BEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MainTerrassen Karlstadt“

Der Stadtrat der Stadt Karlstadt hat in seiner Sitzung am 27.11.2025 auf Antrag des Vorhabenträgers vom 11.11.2025 beschlossen einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB „MainTerrassen Karlstadt“ aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „MainTerrassen Karlstadt“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ferner wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich vom 03.12.2025 bis einschließlich 21.01.2026 bei der Stadt Karlstadt zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und während dieser Frist zur Planung äußern. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 1,8 ha und damit die Grundstücke Fl.-Nr. 3095, 3096 (teilweise), 3101 (teilweise), 3101/1 (teilweise), 3105 und 3106 (teilweise). Auf den genannten Grundstücken soll das Vorhaben „MainTerrassen Karlstadt“ errichtet werden: Ein gemischt genutztes, barrierefreies Quartier mit Wohn-, Büro- und Gemeinschaftsnutzungen am Mainufer in Karlstadt. Ziel des Projekts ist die Schaffung eines sozial durchmischten, generationsübergreifenden Wohn- und Lebensraumes unter Berücksichtigung hoher städtebaulicher, architektonischer und sozialer Qualitätsanforderungen.

Die Unterlagen sind auf der Homepage der Stadt Karlstadt (www.karlstadt.de) unter dem Menüpunkt "Bauen und Wohnen", Rubrik "Bauleitpläne im Aufstellungsverfahren" und dem zentrale Internetportal des Landes in der Zeit vom

17.08.2026 bis einschließlich 28.09.2026

einsehbar und können heruntergeladen werden unter

Bauleitplanverfahren in Aufstellung - Karlstadt - Kreisstadt Main-Spessart

https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/cfdfef92-0d06-4c44-9dd4-e0bad7f0564c

Der Bebauungsplan „MainTerrassen Karlstadt" liegt mit seinen Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

17.08.2026 bis einschließlich 28.09.2026

in der Stadtverwaltung Karlstadt, Zum Helfenstein 2, 97753 Karlstadt, Zimmer 2.02 während der allgemeinen Dienstzeiten zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Dienstzeiten sind:

Montag - Dienstag	*08.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.30 Uhr*
Mittwoch	*08.00 - 13.00 Uhr*
Donnerstag	*08.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr*
Freitag	*08.00 - 12.00 Uhr*

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von Jedermann abgegeben werden können.
Die Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich.
Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch an bc@baurconsult.com oder bauamt@karlstadt.de abgegeben werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden (z. B. in Textform an BAURCONSULT Architekten Ingenieure AG & Co. KG, Adam-Opel-Straße 7, 97437 Haßfurt oder bei der Stadtverwaltung Karlstadt, Zum Helfenstein 2, 97753 Karlstadt oder während den Dienststunden per Niederschrift) (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 Nr. 2 BauGB).

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 Nr.3 BauGB).

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO in Verbindung 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 Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitplanverfahren", das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MainTerrassen Karlstadt" bestehenden aus den folgenden Unterlagen

- 01.1 – „Vorhabenbezogener Bebauungsplan" vom 20.07.2026
- 01.2 – „Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan" vom 20.07.2026
- 01-Anlage 1.1 – „Ermittlung der Gewerbelärmeinwirkungen" vom 19.06.2026 (Bericht-Nr.: 25-15112-b01a, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)

- 01-Anlage 1.2 – „Ermittlung der Sport- und Freizeitlärmeinwirkungen“ vom 18.06.2026 (Bericht-Nr.: 25-15112-b02a, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)
- 01-Anlage 1.3 – „Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen“ vom 16.06.2026 (Bericht-Nr.: 25-15112-b03b, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)
- 01-Anlage 1.4 – „Private Tiefgaragennutzung und Wärmepumpen - Gewerbelärmemissionen Hegewaldareal“ vom 23.06.2026 (Bericht-Nr.: 25-15112-b04a, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)
- 01-Anlage 1.5 – „Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung und Vorschlag für die textlichen Festsetzungen“ vom 25.06.2026 (Bericht-Nr.: 25-15112-b05b, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)
- 01-Anlage 2 – „Energiekonzept“ vom 19.05.2026 (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rüdiger Amthor)
- 01-Anlage 3 – „Karlstadt - Fachbeitrag Verkehr „Hegewaldgelände““ vom April 2026 (Planungsbüro von Mörner)
- 01-Anlage 4 – „Faunistische Untersuchungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 16.07.2026 (Büro für Faunistik und Umweltbildung)
- 01-Anlage 5 – „Geotechnisches Gutachten“ vom 03.02.2026 (Brehm, Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik)
- 01-Anlage 6 – „Kampfmittelvorerkundung“ vom 10.09.2025 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- 01-Anlage 7 – „Orientierende Schadstoffuntersuchung einzelner Materialsubstanzen“ vom 17.04.2024 (Untersuchungsbericht AZ: 24.2076.01, Keller Ingenieur GmbH)
- 01-Anlage 8 – „Retentionsraumbilanz nach Lamellenverfahren (HQ100)“ vom 23.06.2026 (Ingenieurbüro für Bauwesen Thomas Harth)
- 01-Anlage 9 – „Entwässerung“ vom 18.06.2026 (Ingenieurbüro für Bauwesen Thomas Harth)
- 01-Anlage 10 – „Stellungnahme zu Geruchsimmissionen“ vom 04.02.2026 (Bericht-Nr.: M188402/01, Müller-BBM Industry Solutions GmbH)
- 01-Anlage 11.1 – „Brandschutztechnische Stellungnahme“ vom 10.07.2026 (goetz architektur & brandschutz)
- 01-Anlage 11.2 – „Brandschutztechnische Stellungnahme“ vom 17.06.2026 (goetz architektur & brandschutz)
- 01-Anlage 12 – „Evakuierungskonzept für die Häuser 4 - 6 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „MainTerrassen Karlstadt“ bei Hochwasser“ vom 17.06.2026 (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rüdiger Amthor)
- 02 – „Vorhaben- und Erschließungsplan“ vom 20.07.2026
- 02-Anlage 1.1 – „Haus 01 – Ansichten Ost, Süd, West, Nord“ vom 20.07.2026
- 02-Anlage 1.2 – „Haus 02 – Ansichten Süd, Nord, Friedhofsmauer“ vom 20.07.2026

- 02-Anlage 1.3 – „Haus 03 – Ansichten Süd, Ost“ vom 20.07.2026
- 02-Anlage 1.4 – „Haus 04, Haus 05, Haus 06 – Ansichten West, Nord“ vom 20.07.2026

Karlstadt, 04.08.2026

Michael Hombach
Erster Bürgermeister