

Stadt Bad Camberg

Begründung zum Bebauungsplan
„Steinkautsweg II“

in der Kernstadt



Planstand: Vorentwurf Mai 2017
Bearbeiter: Hendrik Christophel
Lena Wiemer, Hermann Richter

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 95030 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com

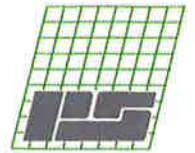
PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, städtebauliche Erforderlichkeit
2. Räumliche Lage des Geltungsbereichs
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben
 - 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010
 - 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Camberg



1. Veranlassung, städtebauliche Erforderlichkeit

Die Stadt Bad Camberg hat im Jahr 2010 die Fläche gegenüber der Reha-Klinik in der verlängerten Obertorstraße als Sondergebiet Kur ausgewiesen. In der Folge wurde dort auf einer Teilfläche das Dialysezentrum errichtet.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen und zur Hälfte umgesetzten Bebauungsplan



Das Dialysezentrum mit dem angrenzenden, unbebauten städtischen Grundstück und den umgebenden Freiflächen

Quelle: Coptercam, Ingenieur- und Vermessungsbüro Sell, 5.2016



Für die städtische Fläche in einer Größe von 3.448 qm gibt es Planungen, ein Hotel zu errichten, wobei sich auf Grundlage der von der Stadt in Auftrag gegebenen Marktanalyse gezeigt hat, dass diese Fläche als nicht ausreichend angesehen werden muss. Auf Grundlage dessen hat die Stadtverordnetenversammlung am 5. November 2015 den Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Steinkautsweg“ beschlossen.

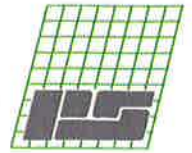
Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses aufgetretene Frage zur Nutzung dieser Fläche als Hotelstandort hat sich durch entsprechende Erhebungen, Akquisition etc. inzwischen so weit verdichtet, dass die Planung konkretisiert werden kann. Attraktivitätssteigernd wird zudem der von der Stadt in die Wege geleitete Plan für die Anlage eines Barfußpfades im Bereich des Krimmelbachs und die vorgesehene Anlage eines Golfübungsgeländes (sog. Driving Range) auf den Flächen oberhalb des Krimmelbachs Richtung Schützenhaus durch einen privaten Investor.

Die Stadt Bad Camberg mit ihrer 1000-jährigen Geschichte genießt als ältestes hessisches Kneippheilbad einen hervorragenden Ruf in der Gesundheitsvorsorge und Naherholung. Am Fuße des Hochtaunus gelegen, beherbergt Bad Camberg nicht nur Kurkliniken und private Kurheime, sondern verfügt auch über ein vielfältiges Angebot von Handel und Gewerbe.

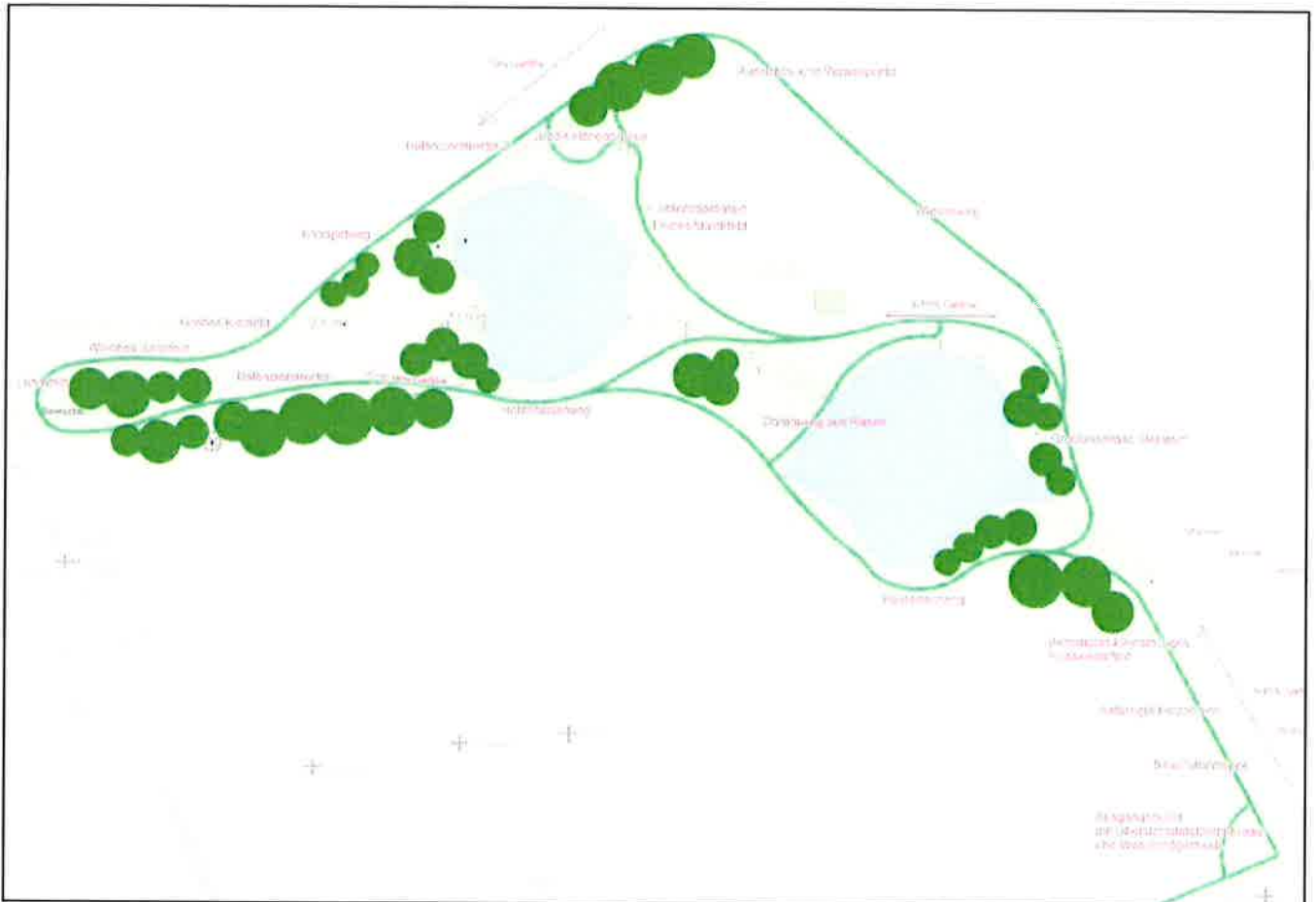
Lediglich im Bereich des Hotelmarkts kann das Nachfragepotenzial nicht befriedigt werden. Derzeit gibt es in Bad Camberg nur zwei Hotels und ein Hotel garni. Im gesamten Kur- und Wellnessbereich ist kein Hotel angesiedelt. In der Marktanalyse halten 55 % der Geschäftsreisenden für mangelhaft. Sehr hoch ist das Nachfragepotenzial der Kliniken. Derzeit sind 7.000 Übernachtungen für Begleiter registriert. Organisierte Klinikaufenthalte ausländischer Patienten bedingen auf Grundlage von Aussagen der Europe Health GmbH München eine steigende Marktprognose insbesondere wegen langer Patientenaufenthalte mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 30 Tagen und einem hohen Unterstützungsgrad durch Angehörige der Langzeit behandelten Patienten.

Zu den Standortfaktoren wie etablierte Gesundheitsdestination mit schwachem Wettbewerbsumfeld bei gleichzeitig hohem Nachfragepotenzial gesellt sich eine kompetente Verknüpfung von Gesundheit und weiteren Zusatzangeboten. Hiermit einher geht eine stärkere Profilierung Bad Cambergs als Gesundheitsstandort.

Damit ist das städtebauliche Erfordernis gegeben zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für Umnutzungen, Erweiterungen und neue Kur-Einrichtungen.

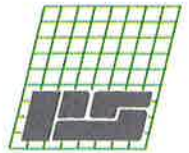


Als attraktives Ergänzungsangebot ist auf den nördlichen Freiflächen ein Barfußpfad unter Einbeziehung des Krimmelbachs als Gewässer III. Ordnung und der nachrichtlich zu übernehmenden Regenüberlaufbecken aus dem Hydrologisch-siedlungsökologischen Rahmenplan zur Neuordnung der Entwässerungssituation im Einzugsbereich des Krimmelbachs (Planungsbüro Vollhardt, Oktober 2010).



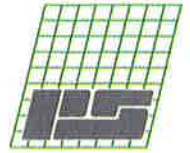
Quelle: Annette Breit, Landschaftsarchitektur Frankfurt, Juni 2016

Eine Investorenanfrage zur bauplanungsrechtlichen Situation hinsichtlich einer Golfübungsanlage führte nach der Untersuchung von Standortalternativen zur Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans – nicht zuletzt auch wegen der hierdurch zu erwartenden nochmaligen Steigerung der Synergieeffekte. Vorgesehen ist eine sog. Driving Range mit Abschlägen, Zielgrüns und Parkplätzen. Die erforderliche Infrastruktur besteht aus einer Abschlagüberdachung in Leichtbauweise, einer Gartenhütte für Administration, Ballausgabeautomat und einer Überdachung für Geräte, was im Detail in der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan festgesetzt wird.



Beispiel für den Abschlagsbereich auf einer Driving-Range, hier Hanau-Wilhelmsbad

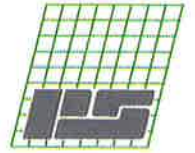
Die Range ist knapp 200 m lang und ca. 80 breit, die Anordnung der Zielgrüns ist noch nicht erfolgt.



2. Räumliche Lage des Geltungsbereichs

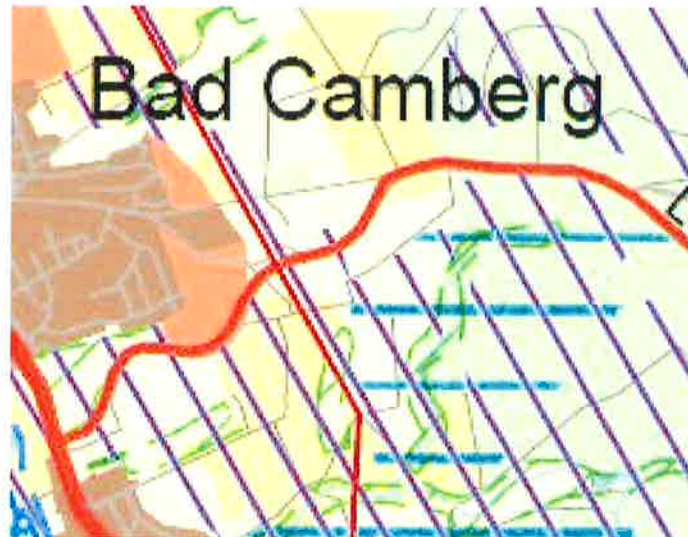


Der Geltungsbereich nördlich der Obertorstraße umfasst die beschriebenen Nutzungskategorien,
das Luftbild zeigt die aktuelle Bestandsstruktur



3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010



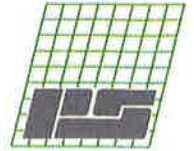
Ausschnitt aus dem RPM 2010

Der Regionalplan weist für das Plangebiet teilweise ein Vorranggebiet für Siedlung-Planung und für Landwirtschaft aus, die rote Linie stellt die bestehende Überlandleitung als östliche Begrenzung des Geltungsbereichs dar.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Camberg



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan sind ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ und daran nach Osten angrenzend Wirtschaftsgrünland feuchter Standorte sowie die Hochwasserrückhaltebecken dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Konkrete Aussagen zu den städtebaulichen Festsetzungen sind abhängig von der noch nicht fertiggestellten Architekturplanung und werden entsprechend dem Verfahrensstand ergänzt.

Linden und Bad Camberg, im Mai 2017