

Argumente zu einer möglichen Bebauung des Wasserkamps

Brauchen wir ein neues Mammut-Baugebiet mit einer Fläche von ca. 350.000 m² (= 50 Fußballfelder) und ca. 860 Wohneinheiten auf dem Wasserkamp, um allen Bürger/inn/en eine angemessene Wohnung bieten zu können? Ist ein so maßloser Flächenverbrauch angesichts der aktuellen Klimadiskussion noch zeitgemäß? Ist es wirklich im Interesse des Gemeinwohls, auf die landschaftliche Perle „Wasserkamp“ zu verzichten? Müssen die Menschen in Itzum, auf der Marienburger Höhe und in der Oststadt die damit verbundenen Nachteile wie Lärm und Schadstoffausstoß in Kauf nehmen? Müssen die Bewohner längs der Marienburger Straße und in der Innenstadt den zusätzlichen Verkehr ertragen?

Dient eine Bebauung des Wasserkamps wirklich dem Wohl der Gesamtstadt oder gibt es klügere Alternativen mit weniger nachteiligen Folgen?

Die oft gehörten Argumente für eine Bebauung:

„... brauche etwas Repräsentatives für gut verdienende Geschäftsführer gut gehender mittelständischer Firmen.“.

„... wollen den geliebten Status einer Großstadt nicht verlieren.“

Einige Argumente gegen eine Bebauung:

Das ist nicht umweltgerecht und nicht ökologisch

- Angesichts der erkennbaren Klimaveränderung**

Die Pläne passen nicht in eine Zeit, in der wir die Auswirkungen der Klimaveränderung bereits deutlich spüren.

- Es widerspricht dem Gedanken der Nachhaltigkeit**

Geld und Ressourcen werden in Neubauten gelenkt, während sich bei den Bestandsbauten ein Sanierungsstau auftut. Altbauten zu sanieren ist Ressourcen schonender als neu zu bauen. Die aktuelle Planung zum Wasserkamp ist nicht vorausschauend.

- Weitere Versiegelung von Böden**

Ein so maßloser Flächenverbrauch ist angesichts der aktuellen Klimadiskussion nicht mehr zeitgemäß! Auch Ackerland ist wertvoll.

Die Versiegelungsziele der Bundesregierung (weniger als 30 ha/Jahr ab 2030 und 0 ha/Jahr ab 2050) müssen in den Kommunen umgesetzt werden.

- Frischwasser-Neubildung**

Der Wasserkamp ist eines der größten Frischwasserneubildungsgebiete in Hildesheim. Der Name sagt es schon. Es ist unvernünftig, ein solches Gelände zu versiegeln. Wie wirkt sich das auf das Naturschutzgebiet aus?

Der Wasserkamp schützt das Naturschutzgebiet bei Trockenheit.

Auch wenn die Stadtbewohner ihr Trinkwasser aus dem Harz bekommen, ist Grundwasser doch eine wichtige Ressource, die nicht verschwendet oder gefährdet werden darf.

Mit Sorge werden die schwindenden Grundwasserreservoirs beobachtet.

Um uns herum bemerken wir immer stärkere Auswirkungen von Wasserknappheit.

- **Schutz bei Starkregenereignissen und vor Überschwemmungen**

Der Wasserkamp schützt bei Starkregenereignissen die Innenstadt vor Wassermassen und Überflutungen. Eine (auch teilweise) Versiegelung ließe die Pegel der Innerste schneller und stärker steigen.

Die Auswirkungen einer Bebauung auf künftige (noch heftigere) Starkregen- und Hochwasserereignisse wurden unzureichend untersucht.

- **Gute Luft für die Innenstadt**

Über den Wasserkamp verläuft ein vom Galgenberg kommender Kaltluftschlauch, der die Innenstadt Hildesheims mit frischer Luft versorgt.

Der Boden braucht unseren Schutz

- **Ackerland ist wertvoll.**

Ackerland wird angesichts der aktuellen Klimadiskussion immer wertvoller.

Die Bodennutzung soll der Allgemeinheit dienen, nicht, wie hier, einer elitären Gruppe.

- **Bodenschutz wird immer wichtiger**

Boden ist ein sehr komplexes Ökosystem. Er ist fruchtbar und lässt die für die Ernährung wichtigen Pflanzen wachsen.

Boden hat in der Umwelt eine wichtige Filter- und Pufferfunktion.

Boden nimmt Wasser auf und vermindert so die Gefahr von Überschwemmungen. Er leitet das aufgenommene Wasser an das Grundwasser weiter.

- **Nach dem Bundesnaturschutzgesetz:**

Jeder wird aufgefordert, „nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege so bei[zu]tragen und sich so [zu] verhalten, dass Natur und Landschaft nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt wird“ (§2).

Diesen Vorgaben wird nicht Genüge getan.

- **Kühlwirkung des Bodens**

Eine Bebauung des Wasserkamps hätte negative Auswirkungen für die Innenstadt. Der unversiegelte Boden hat durch Verdunstung eine erhebliche Kühlwirkung. In Verbindung mit dem Luftstrom durch das Innerstetal kühl der Wasserkamp die Innenstadt. Dies vermindert die Kosten für ansonsten notwendige technische Kühlung. Jeder ha. unversiegelter Ackerboden sorgt, gemeinsam mit der Vegetation, für Verdunstungskälte, die bis zu 3 Mio. kWh/Jahr beträgt. Dies technisch zu erzeugen würde mehrere 100.000€ pro Jahr kosten.

- **Schutz bei Starkregen und vor Überschwemmungen**

Eine (Teil)versiegelung lässt die Pegel der Innerste schneller steigen. Das vermehrt die Gefahr vor Überschwemmungen.

- **Boden ist nicht beliebig vermehrbar**

Die Baubranche betrachtet Boden lediglich als Wirtschaftsgut.

Aber Boden ist nicht beliebig vermehrbar. Er ist ein natürliches Gut und muss entsprechend sensibel behandelt werden.

Bei einer Abwägung ist dem Gebot der Sparsamkeit Vorrang einzuräumen.

35 ha Ackerboden zu versiegeln entspricht nicht mehr dem Gebot der Mäßigung und des sorgsamen Umgangs mit natürlichen und endlichen Ressourcen.

- **3 ha-Ziel des Landes Niedersachsen / 30 ha-Ziel der Bundes**

Anfang 2018 hat die Bundesregierung das Ziel formuliert, im Jahr 2030 nicht mehr Fläche als 30 ha pro Tag neu zu versiegeln. Das Land Niedersachsen hat sich dem Ziel 2020 mit der Formulierung des Niedersächsischen Weges angeschlossen. Für Niedersachsen wurde eine Obergrenze von 3 ha pro Tag vereinbart. Die Ziele sollen durch eine lineare Verringerung der jährlichen Flächen-Inanspruchnahme erreicht werden. Ab 2050 soll die Neuinanspruchnahme Netto Null betragen.

Ziel dieser Vereinbarungen ist ein möglichst sparsamer Umgang mit dem endlichen Gut Boden. Somit ist es gewünscht, dass die o.g. Maximalwerte unterschritten werden.

Es ist ein Fehler anzunehmen, es sei ins Belieben einer jeden Verwaltung gestellt, sich diesen Zielen anzuschließen oder nicht. Hingegen haben beide Vereinbarungen bindende Wirkung (in Niedersachsen Gesetzeskraft seit 1.1.2021, beschlossen am 10.11.2020 im „Niedersächsischer Weg Umsetzungsgesetz“). Es entspricht also nicht nur einer Treuepflicht einer Verwaltungseinheit gegenüber dem Land, den Zielen zur Begrenzung der Neuversiegelung zu folgen, es ist ein gesetzlicher Auftrag.

In die erlaubten Versiegelungsflächen einzurechnen sind übrigens nicht nur Flächen für Wohnzwecke, sondern auch solche für Verkehr und Gewerbe. So z.B. die großen Gewerbeflächen Nord, Nördlich des Landeplatzes, Glockensteinfeld, Langes Feld (das jetzt von einem Investor vermarktet werden soll) usw. Hinzu kommen die Verkehrsflächen hinzu, z.B. der geplante Autobahnanschluss Nord.

Unter diesen Gesichtspunkten ist der Plan zur Bebauung des Wasserkamps für Hildesheim eine fehlerhafte Sachabwägung.

Vorhandene, bereits versiegelte oder teilversiegelt Flächen wurden nicht ausreichend geprüft und in den Abwägungsprozess einbezogen. Zu nennen sind hier das ehemalige Gelände der Diakonie in Sorsum oder der ehemalige Güterbahnhof.

Die Stadt kann sich den Vorgaben des Landes und des Bundes nicht einfach entziehen, die Vorgaben müssen in den Kommunen (vor Ort) umgesetzt werden.

Das Naturschutzgebiet

- **Das Naturschutzgebiet nimmt Schaden**

So viele Menschen mit (Haus-)Tieren in unmittelbarer Nähe werden sich auf das empfindliche FFH-Gebiet „Am Roten Steine“ negativ auswirken. Auch die intensiven Arbeiten während der Bauphase werden nicht ohne negativen Einfluss bleiben.

- **Nährstoffeintrag**

Der Nährstoffeintrag in das Naturschutzgebiet über die Luft, durch die Haustiere oder durch das bodennahe Wasser (gedüngte Vorgärten) wird erheblich sein.

Ebenso der Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und anderen Umweltgiften aus der Gartennutzung oder von Reifenabrieb, Ölen, Seifen, Putzmitteln oder Zigarettenkippen.

Das Naturschutzrecht besagt, dass der Erhaltungszustand eines Naturschutzgebietes nicht verschlechtert werden darf. Es liegen nicht genügend Daten vor, um eine Verschlechterung mit Sicherheit auszuschließen.

Eine Klage vor einem europäischen Gericht erscheint zwingend.

- **Die Wirkzusammenhänge sind nicht genügend erforscht**

Die Wirkzusammenhänge zwischen Pflanzen und Tieren im Naturschutzgebiet sind nur unzureichend erforscht. Gerade in Zeiten des Insektensterbens ist es unverantwortlich, eine Verschlechterung durch Unwissen in Kauf zu nehmen.

- **Zufluss von Wasser**

Eine Bebauung würde die natürlichen Wasserverläufe auf dem Wasserkamp in das Naturschutzgebiet verändern. Sie haben einen entscheidenden Einfluss auf das Naturschutzgebiet und sind durch Landschaftsmodellierungen nicht nachbaubar. Durch die Bebauung und Versiegelung würde sich der Wasserzulauf zeitlich und örtlich verändern. Flora und Fauna müssten sich dieser veränderten Situation anpassen. Der geforderte Erhaltungszustand des Naturschutzgebietes wäre nicht gesichert.

- **Der Name sagt es schon**

Der Wasserkamp trägt seinen Namen nicht zu unrecht. Das oberflächennahe Wasser liegt nur wenige cm. unter der Oberfläche. Manchmal auch darüber. Dieses großflächig stehende Wasser wird auf jeden Fall abgeleitet werden müssen.

Die Einflüsse dieser Maßnahmen auf den Wasserkamp und das nahe Naturschutzgebiet sind bislang unzureichend erforscht.

- **Lichtimmissionen und Insektsenschutz**

Durch Beleuchtungen auf dem Wasserkamp (öffentliche und private) werden insbesondere nachtaktive Insekten angezogen. Der Einfluss auf das NSG und die dort lebenden Insekten wurde bislang unzureichend untersucht und berücksichtigt.

- **Vogelschutz**

Große Fensterflächen beinhalten die Gefahr des Vogelschlagers. Diese Gefahr wurde bislang unzureichend berücksichtigt.

- **Schutz vor Predatoren**

Hauskatzen haben einen großen Streifradius. Um sie sicher aus dem NSG fern zu halten, sind hohe, dichte und nicht bewachsene Zäune erforderlich. Solche Zäune würden auch die Bewohner sicher ausschließen.

Andererseits ist die Frage, ob schon im Gebiet lebende Wildtiere durch solch einen Zaun auch von Wanderungen abgehalten werden sollen.

- **Das Landschaftsbild**

Laut BNatSchG ist auch das Landschaftsbild ein schützenswertes Gut.

Der Wasserkamp ist das landschaftliche Juwel der Südstadt. Der freie Blick über die Fläche, über die Innerste hinweg bis nach Ochtersum ist in unserer Stadt einmalig.

Der Wasserkamp ist Ortsbild prägend.

Dem Wasserkamp mit seinem „Weitblick“ wird in früheren Dokumenten der Stadt eine „hohe Aufenthaltsqualität“ zugeschrieben. Deshalb wird der „Erhalt der Ortsrandlage“ im Ortsentwicklungskonzept Itzum-Marienburg ausdrücklich als Ziel genannt. Es werden dort „sanfte Sport- oder Freizeitaktivitäten“ im Sinne von Spazierengehen, Scaten, Laufen oder Drachen steigen lassen genannt.

Bei einem Gang über den Wasserkamp lässt sich der jahreszeitliche Wandel auch in der Vegetation sehr nachdrücklich erfahren.

Der Wasserkamp sollte stärker für sanfte Freizeitaktivitäten geöffnet werden. Es sollten vermehrt Bänke aufgestellt werden, um den Blick über den Wasserkamp auch genießen zu können.

Das ist nicht wirtschaftlich

- Schulden für kommende Generationen**

Wir werden den kommenden Generationen erhebliche Schulden hinterlassen.

- Finanzielle Risiken**

Die finanziellen Risiken werden nicht genügend transparent gemacht.

Hier wird nachfolgenden Generationen eine schwere Hypothek auferlegt.

- Mit Geldausgaben Fakten schaffen wollen**

Es ist unvernünftig und teuer, immer wieder viel Geld auszugeben, bevor die wichtige Umweltverträglichkeitshauptprüfung fertig gestellt ist.

- Der Generationenwechsel**

Durch den Generationenwechsel und den demographischen Wandel kommen in Itzum oder Ochtersum in den nächsten Jahren viele Wohngebäude auf den Markt. Dieses Angebot tritt in Konkurrenz zu (evtl. subventionierten) Neubauten.

- Teure Wohngebäude**

Wohngebäude auf dem Wasserkamp werden aufgrund des schwierigen Baugrundes sehr teuer werden. Nur sehr reiche Personen können sich das leisten, oder die Kosten müssen heruntersubventioniert werden.

- Kosten für die Infrastruktur**

Die Kosten für die Infrastruktur (Wege, Leitungen, Beleuchtung) werden sehr teuer sein. Hier wird die Stadt für mindestens sehr lange Zeit in Vorleistung treten müssen.

- Hohe Unterhaltungskosten**

Die Unterhaltungskosten für die überdehnte Infrastruktur muss von allen Bürgern der Stadt getragen werden. Dies wirkt umso schwerer, wenn die Bevölkerungszahl zurück geht. Dieser Aspekt der Vorsorge wurde bei der Planung unzureichend berücksichtigt.

An den aktuellen Baumaßnahmen in der Stadt sehen wir, dass die Unterhaltung und die Reparatur der Infrastrukturprojekte sehr teuer sein wird.

- Teure Pflege des Naturschutzgebietes**

Sollte die Beweidung des Naturschutzgebietes aufgegeben werden müssen, werden bezahlte Kräfte das Gelände pflegen (mähen) müssen. Diese Kosten müssten an die zukünftigen Wasserkamp-Bewohner weitergegeben werden.

- Kontrolle des Naturschutzgebietes**

Leben so viele Menschen in der Nähe des Naturschutzgebietes, muss der sorgsame Umgang damit (z.B. Hunde anleinen; Grillverbot) kontrolliert werden. Dafür ist bezahltes Personal – Ranger – erforderlich. Die Kosten müssten auf die Bewohner umgelegt werden.

- Kosten der Querfinanzierung**

Wenn bezahlbarer Wohnraum durch Querfinanzierung finanziert werden soll, müssten die teureren (repräsentativen) Grundstücke sehr teuer werden (ca. 500€ pro m²). Wenn das nicht möglich ist („dafür gibt es keine Nachfrage“) muss die Stadt einspringen.

Der Investor am Marienburger Platz sah jedenfalls keine Möglichkeit, ohne Subventionen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

- Elektrofahrzeuge**

Es ist unklar, wie die Fahrzeuge in den Quartiersgaragen mit dem auf dem eigenen Dach erzeugten Solarstrom geladen werden können. Müssen hier Unmengen an Kabel verlegt werden?

- **Finanzielle Absicherung**

Alle Zusagen müssen finanziell hinterlegt und rechtlich verbindlich abgesichert werden.

Das belastet nachfolgende Generationen unverhältnismäßig

- **Die Infrastruktur wird überdehnt**

Die auf dem und für den Wasserkamp zu schaffende Infrastruktur (Abwasserrohre, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen, Regenrückhaltebecken usw.) muss unterhalten werden. Dafür müssen alle Bürger und noch unsere Kinder aufkommen. Es ist zu vermuten, dass einige der Baumaßnahmen der Stadtentwässerung zur Sanierung und Ertüchtigung von Abwasserkanälen in der Innenstadt auch im Zusammenhang mit den größeren Abwassermengen vom Wasserkamp stehen.

- **Erwartetes Überangebot**

Aufgrund des demographischen Wandels ist in naher Zukunft mit einem Überangebot von Wohnraum zu rechnen.

- **Zu hohe Versiegelung**

Eine so hohe Versiegelung ist unverantwortlich nachfolgenden Generationen gegenüber

- **Wir übergeben nachfolgenden Generationen hohe Sanierungskosten**

Jedes Infrastrukturprojekt muss nach einiger Zeit repariert oder saniert werden. Wir sehen das aktuell an den vielen Baustellen in der Innenstadt. Diese Kosten trägt die Allgemeinheit. Im aktuellen Fall zwar nicht über die Steuern, sondern über die Gebühren der Stadtentwässerung.

- **Versiegelung nicht wieder rückgängig zu machen**

Ein jetzt versiegelter Boden braucht, nach der Entsiegelung, viele Jahre um zur alten Fruchtbarkeit zurück zu kehren.

- **Unnötig hoher Ressourcenverbrauch**

Der Verbrauch von Ressource ist bei Neubauten unvergleichlich höher als bei der Renovierung von Bestandsbauten. Nicht dringend benötigte Neubauten widersprechen dem Gedanken des Umwelt- und Klimaschutzes.

- **Geringere ökologische Schäden**

An anderen Stellen könnte Wohnraum mit geringeren ökologischen Schäden geschaffen werden.

Prüfung auf Umweltverträglichkeit

- **Prüfung der Zusammenhänge und der Auswirkungen**

Für Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes bewirken können (das wäre die Bebauung des Wasserkamps), muss eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Die Prüfung u. a. bezüglich Trittbela stungen und Nährstoffeinträgen müsste dazu führen, dass eine Bebauung des Wasserkamps unzulässig ist.

- **Ein vollständiges Gutachten**

Das aktuell von der Stadtverwaltung vorgelegten Gutachten sind Vorprüfungen - nach Aktenlage. Um aber einen vollständigen Überblick zu erhalten, ist eine Hauptprüfung erforderlich, mit intensiver Beobachtung der Wirkzusammenhänge.

Das überfordert den Stadtteil!

- **Der Stadtteil wird einseitig belastet**

Diese einseitige Belastung ist im Sinne einer gleichmäßigen Belastung aller Bürger und aller Stadtteile nicht vertretbar.

Eine einseitige Abwägung zugunsten einzelner wohlhabender Bauwilliger wäre eine fehlerhafte Abwägung.

- **Mehr Verkehr auf der Marienburger Straße**

Ein neues Baugebiet mit ca. 850 Wohneinheiten bringt täglich über 4000 Fahrzeuge mehr auf die ohnehin schon schwer belastete Marienburger Straße.

- **Die Menschen an der Marienburger Straße werden übermäßig belastet**

Im Bereich der Marienburger Straße leben mehr Menschen als für den Wasserkamp geplant sind. Viele Menschen müssen mit einer Verschlechterung ihrer Lebenssituation für die Vorteile relativ weniger leiden.

- **Mehr Lärm und Abgase in den Stadtteilen**

Mehr Autos führen zu mehr Lärm und Abgasen im dicht besiedelten Stadtteil Marienburger Höhe, aber auch in Innen- und Oststadt. Der Bereich Galgenberg und die nördliche Marienburger Straße gelten laut Information der Stadt bereits jetzt als „lufthygienisch hoch belastet“.

- **Recht auf persönliche Unversehrtheit**

Durch die Ausweitung des Verkehrs auf der Marienburger Straße wird das Recht auf persönliche Unversehrtheit (Lärm, Feinstaub) nicht genügend beachtet. Eine Abwägung zugunsten der Wohnbebauung verletzt wichtige persönliche Rechte und kann als fehlerhafte Abwägung bezeichnet werden.

- **Die Folgekosten tragen die Anlieger**

Wegen des zunehmenden Verkehrs sind verstärkt Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Kosten dafür werden von den Anliegern zu tragen sein.

- **Trennende Wirkung der Marienburger Straße**

Auch die Stadtverwaltung hat erkannt, dass die Querung der Straße ein Problem ist. Eine deutliche Zunahme des Verkehrs um 10% - 15% steigert das Problem.

- **Stadt der langen Wege**

Andere Städte planen „kurze Wege“ zwischen Wohnen, Arbeit, Schule und Einkaufen. Hildesheim setzt auf lange Wege zwischen Nord und Süd, zwischen Arbeit / Einkaufen und Wohnen. Die Wege führen immer quer durch die Stadt.

- **Weitere Vorhaben bringen weiteren Verkehr**

Erweiterung des Uni-Standortes Samelsonplatz in 2 Bauabschnitten, Erweiterung der Uni und Bau einer Mensa am Hauptstandort, Umbau des Marienburger Platzes werden von Stadt und Bürgern begrüßt, bringen aber auch mehr Verkehr in den Stadtteil.

- **Junge Familien an der Marienburger Straße**

An der Marienburger Straße leben viele junge Familien mit kleinen Kindern. Sie sind von Lärm und Abgasen besonders stark betroffen.

- **Weniger Verkehr**

Die Marienburger Straße sollte auf ‚normale‘ Zweispurigkeit zurückgebaut werden. Der gewonnene Raum könnte für den Radverkehr geöffnet werden. Das jetzige Fahrverhalten der Autofahrer ließe diese Änderung zu.

- **Itzum: großes Neubaugebiet**

Itzum galt einmal als das größte Neubaugebiet in Niedersachsen. Schon damals galt der Verkehr auf der Marienburger Straße als problematisch. Die angedachte Lösung, ein Tunnel durch den Galgenberg wurde, wohl aus nachvollziehbaren Gründen, verworfen. Geblieben ist das Problem. Vor 20 Jahren wurden die Fahrspuren umgekehrt. Statt ursprünglich 2 stadtaus- und eine stadteinwärts wurden nun 2 stadtein- und eine stadtauswärts gebaut. Die Probleme wurden dadurch nicht gelöst. Aber aus kurzfristigen Staus vor der Stadt wurden langfristige Staus in der Stadt. Die Gesamtsituation hatte sich als verschlimmert.

Das schadet der Stadt

- **Willen der Bürger in den Stadtteilen**

Es gibt einen eindeutigen Willen der Bürger und Bürgerinnen in den Stadtteilen gegen die Baupläne. Auch dokumentiert in einer großen Petition.

Die fortgesetzte Nichtbeachtung der Petition führt zu einer großen Politikverdrossenheit in den Stadtteilen.

- **Entwicklung an der falschen Stelle**

Hildesheim hat ein Ungleichgewicht. Im Norden liegen die Arbeitsplätze (bis nach Hannover) und die großen Einkaufsmärkte. Viele Bewohner des Südens durchqueren die Stadt zur Einkaufsstätte und zum Arbeitsplatz und erzeugen dabei (notgedrungen) Lärm und Abgase. Jetzt noch mehr Pendlerverkehr zu erzeugen, bedeutet einen schweren Schaden für die Bürger der Stadt. Jede Stadt versucht inzwischen eine „Stadt der kurzen Wege“ zu werden. Auch Hildesheim hat sich unter dieses Motto gestellt. Eine Bebauung des Wasserkamps läuft diesem Ziel zuwider!

- **Soziale Durchmischung**

Eine soziale Durchmischung wird angesichts der hohen Baupreise auf dem Wasserkamp nicht gelingen. Es wird sich ein Speckgürtel ergeben.

Hingegen wird das soziale Ungleichgewicht (reicher Süden / armer Norden) weiter zementiert.

- **Es gibt Alternativen**

Das Gelände der Diakonischen Werke in Sorsum steht prinzipiell als neues Wohnquartier zur Verfügung. Die Flächen sind bereits erschlossen und teilweise versiegelt.

Von hier aus wären die B1, die Bahn (Bahnhof Emmerke), sowie die Arbeits- und Einkaufsstätten im Norden und in Hannover mit weniger Verkehr zu erreichen.

Mit der einseitigen Fokussierung auf den Wasserkamp wird eine fehlerhafte Abwägungsentscheidung getroffen.

Angesichts der zu erwartenden Sozialstruktur der möglichen Bewohner auf dem Wasserkamp steht nicht zu erwarten, dass dort in besonderem Maße der ÖPNV benutzt wird. Vielmehr wird der Individualverkehr eine übermäßige Rolle spielen. Insofern wird von einer falschen Annahme ausgegangen.

- **Es mangelt an bezahlbaren Wohnungen**

Anstatt hochpreisige Einfamilienhäuser für Besserverdiene auf dem Wasserkamp, mangelt es in Hildesheim an Sozialem Wohnungsbau mit bezahlbaren Mieten für Geringverdiener, Alleinstehende mit und ohne Kind sowie Studierende.

- **Den Bestand besser nutzen**

Der Bedarf an Einfamilienhäusern für junge, vielköpfige Familien, könnte leicht im Bestand gedeckt werden. Hier fehlen eine entsprechende Untersuchung und eine entsprechende Planung. Auch die Bedürfnisse an repräsentativem Wohnraum können im Bestand verwirklicht werden. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum könnte günstiger und weniger schädlich in Sorsum oder am ehemaligen Güterbahnhof gedeckt werden.

Hier fehlt eine sorgfältige Abwägung.

- **Die Kosten**

Es gibt keine vollständige Kostenrechnung. Die Kosten werden scheibchenweise mitgeteilt, um Handlungsdruck zu erzeugen.

- **Die Blickbeziehung**

In früheren Aussagen aus der Verwaltung wurde ein Erhalt der Blickbeziehungen von Itzum über den Wasserkamp bis nach Ochtersum betont und auch zugesagt. Diese Zusage wird durch die aktuelle Planung nicht eingehalten.

Es steht zu befürchten, dass es anderen Zusagen auch so geht.

Das schadet unseren städtischen Zielen

- **Überhang an Wohnungen ab 2030**

Der demographische Wandel wird auch Hildesheim treffen.

Nach einem Gutachten für die Stadt aus dem Mai 2019 ist ab 2025 mit einer sinkenden Einwohnerzahl zu rechnen. Werden danach Wohnungen neu gebaut, erzeugen sie an anderen Stellen Leerstände. Besser wäre es, den Bestand moderat zu modernisieren und ein intelligentes Umzugsmanagement zu betreiben.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wird bei der Planung unzureichend berücksichtigt.

- **Bezahlbarer Wohnraum**

Die Stadtverwaltung sagt, dass in der Stadt Wohnraum fehle. Nach einer Studie der N-Bank zur „Wohnungsmarktbeobachtung 2023“ besteht Bedarf an kleinen und preisgünstigen Wohnungen. Wegen des schwierigen Baugrundes können auf dem Wasserkamp nur hochpreisige Wohnungen entstehen.

Nach dem Ende der EZB-Billig-Zinspolitik dürfte der Bedarf an teurem Wohnraum nachlassen. Der Hildesheimer Wohnungsmarkt ist nur für bezahlbaren Wohnraum angespannt, nicht für repräsentativem.

- **Am langfristigen Bedarf vorbei**

Nach einer Studie der N-Bank gehört Hildesheim zu den mittelfristig schrumpfenden Städten. Unsere Stadt wird sich vom bundesweiten Trend nicht abkoppeln können. Bereits in naher Zukunft werden neue Wohnungen nur noch da gebraucht, wo ältere Wohnungen aus der Nutzung herausfallen.

Statt ältere Wohnungen abzureißen, sollten sie mit städtischer Hilfe behutsam modernisiert werden.

Eine Abwägung zugunsten von Neubauten ist einseitig und geht zu Lasten nachfolgender Generationen.

- **Ökologische Planung**

Ökologisches Bauen ist eine Selbstverständlichkeit und keine besondere Tat. Dadurch kann das unökologische Gesamtkonzept auf dem Wasserkamp nicht kompensiert werden.

- **Alternativen wurden unzureichend geprüft**

Alternativen wie die Aktivierung leer stehender Wohnung, „Jung kauft alt“, Erneuerung im Bestand, Nutzung bereits versiegelter Flächen (Sorsum) wurden unzureichend geprüft. Die Verwaltung ist einseitig auf den Wasserkamp fixiert.

- **Kein Bevölkerungszuwachs**

Behauptungen zum Bevölkerungserhalt oder gar Bevölkerungszuwachs sind nicht wissenschaftlich untermauert sondern sind vom Wunschdenken geprägt.

Weitere Flüchtlinge werden den demographischen Wandel nicht nachhaltig verändern.
Hier findet ein für nachfolgende Generationen nachteilige Abwägung statt.

- **Weniger Geflüchtete**

Aktuell wird bzw. wurde die Einwohnerzahl in Hildesheim durch die Aufnahme von Geflüchteten, insbesondere aus der Ukraine, stabilisiert. Die Politik der Bundesregierung zielt aber darauf ab, die Anzahl der Geflüchteten zu reduzieren.

So hat sich in Hildesheim der Aufbau von Container-Unterkünften z.B. auf dem Parkplatz am Südfriedhof, als nicht erforderlich erwiesen. Insgesamt werden in unserer Stadt die Flüchtlingsunterkünfte bereits massiv reduziert.

Der Rückgang der Flüchtlingszahlen dürfte die Einwohnerzahl unserer Stadt weiter sinken lassen.

Diese Entwicklung wird in der aktuellen Abwägung zum Wasserkampf unzureichend berücksichtigt.

- **Jung kauft alt**

Das Modell, junge Familien kaufen alte Gebäude und sanieren sie, wird unzureichend umgesetzt und wurde bei der Beschlussfassung unzureichend abgewogen.

Durch dieses Modell wird sehr viel „graue Energie“ eingespart.

- **Vorrang für vorhandenem Wohnraum**

Dem Erhalt und der Wiederverwendung von vorhandenem Wohnraum ist Vorrang gegenüber Neubauten einzuräumen.

Es gibt keine Untersuchung, wie viele Häuser allein in Itzum in den nächsten Jahren altersbedingt frei werden könnten. Es gibt keine Analyse zum Generationenwechsel.
Ohne eine solche Analyse ist eine städtische Planung unvollständig und nicht ausgewogen.

- **Neuausrichtung des urbanen Wohnens**

Großzügige Einfamilienhäuser sind in städtischem Umfeld angesichts der Klima- und Versiegelungsfragen nicht mehr zeitgemäß. Ein Wohnen in der Stadt ist kein dörfliches Wohnen.

Es gibt keine abgestimmte Planung mit dem Landkreis und den Gemeinden im Landkreis.

- **Wasserkampf als Naherholungsgebiet!**

Wasserkampf und Drachenwiese sollten laut des letzten Flächennutzungsplanes und des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2020 zur naturnahen Naherholung dienen. Spaziergänger sollten dort die Natur und den Wechsel der Jahreszeiten erfahren. Wir fordern Wanderwege am Rande des Wasserkamps. Wir fordern Bänke an diesen Wanderwegen, um die Schönheit der Fläche genießen zu können. Wir fordern Hinweisschilder, die auf die Schönheit des Wasserkamps hinweisen.

- **Eines der schönsten Landschaftsbilder**

Eine Bebauung würde eines der schönsten Landschaftsbilder in Hildesheim unwiederbringlich zerstören.

- **Status einer Großstadt**

Die schweren ökologischen Schäden dürfen nicht dem Primat des Erhalts (oder Wiedererlangung) das Großstadtstatus untergeordnet werden.

- **Genug ist genug**

Seit 1974 ist das Gebiet zwischen der Marienburger Höhe und Alt-Itzum Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung. Die Einwohnerzahl in Itzum hat sich vervielfacht: von 1458 in 1978 auf 8376 in 2005.

Auch wer die Möglichkeit hatte, im (alten) Neubaugebiet von Itzum ein schönes Haus zu bauen, kann angesichts der schieren Größe des geplanten Baugebietes und der Schädlichkeit sagen „genug ist genug“. Das hat nichts mit Neid zu tun!

Stärkung der Innenstadt

- **Mehr Einwohner in die Innenstadt**

Allenthalben wird beklagt, dass die Innenstadt zunehmend unattraktiver werde. Durch immer mehr Pop-Up -Stores oder 1 Euro-Shops kann das nicht aufgehalten werden. Es sollten mehr Einwohner in die Innenstadt gezogen werden, durch behutsame Sanierung des vorhandenen Wohnraums und die Umwidmung von Gewerberäumen in Wohnraum.

- **Gewerberäume und Wohnbebauung verbinden**

Auf üblicherweise einstöckigen Gewerbegebäuden, z.B. Lebensmittelmarkten, könnten mehrstöckig Wohnungen gebaut werden. Andere Städte verlangen das von Aldi und Co. In Hildesheim könnte so viel guter Wohnraum geschaffen werden.

Es gibt Alternativen

- **Es gibt Alternativen!**

Im Stadtgebiet und auf den Dörfern gibt es genügend Alternativflächen für Bauwillige. Allerdings sind diese Flächen kleiner und vielleicht nicht so repräsentativ.

- **Aktives Umzugsmanagement**

Die Größe der Wohnung oder des Gartens kann die Bewohner in späteren Jahren überfordern. Ein Umzug in eine kleine Wohnung kann dann eine Hilfe sein, wenn sich eine angemessene Wohnung in unmittelbarer Nähe finden lässt. Eine „Wohnraumtauschbörse“ – z.B. eine beim Sozialdezernenten eingerichtete Stelle für Wohnraumtausch – kann Hilfe beim Tausch von Wohnraum leisten und Hilfe beim Umzug vermitteln.

Das historische Erbe der Stadt

- **Das schadet unserem historischen Anspruch**

Auf dem Wasserkamp gab es bereits in der Steinzeit Siedlungen, und auch später. (Allerdings wurden die Siedlungen auch immer wieder aufgegeben.) Gefunden wurden ein steinzeitliches Erdwerk (eine Art Befestigungsanlage), römische Besiedlungsspuren und Reste eines mittelalterlichen Dorfes. Diese historischen Siedlungen nicht weiter zu erforschen und einfach zu überbauen, schadet unserem Anspruch als geschichts-bewusster Stadt.

- **Das historische Erdwerk**

Das auf dem Wasserkamp gefundene Erdwerk wird in seiner Bedeutung nicht genügend gewürdigt. Hier könnte es sich um ein weiteres weltkulturelles Erbe handeln, dass es wert wäre, erforscht und in einen historischen Kontext gesetzt zu werden.

- **Frühere Besiedlungsversuche**

Besiedlungen des Wasserkamps wurden in den vergangenen Jahrhunderten immer wieder versucht und immer wieder aufgegeben. Das Gelände ist für eine dauerhafte Besiedlung nicht zuträglich.

Eine diesbezügliche Abwägung ist nicht erfolgt.

Die Finanzen der Stadt

- **Kein sparsamer Umgang mit den finanziellen Mitteln**

Mit den vorhandenen Mitteln wird nicht sparsam umgegangen. Stattdessen sollen durch frühzeitige Geldausgaben frühzeitig Fakten geschaffen werden, bevor das ganze Ausmaß der Belastungen bekannt ist.

Weder Stadtgesellschaft noch politische Repräsentanten können sich so ein vollständiges und abgewogenes Bild von den zu erwartenden finanziellen Belastungen machen. Für eine abgewogene Entscheidung werden nicht genügend Daten zu Verfügung gestellt.

- **Das ist sehr teuer**

Allein die Prüfung, ob am Wasserkamp gebaut werden kann, reißt bereits ein riesiges Loch in die Stadtkasse: Kosten für archäologische und hydrologische Bodenprüfungen sowie Prüfungen in Hinsicht auf Verträglichkeit für das angrenzende Naturschutzgebiet (bisher allerdings nur unzureichend vorgenommen) kommen hinzu.

Ausgaben, die bei einer Planung an anderer Stelle nicht entstünden.

- **„Jetzt müssen wir da durch!“**

Auch der Ankauf der Flächen auf dem Wasserkamp war teuer (sie gehörten der Stadt ja nicht seit „Urzeiten“.) Alles läuft auf das Argument hinaus: „Nun haben wir schon so viel Geld ausgegeben, nun müssen wir weitermachen“. In der Wirtschaft gilt es als unklug, dem schlechten Geld noch gutes hinterher zu werfen.

- **Die Folgekosten transparent darstellen**

Der städtische Haushalt muss nicht nur die unmittelbaren Vorbereitungs- und Erschließungskosten tragen. Im weiteren Verlauf fallen Kosten für Kita, Schule, Abwasserführung, Straßensanierung, Wegebeleuchtung usw. an. All diese Kosten müssen transparent berechnet und dargestellt werden, um zu entscheiden, ob die Bürger das so wollen.

- **Die Gesamtkosten vergleichen**

Die Gesamtkosten müssen mit den Kosten an anderen Stellen verglichen werden können.

Unsere Nachbarn im Landkreis

• **Wachstum auf Kosten des Umlandes**

Zuzug in die Stadt aus den Dörfern des Umlandes führt dort zur Schließung von Schulen, Kitas, Geschäften und Kneipen. Folge: noch mehr Verkehr auf der Marienburger Straße und Verarmung der Dörfer.

Probleme mit dem Wasser

- Die SEHi regt an, dass Schwarz- und Grauwasser vor Ort gesammelt und vor Ort aufbereitet werden. Wie teuer ist das und wer trägt die zusätzlichen Kosten bei der Investition und im Betrieb? Die Allgemeinheit oder die evtl. Bewohner des Wasserkamps?
Welchen Einfluss hat es auf die Abwasserentsorgung und die Kosten, wenn statt der ursprünglich geplanten 600 WE nun 860 WE gebaut werden sollen?
Welchen Einfluss hat das auf das NSG-Gebiet?
- Regen soll in Rückhaltebecken, Mulden, Schächte, Rigolen gesammelt und versickert werden.
Wer zahlt für die Herstellung, wer zahlt die späteren Wartungen dieser Anlagen?
Nur die Siedler auf dem Wasserkamp oder alle Gebührenzahler?
- Sollte Regenwasser über Leitungen abgeleitet werden, hat das Einfluss auf die Wasserverhältnisse im NSG.
Wenn es nicht abgeleitet wird, könnte es leichter zu Überschwemmungen kommen.
- Wenn es durch die Siedlung abgeleitet wird, könnte es dazu führen, dass Wasser häufiger in die Keller eindringt?
- Werden durch die Bauten die hydrologischen Verhältnisse auf dem Wasserkamp derart verändert, dass dies räumlich oder zeitlich den Wasserzufluss in das NSG verändert?

Einpendler

- Es wird behauptet, dass viele Einpendler nach hochpreisigem Wohnraum in der Stadt suchen. Diese Behauptung ist durch keinerlei Untersuchung untermauert. Es könnte auch vermutet werden, dass ihnen städtischer Wohnraum allgemein zu teuer ist oder, dass sie sich in kleineren Gemeinden wohler fühlen oder, dass ihnen andere Städte, z.B. Hannover oder Braunschweig eine andere Lebensqualität bieten.
Es kann auch vermutet werden, dass die Arbeitseinkommen z.B. in der Logistik überhaupt kein hochpreisiges Wohnen zulassen.
- Die Behauptung, mehr ausgewiesenes Bauland würde mehr Bewohner in die Stadt ziehen ist eine gefühlte Feststellung und durch keinerlei Untersuchung untermauert.
- Die Verwaltung argumentiert mit einer Zunahme von Arbeitsplätzen. Dabei gingen in der Vergangenheit viele (gut bezahlte) Industriearbeitsplätze in der Stadt verloren. Entstanden sind Arbeitsplätze in Dienstleistungsbereichen und in der Logistik. Die Einkommen sind hier eher niedrig und nicht geeignet, in hochpreisigen Wohnungen auf dem Wasserkamp zu wohnen. Der Bedarf an Wohnungen auf dem Wasserkamp auf Grund der Arbeitsplatzentwicklungen wird behauptet, ist aber nicht nachvollziehbar begründet.

Bedarf nicht ausreichend geprüft und begründet

- Der Bedarf für eine Wohnbauentwicklung in der angestrebten erheblichen Größenordnung wird nicht oder unzureichend begründet.
Hauptsächlich wird er durch den Wunsch der Verwaltung begründet, den „geliebten Großstadtstatus“ zu erhalten, also über 100.000 Einwohnern zu liegen.
Dies ist keine rationale Begründung für solch eine große Maßnahme mit diesen Auswirkungen.
Bezeichnend ist, dass die Zeit, bis alle Bauplätze vergeben sein sollen, immer weiter nach hinten verschoben wird. (Bis wann soll es jetzt sein?)
Es wird hier sehr stark „auf Vorrat“ geplant. Ist das überhaupt zulässig?
- Die Abwägung ist einseitig und fehlerhaft.
Die Verwaltung hat sich bereits zu Beginn aller Überlegungen auf den Wasserkamp fokussiert und dort gezielt Flächen aufgekauft.
Alternativen wurden in die Abwägungen nicht ernsthaft einbezogen.
Dabei gibt es (evtl. kleinere) Alternativflächen.

Angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist die Inanspruchnahme einer solch riesigen Fläche nicht sachgerecht.

Damit ist auch die Standardaussage für die Ablehnung der meisten Einwendungen aus 2023

„Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen grundsätzlicher Natur zu einer Gebietsentwicklung am Wasserkamp werden zurückgewiesen.

Es soll dem Belang der Schaffung von Wohnraum der Vorrang gegeben werden“

nicht sachgerecht.

- Als weiterer Grund wird die Ansiedlung Geflüchteter genannt. Hier hat sich der Zuzug in der letzten Zeit aber erheblich vermindert. Dies liegt an den politischen und gesellschaftlichen Entscheidungen in der letzten Zeit.
Bezeichnend ist, dass die geplanten Container-Wohnungen z.B. auf dem Parkplatz am Südfriedhof nicht aufgebaut werden mussten und, dass angemieteter Wohnraum im Stadtgebiet aktuell wieder zurückgegeben wird. Das städtische Sozialdezernat geht von einem starken Rückgang an Geflüchteten aus. Mittel- und langfristig wird auch keine Änderung erwartet.
Der Bedarf von Wohnraum für Geflüchtete auf dem Wasserkamp ist eine Behauptung und nicht nachprüfbar gesichert.
- Der Landkreis erwartet eine nachvollziehbare Begründung für die Standortauswahl, inklusive einer Alternativprüfung. Das sollte kein Selbstläufer sein und die Aussage „wir haben nichts anderes gefunden“ dürfte als Alternativprüfung nicht ausreichend sein.
Die Aussage, keine alternativen Flächen gefunden zu haben, kann auch am mangelnden Engagement der Verwaltung liegen. Eine Reduzierung der Ansprüche auf kleinere Flächen könnte hilfreich sein.

Potemkinsche Planung

- Es wird alles, was modern, schön und bunt ist, in die Planung einbezogen. Nach den Realisierungsmöglichkeiten soll erst später gefragt werden. Die Pläne werden nicht ausreichend mit Finanzierungsvorschlägen unterlegt. Die Realisierungschance sind gering.
- Das reduzierte Stellplatzangebot und die Quartiersgaragen werden im Konflikt zu den Erwartungen der eher wohlhabenden Bewohnern auf individuelle Mobilität stehen. Es ist keine

Strategie erkennbar, wir dieser Konflikt entschärft werden soll.

Es wird auch keine Strategie genannt, wie die Bewohner ihre E-Autos mit dem auf ihren Dächern erzeugten Solarstrom in den Quartiersgaragen laden sollen.

* Aus anderen Gebieten in unserer Stadt wissen wir, wie hoch fliegende Pläne später mit den Aussagen „das hat sich am Markt nicht durchsetzen lassen“ oder „dafür gibt es leider keine Nachfrage“ wieder zurückgenommen werden können. Sicherheit wird nicht angeboten.

* Von den 870 geplanten Wohneinheiten sollen 25% sozialer Wohnungsbau sein.

Ob dieser Wohnraum auch bezahlbarer Wohnraum wird, wird nicht gesagt.

Hier fehlt ein verlässlicher Preis und ein nachprüfbares Finanzierungskonzept.