

**Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod,
Bebauungskonzept Heidenrod-Kemel Ortseingang
Bäderstraße 2a und 2b
Erweiterung des Einkaufsangebotes, Ansiedlung eines
Verbrauchermarktes und einer Bäckereifiliale mit
angegliederten Café
hier: Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer
Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes
zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen
Voraussetzungen zur Erweiterung der bestehenden
Infrastruktur**

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung | <i>Datum</i> 08.01.2026 |
| <i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo | <i>Aktenzeichen</i> |

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Beschlussart</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|---------------------|---------------------------------|--------------|
| Gemeindevorstand | Vorberatung | 12.01.2026 | N |
| Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft | Vorberatung | 21.01.2026 | Ö |
| Gemeindevertretung | Entscheidung | 30.01.2026 | Ö |

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird für ihre nächste Sitzung über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft nachfolgende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung zugeleitet:

1. Die Gemeinde Heidenrod nimmt das Bebauungskonzept „Heidenrod-Kemel, Ortseingang Bäderstraße 2a und 2b“ der Projektentwicklung GmbH i.L. KIZ in 63628 Bad Soden-Salmünster vom 10.11.2025 zur Kenntnis (Anlage 1).
2. Zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes ist es notwendig, dass sowohl der vorhandene Flächennutzungsplan ergänzt und geändert als auch der bestehende Bebauungsplan auf die neuen Belange des Bauungskonzeptes anzupassen ist.
3. Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes der KIZ Projektentwicklung GmbH i.L. zu schaffen. Der Geltungsbereich, für den der Flächennutzungsplan ergänzt, bzw. geändert werden soll, umfasst die nachfolgenden Grundstücke:

| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flst. | Größe m ² |
|----------|-----------|------|-------|----------------------|
| 1. | Kemel | 6 | 26 | 1.012 |
| 2. | Kemel | 6 | 27 | 766 |
| 3. | Kemel | 6 | 28 | 1.183 |
| 4. | Kemel | 6 | 11/3 | 286 |
| 5. | Kemel | 6 | 29/1 | 2.379 |
| 6. | Kemel | 6 | 30/1 | 1.355 |
| 7. | Kemel | 6 | 31/1 | 1.159 |
| 8. | Kemel | 6 | 11/7 | 584 |
| 9. | Kemel | 6 | 32/1 | 511 |
| 10. | Kemel | 6 | 33/1 | 1.143 |
| 11. | Kemel | 6 | 11/8 | 267 |
| 12. | Kemel | 6 | 34/2 | 1.835 |
| Summe | | | | 12.480 |

Der Geltungsbereich ist auf der beiliegenden Liegenschaftskarte, Anlage 2, rot umrandet dargestellt.

- Der Gemeindevorstand wird beauftragt einen Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. einen Entwurf der Ergänzung des Flächennutzungsplanes ausarbeiten zu lassen mit dem Ziel, die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes zu schaffen. Der Flächennutzungsplan stellt das notwendige Element für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes dar.

II. Begründung/Sachverhalt

Im Zuge der Entwicklung im Ortsteil Kemel beabsichtigt nun die KIZ Projektentwicklung GmbH i.L. die überwiegend in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke, einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen.

Die KIZ Projektentwicklung GmbH i.L. hat ein Bebauungskonzept erstellt, dass dieser Vorlage an Anlage beigefügt ist (Anlage 1).

Im Rahmen dieses Bebauungskonzeptes ist beabsichtigt, neben dem bestehenden REWE-Markt im Einvernehmen mit dem REWE-Konzern, den bestehenden Standort weiter auszubauen und einen weiteren Verbrauchermarkt (PENNY Markt) einzurichten.

Neben einer Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt ist darüber hinaus auch beabsichtigt eine entsprechende Bäckereifiliale mit angegliedertem Café einzurichten.

Hier soll nach dem Willen der KIZ Projektentwicklung GmbH i.L. das Bäckerunternehmen Schäfer eine seiner typischen Bäckereifilialen mit Café einrichten können.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ferner beabsichtigt, eine weitere überbaubare Fläche auszuweisen, mit dem Ziel das hier noch eine entsprechende Erweiterung durch eine ergänzende Ansiedelung eines Marktes (Drogerie/ Schuhladen/Kleidung) ermöglicht werden soll.

Die vorhandenen Grundstücke, die nach den Angaben der KIZ Projektentwicklungsgesellschaft Eigentumsrechtlich gesichert sind, stehen mit Ausnahme von 2 Grundstücken, die im Eigentum der Gemeinde stehen, für diese neue Nutzung zru Verfügung.

Insofern könnte zur Vervollständigung des Einkaufsangebotes ein neues Infrastrukturelement in Kemel angesiedelt werden.

In Anbetracht der Tatsache das der REWE-Konzern mit der Einrichtung eines Penny Verbrauchermarktes den Standort sichern will, ist auch sichergestellt, dass die Belange des bestehenden REWE-Marktes gewahrt werden.

Hinsichtlich der baurechtlichen Neuordnung der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes, als auch die Erarbeitung einer Änderung des Baubauungsplanes, ergeben sich auch für die Gemeinde zahlreiche Möglichkeiten in der Neugestaltung des Ortseinganges für den Ortsteil Kemel.

Im Zuge der Erarbeitung der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes und der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes, wird das jetzt vorliegende Bebauungskonzept intensiv mit den Belangen des Ortsbeirates abzustimmen sein. Ferner kann im Rahmen der weiteren Planung auch das vorhandene Denkmal der Deutschen Einheit substantziell als Grünanlage bauplanungsrechtlich festgesetzt werden.

Im Zuge der Erarbeitung der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes als auch der Erarbeitung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, wird es notwendig sein, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger zu schließen, um sicherzustellen, dass die Belange der Erschließung, als auch die Belange der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur einvernehmlich und nach dem Willen der Gemeinde erfolgen kann.

Hinweis: Die Begründung die dieser Beratungsvorlage ist inhaltsgleich mit der Begründung der Beratungsvorlage für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes.

III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

| | |
|---|---|
| 1 | Konzept KIZ Projektentwicklung GmbH i.L. |
| 2 | Auszug Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich |