

Heidenrod, den 26. Januar 2022
Sachbearbeiter: Herr Zindel / Je
Aktenzeichen: 09.1.Kemel Süd. BPlan Parallelver

Vorlage für die Gemeindevertretung

**Betr.: Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;
Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Kemel-Süd“ Heidenrod Kemel
Bebauungsplan „Kemel-Süd“ OT Kemel Entwurf des Bebauungsplanes
Stand 24.01.2022 mit Anlagen**

Wertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, Stand 03.11.2020

hier: Beschlussverfassung Parallelverfahren Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung

I. Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass in den beigefügten Unterlagen alle Wünsche, Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und dem Scoping sowie der Bürgerbeteiligung nach § 13 Abs. 1 BauGB berücksichtigt wurden. Somit kann die öffentliche Auslegung parallel zur Beteiligung der Behörden durchgeführt werden.
2. Die Gemeindevertretung stellt fest, dass aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung, dem Scoping und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Bedenken vorgetragen wurden, die einer Fortführung der städtebaulichen Entwicklung in Heidenrod mit dem Bebauungsplanentwurf „Kemel-Süd“ entgegenstehen.
3. Der vorliegende Planentwurf des Bebauungsplans „Kemel-Süd“ Heidenrod Kemel, Stand 24.01.2022 mit Planzeichnung, Begründung, textlichen Festsetzungen und allen gutachterlichen Anlagen, die aus dem Beratungsdokument dem Entwurf des Bebauungsplanes beigefügt sind, werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des Konzeptes für ein Neubaugebiet mit der Funktion Wohnen geschaffen.

4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Grundlage dieses Entwurfes unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses und der noch durchzuführenden Beratung im Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes eine Wertung und ein Wertungsvorschlag zu erarbeiten. Der Wertungsvorschlag ist über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft für die weiteren Beratungen der Gemeindevertretung zuzuleiten.

II. Begründung/Sachverhalt:

Die Gemeinde Heidenrod beschäftigt sich seit über 20 Jahren mit verschiedenen städtebaulichen Entwicklungsanalysen im Bereich des Ortsteil Kemels und hat im Zuge der damaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1997 immer wieder einzelne städtebauliche Entwicklungskonzepte für den Ortsteil Kemel erarbeitet, die 2007 in einer gesamten städtebaulichen Entwicklungsanalyse zusammengefasst wurden.

Auf Basis dieser Entwicklungsanalyse wurde in der Vergangenheit der Ortsteil Kemel städtebaulich entwickelt. Mit der Grundsatzentscheidung der gemeindlich Gremien auf Basis dieser Entwicklungsanalyse, nun die Flächen im Bereich „Kemel-Süd“ zu erwerben, sind die Grundvoraussetzungen geschaffen worden, dass die städtebaulichen Entwicklungen in diesem Bereich ihre Fortsetzungen finden.

Die Gemeinde Heidenrod ist nunmehr Eigentümer aller im Geltungsbereich liegenden Flächen. Die letzte Fläche, die Ende Dezember 2021 erworben werden konnte, war die Fläche, für die im zukünftigen Bebauungsplan eine Park and Ride Fläche festgesetzt wurde.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der mit Beschluss vom 30.03.2020 ergänzt und damit der Geltungsbereich erweitert wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde amtlich am 20.05.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt ein Wohnbaugebiet für den Bereich „Kemel-Süd“ zu realisieren, um hier dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Beratungen zum Bebauungsplan letztmalig in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft am 23.10.2021, wurde die Konzeption, also auch die notwendigen Gutachten, die für diesen Bereich erstellt wurden, den Mitgliedern des Ausschusses sowie der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurde die Planung erläutert, um Hinweise für das Anforderungsprofil für den zu erarbeitenden Bebauungsplans zu erhalten. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping sind als Wertung der Anregungen Stand 03.11.2021 als Anlage beigefügt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung sind keine Hinweise hervorgegangen, die grundsätzlich diese Planungsabsicht in Frage stellen würden. Auf Basis der Stellungnahmen und Anregungen wurde ein Entwurf eines Bebauungsplanes erstellt, sowie zahlreiche Gutachten erarbeitet, die ebenfalls Anlage zum Bebauungsplan sind und dieser Vorlage als Beratungsanlage als Anlage beigefügt wurden. Seitens der gemeindlichen Gremien ist nun der Bebauungsplanentwurf als finaler Entwurf festzustellen. Bei der Feststellung des finalen Entwurfs und der danach folgenden Offenlegung des Planentwurfes erhalten die Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit erneut und abschließend zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen. Gleichzeitig erhalten auch die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit zum finalen Entwurf, Wünsche, Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Hinsichtlich der Konzeption wird verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass dem ersten Bauabschnitt dem Anforderungsprofil nach flächensparenden Bauen, sowie Generationenwohnen Rechnung getragen wurden. Anhand der Festsetzungen mit Grund- und Geschossflächenzahl die den Geschosswohnungsbau ermöglicht, soll auch ermöglicht werden, dass zum Beispiel Bauträger die Gelegenheit erhalten, hier neue Konzeptionen des Wohnens zu realisieren. Von besonderem Augenmerk ist auch die Zurverfügungstellung einer Fläche, die für die eine Nutzungsform „Tiny Houses“ festgesetzt wurde.

Die Bauabschnitte zwei und drei ermöglichen überwiegend die Realisierung von einer Einzel- und Doppelhausbebauung. Im Geltungsbereich des zweiten Bauabschnittes wurde ebenfalls eine Kindertagesstätte für zwei Gruppen festgesetzt, um den zukünftigen Bedarf nach Betreuungsplätzen für Kinder Rechnung tragen zu können. Von besonderem Augenmerk ist auch der innerörtliche Grünzug, der als private Eingrünungsfläche festgesetzt wurde. Der innerörtliche Grünzug, verbindet die drei Bauabschnitte ökologisch. Neben diesen Festsetzungen wurde im Bebauungsplanentwurf auch in der Begründung den Forderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes ist beabsichtigt ein Kaltes Nahwärmenetz als zentrale primär Wärmequelle für den Betrieb von Wärmepumpen der einzelnen Hauseigentümer zu installieren. Neben Dach- und Fassadenbegrünung, sind dies wesentliche Inhalte zum Klimaschutz. Im Rahmen der Konzeption wurden verschiedene Modelle u.a. auch der Stadtwerke Schifferstadt vorgestellt. Das Modell der Stadtwerke Schifferstadt kann auf der Homepage der Gemeinde Heidenrod eingesehen werden. Verwaltungsseitig wurde auf die Festsetzung eines Kalten Nahwärmenetzes verzichtet, da die Gemeinde Eigentümerin aller Flächen ist und die Umsetzung dieses Kalten Nahwärmenetzes im Rahmen der späteren notariellen Verträge möglich und zweckmäßig ist.

Ein weiterer wesentlicher städtebaulicher Schwerpunkt ist die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes. Im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde im Bereich der Umsteigestation Kemel (Bushaltestelle Taunuskaserne) ein Park and Ride Platz festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit gegeben werden, Pendlern das Umsteigen auf den öffentlichen Personennahverkehr zu ermöglichen. Weiterhin soll mit dem Ausbau dieses öffentlichen Bereiches insgesamt der Individualverkehr auf ein Umsteigen auf den ÖPNV ermöglichen. Hinsichtlich der Erschließung des Individualverkehrs ist davon auszugehen, dass der Einmündungsbereich der innerörtlichen Bäderstraße auf die Bundesstraße B260 (Bäderstraße) auszubauen sein wird. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens, das für diesen Bebauungsplan erstellt wurde

könnte der Einmündungsbereich dahingehend leistungsgerecht ausgebaut werden, indem eine Lichtsignalanlage dort montiert wird. Inwieweit diese Instrumente den Anforderungen von Hessen Mobil genügen wird im Rahmen der nun folgenden Offenlegung zu erarbeiten sein.

Mit der Feststellung des finalen Entwurfes wird der Gemeindevorstand dann die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung durchführen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

keine

(Diefenbach)
Bürgermeister

Anlagen

Wertung der Anregungen Stand 03.11.2020

Entwurf Bebauungsplan Stand 24.01.2022 mit Begründung, Umweltbericht und textlichen Festsetzungen

Gutachten