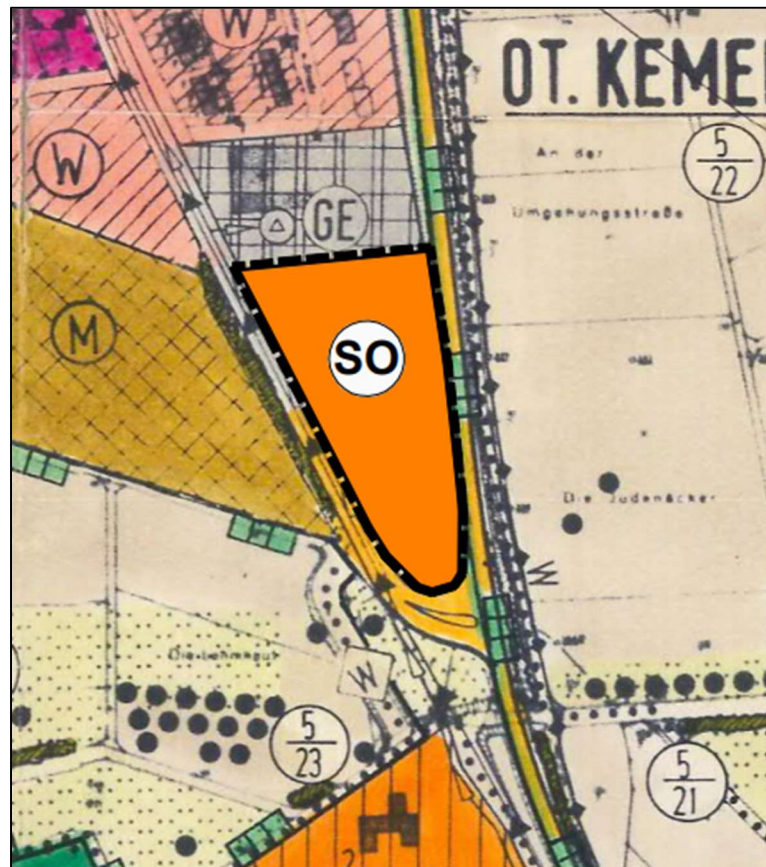


Gemeinde Heidenrod

OT Kemel



Änderung des Flächennutzungsplans „Unter der kath. Kirche“ – 6. Änderung



BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 5 BauGB

Projekt-Nr.: 33.07
Stand: 07.05.2026



INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG UND ANLASS DER PLANUNG	1
2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	2
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.2 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
3. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
3.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN	5
3.2 AKTUELLER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4. GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	8
4.1 STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVE	8
5. ERSCHLIESSUNG	10
5.1 VERKEHR	10
5.1 VERSORGUNG / ENTSORGUNG	11
6. FAZIT	11

ANLAGEN

Anlage 1: Flächennutzungsplan (Maßstab: 1:1.000)

1. EINLEITUNG UND ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Heidenrod möchte Planungsrecht für einen Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Kemel schaffen, um die Daseinsversorgung, insbesondere die Lebensmittelversorgung für die örtliche Bevölkerung, insbesondere für die Bewohner des Ortsteils Kemels, zu verbessern. Hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan geschaffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Aus diesem Grund werden in den Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur die in diesem Verfahren zwingend notwendigen Aspekte thematisiert. Alle weiteren werden im Sinne einer Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) verlagert und dort umfassend gewürdigt. Damit soll eine Doppelbearbeitung sowohl bei der Planerstellung als auch bei der Prüfung durch die zuständigen Behörden vermieden werden.

Der ca. 1,24 Hektar große Geltungsbereich ist aktuell eine landwirtschaftliche Grün-/Ackerlandfläche. Die Fläche liegt unmittelbar westlich an der Bundesstraße 260 zwischen der Ortslage Lahnstein und Walluf. Im Norden grenzt die Fläche an einen bereits bestehenden REWE-Markt und im Westen die, welche als Durchgangsstraße im Ort fungiert.

2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 1,24 ha und liegt süd-östlich des Ortsteils Kemel am Ortsrand. Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt und besteht aus Ackerflächen, Grünland und vereinzelt vorkommenden Gehölzstrukturen.



Abbildung 1: Bebauungsplan, Vorentwurf Maßstab 1:1.000

Die Planungsfläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Kemel. Sie wird im Norden durch einen REWE-Markt und im Westen durch die Bäderstraße mit dem angrenzenden Wohngebiet begrenzt. Die östliche Begrenzung bildet die Bundesstraße 260, während das Areal im Süden direkt an die entsprechende Auf- und Abfahrt zur Bundesstraße anschließt.

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorläufigen Bebauungsplans umfasst mehrere Flurstücke der **Gemarkung Kemel**.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke sind Teil des Plangebiets:

Flur-Nr.	Flurstücks-Nr.
6	26
6	27
6	28
6	29/1
6	30/1
6	31/7
6	11/3
6	11/7
6	32/1
6	33/1
6	11/8
6	34/2

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs



Abbildung: Auszug aus Liegenschaftskataster (Quelle: Geoportal Hessen)

2.2 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Kemel und ist umgeben von

- im Norden: REWE-Markt
- im Osten: Bundesstraße 260
- im Süden: Auf- und Abfahrt zur Bundesstraße 2060
- im Westen: Bäderstraße mit angrenzendem Wohngebiet

Das Plangebiet wird aktuell als ruderale Grünfläche genutzt.

In Kemel befinden sich ein REWE-Markt im Süden sowie ein Netto-Markt im Norden, jedoch kein Bäcker oder zusätzlicher Nahversorger, wie zum Beispiel ein Drogeriemarkt. Um die Daseinsversorgung, insbesondere die Lebensmittelversorgung der örtlichen Bevölkerung und der aufgrund des neuen Wohngebiets neuen Bevölkerung sicherstellen zu können ist ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt notwendig.

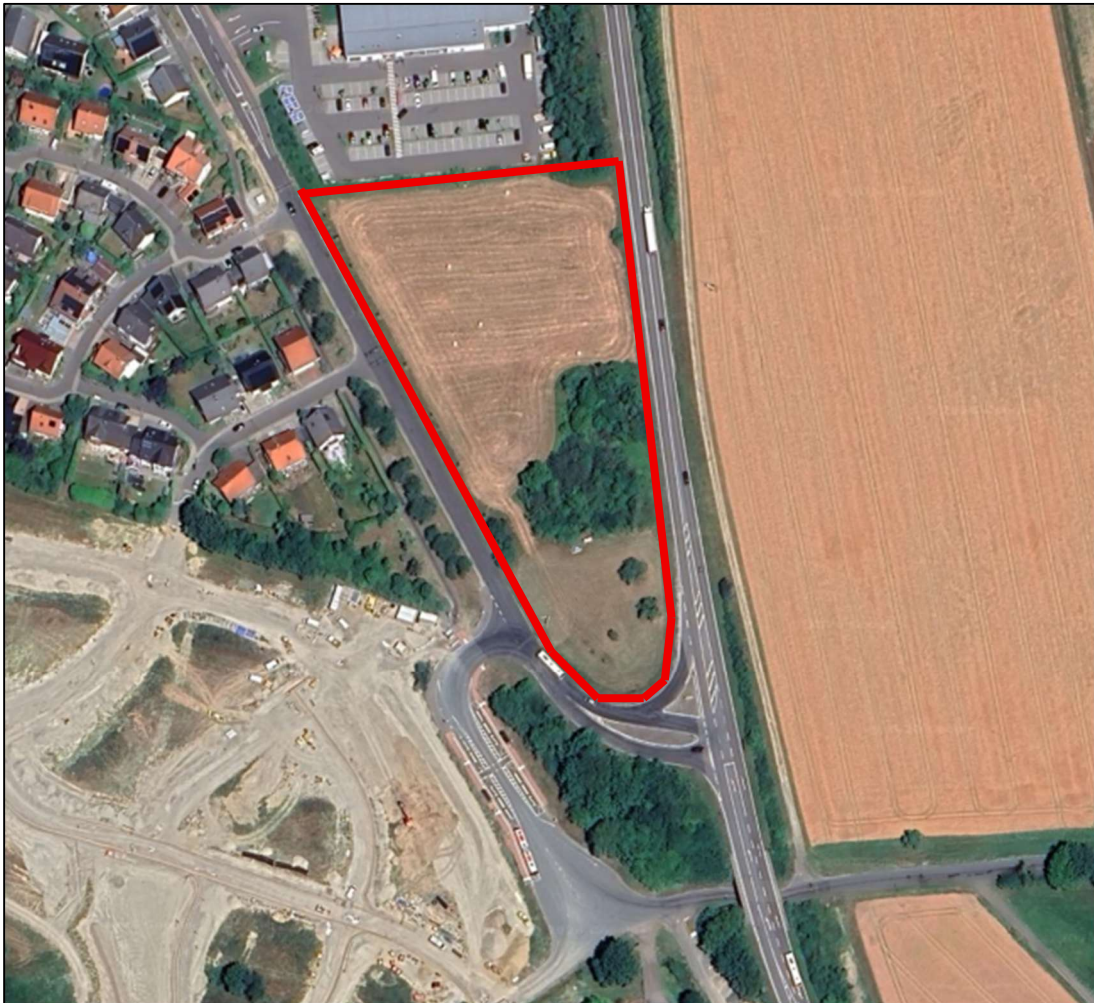


Abbildung: Luftbild (Quelle: Google Earth)

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen kommunale Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden.

Als Planungsgrundlagen dienen der *Regionalplan Südhessen RPS 2010* und der *Flächennutzungsplan* der Gemeinde Heidenrod aus dem Jahr 1997. Im Folgenden wird auf planungsrelevante Inhalte eingegangen.

3.1 REGIONALPLAN SÜDHESSSEN

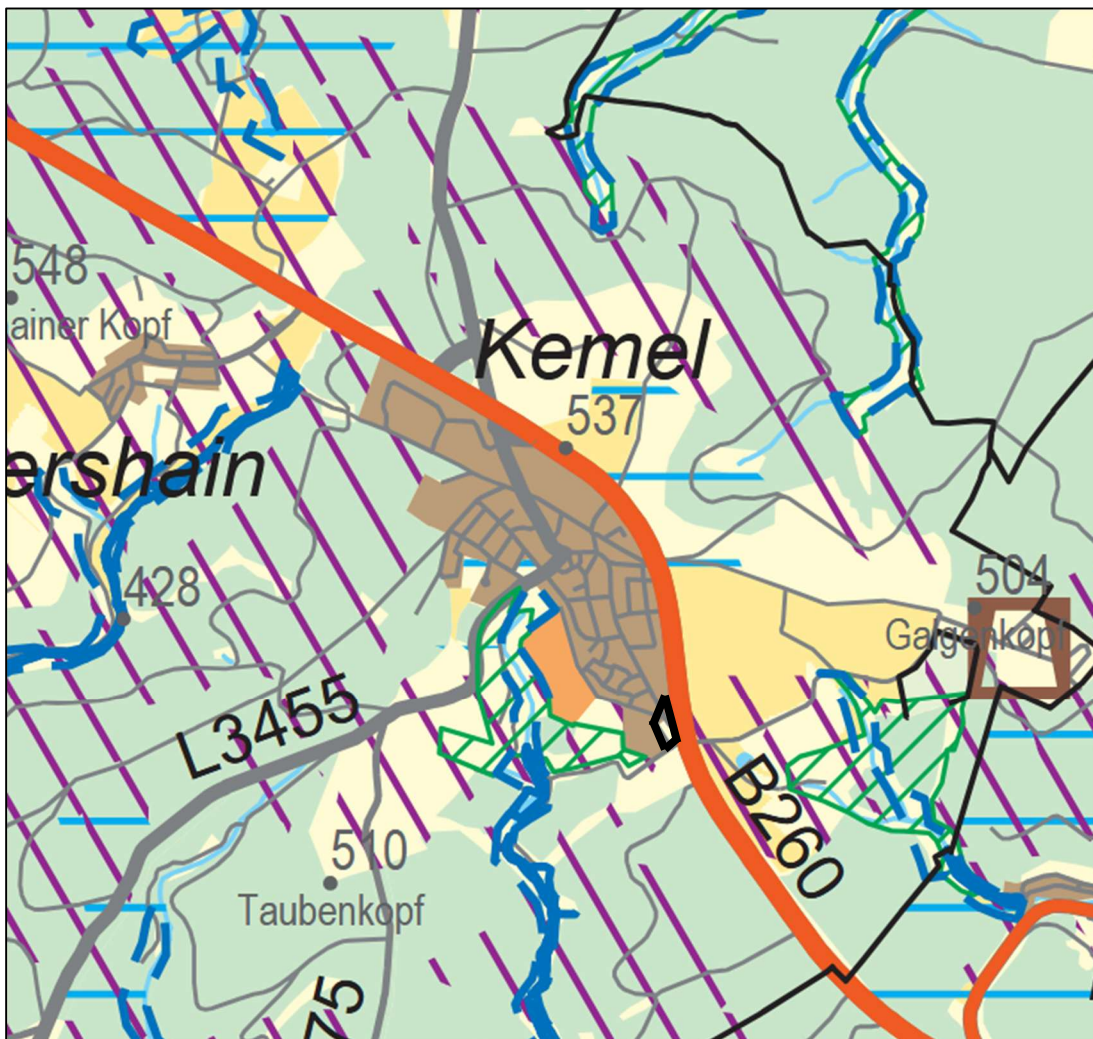


Abbildung: Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Kemel, ohne Maßstab; Geltungsbereich Schwarz markiert

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Der OT KEMEL hat im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Kleinzentriums erhalten.

KEMEL ist ein Ortsteil der Gemeinde HEIDENROD, welche mit ihren 19 Ortsteilen auf einer Fläche von 96 km² liegt.

Der Ort Kemel liegt direkt an der B 260, wodurch er über eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTREIN sowie zum Oberzentrum WIESBADEN verfügt.

Die Gemeinde Heidenrod zählt zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im RPS 2010 als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt.

In einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ hat die Erhaltung von landwirtschaftlich genutzten Flächen Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Mit einer Größe von gerade einmal 1,24 ha liegt das Planungsgebiet allerdings deutlich unter der Darstellungsgrenze von 3 ha und kann daher als unbedeutend angesehen werden.

Nach Ziel 3.4.3-2 RPS ist eine Ausweisung von einer Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-discounter in begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung zulässig. Ein solcher Ausnahmefall liegt aufgrund der in Zukunft unzureichenden Lebensmittelversorgung in Kemel vor.

Gemäß dem Ziel 3.5.1-2 Satz 2 des sich derzeit in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplan Südhessen ist zur Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Grundversorgung) die Planung großflächiger Lebensmittel-, Getränke-, und Drogeriemärkte im zentrale Ortsteil Laufenselden zulässig. Gemäß RPS neu ist das Vorhabengrundstück wie bisher dem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ zugewiesen, sodass das Integrationsgebot der Regionalplanung nicht gewahrt wird.

Aufgrund der Lage des Standortes außerhalb des Vorranggebietes Siedlung muss auf der Ebene der Regionalplanung dabei die Ausnahmeregelung von Ziel 3.5.1-3 Satz 2 RPS-neu in Anspruch genommen werden. Diese besagt, dass ausnahmsweise die Planung großflächigen Einzelhandels auch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten, sog. Teilintegrierten Standorten, die direkt an den integrierten Siedlungszusammenhang angrenzen, sofern sie für Fußgänger leicht und ohne Umwege erreichbar sind.

Ein Verbrauchermarkt integriert sich in dieser Lage städtebaulich sehr gut in die vorhandenen Typologien. Derzeit ist innerhalb des Geltungsbereichs eine als rudere Grünfläche genutzte Fläche. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich bereits ein REWE-Markt, welcher nun durch weitere Verbrauchermärkte ergänzt werden soll, deren Typologie ähnlich der des REWE-Markts ist. Des Weiteren ist die Lage nahe zum neu entstehenden Wohngebiet KE-MEL-SÜD und die Erreichbarkeit ebenfalls von Vorteil.

Daher kann der Bebauungsplan „Unter der kath. Kirche“ als an die Ziele des Regionalplans Südhessen angepasst angesehen werden und es wird kein Zielabweichungsverfahren benötigt.

Eine Planung eines Nahversorgers an anderer Stelle in Kemel ist nicht möglich. (Siehe Alternativenprüfung, Kapitel 1.4)

3.2 AKTUELLER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als teilweise als gewerbliche Fläche und teilweise als Grünfläche aus.

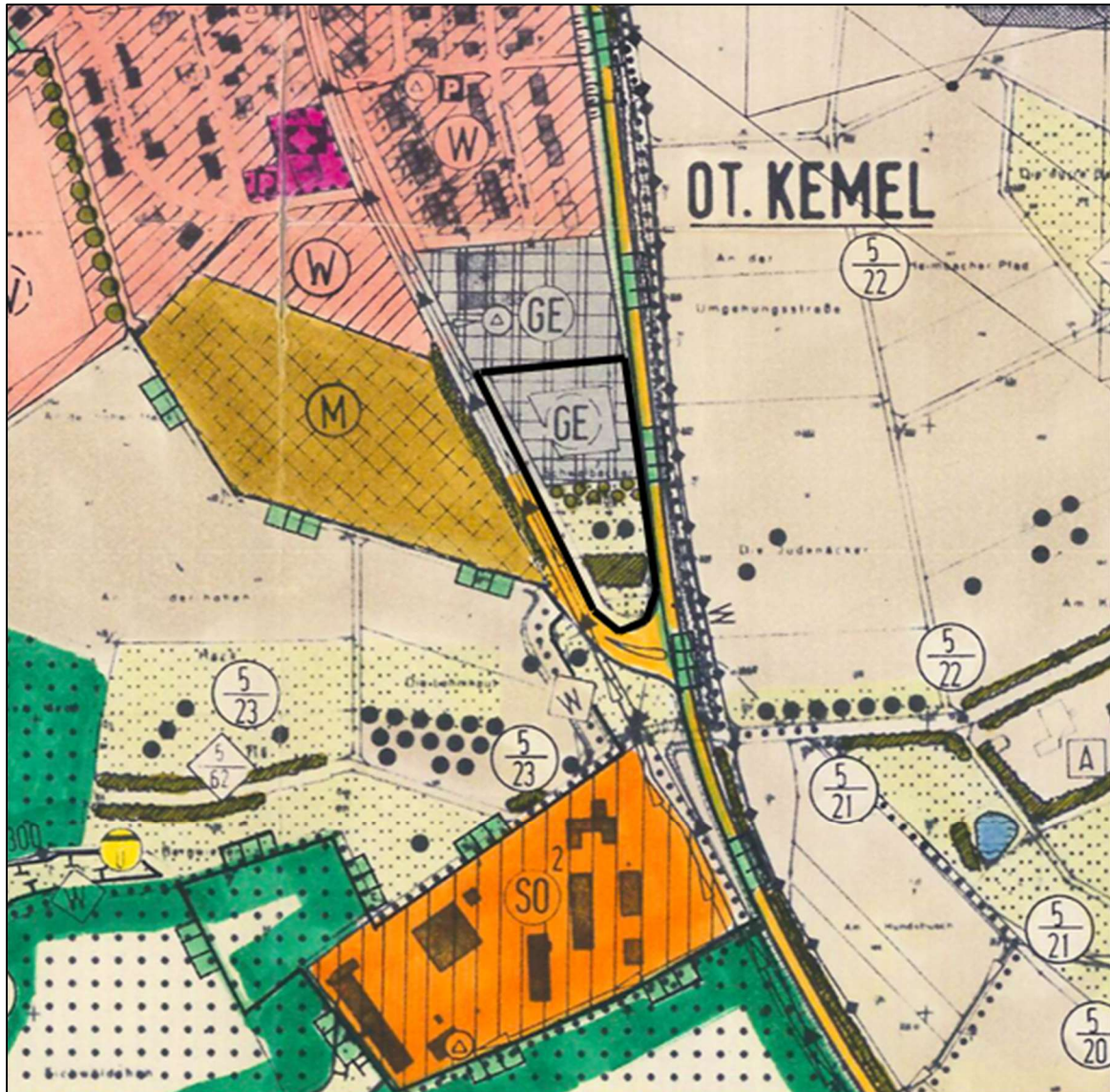


Abbildung: Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT KEMEL (ohne Maßstab), Plangebiet schwarz markiert

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die Bundesstraße 260 im Osten, ein Wohngebiet im Westen und ein Gewerbegebiet im Norden. Im Süden befindet sich die Abfahrt und Auffahrt der Bundesstraße 260. In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet befindet sich ein REWE-Markt.

Da sich der Geltungsbereich, nach dem Flächennutzungsplan, teilweise auf einer Grünfläche und teilweise auf einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche befindet, entspricht der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird nach § 10 (2) BauGB herbeigeführt.

4. GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Die Errichtung eines weiteren Verbrauchermarktes am Ortsrand von Kemel soll die Versorgungslage des Ortsteils und die Lebensqualität der Einwohner erhöhen.

Die Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Bäderstraße, die bereits eine der örtlichen Hauptverkehrsstraßen darstellt und unmittelbar am Geltungsbereich an die B 260 anknüpft. Durch die direkte Lage am Ortsrand, ist mit keiner hohen zusätzlichen Verkehrsbelastung der Bäderstraße zu rechnen.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung wird die Arrondierung der bestehenden Bebauung angestrebt. Das Vorhaben soll die Entwicklung der städtischen Struktur fördern, indem es eine nahtlose Integration in das bestehende Umfeld ermöglicht. Ziel ist es, die Flächenpotenziale des Plangebiets zu nutzen und eine Verbindung zwischen den verschiedenen angrenzenden Bereichen herzustellen. Dabei werden die planerischen Anforderungen an Nutzung und Ausgestaltung berücksichtigt, um das Gebiet in die umliegende Umgebung einzufügen.

Im Rahmen der geplanten Bebauung wird die derzeit hauptsächlich landwirtschaftliche Fläche umgewidmet und zur Ansiedlung eines Discounters, eines weiteren Einzelhandels und einer Bäckerei genutzt. Dies wird die aktuell dominierende Flächennutzung grundlegend ändern. Der Eingriff schließt sowohl die Errichtung des Marktes selbst als auch die Gestaltung von Zufahrtswegen, Parkplatzanlagen und Grünflächen mit ein. Entsprechend ist mit einer Veränderung der landwirtschaftlichen und ökologischen Charakteristik der Fläche zu rechnen.

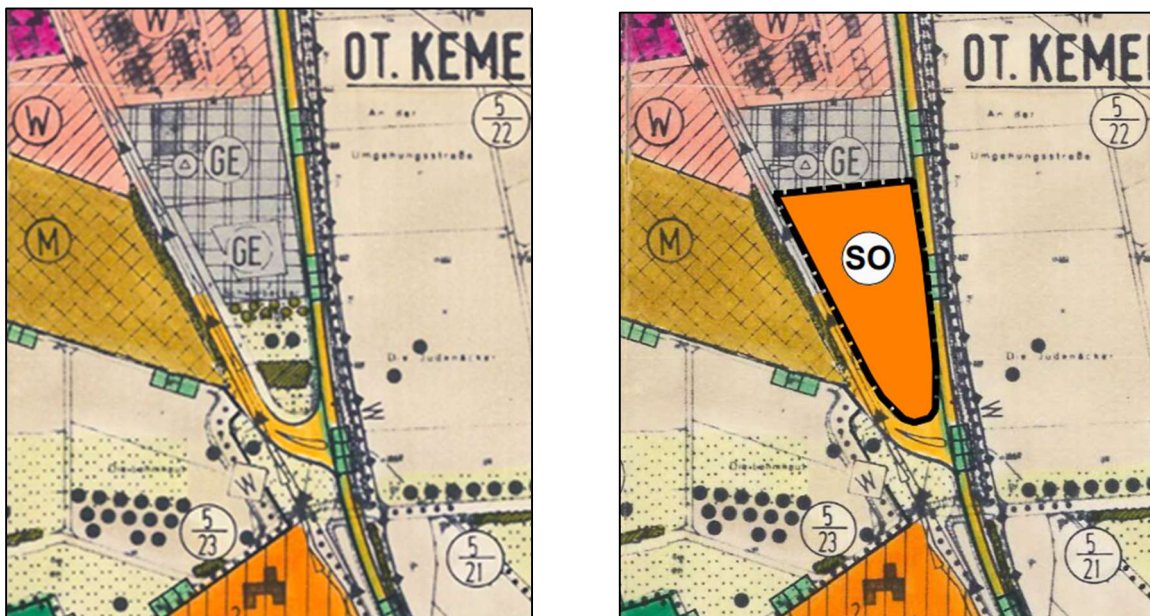


Abbildung: Gegenüberstellung bisheriger Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT KEMEL, und geplante Änderung (ohne Maßstab)

4.1 STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVE

Die Städtebauliche Alternative wäre den Planbereich in seiner jetzigen Form zu belassen und keinen weiteren Verbrauchermarkt für Kemel zu errichten.

Innerhalb der Wohngebiete von Kemel befinden sich keine Flächen, welche den Anforderungen der geplanten Nahversorger entsprechen.

GEMEINDE HEIDENROD
 Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB

Aufgrund der direkten Anbindung an den REWE-Markt, sind für die vorgesehenen Nutzungen benötigte Versorgungsstrukturen bereits gesichert. Des Weiteren ist die direkte Anbindung an die B 260 von Vorteil für Nahversorger und eine direkte Lage an den Ortseingang vermeidet Durchgangsverkehr von Anlieferern und Kunden durch die Wohngebiete.

Eine Wohnungswirtschaftliche Flächennutzung ist aufgrund des intensiven Lärms, welcher von der Bundesstraße ausgeht, nur bedingt geeignet.

Es kommt hinzu, dass in der im Juni 2007 veröffentlichten Entwicklungsanalyse des Ortsteils Kemel der Planbereich (An der Schwalbacher Straße) als eine potenzielle Entwicklungsfläche für ein Mischgebiet ausgewiesen ist. In der Begründung zur Ausweisung der Fläche als Mischgebiet wird der entfall der gewerblich genutzten Fläche darin begründet, dass es derzeit nicht gelungen war einen Interessenten für diese Gewerbefläche zu finden. Vorgesehen waren nach der städtebaulichen Entwicklungsanalyse kleinere nicht störende Gewerbebetriebe kombiniert mit einer Wohnbebauung. Aufgrund der nicht unerheblichen Lärmbelastung durch die Bundesstraße ist der Bau von Wohnflächen problematisch.

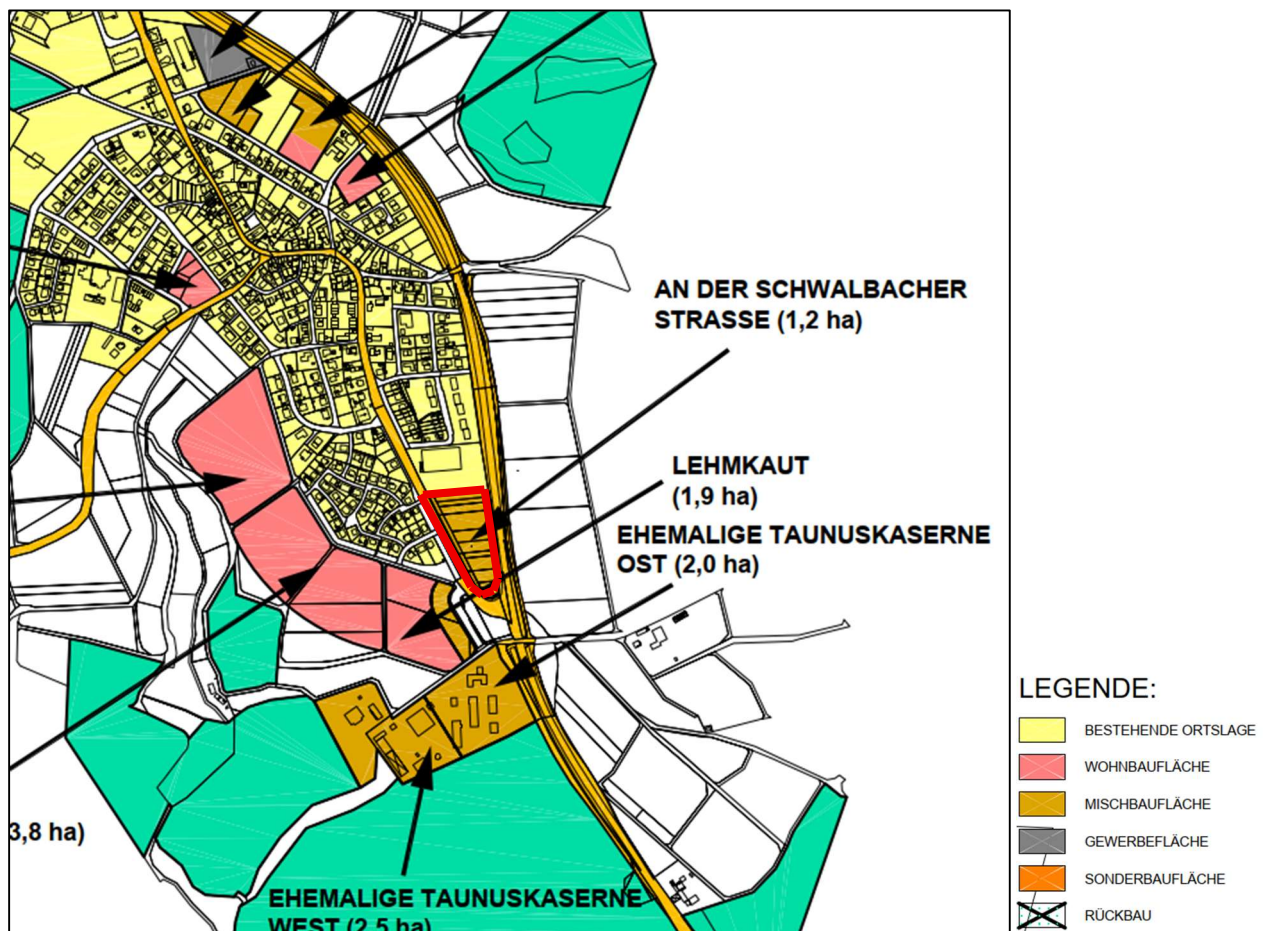


Abbildung: Städtebauliche Einwicklungsanalyse (2007), Geltungsbereich rot markiert

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 VERKEHR

Das Gebiet ist durch die westlich des Geltungsbereichs liegende Bäderstraße, welche südlich des Geltungsbereichs in die Bundesstraße B260 mündet, an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Durch den Anschluss zur B260 lässt sich das Oberzentrum Landeshauptstadt Wiesbaden erreichen. Dort besteht auch Anschluss an das Autobahnnetz. Das Mittelzentrum Bad Schwalbach ist in ca. 7 Minuten mit dem PkW erreichbar.

Für den ruhenden Verkehr ist ein Parkplatz mit etwa 129 Stellplätzen geplant. Darunter sollen sich auch E-Stellplätze befinden. Da neu zu errichtende, nicht landeseigene Parkplätze mit mehr als 50 Stellplätzen ab 2023 verpflichtend über eine Installation einer Photovoltaikanlage auf Stellplätzen verfügen sollen, wird dies im Plangebiet umgesetzt werden.

Lokal wird mit keinem Anstieg der Streckenbelastung der L3031 im Umfeld des Planungsbereiches zu rechnen sein.

ÖPNV

In Kemel befinden sich derzeit fünf Bushaltestellen: Die Haide, Grundschule, Bäderstraße, Verbrauchermarkt und Ehemalige Taunus-Kaserne.

Die nächstgelegene Haltestelle ist **Heidenrod-Kemel Verbrauchermarkt**, welche unmittelbar neben dem Geltungsbereich liegt und von den **Linien 201 und 205** bedient wird. Die Linie 205 fährt derzeit unter anderem die Orte Espenschied, Nauroth, Dickschied, Springen und Kemel an; zudem verkehrt sie als Rufbus nach Bad Schwalbach. Von der Linie 201 werden Orte wie Hettenhain, Bad Schwalbach, Kemel und Holzhausen (Haide) sowie Algenroth und Zorn angefahren.

Eine weitere Haltestelle südlich des Geltungsbereichs ist die **Ehemalige Taunus-Kaserne**. Diese ist fußläufig nur zwei Minuten vom geplanten Verbrauchermarkt entfernt und wird von den Linien 201, 202, 203, 205, 272, 274 und 275 bedient:

- **Linie 202:** Verkehrt in Heidenrod, insbesondere zwischen Kemel, Dickschied und Bad Schwalbach. Sie wird hauptsächlich an Schultagen bedient und bietet Verbindungen unter anderem zu den Nikolaus-August-Otto-Schulen (NAO) in Bad Schwalbach.
- **Linie 203:** Verbindet Kemel mit Bad Schwalbach, Laufenselden und Reckenroth.
- **Linien 272 und 274:** Verbinden Heidenrod-Kemel über Bad Schwalbach und Taunusstein mit dem Oberzentrum Wiesbaden. Beide Linien verkehren montags bis freitags, wobei die Linie 272 teilweise „Schnellfahrten“ anbietet, die den Busbahnhof Hahn umgehen.
- **Linie 275:** Fährt ebenfalls in die Landeshauptstadt Wiesbaden und verbindet dabei unter anderem Nastätten/Katzenelnbogen, Bad Schwalbach und Schlangenbad miteinander.

Fuß- und Radverkehr

Das am weitesten vom Geltungsbereich Grundstück des geplanten Wohngebiets ist fußläufig innerhalb einer Viertelstunde erreichbar. Mit dem Fahrrad innerhalb von 3 Minuten. Soziale Einrichtungen, wie die Römerhalle (Veranstaltungsstätte) sind ebenfalls zu Fuß innerhalb von einer Viertelstunde und mit dem Fahrrad von 3 Minuten erreichbar.

Die Grundschule Kemeler Heide ist mit dem Fahrrad vom Geltungsbereich ca. 5 Minuten entfernt und fußläufig innerhalb von 13 Minuten.

Im gesamten Gebiet befindet sich kein Fahrradschutzstreifen oder Fahrradstreifen.

Ein breiter Gehweg verläuft auf der dem Geltungsbereich abgewandten Straßenseite. Dieser ist zusätzlich durch einen mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen von der Straße getrennt. Im weiteren Verlauf der Bäderstraße in Richtung Ortsmitte verfällt der Grünstreifen und der Gehweg verläuft beidseitig. Der Fußweg zur Ortsmitte hat eine leichte, aber unwesentliche Steigung. Eine Beleuchtung durch Straßenlaternen ist nur teilweise gegeben.

Die fußläufige Verbindung zum neu entstehenden Wohngebiet ist durch die westlich an die Bäderstraße angrenzende Straße Zur Lehmkraut gegeben. Diese verfügt über einen beidseitig der Straße eingerichteten Gehweg.

Eine Verbindung des REWE-Markts und der neu entstehenden Nahversorger ist durch den Höhenunterschied der beiden Grundstücke nicht möglich.

5.1 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

Versorgung

Die Versorgung ist grundsätzlich durch die direkte Nähe an bereits erschlossene Gebiete gewährleistet.

Die konkreten Konzepte zur Ver- und Entsorgung werden im Laufe des Verfahrens ausgearbeitet.

Abfall

Es werden ausreichend Flächen für die Abfallentsorgung in der Planung berücksichtigt.

6. FAZIT

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die Errichtung eines Verbrauchermarktes sowie weiterer Nahversorger zu ermöglichen. Das Vorhaben ist aus städtebaulicher, raumordnerischer und umweltfachlicher Sicht vertretbar und dient der Verbesserung der Nahversorgung des Ortsteils Kemel.

Wiesbaden, den 07.05.2026

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

BEG-FNP-3307