

**Bauleitplanung der Gemeinde Karlstein a.Main;  
Bebauungsplan „Nahversorgung Karlstein-Mitte“ im Ortsteil Großwelzheim bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren;  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlstein a. Main hatte in seiner Sitzung vom 21.02.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nahversorgung Karlstein-Mitte“ gefasst.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen, den Flächennutzungsplan auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

Anlass der Planung

Die örtliche Nahversorgung mit Lebensmitteln erfolgte in Karlstein a.Main über viele Jahre vorrangig durch einen Lebensmittel-Vollsortimenter sowie einen Lebensmittel-Discounter an der Hanauer Landstraße zwischen den Ortslagen der Ortsteile Großwelzheim und Dettingen. Beide Märkte entsprechen hinsichtlich ihrer Warenpräsentation nicht mehr heutigen Anforderungen.

Dementsprechend wurde der Vollsortimenter vor kurzer Zeit geschlossen, der Discounter steht zur Disposition. Da in den Ortslagen nur noch spezialisierte Fachgeschäfte bestehen, ist zu befürchten, dass die Lebensmittel-Grundversorgung vor Ort in naher Zukunft nicht mehr gesichert sein wird. Zur Verbesserung der örtlichen Situation entsteht in Kürze ein neuer Lebensmittel-Discounter an der Lindighalle in Dettingen. Allerdings ist dieser durch seine dezentrale Randlage fußläufig nur für einen geringen Einwohneranteil erreichbar und kann die o.g. Märkte nicht ersetzen.

Durchgeführte Untersuchungen in den letzten Jahren belegten für Karlstein eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft - auch auf dem Sektor Lebensmittel. Nachgewiesen wurde jedoch auch, dass ein erheblicher Anteil dieser Kaufkraft aufgrund der lückenhaften Versorgungssituation vor Ort in Nachbarkommunen (Kahl am Main, Kleinostheim, Alzenau) abfließt, die nahezu durchgängig über eine wesentlich bessere Ausstattung mit Lebensmittelmärkten verfügen. Vor diesem Hintergrund besitzt die Verbesserung der Nahversorgung für die Verwaltung nicht nur aus städtebaulichen, sondern auch aus wirtschaftlichem Interesse eine sehr hohe Priorität.

Aktuell liegt der Gemeinde die Anfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Angrenzung zum Feuerwehrgebäude und damit im Gebiet der „Neuen Mitte“ vor. Vorgeschlagen wird ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup> sowie einer vorgelagerten Parkplatzfläche auf der bisher unbebauten Fläche in Angrenzung zur Hanauer Landstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1778/1, 1779/1, 1780/1, 1782/1, 1783/1, 1784/1, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, sowie 1794 in der Gemarkung Großwelzheim. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,77 ha.:



### Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.2024 und der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.04.2024 für das o.g. Gebiet wurde mit jeweiliger Begründung mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.04.2024 zur Auslegung bestimmt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten, dabei ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Aus diesem Grunde ist der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplans/die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründungen ab

### **Montag, 13. Mai 2024 bis Freitag, 14. Juni 2024 (einschließlich)**

auf der Internetseite der Gemeinde Karlstein unter <https://www.karlstein.de/bauleitverfahren/> zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich eingestellt.

Außerdem liegen die Planunterlagen während des Auslegungszeitraumes in der Bauverwaltung im Rathaus in 63791 Karlstein a.Main, Am Oberborn 1, Zimmer 4 (Erdgeschoss, Bauverwaltung), nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung (Tel. 06188/784-29) während der folgenden allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und  
Montag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie  
Donnerstag von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr.

Folgende Unterlagen und umweltbezogenen Informationen liegen vor:

- Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen (Stand 09.04.2024)
- Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht (Stand 09.04.2024)
- Flächennutzungsplanänderung (Stand 09.04.2024)
- Begründung zur Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht (Stand: 09.04.2024)

Es wird darauf hingewiesen, dass die **Abgabe von Stellungnahmen nur während dieser Auslegungsfrist möglich** ist. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können im laufenden Verfahren unberücksichtigt bleiben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

#### Datenschutzhinweis

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Datenschutz-Informationsblatt „Bauverwaltung“ unter <https://www.karlstein.de/datenschutz-informationsblaetter/>.

#### Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3. Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Karlstein a.Main, den 6. Mai 2024

Kreß  
1. Bürgermeister