

Bekanntmachung



## **Erlass der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes II des Ortsteils „Untierzell“ des Marktes Zell a. Main**

Der Marktgemeinderat hat am 25.07.2017 eine Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes des Ortsteils „Untierzell“ des Marktes Zell a. Main beschlossen.

Die Satzung tritt am 08.08.2017 in Kraft.

Die Satzung liegt in der Zeit

**vom 09.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017**

in den Amtsräumen des Marktes Zell a. Main, Zimmer 21 (1. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden

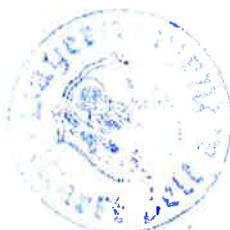
|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Montag               | von 07:15 Uhr bis 12:15 Uhr |
| Dienstag bis Freitag | von 07:45 Uhr bis 12:15 Uhr |
| Montag               | von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr |
| Donnerstag           | von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr |

gemäß § 143 Abs. 1 BauGB zur allgemeinen Einsichtnahme für jedermann öffentlich aus.

Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig.

Markt Zell a. Main, 07.08.2017

Antretter  
2. Bürgermeister



Angeheftet am: 08.08.2017  
Abgenommen am: 11.09.2017

Unterschrift des Amtsboten

## **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes II des Ortsteils Untercell des Marktes Zell a. Main**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011 erlässt der Markt Zell a. Main folgende Sanierungssatzung:

### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 13,1 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Untercell“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan (Originalmaßstab M 1:1000) des Büros Schirmer Architekten+Stadtplaner abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

### **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, insbesondere der Abriss von Gebäuden und die Errichtung von Dachaufbauten und Carports, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

### **§ 4 Sanierungszeitraum**

Die Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Untercell“ wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB zunächst auf 15 Jahre zeitlich befristet.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 08.08.2017 rechtsverbindlich.

Markt Zell a. Main, den 07.08.2017

Lorenz Antretter  
2. Bürgermeister



**Hinweise:**

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Architekturbüro Schirmer | Architekten+Stadtplaner beauftragt. Sanierungsträger ist der Markt Zell a. Main. Dort erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Satzung wurde am 09.08.2017 im Rathaus zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 08.08.2017 angeheftet und am 11.09.2017 wieder entfernt.

Markt Zell a. Main, **13. Sep. 2017**

Anita Feuerbach  
1. Bürgermeisterin

# **Begründung und Verfahrenswahl für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes II „Unterzell“ Markt Zell a. Main**

## **I AUSGANGSBEDINGUNGEN**

Der Markt Zell a. Main beabsichtigt auf Grundlage der abgeschlossenen Vorbereitenden Untersuchungen „Ehem. Kloster Unterzell und Neue Mitte“ die förmliche Festlegung eines II. Sanierungsgebietes zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und als Grundlage für die Beantragung von Mitteln durch die Städtebauförderung.

Neben dem Sanierungsschwerpunkt „Mittelzell“ ist der Bereich „Unterzell“ durch zahlreiche funktionelle und städtebauliche Missstände geprägt, die nur durch den Einsatz von öffentlichen Mitteln eine Verbesserung erwarten lassen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes II „Unterzell“ mit 13,1 ha ist in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken vorgenommen worden.

## **II STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE**

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen der vorbereitenden Planungen und Analysen überprüft.

Dabei sind zahlreiche städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte als Einzelhandels- und Versorgungsstandort deutlich geworden.

Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes wird durch folgende Aspekte begründet:

Die Bestandsanalyse zeigt im gesamten Sanierungsbereich eine weitgehend gleichmäßige Verteilung struktureller Mängel und Funktionsschwächen (städtebaulicher Missstände).

Ortsbild: Das historische Ortsbild von Unterzell wird durch Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln an Gebäuden sowie Defizite in der Freiflächengestaltung negativ beeinträchtigt, Gebäudeleerstände verschärfen das Problem.

- Auf dem Areal der ehem. Klosteranlage Unterzell bündeln sich Erhaltungs- und Gestaltungsmängel und Defizite in der Freiflächengestaltung und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild aus. Zudem besteht in Zusammenhang mit den mangelhaften Gragengebäuden am unteren Judenhof eine unattraktive Eingangssituation in den Altort.
- Der historische Klosterhof ist weitgehend erhalten, weist allerdings einen hohen Versiegelungsgrad, Gebäudeleerstand und einen Erschließungsmangel auf.

Ortsmitte: Der zentrale Versorgungsbereich konnte durch den EDEKA-Neubau gestärkt werden, weist allerdings im öffentlichen und privaten Raum gestalterische und strukturelle Mängel auf. Auch die Hauptstraße, als wichtige Anbindung zum Altort, ist im Bereich der Neuen Mitte verkehrsorientiert gestaltet. Zudem liegen untergenutzte Flächen östlich der Klostermauer.

Verkehr: Problematisch im Ort ist die Zäsur durch die Staatsstraße, die den Bezug zwischen Ort und Flusslandschaft stört. Die 3 bestehenden Anbindungspunkte weisen zudem eine mangelhafte Gestaltung auf und sind teilweise nicht als Ortseingänge erkennbar.

Öffentlicher Raum: Öffentliche Räume mit Gestaltungsmängeln konzentrieren sich am Versorgungszentrum und im Judenhof, wo die Gestaltung der kulturhistorischen Bedeutung nicht gerecht wird.

Landschaft: Der nahegelegene Landschaftsraum Main ist noch wenig genutzt und wird damit seiner Funktion als Naherholungsbereich und Aufenthaltsraum nicht gerecht. Zudem bestehen durch die hohe Frequentierung des Mainuferradwegs Konflikte zwischen Fußgängern und Fahrradfahrern.

### **III SANIERUNGSZIELE**

Für die zukünftige Entwicklung des Marktes Zell a. Main definiert das Leitbild für den Bereich Unterzell Ziele für eine räumliche und funktionale Entwicklung. Die Vorbereitenden Untersuchungen mit Rahmenplanung zeigen für die Sanierung konkrete Projektvorschläge auf.

Für Unterzell sind u.a. folgende Ziele und Handlungsfelder von Bedeutung:

- Stärkung der „Neuen Mitte“ als Identifikationszentrum der Gemeinde (mit Mainvorland)
- Stärkung Unterzells als Wohnadresse
- Erhaltung historischer Bausubstanz insbesondere ehem. Kloster Unterzell ( z.B. Wohnen im Klosterhof und Judenhof)
- Kerninfrastruktur (Schule, Kindergarten, Seniorenwohnen) nachhaltig sichern
- Verbindung zwischen Ort und Fluss ausbauen
- Mainufer als Freizeit- und Erholungsraum gestalten - „Main erleben“
- Neue Informations- und Anziehungspunkte für Besucher einrichten (z.B. Informationspunkt Judenhof mit Laubhütte)
- Räumliche Einbindung der Staatsstraße durch Bepflanzung und punktuelle Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Sanierung sollen schrittweise die festgestellten Mängel beseitigt und die Funktion der Ortsmitte als räumliche und funktionale Mitte gestärkt und gesichert werden. Unter Mitwirkung der Eigentümer sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden.

### **IV VERFAHRENSWAHL**

Die geplanten Maßnahmen liegen überwiegend auf öffentlichen Grundstücken. Modernisierungs- und Nutzungsänderungen im privaten Bereich sollen auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Eine Bodenwertsteigerung als Folge der Sanierung wird durch die geplanten Maßnahmen nicht erwartet. Die Maßnahmen tragen zu einer Stabilisierung der Einwohnerstruktur im Ort bei.

Da keine größeren Bodenordnungsmaßnahmen anstehen, werden die zu erwartenden Ausgleichsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz Bayern KAG Art. 5 bzw. die zu erhebenden Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB wesentlich niedriger ausfallen. Auf die Anwendungen der Vorschriften §§ 152 -156 BauGB (Ausgleichsbeiträge) kann daher abgesehen werden. Somit wird eine Behebung der städtebaulichen Mängel nach § 142 Abs. 1 und 4 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren vorgeschlagen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB soll dabei Anwendung finden.

### **V DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM**

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von max. 15 Jahren festgelegt. Als Sanierungsziel sollte jedoch ein Zeitraum von max. 10 Jahren angestrebt werden.

**Liste Sanierungsgebiet "Unterkell"**

| Flur-Nr. | Straße / Haus-Nr.              | Größe in m <sup>2</sup> |
|----------|--------------------------------|-------------------------|
| 1        | Hauptstraße 181, 183           | 240                     |
| 114      | Hauptstraße                    | 6570                    |
| 182/1    | Nähe Fahrstraße                | 26                      |
| 235      | St 2300                        | 6847                    |
| 235/1    | Nähe St 2300                   | 1166                    |
| 235/2    | Nähe St 2300                   | 86                      |
| 236      | Fahrstraße 5                   | 553                     |
| 237/2    | Fahrstraße 1                   | 177                     |
| 237/3    | Schulstraße                    | 379                     |
| 237/4    | Nähe Hauptstraße               | 56                      |
| 238      | Fahrstraße 3                   | 237                     |
| 239      | Schulstraße 2                  | 380                     |
| 239/2    | Schulstraße 3                  | 270                     |
| 239/4    | Hauptstraße 110                | 150                     |
| 239/5    | Hauptstraße 116, 118, 120, 122 | 2546                    |
| 239/6    | Hauptstraße 106                | 510                     |
| 239/9    | Mainuferstraße 1               | 367                     |
| 239/10   | Mainuferstraße 2               | 390                     |
| 239/11   | Schulstraße 1                  | 190                     |
| 239/14   | Schulstraße 4                  | 370                     |
| 239/17   | Hauptstraße 114                | 566                     |
| 239/19   | Nähe Hauptstraße               | 260                     |
| 239/20   | Schulstraße 5                  | 253                     |
| 240      | Schulstraße 6                  | 4847                    |
| 240/3    | Hauptstraße 124                | 777                     |
| 240/8    | Nähe Schulstraße               | 318                     |

**Liste Sanierungsgebiet "Unterzell"**

| Flur-Nr. | Straße / Haus-Nr. | Größe in m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------|-------------------------|
| 242      | Hauptstraße 134   | 883                     |
| 243      | Hauptstraße 136   | 232                     |
| 244      | Nähe Klosterhof   | 580                     |
| 245      | Klosterhof 2      | 290                     |
| 246      | Nähe Klosterhof   | 350                     |
| 246/1    | Hauptstraße 138   | 629                     |
| 246/2    | Klosterhof        | 190                     |
| 247      | Hauptstraße 140   | 222                     |
| 247/2    | Nähe Klosterhof   | 170                     |
| 247/3    | Nähe Klosterhof   | 130                     |
| 248      | Klosterhof 5      | 208                     |
| 248/2    | Klosterhof 7      | 140                     |
| 248/3    | Klosterhof 9      | 250                     |
| 248/4    | Nähe Klosterhof   | 99                      |
| 249      | Nähe Klosterhof   | 186                     |
| 249/1    | Hauptstraße 140   | 96                      |
| 249/2    | Nähe Hauptstraße  | 287                     |
| 249/3    | Nähe Klosterhof   | 77                      |
| 250      | Klosterhof 8      | 140                     |
| 250/2    | Klosterhof 10     | 140                     |
| 250/3    | Klosterhof 12     | 140                     |
| 250/4    | Nähe Klosterhof   | 140                     |
| 250/5    | Nähe Klosterhof   | 23                      |
| 251      | Klosterhof 14     | 177                     |
| 251/1    | Klosterhof 16     | 153                     |
| 252      | Nähe Klosterhof   | 572                     |
| 252/1    | Hauptstraße 130   | 768                     |

**Liste Sanierungsgebiet "Unterszell"**

| Flur-Nr. | Straße / Haus-Nr. | Größe in m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------|-------------------------|
| 252/2    | Nähe Hauptstraße  | 467                     |
| 252/3    | Hauptstraße 128   | 206                     |
| 253      | Klosterhof 18     | 900                     |
| 255      | Klosterhof 20, 22 | 1140                    |
| 256      | Nähe Klosterhof   | 1490                    |
| 258      | Klosterhof 24     | 160                     |
| 258/2    | Klosterhof 26     | 190                     |
| 260      | Klosterhof        | 314                     |
| 265      | Nähe Klosterhof   | 170                     |
| 265/2    | Nähe Klosterhof   | 170                     |
| 273/1    | Main              | Teilfl. von ca. 4.644   |
| 273/5    | Nähe St 2300      | 5079                    |
| 276      | Judenhof 4        | 2544                    |
| 278      | Judenhof 6        | 744                     |
| 278/1    | Judenhof 14       | 1094                    |
| 279      | Hauptstraße 146   | 339                     |
| 279/2    | Hauptstraße 142   | 281                     |
| 279/3    | Hauptstraße 144   | 207                     |
| 279/4    | Nähe Judenhof     | 51                      |
| 279/5    | Judenhof 2        | 320                     |
| 280      | Hauptstraße 148   | 448                     |
| 282      | Judenhof 8, 10    | 951                     |
| 282/2    | Judenhof          | 1374                    |
| 283      | Judenhof          | 605                     |
| 284      | Judenhof 11       | 1423                    |
| 285      | Judenhof 13       | 1450                    |
| 287      | Hauptstraße 168   | 3976                    |

**Liste Sanierungsgebiet "Unterzell"**

| Flur-Nr. | Straße / Haus-Nr.         | Größe in m <sup>2</sup> |
|----------|---------------------------|-------------------------|
| 287/1    | Judenhof 7                | 1041                    |
| 287/3    | Hauptstraße 160, 162, 164 | 800                     |
| 287/4    | Nähe Hauptstraße          | 160                     |
| 287/5    | Judenhof 7a               | 267                     |
| 288      | Hauptstraße 158           | 207                     |
| 288/2    | Hauptstraße 156           | 268                     |
| 288/3    | Nähe Hauptstraße          | 68                      |
| 289      | Nähe Judenhof             | 105                     |
| 289/3    | Hauptstraße 154           | 280                     |
| 289/4    | Judenhof 3                | 569                     |
| 289/5    | Hauptstraße 150           | 62                      |
| 289/6    | Judenhof 1                | 365                     |
| 290      | Hauptstraße 215           | 530                     |
| 291/2    | Hauptstraße 223           | 315                     |
| 291/3    | Hauptstraße 221           | 242                     |
| 291/6    | Hauptstraße 219           | 405                     |
| 292      | Hauptstraße 211           | 702                     |
| 292/1    | Hauptstraße 213           | 362                     |
| 294      | Hauptstraße 209           | 132                     |
| 295      | Hauptstraße 207           | 101                     |
| 296      | Hauptstraße 205           | 100                     |
| 297      | Hauptstraße 205           | 120                     |
| 298      | Nähe Hauptstraße          | 200                     |
| 299      | Nähe Hauptstraße          | 160                     |
| 299/2    | Hauptstraße 201           | 170                     |
| 300      | Hauptstraße 195           | 991                     |
| 300/2    | Hauptstraße 199           | 174                     |

**Liste Sanierungsgebiet "Untierzell"**

| Flur-Nr. | Straße / Haus-Nr.        | Größe in m <sup>2</sup> |
|----------|--------------------------|-------------------------|
| 300/3    | Hauptstraße 197          | 100                     |
| 302      | Lehmgrubenstraße 2       | Teilfl. von ca. 49      |
| 303      | Hauptstraße 191          | 717                     |
| 308      | Klingengraben            | 64                      |
| 311      | Hauptstraße 189          | 768                     |
| 313      | Hauptstraße 187          | 605                     |
| 313/2    | Hauptstraße 185          | 260                     |
| 313/3    | Hauptstraße 183          | 400                     |
| 703/15   | Nähe Lehmgrubenstraße    | 270                     |
| 709      | Neue Straße 3            | 716                     |
| 709/2    | Neue Straße 1            | 130                     |
| 709/3    | Hauptstraße 225          | 371                     |
| 1185/1   | Hauptstraße              | 4644                    |
| 1186     | Nähe Fahrmanstraße       | 3330                    |
| 1186/2   | Ludwig-Herrmann-Straße   | 3867                    |
| 1186/3   | Ludwig-Herrmann-Straße 2 | 3997                    |
| 1186/4   | Nähe Fahrmanstraße       | 236                     |
| 1186/5   | Fahrmanstraße 1          | 1620                    |
| 1186/6   | Fahrmanstraße            | 2251                    |
| 1186/7   | Rathausplatz 8           | 563                     |
| 1186/8   | Fahrmanstraße 2          | 511                     |
| 1186/9   | Rathausplatz 6           | 251                     |
| 1186/10  | Rathausplatz 5           | 185                     |
| 1186/11  | Rathausplatz 4           | 182                     |
| 1186/12  | Rathausplatz 3           | 165                     |
| 1186/13  | Rathausplatz 7           | 269                     |
| 1186/14  | Fahrmanstraße 4          | 627                     |

**Liste Sanierungsgebiet "Untorzell"**

| Flur-Nr. | Straße / Haus-Nr.           | Größe in m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------------|-------------------------|
| 1186/15  | Nähe Fahrmanstraße          | 104                     |
| 1186/16  | Nähe Fahrmanstraße          | 32                      |
| 1186/17  | Nähe Fahrmanstraße          | 32                      |
| 1186/18  | Nähe Fahrmanstraße          | 31                      |
| 1186/19  | Nähe Fahrmanstraße          | 44                      |
| 1186/20  | Nähe Fahrmanstraße          | 44                      |
| 1186/21  | Nähe Fahrmanstraße          | 44                      |
| 1186/22  | Nähe Fahrmanstraße          | 31                      |
| 1186/23  | Nähe Fahrmanstraße          | 31                      |
| 1186/24  | Nähe Fahrmanstraße          | 910                     |
| 1186/25  | Nähe Fahrmanstraße          | 102                     |
| 1186/26  | Nähe Fahrmanstraße          | 183                     |
| 1186/27  | Rathausplatz 6a             | 301                     |
| 1186/28  | Rathausplatz                | 2042                    |
| 1186/29  | Nähe Fahrmanstraße          | 185                     |
| 1186/30  | Nähe Ludwig-Herrmann-Straße | 988                     |
| 1187     | Wiesenstraße                | 1341                    |
| 1188     | Nähe St 2300                | 147                     |
| 1192     | Hauptstraße 170, 172        | 9911                    |
| 1194     | Klosterwiesen               | 1284                    |
| 1194/1   | St 2300                     | Teilfl. von ca. 6.214   |
| 1194/2   | Bei den Klosterwiesen       | 293                     |
| 1194/3   | Klosterwiesen               | 1177                    |
| 1194/4   | Nähe Ludwig-Herrmann-Straße | 1038                    |
| 1195/1   | Nähe Ludwig-Herrmann-Straße | 3848                    |
| 1195/13  | Wiesenstraße 3              | 785                     |
| 1195/16  | Klosterwiesen               | 87                      |