

Sanierungsgebiet „Altstadt-Wohnen Süd Holzminden“

- Begründung der Sanierungssatzung -

Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt Holzminden eine Entscheidung über die Art des Sanierungsverfahrens - entweder das umfassende oder das vereinfachte Verfahren - zu treffen.

Die vorliegenden Ausführungen bilden die Grundlage über den Satzungsbeschluss der Stadt Holzminden gemäß § 142 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Altstadt-Wohnen Süd Holzminden“

Begründung

Der als Sanierungsgebiet festgelegte Bereich liegt innerhalb eines historischen Stadtkerns von besonderer Denkmalbedeutung. Das Gebiet dient fast ausschließlich der Wohnnutzung und soll unter dem Entwicklungsschwerpunkt „Altstadt-Wohnen“ in dieser Funktion gestärkt werden. Das Gebiet „Altstadt-Wohnen Süd“ wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (VU, 2018), des Integrieren Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK, 2018) sowie insbesondere des Stadtteilentwicklungskonzeptes der Teilbereiche Altstadt-Wohnen Nord und Süd (StEK, 1. Ergänzung, 2021) einer umfassenden Analyse unterzogen. Hierbei wurden städtebaulich Missstände im Sinne von § 136 BauGB in Form erheblicher funktionaler und substantieller Mängel festgestellt.

Ziel ist es nun, die festgestellten städtebaulichen Missstände durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen zu beseitigen, um die historischen Stadtstrukturen, die Gebäude und das Stadtbild und damit die Wohn- und Lebensqualität im Quartier langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die erforderlichen Maßnahmen sind im StEK (1. Ergänzung, 2021) dargestellt.

Das Sanierungsgebiet umfasst auf einer Fläche von 2,4 ha einen historisch bedeutsamen Straßenzug und eine Vielzahl denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude. Da die für das Gebiet aktivierbaren Ressourcen nicht ausreichen, um die Defizite im erhaltenswerten Gebäudebestand sowie im öffentlichen Raum nachhaltig zu beheben und langfristig zu sichern, sollen die rechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches und die Fördermittel der Städtebauförderung die notwendigen Investitionen unterstützen und fördern. Die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände liegt im besonderen öffentlichen Interesse.

Als Sanierungsmaßnahmen im Sinne des BauGB kommen dabei nur solche städtebauliche Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen nach § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die im Unterschied zu anderen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Vorhaben) in besonderer Weise auf die Lösung städtebaulicher Probleme in Gebieten mit qualifiziertem städtebaulichem Handlungsbedarf (Gebietsbezug) ausgerichtet sind. Die Problemlage und die städtebaulichen Missstände in Altstadtquartier Holzminden erfordern vielfältige Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum und im privaten Gebäudebestand. Ohne die Ausweisung des Sanierungsgebietes sind keine ausreichenden Impulse zur Aufwertung des innerstädtischen Wohnquartiers zu erwarten.

Ohne die initiierenden Wirkungen der Städtebauförderung ist davon auszugehen, dass das Gebiet weiter hinter der gesamtstädtischen Entwicklung zurückbleibt und die noch vorhandenen Potenziale nicht ausgeschöpft werden können. Ebenso besteht die Gefahr, dass ohne die Festlegung des Sanierungsgebietes und die Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen weitere Funktionsverluste eintreten und sich die vorhandenen Missstände ausweiten.

VU | ISEK | StEK

Die Vorbereitende Untersuchung (2018), das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (2018) sowie insbesondere das Stadtteilentwicklungskonzept (1. Ergänzung, 2021) konzentrieren sich dabei vor allem auf den Bereich Grabenstraße und Hintere Straße mit ihrer näheren Umgebung, bzw. den Blockvorder- und -rückseiten. Weiterhin wurden die untergenutzten Flächen im Bereich Hafendamm betrachtet.

Die Grabenstraße bildet den südlichen Abschnitt des mittelalterlichen Innenstadtrings und ist geprägt durch einen dichten blockartigen Stadtgrundriss und einen denkmalgeschützten Gebäudebestand (insb. Gruppendenkmäler), der einen hohen Leerstand, Gestaltungsmängel, herausfordernde Gebäude- und Grundstückszuschnitte und insgesamt einen hohen Sanierungsbedarf aufweist. Leerstände und Zustand der Gebäude erzeugen ein heterogenes Stadtbild und beeinträchtigen so das Erscheinungsbild des Gebietes erheblich. Private Freiflächen sind vereinzelt an den Gebäuden südlich der Grabenstraße vorhanden. Im nördlichen Abschnitt der Grabenstraße und rückwärtig der Hintere Straße liegen Innenhöfe mit starker Verdichtung. Hier besteht das Erfordernis nach kleinteiligen Ordnungsmaßnahmen.

Das dadurch beeinträchtigte Orts- und Erscheinungsbild wird durch einen schlechten Zustand der Straßendecke und der Seitenbereiche verstärkt. Das historische Kopfsteinpflaster steht unter Denkmalschutz, weist aber an der Oberfläche starke Verwerfungen und Spurrillen auf, die die Nutzung insbesondere für Fußgänger, Radfahrer und mobilitätseingeschränkte

Personen erheblich erschweren. Die Straße verfügt über sehr schmale beidseitige Gehwege. Das Parken im Straßenraum ist aufgrund der geringen Straßenbreite nur bedingt möglich.

Das Quartier ist geprägt durch eine überwiegend junge Bewohnerschaft, der Anteil der Kinder und Älteren ist dagegen relativ gering. Der überwiegende Teil der Haushalte besteht aus Singlehaushalten. Ein Blick auf die Wohndauer im Quartier zeigt, dass es einen relativ großen Anteil an Bewohnenden gibt, welche bereits 25 Jahre und mehr im Quartier wohnhaft sind.

Handlungsfelder und Zielsetzungen

Aus der Bestandsaufnahme mit den genannten städtebaulichen Missständen lassen sich folgende sanierungsbedingte Handlungsfelder mit entsprechenden Zielsetzungen ableiten:

Gebäudesubstanz und Wohnqualität:

- Sanierungsmaßnahmen an privaten denkmalgeschützten Gebäuden
- Impulswirkung, Initialzündung mit Schlüsselfunktion von bedeutenden (Einzel-) Maßnahmen
- Maßnahmen zur Steigerung der Ansiedlungs- und Investitionsbereitschaft
- Aufbau eines Leerstands- und Flächenmanagements
- Funktionsstärkung des Altbaubestandes durch alters- und familiengerechten Umbau
- Entwicklung innovativer Wohnkonzepte, generationenübergreifende Wohnangebote
- Maßnahmen zur Imageaufwertung „Wohnstandort Altstadt“

Funktionale Stärkung Wohnquartier:

- Rahmengebende Begleitmaßnahmen (Wohnumfeldaufwertung, Begrünung, Verbesserung der Verkehrs- und Stellplatzsituation sowie der Zugänglichkeit) zur Attraktivitätssteigerung
- Schaffung sicherer öffentlicher Grün- Spiel- und Begegnungsräume
- Entlastung der Wohnquartiere vom Durchgangsverkehr, Förderung einer klimafreundlichen Mobilität
- Behindertengerechter Umbau des öffentlichen Bereiches
- Quartiersübergreifende Konzepte für den ruhenden Verkehr

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung / energetische Sanierung:

- Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen (auch im Denkmalbestand)
- Energieeinsparungsmaßnahmen / klimaschonende Baustoffe
- Neuordnung/Entsiegelung der privaten Blockinnenbereiche
- Beseitigung nicht benötigter Anbauten (keine Baudenkmäler)
- Schaffung von Grünflächen, Begrünung von Straßen, Wegen und Bauwerken, Erhöhung der Biodiversität, Bodenentsiegelung

Um den bestehenden Problemlagen zu begegnen und der damit verbundenen Gefahr eines weiteren Funktions- und Qualitätsverlustes entgegenzuwirken, lassen sich zusammenfassend folgende Sanierungsziele formulieren:

- (Energetische) Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden
- Erhöhung der Nutzfläche von Gebäuden
- Bodenentsiegelung / Entdichtung der Blockinnenbereiche (ohne Gefährdung des historischen Stadtgrundrisses)
- Quartiersbezogene Maßnahmen zur Erhöhung von Biodiversität und Klimaschutz
- Schaffung / Vernetzung von Grünanlagen und Freiräumen
- Schaffung einer attraktiven Freiraumstruktur einschließlich sicherer Spiel- und Bewegungsräume für Kinder im öffentlichen Raum unter Berücksichtigung der besonderen Belange behinderter Menschen
- Proaktives Leerstandsmanagement
- Förderung einer klimafreundlichen Mobilität
- Einbettung des Gebietes in das Verkehrskonzept für die gesamte Innenstadt
- Stärkere Berücksichtigung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie der barrierefreien Nutzbarkeit des öffentlichen Straßenraumes

Sanierung nach dem Baugesetzbuch und Städtebauförderung des Bundes und der Länder (Niedersachsen)

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet der VU städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB Abs. 2 und 3 festgestellt. Eine zügige Umsetzung der in der VU dargestellten Maßnahmen liegt dabei im öffentlichen Interesse, da die Stadt Holzminden und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, diese Mängel und Missstände in absehbarer Zeit zu beheben. Dies wurde im Rahmen von Bürger- und TöB-Beteiligungen deutlich, die im Zuge der (Fortschreibung der) VU und des ISEK 2018 / 2020 durchgeführt wurde.

Das Ziel, die Stadtbildqualität zu erhalten und zu verbessern, führt zu erheblichen Aufwendungen im baulichen und architektonischen Bereich. Die hierfür notwendigen öffentlichen und privaten Maßnahmen zu initiieren und aufeinander abzustimmen, ist ohne Fördermittel bzw. Investitionsanreize durch eine Sanierungsmaßnahme kaum möglich. Bei Ausbleiben der angestrebten Maßnahmen, würde sich die Situation in dem Gebiet nachhaltig verschlechtern und eine Umkehr der Abwärtstendenz weiter erschwert. Der Teilbereich stellt jedoch eine bedeutende Entwicklungsterminante für die Funktionalität und Attraktivität der Innenstadt Holzmindens dar.

Zur Vermeidung weiterer Funktionsverluste, zur Aufwertung der Räume für bessere Wohn- und Arbeitsverhältnisse und insbesondere zur Stärkung als Wohnstandort sind die geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen auf die Behebung funktionaler und substanzieller Mängel und Missstände innerhalb der historisch wertvollen Bestandsstrukturen ausgerichtet. Die Umsetzung erfordert daher das rechtliche Instrumentarium des BauGB.

Abwägung der Art des Sanierungsverfahrens

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 1 BauGB wägt die Stadt Holzminden ab, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen und bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchführt oder ob das vereinfachte Sanierungsverfahren ohne Anwendung dieser Vorschriften ausreicht, um die Sanierungsziele ohne besondere Erschwernisse zu erreichen.

Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB auszuschließen, wenn das besondere Bodenrecht zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn nach den Sanierungszielen und dem zugrunde liegenden Sanierungskonzept keine erheblichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind, die zu einer Erschwerung der Durchführung der Sanierung führen.

Die Stadt hat ihre Entscheidung auf der Grundlage der Kenntnis der städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf der Grundlage der konzeptionellen und städtebaulichen Vorstellungen (Sanierungskonzept, Maßnahmenplan) zu treffen und steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die beabsichtigten Maßnahmen zu einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung führen und ob die Anwendung der einschlägigen sanierungsrechtlichen Vorschriften erforderlich ist und ihre Nichtanwendung die Durchführung voraussichtlich nicht erschweren wird.

Sanierungsbedingte Erhöhungen der Bodenwerte sind insbesondere zu erwarten, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen (z.B. die Erhöhung einer Geschosszahl), die Beseitigung (oder Entflechtung) störender Nutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen einschließlich Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Gebiets beabsichtigt.

Erfahrungsgemäß ist die Wahrscheinlichkeit einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auch dann vergleichsweise groß, wenn eine Gemeinde im Rahmen der Sanierungsdurchführung folgende städtebauliche Verbesserungen anstrebt:

- Verbesserung der Lage und Struktur eines Sanierungsgebietes oder Teilgebietes, z. B. die Ausweitung eines Geschäftsbereiches auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich und/oder die Beseitigung von Nutzungskonflikten (Lagewertverbesserung)
- Verbesserung der Nutzungsstufe innerhalb eines Teilbereiches, z. B. die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung
- Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Verbesserung des Erschließungszustandes, z. B. die Aufwertung des innerörtlichen Einzelhandels durch attraktive Fußgängerzonen, öffentliche Tiefgaragen etc.
- Verbesserung der Grundstückszuschnitte oder der Bodenbeschaffenheit, z. B. Schaffung von erstmalig zweckmäßig bebaubaren Grundstücken durch Bodenordnung oder durch Beseitigung von Altlasten

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB hingegen nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, **muss** die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens bedeutet:

- Keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen durch Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB. Dafür gilt (da durch die Anwendung des § 154 BauGB nicht ausgeschlossen) stattdessen üblicherweise für die straßenmäßige Erschließung das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach §§ 127 ff. BauGB für erstmalig hergestellte Erschließungsanlagen bzw. ggf. das Ausbaubeitragsrecht nach Kommunalabgabengesetz für Verbesserungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Erschließungsanlagen. § 154 BauGB verdrängt auch das Anlagenbeitragsrecht (Kanalbaubeiträge).
- Keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf sanierungsunbeeinflusste Verkehrswerte,
- Keine Anwendung der (Kauf-) Preisprüfung des § 153 Abs. 2 BauGB im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 Abs. 2 BauGB;
- Muss die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, so muss auch über die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB nach planerischem Ermessen entschieden werden.
 - Variante 1: Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)

- Variante 2: Anwendung des § 144 Abs. 1, Ausschluss von § 144 Abs. 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks, § 143 Abs. 2 S.4 BauGB)
- Variante 3: Anwendung des § 144 Abs. 2, Ausschluss von § 144 Abs. 1 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Variante 4: Ausschluss der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (wohl auch hier generell ohne Eintragung des Sanierungsvermerks, § 143 Abs. 2 S.4 BauGB).

Auch im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde daher durchaus noch ein auf die durchführungsorientierten Anforderungen abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung.

Die im Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen genannten Ziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen mit den jeweiligen Umsetzungsprioritäten konzentrieren sich fast ausschließlich auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und investive Maßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen. Durch die Beschränkung der Maßnahmen auf den baulichen Bestand sind Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet nicht zu erwarten. Insbesondere sind im Interesse der Erhaltung von Quartiers- und Bebauungsstrukturen keine umfassenden Ordnungs- und Neuordnungsmaßnahmen auf den Grundstücken vorgesehen. Die angestrebten Funktionsverbesserungen sollen im Wesentlichen durch Aufwertung/Umbau und Modernisierung des Gebäudebestandes erreicht werden. Größere Maßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere an den Erschließungsanlagen, sind mit Ausnahme der denkmalgerechten Wiederherstellung der Grabenstraße, die in ihrer Struktur, Lage und Dimension unverändert bleibt, nicht vorgesehen. Für die Durchführung der Sanierung ist kein wesentlicher Grunderwerb vorgesehen.

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

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB entscheidet sich die Stadt Holzminden daher für die Durchführung im vereinfachten Verfahren, d.h. ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen und bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Zur Sicherung der Sanierungsziele wird die Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) beschlossen.

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.

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.

Frist zur Durchführung der Gesamtmaßnahme

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung wird zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Die Frist soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB 15 Jahre nicht überschreiten. Die Durchführungsfrist kann gemäß § 142 Abs. 3 S. 4 BauGB durch Beschluss verlängert werden.

Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets

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

Die vorhandenen Missstände, Problemlagen und Handlungserfordernisse wurden in der VU, dem ISEK und dem StEK dargestellt. Das Sanierungsgebiet

„Altstadt-Wohnen Süd Holzminden“

bezieht sich auf den Bereich der Altstadt, der aktuell den größten Handlungsbedarf aufweist und dessen Sanierung eine zentrale Impulskraft für die Entwicklung der Holzmindener Innenstadt erwarten lässt. Das ausgewählte Gebiet spielt dabei insbesondere als innerstädtischer Wohnstandort eine wesentliche Rolle in der Stärkung der gesamten Innenstadtfunktion.

Die Stadt Holzminden setzt die Schwerpunkte auf (energetische) Gebäudemodernisierung, die Behebung massiver Substanzschäden und Bestandsanpassung der Wohnquartiere in einem von Denkmälern geprägten Gebäudebestand. Als Abgrenzung der Maßnahme wird daher die Grabenstraße mit Teilen der Hintere Straße und Hafendamm hat eine Größe von ca. 2,4 ha festgelegt und umfasst folgenden Bereich:



[] Untersuchungsgebiet „Altstadt-Wohnen Süd“

Stadt Holzminden

Der Bürgermeister