

INNENSTADT HOLZMINDEN

Teilräumliche Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und vorbereitende Untersuchungen

Stand 22.08.2018

Tanja Klein



KoKo

KOMMUNIKATION
KONSENS . KONZEPT

Peter Flaspöhler



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

Auftraggeber



Stadt Holzminden
Ansprechpartner: Jens-Martin Wolff
Neue Straße 17
37603 Holzminden

Auftragnehmer



Klimaschutzagentur Weserbergland
gemeinnützige GmbH
Tobias Timm
Hefehof 8
31785 Hameln

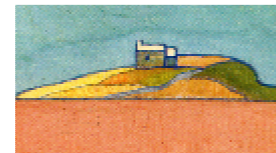


KoKo
Kommunikation Konsens Konzept
Tanja Klein
Mittelstr. 5
37120 Bovenden



DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

DSK Hannover – Sanierungsträger
Deutsche Stadt- und Grundstücksgesellschaft
mbH & Co KG
Ulf-Bernhard Streit
Mailänder Str. 2
30539 Hannover



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

Planungsbüro Flaspöhler
Peter Flaspöhler
Falkenweg 16
31840 Hessisch-Oldendorf

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
Teil A – ISEK Gesamtstadt Holzminden, teilträumliche Fortschreibung	1
1. Planerische Rahmenbedingungen	1
1.1. LROP und RROP	1
1.2. Flächennutzungsplan	2
1.3. Verkehrsentwicklungsplan Holzminden	3
1.4. Einzelhandelskonzept Holzminden	4
2. Städtebauförderung	5
2.1. Stadtentwicklungsprozesse Holzminden	5
2.2. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	6
2.3. Energetische Quartierssanierung	6
3. Aktualisierung Bestandsdaten	6
3.1. Determinanten der Stadtentwicklung: Wohnen	6
3.2. Determinanten der Stadtentwicklung: Arbeiten	10
3.3. Hochschule	12
3.4. Tourismus	12
3.5. Verkehrliche Anbindung der Stadt	12
4. Entwicklungsziele und Einbindung des Untersuchungsgebietes „Innenstadt Holzminden“	13
4.1. Sektorale Ziele des ISEK 2011	13
4.2. Holzminden – fünf Visionen des ISEK 2011	14
4.3. Fazit	15
Teil B – Vorbereitende Untersuchung „Altstadt“	16
5. Das Untersuchungsgebiet	16

5.1. Abgrenzung	16
5.2. Methodik	18
6. Bestandsanalyse	18
6.1. Bevölkerungsstruktur	18
6.2. Stadtbild und Bebauungsstruktur	19
6.2.1. Stadtgrundriss	19
6.2.2. Stadtbildprägende Bebauung	36
6.2.3. Baudenkmäler und erhaltenswerte Gebäude	39
6.3. Gebäudesubstanz	44
6.4. Gebäudenutzung und Nutzungsstruktur	47
6.5. Erschließungsstruktur / Verkehr	52
7. Fazit: Mängel und Konflikte, Chancen und Potenziale	53
7.1. Mängel und Konflikte	53
7.2. Chancen und Potenziale	54
8. Städtebauliche Missstände	55
8.1. Substanzschwächen	55
8.2. Funktionsschwächen	56
9. Erneuerungskonzept	57
9.1. Leitziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes	57
9.1.1. Leitziel Erhöhung der Innenstadtattraktivität	57
9.1.2. Leitziel Erhalt und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandelsstandort	57
9.1.3. Leitziel Förderung des Stadtzentrums als Ort der Kultur, Kommunikation, Integration und Gemeinschaft	58
9.1.4. Leitziel Verbesserung des Wohnstandorts Altstadt	58
9.1.5. Leitziel Förderung der touristischen Funktion der Altstadt	58

9.1.6.	Leitziel Verankerung und Stärkung der Hochschule im städtischen Leben	59
9.2.	Entwicklungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes	59
9.2.1.	Entwicklungsbereich 1: Zentraler Bereich	61
9.2.2.	Entwicklungsbereich 2: Verwaltung, Bildung, Kultur	61
9.2.3.	Entwicklungsbereich 3: Zentrales Wohnen	61
9.2.4.	Entwicklungsbereich 4: Weserufer	61
10.	Maßnahmen und Kosten	62
10.1.	Maßnahmen	62
10.1.1.	Öffentlicher Raum	64
10.1.2.	Gebäude	66
10.2.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	69
11.	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	74
12.	Beteiligungsmöglichkeiten	76
12.1.	Mitwirkungsbereitschaft der Bürger	76
12.1.1.	Auftaktveranstaltung am 16.04.2018	76
12.1.2.	Öffentliche Informationsveranstaltung am 13.08.2018	78
12.2.	Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	79
12.2.1.	Beitrag zur Konzepterstellung	79
12.2.2.	Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach §139 Abs. 2 in Verbindung mit § 141 BauGB	79
Literatur- und Quellenverzeichnis		81
Anhang		83
1.	Verfahren nach dem BauGB und Begründung der Rechtsinstrumente	83
1.1.	Allgemeine Grundsätze.	83

1.2.	Das Besondere Städtebaurecht - Notwendigkeit der Anwendung	84
1.3.	Wahl des Sanierungsverfahrens	86
1.4.	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.	90
1.5.	Zeitliche Umsetzung der Sanierung	90
1.6.	Begründung des öffentlichen Interesses	91
2.	Erste Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Phase der Konzepterstellung	93
3.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Absatz 2 in Verbindung mit § 141 BauGB	95
4.	Stadtbildprägende Gebäude	111

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HOLZMINDEN	3
ABBILDUNG 2: REALISIERTE ENTWURFSPLANUNG WESERKAI 2008	5
ABBILDUNG 3: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG KERNSTADT 2007-2017	7
ABBILDUNG 4: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG INNENSTADT 2007-2017	7
ABBILDUNG 5: WANDERUNGSPROFIL STADT HOLZMINDEN 2009-2012	8
ABBILDUNG 6: BEVÖLKERUNGSPYRAMIDE 2008 FÜR DIE STADT HOLZMINDEN	8
ABBILDUNG 7: BEVÖLKERUNGSPYRAMIDEN 2030 FÜR DIE STADT HOLZMINDEN	9
ABBILDUNG 8: ALTERSSTRUKTUR 2012-2030 STADT HOLZMINDEN	9
ABBILDUNG 9: WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG IN STADT UND LANDKREIS HOLZMINDEN UND NIEDERSACHSEN 2008-2015	10
ABBILDUNG 10: ARBEITSPLATZENTWICKLUNG DER VERGANGENEN 5 JAHRE IN STADT UND LANDKREIS HOLZMINDEN, NIEDERSACHSEN UND HÖXTER	11
ABBILDUNG 11: ARBEITSLOSENANTEIL AN DEN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2008-2015	11
ABBILDUNG 12: STADTMODELL	20
ABBILDUNG 13: MARKT	21
ABBILDUNG 14: MARKTSTRAßE	21
ABBILDUNG 15: OBERE STRAßE	22
ABBILDUNG 16: KAUFHAUS SCHWAGER	22
ABBILDUNG 17: MITTLERE STRAßE	23
ABBILDUNG 18: ABRUCHGRUNDSTÜCK KIRCHPLATZ	24
ABBILDUNG 19: REICHSPRÄSIDENTENHAUS	24
ABBILDUNG 20: GRABENSTRAßE	25
ABBILDUNG 21: NIEDERE STRAßE	26
ABBILDUNG 22. UNTERBACHSTRAßE	26
ABBILDUNG 23: OBERBACHSTRAßE	27
ABBILDUNG 24: SCHÜTTENHOF	27
ABBILDUNG 25: WEBERSTRAßE	28

ABBILDUNG 26: WEBERSTRAßE, UNGEORDNETE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	28
ABBILDUNG 27: SCHULSTRAßE UND KOLK	29
ABBILDUNG 28: BAULÜCKE	29
ABBILDUNG 29: WALLSTRAßE	30
ABBILDUNG 30: UFERSTRAßE	30
ABBILDUNG 31: WESERPROMENADE / WESERBRÜCKE	31
ABBILDUNG 32: WESERKAI	31
ABBILDUNG 33: ALTER HAFEN	32
ABBILDUNG 34: STEINHOF	32
ABBILDUNG 35: ZIRKUSWAGENHOTEL	33
ABBILDUNG 36: HAFENDAMM UND JOHANNISPLATZ	33
ABBILDUNG 37: NEUE STRAßE	34
ABBILDUNG 38: HAARMANNPLATZ	34
ABBILDUNG 39: KATZENSPRUNG	35
ABBILDUNG 40: TÜNNECKENHAGEN	36
ABBILDUNG 41: FACHWERKBEBAUUNG	36
ABBILDUNG 42: SOLLINGSANDSTEIN	37
ABBILDUNG 43: KLASSIZISMUS	37
ABBILDUNG 44. JUGENDSTIL	38
ABBILDUNG 45: EINZELDENKMAL SEVERINSCHES HAUS	39
ABBILDUNG 46: DENKMALGESCHÜTZTES ENSEMBLE	39
ABBILDUNG 47: DENKMALGESCHÜTZTES ENSEMBLE	40
ABBILDUNG 48: GEBÄUDE MIT SANIERUNGSBEDARF	45
ABBILDUNG 49: GEBÄUDE MIT SANIERUNGSBEDARF	45
ABBILDUNG 50: GEBÄUDE MIT SANIERUNGSBEDARF	45
ABBILDUNG 51: „HOLZMINDEN LIEGT MIR AM HERZEN, WEIL...“. STATEMENTS AUS DER AUFTAKTVERANSTALTUNG AM 16.04.1018	76

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: VERTEILUNG DER ALTERSGRUPPEN IN KERNSTADT UND INNENSTADT 2017	18
TABELLE 2: HAUSHALTSSTRUKTUR IN KERNSTADT UND INNENSTADT 2017	18
TABELLE 3: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN KERNSTADT UND INNENSTADT UND WEITERE INDIKATOREN 2007-2017	19
TABELLE 4: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG STADTBILD UND BEBAUUNGSSTRUKTUR.....	42
TABELLE 5: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG GEBÄUDESUBSTANZ	47
TABELLE 6: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG GEBÄUDENUTZUNG UND NUTZUNGSSTRUKTUR .	50
TABELLE 7: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG ERSCHLIEßUNGSSTRUKTUR/VERKEHR.....	53
TABELLE 8: ÜBERSICHT ÜBER MAßNAHMEN UND KOSTEN	70
TABELLE 9: WIE WIRD ES NACH DER SANIERUNG SEIN? THEMENORIENTIERTE ANTWORTEN DER BÜRGER IN DER AUFTAKTVERANSTALTUNG AM 16.04.2018	77

Planverzeichnis

PLAN 1: ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES	17
PLAN 2: STADTBILDPRÄGENDE GEBÄUDE	41
PLAN 3: STADTGESTALT	43
PLAN 4: GEBÄUDEZUSTAND.....	46
PLAN 5: GEBÄUDENUTZUNGEN	51
PLAN 6: ENTWICKLUNGSBEREICHE	60
PLAN 7: MAßNAHMEN	63
PLAN 8: ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES.....	75

Vorbemerkungen

Das vorliegende Konzept beinhaltet die teilräumliche Fortschreibung des Integrieren Entwicklungskonzeptes für die Stadt Holzminden, Holzminden – Perspektive 2025, vom August 2011¹ und die Vorbereitende Untersuchung zur Anmeldung im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Im Strukturkonzept des ISEK 2011 wird die Altstadt Holzminden als zentraler Handlungsraum definiert, auf ihr liegt daher der Fokus der teilräumlichen Fortschreibung, auf sie bezieht sich die Voruntersuchung. Im Vordergrund steht die Sicherung und Entwicklung der Innenstadt als Lebens- und Identifikationsort der Stadt Holzminden.

Die im ISEK 2011 getroffenen Daten und Schlussfolgerungen werden in der teilräumlichen Fortschreibung für die Kernstadt Holzminden und den besonderen Untersuchungsraum Innenstadt auf den Fortbestand ihrer Gültigkeit geprüft und – wo notwendig – in einen aktuellen Zusammenhang gebracht. Die teilräumliche Fortschreibung reflektiert auch die Erkenntnisse und Zielvorstellungen ergänzender Fachkonzepte in Bezug auf den Untersuchungsraum. Die Ausführungen konzentrieren sich auf die für das angestrebte Sanierungs- und Städtebauförderungsziel wesentlichen Aspekte.

Die Vorbereitende Untersuchung schließlich konkretisiert die Handlungsnotwendigkeiten für eine zukunftsfeste Entwicklung der Altstadt, identifiziert und dokumentiert städtebauliche Missstände und

Funktionsdefizite, entwirft Leitziele der weiteren Entwicklung, benennt entsprechende Maßnahmen und skizziert einen Kostenrahmen.

Das vorliegende Entwicklungskonzept verfolgt die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenrechtskonvention und berücksichtigt dabei auch die Belange von sehbehinderten Menschen.

Das Entwicklungskonzept wurde im Auftrag der Klimaschutzagentur Weserbergland gGmbH für die Stadt Holzminden erstellt. Mit der teilräumlichen Fortschreibung des ISEK und der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung waren das Büro KoKo Kommunikation Konsens Konzept und das Planungsbüro Flaspöhler beauftragt.

Teil A – ISEK Gesamtstadt Holzminden, teilräumliche Fortschreibung

1. Planerische Rahmenbedingungen

Seit der Fertigstellung des ISEK 2011 haben sich folgende Änderungen der planerischen Rahmenbedingungen ergeben:

1.1. LROP und RROP

Das aktuelle Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist am 06.10.2017 veröffentlicht worden. Das derzeit gültige Regionale Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Holzminden (RROP)² wurde am 03.07.2000 beschlossen und nimmt Bezug auf das LROP 1994.

¹ Im Folgenden genannt ISEK 2011

² Regionales Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Holzminden, Zugriff über <https://www.landkreis-holzminden.de/portal/seiten/raumordnung-landesplanung-und-regionalplanung-900000156-25600.html>

Das RROP manifestiert in seinen Zielsetzungen die Stärkung der Funktion des Mittelzentrums für die Bereiche Siedlungsentwicklung, Wohnbedarf und Entwicklung von Arbeitsstätten, Einzelhandel:

Das RROP definiert die Stadt Holzminden als Mittelzentrum (C 1.6 01) mit entsprechender Versorgungsfunktion. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten über die Eigenentwicklung hinaus soll auf das Mittelzentrum Holzminden und die Grundzentren konzentriert werden (R 1.5 04 2). Vor der Neuausweisung von Bauflächen sollten die bebauten und unbebauten Flächen vor allem in den Ortskernen hinsichtlich ihrer langfristige Weiternutzung bewertet werden (R 1.5 07 8).

Noch geschlossen wirkende Einzelhandelsstandorte in traditionellen Kern-Siedlungsbereichen insbesondere u.a. von Holzminden sollten vorrangig weiterentwickelt werden (R 1.6 04 2).

Im Naturraum „Weser-Leinebergland“ mit intensiver Fremdenverkehrsnutzung hat das Holzmindener Wesertal mit der Weser, den Fernradwanderwegen und den Hapterschließungsstraßen eine besondere Zugangsfunktion zur Fremdenverkehrsregion Holzminden (R 1.7 03 9.1)

Der Schutz der Kulturlandschaft und der kulturellen Sachgüter unter 2.6 RROP umfasst explizit auch historische Siedlungsstrukturen und historische Bausubstanz. Erhalt und Sicherung stehen im Vordergrund. Notwendige Erneuerung und Umstrukturierung sind behutsam durchzuführen (C 2.6 03).

1.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gebiet der Stadt Holzminden in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet. Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind die verbindlichen Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan schafft kein unmittelbares Baurecht, er bildet vielmehr eine behördenverbindliche und verwaltungsinterne Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets und kann bei Bedarf geändert oder neu aufgestellt werden.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Holzminden ist am 28.03.2017 wirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan wird der zentrale Bereich der Altstadt als gemischte Bauflächen und die daran angrenzenden Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt. Die gemischte Bauflächendarstellung umfasst im Wesentlichen den im Einzelhandelskonzept festgelegten Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, der im Flächennutzungsplan gleichzeitig durch eine rote Linie umgrenzt wird. Sie bildet die Grundlage zur kernzentralen Entwicklung des Stadtzentrums als Versorgungsstandort in Verbindung mit der Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Darüber hinaus wird auch die stadtstrukturell wünschenswerte Durchmischung von Wohnen, gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzungen im Sinne eines Mischgebiets oder eines urbanen Gebiets planungsrechtlich vorbereitet. Die nördlich, südlich und zur Weser hin angrenzende

Wohnbauflächendarstellung verdeutlicht das stadtplanerische Ziel, die Wohnfunktion innerhalb des Stadtzentrums aufzuwerten und zu fördern.

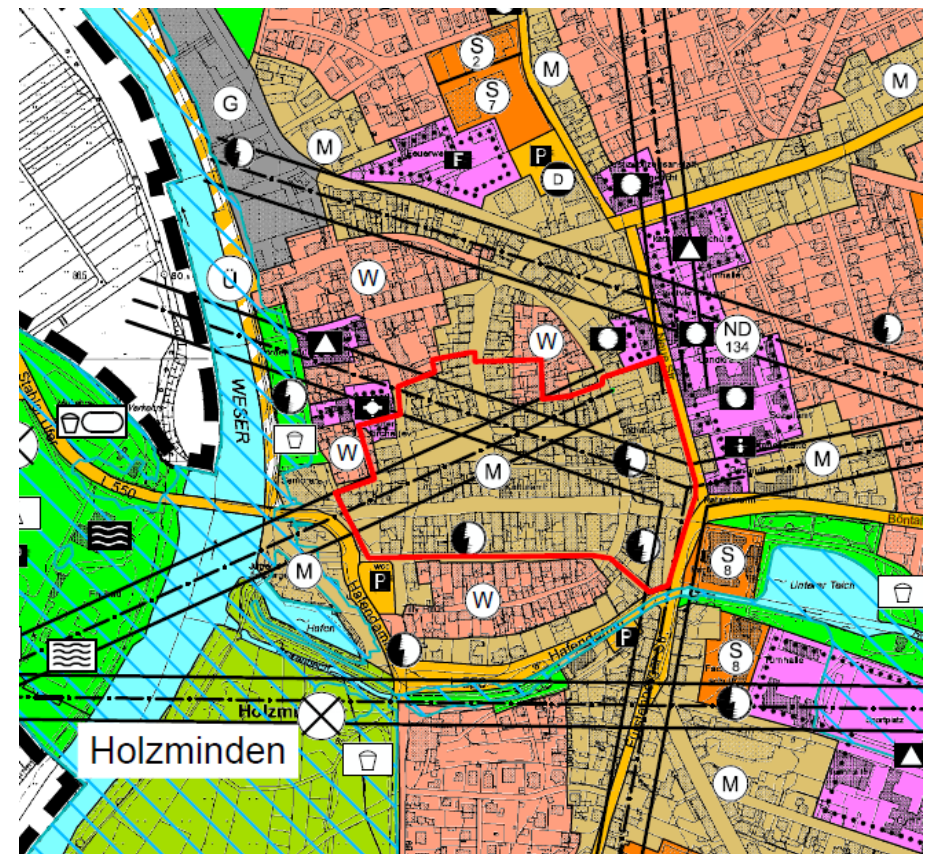
Als Flächen für den Gemeinbedarf werden die in der Altstadt bestehenden kirchlichen und schulischen Einrichtungen dargestellt. Die bestehenden öffentlichen Verwaltungseinrichtungen an der Neuen Straße übernimmt der Flächennutzungsplan ebenfalls als Flächen für den Gemeinbedarf. Die Fachhochschule wird als Sonderbaufläche dargestellt. Damit wird das städtebauliche Ziel des Verbleibs dieser zentralen Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen im Stadtzentrum dokumentiert.

Die westlich angrenzende Weser übernimmt der Flächennutzungsplan einschließlich der Abgrenzung des vorläufig gesicherten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets. Zur Weser hin wird im Flächennutzungsplan eine innerörtliche Grünfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um bestehende öffentliche und private Grünflächen, die innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen und teilweise als Bestandteil der Weserpromenade umgestaltet wurden.

Unmittelbar an die Weser grenzt die Darstellung Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Kaianlage), die auch den Abschnitt der neu gestalteten Weserpromenade umfasst.

Nördlich schließt unmittelbar an die Altstadt und die Weser eine gewerbliche Bauflächendarstellung an, welche die dort ansässigen Gewerbebetriebe inklusive des großen Speichergebäudes umfasst. Dort, wo die Gewerbeflächendarstellung unmittelbar an die Wohnbauflächendarstellung anschließt, wird eine klassische Gewerbeentwicklung bzw. Weiterentwicklung vor dem Hintergrund des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG wohl kaum möglich sein.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Holzminden



1.3. Verkehrsentwicklungsplan Holzminden

Der Verkehrsentwicklungsplan wurde 2009 erarbeitet. Er konstatiert eine außergewöhnlich hohe Verkehrsbelastung der Stadtmitte; und stellt fest, dass Handlungsschritte zur stadtgerechten Verkehrsentwicklung dringend geboten seien: „Der Haarmannplatz und die angrenzenden Straßen

werden zu stark vom Kfz-Verkehr belastet. Dadurch verliert dieser städtebaulich wichtige Platz an Stadtqualität (...).³

Für die Innenstadt und die Neue Straße gilt im Verkehrsentwicklungsplan der grundsätzliche Planungsgedanke der Entlastung. Der Haarmannplatz in Verbindung mit dem Hafendamm und der Karlsplatz⁴ übernehmen wichtige Funktion als Knotenpunkte der verkehrlichen Anbindung und Erschließung der Stadt. In Konsequenz aus diesen Planungsgedanken und Funktionszuweisungen gibt der Verkehrsentwicklungsplan folgende Empfehlungen:⁵

- Ausweisung der Altstadt einheitlich als „verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ nach StVO mit eingestreuten Fußgängerbereichen. Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Altstadt auf Unterbachstraße, Oberbachstraße und Grabenstraße.
- Kreisverkehrsplatz Haarmannplatz, ggf. in Verbindung mit dem Hafendamm, als stadtgerechte Anlage, die zu höherer Aufenthaltsqualität für die Besucher der Innenstadt und zur Entlastung der Neuen Straße beiträgt und gleichzeitig mehr Raum für Radwege und den ÖPNV bereitstellt.
- Kreisverkehrsplatz Karlsplatz als Pendant zum Haarmannplatz.
- Ausweisung attraktiver, möglichst kostenfreier Stellplätze am Rand der Altstadt und auf der westlichen Weserseite und Gestaltung attraktiver Fußwegeverbindungen von den Parkflächen zur Innenstadt.

- Schrittweise Reduzierung der Verkehrsbedeutung der Neuen Straße von einer stark belasteten Hauptverkehrsstraße zu einer Stadtstraße mit Erschließungsfunktion für Parkflächen und Grundstücke. Fußgänger und Radfahrer wird ein deutlich höherer Stellenwert eingeräumt, die Straße könnte barrierefrei zwischen den Häuserzeilen gestaltet werden.

1.4. Einzelhandelskonzept Holzminden⁶

Das Einzelhandelskonzept wurde am 23.04.13 vom Rat der Stadt beschlossene. Die darin getroffenen Aussagen haben nach wie vor Gültigkeit. Als zentraler Versorgungsbereich wird das Carree Obere Straße, Oberbachstraße, Mittlere Straße, Markt, Kirchstraße / Johannisstraße definiert. Es ergibt sich eine fußläufig erlebbare Ausdehnung von 400m (Ost-West-Richtung) bzw. 200m (Nord-Süd-Richtung). Holzminden erfüllt die zugewiesene Versorgungsfunktion, für die Innenstadt wird jedoch die Notwendigkeit der qualitativen Weiterentwicklung durch die Integration weiterer frequenzstarker Betriebe in den zentralen Versorgungsbereich und die Reaktivierung von Leerständen gesehen. Das Gutachten empfiehlt die Schaffung eines Gegenpols im westlichen Ende der Fußgängerzone Obere Straße“. Die Baustruktur in der Innenstadt Holzminden ist kleinteilig. Die erforderlichen Flächen könnten nur über eine Zusammenlegung benachbarter Grundstücke generiert werden. In Frage kommende Einzelhandelsbetriebe haben bisher allerdings unabhängig von der Frage

³ Holzminden Verkehrsentwicklungsplan 2009, Ergebnisbericht S.III

⁴ Kreuzung Karlstraße / Neue Straße / Wallstraße / Nordstraße

⁵ Holzminden Verkehrsentwicklungsplan 2009, Ergebnisbericht S.71ff

⁶ BBE Handelsberatung: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Holzminden“ Endbericht Köln März 2013

der Flächenbereitstellung keine ausreichende wirtschaftliche Basis für eine Ansiedlung gesehen.

Zusätzliche Nutzungen sollten vor allem das Bekleidungs- und Schuhangebot der Innenstadt ergänzen. Entwicklungsoptionen werden auch in der Ansiedlung eines Drogeriemarktes gesehen.

Die im Gutachten bemängelte Eingangssituationen der Innenstadt ist inzwischen behoben und die städtebauliche Öffnung der Innenstadt zur Weser vollzogen worden.

2. Städtebauförderung

2.1. Stadtentwicklungsprozesse Holzminden

Von 1974 bis 2004 war Holzminden mit der Altstadt in der Städtebauförderung. Funktionsschwäche der Altstadt, nachlassende Attraktivität der Oberen Straße, Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe in der Innenstadt, substanzielle und strukturelle Missstände in der Wohnungssituation, geringer Grün- und Freiflächenanteil, Sanierungsmängel der Ackerbürger- und Kleinbürgerhäuser und ungünstige Verkehrsabläufe wurden seinerzeit als zentrale Mängel benannt.

In 30 Jahren Stadtsanierung wurden zahlreiche Maßnahmen in der gesamten Altstadt durchgeführt, von denen die Stadt heute noch profitiert: Neuordnung Mittlere Straße/Katzensprung, Ordnungsmaßnahmen zwischen Nordstraße und Wallstraße, Neuordnung Kolk/Uferstraße/Schulstraße/Goldener Winkel einschließlich einer Wohnungsneubaumaßnahmen, Ausbau Marktplatz, Verkehrsberuhigung Oberbachstraße, Ausbau Halbmondstraße und der angrenzenden

Bereiche, Überarbeitung verkehrstechnischer Konzepte, Umbau Johannismarkt/Hafendamm, Umbau Obere Straße zur Fußgängerzone, Erneuerung von Versorgungsleitungen und Kabelnetzen, Abbruch nicht mehr nutzbarer Gebäude, Gebäudemodernisierungen und Erhaltung und Wiedergewinnung historischer Gebäudeteile.

Ab 2002 schlossen sich weitere Leitbildprozesse, ein Standortentwicklungskonzept für die Stadt Holzminden und der 2006 noch einmal überarbeitete Masterplan an. Von 2007 bis 2010 gelang Holzminden mit den Themen „Holzminden macht Sinn“, „Stadt im Fluss“ und „(Er)Lebensraum Innenstadt“ dreimal die Teilnahme an der Quartiersinitiative Niedersachsen. 2011 wurde der Stadtentwicklungsprozess mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK fortgesetzt. Zentrale Projekte wie der Umbau Weserkai, ein Leerstandsmanagement für die Innenstadt und die Entwicklung der innerstädtischen Grünfläche Teichanlage wurden bzw. werden derzeit umgesetzt.

Abbildung 2: Realisierte Entwurfsplanung Weserkai 2008



2.2. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Für die Innenstadt Holzminden werden im Rahmen der teilräumlichen Fortschreibung des ISEK Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der Zentrumsfunktion der Innenstadt für die Stadt Holzminden und als Mittelzentrum in der Region. Zu diesem Zweck sollen die städtebaulichen, sozialen und funktionalen Missstände identifiziert und entsprechende Entwicklungsziele und Maßnahmen erarbeitet werden. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse und eines ersten Maßnahmenkonzepts soll die Innenstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und Fördermittel aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt werden.

Die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen formuliert die Zielsetzung wie folgt: „Über das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wird die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gefördert, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.“⁷

2.3. Energetische Quartierssanierung

Mit der Entwicklung eines Quartierskonzeptes für die Kernstadt Holzmindens soll die Grundlage für eine langfristige Modernisierung und Aufwertung des Quartiers geschaffen werden. Es soll in kurzer Zeit

aufgezeigt werden, wie die langfristigen nationalen Ziele der Energieeinsparung und CO₂-Reduzierung im Gebäudebestand erreicht werden können. Ergebnis des Konzeptes soll ein konkreter Maßnahmenplan sein, der das Ziel verfolgt, den CO₂-Ausstoß und den Wärmebedarf langfristig zu reduzieren. Zur Erreichung der Ziele sollen verschiedene Möglichkeiten der energetischen Aufwertung geprüft werden und exemplarische Handlungsempfehlungen formuliert werden. Insbesondere die Analyse der Gebäude und die sinnvolle Verknüpfung erneuerbarer Energien und hocheffizienter Wärmeerzeugungs- und Speicherungstechniken sollen in diesem Quartier analysiert werden.

Das integrierte Quartierskonzept ist ein Baustein für die zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung für die Innenstadt Holzmindens. Es soll eine Handlungsgrundlage für die künftige Quartiersentwicklung unter den eingangs genannten Rahmenbedingungen sein und sowohl konzeptionelle Ergebnisse liefern, Beteiligungsprozesse fördern und personelle Unterstützung bieten. Dabei werden städtebauliche, soziale, demografische und energetische Aspekte berücksichtigt.

3. Aktualisierung Bestandsdaten

3.1. Determinanten der Stadtentwicklung: Wohnen

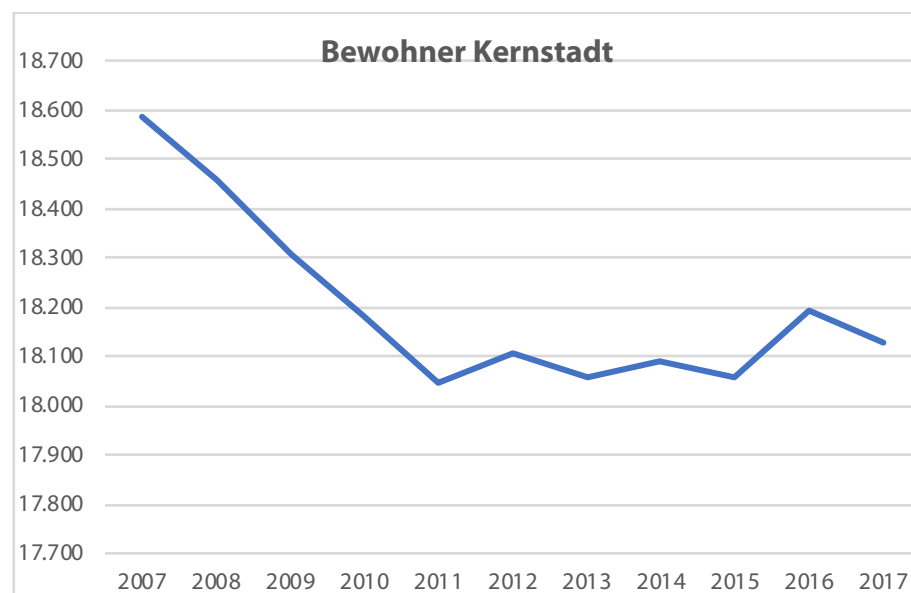
Bevölkerungsentwicklung

Das ISEK 2011 dokumentiert für die Gesamtstadt einen Bevölkerungsrückgang seit 1994 mit einem durchschnittlichen jährlichen

⁷ Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF - RdErl. D. MS v. 17.11.2015 – 501.1-21201.2.17 – VORIS 21075

Bevölkerungsverlust von 130 Einwohnern. Dieser Trend setzt sich fort bis ab 2011 eine Stabilisierung auf dem Niveau von ca. 18.100 Kernstadt-Bewohnern eintritt, die im leichten Wanderungsüberschuss bei gleichbleibend negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung begründet ist.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Kernstadt 2007-2017⁸

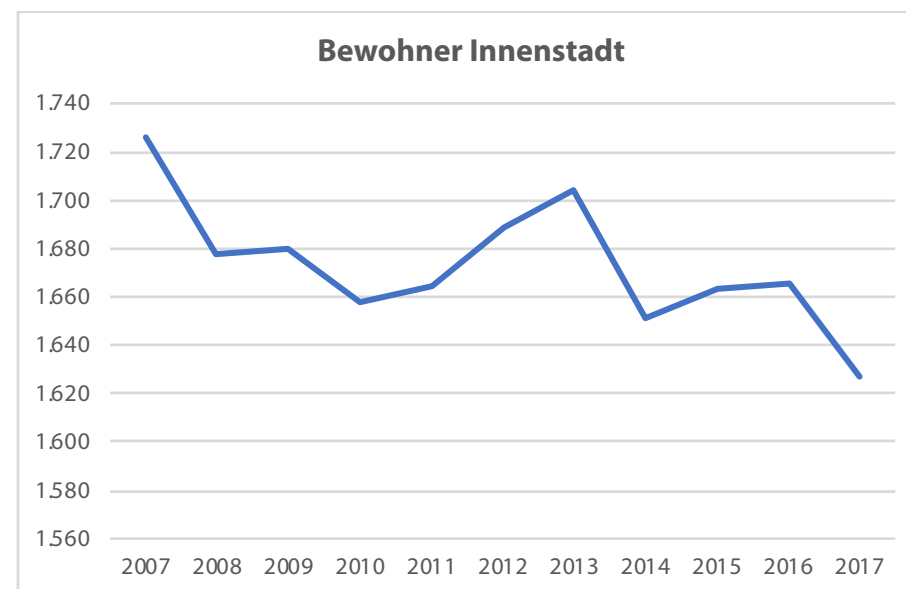


Für die Innenstadt gilt diese Stabilität nicht; sie hat trotz einer kurzfristigen Erholung 2011 bis 2013 seit 2007 100 Menschen, d.h. fast 6% ihrer Bewohner verloren.

⁸ Quelle: Angaben der Stadt Holzminden, eigene Darstellung

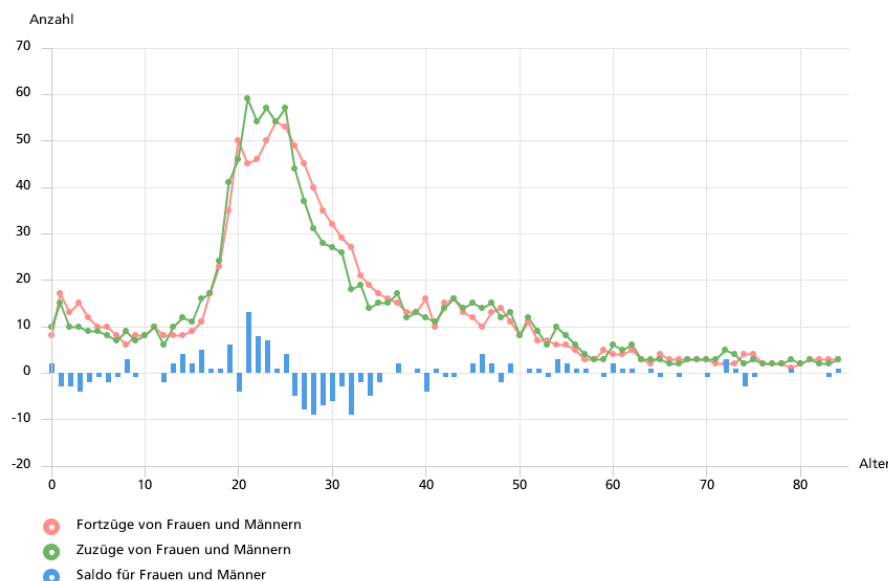
⁹ Quelle: Angaben der Stadt Holzminden, eigene Darstellung

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Innenstadt 2007-2017⁹



Für 2015 weist die Bertelsmann Stiftung für die Gesamtstadt einen positiven Wanderungssaldo von 4,9 Personen pro 1000 Einwohner und einen natürlichen Saldo von -5,8 Personen pro 1000 Einwohner aus. Wanderungsgewinne sind auf die Effekte der Bildungswanderung junger Erwachsener zurückzuführen; Wanderungsverluste realisieren sich vor allem in der Altersgruppe der 25 bis 35jährigen, jener Personen also, die sich in der Familiengründungsphase befinden. Offenbar gelingt es der Stadt nicht, die jungen Menschen nach der Ausbildung zu halten.

Abbildung 5: Wanderungsprofil Stadt Holzminden 2009-2012¹⁰



Bevölkerungsprognose

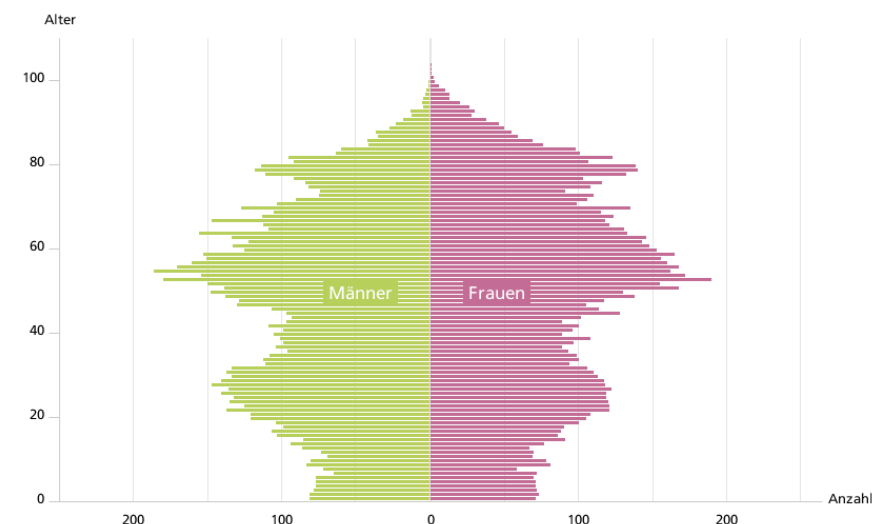
Das ISEK 2011 entwirft drei Prognose-Varianten, von der selbst in der positivsten Variante von knapp 12% Bevölkerungsverlust von 2011 bis 2030 ausgegangen wird. Auch wenn derzeit eine leichte Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt zu beobachten ist, kann angesichts der allgemeinen demografischen Entwicklung und der demografischen Struktur Holzmindens nicht von einer Trendumkehr ausgegangen werden. Dies gilt insbesondere für die Innenstadt, die nach

wie vor von Bevölkerungsverlust geprägt ist. Die Bertelsmann Stiftung geht von einem zu erwartenden Bevölkerungsschwund von 9,1% von 2012 bis 2030 aus.¹¹

Bevölkerungsstruktur

Das ISEK 2011 prognostiziert aus der Gruppe der 30 bis 45jährigen heraus bis etwa 2018 eine anhaltend hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Altersgruppe ist heute nur noch mit etwa 17% vertreten, so dass der im ISEK für 2020 erwartete Nachfrageeinbruch bereits zu spüren sein sollte.

Abbildung 6: Bevölkerungspyramide 2008¹² für die Stadt Holzminden

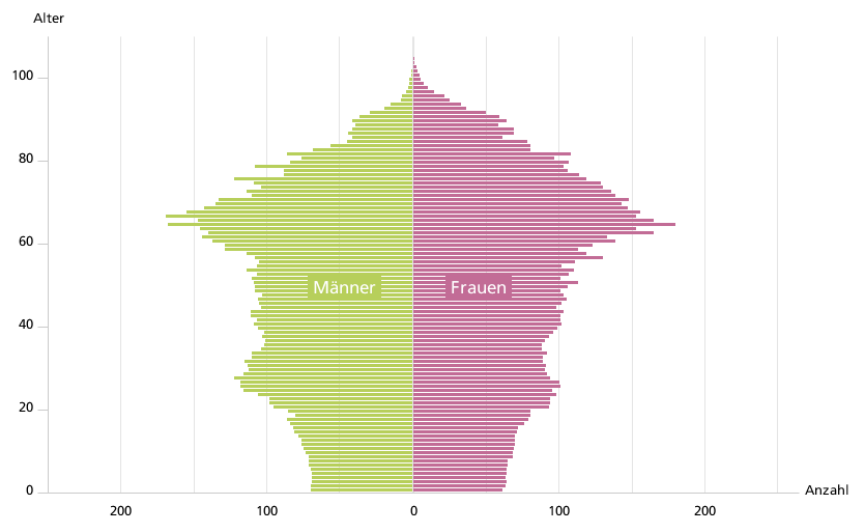


¹⁰ Quelle: Demografiebericht Holzminden, Bertelsmann Stiftung, Daten: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, Berechnungen und Grafik Bertelsmann

¹¹ Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/holzminden-hol>, Zugriff 06.05.18

¹² Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Daten Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies

Abbildung 7: Bevölkerungspyramiden 2030 für die Stadt Holzminden¹³

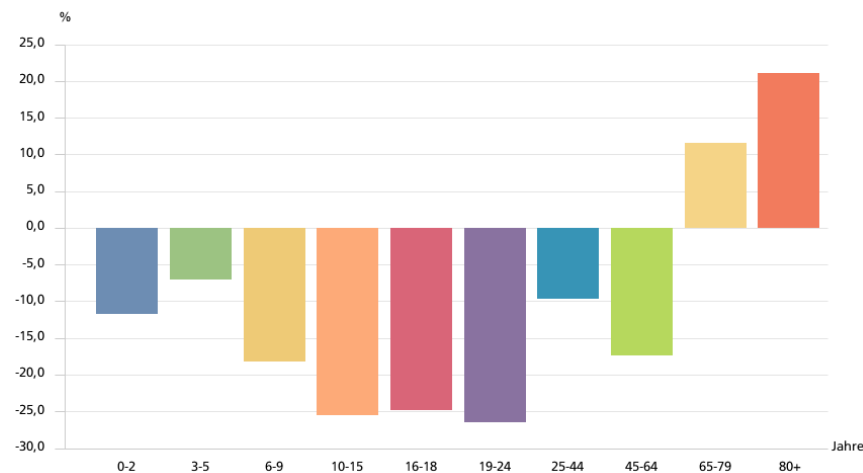


Gewachsen ist die Gruppe der Haushaltsgründer (20 bis 30 Jahre alt), die eher kleine Mietwohnungen nachfragt. Diese Gruppe stellt in der Kernstadt 14%, in der Innenstadt sogar über 26% der Bewohner.

Ab 2030 dominiert die Gruppe der Personen über 60 Jahre die Bevölkerungspyramide. Sie zieht es ebenso wie die ebenfalls sehr präsente Gruppe der jungen Erwachsenen in die Stadt, wohnortnahe Versorgung und altersgerechter Wohnraum werden wichtig.

Die Grafik zur erwarteten Entwicklung der Altersgruppen zeigt deutlich den Zuwachs der Altersgruppe der über 64jährigen.

Abbildung 8: Altersstruktur 2012-2030 Stadt Holzminden¹⁴



Haushalte

Das ISEK 2011 geht von sinkenden Haushaltsgrößen aus und erwartet 2020 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,66 Personen. Aktuelle Erhebungen zeigen, dass die Entwicklung sogar noch schneller eingetreten ist: 2017 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Kernstadt bei 1,6 und in der Innenstadt sogar nur bei 1,4 Personen¹⁵. Mehr als drei Viertel der Haushalte sind Single-Haushalte.

Die befürchteten Folgen für die Innenstadt – Leerstand sanierungsbedürftiger oder aufgrund enger Grundrisse nur wenig attraktiver Innenstadthäuser – sind bereits seit längerem zu beobachten.

¹³ Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Daten Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, Berechnungen und Grafik Bertelsmann

¹⁴ Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Daten Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, Berechnungen und Grafik Bertelsmann

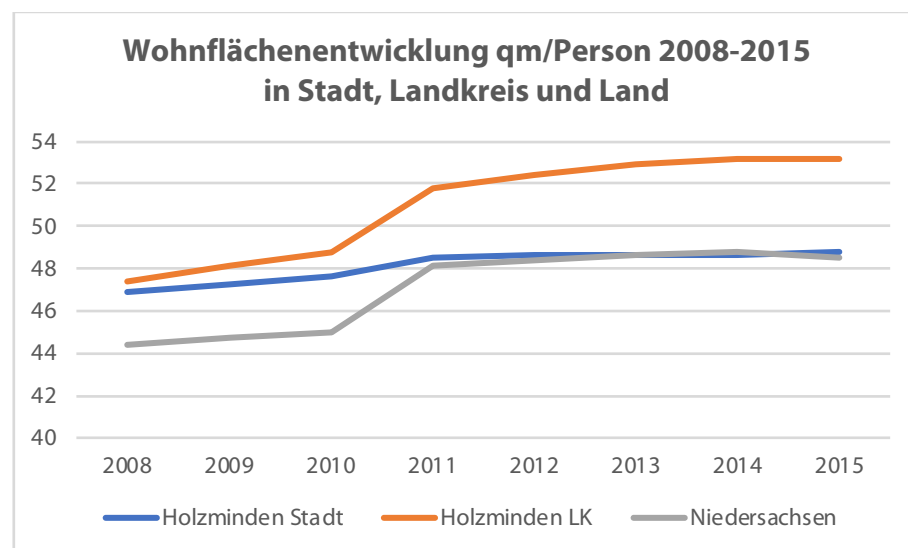
¹⁵ Daten der Stadt Holzminden, eigene Berechnung

Etwa 1/5 aller Haushalte in der Innenstadt sind Haushalte ausländischer Familien; in der Kernstadt sind dies nur 12%. Die Innenstadt ist also jung und bunt. Sie ist bevorzugter Wohnort junger Erwachsener, die mehr als ein Viertel der Bewohner stellen. Der Altersdurchschnitt liegt mit 42 Jahren 3 Jahre unter jenem der Kernstadt! 18% der Kernstadtbewohner, aber nur 13% der Innenstadtbewohner sind älter als 70 Jahre.

Wohnflächen

Der im ISEK 2011 beschriebene kontinuierliche Anstieg der Quadratmeter-Wohnfläche pro Person setzt sich bis 2014 fort.

Abbildung 9: Wohnflächenentwicklung in Stadt und Landkreis Holzminden und Niedersachsen 2008-2015



Die Entwicklung in der Stadt Holzminden verläuft jedoch wesentlich gemäßiger als im Landkreis Holzminden und im Land; insbesondere die starken Zuwächse 2011 erfassen die Stadt Holzminden nicht. Treiber dieser Entwicklung sind nicht nur gestiegene Wohnansprüche, sondern auch schrumpfende Haushaltsgrößen und Wohnungsleerstand. Das ISEK 2011 geht davon aus, dass die Auswirkungen des demografischen Wandels weiterhin eine besondere Rolle bei der Entwicklung der Wohnungsnachfrage spielen werden.

3.2. Determinanten der Stadtentwicklung: Arbeiten¹⁶

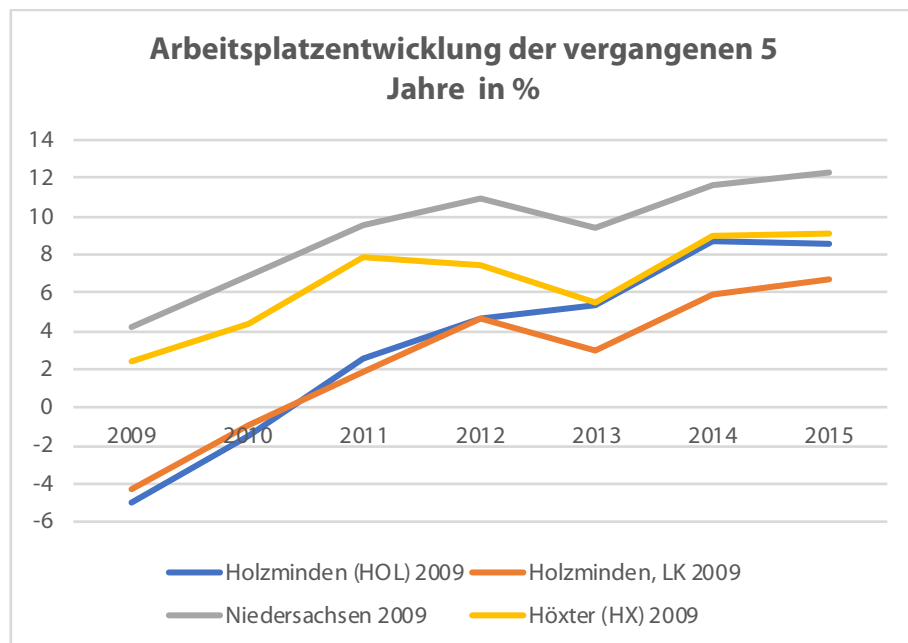
Arbeitsplatzzentralität

Eine Arbeitszentralität von 1,7 der Stadt Holzminden gegenüber 1,0 in Höxter und im Land Niedersachsen zeigt die nach wie vor hohe wirtschaftliche Bedeutung der Stadt. Der Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten am Arbeits- bzw. Wohnort ist seit 2007 von gut 9% auf 11,0 bzw. 11,3% 2015 gestiegen. 64 Einpendler stehen 39 Auspendlern gegenüber. Das im ISEK 2011 benannte „immense Potenzial“, um den demografischen Abwärtstrend abzufangen, liegt noch immer vor.

Die im ISEK 2011 beklagte negative Entwicklung der Arbeitsplätze hat seit 2011 eine Trendumkehr erfahren und zeigt sich seitdem dynamischer als im Landkreis insgesamt oder in Höxter. 2015 ist diese positive Entwicklung jedoch sichtlich gebremst.

¹⁶ Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Daten Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, Bezugsjahr 2015, eigene Darstellung

Abbildung 10: Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre in Stadt und Landkreis Holzminden, Niedersachsen und Höxter



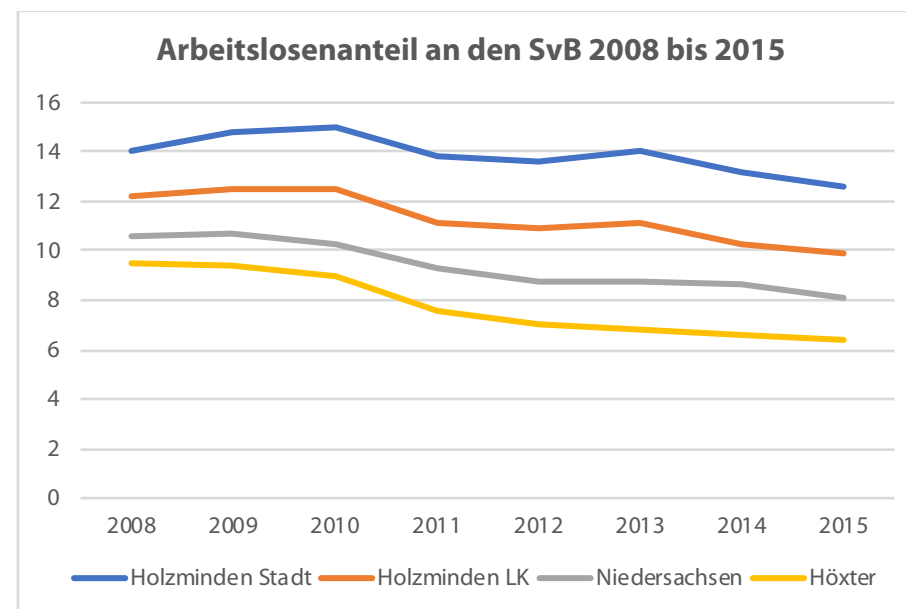
Arbeitsmarktstruktur

Der Anteil des produzierenden Sektors ist mit über 45% der Beschäftigten im niedersächsischen Vergleich (30%) noch immer sehr hoch; nur gut die Hälfte der Beschäftigten, 54%, lässt sich dem Dienstleistungssektor zuordnen. Landesweit sind dies fast 70%.

Der Anteil der Beschäftigten im unternehmensorientierten Dienstleistungssektor ist entgegen dem positiven Landestrend, 13 % der Beschäftigten, fast 26% Zuwachs in den letzten 5 Jahren, in der Stadt Holzminden auf 8% gesunken, dieser Bereich ist ohne Dynamik.

Mit Werten zwischen 15% (2010) und 12,6% (2015) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist die Stadt Holzminden deutlich stärker von Arbeitslosigkeit betroffen als das Land Niedersachsen insgesamt (10,3-8,1%) oder die Nachbarkommune Höxter (9,0-6,4%); der Trendverlauf ist jedoch homogen.

Abbildung 11: Arbeitslosenanteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2008-2015



Die QIN-Studie „Wohnen in der Innenstadt“ der HAWK verweist im Zusammenhang mit der überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquote auf ein erhöhtes Armutspotenzial in der Stadt.¹⁷

3.3. Hochschule

Holzminden ist mit den Studiengängen Management, Soziale Arbeit, Bauen Hochschulstandort der Hochschule für Angewandte Wissenschaft und Kunst, HAWK. Die Entwicklung der Studierendenzahlen ist positiv; seit dem Wintersemester 2008/09 konnte die Zahl der Studierenden von knapp 1.000 auf über 1.300 gesteigert werden. In der Stadtgesellschaft gibt es deutlichen Rückhalt für den Standort, der sich auch in der Gründung einer Bürgerinitiative „Pro Hochschule“ manifestiert. Die Vernetzung in der Region ist eine besondere Stärke der HAWK. Das Zukunftszentrum Holzminden Höxter, ZZHH, bündelt die Kompetenzen der HAWK Holzminden und der Hochschule Ostwestfalen-Lippe mit dem Ziel, zukunftsorientierte Vorhaben der Stadt- und Regionalentwicklung voran zu bringen.

3.4. Tourismus

Der Masterplan 2006 definiert für die Kernstadt neben den Wohnmobilisten, Rad- und Wassersporttouristen und Geschäftsreisende als Zielgruppe. Das geforderte zusätzliche Hotelangebot in der Kernstadt ist seit 2014 mit dem Weserhotel Schwager in der Innenstadt geschaffen worden. Ein Biergarten in Wesernähe oder an den Teichen, Erlebnisgastronomie, z.B. ein Brauhaus, und Bisto /Bar als Erweiterung des abendlichen Angebotes werden ergänzend empfohlen.

2017 sind in der Gesamtstadt 43 Beherbergungsbetriebe geöffnet, die zusammen 832 Betten und 290 Stellplätze für Wohnmobile und Campingwagen bereithalten. 55 Tsd. Gäste konnten begrüßt werden, die durchschnittlich 2,1 Tage geblieben sind.

Das Tourismuskonzept Weserbergland formuliert als Ziel explizit die Förderung und den Ausbau des Tagestourismus neben der Konsolidierung der Profithemen Radwandern, Wandern, Historisches Weserbergland und der Qualitätssicherung.

3.5. Verkehrliche Anbindung der Stadt

Holzminden ist über Bundesstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden; die nächsten Autobahnen, A7, A2 oder A33, können mit etwa einer Stunde Fahrtzeit erreicht werden.

Mit dem Zug gelingt die Anbindung nach Paderborn oder, über Kreiensen, nach Hannover oder Göttingen.

Die zentrale Innenstadthaltestelle für den Busverkehr befindet sich am Haarmannplatz. Außer den beiden Stadtbuslinien sind hier auch die Regionallinien nach Göttingen, Hameln, Bad-Pyrmont, Stadtoldendorf, Beverungen und Höxter angebunden.

¹⁷ Dr. A. Engel, Dipl. Ing. Anke Kaschlik, HAWK: QIN „Wohnen in der Innenstadt Holzminden“, Endbericht 2008, S6

4. Entwicklungsziele und Einbindung des Untersuchungsgebietes „Innenstadt Holzminden“

Das ISEK 2011 formuliert bezogen auf die Handlungsfelder Stadt und Region, Wirtschaft, Bildung, Wohnen, Einkaufen, Kultur und Landschaft sektorale Ziele. Einige dieser Ziele, wie die Umgestaltung des Weserufers, sind bereits erreicht, andere, wie die Bereitstellung generationengerechter Wohnformen, stehen noch zur Umsetzung an.

4.1. Sektorale Ziele des ISEK 2011

Stadt und Region

Es gilt, „Kräfte und Kompetenzen zu bündeln, gemeinsame Entwicklungsansätze zu suchen, Impulse zusammen mit den Nachbarn zu nutzen sowie kommunale und regionale Interessen über administrative Grenzen hinweg zu definieren.“¹⁸

Wirtschaft

Die Stadt hat große Bedeutung als regionaler Wirtschaftsstandort. Die Anstrengungen sind darauf zu richten, „die heute vorhandenen Arbeitsplätze zu erhalten und die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze zu ermöglichen.“¹⁹

¹⁸ Quelle: Endbericht ISEK Holzminden 2011, S. 51

¹⁹ Quelle: Endbericht ISEK Holzminden 2011, S. 52

²⁰ Quelle: Endbericht ISEK Holzminden 2011, S. 52

²¹ Quelle: Endbericht ISEK Holzminden 2011, S. 53

Bildung

Die Bildungseinrichtungen der Stadt, insbesondere die Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst, HAWK, sind wichtige Potenziale für die Stadtentwicklung. Ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung muss es daher sein, „die Bildungs- und Ausbildungsangebote in Holzminden zu erhalten und ihre Attraktivität für die örtliche Wirtschaft zu erhöhen“. Das ISEK formuliert konkret die Forderung, die innenstadtnahen Standorte für die Attraktivität des Stadtzentrums zu nutzen.²⁰

Wohnen

Die Stadt verfügt bereits über ein vielfältiges Wohnungsmarktangebot. Holzminden bereitet sich durch die Konzentration auf die Bestandsentwicklung in der Altstadt und in den Randbereichen der Innenstadt sowie durch qualitativ hochwertige Neubauvorhaben in besonders attraktiven Lagen auf veränderte Wohnungsnachfragen vor. Im Fokus stehen dabei vielfältige Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen, generationengerechte Wohnkonzepte und die Konzentration auf die Innenentwicklung.²¹

Einkaufen

Das ISEK bestätigt die im Einzelhandelsgutachten²² dargelegten Strukturen und Empfehlungen. Ziel der Stadtentwicklung sei daher, „die nachgefragte Qualität und Angebotsstruktur in der historischen Altstadt zu verbessern (...)“ und „die Altstadt als Erlebnisraum und hochwertige Einkaufslage zu stärken“²³.

Kultur

Das Kulturangebot der Stadt wird in weiten Teilen von privaten Initiativen getragen; das ISEK 2011 vermisst hier ein verlässliches Engagement der Stadt, das nötig sei, um Angebotslücken zu schließen und ein für alle Zielgruppen attraktives Kulturangebot anzubieten. Kultur müsse dazu in der Altstadt gut sichtbar verortet werden. Die Notwendigkeit der regionalen und interkommunalen Kooperation und Koordination wird noch einmal hervorgehoben.²⁴

Landschaft

Die Landschaftsräume des Wesertals und des Sollings bilden den grünen Hintergrund einer attraktiven städtebaulichen Silhouette und bieten vielfältige Freizeit-, Erholungs- und Sportangebote, die allerdings stetig an veränderte Bedarfe anzupassen sind. Hinsichtlich der Innenstadt findet das Weserufer besondere Erwähnung.²⁵ Seine in Wert-Setzung als Promenade der Stadt ist inzwischen gelungen.

²² BBE Handelsberatung: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Holzminden“ Endbericht Köln März 2013

²³ Quelle: Endbericht ISEK Holzminden 2011, S. 53

²⁴ Quelle: Endbericht ISEK Holzminden 2011, S. 54

²⁵ Quelle: Endbericht ISEK Holzminden 2011, S. 54

4.2. Holzminden – fünf Visionen des ISEK 2011

Das ISEK 2011 entwirft für Holzminden fünf Zukunftsvisionen, die hier in ihrem Bezug zur Altstadt bewertet werden:

Holzminden – die konzentrierte Stadt

Holzminden hat ihre räumliche und soziale Entwicklung (...) auf die Kernstadt lenken können. „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 der Weser

Holzminden hat das Weserufer in die Stadt zurückgeholt. Sie hat sich entschlossen, sich von der historischen Altstadt systematisch in Richtung des Flusses zu entwickeln. Das neue Weserufer ist als größtes investives Projekt des ISEK 2011 bis auf die Schaffung neuer Wohnhäuser umgesetzt. Sie ist dadurch neben dem Marktplatz für Bürger und Touristen zum wichtigsten öffentlichen Raum der Stadt geworden.

Holzminden – über die Grenzen

Die Vision bezieht sich auf interkommunale Kooperationsmöglichkeiten, die die Entwicklung der Stadt stützen und ihr neue Chancen eröffnen.

Holzminden – die Energiestadt

Die Vision beschreibt den Beitrag der Stadt, als Teil der Metropolregion Hannover das Ziel „Metropolregion mit neuer Energie – 100% erneuerbar und effizient“ zu erreichen. Mit dem Energetischen Quartierskonzept wird die tragfähige Basis für diese Zukunftsvision geschaffen werden.

Holzminden – die engagierte Stadt

„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 Vision nimmt Bezug auf die Entwicklungsdynamik und -kraft, die aus einer aktiven Bürgerschaft entsteht. Die starke Bereitschaft der Bürger, ihren Teil zur Entwicklung der Stadt beizutragen, war in der Auftaktveranstaltung gut zu erkennen, in der sich weit über 100 Bürger der Stadt mit ihren Ideen eingebracht haben. Dieses Engagement wird in der Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung der Stadt und auch in der im Herbst 2018 anschließenden Energetischen Quartierssanierung aufgenommen und fortgesetzt.

4.3. Fazit

Die sektorale Zielsetzung und die fünf Visionen der Stadtentwicklung aus dem ISEK 2011 können vor dem Hintergrund der aktuellen Bestandsanalyse für die Gesamtstadt grundsätzlich bestätigt werden. Sie

werden durch das angestrebte neue Sanierungs- und Städtebauförderungsverfahren „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ unterstützt. Ziel ist die Stärkung und Sicherung der Innenstadt in ihrer Funktion als Stadtzentrum eines regionalen Mittelzentrums. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zeigen in den folgenden Kapiteln den konkreten Handlungsbedarf und die erforderlichen Maßnahmen für die Innenstadt Holzminden auf. Die Entwicklung der Innenstadt und die Entwicklung der Innenstadt stehen in engstem Zusammenhang. Die die Gesamtstadt und die regionale und interkommunale Kooperation betreffenden Ziele des ISEK 2011 sollten daher nicht aus dem Fokus geraten; sie sind wichtige Faktoren auch hinsichtlich des Erfolges der Stärkung der Innenstadt.

Teil B – Vorbereitende Untersuchung „Altstadt“

5. Das Untersuchungsgebiet

5.1. Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Stadtkern von Holzminden. Hierbei handelt es sich um den Bereich der historischen Altstadt, die noch weitgehend den mittelalterlichen Stadtgrundriss aufweist. Hierbei handelt es sich um einen Bereich, in dem städtebauliche Missstände und Funktionsverluste bereits bekannt sind.

Insgesamt umfasst das Untersuchungsgebiet ein Areal von etwa 30 ha. Einbezogen sind außerdem daran angrenzende Bereiche der Stadterweiterung des achtzehnten Jahrhunderts, im Bereich der Stadtwälle sowie ein Teil vom Weserkai bis zum dominante, von weitem sichtbaren Getreidespeicher. Die ehemalige Jugendherberge an der Weser aus dem Jahre 1955, welche heute als Hotel genutzt wird und die daran anschließende Grünanlage mit dem Hafenbecken sind Bestandteil des Untersuchungsraums.

Das Untersuchungsgebiet grenzt unmittelbar an die Weser mit der alten Weserbrücke. Jenseits der Weser nach Nordwesten und nach Südwesten öffnet sich der Landschaftsraum. Nördlich, östlich und südöstlich schließen an den Untersuchungsraum intensiv bebaute Flächen des Stadtgebietes an. Neben der Weser bilden die Holzminde mit ihren Uferzonen und der südöstlich gelegene Park an der Hochschule die wesentlichen prägenden Grün- und Freiraumstrukturen im Umfeld des Untersuchungsraums. Der Park ist mit Teichen, Grünflächen und altem Baumbestand ein beliebter

innstädtischer Naherholungsbereich. Er wird von der Holzminde durchflossen, die südlich des Hafenbeckens in die Weser mündet.

5.2. Methodik

Es wurden folgende Arbeitsmethoden angewandt:

- Begehungen des Untersuchungsgebietes und seines Umfeldes mit Bestandsaufnahme,
- Besichtigung von Vergleichsstandorten (z. B. Höxter, Bodenwerder, Hameln, Rinteln),
- Informationsrecherchen (Presse, Fachliteratur, Internet),
- Auswertung bestehender informeller und verbindlicher Planungen sowie sonstiger Unterlagen,
- Gespräche mit der Verwaltung der Stadt Holzminden,
- Gespräche mit Gewerbetreibenden,
- Bürgerbeteiligungsveranstaltung,
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind nachfolgend dargestellt, dabei bauen die einzelnen Untersuchungsschritte inhaltlich aufeinander auf.

6. Bestandsanalyse

6.1. Bevölkerungsstruktur

Im Vergleich ist in der Innenstadt die junge Bevölkerungsgruppe der 20 bis 30jährigen mit 26,6% deutlich stärker vertreten als in der Kernstadt Holzminden mit 14,4%. Dem gegenüber sind die 61 bis 85jährigen in der

Altstadt stark unterrepräsentiert. Das Durchschnittsalter beträgt 2017 in der Innenstadt 42 Jahre, in der Kernstadt 45 Jahre.

Tabelle 1: Verteilung der Altersgruppen in Kernstadt und Innenstadt 2017²⁶

Altersgruppe	Kernstadt	Kernstadt in %	Innenstadt	Innenstadt in %
86 und älter	645	3,6	59	3,6
61-85	4843	26,7	311	19,1
47-60	3868	21,3	337	20,7
31-46	3151	17,4	274	16,8
20-30	2603	14,4	432	26,6
0-19	3017	16,6	214	13,2

Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist in der Innenstadt mit 9,4% deutlich geringer als in der Kernstadt, wo der er 14,4% beträgt.

Ebenfalls deutlich höher ist in der Altstadt der Anteil ausländischer Haushalte. Dieser ist mit 21,1% gegenüber 12,2% in der Innenstadt fast doppelt so hoch wie in der Kernstadt.

Tabelle 2: Haushaltsstruktur in Kernstadt und Innenstadt 2017²⁷

	Kernstadt	Innenstadt
HH gesamt	11.806	1.225
davon HH mit Kindern	1.696	115
HH mit Kindern in % HH gesamt	14,4	9,4

²⁶ Daten: Stadt Holzminden, eigene Auswertung

²⁷ Daten: Stadt Holzminden, eigene Auswertung

SingleHH in % HH ges.	61,1	76,4
durchschnittliche HHGröße	1,6	1,4
ausländische HH	1.445	258
in % aller HH	12,2	21,1

Die Stadt Holzminden hat insgesamt einen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Dieser ist über den Zeitraum der letzten zehn Jahre betrachtet in Innenstadt mit -5,7% deutlich stärker als in der Kernstadt mit 2,5%.

Demgegenüber nimmt der Bevölkerungsanteil in der Altersgruppe der über 69jährigen stark zu, dieser beträgt 2017 in der Innenstadt mit 13,4% allerdings weniger als in der Kernstadt mit 19%.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in Kernstadt und Innenstadt und weitere Indikatoren 2007-2017

	Kernstadt	Innenstadt
Bevölkerungsveränderung 2007-2017	-459	-99
Durchschnittliche jährliche Veränderung 2007-2017	-45,9	-9,9
Veränderung 2007-2017 in %	-2,5	-5,7
Bewohner >69 Jahre 2017	3453	218
Bewohner > 69 Jahre in % 2017	19,0	13,4

Aus den vorangestellten Bevölkerungszahlen kann in Verbindung mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme für die Altstadt folgendes abgeleitet werden:

Der große Anteil der 20 bis 30jährigen und der ausländischen Haushalte, sowie der vergleichsweise niedrige Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen deuten darauf hin, dass in der Innenstadt überwiegend Wohnungen bestehen, die für einen relativ günstigen Mietzins angeboten und von Studenten und der Bevölkerung mit weniger Einkommen nachgefragt werden. Da die Hochschule in der Innenstadt angesiedelt ist, handelt es sich bei den 20 bis 30jährigen sicherlich im Wesentlichen um Studierende. Dem gegenüber besteht offensichtlich nur ein geringes Angebot an barrierefreien bzw. hochwertigeren Wohnungen, darauf deutet der überproportional geringe Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen hin. Auch der Anteil von Familien mit Kindern ist in der Innenstadt gegenüber der Kernstadt stark unterrepräsentiert. Es überwiegen die Einzelhaushalte. Das ist aufgrund der Altersstruktur in der Innenstadt nicht erstaunlich und entspricht der Situation in vergleichbaren eher ländlich strukturierten Bereichen, die über einen hohen Anteil von Einfamilienhausgebieten verfügen und zudem vergleichsweise preisgünstig Bauland anbieten können. Es ist jedoch auch ein weiteres Indiz dafür, dass die Innenstadt in der aktuellen Ausprägung nur für wenige Bevölkerungsgruppen als Wohnstandort geeignet ist.

6.2. Stadtbild und Bebauungsstruktur

6.2.1. Stadtgrundriss

Holzminden verfügt noch immer über den klassischen Grundriss der mittelalterlichen Stadt am Fluss. Die äußere Begrenzung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses bildet im Westen die Weser mit dem Weserkai. An den übrigen Rändern der Altstadt verlaufen ringförmig die Unterbachstraße, die Oberbachstraße, die Grabenstraße und ein Teil der

Straße Tünnekenhagen. Im Inneren erschließt ein Netz weitgehend rechtwinklig einander zugeordneter Straßen und Gassen die Altstadt mit den zentralen Plätzen Markt und Kirchplatz und weiteren kleinen Platzaufweitungen.

Abbildung 12: Stadtmodell



Die Altstadtbebauung ist weitestgehend geschlossen, d. h. die Häuser sind unmittelbar aneinandergebaut oder es bestehen nur schmale Brandgassen. Die Parzellenstruktur ist kleinteilig, die Häuser sind zu den Straßen hin orientiert. Es gibt historisch begründet fast keine privaten Vorbereiche. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind in den meisten Fällen eng bebaut oder werden als Stellplatzflächen genutzt. Aufgrund

beengter Grundstücksverhältnisse erfolgt die Belichtung und Belüftung der Altstadtbebauung oftmals nur von der Vorderseite.

Die angrenzende Wallbebauung (Neue Straße, Haarmannplatz) wurde überwiegend im achtzehnten Jahrhundert in repräsentativer offener Bauweise mit eindeutiger straßenseitiger Bauflucht errichtet.

Zur Weser hin öffnet sich der Stadtraum. Die Altstadt ist annähernd niveaugleich. Sie wurde aus Gründen des Hochwasserschutzes leicht erhöht oberhalb der Weser errichtet, so dass das Gelände im Bereich des Weseruferes und der Weserpromenade zur Weser hin abfällt.

Die bebauten Bereiche der Altstadt liegen außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets aus dem Jahre 2001 und größtenteils auch außerhalb des aktuell geltenden vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, dass auf der Grundlage des HQ100 ermittelt wurde.

Markt und Marktstraße

Das historische und geografische Zentrum der Altstadt ist der Markt. Der Platz und seine Randbebauung bilden eine städtebauliche Einheit. Die geschlossene, den Stadtplatz allseits räumlich umgrenzende Bebauung ist als Ensemble denkmalgeschützt. Der Marktplatz selbst mit dem zentral angeordneten Brunnen unterliegt als konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz ebenfalls dem Denkmalschutz. Die besondere städtebauliche Wirkung und Qualität des Markts wird durch die raumbildende Platanenbepflanzung unterstrichen. Der Markt tritt mit einem hohen Anteil an Gastronomie als lebendiger zentraler Kristallisations- und Kommunikationsraum in Erscheinung.

Abbildung 13: Markt



Zwischen Oberer Straße und Markt verläuft als kurze Verbindung die Marktstraße, die ebenfalls als Fußgängerzone gestaltet ist und die beidseitig durch markante, ortsbildprägende Bebauung gesäumt wird. Leider fällt der Blick durch die Marktstraße vom Marktplatz kommend direkt auf die gestalterisch überformte Fassade des Gebäudes Obere Straße 22 aus den Sechzigerjahren.

Abbildung 14: Marktstraße



Obere Straße, Mittlere Straße und Enge Straße

Die Obere Straße führt als Hauptachse von der Weserbrücke in West-Ost-Richtung durch die Altstadt und endet auf dem Haarmannplatz und am markanten Baukörper des Kaufhauses Schwager. Am Haarmannplatz öffnet sich der Raum. Von der Weserbrücke kommend gewährt die relativ breite Obere Straße einen schönen Blick in den Haupteinkaufsbereich der Innenstadt. Als Fußgängerzone wurde diese Altstraße im Zuge des ersten Stadtsanierungsverfahrens ansprechend gestaltet und möbliert. Die Straßenbreite ermöglichte es, in der Straßenmitte durch Baumpositionen

unterstützte Aufenthalts- und Ruhezonen anzulegen. Das verwendete Natursteinkleinpflaster hat einen historisch begründeten regionaltypischen Charakter. In Verbindung mit dem Plattenmaterial ist der Straßenbelag gut begehbar. Die Straßenraumgestaltung der Oberen Straße kann somit als gutes Beispiel dienen.

Abbildung 15: Obere Straße



Die den Straßenraum begrenzende Bebauung stammt aus allen Epochen der Stadtentwicklung, vom Mittelalter bis ins 21. Jahrhundert. Als ein harmonisches Beispiel der Verbindung neuer und alter denkmalgeschützter Gebäude kann die Bauzeile Obere Straße 46 bis 54 gelten, die auch den Stadtzugang von Westen markiert. Gegenüberliegend

wurde im Jahre 2013 ein Fachwerkgebäude abgebrochen, das Grundstück bedarf dringend der Neubebauung.

Wichtiger Einkaufsmagnet in der Innenstadt ist das am gegenüberliegenden Ende der Oberen Straße ansässige Kaufhaus Schwager. Das dominante, den Stadtraum stark überformende Gebäude ist in den sechziger Jahren entsprechend dem Zeitgeschmack gebaut worden.

Abbildung 16: Kaufhaus Schwager



Parallel zur Oberen Straße verläuft die Mittlere Straße. Endpunkt im Westen ist der Marktplatz und im Osten das markante Torhaus der Gasse

Katzensprung. Die Mittlere Straße ist die ebenfalls als Fußgängerzone gestaltet, jedoch nicht so hochwertig wie die Obere Straße. Es gibt zwei gleichgestaltete Brunnen.

Abbildung 17: Mittlere Straße



Am östlichen Eingang, dem Torhaus gegenüberliegend, sind in der Nachkriegszeit zu beiden Seiten der Straße überhöhte und den Straßenzugang betonende Gebäude errichtet worden. Die übrige Bebauung an der Mittleren Straße kann als ein unharmonisches Sammelsurium unterschiedlicher Baustile und Epochen bezeichnet werden.

Zwischen der Mittleren und Oberen Straße verläuft parallel die Enge Straße, die jeweils die rückwärtigen Grundstücksflächen der Geschäftsbebauung erschließt.

Kirchplatz, Kirchstraße Glockenpfuhl

Nordwestlich schließt an den Markt der Kirchplatz an. Zentrales Gebäude auf dem Kirchplatz ist die Lutherkirche. Die raumbegrenzende Bebauung der benachbarten Straßen unterliegt teilweise dem Denkmalschutz und lässt in der städtebaulichen Wirkung noch die ursprüngliche Struktur eines mittelalterlichen Kirchhofs erkennen. Auch der Kirchplatz ist als konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen denkmalgeschützt. Am südwestlichen Rand des Kirchplatzes wurde vor kurzem ein Baudenkmal abgebrochen. Die Baulücke wird provisorisch als Parkplatz genutzt.

Abbildung 18: Abbruchgrundstück Kirchplatz



Hintere Straße, Grabenstraße und Tünneckenhagen

Zwischen dem Johannisplatz im Westen und der Straße Tünneckenhagen verlaufen die Hintere Straße und die Grabenstraße. Der Treffpunkt dieser drei Straßen stellt sich als kleiner Platz dar, an den u. a. das markante Torgebäude „Reichspräsidentenhaus“ aus dem Jahre 1927 angrenzt.

Abbildung 19: Reichspräsidentenhaus



Die Hintere Straße verläuft als gradlinige Achse parallel zur Hauptgeschäftsstraße Obere Straße. Auf der Nordseite grenzen allerdings nur wenige rückwärtige Grundstücke der Geschäftsbebauung an die Hintere Straße. In den meisten Fällen sind die Parzellen geteilt, so dass die bestehende Wohnbebauung auf der Straßennordseite die rückwärtige Erschließungsmöglichkeit bzw. Anbindung abriegelt. In der Hinteren Straße besteht ein hoher Anteil denkmalgeschützter Bebauung, die überwiegend der Wohnnutzung dient.

Die Grabenstraße ist ein städtebauliches Kleinod, ganz im Zeichen der mittelalterlichen Fachwerkstadt. Hier sind die Potentiale der historischen

Altstadt, aber auch die Probleme besonders augenfällig. Das denkmalgeschützte Pflaster im Straßenraum und die denkmalgeschützte sowie ortsbildprägende Bebauung bilden als gestalterische Einheit eine das Ortsbild in besonderer Weise prägende Symbiose. Das historische Straßenpflaster ist teilweise abgesackt und sanierungsbedürftig. Die Parzellenstruktur ist hier besonders kleinteilig, die Grundstücksverhältnisse sind sehr beengt und die Bausubstanz weist teilweise erhebliche Schäden auf.

Abbildung 20: Grabenstraße



Halbmondstraße, Niedere Straße und Unterbachstraße

Das Pendant zur Grabenstraße bilden im nördlichen Altstadtbereich die Halbmondstraße und Niedere Straße. Die Niedere Straße ist wegen des alten Pflasters ebenfalls denkmalgeschützt. Der Straßenraum und die denkmalgeschützte sowie ortsbildprägende Bebauung bilden eine gestalterische Einheit, jedoch sind die Straße und große Teile der Bausubstanz in einem sehr schlechten Zustand.

Die Niedere Straße ist, was die Straßenfläche selbst betrifft, in einem recht guten Zustand. Das gilt jedoch leider nicht für die straßenbegleitende, denkmalgeschützte und ortsbildprägende Bebauung.

Abbildung 21: Niedere Straße



Die Halbmondstraße mündet im Süden auf den Markt. Sie hat einen recht breiten Straßenquerschnitt, der genutzt wurde, um beim Straßenausbau auch öffentliche Parkplätze anzulegen. Während in der Unterbachstraße und Niederen Straße weitgehend Wohnnutzung vorliegt, weist die Halbmondstraße eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Dies liegt sicherlich auch in der Tatsache begründet, dass sie eine beliebte Zufahrt zum zentralen Innenstadtbereich darstellt.

Der Einmündungsbereich Halbmondstraße, Niedere Straße und Unterbachstraße ist ebenfalls als Quartiersplatz mit Denkmal und Sitzgruppe gestaltet.

Abbildung 22. Unterbachstraße



Oberbachstraße, Weberstraße und Schüttenhof

Straßenraum und angrenzende Bebauung der Oberbachstraße vermitteln in ihrer städtebaulichen Wirkung weitgehend das austauschbare Bild einer kleinstädtischen Innenstadtlage. Der Straßenraum besitzt kaum Aufenthaltsqualität. Ein großer Anteil der straßenbegleitenden Bebauung stammt aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg und beeinträchtigt in der gestalterischen Ausprägung das Stadtbild. Zu den wenigen Gebäuden mit besonderer Ortsbildprägung gehört das Torhaus der Gasse Katzensprung. Dort ist auch ein Museum untergebracht. Im nordöstlichen Bereich grenzt

eine Parkplatzanlage an die Oberbachstraße. Hier fehlt eine eindeutige optisch räumliche Begrenzung des Straßenraums.

Abbildung 23: Oberbachstraße



Den Charakter einer engen Altstadtgasse weist die Weberstraße auf. Im Norden bildet sie mit der Oberbachstraße einen ansprechend gestalteten Quartiersplatz, ihr südliches Ende ist als Fußgängerzone ausgewiesen. Die noch engere Gasse Schüttenhof stellt wiederum die Querverbindung zur Oberbachstraße her.

Abbildung 24: Schüttenhof



Die Bebauung in der Weberstraße ist zu großen Teilen als ortsbildprägend einzustufen und unterliegt teilweise dem Denkmalschutz. Die Fachwerkbauweise ist allerdings zu großen Teilen in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Hinzu kommen einige extrem ungeordnete Grundstücksflächen. Eine Besonderheit stellt eine ältere Garagenanlage dar.

Abbildung 25: Weberstraße



Abbildung 26: Weberstraße, ungeordnete Grundstücksflächen



Schulstraße, Kolk, Goldener Winkel, Neuer Weg und Wallstraße

Schulstraße, Kolk und Goldener Winkel sind Bestandteil der nördlichen Innenstadt. Die Schulstraße führt darüber hinaus direkt zur Weser und auch die Straße Kolk, die sich als kleiner Stadtplatz präsentiert, ist über einen Fußweg mit dem Weserufer verbunden.

Abbildung 27: Schulstraße und Kolk



Auch in diesem Bereich besteht noch ein großer Anteil ortsbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude, zum Teil mit erheblichem Sanierungsbedarf. Im Einmündungsbereich Goldener Winkel/Niedere Straße ist seit etlichen Jahren eine Baulücke, hier steht eine große Kiefer als Solitärbaum.

Abbildung 28: Baulücke



Nördlich grenzen an dieses Wohnquartier gewerblich genutzte Grundstücksflächen mit einer großen Halle. Das Gewerbegrundstück reicht bis an das Weserufer heran. Immissionskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen können in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden.

Die Wallstraße liegt am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets. Dort liegt eine lückenhafte und ungeordnete Bebauungsstruktur vor. Von hier fällt der Blick auch auf das große Getreidesilo, welches noch immer im betrieben wird.

Abbildung 29: Wallstraße



Weserstraße, Uferstraße und Weserpromenade

Der direkte Weg vom Markt zur Weser führt über die Weserstraße. Zu beiden Seiten wird die Straße von denkmalgeschützter Bebauung gesäumt. Der freie Blick zum Fluss ist teilweise durch den überdimensionierten Baukörper des Seniorenwohn- und Pflegeheims verstellt, das nutzungsbezogen jedoch eine hervorragende Lage besitzt.

Parallel zur Weser verläuft die Uferstraße, die auf der Ostseite durchgängig bebaut ist. Die Straße weist erhebliche Schäden auf und ist sanierungsbedürftig. Neben Wohnbebauung befindet sich an der

Uferstraße die Schule-an-der-Weser, eine Förderschule. Westlich grenzt an die Uferstraße eine markante Natursteinmauer, die auch die dahinterliegende Weserpromenade räumlich abgrenzt und ebenfalls den Blick zum Fluss verstellt.

Abbildung 30: Uferstraße



Ein Teil des Weserkais ist als Weserpromenade attraktiv umgestaltet worden. Der neugestaltete Bereich hat eine große Aufenthaltsqualität. Die Weserpromenade ist ein wichtiges touristisches Ziel mit hohem Wiedererkennungswert. Das Weserufer hat darüber hinaus eine wichtige Bedeutung als innerörtliche Naherholungszone. Leider konnte bisher nur ein kleiner Teil des Weserkais als Promenade umgestaltet werden, da im

nördlichen Bereich noch immer gewerbliche Nutzungen bestehen. Einige Bereiche in Höhe der Weserpromenade sind Privatgarten bzw. Spielbereich für die Förderschule und können derzeit nicht öffentlich genutzt werden.

Abbildung 31: Weserpromenade / Weserbrücke



Abbildung 32: Weserkai



Hafendamm, Johannisplatz, Steinhof, alter Hafen

Die Weserpromenade führt in südliche Richtung unter der Weserbrücke hindurch bis zum Steinhof und einem historischen Hafenbecken, das in eine Grünanlage mit dem alten Hafen eingebunden ist.

Abbildung 33: Alter Hafen



Hier fällt der Blick auf den markanten ortsbildprägenden Baukörper der ehemaligen Jugendherberge, die im Jahre 1955 im neohistorisierenden Stil errichtet wurde und jetzt als Hotel genutzt wird. Die Lage unmittelbar am Weserufer und Weserradweg ist besonders attraktiv.

Abbildung 34: Steinhof



Die Straße Hafendamm umrundet im Südwesten und Süden die Altstadt. Lückenhaft bebaut sind die nördlich des Hafendamms gelegen Altstadtgrundstücke. Hier bestehen auch weitere öffentliche Parkplätze, Gewerbe und Wohnen. Auf einem Grundstück hat sich ein Zirkuswagenhotel etabliert.

Abbildung 35: Zirkuswagenhotel



Der Johannisplatz wurde als öffentlicher Parkplatz gestaltet. Die den Platz östlich begrenzende, ortsbildprägende und teilweise denkmalgeschützte Bebauung weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Gebäudegruppe an der südlichen Spitze des Johannisplatzes muss als abgänglich bezeichnet werden.

Abbildung 36: Hafendamm und Johannisplatz



Neue Straße, Haarmannplatz und Karlstraße

Als repräsentative geradlinige Achse verläuft die Neue Straße zwischen den beiden Stadtplätzen Karlstraße und Haarmannplatz, der Altstadt vorgelagert. Hierbei handelt es sich um repräsentative Aufmarschstraßen aus der Zeit der ersten Stadterweiterung Ende des achtzehnten Jahrhunderts. Die Straßen und Plätze werden zu beiden Seiten noch zu großen Teilen von der Ursprungsbebauung gesäumt. Es sind dies überwiegend repräsentative Verwaltungsgebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen und für die Sanierungsbedarf besteht. Das

Gebäude der VHS weist erhebliche Substanzmängel auf. Der Ausbauzustand der stark befahrenen Neuen Straße ist den verkehrstechnischen Anforderungen geschuldet.

Abbildung 37: Neue Straße



Der Haarmannplatz bildet das Entrée des Stadtzentrums. Als wichtiger Verkehrsknotenpunkt im Zentrum ist der Straßenraum verkehrstechnisch überformt. Dominantes Gebäude auf der nördlichen Platzseite ist das klassizistische Gebäude der Fachhochschule (HAWK). Die platzbegrenzende Bebauung auf der Altstadtseite stammt überwiegend

aus dem neunzehnten Jahrhundert und weist auch Jugendstilelemente auf.

Abbildung 38: Haarmannplatz



Auch die Karlstraße wurde ursprünglich als repräsentative Stadtachse angelegt. Sie ist ebenfalls durch den starken Kraftfahrzeugverkehr in der Aufenthaltsfunktion beeinträchtigt. Der Einmündungsbereich zur Neuen Straße wurde ursprünglich als Stadtplatz gestaltet, der auf den repräsentativen Baukörper des Amtsgerichts ausgerichtet ist und im Osten durch die katholische Grundschule begrenzt wird. Bestandteil des Platzes ist auch eine kleine Grünanlage.

Im Verkehrskonzept 2009 wird aufgezeigt, wie dieser Bereich vom Durchgangsverkehr entlastet werden kann. Es wird die Umgestaltung der beiden Stadtplätze und der Neuen Straße vorgeschlagen, wenn eine erfolgreiche Verkehrsentslastung erreicht werden kann.

Stadtzugänge und Querverbindungen

Neben den Hauptstadtzugängen Obere Straße, Karlstraße, und Johannisplatz bestehen noch einige Gassen, durch die der Besucher auf kurzem Wege in die Altstadt gelangen kann, so der Katzensprung und Tünneckenhagen. Zwei denkmalgeschützte Torhäuser stellen an diesen Zugängen eine Besonderheit dar.

Abbildung 39: Katzensprung



Abbildung 40: Tünnekenhagen



Auch innerhalb der Altstadt bestehen einige Gassen und Wege, wie beispielsweise die Kurze Straße, die als Querverbindungen genutzt werden.

6.2.2. Stadtbildprägende Bebauung

Die das Stadtbild prägende Bebauung im Untersuchungsraum besteht maßgeblich aus einem sehr hohen Anteil denkmalgeschützter Einzelgebäude und Gebäudeensembles und ortsbildprägender Gebäude. Dabei ist die stadtbildprägende Bebauung auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Eine besondere Häufung liegt in den

Bereichen Markt, Weserstraße, Hintere Straße, Grabenstraße, Karlstraße und Neue Straße vor.

Abbildung 41: Fachwerkbauung



Bis in das neunzehnte Jahrhundert hinein war das Fachwerk in Holzminden die vorherrschende Bauweise. Die Innenstadt besitzt einen hohen Anteil an Fachwerkbauten. Historisch handelt es sich dabei überwiegend um Handwerkerhäuser und um Ackerbürgerhäuser. Das Problem bei vielen dieser Fachwerkhäuser sind die niedrigen Deckenhöhen in den Oberschossen, was die Nutzungsmöglichkeiten stark einschränkt.

Regionaltypisch sind einige Fachwerkfassaden mit Platten aus Sollingsandstein verkleidet, der auch als Dacheindeckungsmaterial im Stadtbild in Erscheinung tritt. Auch Witterungsschutz aus Holz ist vorzufinden.

Abbildung 42: Sollingsandstein



Erst im Jahre 1865, als die Stadt an das Eisenbahnnetz angeschlossen wurde und die Industrialisierung einsetzte, erfolgte die Ausdehnung der Stadt außerhalb der Umwallung. In dieser Zeit entstanden Gebäude mit Schauffassaden im Stil des Klassizismus, der Gründerzeit, des Historismus und auch des Jugendstils. Neben Putzfassaden wurde häufig der vor Ort gebrannte rote bis rotbraune Tonziegel verwendet, bei den Zierfassaden

auch in Verbindung mit Sandsteinelementen. Gebäude aus dieser Zeit haben erfahrungsgemäß einen großen Unterhaltungsaufwand.

Abbildung 43: Klassizismus

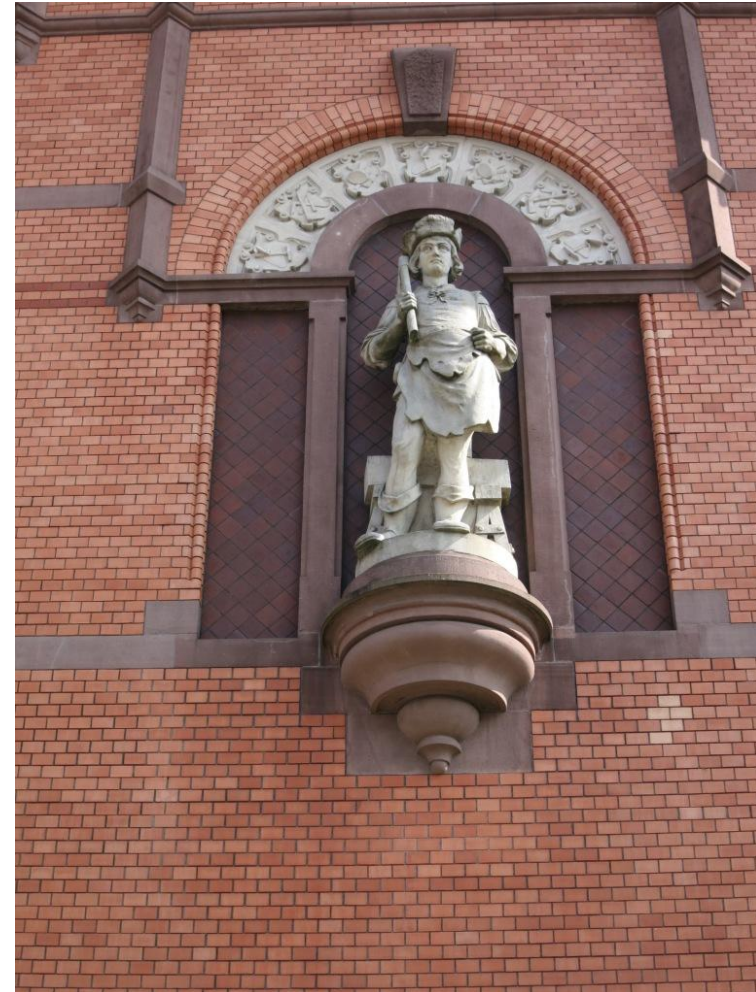


Abbildung 44. Jugendstil



Für die Dacheindeckung der Profangebäude wurde bis in die sechziger Jahre hinein ebenfalls ausschließlich der vor Ort gebrannte rotbraune Tonziegel eingesetzt.

In der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg sind viele Gebäude im „modernen“ Zeitgeschmack umgebaut worden. Insbesondere in den Erdgeschossen entstanden große Schaufensterflächen. Einige Fassaden wurden mit geprägten Bitumenpappen verkleidet und rote Dachziegel häufig durch schwarze Betondachsteine ersetzt. Rückschauend betrachtet brachten diese Umbaumaßnahmen der Sechziger- und Siebzigerjahre überwiegend gestalterische Beeinträchtigungen mit sich. Schützenswerte Stilelemente

oder prägende Neubauten aus dieser Epoche bestehen in der Innenstadt von Holzminden nicht.

Die Bausubstanz der alten und älteren Gebäude ist teilweise in einem schlechten Zustand. Einige Objekte stehen schon seit längerer Zeit leer bzw. können eventuell nicht erhalten werden. Die meisten ortsbildprägenden Gebäude sind jedoch noch in einem Zustand, der eine stilgerechte Sanierung ermöglicht. Hierzu geben die rechtskräftigen Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften einen Gestaltungsrahmen vor.

6.2.3. Baudenkmäler und erhaltenswerte Gebäude

Erfasst wurden die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Baudenkmäler. Es wird zwischen Einzeldenkmälern und Gruppendenkmälern unterschieden. Bei den Einzeldenkmälern besteht aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse an ihrem Erhalt.

Abbildung 45: Einzeldenkmal Severinsches Haus



Ein Gruppendenkmal ist die Gesamtheit mehrerer einzelner Gebäude, die für sich allein keine Einzeldenkmäler darstellen müssen, zusammen jedoch, teilweise auch in Verbindung mit dem Straßen- oder Platzraum, als Ensemble ein Denkmal bilden.

Abbildung 46: Denkmalgeschütztes Ensemble



Im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung sind außerdem Gebäude als erhaltenswert und stadtbildprägend eingestuft worden, die keine Baudenkmäler sind. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Einstufung unter Vorbehalt erfolgt und nicht abschließend sein kann, sondern im Zuge

der Einzelfallbetrachtung unter Umständen weitere erhaltenswerte Bausubstanz ausgemacht wird.

Abbildung 47: Denkmalgeschütztes Ensemble



Insgesamt gibt es ca. 133 Gruppendenkmäler und 63 Einzeldenkmäler im Untersuchungsgebiet. Als erhaltenswert und stadtbildprägend werden zusätzlich 51 Gebäude eingestuft. 13 Gebäude müssen als unmaßstäblich, aber dennoch stadtbildprägend, eingeordnet werden.

Stadtteilprägende Gebäude

Stand: 01.05.2018

Legende

-  Gebäude / Nebengebäude
-  Denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal)
-  Denkmalgeschützte Gebäude (Gruppendenkmal)
-  Erhaltenswerte Gebäude (ortsbildprägend)
-  Unmaßstäbliche Gebäude (ortsbildprägend)
-  Umgrenzung des Untersuchungsraums

0 20 50 100 150m

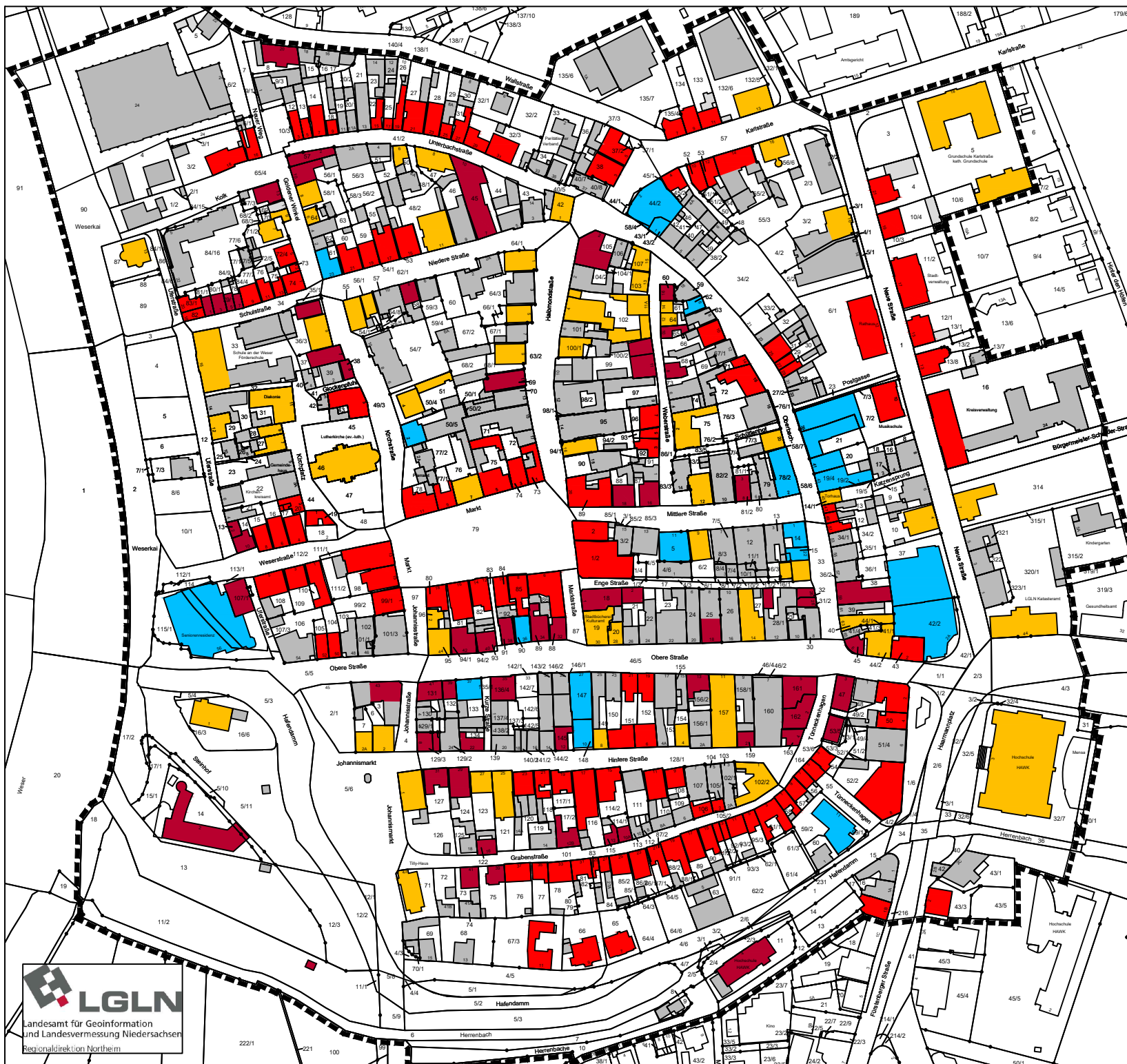


Tabelle 4: Zusammenfassende Beurteilung Stadtbild und Bebauungsstruktur

Potenziale
Die Struktur der Altstadt mit dem Markt und Kirchplatz, der Fußgängerzone und den denkmalgeschützten Straßen in unmittelbarer Lage an der Weser bilden gute Grundlagen für eine positive Entwicklung als Stadt der kurzen Wege (Einkaufen, Kultur, Bildung, Freizeit, Wohnen alles dicht bei) Historischen Gebäude und die homogene Bebauung prägen das Stadtbild und geben dem Ort eine eigene Identität, die erhalten werden sollte. Die Stadtstruktur und die Weserpromenade sind darüber hinaus wichtige Faktoren für den Wesertourismus. Die repräsentative historische Bebauung an der Karlstraße und der Neuen Straße kann der Stadt ein positives, urban geprägtes Image als Verwaltungs- und Hochschulstandort geben.
Defizite
Fassaden sind in den Erdgeschosszonen vermehrt überformt. Im Bereich der dichten Altstadtbebauung ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen oftmals nicht gegeben, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse teilweise beeinträchtigt sind. Die Blockinnenbereiche sind meistens eng, teilweise stark versiegelt und die Hinterhöfe oft ungeordnet. In den engen Wohngebieten der Altstadt sind privaten Freiräume sehr beengt und werden oftmals als Stellplätze genutzt. Einige dominante bzw. nicht integrierte Gebäude aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg mit historisch untypischen Flachdächern und Fassaden beeinflussen das Stadtbild negativ. Die am Weserkai noch vorliegende gewerbliche Nutzung schränkt die Erholungsfunktion und den touristischen Wert der Weserpromenade erheblich ein.
Leitsätze Stadtbild und Bebauungsstruktur
Die Innenstadt von Holzminden wird durch ihre historische Bebauung und ihre Funktion als zentraler Versorgungs- und Verwaltungsbereich, die Hochschule, die Lage an der Weser und das innerstädtische Wohnen geprägt. Durch die Sanierung und Modernisierung der historischen Bausubstanz können die

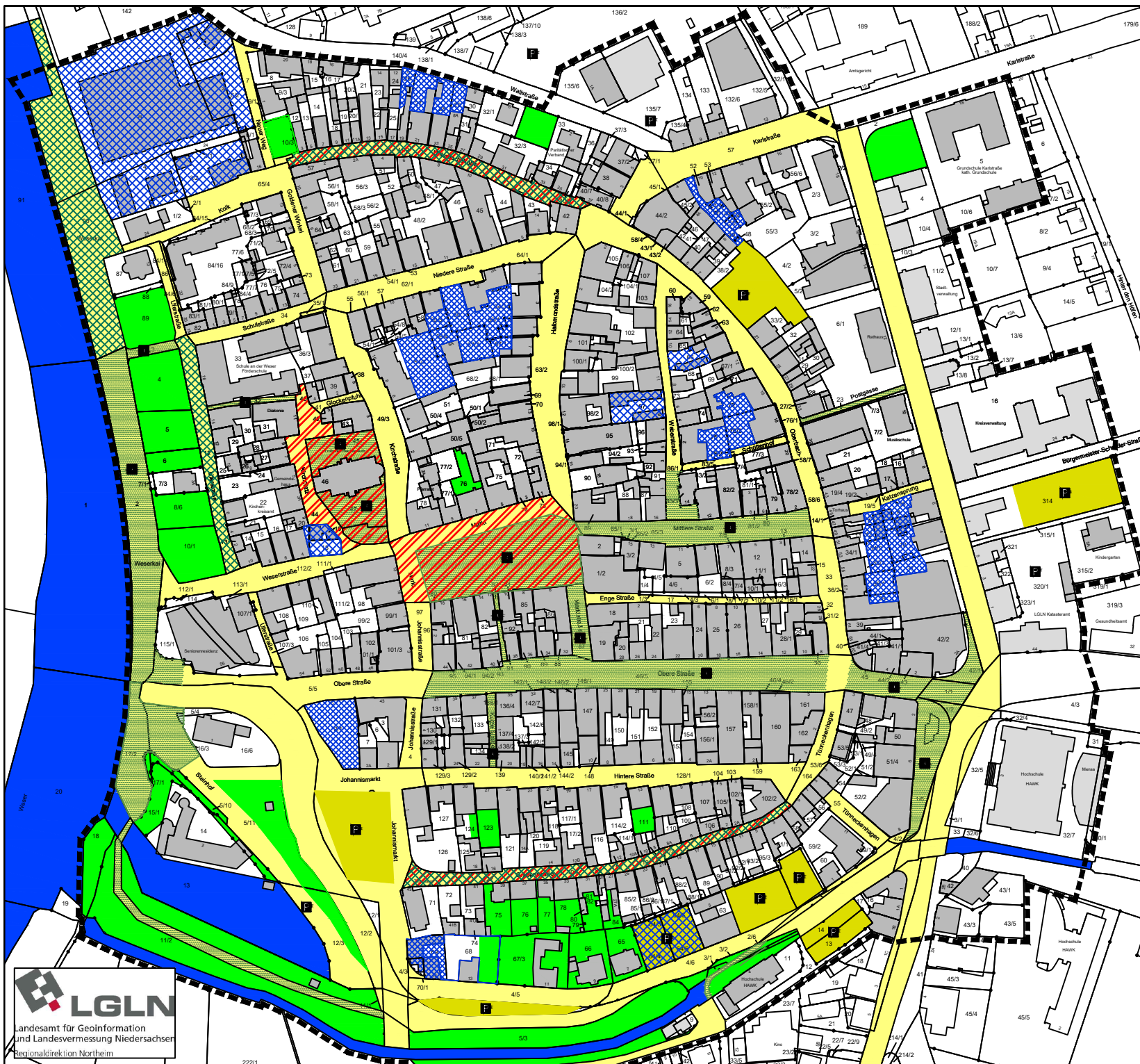
historischen Stadtstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Dabei ist es wichtig, auch Neubauten städtebaulich sensibel zu integrieren und gestalterische Defizite an Gebäuden und in Stadtraumbereichen zu beseitigen. Darüber hinaus müssen Innenblockbereiche geöffnet und neu geordnet werden, um wohnungsnahe Freiräume zu schaffen. Darüber hinaus ist es erforderlich für die Bewohner wohnungsnahe Grünflächen zu erhalten, aufzuwerten und auch neue Grünflächen zu schaffen, um im öffentlichen Raum einen Ausgleich für die beengten privaten Freiflächen zu schaffen.

Stadtgestalt

Stand: 01.05.2018

Legende

- Gebäude / Nebengebäude
- Weitgehend befestigte Flächen (einschließlich privater Stellplätze)
- Straßen, Wege, Plätze
- Fußgängerbereiche, Fußwege
- Parkplätze und Stellplätze (großflächig)
- Grünflächen (öffentliche und private)
- Denkmalgeschützte Straßen und Plätze
- Gewässer
- Ungeordnete Grundstücksflächen und Bereiche mit gestalterischen Defiziten
- Gestalterische Defizite und Sanierungsbedarf im Straßenraum
- Umgrenzung des Untersuchungsraums



6.3. Gebäudesubstanz

Die vorherige Einstufung als erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude sagt nichts über den baulichen Zustand und den vorliegenden Sanierungsbedarf der Einzelgebäude aus. Dieser Punkt wird in diesem Kapitel erläutert und analysiert.

Um den Erhaltungszustand der Bausubstanz festzustellen, erfolgte eine einzelhausbezogene augenscheinliche Betrachtung der Außenbauteile. Die Erhebung erfasst alle Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Gebäude wurden in erster Linie unter auf den ersten Blick erfassbaren Aspekten, wie dem Zustand des Daches, der Fassade und der Fenster bewertet.

Die Einstufung der Bausubstanz erfolgt nach den folgenden Gliederungsmerkmalen:

- Gebäude in einem guten Zustand, ohne wesentliche Schäden,
- Gebäude mit Sanierungsbedarf, mit geringeren bis mittleren Schäden oder Mängeln,
- Gebäude mit erheblichen Sanierungsbedarf, mit erheblichen Schäden oder Mängeln.

Darüber hinaus sind Einzelgebäude noch nach den folgenden Kriterien gekennzeichnet worden:

- Gebäude mit baustilüberformender, unmaßstäblicher Fassadengestaltung
- Unmaßstäbliche Gebäude mit Gestaltungsbedarf

Die Einstufungen erfolgen ausdrücklich unter Vorbehalt. Eine abschließende Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit erfordern

gesonderte Modernisierungsuntersuchungen. Die Erhebung erfasst ca. 400 Gebäude, die innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um Hauptgebäude.

Nach hier erfolgter Einschätzung ergibt sich für das Untersuchungsgebiet folgendes Ergebnis:

34 Gebäude sind sich in einem guten Zustand, das entspricht 8,5%,
284 Gebäude haben Sanierungsbedarf, das entspricht 71%,
82 Gebäude haben erheblichen Sanierungsbedarf, das entspricht 20,5%,
39 Gebäude weisen zusätzlich Gestaltungsmängel auf, das entspricht 10%,
13 Gebäude weisen außerdem Gestaltungsmängel aufgrund ihrer Unmaßstäblichkeit auf, das entspricht 3%.

Bezogen auf die erhaltenswerte und denkmalgeschützte Bebauung ergibt sich folgendes Bild:

247 Gebäude sind als denkmalgeschützt oder erhaltenswert einzustufen, das entspricht 62% der untersuchten Gebäude
119 erhaltenswerte Gebäude haben geringe bis mittlere Mängel, das sind 48% der erhaltenswerten Gebäude,
46 denkmalgeschützte bzw. erhaltenswerte Gebäude weisen erhebliche Mängel und Schäden auf, das sind 18,6% der erhaltenswerten Gebäude.

Dabei fällt auf, dass der Anteil stark geschädigter Gebäude im nördlichen Bereich der Innenstadt höher ist als im südlichen Bereich.

Die Erfahrung zeigt, dass bei weiteren Gebäuden von einem Modernisierungserfordernis im Inneren ausgegangen werden kann. Ferner

gibt es eine Vielzahl von Gebäuden, die zwar ständig unterhalten wurden, aber aufgrund der alten Bausubstanz nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an den energetischen Standard und Klimaschutz entsprechen und deshalb einen Sanierungsbedarf haben.

Auch Gebäude ohne sichtbare äußere Bauzustandsmängel weisen oftmals nicht so erhebliche gestalterische Überformungen und Mängel auf, wie unmaßstäbliche Fensterteilungen, gestalterisch fragwürdige Fassadenverkleidungen, Farbgebungen, Werbeanlagen und überdimensionierte Schaufenster. Diese Gestaltungsmängel werden in erster Linie durch bauliche Verfremdung der ursprünglichen Fassadenstruktur hervorgerufen. Diese Mängel sind in der obigen Statistik nicht erfasst. Ein entsprechender Rückbau, der im Sinne des Ortsbilds notwendig ist, erfordert zusätzlichen Sanierungsaufwand.

Abbildung 48: Gebäude mit Sanierungsbedarf



Abbildung 49: Gebäude mit Sanierungsbedarf



Abbildung 50: Gebäude mit Sanierungsbedarf



Gebäudezustand

Stand: 01.05.2018

Legende

-  Gebäude in gutem Zustand, ohne wesentliche Schäden
-  Gebäude mit Sanierungsbedarf, mit geringen bis mittleren Mängeln
-  Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf, Schäden oder Mängeln
-  Gebäude mit baustilüberformender, unmaßstäblicher Fassadengestaltung
-  Unmaßstäbliche Gebäude mit Gestaltungsbedarf
-  Leerstand
-  Umgrenzung des Untersuchungsraums

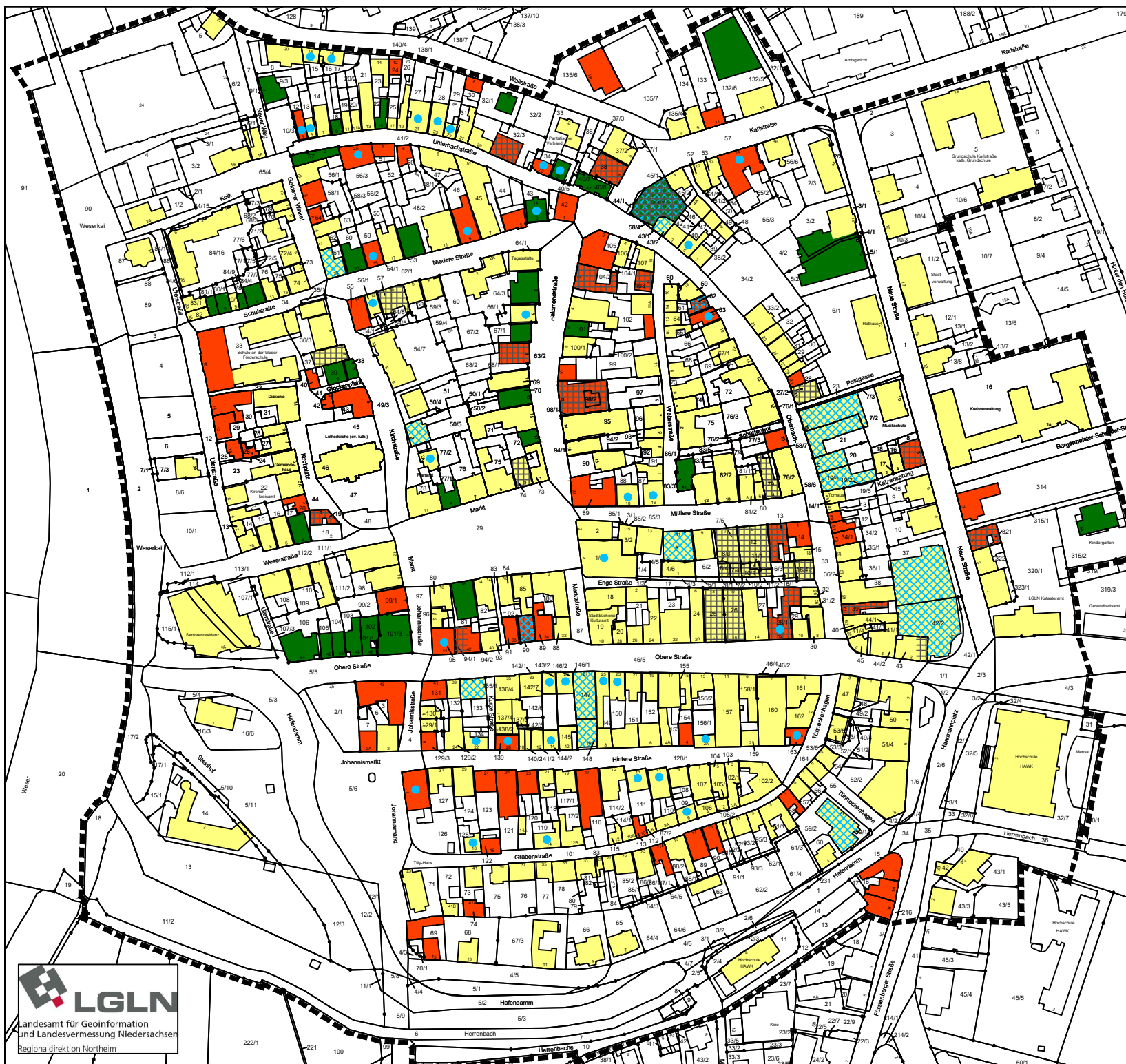
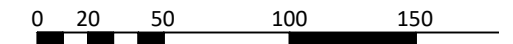


Tabelle 5: Zusammenfassende Beurteilung Gebäudesubstanz

Potentiale
Ein großer Teil denkmalgeschützter und sonstiger ortsbildprägender Gebäude befindet sich noch in sanierungsfähigem Zustand (geringe bis mittlere Schäden und Mängel). Der Anteil von Gebäuden mit baustilüberformender, unmaßstäblicher Fassadengestaltung und unmaßstäbliche Gebäude mit Gestaltungsbedarf ist relativ gering.
Defizite
Insgesamt besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf beim Gebäudebestand, dies betrifft auch die denkmalgeschützten öffentlichen Gebäude an der Neuen Straße. Auch Gebäude ohne sichtbare Schäden weisen Gestaltungsmängel in Form und Erscheinung auf, die das Ortsbild beeinträchtigen. Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist damit zu rechnen, dass bei vielen Gebäuden zusätzlich ein erheblicher Sanierungsbedarf im Gebäudeinneren vorliegt. Aufgrund des Alters der Bausubstanz und der städtebaulichen Struktur der Altstadtbebauung sind darüber hinaus funktionale Mängel zu erwarten, wie niedrige Deckenhöhen, gefangene Räume, Belichtungs- und Belüftungsprobleme. Darüber hinaus sind energetische Maßnahmen am überwiegenden Teil der Gebäude erforderlich.

Leitsätze Gebäudesubstanz
Zur Bewahrung des Stadtbilds sollte eine baustilgerechte Sanierung der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Bausubstanz im Vordergrund stehen. Wenn Gebäude nicht gehalten werden können, sollten die Neubauten sich in der Architektur und Maßstäblichkeit in die historische Baustruktur einfügen. Maßstab sollte eine historisch begründet regionaltypische Bauweise sein. Bei energetische Maßnahmen an den Gebäuden sollte darauf geachtet werden, dass der ursprüngliche Baustil bzw. die dem Baustil entsprechende Fassadengestaltung, Fenstergliederung etc. erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird Auf die Beseitigung von Gestaltungsmängeln und den Rückbau unmaßstäblicher Fassaden, sollte im Sinne des Ortsbilds besonderer Wert gelegt werden. Zunächst ist eine detaillierte Bestandsaufnahme zur Bewertung der Bausubstanz im Einzelfall erforderlich, um Investitionserfordernisse abschätzen und auch abwägen zu können.

6.4. Gebäudenutzung und Nutzungsstruktur

Im Wesentlichen lassen sich die folgenden strukturell und baulich unterschiedlich geprägten Bereiche im Untersuchungsgebiet unterscheiden:

- Stadtzentrum, Einkaufs- und Kommunikationsbereich, in dem aber auch gewohnt wird,
- Verwaltungs- und Bildungscampus,
- Mit Einzelhandel und Dienstleistung durchsetzte zentrale Wohngebiete,
- Innerstädtische Wohngebiete,
- Gewerbegebiet

Stadtzentrum

Im Stadtzentrum befinden sich die wesentlichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich teilweise auch auf die Obergeschosse erstrecken. Es findet in den Obergeschossen jedoch vermehrt Wohnen statt.

Die Nachbarschaft der Versorgungseinrichtungen führt zu Verbundeffekten bei Einkäufen und Erledigungen, so dass eine Agglomerationswirkung der verschiedenen Anbieter von Waren und Dienstleistungen vorliegt. Der Einzelhandelsbesatz umfasst überwiegend kleinere und mittlere Fachgeschäfte. Im Einzelhandelsgutachten wird ein zentraler Versorgungsbereich definiert, der die Obere Straße, Haarmannplatz, Mittlere Straße, den Markt, die Nordseite Hintere Straße und den südlichen Teil der Halbmondstraße umfasst. Das Einzelhandelskonzept unterscheidet ferner in Haupteinkaufslage und Nebenlage (vgl. Kapitel 1.3).

Gemäß Einzelhandelskonzept 2013 weist die Innenstadt insgesamt 92 Einzelhandelsbetriebe (ca. 45 % der Stadt) auf, mit einer Verkaufsfläche von ca. 16.430 m² (ca. 29 %) und einem Umsatzvolumen von ca. 39,9 Mio. € (ca. 26 %). Die durchschnittliche Betriebsgröße ist mit ca. 179 m² Verkaufsfläche je Betrieb relativ groß, dies resultiert jedoch aus den 4 großflächigen Betrieben, auf die gut die Hälfte der innerörtlichen Verkaufsflächen und ca. 44 % des Umsatzes entfallen. Ankernutzung ist das großflächige Modehaus Schwager am östlichen Eingang der Fußgängerzone Obere Straße. Als Magnetbetriebe fungieren außerdem das im Bereich Obere Straße/Oberbachstraße ansässige großflächige Kaufhaus Kösel und der Möbelanbieter Koschel sowie das Sportfachgeschäft Schwager am Markt. Im nördlichen Stadtzentrum,

insbesondere in den Bereichen der nördlichen Oberbachstraße, der Halbmondstraße und der westlichen Karlstraße sind vor allem Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen vorhanden. Gleichzeitig sind hier verstärkt leerstehende Ladenlokale vorzufinden. Ein Gastronomieschwerpunkt hat sich rund um den Markt entwickelt.

Verwaltungs- und Bildungscampus,

Entlang der Achse Haarmannplatz/Neue Straße konzentrieren sich öffentliche Einrichtungen (u.a. Stadt- und Kreisverwaltung, Hochschule, Schule, Kindergarten, Gericht) sowie Dienstleistungen (u.a. Banken).

Mit Einzelhandel und Dienstleistung durchsetzte zentrale Wohngebiete

An den zentralen Versorgungsbereich grenzen die mit Einzelhandel und Dienstleistung durchsetzten zentralen Wohngebiete. Insbesondere in der westlichen Innenstadt sind keine frequenzstarken Nutzungen vorhanden, so dass bereits im westlichen Abschnitt der Oberen Straße keine durchgehende Geschäftsnutzung vorhanden ist und Dienstleistungen in Verbindung mit Wohnen prägend sind.

Einzelhandel und Dienstleistung sowie Gastronomie durchmischen das Wohnen auch im Bereich der Oberbachstraße und der Halbmondstraße. Typisch für die Nutzungsstruktur ist insgesamt, dass sich bei der älteren Bausubstanz die gewerbliche Nutzung auf die Erdgeschossenebenen der jeweiligen Gebäude beschränkt und dass ein darüber liegendes Geschoss in der Regel bewohnt wird. Dieses ist ein Hinweis auf die ursprünglich charakteristische inhaberbezogene Betriebsstruktur, bei der Arbeiten und Wohnen in einem Gebäude stattfanden.

Innerstädtische Wohngebiete

Die enge Altstadtbebauung in den Bereichen der Grabenstraße und der Unterbachstraße wird fast ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Gewerbegebiet

Im Nordwesten der Innenstadt beginnt zwischen der Wallstraße und der Weser ein Gewerbegebiet, dessen Ursprung aus einer Zeit stammt, in der die Weser noch ein wichtiger Transportweg war. Heute ist Wesernähe für die Lage der Gewerbebetriebe nicht mehr von Bedeutung. Aufgrund der Nähe zu den innerstädtischen Wohngebieten sind bei einer Intensivierung der gewerblichen Tätigkeiten Nutzungskonflikte nicht auszuschließen.

Leerstände

Im Untersuchungsgebiet wurden die augenfälligen Leerstände erhoben. Bereits im zentralen Versorgungsbereich stehen auffällig viele Läden leer. In der zentralen Verkaufslage stehen etwa 10 % der Ladenlokale leer. Teilweise befinden sich die Leerstände unmittelbar nebeneinander, was die Einkaufslage insgesamt sehr stark beeinträchtigt.

In der nördlichen Innenstadt, insbesondere in den Bereichen der nördlichen Oberbachstraße, der Halbmondstraße und der westlichen Karlstraße, sind verstärkt leerstehende Ladenlokale vorzufinden.

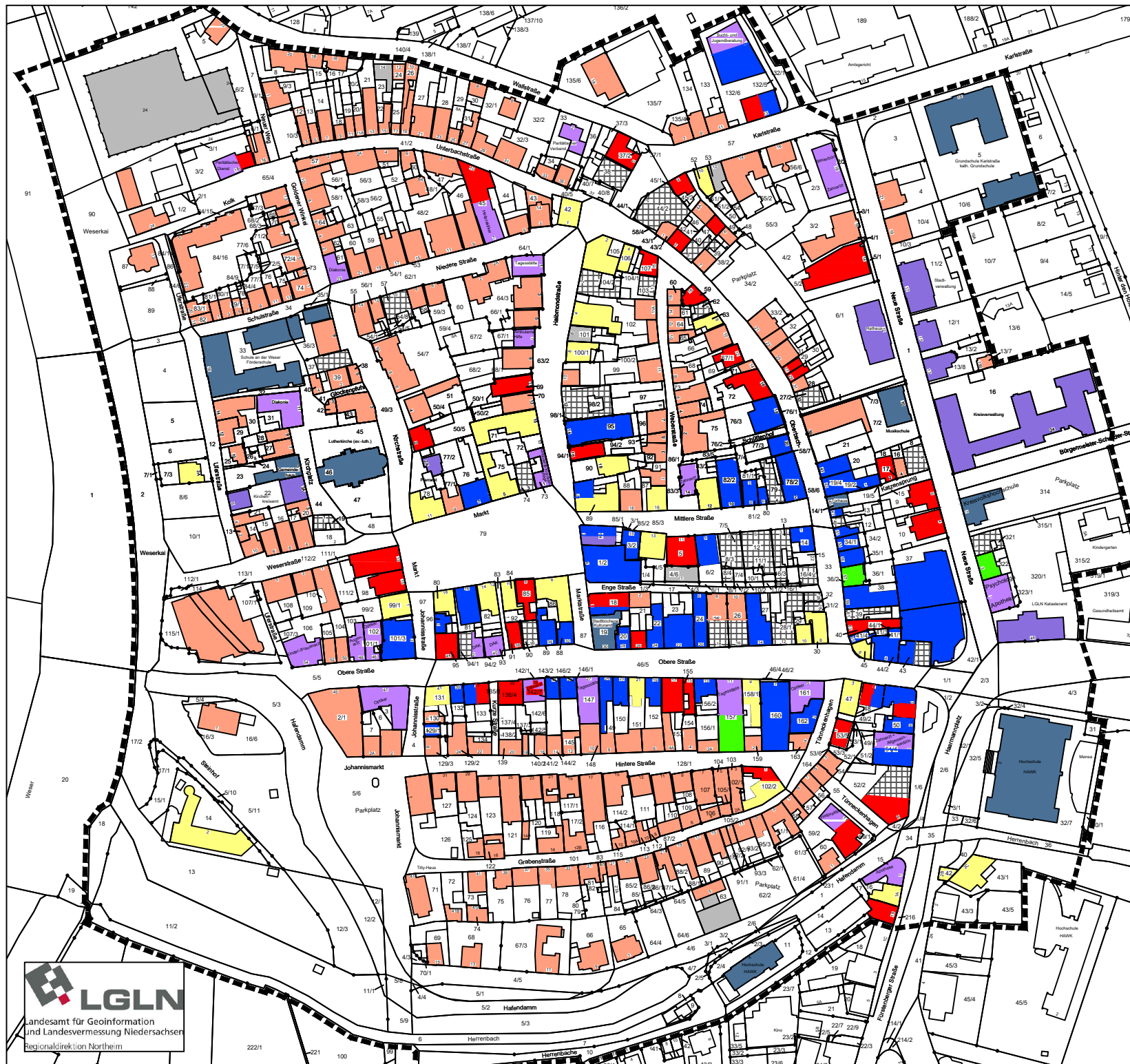
Auch einige denkmalgeschützte Gebäude sind von Leerstand betroffen oder wirken stark unternutzt. Viele der leerstehenden Gebäude sind stark modernisierungsbedürftig.

Tabelle 6: Zusammenfassende Beurteilung Gebäudenutzung und Nutzungsstruktur

Potentiale
In der Innenstadt ist eine vielfältige Mischung aus Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, Gastronomie und Gemeinbedarfs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen vorhanden. Die Innenstadt ist Grundschulstandort und bietet darüber hinaus ein zusätzliches Angebot durch die Schule an der Weser. In der Innenstadt ist darüber hinaus auch Hochschule angesiedelt. Gebäude mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen unterstreichen das charakteristische Nutzungsgefüge in der Innenstadt. Leerstehende Gebäude und Läden bieten Nachnutzungsmöglichkeiten.
Defizite
Leerstände in der TOP-Einkaufslage wirken besonders negativ und schädigen das Image der Einkaufsstadt Holzminden. Viele Gebäude und Läden sind stark sanierungsbedürftig bzw. modernisierungsbedürftig und deshalb schwer zu vermarkten. Die Vermietung vieler Wohnungen ist aufgrund des Gebäudezustands und der durch das Baualter bedingten niedrigen Deckenhöhen und sonstiger Nachteile schwierig. Es kann kein für grundlegende Substanzverbesserungen ausreichender Mietzins erzielt werden. Die in Teilbereichen stark durchmischte Nutzungsstruktur kann zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Bei der historischen Innenstadtbauung kann nur mit erheblichem Aufwand eine Barrierefreiheit erreicht werden.

Leitsätze Gebäudenutzung und Nutzungsstruktur
Eine klarere städtebauliche und funktionale Abgrenzung des kernzentralen Bereichs zu den innerstädtischen Wohngebieten ist zur Konfliktvermeidung notwendig. Dabei geht es im stadtzentralen Bereich darum, durch geeignete Maßnahmen die Attraktivität der Hauptgeschäftslage zu erhöhen. Der Marktplatz sollte als Gastronomieschwerpunkt weiterentwickelt werden, dabei ist es wichtig, die Weserpromenade und die Weserstraße als verbindende und

ergänzende Elemente einzubeziehen. Der historische Scharm vieler Gebäude biete grundsätzlich Raum für individuelle Wohnideen und Wohnformen. Mit Maßnahmen zur Förderung der Wohnnutzung in der Innenstadt kann Leerständen entgegengewirkt werden. Dabei sind besondere, integrierte Wohnformen für verschiedene, auch zunehmend älter werdende Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen. Hier sollte auch über Nutzungskonzepte nachgedacht werden, die ein Wohnen in der Erdgeschosszone ermöglichen. Die unmittelbare Lage an der Weser muss als Standortvorteil zur Attraktivierung des Wohnens genutzt werden.

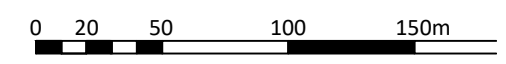


Nutzungen

Stand: 01.05.2018

Legende

-  Einzelhandel
-  Dienstleistung
-  Gastronomie/Hotel
-  Vergnügungsstätte
-  Gesundheit
-  Handwerk/Gewerbe
-  Kultur/Bildung
-  Verwaltung
-  Wohnen
-  Leerstand
-  Umgrenzung des Untersuchungsraums



6.5. Erschließungsstruktur / Verkehr

Straßensystem

Die Kernstadt Holzminden hat sich, bedingt durch den Verlauf der Weser, halbkreisförmig nach Osten um die historische Altstadt entwickelt. Die Weser schneidet die Stadt nach Westen hin ab. Es gibt zwei Weserbrücken, die den Verkehr grundsätzlich nördlich und südlich an der Altstadt vorbeileiten. Das sternförmig auf die Innenstadt zuführende Straßennetz konzentriert den Kfz-Verkehr unmittelbar am Rande der Altstadt (Neue Straße, Haarmannplatz). Der Haarmannplatz und alle angrenzenden Straßen werden zu stark von Kfz-Verkehr belastet. Dadurch verlieren dieser städtebaulich wichtigen Plätze und auch die Neue Straße an Stadtqualität und werden zum verkehrlichen Zentrum. Die sternförmig auf die Innenstadt ausgerichtete Netzstruktur führt zu den höchsten Belastungen, die gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2008 bereits in der Neuen Straße ca. 16.000 Kfz/Tag und am Haarmannplatz 22.500 Kfz/Tag betrugen. Der Verkehrsentwicklungsplan beinhaltet deshalb eine Konzeption, wie der Verkehr auf dieser belasteten Achse erfolgreich reduziert werden kann, die weiterverfolgt werden sollte.

Über die Karlstraße und Halbmondstraße sowie den Johannismarkt gelangt der Kfz-Verkehr in die Altstadt. Die Obere Straße, Mittlere Straße und Markt sind als Fußgängerzonen ausgebaut. Der Kfz-Verkehr kreuzt unglücklicherweise zweimal die Fußgängerzone. Zwar ist der Kfz-Verkehr in der unmittelbaren Altstadt relativ gering. Der Parkplatzsuchverkehr für kurze Einkäufe beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität und auch die Wohnruhe.

Die Altstadtstraßen sind teilweise als Verkehrsberuhigter Bereich und teilweise als Tempobegrenze Zonen ausgewiesen. Hier sollte konsequenterweise grundsätzlich der Verkehrsberuhigte Bereich angeordnet werden. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob im Bereich der öffentlichen Straße ausschließlich Anwohnerparken ermöglicht werden kann, um die Wohnattraktivität zu erhöhen.

Parkplätze

Das Parkplatzangebot ist mit rund 1.200 Stellplätzen im erweiterten Innenstadtbereich zwar ausreichend, aber für Ortsfremde bisweilen unübersichtlich angeordnet, dies betrifft insbesondere den Altstadtbereich. Am Innenstadtrand bestehen öffentliche Parkplätze und zwar am Johannismarkt, Hafendamm, Bürgermeister Schrader Straße und Wallstraße, deren Parkplatzangebot nicht immer als ausreichend anzusehen ist, so dass Besucher der Innenstadt ihr Fahrzeug oftmals in den benachbarten Wohngebieten abstellen. Die HAWK stellt ihren Studierenden Parkplätze am FH-Gebäude Billerbeck und am FH-Gebäude Hafendamm zur Verfügung.

ÖPNV und Radfahren

Die Bahn bietet wertvolle Verbindungen an. Der Stadtbus (Linien 501 und 502) bedient mit zwei Ringlinien, aber nur einem Bus, den Stadtbereich im Stundentakt. Dadurch werden Fahrtweiten und -zeiten zum Teil zu lang. Ein Anruf-Sammel-Taxi ergänzt dieses Angebot mit einer Fahrt in den Abendstunden.

Das vorhandene Radwegenetz besteht nur aus Teilabschnitten und bildet daher kein geschlossenes Netz. Gerade die in der Innenstadt wohnenden Studenten benutzen häufig das Fahrrad, hinzu kommt der

Weserradwegtourismus. Fahrradabstellmöglichkeiten fehlen im Innenstadtbereich an einigen Stellen. Fahrradboxen, in denen die Urlauber ihr Rad einschließlich Gepäck sicher verwahren könnten, gibt es bisher nicht.

Das ÖPNV- und das Radwegeangebot sollte deutlich verbessert werden. Dies setzt aber voraus, dass der dominierende Kfz-Verkehr innerhalb des Stadtbereiches vermindert wird, damit Räume für die Entwicklung des ÖPNV und des Radwegenetzes geschaffen werden können.

Tabelle 7: Zusammenfassende Beurteilung Erschließungsstruktur/Verkehr

Potentiale
Die unmittelbare Altstadt ist weitestgehend frei vom Durchgangsverkehr. Die innenstadtnahen Parkplätze liegen günstig. Das Stadtzentrum ist über direkte Querverbindungen fußläufig rasch zu erreichen. Auf der Westweserseite besteht die Möglichkeit einen kostenfreien Großparkplatz zu errichten.
Defizite
Der Haarmannplatz und die Neue Straße werden extrem stark vom Durchgangsverkehr beeinträchtigt. Die Fußgängerzone wird vom Parkplatzsuchverkehr und Anwohnerverkehr gekreuzt, was die Aufenthaltsqualität und das Sicherheitsempfinden beeinträchtigt. Der ÖPNV weist eine zu geringe Taktzahl auf.
Leitsätze Erschließungsstruktur und Verkehr
Grundsätzlich sollte es in der Altstadt nur noch Fußgängerbereiche und Verkehrsberuhigte Bereiche geben. Die Altstadtstraßen sollen künftig weitgehend nur noch den Kraftfahrzeugverkehr der Anwohner aufnehmen und nur noch Anwohnerparkplätze bereithalten. Besucher sollen konsequent auf die gebührenpflichtigen Parkplätze am Rand Innenstadt gelenkt werden. Ein neuer Großparkplatz wäre ein wichtiges Zusatzangebot. Die Vorschläge zur

Verkehrsreduzierung auf dem Haarmannplatz und der Neuen Straße sollten zeitnah umgesetzt werden.

7. Fazit: Mängel und Konflikte, Chancen und Potenziale

Auf Grundlage der Bestandsanalyse des Gebiets sowie der vorangegangenen gesamtstädtischen Analyse und unter Berücksichtigung der verschiedenen planerischen Grundlagen, lassen sich zusammenfassend folgende Aussagen zum Untersuchungsgebiet treffen:

7.1. Mängel und Konflikte

- Es fehlt an touristischen Einrichtungen, mit Leuchtturmcharakter z. B. (Duft)Museum, Highlights an der Weserpromenade, Yachthafen etc.
- Die städtebaulich wertvollen Bereiche Neue Straße und Haarmannplatz werden sehr stark vom Verkehr beeinträchtigt.
- Es besteht ein hoher Einpendlerüberschuss (ca. 6.300 Einpendler zu ca. 2.000 Auspendlern), d. h. viele, die in Holzminden arbeiten, haben sich für einen anderen Wohnstandort entschieden. Dieser Personengruppen fehlen Anreize zur Ansiedlung in Holzminden.
- Der recht große Anteil leerstehender Läden beeinträchtigt das Innenstadtimago und das Stadtbild.
- Viele Erdgeschossfassaden wurden in den Siebzigerjahren aufgerissen und wirken heute entstellt, hinzu kommen nicht mehr zeitgemäße und deshalb schwer vermietbare Ladenlokale.

- Die Bevölkerungsstruktur in der Innenstadt ist recht unausgewogen, der Anteil sozial schwacher Haushalte ist offenkundig hoch.
- Es fehlt an barrierefreien und zeitgemäßen Wohnungen.
- Viele Gebäude sind sanierungsbedürftig, hinzu kommen die beengten Grundstücksverhältnisse und konstruktive Defizite wie niedrige Deckenhöhen etc. Die sichtbaren Schäden an der Bausubstanz prägen das Stadtbild negativ.
- Der starke Verkehr in der Neuen Straße und am Haarmannplatz beeinträchtigt die Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Gebäuden erheblich. Hinzukommt die alte, sanierungsbedürftige Bausubstanz der Verwaltungsgebäude.
- Einige Gebäude sind aufgrund ihrer Baumasse überdimensioniert und überprägen den ansonsten eher kleinteilig strukturierten, noch auf historischen Stadtparzellen aufbauenden Charakter der Stadt.
- Die innenstadtnahen Wohngebiete sind z. T. stark mit gewerblichen Nutzungen durchsetzt, hinzu kommen Störungen durch den Parkplatzsuchverkehr.
- Die Fußgängerzone wird vom Kfz-Verkehr gekreuzt, das Sicherheitsempfinden von Fußgängern, insbesondere von Familien mit Kindern und mobilitätseingeschränkten Personen, wird dadurch beeinträchtigt.
- Es fehlen soziokulturelle, integrative und kulturelle Einrichtungen.
- Die Gewerbebebauung an der Weser schränkt die weitere Öffnung der Stadt zum Fluss ein.

7.2. Chancen und Potenziale

- Die Innenstadt hat mit dem Verwaltungs- und Bildungsschwerpunkt an der Neuen Straße, dem zentralen Einkaufsbereich, den angrenzenden zentralen Wohngebieten und der Orientierung zur Weser grundsätzlich eine gute städtebauliche Struktur bzw. Ordnung.
- Holzminden weist attraktive naturräumliche Rahmenbedingungen auf, die den Tourismus in der Region befördern.
- Im Bereich Steinhof hat sich mit Hotel und Gastronomie ein vielversprechender touristischer Schwerpunkt im Ansatz entwickelt.
- Das Weserkai eröffnet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitnutzung und Naherholung
- Die historische städtebauliche Struktur der Altstadt ist weitestgehend erhalten.
- Holzminden weist eine recht hohe Innenstadtzentralität auf.
- Es gibt gute Beispiele für eine gelungene Sanierung von Baudenkmalern und erhaltenswerten Gebäuden, die als Vorbild für weitere Sanierungsmaßnahmen dienen können.
- Der unmittelbare Altstadtbereich ist frei vom Durchgangsverkehr.
- Die Gestaltung der Oberen Straße kann als gutes Vorbild für künftige Straßen- und Platzgestaltungen dienen.
- Die Wirtschaftsstruktur ist durch vier bedeutende produzierende Unternehmen sowie eine Vielzahl von kleineren und mittleren Betrieben geprägt. Die Stadt stellt in der Region einen wichtigen Arbeitsplatzstandort dar.

- Die Bevölkerungsstruktur in der Innenstadt ist recht jung.
- Die Lage der Hochschule in der Innenstadt und die damit verbundene Innovationskraft und das studentische Leben können die Stadt bereichern und weiterentwickeln.
- Holzminden besitzt einen hohen Anteil denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude, die das Stadtbild in besonderer Weise prägen.
- Die weitgehend hochwasserfreie Lage der Altstadt an der Weser ermöglicht die Realisierung attraktiver Wohnungen mit Bezug zum Fluss.
- Das recht gute gastronomische Angebot konzentriert sich am stadtzentralen Marktplatz.

8. Städtebauliche Missstände

Zur angestrebten städtebaulichen Sanierung wird im Folgenden dargestellt, welche städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 3 BauGB festzustellen sind. Dabei wird zwischen Substanzschwächen und Funktionsschwächen unterschieden. Gemäß § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht (Substanzschwächen) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Funktionsschwächen). Die vorangegangene Bestandsanalyse hat aufgezeigt, dass im

Untersuchungsgebiet erhebliche Substanzmängel vorliegen und auch erhebliche Funktionsschwächen erkennbar sind. Die in der Innenstadt vorliegenden Missstände beeinträchtigen das Stadtzentrum von Holzminden zudem erheblich in der Erfüllung seiner mittelzentralen Funktion. Nachfolgend sind die wichtigsten ermittelten städtebaulichen Missstände noch einmal zusammengefasst aufgeführt.

8.1. Substanzschwächen

- In Bereich der Altstadtbebauung ist die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse, der geschlossenen Bebauung, niedriger Deckenhöhen und gefangener Räume vielfach nicht gegeben.
- Ein großer Teil der Bebauung ist aufgrund des Alters und mangelhafter Bausubstanz sanierungsbedürftig.
- Die Zugänglichkeit und Erschließung der Grundstücke ist erheblich eingeschränkt. Aufgrund der engen Parzellenstruktur und der geschlossenen Bebauung ist eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke nur in seltenen Fällen gegeben. Hinzu kommt ein hoher Anteil denkmalgeschützter Bausubstanz, die zwar häufig in schlechtem Zustand ist, aber aus kulturhistorischen Gründen erhalten belieben sollte.
- Die vorhandene Durchmischung der zentralen Wohngebiete mit gewerblichen Nutzungen ist historisch bedingt, führt jedoch zum Teil zu Konflikten und Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Es bestehen darüber hinaus Nutzungskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet an der Weser und den innerstädtischen Wohngebieten.

- Die vorliegende Grundflächenversiegelung ist in den Baugebieten der Innenstadt sehr hoch, die verbleibenden privaten Freiflächen werden überwiegend als private Stellplätze genutzt. Es fehlen Freiräume und Freisitze mit Wohnungsbezug.
- Durch das hohe Verkehrsaufkommen im Bereich Neue Straße und Haarmannplatz sind in diesem Bereich die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gegeben und die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sehr stark beeinträchtigt.
- Aufgrund des Gebäudealters und -zustands muss die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung des Gebiets, unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung insgesamt als schlecht eingestuft werden.

8.2. Funktionsschwächen

- Der hohe Anteil sozial schwacher Bevölkerungsgruppen und von Einzelhaushalten sowie der Einpendlerüberschuss wirken sich bereits im Stadtbild durch einen großen Anteil von Gebäuden mit Substanzmängeln und Sanierungsstau aus.
- Für die zunehmende Anzahl älterer und alter Menschen und für Familien mit Kindern besteht in der Altstadt kein adäquates Wohnungsangebot. Es fehlen gemeinschaftliche Wohnprojekte oder unterstützte Wohnformen sowie soziokulturelle Treffpunkte und Einrichtungen.
- Die Versorgungsfunktion der Innenstadt von Holzminden ist durch Ladenleerstände erheblich gefährdet. Hinzu kommt der grundsätzliche Strukturwandel im Einzelhandel, der die

Konkurrenzfähigkeit vor allem von kleineren und mittleren Städten beeinträchtigt.

- Im innerstädtischen Einkaufsbereich sind Trading-Down-Prozesse zu beobachten, die durch langfristige Ladenleerstände, Unternutzungen und häufigen Mieterwechsel aufgrund nicht tragfähiger Vermarktungskonzepte gekennzeichnet werden.
- Durch Gestaltungsmängel und den schlechten Ausbauzustand sind insbesondere die Grabenstraße und die Unterbachstraße in der Funktion als Wohnstraßen erheblich beeinträchtigt. Hinzu kommen auch Gestaltungsmängel in einigen Bereichen der Einkaufsstraßen, die Funktionsverluste mit sich bringen.
- Der hohe Anteil sanierungsbedürftiger Bausubstanz beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit der zentralen Wohngebiete. Hinzu kommt in den Randbereichen der Fußgängerzone eine Durchmischung mit konfliktträchtigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten.
- Das Fehlen privater Freiflächen im Bereich der Altstadtwohnbauung wird durch die bestehende Ausstattung der öffentlichen Grünflächen und Freiräume nicht ausreichend kompensiert.
- Das mit dem Wesertourismus verbundene wirtschaftliche Potential wird aufgrund fehlender Angebote z. B. im Bereich des Weserkais nicht ausgeschöpft.

9. Erneuerungskonzept

Aufbauend auf die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse sowie die im Kapitel 4 benannten sektoralen Ziele des ISEK 2011 sind hier die Entwicklungsziele für die Altstadt von Holzminden in verschiedene Themenbereiche aufgliedert und als Leitziele mit möglichen Handlungsansätzen beschrieben. Anschließend werden die Entwicklungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes dargestellt und erläutert sowie erste Maßnahmenvorschläge abgeleitet. Die einzelnen Maßnahmen sind dann im Kapitel 10 konkretisiert.

9.1. Leitziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes

9.1.1. Leitziel Erhöhung der Innenstadtattraktivität

Handlungsansätze:

- 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

9.1.2. Leitziel Erhalt und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandelsstandort

Handlungsansätze:

- Quantitative und qualitative Verbesserung des Stadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort,
- Erhalt und Entwicklung eines vielfältigen und qualitätsvollen Warenangebots in Verbindung mit einer gezielten Steuerung der Ansiedlung unterrepräsentierter Sortimente und Ladenkonzepte (z. B. Pop-Up-Store, Biomarkt, Boutiquen),
- Förderung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- 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,
- Beratung von Existenzgründern (Handel, Dienstleistung, Gastronomie),
- Herausstellen der besonderen Qualitätsmerkmale des örtlichen Einzelhandels und gemeinsames Marketing.

9.1.3. Leitziel Förderung des Stadtzentrums als Ort der Kultur, Kommunikation, Integration und Gemeinschaft

Handlungsansätze:

- Weiterentwicklung der Stadtmitte als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum,
- Entwicklung des Markts als Gastronomisches Zentrum und Erhaltung und Vorentwicklung eines vielfältigen Gastronomischen Angebots,
- Schaffen von Quartierstreffpunkten und Räumen für gemeinschaftlich Aktivitäten sowie zur Integration,
- Erhalt und Ausbau bestehender öffentlicher Angebote im gesellschaftlichen und kulturellen und Ergänzung, unter Berücksichtigung aller Bevölkerungsgruppen, insbesondere der Anforderungen junger Menschen, Studierender und sozial Schwacher,
- Erhalt und Verbesserung der öffentlichen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen und Ergänzung durch private Angebote und Dienstleistungen, ggf. Nutzen von Synergieeffekten,
- Nutzung leerstehender Gebäude für kulturelle Zwecke auch als Interimslösungen.

9.1.4. Leitziel Verbesserung des Wohnstandorts Altstadt

Handlungsansätze:

- 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 den 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.

9.1.5. Leitziel Förderung der touristischen Funktion der Altstadt

Handlungsansätze:

- Aufwertung der bestehenden touristischen Bezugspunkte (Weserufer, Markt) und Schaffen neuer Angebote (Duft)Museum,
- Verbesserung des Leitsystems, schaffen eindeutiger Wegebeziehung durch einheitliche Gestaltung,
- Bewahren und Nutzen des denkmalgeschützten Gebäudebestands für touristische Zwecke (z. B. Ferienwohnung, Ausstellung),

- Stärkeres Einbinden der Potentiale:
 - Örtliche Duftindustrie und des imagebildenden Themas: „Holzminden, Stadt der Düfte“,
 - Historische Altstadt (Stadtbild) und denkmalgeschützte Bausubstanz (Ensembles und Einzelgebäude),
 - Stadtgeschichte,
 - Weserufer und alter Hafen,
 - Grünflächen,
 - Hochschule.

9.1.6. Leitziel Verankerung und Stärkung der Hochschule im städtischen Leben

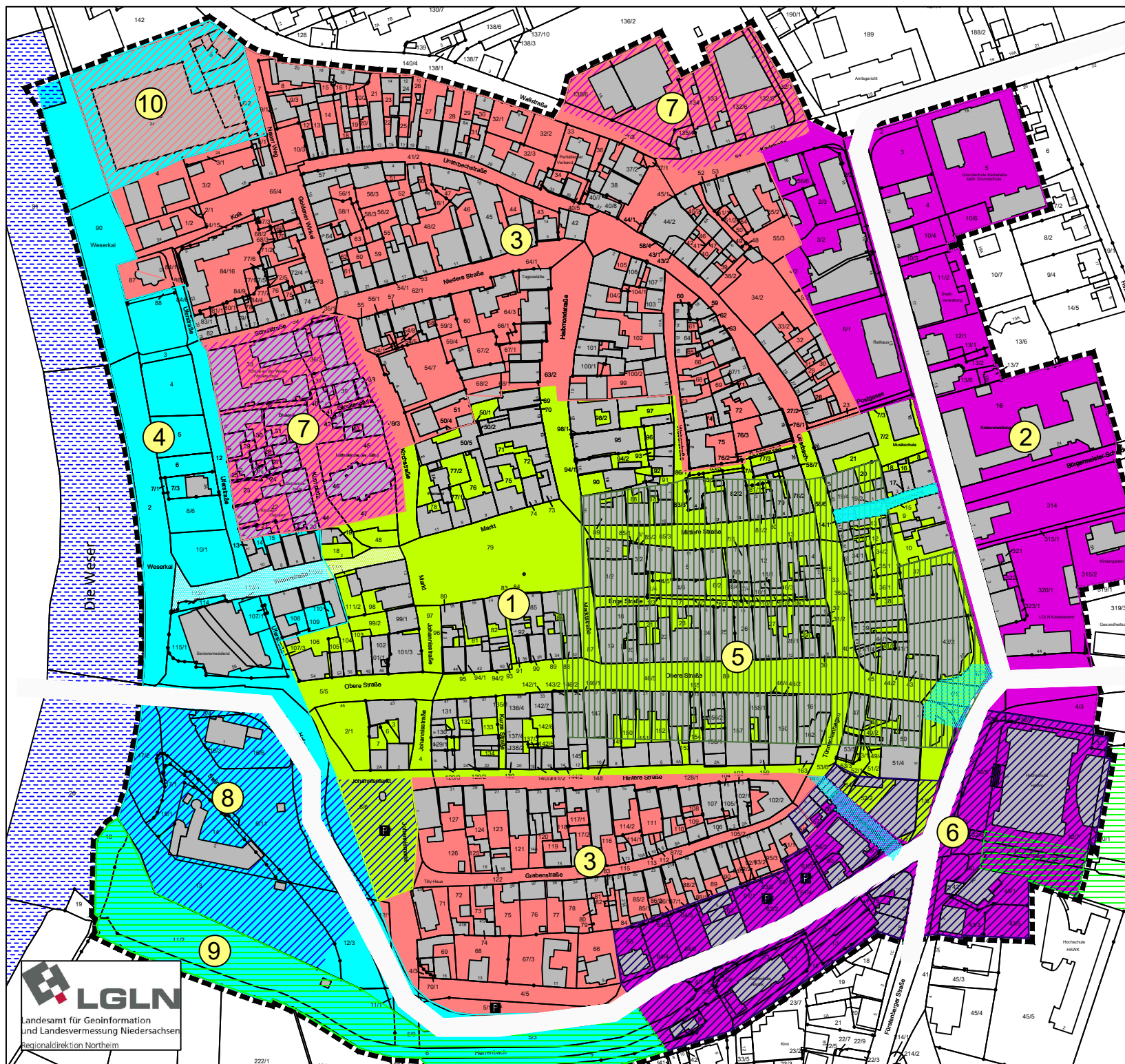
Handlungsansätze:

- Verbesserung der Rahmenbedingungen für Synergieeffekte zwischen Hochschule und örtlicher Wirtschaft,
- Etablieren eines Campus bzw. studentisch geprägten Quartiers,
- Verbesserung der Wohnsituation für Studierende und der Wohnangebote für an der Hochschule Beschäftigte,
- Schaffen von Anreizen zum Verbleib am Ort, z. B. an den Wochenenden und nach dem Studium.

9.2. Entwicklungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes

Die Ausbildung einer klaren städtebaulichen Struktur ist eine wichtige Voraussetzung zur geordneten und nachhaltigen Entwicklung eines Gebiets und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Im

Untersuchungsgebiet können auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Analyse die Entwicklungsbereiche „Zentraler Bereich“, „Verwaltung, Bildung, Kultur, Soziales“, „Zentrales Wohnen“ und „Weserufer“ abgeleitet werden. Teilweise werden diese Hauptklassifizierungen durch konkretisierende bzw. differenzierende Entwicklungsbereiche überlagert. Es ergeben sich im Innenstadtbereich somit 10 Entwicklungsbereiche. Warum eine entsprechende Klassifizierung erfolgt ist und die damit grundsätzlich verbundenen Zielsetzungen werden nachfolgend erläutert.



Entwicklungsbereiche

Legende

Entwicklungsschwerpunkt

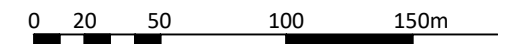
- Zentraler Bereich
- Verwaltung, Bildung, Kultur, Soziales
- Zentrales Wohnen
- Weserufer

Überlagernder Entwicklungsschwerpunkt

- Haupteinkaufslage
- Hochschulcampus
- Wohnen
- Tourismus
- kirchliche und/oder soziale Einrichtung (einschließlich Bildung und Betreuung)
- Grünfläche, Naherholung

Ergänzende Eintragungen

- Hauptzugang zum Zentrum
- Hauptverkehrsachse
- Umgrenzung des Untersuchungsraums



9.2.1. Entwicklungsbereich 1: Zentraler Bereich

Der zentrale Bereich umfasst den im Einzelhandelskonzept festgelegten zentrale Versorgungsbereich Innenstadt. Diesem Bereich sind alle strukturprägenden Betriebe der Innenstadt von Holzminden dem zugeordnet. Im Entwicklungsbereich 1 wird eine Stärkung der Versorgungsfunktion und der touristischen Angebote angestrebt. Hier soll sich auch ein gastronomischer Schwerpunkt entwickeln, verbunden mit kulturellen Angeboten und Einrichtungen.

Überlagert wird der Zentrale Bereich durch den Entwicklungsbereich 5 /Haupteinkaufslage), hierbei handelt es sich um den Hauptgeschäftsbereich, in dem nahezu ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten zentrenrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelsgutachten vorhanden sein sollten.

9.2.2. Entwicklungsbereich 2: Verwaltung, Bildung, Kultur

Dieser Bereich umfasst die bestehenden Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die sich an der neuen Straße konzentrieren. Das räumliche Nebeneinander der Behörden und Einrichtungen bietet für die Bürgerinnen und Bürger Vorteile und kann grundsätzlich auch Synergieeffekte mit sich bringen. Neue Verwaltungsstrukturen sollten in diesem Bereich angesiedelt werden. Darüber hinaus kann hier das Angebot kultureller Einrichtungen und Bildungsstätten verstärkt werden.

Durch den Entwicklungsbereich 6 (Campus) wird der Verwaltungs-, Bildungs-, und Kulturbereich überlagert. Der Entwicklungsbereich Campus umfasst die bestehenden Hochschuleinrichtungen und das Studentenwohnheim, geht jedoch über die aktuell für Hochschulzwecke genutzten Bereiche hinaus, um Raum für Erweiterungen zu schaffen.

Gleichzeitig soll die Möglichkeit eröffnet werden innovative Einrichtungen anzusiedeln, um eine stärkere Verflechtung von Hochschule und Wirtschaft und Verankerung der Hochschule zu erreichen.

9.2.3. Entwicklungsbereich 3: Zentrales Wohnen

Im Entwicklungsbereich 3 soll das innerstädtische Wohnen nachhaltig etabliert und gefördert werden. Auch die Erdgeschosszonen sollen weitestgehend der Wohnnutzung unterliegen. Um dieses Ziel zu erreichen sind umfangreiche Sanierungen des Bestands erforderlich. Die Durchmischung mit anderen Nutzung soll in erster Linie durch Betriebe und Einrichtungen mit Gebietsbezug erfolgen.

Eine Überlagerung des Entwicklungsbereichs zentrales Wohnen erfolgt durch den Entwicklungsbereich 7 (kirchliche und/oder soziale Einrichtungen). Diese Überlagerung betrifft den Bereich des Kirchhofs und die Grundstücke nördlich der Karlstraße. Diese Bereiche sind geeignet um die Einrichtungen anzusiedeln, die die Wohnbevölkerung unterstützen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt im Gebiet fördern. Darüber hinaus können hier besondere Wohnformen, wie gemeinschaftliches oder betreutes Wohnen angesiedelt werden.

9.2.4. Entwicklungsbereich 4: Weserufer

Auf das Weserufer wirken vielfältige Nutzungsansprüche, gleichzeitig besitzt es ein erhebliches Entwicklungspotential. Grundsätzlich soll dieser Bereich für die Erholung, Freizeit und Tourismus zur Verfügung stehen und entsprechend umgestaltet werden.

Der überlagernde Entwicklungsbereich 8 (Tourismus) umfasst die bereits bestehenden touristischen Nutzungen (Hotel, Strandbar etc.) am Steinhof

sowie das alte Hafenbecken, das für Maßnahmen zur Unterstützung der touristischen Funktion herangezogen werden soll.

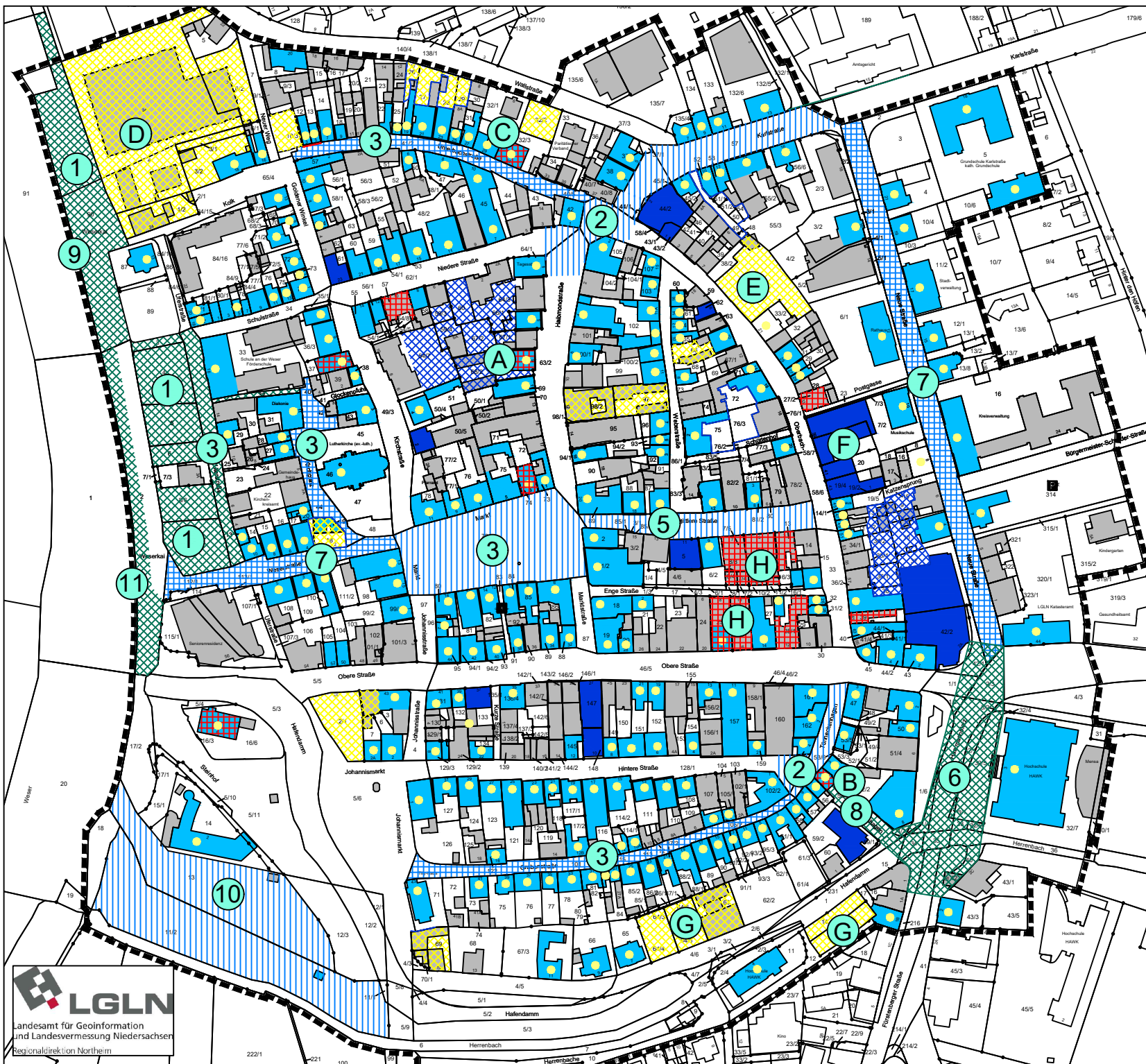
Das Weserufer schließt im Entwicklungsbereich 9 (Grünfläche, Naherholung) an das bestehende innerörtliche Grünflächennetz an. Hier kann ein stärkerer Bezug zum Campus durch Angebote wie Grillplatz oder Liegewiese geschaffen werden.

Der überlagernde Entwicklungsbereich 10 (Wohnen) betrifft derzeit noch bestehende gewerbliche Nutzung. Es handelt sich um die einzige Fläche handelt, auf der innerstädtisches „Wohnen an der Weser“ etabliert werden könnte, so dass eine Verlagerung der gewerblichen Nutzung angestrebt wird.

10. Maßnahmen und Kosten

10.1. Maßnahmen

Im nachfolgende Maßnahmenplan sind städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dargestellt, durch die eine Behebung der städtebaulichen Missstände erreicht werden kann. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die den Stadtraum und die Gebäudesubstanz betreffen. Darüber hinaus werden einzelne Maßnahmen im folgenden Textteil kurz erläutert bzw. konkretisiert.



Maßnahmen

Legende

Gebäude

- Gebäude / Nebengebäude
- Erhaltenswerte und denkmalgeschützte Gebäude
- Sanierung erhaltenswerter Gebäude
- Umbau bzw. Umgestaltung unaußstählischer Gebäude
- Nutzungskonzepte zur Beseitigung von Leerständen oder Unternutzungen
- Abbruch und Neubau oder Lückenbebauung

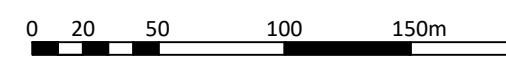
- (A) Nutzungskonzept Severinsches Haus
- (B) Nutzungskonzept Reichspräsidentenhaus
- (C) Nutzungskonzept Unterbachstraße 29/31
- (D) Wohnen an der Weser
- (E) Neubau Parkpalette
- (F) Nutzungskonzept Baublock alte Post
- (G) Bebauungskonzept "Campus"
- (H) Nutzungskonzept Einzelhandel

Stadtraum

- Neugestaltung des öffentlichen Raums
- Anpassung/Aufwertung des öffentlichen Raums
- Anpassung/Aufwertung punktuelle Maßnahmen
- Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen Innenblockbereiche

- ① Gestaltung der Weserpromenade
- ② Gestaltung/Aufwertung von Quartiersplätzen
- ③ Sanierung/Anpassung/Aufwertung denkmalgeschützter Straßen und Plätze
- ⑤ Teilumgestaltung Mittelstraße
- ⑥ Neugestaltung Haarmannplatz (Stadtplatz)
- ⑦ Anpassung / Aufwertung Neue Straße
- ⑧ Aufwertung Stadtzugang
- ⑨ Neubau Dampferanleger
- ⑩ Vitalisierung alter Hafen
- ⑪ Neubau einer Fußgängerbrücke

Umgrenzung des Untersuchungsraums



10.1.1. Öffentlicher Raum

❖ Gestaltung der Weserpromenade

Die Weserpromenade und das Weserkai sollen in Bezug auf die Aufenthaltsqualität für Besucher und Bewohner des Stadtzentrums verbessert werden. Die Fläche liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, das ist bei der Umgestaltung zu beachten. In die Gestaltungsplanung sollen auch die bisher nicht öffentlich nutzbaren Spielplatzflächen und möglichst auch privaten Gartenflächen einbezogen werden. Ziel ist die Gestaltung eines Platzes am Wasser, der für alle Bevölkerungsgruppen und Generationen attraktive Angebote bietet, wie z. B. eine große Wesertreppe zum Wasser, Spiel- und Sportgeräte, ansprechendes Beleuchtungskonzept, Fahrradboxen, Infopunkt für Touristen, Gastronomie.

❖ „Weserachse“ Weserstraße, Markt, Neue Straße, Katzensprung

Umgestaltung Weserstraße

Die Weserstraße führt vom der Weserpromenade zum Marktplatz und umgekehrt. Die Straße ist somit eine wichtige Verknüpfungssachse, besonders für Fahrradtouristen, die durch eine umfassende Neugestaltung aufgewertet werden soll. Als besonderes Gestaltmerkmal kann ein offener Wasserlauf oder eine Stelen-Meile eingesetzt werden, diese Elemente unterstreichen die Verbindung Weser.

Punktuelle Maßnahmen am Markt

Der Marktplatz ist der zentrale Treffpunkt in der Stadt. Die Gestaltung mit dem Pflaster, der Platanenumfassung und auch die Organisation der Verkehrsbeziehungen sind als gelungen zu bezeichnen. Der Platz hat eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Es sind allerdings punktuelle

Maßnahmen, wie beispielsweise zur Verbesserung der Begehbarkeit und Benutzbarkeit für Menschen mit Beeinträchtigungen, erforderlich. Hierzu kann ein Plattenband eingebaut werden, das gleichzeitig als verbindendes Element zwischen Weserstraße und Mittlerer Straße fungiert und die „Weserachse“ symbolisiert. Die Maßnahmen sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Punktuelle Maßnahmen Mittlere Straße

Fortsetzung der „Weserachse“ bildet die Mittlere Straße. Auf der nicht besonnten Straßensüdseite befinden sich direkt nebeneinander verschiedene Ladenleerstände. Hier ist die Straße, anders als auf der Nordseite, wenig ansprechend gestaltet und bietet keine Aufenthaltsqualität. Es sind deshalb punktuelle Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums erforderlich. Eine gute Möglichkeit ist der Bau eines Wasserlaufs mit Spielmöglichkeiten für Kinder zwischen den beiden bereits bestehenden Brunnen. Dieses Element kann sich dann, wie zuvor beschrieben, in der Weserstraße fortsetzen.

❖ Gestalten und Aufwerten von Quartiersplätzen als soziokulturelle Treff- und Kommunikationsräume

Quartiersplätze Halbmondstraße und Grabenstraße/Tünnekenhagen)

Da die Grundstücksflächen und privaten Freiräume der Altstadtbebauung sehr beengt sind, sollen zur Aufwertung der Altstadtwohngebiete Quartiersplätze etabliert werden. Als Maßnahmen sind das Aufstellen von Sitzgelegenheiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen und Kinderspielgeräte vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist der im Ansatz bereits vorhandene Platz zu Beginn der Halbmondstraße für eine entsprechende Aufwertung geeignet. Als Pendant im südlichen

Wohngebiet soll der Platz im Bereich Grabenstraße/Tünnekenhagen als Quartiersplatz gestaltet werden.

Sanierung Unterbachstraße

Die denkmalgeschützte Unterbachstraße ist stark sanierungsbedürftig. Erforderlich ist die Neuverlegung des historischen Pflasters. Es wird ein niveaugleicher Ausbau vorgeschlagen. Innerhalb des Straßenraums sollte ein gut begehbare Plattenband eingebaut werden. Die Altstadtbebauung grenzt unmittelbar an die öffentliche Straße. Zur Verbesserung der Wohnqualität kann der Straßenraum so gestaltet werden, dass der Bereich des jetzigen Fußwegs auf der Straßennordseite durch die Anwohner zum Aufstellen von Bänken, Pflanzkübeln oder sonstigen Begrünungsmaßnahmen nutzbar gemacht wird. Die Straßenraumgestaltung ist mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Sanierung Grabenstraße

Auch die denkmalgeschützte Grabenstraße ist stark sanierungsbedürftig. Es wird auch hier die Neuverlegung des historischen Pflasters und ein niveaugleicher Ausbau vorgeschlagen. Innerhalb des Straßenraums sollte ein gut begehbare Plattenband eingebaut werden. Die Straßenraumgestaltung ist mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Gestalterische Aufwertung des Stadtzugangs Tünnekenhagen

Die Gasse Tünnekenhagen führt durch das Torgebäude Reichspräsidentenhaus in die Altstadt. Sie ist die direkte Verbindung von der innerstädtischen Parkanlage und der Hochschule in die Altstadt. Sie grenzt an das Studentenwohnheim. Als Bestandteil des Campus soll dieser verkehrsfreie Durchgang umgestaltet werden. Dabei sollten neben Maßnahmen wie Pflasterung und Beleuchtung auch eine Möblierung, z. B. in Form einer Sitzmauer oder Bänken vorgesehen werden.

Neugestaltung Haarmannplatz

Nach den Ergebnissen des Verkehrsentwicklungsplans kann bei Umsetzung des Verkehrskonzepts die Verkehrsmenge auf der Neuen Straße und dem Haarmannplatz maßgeblich reduziert werden. Damit wären die Voraussetzungen geschaffen, um eine stadtverträgliche Gestaltung mit erhöhter Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Der Haarmannplatz soll nicht nur als Verbindung von Innenstadt, Campus und Parkanlage maßgeblich verbessert werden, sondern vor allem soll der Raum wieder in seiner historischen Bedeutung und Ausprägung als Stadtplatz in Erscheinung treten. Ziel ist es darüber hinaus, die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich deutlich zu verbessern.

Unter der Voraussetzung, dass die heutige Verkehrsbelastung keine Restriktion für die Gestaltung des Haarmannplatzes mehr darstellt, soll ein Gestaltungskonzept für die gesamte Platzfläche entwickelt werden. Dazu kann ein Wettbewerb ausgelobt werden.

Umgestaltung der Neue Straße

Wenn die verkehrlichen Voraussetzungen gegeben sind, soll auch die Neue Straße umgestaltet werden. Dabei kann durch Baumpflanzungen im Straßenraum, ggf. als Allee, der ursprüngliche repräsentative Charakter der Pracht- und Aufmarschstraße wiederhergestellt werden.

Vitalisierung alter Hafen

Das Hafenbecken und die angrenzende Grünfläche mit dem Hafenmeisterhäuschen sollen durch Umgestaltungs- und Aktivierungsmaßnahmen sowohl in der touristischen als auch in der Naherholungsfunktion aufgewertet werden. Möglich wäre die Belebung des Hafenbeckens z. B. als Kanu und Yachthafen. Dabei muss der Höhenunterschied durch eine neue Treppenanlage überwunden werden.

Im Bereich der Grünfläche sollte eine Grillstelle mit Sitzplatz angelegt werden. Auch das Hafenmeisterhäuschen sollte einer Nutzung zugeführt werden. Vorstellbar wäre die Einrichtung einer kleinen Studentenwohnung oder die Nutzung als Atelier, ggf. in Form eines zeitlich begrenzten Stipendiums.

Fußgängerbrücke

Auf der Westweserseite besteht im Nahbereich der alten Weserbrücke bereits ein Parkplatz, der jedoch nicht ausreichend groß ist. Hier kann, wie im Verkehrsentwicklungsplan vorgeschlagen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Großparkplatz errichtet werden, so würde die Altstadt vom Parkplatzsuchverkehr entlastet werden können. Zur Verbesserten Anbindung des neuen Großparkplatzes soll eine Fußgängerbrücke direkt vom Parkplatz in die Innenstadt geführt werden.

10.1.2. Gebäude

Im Untersuchungsgebiet haben etwa 76 Gebäude auffällige Schäden der Fassaden, der Fenster, der Dächer sowie eine mangelnde Bausubstanz. Bei rund 5 dieser Gebäude wird ein Abriss aufgrund ungenügender Bausubstanz nicht vermeidbar sein. Außerdem besteht bei 283 Gebäuden Sanierungsbedarf aufgrund geringer bis mittlerer Schäden und Mängel.

- ❖ Sanierung und Sicherung denkmalgeschützter bzw. erhaltenswerter Gebäude mit Schäden

Im Untersuchungsgebiet sind 247 Gebäude als erhaltenswert einzustufen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Baudenkmäler (Einzeldenkmäler und Ensembles). Hinzu kommen einige Gebäude, die aufgrund ihrer Architektur oder der besonderen städtebaulichen Wirkung als ortbildprägend eingestuft werden. Bei 165 dieser erhaltenswerten

Gebäude besteht Sanierungsbedarf. Davon haben 119 erhaltenswerte Gebäude geringe bis mittlere Mängel, die jedoch der Sanierung bedürfen. 46 denkmalgeschützt bzw. erhaltenswerte Gebäude weisen erhebliche Mängel und Schäden auf, die der dringenden Sanierung bedürfen.

Bei der Sanierung geschützter Gebäude und Ensembles stehen die Aspekte des Denkmalschutzes im Vordergrund. Bestandteil der Einzelmaßnahmen müssen detaillierte Untersuchungen der Bausubstanz sein. Durch eine erste Inaugenscheinnahme der Straßen- und Platzfassaden sowie einiger exemplarischer Neben- und Hinterhofgebäude wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sowohl die denkmalgeschützten, als auch weitere besonders bedeutende Gebäude mit Sanierungsbedarf ermittelt.

- ❖ Sanierung und Modernisierung von Gebäuden für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (öffentliche Baumaßnahmen)

Im Untersuchungsraum wurde für die folgenden öffentlichen Gebäude Sanierungsbedarf bzw. erheblicher Sanierungsbedarf festgestellt:

- Neue Straße 7 (Volkshochschule)
- Neue Straße 10 (Musikschule)
- Neue Straße 12 (Rathaus)
- Neue Straße 17 (Stadtverwaltung)
- Bürgermeister-Schrader-Straße 24 (Kreisverwaltung)
- Böntalstraße 44 (Katasteramt)
- Haarmannplatz 3 (Hochschule)
- Hafendamm 4 (Hochschule)
- Uferstraße 16 (Schule an der Weser)
- Karlstraße 18 (Grundschule/kath. Grundschule und Turnhalle)

- Obere Straße 19 (Stadtbücherei und Kulturamt)
- Unterbachstraße 29 und 31

❖ Modernisierung stadtbildprägender Gebäude in Bezug auf die Fassadengestaltung und Maßstäblichkeit

Einige, überwiegend aus der Zeit nach 1950 stammende Gebäude sind aufgrund ihrer Dominanz und Unmaßstäblichkeit als stadtbildprägend zu bezeichnen. Durch Gestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die den städtebaulichen Zusammenhang berücksichtigen, kann das Stadtbild aufgewertet werden. Insgesamt etwa 13 dieser stadtbildprägenden Gebäude sind aufgrund ihrer Unmaßstäblichkeit und Fassadengestaltung sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig.

Hinzu kommt ein Anpassungs- und Umgestaltungsbedarf bei verschiedenen, oftmals in der Substanz älteren Gebäuden. Hier überwiegen Gestaltungsmängel in Überformungen der Fassaden, insbesondere in den Erdgeschosszonen. Im Untersuchungsgebiet weisen rund 40 Gebäude entsprechende Überformungen in den Erdgeschossen auf. Durch den Rückbau aufgerissener Erdgeschossbereiche und stillfremder Fassaden und die Wiederherstellung eines klaren Bezugs zu der Fassadengliederung der Obergeschosse bzw. zur Architektur der Umgebungsbebauung, kann ein harmonisches, historisch geprägtes Stadtbild wiederhergestellt werden. Darüber hinaus kommen die betroffenen Einzelgebäude dann wieder positiv zur Geltung.

❖ Nutzungskonzepte Beseitigung von Ladenleerständen

Es sind einige erhaltenswerte Gebäude vollständig leerstehend, hinzu kommen leerstehende Ladenflächen. Eine exakte Ermittlung der Gebäudeleerstände, insbesondere bei den reinen Wohngebäuden, konnte

aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht geleistet werden. Hinzu kommen Unternutzungen, wie das ehemalige Postgebäude in der Oberbachstraße. Offenkundig treten derzeit etwa 15 Gebäude in Erscheinung, die von langfristigen bzw. großflächigen Leerständen betroffen sind. Erstaunlicherweise liegen sogar in der Top-Einkaufslage Ladenleerstände vor, die das Erscheinungsbild und Image des Einkaufsbereichs erheblich beeinträchtigen. Dabei handelt es sich auch um Gebäude, die unmittelbar nebeneinander liegen.

Zur Beseitigung von Leerständen sind Nutzungs- bzw. Umnutzungskonzepte erforderlich, um zukunftsfähige Nutzung nachhaltig zu etablieren. Im Bereich des Einzelhandels geht es beispielsweise darum, mit neuen Konzepten die Modernisierung und Sanierung veralteter Ladenflächen zu ermöglichen. Auch das Zusammenfassen von Ladenflächen benachbarter Gebäude zur Vergrößerung der Verkaufsfläche kann eine sinnvolle Möglichkeit zur Wiederbelebung sein.

Für folgende Objekte sind Nutzungskonzepte auf jeden Fall anzustreben:

- Reichspräsidentenhaus
- Serverinsches Haus
- Unterbachstraße 29/31
- Verschiedene Ladenleerstände u. a. Mittlere Straße 3/5/7

❖ Abbruch und Neubauprojekte sowie Baulückenschließungen

Im Rahmen der Untersuchung wurden auch Gebäude und Grundstücksflächen ermittelt, für die aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen oder wegen der schlechten Bausubstanz Umstrukturierungen durch Abbruch und Neubau erforderlich sind. Hervorzuheben sind hierbei die folgenden Bereiche:

Gewerbegrundstück Wallstraße 22

Angestrebt wird die Umsiedlung des Gewerbes in ein Gewerbegebiet und Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets an der Weser. Es handelt sich bei diesem Grundstück um den einzigen hochwasserfreien Bereich, auf dem die Zielsetzung Wohnen am Wasser durch Neubaumaßnahmen in größerem Umfang realisiert werden kann.

Baulücke Obere Straße 45

Das Grundstück am Eingang zur Innenstadt ist seit vielen Jahren unbebaut. In die Gesamtkonzeption könnte die unmittelbar anschließende Bebauung einbezogen werden, die erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. An dieser Stelle könnten barrierefreie Wohnungen entstehen, da sämtliche Einrichtungen von hier aus bequem fußläufig erreichbar sind. In der Erdgeschosszone sollte Einzelhandel oder Dienstleistung etabliert werden.

Gewerbegrundstück und Stellplätze Hafendamm 5

Hier kann Raum zur Errichtung eines größeren Gebäudes geschaffen werden. Vorstellbar ist hier der Standort für ein „Gründerzentrum“, als verbindendes Element zwischen Hochschule und örtlicher Wirtschaft. Die stärkere Verknüpfung von Hochschule und Gewerbe ist eine wichtige Grundlage um den Hochschulstandort zu sichern und darüber hinaus den Verbleib von Absolventen in Holzminden zu fördern. Die Erdgeschosszone könnte für Stellplätze genutzt werden.

Stellplatzgrundstück Hafendamm 2

Auch das Stellplatzgrundstück Hafendamm 2 kann mit einer hochschulnahen Nutzung bebaut werden. Möglich wäre aber auch studentisches Wohnen. Auch hier könnten die Stellplätze in der Erdgeschosszone angeordnet werden.

Weserstraße 2 und Kirchplatz 1

Die Bebauung des Grundstücks Weserstraße 2 ist als städtebaulicher Lückenschluss im historischen Kontext dringend erforderlich. Eine Neubebauung ist jedoch nur unter Hinzuziehung des bebauten Grundstücks Kirchplatz 1 möglich. Das als Bestandteil eines Ensembles denkmalgeschützte Gebäude weist erhebliche Mängel auf und kann vermutlich nicht gehalten werden.

Stellplatzgrundstück der Volksbank in der Oberbachstraße.

Das Stellplatzgrundstück reist eine große Lücke in die straßenbegleitende Bebauung, die geschlossen werden sollte. Durch den Bau einer Parkpalette könnten hier zusätzliche Stellplätze geschaffen werden, gleichzeitig wird der Raum optisch geschlossen.

Neuordnung und Nutzungskonzept Baublock ehemalige Post

Die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Post und die südlich angrenzenden Gebäude fügen sich nicht in das historisch geprägte Altstadtgefüge ein. Ein grundlegender Umbau wird hier auf jeden Fall angestrebt. Grundsätzlich ist aber auch der Abbruch dieser Gebäude und die Neubebauung des Bereichs vorstellbar.

Neubau einer Innerstadtschule

Die Stadt Holzminden plant den Neubau einer Innerstadtschule. Hierzu werden Grundstücksflächen in der Größe von mindestens rund 3.000 m² benötigt.

Einrichtung einer Anlaufstelle für Wohnungslose

Es wird eine Anlaufstelle für Wohnungslose mit zwei Schlafräumen, Toiletten und Waschegelegenheiten benötigt. Das städtische Ordnungsamt favorisiert einen Standort in der Nähe der ambulanten Betreuung Halbmondstraße 7.

❖ Umgestaltungsmaßnahmen in den Innenblockbereichen

Die Umgestaltung von Innenblockbereichen ist in den Bereichen „Katzensprung“ und Severinsches Haus“ von besonderer Bedeutung.

Blockinnenbereich Katzensprung

Hier kann am beliebten Stadtzugang Katzensprung eine attraktive Innenhofsituation geschaffen, auch als rückwärtiger Zugang zum Kaufhaus Schwager, werden.

Blockinnenbereich Severinsches Haus

Das Severinsche Haus und der dahinterliegende Innenblockbereich können in ein Gesamtkonzept Duftmuseum einbezogen werden.

10.2. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben insbesondere ergeben, dass im Untersuchungsgebiet u. a. städtebauliche Missstände vorliegen, die insbesondere durch folgende Funktionsverluste gekennzeichnet sind:

- Beeinträchtigung und Gefährdung der kernzentralen Gebietsfunktion und Bedeutung des Stadtzentrums, in Verbindung mit einer partiell erheblichen Leerstandquote, als Folge stadtstruktureller Defizite,
- Erhebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion, aufgrund schlechter Bausubstanz und beengter Grundstücksverhältnisse, teilweise sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet,
- Sehr hoher Anteil denkmalgeschützter und ortsbildprägender, erhaltenswerter Gebäude mit Substanzmängeln und großem Modernisierungsbedarf, insbesondere auch im Hinblick auf die

energetische Beschaffenheit und die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und eine fehlende Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,

- Mangelhafte soziale und wirtschaftliche Durchmischung der Bevölkerungsstruktur der Innenstadtbewohner,
- Fehlender Ausgleich durch an die Bedürfnisse der Bewohner angepasste öffentliche Kommunikations- und Treffpunkte,
- Mangelhafte Aufenthaltsqualität insbesondere in den stadtzentralen Wohngebieten, in Verbindung mit einem erheblichen Sanierungs-, Erneuerungs- und Anpassungsbedarf öffentlicher, teilweise denkmalgeschützter Straßen.

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände beabsichtigt die Stadt Holzminden Maßnahmen zur wesentlichen Verbesserung und Umgestaltung in der Innenstadt bzw. Altstadt durchzuführen. Hierbei geht es insbesondere um die Erhaltung und Stärkung der Funktionen Versorgung, Wohnen, Leben und Arbeiten sowie soziale Durchmischung und Integration, Verflechtung von Lehre und Wirtschaft, und den Tourismus. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zeigen, dass die Maßnahmen der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung zuzuordnen sind. Die Förderung bezieht sich auf Maßnahmen, die der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren hinsichtlich der wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung sowie den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Leben dienen. Um die stadtgestalterischen, strukturellen, sozialen und funktionalen Sanierungsziele insbesondere auch im Hinblick auf die finanziellen Aspekte erreichen zu können, beantragt die Stadt Holzminden die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden. Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. 15 Mio Euro, an dem sich die Stadt Holzminden mit einem Drittel zu beteiligen hat (rd. 5 Mio Euro), ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 1,5 Mio Euro. Dieser Betrag wird von der Stadt Holzminden im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar gesehen.

Der Rat der Stadt Holzminden hat daher in seiner Sitzung am 22.08.2018 den Billigungsbeschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst und der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils zugestimmt.

Tabelle 8: Übersicht über Maßnahmen und Kosten

Nr.	Titel	Menge	EP	Kosten
A	Ausgaben			
1	Vorbereitung der Sanierung			
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Leitbild, Gutachten, Bauleitplanung, Grünplanung, Nutzungskonzepte, Modernisierungsuntersuchungen, Sonstiges	1	pschl.	400.000 €
2	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit			
2.1	Informations- und Öffentlichkeitsarbeit	1	pschl.	60.000 €

Nr.	Titel	Menge	EP	Kosten
2.2	Bewirtschaftungskosten Sanierungsvermögen			
2.3	Beratungskosten Dritter			
2.4	Einrichtung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung der Innenstadt 100.000 €, davon 50% durch private Investitionen	1	pschl.	50.000 €
2.5	City Management	1	pschl.	240.000 €
3	Grunderwerb und Substanzschädigungen			
3.1	Grunderwerb zur Umsetzung von Straßensanierungsmaßnahmen bei Straßen und Plätzen	1	pschl.	15.000 €
3.1	Grunderwerb in den Blockinnenbereichen pauschal geschätzt (Verkehrswertgutachten erforderlich), ca. 1.500 m ²	3.000 m ²	x	100.000
3.2	Grunderwerb zur Umsetzung der Maßnahme Umgestaltung der Weserpromenade pauschal geschätzt (Verkehrswertgutachten erforderlich), ca. 2.000 m ²	2.000 m ²	x	150.000
3.3	Grunderwerb Weserpromenade pauschal geschätzt (Verkehrswertgutachten erforderlich) Gewerbegrundstück Wallstraße 22, Grundstück ca. 6.800 m ² , Gewerbefabrik ca. 15.000 m ³ Gewerbegrundstück und Stellplätze Hafendamm 5,	1	pschl.	300.000

Nr.	Titel	Menge	EP	Kosten
	Grundstück ca. 1.550 m ² , Gewerbehalle ca. 1.400 m ³			
3.4	Grunderwerb Weserstraße 2 und Kirchplatz 1, um gemeinsame Bebauungskonzeption zu ermöglichen	1	pschl.	120.000 €
3.5	Grunderwerb Stellplatzgrundstück Hafendamm 2, ca. 750 m ²			
3.6	Erwerb eines Gebäudes zur Einrichtung einer Anlaufstelle für Wohnungslose	1	pschl.	100.000 €
3.7	Grunderwerb Innenstadtschule	1	pschl.	500.000
4	Ordnungsmaßnahmen			
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung und Neuvermessung von Grundstücken	1	pschl.	20.000 €
4.2	Umzüge von Bewohnern im Rahmen der Modernisierung geschädigter Gebäude (Ansatz pauschal 30 Umzüge)	2.000 €	30	60.000 €
4.3	Gebäudeabbruch und Gelände freimachung in folgenden Bereichen (pauschal geschätzt): Weserpromenade Gewerbegrundstück Wallstraße Hafendamm 5 Weserstraße 2/Kirchplatz 1 Hafendamm 2	1	pschl.	750.000 €
4.4	Altlastenerkundung und - behebung		pschl.	50.000 €
4.5	Erschließung			

Nr.	Titel	Menge	EP	Kosten
4.5.1	Gestaltung der Weserpromenade	10.000 m ²	140 €/m ²	1.400.000 €
4.5.2	Umgestaltung Weserstraße	1.600 m ²	100 €/m ²	160.000 €
4.5.3	Punktuelle Maßnahmen am Markt	4.000 m ²	50 €/m ²	200.000 €
4.5.4	Punktuelle Maßnahmen Mittlere Straße	1.500 m ²	50 €/m ²	78.000 €
4.5.5	Sanierung Uferstraße	1.400 m ²	140 €/m ²	196.000 €
4.5.6	Punktuelle Maßnahmen Quartiersplatz Halbmondstraße	1.000 m ²	50 €/m ²	50.000 €
4.5.7	Punktuelle Maßnahmen Quartiersplatz Grabenstraße/Tünnekenhagen)	500 m ²	60 €/m ²	30.000 €
4.5.8	Sanierung Unterbachstraße	1.800 m ²	200 €/m ²	360.000 €
4.5.9	Sanierung Grabenstraße	2.000 m ²	200 €/m ²	400.000 €
4.5.10	Anpassung und Aufwertung Neue Straße	3.750 m ²	160 €/m ²	600.000 €
4.5.11	Punktuelle Vitalisierungsmaßnahmen alter Hafen	1	pschl.	80.000 €
4.5.12	Sonstige punktuelle Maßnahmen im öffentlichen Raum	1	pschl.	100.000 €

Nr.	Titel	Menge	EP	Kosten
4.5.13	Umgestaltungsmaßnahmen in den Innenblockbereichen (Plätze, Parkplätze und Grünflächen)	3.000 m ²	100 €/m ²	300.000 €
4.5.14	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	1	pschl.	150.000 €
4.5.15	Errichtung einer Fußgängerbrücke zwischen Großparkplatz und Innenstadt	1	pschl.	600.000
4.6	Platzgestaltung			
4.6.1	Gestalterische Aufwertung des Stadtzugangs Tünneckenhagen	600 m ²	100 €/m ²	60.000 €
4.6.2	Umgestaltung Haarmannplatz	4.000 m ²	250 €/m ²	1.000.000 €
5.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
5.1	Sonstige Ordnungsmaßnahmen, z. B. Härteausgleich, Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögens, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öfftl. Ver- und Entsorgung	1	pschl.	25.000 €
6	Baumaßnahmen			
6.1	Öffentliche Baumaßnahmen			
6.2	Private Baumaßnahmen		pschl.	2.000.000
6.2.1	Sanierung und Modernisierung von stark geschädigten Gebäuden. Zuschuss 40.000 € je Gebäude	76	40.000 €	3.040.000 €

Nr.	Titel	Menge	EP	Kosten
	(Ansatz 76, alle stark geschädigten erhaltenswerten Gebäude)			
6.2.2	Sanierung und Modernisierung von geschädigten Gebäuden (Ansatz 60, 50% der erhaltenswerten Gebäude mit geringen bis mittleren Mängeln)	60	25.0000 €	1.500.000 €
6.2.3	Umgestaltung von städtebaulich nicht angepassten Baukörpern und Fassaden Zuschuss (Ansatz 53 Gebäude)	53	25.000 €	1.325.000 €
6.2.4	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit ca. 10% der Baumaßnahmen	1	pschl.	320.000 €
6.2.5	Sicherungsmaßnahmen			
6.3	Gemeinbedarfseinrichtungen, Modernisierung und Instandsetzung			
6.3.1	Modernisierung Obere Straße 19 (Stadtbücherei)	1	pschl.	500.000
6.3.2	Modernisierung Neue Straße 12 (Rathaus)	1	pschl.	
6.3.3	Modernisierung Neue Straße 17 (Stadtverwaltung)	1	pschl.	
6.3.4	Neubau einer Innerstadtschule	Xxxx m ²	2.500 €/m ²	
6.3.5	Modernisierung eines Altstadtgebäudes als Anlaufstelle für Wohnungslose	1	pschl.	100.000 €
6.3.6	Karlstraße 18 (Grundschule/kath. Grundschule und Turnhalle)			
6.3.7	Sanierung Unterbachstraße 29 und 31	1	pschl.	200.000 €

Nr.	Titel	Menge	EP	Kosten
6.3.8	Sanierung Neue Straße 7 (VHS)			
6.3.9	Errichtung Gründerzentrum	2.000 m ²	2.500 €/m ²	5.000.000 €
6.3.10	Errichtung Duftmuseum	1.500m ²	2.500 €/m ²	3.750.000 €
6	Projektmanagement			
6.1	Vergütung Sanierungsträger 6% vom Gesamt ohne Grunderwerb (Dauer 10 Jahre)			
	Summe Ausgaben			
B	Einnahmen			
	Ausgleichsbeiträge pauschal angesetzt			
	Summe Einnahmen			
C	Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten			
	Anteil Bund (1/3 vom gesamt)			
	Anteil Land Niedersachsen (1/3 vom gesamt)			
	Anteil Stadt Holzminden (1/3 vom gesamt)			
	Anteil Stadt Holzminden jährlich			

11. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Erst die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB sind geeignet und dazu bestimmt, die erkennbaren städtebaulichen Missstände zu lokalisieren und zu konkretisieren. Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen. Der konzeptionelle Ansatz einer starken Einbindung der Eigentümer und von Investoren erfordert aus öffentlichem Interesse die Ausweisung eines Sanierungsgebiets, um über das besondere Städtebaurecht eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die erforderlichen Maßnahmen umsetzen zu können und durch Städtebaufördermittel Investitionsanreize zu geben. Im Sinne der zügigen und zweckmäßigen Durchführung und unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird die Ausweisung eines Sanierungsgebiets in den Grenzen des Untersuchungsgebiets empfohlen. Das potentielle Sanierungsgebiet Innenstadt umfasst eine Fläche von rund 30 ha.



Abgrenzungsplan

Stand: 31.05.2018

Legende

 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

0 20 50 100 150m 200 m

Tabelle 9: Wie wird es nach der Sanierung sein? Themenorientierte Antworten der Bürger in der Auftaktveranstaltung am 16.04.2018

Einkaufen im Herzen der Stadt	Kultur und soziales Leben im Herzen der Stadt	Wohnen im Herzen der Stadt	Klimaneutrales Herz der Stadt
Selbstbewusstsein	Duftmuseum	Mehr Grünflächen	Begrünung von Dachflächen, Außenwänden in Kombination mit energetischer Sanierung der Bauteile
sozialer Zusammenhalt	mehr Spielplätze, familiengerechter	Autofreie Innenstadt (Abendstunden)	PV-kein Verbot/Ausnahmen ermöglichen durch z.B. dachintegrierte Module, farbige Module
Innenstadt lebt, drumherum ist es ruhig	Zusammenarbeit und Abstimmung, Absprache (Kulturvereine)	2015 autofrei, begehrt, weniger Lärm. Grünstreifen und Häuser	Thermografie-rundgang, weitere Termine anbieten

Einkaufen im Herzen der Stadt	Kultur und soziales Leben im Herzen der Stadt	Wohnen im Herzen der Stadt	Klimaneutrales Herz der Stadt
Wohnen gestärkt, insb. auch für Ältere	Nähe Weser: Skateboard und Sport und Spiel für Jugendliche	Mehr Blumenschmuck	Infoveranstaltungen speziell zur Sanierung denkmalgeschützter Gebäude, Innenwanddämmung etc.
Wohnraum modern	Abenteuerspielplatz	Nutzgärten und Freiräume	Ladestation für Elektromobilität
Rückbau nicht nutzbarer Gebäude	Fachhochschule, mehr Kulturevents	City-Tree, gute Luft und optische Attraktion	Individuelle Beratung: auf das Gebäude ausgerichtet, auf die (Um-) Nutzung zugeschnitten.
Budget für die Innenstadt für Staffelmieten, Start-ups, Raum für Existenzgründer	Barrierefrei: Stadtbücherei, Torhaus, etc.	Wochenmarkt in der Oberen Straße	kleine, individuelle Fachgeschäfte

Einkaufen im Herzen der Stadt	Kultur und soziales Leben im Herzen der Stadt	Wohnen im Herzen der Stadt	Klimaneutrales Herz der Stadt
aktives Branchenmanagement	Optimierung der Zubringerdienste für von außerhalb (Nachtbusse)		Wärmeversorgung, Nahwärmenetze? Andere Systeme? Was ist überhaupt möglich, sinnvoll, wirtschaftlich?
Nachbargemeinden werden mitgezählt bei Standortentscheidungen	Standortveränderung der Eisenbahn in Richtung Halbmondstr., Platz für Buden		Zusätzliches Förderprogramm für PV-Anlagen, Solarthermie-Anlagen
Schiffahrt (Touristen)	Jahnplatznutzung Sport + Spiel		Alle Umbauten mit entsprechender Kombination von energetischer Sanierung
"Kundenstopper" an der Weser	Weserkonzerte		Umnutzung von zB Geschäftshäusern in Wohngebäude?

Einkaufen im Herzen der Stadt	Kultur und soziales Leben im Herzen der Stadt	Wohnen im Herzen der Stadt	Klimaneutrales Herz der Stadt
Kostenloser ÖPNV in die Innenstadt	Gruppe / Initiative die Veranstaltungen fördert		Barrierefreiheit?
	internationale Veranstaltungen (Konzerte)		Mehrgenerationenhäuser realisieren?
			Rückbau von Etagen, ganzen Häusern?

12.1.2. Öffentliche Informationsveranstaltung am 13.08.2018

Am 13.08.2018 fand in der Stadthalle Holzminden eine öffentliche Veranstaltung statt, in der über den aktuellen Planungsstand, die Erkenntnisse der vorbereitenden Untersuchungen, die geplanten Maßnahmen und das weitere Verfahren im Stadtentwicklungsprogramm informiert wurde. Zu der Veranstaltung waren die Eigentümer der Liegenschaften im Untersuchungsraum Innenstadt persönlich, die Bürger und Bürgerinnen der Stadt Holzminden über öffentliche Bekanntmachung im Täglichen Anzeiger Holzminden eingeladen worden. Mehr als 60 Bürgerinnen und Bürger sind der Einladung gefolgt. Im Bürgerimpuls

wurden Anregungen zum Entwicklungskonzept aufgenommen und Fragen beantwortet, die sich zum einen auf die Themen der Stadtentwicklungsplanung, zum anderen aber auch auf das Verfahren bezogen.

Anregungen zur weiteren Planung:

- Parkraumbedarf der Bewohner bisher nicht bedient
- Niedriges Mietniveau auch für zeitgemäßen Wohnraum
- Stadtnahes (Garten)grün fehlt
- Geringe Abendattraktivität
- Konfliktfeld Hochwasserschutz / Flächennutzung, Bebauung
- Verkehrssicherheit (Geschwindigkeit)
- Gestörte Nachtruhe, beeinträchtigtes Wohnen
- Konfliktfelder Wohnen / Gastronomie, Nachtruhe / Verkehr
- Signalwirkung von Maßnahmen „In Holzminden tut sich was!“
- Barrierefreiheit
- Klimawandel
- Digitalisierung
- Vorschläge der Hochschule
- Demografischer Wandel in der (Innen)stadt

Fragen zum Verfahren:

- Verfahrensschritte Rahmenplan, Sanierungssatzung, Förderrichtlinie
- Fördersätze
- Veröffentlichungstermin Entwicklungskonzept
- Zeitschiene (jetzt noch informelle Planung!)
- Mittelkombination aus Denkmalschutz und Stadtsanierung

- Vorkaufsrecht der Stadt
- Auswirkungen einer Sanierungssatzung nach § 144 BauGB
- Prioritätenliste der Maßnahmen
- Rechtsgrundlage BauGB
- Förderung privater Maßnahmen
- Reicht das Fördervolumen angesichts großer Maßnahmen
- Genehmigungspflicht von Pacht- und Mietverträgen mit bestimmter Laufzeit

12.2. Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

12.2.1. Beitrag zur Konzepterstellung

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.04.2018 über Durchführung einer VU und die geplante Antragstellung für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Kenntnis gesetzt und konnten ihre Anregungen bereits in der Phase der Konzepterstellung einbringen. Eine Übersicht findet sich im Anhang.

12.2.2. Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach §139 Abs. 2 in Verbindung mit § 141 BauGB

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung „Innenstadt Holzminden“ hat in der Zeit vom 05.07.2018 bis zum 05.08.2018 die formale Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Die Ergebnisse finden im Konzept Berücksichtigung. Es haben sich keine besonderen Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, ergeben. Die Anregungen und Stellungnahmen finden sich im Anhang.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Arbeitsgruppe Masterplan: „Masterplan Holzminden 2015“, 1. Fortschreibung, Holzminden 2006

Engel, Dr. Alexander und Kaschlik, Anke: „QIN. Quartiersinitiative Niedersachsen. Wohnen in der Innenstadt Holzminden“, HAWK, Holzminden 2008

Hinz, Ulfert: „Holzminden Verkehrsentwicklungsplan 2009“, Büro Hinz Zukunftsorientierte Verkehrsplanungen, Langenhagen 2009

Hoelscher, Martin: „Holzminden – Perspektive 2015. Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Holzminden“, Endbericht, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Essen 2011

Kowarsch, Marcus: „Gebäudetypenkatalogisierung des altertümlichen Stadtkerns Holzminden als Grundlage der energetischen Sanierung in einem nachhaltigen Quartierskonzept“, Masterarbeit, Holzminden 2015

Küpper, Corinna und Lehnerdt, Jörg: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Holzminden“, BBE Handelsberatung, Köln 2013

Landkreis Holzminden: „Regionales Raumordnungsprogramm 2000“, Holzminden 2000

Quack, Prof. Dr. Heinz-Dieter, Herrmann, Peter und Grieshaber, Maike: „Zukunftskonzept „Tourismus im Weserbergland 2015“ Europäisches Tourismus Institut GmbH, Trier 2009

Stadt Holzminden: „Stadtverwaltung & Jugend lernen sich kennen“, Ergebnisse der Veranstaltung vom 08.11.2017 im Jugendzentrum / Drehscheibe

Wieland, Thomas: „Innenstadtentwicklung und Strukturwandel im Einzelhandel. Ergebnisse einer Angebots- und Nachfragestudie zum Einzelhandel im niedersächsischen Mittelzentrum Holzminden unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt“, Göttingen 2011

Anhang

1. Verfahren nach dem BauGB und Begründung der Rechtsinstrumente

1.1. Allgemeine Grundsätze.

Städtebauliche Erneuerungs- Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände i.S.v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll.

Dabei sollen die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Mit Hilfe städtebaulicher Planungen und durch die einheitliche Vorbereitung lassen sich die verschiedenen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein gemeinsames Sanierungsziel ausrichten, aufeinander abstimmen und miteinander verbinden. Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Holzminden“ soll als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren per Satzung förmlich festgelegt werden.

In der Sanierungssatzung werden dann, sofern die materiell rechtlichen Festlegungsvoraussetzungen vorliegen, die Abgrenzung des Sanierungsgebiets, das geeignete Sanierungsverfahren und der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt. Dabei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass die Gesamtmaßnahme zügig und zweckmäßig durchgeführt werden kann. Eine weitere Voraussetzung ist die Finanzierbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme als Sanierungsmaßnahme. Somit ist eine zügige Durchführung der Sanierung gesichert. Wesentliche Kriterien für die generelle Entscheidung zum Sanierungsverfahren sind:

- Maß der städtebaulichen Missstände im Hinblick auf strukturelle und funktionale Störungen innerhalb des untersuchten Bereiches nach § 136 Abs. 2 bis 4 BauGB,
- Maß und Art der erforderlichen Maßnahmen zur Behebung dieser Missstände,
- Maß des allgemeinen qualifizierten öffentlichen Interesses,
- Zügigkeitsgebot,
- zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen,
- Sicherstellung der Gesamtfinanzierung,
- finanziellen Auswirkungen auf Eigentümer und Betroffene.

1.2. Das Besondere Städtebaurecht - Notwendigkeit der Anwendung

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Holzminden“ weist Schwächen und Defizite auf. Es handelt sich hierbei um Funktions- und Substanzschwächen.

Diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Überformung: aufgerissene Erdgeschossfassaden, dominante Nachkriegsbebauung
- Beengte Altstadtbebauung (Belichtung, Belüftung)
- Substanzschwächen besonders der Wohnbebauung
- Hoher Versiegelungsgrad, fehlende private Freiräume
- Gewerbliche Nutzungen am Weserkai
- Sanierungsbedarf denkmalgeschützter Straßen
- Sanierungstau, sanierungsbedürftige Ladenlokale und Wohngebäude
- Leerstände in der Top-Einkaufslage
- Fehlen von attraktiven Wohnungsangeboten
- Wenig bis keine Barrierefreiheit in der historischen Altstadtbebauung
- Hohe Verkehrsbelastungen Haarmannplatz und Neue Straße
- Gebührenfreier Großparkplatz fehlt
- Touristische Einrichtung mit Leuchtturmcharakter fehlt

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt wird. Dabei sind u.a. zu berücksichtigen:

- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen und mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets.
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion und
- der fließende und ruhende Verkehr.

Die Funktionsschwächen der Holzmindener Innenstadt bestehen im Wesentlichen in der negativen wirtschaftliche Situation des örtlichen Einzelhandels und der damit verbundenen Leerstandsquote der Ladenlokale.

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Dabei sind zu berücksichtigen:

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

Die Substanzmängel der Innenstadt zeigen sich im Wesentlichen durch vorgenannte Überformung der Erdgeschossfassaden, durch eine beengte Altstadtbebauung, einem hohen Sanierungsbedarf an denkmalgeschützten Straßen und Gebäuden (auch Wohnbebauung).

Der Instandsetzungsbedarf in der Innenstadt wird als mäßig eingeschätzt. Der Modernisierungsbedarf ist hingegen relativ hoch.

Aus den festgestellten Funktions- und Substanzschwächen ergibt sich ein besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf. Für dessen Umsetzung sind unterschiedliche Instrumente zu prüfen und zu bewerten. Die Stadt Holzminden hat dabei das „Übermaßverbot“ zu beachten. Deshalb ist zunächst zu überprüfen, ob das Instrument der Sanierungsmaßnahme tatsächlich angewendet werden muss, um die Entwicklungsziele in ihrer Gesamtheit zu erreichen. Dabei ist vom Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auszugehen. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ist nur dann gerechtfertigt, wenn kein milderes Mittel des Planungsrechtes zur Verfügung steht, um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen.

In Betracht kommt hierbei zunächst das allgemeine Städtebaurecht, d.h. die verbindliche Bauleitplanung. Aufgrund der besonderen Problemlage im Gebiet ist der verbindliche Bauleitplan als Durchführungsinstrument ungeeignet, da er lediglich die planerische Grundlage für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung schafft.

Wegen der gegenwärtigen Situation im Untersuchungsgebiet und der beschriebenen strukturellen, funktionalen und substanziellen Schwächen kann nicht davon ausgegangen werden, dass ohne weitere deckende Maßnahmen die für die Erreichung der Sanierungsziele notwendigen privaten Investitionen getätigt werden. Dies betrifft insbesondere die hohen Aufwendungen für die Modernisierung- und Instandsetzung von Ladenlokalen und Wohn- und Geschäftsgebäuden. Dafür sind besondere Maßnahmen zur Aktivierung der Mitwirkung erforderlich.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und somit die Anwendung des besonderen Städtebaurechts sind im vorliegenden Fall erforderlich und zweckmäßig. Ausschließlich mit diesem Instrument können die notwendigen, aufeinander abgestimmten Vorbereitungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen verwirklicht werden. Die Beseitigung dieser Missstände und Defizite liegt gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse und können im Rahmen der Sanierungsmaßnahme behoben werden.

Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts wird durch die notwendige Einheitlichkeit der Vorbereitung und Durchführung der zur Behebung der Missstände und Mängel erforderlichen Maßnahmen gerechtfertigt. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente. Wie die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. Dies ist ein geeignetes Mittel, die historischen Stadtstrukturen, die Gebäude und das Stadtbild langfristig und damit Lebensqualität zu stärken. Auch die Finanzierbarkeit der beschriebenen Maßnahmen ist ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts und dem damit verbundenen flankierenden Einsatz und der Bündelung von öffentlichen Mitteln nicht durchführbar.

1.3. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen gibt vor, dass Fördermittel aus der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung ausschließlich in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten eingesetzt werden können: „Die räumliche Abgrenzung der Durchführungsmaßnahme erfolgt im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.“

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB entscheidet die Stadt auch darüber, ob sie die Sanierung im „umfassenden Verfahren“, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen bzw. bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchführt oder ob das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ ohne Anwendung dieser Vorschrift ausreicht, die Sanierungsziele ohne besondere Erschwernisse zu erreichen.

Bei der Entscheidung, welches der beiden Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, hat die Stadt insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im zukünftigen Sanierungsgebiet,
- die angestrebten Ziele der Sanierung und damit das sich daraus abzeichnende Sanierungskonzept,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die erwarteten Auswirkungen auf die Bodenpreise.

Maßgebend ist die Situation zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. Rechtlicher Maßstab für die Entscheidung der Stadt ist die Erforderlichkeit der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB. Diese besonderen

sanierungsrechtlichen Vorschriften werden als so genannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet. Ihre Anwendung soll bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Dieses Vorgehen hat den Zweck, dass die unmittelbar sanierungsbedingten Vorteile für die Grundstückseigentümer in Form von Bodenwertsteigerungen nicht ohne Gegenleistung bei diesen verbleiben, sondern über die Entrichtung des Ausgleichbetrages in Geld gemäß § 154 BauGB von der Stadt abgeschöpft werden.

Mit dem umfassenden Sanierungsverfahren sind folgende Vorschriften verbunden:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs.1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 und 145 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Anfangswert der Sanierung hin-ausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Regelung, dass die Stadt oder der Sanierungsträger beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB), wobei Abschläge im Rahmen der Bestimmungen des § 2 Satz 3 ImmoWertV (Berücksichtigung der Wartezeit bis zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung) zulässig sind,
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) anstelle der Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag) einschließlich die so genannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Regelung, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen, der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB dann auszuschließen, wenn das besondere Bodenrecht zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die Sanierungsziele und das zu Grunde liegende Sanierungskonzept (VU/ISEK) wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die zur Erschwerung der Durchführung der Sanierung führen, nicht erwarten lassen.

Die Wahl des vereinfachten Verfahrens hat im Wesentlichen zur Folge, dass statt der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB Anwendung findet, Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht festgeschrieben bzw. begrenzt werden können und eine Preisprüfung bei Grundstücksgeschäften nicht stattfindet.

Zudem hat die Kommune bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB folgenden weiteren Entscheidungsspielraum im Hinblick auf den Einsatz der Verfügungssperre nach § 144 BauGB:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts Weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt Anwendung. In diesem Fall ist ein Sanierungsvermerk einzutragen.
- Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass nur § 144 Abs. 1 BauGB (Teilungsgenehmigung Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist (keine Eintragung eines Sanierungsvermerkes).
- Zudem besteht für die Kommune die Möglichkeit zu bestimmen, dass nur § 144 Abs. 2 BauGB anzuwenden ist. In diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung.
- Die Kommune kann auch bestimmen, dass § 144 BauGB insgesamt keine Anwendung findet.

Damit steht der Kommune zur Durchführung der Sanierung auch im Falle des vereinfachten Sanierungsverfahrens ein individuell anzupassendes Instrumentarium zur Verfügung, welches den Bedürfnissen zur Sicherung der Sanierungsziele im Einzelfall gerecht wird.

Neben den beschriebenen verfahrensabhängigen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen.

Bei der Entscheidung, ob die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist, steht der Stadt Holzminden kein Ermessensspielraum zu. Liegen also die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren vor, so besteht eine Rechtspflicht der Stadt zur Anwendung des weniger belastenden Verfahrens.

Die genannten städtebaulichen Ziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen konzentrieren sich fast ausschließlich auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und investive Maßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen.

Wegen der Schwerpunktsetzungen bei den Maßnahmen werden Bodenwertsteigerungen nicht erwartet. Im Gegenteil ist beabsichtigt, das Bodenpreisniveau nicht oder nur gering zu verändern.

Dadurch sollen Kaufanreize für leerstehende Immobilien und die Modernisierung generiert werden. Bodenwertsteigernde Maßnahmen wie umfassende Ordnungsmaßnahmen und die Herstellung oder Änderung größerer Erschließungsanlagen ist nicht geplant. Die Sanierung kann daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Sollten abweichend von heutigen Annahmen doch wesentliche Bodenwertsteigerungen eintreten, ist ein Wechsel des Sanierungsverfahrens unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

In begründeten Fällen und nach einer differenzierten Betrachtung der Probleme im Untersuchungsgebiet kann das Besondere Städtebaurecht unterschiedlich angewendet werden. So kann für Teilbereiche die Festlegung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren, in anderen Bereichen im vereinfachten Verfahren erfolgen. Aufgrund der Verteilung der Defizite und Missstände über das Untersuchungsgebiet wird nach derzeitigen Erkenntnissen angenommen, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens im gesamten Gebiet zweckmäßig ist. Die Anwendung der bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind damit ausgeschlossen.

Die angestrebte Funktionsverbesserung ist vorwiegend durch die Aufwertung bzw. den Umbau und die Modernisierung des Gebäudebestandes sowie die Aufwertung der öffentlichen Räume sowie der Schaffung einer Barrierefreiheit dieser Räume zu erreichen.

Eine Limitierung von Bodenpreisen ist nicht erforderlich. Struktur und Zustand des Gebietes lassen aus der Aktivierung von Leerständen und aus der Modernisierung vorhandener Gebäude keine unkontrollierbaren Bodenpreissteigerungen erwarten. Bodenwertsteigerungen und die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 BauGB würden dagegen die Durchführung der Sanierung, die vor allem durch Private erfolgt, wesentlich erschweren.

Zum Schutz der städtischen Interessen bei möglichem Grunderwerb und zur Steuerung der Bodenpreise wird die vollumfängliche Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB empfohlen. Diese Begrenzung der Bodenpreise kann wesentlich dazu beitragen, durch moderate Preisbildung den Verkauf von Grundstücken zu aktivieren, Kaufanreize zu generieren und damit den Leerstand in der „Innenstadt“ abzubauen. Dagegen kann ein spekulativer und unkontrollierter Grundstücksmarkt den Leerstand stärken, negative Effekte auf die Investitionsbereitschaft zur Folge haben, den Zuzug mittlerer Einkommensgruppen behindern und damit den von der Stadt geplanten städtebaulichen Erneuerungsprozess hemmen.

Durch die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach den §§ 144 ff. BauGB hat die Stadt Holzminden nicht nur steuernden Einfluss auf den Grundstücksmarkt, sondern zudem die Möglichkeit der Einflussnahme auf bauliche Maßnahmen und Nutzungen.

Aus der Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind keine zweckgebundenen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen zu erwarten. Die Stadt geht davon aus, dass die Mittel der Privaten und die Zuwendungen aus der Städtebauförderung und weitere Förderquellen ausreichen, die wesentlichen baulichen und städtebaulichen Missstände und Mängel zu beseitigen. Damit entfallen die Bestimmungen nach §§ 152 ff. BauGB.

Die Beseitigung der strukturellen und funktionalen Defizite sowie der städtebaulichen und baulichen Missstände zur Sicherung und teilweisen Wiederherstellung der Funktionskraft der „Innenstadt“ als kulturelles, soziales und wirtschaftliches Zentrum liegt im öffentlichen Interesse und dient dem Wohl der Allgemeinheit.

1.4. Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

In Abstimmung mit der Programmbehörde legt die Stadt die Abgrenzung des Sanierungsgebietes fest. Es besteht ein Ermessensspielraum, bei dem sich vorrangig an den im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen orientiert wird. Die Beseitigung der aufgeführten Missstände ist Anlass und Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Größe des Sanierungsgebietes und die damit verbundene Anzahl durchführbarer Maßnahmen muss in einem vernünftigen Verhältnis zur Höhe der verfügbaren Sanierungsmittel stehen und in einem angemessenen Zeitrahmen umsetzbar sein (Zügigkeitsgebot).

Bei der Festlegung der Sanierungsgrenze muss die Stadt die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Betroffenenbeteiligung sorgfältig abwägen und nur solche Grundstücke in das künftige Sanierungsgebiet aufnehmen, die für die Durchführung der Sanierung zwingend benötigt werden. Eine mangelhafte Abwägung kann den Beginn und die Durchführung der Gesamtmaßnahme durch die daraus folgenden negativen Rechtsfolgen wesentlich erschweren und zeitlich behindern.

Aus sanierungsrechtlichen Gründen wird eine klare, eindeutige Grenzföhrung vorgeschlagen, die sich u.a. an Liegenschaftsgrenzen oder sichtbaren topografischen Merkmalen orientiert. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes hängt grundsätzlich von Zweckmäßigkeitserwägungen ab. Maßgebend sind die von der Stadt selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung. Vor dem Hintergrund der beschriebenen städtebaulichen Missstände und Mängel sowie der übergeordneten Zielsetzung, in der östlichen Altstadt vor allem bauliche Mängel an Gebäuden zu beseitigen sowie das Gebiet als attraktiven Wohnstandort zu entwickeln und zu stärken, ergibt sich der umseitige Abgrenzungsvorschlag.

Das künftige Sanierungsgebiet entspricht dem Untersuchungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen mit einer Größe von ca. 30 ha. Ein größer gefasstes Sanierungsgebiet ist unzweckmäßig und für die Behebung der Missstände im Gebäudebereich nicht erforderlich. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet bildet eine funktionale Einheit.

1.5. Zeitliche Umsetzung der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird von einem Zeitraum von voraussichtlich 15 Jahren für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme zur Behebung der Funktions- und Strukturschwächen im Gebiet ausgegangen.

1.6. Begründung des öffentlichen Interesses

Aus der Untersuchung des Bestandes und aus den Beteiligungsverfahren wurde aber deutlich, dass das Gebiet der Innenstadt über die erforderlichen Potenziale verfügt, einen nennenswerten Beitrag für den Erhalt und die Sicherung der Versorgungsfunktion und der denkmalgeschützten Bausubstanz zu leisten. Mit der Festlegung eines Bereichs „Innenstadt Holzminden“ soll vor allem dem Strukturwandel in der gesamten Stadt Rechnung getragen werden.

Die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Gebäudeensembles sowie der Erhalt und die Pflege von Stadtbild und Baukultur sind nicht nur für das Gebiet selbst von existenzieller Bedeutung, sondern stehen auch in einem gesamtstädtischen Interesse.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zusehen, dass die Erneuerung des Gebietes dem Gemeinwohl der Stadt Holzminden insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Wohn- und Tourismus- und damit wirtschaftliche Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt erfüllt.

2. Erste Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Phase der Konzepterstellung

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Es befinden sich keine BImA-eigenen Liegenschaften im Untersuchungsgebiet	Wird zur Kenntnis genommen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	im direkten Untersuchungsgebiet befinden sich keine Einrichtungen der Bundeswehr. Im Nordosten des Stadtgebietes von Holzminden befindet sich die Pionierkaserne am Solling mit dazugehörigem Pionierübungsplatz samt Schießanlage in nordöstlicher Richtung. Ich mache darauf aufmerksam, dass von dem dortigen Übungsbetrieb nachteilige Immissionen auf das Plangebiet ausgehen können. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch keine Auswirkungen auf das Ergebnis der VU
Ordnungsamt der Stadt Holzminden	Im Untersuchungsgebiet befinden sich Marktplatz mit Wochenmarkt und 17 Parkscheinautomaten Geplant: Unterkunft und Anlaufstelle für Wohnungslose mit 2 Schlafräumen, Toiletten und Waschgelegenheit möglichst in der Nähe zur „Ambulanten Betreuung“ in der Halbmondstraße 7 Zu berücksichtigen: Maschinengerechte Reinigungsmöglichkeit der Straßenflächen, Ausgießen der Fugen bei Umbau von Straßenflächen	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und können bei weiteren Planungen berücksichtigt werden.
Schulamt Holzminden	Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Grundschulen Karlsstraße (dreizügig) und Katholische Grundschule (einzügig), Nachmittagsbetreuung mit drei Gruppen (60 Kinder), Vereinssport in der Turnhalle Karlsstraße 18. Geplant: Schulentwicklung gemäß Schulentwicklungsplanung. (Neue Innenstadtsschule Standort Campe I Wilhelmstr. / Zollamt oder Alternativstandort) Besonders zu berücksichtigen: Langfristiger Erhalt der Schule und Betreuung, ggf. Erweiterung um weitere Nutzungen nach Verlagerung GS Karlsstr. und anteilig Nachmittagsbetreuung.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und können bei weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
Fachbereich 63, Bauordnung und Denkmalpflege, Stadt Holzminden	Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Gebäude der Wernekestiftung Wohnhaus Untebachstr. 29 und 31, 122,10 bzw. 202,31 qm Grundfläche. Es besteht Sanierungsabsicht	Wird zur Kenntnis genommen
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, Abt. 2 Chemie und Versorgung	Aufgrund der Vielzahl der Betriebe ist eine detaillierte Stellungnahme über den Fragebogen nicht möglich. Zu berücksichtigen ist die arbeitsschutzrechtliche Zuständigkeit für alle Gewerbebetriebe im Plangebiet und die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit gem. ZustVO Umwelt-/Arbeitsschutz	Wird zur Kenntnis genommen
Agentur für Arbeit, Regionaler Infrastruktur- Service Hannover	Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Geschäftsstelle, Jugendgarten 56 im Eigentum und Nordstr. 18 in Anmietung. Keine Planungen, keine Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen
Stadt Holzminden, Innere Dienste & Service	Keine Rückmeldung	Wird zur Kenntnis genommen
Kirchenkreisamt	Keine der Kirchengemeinden des Kirchenkreises Leine-Solling ist von den Maßnahmen im Untersuchungsgebiet betroffen	Wird zur Kenntnis genommen
LGLN Regionaldirektion Northeim	Empfehlung zur Nutzung der Amtlichen Karte (AK5) oder der Amtlichen Präsentation (AP2.5) im weiteren Planungsverlauf. Übersendung entsprechender Muster	Wird zur Kenntnis genommen
Polizei Holzminden	Keine Anmerkungen	Wird zur Kenntnis genommen

3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Absatz 2 in Verbindung mit § 141 BauGB

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
Bezirksregierung Detmold	(...), von Seiten der Bezirksregierung Detmold bestehen weder Anregungen noch Bedenken gegen den Entwurf der vorbereitenden Untersuchung. Wir bitten Sie, uns über den Fortgang des weiteren Verfahrens auf dem Laufenden zu halten.	Wird zur Kenntnis genommen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement K4	Verweis auf Nicht-Zuständigkeit	Wird zur Kenntnis genommen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I3	(...), das Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme befindet sich am Bundeswehrstandort Holzminden im Bereich der östlich gelegenen Pionierkaserne am Solling und des Pionierübungsplatzes Holzminden samt Standortschießanlage sowie im Interessengebiet der LFRadaranlage Auenhausen. Durch das weitere Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Auf der Grundlage der im Internet bereit gestellten Unterlagen und Angaben bestehen seitens der Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken gegen die Ziele des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, solange für die Bundeswehr keine Nachteile entstehen.	Wird zur Kenntnis genommen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I3	Aufgrund der Lage des Plangebietes ist ggf. mit Lärmemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch keine Auswirkungen auf das Ergebnis der VU
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	Keine Bedenken oder Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Im Planungsgebiet stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Oberen Buntsandstein in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind im Gebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Im Planungsbereich sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Der nächste bekannte Erdfall liegt mehr als 1 km entfernt nördlich der Planungsfläche. Damit besteht im Planungsbereich nur ein relativ geringes Erdfallrisiko (Gefährungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2-). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet 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. Die Konstruktion geplanter Bauwerke sollten so bemessen und ausgeführt werden, 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 als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch keine Auswirkungen auf das Ergebnis der VU

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im südlichen Randbereich des Planungsgebietes setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente). 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. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht. [Anlage: Konstruktive Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten]	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch keine Auswirkungen auf das Ergebnis der VU
Niedersächsische Landesforsten	Bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen der Stadt Holzminden ist zunächst der Wald nicht betroffen, daher ergeht an dieser Stelle keine Stellungnahme. Allgemeine Hinweise: Wir bitten darum, dass sobald Flächen der Niedersächsischen Landesforsten und des Naturparks Solling-Vogler im Rahmen des Flächennutzungsplanes betroffen sind, an eine frühzeitige Beteiligung zu denken und hoffen auf eine	Wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise betreffen nicht die angestrebte Stadtsanierung.

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
	Zusammenarbeit, wenn Themen wie Tourismus und Besucherlenkung in Bearbeitung sind. Des Weiteren bitten wir um Berücksichtigung der wald- und naturschutzrechtlichen Belange, wie den Waldfunktionen nach NWaldLG und dessen Ausführungsbestimmungen.	
Staatliches Baumanagement	Folgende, vom Staatlichen Baumanagement betreuten Einrichtungen befinden sich im Untersuchungsgebiet: Art: Amtsgericht Nebengebäude (Denkmalschutz) mit Garagen und Lagergebäude. Größe: Grundstücksfläche 686qm, bebaut 282qm, Anzahl Flurstücke; 2, Standort: Neue Straße 19 Art: Verwaltungsgebäude, Behördenhaus (Denkmalschutz) mit Garagen, Größe: Grundstücksfläche 2.614qm, bebaut 651 qm, Anzahl Flurstücke: 1, Standort: Böntalstr. 44 Art: Hochschule HAWK (Denkmalschutz) mit Mensa, Größe: Grundstücksfläche 4.476 qm, bebaut 3.295 qm, Anzahl Flurstücke: 3, Standort: Haarmannplatz 3 Art: Hochschule HAWK mit Garagen, Größe: Grundstücksfläche 1.727 qm, bebaut 418 qm, Anzahl Flurstücke: 3, Standort: Hafendamm 4	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Staatliches Baumanagement	Aktuell werden Standortuntersuchungen zur Unterbringung der HAWK als Alternative zum Hafendamm 4 durchgeführt. Derzeit keine weiteren Hinweise zu den vorbereitenden Untersuchungen.	Unter 9.2.2 wird der Entwicklungsbereich 6, Campus, beschrieben, der den Verwaltungs-, Bildungs-, und Kulturbereich überlagert. Der Entwicklungsbereich Campus umfasst die bestehenden Hochschuleinrichtungen und das Studentenwohnheim, geht jedoch über die aktuell für Hochschulzwecke genutzten Bereiche hinaus, um Raum für Erweiterungen zu schaffen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	(...) gegen das Planungsvorhaben bestehen hier keine Bedenken, da 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.	Der Hinweis zu den Genehmigungspflichten wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verlauf der Stadtsanierung beachtet werden.
Landwirtschaftskammer	(...) nach unserer Kenntnis befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten mehr in den untersuchten und zu entwickelnden Bereichen der Altstadt von Holzminden. Landwirtschaftliche Belange sind offensichtlich nicht betroffen. Aus unserer Sicht bestehen daher zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung / Wirtschaftsförderung - Klimaschutzmanagement	Mit der Fortschreibung werden die städtebauliche Entwicklung und Sanierung in der Stadt Holzminden weiter vorangetrieben. Die Zielsetzungen und die geplanten Maßnahmen bieten dabei eine Vielzahl von Anknüpfungspunkten für Klimaschutzaktivitäten.	Klimaschutz ist eine Querschnittsaufgabe, der sich auch die Stadtentwicklung stellen muss. Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept ist in ein Vorhaben zur Energetischen Quartierssanierung eingebunden und wird damit abgestimmt. So ist sichergestellt, dass die vielfältigen Anknüpfungspunkte gut genutzt werden. Zu begrüßen ist es, wenn auf die Fachkompetenz des Landkreises in den weiteren Verfahren zurückgegriffen werden könnte.
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung / Wirtschaftsförderung - Klimaschutzmanagement	Als Defizite im Bereich Fahrradverkehr sind das unzureichend ausgebaute Radwegenetz, fehlende geschützte Radwege, fehlende geschützte Fahrradabstellplätze und fehlende Ladestationen für E-Bikes zu nennen. In dieser Hinsicht sind der Ausbau des Radwegenetzes und die Einrichtung geschützter Radwege insbesondere hinsichtlich der hohen Bedeutung des Fahrradtourismus für die Stadt zu empfehlen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren bzw. im Energetischen Quartierskonzept berücksichtigt werden.
Landkreis Holzminden	In Anknüpfung daran sollte im Hinblick auf die nachhaltige Gestaltung von Mobilität und Verkehr in der Stadt Holzminden eine Stärkung des Umweltverbundes erfolgen. So könnten die Verkehrsträger Bahn und Fahrrad durch überdachte und	Das städtebauliche Entwicklungskonzept bezieht sich auf den Bereich der Innenstadt Holzminden. Die Verknüpfung der Innenstadt mit den weiteren Stadtquartieren und dem Umland

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
Kreisentwicklung / Wirtschaftsförderung - Klimaschutzmanagement	überwachte Abstellplätze sowie die Einrichtung eines Bikesharing-Systems bzw. von Sharing-Angeboten im Allgemeinen besser verknüpft werden. Auch sollten Lademöglichkeiten für E-Bikes und Elektroautos eingerichtet werden. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit und zur Entwicklung einer Alternative zum MIV könnte ein intensiverer ÖPNV-Takt eingerichtet werden. Konkret könnten Sharing-Angebote und Abstell- /Lademöglichkeiten für Fahrräder, E-Bikes und E-Fahrzeuge bspw. am Markt, dem Haarmannplatz und in den Entwicklungsbereichen 1, 2 und 6 eingerichtet werden. Diese Angebote könnten für Studierende, Touristen und Pendler attraktiv sein und gemeinsam mit Unternehmen geschaffen werden.	fließt ein, auch wenn sich die Maßnahmenförderung auf den engeren Sanierungsbereich beziehen wird. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren bzw. im Energetischen Quartierskonzept berücksichtigt werden.
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung / Wirtschaftsförderung - Klimaschutzmanagement	Im Hinblick auf Klimaschutzaktivitäten im Allgemeinen sind Maßnahmen zur Begrünung, zur Verdunstung und zur Einrichtung von Frischluftschneisen in der Stadt zu empfehlen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren bzw. im Energetischen Quartierskonzept berücksichtigt werden.
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung / Wirtschaftsförderung - Klimaschutzmanagement	Hinsichtlich Innenentwicklung, Quartiersentwicklung, Stadtbild und Bebauungsstruktur sowie Gebäudesubstanz sollten grundsätzlich die Einhaltung energetischer Standards bzw. die energetische Sanierung sowie die Entwicklung und Definition von Kriterien in Anlehnung an KfW-Effizienzhausstandards/EnEV bei Neubau, Umbau und Sanierung als explizites Ziel definiert werden. In diesem Zusammenhang sollten ebenfalls Energieversorgungskonzepte für einzelne Quartiere (bspw. BHK, PV, Solarthermie, Erdwärme etc.) entwickelt werden. Dies könnte im Besonderen im Entwicklungsbereich 3 erfolgen. Dabei sollte insbesondere die Kombination von Fördermitteln für Stadtsanierung und energetische Sanierung angestrebt werden..	Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept ist in ein Vorhaben zur Energetischen Quartierssanierung eingebunden. In diesem Vorhaben werden die Erfordernisse des Klimaschutzes an die Innenstadt detailliert bearbeitet werden. Das Energetische Quartierskonzept eröffnet ggf. eine eigenständige Förderkulisse zur energetischen Stadtsanierung. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung / Wirtschaftsförderung - Klimaschutzmanagement	Darüber hinaus sollte im Hinblick auf den demographischen Wandel Barrierefreiheit als übergreifendes Ziel gesetzt werden	Barrierefreiheit bzw. die Reduzierung / Minimierung von baulichen Barrieren im Stadtraum ist eines der zentralen Themen der Stadtentwicklung. Das vorliegende Konzept berücksichtigt diese Anforderungen in den bereits skizzierten Maßnahmen.

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
		Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung - Innenentwicklung	Die Ansätze, die in der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Holzminden formuliert werden, sind zu begrüßen. Insbesondere die Ist-Standanalyse der Situation in der Innenstadt Holzmindens ist schlüssig und gut begründet, so dass sich viele gute Ansätze für eine positive Entwicklung der Stadt ableiten lassen.	Eine erfolgreiche Stadtentwicklung bedarf des Konsenses über grundlegende Herausforderungen, Treiber und Entwicklungschancen. Die Zustimmung zum Ist-Stand und zu den daraus abgeleiteten
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung - Innenentwicklung	Der erhebliche Sanierungsbedarf in der Innenstadt, mit seinen vielen denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden, aber auch die an vielen Stellen mangelhafte Gestaltung sowohl der Gebäude, als auch der Grundstücke, stellen, bei gleichzeitig hohem Potenzial, die Stadtentwicklung vor erhebliche Herausforderungen. Die hohen Kosten, die nun für die Innenstadtentwicklung in relativ kurzer Zeit aufzulaufen drohen, sind offensichtlich die Folge lange aufgeschobener Maßnahmen zur Innenstadtsanierung. Die Innenstadt von Holzminden hat aufgrund ihrer historischen Bausubstanz erhebliche Potenziale für die touristische Entwicklung der Region und die Identifizierung der Bevölkerung mit ihrem Ort.	Mit der angestrebten Aufnahme der Innenstadt in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und in die Energetische Quartierssanierung sollen Mittel eingeworben werden, die für die (Re)Aktivierung der Innenstadt bzw. die energetische Ertüchtigung unterstützend benötigt werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung - Innenentwicklung	Insgesamt wäre eine breite Diskussion über die zukünftige Funktion und Nutzung der Innenstadt sinnvoll. Die Innenstädte sind geprägt durch die frühneuzeitliche Nutzung durch Wohnen, Handwerk, Handel und Landwirtschaft. In den ersten Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg verschob sich die Nutzung der Innenstädte stärker zu Gunsten des Handels, wobei die anderen Funktionen der frühneuzeitlichen Stadt ebenfalls noch in der Holzmindener Innenstadt vertreten waren. Zahlreiche dieser Funktionen und Nutzungen sind in modernen Städten an die Ortsränder verlagert. Dieser Funktions- und Nutzungswandel ist auch in der Holzmindener Innenstadt zu beobachten. In jüngerer Zeit stehen zunehmend ehemalige Geschäftsräume leer und eine perspektivische Nachnutzung ist zumindest fraglich. Als Folge der digitalen Revolution und des damit verbundenen Strukturwandels kämpfen inzwischen selbst	Das Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt den Megatrend Digitalisierung mit seinen Auswirkungen auf den Handel durch eine Konzentration der Handelsfläche auf einen zentralen Versorgungsbereich und eine Stärkung der weiteren Stadtfunktionen Wohnen und Verwaltung / Bildung. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
	Großstädte mit zunehmendem Ladenleerstand. Zur Beseitigung der Leerstände gab es in den vergangenen Jahren zudem zahlreiche Bemühungen, die nur mäßig erfolgreich waren. Eine Beseitigung der Leerstände in der Innenstadt von Holzminden ist in absehbarer Zeit ist u.a. vor dem Hintergrund der Ausweitung der Gewerbe- und Handelsflächen an den Ortsrändern und des zunehmenden Strukturwandels des Handels nicht zu erwarten.	
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung - Innenentwicklung	Aus Sicht der Innenentwicklung des Landkreises Holzminden bedarf es dringend flankierender Maßnahmen der öffentlichen Hand über die in der Fortschreibung des ISEK formulierten Maßnahmen für private Hausbesitzende in der Innenstadt von Holzminden hinaus. Hier gibt es in den vergangenen Jahren eine Fülle von Ideen, die in den einschlägigen Publikationen, bei Tagungen etc. Verbreitung gefunden haben. Diese Ideen reichen von der Einrichtung von Innenentwicklungsfonds, über Programme wie „Jung kauft Alt“, bis hin zur Förderung und Unterstützung von Baumaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden oder die Schaffung von Bürgerfonds zum Kauf von denkmalgeschützten Gebäuden. Alle diese Programme zielen letztlich auf die Erhaltung der historischen Bausubstanz und der Schaffung von Anreizen für Privatpersonen, Gebäude entsprechend zu sanieren. Als flankierende Maßnahme hat sich anderenorts beispielsweise auch die Einrichtung eines Gestaltungsbeirates und einer Gestaltungssatzung bewährt. Diese wäre insbesondere vor dem Hintergrund der in der Fortschreibung völlig zu Recht an mehreren Stellen beschriebenen fehlenden gestalterischen Qualität der Gebäude, sinnvoll. Auch die alarmierenden Zahlen zum Zustand der Gebäude in der Innenstadt sprechen hier förmlich für sich. Gute Ansätze für erfolgreiche Sanierungen von historischen Innenstädten finden sich beispielsweise auch in den umliegenden Städten des „Fachwerkfünfecks“. Hier wäre es sinnvoll, auf die	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Zu begrüßen ist es, wenn auf die Fachkompetenz des Landkreises im weiteren Verfahren zurückgegriffen werden könnte, um die Erfahrungen z.B. des Fachwerkfünfecks in den noch zu erstellenden Rahmenplan einzuspeisen.

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
	Erfahrungen und Projekte der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim, Holzminden, Göttingen zurückzugreifen, die z.T. an den entsprechenden Maßnahmen beteiligt waren und sind (Vgl. dazu: Innenstadt Holzminden. Teilräumliche Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und Vorbereitende Untersuchung, Entwurf Stand 21.05.2018, z.B. Kapitel 6.3. Gebäudesubstanz, S. 44 ff.). Zusammenfassend sei hier gesagt, dass es dringenden Handlungsbedarf zur Erhaltung der Innenstadt gibt.	
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung - Innenentwicklung	Ein Vorbild für die privaten Gebäudeeigentümer sollte allerdings auch die Kommune sein und ihre Immobilien entsprechend pflegen und sanieren. Zum Teil ist das schon geschehen, weitere Anstrengungen in dieser Hinsicht sollten zeitnah folgen.	Etliche im Maßnahmenplan verankerte Projekte beziehen sich auf öffentliche Liegenschaften. Die Kommune nimmt ihre Vorbildfunktion wahr und ist bereit, erhebliche Mittel für die (Re)Aktivierung der Innenstadt bereitzustellen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung - Innenentwicklung	Darüber hinaus kann die Stadt Holzminden die Ideen für flankierende Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt, die bereits im ISEK 2011 formuliert worden sind, weiter voranbringen. Hierzu gehört beispielsweise die Einrichtung musealer Standorte, um Einheimische und Touristen stärker an Holzminden zu binden. Möglich wäre auch der Bau oder die Umnutzung eines Gebäudes in der Innenstadt für kulturelle Zwecke. In Holzminden fehlen Räumlichkeiten in der Größenordnung für ca. 300 Personen, in denen Tagungen, Kleinkunstveranstaltungen oder Familienfeiern stattfinden können. Solche Veranstaltungsorte bringen ebenfalls Publikum in die Stadt. Als Standorte mit nahegelegenen Parkmöglichkeiten wären hier z.B. eine Aufstockung der geplanten Parkpalette an der Oberbachstraße, Flächen am Hafendamm oder das Gelände zwischen Oberbachstraße und Neuer Straße (hinter der Musikschule) denkbar. Das ISEK mahnt hier zu Recht die stärkere Übernahme von Verantwortung, auch finanzieller Art, für kulturelle Belange durch die Stadt, an (Vgl. dazu: Innenstadt Holzminden. Teilräumliche Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
	Entwicklungskonzeptes und Vorbereitende Untersuchung, Entwurf Stand 21.05.2018, z.B. S. 14)	
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung - Innenentwicklung	Die heutigen Schwerpunkte der Funktion und Nutzung der Innenstadt liegen eher im Bereich der Gastronomie, der Dienstleistung und des Wohnens. Ob das auch zukünftig so sein wird, bleibt abzuwarten. Allerdings scheinen neue Ideen für eine zukünftige Funktion und Nutzung der Innenstadt momentan nicht zu bestehen. Diese wären aber notwendig, da solche Nutzungs- und Funktionsänderungen vermutlich deutliche Auswirkung auf die Struktur und die Maßnahmen der Stadtentwicklung hätten. Solche Entwicklungen sollten in einem Stadtentwicklungskonzept thematisiert werden. Somit wird an dieser Stelle ein offener Zielfindungsprozess zur Innenstadtentwicklung angemahnt.	Die Gültigkeit der im ISEK 2011 formulierten grundsätzlichen Ziele der Stadtentwicklung ist für die Innenstadt in der Fortschreibung hinreichend belegt worden. Im Stadtentwicklungskonzept findet die Funktion Verwaltung / Bildung breiten Raum; auf die Bedeutung der Hochschule für das städtische Leben wird mehrfach hingewiesen. Auch die touristische Funktion der Stadt ist im Konzept verankert. Insbesondere hinsichtlich der Wohnfunktion wird auf die Notwendigkeit der Anpassung an aktuelle und zu erwartende Bedarfe hingewiesen. Notwendig erscheint daher weniger ein offener Zielfindungsprozess als einer, der geeignete Maßnahmen zur Umsetzung konkretisiert und insbesondere die Zielkonflikte, z.B. ruhiges Wohnen und Stadterlebnis thematisiert. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung - Innenentwicklung	Eine weitere Idee, die ja auch bereits vor Jahren aufgekommen ist, wäre sicherlich auch die Schaffung eines zentralen „Campus“ mit HAWK, Grundschule in Innenstadtnähe, Kreisvolkshochschule und Musikschule. Auch in einer solchen Konstellation wäre ja die gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten denkbar.	Als Entwicklungsbereich 6 definiert das Stadtentwicklungskonzept einen Campus, dessen Nukleus die HAWK sein soll. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.
Landkreis Holzminden Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung - Innenentwicklung	Wenn über eine Neugestaltung des Haarmannplatzes und der Neuen Straße nachgedacht wird, sollte bei diesen Überlegungen der Radverkehr als klimafreundliche Alternative zum innerstädtischen PKW-Verkehr mitgedacht werden (Vgl. dazu: Innenstadt Holzminden. Teilräumliche Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und Vorbereitende Untersuchung, Entwurf Stand 21.05.2018, z.B. S. 65.). Dieses gilt insbesondere auch für eine attraktive Innenstadtgestaltung vor dem Hintergrund der Anbindung der Stadt an den Weserradweg und die Touristische Infrastruktur im	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren bzw. im Energetischen Quartierskonzept berücksichtigt werden.

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
	Bereich des Campingplatzes und des Wohnmobilparkplatzes auf der westlichen Seite der Weser.	
Landkreis Holzminden Kreientwicklung/ Wirtschaftsförderung - Regionalplanung	Es ist sehr zu begrüßen, dass sich die Stadt verstärkt den im ISEK gesetzten Zielen widmet und die Innenstadt stärken möchte. Kapitel 3 "Aktualisierung der Bestandsdaten" greift auf eine Bevölkerungsprognose aus 2011 zurück. 2017 wurde vom Landkreis Holzminden eine aktuellere Bevölkerungsprognose veröffentlicht (im Rahmen des Analyseberichts und Datenspeichers MoVerMo). Sie prognostiziert die Bevölkerungsentwicklung bis 2035 auf Ortsteilebene, betrachtet also die Kernstadt getrennt von z.B. den Sollingortschaften. Für genauere Analysen steht die Prognose den Kommunen auch geschlechts- und altersgruppenspezifisch detailliert zur Verfügung.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren bzw. im Energetischen Quartierskonzept berücksichtigt werden. Gerne wird im weiteren Verfahren auf aktualisierte Daten und insbesondere stadtquartierkonkrete Prognosen zurückgegriffen.
Landkreis Holzminden Kreientwicklung/ Wirtschaftsförderung - Regionalplanung	Um das Leitziel 9.1.2 "Erhalt und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandelsstandort" zu verfolgen, sollte auch der Abwanderung weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote in die Bülte vorgebeugt werden, da dieser Standort der Innenstadt und der gesamten Nahversorgung stark Konkurrenz macht.	Eine weitere Schwächung des zentralen Einzelhandelsbereichs in der Innenstadt ist abzuwenden. Darauf nimmt die Definition des Entwicklungsbereiches 1 „Zentraler Bereich“ Bezug. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.
Landkreis Holzminden Kreientwicklung/ Wirtschaftsförderung - Regionalplanung	Im Kapitel 3.5 wird als verkehrliche Anbindung der Stadt auch eine Zuganbindung nach Hameln genannt. Gemeint ist sicherlich die Anbindung nach Paderborn	Die entsprechende Textstelle wurde korrigiert.
Westfalen Weser Netz	Grundsätzlich bestehen seitens der Westalen Weser GmbH (im Weiteren WWN) keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
Westfalen Weser Netz	Folgende Punkte sind in Ihren weiteren Planungen mit einzubeziehen: • Neuordnung und Nutzungskonzept Baublock ehemalige Post (S. 68): In dem Gebäude befindet sich eine 10-kV-Schaltanlage inkl. Umspannung (SG950049), die a) von der Post/Telekom und b) von der WWN genutzt wird. Der von der WWN genutzte Teil versorgt wesentliche Bereiche der Kernstadt, unter anderem auch die Stadtverwaltung, mit Energie. Ein Weiterbestand der Anlage ist erforderlich. • 4.5 Erschließung ab S. 71 Hier bitten wir um frühzeitige Information bezüglich geplanter Straßensanierungen, um den Bedarf an Mitverlegungen und Budget zu ermitteln bzw. bereitzustellen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann bei weiteren Planungen berücksichtigt werden.
Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	(...) bezüglich der von mir zu vertretenden Belange sind zu dem oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen
Ericsson	(…), die Firma Ericsson hat in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände gegen die von Ihnen geplante(n) Baumaßnahme(n).	Wird zur Kenntnis genommen
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	(…), 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 6 Richtfunkverbindungen hindurch Die darin enthaltene Funkverbindung kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen. [Ein Screenshot mit Einzeichnung der Richtfunkverbindung und eine Tabelle mit den GPS-Daten und Höhen liegt der Stellungnahme bei].	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und können bei weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
	Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen bitte wir um Abstimmung mit der ausführenden Baufirma. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mind +/- 20m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von min. +/- 10m einhalten. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten, uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.	
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	(...) gegen die von Ihnen geplanten Maßnahmen keine Einwände (...). In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsstand abgeben. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Wird zur Kenntnis genommen
Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Holzminden	(...), keine Bedenken meinerseits.	Wird zur Kenntnis genommen

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
Stadt Holzminden, Innere Dienste	Ich habe keine Änderungen vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen
Schulamt der Stadt Holzminden	In den Untersuchungsraum einbezogen ist das Schulgrundstück Karlstraße 18. Der Rat der Stadt Holzminden hat in seiner Sitzung am 12. April 2018 zur Schulentwicklung im Stadtgebiet u.a. beschlossen: B Mittel- und langfristige Ausrichtung Schulstandort Karlstraße Die Stadt Holzminden sollte langfristig den Schulstandort Karlstraße in Frage stellen. Die Karlschule erfüllt die baulichen Voraussetzungen für eine 3-zügige inklusive zukunftsfähige Grundschule nicht. Mittelfristig kann der Schulstandort aber nicht aufgegeben werden, da die Schule als möglicher Reservestandort für zukünftige demografische Entwicklungen erhalten bleiben soll. Der Standort bleibt also weiterhin von Bedeutung, da eine langfristige Prognose über Bedarfsentwicklungen nicht verlässlich ist und über eine starke oder schwache Auslastung des Schulstandortes bzw. eine komplette Aufgabe ggf. erst nach Jahrzehnten verschiedene Optionen bestehen müssen. Auch eine Nutzung allein durch die Katholische Grundschule wäre eine Option. Es muss also auch hier weiterhin investiert werden, um die Möglichkeiten für die Anforderungen der Inklusion sowie der Ganztagschule zu schaffen. Die Katholische Grundschule Holzminden hat einen sicheren Platz in der zukünftigen Grundschullandschaft Holzmindens und wird nicht infrage gestellt. Sie soll mit entsprechend räumliche Ausstattung als Ganztagsmodell weiterentwickelt werden. Ob der bisherige Standort (Karlschule) langfristig erhalten bleiben wird oder ob ein neuer Standort in Verbindung mit einer neuen	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der erhebliche Sanierungsbedarf der Grundschule Karlstraße ist im Konzept unter 10.1.2 dokumentiert. Der Entwicklungsbereich 2 umfasst nicht nur die bestehenden Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die sich an der Neuen Straße konzentrieren, sondern auch das benachbarte Angebot kultureller Einrichtungen und Bildungsstätten. Das räumliche Nebeneinander der Behörden und Einrichtungen bietet für die Bürgerinnen und Bürger Vorteile und kann grundsätzlich auch Synergieeffekte mit sich bringen. Diese Einschätzung sollte bei den Überlegungen zum Grundschulstandort Karlstraße Berücksichtigung finden.

Öffentlicher Träger	Anmerkung	Stellungnahme
	Grundschule gefunden werden kann, ist von den weiteren schulpolitischen Entscheidungen abhängig und noch festzulegen.	

