

## Niederschrift

**über die öffentliche Bürgerversammlung am 21.02.2012  
im Technischen Rathaus, Theodor-Rieve-Zimmer  
zur frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
über die Planungen im Bereich der  
33. Änderung des Landschaftsplans "Wohnprojekt Freiland"  
53. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnprojekt Freiland"  
und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnprojekt Freiland" (VB Nr. 38)**

### Teilnehmer:

	Vorsitzender
Sönke Wisnewski	(Bürgerschaftliches Mitglied des Ausschusses für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung)
Claudia Takla Zehrfeld	Stadt- und Landschaftsplanung
Johannes Delfs	Stadt- und Landschaftsplanung (Niederschrift)
Camilla Grätsch	Planungsgruppe Plewa

sowie 13 Bürgerinnen und Bürger,  
Herr Almenritter und Herr Reisener als Vertreter „Freiland GbR“ mit dem Architekten Rainer Steffens und Frau Gina Willner vom Büro „Meyer Steffens Architekten“ und Herr Christophersen und Herr Dr. Teichmann vom Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung.

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:55 Uhr

Die Pläne konnten bereits ab 18.30 Uhr eingesehen werden.

Um 19.00 Uhr eröffnete Herr Wisnewski die Versammlung und begrüßte die Anwesenden.

Zu Beginn der Veranstaltung stellte Herr Hans Reisener von der Freiland GbR den Entwicklungsgang des Wohnprojektes Freiland in einem sehr ausführlichen Vortrag dar. Anschließend erläuterte er die Vorplanungsarbeiten für das Wohnprojekt mit Hilfe von verschiedenen Fachplanungsbüros.

Danach stellte Frau Grätsch vom Büro Planungsgruppe Plewa die Planungen mit den dazugehörigen Planungsvorgaben wie z. B. bestehende Waldflächen, offene Grabenverläufe, Hangbereiche usw. dar. Es wurde bereits eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt, die zu der Bewertung kommt, dass die Entwicklung eines Wohnbauprojektes auf der Fläche möglich ist. Die Untersuchung wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Der Immissionsschutz wurde angesprochen und auf ein noch zu erstellendes Lärmgutachten verwiesen. Danach wurde das städtebauliche Konzept mit der vorgesehenen Erschließungskonzeption sowie die geplante Gebäudestruktur mit den vorgesehenen Nutzungen in den jeweiligen Gebäuden vorgestellt. Die Realisierung soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Es wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft. Eine realisierbare Erschließungskonzeption wurde gefunden, die dem heutigen Gesamtkonzept zu Grunde liegt. Grundsätzlich wird ein autoarmes Prinzip vorgesehen, d. h. die Stellplatzanlagen sollen konzentriert im Eingangsreich des Wohngebietes vorgesehen werden.

Es wurde deutlich gemacht, dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, zu dem noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wird. Vor Satzungsbeschluss muss hierzu auch noch ein Durchführungsvertrag ausgearbeitet werden.

Es wurde kurz auf das weitere Verfahren hingewiesen. Zunächst erfolgt die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Für die Erarbeitung des B-Plan-Vorentwurfes ist die Erstellung weiterer Gutachten erforderlich. Der nächste Beteiligungsschritt für die Öffentlichkeit ist die öffentliche Auslegung.

Danach bat Herr Wisnewski die Anwesenden um Fragen und Anregungen.

Frau Voß-Ißenbeck vermisste Aussagen zur Natur.

Herr Wisnewski antwortete, dass sich der Ausschuss bereits mit dieser Thematik befasst hat und es hierzu unterschiedliche Auffassungen gibt. Zu dieser Thematik wird es im weiteren Verfahren auf der Grundlage von noch zu erstellenden Fachgutachten weitere Diskussionen geben.

Frau Feuerhake bemängelte die Erschließung über den Hangbereich und über Kleingartenflächen.

Herr Brix von der Firma Pumpen Horn (noch Eigentümer der Kleingartenfläche) erläuterte, dass nur noch ein Kleingarten genutzt wird, die anderen Flächen liegen aber brach. Es ist beabsichtigt, dass die Grundstücksfläche für die Zufahrt von der Freiland GbR von der Fa. Pumpen Horn erworben wird.

Frau Feuerhake bemängelte eine hier vorgesehene hohe Geschossflächenzahl, wobei die Fläche an idyllische Grünflächen angrenzt.

Herr Reisener verwies auf das zu erhaltende Biotop innerhalb des Planbereiches, welches sich dort gebildet hat. Es sollen wenig befestigte Fahrwege im Gebiet vorgesehen werden, lediglich für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr sollen Rettungswege vorgesehen werden. Die Gruppe ist bemüht, möglichst viel Natur zu erhalten.

Frau Wolter stellte die Frage nach der Zielgruppe des Projektes. Sie führte an, dass z. B. für Singles und Alleinstehende die Hürde für den Einstieg in das Projekt relativ hoch liegt.

Herr Almenritter erläuterte die Gründe für die Höhe der notwendigen Einlage.

Herr Christophersen fragte nach der Geschossigkeit des höchsten Gebäudes.

Herr Steffens erläuterte, dass die genauen Höhen noch abgestimmt werden sollen und erklärte die Höhe des höchsten Gebäudes anhand des Modells. Aus seiner Sicht ist die Höhe des Gebäudes in Relation zum vorhandenen Baumbestand (Pappelreihe Höhe ca. 30 m) und der vorhandenen Bebauung der Studentenwohnungen am Munketoft zu sehen. Er möchte durch die Höhe des Gebäudes im Eingangsbereich dieses Baugebiets erreichen, dass auch die Bebauung hier im Talraum von der Straße Munketoft aus einsehbar ist.

Herr Christophersen sah es auch grundsätzlich positiv, dass Wohnungen in Geschosswohnungsbau in Innenstadtnähe errichtet werden.

Herr Steffens erklärte auch das Konzept des Atriumhauses, das sich aus einer Mischung von kleinen und größeren Wohnungen sowie einigen nicht störenden Dienstleistungseinrichtungen bildet.

Frau Takla Zehrfeld erläuterte den weiteren Planungsablauf und verwies auf den weiteren Abstimmungsprozess.

Herr Wisnewski bedankte sich bei allen Anwesenden und schloss 19:55 Uhr die Versammlung.

Gez.

Gez.

---

Sönke Wisnewski  
(Vorsitzender)

---

Johannes Delfs  
(Protokollführer)