

# Flächennutzungsplanänderung, Änderung und Ergänzung für den Bereich der ehemaligen Taunuskaserne im Ortsteil Kemel hier: Aufstellungsbeschluss

|                                                                          |                            |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung | <i>Datum</i><br>13.01.2025 |
| <i>Verantwortlich:</i><br>Zindel, Udo                                    | <i>Aktenzeichen</i>        |

| <i>Beratungsfolge</i>                                  | <i>Beschlussart</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|--------------|
| Gemeindevorstand                                       | Vorberatung         | 20.01.2025                      | N            |
| Ausschuss für Planen, Bauen,<br>Verkehr und Wirtschaft | Vorberatung         | 29.01.2025                      | Ö            |
| Gemeindevertretung                                     | Entscheidung        | 07.02.2025                      | 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 für den Bereich der ehemaligen Taunuskaserne ein Sondergebiet zu entwickeln. Die ehemalige Taunuskaserne soll als Flüchtlingsunterkunft/ Rettungswache/ Gefahrenabwehrzentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden.
2. Der Geltungsbereich, für den der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt werden soll, umfasst die nachfolgenden Grundstücke:  
  
Gemarkung Kemel, Flur 6, Flurstück 50/1, Größe 12.166 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Kemel, Flur 6, Flurstück 53/1, Größe 33.203 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Kemel, Flur 6 Flurstück 53/2, Größe 1.591 m<sup>2</sup> (teilweise)
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Ergänzung und die Änderung des Flächennutzungsplanes ausarbeiten zu lassen mit dem Ziel, die notwendigen Grundlagen gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches für die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs zu schaffen. Neben der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird parallel auch der Entwurf eines Bebauungsplanes erarbeitet.
4. Die Gemeindevertretung nimmt das vom Rheingau-Taunus-Kreis erarbeitete Nutzungskonzept zur Kenntnis.
5. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches unmittelbar nach dieser Beschlussfassung durchgeführt.

## **II. Begründung/Sachverhalt**

Die Gemeinde Heidenrod hat mit notariellen Kaufvertrag vom 28.11.2024 das Grundstück Gemarkung Kemel, Flur 6, Flurstück 53/1 das Teil der Liegenschaft der Taunuskaserne war, an den Rheingau-Taunus-Kreis veräußert.

Im Rahmen einer Gesamtkonzeption soll nun das gesamte Areal der ehemaligen Taunuskaserne einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei soll die bisherige Funktion Flüchtlingsunterkunft beibehalten werden. Weiterhin beabsichtigt der Rheingau-Taunus-Kreis die bestehende Liegenschaft als Gefahrenabwehrzentrum mit Rettungswache auszubauen.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Schaffung eines Gefahrenabwehrzentrums für das gesamte Kreisgebiet des Rheingau-Taunus-Kreises ist es notwendig, dass hier die notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erteilung von Baugenehmigungen geschaffen werden.

Ziel ist es mit der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes den Vorgaben des Baugesetzbuches Rechnung zur tragen, damit auf Basis der geänderten Flächennutzungsplanung auch ein Bebauungsplan zur Schaffung des notwendigen Baurechtes erarbeitet werden kann.

Verwaltungsseitig werden die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes, als auch die Bearbeitung des Bebauungsplanes zeitgleich erfolgen, um hinsichtlich der durchzuführenden Planung, Synergieeffekte zu erzeugen. Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt formal das Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Gemeindevertretung wird neben dieser Vorlage auch eine Beratungsvorlage zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich zugeleitet mit dem Ziel, dass neben der Änderung des Flächennutzungsplanes zeitgleich auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erarbeitet werden kann.

An dieser Stelle sei noch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Beratungsvorlagen zum Verkauf des Gemeindeanteils der Taunuskaserne, bereits auf die Planungen zur Schaffung eines Gefahrenabwehrzentrums hingewiesen wurde und das nun zur Umsetzung dieses Gesamtkonzeptes auch dann das notwendige Bauleitplanverfahren zu initiieren ist.

## **III. Finanzielle Auswirkungen**

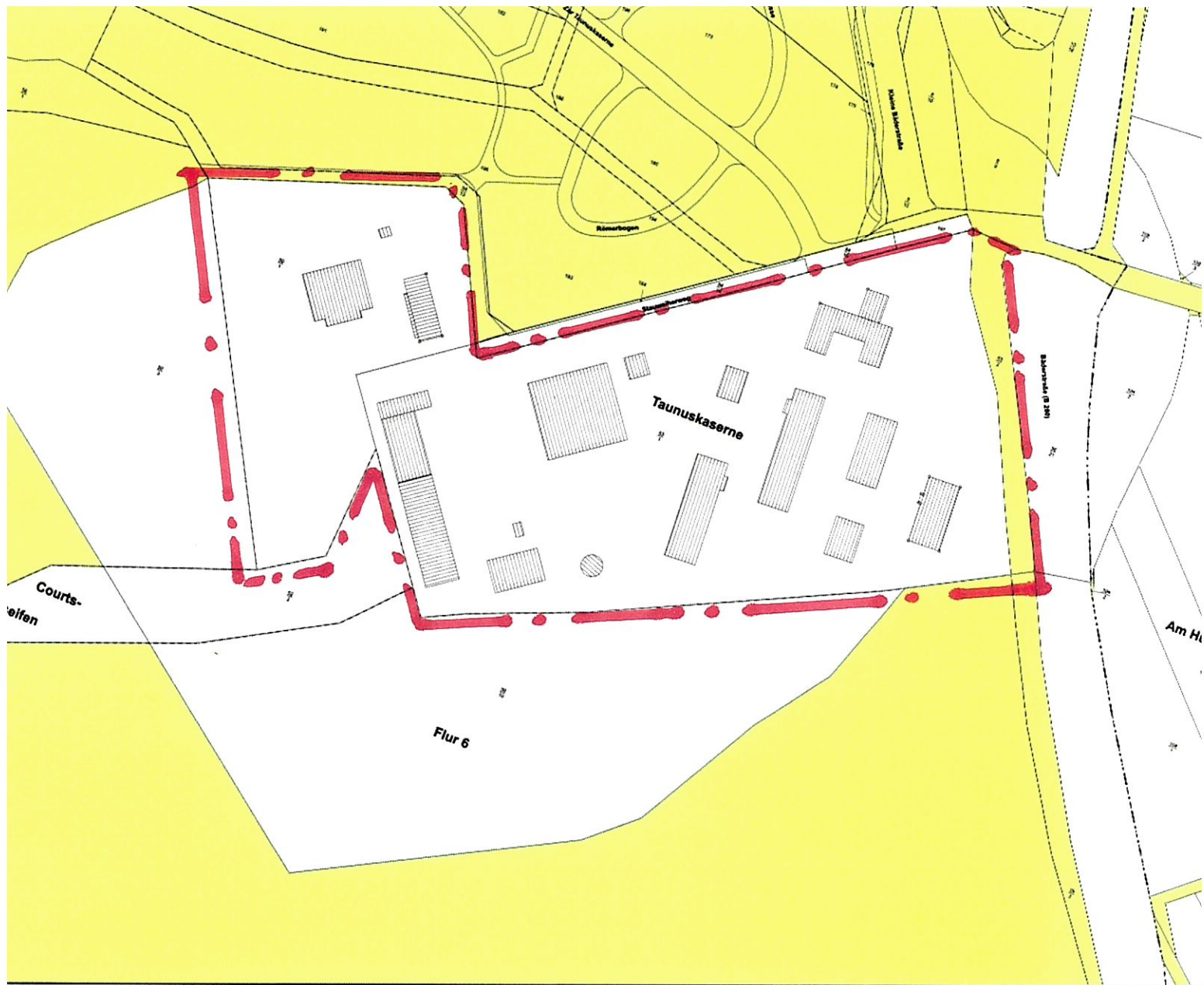
Keine

Der Rheingau-Taunus-Kreis hat mit Schreiben vom 13.01.2025 erklärt, dass er alle anfallenden Planungskosten für die Schaffung des notwendigen Baurechtes übernehmen wird.

Diefenbach  
Bürgermeister

**Anlage/n**

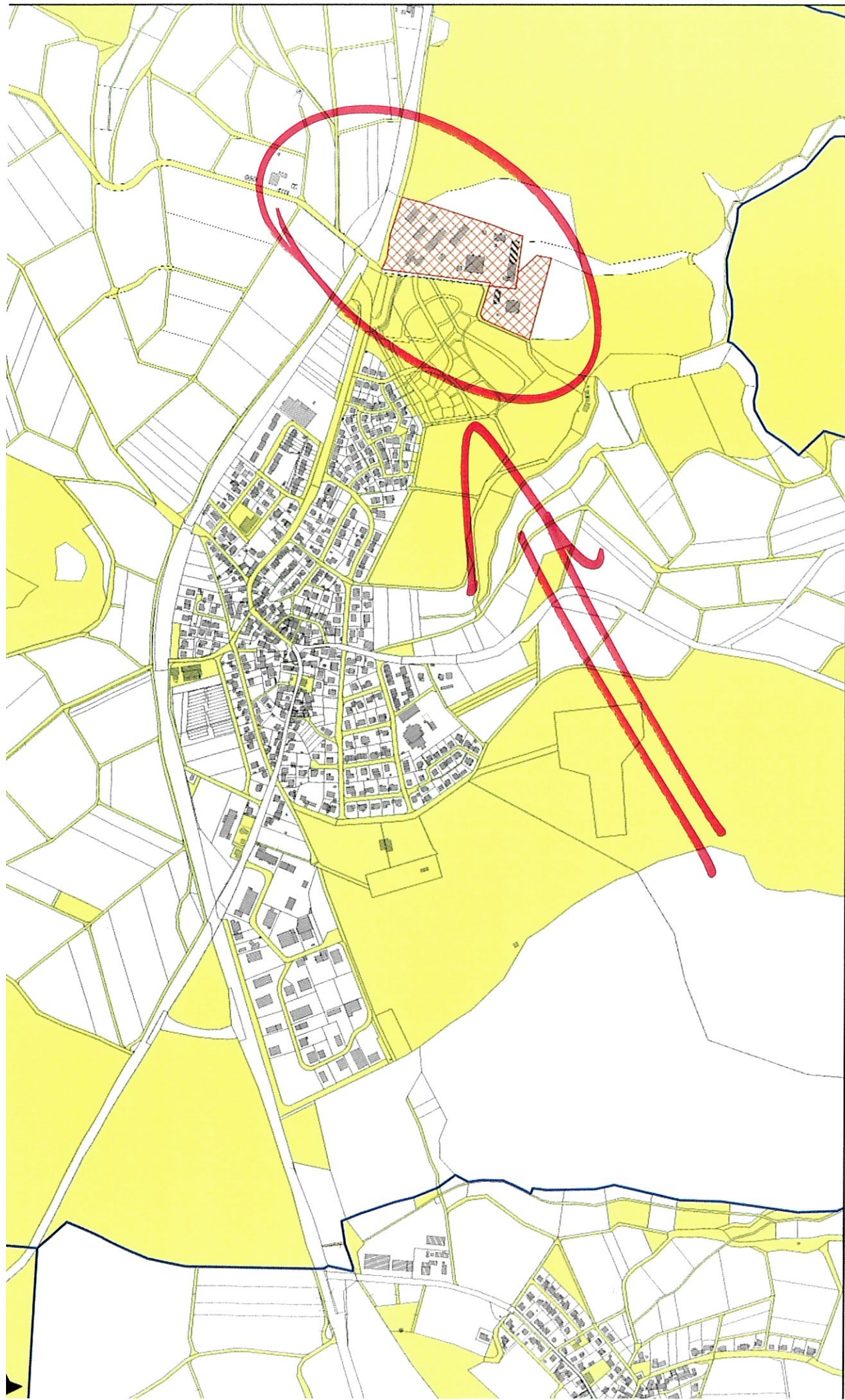
|   |                                                       |
|---|-------------------------------------------------------|
| 1 | Geltungsbereich Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte |
| 2 | Übersichtskarte zum Geltungsbereich                   |
| 3 | Taunuskaserne B-Plan Entwurf                          |
| 4 | Taunuskaserne B-Plan GRZ - GFZ Bestand                |
| 5 | Taunuskaserne B-Plan Textliche Festsetzung            |
| 6 | Entwicklungskonzept RTK                               |



1:2500

Datum:

13.01.2025



Maßstab:

1:10000

Datum:

13.01.2025



Heidenrod

LEGENDE  
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

| SO              |     | SO  | Sondergebiet (§11 BauNVO)                          |
|-----------------|-----|-----|----------------------------------------------------|
| 0,6             | 2,4 | 0,6 | GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§16 BauNVO)                  |
| IV              | o   | 2,4 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§16 BauNVO)               |
|                 |     | IV  | MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§16 BauNVO) |
|                 |     | o   | OFFENE BAUWEISE (§22 (1) und (2) BauNVO)           |
|                 |     | g   | GESCHLOSSENE BAUWEISE (§22 (1) und (3) BauNVO)     |
|                 |     | TH  | ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE (IN METER) (§16 BauNVO)       |
|                 |     | FH  | ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METER) (§16 BauNVO)         |
|                 |     | GH  | ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE (IN METER) (§16 BauNVO)       |
| GH= max. xx x m |     |     |                                                    |

EINTRAGUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELFACH

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1 BauGB)

- MISCHGEBIET (§6 BauNVO)
- SONDERGEBIET (§11 BauNVO)
- BAUGRENZEN (§9 (1) Nr.2 BauGB)
- BAULINIE (§23 BauNVO)
- BAUGRENZE (§23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER  
FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN  
(§9 (1) Nr.11 BauGB)

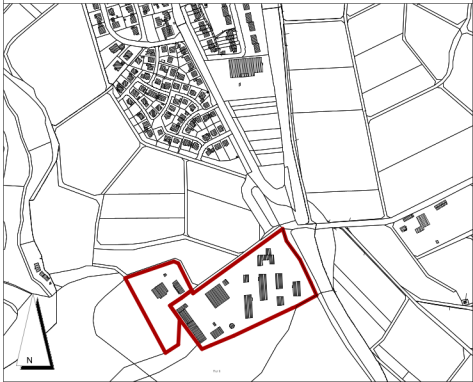
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER  
ZWECKBESTIMMUNG
- ZWECKBESTIMMUNG:
- VERKEHRSBERUHIETER BEREICH
- FUSS- UND RADWEG
- WIRTSCHAFTSWEG
- VERKEHRSGRÜN
- PARK + RIDE

GRÜNFLÄCHE (§9 (1) Nr.15 BauGB)

- GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG:
- SPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN  
(§9 (1) Nr.25a BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN  
(§9 (1) Nr.25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GESTALTUNGSBEREICHES (§9 (7) BauGB)
- URSPRÜNGLICHE GRENZE DES  
FLURSTÜCK 53/1
- VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- VORHANDENE GEBÄUDE  
E = ERHALT / A = ABRISS
- FLURSTÜCKNUMMER (NUR BEISPIELFACH)
- HÖHENLINIE MIT ANGABE Ü NN
- Neue Flurstücke für HKW / Kanal



HEIDENROD KEMEL  
Entwurf - Bbauungsplan  
TAUNUSKASERNE

PLANVERFASSER:  
Rheingau-Taunus-Kreis  
Heimlicher Straße 7  
65307 Bad Schwalbach

|                       |                                 |            |
|-----------------------|---------------------------------|------------|
| GEZEICHNET:           | MASSSTAB:                       | DATUM:     |
| MP                    | 1:1000                          | 15.11.2024 |
| FORMAT:               | PLANNR.:                        |            |
| DIN A2 (594 x 420 MM) | Taunuskaserne B-Plan<br>Entwurf |            |

# GEBÄUDEBESTAND

## FLURSTÜCK <sup>53</sup><sub>1</sub>

### Gebäude 1:

ehem. Funktion: Wachgebäude  
Aktuelle Nutzung: ?  
Geschossanzahl: 1  
Grundfläche: 87m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 87m<sup>2</sup>

### Gebäude 2:

ehem. Funktion: ?  
Aktuelle Nutzung: ?  
Geschossanzahl: 1?  
Grundfläche: 137m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 137m<sup>2</sup>

### Gebäude 3:

ehem. Funktion: Verwaltung  
Aktuelle Nutzung: ?  
Geschossanzahl: 1  
Grundfläche: 616m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 616m<sup>2</sup>

### Gebäude 4:

ehem. Funktion: Unterkunft  
Aktuelle Nutzung: ?  
Geschossanzahl: 3  
Grundfläche: 631m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 1.893m<sup>2</sup>

### Gebäude 5:

ehem. Funktion: Unterkunft  
Aktuelle Nutzung: Fl.-Unterkunft  
Geschossanzahl: 3  
Grundfläche: 725m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 2.175m<sup>2</sup>

### Gebäude 6:

ehem. Funktion: Unterkunft  
Aktuelle Nutzung: ?  
Geschossanzahl: 2  
Grundfläche: 403m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 806m<sup>2</sup>

### Gebäude 7:

ehem. Funktion: Unterkunft  
Aktuelle Nutzung: Fl.-Unterkunft  
Geschossanzahl: 2  
Grundfläche: 408m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 816m<sup>2</sup>

### Gebäude 8:

ehem. Funktion: Unterkunft  
Aktuelle Nutzung: Fl.-Unterkunft  
Geschossanzahl: 1  
Grundfläche: 214m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 214m<sup>2</sup>

### Gebäude 10:

ehem. Funktion: ?  
Aktuelle Nutzung: ?  
Geschossanzahl: 1?  
Grundfläche: 1.108m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 1.108m<sup>2</sup>?

### Gebäude 21:

ehem. Funktion: ?  
Aktuelle Nutzung: ?  
Geschossanzahl: ?  
Grundfläche: 69m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 69m<sup>2</sup>?

### Gebäude 22:

ehem. Funktion: Werkstatt?  
Aktuelle Nutzung: ?  
Geschossanzahl: 1  
Grundfläche: 315m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 315m<sup>2</sup>

### Gebäude 23:

ehem. Funktion: Tankstelle  
Aktuelle Nutzung: ?  
Geschossanzahl: 1  
Grundfläche: 23m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 23m<sup>2</sup>

### Gebäude 25:

ehem. Funktion: Halle  
Aktuelle Nutzung: RTK  
Geschossanzahl: 1  
Grundfläche: 691m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 691m<sup>2</sup>?

### Gebäude 26:

ehem. Funktion: Halle  
Aktuelle Nutzung: RTK  
Geschossanzahl: 1  
Grundfläche: 568m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 568m<sup>2</sup>?

**Gesamtfläche Grundstück 53/1:**  
**Grundfläche Gebäude gesamt:**  
**Geschossfläche Gebäude gesamt:**  
**GRZ:**  
**GFZ:**

**ca. 32.115m<sup>2</sup>**  
**ca. 6.100m<sup>2</sup>**  
**ca. 9.600m<sup>2</sup>**  
**0,19**  
**0,30**

## FLURSTÜCK <sup>50</sup><sub>1</sub>

### Gebäude 28:

ehem. Funktion: Werkstatt  
Aktuelle Nutzung: ?  
Geschossanzahl: 2  
Grundfläche: 594m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 1.188m<sup>2</sup>

### Gebäude 29:

ehem. Funktion: Werkstatt  
Aktuelle Nutzung: ?  
Geschossanzahl: 2  
Grundfläche: 303m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche: 606m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche Grundstück 50/1:**  
**Grundfläche Gebäude gesamt:**  
**Geschossfläche Gebäude gesamt:**  
**GRZ:**  
**GFZ:**

**ca. 12.150m<sup>2</sup>**  
**ca. 900m<sup>2</sup>**  
**ca. 1800m<sup>2</sup>**  
**0,08**  
**0,15**



## HEIDENROD KEMEL

Entwurf - Bebauungsplan  
TAUNUSKASERNE

PLANVERFASSER:

Rhein- und Taunus-Kreis  
Heimlicher Straße 7  
65307 Bad Schwalbach

GEZEICHNET:

MP

INHALT:

B-Plan - Textlicher Teil

DATUM:

15.11.2024

FORMAT:

DIN A4 (297 x 210 MM)

PLANNR.:

Taunuskaserne B-Plan GRZ  
- GFZ Bestand

# TEXTLICHE FESTSETZUNG

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG BEBAUUNGSPLAN - ehem. TAUNUSKASERNE KEMEL - ENTWURF

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für die ehemalige Kaserne Kemel in Heidenrod-Kemel umfasst die Flurstücke 53/1 und 50/1. Flurstücke 53/1 wird in seinem Verlauf verändert / geteilt und an der nörlichen Gebietsgrenze (Straße am Windpark - Flurstück 54/3) um wenige Meter nach Süden eingerückt. Grund der notwendigen Teilung ist die Errichtung einer Erdwärmeanlage mit entsprechenden Bohrungen (Erdsonden) im Bereich der Straße und den daraus resultierenden, einzuhaltenden Abstandsflächen zu Baugrundstücken. Ebenfalls für die Anlage wird eine Fläche zur Errichtung zweier Technikgebäude nördlich von Gebäude 1 vom Flurstück 53/1 abgeteilt (ca. 25m x 8m). Die Zufahrt bzw. Toranlage bleibt im Rahmen der Grundstücksteilung unberührt.

*Die genaue Angabe zur Veränderung der Grundstücksgrenze erfolgt erst nach Aufmaß und Abstimmung über die definitive Verortung der Bohrungen und Technikgebäude und ist im Plan lediglich skizzenhaft dargestellt.*

Der Geltungsbereich schließt nördlich an den Geltungsbereich Kemel-Süd an und wird aus dem Norden durch 3 Einfahrten erschlossen

*Einfahrtssituation aus Bestandsnutzung als Kaserne, ein Umstrukturierung ist denkbar.*

Das Gebiet wird als Sondergebiet ausgezeichnet. Nutzungen, die durch §11 (2) BauNVO gedeckt sind, sind die bereits jetzt betriebenen Unterkünfte für Geflüchtete, sowie ein angedachter kultureller Austauschort (*nur als Platzhalter dargestellt*).

Ebenso soll auf dem Gebiet durch Umnutzung, Aufstockung und Erweiterung der Bestandsgebäude stufenweise das Gefahrenabwehrzentrum für den Kreis Rheingau-Taunus entstehen. (*siehe nebenstehender, vorläufiger Stufenplan*)

Entlang der Grundstücksgrenze entstehen Grünflächen. Im Norden und Osten wird ein Grünstreifen von mind. 3m verbindlich freigehalten. Entlang der südlichen Grenze beträgt die Ausdehnung des Grünstreifens entlang des Waldrandes mind. 10m.

In den Baufeldern ist eine Bebauung mit hoher Dichte gewünscht GRZ bis zu 0,6, GFZ bis zu 2,4. Für die Bebauungen sind 4 Vollgeschosse zulässig. Bei den zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist auf den stark abfallenden Geländeverlauf zu achten.

Die Bauweise wird als offen festgelegt und orientiert sich an der Bestandsbebauung aus der Nutzungszeit als Kaserne.

## GEFAHRENABWEHRZENTRUM - ehem. TAUNUSKASERNE KEMEL - STUFENPLAN zur zukünftigen NUTZUNG Stand: 29.07.2024

### STUFE 1: Bestandsgebäude 2, 3 und 26

- Umfang: Sanierung Bestandsgebäude zur provisorische Nutzung für ca. 5 Jahre
- Zeitrahmen: *sofort*
- Nutzung: Gebäude 2: Kreisausbildung  
Gebäude 3: Verwaltung / Büro  
GABC-Messzentrale  
Kleinmaterial-Lager  
Kleiderkammer  
Gebäude 26: Kreisausbildung  
Kleinmaterial-Lager

### STUFE 2: Bestandsgebäude 4 und 10

- Umfang: Kernsanierung, Umbau und Aufstockung
- Zeitrahmen: *zeitnah*
- Nutzung: Gebäude 4: Verwaltung / Büro (FD III.3)  
Zentrale Leitstelle  
GABC-Messzentrale  
luK-Zentrale  
Stabsräume  
Gebäude 10: Verwaltung / Büro (Bw/KFV/KJFw)  
Verwaltungsstab  
Unterrichtsräume /  
Lehrsäle  
Atemschutzübungs-  
Kantine

### STUFE 3: Bestandsgebäude 28 und 29

- Umfang: Sanierung Bestandsgebäude zur provisorische Nutzung für ca. 5-10 Jahre
- Zeitrahmen: *zeitnah*
- Nutzung: Gebäude 28/29: Atemschutzübungs-  
Gebäude 29: KatS-Lager  
Gebäude 28: Kleinmaterial-Lager

## HEIDENROD KEMEL

Entwurf - Bebauungsplan  
TAUNUSKASERNE

PLANVERFASSER:

Rheingau-Taunus-Kreis  
Heimlicher Straße 7  
65307 Bad Schwalbach

GEZEICHNET:

MP

FORMAT:

DIN A4 (297 x 210 MM)

INHALT:

B-Plan - Textlicher Teil

PLANNR.:

Taunuskaserne B-Plan Textliche Festsetzung

DATUM:

15.11.2024

Gemeinde Heidenrod  
z.Hd. Herrn Zindel  
Rathausstraße 9  
65321 Heidenrod

Fachdienst:  
**Hochbau, Bauunterhaltung  
und  
Liegenschaftsmanagement**

Datum:  
**15. Januar 2025**

Fachdienstleiter:  
**Herr Frank Morath**

Raum:  
1.424

Telefon:  
06124 510-319

E-Mail:  
Frank.Morath@  
rheingau-taunus.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Bei Schriftwechsel angeben  
Unser Zeichen:

### Gebietsentwicklung ehem. Taunuskaserne Kemel

Das Gelände der ehemaligen Taunuskaserne in Heidenrod- Kemel wird über die nächsten Jahre zu einem Sondergebiet mit verschiedenen Nutzungen für den Kreis entwickelt.

Die Bestandsgebäude werden hierbei durch Sanierung, Erweiterung und Aufstockung, in einem mehrstufigen Entwicklungsplan für den Rheingau-Taunus-Kreis weitergenutzt. Bereits in den letzten Jahren konnten so vier Kasernengebäude als Unterkunft für Geflüchtete saniert und seitdem genutzt werden.

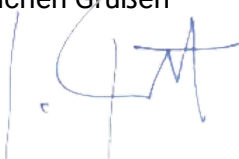
Nach zunächst provisorischer Nutzung einzelner Gebäudeteile auf dem Gelände sieht der weitere Entwicklungsplan vor das umfangreiche Anforderungsprogramm eines modernen Gefahrenabwehrzentrums abzubilden. Dazu zählt unter anderem die Zentrale Leitstelle, eine GABC-Messzentrale, diverse Verwaltungsräume, Unterrichts- und Übungsräume sowie eine Kantine.

Neben dem Gefahrenabwehrzentrum entsteht eine neue Rettungswache im Norden des Areals. Auch hier soll die bestehende Gebäudestruktur möglichst ressourcenschonend weitergenutzt und sinnvoll funktional ergänzt werden.

Als weiterer wichtiger Baustein soll ein Kultur-Cafés den kulturellen Austausch, sowie die Integration fördern. Hierfür ist ein Neubau an der Hauptzufahrt der ehemaligen Taunuskaserne geplant.

Mit freundlichen Grüßen

F.Morath



**Servicezeiten:** Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung

**Postanschrift:** Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach **Telefon:** 06124 510-0

**Internet:** [www.rheingau-taunus.de](http://www.rheingau-taunus.de) **Datenschutzinformation:** [www.rheingau-taunus.de/datenschutz](http://www.rheingau-taunus.de/datenschutz)

**Konto der Kreiskasse:** Naspas Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASDE55XXX