

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

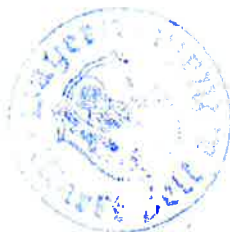
Montag	von 07:15 Uhr bis 12:15 Uhr
Dienstag bis Freitag	von 07:45 Uhr bis 12:15 Uhr
Montag	von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Donnerstag	von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

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 ²
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 ²
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 "Untertzell"

Flur-Nr.	Straße / Haus-Nr.	Größe in m ²
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 ²
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 "Unterkell"

Flur-Nr.	Straße / Haus-Nr.	Größe in m ²
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 "Untierzell"

Flur-Nr.	Straße / Haus-Nr.	Größe in m ²
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