

# Stand der Ziele für die Gebietsentwicklung "Wasserkamp"

24.02.2023

Vorlage 19 / 426 und 19 / 436

Ziel voraussichtlich vollständig umsetzbar

Ziel voraussichtlich nicht vollständig oder nur geändert umsetzbar



Pkt	Ziel des Antrages	Umsetzung/Auswirkung	Prognose
1.	Im städtebaulichen Konzept sind Mehrgenerationenwohnen, barrierefreies Seniorenwohnen, verdichtete Reihenhäuser, studentisches Wohnen und Flächen für mindestens 150 Wohneinheiten geförderten Wohnungsbau, mit 30-jähriger Mietpreisbindung, sowie nach Möglichkeit Wohnprojekte vorzusehen.	Diese Vorgaben sind in die Vorzugvariante übernommen worden. Darüber hinaus werden weitere Wohnformen wie die stark nachgefragten Tinyhouses vorgesehen. Eine Realisierung der Wohnformen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist in der genannten Differenzierung allerdings nicht möglich. Hier können nach den gesetzlichen Vorgaben im BauGB nur z. B. Flächen mit Eignung für sozialen Wohnungsbau festgelegt werden. Die Umsetzung der benannten Wohnformen soll über das Vermarktungskonzept und die individuelle Grundstücksvergabe durch die Stadt Hildesheim im Rahmen von Kaufverträgen eingefordert werden. Inwiefern eine Mietpreisbindung mit einer aufschiebenden Bedingung des Kaufes an die Zusage der Förderung gekoppelt werden kann, muss geprüft werden.	
2.	Im Baugebiet sind die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, soweit wie möglich zu durchmischen, dieses sollte die städtebauliche Konzeption abbilden.	Dieses Ziel ist als Vorgabe für die städtebauliche Konzeption aufgenommen worden. Im Bebauungsplan können Festsetzungen für das Gebiet und einzelne Bereiche hinsichtlich der Nutzungsarten getroffen werden. Mit dem Vermarktungskonzept und der Grundstücksvergabe können entsprechende Vorgaben umgesetzt werden.	
3.	Die Möglichkeit der Unterbringung von wohnverträglichem Gewerbe, zur Reduzierung der verkehrlichen Auswirkung des Gebietes, ist in der städtebaulichen Konzeption zu prüfen.	Die Unterbringung von wohnverträglichem Gewerbe ist in der Vorzugsvariante möglich. Die Zulässigkeit von wohnverträglichem Gewerbe kann im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Feinsteuerung ist möglich und wird geprüft.	
4.	Zur Verbesserung der Versorgungssituation ist ein Drogeriemarkt anzusiedeln, vorrangig am Marienburger Platz, andernfalls am Wasserkamp. Zusätzliche Märkte werden nicht geschaffen. Eine Umsiedlung von Märkten ist zu prüfen.	Es wird weiterhin das Ziel verfolgt, einen Drogeriemarkt am Marienburger Platz im neuen Einkaufszentrum zusätzlich zu den bestehenden Ladengeschäften anzusiedeln. Ist dies nicht möglich, kann eine Ansiedlung am Wasserkamp erfolgen. Eine Verträglichkeit wäre gegeben. In den Varianten ist vorsorglich ein Versorgungsbereich als Platzhalter vorgesehen. Eine genaue Festlegung gibt es noch nicht. Denkbar wären die Drogerie, Gastronomie, Bäckerei, Frisör und ein Nahversorger. Die Umsiedlung bestehender Nahversorger wird geprüft.	

# Stand der Ziele für die Gebietsentwicklung "Wasserkamp"

24.02.2023

Vorlage 19 / 426 und 19 / 436

Ziel voraussichtlich vollständig umsetzbar

Ziel voraussichtlich nicht vollständig oder nur geändert umsetzbar



Pkt	Ziel des Antrages	Umsetzung/Auswirkung	Prognose
5.	Der Blick in die Landschaft bleibt erhalten, indem im Bereich südlich des Kerbtals keine Bebauung erfolgt. Eine grüne Sichtachse ist zu gewährleisten.	Grünflächen und freizuhalten Flächen sind fester Bestandteil der Vorzugsvariante und werden bei der Entwicklung des Bebauungsplans als wichtige Zielvorgabe berücksichtigt. Hiermit können eine Vernetzung der Grünflächen aber auch Blickbeziehungen in die Landschaft erzielt werden. Ergänzend können zudem gestalterische Festsetzungen, z. B. zu Gebäudehöhen und Dachformen, im Bebauungsplan getroffen werden, die Einfluss auf das Landschaftsbild und Höhenentwicklung haben können. Aufgrund der gewünschten Durchmischung der Gebäudeformen und -höhen sind die Sichtachsen in den Freiräumen zwischen den Siedlungsbereichen vorgesehen. Angrenzend an die Bebauung soll ein sogenannter Panoramaweg mit Blick in die umgebende Landschaft geschaffen werden. Die Bereiche südlich des Grabens werden von Bebauung frei gehalten werden.	
6.	Das freibleibende Gebiet wird auch für Freizeitaktivitäten gestaltet.	Im Rahmen der Variantenentwicklung ist die Art und Lage der Freiflächen betrachtet worden. Eine Möglichkeit verschiedene Freizeitaktivitäten abzubilden besteht. Es wird beabsichtigt, für die Gestaltung der Frei- und Grünflächen eine gesonderte Freiraumplanung zu beauftragen. Zur Sicherung der Umsetzung können diese Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit einer jeweils zu treffenden Zweckbestimmung, z. B. Spielfläche, festgesetzt werden.	
7.	Für einen größtmöglichen Anteil der Dachflächen wird extensive Dachbegrünung vorgeschrieben, um Regenwasser zurückzuhalten.	Die Begrünung von Dachflächen und Fassaden ist Bestandteil des Wasser- und Biodiversitätskonzeptes. Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan hierzu eine Regelung zu treffen. Abhängigkeiten hinsichtlich des Anteils bestehen zu den Dachformen /-neigungen sowie zu den notwendigen Flächen für technische Einrichtungen.	
8.	Im Baugebiet sind Gärten mit Steinflächen in der Gestaltungsatzung zu untersagen.	Neben der Aufstellung von Bebauungsplänen, sollen insbesondere zur Regelung gestalterischer Vorgaben örtliche Bauvorschriften für das Baugebiet erlassen werden. Die Steuerung zur Gestaltung von Vorgärten bzw. der Ausschluss von Gestaltungselementen kann durch diese beiden Instrumente gesteuert werden. Im Bebauungsplan und/oder in der Örtlichen Bauvorschrift wird es entsprechend eine Regelung zur Verwendung von Steinflächen in Gärten (Steingärten) geben. Eine fachliche Beratung der zukünftigen Bauherren wird geprüft.	
9.	Das Baugebiet ist als „Quartier der kurzen Wege“ mit guter Durchlässigkeit für den Rad- und Fußverkehr, bei gleichzeitiger Beruhigung des Kfz-Verkehrs einzurichten.	Eine umweltgerechte Mobilität soll eine besondere Rolle am Wasserkamp spielen. Ein Mobilitätskonzept ist in Auftrag gegeben worden. Hierbei wurden insbesondere die Belange des Rad- und Fußverkehrs berücksichtigt. Zur Stärkung des Radverkehrs sollen quartiersübergreifende Verbindungen gestärkt werden, um auch die Anbindung bestehender Wohnquartiere und die Erreichbarkeit in Richtung Innenstadt zu verbessern. Für den Fußverkehr ist ein eigenes Wegenetz entwickelt worden. Auch das Quartierszentrum soll gut erreichbar verortet werden.	

# Stand der Ziele für die Gebietsentwicklung "Wasserkamp"

24.02.2023

Vorlage 19 / 426 und 19 / 436

Ziel voraussichtlich vollständig umsetzbar

Ziel voraussichtlich nicht vollständig oder nur geändert umsetzbar



Pkt	Ziel des Antrages	Umsetzung/Auswirkung	Prognose
10.	Es ist eine attraktive Busanbindung an die Innenstadt bzw. den Hauptbahnhof im 10-Minuten Takt durch das Gebiet vorzusehen.	Im Rahmen der Planung werden mit dem SVHI die Linienplanung und neue Haltepunkte abgestimmt. Eine Führung der Buslinie durch das Quartier wird von Seiten des SVHI bevorzugt. Die Taktung würde sich bis zur Fortschreibung des Nahverkehrsplanes und Ausschreibung eines neuen Verkehrsangebotes an der ursprünglichen Linienkonzeption richten. Insofern ist dieses Ziel nicht abschließend zu prognostizieren.	
11.	Für das Quartier ist ein reduzierter Stellplatzschlüssel anzuwenden. Zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität soll ein Teil der Stellplätze von Ein- und Zweifamilienhäusern nicht auf den Grundstücken, sondern in Quartiersgaragen nachgewiesen werden.	Dies wird im Rahmen des Mobilitätskonzeptes berücksichtigt. Eine Reduzierung wäre möglich, wie auch eine Differenzierung zwischen verschiedenen Teilquartieren. Dies wird im Rahmen der Vorzugsvariante weiter ausgearbeitet. Die Quartiersgaragen sollen auch ergänzende Angebote ermöglichen. Grundsätzlich können Stellplätze und Flächen für Gemeinschaftsanlagen, z.B. Garagen, entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.	
12.	Es ist ein Konzept zur weit-gehend klimaneutralen Wärme-versorgung des Baugebietes zu entwickeln, dabei muss auch die Ausrichtung der Gebäude eine entscheidende Rolle spielen. Förderkonzepte für energetisch optimierte und klimaneutrale Stadtteilentwicklung sind zu prüfen.	Um diesem Ziel nachzukommen wird ein Energiekonzept für das Quartier erarbeitet. Die genannten Aspekte werden dabei berücksichtigt und geprüft. Im Rahmen des Vermarktungskonzeptes und des Verkaufs der Grundstücke an Private können individuelle Anforderungen zur Energieversorgung getroffen und somit umgesetzt werden.	
13.	Das Gebiet soll mit schnellem Internet mit min. 200 Mbit/s versorgt werden.	Die Versorgung mit schnellem Internet ist für das Gebiet als Ausstattung beabsichtigt. Die Stadtverwaltung ist demnach bestrebt frühzeitig Gespräche mit den entsprechenden Versorgungsträgern zu führen und eine Umsetzung zu ermöglichen. Dies ist noch nicht passiert. Die Chance für die geforderte Versorgung bei Wohngebieten dieser Größenordnung wird als sehr positiv eingeschätzt. Aufgrund des gesetzlich verfügbaren Instrumentariums ist eine Regelung im Bebauungsplan allerdings nicht möglich.	

## Ziele und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation außerhalb des Gebietes

## Stand der Ziele für die Gebietsentwicklung "Wasserkamp"

24.02.2023

Vorlage 19 / 426 und 19 / 436

Ziel voraussichtlich vollständig umsetzbar

Ziel voraussichtlich nicht vollständig oder nur geändert umsetzbar



Pkt	Ziel des Antrages	Umsetzung/Auswirkung	Prognose
14.	Für die Verbesserung der Verkehrssituation und die Minderung von Schadstoff-Emissionen auf der Marienburger Straße und speziell im Bereich des Marienburger Platzes, werden bis zu 500.000,00 Euro, aus Fördermitteln der VW Milliarde für ein Mobilitätskonzept, zur Verfügung gestellt. Dieses Konzept muss sich auf andere Stadtteile übertragen lassen.	Ein Mobilitätskonzept für den Hildesheimer Süden steht kurz vor dem Abschluss. Neben Verbesserungen für umweltfreundliche Verkehrsarten steht die Entwicklung von Mobilitätstationen und -punkten im Vordergrund. Für deren Umsetzung sind insbesondere noch Fragen hinsichtlich Kooperationen, Betrieb und Fördermöglichkeiten zu klären. Der Bereich Marienburger Platz wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Neubau des Einkaufszentrums detaillierter betrachtet und beplant.	
15.	Für eine alternative Radwegführung über Am Roten Steine sind im Rahmen der Gesamtkalkulation Mittel bereitzustellen.	Die alternative Radwegführung ist im Rahmen der Verkehrs- und Radwegkonzeption im Gebiet berücksichtigt worden, um in Richtung Am Roten Steine Itzum / den Wasserkamp an die Innenstadt besser anbinden zu können. Die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung wird anhand der Vorzugsvariante durchgeführt. Eine Kostenposition für die Radwegführung kann nur pauschal berücksichtigt werden. Weiterführende Planungen für eine Kostenkalkulation sind noch nicht vorhanden.	
16.	Einrichtung einer beidseitigen, separaten Radverkehrsanlage (Marienburger Straße - Klingeltunnel)	Im Rahmen der weiteren Routenplanung wird für die Marienburger Straße eine Lösung erarbeitet. Derzeit ist der Bereich Sedanallee / Goschentor in der Planung. Der Abschnitt Richtung Universität soll in diesem Jahr planerisch aufgenommen werden.	
17.	Darüber hinaus wird der Lärmaktionsplan fortgeschrieben und alle für die Marienburger Straße bereits genannten und sich neu ergebenden Maßnahmen werden konsequent umgesetzt.	Die Prüfung der Umsetzungsmöglichkeit aus dem Lärmaktionsplan ist erfolgt. Die Geschwindigkeitsreduzierung konnte nicht umgesetzt werden (siehe Vorlage 20 / 225). Zu den weiteren Maßnahmen: Verbesserung Radwegeverbindung Universität - Bahnhof (siehe Ziel 16), Beschleunigung Radverkehr durch LSA - Priorisierung (siehe Ziel 16). Die Platzgestaltung Marienburger Platz / Querung wird im Rahmen der Planung für das Einkaufszentrum am Marienburger Platz betrachtet.	

### **Prüfung bzw. Änderung der Verordnung für das Naturschutzgebiet "Am roten Steine"**

18.	Über das Mitführen von Hunden ist mindestens eine Regelung zum strikten Leinenzwang zu schaffen.	Im Naturschutzgebiet besteht bereits eine Leinenpflicht für Hunde. Gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 3 der Schutzgebietsverordnung ist es verboten, außerhalb der befestigten Wege, Hunde frei laufen zu lassen. Nur der westlich der Innerste verlaufende Radweg ist befestigt. Auf den übrigen Flächen (Auwiesen, Auwald, Uferbereiche) herrscht ein striktes Betretungsverbot für Besucher und Hunde. Der Pfad über den Steilhang am roten Stein darf mit angeleinten Hunden gequert werden, sofern es der Weidebetrieb zulässt (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung). Eine Überprüfung der Regelungen zur Leinenpflicht im Naturschutzgebiet ist insofern nicht notwendig.	
-----	--	---	--

# Stand der Ziele für die Gebietsentwicklung "Wasserkamp"

24.02.2023

Vorlage 19 / 426 und 19 / 436

Ziel voraussichtlich vollständig umsetzbar

Ziel voraussichtlich nicht vollständig oder nur geändert umsetzbar



Pkt	Ziel des Antrages	Umsetzung/Auswirkung	Prognose
19.	Der Zugang zum Naturschutzgebiet ist in geeigneter Form zu erhalten.	Das Besucherlenkungskonzept ist Gegenstand der derzeit laufenden FFH-Vorprüfung.	

## Vermarktungskonzept

20.	Im Baugebiet sind 150 Sozialwohneinheiten mit 30-jähriger Mietpreisbindung zu erstellen. Dabei sollen nach Möglichkeit auch Reihenhäuser entstehen. Zusätzlich sind in einem der Gebäude mindestens 6 Wohnungen mit Belegungsrechten zu Gunsten der Stadt Hildesheim vorzusehen.	Die Schaffung von preisgünstigen Wohnraum ist ein wichtiges Ziel für die Entwicklung des neuen Wohngebiets. Die bauliche Realisierung der Wohneinheiten ist mit der Vorzugsvariante grundsätzlich möglich. Im Rahmen des Vermarktungskonzepts und dem Verkauf von Grundstücken können an entsprechender Stelle, spezielle Angebote für verschiedene Wohnraumbedarfe ausgeschrieben werden. Im Bebauungsplan können nur Flächen für sozialen Wohnungsbau festgelegt werden, aber keine konkrete Anzahl von Wohneinheiten. (Siehe hierzu auch die Ausführungen zu Ziel 1)	
21.	Die attraktivsten Grundstücke, mindestens aber 25 % der Fläche für Ein- und Zweifamilienhäuser, sind über Höchstpreisgebote zu vermarkten.	Dieses Ziel kann für die Erarbeitung des Vermarktungskonzeptes aufgenommen werden. Insbesondere für Grundstücke mit hoher Lagegunst (Randlage, an Freiflächen, Südwest-Ausrichtung) kommt diese Zielrichtung in Frage. Mit der Vorzugsvariante ist es grundsätzlich möglich, dass Grundstücke mit einer entsprechenden Lagegunst für dieses Ziel entwickelt werden können.	
22.	Für weitere 25 % der Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, sind Vergabekriterien zu entwickeln. Von diesen Flächen ist ein Drittel in Erbpacht zu vergeben.	Im Rahmen des Vermarktungskonzeptes können Vergabekriterien entwickelt werden. Hierzu wird es eine gesonderte Beschlussvorlage geben. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Vorzugsvariante wird erste Hinweise liefern, ob ein finanzieller Spielraum besteht, Grundstücke mit Erbbaurecht zu vergeben. Die Wirtschaftlichkeit muss im weiteren Verlauf des Planungsprozesses anhand der Kostenentwicklung weiter überprüft werden, um in Hinblick auf das Vermarktungskonzept eine abschließende Aussagen treffen zu können.	
23.	Grundstücke sind nach Erwerb innerhalb eines Zeitraums von 18 Monaten zu bebauen.	Es ist beabsichtigt, Fristvorgaben zur Bebauung der Grundstücke in die Kaufverträge aufzunehmen. Diese werden je nach Bauvorhaben, z. B. im Hinblick auf Größe und Umfang, zu differenzieren sein. Da zumeist die Bauantragsstellung erst nach dem Erwerb des Grundstückes erfolgt, ist ein weitere Zeitpuffer für die Baugenehmigung einzuplanen. Die Mindestfrist für die Bebauung von Grundstücken sollte daher 2 Jahre betragen.	

# Stand der Ziele für die Gebietsentwicklung "Wasserkamp"

24.02.2023

Vorlage 19 / 426 und 19 / 436

Ziel voraussichtlich vollständig umsetzbar

Ziel voraussichtlich nicht vollständig oder nur geändert umsetzbar



Pkt	Ziel des Antrages	Umsetzung/Auswirkung	Prognose
24.	Das Gesamtprojekt / Gesamtgebiet Wasserkamp muss sich wirtschaftlich tragen. Die Projektkalkulation / Vollkostenrechnung, also die Verrechnung von Aufwand (wie u. a. Erschließungskosten, etc.) und der Erträge (Verkaufserlöse) müssen mindestens kostenneutral sein.	Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist im laufenden Auftrag zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes enthalten. Anhand der Vorzugsvariante soll die Berechnung erfolgen. Hieraus resultiert aufgrund des Projektstandes allerdings nur ein grober Rahmen, der im weiteren insbesondere hinsichtlich des Vermarktungskonzeptes weiter verfeinert werden muss.	
25.	Dabei darf der Verkaufspreis der einzelnen Grundstücke den aktuell üblichen Marktpreis nicht deutlich überschreiten.	Dieses Ziel kann für das Vermarktungskonzept aufgenommen werden. Die genannte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Vorzugsvariante wird erste Hinweise zu möglichen Preisspannen liefern.	