

Ortsbeirat Hettenhain
Ortsvorsteher Markus Gerlach, Hamsterweg 6, 65307 Bad Schwalbach

Ortsbeirat Hettenhain

per Einschreiben-Rückschein

Magistrat der Stadt Bad Schwalbach
Fachbereich 3
Adolfstraße 38
65307 Bad Schwalbach

**Ortsvorsteher
Markus Gerlach**

Tel.: 06124-4523
Mobil: 0160-96365681

E-Mail:
m.gerlach@hettenhain.de

16. März 26

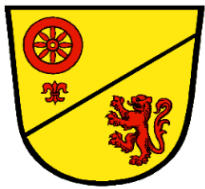
Stellungnahme hier: Abwägungsempfehlung des Ortsbeirats Hettenhain zur möglichen Entwicklung des Baugebietes „Nasse Dell“ im Rahmen des Regionalplans Südhessen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen 2025 sowie der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Schwalbach nimmt der Ortsbeirat Hettenhain eine abwägende Stellung zur möglichen Entwicklung des Baugebietes „Nasse Dell“ vor. Ziel dieser Stellungnahme ist es, sowohl den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen als auch die ökologischen, wasserwirtschaftlichen und regionalplanerischen sowie infrastrukturellen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

Im Ortsteil Hettenhain besteht weiterhin ein konkretes Interesse an Baugrundstücken, insbesondere seitens junger Familien, die ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft im Ort etablieren möchten. Die Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen stellt einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils dar.

Gleichzeitig weist das Gebiet „Nasse Dell“ besondere topografische und wasserwirtschaftliche Eigenschaften auf. Das Gelände ist abschüssig, wird derzeit als Streuobstwiese genutzt und besitzt eine ökologische sowie landschaftsprägende Funktion. Zudem ist bekannt, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser auftritt und im Gebiet eine natürliche Quelle vorhanden ist, die in solchen Situationen sichtbar wird. Diese Rahmenbedingungen erfordern eine sorgfältige fachliche Prüfung im Hinblick auf eine mögliche Bebauung und Erschließung.



Bereits in den 1960er-Jahren wurde eine Entwicklung des Gebietes geprüft. Die damalige Planung stand im Zusammenhang mit einer vorgesehenen Umgehungsstraße, die heute nicht mehr zur Umsetzung vorgesehen ist. Zudem scheiterte die Entwicklung seinerzeit

insbesondere an den unzureichenden technischen Voraussetzungen für eine geordnete Kanalisation. Es ist jedoch festzustellen, dass sich die technischen Möglichkeiten der Entwässerung und Regenwasserbewirtschaftung seitdem erheblich weiterentwickelt haben, sodass eine technische Umsetzung heute grundsätzlich besser bewertet werden kann, vorbehaltlich einer entsprechenden fachlichen Untersuchung.

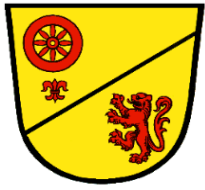
Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen ist die Innenentwicklung ebenfalls zu berücksichtigen. Innerhalb der Ortslage bestehen noch einzelne unbebaute Grundstücke sowie leerstehende Gebäude, deren Aktivierung zur Deckung des Wohnraumbedarfs beitragen kann. Gleichzeitig ist die Verfügbarkeit dieser Flächen aufgrund privater Eigentumsverhältnisse nur eingeschränkt steuerbar. Förderprogramme können unterstützend wirken, bieten jedoch keine kurzfristig vollständig verlässliche Lösung zur Deckung des bestehenden Bedarfs.

Darüber hinaus empfiehlt der Ortsbeirat Hettenhain, neben dem Gebiet „Nasse Dell“ auch weitere potenziell geeignete Flächen am Ortsteil zu prüfen, um eine nachhaltige und ausgewogene Ortsentwicklung sicherzustellen. Ziel sollte es sein, diejenigen Flächen zu identifizieren, die unter Berücksichtigung der ökologischen, technischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen die günstigsten Voraussetzungen für eine Entwicklung bieten.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass mit der Ausweisung neuer Baugebiete die bestehende Infrastruktur, wie beispielsweise Verkehrsanbindung, Kinderbetreuung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie weitere kommunale Einrichtungen, nicht automatisch im gleichen Maße mitwächst. Der Ortsbeirat regt daher an, parallel zu möglichen Flächenentwicklungen auch Initiativen zur Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur zu prüfen und umzusetzen, um eine nachhaltige und ausgewogene Gesamtentwicklung des Ortsteils zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Ortsbeirat Hettenhain eine abgestufte und ausgewogene Vorgehensweise. Vorrangig sollten weiterhin Maßnahmen zur Aktivierung innerörtlicher Entwicklungspotenziale verfolgt und unterstützt sowie alternative Entwicklungsflächen geprüft werden. Parallel dazu sollte das Gebiet „Nasse Dell“ als langfristige Entwicklungsoption grundsätzlich berücksichtigt und nicht ausgeschlossen werden.

Es wird empfohlen, für das Gebiet „Nasse Dell“ sowie gegebenenfalls für alternative Flächen zunächst die erforderlichen fachlichen Grundlagen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere Untersuchungen zur Entwässerungssituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Quelle und der Starkregenereignisse, zur technischen Erschließbarkeit, zu den ökologischen Auswirkungen sowie zur wirtschaftlichen und infrastrukturellen Umsetzbarkeit. Auf Grundlage dieser Untersuchungen kann eine fundierte Entscheidung über die zukünftige Entwicklung getroffen werden.



Diese Vorgehensweise ermöglicht es, sowohl den Zielen einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung als auch dem berechtigten Interesse an

zusätzlichem Wohnraum Rechnung zu tragen und gleichzeitig Planungs- und Entscheidungssicherheit für die zukünftige Ortsentwicklung zu schaffen.

Der Ortsbeirat Hettenhain empfiehlt daher, alternative Entwicklungsflächen zu prüfen und gleichzeitig die planungsrechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für eine mögliche zukünftige Entwicklung des Gebietes „Nasse Dell“ ergebnisoffen zu untersuchen. Die Innenentwicklung ist weiterhin zu berücksichtigen. Parallel dazu sollten Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Gerlach
Ortsvorsteher