

# **HEIDENROD-KEMEL**

## **Baugebiet KEMEL-SÜD**

**STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

---

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

STAND: 28.05.2020

PLANUNGSBÜRO  
HENDEL+PARTNER

STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15  
65189 WIESBADEN  
TELEFON 0611.300 123  
TELEFAX 0611.304 105  
EMAIL [post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de)

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **PLANUNGSANLASS**

Für die Bereitstellung von Bauland wird seitens der Gemeinde Heidenrod im Ortsteil Kemel eine Fläche am südöstlichen Ortsrand in Betracht gezogen. Dabei handelt es sich um einen größtenteils landwirtschaftlich genutzten Bereich, der von Feldwegen durchzogen und begrenzt ist. Die Planungsfläche schließt sich an den südlichen Ortsrand Kemels mit dem bestehenden Baugebiet UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE an.

Mit dem Plangebiet werden die Empfehlungen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Ortsteil Kemel umgesetzt, welches die Gemeinde Heidenrod im Jahre 2006 bereits hat aufstellen und beschließen lassen.

Im Südosten schließen sich die gemischt genutzten Flächen der ehemaligen Taunuskaserne an, die mittelfristig ebenfalls für eine geordnete städtebauliche Entwicklung herangezogen werden sollen. Südlich angrenzend befinden sich Wald- bzw. Ackerflächen sowie die Kläranlage des OT Kemel. Im Westen und Südwesten begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen das Plangebiet.

Der gesamte Bereich wird von einer bewegten Topografie geprägt und stellt mit seinem Hauptgefälle Richtung Südwesten und Süden eine interessante Wohnlage mit attraktiven Blickbeziehungen zum Wispertal und zu den Taunushöhen dar.

Das Baugebiet, das den Titel KEMEL-SÜD trägt, soll nach verkehrsgerechtem Anschluss an die vorhandenen Ortsstraßen und einer inneren Erschließung mit Wohnstraßen für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Kemel genutzt werden.

Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und gemischte Nutzungen, die größtenteils als Allgemeines Wohngebiet und zu einem kleinen Teil als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen. Ferner sind Bereiche vorgesehen, die als Flächen für Gemeinbedarf für öffentliche Nutzungen vorgehalten werden sollen. Hierzu zählt beispielsweise eine Kindertagesstätte, die am Ortsrand gelegen dem angrenzenden Waldbestand räumlich zugeordnet wird.

Sämtliche Grundstücke befinden sich im Gemeindebesitz, so dass die städtebauliche Entwicklung dem Planungswillen der Gemeinde entsprechend gesteuert werden kann. Hierfür ist eine Entwicklung in mehreren Abschnitten vorgesehen, wobei aus erschließungstechnischen Gründen im Osten mit dem Gebiet LEHMKAUT begonnen werden muss. Die weitere Entwicklung kann dann sukzessive nach Südwesten bis zum Bereich DIE RÜBENGEWANN geführt werden. Insgesamt steht hier langfristig ein Flächenpotenzial von ca. 11,2 ha wie folgt zur Verfügung:

# HEIDENROD-KEMEL, Baugebiet KEMEL-SÜD

## STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

1. BA - LEHMKAUT	ca. 5,20 ha
2. BA - AN DER HOHEN HECK	ca. 2,55 ha
3. BA - DIE RÜBENGEWANN	ca. 3,45 ha

Zuvor sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels eines Bebauungsplanes zu schaffen. Das Plangebiet ist bereits teilweise im Flächennutzungsplan ausgewiesen und als Wohnbaufläche in einem großräumigen Zusammenhang dargestellt. Diese Planung ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes anzupassen. Da die vorgesehene Entwicklung nicht vollumfänglich den Zielen des Regionalplanes Südhessen entspricht, ist gemäß dem hessischen Landesplanungsgesetz ein Abweichungsverfahren durchzuführen. Eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt hat bereits stattgefunden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Gebiete am südlichen und südöstlichen Ortsrand ist aufgrund der exponierten Aussichtslage und des Geländeprofiles besonders auf einen gut abgestuften Übergang zur angrenzenden freien Landschaft mit ihren herausragenden naturräumlichen Qualitäten zu achten.

### **Bebauung**

Bei der Bebauung sind die spezifischen topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen, die sich im Erschließungssystem widerspiegeln. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept, das die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan bietet, zeigt einen Bebauungsvorschlag mit variablen Grundstücksgrößen, die bei der Umsetzung bedarfsorientiert anzupassen sind. Ebenso sind die dargestellten Bauweisen und -formen nicht als starre Vorgaben, sondern als eine von mehreren Möglichkeiten der baulichen Entwicklung anzusehen.

Das Konzept zeigt in allen Entwicklungsabschnitten eine Mischung aus verschiedenen Haus- und Wohnformen. Es sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser dargestellt, wobei der Schwerpunkt auf dem klassischen Einfamilienhaus liegt. Als besondere Bauform ist im 2. Abschnitt ein Bereich für Minihäuser vorgesehen, die mit einer Grundfläche von ca. 70 qm auskommen und sich derzeit einer zunehmenden Nachfrage erfreuen.

Bei der Belegung der Haustypen ist von 1,5 Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus, 1 WE je Doppelhaushälfte und Minihaus sowie 6 WE je Mehrfamilienhaus auszugehen. Bei der Bebauung der Mischbauflächen werden 2 WE je Grundstück veranschlagt.

Die Gebäudehöhen sollten sich ebenfalls an der Topografie, aber auch an dem vorhandenen baulichen Bestand orientieren. Die Bandbreite reicht von I bis III Vollgeschoss, die im Bebauungsplan dezidiert festzusetzen sind.

Aus dem dargestellten Konzept ergibt sich die folgende Verteilung:

# HEIDENROD-KEMEL, Baugebiet KEMEL-SÜD STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

## Erster Bauabschnitt

- 44 Einfamilienhäuser
- 30 Doppelhaushälften
- 4 Mehrfamilienhäuser
- 5 Mischgebietsgrundstücke
- 15 Minihäuser
- 1 Gemeinbedarfsfläche

Daraus ergeben sich 145 WE. Bei ca. 2,5 Einwohnern (EW) je WE ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 362 EW. Dies entspricht einer Dichte von ca. 28 WE/ha.

## Zweiter Bauabschnitt

- 20 Einfamilienhäuser
- 16 Doppelhaushälften
- 4 Mehrfamilienhäuser
- 1 Gemeinbedarfsfläche (Kita)

Daraus ergeben sich 70 WE. Bei ca. 2,5 Einwohnern (EW) je WE ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 175 EW. Dies entspricht einer Dichte von ca. 27,5 WE/ha.

## Dritter Bauabschnitt

- 35 Einfamilienhäuser
- 26 Doppelhaushälften
- 4 Mehrfamilienhäuser

Daraus ergeben sich 102 WE. Bei ca. 2,5 Einwohnern (EW) je WE ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 255 EW. Dies entspricht einer Dichte von ca. 30 WE/ha.

Insgesamt resultiert aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept ein Einwohnerzuwachs von 792 EW bei einer Dichte von ca. 28,35 WE/ha. Damit können die regionalplanerischen Vorgaben als erfüllt angesehen werden.

Für die Gebäude und sonstigen Anlagen auf den Gemeinbedarfsflächen sind die konkreten Nutzungsansprüche und die Raumprogramme noch zu ermitteln und planungsrechtlich zu sichern.

Im aufzustellenden Bebauungsplan kann die Verdichtung über Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, z.B. mittels Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie Höhenangaben gemäß Baunutzungsverordnung und Baugesetzbuch geregelt werden.

Ebenso sind gestalterische Festsetzungen gemäß dem Planungswillen der Gemeinde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu treffen.

## **Begrünung und Grünflächen**

Es ist eine durchgehende Eingrünung des neuen Ortsrandes von mind. 5 m Breite vorgesehen, die je nach angrenzendem Landschaftsraum variiert. Die standortgerechten Anpflanzungen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche werden sowohl die Herstellung als auch die Pflege gewährleistet. Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt mittels Einzelbäumen, die straßenbegleitend zu pflanzen sind.

Für Kinder werden 2 großzügige Spielflächen ausgewiesen. Sie befinden sich innerhalb verkehrsberuhigter Bereiche und sind damit vom motorisierten Verkehr weitgehend abgeschirmt.

## **Verkehr**

Der Anschluss an das örtliche Straßennetz ist über die Straßen IM GARTENFELD bzw. SCHÄFERS RESCH sowie ZU DEN BERGWIESEN gegeben. Die vorhandene Straße ZUR LEHMKAUT wird aufgrund ihrer Dimensionierung mit beidseitigem Fußweg als Haupterschließungsstraße in das Baugebiet hineingeführt und übernimmt die Funktion einer Wohnsammelstraße. Alle anderen geplanten Straßen, so auch die Anschlüsse an die Zufahrtsstraßen zur Taunuskaserne und zur Kläranlage werden verkehrsberuhigt angelegt und sollen als Wohnstraßen dienen. Diese sind in einer Breite von 6 m niveaugleich vorgesehen, sodass in Verbindung mit platzartigen Aufweitungen eine hohe Aufenthaltsqualität gegeben ist.

Die fußläufige Erreichbarkeit des umgebenden Wegenetzes zum Zweck der Naherholung wird durch zahlreiche Wegeverbindungen gewährleistet. Auch im Mittelteil sind Fußwege vorgesehen, so dass für den nicht motorisierten Verkehr ein vielfältiges Nutzungs- und Vernetzungsangebot zur Verfügung steht. Der vorhandene Fuß-/Radweg entlang der Bäderstraße wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes fortgeführt und dient der Verbindung Richtung Bad Schwalbach.

Der bestehende Bushaltepunkt des öffentlichen Nahverkehrs ist aus dem Baugebiet heraus gut zu erreichen. Eine Abschirmung ist aufgrund der vorhandenen dichten Bepflanzung bereits gegeben.

## **Erschließung**

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt ca. 11,2 ha, die sich wie folgt verteilen:

Bauflächen	7,90 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,51 ha
Verkehrsflächen	2,14 ha
Grünflächen + Spielplätze	0,65 ha

## HEIDENROD-KEMEL, Baugebiet KEMEL-SÜD **STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Die Erschließung soll öffentlich erfolgen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsflächen, Einrichtungen und Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung, Spielplätze und Grünflächen) werden von der Gemeinde hergestellt.

Die Anschlüsse an die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind möglich. Die Kapazitäten sind noch zu überprüfen.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird der südlich gelegenen Kläranlage zugeführt. Das Regenwasser wird über mehrere Retentionsmulden zum Aulbach geleitet. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept befindet sich derzeit in Aufstellung.

### **Ökologie**

Mit einer sparsamen Erschließung und durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien soll die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass durch eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes sichergestellt wird.

Für die energetische Versorgung können noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Die Gebäudedächer sollten für Photovoltaikmodule genutzt werden. Durch die Gebäudeausrichtung wird die Nutzung von Sonnenenergie begünstigt. Das nach Süden abfallende Gelände lässt eine entsprechende Nutzung zu.

Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zurückgehalten, genutzt und/oder zur Versickerung gebracht werden. Die Festsetzung von Grünflächen, Flächen für Bepflanzungen sowie Einzelbäumen dient der Förderung der kleinklimatischen Bedingungen innerhalb des Baugebietes.

Für die Bewertung der Boden- und Baugrundbeschaffenheit ist ein entsprechendes Gutachten zu erstellen, welches auch Aufschlüsse über etwaige Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Vornutzung geben soll.

### **Infrastruktur**

Alle vorhandenen örtlichen Einrichtungen im OT sind auch fußläufig gut erreichbar, Einkäufe für den täglichen Bedarf können im nahegelegenen Verbrauchermarkt an der Bäderstraße erledigt werden. Der Bushaltepunkt mit Anschluss nach Bad Schwalbach und Wiesbaden befindet sich ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit.

# HEIDENROD-KEMEL, Baugebiet KEMEL-SÜD STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

## **Immissionsschutz**

Der östliche Abschnitt des Baugebietes befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 260 und des Bushaltespunktes, die nicht über einen Lärmschutz, beispielsweise in Form einer Lärmschutzwand verfügen. Ferner sind die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen und die Verkehrsbewegungen des Ver- und Entsorgungsbetriebes näher zu untersuchen. Ein Immissionsgutachten soll Aufschlüsse darüber bringen, mit welchen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Baugebiet gewährleistet werden können.

## **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Baugebietes ist dem Artenschutz entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist der Artenschutz von einem Gutachter zu bewerten und sicherzustellen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind schützenswerte Arten jedoch nur in den Randbereichen zu erwarten.

## **Orts- und Landschaftsbild**

Mit einer Bebauung in der nun vorgesehenen Form wird die vorhandene Entwicklung nach Süden fortgesetzt sowie die Ortslage sinnvoll ergänzt und arrondiert. Durch die Höhen- und Dichtestaffelung sowie eine architektonisch ansprechende Bauweise kann das Ortsbildes qualitativ aufgewertet werden. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu minimieren.

## **Eingriff und Ausgleich**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist entsprechend der Flächenversiegelung im Rahmen der Bauleitplanung zu ermitteln. Da zu erwarten ist, dass die Kompensation nicht komplett innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, sind externe Flächen, möglichst mit Bezug zur Eingriffsfläche für eine Aufwertung heranzuziehen.

## **Zusammenfassung**

Trotz der relativen Größe der Planungsfläche erscheint die angedachte Entwicklung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil es die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen nach Süden fortsetzt und dringend benötigten Wohnraum schafft.

Mit einer behutsamen und abschnittsweisen Entwicklung kann langfristig der Bedarf an Wohnbau- und Mischbauflächen im OT Kemel gedeckt werden.

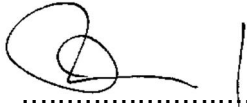


HEIDENROD-KEMEL, Baugebiet KEMEL-SÜD  
**STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Die Gemeinde Heidenrod als Trägerin der Planungshoheit schreibt die wichtigsten Planungsziele gemäß ihren Planungsgrundsätzen in dem aufzustellenden Bebauungsplan fest und behält so die Kontrolle über die kommunale Siedlungsentwicklung.

Sämtliche Kosten für die Baugebietsentwicklung einschließlich der Planungskosten sowie der Eingriffs- und Ausgleichmaßnahmen trägt die Gemeinde als Erschließungsträger.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 28.05.2020



.....  
Merkel (MM)