

## **Gemeinde Heidenrod**

### **Ortsteil Kemel**

# **ERLÄUTERUNG**

26.04.2021

**Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Carina Keiner**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (064 43) 6 90 04-0  
Fax (064 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Kemel der Gemeinde Heidenrod. Westlich der Bundesstraße B260 sowie östlich der Bäderstraße gelegen. Nördlich grenzen die Stellplatzflächen eines Lebensmittelmarktes an den Geltungsbereich an. Im Süden befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 1,06 ha.

## 2. Bestand

Das Plangebiet wurde noch keiner Bebauung zugeführt und stellt sich derzeit als eine bewirtschaftete Grünfläche mit Gehölzen dar.

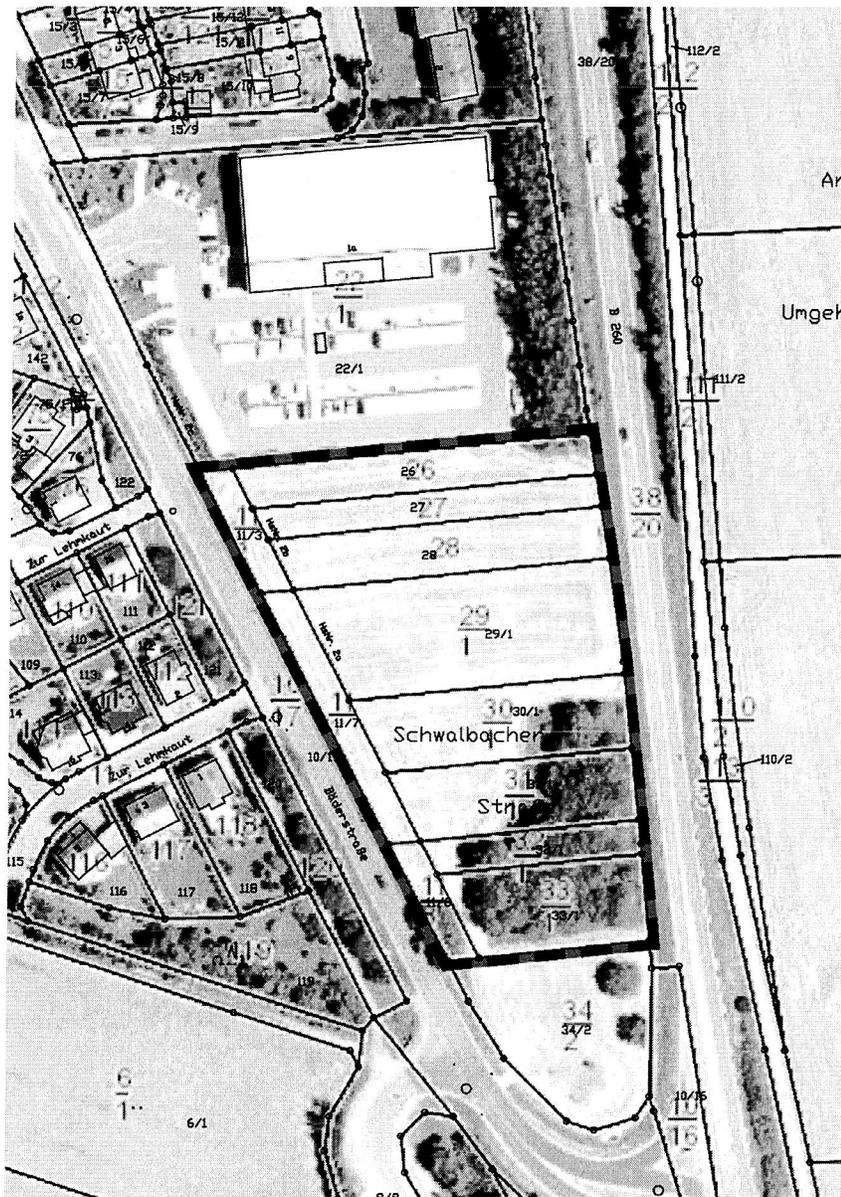


Abb.1: Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich)

## 3. Ziel und Zweck

Ein Investor hat eine Fläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kemel, direkt an der B260 gelegen, erworben und äußert den Wunsch, dort Gewerbeflächen und Flächen für eine Wohnnutzung bereitzustellen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer verbindlichen Bauleitplanung, die für den Bereich ein Gewerbegebiet ausweist. Die Fläche wurde jedoch bisher noch nicht bebaut, sodass sich der Bereich derzeit als Grünland darstellt. In der Gemeinde Heidenrod, auch durch die Lage im Ballungsgebiet Wiesbaden, wird ein hoher Bedarf an Wohn- sowie Gewerbenutzung begründet. Diverse Anfragen liegen der Stadt und dem Investor bereits vor. Durch die Lage am südlichen Rand von Kemel und der Eingrenzung des Gebietes mit der Bundesstraße B 260 und der Bäderstraße soll ein sinnvolles Konzept den Ortsteil an dieser Stelle arrondieren.

Vorabstimmungen haben bereits stattgefunden. Der Investor sieht im Plangebiet die Entstehung von sechs Wohnhäusern im westlichen Bereich vor, getrennt durch eine Erschließungsstraße, an die sich im Osten eine gewerbliche Nutzung anschließt. Die geplante Bauleitplanung sieht hierfür zunächst im Westen, in Ergänzung des gegenüberliegenden Mischgebietes, jenseits der Bäderstraße, ein Mischgebiet sowie im Osten ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Flächengrößen von 3.909 m<sup>2</sup> (MI) und 3957 m<sup>2</sup> (GE<sup>o</sup>) vor.

Im geplanten Bereich der gewerblichen Nutzung liegen diverse Anfragen vor; Zulässig sind im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als wesentlich störend gelten z.B. Handwerksbetriebe wie Schreinereien, Schlossereien. Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Zulässig sind z.B. Fitnessstudio, Rehasentrum, Gastronomie, Drogerie, Einzelhandelsbetriebe mit Möbeln, Tiernahrung, Tiere, Pflanzen und Sämereien, Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischiwaren, Getränken, Nahrungs- und Genussmitteln. Anfragen für eine Niederlassung einer Bäckerei im südlichen Planbereich sowie für ein Pflegeheim im östlichen Bereich an der Bundesstraße gelegen liegen dem Investor vor.

Es existiert ein Schallgutachten des nördlich gelegenen Rewe-Marktes sowie eine Schalltechnische Stellungnahme für das Plangebiet. Die Schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeier GmbH von Mai 2020 wurde zunächst für die Planung eines Allgemeines Wohngebiet erstellt. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird diesbezüglich eine an das Plangebiet angepasste schalltechnische Untersuchung beauftragt. In der Planzeichnung wurden bereits Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aufgenommen; eine Lärmschutzwand in Richtung des Rewe Parkplatzes an der nördlichen Grenze des Plangebietes. In Richtung der Bundesstraße sieht der Vorentwurf eine Fläche für eine Aufschüttung sowie eine geschlossene Bepflanzung eines Lärmschutzwalles einschließlich einer Lärmschutzwand vor. Eine detaillierte Planung erfolgt im Laufe des Bauleitplanverfahrens in Zusammenarbeit mit Hessen Mobil.

Die komplexe Lage zwischen zwei stark befahrenen Verkehrswegen und den damit verbundenen Emissionen ist noch zu klären. Westlich des vorliegenden Plangebietes wird derzeit ein Bebauungsplan mit einem Allgemeines Wohngebiet und einem Mischgebiet aufgestellt. Die vorliegende Planung könnte somit eine Verbindung mit den weiteren Neubaugebieten eingehen und einen gegenseitigen Nutzen daraus ziehen. Zumal sie im Bereich des Verkehrsanschlusses bereits eine Nahtstelle eingehen. Der Investor und die Gemeinde Heidenrod wünschen sich für den Bereich einen sinnvollen und realisierbaren Lösungsansatz.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Bereich des Plangebietes als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die Planung stimmt diesbezüglich mit der Raumplanung überein.

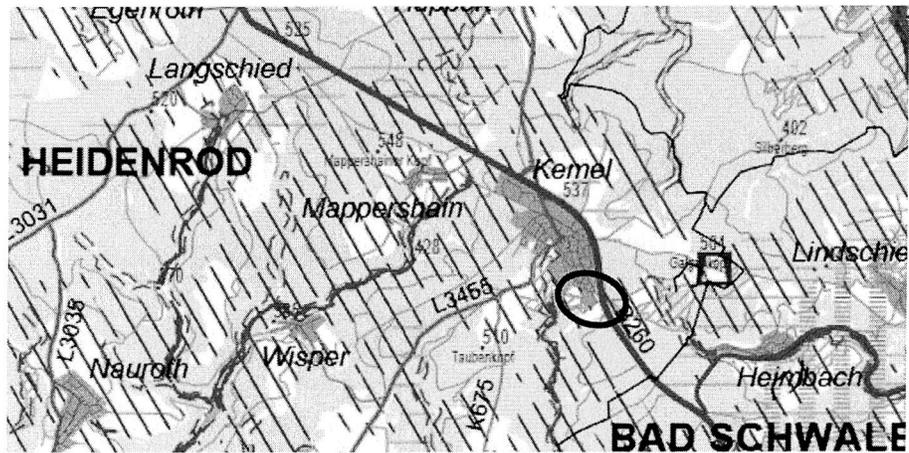


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (1996) stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Der südliche Bereich wird als Dauergrünland mit einer Baumgruppe sowie Einzelbäumen und Hecke/Feldgehölzen ausgewiesen.

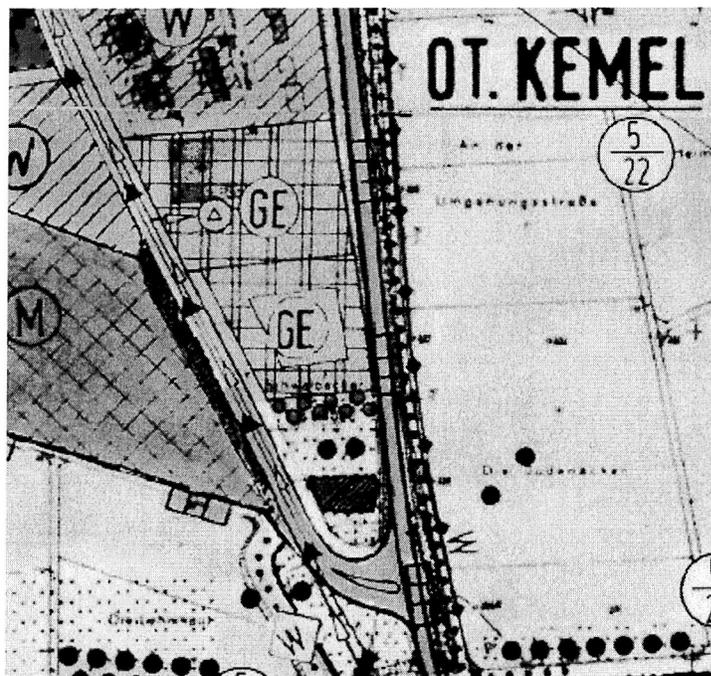


Abb.3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Heidenrod 1996 (unmaßstäblich)

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet. Der Bereich wird mit dem Bebauungsplan „Unter der katholischen Kirche“ (1991) sowie seiner 1. Änderung (1996) überplant. Die weiteren Änderungen betreffen nicht den vorliegenden Geltungsbereich.

Mit einem Aufstellungsbeschluss wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“ in die Wege geleitet.

Heidenrod/ABlar, 27.04.2021

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft





**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

-  Mischgebiete  
 (§ 6 BauNVO)
-  Gewerbegebiete  
 (§ 8 BauNVO)

2. Verkehrsflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3. Grünflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche: Erdwall  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für Aufschüttungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

**TEXTFESTSETZUNGEN**

6. Sonstige Planzeichen  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes