

Stadt Karlstadt

Bebauungsplan „Ehrenfels Gelände“ Karlburg

Begründung

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871
email info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

aufgestellt	14.06.2018
geändert	23.07.2019
redaktionell geändert	19.11.2019

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
A. Begründung des Bebauungsplans	4
1. Anlass und Ziel	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
4. Lage des Gebietes	5
5. Größe des Gebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
6. Beschaffenheit des Gebietes	7
7. Städtebauliches Konzept	7
8. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes	8
9. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
10. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
11. Gestaltungsfestsetzungen	9
12. Straßenerschließung, ÖPNV, Stellplätze	9
13. Ver- und Entsorgung	9
14. Immissionsschutz	9
15. Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB	9
16. Flächenbilanz	10
17. Erschließungskosten	10
B. Hinweise zum Verfahren	11

A. Begründung des Bebauungsplans

1. Anlass und Ziel

Den begrenzten Entwicklungsflächen für Wohnraum in Karlburg steht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum im bzw. nahe dem historischen Ortskern Karlburg mit seinen Versorgungseinrichtungen gegenüber.

Bereits im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für den Stadtteil Karlburg aus dem Jahr 2016, ergänzt im Februar 2018, wurde als Maßnahme Nr. 7 (Bauplätze schaffen, Innenentwicklung) festgestellt: *„Die Bereitstellung von Wohnraum bzw. Bauplätzen ist wichtig, um Bewohner im Ort halten zu können. Dies betrifft sowohl junge Familien als auch Senioren, die nach passendem Wohnraum suchen. Auch wird der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur nur mit einer steigenden bzw. konstanten Einwohnerzahl möglich sein. In Karlburg unterliegt die Siedlungsentwicklung jedoch zahlreichen Restriktionen, so dass eine Ausweitung der Wohnbauflächen nach außen nur eingeschränkt möglich ist. Der Fokus muss in Karlburg also auf der Innenentwicklung liegen.“*

Es bietet sich nun durch die Verlagerung der Fa. Isoliertüren Ehrenfels aus dem Ortskern heraus die Möglichkeit, auf einer Fläche westlich des Ortskerns von Karlburg in kurzer fußläufiger Entfernung zu den Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Versorgungseinrichtungen ein kleines Wohngebiet zu erschließen.

Durch das Büro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, wurde ein Innenentwicklungskonzept (siehe Abbildung „Konzept“ im Kapitel 7) für die Bebauung dieses Areals mit Wohnhäusern aufgestellt. Im Rahmen der Erstellung dieses Konzeptes wurden die anliegenden Bewohner durch Gesprächsangebote einbezogen. Zahlreiche Anlieger nahmen diese Möglichkeit wahr.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehrenfels - Gelände“ soll nun die rechtliche Grundlage für eine Nutzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Situation

Am 01.03.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehrenfels - Gelände“ vom Stadtrat der Stadt Karlstadt beschlossen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet WA dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt FNP o.M. (Quelle: Stadt Karlstadt)

Der Bebauungsplan „Ehrenfels – Gelände“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steigweg“

und überplant diesen teilweise (siehe Abbildung: „Darstellung Änderungsbereich und Neuaufstellung in Kap. 5).

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 2.528 m² (6.319 m² WA x GRZ von 0,4) deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a BauGB.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete (FFH-, SPA-Gebiete) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB hinsichtlich Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht gegeben.

Das beschleunigte Verfahren wird daher wie folgt angewendet:

- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie Umweltbericht nach § 2a BauGB, einschließlich der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet
- Keine frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

4. Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand des historischen Ortskerns von Karlburg. Er wird direkt begrenzt

- im Westen durch die Flurstücke 598, 597 und 618 (Wohnbebauung)
- im Norden durch die Straße Sanderau (Fl. Nr. 596/4)
- im Nordosten durch die Flurstücke 619, 614/2, 614/1, 614/3, 610 und 608 (Wohnhäuser, Gartenflächen und Nebengebäude)
- im Osten durch die Flurstücke 607, 605, 604, 604/5, 604/4 und 604/3 (Wohnbebauung)
- im Süden durch die Burgstraße (Fl. Nr. 590)

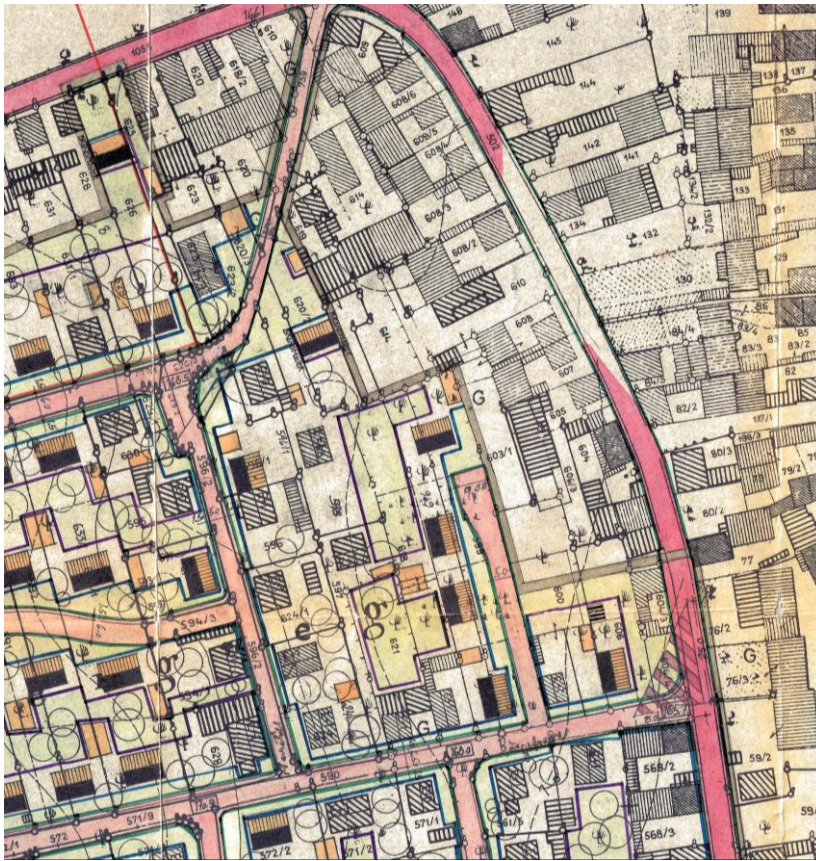
Der Geltungsbereich liegt inmitten einer weitgehend durch Wohnnutzung geprägten Bebauung.

5. Größe des Gebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

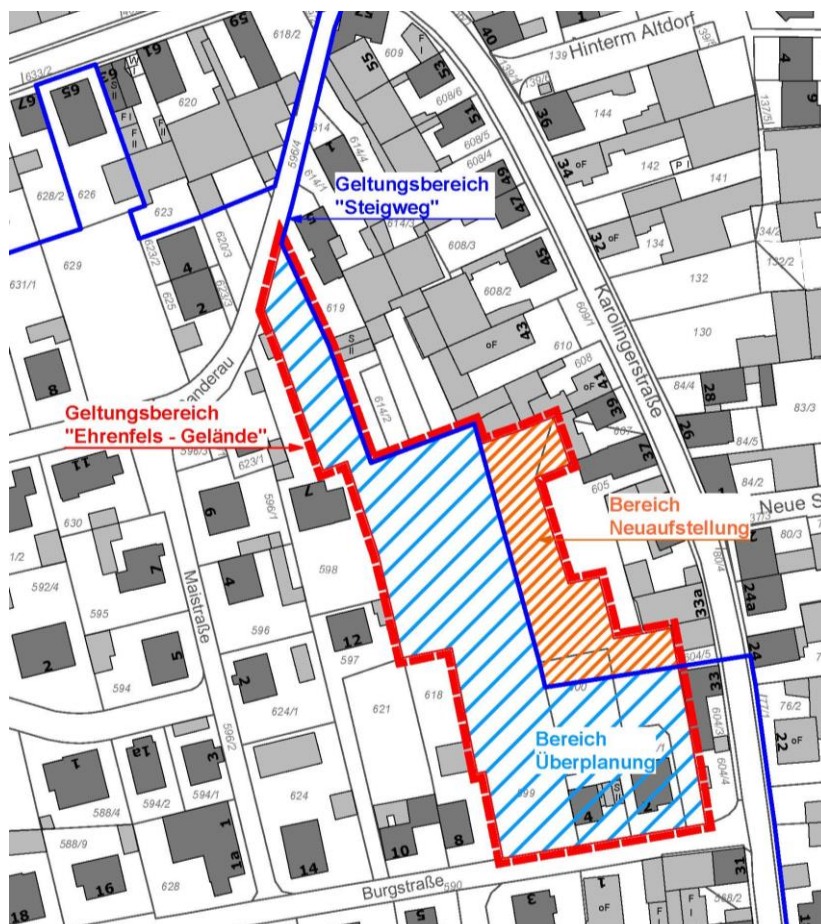
Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,59 ha. Das Gebiet liegt in der Gemarkung Karlburg und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 599, 600 und 600/1.

Die Grundstücke Nr. 600 und 600/1 befinden sich in Privateigentum, das Flurstück Nr. 599 ist im Eigentum der Kommune.

Es werden Teile des bestehenden Bebauungsplanes „Steigweg“ überplant. Dieser Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 setzt für den Geltungsbereich eine Stichstraße von der Burgstraße aus sowie Einzelbaufenster für Wohngebäude im Quartiersinneren fest.



Ausschnitt B-Plan „Steigweg“ (Quelle: Stadt Karlstadt)



Darstellung Änderungsbereich und Neuaufstellung

6. Beschaffenheit des Gebietes

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Höhe im Norden an der Sanderau beträgt 169 m üNN, im Süden an der Burgstraße 168 m üNN.

Der Gewerbebetrieb der Fa. Ehrenfels auf der Flurnummer 599 wurde komplett zurückgebaut und das Gelände geräumt und verfüllt. Im Rahmen des Abbruchs und aufgrund der beabsichtigten Neunutzung als Wohnbaufläche wurden Bodensanierungsmaßnahmen im Bereich von belasteten Bereichen durchgeführt. Beweissicherungsproben haben keinen weiteren Handlungsbedarf ergeben. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg kam zu dem Ergebnis, dass aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht die durchgeführten Maßnahmen als ausreichend angesehen werden. Dieser Einschätzung schließt sich das Staatliche Gesundheitsamt des Landratsamtes Main-Spessart an. Zusammenfassend wird vom Landratsamt Main-Spessart in einem Schreiben an die Stadt Karlstadt vom 16.01.2018 festgestellt, dass sich im Rahmen der bisher durchgeführten Untersuchungen der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung nicht bestätigt hat.

Im Süden befindet sich entlang der Burgstraße und Burgstraße / Ecke Karolingerstraße private Wohnbebauung.

7. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden im Rahmen eines Innenentwicklungskonzeptes mehrere Bauungsvarianten aufgezeigt. Durch den Stadtrat wurde die Umsetzung des Konzeptes vom Februar 2018 als Bebauungsplan beschlossen.



Konzept Februar 2018

Die Fläche im Blockinneren zwischen Karolinger Straße, Sanderau, Maistraße und Burgstraße wird von der Sanderau durch eine Stichstraße erschlossen. Ein Wendehammer ermöglicht das Befahren des Gebietes durch Müllabfuhr und Feuerwehr. Die Wohnhäuser gruppieren sich um den Wendehammer und bilden so ein neues Wohnquartier. Ein Fußweg bindet das Gebiet nach Süden zur Burgstraße an. Entlang der Erschließungsstraße von der Sanderau ist Platz für Besucherstellplätze.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanfestsetzungen und der Beteiligungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) haben sich folgende Änderungen gegenüber dem Konzept ergeben:

- Verbreiterung des Fußweges zur Burgstraße auf 2,5m
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im Norden des Flurstücks Nr. 600, da durch die Eigentümer explizit keine Bebauung dieses Bereiches gewünscht wird

8. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (vorbeugender Klimaschutz):

- Eine kompakte Siedlungsentwicklung durch Nutzung einer innerörtlichen gewerblichen Brache im Sinne der Innenentwicklung
- Stadt der kurzen Wege

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz):

- Das Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern bzw. in überschwemmungsgefährdeten Bereichen

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, gemäß der beabsichtigten Wohnbebauung, ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen zur Beherbergung und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da diese zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Gebiet sowie möglichen Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung führen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 bestimmt. Im WA 2 sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser möglich.

Die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes ist definiert durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen sowie eine maximal zulässige Dachneigung. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die städtebauliche Ordnung wird durch Einzelbaufenster gewährleistet.

Die Abstandsflächen sind indirekt über die Baugrenzen und die maximal zulässigen Wandhöhen definiert. Diese Festsetzungen stellen gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicher.

10. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine der Umgebungsbebauung entsprechende offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen sind im gesamten Geltungsbereich als Einzelbaufenster festgesetzt, die so eine lockere, offene Bebauung sicherstellen. Die Baufenster sind großzügig dimensioniert, um bei den teilweise schmalen oder verwinkelt geschnittenen Grundstücken im Blockinneren eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Wohnhäuser zu gewährleisten.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

11. Gestaltungsfestsetzungen

Um eine individuellere Gestaltung der Gebäude sowie auch eine kosten- und flächensparende Bebauung zu ermöglichen, werden symmetrische Satteldächer sowie Walmdächer (einschließlich Krüppelwalm) in den Dachneigungen zwischen 20° und 58° zugelassen.

12. Straßenerschließung, ÖPNV, Stellplätze

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt im Wesentlichen über den zentralen Wendehammer. Die Ausgestaltung der Zufahrt und die Stichstraße tragen dazu bei, die Fahrgeschwindigkeit im Quartier zu minimieren. Im Wesentlichen wird das Quartier von der Sanderau aus von Norden erschlossen, zwei Grundstücke werden über die südliche Burgstraße angefahren. Ein Fußweg von zentralen Wendehammer bindet das neue Quartier über die Burgstraße an die Karolingerstraße an.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung können auf den Grundstücken selbst untergebracht werden, öffentliche Stellplätze sind an Zufahrtsstraße von der Sanderau aus angeordnet.

Eine Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Karlburg Ort) liegt an der Karolingerstraße unmittelbar östlich des Geltungsbereiches.

13. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Kanal, Gas-, Wasser- und Stromversorgung) erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse in der Burgstraße und wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

14. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt im Quartiersinneren und ist umgeben von weitgehend durch Anlieger befahrene Wohnstraßen und eine Wohnbebauung mit ruhigem Charakter.

Einzig die Karolingerstraße im Osten des Geltungsbereiches hat noch die Funktion einer Sammelstraße, die den Fahrverkehr in die einzelnen Quartiere verteilt. Seit dem Bau der Umgehungsstraße hat sich der Durchgangsverkehr jedoch deutlich reduziert, so dass nicht von einer Lärmbelastung des Geltungsbereiches durch den Verkehr auf der Karolingerstraße ausgegangen wird. Zudem bildet die in weiten Teilen geschlossene Bebauung direkt entlang der Karolingerstraße eine zusätzliche Abschirmung für das neue Baugebiet.

15. Grünordnung

Zur Verbesserung der Wohnqualität wird für jedes Grundstück die Pflanzung mindestens eines Laubbaumes (nicht lagegebunden) der Wuchsklasse 2 festgesetzt.

16. Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Schutzgut Mensch	Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet entspricht der vorhandenen Umgebungsnutzung. Negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung sind durch die geplante Nutzung des ehemaligen Gewerbegebietes als Allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten Erheblichkeit: gering
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Der Geltungsbereich handelt es sich um ein abgeräumtes Gewerbegrundstück ohne Bepflanzung oder Lebensraum für Tiere. Auswirkungen auf Schutzgebiete nach § 23 - 29 BNatSchG oder Europäische Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

	Erheblichkeit: gering
Schutzgut Boden	Im Vergleich zur Vorgängernutzung als Gewerbestandstück nimmt der Versiegelungsgrad durch den Neubau von Wohnhäusern trotz der Anlage von Zufahrten und Erschließungsstraßen ab. Es sind keine Altlasten auf der Fläche vorhanden (Siehe Ziffer 6) Erheblichkeit: gering
Schutzgut Wasser	Es sind keine Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete nach §19 WHG betroffen. Erheblichkeit: gering
Schutzgut Klima / Luft	Aufgrund der Nutzung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Die Nutzung als Wohngebiet hat keine gravierenden Auswirkungen auf das lokale Klima. Erheblichkeit: gering
Schutzgut Landschaft	Der Geltungsbereich liegt im Blockinneren ohne Bezug zur offenen Landschaft. Es sind keine Gehölzbestände oder Grünstrukturen im Geltungsbereich vorhanden. Erheblichkeit: gering
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Boden- und Baudenkmäler direkt betroffen. Jedoch befindet sich das Bodendenkmal Wüstung Karloburg in unmittelbarer Nähe. Erheblichkeit: mittel
Schutzgut Fläche	Durch die Innenentwicklungsmaßnahme und die flächensparende Erschließung wird die Inanspruchnahme von Grundflächen auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Erheblichkeit: gering

17. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	0,42 ha
Öffentliche Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün (öffentl. Grünfl.)	0,14 ha
Private Grünfläche	0,03 ha
Gesamtfläche	0,59 ha

18. Erschließungskosten

Zur Erschließung des Baugebietes sind der Bau neuer Erschließungsstraßen sowie die Erweiterung der Infrastruktureinrichtungen notwendig.

B. Hinweise zum Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Karlstadt hat am 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehrenfels - Gelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 04.07.2018 beteiligt:

- Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt
- Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr a. Main
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Kreisheimatpfleger Georg Büttner, Karlstadt
- Kreisbrandrat Peter Schmidt, Karlstadt
- Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH, Karlstadt
- Stadtwerke Karlstadt
- Deutsche Telekom AG, Techn. Infrastruktur, Niederlassung Süd, Produktion, Technik, Infrastruktur, Bamberg

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 05.07.2018 und dem 09.08.2018 durchgeführt.

Am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 13.09.2019 erneut beteiligt:

- Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt
- Stadtwerke Karlstadt

Eine erneute öffentliche Auslegung fand vom 17.09.2019 bis 18.10.2019 statt.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 19.11.2019 als Satzung beschlossen.