

# Aufstellung eines Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Hupperter Weg“, Ortsteil Kemel hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 31.08.2023
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	04.09.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	20.09.2023	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	29.09.2023	Ö

## I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird für ihre nächste Sitzung über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft nachfolgende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung zugeleitet.

1. Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt im Ortsteil Kemel, im Bereich der „Hupperter Spange“ ein weiteres Gewerbegebiet zu entwickeln.
2. Der Geltungsbereich für den ein Bebauungsplan erarbeitet werden soll, umfasst das Grundstück in der Gemarkung Kemel, Flur 8, Flurstück 1/10, 13.097 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt innerhalb des Bereiches für den die damalige städtebauliche Entwicklungsanalyse Stand: 05.06.2007 eine potenzielle gewerbliche Nutzung festgestellt hat.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt einen Bebauungsplanentwurf ausarbeiten zu lassen mit dem Ziel zunächst im ersten Entwicklungsschritt die Fläche zwischen B260 und Hupperter Weg als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Im Rahmen der zu erstellenden städtebaulichen Planungen für diesen Bereich ist eine mögliche Entwicklung des Bereiches am Hupperter Weg West zu berücksichtigen.
4. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass dem Gemeindevorstand Interessenten nach gewerblichen Bauflächen in einer Größenordnung von rund 9.000 m<sup>2</sup> vorliegen.
5. Die frühzeitige Bürgerversammlung ist nach den Vorschriften des BauGB unmittelbar nach dieser Beschlussfassung durchzuführen.

## II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeinde Heidenrod beschäftigt sich seit der Erschließung der gewerblichen Flächen in Kemel, Die Haide und im Heiligenbornweg immer wieder mit der Auswei-

sung weiterer Gewerbegebietsflächen. Letztmalig haben sich die gemeindlichen Gremien 2016/2017 über Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft im Bereich der Hupperter Spange und am Hupperter Weg beschäftigt. Im Rahmen der Nutzung der Taunuskaserne als temporäre Flüchtlingsunterkunft wurden die Planungen einer eigenen Flüchtlingsunterbringungsstätte obsolet. Die städtebauliche Planung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes wurden damals nicht weiterverfolgt, da keine konkreten Bewerbungen für die Nutzung von gewerblichen Bauflächen der Gemeinde vorlagen. Zwischenzeitlich liegen dem Gemeindevorstand Interessensbekundungen an gewerblichen Flächen in einer Größenordnung von rund 9.000 m<sup>2</sup> vor.

Zum Standort ist auszuführen, dass es sich um eine Waldfläche handelt, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird. Hier wird es notwendig werden im Zuge der Bauleitplanung eine entsprechende Rodungsgenehmigung zu erwirken. Ferner ist der Standort durch drei klassifizierte Straßen begrenzt. Es handelt sich hierbei um die B260, Bäderstraße, Landesstraße zwischen Huppert und Laufenselden, die L3455 und den Zubringer zur B260, als auch die Abbiegerspur der Bäderstraße zur Landesstraße. Der Bereich, für den ein Bebauungsplan auch erarbeitet werden soll, ist in der beigefügten Liegenschaftskarte markiert.

Das Plangebiet, das im exponierten Außenbereich durch die Bäderstraße von der Ortslage Kemel getrennt ist, macht es notwendig, dass hier ein Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB zur Erarbeitung eines Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden muss. Im Rahmen dieses Regelverfahrens nach den Vorschriften des BauGB werden Umweltprüfungen sowie Eingriffs- und Ausgleichsplanungen erfolgen. Ferner könnte im Rahmen der Siedlungsentwicklung über die nördliche Grenze der Bäderstraße hinaus ein Zielabweichungsverfahren nach den Vorgaben der Regionalplanung notwendig werden, da diese Flächen bislang noch nicht im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche ausgewiesen wird. Vielmehr ist im Flächennutzungsplan für dieses Areal Wald festgesetzt.

Die Erschließungskosten werden überschlägig mit 500.000,00 € bis 700.000,00 € je nach Erschließungsaufwand geschätzt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss können allerdings die bisherigen Fachgutachten im Zuge der damaligen Planungen verwertet werden und es bestehen gute Aussichten hier eine wirksame und rechtsgültige Änderung der Flächennutzungsplanung als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erreichen. Im Rahmen dieses Aufstellungsbeschlusses werden zunächst mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange im Rahmen eines Scopings die Parameter für ein Bauleitplanverfahren festgelegt. Im Rahmen des noch zu erarbeitenden Bebauungsplanes wird dann auch gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes vorangetrieben, da ansonsten die Genehmigungsaussichten durch die Oberste Baubehörde im Regierungspräsidium Darmstadt als äußerst gering eingeschätzt werden.

Verwaltungsseitig wird ferner noch darauf hingewiesen, dass mit dem Aufstellungsbeschluss davon auszugehen ist, dass weitere Interessenten sich um gewerblicher Flächen in Heidenrod bemühen werden. Im näheren Einzugsgebiet wie in Bad Schwalbach und Holzhausen/Haide stehen derzeit dem Vernehmen nach keine entsprechenden gewerblichen Bauflächen zur Verfügung.

### III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Diefenbach

Bürgermeister

#### Anlage/n

1	Heidenrod, B-Plan Hupperter Spange Flur 8, Flst 1 aus 10
---	--



Datum: 31.08.2023

Maßstab: 1:2500

Heidenrod B-Plan "Huppeter Spange" Flur 8 FlSt. 1/10