Gedanken zur Siedlungsentwicklung in Heidenrod

Thomas Giebel

Der folgende Text soll meine aktuellen Gedanken zur weiteren (Siedlungs-)Entwicklung von Heidenrod kurz zusammenfassen. Er ist eine Weiterführung meiner Überlegungen vom Sommer 2020. Seitdem gibt es einen weiteren Beschluss der Gemeindevertretung (Antrag auf Zielabweichung) vom Januar 2021 und vor allem das ablehnende Ergebnis des Bürgerentscheids zur Ansiedlung von Carbonex in Heidenrod. Im Rahmen des Vorhabens, das Holzkohlewerk anzusiedeln, wurden die Pläne zum Gewerbegebiet „Hupperter Spange“ in Kemel aufgegeben. Einmal im „Tausch“ zur Fläche für Carbonex. Wesentlich aber auch, weil eine auch nur ansatzweise wirtschaftliche Entwicklung dieses Gebietes sich nicht hat darstellen lassen. Die Erschließungskosten wären bei der sehr geringen Nachfrage nicht tragbar gewesen.
Heidenrod kann nun aktuell keine Flächen für Gewerbetreibende anbieten. Das Scheitern der Ansiedlung von Carbonex bedeutet nicht nur einen Verzicht auf einmalige Einnahmen (Verkaufserlös für 13-15ha 2-3 Mio. Euro) sowie laufende Einnahmen (Gewerbesteuer 150.000,- bis 200.000,- Euro/Jahr und Grundsteuer ca. 15.000,- Euro/Jahr) (Angaben aus Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung vom 27.Nov. 2020).Es hat auch eine erhebliche „abschreckende“ Wirkung auf künftige Interessenten. Bleibt also als einzige größere „gewerbliche“ Maßnahmen das geplante Alten- und Pflegeheim im Laufenselden.

Der Aspekt Arbeit und Gewerbe muss m.E. also bei der Entwicklung von Kemel Süd eine gewichtige Rolle spielen.

Baugebiet Kemel Süd

In Kemel plant die Gemeinde ein neues, großes Baugebiet. Die Gesamtfläche umfasst 11 ha, davon sind ca. 8 ha bebaubar. Damit wird die Zielvorgabe für das Kleinzentrum Heidenrod von der Größe her leicht überschritten.
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.
Zuletzt hat die Gemeindevertretung einen Antrag auf Änderung der Zielvorgabe beschlossen. Dennoch zwingt uns die Größe des Gebietes, die aktuelle Diskussion über Bodenverfügbarkeit allgemein und im Rhein-Main-Gebiet im Besonderen sowie 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. Trotz Sondereffekte (wie dem Baugebiet in Laufenselden, der Nachfrage vom Zentrum Bhakti Marga, weiterer kleiner Baugebiete, der Unterbringung von Geflüchteten in der Gemeinde und vor allem in Kemel) sinkt die Einwohnerzahl von Heidenrod.
Deswegen ist eine wesentliche Begründung 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 und der Rhein-Main Region eine Entlastung der angespannten Lage dort erreichbar ist. Dort werden z.Z. wertvollste Ackerflächen überplant.

Die Verkehrsanbindung sind allerdings bei einer Verlagerung von Wohnraum beim Öpnv zu optimieren. Um die Verkehrssituation nicht zu verschärfen, sind weitere Verbesserungen unumgänglich. (z.B. Schnellbuslinien, Bahnanschluss im Bad Schwalbach)
Außerdem sind dringend Verkehrsnotwendigkeiten zu reduzieren. Arbeit, Wohnung, Versorgung und Freizeit müssen – denke ich - zusammengebracht werden. Dazu gehören auch hochleistungsfähige Glasfaseranschlüsse bis an die Häuser.
Heidenrod, hier speziell Kemel, ist in der Lage, 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.

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 zu 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, innovative Lösungen für verdichtetes Bauen sowie Mehrfamilienhäuser sind notwendig. Nach meiner Auffassung müssen dabei die 8 ha nicht möglichst dicht bebaut werden wie man es in der Stadt findet, sondern die dann endgültig bebaute (versiegelte) Fläche muss optimal genutzt werden.
Der Anteil einer solchen Bauweise muss gegenüber dem vorliegenden Entwurf von Hendel und Partner deutlich erhöht werden. Entsprechende Beispiele sind zu suchen und heranzuziehen (s. Ökosiedlung Friedrichsdorf).

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.
Vor allem ist zu vermeiden, dass die einzelnen Kommunen untereinander in Konkurrenz treten, diese Zeiten sollten vorbei sein. Solche Projekte wie Kemel-Süd gehören unter den Nachbargemeinden und mit Wiesbaden abgestimmt.
Zum Ausgleich zwischen Stadt und Land gehört m.E. 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 Plus - energiehäuser. 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 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 - wenig-Einfamilienhäuser) eine gute soziale Mischung erreicht werden. Etliche Neubürger*Innen haben keine Erfahrung mit Dorf. Große Einfamilienhaussiedlungen bilden nicht automatisch eine Gemeinschaft. Alte Dorfstrukturen sind nicht einfach zu übernehmen. Es werden sich neue Formen des Miteinander ergeben. 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 Anhaltszahlen müssen nach meiner Meinung geändert werden, um eine gute soziale Zusammensetzung des Gebietes zu erreichen.
Für alle Bauabschnitte ist eine Durchmischung zu planen.
Frühzeitig sind Partner in`s Boot zu holen, die z.B. die Mehrfamilienhäuser oder ganze Teile eines solchen Gebietes planen und bauen.
Wir sollten uns bei bestehenden Projekten oder Projekten in Planung, die ähnliche Konzepte vorsehen, informieren.
Wie kann ein Ideenwettbewerb organisiert werden?

Heidenrod-Wisper
Stand: 5. Februar 2021