

Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Anforderungen zur Errichtung eines Gefahrenabwehrzentrums auf den Grundstücken der ehemaligen Taunuskaserne im Ortteil Kemel hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 13.01.2025
<i>Verantwortlich:</i> 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, 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 im Bereich der ehemaligen Taunuskaserne die notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Vorhabensträger, den Rheingau-Taunus-Kreis, zur Einrichtung eines Gefahrenabwehrzentrums/ Rettungswache/ Flüchtlingsunterkunft zu schaffen.
2. Der Geltungsbereich für den eine Bebauungsplan erarbeitet werden soll, umfasst die nachfolgenden Grundstücke:

Gemarkung Kemel, Flur 6, Flurstück 50/1, Größe 12.166 m²
Gemarkung Kemel, Flur 6, Flurstück 53/1, Größe 33.203 m²
Gemarkung Kemel, Flur 6 Flurstück 53/2, Größe 1.591 m² (teilweise)
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf ausarbeiten zu lassen mit dem Ziel, dass das Konzept des Rheingau-Taunus-Kreises zur Einrichtung eines Gefahrenabwehrzentrums/ Rettungswache/ Flüchtlingsunterkunft umgesetzt werden kann um zu gewährleisten, dass seitens des Rheingau-Taunus-Kreises die notwendigen Baugenehmigungen erteilt werden können.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches unmittelbar nach dieser Beschlussfassung durchgeführt.

II. Begründung/Sachverhalt

Der Gemeindevertretung wurde bereits eine gleichlautende Vorlage für einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes zugeleitet.

Auf die Begründung in dieser Vorlage wird verwiesen.

Mit der Erarbeitung der Ergänzung und Erarbeitung des Flächennutzungsplanes und dem Erarbeiten eines Entwurfes eines Bebauungsplanes, wurden hinsichtlich einer gemeinsamen Erarbeitung Synergieeffekte generiert, um die gesamte Verfahrenslaufzeit zu verkürzen.

Die Erstellung von getrennten Beratungsvorlagen sichert nur das bessere Verständnis für den notwendigen zu bearbeitenden Planungsverlauf. In der Regel werden die Unterlagen die im Zuge der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes im Ergebnis inhaltsgleich sein.

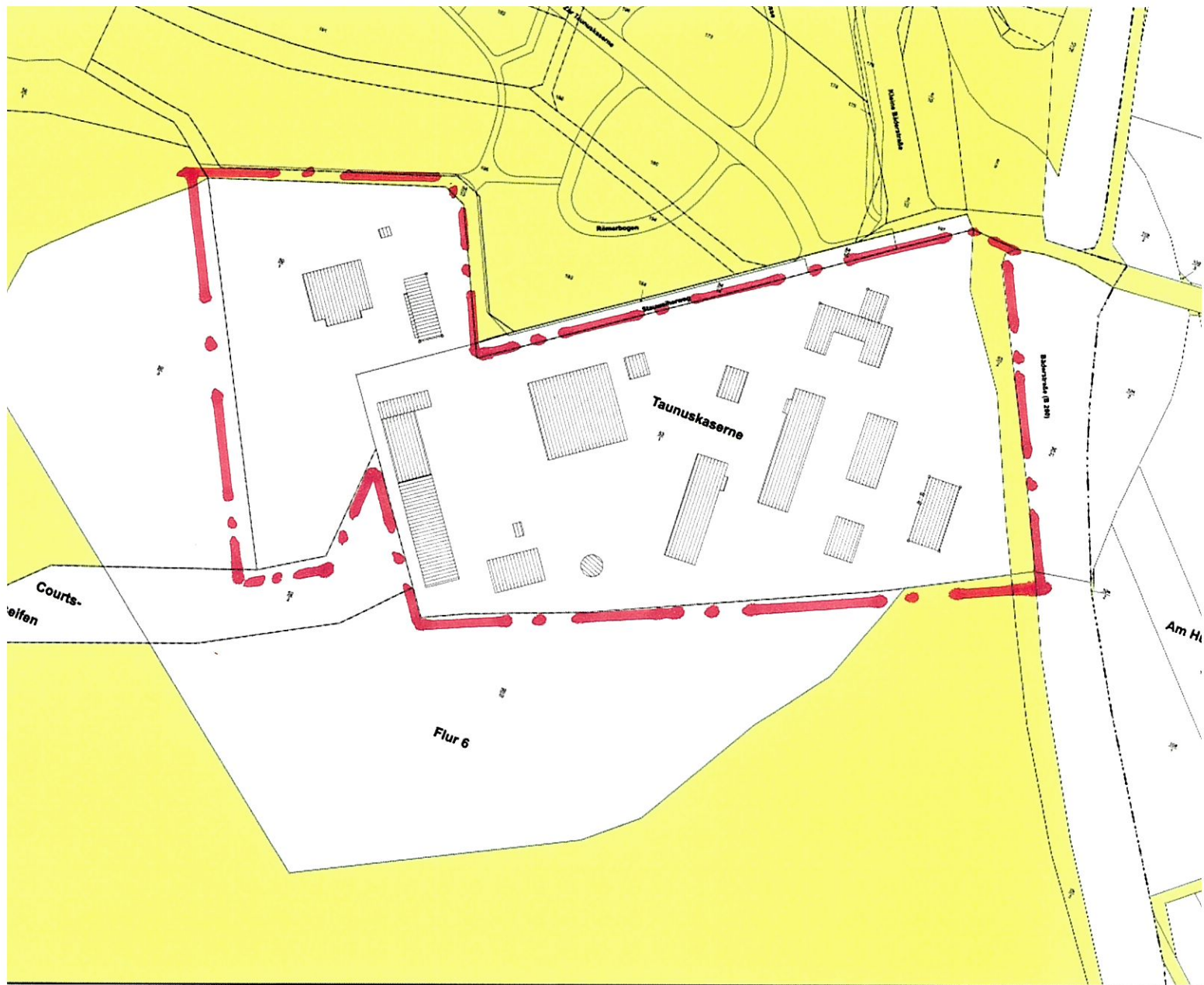
III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

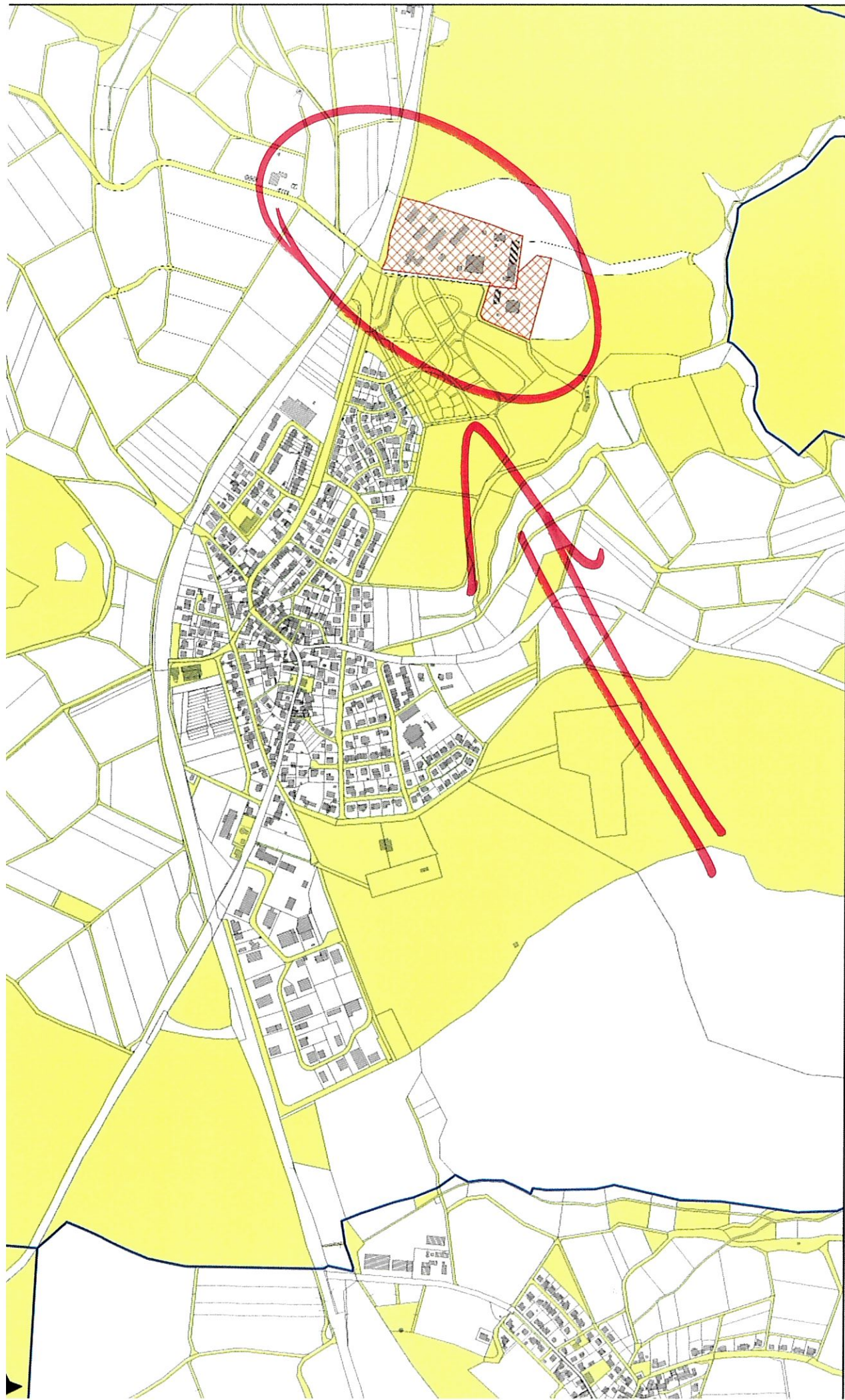
1	Geltungsbereich Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
2	Übersichtskarte zum Geltungsbereich
3	Taunuskaserne B-Plan Entwurf
4	Taunuskaserne B-Plan GRZ - GFZ Bestand
5	Taunuskaserne B-Plan Textliche Festsetzung
6	Entwicklungskonzept RTK



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 TRAUFGÖHÖE (IN METER) (§16 BauNVO)
		FH	ZULÄSSIGE FIRSTHÖHÖE (IN METER) (§16 BauNVO)
		GH	ZULÄSSIGE GESAMTHÖHÖE (IN METER) (§16 BauNVO)
GH= max. xx,xx m			

EINTRAGUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

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)

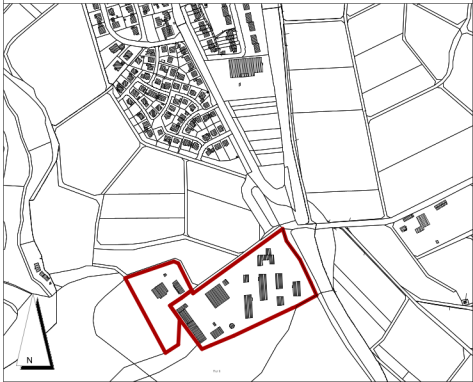
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG
- ZWECKBESTIMMUNG:
- VERKEHRSBERUHIETER BEREICH
- FUSS- UND RADWEG
- WIRTSCHAFTSWEG
- VERKEHRSGRÜN
- PARK + RIDE

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 BEISPIELHAFT)
- HÖHENLINIE MIT ANGABE Ü.N.N
- 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 Entwurf	

GEBÄUDEBESTAND

FLURSTÜCK ⁵³₁

Gebäude 1:

ehem. Funktion: Wachgebäude
Aktuelle Nutzung: ?
Geschossanzahl: 1
Grundfläche: 87m²
Bruttogeschossfläche: 87m²

Gebäude 2:

ehem. Funktion: ?
Aktuelle Nutzung: ?
Geschossanzahl: 1?
Grundfläche: 137m²
Bruttogeschossfläche: 137m²

Gebäude 3:

ehem. Funktion: Verwaltung
Aktuelle Nutzung: ?
Geschossanzahl: 1
Grundfläche: 616m²
Bruttogeschossfläche: 616m²

Gebäude 4:

ehem. Funktion: Unterkunft
Aktuelle Nutzung: ?
Geschossanzahl: 3
Grundfläche: 631m²
Bruttogeschossfläche: 1.893m²

Gebäude 5:

ehem. Funktion: Unterkunft
Aktuelle Nutzung: Fl.-Unterkunft
Geschossanzahl: 3
Grundfläche: 725m²
Bruttogeschossfläche: 2.175m²

Gebäude 6:

ehem. Funktion: Unterkunft
Aktuelle Nutzung: ?
Geschossanzahl: 2
Grundfläche: 403m²
Bruttogeschossfläche: 806m²

Gebäude 7:

ehem. Funktion: Unterkunft
Aktuelle Nutzung: Fl.-Unterkunft
Geschossanzahl: 2
Grundfläche: 408m²
Bruttogeschossfläche: 816m²

Gebäude 8:

ehem. Funktion: Unterkunft
Aktuelle Nutzung: Fl.-Unterkunft
Geschossanzahl: 1
Grundfläche: 214m²
Bruttogeschossfläche: 214m²

Gebäude 10:

ehem. Funktion: ?
Aktuelle Nutzung: ?
Geschossanzahl: 1?
Grundfläche: 1.108m²
Bruttogeschossfläche: 1.108m²?

Gebäude 21:

ehem. Funktion: ?
Aktuelle Nutzung: ?
Geschossanzahl: ?
Grundfläche: 69m²
Bruttogeschossfläche: 69m²?

Gebäude 22:

ehem. Funktion: Werkstatt?
Aktuelle Nutzung: ?
Geschossanzahl: 1
Grundfläche: 315m²
Bruttogeschossfläche: 315m²

Gebäude 23:

ehem. Funktion: Tankstelle
Aktuelle Nutzung: ?
Geschossanzahl: 1
Grundfläche: 23m²
Bruttogeschossfläche: 23m²

Gebäude 25:

ehem. Funktion: Halle
Aktuelle Nutzung: RTK
Geschossanzahl: 1
Grundfläche: 691m²
Bruttogeschossfläche: 691m²?

Gebäude 26:

ehem. Funktion: Halle
Aktuelle Nutzung: RTK
Geschossanzahl: 1
Grundfläche: 568m²
Bruttogeschossfläche: 568m²?

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

ca. 32.115m²
ca. 6.100m²
ca. 9.600m²
0,19
0,30

FLURSTÜCK ⁵⁰₁

Gebäude 28:

ehem. Funktion: Werkstatt
Aktuelle Nutzung: ?
Geschossanzahl: 2
Grundfläche: 594m²
Bruttogeschossfläche: 1.188m²

Gebäude 29:

ehem. Funktion: Werkstatt
Aktuelle Nutzung: ?
Geschossanzahl: 2
Grundfläche: 303m²
Bruttogeschossfläche: 606m²

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

ca. 12.150m²
ca. 900m²
ca. 1800m²
0,08
0,15



HEIDENROD KEMEL

Entwurf - Bebauungsplan
TAUNUSKASERNE

PLANVERFASSER:

Rhein- und 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 GRZ
- GFZ Bestand

DATUM:

15.11.2024

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.

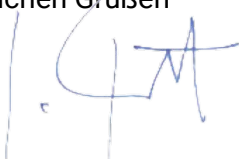
Nach zunächst provisorischer Nutzung einzelner Gebäudeteile auf dem Gelände sieht der weitere Entwicklungsplan vor das umfangreiche Anforderungsprogramm eines modernen Gefahrenabwehrzentrums abzubilden. Dazu zählt unter anderem die Zentrale Leitstelle, eine GABC-Messzentrale, diverse Verwaltungsräume, 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 **Datenschutzinformation:** www.rheingau-taunus.de/datenschutz

Konto der Kreiskasse: Naspas Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55XXX