

# **Beschluss der Gemeindevertretung Heidenrod**

## **Vom 26.06.2020 - XI 31/20**

**Ausschnitte verteilt an:**

III-Zi

**TOP I.12. - Bebauungsplan Kemel-Süd;  
Konzeption für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes nach  
erfolgttem Aufstellungsbeschluss  
(GD 03.06.2020 - TOP I.10.)  
(BA 17.06.2020 - TOP I.5.)  
Az.: 09.1. Bpl Kemel Süd Vorentwurf**

---

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung rief den Tagesordnungspunkt auf.

Bürgermeister Diefenbach gab ergänzende Hinweise zur Vorlage.

Der Vorsitzende des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft, Herr Ries, trug das Ergebnis der Ausschussberatungen vor.

Herr Giebel sprach dazu.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung ließ über die Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft abstimmen:

Die Gemeindevertretung fasste mit

20 Stimmen dafür,  
1 Enthaltung,

nachfolgenden Beschluss:

1. Die Gemeindevertretung nimmt die Konzeption für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Baugebiet „Kemel Süd“ - Stand: 28.05.2020 - des Planungsbüros Hendel & Partner, Wiesbaden, zur Kenntnis (Anlage 1).
2. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan ergibt sich aus dem gefassten Aufstellungsbeschluss.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, neben der bereits eingeleiteten frühzeitigen Bürgerbeteiligung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf Basis der Konzeption, zunächst die Anhörung der Träger öffentlicher Belange – Scopingverfahren – durchzuführen, die Ergebnisse und Stellungnahmen sind dem Ausschuss

für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft zur weiteren Beratung zur Verfügung zu stellen.

---

**Die Übereinstimmung der auszugsweisen Wiedergabe mit dem Wortlaut der Niederschrift wird beglaubigt.**

---

Heidenrod, den 10.07.2020



(Dierenbach)  
Bürgermeister

# **Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft vom 17.06.2020**

**Ausschnitte verteilt an:**

GV

GV 26.06.2020 TOP I. 1, 2

**TOP I.4. (früher TOP I.5) - Bebauungsplan Kemel-Süd;  
Konzeption für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes nach erfolg-  
tem Aufstellungsbeschluss  
(GD 03.06.2020 - TOP I.10.)  
Az.: 09.1. Bpl Kemel Süd Vorentwurf**

---

Der Ausschussvorsitzende rief den Tagesordnungspunkt auf.

Bürgermeister Diefenbach erläuterte die Vorlage. Herr Giebel und Herr Bach sprachen dazu. Herr Giebel erläuterte das er zur Beratungsvorlage ein Arbeitspapier erstellt hat, dass der Niederschrift als Anlage 5 beigefügt werden soll. Das vorliegende Arbeitspapier soll für die weiteren Planungen als Anregung für die Konzeption eines Bebauungsplanentwurfes gesehen werden. Hinsichtlich der Beratungsvorlage führte Herr Giebel weiterhin aus, dass das Wort „zustimmend“ aus dem Beschlussvorschlag lfd. Nr. 1 gestrichen werden soll. Einvernehmlich wurde Seitens des Ausschusses der vorgetragenen Vorgehensweise zugestimmt.

Der Vorsitzende ließ über die Beratungsvorlage abstimmen.

Der Ausschuss beschloss mit

7 Stimmen dafür,  
somit einstimmig

und empfiehlt der Gemeindevertretung der nachfolgenden Beschlussfassung des Gemeindevorstandes zu folgen:

1. Die Gemeindevertretung nimmt die Konzeption für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Baugebiet „Kemel Süd“ - Stand: 28.05.2020 - des Planungsbüros Hendel & Partner, Wiesbaden, zur Kenntnis (Anlage 1).
2. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan ergibt sich aus dem gefassten Aufstellungsbeschluss.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, neben der bereits eingeleiteten frühzeitigen Bürgerbeteiligung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf Basis der Konzeption, zunächst die Anhörung der Träger öffentlicher Belange – Scopingver-

fahren – durchzuführen, die Ergebnisse und Stellungnahmen sind dem Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft zur weiteren Beratung zur Verfügung zu stellen.

---

**Die Übereinstimmung der auszugsweisen Wiedergabe mit dem Wortlaut der Niederschrift wird beglaubigt.**

---

Heidenrod, den 23.06.2020



(Diefenbach)  
Bürgermeister

1 Anlage 5

## **Baugebiet Kemel Süd**

In Kemel soll ein neues, großes Baugebiet entstehen. Die Gesamtfläche umfasst 11 ha. Die Gemeindevertretung Heidenrod hat mit ihren Beschlüssen dafür gesorgt, dass die Gemeinde in das Eigentum der Fläche gelangt ist. Die Lage des Baugebietes (im Süden der Ortslage, neben dem Gebiet unter der katholischen Kirche, über dem ehemaligen Kasernengelände) entspricht den städtebaulichen Plänen der Gemeinde.

Dennoch zwingt uns die Größe des Gebietes, die aktuelle Diskussion über Bodenverfügbarkeit allgemein und im Rhein-Main-Gebiet im Besonderen und die Anforderungen des Klimaschutzes einige grundlegenden Dinge zu beachten.

### **Benötigt Heidenrod ein solch großes Baugebiet?**

Ein neues Baugebiet in dieser Größe kann nicht aus der Entwicklungsnotwendigkeit von Heidenrod allein begründet werden. Eine wesentliche Begründung wäre abzuleiten aus der aktuellen Wohnungsknappheit im Rhein-Main-Gebiet und den hohen und weiter stark steigenden Mieten. Hier kann argumentiert werden, dass wegen der Nähe zu Wiesbaden eine Entlastung der angespannten Lage dort erreichbar ist. Die Verkehrsanbindung wäre, vor allem beim öpnv zu optimieren. Heidenrod, hier speziell Kemel, kann die Infrastruktur für die Ansiedlung von weiteren ca. 600 Menschen bieten. Dies könnte die entsprechenden Stellen auf RP-Ebene dazu bewegen, diesem Vorhaben zuzustimmen und es zu unterstützen.

Eine Entlastung einer breiten Schicht der Bevölkerung kann allerdings nur erreicht werden, wenn auch eine entsprechende Anzahl günstigen Wohnraums (vor allem Mietwohnungen) geschaffen wird. Kommunale Wohnbaugesellschaften z.B. haben entsprechende Konzepte.

Um die Verkehrssituation nicht zu verschärfen, sind weitere Verbesserungen beim öpnv unumgänglich. (z.B. Schnellbuslinien, Citybahnanschluß im Bad Schwalbach).

### **Was ist mit dem knappen Boden?**

Die Bodenknappheit und die Konkurrenz um die Flächen könnten ein Argument für die Entwicklung eines Baugebietes außerhalb der Metropole sein, also z.B. in Heidenrod. Zwar ist im ländlichen Bereich das Problem noch nicht ganz so groß; das Prinzip der Schonung der Fläche, vor allem auch der landwirtschaftlichen Flächen, gilt aber auch hier.

Also muss die Fläche optimal genutzt werden. Nach Kemel passen keine Hochhäuser wie z.B. in Taunusstein, aber kreative Lösungen für verdichtetes Bauen und Mehrfamilienhäuser sind notwendig. Der Anteil einer solchen Bauweise muss gegenüber dem vorliegenden Entwurf von Hendel und Partner deutlich erhöht werden. Entsprechende Beispiele sind zu suchen und heranzuziehen.

### **Wie geht es dem Klima?**

Ganz allgemein leben die westlichen Gesellschaften, vor allem die wohlhabenden, über ihre Verhältnisse, was ihren Anteil an den natürlichen Ressourcen angeht. Aber auch in den reichsten Gesellschaften gibt es erhebliche soziale Unterschiede; schlechte Wohnsituationen für Ärmere sind nur ein Ausdruck davon.

Bei tendenziell schrumpfenden Bevölkerungszahlen ist eher an Rückbau als an Ausbau zu denken. Einerseits sind meist die Ballungszentren die Orte, an denen die Umweltbelastung der Menschen über den Grenzen liegt. Andererseits ist Siedlung in der Fläche verbunden mit erhöhtem Aufwand für den nötigen Verkehr. Hier ist grundsätzlich zu klären, ob in den Ballungszentren eine weitere Zentralisierung anzustreben ist mit deutlich erhöhten Schutzmaßnahmen für die dort lebenden Menschen oder ob auch der ländliche Raum Siedlungsfunktion haben soll. Ich neige einem Ausgleich der Entwicklung zwischen Stadt und Land zu.

Zuerst ist zu vermeiden, dass die einzelnen Kommunen untereinander in Konkurrenz treten, diese Zeiten sollten vorbei sein. Solche Projekte wie in Kemel gehören unter den Nachbargemeinden und mit Wiesbaden abgestimmt.

Zum Ausgleich zwischen Stadt und Land gehört auch, dass im ländlichen Bereich gearbeitet werden kann. Neben entsprechenden Gewerbeflächen bin ich ein Anhänger von Mischgebieten, wo Arbeit und Wohnen nebeneinander stattfinden kann; das ist für mich „Dorf“.

Wenn ein solcher großer Ortsteil neu entstehen soll, sind die modernsten ökologischen Kriterien umzusetzen; z.B.:

- Ökologische Baumaterialien unter Berücksichtigung heimischer Ressourcen.
- Energiesparendes Bauen und Bauwerke als Energiespar- oder Plusenergiehäuser. Nutzung der Sonnenenergie für Wärme und Strom verbindlich.
- Verbot von unnötigen Versiegelungen wie „Schottergärten“.
- Trennkanalisation, möglichst Verbleib von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.
- Nötige Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes, auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes.
- (Bau-)Flächen der Gemeinde dort müssen Vorbildcharakter haben.
- Ggf. ist es doch sinnvoll, Heizwärme von der Fa. Kopp in das neue Gebiet zu leiten.

## **Und die Menschen?**

Wenn sich eine für unsere Verhältnisse so große Zahl Menschen neu in Kemel ansiedeln soll, muss auch an das künftige Zusammenleben gedacht werden. Es soll durch das Wohnraumangebot (Mehrfamilienhäuser, „Tiny“-Häuser, Mehrgenerationen-Projekte und Einfamilienhäuser) eine gute soziale Mischung erreicht werden. Etliche NeubürgerInnen haben keine Erfahrung mit Dorf. Große Einfamilienhaussiedlungen bilden nicht automatisch eine Gemeinschaft. Alte Dorfstrukturen sind nicht einfach zu übernehmen. Es wird neue Formen des Miteinander geben müssen. Hier werden wir uns Gedanken machen müssen und Erfahrungen, die anderswo gemacht wurden, beachten.

## **Fazit:**

Der Entwurf von Hendel und Partner wird den Anforderungen an ein solches Projekt nur in kleinen Ansätzen gerecht. Also ist dieser Entwurf nur zu Kenntnis zu nehmen ohne Zustimmung.

Die Anhaltzahlen müssen nach meiner Meinung geändert werden, um eine gute soziale Zusammensetzung des Gebietes zu erreichen. Ein Drittel Einwohner sollten jeweils auf Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser geplant werden. Das übrige Drittel auf die anderen Häuser (Doppel- und Reihenhäuser, Tiny Häuser, andere Gebäude).

Für alle Bauabschnitte ist eine solche Durchmischung zu planen.

Frühzeitig sind Partner in's Boot zu holen, die z.B. die Mehrfamilienhäuser planen und bauen.

Wir sollten uns bei bestehenden Projekten oder Projekten in Planung, die ähnliche Konzepte vorsehen, informieren.

Wie kann ein Ideenwettbewerb organisiert werden?

Verfasser:

Thomas Giebel

Heidenrod-Wisper

Stand: 16. Juni 2020



**FLÄCHENBILANZ**

Flächennutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Baufläche	1.234.567	10,8
Grünfläche	8.765.432	76,5
Wasserfläche	123.456	1,1
Freizeitanlagen	345.678	3,0
Verkehrsflächen	567.890	5,0
sonstige Flächen	234.567	2,1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.271.530</b>	<b>100,0</b>

**GESAMTFLÄCHE: 112.000 m²**

**GEMEINDE HEIDENROD-KEMMEL**

Bauherrschaft: KEMMEL-ROD  
 Auftraggeber: ...  
 Entwurf: ...  
 Datum: ...