diele / Scheune als Durchgang genutzt werden. Hierfür infrage kommen derzeit die Gebäude Grabenstraße 11 oder 15.



Teilöffentliche Stellplätze und
potenzielle Quartiersgarage am
Hafendamm



09 Durchführung, Fazit und Zusammenfassung

» Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme / Entwicklung des Gebietes ohne städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Gemäß § 136 BauGB (2) und (3) spiegeln sich in den Untersuchungsgebieten entsprechende Missstände wider. Die Mängel und Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme wurden, aufbauend auf den vorangestellten Untersuchungen durch VU / ISEK-Aktualisierung (2018) sowie IEQK (2019) für die Teilbereiche dargelegt.

Eine zügige Durchführung der Maßnahmen liegt im öffentlichen Interesse, da die Stadt und die Nutzungsberechtigten in den Gebieten nicht alleine in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände in absehbarer Zeit zu beheben. Dieses wurde auch im Zuge der initial zu den VU und der ISEK Fortschreibung 2018 erfolgten Bürgerbeteiligung deutlich (s. S.21). Das Ziel die Stadtbildqualität zu erhalten und in Stand zu setzen, führt zu wesentlichen Aufwendungen im Bereich Architektur. Die dafür notwendigen öffentlichen und privaten Maßnahmen zu initiieren und aufeinander abzustimmen, ist ohne Fördermittel, bzw. Investitionsanreize durch eine Sanierungsmaßnahme kaum möglich.

Bei Ausbleiben der angestrebten Maßnahmen, würde sich die Situation in den Teilbereichen weiterhin nachhaltig verschlechtern und eine Umkehr der Abwärtstendenz weiter erschwert. Die Teilbereiche stellen eine wichtige Entwicklungsterminante für die Funktionalität und Attraktivität der Innenstadt Holzmindens dar.

Zur Abwehr weiterer funktionaler Verluste, der Aufwertung der Räume für bessere Wohn- und Arbeitsverhältnisse und insbesondere Stärkung als Wohnstandort, sind die geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen auf die Anpassung funktionaler und substanzieller Mängel innerhalb historisch wertvoller Bestandsstrukturen angelegt. Die Durchführung bedarf daher des rechtlichen Instrumentariums des BauGB.

» Abgrenzung und Größe der Sanierungsgebiete

Gemäß § 142 Abs. 1 (2) „ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.“

Die vorhandenen Missstände, Problemlagen und Handlungserfordernisse sind in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Das künftige Sanierungsgebiet soll dabei initial zwei Bereiche der Innenstadt betreffen, die den derzeit größten Handlungsbedarf aufweisen und deren Sanierung die größte Impulskraft für die Entwicklung der Holzmindener Innenstadt erwarten lassen. Die Gebiete weisen vergleichbare Problemstellungen auf und spielen eine wesentliche Rolle bei der Funktionsstärkung der Innenstadt, auch als Wohnstandort. Ergänzend wurde das Gebiet der nördlichen Oberbachstraße in die Betrachtungen einbezogen. Hier ist die Dringlichkeit einer steuernden Maßnahme, ebenfalls als hoch einzustufen. Dieses sollte nach erfolgreichem Anlaufen einer Sanierungsmaßnahme in den anderen Bereichen, nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Die Stadt Holzminden setzt dabei Schwerpunkte auf (energetische) Gebäudemodernisierung, die Behebung massiver Substanzschäden und Bestandsanpassung der Wohnquartieren in einem von Denkmälern geprägten Gebäudebestand.

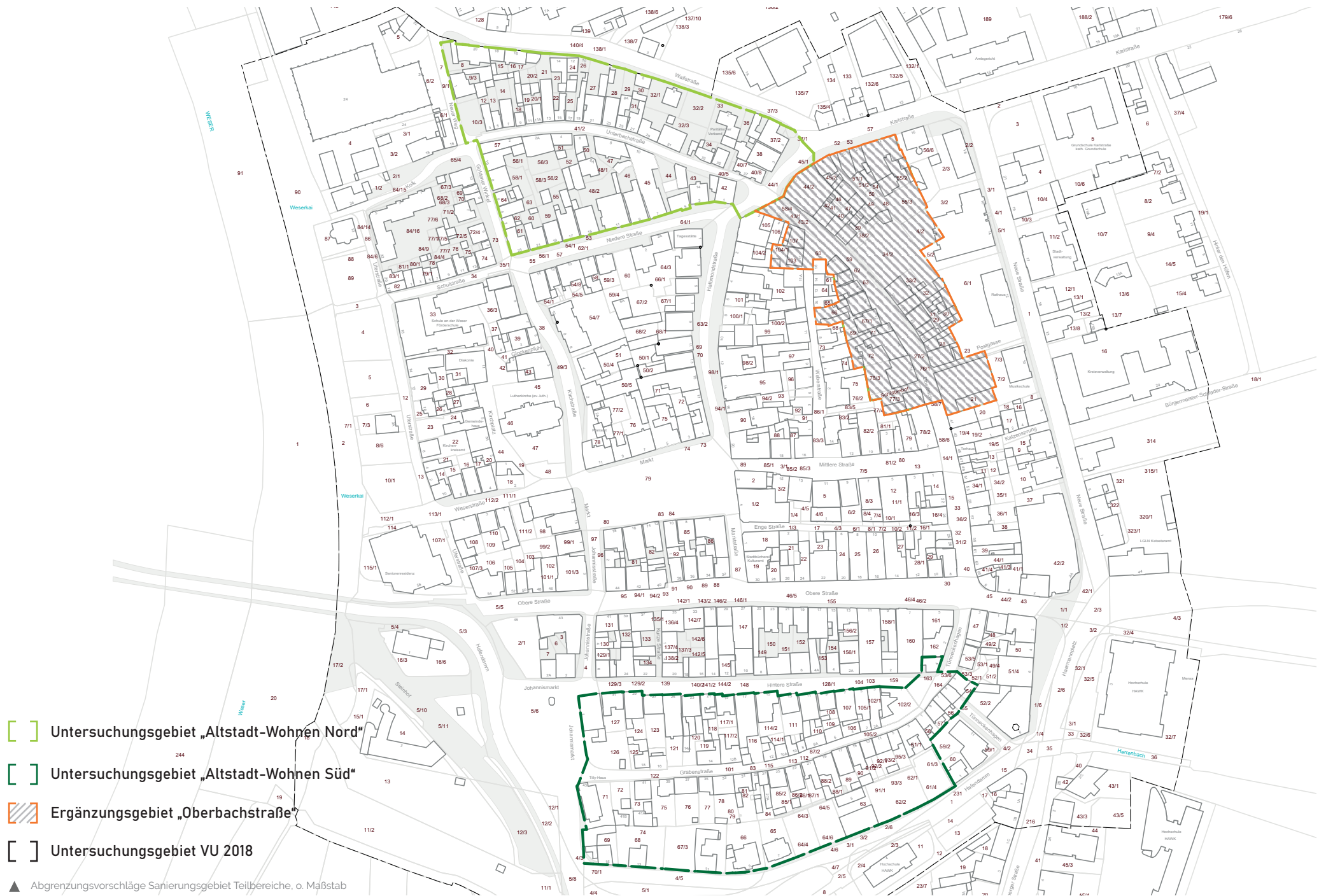
Als Abgrenzung der Maßnahme, sind daher die beiden betrachteten Teilbereiche heran zu ziehen. Diese entsprechen der Einteilung der Innenstadt in Entwicklungsbereiche gemäß VU und ISEK und sind dem funktionalen Baustein „Zentrales Wohnen“ zuzuordnen.

» Teilbereich „Altstadt-Wohnen Nord“

Unterbachstraße mit Teilen der Niedere Straße / Wallstraße hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

» Teilbereich „Altstadt-Wohnen Süd“

Grabenstraße mit Teilen der Hintere Straße und Hafendamm hat eine Größe von ca. 2,4 ha.



▲ Abgrenzungsvorschläge Sanierungsgebiet Teilbereiche, o. Maßstab

» Ausrichtung der Planung auf ein Städtebauförderungsprogramm

Durch die Neuordnung der Städtebauförderung laufen die sechs bisherigen Programme (Soziale Stadt, Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Städtebaulicher Denkmalschutz, Kleinerer Städte und Gemeinden sowie Zukunft Stadtgrün) aus. Durch die Neuordnung stehen nunmehr drei neue Programme zur Verfügung:

- » Lebendige Zentren
- » Sozialer Zusammenhalt
- » Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Die auf Grundlage von ISEK / VU erfolgte Bewerbung aus dem Jahr 2018, hatte einen Schwerpunkt auf das Programm Aktive Stadt- und Ortsteile und umfasste die gesamte Innenstadt. Aufgrund des nun verkleinerten Betrachtungsraumes, konnten die Sanierungsbedarfe genauer bestimmt werden.

Der initial vermutete hohe Sanierungsbedarf auf Gebäudeebene bestätigt sich im Rahmen von Ortsbegehungen. Die weitere städtebauliche Analyse zeigt auf, dass dabei ein sehr hoher Denkmalanteil, auf mittlere bis sehr schlechte Zustände der Bausubstanz in Kombination mit einer sich abzeichnenden Häufung von Leerständen trifft. Wenige gute Beispiele von erfolgten Sanierungen vermögen nicht, das Image als Wohnstandort der beiden Altstadtquartiere zu verbessern. In Teilen sind Ordnungsmaßnahmen erforderlich. Wesentliche Punkte sind also die Schaffung von privaten Freiflächen, eine Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Straßen-, Platz und Gebäudesanierungen sowie eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs und ggf. Neuordnung der Innenstadterschließung.

Im Sinne der Förderung der beiden Quartiere mit dem Schwerpunkt Wohnen, gilt es damit Anreize für eine Sanierung zum Erhalt und insbesondere Anpassung der historischen Bausubstanz, aber auch ergänzenden Maßnahmen zur Attraktivierung des Wohnstandortes zu setzen. Das begleitend zu VU und ISEK erstellte IEQK stellt zudem das in historischen Stadtkernen bislang weniger stark betrachtete Energieeinsparpotenzial heraus und dient als Orientierungshilfe für eine ganzheitliche Gebäudesanierung. Aufgrund der soziodemografischen Situation innerhalb der Quartiere, beschränkt sich der Sanierungsbedarf nicht auf das äußerliche Erscheinungsbild. Neben dem reinen Erhalt und gebäudetechnischer Optimierungen, gilt

es insbesondere eine Qualifizierung der Gebäude hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse und eines ausgewogenen Angebotes an Wohnformen zu fördern.

Eine nachhaltige Qualifizierung der Wohnstandorte in der Holzmindener Altstadt, kann nur mit Hilfe erheblicher Anstrengungen erreicht werden. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes dient hierbei nicht nur der Unterstützung von Immobilien-eigentümer*innen, sondern auch als Anreiz, um die sich abzeichnende Leerstands-problematik abzumildern. Hierfür müsste ggf. ein professionelles Leerstands- und Flächenmanagement aufgebaut werden.

Die festgestellten Handlungsbedarfe mit den Schwerpunkten auf (energetische) Gebäudemodernisierung und Bestandsanpassung in einem von Denkmälern geprägten Gebäudebestand, lassen sich über die Zielstellungen der neuen Förderkomponente „Lebendige Zentren“ abbilden. In dieser sind fortan die ehemaligen Programmkomponenten „Aktive Stadt- und Ortsteile“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Stadtgrün“ eingegliedert. Eine Sanierung zielt insbesondere auf die Aspekte des städtebaulichen Denkmalschutzes auf Ebene von Privatgebäuden und der Qualifizierung der Innenstadt als Wohnstandort durch Bestandsanpassung sowie Optimierung rahmengebender Faktoren. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege sowie die Stadt Holzminden mit dem FB Bauaufsicht und Denkmalpflege in den Prozess einbezogen und um eine denkmalfachliche Stellungnahme gebeten (gem. Nds. MBl. Nr.0/2020, 203).

» Kosten- und Finanzierungsübersicht

Alle **Kostenangaben sind überschlägige Annahmen** auf Grundlage der beschriebenen Maßnahmen, vorbehaltlich weiterer Konkretisierungen.

Überschlägiger Kostenansatz für einen 10-Jahreszeitraum, Fördergebiet Holzminden "Altstadt-Wohnen Nord" (gem. § 149 BauGB)

Nr.	Bereich	Maßnahme	Fläche in m² oder Stück	Kosten anteilig	Kosten gesamt
01		Weitere Vorbereitung			
1.1		Bauleitplanung			10.000,00 €
1.2		Städtebauliche Einzeluntersuchungen (Modernisierungsvoruntersuchungen, Bauhistorische Untersuchungen)			8.000,00 €
1.3		Städtebaulicher Rahmenplan			8.000,00 €
1.4		Öffentlichkeitsarbeit			2.500,00 €
1.5		Sanierungsträger			31.704,73 €
		Summe: Weitere Vorbereitung			60.204,73 €
02		Ordnungsmaßnahmen			
		Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen			
		Sanierung des denkmalgeschützten Straßenzuges unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte und Neuordnung der Flächen zur Integration des Rad- und Fußverkehrs sowie straßenbegleitenden Parkens.			
2.2	Unterbachstraße	Berücksichtigung unterschiedlicher demografischer Ansprüche bei der weiteren Entwicklung und Gestaltung des Straßenraums durch den Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum (Begeh- und Befahrbarkeit Kopfsteinpflaster (Rollatoren, Kinderwagen, Radfahrverkehr).	1.375,57		316.381,10 €
		Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		74.349,56 €	
		Davon Maßnahmen zur Bodenentsiegelung		3.163,81 €	
		Davon Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe		47.457,17 €	
		Davon Maßnahmen zur Schaffung und Vernetzung von Grünanlagen und Freiräumen einschließlich Erhöhung der Biodiversität		23.728,58 €	
		Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		31.638,11 €	
		Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		9.491,43 €	
		Zwischensumme: Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen			316.381,10 €
		Freilegung von Grundstücken			
2.3	Unterbachstraße, Niedere Straße	Beseitigung baulicher Anlagen			120.000,00 €
		Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		10.200,00 €	
		Davon Maßnahmen zur Bodenentsiegelung, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		1.200,00 €	
		Davon Maßnahmen zur Schaffung und Vernetzung von Grünanlagen und privater Freiräumen, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, einschließlich Erhöhung der Biodiversität		9.000,00 €	

Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		12.000,00 €	
Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder (Spielmöglichkeiten in den Innenhöfen, Schaffung privater Freiräume)		3.600,00 €	
2.4	Unterbachstraße, Niedere Straße Altlastenerkundung/-behebung		18.000,00 €
Zwischensumme: Freilegung von Grundstücken			138.000,00 €
Freiraummaßnahmen			
2.5	Baulücke Neuer Weg / Unterbachstraße Gestaltung und freiräumliche Aufwertung als begrünten Quartiersplatz zur Erhöhung des innerstädtischen Freiflächenanteils mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten, Aufenthaltsmöglichkeiten und barrierefreier Zugänglichkeit.	257,00	30.840,00 €
Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		6.939,00 €	
Davon Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe		4.626,00 €	
Davon Maßnahmen zur Schaffung und Vernetzung von Grünanlagen und Freiräumen einschließlich Erhöhung der Biodiversität		2.313,00 €	
Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		3.084,00 €	
Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		925,20 €	
2.6	Unterbachstraße 31 Herstellung einer fußläufigen Verbindung in Richtung Wallstraße (Nordparkplatz); Aufwertung als begrünten Quartiersplatz zur Erhöhung des innerstädtischen Freiflächenanteils mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten, Aufenthaltsmöglichkeiten und barrierefreier Zugänglichkeit.	558,00	66.960,00 €
Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		15.066,00 €	
Davon Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe		10.044,00 €	
Davon Maßnahmen zur Schaffung und Vernetzung von Grünanlagen und Freiräumen einschließlich Erhöhung der Biodiversität		5.022,00 €	
Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		6.696,00 €	
Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		2.008,80 €	
Zwischensumme: Freiraummaßnahmen			97.800,00 €
Summe: Ordnungsmaßnahmen			552.181,10 €
03	Baumaßnahmen		
Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude			
3.1	Unterbachstraße, Niedere Straße Rückbau von Überformungen oder gewerblicher Erdgeschosse an erhaltenswerten bzw. denkmalgeschützten Gebäuden, Verbesserung von Fassaden, Anpassung der Bausubstanz und Raumkonzepte an moderne Wohnanforderungen, Verbesserung von Belichtung und Belüftung der Wohnräume. (voraussichtlich 13 Gebäude mit höherem Sanierungsbedarf)	13,00	650.000,00 €
Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		269.750,00 €	
Davon Maßnahmen des Klimaschutzes und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel entsprechend der Effizienzziele (Reduzierung Energie-, Strom-, Wärmeverbrauch) und der Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien an diesen Verbräuchen		214.500,00 €	

Davon Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe, auch im Sinne von Maßnahmen des Klimaschutzes		48.750,00 €
Davon Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, einschließlich Erhöhung der Biodiversität		6.500,00 €
Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		32.500,00 €
Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		16.250,00 €
Summe: Baumaßnahmen		650.000,00 €

Aufwendungen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Herstellung sicherer Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		
enthalten in:	Klimawandel / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	
2.2	Davon Maßnahmen zur Bodenentsiegelung, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	3.163,81 €
2.3	Davon Maßnahmen zur Bodenentsiegelung, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	1.200,00 €
3.1	Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung	214.500,00 €
2.2	Davon Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe	47.457,17 €
3.1	Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe	48.750,00 €
2.5	Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe	4.626,00 €
2.6	Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe	10.044,00 €
2.2	Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung einschließlich Erhöhung der Biodiversität	23.728,58 €
2.3	Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung einschließlich Erhöhung der Biodiversität	9.000,00 €
2.5	Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung einschließlich Erhöhung der Biodiversität	2.313,00 €
2.6	Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung einschließlich Erhöhung der Biodiversität	5.022,00 €
3.1	Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung einschließlich Erhöhung der Biodiversität	6.500,00 €
Zwischensumme: Klimawandel / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		371.940,75 €
enthalten in:	Verbesserung der Barrierefreiheit / Sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder	
2.2	Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder	9.491,43 €
2.3	Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder	3.600,00 €
2.6	Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder	2.008,80 €
3.1	Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder	16.250,00 €
2.2	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte	31.638,11 €
2.3	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte	12.000,00 €
2.5	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte	3.084,00 €
2.6	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte	6.696,00 €
3.1	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte	32.500,00 €
Zwischensumme: Verbesserung der Barrierefreiheit / Sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		107.776,91 €
Summe: Aufwendungen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Herstellung sicherer Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		479.717,66 €

Zusammenstellung der Kosten		
01	Weitere Vorbereitung	60.204,73 €
02	Ordnungsmaßnahmen	552.181,10 €
03	Baumaßnahmen	650.000,00 €
Gesamtsumme der Kosten		1.262.385,83 €
Einnahmen (in Abhängigkeit von der Verfahrenswahl; derzeit noch nicht zu bestimmen)		
Nettokosten		1.262.385,83 €
Anteil Bund und Land		841.590,56 €
Anteil Gemeinde		420.795,28 €
10 Jahre / a		42.079,53 €

» Kostenannahme „Altstadt-Wohnen Süd“

Überschlägiger Kostenansatz für einen 10-Jahreszeitraum, Fördergebiet Holzminden "Altstadt-Wohnen Süd" (gem. § 149 BauGB)

Nr.	Bereich	Maßnahme	Fläche in m² oder Stück	Kosten anteilig	Kosten gesamt
01		Weitere Vorbereitung			
1.1		Bauleitplanung			10.000,00 €
1.2		Städtebauliche Einzeluntersuchungen (Modernisierungsvoruntersuchungen, Bauhistorische Untersuchungen)			8.000,00 €
1.3		Städtebaulicher Rahmenplan			8.000,00 €
1.4		Öffentlichkeitsarbeit			2.500,00 €
1.5		Sanierungsträger			31.704,73 €
		Summe: Weitere Vorbereitung			60.204,73 €
02		Ordnungsmaßnahmen			
		Grunderwerb			
2.1	Stellflächen / Quartiersgarage Hafendamm	Grunderwerb untergenutzter Flächen zur Entwicklung begrünten Quartiersstellplätzen / Sammelstellplätzen	1.349,00		134.900,00 €
		Zwischensumme: Grunderwerb			134.900,00 €
		Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen			
2.2	Grabenstraße	Sanierung des denkmalgeschützten Straßenzuges unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte und Neuordnung der Flächen zur Integration des Rad- und Fußverkehrs sowie straßenbegleitenden Parkens.			
		Berücksichtigung unterschiedlicher demografischer Ansprüche bei der weiteren Entwicklung und Gestaltung des Straßenraums durch den Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum (Begeh- und Befahrbarkeit Kopfsteinpflaster (Rollatoren, Kinderwagen, Radfahrerverkehr).	1.513,85		348.185,50 €
		Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		81.823,59 €	
		Davon Maßnahmen zur Bodenentsiegelung		3.481,86 €	
		Davon Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe		52.227,83 €	
		Davon Maßnahmen zur Schaffung und Vernetzung von Grünanlagen und Freiräumen einschließlich Erhöhung der Biodiversität		26.113,91 €	
		Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		34.818,55 €	
		Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		10.445,57 €	
		Zwischensumme: Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen			348.185,50 €
		Freilegung von Grundstücken			
2.3	Grabenstraße, Hintere Straße	Beseitigung baulicher Anlagen			180.000,00 €

Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		15.300,00 €	
	Davon Maßnahmen zur Bodenentsiegelung, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	1.800,00 €	
	Davon Maßnahmen zur Schaffung und Vernetzung von Grünanlagen und privater Freiräumen, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, einschließlich Erhöhung der Biodiversität	13.500,00 €	
Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		18.000,00 €	
Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder (Spielmöglichkeiten in den Innenhöfen, Schaffung privater Freiräume)		5.400,00 €	
2.4	Grabenstraße, Hintere Straße, Hafendamm	Altlastenerkundung/-behebung	27.000,00 €
Zwischensumme: Freilegung von Grundstücken			207.000,00 €

Freiraummaßnahmen			
2.5	Stellflächen / Quartiersgarage Hafendamm	Gestaltung und freiräumliche Aufwertung als begrünter Quartierstellplatz zur Erhöhung des Wohnwertes, Schaffung einer Quartiersdurchwegung, Aufenthaltsmöglichkeiten und barrierefreier Zugänglichkeit.	1.349,00
			310.270,00 €
Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		72.913,45 €	
	Davon Maßnahmen zur Bodenentsiegelung	3.102,70 €	
	Davon Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe	46.540,50 €	
	Davon Maßnahmen zur Schaffung und Vernetzung von Grünanlagen und Freiräumen einschließlich Erhöhung der Biodiversität	23.270,25 €	
Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		31.027,00 €	
Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		9.308,10 €	
Zwischensumme: Freiraummaßnahmen			310.270,00 €
Summe: Ordnungsmaßnahmen			1.000.355,50 €

03	Baumaßnahmen		
	Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude		
3.1	Grabenstraße, Hintere Straße, Tünnekenhagen	Rückbau von Überformungen oder gewerblicher Erdgeschosse an erhaltenswerten bzw. denkmalgeschützten Gebäuden, Verbesserung von Fassaden, Anpassung der Bausubstanz und Raumkonzepte an moderne Wohnanforderungen, Verbesserung von Belichtung und Belüftung der Wohnräume. (voraussichtlich 15 Gebäude mit höherem Sanierungsbedarf)	15,00
			750.000,00 €
Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		311.250,00 €	
	Davon Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel entsprechend der Effizienzziele (Reduzierung Energie-, Strom-, Wärmeverbrauch) und der Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien an diesen Verbräuchen	247.500,00 €	
	Davon Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe, auch im Sinne von Maßnahmen des Klimaschutzes	56.250,00 €	
	Davon Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, einschließlich Erhöhung der Biodiversität	7.500,00 €	
Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		37.500,00 €	
Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		18.750,00 €	
Summe: Baumaßnahmen			750.000,00 €

Aufwendungen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Herstellung sicherer Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder

enthalten in:	Klimawandel / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		
2.2	Davon Maßnahmen zur Bodenentsiegelung, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		3.481,86 €
2.3	Davon Maßnahmen zur Bodenentsiegelung, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		1.800,00 €
3.1	Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung		247.500,00 €
2.5	Maßnahmen zur Bodenentsiegelung		3.102,70 €
3.1	Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe		56.250,00 €
2.5	Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe		46.540,50 €
2.2	Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung einschließlich Erhöhung der Biodiversität		26.113,91 €
2.3	Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung einschließlich Erhöhung der Biodiversität		13.500,00 €
2.5	Maßnahmen zur Schaffung und Vernetzung von Grünflächen einschließlich Erhöhung der Biodiversität		23.270,25 €
3.1	Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung einschließlich Erhöhung der Biodiversität		7.500,00 €
Zwischensumme: Klimawandel / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel			423.777,36 €
enthalten in:	Verbesserung der Barrierefreiheit / Sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		
2.2	Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		10.445,57 €
2.3	Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		5.400,00 €
2.5	Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		9.308,10 €
3.1	Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		18.750,00 €
2.2	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		34.818,55 €
2.3	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		18.000,00 €
2.5	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		31.027,00 €
3.1	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		37.500,00 €
Zwischensumme: Verbesserung der Barrierefreiheit / Sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder			165.249,22 €
Summe: Aufwendungen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Herstellung sicherer Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder			589.026,58 €

Zusammenstellung der Kosten

01	Weitere Vorbereitung	60.204,73 €
02	Ordnungsmaßnahmen	1.000.355,50 €
03	Baumaßnahmen	750.000,00 €
Gesamtsumme der Kosten		1.810.560,23 €
Einnahmen (in Abhängigkeit von der Verfahrenswahl; derzeit noch nicht zu bestimmen)		
Nettokosten		1.810.560,23 €
Anteil Bund und Land		1.207.040,16 €
Anteil Gemeinde		603.520,08 €
10 Jahre / a		60.352,01 €

» Kostenannahme „Ergänzungsgebiet Oberbachstraße“

Überschlägiger Kostenansatz für einen 10-Jahreszeitraum, Fördergebiet Holzminden "Ergänzungsgebiet Oberbachstraße" (gem. § 149 BauGB)

Nr.	Bereich	Maßnahme	Fläche in m² oder Stück	Kosten anteilig	Kosten gesamt
01		Weitere Vorbereitung			
1.1		Bauleitplanung			10.000,00 €
1.2		Städtebauliche Einzeluntersuchungen (Modernisierungsvoruntersuchungen, Bauhistorische Untersuchungen)			8.000,00 €
1.3		Städtebaulicher Rahmenplan			8.000,00 €
1.4		Öffentlichkeitsarbeit			2.500,00 €
1.5		Sanierungsträger			31.704,73 €
		Summe: Weitere Vorbereitung			60.204,73 €
02		Ordnungsmaßnahmen			
		Grunderwerb			
2.1	Baulücke Oberbachstraße 17-21	Grunderwerb untergenutzter Flächen zur Entwicklung einer Ersatzbebauung, in historischem Umfeld	875,00		87.500,00 €
		Zwischensumme: Grunderwerb			87.500,00 €
		Freilegung von Grundstücken			
2.2	Oberbachstraße, Karlstraße	Beseitigung baulicher Anlagen			180.000,00 €
		Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		15.300,00 €	
		Davon Maßnahmen zur Bodenentsiegelung, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		1.800,00 €	
		Davon Maßnahmen zur Schaffung und Vernetzung von Grünanlagen und privater Freiräumen, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, einschließlich Erhöhung der Biodiversität		13.500,00 €	
		Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		18.000,00 €	
		Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder (Spielmöglichkeiten in den Innenhöfen, Schaffung privater Freiräume)		5.400,00 €	
2.3	Oberbachstraße, Karlstraße	Altlastenerkundung/-behebung			27.000,00 €
		Zwischensumme: Freilegung von Grundstücken			207.000,00 €
		Freiraummaßnahmen			
2.4	Oberbachstraße 39	Gestaltung und freiräumliche Aufwertung als begrünten Quartiersplatz zur Erhöhung des innerstädtischen Freiflächenanteils mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten, Aufenthaltsmöglichkeiten und barrierefreier Zugänglichkeit.	500,00		60.000,00 €
		Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		13.500,00 €	

	Davon Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe		9.000,00 €	
	Davon Maßnahmen zur Schaffung und Vernetzung von Grünanlagen und Freiräumen einschließlich Erhöhung der Biodiversität		4.500,00 €	
	Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		6.000,00 €	
	Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		1.800,00 €	
	Zwischensumme: Freiraummaßnahmen			60.000,00 €
	Summe: Ordnungsmaßnahmen			354.500,00 €
03	Baumaßnahmen			
	Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude			
3.1	Oberbachstraße			
	Rückbau von Überformungen oder gewerblicher Erdgeschosse an erhaltenswerten bzw. denkmalgeschützten Gebäuden, Verbesserung von Fassaden, Anpassung der Bausubstanz und Raumkonzepte an moderne Wohnanforderungen, Verbesserung von Belichtung und Belüftung der Wohnräume. (voraussichtlich 10 Gebäude mit höherem Sanierungsbedarf)	10,00		500.000,00 €
	Davon Maßnahmen des Klimaschutzes, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		207.500,00 €	
	Davon Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel entsprechend der Effizienzziele (Reduzierung Energie-, Strom-, Wärmeverbrauch) und der Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien an diesen Verbräuchen		165.000,00 €	
	Davon Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe, auch im Sinne von Maßnahmen des Klimaschutzes		37.500,00 €	
	Davon Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung, auch im Sinne von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, einschließlich Erhöhung der Biodiversität		5.000,00 €	
	Davon Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		25.000,00 €	
	Davon Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		12.500,00 €	
	Summe: Baumaßnahmen			500.000,00 €

Aufwendungen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Herstellung sicherer Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder

enthalten in:	Klimawandel / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		
3.1	Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung		165.000,00 €
3.1	Maßnahmen zur Nutzung klimaschonender Baustoffe		37.500,00 €
2.2	Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung einschließlich Erhöhung der Biodiversität		13.500,00 €
3.1	Maßnahmen zur Bauwerksbegrünung einschließlich Erhöhung der Biodiversität		5.000,00 €
2.4	Maßnahmen zur Schaffung und Vernetzung von Grünanlagen einschließlich Erhöhung der Biodiversität		4.500,00 €
	Zwischensumme: Klimawandel / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		221.000,00 €
enthalten in:	Verbesserung der Barrierefreiheit / Sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		
2.2	Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		5.400,00 €
2.4	Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		1.800,00 €
3.1	Maßnahmen für sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder		12.500,00 €
2.2	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		18.000,00 €
2.4	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		6.000,00 €
3.1	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für Behinderte		25.000,00 €

Zwischensumme: Verbesserung der Barrierefreiheit / Sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder	68.700,00 €
Summe: Aufwendungen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Herstellung sicherer Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder	289.700,00 €

Zusammenstellung der Kosten		
01	Weitere Vorbereitung	60.204,73 €
02	Ordnungsmaßnahmen	354.500,00 €
03	Baumaßnahmen	500.000,00 €
Gesamtsumme der Kosten		914.704,73 €
Einnahmen (in Abhängigkeit von der Verfahrenswahl; derzeit noch nicht zu bestimmen)		
Nettokosten		914.704,73 €
Anteil Bund und Land		609.803,16 €
Anteil Gemeinde		304.901,58 €
		10 Jahre / a
		30.490,16 €

» Fortschreibung und weiteres Verfahren, Sanierungsbeauftragter, Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB

Die Stadt Holzminden hat für die Abwicklung der Sanierung zwischen zwei Verfahrensmodellen – vereinfachtes und umfassendes Verfahren – zu entscheiden (§142, 4 BauGB).

Beim vereinfachten Verfahren sind die Vorschriften des 3. Abschnittes des BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB) nicht anzuwenden. Auch kann in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 a BauGB) Anwendung. Das umfassende Verfahren lässt sich insbesondere durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Vorschriften charakterisieren:

- » §§ 144 und 145 BauGB Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtswegänge,
- » § 153 BauGB Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umliegungen,
- » § 154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers,
- » § 155 BauGB Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag, Absehen.

Während im Rahmen des vereinfachten Verfahrens Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB zu erheben sind, fällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Rahmen des umfassenden Sanierungsverfahrens nicht an.

§172 BauGB ermöglicht, zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt Erhaltungssatzungen zu erlassen. Hierdurch wird für bestimmte bauliche Maßnahmen innerhalb des festgelegten Erhaltungsgebietes eine Genehmigung erforderlich.

Aufgrund des erhöhten Denkmalanteils innerhalb der Betrachtungsräume und der erforderlichen Instandsetzung der Gebäude, unter Vermeidung von Verdrängungsprozessen, stellt der Erlass einer Erhaltungssatzung ggf. eine Alternative zur Festlegung als Sanierungsgebiet dar.

Die Wahl des Verfahrens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu sehen und liegt nicht grundsätzlich im freien Ermessen der Stadt. Die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts ist auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird.

Ein wichtiges Kriterium für die Verfahrenswahl, sind die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Die Stadt wird voraussichtlich nur wenig Grunderwerb tätigen müssen und die Investitionen sollen sich überwiegend auf private Bausubstanz beziehen. Die Bedarfslage wird insbesondere in einem Anreizsystem für vorwiegend private Investitionen in die erhaltenswerte (denkmalgeschützte) Bausubstanz gesehen. Die geplanten Investitionen in den öffentlichen Raum tragen zwar zu einer Verbesserung der Erschließungssituation und der unmittelbaren Wohnumfeldqualitäten bei, sind jedoch als komplementäre Maßnahmen zur Stärkung des Wohnstandortes zu betrachten. Erhebliche Bodenwertsteigerungen ergeben sich dadurch vermutlich nicht.

Nach erfolgter Programmaufnahme beschließt die Stadt gem. § 142 Abs. 3 BauGB die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete als Satzung (Sanierungssatzung) oder alternativ als (Erhaltungsgebiete §172 BauGB). In der Sanierungssatzung werden die Sanierungsgebiete mit Holzminden „Altstadt-Wohnen Nord“ und „Altstadt-Wohnen Süd“ bezeichnet. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung wird zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Die Stadt bedient sich gem. §157 BauGB ff. eines Sanierungsträgers.