

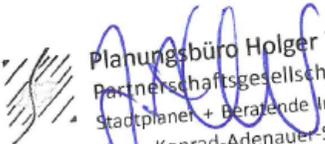
Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein

Bebauungsplan Nr. 19

„Am Rotenberg II“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 14.08.2017).

Wetzlar und Linden, den 04.09.2017


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Telekom Technik GmbH (12.07.2017)
Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement Dillenburg (10.08.2017)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (05.07.2017)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz (24.07.2017)
PLEdoc GmbH (31.07.2017)
Regierungspräsidium Gießen (16.08.2017)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Herr Joachim Kienitz, Am Kellerkopf 6, 35614 Aßlar



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Planungsbüro Holger Fischer
Herr Dipl.Geogr. Adler
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden



Ihre Referenzen **Ihr Schreiben vom 05.07.2017**
Ansprechpartner **PTI 24, Bettina Klose**
Durchwahl **(0641) 963-7195**
Datum **12.07.2017**
Betrifft **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr. 19 „Am Rotenberg II“ und 71. Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Adler,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als
Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche
Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der
Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen
und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g.
Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 24.11.2016 Stellung
genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Peter Wawretschka

i.A.
Bettina Klose

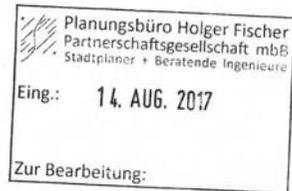
Deutsche Telekom Technik GmbH (12.07.2017)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in der angesprochenen Stellungnahme vom 24.11.2016 vorgebrachten Hinweise
wurden zur weitergehenden Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung bereits
zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Begründung zum Bebauungsplan aufge-
nommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein
weiterer Handlungsbedarf.

Telefon
E-Mail
Webseite
Ausanschrift
Telekontakte
Konto
Aufsichtsrat
Präsidiumsleitung
Geschäftsregister
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik, Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE 1759010066 00014858668, SWIFT-BIC: FBKDE333
Niek Jan van Damme (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Wöckler-Busch
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262



Aktenzeichen BE 12.01.2 Pe - 34 c 1/2
Bearbeiter/in Dirk Peter
Telefon (02771) 840 234
Fax (02771) 840 450
E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de
Datum 10. August 2017

A 480, L 3053, L 3376, Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr. 13 II "Am Rotenberg II"
mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich [Entwürfe 03/2017]

Beteiligung der Behörden - Einholung der Stellungnahmen [§ 4 (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 05.07.2017, Az.: Adler/Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

am nördlichen Siedlungsrand von Hermannstein soll ein Allgemeines Wohngebiet mit 23 Wohnbaugrundstücken ausgewiesen werden, um das Baugebiet "Am Rotenberg" nach Nordwesten zu erweitern. Im Eckbereich der Stadtstraßen *Großaltenstädter Straße/ Festplatz* wird eine Öffentliche Grünfläche *Spielplatz* auf erweiterter Fläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird parallel angepasst.

Stellungnahme

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das städtische Wegenetz an die Ortslage und weiter an die Bundesfern- und Landesstraßen im nahen Umfeld gewährleistet.

1. Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung, wird die erwartete Zunahme des Verkehrs (120 Pkw-Fahrten/Werktag, 27 Pkw-E/Spitzenstunde) die Verkehrsqualität auf den umliegenden Verkehrswegen nicht beeinträchtigen. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die Haltestelle "Großaltenstädter Straße" an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.
(Begründung: 6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung)
2. Straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszonen sowie eigene Planungen werden nicht betroffen.
3. Vorkehrungen gegen Emissionen der umliegenden Bundesfern- und Landesstraßen sind Aufgabe der Stadt. Wird dieser Hinweis berücksichtigt, stimme ich dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dirk Peter



Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement Dillenburg (10.08.2017)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure

Eing.: 12. JULI 2017

Zur Bearbeitung:

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2017-07-11
Aktenzeichen:
24.1-30.06.1 + 30.06.2
Am Rotenberg II, Wetzlar-
Hermannstein
Ansprechpartner(in):
Herr Kütke
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-air@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
05.07.2017
Ihr Zeichen:
Adler/Gerhard

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr. 19 "Am Rotenberg II" sowie 71. Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

- durch die geplante Baugebietsausweisung werden erneut Ackerflächen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen. Aufgrund der Vielzahl der in der Vergangenheit entwickelten Baugebiete, bitten wir um Prüfung, inwiefern der, im Regionalplan Mittelhessen 2010 festgelegte, maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf 2020 noch eingehalten wird.
- Die geplante Eingriffskompensation durch Zuordnung von Ökopunkten aus der privaten Ökokontomaßnahme „Streuobstwiesenergänzung in Leun, Gemarkung Biskirchen, Flurstück 168“ findet unsere Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (05.07.2017)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird in Kapitel 5.2 für die Stadt Wetzlar für den Zeitraum 2002 bis 2020 aus raumordnerischer Sicht ein Wohnsiedlungsflächenbedarf von 62 ha angegeben, der gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-7 als errechneter Flächenbedarf den Maximalwert darstellt, der nicht überschritten werden darf. Dieser Wert wird auch unter Berücksichtigung der größeren Baugebietsentwicklungen im zugrunde gelegten Zeitraum nicht erreicht. Zudem kann angemerkt werden, dass die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes diesbezüglich keine Hinweise oder Bedenken geäußert hat.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und
Wasser

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

über:
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer –Straße 16
35440 Linden

Bauvorhaben: **Bebauungsplan Nr. 19 'Am Rotenberg II' und 71.
Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich
in Wetzlar, Gemarkung Hermannstein**

Bauherr: **Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer und deren Uferstrandstreifen werden nicht berührt.

Grundwasser

Zu diesem Thema ist ein ausreichender Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten (Abschnitt 9, S. 24), eine Ergänzung oder Änderung dieses Hinweises ist nicht erforderlich.

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.



Abteilung 26 Umwelt,
Natur und Wasser
Datum:

24.07.2017

Unser Zeichen:

26/2017-BE-23-001

Ansprechpartner(in):

Frau Schäfer

Telefon Durchwahl:

06441 407-1746

Telefax Durchwahl:

06441 407-10 65

Gebäude Zimmer-Nr.:

D 3.134

Telefonzentrale:

06441 407-0

E-Mail:

Andrea.Schaefer@Lahn-Dill-
Kreis.de

Internet:

<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:

Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:

Mo. – Mi.

07:30 – 12:30 Uhr

Do.

07:30 – 12:30 Uhr

13:30 – 18:00 Uhr

Fr.

07:30 – 12:30 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Wetzlar

IBAN:

DE04 5155 0035 0000 0000 59

BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg

IBAN:

DE43 5165 0045 0000 0000 83

BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt

IBAN:

DE65 5001 0060 0003 0516 01

BIC: PBNKDEFF

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz (24.07.2017)

Beschlussempfehlungen

Verwertung von Oberflächenwasser

1. Im Schriftteil und den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind bereits Hinweise hierzu enthalten, wir bitten diese jedoch wie folgt zu ergänzen:

Sofern während der Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes verunreinigtes und getrübbtes Oberflächen- / Niederschlagswasser anfällt, ist dieses in einer ausreichend dimensionierten Absetzanlage zu reinigen und ggf. zu neutralisieren. Es darf nur sauberes und geklärtes Niederschlagswasser in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen abgeleitet werden.

Bodenschutz

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen, insbesondere im Umweltbericht bereits enthalten, eine Ergänzung oder Änderung dieses Hinweises ist nicht erforderlich.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 18.11.2016.

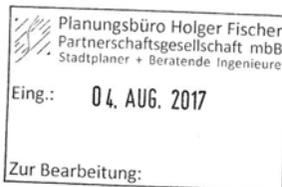
Gegen die genannten Maßnahmen bestehen bei einer Beachtung der o.g. Punkte keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Ulbricht
Stellv. Abteilungsleiter

Zu 1: Der Anregung wird entsprochen und ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.



PLEdoc GmbH □ Postfach 12 02 55 □ 45312 Essen

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umwelplanung
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung
Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail leitungsaus-
kunft@pledoc.de

zuständig Karl Baumeister-Schmidt
Durchwahl 0201/3659-220

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Gerhard	05.07.2017	PLEdoc GmbH	1466491	31.07.2017

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr 19 "Am Rotenberg II"
und 71. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB**

**hier: Ferngasleitung Nr. 11/52 der Open Grid Europe GmbH, Erdgasverbindungslei-
tung Ehringhausen – Biskirchen, DN 150, mit Betriebskabel, Blatt 31, Schutz-
streifenbreite 8 m**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen,
sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdpla-
nungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die Prüfung der im Internet zur Einsicht gestellten Unterlagen hat ergeben, dass im Gel-
tungsbereich des **Bebauungsplan Nr 19 "Am Rotenberg II" sowie der 71. Änderung
des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich** keine Ferngasleitungen und Anlagen
der Open Grid Europe GmbH vorhanden sind.

1. Hinsichtlich der außerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesenen Kompensationsfläche in
der Gemarkung Biskirchen (Leun), Flur 5 Flurstück 168, des Bebauungsplans teilen wir
Ihnen mit, dass die eingangs erwähnte Ferngasleitung dieses Flurstück quert.

Zu Ihrer weiteren Information erhalten Sie den entsprechenden Bestands- und Katasterplan
der Ferngasleitung. Wir bitten Sie, die Ferngasleitung in der Begründung des Bebauungs-

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
10000140100



PLEdoc GmbH (31.07.2017)

Beschlussempfehlungen

**Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird
entsprochen.**

In die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise auf den
Leitungsverlauf und die diesbezüglichen Anforderungen aufgenommen. Auf Ebene
der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbe-
darf. Die Ökokonto-Maßnahme ist als solche bereits anerkannt und wird der vorlie-
genden Planung lediglich über entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen
Vertrag zugeordnet.

plans Nr. 19 „Am Rotenberg II“ und in der 71 Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich mit unseren Hinweisen und Einwendungen zu erläutern.

2. Aufgrund der im Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Rotenberg II“ beschriebenen Kompensationsmaßnahme, dem Anlegen einer Streuobstwiese auf dem Flurstücks 168 in der Gemarkung Biskirchen, machen wir auf folgendes aufmerksam:

Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung sichtbar und begehbar bleiben.

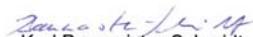
Wir weisen des Weiteren darauf hin, dass im Schutzstreifen keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen vorliegen dürfen, die die Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. erschweren oder behindern. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

Ansonsten bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Rotenberg II" und in diesem Zusammenhang die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden sind.

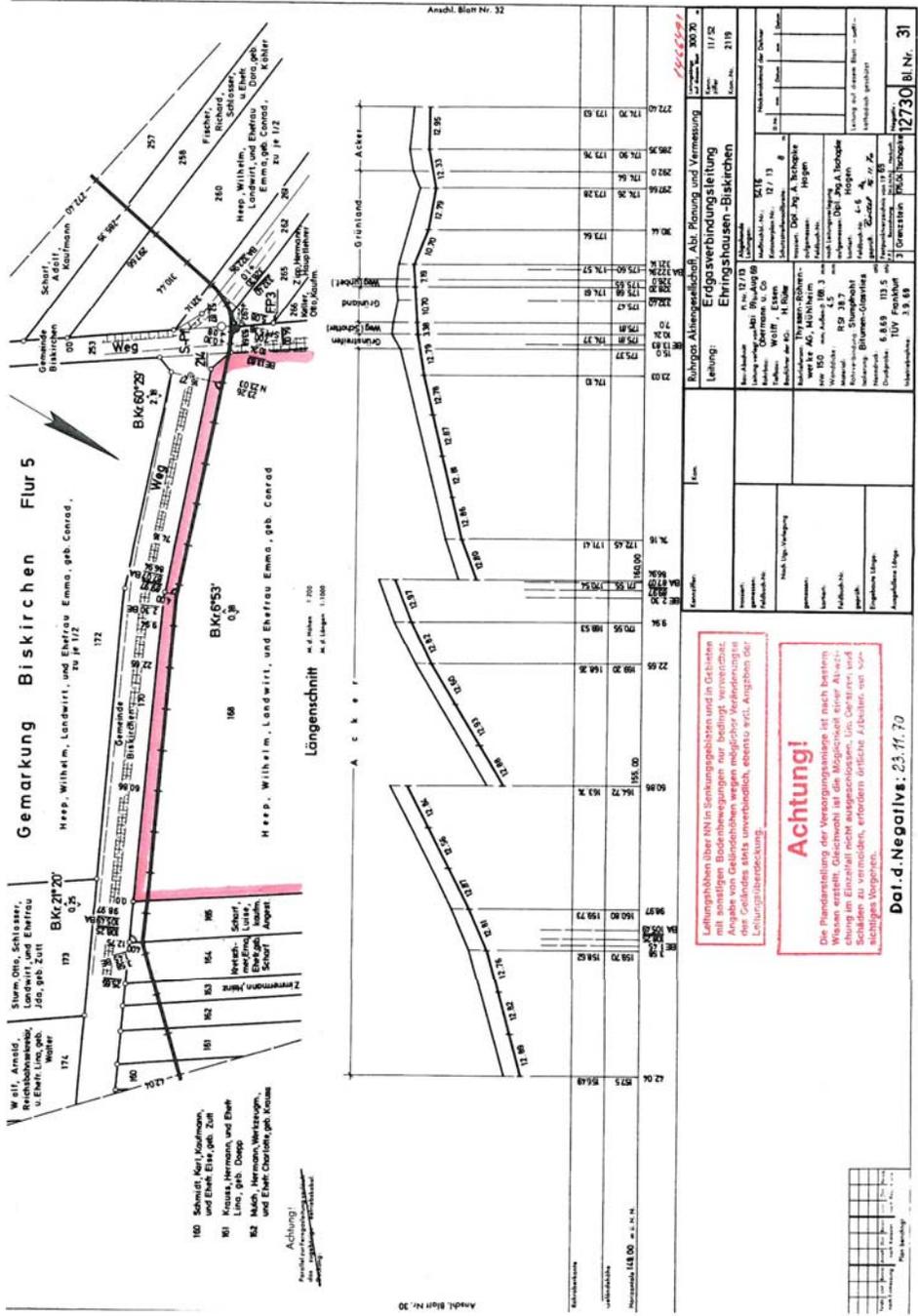
Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH


Ralf Sulzbacher


Karl Baumeister-Schmidt

Anlagen
Planunterlagen
Merkblatt

Verteiler
TBH Reiskirchen; Herrn Thiele
TBHSR Reiskirchen, Herrn Klemm



Anlage 1 zum Schreiben der PLEdoc GmbH

BSS/H 29.30.37

Leitung: **Verbindungsleitung**

11/52 **Ehringshausen - Biskirchen**

Kontrollnr. U.11/52 Kom. 59-1216

Gemarkung: **Biskirchen**

Gemeinde: **Leun**

Kreis: **Lahn-Dill-Kreis**

Maßstab ~ 1:1000

Kom. A4 - 2119

Zeichenerklärung

Dieser Plan liegt kostenfreie Unterlagen zu Grunde

Plan geprüft: *M.H.*

Approbierter durch: **Dipl.-Ing. A. Tschopke, Hagen**

Datum: **April 68**

Eszen, den **30. 4. 68**

Anlage zum Antrag vom

RUBENS, AKTIENGESELLSCHAFT

H. Hain

Dieser Plan wird auf Grund des § 15 des Gesetzes über Eintragung von Grundstücken vom 11. 4. 1874 in Verbindung mit dem Gesetz über die vereinfachte Eintragsverfahren vom 26. 7. 1929 vollständig festgestellt.

Den 19. im Auftrage: Der Regierungspräsident

Den 19. im Auftrage: Der Regierungspräsident

Kolonnenr.: Land - Verm. Amt : Wiesbaden

Unterlagen: *Z. 11/52*

2466591

Leitung nach Verfügung neu eingetragenen durch: *B. Schick* am 01. 1969

geprüft: *B. Schick* am 01. 1969

Plan bestätigt nach Maßstab: *B. Schick* am 01. 1969

Genehm. Nr. 1. Datum: *1. 1969*

Genehm. Nr. 2. Datum: *1. 1969*

Genehm. Nr. 3. Datum: *1. 1969*

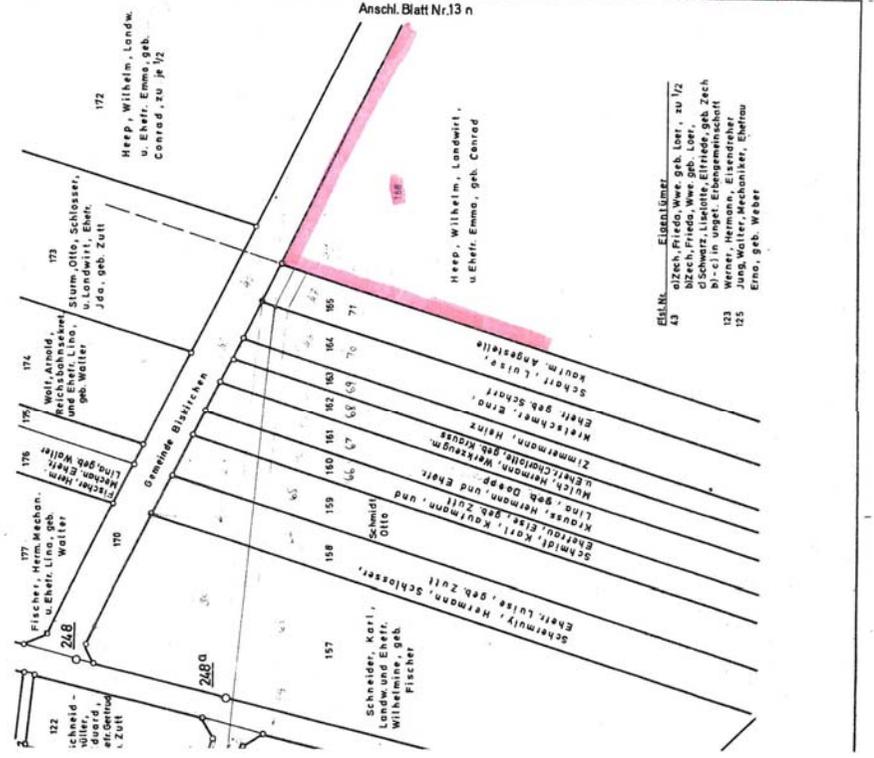
Genehm. Nr. 4. Datum: *1. 1969*

Genehm. Nr. 5. Datum: *1. 1969*

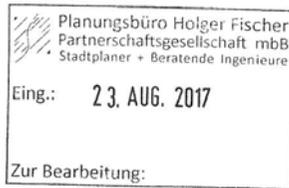
Achtung!

Die Planfeststellung der Versorgungsanlage ist nach bestmöglicher Weise anzunehmen, gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abwehr von Schadstoffen zu berücksichtigen, erfordern örtliche Anrainer ein Vorgehen.

11/52 Kom. A4 - 2119 eingetragener Plan Nr. 11/52



Anlage 2 zum Schreiben der PLEdoc GmbH



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/20
Dokument Nr.: 2017/233678
Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Adler/Gerhard
Ihre Nachricht vom: 05.07.2017
Datum: 16. August 2017

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: Bebauungsplan Nr. 19 „Am Rotenberg II“ im Stadtteil Hermannstein

Verfahren nach § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 05.07.2017, hier eingegangen am 06.07.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

1. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 14.12.2016. Aus Sicht der Regional- und Landesplanung werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiter: Her Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08.30 - 12.00 Uhr
13.30 - 15.30 Uhr
Freitag 08.30 - 12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



Regierungspräsidium Gießen (16.08.2017)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 14.12.2016 wurde darauf hingewiesen, dass die Planung insgesamt mit den Aussagen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 vereinbar ist.

Gewässer, deren gesetzlicher Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217

2.

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Entwässerungskonzept wurde mit mir abgestimmt.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

Nachsorgender Bodenschutz:

Die vorgelegten Planungen beziehen sich auf zwei Flächen:

Zum einen eine neu auszuweisende Fläche mit bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung, für die gilt:

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Ich bitte diesen Punkt mit den daraus resultierenden Maßnahmen künftig gesondert aufzuführen.

Grundsätzliche Ziele sind u. a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)
- Bodenbetrachtung an Hand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotentials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur

Bei größeren Baumaßnahmen empfehle ich daher eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

Zu 2: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung und zum Entwässerungskonzept werden zur Kenntnis genommen.

3. Zum anderen, eine bereits untersuchte und sanierte Altablagerung, mit der ALTIS-Nummer: 532.023.040-000.051. Aus dieser Altablagerung soll eine Erweiterung des Kinderspielplatzes werden. Aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine Nachnutzung dieser Fläche sehr begrüßenswert. Jedoch muss die Fläche noch mit einer 1 m hohen Schicht aus unbelastetem Mutterboden bedeckt werden. Da die Nutzung als Kinderspielplatz die sensibelste Nutzung für eine Altablagerung darstellt. Für Fragen stehe ich gerne zu Verfügung.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

4. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan.
Begründung: Das Heranrücken von Wohnbebauung an die Lärmquelle – Straße – lässt einen Lärmkonflikt entstehen der zwar erkannt wird, jedoch nicht gelöst wird. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes wird der Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes mit einer bauliche Lösung (Schallschutzfenster) begegnet. Das bedeutet dass die Fenster in Nachtzeitraum geschlossen sein müssen um einen erholsamen Schlaf zu gewährleisten.
Die schädliche Umwelteinwirkung des Lärms auf das geplante allgemeine Wohngebiet soll soweit wie möglich vermieden werden. Lösungsmöglichkeiten werden nicht aufgezeigt. Die Stellungnahme vom 14.12.2016 gilt weiterhin.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

Von der Abgabe einer erneuten Stellungnahme wird abgesehen, da sich seit der letzten keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Die Stellungnahme wird ggfs. nachgereicht.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Der Bebauungsplan berührt keine von mir zu vertretenden forstliche Belange.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; an der Planung wird jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB weiterhin festgehalten.

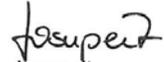
Die Auffassung, dass im Zuge der vorliegenden Planung ein Lärmkonflikt entsteht, der erkannt, jedoch nicht gelöst wird, wird nicht geteilt. Wie bereits in den Planunterlagen und den Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen dargelegt, wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den von den Bundesautobahnen BAB 45 und BAB 480 ausgehenden Emissionen aus Verkehrslärm und deren Einwirkungen in das Plangebiet sowie um den Schutzansprüchen der künftigen Wohnbebauung in der erforderlichen Form Rechnung zu tragen, das Büro für Schallschutz, Winfried Steinert, 35606 Solms, mit der Durchführung schalltechnischer Berechnungen und der Erstellung eines entsprechenden Immissionsgutachtens beauftragt. Aufgabe der Untersuchung war die Prüfung, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, angegebenen Orientierungswerte einhalten. Zur Ermittlung der Geräuschbelastung wurde daher auf der Grundlage von Verkehrsdaten zunächst eine Schallausbreitungsrechnung durchgeführt.

Nach den Ergebnissen dieser Prüfung halten die ermittelten Beurteilungspegel für den Straßenverkehr der Autobahnen zur Tagzeit den Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1, von 55 dB(A) ein. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) jedoch in Teilen des Plangebietes geringfügig um bis zu 2 dB überschritten. Die für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gemäß 16. BImSchV geltenden Immissionsgrenzwerte für Allgemeines Wohngebiet von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden hingegen eingehalten. Da der Orientierungswert zur Tageszeit sicher eingehalten wird und die ermittelten Überschreitungen zur Nachtzeit gering sind, kann der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden hergestellt werden.

Mein Dezernat 42.2 Kommunale Abfallwirtschaft wurde von ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, enthält Orientierungswerte für die Beurteilungspegel, die vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen haben. Die Einhaltung der Orientierungswerte oder deren Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Eine Zusammenstellung der Orientierungswerte für unterschiedliche Lärmarten und unterschiedliche Gebietsnutzungen findet sich in Tabelle 1. Bereits die Bezeichnung „Orientierungswert“ deutet an, dass es sich hierbei nicht um verbindliche Grenzwerte handelt. Der Belang des Schallschutzes ist bei der sonst in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu beachten. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange, auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Bereich des Plangebietes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Folglich sind die Orientierungswerte gemäß Tabelle 1, Zeile 2, zu berücksichtigen. Soweit Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt werden, besteht ein konkretes Erfordernis für geeignete Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Hierbei gilt zwar grundsätzlich der Vorrang aktiver vor passiver Maßnahmen zum Lärmschutz, jedoch kann angemerkt werden, dass der überwiegende Teil des Plangebietes innerhalb des Lärmpegelbereiches I liegt und nur im westlichen Teilbereich die Anforderungen an den Lärmpegelbereich II gelten. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt der zwingend auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen wäre, hier aber ungelöst bleibt, ist insofern nicht erkennbar. Insbesondere ist jedoch anzumerken, dass zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich zulässig sind und im vorliegenden Fall aufgrund der topografischen Gegebenheiten und einer zu erzielenden städtebaulichen Qualität des geplanten Neubaugebietes die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen, etwa in Form von aufgeschütteten Erdwällen mit einer entsprechenden Höhe auf einer ohnehin sichtexponierten Fläche außer Verhältnis zur voraussichtlichen Wirkung solcher Maßnahmen steht. Die Bevorzugung passiver Maßnahmen erfolgt jedoch letztlich vor dem Hintergrund, dass die für den Lärmpegelbereich II empfohlenen Maßnahmen nicht über die ohnehin üblichen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile hinausgehen.

Sofern durch aktive Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise durch die Errichtung von Lärmschutzwänden, keine günstige Umfeldsituation geschaffen werden kann, können aufgrund besonderer städtebaulicher Rahmenbedingungen – alternativ oder ergänzend zu aktiven Schallschutzmaßnahmen – passive Schutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden. Durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude kann sichergestellt werden, dass zumindest der Aufenthalt innerhalb von Gebäuden frei von erheblichen Belästigungen durch Lärm von außen ist.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Diese Forderung ist unabhängig von der Anforderung an den Immissionsschutz außerhalb des Gebäudes. Die Berechnung zur Bestimmung der sog. erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämm-Maße stellt dabei auf den Tagesbeurteilungspegel ab. Als Ergebnis der Berechnung bestehen für die Gebäude im Plangebiet keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Ausreichend ist bereits der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2. Übliche Isolierglasfenster, die aus Wärmeschutzgründen sowieso erforderlich sind, erfüllen diese Anforderung bereits. Somit ergeben sich keine über die bei üblicher Bauweise erreichbaren Werte hinausgehenden erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, sodass hinsichtlich des Schallschutzes auch keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Joachim Kienitz, Am Kellerkopf 6, 35614 Aßlar

An das

Bauamt Wetzlar

Per e-mail:

Bebauungsplan Nr. 19 am Roten Berg II

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe am Roten Berg I gebaut und aufgrund des dortigen B-Planes ein paar Anregungen/Anmerkungen.

Deutlicher definiert ist (Roten Berg II) hier das Thema Anböschungen und Gartenmauern.

Dennoch habe ich einige Anregungen:

1. Die Gebäudehöhe ist eines der wichtigsten Themen für einen Bauherren. Sie legt fest, wieviel Geschosse man oberirdisch bauen darf, wie hoch die Raumhöhe ist. Sie ist unterschiedlich, je nach Bautyp definiert, das ist schon der erste Streitpunkt. Wenn das Bauamt eine auf baugeschichtliche Eigenheiten wert legt, dann ist der Hauptpunkt die Höhe und die Dachform. Sie lassen ausdrücklich Flachdächer zu. Warum? Die finde ich baugeschichtlich nirgends in Wetzlar. Mit Ausnahme von Industriebauten. In dem Moment, wo Flachdächer genehmigt werden sind alle anderen Vorgaben, die mehr oder weniger den postulierten „ruhigen Erscheinungsbild“ dienen sollen u.ä., Stellen hinter dem Komma und man fragt sich, was soll das.
2. Dies gilt auch für die Vorgaben der Bepflanzung. Die Vorgaben, für Geschoßflächenzahlen und Grundflächen und Garagen und Höfe sind so großzügig bemessen, dass für bepflanzbare Flächen nur noch wenig Raum bleibt, nur derjenige, der nicht alle bebaubaren Flächen max. ausreizt muss sich dann an detaillierte Bepflanzungsvorgaben halten, bis hin zur Auswahl der Grassamen. Viel sinnvoller und klarer wäre es, eine Vorschrift zu formulieren, die definiert, wie hoch der %-uale Anteil der Grundstücksfläche sein soll, der bepflanzt werden muss. Das sorgt für den Erhalt von bewachsenen Flächen anstatt von Ökopflaster. All die anderen Vorschriften über Art der Bepflanzung gehört in den Rahmen von Empfehlungen. Die Wahrheit ist, die erlassenen Vorschriften sind nicht geeignet, für mehr bewachsene Flächen zu sorgen. Bei der Art der Bepflanzung sollte das Bauamt mehr auf die Einsicht der Bauherren setzen. Inzwischen weiß jedes Kind, wie wichtig heimische Pflanzen sind.
3. Wie bereits erwähnt wenn ein Bauamt global denkt und handelt, lässt es **nicht dunkle** Dachflächen (ob der Historie) zu sondern fordert möglichst helle Ziegel (vor allem keine

Herr Joachim Kienitz, Am Kellerkopf 6, 35614 Aßlar

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung sollen auch moderne Bauformen und Dachgestaltungen planungsrechtlich bewusst nicht ausgeschlossen werden, sodass den zunehmend individualisierten Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden kann. Zudem weisen Gebäude mit flach geneigten Dächern Vorteile aus energetischer Sicht auf, während mit der Anordnung einer Terrasse oder einer begrünten Dachfläche zusätzlicher Wohn- und Lebensraum geschaffen werden kann und die Räume unterhalb der Dachfläche an Attraktivität gewinnen, da sie ohne Schrägen optimal genutzt werden können. Anders als im Zuge der Planung im Bereich historischer Ortskerne oder denkmalschutzfachlich sensiblen Bereichen, sollen im Bereich des Plangebietes „Am Rotenberg II“ in Ortsrandlage die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Dass hierbei flach geneigte Dächer ein „ruhiges Erscheinungsbild“ der Dachlandschaft beeinträchtigen, mag jedoch in hohem Maße subjektiven Empfindungen unterliegen. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird jedenfalls angestrebt, dass auch im Falle vergleichsweise heterogener Architektur und Gebäudegestalt bauplanungsrechtliche Mindestvorgaben gelten. Im Übrigen sind in der jüngeren Vergangenheit an verschiedener Stelle im Stadtgebiet Gebäude mit flach geneigten Dächern umgesetzt worden.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wird jedoch bereits entsprechend der vorgebrachten Anregung nicht auf eine Begrünung der nicht überbauten Flächen abgestellt, sondern es wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

schwarzen), denn diese strahlen wesentlich mehr Wärme zurück als dunkle Ziegel, und leisten so einen Beitrag zur geringeren Klimaerwärmung.

4. Bei Flachdächern sind auch Solaranlagen ein Thema, denn diese werden aufgeständert und sind so in der Lage die **Bauhöhe erheblich zu erhöhen** und das Bauwerk zusätzlich zu **verschandeln**. Bei Gebäuden mit Flachdächern müssen technische Anlagen zur Bauhöhe addiert werden, mindestens ab einer Größe von 1 m x 2 m. Ansonsten erhalten sie gebäudeähnlichen Charakter. Sie müssen klein oder flach gehalten oder an die Wand montiert werden. Technisch alles kein Problem.
Man muss sich sonst fragen, wozu werden Gebäudehöhen festgelegt??
5. Alle erlassenen Vorschriften müssen leicht kontrollierbar sein und auch vom Bauamt kontrolliert werden, sonst verarscht man sich selbst. Wie die Bundesregierung mit den Abgasvorschriften für PKW.
6. Der Zufahrtsstraßenverlauf ist mir nicht ersichtlich geworden.

Wünsche viel Erfolg auch eine Rückmeldung wäre nett.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Kienitz

Dies bedeutet, dass nach der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 und der zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 bei einem beispielhaften Baugrundstück von 700 m² eine rechnerische Grundstücksfreifläche von 350 m² verbleibt, von der demnach 30 %, also 105 m² mit Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Im Übrigen wird auf die gesetzliche Regelung des § 8 Hessische Bauordnung (HBO) verwiesen, nach der die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, ohne dass es hierzu weitergehender Festsetzungen in einem Bebauungsplan bedarf.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass zur Dacheindeckung ausschließlich Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech zulässig sind. An den Festsetzungen wird weiterhin festgehalten.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan wird zur Klarstellung redaktionell der Hinweis aufgenommen, dass die festgesetzten Gebäudehöhen auch für Dachaufbauten gelten.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Straße Zum Engelstal, deren perspektivische Verlängerung nach Westen bereits im Bebauungsplan Nr. 13 von 2014 vorgesehen wurde. Hinzu kommt ein ergänzender Anschluss an die namensgleiche Abzweigung der Großaltenstädter Straße im Westen, der jedoch ausschließlich als Notzufahrt und dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Anbindung für den Fußgänger- und Radverkehr dient. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Errichtung einer Ringstraße in Fortführung des Erschließungssystems im Baugebiet „Am Rotenberg“.