

BA 20.01.2021 TOP I. 2

GV 29.01.2021 TOP I. 6

Heidenrod, den 06. Januar 2021
Sachbearbeiter: Herr Zindel / Str
Aktenzeichen: 09.1 Kemel-Süd-Antrag-Zielabweich-FNP

Vorlage für die Gemeindevertretung

**Betr.: Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;
Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Bereich Kemel-Süd
hier: Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung des Regionalplans Süd-
hessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010**

I. Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass auf Basis des Aufstellungsbeschlusses für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Bereich Kemel-Süd vom 22.03.2019 / 20.03.2020 die frühzeitige Bürgerbeteiligung als auch die frühzeitige Behördenbeteiligung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt wurde.
- 2.) Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass weder aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – Scoping – keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung eines Wohnbaugebietes im Bereich Kemel-Süd vorgetragen wurden.
- 3.) Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand auf Basis der beiliegenden Antragsunterlagen (Anlage 1) beim zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Bereich Heidenrod-Kemel, Baugebiet Kemel-Süd zu stellen.
- 4.) Die Gemeinde Heidenrod strebt an, mit der Schaffung eines Wohnbaugebietes im Bereich Kemel-Süd dringend benötigten Wohnraum für Heidenroder Bürger und für Wohnungssuchende im Umland bereitzustellen.

II. Begründung/Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.03.2019 / 20.03.2020 nach intensiven Beratungen im Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft und im Haupt- und Finanzausschuss einen Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Bereich Kemel-Süd gefasst.

Ein Ausschnitt der Liegenschaftskarte mit Darstellung des Geltungsbereichs für den die Gemeindevertretung einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat, ist als Anlage 2 beigelegt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Eintritt in ein Bauleitplanverfahren zur Schaffung des notwendigen Baurechts zur weiteren städtebaulichen Entwicklung Heidenrods sollen Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde als auch für Bauwillige im Umland bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Heidenrod beschäftigt sich seit über 20 Jahren mit verschiedenen städtebaulichen Entwicklungsanalysen im Bereich des Ortsteils Kemel und hat im Zuge der damaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1997 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortsteil Kemel erarbeitet, das in den vergangenen Jahrzehnten sukzessive umgesetzt wurde. Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept, das die gemeindlichen Gremien im Jahr 2007 als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung in Kemel erarbeitet haben, war Grundlage der zurückliegenden intensiven Verhandlungen zum Erwerb der Grundstücke, die im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kemel-Süd liegen.

Alle Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kemel-Süd liegen, stehen im Eigentum der Gemeinde Heidenrod. Der Grundsatzentscheidung der gemeindlichen Gremien, dass eine städtebauliche Entwicklung nur auf gemeindeeigenen Flächen erfolgen kann, ist somit Rechnung getragen. Gleichzeitig ist festzustellen, dass Einwendungen von Grundstückseigentümern gegen diese städtebaulichen Planungen nicht mehr vorgetragen werden können.

Ferner sind alle Maßnahmen einer Bodenordnung im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung entbehrlich geworden, da die Gemeinde Alleineigentümerin aller Flächen ist und somit eine direkte Umsetzung eines Bebauungsplanes und die Erschließung der jeweiligen Flächen unmittelbar möglich ist.

Bevor nun die notwendigen Planungen zur Erarbeitung einer Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes erfolgen können, ist es notwendig, dass zunächst im Rahmen des beiliegenden Antrags die Durchführung des Abweichungsweichungsverfahrens nach § 12 Landesplanungsgesetz erfolgt. Die zu entwickelnden potentiellen Flächen liegen derzeit mit ihrer Gesamtgröße über der Fläche, die der Gemeinde Heidenrod als Kleinzentrum für eine Baulandentwicklung nach den Vorgaben des Regionalplans zugestanden werden.

Im Rahmen von Vorgesprächen mit verschiedenen Trägern öffentlicher Belange wurde der Gemeinde bereits eine wohlwollende Prüfung des beiliegenden Antrags in Aussicht gestellt.

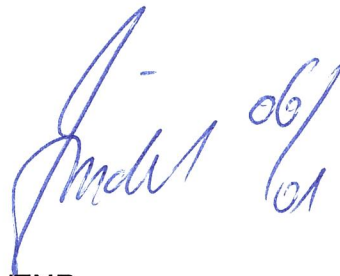
Für das Weiterführen des Bauleitplanverfahrens ist deshalb zunächst der beiliegende Antrag beim zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt einzureichen, der auf den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Scoping) basiert.

Die jetzt hier vorliegende Beratungsvorlage für die Einleitung des Antragsverfahrens stellt einen weiteren Meilenstein des Bauleitplanverfahrens dar. Nach entsprechender Zustimmung seitens der Regionalplanung zur Entwicklung dieses Bereiches kann unmittelbar mit der Entwurfsplanung für die Erarbeitung eines 1. Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Erarbeitung eines 1. Entwurfes für die Änderung des Flächennutzungsplanes begonnen werden.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass die Inhalte des Abweichungsantrages und der Genehmigung einer möglichen Abweichung von den Regionalplänen mit Auflagen und Hinweisen in die Bearbeitung des Bebauungsplanes einfließen müssen.



(Diefenbach)
Bürgermeister



Anlage

- 1.) Antrag Zielabweichung Regionalplan Südhessen/FNP
- 2.) Ausschnitt Liegenschaftskarte

11.12.2020

GEMEINDE HEIDENROD

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom

Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Ortsteil Kemel - Baugebiet KEMEL-SÜD

Antragsteller:

Gemeinde Heidenrod
Rathausstr. 9
65321 Heidenrod-Laufenselden



Bearbeitung:

Planungsbüro Hendel+Partner
Gustav-Freytag-Str. 15
65189 Wiesbaden



STAND: 15.12.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS	1
1.1 LAGE UND STÄDTEBAULICHES UMFELD DES ABWEICHUNGSBEREICHES.....	1
1.2 ANTRAGSGEGENSTAND UND BESCHREIBUNG DER PLANUNG.....	3
2. PLANUNGSVORGABEN	5
2.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN / REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.2 VEREINBARKEIT MIT DEN ZIELEN + GRUNDSÄTZEN DER RAUMORDNUNG.....	7
2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HEIDENROD-KEMEL.....	8
2.4 BEBAUUNGSPLAN KEMEL-SÜD.....	9
2.5 STANDORTALTERNATIVEN	10
2.6 UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	11
2.7 VERKEHRLICHE ASPEKTE.....	12
2.8 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE.....	13
3. ANTRAG AUF ZIELABWEICHUNG	15
3.1 MAßGEBLICHE KRITERIEN	15

1. PLANUNGSANLASS

1.1 LAGE UND STÄDTEBAULICHES UMFELD DES ABWEICHUNGSBEREICHES

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

Vom OT KEMEL ist über die B 260 eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTEIN sowie des Oberzentrums WIESBADEN gewährleistet.

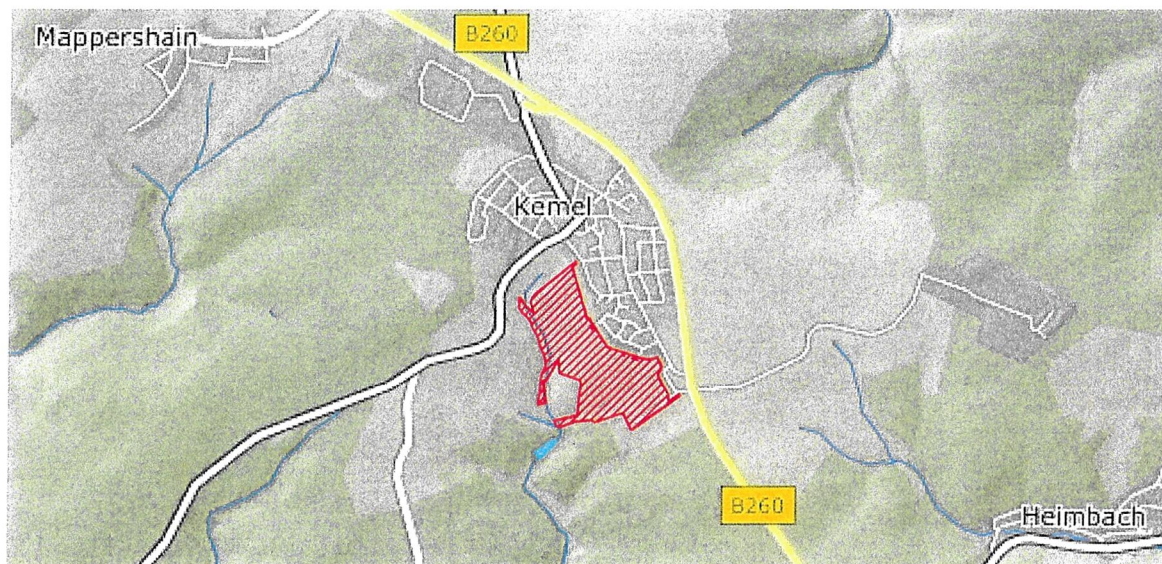


Abbildung 1: Geplantes Neubaugebiet, Maßstab 1:25.000.

Der Abweichungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand vom OT Kemel und grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Er umfasst eine Fläche von 11,2 ha. Im Südosten schließen sich die gemischt genutzten Flächen der ehemaligen Taunuskaserne an, die mittelfristig ebenfalls städtebaulich geordnet werden sollen. Südwestlich sowie westlich des südlichen Gebietsteils grenzen bewaldete Flächen sowie die Kläranlage des OT Kemel an. Weiter nördlich verläuft die Bereichsgrenze entlang des Aulbachs. Die andere Uferseite weist eine Mischung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Flächen mit Baumbestand auf. Im Norden schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an, wo sich auch die Quelle des Aulbachs befindet. Weiter nördlich beginnt der derzeitige westliche Ortsrand des OT Kemel.

Die Flächen des Abweichungsbereichs werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie sollen durch städtebauliche Entwicklung neuen Nutzungen zugeführt werden. Überwiegend sind Wohnbauflächen, aber auch Flächen für gemischte, gewerbliche sowie soziale Nutzungen geplant. Hierzu soll das Plangebiet an mehreren Punkten an die vorhandenen Ortsstraßen angeschlossen und mit einer inneren Erschließung entwickelt werden.

Mit der baulichen Anbindung des bislang von der Ortslage getrennten ehemaligen Kasernengeländes trägt die Entwicklung des Baugebiets KEMEL-SÜD zur Arrondierung des Ortes und somit zu einer Optimierung der städtebaulichen Situation bei. Die südliche Ortseingangssituation wird sich verbessern und führt zu einer deutlichen funktionalen und gestalterischen Aufwertung.



Abbildung 2: Geltungsbereich des geplanten Baugebiets Kemel-Süd.

Das durch die Planung entstehende Flächenpotential trägt zu einer Entlastung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt beitragen. Einerseits bezogen auf die lokale Grundstücksnachfrage und andererseits auch für den Ballungsraum Rhein-Main, denn durch die Bundesstraße B 260 und die dort verkehrenden Buslinien bietet der Standort eine schnelle Anbindung nach Wiesbaden oder weiter in Richtung Mainz und Frankfurt. Ebenso können dringend benötigte Flächen für den Gemeinbedarf, bspw. für eine Kindertagesstätte, bereitgestellt werden.

Daneben sollen auch gemischte Bauflächen entstehen, die an der Nahtstelle zwischen dem ehemaligen Kasernengelände und dem neuen Wohngebiet kleineren Betrieben und sonstigen Einrichtungen die Möglichkeit zur Ansiedlung geben und gleichzeitig eine Pufferfunktion erfüllen.

1.2 ANTRAGSGEGENSTAND UND BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat am 22.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans KEMEL-SÜD beschlossen, welcher der Anlass des Zielabweichungsantrages ist. Mit dem Plangebiet wird das städtebauliche Entwicklungskonzept für den Ortsteil Kemel umgesetzt, welches die Gemeinde Heidenrod bereits im Jahre 2006 aufgestellt und beschlossen hat. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Neubaugebiets mit Wohn- und gemischten Nutzungen geschaffen werden.

Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Gebäudetypologien für gemischte Nutzungen. Das Gebiet soll größtenteils als „Allgemeines Wohngebiet“ und zu einem kleinen Teil als „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Ferner sind Bereiche vorgesehen, die als „Flächen für Gemeinbedarf“ Platz für öffentliche Nutzungen, unter anderem für eine Kindertagesstätte vorhalten sollen.

Die Erschließung ist in drei Teilen vorgesehen, wobei der südliche Gebietsteil den ersten Bauabschnitt darstellt. Die weitere Entwicklung würde von dort aus sukzessive und bedarfsgerecht in Richtung Norden weitergeführt werden.

Dabei umfasst der erste Bauabschnitt LEHMKAUT eine Fläche von 5,2 ha, der zweite Bauabschnitt AN DER HOHEN HECK 2,55 ha und der dritte Bauabschnitt DIE RÜBENGEWANN 3,45 ha. Insgesamt sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept 99 Einfamilienhäuser, 72 Doppelhaushälften, 12 Mehrfamilienhäuser, 5 Mischgebietsgrundstücke, 15 Minihäuser und 2 Gemeinbedarfsflächen vor.

Aus dem Bebauungsvorschlag ergeben sich ca. 317 WE. Woraus sich ein Einwohnerzuwachs von ca. 792 EW ergibt. Dies entspricht einem Dichtewert von ca. 28,35 WE/ha.

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung zu tragen, ist abweichend vom vorliegenden städtebaulichen Konzept eine Erhöhung der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Ferner wird angestrebt, auch durch Optimierung der Grundstückszuschnitte eine höhere Dichte zu erreichen.



Abbildung 3: Städtebauliches Entwicklungskonzept, ohne Maßstab.

Die nordwestlichen und südöstlichen Teile des Plangebiets befinden sich auf Flächen, welche im gültigen RPS / RegFNP 2010 als Vorranggebiet für Siedlung (Bestand, Planung) ausgewiesen sind. Somit ergeben sich vorwiegend für den mittleren Teil des Plangebiets Überlagerungen regionalplanerischer Zielaussagen. In diesem Bereich ist sowohl ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft als auch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen regionalplanerisch ausgewiesen.

Da die vorgesehene Entwicklung nicht vollumfänglich den Zielen des RPS / RegFNP 2010 entspricht, ist gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, um die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der aufzustellenden Bauleitpläne (vorbereitend und verbindlich) herzustellen.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN / REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

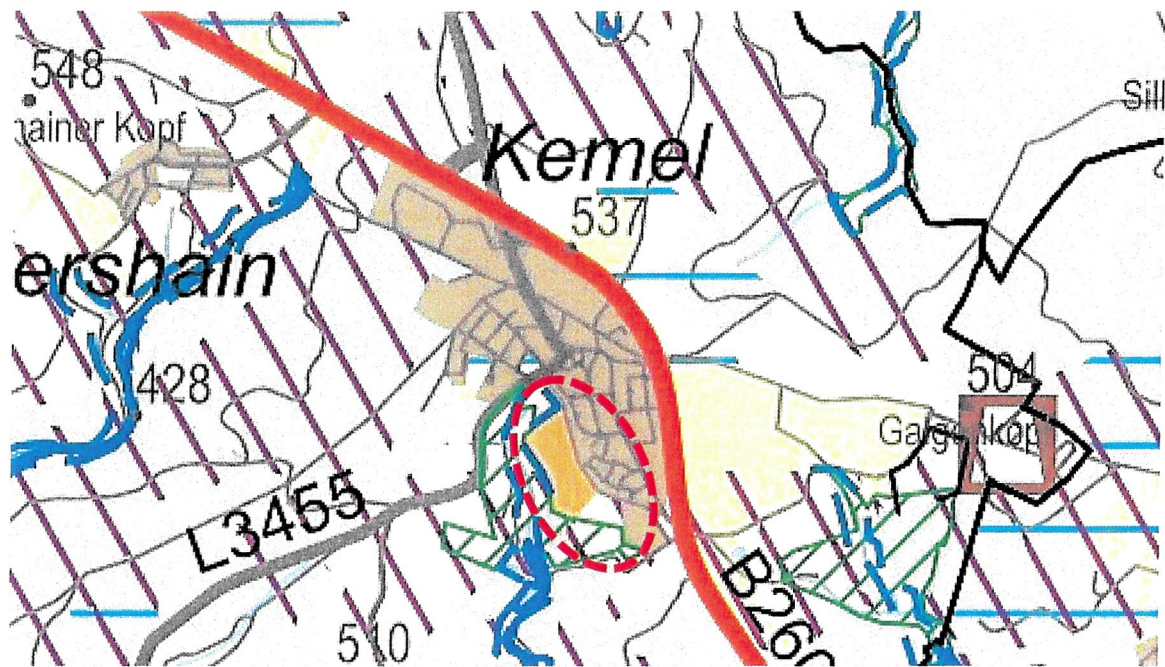


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, o.M..

Der nördliche Teil des Planungsgebiets ist im REGIONALPLAN SÜDHESSEN / REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 (RPS / RegFNP 2010) als „Vorranggebiet für Siedlung, Planung“ dargestellt, der südliche als „Vorranggebiet für Siedlung, Bestand“. Im Bereich dazwischen und im umliegenden Bereich überlagern sich mehrere Darstellungen. So ist die Fläche als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie in kleinen Teilen als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt.

In einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ haben Maßnahmen, die einem regionalen Biotopverbund dienen, Vorrang vor Nutzungen, die dem Gebiet entgegenstehen oder es beeinträchtigen. „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ dienen der Entstehung von Kalt- und Frischluft sowie des Luftaustausches in Form von Kalt- und Frischluftabflussschneisen. Maßnahmen und Bebauungen, die diese Eigenschaften beeinträchtigen sollen vermieden werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Norden ein „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“, unmittelbar angrenzend im Westen ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie im Südwesten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“. Östlich schließen sich überwiegend „Vorranggebiete für Siedlung, Bestand“ an sowie dahinter die „Bundesfernstraße“ B 260.

Kemel ist im Zentralen-Orte-System ebenso wie der Verwaltungssitz Laufenselden als Kleinzentrum ausgewiesen.

Die geplante Entwicklungsfläche weist eine Gesamtgröße von 11,2 ha auf. Darin enthalten sind auch umfangreiche Flächen, die der Wasserwirtschaft dienen, insbesondere der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Im RPS / RegFNP 2010 wird in Tabelle 1 „Maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche“ für den Zeitraum 2002 bis 2020 ein Wert von 11 ha für die gesamte Gemeinde Heidenrod angegeben. Aus der nachfolgenden Aufstellung der Flächeninanspruchnahme „Wohnbau“ seit 2002 ist zu entnehmen, dass durch städtebauliche Entwicklungen in mehreren Ortsteilen bislang lediglich 2,535 ha des Kontingents in Anspruch genommen wurden.

Eingerechnet ist bereits das Baugebiet AM SCHLAGWEG im OT Kemel, welches zwar noch nicht umgesetzt ist, für das aber bereits ein Bebauungsplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt wurde. Die Rechtskraft steht aufgrund der bislang fehlenden Ausweisung im Flächennutzungsplan zurzeit noch aus. Dessen Änderungsverfahren ist noch im Gange.

Dies bedeutet, dass für Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung (Ausweisung von Wohnbaugebieten) in der gesamten Gemeinde Heidenrod noch 8,665 ha zur Verfügung stehen. Da die tatsächliche Größe des Baugebietes KEMEL-SÜD 11,2 ha beträgt, ergibt sich gegenüber dem ausgewiesenen Maximalen Siedlungsflächenbedarf ein Mehrbedarf von 2,535 ha.

Damit ist das seitens der Regionalplanung zugestandene Flächenpotenzial erschöpft. Als Folge davon müssen die anderen Ortsteile Heidenrods ihre Siedlungsentwicklung auf den tatsächlichen Eigenbedarf beschränken.

Tabelle 1: Flächeninanspruchnahme der Wohnbaufläche der Gemeinde Heidenrod seit 2002.

Gemeinde Heidenrod: Wohnbau Flächeninanspruchnahme seit 2002				
<i>Bestehende Erweiterungen</i>				
Jahr	Ortsteil	Bebauungsplan	Größe in m²	Größe in ha
2002	Laufenselden	Gronauer Weg	465	0,047
2002	Egenroth	Kohlstraße	400	0,040
2005	Kemel	Alte Schule / Springener Straße	4.900	0,490
2011	Mappershain	Am Hexentänzchen	2.400	0,240
2011	Langschieb	Wiesenstraße-Nord	3.120	0,312
2020	Kemel	Am Schlagweg	12.065	1,207
		Summe	23.350	2,335
<i>Vorgabe RPS/RegFNP 2010</i>				
		Kontingent nach RPS/RegFNP 2010	110.000	11,000
		Restkontingent	86.650	8,665
<i>Geplante Erweiterung</i>				
	Kemel	Kemel-Süd	112.000	11,200
		Summe inkl. Kemel-Süd	135.350	13,535
		Flächenmehrbedarf	25.350	2,535

2.2 VEREINBARKEIT MIT DEN ZIELEN + GRUNDSÄTZEN DER RAUMORDNUNG

In der Planungsregion des RPS / RegFNP 2010 liegt die Gemeinde Heidenrod innerhalb eines Ordnungsraums. Der Ortsteil Kemel wird im System der zentralen Orte als Kleinzentrum klassifiziert. Somit ist die Gemeinde dazu angehalten, sich bei Ausweisungen von Wohnsiedlungen grundsätzlich an der Eigenentwicklung zu orientieren.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht diesem Grundsatz. Die Umsetzung des geplanten Gebiets trägt jedoch zu einer Arrondierung der Siedlungsstruktur und somit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Des Weiteren besitzt die Gemeinde Heidenrod mit der Nähe zum Verdichtungsraum Frankfurt-Rhein/Main eine attraktive Lage als Wohnstandort. Somit könnte das Baugebiet KEMEL-SÜD den Entwicklungsdruck der Region teilweise abfedern.

Für den Ordnungsraum ergibt sich als vorwiegender Grundsatz, die siedlungsstrukturelle Funktion der zentralen Orte zu stärken. Dies trifft auf die Planung zu. Demnach ist das Vorhaben vertretbar und trägt zu einer allgemeinen Verbesserung der Wohnbedingungen bei.

Begünstigt wird dabei die Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur im Hinblick auch auf die Anforderungen des internationalen Standortwettbewerbs – in diesem Fall für eine entsprechende Steuerung der Siedlungsentwicklung sowie nachfragegerechte und ökologisch vertretbare Wohnfläche.

Das Baugebiet soll teilweise auf einer bereits ausgewiesenen Fläche für Siedlungsbedarf entstehen. Durchgrünungen und die Nutzung von erneuerbaren Energien sind vorgesehen. Des Weiteren wird eine für den ländlichen Raum hohe bauliche Dichte angestrebt, sowie die nachhaltige Schonung von Grund und Boden, insbesondere durch Minimierung der Versiegelung. Die geplanten Wohneinheiten (WE) überschreiten nicht die Grenze der Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland des ländlichen Siedlungstyps von 25-40 WE pro ha, sollen aber näherungsweise die Obergrenze des zulässigen Rahmens erreichen.

Allerdings wird, wie eingangs erwähnt, der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 von 11 ha für die Gemeinde Heidenrod überschritten. Aus wichtigen Gründen kann jedoch vom Tabellenwert der Wohnbedarfsfläche abgewichen werden, sofern die Flächeninanspruchnahme landschaftsökologisch vertretbar ist und der raumordnerischen Konzeption nicht zuwiderläuft. Für die Realisierung aller 3 Abschnitte wird ein Zeitraum von 10 – 15 Jahren angesetzt.

Möglichkeiten der Nahversorgung bestehen im OT Kemel bereits. Durch die Umsetzung des Baugebiets sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs und auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. Etwaige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche könnten auch durch Kooperationen mit anderen Gemeinden oder Ortsteilen gemäß dem interkommunalen Abstimmungsgebot kompensiert werden. Der OT Kemel übernimmt bereits Versorgungsaufgaben im Grundversorgungsbereich, wie z.B. Bildungseinrichtungen (Grundschule und KiTa), Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten und Ärzte.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HEIDENROD – BEREICH OT KEMEL

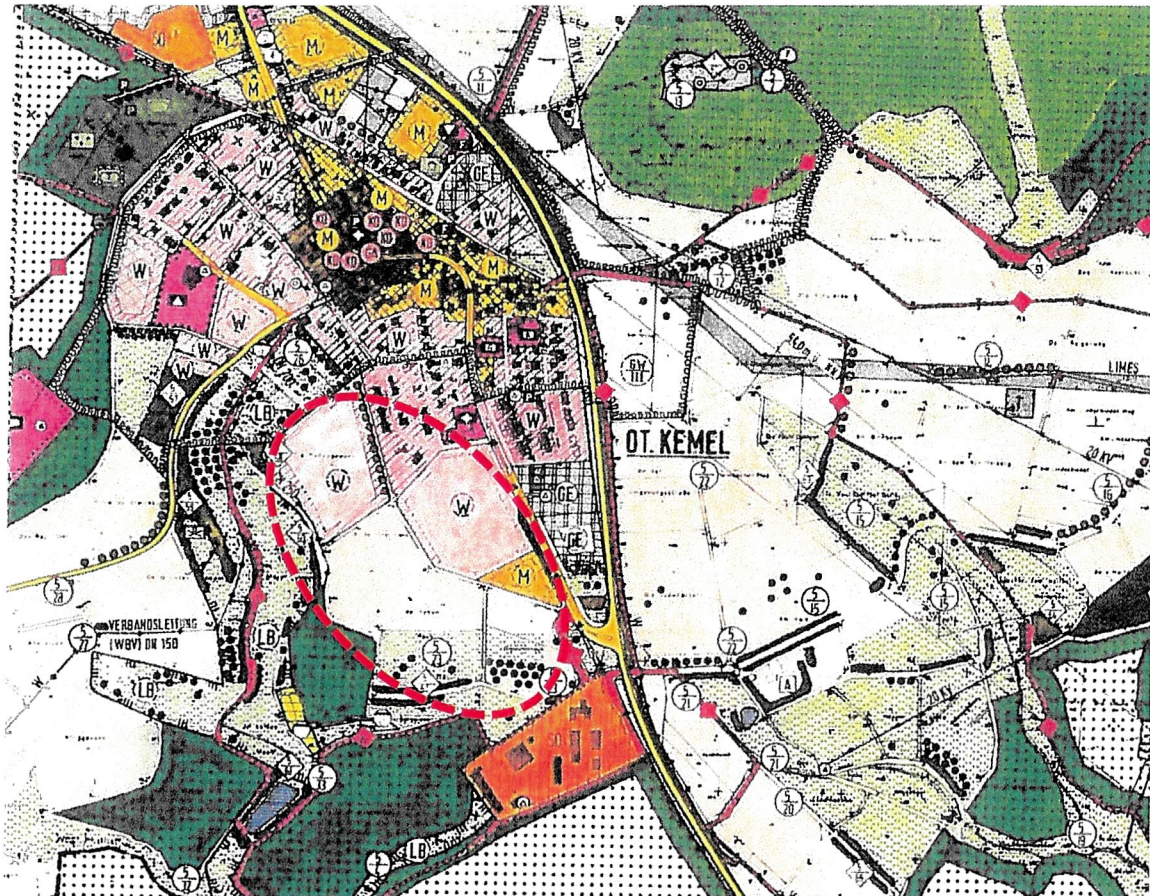


Abbildung 5: Flächennutzungsplan Gemeinde Heidenrod 1997, Ausschnitt Kemel, ohne Maßstab.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod aus dem Jahr 1997 stellt den nördlichen Teil der Planungsfläche überwiegend als „Wohnbaufläche, Planung“ dar. Westlich davon sind Flächen mit „Dauergrünland“ ausgewiesen. Südlich der „Wohnbaufläche“ und südwestlich der bestehenden bebauten Gebiete ist „Acker“ dargestellt. Der südliche und südwestliche Teil des Plangebiets besteht aus „Dauergrünland“. Außerdem sind im gesamten Gebiet Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen ausgewiesen.

Nördlich und Nordwestlich des Geltungsbereiches schließt sich „Dauergrünland“ an, im Osten „Wohngebiete“ sowie ein Mischgebiet“, im Süden eine „Sonderbaufläche“ (= ehem. Kaserne), im Südwesten mehrere „Waldflächen“ sowie eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Kläranlage“.

Damit entspricht der sich in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan bzw. das geplante städtebauliche Entwicklungskonzept nicht in Gänze den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der nach einer positiven Entscheidung des Zielabweichungsverfahrens entsprechend zu ändern ist.

2.4 BEBAUUNGSPLAN KEMEL-SÜD

Die Gemeinde Heidenrod hat am 22.03.2019 beschlossen, für den Planungsbereich einen Bebauungsplan mit dem Titel KEMEL-SÜD aufzustellen. Wesentlicher Planinhalt ist die Ausweisung von dringend benötigten Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Daneben sollen auch Mischbauflächen als Mischgebiet (MI) sowie Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Ferner sind öffentliche Grünflächen (z.B. Spielplätze) und eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert sind die Flächen für die Erschließungsinfrastruktur, umfangreiche Flächen für die Wasserwirtschaft, die die Rückhaltung des Oberflächenwassers sicherstellen sollen, sowie ein Park&Ride-Parkplatz, der insbesondere dem Pendlerverkehr nach Wiesbaden dient (noch nicht im Vorentwurf zum B-Plan enthalten).

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden bereits die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Daraus ergaben sich zwar keine schwerwiegenden oder nicht ausräumbaren Bedenken, jedoch wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Nach der Entscheidung über das Zielabweichungsverfahren soll das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes fortgesetzt werden.

FLÄCHENBILANZ	
1. BAUABSCHNITT	
WOHNBAUFLÄCHEN	33.200 m ²
MISCHBAUFLÄCHEN	3.792 m ²
GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	3.040 m ²
SPIELPLATZFLÄCHE	785 m ²
STRASSENFLÄCHEN	8.348 m ²
WEGEFLÄCHEN	1.249 m ²
RADWEGFLÄCHE	654 m ²
GRÜNFLÄCHEN	1.004 m ²
	<hr/>
	52.072 m ²
2. BAUABSCHNITT	
WOHNBAUFLÄCHEN	17.573 m ²
GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	2.101 m ²
STRASSENFLÄCHEN	3.952 m ²
WEGEFLÄCHEN	640 m ²
GRÜNFLÄCHEN	1.285 m ²
	<hr/>
	25.551 m ²
3. BAUABSCHNITT	
WOHNBAUFLÄCHEN	24.338 m ²
SPIELPLATZFLÄCHE	781 m ²
STRASSENFLÄCHEN	5.403 m ²
WEGEFLÄCHEN	1.167 m ²
GRÜNFLÄCHEN	2.688 m ²
	<hr/>
	34.377 m ²
GESAMTFLÄCHE: 112.000 m²	

Abbildung 6: Flächenbilanz des Baugebiets Kemel-Süd.

2.5 STANDORTALTERNATIVEN

Die Gemeinde Heidenrod hat bereits im Jahr 2006 eine umfassende städtebauliche Analyse für den OT Kemel durchgeführt. Damit wurde das Ziel verfolgt, die sich daraus ergebenden Erkenntnisse in die beabsichtigte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einfließen zu lassen und damit die Grundlage für eine langfristige und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des OT Kemel als Kleinzentrum zu schaffen.

In diesem Zusammenhang wurde die bereits zuvor getroffene Grundsatzentscheidung verfestigt, das ursprünglich am südlichen Ortsrand geplante Gewerbegebiet zur Konfliktminimierung nach Norden zu verlagern und auch die im Süden vorgesehene Straßenmeisterei in das am nördlichen Ortsrand gelegene Gewerbegebiet DIE HALDE zu integrieren. Im Zuge dieser Entwicklung konnte auch eine zusätzliche Auffahrt von der L 3455 auf die Bundesstraße B 260 geschaffen und die Ortsmitte vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

Für die mittel- bis langfristige Entwicklung des OT Kemel soll die strikte Trennung zwischen attraktiven Wohngebieten im Süden und Südwesten sowie Gewerbe mit kurzer Anbindung an den überörtlichen Verkehr im Norden beibehalten werden.

Im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsanalyse 2006 wurden sämtliche Flächenpotenziale im OT Kemel untersucht und in einer Gesamtübersicht dargestellt.

Die Analyse der potenziellen Wohn- und Mischbaufläche hatte seinerzeit ergeben, dass sich insbesondere die Bereiche am südlichen und südwestlichen Ortsrand für eine Wohnbebauung eignen. Diese Flächen bieten aufgrund ihrer topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten optimale Besonnung und Aussicht zum Wispertal. Sie lassen sich gut mit der bebauten Ortslage verknüpfen und in den städtebaulichen Kontext integrieren.

Ferner weisen sie deutliche Vorteile gegenüber den eher kleinteiligen Flächen im Osten und Nordosten auf, die mittlerweile entweder bereits überplant sind oder Konfliktpotenzial aufgrund der Nähe zur B 260 aufweisen.

Letztendlich wurden die Teilbereiche LEHMKAUT, AN DER HOHEN HECK und DIE RÜBENGEWANN favorisiert, die sich allesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KEMEL-SÜD und damit im Plangebiet des Zielabweichungsverfahrens befinden.

Die Städtebauliche Entwicklungsanalyse 2006 hat an Aktualität bis heute nichts eingebüßt. Mit der Entwicklung des Baugebietes KEMEL-SÜD wurden die formulierten Ziele konsequent umgesetzt und die begonnenen Entwicklungsansätze weitergeführt.

Die Verfügbarkeit innerörtlicher Potenziale wurde anhand des Leerstandskatasters des Landes Hessen ermittelt und auch die Baulücken wurden durch eigene Erhebungen der Gemeinde Heidenrod eruiert. Im Ergebnis resultieren daraus nur marginale Entwicklungschancen, die den bestehenden Bedarf bei Weitem nicht decken und zudem aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar sind.

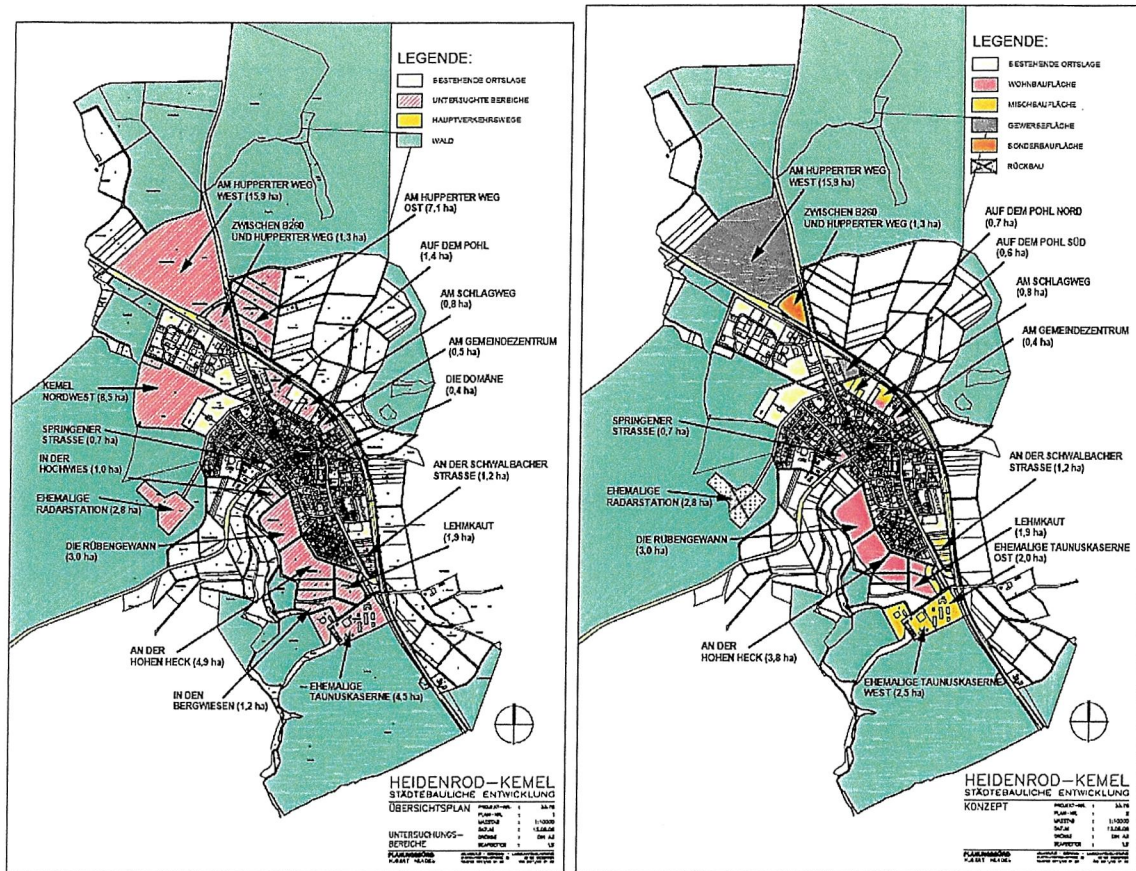


Abbildung 7: Übersichtsplan „Untersuchungsflächen“ und Konzept 2006.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich zu der vorgesehenen Entwicklungsfläche KEMEL-SÜD keine gleichwertige, diskussionsfähige Alternative bietet.

2.6 UMWELTAUSWIRKUNGEN

Einer Umnutzung der bisherigen Ackerflächen in Wohnbauflächen stehen aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Darstellung im RPS / RegFNP 2010 grundsätzlich keine relevanten Umweltbelange entgegen.

Von der Planung sind vor allem ackerbaulich genutzte Flächen betroffen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht einen geringen Biotopwert aufweisen. Eine Betroffenheit von Natur- und Landschaftsschutzgebieten oder von Natura 2000-Gebieten ist durch die Planung nur in geringem Maß gegeben.

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Weiterhin wird ein Umweltbericht erstellt und ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind schützenswerte Arten jedoch nur in den Randbereichen zu erwarten. Erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen werden dann durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Die südliche Teilfläche befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 260 und des Bushaltepunktes, die nicht über einen Lärmschutz, beispielsweise in Form einer Lärmschutzwand, verfügen. Im weiteren Verfahren wird gutachterlich ermittelt, ob, bzw. welche schallschutztechnischen Vorkehrungen erforderlich sind.

Um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten wird dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden mit einer minimierten Erschließung und durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien Rechnung getragen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist entsprechend der Flächenversiegelung im Rahmen der Bauleitplanung zu ermitteln. Da zu erwarten ist, dass die Kompensation nicht komplett innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, sind externe Flächen, möglichst mit Bezug zur Eingriffsfläche, für eine Aufwertung heranzuziehen. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass durch eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes sichergestellt wird.

Für die Bewertung der Boden- und Baugrundbeschaffenheit liegt ein entsprechendes Gutachten vor, welches auch Aufschlüsse über etwaige Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Vornutzung gibt.

Hinsichtlich der nachhaltigen Energieversorgung führt die Gemeinde Heidenrod derzeit Gespräche mit Anbietern alternativer Konzepte. Ferner sollen die Gebäudedächer für Photovoltaikmodule genutzt werden. Durch die Gebäudeausrichtung wird die Nutzung von Sonnenenergie begünstigt. Das überwiegend nach Süden und Südwesten abfallende Gelände ist für eine entsprechende Nutzung prädestiniert. Hierzu werden im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechende verbindliche Festlegungen erarbeitet.

Negative klimaökologische Auswirkungen durch das projektierte Vorhaben sind somit weder auf unmittelbar angrenzende Ortslagen noch überörtlich zu erwarten. Mit der Realisierung des Vorhabens ergeben sich positive kleinklimatische Ausgleichswirkungen durch die geplante Bepflanzung und Begrünung.

2.7 VERKEHRLICHE ASPEKTE

Der Anschluss an das örtliche Straßennetz ist über die Straßen IM GARTENFELD bzw. SCHÄFERS RESCH sowie ZU DEN BERGWIESEN gegeben. Die vorhandene Straße ZUR LEHMKAUT wird aufgrund ihrer Dimensionierung mit beidseitigem Fußweg als Haupterschließungsstraße in das Baugebiet hineingeführt und übernimmt die Funktion einer Wohnsammelstraße. Alle anderen geplanten Straßen, so auch die Anschlüsse an die Zufahrtsstraßen zur Taunuskaserne und zur Kläranlage werden verkehrsberuhigt angelegt und sollen als Wohnstraßen dienen. Diese sind in einer Breite von 6 m niveaugleich vorgesehen, sodass in Verbindung mit platzartigen Aufweitungen eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht.

Die fußläufige Erreichbarkeit des umgebenden Wegenetzes zum Zweck der Naherholung wird durch zahlreiche Wegeverbindungen gewährleistet. Auch im Mittelteil sind Fußwege vorgesehen, so dass für den nicht motorisierten Verkehr ein vielfältiges Nutzungs- und Vernetzungsangebot zur Verfügung steht. Der vorhandene Fuß-

/Radweg entlang der Bäderstraße wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes fortgeführt und dient der Verbindung in Richtung Bad Schwalbach.

Der bestehende Bushaltepunkt des öffentlichen Nahverkehrs ist aus dem Baugebiet heraus gut zu erreichen. Eine Abschirmung ist aufgrund der vorhandenen dichten Bepflanzung bereits gegeben. Ein P+R Parkplatz für den Pendlerverkehr nach Wiesbaden wird im weiteren Verlauf in den Bebauungsplan integriert.

Im September 2020 wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts B 260 /Bäderstraße im Zusammenhang mit den geplanten betrieblichen Erweiterungen einer in Kemel ansässigen Ver- und Entsorgungsfirma gutachterlich geprüft. Durch Verkehrszählungen wurden die heutigen Belastungen ermittelt. Unter Berücksichtigung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die geplante Entwicklung und einer allgemeinen Verkehrszunahme von 3% im Zuge der B 260 wurde darauf aufbauend die künftige Verkehrsbelastung prognostiziert.

Mit den bestehenden Belastungen ist der Knotenpunkt in beiden Spitzenstunden als leistungsfähig einzustufen. Es wird die Qualitätsstufe „D“ erreicht. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die allgemeine Verkehrszunahme nehmen die mittleren Wartezeiten zu. Dennoch wird weiterhin die Qualitätsstufe „D“ erreicht. Demnach kann der Knotenpunkt auch weiterhin das künftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig abwickeln.

Inwieweit der Knotenpunkt auch bei Realisierung des Baugebietes KEMEL-SÜD ausreichend leistungsfähig sein wird, soll in einer ergänzenden Untersuchung geprüft werden.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass aus verkehrlicher Perspektive die Zielvorgaben des RPS / RegFNP 2010 erfüllt werden können.

2.8 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Zeitgleich mit den ersten Vorüberlegungen für das Baugebiet KEMEL-SÜD wurde auch ein Gesamtentwässerungskonzept für den OT Kemel in Auftrag gegeben, welches auch das Neubaugebiet berücksichtigt.

Demnach ist die vorhandene Kläranlage ausreichend dimensioniert. Sie ist ausgelegt für einen max. Zufluss von $Q = 33$ l/s und eine Reinigungsleistung für insgesamt 2.700 Einwohner (EW) / Einwohnergleichwerte. Derzeit sind ca. 1.400 EW in Kemel gemeldet. Durch das Baugebiet Kemel-Süd würde sich eine Zunahme um ca. 800 EW ergeben. Bei einem Drosselabfluss von $Q = 28$ l/s zur Kläranlage wäre das vorhandene Beckenvolumen unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften noch überdimensioniert.

Für die Ableitung des Misch- und Schmutzwassers aus der Ortslage sind im Zusammenhang mit der Entwässerung des Baugebietes KEMEL-SÜD ggf. neue Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Mehrere Varianten sind denkbar und in Prüfung.

Die Ableitung des Regenwassers aus dem Baugebiet soll separat erfolgen (Trennsystem). Dabei ist aus topografischen Gründen zwischen dem nordwestlichen und dem östlichen Teilbereich zu unterscheiden. Für jeden dieser Teilbereiche ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten ein oder mehrere Regenrückhaltebecken erforderlich, das die anfallende Regenwassermenge gedrosselt an den Vorfluter abgibt.

Bezüglich des Drosselabflusses und der Bemessung der Regenrückhaltebecken, aber auch hinsichtlich der max. Einleitung in den Vorfluter Aulbach sind noch Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

3. ANTRAG AUF ZIELABWEICHUNG

Die Gemeinde Heidenrod beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS / RegFNP 2010) für die Ausweisung eines Neubaugebiets im Ortsteil Kemel, gemäß § 8 HLPG.

Das Neubaugebiet mit einer Gesamtgröße von 11,2 ha soll in 3 Bauabschnitte unterteilt werden. Der Nutzungsschwerpunkt ist das Wohnen; es sind Ein-/Mehrfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Minihäuser geplant. Außerdem soll es einzelne Mischbaugrundstücke geben sowie eine Kindertagesstätte. Das Baugebiet unterteilt sich explizit in 7,9 ha Baufläche, 0,51 ha Gemeinbedarfsfläche, 2,14 ha Verkehrsfläche und 0,65 ha Grünfläche/Spielplätze (Stand: Vorentwurf Bebauungsplan KEMEL-SÜD VOM 17.08.2020).

Das Ziel des Vorhabens ist die Deckung des außerordentlich hohen Wohnbedarfs im Ortsteil Kemel. Das angestrebte Planungsgebiet ergibt sich aufgrund der bereits ausgewiesenen Vorranggebiete für Siedlung (Bestand, Planung), außerdem wird an dieser Stelle eine gute städtebauliche Integration des Baugebiets in die bestehende Ortslage gewährleistet und eine sinnvolle Erschließungsinfrastruktur ermöglicht.

Gegenstand des vorliegenden Antrags sind die Zielabweichungen, die sich aus dem Flächenkonflikt und dem maximalen Bedarf an Siedlungsfläche ergeben. Im Planungsgebiet kommt es zur Überlagerung diverser regionalplanerischer Ausweisungen. Zwar ist im RPS / RegFNP 2010 bereits eine Fläche von ca. 5 ha als Vorranggebiet für Siedlung - Planung sowie ein weiteres Vorranggebiet für Siedlung - Bestand enthalten. Die weiteren Bereiche sind jedoch von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorranggebiet für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft überlagert.

Der maximale Bedarf an Siedlungsfläche von 2002 bis 2020 ist im RPS / RegFNP 2010 für Heidenrod mit 11 ha ausgewiesen. Zusammen mit dem Entwicklungsbereich KEMEL-SÜD werden insgesamt 13,535 ha beansprucht, also ca. 2,535 ha mehr, als seitens der Regionalplanung bis zum Jahr 2020 zugestanden.

Da der Realisierungszeitraum mit 10 bis 15 Jahren angesetzt ist, beantragt die Gemeinde Heidenrod die Abweichung von den bisher im RPS / RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorbehalts- und Vorranggebieten innerhalb des Planungsgebiets zugunsten des Neubaugebiets Kemel-Süd sowie die Anpassung des maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche im Gemeindebereich. Dementsprechend wird konkret die Abweichung von den Zielen **Z3.4.1-3**, **Z3.4.1-4**, **Z3.4.1-5** und **Z4.5-3** gemäß des RPS / RegFNP 2010 beantragt.

3.1 MAßGEBLICHE KRITERIEN

Die für die Zulassung der Abweichung maßgeblichen Kriterien werden erfüllt:

- Das geplante Vorhaben ist in Heidenrod-Kemel mit seiner Funktion als Kleinzentrum grundsätzlich zulässig.
- Das geplante Vorhaben wird auf einer ackerbaulichen Fläche errichtet, welche einen geringen Biotopwert aufweist.
- Die Lage ist aufgrund der infrastrukturellen Erschließungsmöglichkeiten geeignet.
- Gemäß der Standortalternativenprüfung kommt keine andere Fläche in Frage.
- Es wird eine erhebliche Verbesserung der Wohnungsmarktsituation für die Gemeinde Heidenrod erzielt.
- Negative städtebauliche sowie nahversorgungsstrukturelle Auswirkungen werden nicht erwartet.
- Es erfolgt eine sinnvolle Nutzungsmischung von Wohnbauflächen, nicht störendem Gewerbe, Kindertagesstätte und weiteren Flächen für den Gemeinbedarf.
- Das Angebot dringend benötigter Kindertagesstättenplätze wird verbessert.
- Die verkehrliche Erschließung einschließlich der ÖPNV-Anbindung ist gewährleistet.
- Es ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die Umweltbelange haben wird. Abschließende Erkenntnisse werden aus dem durchzuführenden Umweltbericht gewonnen.
- Es sind keine Zersiedelungstendenzen zu erwarten, da das Baugebiet nahtlos und kompakt an den zentralen Ortsteil angebunden wird.
- Das Wohngebiet ist mit seiner Nähe zum Verdichtungsraum Frankfurt-Rhein/Main sehr attraktiv und bedeutsam hinsichtlich des regionalen Entwicklungsdrucks. Es wird die Stellung der Metropolregion nachhaltig stärken.
- Eine angemessene Flächenreserve ist vorhanden.
- Alle Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Heidenrod.
- Die polyzentrale Siedlungsstruktur und Verbesserung der allgemeinen Wohnsituation in der Gemeinde Heidenrod wird gestärkt.
- Der Nachhaltigkeits-Aspekt wird durch die geplante Durchgrünung, Einbindung erneuerbarer Energien, hohe bauliche Dichte und Reduzierung der Flächenversiegelung erfüllt. Die Dichtevorgaben für ländliche Siedlungstypen werden nicht überschritten.
- Die Nahversorgung mit Versorgungsaufgaben im Grundversorgungsbereich ist gewährleistet.
- Die Siedlungsentwicklung in den anderen Ortsteilen Heidenrods wird auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Aus den o.g. Gründen hält die Gemeinde Heidenrod die Abweichung von den Zielen des RPS / RegFNP 2010 für gerechtfertigt. Die derzeitige Planaussage mit den diversen Überlagerungen verschiedener Ausweisungen ist demnach in ein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ umzuwandeln.

Heidenrod, den

.....
gez. Diefenbach
Bürgermeister der Gemeinde Heidenrod