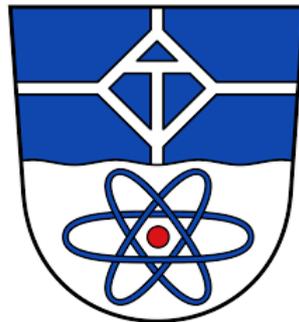


BEGRÜNDUNG ZUR  
SANIERUNGSSATZUNG „ORTSKERN DETTINGEN“  
(gem. § 142 BauGB)

GEMEINDE KARLSTEIN AM MAIN

OT DETTINGEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Stand: 30.06.2021 | Zeichnerischer Teil: BesF\_1 | Bearbeiter: M.Sc. Frederic Hattenbauer

---



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels



## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Während der Jahre 2014-2016 wurde für die Gemeinde Karlstein am Main ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (kurz ISEK) erstellt. Dieses handlungsfeldübergreifende Konzept liefert eine übergeordnete Entwicklungskonzeption für die beiden Ortsteile Großwelzheim und Dettingen und dient als langfristiger Orientierungsrahmen für die Entscheidungsträger vor Ort.

Im Zuge des angestoßenen Planungsprozesses wurde festgestellt, dass hinsichtlich des Ortsteils Dettingen ein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht. Das ist grundsätzlich auch im Ortsteil Großwelzheim der Fall, aber um die zur Verfügung stehenden Ressourcen zweckmäßig zu bündeln und um die geplanten Maßnahmen zügig umsetzen zu können, hat man sich entschlossen, zuerst im Ortsteil Dettingen eine Stadtsanierung durchzuführen.

Die vorzufindenden Problemstellungen gestalten sich vielschichtig, so sind bspw. ein schleichender Funktionsverlust im Ortskern sowie der fortschreitende demographische Wandel und die damit einhergehenden stagnierenden Bevölkerungszahlen festzustellen.

Insbesondere im Ortskern zeichnen sich in Form von sich anhäufenden Leerständen und vermehrt unterlassenen Gebäudeunterhalt städtebauliche Missstände ab, welche die Tendenz einer Abwärtsspirale zu erkennen geben. Ebenso sind Mängel in Gestaltung und Erhaltung im öffentlichen Raum auszumachen.

Aufgrund der räumlichen Lage im Verdichtungsraum des Oberzentrums Aschaffenburg und in der dynamischen Metropolregion Rhein-Main sind diese Entwicklungen, welche zum Nachdenken anregen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlstein ist sich dieser Fehlentwicklung bewusst und möchte nun steuernd eingreifen, um den Ortsteil Dettingen u. a. in seiner Funktion als attraktiver Wohnstandort und als integrierter Versorgungsbereich zu stärken.

Um die anstehenden Probleme zu bewältigen, möchte man sich der Städtebauförderung und der Instrumente, die im BauGB für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind, bedienen und Anreize für die Bewohner schaffen, bei der Behebung der Missstände aktiv teilzunehmen.

## **2. Städtebauliche Missstände**

Gemäß § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht



(Substanzmängel) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel).

Die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB haben aufgezeigt, dass im Untersuchungsgebiet im Ortsteil Dettingen sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel im größeren Umfang vorhanden sind. Nachfolgend werden die städtebaulichen Missstände zusammengefasst und aufgeführt.

### Substanzmängel

Im Untersuchungsgebiet lassen sich folgende Substanzmängel bzw. substantielle Missstände feststellen:

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Gebäude, die seit einiger Zeit nicht mehr sachgerecht unterhalten werden und daher einen signifikanten Sanierungsbedarf aufweisen. Der Sanierungsstau konzentriert sich räumlich v. a. im Altort und den vorgelagerten Wohngebieten entlang der Schulstraße, der Bahnhofstraße, der Luitpoldstraße und der Julius-Klemann-Straße. Durch die Ansammlung sanierungsbedürftiger Bausubstanz ist hier aufgrund der kumulativen Wirkung dieser auch mit negativen Ausstrahlungseffekten auf den Wohnwert der umliegenden Bebauung ohne unmittelbaren Sanierungsbedarf zu rechnen.
- Aufgrund einer wenig attraktiven Gestaltung und aufgrund von Mängeln im Erhaltungszustand der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen ist die Aufenthaltsqualität in Teilen des Untersuchungsgebietes deutlich eingeschränkt. Der öffentliche Raum ist insbesondere im Altort (abgesehen von der Kirchgasse), aber auch im Bahnhofsumfeld und entlang der Hanauer Landstraße nur wenig attraktiv und lädt nicht zum Verweilen ein.
- Das Ortsbild ist insgesamt nur wenig homogen und entspricht nicht den Ansprüchen an eine qualitativ hochwertige Baugestaltung, auch nicht im Altort. Es sind zwar einige ortsbildprägende Gebäude vorhanden, diese sind jedoch räumlich sehr zerstreut. Der Gebäudebestand ist zusätzlich mit ortsuntypisch gestalteten/überformten Gebäuden durchsetzt. Ein zusammenhängendes architektonisches Ensemble ist nicht vorhanden. Das Ortsbild wird in einigen Bereichen zusätzlich durch fehlende Raumkanten sowie unsachgemäß gestaltete Werbeanlagen und Freiflächen negativ beeinflusst.
- Der Altort wird durch eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Grad der Freiflächenversiegelung gekennzeichnet. Insbesondere für die Wohnnutzung sind die Rahmenbedingungen hier daher z. T. ungünstig.
- Aufgrund des großen Verkehrsaufkommens entlang der Hanauer Landstraße besteht in den umliegenden Siedlungsbereichen eine erhebliche Immissionsbelastung



durch Lärm und Luftverunreinigung. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist auch die Bahnlinie im Norden des Untersuchungsgebietes problematisch. Diese entfaltet ebenfalls nicht unerhebliche Einwirkungen auf das Untersuchungsgebiet, v.a. im Bereich der Bahnhofstraße. Neben den Lärmimmissionen sind hier auch Erschütterungen regelmäßig zu erwarten.

- Die unmittelbaren Uferbereiche des Mains sind in weiten Teilen unzugänglich, das Wasser ist daher nur eingeschränkt wahrnehmbar. Größere attraktive Aufenthaltsbereiche und Freizeitanlagen entlang des Flusses sind nicht vorhanden. Die vorzufindenden öffentlichen Grünflächen entlang der Uferzonen sind weitestgehend verwildert und ungepflegt. Die funktionsräumliche Anbindung der Mainaue mit dem Siedlungsbestand ist mangelhaft. Die bestehenden Zuwegungen sind unscheinbar und nur wenig attraktiv gestaltet.
- Nennenswerte öffentliche Grünflächen sind im Untersuchungsgebiet abseits der Mainaue nicht vorhanden. Die Versorgung der Wohngebiete mit nahegelegenen Spielplätzen ist in Teilbereichen mangelhaft.
- Hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit der Gebäude und hinsichtlich der Anpassung des Siedlungsbestands an den Klimawandel besteht ein Handlungsbedarf.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich in nahezu allen Teilräumen des Untersuchungsgebietes Substanzschwächen im Sinn des § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorliegen. Wenngleich die städtebaulichen Missstände unterschiedlich stark ausgeprägt sind, gibt es umgekehrt keinen Teilraum innerhalb des Untersuchungsgebietes, in dem keine der vorgenannten Kriterien vorliegen.

### Funktionsmängel

Im Untersuchungsgebiet lassen sich folgende Funktionsmängel bzw. funktionale Missstände feststellen:

- Die Hanauer Landstraße gestaltet sich als undefinierter langer Straßenraum ohne Aufweitungen oder Taschenplätze. Funktional sind die Straßengliederung und die Gestaltung der Oberflächen fast ausschließlich auf die Belange des motorisierten Individualverkehrs ausgelegt. Die allgemeine Aufenthaltsqualität und die Repräsentativität bzw. die Außenwirkung als Ortsdurchfahrt leiden hierunter. Der Hanauer Landstraße fehlt es an einer klaren Gliederung im Straßenraum, ein gestalterisches Prinzip ist nicht erkennbar. Die Funktion als Ort des Aufenthalts und der Begegnung wird daher nur unzureichend erfüllt. Ebenso gibt es in Teilbereichen Defizite hinsichtlich der Anforderungen der Fußgänger und der Fahrradfahrer an den Straßenraum.



- Der bestehende Versorgungsbereich im Umfeld des Rathauses und des Vollsortimenters (nah & gut Conrad) wird seiner potenziellen Funktion als Ortszentrum nur unzureichend gerecht. Er stellt kein Identifikationsraum dar und bildet keine gestalterische Einheit. Die bestehenden Freiflächen sind undefiniert und räumlich nicht gefasst. Öffentliche oder halböffentliche Flächen in zentraler Lage für den Aufenthalt sind nicht vorhanden. Hinter dem Rathaus gibt es zwar eine Grünverbindung zum Main, aufgrund des üppigen Gehölzbestandes ist die Sichtbeziehung zum Mainvorland aber gestört.
- Im Untersuchungsgebiet stehen einige gewerbliche Einheiten und Ladenflächen sowie auch einige Wohngebäude leer. Eine räumliche Anhäufung leerstehender Gebäude findet sich im historischen Altort. Hier sind in den letzten Jahren zunehmende Funktionsverluste im Bereich des Handels und der Dienstleistung zu verzeichnen. Diese Funktionsverluste sind mittlerweile auch im Ortsbild erkennbar und ablesbar geworden. Aufgrund des Wegfallens kleinteiliger Angebote der Grundversorgung wie zuletzt des örtlichen Bäckers ist der Versorgungsbereich in der Hahnenkammstraße zunehmend in seiner Funktion gefährdet. Im Rückschluss führt dies auch zu einer fehlenden Belebung der öffentlichen Bereiche.
- Der Ortskern wird seiner Funktion als attraktiver Aufenthaltsbereich und Wohnort nur noch bedingt gerecht und zeigt die Tendenz einer Verödung auf. Es besteht nur wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Hahnenkammstraße ist nur wenig belebt. Es fehlt an Aufstellflächen für den örtlichen Handel und an Flächen für die Außengastronomie. Aufgrund des skizzierten Funktionsverlustes und aufgrund des Fehlens öffentlich nutzbarer Freiflächen für Aufenthalt und Begegnung wird der Altort seiner Funktion als städtisch-funktionale und sozialräumliche Mitte nicht mehr vollumfänglich gerecht.
- Der Ortskern wird den Anforderungen an den ruhenden Verkehr z. T. nur mangelhaft gerecht. In den zentralen Bereichen entlang der Hahnenkammstraße besteht ein Parkraumfehlbedarf insbesondere auch hinsichtlich der umliegenden privaten Wohnnutzungen.
- Im gesamten Untersuchungsgebiet ist derzeit kein „richtiger“ Identifikationsraum für die Ortsgemeinschaft vorzufinden. Das Ortsbild ist inhomogen und es fehlt an städtebaulich prägnant gestalteten, hochwertigen öffentlichen Räumen mit Leben und Funktion.
- Die funktionale Verbindung des stark frequentierten Bahnhofs mit dem Versorgungsbereich in der Hahnenkammstraße ist schlecht. Im näheren Umfeld des Bahnhofs sind kein nennenswerter Einzelhandel und keine kopplungsrelevanten Dienstleister zu finden. Hierdurch steigt der Binnenverkehr im Ort für Versorgungswege und es gehen wichtige Synergieeffekte verloren.



- Aufgrund bestehender gestalterischer und substanzieller Defizite und fehlender Stellplatzkapazitäten für PKW und Fahrräder wird der Bahnhof seiner Funktion als Verkehrsknotenpunkt nur eingeschränkt gerecht. Ebenso fehlt es an attraktiven und überdachten Aufenthaltsorten für die wartenden Bahnreisenden. Die Bushaltestelle hinter dem Bahnhof ist abgelegen und losgelöst von jeglichen zentralörtlichen Funktionen.
- Der Grünraum in der Main-aeue wird seiner Funktion als Naherholungsbereich für die Einwohner des Altortes, aber auch der umliegenden Siedlungsbereiche, nicht gerecht. Die ortsräumliche Einbindung und die Wahrnehmbarkeit der Grün- und Freiflächen sind mangelhaft.
- Die Grundversorgung ist im gesamten Untersuchungsgebiet noch in ausreichendem Maße gegeben, auch wenn eine negative Tendenz zu beobachten ist. Nennenswerte Angebotslücken bestehen derzeit nur im Drogeriebedarf. Darüber hinaus fehlt es an Angeboten und Lokalitäten für junge Erwachsene.
- Im Bereich des Untersuchungsgebietes gibt es noch eine aktive Hofstelle mit Viehhaltung. Durch die entstehenden Emissionen kommt es zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität im Umfeld. Eine Aufgabe der Hofstelle ist nicht geplant. Mittel- bis langfristig ist eine Auslagerung anzustreben.

Aufgrund der funktionalen Missstände ist in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes der Wohnwert im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB eingeschränkt.

### **3. Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde das Sanierungsgebiet enger gefasst als das zugrundeliegende Untersuchungsgebiet. Als Grundlage hierfür wurden v. a. die substanziellen städtebaulichen Missstände angesetzt, die im Untersuchungsgebiet vermehrt im Ortskern, dem Bahnhofsareal und den vorgelagerten Wohngebieten angetroffen wurden. Das Sanierungsgebiet umfasst die Bereiche mit erheblichen baulichen und gestalterischen Mängeln, sei es an Gebäuden oder im öffentlichen Raum. Daneben bestehen auch funktionale Mängel, die im Rahmen der Stadtsanierung behoben werden sollen.

### **4. Ziele der Sanierung**

Eine abgestimmte Stadtentwicklungsplanung ist nicht allein durch zusammenhanglose Einzelmaßnahmen realisierbar. Die sich ständig verändernden Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume erfordern die Abstimmung auf ein Zielsystem.

Die Bestimmung der Ziele der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.



Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist, bezogen auf die Sanierungsziele zwar noch keine konkrete Planung erforderlich. Die Sanierungsziele sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets erforderlich sind.

Zentrales Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in Dettingen.

Während die öffentliche Hand vor allem im öffentlichen Raum für Umbau und Neugestaltung sorgen kann, ist sie im privaten Bereich nur mit geringem Einfluss vertreten. Darum ist die Mitwirkung der privaten Eigentümer und sonstiger Akteure unerlässlich.

Nachfolgend werden die grundlegenden Ziele für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Ortsteil Dettingen zusammengefasst:

- Erhaltung der ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Bausubstanz
- Verbesserung und Aufwertung des Ortsbildes durch vermehrte Verwendung regionaltypischer Gestaltungselemente
- Behebung der erfassten baulichen Mängel des Gebäudebestandes
- Energetische Sanierung der privaten und öffentlichen Gebäudesubstanz
- Aufwertung des öffentlichen Raumes als tragendes Gefüge von Straßen und Plätzen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten der Freiräume
- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Raumkanten und des kleinteiligen städtebaulichen Gefüges im Altort
- Wiederbelebung/Wiedernutzbarmachung von leerstehender Bausubstanz und Förderung der Innenentwicklung
- Erhalt und Stärkung der Funktion des Versorgungsbereichs in der Hahnenkammstraße, Sicherung einer wohnortnahen Nahversorgung
- Erhalt und Weiterentwicklung der Nutzungsmischung im Ortskern und entlang der Hanauer Landstraße
- Bündelung und Vernetzung zentrenrelevanter Funktionen und Nutzbarmachung der Kopplungseffekte des Bahnhofes



- Steigerung der allgemeinen Wohnqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes
- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur für alle Altersgruppen
- Funktionale und gestalterische Aufwertung der Uferbereiche des Mains als wohnortnaher Erholungsbereich
- Erhalt und Schaffung von durchgrüntem Bereich im Ort, insbesondere durch Entsiegelung und Begrünung im Ortskern
- Verbesserung der Knotenpunktfunktion des Bahnhofs als intermodale Verkehrsschnittstelle, insbesondere für Berufspendler und Auszubildende
- Minimierung der negativen Auswirkungen der Immissionen der Bahnlinie auf die Wohngebiete durch Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes
- Senkung des Binnenverkehrs im Ort und gezielte Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds (ÖPNV, Fahrrad, Fußgänger)
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer und Verbesserung der Fuß- und Radverkehrssituation im Allgemeinen
- Optimierung des Angebotes an öffentlichen und privaten Parkplätzen im Ortskern
- Verkehrsberuhigung und Entschleunigung entlang der Hanauer Landstraße
- Installierung von neuen Freizeitmöglichkeiten insbesondere für Kinder und Jugendliche im Altort
- Verbesserung der Außenbestuhlungsmöglichkeiten in der Hahnenkammstraße und entlang der Hanauer Landstraße sowie Neuansiedlung von Gastronomie

## **5. Festlegung des Sanierungsverfahrens**

Es handelt sich bei dem Sanierungsgebiet „Ortskern Dettingen“ um ein großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Im Vordergrund stehen die Modernisierung und Sanierung des Gebäudebestandes sowie die Aufwertung und Qualifizierung der öffentlichen Räume. Die Modernisierung und Sanierung soll ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.



Das Sanierungsgebiet "Ortskern Dettingen" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt. Das vereinfachte Sanierungsverfahren kommt v.a. dann in Betracht, wenn keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel der Fall, wenn keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und es vor allem um die Bestandsentwicklung geht. Mit der Sanierungsmaßnahme "Ortskern Dettingen" werden keine erheblichen städtebaulichen Neustrukturierungen vorgenommen. Die Bodenwertsteigerungen bewegen sich vermutlich in einem so geringen Rahmen, dass die Ermittlung dieser Wertsteigerungen in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand steht.

Die Festlegung des Sanierungsgebietes im "vereinfachten Verfahren" erscheint auch deshalb sinnvoll, da sich ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen im öffentlichen Raum befindet.

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist. Die Durchführung der Sanierung wird durch deren Ausschluss voraussichtlich nicht erschwert.

## **6. Öffentliches Interesse**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind.

Die Behebung der vorhandenen städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet „Ortskern Dettingen“ erfordert eine einheitliche Vorbereitung und Umsetzung von mehreren Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum und im Gebäudebestand, so dass ein öffentliches Interesse besteht. Ohne die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes sind keine ausreichenden Impulse für die städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erwarten.

Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände des Bereiches „Ortskern Dettingen“ mit den vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln und der damit verbundenen negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf den Gesamtort wird durch die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessen der einzelnen Eigentümer und Anwohner dient. Von der Aufwertung des Ortskerns profitiert letztendlich der gesamte Ortsteil.

Die Sanierung ist dringlich, da die vorgeschlagenen Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden müssen, um eine drohende Verschärfung der Funktionsverluste und Ausweitung der Missstände abzuwenden.



In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes nach § 136 ff. BauGB sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

## **7. Dauer der Sanierung**

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist beim Beschluss über die Sanierungssatzung gleichzeitig die Frist für die Durchführung der Sanierung festzulegen. Diese Frist soll auf die maximal mögliche Dauer von 15 Jahren festgesetzt werden, da nach Würdigung von Art und Umfang der vorliegenden Missstände und durchzuführenden öffentlichen und privaten Maßnahmen diese Zeitspanne auch unter Berücksichtigung des Gebotes der zügigen Durchführung nötig sein wird. Die Option des § 142 Abs. 3 Satz 4, die Satzung nach 15 Jahren durch Beschluss zu verlängern, wird jedoch ausdrücklich offengelassen.