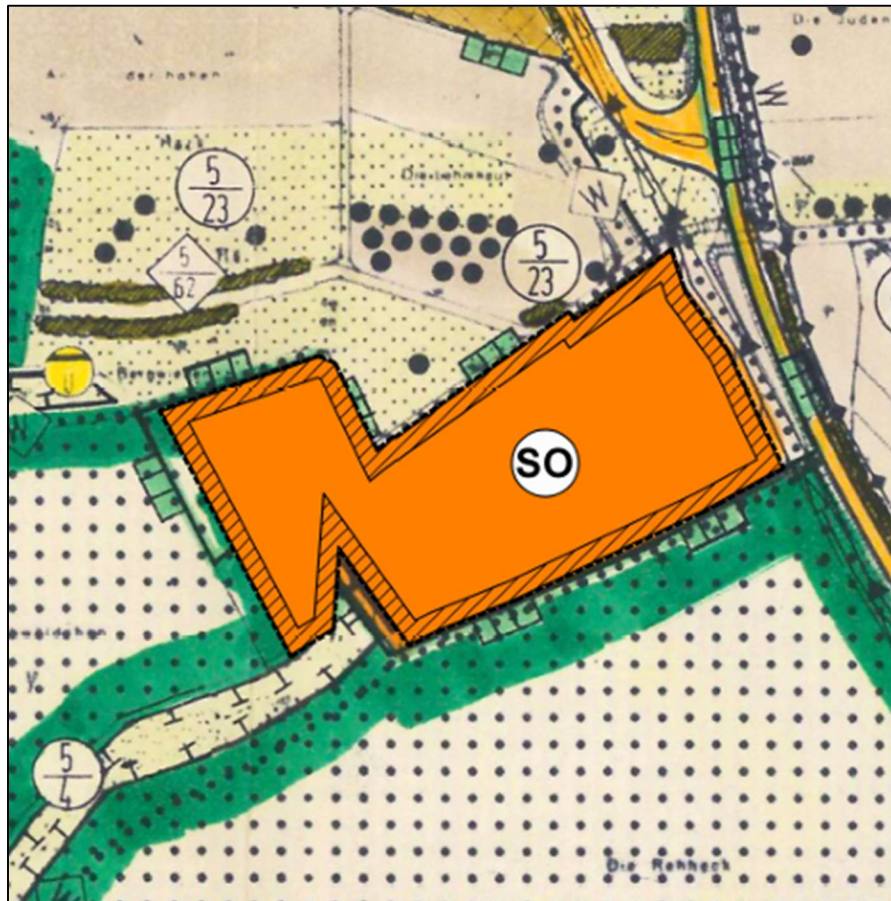


Gemeinde Heidenrod

OT Kemel



Änderung des Flächennutzungsplans „Gefahrenabwehrzentrum“



BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 5 BauGB

Projekt-Nr.: 33.16
Stand: 15.07.2026



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
3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HESSEN 2020	7
3.2 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN „KEMEL SÜD“	7
3.3 AKTUELLER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4. GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	9
4.1 STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVE	10
5. ERSCHLIESSUNG	12
5.1 VERKEHR	12
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	13
5.2.1 Abfall	14
5.2.2 Entwässerung	14
6. FAZIT	16

ANLAGEN

Anlage 1: Flächennutzungsplan (Maßstab: 1:2.000)

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.

2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

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.

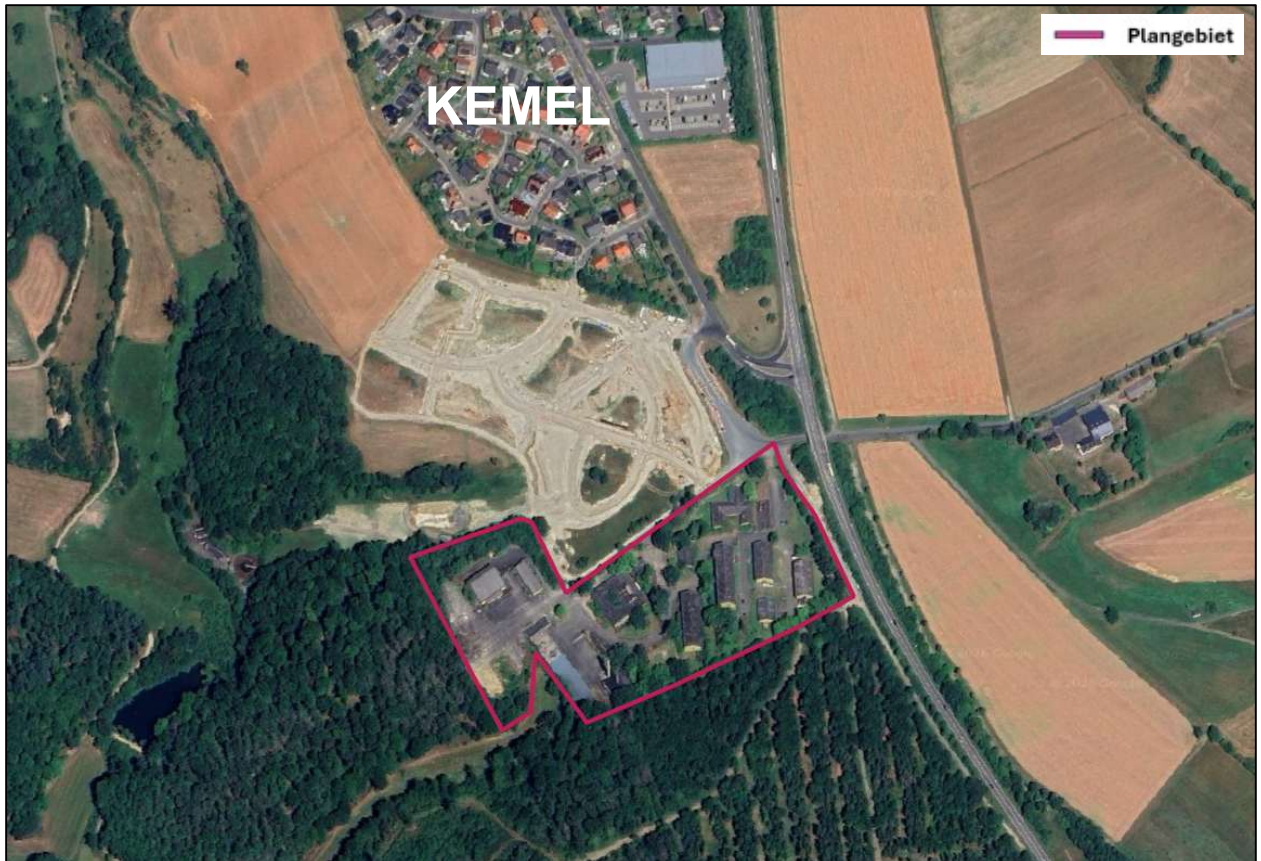


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im räumlichen Kontext (Geltungsbereich rot markiert), ohne Maßstab
Quelle: Google Maps

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.

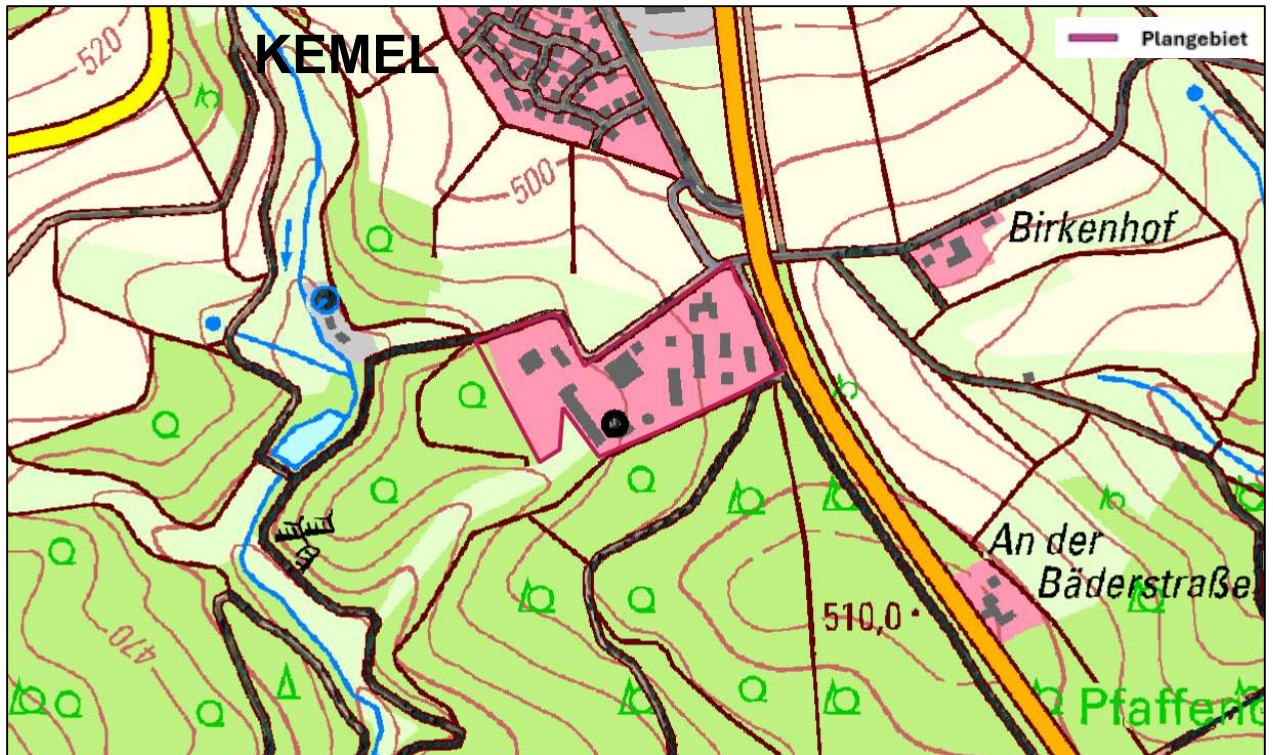


Abbildung 2: Topografische Darstellung des Plangebietes mit Höhenlinien (Geltungsbereich rot markiert; ohne Maßstab)

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung entspricht dem Bebauungsplane „Gefahrenabwehrzentrum“. 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: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

Die ursprünglich im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 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.

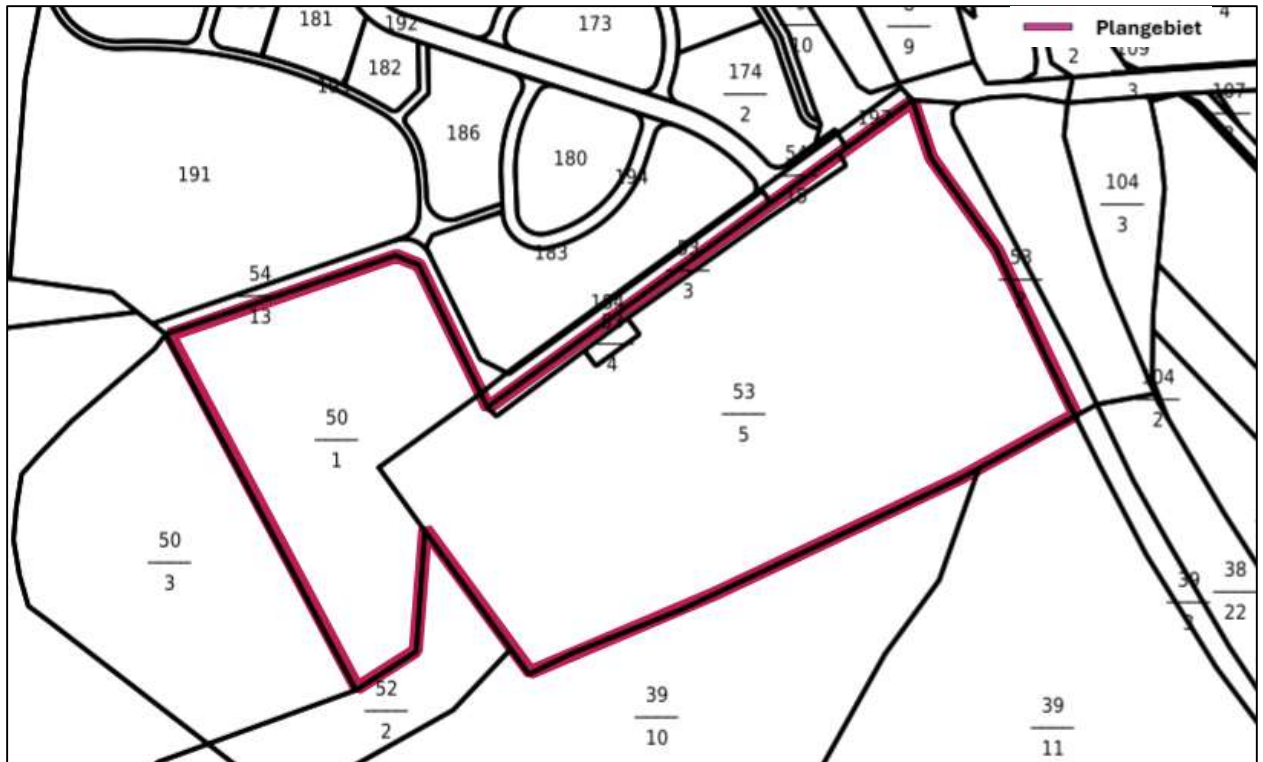


Abbildung 3: Auszug aus Liegenschaftskatasters mit Darstellung des Plangebiets (rot)

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

2.2 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

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 Unterkunftsgebäude 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.

3.1 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.

3.2 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.

3.3 AKTUELLER 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:

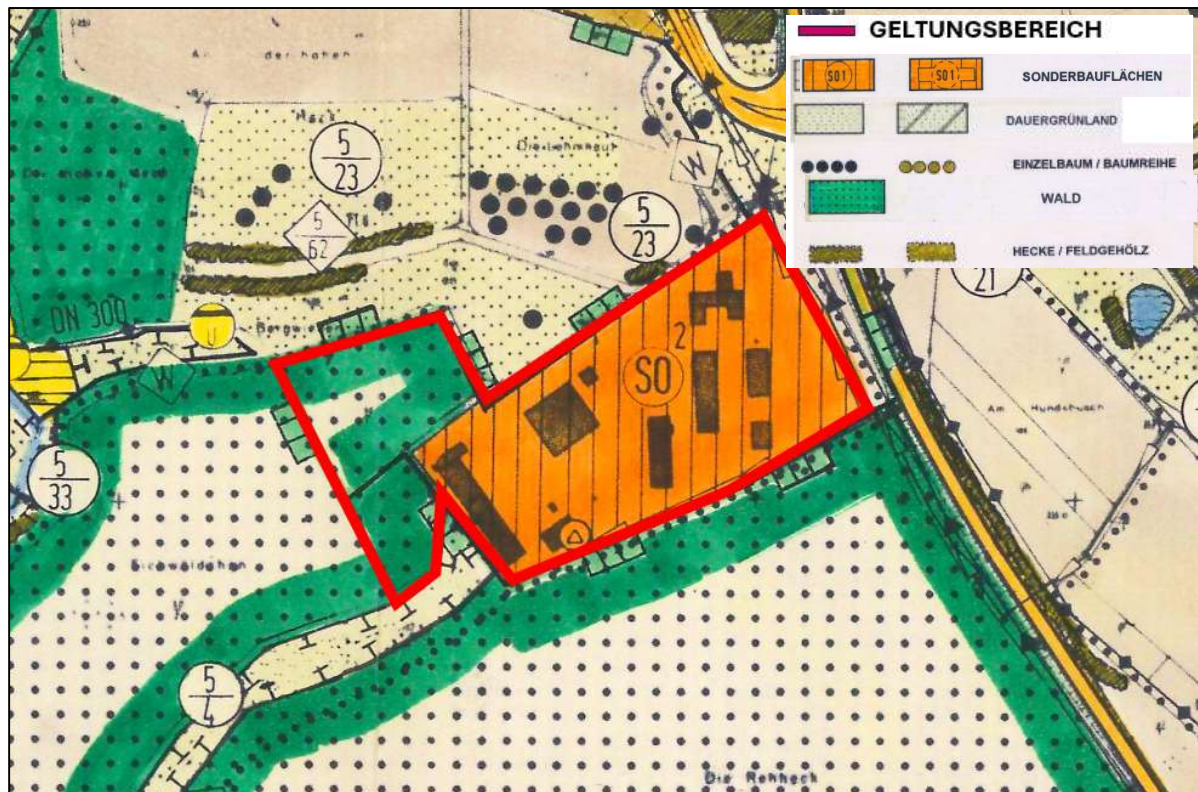


Abbildung 5: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod, Teilbereich Kemel (Stand: 1997), ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Diese Darstellung trägt der ehemaligen 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.

4. GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Bei der Flächennutzungsplanänderung werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs von Waldflächen, Dauergrünland und einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bundeswehr in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gefahrenabwehrzentrum / öffentliche und soziale Infrastruktur umgewandelt.

Der gleichzeitig aufzustellende Bebauungsplan „Gefahrenabwehrzentrum“ im Ortsteil Kemel der Gemeinde Heidenrod soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung des Areals schaffen.

Die Erschließung erfolgt über den nördlich im Geltungsbereich verlaufenden Stauweiherweg, welcher an die Bäderstraße anknüpft und bereits eine der örtlichen Hauptverkehrsstraßen darstellt. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Auffahrt auf die B 260. Durch die direkte Lage am Ortsrand und die Auffahrt zur B 260, ist mit keiner hohen zusätzlichen Verkehrsbelastung der Bäderstraße zu rechnen.

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 ehemalige Taunuskaserne umgewidmet und im Rahmen einer mehrstufigen Weiterentwicklung des Standorts zu einem Gefahrenabwehrzentrum mit zugehörigen Verwaltungs-, Schulungs-, und Infrastruktureinrichtungen sowie ergänzend die Nutzung für die Unterbringung von Geflüchteten. 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist in ihren Darstellungen kongruent mit den Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes, sodass dieser nach Rechtskraft der Planwerke aus dem FNP entwickelt werden kann.

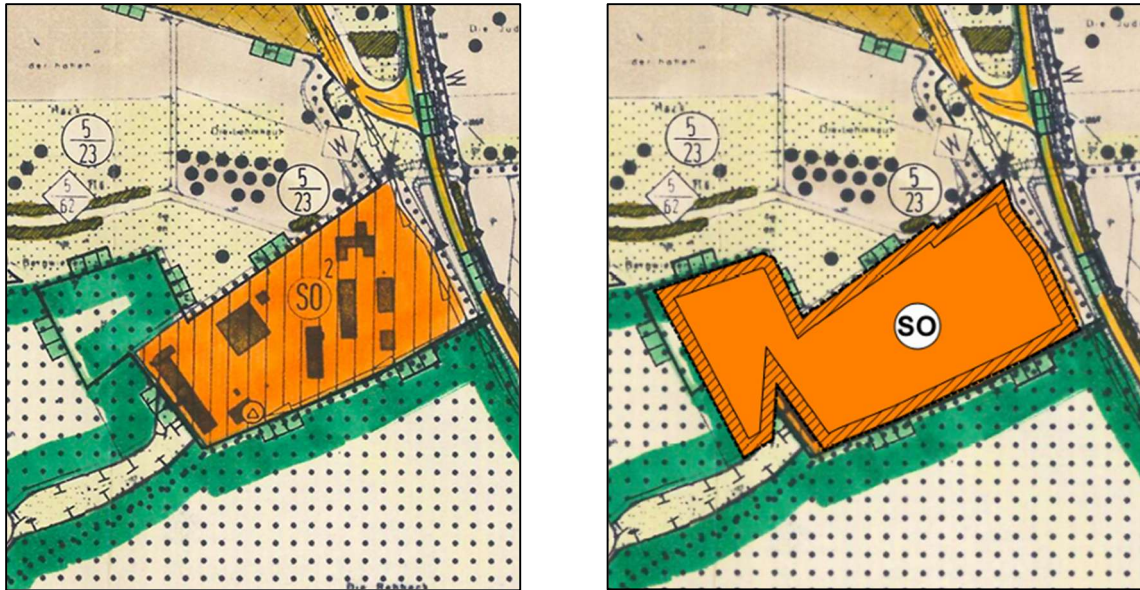


Abbildung: Gegenüberstellung bisheriger Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT KEMEL, und geplante Änderung (ohne Maßstab)

4.1 STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVE

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. ERSCHLIESSUNG

5.1 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 „Taunuskaserne“ (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: Fährt 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.

5.2 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 fach-

technisch 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.

5.2.1 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.

5.2.2 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 Schmutzwasserab-
leitung, insbesondere hinsichtlich einer gegebenenfalls erforderlichen Fettabscheidung, werden im Rahmen der Entwässerungs- und Objektplanung berücksichtigt.

6. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Die Belange des Umwelt-, Natur-, und Landschaftsschutzes werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Folgende Aspekte werden dabei besonders beachtet:

- Minimierung der Flächenversiegelung: Begrenzung zusätzlicher Versiegelungen auf das erforderliche Maß sowie Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze und Zufahrten
- Ökologische Freiflächengestaltung: Erhalt vorhandener Grün-, und Gehölzstrukturen, Verbot von Schottergärten und dauerhafte Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Vegetationsflächen
- Gebäudebasierter Umweltschutz: Extensive Begrünung von Flach- und Pultdächern sowie Nutzung solarer Strahlungsenergie auf mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden
- Insekten- und Kleintierschutz: Verwendung insektenfreundlicher, abgeschirmter Außenbeleuchtung und kleintierdurchlässige Ausführung von Zäunen
- Nachhaltiges Wassermanagement: Dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sowie bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregenereignissen
- Bodenschonende Bauausführung: Schonender Umgang mit Oberboden, Vermeidung von Verdichtungen und Schutz vor Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser während der Bauphase

Ein vollständiger Umweltbericht ist als separates Dokument angehängt.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DAS LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild ist im Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung, der versiegelten Flächen und der langjährigen Vornutzung bereits deutlich vorbelastet. Die geplante Entwicklung führt zwar zu wahrnehmbaren Veränderungen des Erscheinungsbildes, verbleibt jedoch im Grundsatz innerhalb der vorhandenen anthropogenen Standortprägung. Durch die überwiegende Nutzung und Weiterentwicklung des Bestandes sowie durch randliche Grünstreifen wird die Einbindung des Areals in das Umfeld weiterhin unterstützt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

8. FAZIT

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die Errichtung eines Gefahrenabwehrzentrums und weiterer sozialer und infrastruktureller Einrichtungen gewährleisten zu können. Das Vorhaben ist aus städtebaulicher, raumordnerischer und umweltfachlicher Sicht vertretbar.

Wiesbaden, den 29.06.2026

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

BEG-FNP-3316