



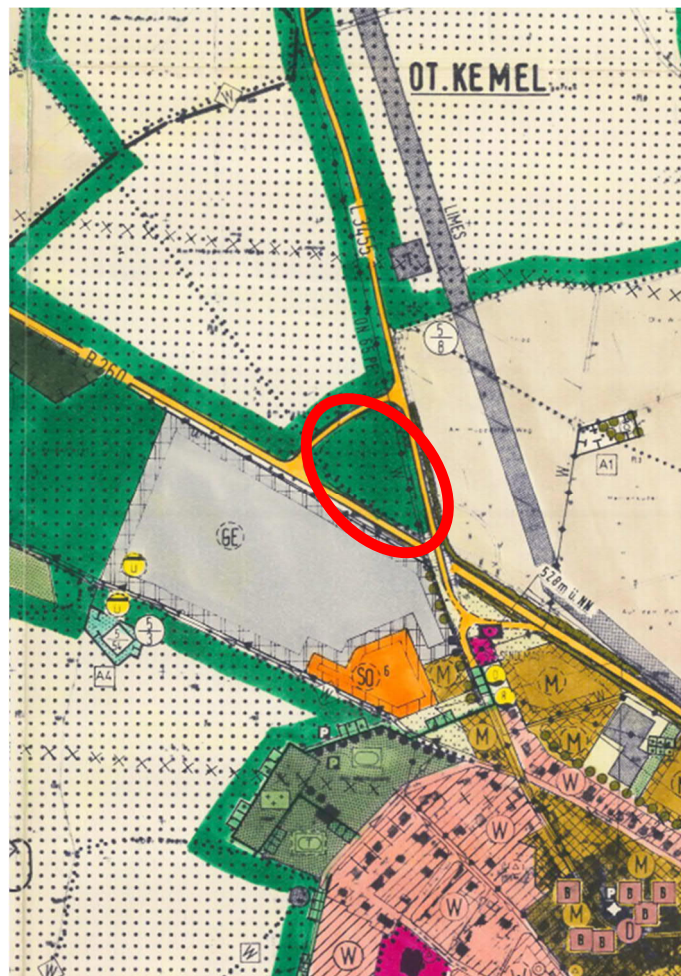
# GEMEINDE HEIDENROD

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Änderung § 5 BauGB

Einzeländerung OT Kemel

Gewerbefläche Am Hupperter Wg



## BEGRÜNDUNG

Projekt-Nr.: 33.12  
Stand: 24.10.2024



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010 .....	4
1.2.2 Flächennutzungsplan .....	5
<b>1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5 ERSCHLIEÖUNG .....</b>	<b>7</b>
1.5.1 Verkehr .....	7
1.5.2 Versorgung .....	7

## 1. BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Heidenrod möchte Planungsrecht für ein Gewerbegebiet im Ortsteil Kemel schaffen, um der Nachfrage nach gewerblichen Flächen nachzukommen. Hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan geschaffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Aus diesem Grund werden in den Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur die in diesem Verfahren zwingend notwendigen Aspekte thematisiert. Alle weiteren werden im Sinne einer Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) verlagert und dort umfassend gewürdigt. Damit soll eine Doppelbearbeitung sowohl bei der Planerstellung als auch bei der Prüfung durch die zuständigen Behörden vermieden werden.

Der fast 1,3 ha große Geltungsbereich ist aktuell eine Waldfläche, die nach einem Windwurf entstanden ist. Die Fläche liegt zwischen der Bundesstraße 260, der Landesstraße 3455 und einer die beiden verbindenden Zubringerstraße. Die Fläche ist komplett von diesen Verkehrsflächen umschlossen.

### 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Fläche:

Gemarkung Kemel, Flur 8

Flurstück 1/10

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,3 ha steigt von Nord nach Süd auf einer Länge von ca. 180 m von ca. 521 m NN auf ca. 535 m NN an, was im Wesentlichen auf die Böschung entlang der Landesstraße L 3455 zurückzuführen ist.

## 1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



*Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Kemel, ohne Maßstab*

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Neben dem 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.

Die Gemeinde Heidenrod zählt zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderung ist im RPS 2010 zum größten Teil als „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ dargestellt. Am östlichen Rand wird das Planungsgebiet teilweise überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

In einem „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ hat die Walderhaltung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

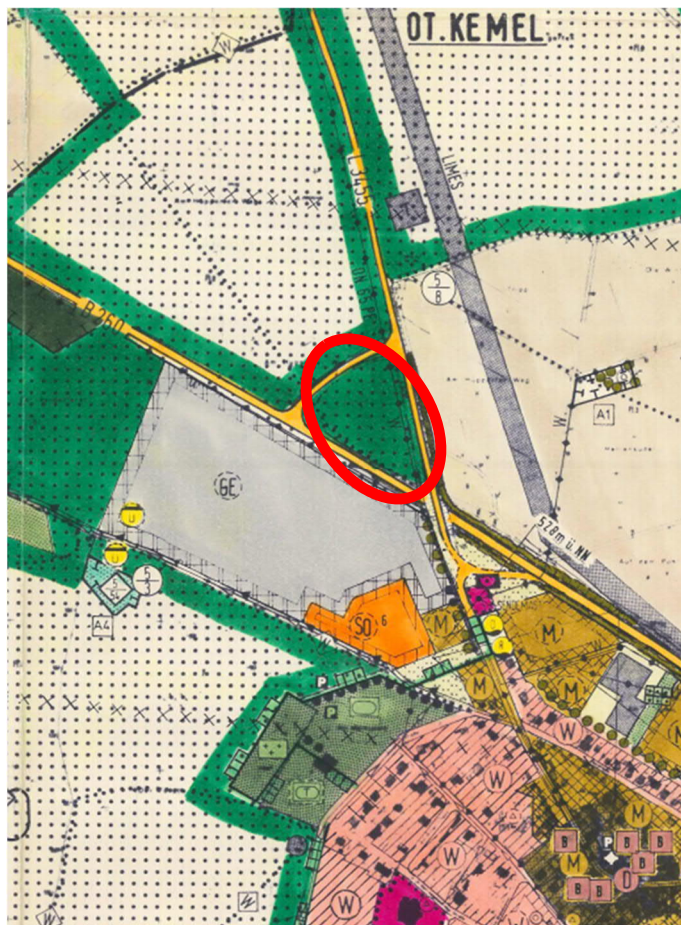
Mit einer Größe von gerade einmal 1,3 ha liegt das Planungsgebiet allerdings deutlich unter der Darstellungsgrenze von 3 ha und kann daher als unbedeutend angesehen werden.

Daher kann die Änderung des Flächennutzungsplans „Am Hupperter Weg“ als an die Ziele des Regionalplans Südhessen angepasst angesehen werden und es wird kein Zielabweichungsverfahren benötigt.



## 1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als Waldfläche aus.



*Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT KEMEL (ohne Maßstab).*

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

## 1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kemel und ist umgeben von

- im Norden: Zubringerstraße, Waldflächen
- im Osten: Landesstraße 3455, Ackerflächen sowie das Weltkulturerbe Obergermanisch-Raetischer Limes
- im Süden: Bundesstraße 260 sowie das Gewerbegebiet „Die Haide“
- im Westen: Bundesstraße 260 sowie das Gewerbegebiet „Die Haide“

Das Plangebiet weist aktuell einen Waldbestand auf, der sich nach einem Windwurf entwickelt hat.

Das Potential an verfügbaren Gewerbeflächen ist im Ortsteil KEMEL sowie auch in der gesamten Gemeinde Heidenrod weitgehend erschöpft, so dass die Notwendigkeit besteht, weitere Flächen zu erschließen. Dies lässt sich auch daran erkennen,

dass bei der Gemeinde bereits eine Liste mit Interessenten für zukünftige Gewerbeflächen geführt wird. Auch in den Nachbarkommunen zeigt sich deutlich eine Nachfrage nach gewerblichen Flächen, insbesondere für Kleingewerbe und Lager- bzw. Unterstellflächen.



Luftbild (Quelle Google Maps)

#### 1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG / ALTERNATIVEN

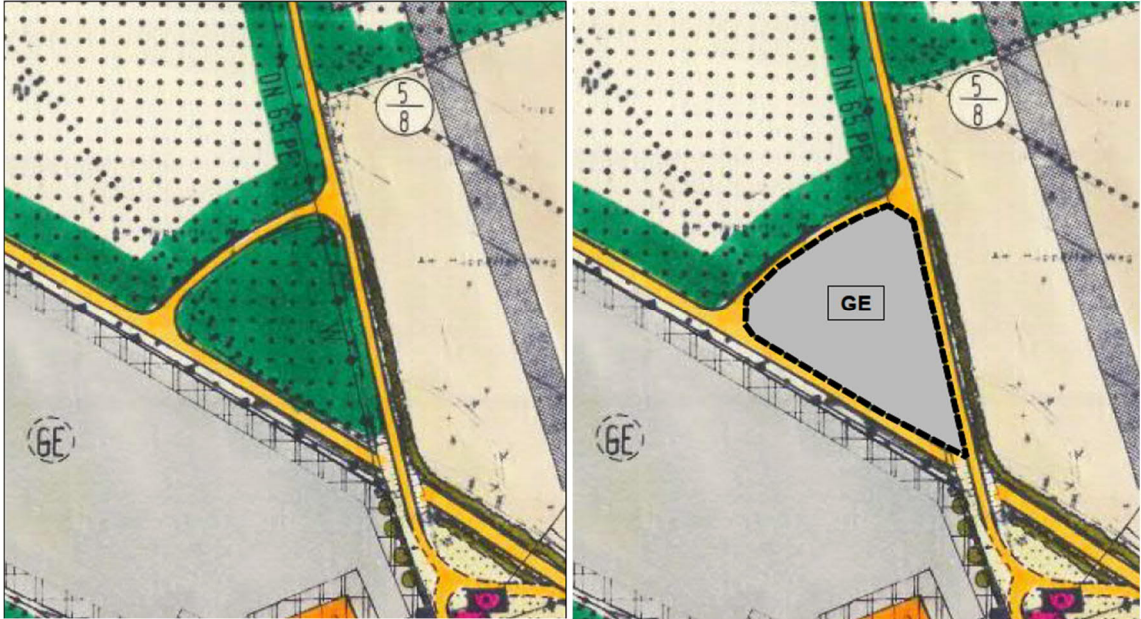
Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan AM HUPPERTER WEG und zur Erschließung von Gewerbeflächen für die Eigen- und Weiterentwicklung des OT KEMEL. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung wird die vorhandene Entwicklung nach Norden fortgesetzt.

In der städtebaulichen Entwicklungsanalyse aus dem Jahr 2007 wurde das Planungsgebiet noch als potenzielle Sonderfläche für Verkehrsdienstleistungen ausgewiesen. Damals war auf dieser Fläche schon länger ein Busbahnhof mit Park & Ride-Parkplatz angedacht, dieser wurde jedoch inzwischen an anderer Stelle realisiert. Als potenzielle Gewerbegebiete wurden jedoch die beiden nordwestlich und östlich des Planungsgebietes liegenden Flächen „Am Hupperter Weg - West“ und „Am Hupperter Weg – Ost“ ausgewiesen. Diese sind allerdings mit 15,9 ha bzw. 7,1 ha deutlich größer als das Planungsgebiet und übersteigen damit den kurz- und mittelfristig zu deckenden Bedarf. Zudem würden sie, auch bei einer nur teilweisen Nutzung, zu einer verstärkten Zersiedlung führen, was zu vermeiden ist. Daher sind sie nicht für dieses Vorhaben geeignet.

Das Planungsgebiet würde die Bebauung nach Norden weiterführen, ohne zu einer zu starken Zersiedlung zu führen. Die Lage umgeben von sowohl der Bundesstraße als auch der Landesstraße garantiert einerseits eine hervorragende verkehrliche Anbindung, führt aber andererseits auch zu einer starken räumlichen Trennung. Städtebaulich wäre das Gewerbegebiet klar getrennt von der restlichen Ortsbebauung Kemels, die südlich der Bundesstraße liegt.



Das Planungsgebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden und wird in der Änderung des FNP entsprechend dargestellt.



*Gegenüberstellung bisheriger Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT KEMEL, und geplante Änderung (ohne Maßstab).*

## 1.5 ERSCHLIEßUNG

### 1.5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist umschlossen von der Bundesstraße 260, der Landesstraße 3455 und der zwischen den beiden verlaufenden Zubringerstraße. Diese Lage vereinfacht die Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Aufgrund der voraussichtlichen Nutzung nur von einer marginalen Zunahme der Verkehrsbelastung auszugehen.

### 1.5.2 Versorgung / Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen Anschluss an das lokale Versorgungsnetz im Bereich des gegenüberliegenden Gewerbegebiets „Die Haide“. Hierzu muss die Bundesstraße unterirdisch gequert werden. Die technische Möglichkeit eines solchen Anschlusses wurde vom Ingenieurbüro Lang geprüft und ein konkretes Konzept ausgearbeitet.

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz erfolgt im Gewerbegebiet „Die Haide“ an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Gemarkung Kemel, Flur 8, Flurstück 10/54. Hierfür wurde bereits die Zustimmung der Grundstückseigentümerin gesichert. Der genaue Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen ist in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Wiesbaden, den 24.10.2024

FNP\_BEG\_3312