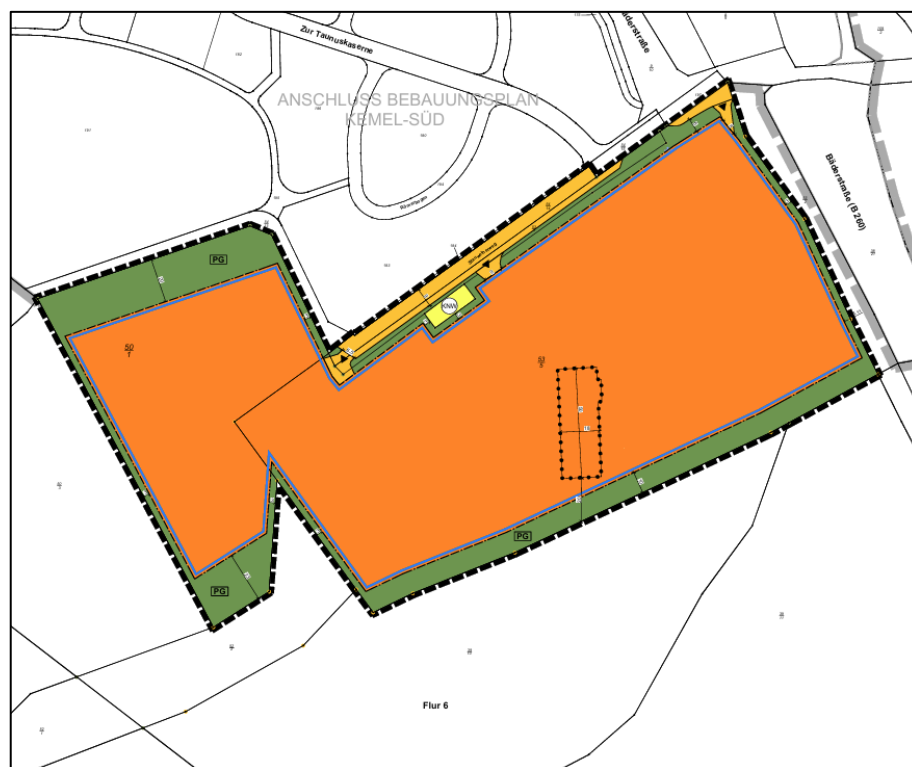


Heidenrod - Kemel



Bebauungsplan „Gefahrenabwehrzentrum“ einschließlich 1. Änderung des Bebauungsplans „Kemel Süd“



BEGRÜNDUNG – TEIL 1

Ziele, Rahmenbedingungen und Inhalte

VORENTWURF

Projekt-Nr.: 33.16
Stand: 08.07.2026



INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG UND ANLASS DER PLANUNG	1
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
2.1 LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	2
2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.3 AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG	4
3. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
3.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN	5
3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HESSEN 2020	7
3.3 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN „KEMEL SÜD“	7
3.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4. ALTERNATIVENPRÜFUNG	9
5. GEPLANTE BEBAUUNG	10
5.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)	11
5.1.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	11
5.1.3 Höhe baulicher Anlagen (GH)	12
5.1.4 Zahl der Vollgeschosse	12
5.1.5 Einfriedungen	12
5.2 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	13
5.3 GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZBINDUNGEN	13
5.4 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEEN	14
6. ERSCHLIESSUNG	14
6.1 VERKEHR	14
6.2 VER- UND ENTSORGUNG	15

6.2.1	Abfall	16
6.2.2	Entwässerung	16

7. IMMISSIONSSCHUTZ..... 17

7.1	IMMISSIONSSCHUTZ – LÄRM	17
-----	-------------------------------	----

7.2	IMMISSIONSSCHUTZ – LUFTSCHADSTOFFE	18
-----	--	----

7.3	IMMISSIONSSCHUTZ – LICHTIMMISSIONEN	18
-----	---	----

8. ANLAGEN

Planzeichnung zum Bebauungsplan, Maßstab 1:1.000

1. EINLEITUNG UND ANLASS DER PLANUNG

Die ehemalige Taunuskaserne im Ortsteil Kemel der Gemeinde Heidenrod stellt eine Konversionsfläche dar, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde. Das Plangebiet umfasst die bestehenden baulichen Anlagen sowie zugehörige Verkehrs- und Freiflächen. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Unterkunfts-, Verwaltungs- und Werkstattgebäuden sowie ergänzenden Infrastruktureinrichtungen. Der Rheingau-Taunus-Kreis ist Eigentümer der Flächen und beabsichtigt, das Areal schrittweise weiterzuentwickeln.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung des Areals zu schaffen. Grundlage hierfür ist das Entwicklungskonzept des Rheingau-Taunus-Kreises, welches eine mehrstufige Weiterentwicklung des Standorts vorsieht. Dabei soll die vorhandene Bausubstanz weitgehend erhalten, saniert und funktional ergänzt werden.

Vorgesehen ist insbesondere die Entwicklung eines Gefahrenabwehrzentrums mit zugehörigen Verwaltungs-, Schulungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie ergänzend die Nutzung für die Unterbringung von Geflüchteten. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen wie eine Rettungswache sowie ergänzende infrastrukturelle und soziale Einrichtungen vorgesehen.

Das Plangebiet weist bereits eine erhebliche bauliche Vorprägung mit umfangreichen versiegelten Flächen auf. Die Planung verfolgt daher das Ziel, die Fläche im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zu reaktivieren und eine ressourcenschonende Weiterentwicklung des Bestands zu gewährleisten. Gleichzeitig wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Im Rahmen der Planung werden zudem die verkehrliche und technische Erschließung des Areals, insbesondere die Entwässerungssituation, überprüft und an die künftigen Nutzungsanforderungen angepasst.

Darüber hinaus umfasst die vorliegende Bauleitplanung Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kemel Süd“. Dies betrifft insbesondere den nördlich an das Kasernengelände angrenzenden Stauweiherweg, der bislang als Wirtschaftsweg festgesetzt ist. Im Zuge der Entwicklung der ehemaligen Taunuskaserne soll dieser künftig als leistungsfähige Erschließungsstraße für das Gefahrenabwehrzentrum ausgebaut und planungsrechtlich entsprechend gesichert werden. Die Planung beinhaltet daher zugleich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kemel Süd“ in dem hierfür erforderlichen Teilbereich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kemel der Gemeinde Heidenrod im Rheingau-Taunus-Kreis. Es liegt am südlichen Ortsrand und umfasst das Gelände der ehemaligen Taunuskaserne. Südlich angrenzend befindet sich das Baugebiet „Kemel Süd“, während das Umfeld im Übrigen durch Wald- und Freiflächen geprägt ist.

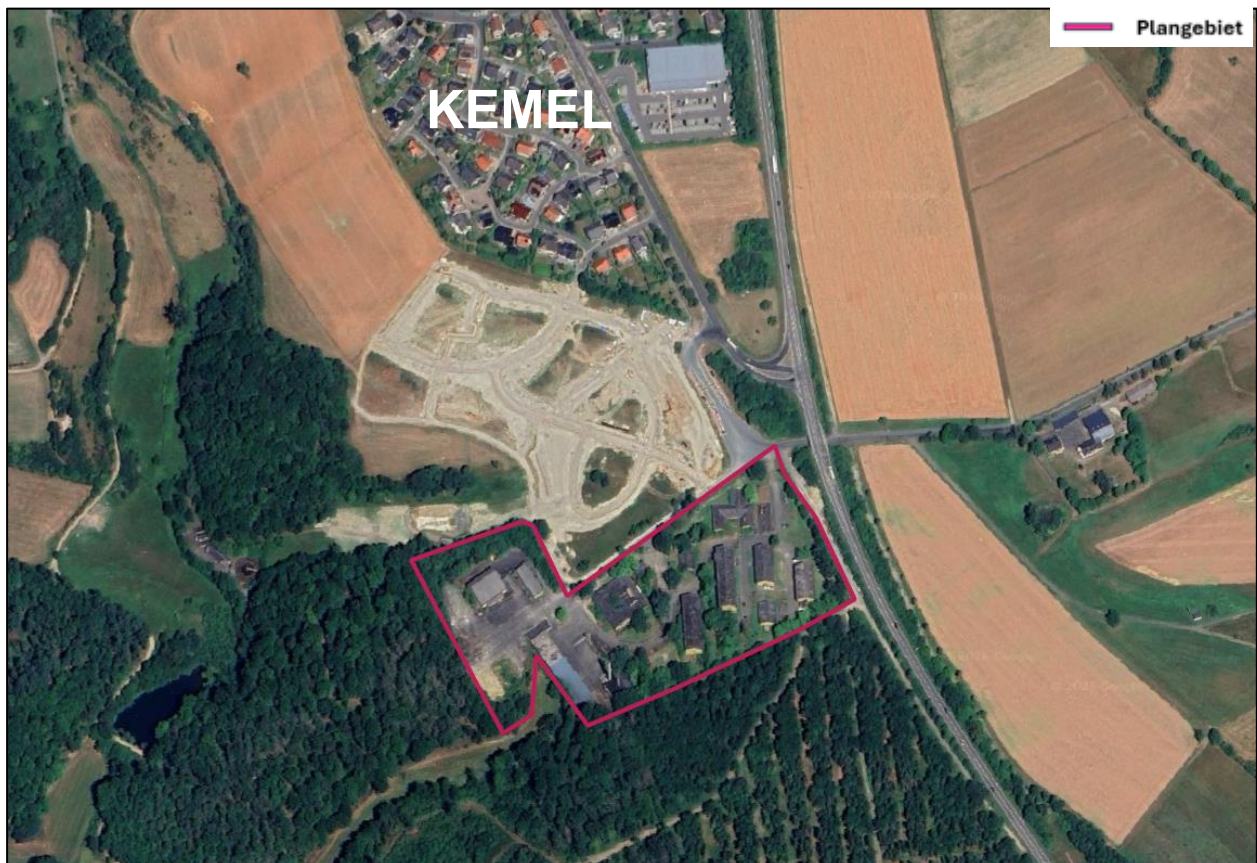


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im räumlichen Kontext (Geltungsbereich rot markiert), ohne Maßstab
Quelle: Google Maps

Das Plangebiet liegt in einer bewegten Mittelgebirgslandschaft des westlichen Hintertaunus. Die Geländehöhen bewegen sich etwa zwischen 470 m und 490 m ü. NHN und weisen insgesamt ein Gefälle von Nordosten in Richtung Westen bzw. Südwesten auf. Das Gelände ist infolge der früheren militärischen Nutzung bereits teilweise eingeebnet, während die Randbereiche in stärker geneigte Hanglagen übergehen. Westlich schließt ein eingeschnittenes Tal mit einem Fließgewässer an, während die Flächen östlich vergleichsweise flacher ausgebildet sind.

Das Gelände weist eine deutliche funktionale und topografische Gliederung auf. Es kann in zwei Teilbereiche unterteilt werden, die sich sowohl hinsichtlich ihrer bisherigen Nutzung als auch ihrer technischen Erschließung unterscheiden. Der östliche bzw. höher gelegene Bereich umfasst den überwiegenden Teil der Bestandsgebäude sowie die zentralen Funktionsbereiche der künftigen Nutzung. Der westliche bzw. tiefer gelegene Bereich ist durch weitere Bestandsgebäude und Erschließungsflächen geprägt. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und weist einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Die vorhandenen Gebäude und Erschließungsanlagen bilden die Grundlage für die weitere Entwicklung und werden im Rahmen der Planung weitgehend erhalten und ergänzt.

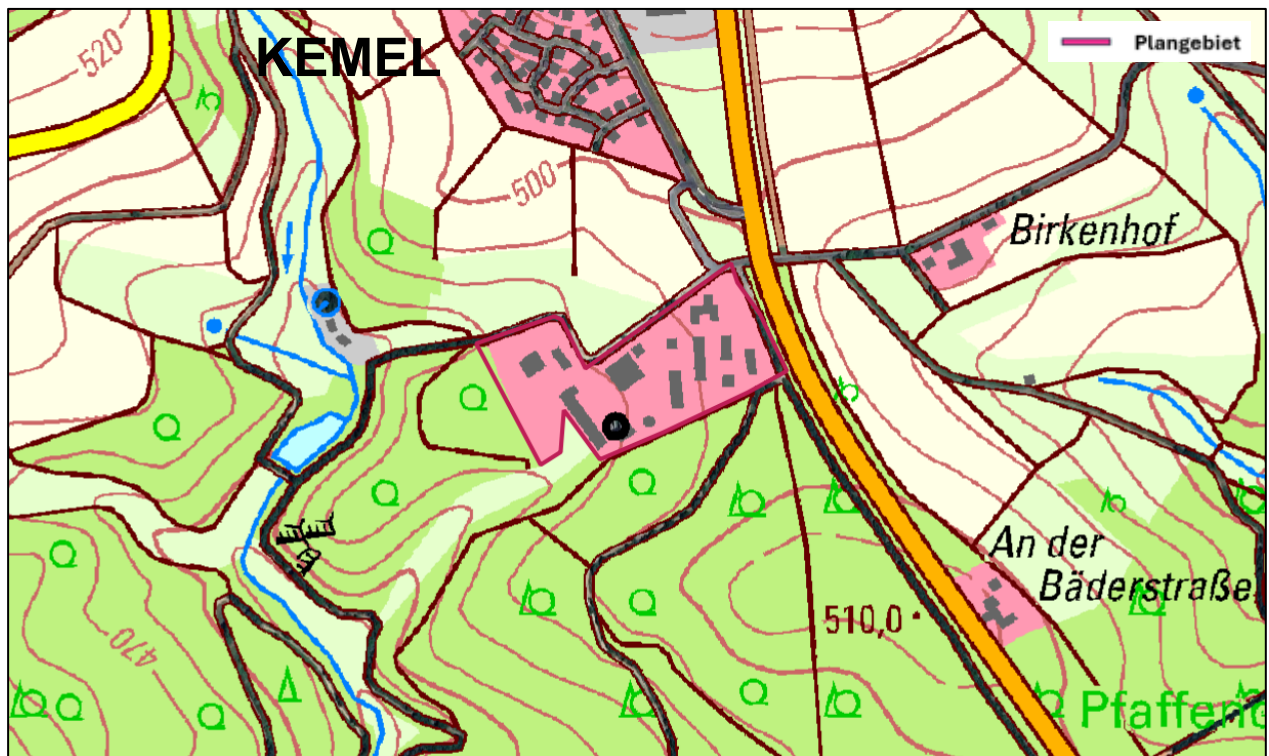


Abbildung 2: Topografische Darstellung des Plangebietes mit Höhenlinien (Geltungsbereich rot markiert; ohne Maßstab)

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gefahrenabwehrzentrum“ ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rund 4,6 ha und erstreckt sich über mehrere Flurstücke der Gemarkung Kemel:

Flur	Flurstück
6	50/1
6	53/3
6	53/4
6	53/5
6	54/14
6	54/15

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

Die ursprünglich im Aufstellungsbeschluss bezeichneten Flurstücke 53/1 und 53/2 wurden zwischenzeitlich katastertechnisch fortgeführt bzw. neu geordnet. Der aktuelle Geltungsbereich ergibt sich verbindlich aus der Planzeichnung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst neben den Flächen der ehemaligen Taunuskaserne auch den für die Erschließung erforderlichen Teilbereich des nördlich angrenzenden Stauweiherwegs. Dieser Teilbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kemel Süd“ und wird im Rahmen der vorliegenden Planung überplant. Der Bebauungsplan beinhaltet daher zugleich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kemel Süd“ für den betroffenen Teilbereich.

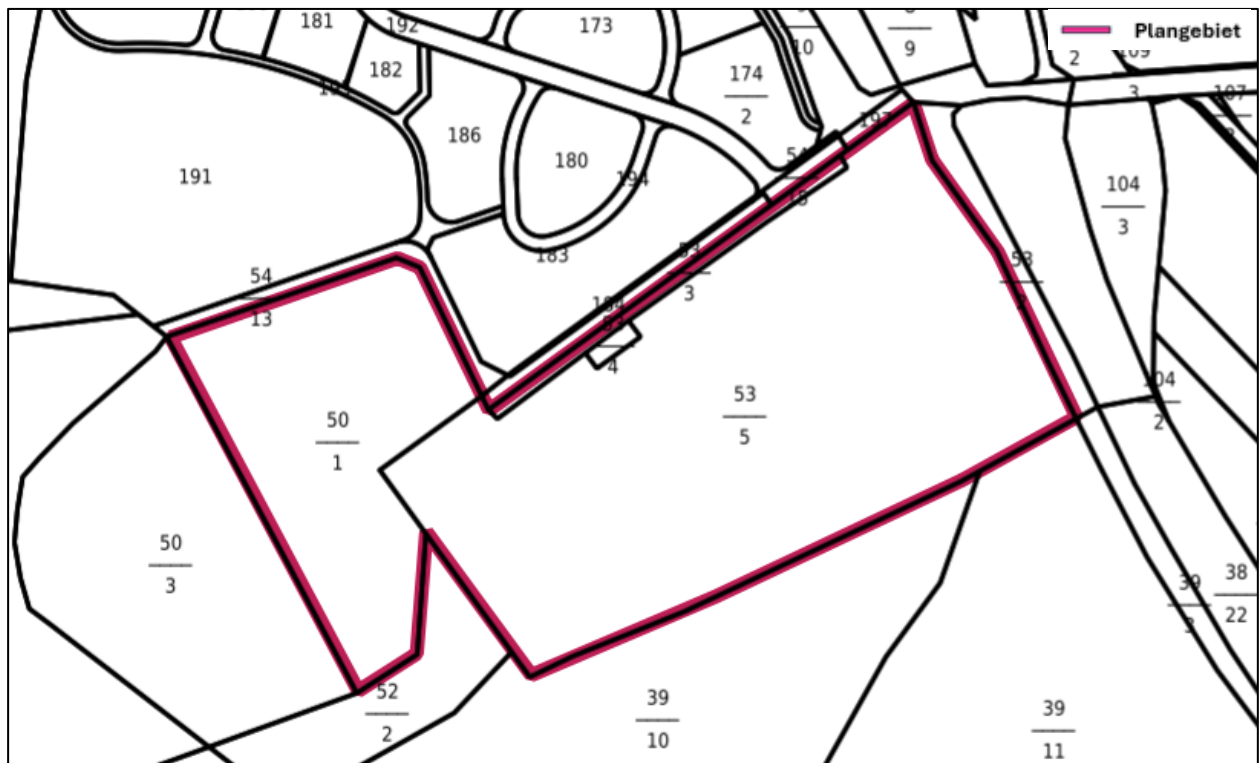


Abbildung 3: Auszug aus Liegenschaftskatasters mit Darstellung des Plangebiets (rot)

Quelle: © Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

2.3 AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG

Das Plangebiet ist durch die frühere militärische Nutzung als Kasernenstandort bereits umfassend baulich geprägt. Die vorhandene Bebauung umfasst insbesondere Unterkünfte-, Verwaltungs- und Werkstattgebäude sowie ergänzende Hallen und Infrastruktureinrichtungen. Die Gebäude sind über ein internes Erschließungssystem miteinander verbunden und werden durch befestigte Verkehrs- und Hofflächen erschlossen.

Ein Teil der Bestandsgebäude wird bereits gegenwärtig genutzt. Hierzu zählen insbesondere mehrere Unterakunftsgebäude zur Unterbringung von Geflüchteten. Weitere Gebäude erfüllen Verwaltungs- und Ausbildungsfunktionen oder stehen für eine zukünftige Nutzung zur Verfügung.

Neben den Gebäuden prägen versiegelte Flächen in Form von Straßen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen das Erscheinungsbild des Plangebiets. Unversiegelte Flächen sind überwiegend als Rand- und Grünflächen sowie als Übergang zu angrenzenden Waldflächen ausgebildet.

Insgesamt weist das Plangebiet eine hohe bauliche Vorprägung sowie einen erheblichen Versiegelungsgrad auf. Gleichzeitig bestehen innerhalb des Areals teilweise untergenutzte oder derzeit nicht genutzte Gebäude und Flächen, sodass ein erhebliches Potenzial für eine Nachnutzung und funktionale Neuordnung vorhanden ist.

Die Bestandssituation verdeutlicht, dass es sich nicht um eine unbebaute Freifläche, sondern um einen bereits etablierten Standort handelt, der im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung bedarfsorientiert umgenutzt werden kann.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gefahrenabwehrzentrum“ erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind kommunale Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Maßgebliche Grundlagen für die vorliegende Planung bilden der *Landesentwicklungsplan Hessen 2020* (LEP 2020), der *Regionalplan Südhessen* (RPS 2010) sowie der *Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod* aus dem Jahr 1997. Diese Planwerke enthalten Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen, zu Entwicklungszielen sowie zu Belangen des Umwelt- und Naturschutzes, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Im Folgenden wird auf planungsrelevante Inhalte eingegangen.

3.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN

Die Gemeinde Heidenrod im *Rheingau-Taunus-Kreis* wird strukturräumlich als Ordnungsraum eingestuft. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kemel im zentralen Bereich der Gemeinde und umfasst das Gelände der ehemaligen Taunuskaserne.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus *Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010* (RPS/RegFNP 2010). Im Rahmen der Prüfung wurden die relevanten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete berücksichtigt.

Das Vorhabengebiet berührt folgende regionalplanerische Ausweisungen im *Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010* (RPS/RegFNP 2010):

- Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft (ca. 1,0 ha)
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (ca. 3,4 ha)
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (ca. 0,2 ha)

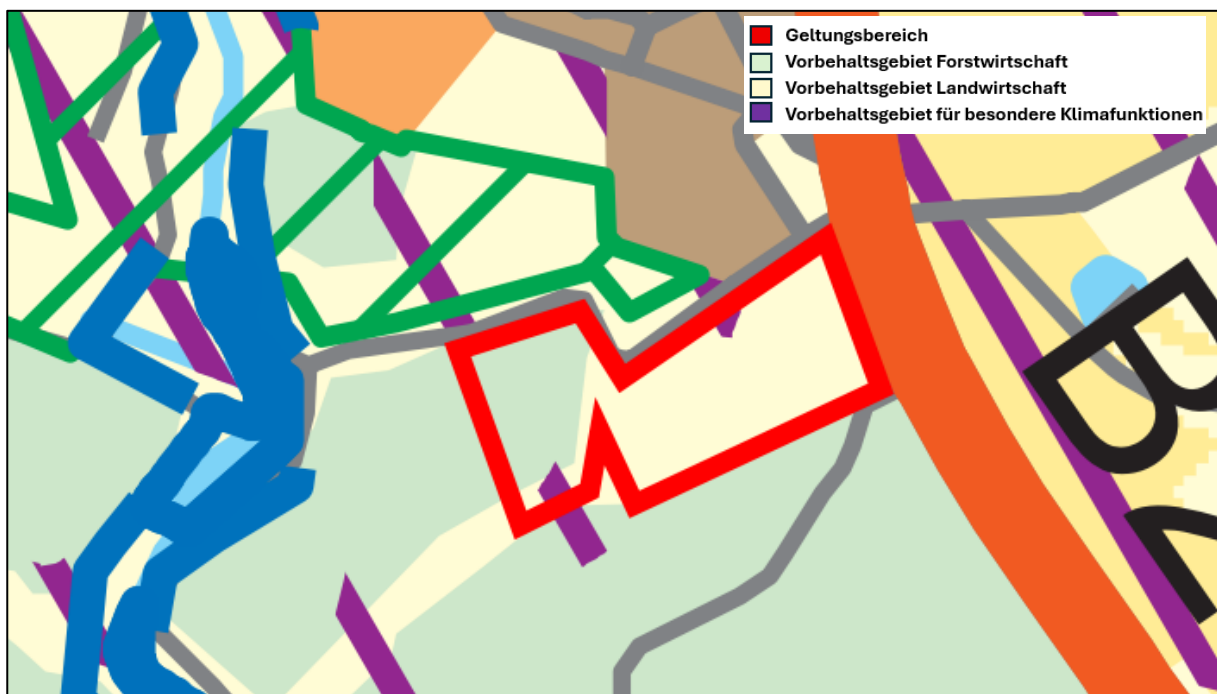


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) mit Lage des Plangebiets (rot umrandet); ohne Maßstab

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:

Nach den Darstellungen im aktuell rechtsgültigen *Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010* liegt das Plangebiet teilweise (3,4 ha) innerhalb eines *Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft*.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Flächen, in denen die landwirtschaftliche Nutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonders zu berücksichtigen ist. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen ist grundsätzlich möglich, sofern diese mit der landwirtschaftlichen Nutzung vereinbar ist oder diese nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die betroffenen Flächen sind aufgrund der langjährigen militärischen Nutzung bereits vollständig baulich überprägt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet faktisch nicht statt.

Vor diesem Hintergrund wird die Funktion des Vorbehaltsgebiets bereits im Bestand nicht erfüllt. Durch die Planung erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Flächen. Eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange ist daher nicht zu erwarten.

Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft:

Ein Teilbereich des Plangebiets (ca. 1,0 ha) ist im Regionalplan als *Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft* ausgewiesen. Diese Flächen dienen der Sicherung der forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der ökologischen und klimatischen Funktionen des Waldes.

Der betroffene Bereich beschränkt sich auf einen untergeordneten Randbereich im Übergang zu angrenzenden Waldflächen. Aufgrund der bestehenden baulichen Prägung sowie der geringen Flächeninanspruchnahme werden die forstwirtschaftlichen Funktionen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalplans ist somit gegeben.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen:

Ein kleiner Teilbereich des Plangebiets ist als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Diese Flächen dienen insbesondere der Kaltluftentstehung und -leitung und sollen möglichst von beeinträchtigenden Nutzungen freigehalten werden.

Der betroffene Flächenanteil ist mit ca. 0,2 ha sehr gering und liegt innerhalb eines bereits stark anthropogen überprägten Bereichs. Eine maßgebliche Funktion für übergeordnete klimatische Ausgleichsprozesse ist daher nicht anzunehmen.

Eine relevante Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen ist infolgedessen nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung

Die innerhalb des Plangebiets dargestellten Vorbehaltsgebiete stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen. Als Vorbehaltsgebiete unterliegen sie der Abwägung und schließen eine bauliche Nutzung nicht grundsätzlich aus.

Aufgrund der bestehenden baulichen Vorprägung sowie der überwiegenden Nutzung vorhandener Strukturen werden die jeweiligen Funktionen nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Planung ist daher mit den regionalplanerischen Festlegungen vereinbar.

3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HESSEN 2020

Der *Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP 2020)* bildet die übergeordnete raumordnerische Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes Hessen. Er definiert landesweite Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung, Freiraumsicherung sowie zur nachhaltigen Nutzung von Flächen.

Für das vorliegende Vorhaben sind insbesondere die Zielsetzungen zur Innenentwicklung, zur Nachnutzung von Konversionsflächen sowie zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden von Bedeutung.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Taunuskaserne im Ortsteil Kemel und stellt somit eine Konversionsfläche mit bereits bestehender baulicher Nutzung dar. Die Planung zielt auf eine Nachnutzung und funktionale Weiterentwicklung der vorhandenen baulichen Strukturen ab. Vorgesehen ist insbesondere die Nutzung für ein Gefahrenabwehrzentrum, eine Rettungswache sowie ergänzende Nutzungen wie Verwaltung, Schulung und Wohnen (u. a. Unterbringung von Geflüchteten).

Damit entspricht das Vorhaben in besonderem Maße den Zielsetzungen des LEP 2020, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig auf bereits genutzte oder vorbelastete Flächen gelenkt werden soll. Durch die Reaktivierung und Umnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche wird ein Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich geleistet.

Zugleich wird dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da die vorhandene Infrastruktur und ein Großteil der Bestandsgebäude weiterhin genutzt und nur ergänzend erweitert werden sollen. Die Planung folgt damit dem Leitbild der nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Darüber hinaus trägt das Vorhaben zur Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge bei, indem zentrale Einrichtungen des Bevölkerungsschutzes und der Gefahrenabwehr gebündelt und langfristig gesichert werden.

Insgesamt stehen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 der Planung nicht entgegen. Vielmehr wird durch die geplante Entwicklung einer Konversionsfläche den landesplanerischen Zielsetzungen in besonderem Maße entsprochen.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kemel Süd“

Der an das Plangebiet angrenzende Stauweiherweg liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kemel Süd“ und ist dort bislang als Wirtschaftsweg festgesetzt. Da der Stauweiherweg künftig eine wesentliche Erschließungsfunktion für das Gefahrenabwehrzentrum übernehmen soll, wird der betroffene Teilbereich im Rahmen der vorliegenden Planung überplant und als Straßenverkehrsfläche gesichert. Die Änderung beschränkt sich auf den hierfür erforderlichen Teilbereich.

3.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Textteil des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heidenrod aus dem Jahr 1997 ordnet den Geltungsbereich der naturräumlichen Einheit „Westlicher Aartaunus“ zu, welcher Teil des Westlichen Hintertaunus ist.

Das Plangebiet ist in der Abbildung als rot umrandeter Bereich im Auszug des Flächennutzungsplans gekennzeichnet:

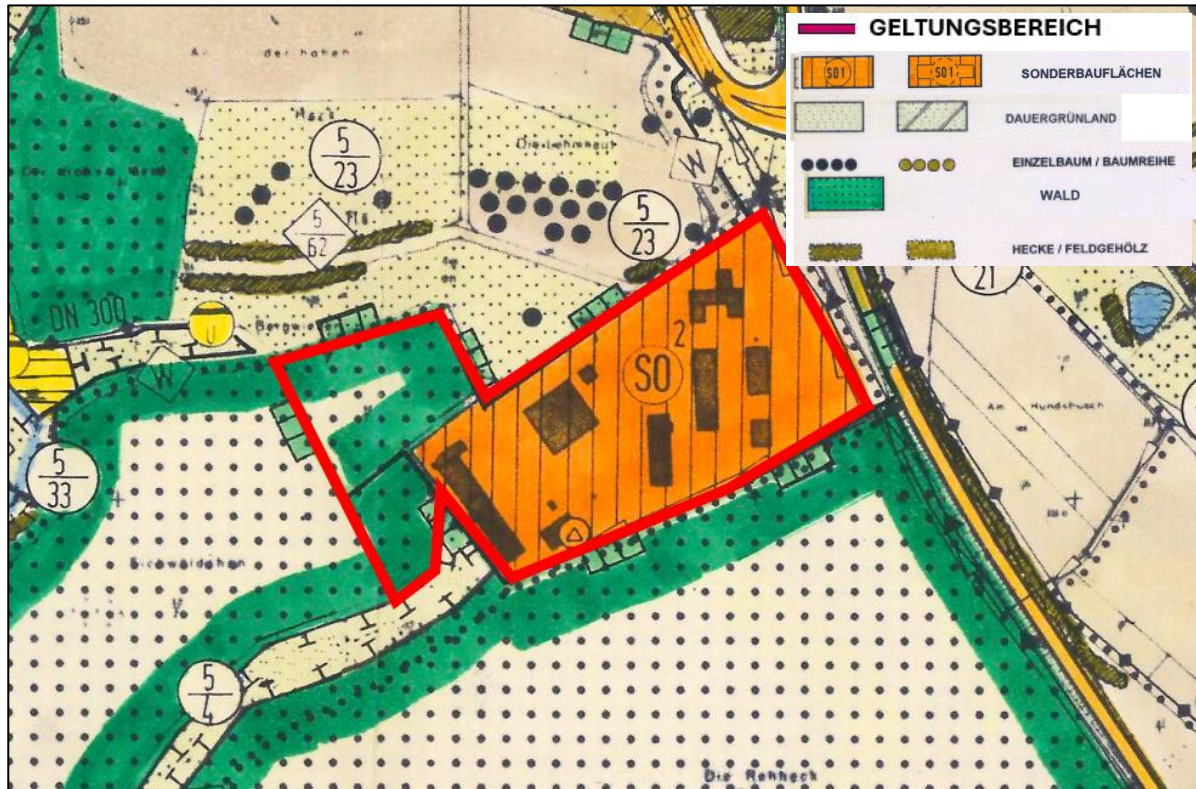


Abbildung 5: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod, Teilbereich Kemel (Stand: 1997), ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Diese Darstellung trägt der bestehenden Nutzung als militärische Liegenschaft sowie der bereits eingeleiteten Konversion Rechnung.

Konkrete Darstellungen oder Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, die der geplanten Entwicklung des Standorts zu einem Gefahrenabwehrzentrum mit ergänzenden Nutzungen (u. a. Verwaltung, Ausbildung, Unterbringung sowie infrastrukturelle Einrichtungen) entgegenstehen, sind nicht ersichtlich. Vielmehr entspricht die geplante Nachnutzung grundsätzlich der bereits im Flächennutzungsplan angelegten Sondernutzung.

Gleichwohl ist eine Anpassung bzw. Konkretisierung der Darstellung erforderlich, da die bisherige Sonderbaufläche die nun vorgesehenen Nutzungsinhalte und die funktionale Ausdifferenzierung des Gebiets noch nicht hinreichend abbildet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans. Ziel ist es, die Fläche künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gefahrenabwehr/ öffentliche und soziale Infrastruktur“ darzustellen.

Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die beabsichtigte Nachnutzung der ehemaligen Taunuskaserne planungsrechtlich zu sichern und die Entwicklung des Standorts entsprechend den Zielsetzungen des Rheingau-Taunus-Kreises umzusetzen.

4. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl Standortalternativen als auch Planungsalternativen innerhalb des Plangebiets zu betrachten.

Nullvariante

Bei Verzicht auf die Planung würde eine geordnete Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Taunuskaserne nicht erfolgen können. Die angestrebte Entwicklung eines Gefahrenabwehrzentrums sowie ergänzender Nutzungen wäre nicht umsetzbar. Die Nullvariante stellt daher keine zielführende Alternative dar.

Standortalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche der ehemaligen Taunuskaserne im Ortsteil Kemel. Die Fläche ist bereits baulich vorgeprägt und verfügt über eine vorhandene Erschließung sowie umfangreiche Gebäudestrukturen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gefahrenabwehrzentrums mit ergänzenden Nutzungen. Derartige Nutzungen stellen besondere Anforderungen an Flächenverfügbarkeit, Erschließung sowie vorhandene bauliche Strukturen.

Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sowie der vorhandenen Standortvorteile wurden alternative Standorte nicht weiterverfolgt. Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen würde zudem dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) widersprechen.

Planungsalternativen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene Entwicklungsansätze betrachtet. Die gewählte Variante sieht eine weitgehende Nutzung und Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie eine bedarfsgerechte Ergänzung durch Neubauten vor.

Alternativen mit einem vollständigen Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen und einer vollständigen Neuordnung des Gebiets wurden aufgrund des höheren Flächen- und Ressourcenaufwands verworfen. Ebenso wurden Varianten mit einer deutlich erweiterten baulichen Nutzung über den bestehenden Geltungsbereich hinaus nicht weiterverfolgt.

Insgesamt stellt die gewählte Planung unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen, der vorhandenen baulichen Vorprägung sowie der funktionalen Anforderungen an die vorgesehenen Nutzungen die zweckmäßigste und städtebaulich sinnvolle Lösung dar.

5. GEPLANTE BEBAUUNG

Ein detailliertes städtebauliches Entwicklungskonzept liegt derzeit noch nicht vor. Vor dem Hintergrund der angestrebten schrittweisen Entwicklung des Areals werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Diese orientieren sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauungsstruktur und halten entlang der Grundstücksgrenzen überwiegend Abstände von ca. 3 m ein. Hierdurch werden randliche, nicht überbaubare Bereiche freigehalten, die zugleich der Ausbildung von Grünstreifen sowie der räumlichen Gliederung des Plangebietes dienen.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird eine flexible bauliche Entwicklung ermöglicht. Dies trägt insbesondere der heterogenen Bestandsstruktur der ehemaligen Kasernenanlage sowie den sich im Zuge der weiteren Entwicklung verändernden funktionalen Anforderungen Rechnung. Diese ergeben sich insbesondere aus der geplanten Entwicklung eines Gefahrenabwehrzentrums mit zugehörigen Verwaltungs-, Schulungs- und Unterbringungseinrichtungen (vgl. Kapitel 1).

Der gesamte Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gefahrenabwehrzentrum (GAZ) festgesetzt.

Die Zweckbestimmung „Gefahrenabwehrzentrum (GAZ)“ umfasst insbesondere Einrichtungen der Gefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes, wie Leitstellen, Rettungswachen, Feuerwehr- und Katastrophenschutzeinrichtungen sowie zugehörige Verwaltungs-, Schulungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Hierzu zählt insbesondere auch eine Großküche zur Versorgung der am Standort untergebrachten und tätigen Personen. Ergänzend sind Nutzungen für soziale Zwecke, insbesondere zur Unterbringung von Geflüchteten, sowie untergeordnete kulturelle und gemeinschaftliche Einrichtungen vorgesehen.

Zu den funktionsbezogenen Anlagen des Gefahrenabwehrzentrums gehören darüber hinaus Rettungs- und Übungstürme, ein Wasserbecken zu Ausbildungs- und Übungszwecken sowie die weiterhin zu Übungszwecken vorgesehenen vorhandenen Schornsteine.

Die Festsetzung als Sondergebiet ist erforderlich, da die geplante Nutzung eine funktionale Bündelung unterschiedlicher, überwiegend öffentlicher Einrichtungen der Gefahrenabwehr und Daseinsvorsorge darstellt, die sich hinsichtlich ihrer betrieblichen Anforderungen und Nutzungsstrukturen nicht in die Systematik der Baugebiete der BauNVO einordnen lassen. Eine Zuordnung zu einem allgemeinen Baugebietstyp (z. B. Mischgebiet) ist daher nicht sachgerecht.

Die vorhandene Bebauung weist eine heterogene Struktur mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Nutzungen auf. Diese entspricht den funktionalen Anforderungen eines Gefahrenabwehrzentrums, das verschiedene Nutzungsbausteine (z. B. Einsatz, Verwaltung, Ausbildung, Unterbringung) räumlich kombiniert. Gleichzeitig ist im Zuge der weiteren Entwicklung mit sich verändernden Anforderungen an die Nutzung und Anordnung der baulichen Anlagen zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Steuerung der baulichen Entwicklung vorrangig über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. Kapitel 5.1) sowie über die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich zukünftige bauliche Entwicklungen in den städtebaulichen Kontext einfügen und eine übermäßige Verdichtung vermieden wird, während gleichzeitig ausreichend Spielraum für die funktionale Weiterentwicklung des Standortes verbleibt.

5.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden baulichen Situation innerhalb des Plangebiets sowie an den funktionalen und technischen Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen.

Das Areal der ehemaligen Taunuskaserne ist bereits in weiten Teilen bebaut und weist eine entsprechende bauliche Dichte sowie einen hohen Versiegelungsgrad auf. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Gebäude im Sinne einer nachhaltigen Konversion weiterzuentwickeln und durch bedarfsgerechte bauliche Ergänzungen zu vervollständigen. Eine grundlegende Neuordnung der baulichen Struktur ist nicht vorgesehen.

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl, zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Dabei werden die unterschiedlichen baulichen und funktionalen Anforderungen innerhalb des Sondergebietes berücksichtigt.

Die Festsetzungen gewährleisten eine angemessene Steuerung der Flächeninanspruchnahme, der baulichen Dichte und der Gebäudekubatur. Gleichzeitig lassen sie den erforderlichen Spielraum für die funktionalen, technischen, sicherheitsbezogenen und betrieblichen Anforderungen des Sondergebietes.

5.1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Für die Sonstigen Sondergebiete SO GAZ 1 und SO GAZ 2 wird jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung trägt der bestehenden baulichen Vorprägung des ehemaligen Kasernengeländes Rechnung und ermöglicht eine angemessene Weiterentwicklung des Standortes entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als Gefahrenabwehrzentrum, Rettungswache, Flüchtlingsunterkunft sowie ergänzender zugeordneter Nutzungen.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 stellt sicher, dass die funktionalen Anforderungen an Stellplätze, Erschließungsflächen und technische Nebenanlagen erfüllt werden können. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Einrichtungen der Gefahrenabwehr und die damit verbundenen betrieblichen Anforderungen erforderlich.

Gleichzeitig begrenzt die Festsetzung die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und trägt dazu bei, eine übermäßige Neuversiegelung zu vermeiden.

5.1.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Für das Sonstige Sondergebiet SO GAZ 1 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet SO GAZ 2 wird aufgrund der dort zulässigen höheren Geschossigkeit abweichend eine GFZ von 3,0 festgesetzt.

Die räumlich differenzierte Festsetzung berücksichtigt die unterschiedlichen baulichen Anforderungen innerhalb des Sondergebietes. Insbesondere ermöglicht die höhere GFZ innerhalb des gesondert abgegrenzten Teilbereichs die vorgesehene Aufstockung auf bis zu fünf Vollgeschosse.

Zugleich trägt die Festsetzung dem Ziel Rechnung, die Konversionsfläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kompakt weiterzuentwickeln. In Verbindung mit der Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse wird die bauliche Dichte hinreichend gesteuert und eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der ehemaligen Kasernenanlage ermöglicht.

Die im SO GAZ 2 festgesetzte GFZ von 3,0 überschreitet den Orientierungswert des § 17 BauNVO. Die Überschreitung ist aufgrund der besonderen funktionalen Anforderungen des Gefahrenabwehrzentrums und der vorgesehenen Aufstockung auf bis zu fünf Vollgeschosse erforderlich. Sie beschränkt sich auf einen räumlich begrenzten Teil des bereits baulich vorgeprägten Areals und ermöglicht eine flächensparende Weiterentwicklung, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe sowie die Freihaltung randlicher Grünflächen bleiben eine städtebaulich verträgliche Einbindung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

5.1.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (GH)

Für das Sonstige Sondergebiet SO GAZ 1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 20,0 m festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet SO GAZ 2 wird aufgrund der dort vorgesehenen höheren baulichen Ausnutzung eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 25,0 m festgesetzt. Für Rettungs- und Übungstürme sowie für die vorhandenen, weiterhin zu Übungszwecken vorgesehenen Schornsteine beträgt die maximal zulässige Höhe ebenfalls 25,0 m.

Die Festsetzung berücksichtigt die funktionalen und technischen Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen. Sie ermöglicht insbesondere die Aufstockung auf bis zu fünf Vollgeschosse sowie die für den geplanten Leitstellenbetriebsraum erforderliche überdurchschnittliche Raumhöhe.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen, insbesondere Anlagen der Lüftungs-, Klima- und Energieversorgungstechnik, um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind. Die Überschreitung ist auf das technisch erforderliche Maß zu begrenzen.

Die für Rettungs- und Übungstürme sowie Schornsteine festgesetzte Höhe ermöglicht unterschiedliche Übungsszenarien der Feuerwehr und sichert zugleich den langfristigen Erhalt und die weitere Nutzung der vorhandenen Schornsteine. Vor dem Hintergrund der heterogenen Bestandsbebauung und der bewegten Topografie wird eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Standortes ermöglicht, ohne eine unverhältnismäßige bauliche Dominanz zu erzeugen.

5.1.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Für das Sonstige Sondergebiet SO GAZ 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal IV begrenzt. Für das Sonstige Sondergebiet SO GAZ 2 sind aufgrund der dort vorgesehenen höheren baulichen Ausnutzung abweichend hiervon maximal V Vollgeschosse zulässig.

Die räumlich differenzierte Festsetzung ermöglicht die vorgesehene Aufstockung und berücksichtigt die besonderen räumlichen Anforderungen des geplanten Leitstellenbetriebsraums. Da sich die Art der baulichen Nutzung nicht unterscheidet, bleibt das Sondergebiet einheitlich festgesetzt.

In Verbindung mit der festgesetzten Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird eine angemessene Steuerung der baulichen Dichte und Gebäudestruktur gewährleistet. Gleichzeitig werden die Nutzung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäude sowie ergänzende Neubauten ermöglicht.

5.1.5 EINFRIEDUNGEN

Zur funktionalen Gliederung und Sicherung des Plangebiets sind Einfriedungen innerhalb des Sondergebietes grundsätzlich zulässig. Dies betrifft insbesondere die Bereiche des Gefahrenabwehrzentrums, der Rettungswache sowie weiterer öffentlicher und betrieblicher Einrichtungen, für die besondere Anforderungen an Sicherheit und Zugangskontrolle bestehen.

Aufgrund der vorgesehenen Unterbringung kritischer Infrastruktur bestehen erhöhte Schutzanforderungen. Die zulässige Höhe der Einfriedungen von maximal 2,5 m berücksichtigt daher neben einer angemessenen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild insbesondere die sicherheitsbezogenen Anforderungen der vorgesehenen Einrichtungen.

Einfriedungen sollen grundsätzlich gestalterisch zurückhaltend und möglichst transparent ausgeführt werden. Aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand und der angrenzenden Wald- und Freiflächen soll eine abschottende Wirkung gegenüber dem landschaftlich geprägten Umfeld möglichst vermieden werden.

Zur Vermeidung unnötiger Barrierewirkungen für Kleintiere sollen Einfriedungen, soweit dies mit den Sicherheitsanforderungen vereinbar ist, eine ausreichende Bodenfreiheit aufweisen. Im Be-

reich von Verkehrsflächen ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Sichtbeziehungen an Zu- und Ausfahrten nicht beeinträchtigt werden.

5.2 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen sind im gesamten Sondergebiet zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung des Gebietes dienen.

Die Festsetzung trägt den funktionalen Anforderungen des geplanten Sondergebietes Rechnung. Insbesondere für Einrichtungen der Gefahrenabwehr, Verwaltung sowie Unterbringung sind ausreichende Flächen für Stellplätze, Erschließung und technische Nebenanlagen erforderlich. Dies umfasst auch Flächen für Einsatzfahrzeuge sowie den täglichen Betriebsablauf.

Vor dem Hintergrund der angestrebten flexiblen Entwicklung des Plangebietes wird bewusst auf eine räumliche Einschränkung der Zulässigkeit verzichtet. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Anordnung der erforderlichen Anlagen innerhalb des Gebietes.

Gleichzeitig wird durch die funktionale Bindung an die Zweckbestimmung des Sondergebietes sichergestellt, dass keine gebietsfremden Nutzungen entstehen.

5.3 GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZBINDUNGEN

Zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Minimierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden Festsetzungen zur Anlage und zum Erhalt von Vegetationsflächen sowie zur Sicherung bestehender Gehölzstrukturen getroffen.

Das Plangebiet ist durch die frühere Nutzung als Kasernenstandort bereits in weiten Teilen baulich überprägt, weist jedoch gleichzeitig einen vergleichsweise hohen Anteil an vorhandenen Gehölz- und Vegetationsstrukturen auf. Insbesondere die randlichen Gehölzbestände sowie vorhandene Freiflächen übernehmen bereits wichtige Funktionen für das Mikroklima, den Wasserhaushalt sowie die biologische Vielfalt.

Vor diesem Hintergrund wird auf starre Pflanzverpflichtungen bewusst verzichtet. Stattdessen wird der Schwerpunkt auf den Erhalt und die funktionale Einbindung vorhandener Vegetationsstrukturen gelegt. Durch die Festsetzung, nicht überbaute Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, wird dennoch eine grundlegende Durchgrünung des Gebietes sichergestellt.

Ergänzende Anpflanzungen sind dort vorgesehen, wo dies zur funktionalen oder gestalterischen Aufwertung erforderlich ist. Die Verwendung standortgerechter, heimischer Arten gewährleistet dabei eine naturschutzfachlich sinnvolle Entwicklung.

Die bestehenden Gehölzstrukturen tragen bereits wesentlich zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes bei. Eine zusätzliche, flächendeckende randliche Eingrünung ist daher nicht erforderlich. Vielmehr wird eine bedarfsgerechte Ergänzung in untergeordnetem Umfang angestrebt.

Ergänzend werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen, soweit technische oder funktionale Belange nicht entgegenstehen, extensiv begrünt werden. Hierdurch können insbesondere positive Wirkungen auf das Mikroklima, die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie die ökologische Aufwertung des Plangebietes erzielt werden. Gleichzeitig trägt die Dachbegrünung zur Minimierung zusätzlicher Versiegelungswirkungen bei und unterstützt eine klimaangepasste Gebietsentwicklung.

Die Festsetzungen sind insgesamt bewusst flexibel ausgestaltet, um den funktionalen Anforderungen des Sondergebietes – insbesondere im Hinblick auf Einrichtungen der Gefahrenabwehr, Verwaltung und Unterbringung – Rechnung zu tragen.

Insgesamt leisten die getroffenen Festsetzungen einen Beitrag zur Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen und unterstützen eine nachhaltige sowie städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebietes.

5.4 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung und zur Unterstützung der Klimaschutzziele wird festgesetzt, dass mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgestattet werden. Hierzu zählen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.

Als nutzbare Dachfläche gilt die gesamte Dachfläche abzüglich der Flächen, die aufgrund technisch oder funktional notwendiger Dachaufbauten, erforderlicher Wartungs- und Rettungswege, Sicherheitsabstände, Belichtungsflächen oder sonstiger zwingender betrieblicher Anforderungen nicht für die Installation solartechnischer Anlagen zur Verfügung stehen.

Durch die Begriffsbestimmung wird eine eindeutige und nachvollziehbare Berechnungsgrundlage geschaffen. Zugleich werden die besonderen technischen, funktionalen und sicherheitsbezogenen Anforderungen des Sondergebietes berücksichtigt.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über drei geplante Zufahrten. Das Flüchtlingsheim wird über eine Zufahrt an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs zur *Kleinen Bäderstraße* angebunden.

Ergänzend wird der nördlich angrenzende, derzeit im Bebauungsplan „Kemel Süd“ als Wirtschaftsweg festgesetzte Stauweiherweg im Zuge der Planung überplant und zu einer leistungsfähigen Zufahrtsstraße ausgebaut. Künftig dient er als zentrale Erschließungsachse für das Gefahrenabwehrzentrum. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist südlich der Fahrbahn entlang der Einfriedung des Gefahrenabwehrzentrums zudem ein Gehweg vorgesehen. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kemel Süd“.

Im Zuge dieses Ausbaus werden zwei bestehende Zufahrten zum Kasernengelände an den Stauweiherweg angebunden, sodass insgesamt drei leistungsfähige Anbindungen an das öffentliche Straßennetz zur Verfügung stehen.

Über die *Kleine Bäderstraße*, die weiter nördlich in die *Bäderstraße* mündet, besteht ein direkter Anschluss an die Bundesstraße B 260. Damit ist das Plangebiet sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Straßennetz gut angebunden. Die Bäderstraße übernimmt hierbei die Funktion einer Haupteerschließungsstraße für den Ortsteil Kemel.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen liegen sowohl das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Kemel-Süd“ (Freudl Verkehrsplanung, 18.10.2021) als auch das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Taufuskaserne“ (Freudl Verkehrsplanung, 10.02.2022) vor. In den Gutachten wurde insbesondere die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotenpunktes Bäderstraße / B 260 betrachtet. Dabei wurde eine Ertüchtigung des Knotenpunktes als erforderlich benannt. Diese Ertüchtigung erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand durch den Ausbau einer Lichtsignalanlage, sodass die leistungsfähige Abwicklung der künftig zu erwartenden Verkehre sichergestellt wird.

Über die B 260 ist das Oberzentrum Wiesbaden erreichbar, wo ein Anschluss an das Autobahnnetz besteht. Das Mittelzentrum Bad Schwalbach liegt in einer Entfernung von rund sieben Minuten Fahrzeit mit dem Pkw.

Aussagen zum ruhenden Verkehr werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

Nördlich des Plangebiets ist im Bebauungsplan „Kemel-Süd“ eine Park-and-Ride-Anlage festgesetzt, deren Umsetzung bislang jedoch nicht erfolgt ist.

ÖPNV

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

Die nächstgelegene Haltestelle ist die Haltestelle Ehemalige Taunuskaserne, welche unmittelbar neben dem Geltungsbereich liegt und 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: Führt ebenfalls in die Landeshauptstadt Wiesbaden und verbindet dabei unter anderem Nastätten/Katzenelnbogen, Bad Schwalbach und Schlangenbad miteinander.

Eine weitere Haltestelle ist die Haltestelle Heidenrod-Kemel Verbrauchermarkt, welche ca. 8 min zu Fuß vom 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.

Fuß- und Radverkehr

Diese infrastrukturellen Einrichtungen sind grundsätzlich vorhanden und ermöglichen eine fußläufige sowie radverkehrliche Erreichbarkeit des Plangebiets. Entlang der *Kleinen Bäderstraße* bestehen abschnittsweise Gehwegstrukturen, sodass eine Anbindung an das örtliche Wegenetz gegeben ist. Ergänzend befindet sich eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. In einzelnen Teilbereichen ist die Führung des Fuß- und Radverkehrs derzeit noch nicht durchgängig ausgebaut, sodass hier perspektivisch Optimierungspotenziale bestehen. Die topografischen Verhältnisse führen abschnittsweise zu moderaten Steigungen. Eine Straßenbeleuchtung ist in Teilen vorhanden.

Soziale Einrichtungen, wie die Römerhalle, sind in etwa 15 Minuten zu Fuß oder 8 Minuten mit dem Rad erreichbar. Der Weg zur Grundschule des Ortsteils Kemel beansprucht fußläufig circa 18 Minuten, während die Fahrzeit mit dem Fahrrad lediglich 7 Minuten beträgt.

6.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist grundsätzlich durch die vorhandene Infrastruktur der ehemaligen Taunuskaserne sowie die unmittelbare Nähe zu bereits erschlossenen Siedlungsbereichen gesichert bzw. herstellbar.

Das Gebiet ist bereits an die bestehenden Netze der technischen Infrastruktur (insbesondere Strom, Wasser sowie Schmutzwasser) angeschlossen. Die vorhandenen Leitungsstrukturen können im Zuge der Nachnutzung und Weiterentwicklung des Areals grundsätzlich weitergenutzt und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Im Bereich der Entwässerung bestehen sowohl Misch- als auch Trennsysteme innerhalb des Plangebiets. Die Entwässerungssituation wird derzeit im Rahmen der weiteren Planung fachtechnisch überprüft und unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Anforderungen angepasst (vgl. Kapitel 6.2.2).

Die konkreten Konzepte zur Ver- und Entsorgung, insbesondere zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, werden im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen und in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern sowie Fachbehörden ausgearbeitet.

6.2.1 ABFALL

Für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung werden im Rahmen der Planung ausreichend Flächen innerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Die Sammlung und Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt dezentral auf den jeweiligen Grundstücken in dafür vorgesehenen Bereichen.

Die Entsorgung wird über die bestehenden sowie geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt, sodass eine problemlose Andienung durch Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Aufgrund der geplanten Großküche können zusätzlich küchentypische Abfälle, insbesondere Speise-, Verpackungs- und Fettabfälle, anfallen. Diese sind getrennt zu erfassen und entsprechend den abfallrechtlichen und hygienischen Anforderungen zu entsorgen. Die erforderlichen Flächen für die Sammlung und Bereitstellung sind im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen.

6.2.2 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerungssituation im Plangebiet wurde auf Grundlage von Bestandsaufnahmen, hydraulischen Berechnungen sowie einer fachtechnischen Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises untersucht.

Bestandssituation

Das Gebiet der ehemaligen Taunuskaserne verfügt über ein bestehendes Entwässerungssystem, das in zwei Teilbereiche gegliedert ist:

- Ein Teilbereich entwässert im Mischsystem, bei dem Schmutz- und Niederschlagswasser gemeinsam in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden.
- Ein weiterer Teilbereich ist im Trennsystem erschlossen. Hier wird das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet, während das Niederschlagswasser bislang separat gesammelt und ohne Rückhaltung in einen Vorfluter unterhalb des Geländes abgeführt wird.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist bereits im Bestand vergleichsweise hoch. Vor dem Hintergrund der überwiegend vorgesehenen Weiternutzung der bestehenden baulichen Strukturen ist davon auszugehen, dass sich die abflusswirksamen Flächen durch die Planung nicht wesentlich erhöhen.

Geplante Entwässerung / weiterer Planungsstand

Im Zuge der geplanten Nachnutzung des Areals als Gefahrenabwehrzentrum wird die Entwässerung derzeit umfassend überprüft. Hierzu werden hydraulische Kanalnetzberechnungen sowie eine Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) durchgeführt.

Auf Grundlage der bisherigen Untersuchungen sowie der Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden werden derzeit verschiedene Varianten zur zukünftigen Entwässerung geprüft.

Ziel ist es, die bestehende Entwässerungssituation zu ordnen und an die aktuellen wasserwirtschaftlichen Anforderungen anzupassen.

Die konkrete Ausgestaltung der zukünftigen Entwässerung (z. B. erforderliche Rückhaltungsmaßnahmen, Drosselabflüsse, Versickerungslösungen oder Anpassungen des Kanalnetzes) ist noch Gegenstand laufender fachtechnischer Abstimmungen und wird im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

Grundsätzlich ist vorgesehen, die Entwässerung des Plangebiets so auszubilden, dass gegenüber dem Bestand keine Verschlechterung der Abflusssituation eintritt und die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.

Die abschließende Festlegung der Entwässerungskonzeption erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die aus dem Betrieb der Großküche resultierenden Anforderungen an die Schmutzwasserableitung, insbesondere hinsichtlich einer gegebenenfalls erforderlichen Fettabscheidung, werden im Rahmen der Entwässerungs- und Objektplanung berücksichtigt.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ziel ist es, schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden bzw. auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Für das vorliegende Plangebiet sind insbesondere mögliche Auswirkungen durch Geräuschemissionen, Luftschadstoffe sowie Lichtimmissionen zu betrachten. Aufgrund der bestehenden Vorprägung des Gebietes durch die frühere militärische Nutzung sowie die bereits vorhandenen Nutzungen ist von einer gewissen Vorbelastung auszugehen. Zudem ist die unmittelbare Nachbarschaft zu den südlich angrenzenden Wohnnutzungen im Baugebiet „Kemel Süd“ in die Betrachtung einzubeziehen.

Bei der weiteren Planung sind außerdem mögliche Geräuschemissionen der Ausbildungs- und Übungsanlagen sowie mögliche Geruchseinwirkungen durch den Betrieb der Großküche zu berücksichtigen. Die Anlagen sind technisch und räumlich so auszugestalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen vermieden werden.

Im Folgenden werden die relevanten Immissionsarten hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen bewertet. Dabei wird geprüft, ob durch die geplante Entwicklung des Gebietes als Gefahrenabwehrzentrum mit ergänzenden Nutzungen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind oder ob die Planung insgesamt als immissionsschutzrechtlich verträglich einzustufen ist.

7.1 IMMISSIONSSCHUTZ – LÄRM

Besondere Aufmerksamkeit ist im Hinblick auf die südlich angrenzenden Wohnnutzungen im Baugebiet „Kemel Süd“ erforderlich. Durch die unmittelbare räumliche Nähe können grundsätzlich Immissionskonflikte nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits durch die frühere Nutzung als Kasernenstandort sowie durch bestehende Nutzungen vorgeprägt ist. Zudem handelt es sich bei den geplanten Nutzungen, insbesondere dem Gefahrenabwehrzentrum und der Rettungswache, um Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, deren Betrieb grundsätzlich auch in räumlicher Nähe zu Wohnnutzungen zulässig ist.

Unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand sowie der bestehenden räumlichen Strukturen ist davon auszugehen, dass die entstehenden Geräuschemissionen insgesamt ein verträgliches

Maß nicht überschreiten. Im weiteren Verfahren ist bei Bedarf eine vertiefende schalltechnische Untersuchung vorzusehen, um die konkrete Immissionssituation zu bewerten und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen festzulegen.

7.2 IMMISSIONSSCHUTZ – LUFTSCHADSTOFFE

Im Plangebiet ist im Zuge der geplanten Nutzung als Gefahrenabwehrzentrum, Rettungswache sowie ergänzender Verwaltungs- und Schulungsstandort mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die hierdurch verursachten Emissionen beschränken sich im Wesentlichen auf Abgase aus dem motorisierten Individualverkehr sowie aus Einsatzfahrzeugen.

Darüber hinaus können geringfügige Emissionen aus der Energieversorgung der Gebäude entstehen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung vorhandener Bausubstanz sowie der Lage am Ortsrand ist jedoch nicht von einer erheblichen Zunahme der Luftschadstoffbelastung auszugehen.

Eine Überschreitung der maßgeblichen Grenzwerte gemäß der 39. BImSchV ist unter Berücksichtigung der Gebietsstruktur und der zu erwartenden Verkehrsintensität nicht zu erwarten. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität zu prognostizieren.

Auch im Hinblick auf die südlich angrenzenden Wohnnutzungen im Baugebiet „Kemel Süd“ sind aufgrund der zu erwartenden Emissionsquellen und der offenen Gebietsstruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.3 IMMISSIONSSCHUTZ – LICHTIMMISSIONEN

Im Zuge der geplanten Nutzung ist insbesondere im Bereich der Rettungswache, der Verkehrsflächen sowie der Ausbildungs- und Übungsflächen mit einer Beleuchtung des Plangebietes zu rechnen. Die Beleuchtung dient der Betriebssicherheit, der Verkehrssicherheit sowie der Gewährleistung einer funktionalen Nutzung des Gefahrenabwehrzentrums.

Zur Begrenzung von Lichtemissionen und zum Schutz nachtaktiver Insekten werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Vorgesehen sind insbesondere eine gezielte Ausrichtung der Beleuchtung, die Vermeidung von Streulicht, der Einsatz von Leuchtmitteln mit geringem UV- und Blauanteil sowie eine Begrenzung der Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß.

Aufgrund der besonderen Zweckbestimmung des Gefahrenabwehrzentrums bleiben abweichende Beleuchtungen zulässig, soweit sie für den Einsatz-, Ausbildungs- und Übungsbetrieb oder aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Auch in diesen Fällen ist die Beleuchtung zeitlich und räumlich auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sind daher bei sachgerechter Ausführung der Beleuchtung nicht zu erwarten. Auch unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Wohnnutzungen im Baugebiet „Kemel Süd“ ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Wiesbaden, den 08.07.2026

Hendel + Partner