

**Bebauungsplan „Nahversorgung Karlstein-Mitte“ im Ortsteil Großwelzheim mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren;
Erweiterung des Geltungsbereichs und Veröffentlichung/öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 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 städtebaulichem, 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 m² sowie einer vorgelagerten Parkplatzfläche auf der bisher unbebauten Fläche in Angrenzung zur Hanauer Landstraße.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für diesen Markt geschaffen und damit die Realisierung ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses umfasste 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 betrug ca. 0,77 ha.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieser beiden oben genannten Beschlüsse erfolgte im Karlsteiner Mitteilungsblatt vom 01.03.2024.

Die Vorentwurfsplanung mit Begründung des beauftragten Büros Lars Petri | Stadtplanung Architektur vom 09.04.2024 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.04.2024 gebilligt.

Anschließend wurde im Vollzug des Gemeinderatsbeschlusses vom 24.04.2024 die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Unterlagen lagen - nach Bekanntmachung im Karlsteiner Mitteilungsblatt vom 10.05.2024 - vom 13.05. bis einschließlich 14.06.2024 öffentlich aus und standen auf der Homepage der Gemeinde zur Einsicht bereit. Das Büro Lars Petri | Stadtplanung Architektur hat gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Die in dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 09.10.2024 behandelt.

In der weiteren Ausarbeitung der Planung hat sich ergeben, dass der Geltungsbereich um das Flurstück 1880/2 (Versickerungsfläche) sowie des angrenzenden Bereiches der Hanauer Landstraße (Darstellung einer zusätzlichen Querungshilfe), erweitert werden muss. Der Geltungsbereich umfasst damit die Flurstücke 1778/1, 1779/1, 1780/1, 1782/1, 1783/1, 1784/1, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794 sowie 1880/2 und teilumfänglich 2445 in der Gemarkung Großwelzheim. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,99 ha.

In der Sitzung vom 09.10.2024 hat der Gemeinderat diesem geänderten Geltungsbereich zugestimmt. Die genaue Abgrenzung ist aus dem abgebildeten Lageplan ersichtlich.

Dieser ergänzte Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Übersichtsplan (unmaßstäblich):



Der Entwurf des Bebauungsplans „Nahversorgung Karlstein-Mitte“ einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sowie die jeweiligen Begründungen mit den dazugehörigen Anlagen, Gutachten und Fachbeiträgen wurden mit Beschluss des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung am 09.10.2024 gebilligt.

In gleicher Sitzung wurde beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes zu veröffentlichen bzw. öffentlich auszulegen. Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind umweltbezogene Informationen sowie die bereits vorliegenden Stellungnahmen.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Mensch: Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB mit Bestandsbeschreibung und Prognose für das Schutzgut bei Umsetzung der Planung; Schalltechnische Immissionsprognose zu Gewerbelärm; Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes; Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken sowie des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain - Region 1 zur Einhaltung raumordnerischer Vorgaben für Lebensmittelmärkte sowie zur Beeinträchtigung des im Regionalplan ausgewiesenen Trenngrüns; Stellungnahmen des Landratsamtes Aschaffenburg - Untere Immissionsschutzbehörde zur Untersuchung von Gewerbelärm, Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu möglichen Gefährdungen durch Starkregen; Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten zu möglichen Immissionen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten in Angrenzungen zum Plangebiet; Stellungnahme der Gemeinde Kahl am Main zu möglichen Beeinträchtigungen der örtlichen Einzelhandelsstruktur; Stellungnahmen von Bündnis 90/Die Grünen, der Interessengemeinschaft Neuer Lebensmittelmarkt Karlstein, der Umweltinitiative Karlstein

sowie des Umweltbeirates Karlstein zu möglichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm; Stellungnahme der Interessensgemeinschaft Neuer Lebensmittelmarkt Karlstein sowie der Umweltinitiative Karlstein zur Standortwahl und Planungsalternativen, Stellungnahme der Interessensgemeinschaft Neuer Lebensmittelmarkt zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB mit Bestandsbeschreibung und Prognose für das Schutzgut bei Umsetzung der Planung; Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg – Bauleitplanung zu Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet; Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg - Untere Immissionsschutzbehörde zur artenschutzrechtlichen Untersuchung, zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie zur Maßnahmenkonzeption; Stellungnahme von Bündnis 90/Die Grünen zum Entfall des Feldgehölzes sowie zu Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt; Stellungnahme der Interessensgemeinschaft Neuer Lebensmittelmarkt Karlstein zur Lichtverschmutzung; Stellungnahme des Umweltbeirates Karlstein zur Auswirkung der Planung auf die Tierwelt sowie zu Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet.

Schutzgut Boden und Fläche: Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB mit Bestandsbeschreibung und Prognose für das Schutzgut bei Umsetzung der Planung; Baugrunduntersuchung; Orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen; Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken sowie des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain - Region 1 zur Beeinträchtigung des im Regionalplan ausgewiesenen Trenngrüns (Zielsetzung der Regionalplanung); Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg - Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zur Meldepflicht von Bodenverunreinigungen; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu Hinweisen zum Bodenschutz; Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Bedeutung der Böden für die Landwirtschaft; Stellungnahme von Bündnis 90/Die Grünen, der Umweltinitiative Karlstein sowie des Umweltbeirates Karlstein zur Siedlungsentwicklung und zum Flächenverbrauch durch die Planung.

Schutzgut Wasser: Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB mit Bestandsbeschreibung und Prognose für das Schutzgut bei Umsetzung der Planung; Baugrunduntersuchung; Entwässerungskonzept; Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg - Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde mit Hinweisen zur Entwässerung; Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zum Umgang mit Niederschlagswasser und Gefahr durch Starkregen; Stellungnahme der Interessensgemeinschaft Neuer Lebensmittelmarkt Karlstein zur zusätzlichen Abwasserbelastung durch Betrieb des Marktes; Stellungnahme des Umweltbeirates Karlstein zur Versiegelung und dem damit verbundenen zusätzlichen Abfluss von Niederschlagswasser.

Schutzgut Klima und Luft: Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB mit Bestandsbeschreibung und Prognose für das Schutzgut bei Umsetzung der Planung; Lokalklimatische Stellungnahme; Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken sowie des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain - Region 1 zur Beeinträchtigung des im Regionalplan ausgewiesenen Trenngrüns sowie zur örtlichen humanbioklimatischen Belastungssituation; Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg - Bauleitplanung zur Gewinnung von Solarenergie; Stellungnahme von Bündnis 90/Die Grünen zu möglichen Beeinträchtigungen der Frischluftzufuhr in angrenzenden Siedlungsbereichen sowie zur möglichen Aufheizung; Stellungnahme der Interessensgemeinschaft Neuer Lebensmittelmarkt Karlstein zur möglichen zunehmenden Hitzebelastung durch Umsetzung der Planung; Stellungnahme des Umweltbeirates Karlstein zu möglichen Auswirkungen auf das Lokalklima.

Schutzgut Landschaft: Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB mit Bestandsbeschreibung und Prognose für das Schutzgut bei Umsetzung der Planung; Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken sowie des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain - Region 1 zur Beeinträchtigung des im Regionalplan ausgewiesenen Trenngrüns; Stellungnahme von Bündnis 90/Die Grünen zum Entfall einer Heckenstruktur.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB mit Bestandsbeschreibung und Prognose für das Schutzgut bei Umsetzung der Planung.

Diese Unterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

21.10. bis einschließlich 22.11.2024

auf der Internetseite der Gemeinde Karlstein unter <http://www.karlstein.de/laufende-bauleitplanverfahren> 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.

Während der o.g. Veröffentlichungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu nach Möglichkeit elektronisch (bevorzugt unter gemeinde@karlstein.de), bei Bedarf auch schriftlich unter der oben aufgeführten Adresse oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift abgeben. Schriftlich vorgebrachte Anregungen sollten die volle Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstückes enthalten.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 5 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 21.10. bis 22.11.2024 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 15.10.2024

Kreß

1. Bürgermeister