



HEIDENROD-KEMEL

Baugebiet KEMEL-SÜD

Sitzung des Bauausschusses am 23.10.2021

Handout

Lage:

südwestlicher Ortsrand von Kemel zwischen Taunus-Kaserne und Springener Straße

Bebauung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einfamilienhäusern (EFH), Doppelhäusern (DH), Reihenhäusern (RH), Mehrfamilienhäusern (MFH), Kleinsthäusern (KH) sowie Mischgebiet (MI) mit nicht störendem Gewerbe im Osten als Abschirmung zur B 260

Größe und Realisierung	Fläche	EFH	DH	RH	MFH	KH	MI
1. Abschnitt im Osten Bereich LEHMKAUT	7,06 ha	19	14	13	12	14	12
2. Abschnitt Mitte AN DER HOHEN HECK	2,53 ha	16	22	6	0	0	0
3. Abschnitt im Südwesten Bereich RÜBENGEWANN	3,38 ha	23	24	17	0	0	0
GESAMT	12,97 ha	58	60	36	12	14	12

Prognostizierte Einwohnerzahl:

Künftig ca. 841 neue Einwohner in ca. 336 Wohneinheiten (WE).

Dichte:

Ca. 39,95 WE/ha

Geschossigkeit:

Eingeschossige EFH-Bebauung unterhalb der bestehenden Einfamilienhäuser sowie am Ortsrand des zweiten und dritten Bauabschnitts

GRZ 0,3 bzw. 0,4 GFZ 0,3 bzw. 0,4

Zweigeschossige Bebauung im restlichen Teil des Gebiets

GRZ 0,3 bzw. 0,4 GFZ 0,6 bzw. 0,8

Dreigeschossige MFH und MI im ersten Bauabschnitt

GRZ 0,4 bzw. 0,6 GFZ 1,2 bzw. 1,8

Grün- und Gemeinbedarfsflächen:

Spielplatz, Grünanlage und Kindertagesstätte sowie Grünzug mit Fußwegeverbindung zwischen Grünanlage und Spielplatz durch alle Bauabschnitte

Erhalt der Gehölzstruktur im Südosten des Geltungsbereichs sowie des einzelnen Baumes im Nordwesten des Gebiets mittels Festsetzung im B-Plan.

Durchgehende **Ortsrandeingrünung** nach Südwesten mit Ortsrandweg

Naturschutzrechtlicher **Ausgleichsbedarf** noch zu ermitteln und innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf externen Flächen nachzuweisen

Entwässerung: im Trennsystem (Schmutzwasser und Oberflächenwasser)
Länge ca. 2.800 m, evt. mit Retentionsmulden südlich des Gebietes

Wärmeversorgung: Voraussichtlich mittels kalter Nahwärme

Ökologie und **Klimaschutz:** Ausrichtung der baulichen Anlagen, Maß der baulichen Nutzung, Ein- und Durchgrünung, sparsame Erschließung etc.. Festsetzungen (z.B. Photovoltaik, Dachbegrünung, Versiegelungsgrad) noch mit Landschaftsplanung abzustimmen.

Verkehr und Anbindung:

über Knotenpunkt B 260 Bäderstraße/Taunus-Kaserne
voraussichtlich Ertüchtigung des Knotenpunktes mittels Lichtzeichenanlage
Mindeststraßenbreiten 5,50 m, durchgängige Fußwegeverbindungen
Haupterschließung mittels Ringstraße (6 m + 1,50 m Fußweg auf beiden Seiten) mit Anschluss an die Straße an der Taunuskaserne sowie der Straße „Zur Lehmkauf“
Park + Ride Fläche bei der Bushaltestelle Taunuskaserne

Gutachten

Artenschutz

- Im Geltungsbereich verbleibende Wiesen und Weiden sollen weiterhin in Nutzung bleiben
- Ersatzpflanzungen von Bäumen auf verbleibenden Wiesen im Geltungsbereich
- Baumaßnahmen sollten mit ökologischer Baubegleitung terminiert und abgestimmt werden

Verkehr

- Knotenpunkt B 260 unzureichend
- Abwägung zwischen Kreisverkehr & Lichtzeichenanlage
→ Lichtzeichenanlage voraussichtlich sinnvollere Option

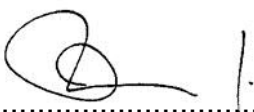
Umwelttechnische Untersuchung

- Keine Einwände bezüglich der Umwidmung des Areals in ein Wohngebiet

Lärmschutz

- Lärmbelastung mit Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet verträglich

Aufgestellt: Wiesbaden, den 23.10.2021


.....
Planungsbüro Hendel+Partner
Handout-3386

