



AZ.	eingetragen am.	von			
Q	EINGANG				
BH	07.08.2022				
HA	BA	FV	OA	EMA	

Gemeinde Drei Gleichen  
OT Wandersleben  
Schulstraße 1  
99869 Drei Gleichen

Drei Gleichen, 30.11.2022

**Betr. Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Leffler, lieber Jens,  
hiermit übergebe ich Ihnen meine Stellungnahme als Einwohner des OT Wechmar  
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Rockinger-Gelände“.  
Mit freundlichem Gruß





## Stellungnahme

### zum Vorentwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen für das allgemeine Wohngebiet „Rockinger-Gelände“ im Ortsteil Wechmar vom 22.07.2022

Der Vorentwurf bietet für Wechmar in der geplanten Größenordnung der verfügbaren Fläche von 8,28 ha die historisch einmalige und gleichzeitig letzte Chance innerörtlich durch Nachnutzung einer Industrie- und Landwirtschaftsbrache ein allgemeines Wohngebiet zu erschließen. Das würde erfolgen, ohne der Natur eine weitere Fläche zu entziehen. In Deutschland werden immer noch täglich mehr als 500.000 m<sup>2</sup> der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es ist ein soziales Zukunftsprojekt für die Gemeinde Drei Gleichen. Das Flächenpotential muss städtebaulich sinnvoll genutzt werden. Der gegenwärtige Wohnungsbedarf gebietet es, die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Wohnbebauung der Fläche maximal auszuschöpfen. Mit 56 Wohnbaugrundstücken für 1- und 2-Familienhäuser, auch als Bungalows, sowie 3 Mehrfamilienhäuser werden die Möglichkeiten nicht optimal ausgenutzt. Zum vorliegenden Vorentwurf habe ich nachfolgende Fragen/ Anmerkungen.

- Der öffentliche Park- und Grünflächenanteil ist mit ca. 1,5 ha, etwa 18%, sehr hoch.
  - Auf welcher gesetzlichen Grundlage kann die als geschütztes Biotop ausgewiesene Streuobstwiese, die in der Vorgängerversion von einer Grünfläche umgeben war, als Wohnbebauung überplant werden?  
Wäre in diesem Abschnitt nicht ein Landschaftspark mit integrierter, aufgewerteter Streuobstwiese, wie es z.B. in Seebergen vorgemacht worden ist, passender? Ein solcher Park hätte eine direkte Verbindung zum Bereich betreuten/ altersgerechten Wohnens, zu den Anwohnern und, falls eine weitere Siedlungsentwicklung hinter dem Bauhof erfolgen sollte, zu den dann dort wohnenden Menschen. Die A+E-Maßnahme „Ersatzpflanzung Streuobst“ auf den Grünflächen (B) und ST wären doch dann entbehrlich.
  - Könnte auf der zentralen, angerförmigen Grünfläche (B) nicht die A+E-Maßnahme entfallen und stattdessen eine Bebauung geplant werden (1.500 m<sup>2</sup>)?  
Welche Schutzwirkung geht von der geplanten Retentionsfläche von 6.581 m<sup>2</sup> (für HQ 200!) inmitten dieses Wohngebietes aus?
  - Warum ist für die Grünfläche ST die Neuanlage einer Streuobstwiese und nicht ein Baugrundstück (700 m<sup>2</sup>) geplant?
- Die Vorgaben zur Grundstücksbegrünung sind nicht akzeptabel. Sie stellen einen Eingriff in die Privatsphäre dar. Zusätzlich zum öffentlichen Grünflächenanteil gibt es für jedes Baugrundstück die Auflage, auf 30% des Gartenflächenanteils eine Gehölzfläche mit je 1 Hochstamm Laubbaum (Ahorn, Buche ...) und einem Obstbaum als Halb-/ Hochstamm zu pflanzen. Haben wir es bei der Grundflächenzahl von 0,4 nicht ohnehin schon mit einer Wohnsiedlung mit hohem Grünflächenanteil zu tun?
- Warum ist für den Bereich WA1 und WA2 nur eine einzige Zufahrt geplant?
  - Wie soll logistisch zumutbar und verantwortbar der gesamte Verkehr, von den Baufahrzeugen über die Anwohner bis zu Havarien und Notversorgung, über nur eine Zufahrt reibungslos erfolgen?

- Brauchen wir nicht vielmehr eine Ent- statt weiteren Belastung der Anwohner der Erfurter Landstraße?
- Wäre nicht die Planung einer 2. Zufahrt von der Burgenlandallee über die angrenzende geplante Grünfläche eine zweckmäßige Lösung?
  - Entlang der Hauptstraße im WA3 ist kein Fußweg ersichtlich, er ist aber notwendig als Verbindung zu WA1/ WA2 für den kurzen Weg zu den nahegelegenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die Straße im WA3 sollte weiter in WA1/WA2 als Notzufahrt (mit Poller) geführt werden.
- Sollte man nicht gleich ein geschwindigkeitsreduziertes Wohngebiet vorsehen?
  - Warum dürfen nicht wie auch an der Erfurter Landstraße alle Freiheiten bezüglich Gebäudetyp zugelassen werden (WA1 und WA2)? Erforderlich ist der Wegfall der räumlichen Trennung in WA1 und WA2, um so viel Freiheit wie möglich zu bieten und die Attraktivität des Wohngebietes zu erhöhen.
  - PV-Anlagen auf Dächern müssen zwingend sein anstatt sie nur ausnahmsweise zuzulassen
  - Die Bordsteinführung entlang des Straßen und auf den Wendehämmern lässt keine durchgängige mechanische Reinigung zu (fehlende Abrundungen).
  - Warum ist der vorhandene Fußweg entlang der Burgenlandallee überplant und wieso ist er überhaupt im Entwurf enthalten?
  - Ist für die Bushaltestelle eine Wartehalle vorgesehen (nicht ersichtlich)?
  - Wie soll die geplante Eingrünung mit der Auflage h entlang der nordwestliche Gebietsgrenze auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden? Warum ist der nordöstliche Grenzstreifen ohne die h-Auflage geplant?
  - Der Solitärbaum (Baumweide) in der Mitte des Bebauungsgebietes ist als Erhaltungsbaum nicht erkenntlich.

Drei Ecken, OT Wehmar  
30.11.2022

