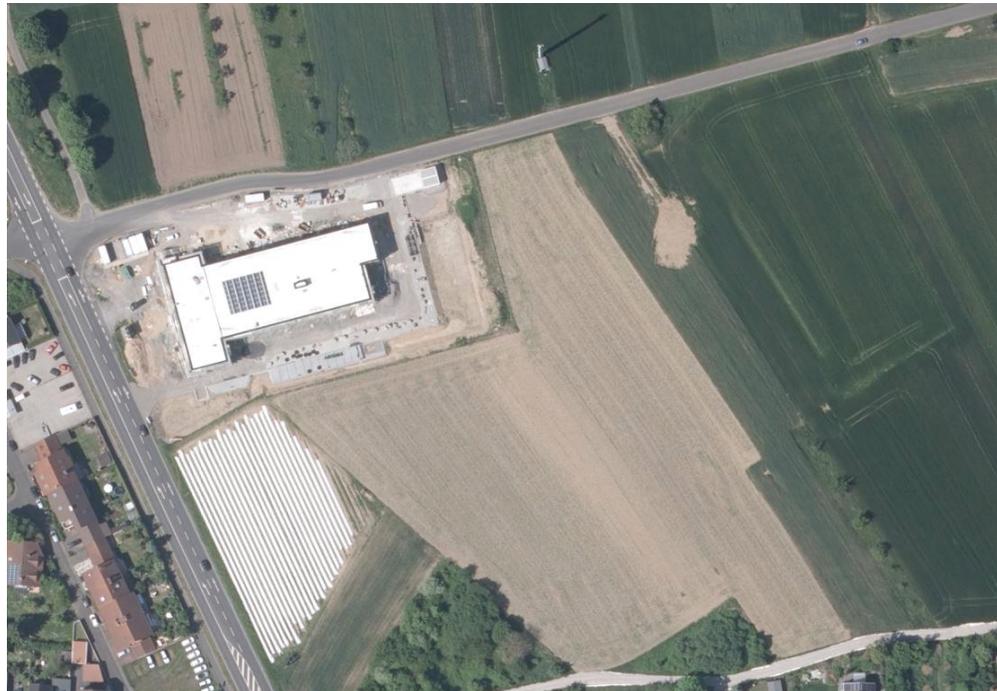
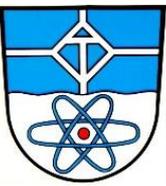


# Bürgerveranstaltung

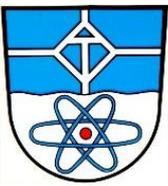
Baulandentwicklung zwischen neuer Feuerwehr  
und Wohnbebauung Richtung Dettingen



Donnerstag, 15.11.2018 um 19:00 Uhr  
im Foyer der Lindighalle

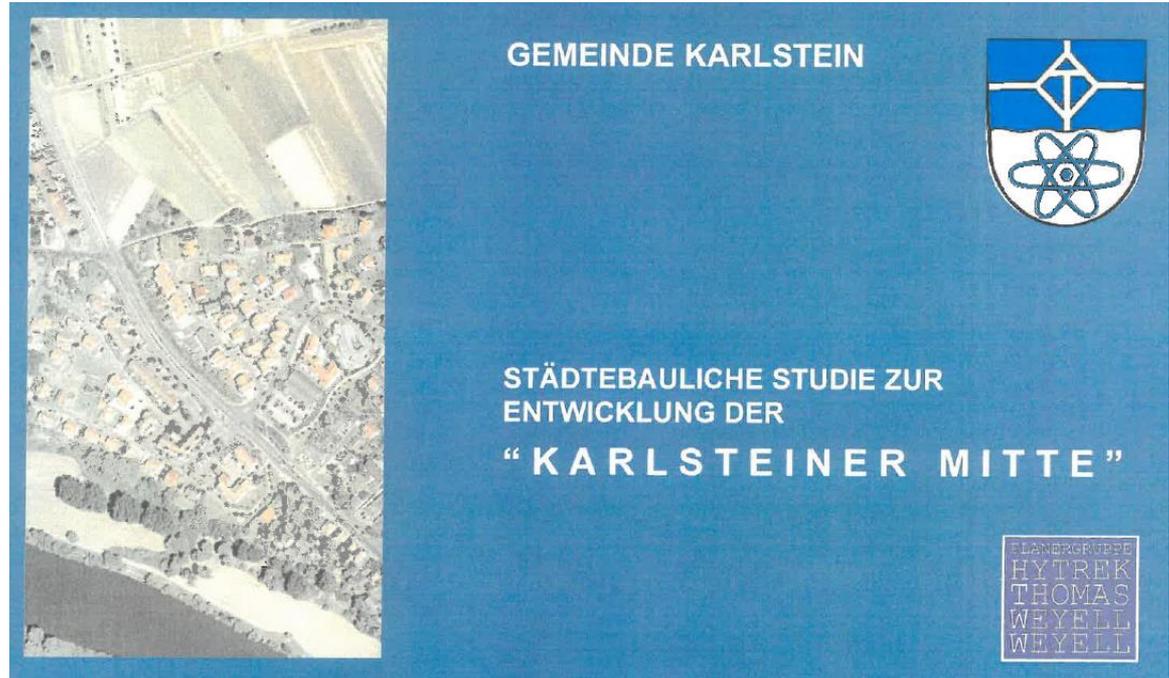


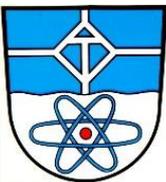
- Städtebauliche Studie zur Karlsteiner Mitte – HTWW (11/2011)
- Einzelhandelskonzept – CIMA-Studie (10/2012)
- Vertiefendes Arbeitspapier Neue Ortsmitte auf Grundlage der CIMA-Studie – HTWW (10/2012)
- ISEK-Prozess – HWP (04/2016), genehmigt in der GR-Sitzung vom 11.05.2016
- Bürgermeisterwahlkampf 2017
- Beschluss über Anträge von FDP/SPD in der GR-Sitzung vom 28.02.2018



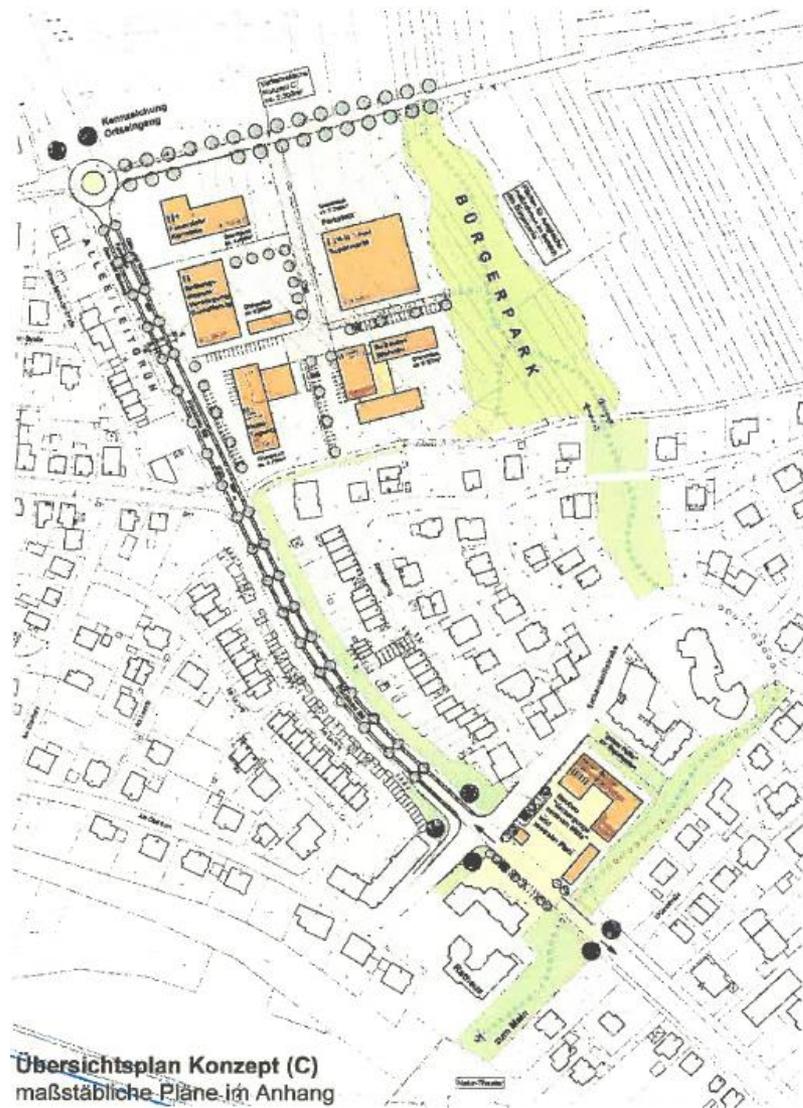
## Grundsätze der Entwicklung:

- Stärkung der Zentrumsfunktion
- Fortführung des „Grünen Bandes“
- Rückbau der alten B8/Aufwertung der ortsräumlichen Struktur
- Neuer Feuerwehrstandort

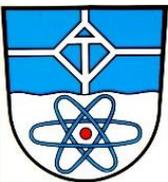




Luftbild Untersuchungsbereich



Übersichtsplan Konzept (C)  
maßstäbliche Pläne im Anhang



## Themenbereiche:

- Einzelhandel
- Senioren-Einrichtungen

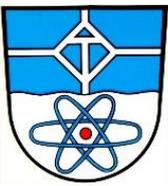


BERATUNG+MANAGEMENT

## Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Karlstein am Main



Untersuchungsbericht



## 5. Empfehlungen Einzelhandel

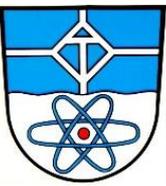
### *Einzelhandelsstruktur*



Einzelhandel aktuell eindeutig auf den Bereich der Nahversorgung ausgerichtet

Geringe Potenziale für Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des Nahversorgungssektors

- Ausbau der Nahversorgungsfunktion Karlsteins , um eine optimale Versorgung zu gewährleisten
- Dringender Bedarf an zusätzlichen Anbietern und insbesondere einer wohnortnahen Nahversorgung für die Bewohner des Ortsteils Großwelzheim
- „**Neue Mitte**“ als zentrale Versorgungsmöglichkeit, von der beide Ortsteile profitieren können
- Der Neuansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes stehen Potenziale zur Seite, Verkaufsflächen-Empfehlung: ca. 1.000 m<sup>2</sup> Supermarkt, ca. 600 m<sup>2</sup> Drogeriemarkt
- Weitere Lebensmittelpotenziale können durch ein **modernes Kleinkonzept** gedeckt werden, wie es von tegut für den bisherigen Feuerwehrstandort in Großwelzheim in der Diskussion steht



## 8. Empfehlungen Senioren-Einrichtungen *Seniorenwohnen, Pflegeplätze*



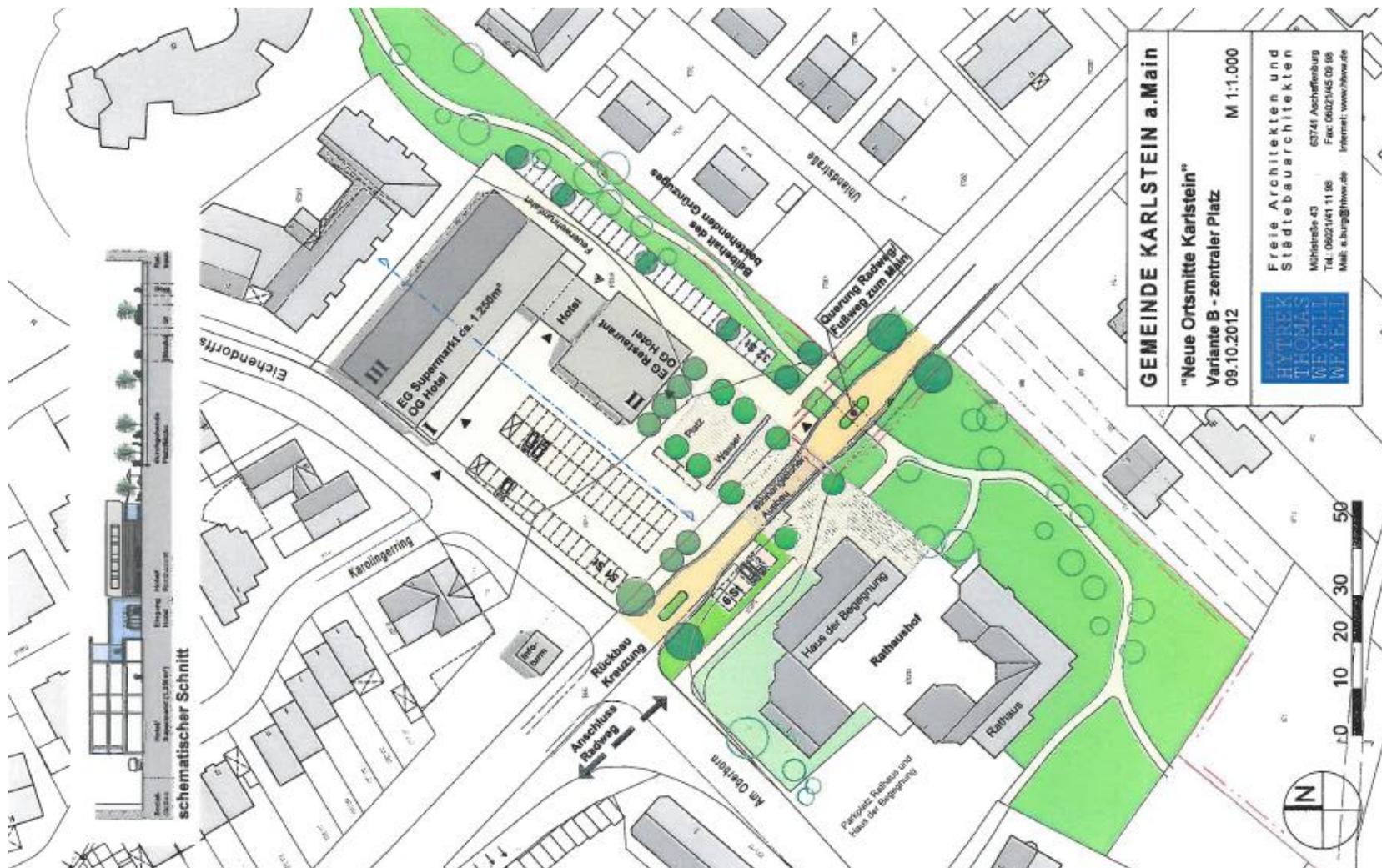
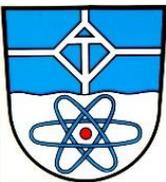
Aus der Befragung lässt sich mittelfristig ein Bedarf ableiten, dessen Deckung jedoch unter Berücksichtigung der Planungs- und Realisierungszeit eher kurzfristig eingeleitet werden sollte.

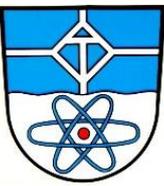
Ausstattung mit stationären Dauer-Pflegeplätzen für ältere Menschen in der Region deutlich schlechter als im bayernweiten Vergleich, Karlstein selbst weist keine solche Einrichtung auf.

Im nahen Hessen (Babenhausen, Großkrotzenburg, Seligenstadt) hoher Besatz an Einrichtungen.

Im Bereich der ambulanten und mobilen Tagesbetreuung ist Karlstein gut ausgestattet.

- Prüfung eines nachfragegerechten Ausbaus des Angebotes an Betreutem Wohnen
- Caritas-Sozialstation in der Eichendorffstr. 27 bzw. Caritas-Seniorentagesstätte Am Oberborn 1 als Andockmöglichkeit
- Umfangreiche Ausstattung z.B. mit zentralem Gemeinschaftsraum mit Kochgelegenheit und Terrasse, Cafeteria, zentralem Wäsche- und Trockenraum, Gästezimmer bzw. Gästewohnung als Übernachtungsmöglichkeit für Besucher, Gemeinschaftsbad, Therapie- und Gymnastikräumen, Werk- und Hobbyraum, um auch für Umlandbewohner interessant zu sein und sich von bestehenden Einrichtungen abzuheben





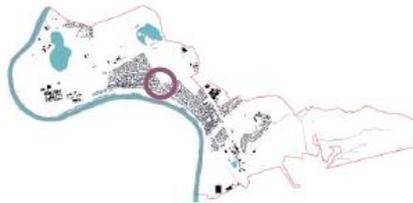
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Karlstein

### Impulsprojekte und Rahmenplanung

#### 1 Stärkung des Karlsteiner Ortszentrums

##### Verortung

Das heutige Karlsteiner Ortszentrum entstand in der jüngeren Vergangenheit mit Rathaus, Haus der Begegnung, Gemeindebibliothek, Lebensmittelmarkt und einigen kleineren Läden. Es war der erste Ansatz, den neu zusammengelegten, ehemals selbständigen Gemeinden Dettingen und Großweilheim ein gemeinsames Zentrum zu geben.



Erweiterung des Ortszentrums

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Karlstein

- 1.1 Aufwertung und Erweiterung des Ortszentrums
- 1.2 Verlagerung Edeka-Markt / Anlage Marktplatz
- 1.3 Mehrgenerationentreff in der Nähe des Rathauses

##### Projektbeschreibung

Der weitere Ausbau eines gemeinsamen Ortszentrums ist ein wichtiges Anliegen der zukünftigen Entwicklung der 8000-Einwohner-Gemeinde Karlstein.

Die Modernisierung und Erweiterung der Grundversorgung (Lebensmittel, ggf. mit Discounter und Drogeriemarkt) würde die Zentralität des Ortes stärken und der weiteren Zerstreuung der Angebote entgegenwirken. Wichtig ist zunächst eine Vorsorgeplanung, um die erforderlichen Flächen zu sichern.

Ein geeigneter Standort für die Entwicklung des Zentrums ist der Bereich nordöstlich der Hanauer Landstraße unmittelbar neben dem im Bau befindlichen Feuerwehrhaus. Denkbar ist eine Verlagerung des Edeka-Marktes an der Hanauer Landstraße/ Eichendorffstraße. Der derzeitige Betreiber und Eigentümer will modernisieren und steht in Verhandlungen mit Edeka.

Der Platz im Bereich des Edeka-Marktes könnte zukünftig für den Wochenmarkt genutzt werden. Das dann leerstehende Edeka-Gebäude könnte für kulturelle und soziale Angebote genutzt werden. Im Rahmen des Bürgerworkshops wurde am Main auf Höhe des bestehenden Zentrums ein Mehrgenerationentreff gewünscht.

##### Umsetzung

- Vorsorgender Grunderwerb durch Gemeinde oder Investor
- Prüfung der Rahmenbedingungen für ein neues Ortszentrum
- Aufnahme von Verhandlungen mit möglichen Investoren und Betreibern
- Durchführung eines Raumordnungsverfahrens
- Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)
- Arbeitsgruppe zur Erarbeitung einer Lösung für die Neunutzung des Gebäudes des Edeka-Marktes und des Mehrgenerationentreffs am Main.
- Neugestaltung einer Grünfläche am Main als Mehrgenerationentreff



Beispiel Mehrgenerationentreff



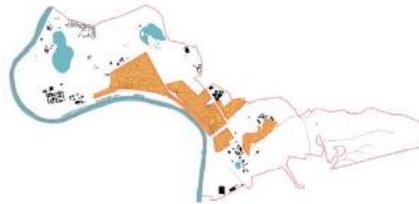
Moderner Lebensmittelmarkt

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Karlstein

### 3 Entwicklung der Wohngemeinde

#### Verortung

Die zukünftigen Baugebietserweiterungsflächen in Karlstein liegen zwischen der Hanauer Landstraße und der Eichendorffstraße sowie dem Neubau des Feuerwehrgebäudes. Das Erweiterungsgebiet einschließlich einer Zentrumsverlängerung umfasst ca. 13 ha.



Wohngebietsverlängerung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Karlstein

### 3.3 Erweiterung Wohngebiet nahe dem Ortszentrum

#### Projektbeschreibung

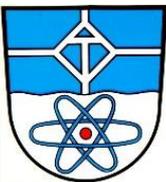
Die Erhaltung und Verbesserung der Infrastruktur in Karlstein wird zukünftig entscheidend von einem moderaten Einwohnerzuwachs abhängen. Ziel ist es, vor allem den Zuzug junger Familien mit Kindern zu fördern. Mit der Neuausweisung von Baugebieten sollten auch Angebote für den Wohnraum von anerkannten Flüchtlingen geschaffen werden. Die Wohngebiete sollten ein vielfältiges Angebot für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau vorsehen. Voraussetzung von Neuausweisungen ist allerdings ein vorbereitender Grunderwerb durch die Gemeinde. Der Verkauf von gemeindlichen Grundstücken sollte dann mit der Auflage eines Baugebotes innerhalb von 2-3 Jahren erfolgen.

#### Umsetzung

- Vorbereitender Grunderwerb durch die Gemeinde
- Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens
- Erstellen von Bebauungskonzepten als Mehrfachbeauftragung oder durch einen städtebaulichen Wettbewerb
- Erstellen von Bebauungsplänen
- Bildung von Erschließungsabschnitten



Mögliche städtebauliche Gestaltung



### 6. Nahversorgung sichern

In einem persönlichen Gespräch mit dem Expansionsleiter der Edeka-Gruppe habe ich mich über die dauerhafte Sicherung unserer Nahversorgung ausgetauscht, da der Pachtvertrag der Edeka bzgl. des nah und gut-Markt-Gebäudes 2023 ausläuft.

Im Rahmen dieses Gespräches habe ich die Idee zur Errichtung eines kleinen Einkaufszentrums beim neuen Feuerwehrgerätehaus vorgestellt, in dem neben der Edeka und einem Drogeriemarkt auch die Banken oder örtliche Einzelhändler untergebracht werden könnten. Diese traf auf sehr positive Resonanz, selbst die Sparkasse hat ihr Interesse bekundet.

Im Rahmen eines Wirtschaftsforums mit den örtlichen Einzelhändlern werde ich diese Idee diskutieren. Es gilt, gemeinsam die Weichen für die Zukunft Karlsteins zu stellen.



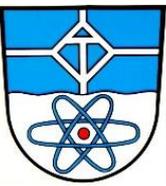
### 7. Mitte Karlstein entwickeln

Karlstein steht durch den Bau der Ortsumgehungsstraße vor einer großen Chance. Endlich bieten sich die Voraussetzungen für etwas, das unsere Gemeinde seit ihrer Gründung im Jahr 1975 schmerzlich vermisst: eine echte Ortsmitte, ideal gelegen zwischen Dettingen und Großwelzheim. Der Platz, der sich dafür anbietet, liegt zwischen dem Haus St. Laurentius und dem Haus der Begegnung.

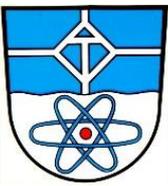
Eine vitale Ortsmitte lebt von den Menschen, die sich hier begegnen. Wünschenswert ist für Karlstein ein öffentlicher Raum, z.B. mit Restaurant, Eisdielen und Einzelhändlern, auf dem sich Alt und Jung begegnen und wohlfühlen können.

Mit einem Wort: Wir brauchen einen Marktplatz, nicht nur einen Parkplatz.





- Frühzeitiger Planungsbeginn wegen langer Realisierungszeit
- Norma und Edeka wollen nicht langfristig in den bestehenden Märkten bleiben
- Möglichkeit zur Schaffung eines kleinen Nahversorgungszentrums
- Möglichkeit zur Schaffung von Seniorenpflege
- Möglichkeit zur Schaffung von weiterer Wohnbebauung
- Weiteres Zusammenwachsen der beiden Ortsteile
- Rückbaumöglichkeiten Hanauer Landstraße, Fuß- und Radwege beidseitig
- Möglichkeit zur Schaffung eines neuen, zentralen Platzes
- Fortführung des „Grünen Bandes“
- Möglicher Hotelstandort

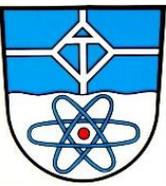


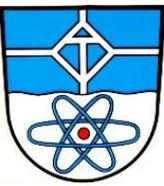
# Flächenentwicklung beim Feuerwehrgerätehaus

Gemeinde Karlstein a. Main



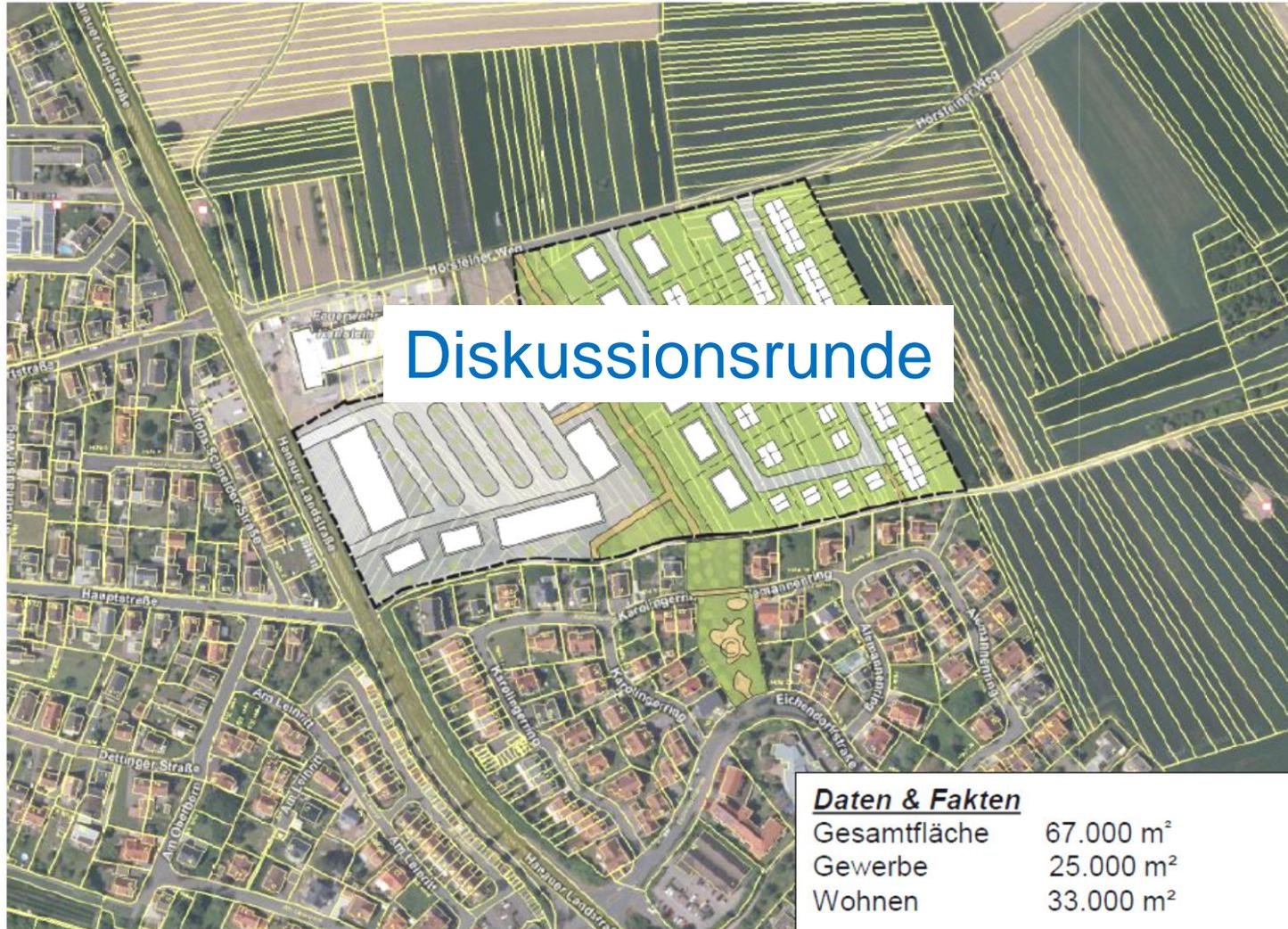






# Flächenentwicklung beim Feuerwehrgerätehaus

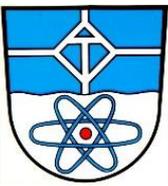
Gemeinde Karlstein a. Main



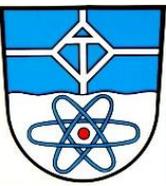
Diskussionsrunde

## Daten & Fakten

Gesamtfläche	67.000 m <sup>2</sup>
Gewerbe	25.000 m <sup>2</sup>
Wohnen	33.000 m <sup>2</sup>



- Vorstellung der Ergebnisse in öffentlicher Gemeinderatssitzung > 01/2019
  - Beauftragung eines Städteplaners für Erstellung von Erstentwurf > 01/2019
  - Abstimmung des Erstentwurfes mit Behörden (Scoping) > 02/2019
  - Vorstellung des Erstentwurfs in 2. Bürgerveranstaltung > 03/2019
  - Einarbeiten der Ergebnisse aus 2. Bürgerveranstaltung > 03/2019
  - Vorstellung des Ergebnisses in öffentlicher Gemeinderatssitzung > 04/2019
  - Formaler Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat um Bauleitverfahren einzuleiten
  - Raumordnungsverfahren
  - Änderung des Flächennutzungsplanes
  - Aufstellung von Bebauungsplan
  - Vorbereitender Grunderwerb („Großostheimer Modell“)
- } min. zwei Jahre



Ausfüllen der Karten:

**SCHLAGWORT!**

Das wünsche ich mir bzgl. der  
Flächenentwicklung beim neuen  
Feuerwehrgerätehaus.