

Stadt Kenzingen

Vorbereitende Untersuchungen  
**„Südwestliche Altstadt II“**





# Vorbereitende Untersuchungen „Südwestliche Altstadt II“

Stadt Kenzingen



## Auftraggeber:

Stadt Kenzingen  
Hauptstraße 15  
79341 Kenzingen  
Tel. + 49 7644 900 0  
Fax + 49 7644 900 160  
[www.kenzingen.de](http://www.kenzingen.de)

## Verfasser:

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Regionalbüro Freiburg  
Eisenbahnstraße 66  
79098 Freiburg  
Tel. +49 761 2172-3126  
Fax +49 761 2172-3120  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Bearbeitung:  
Andrea Gaede  
Irina Horn  
Michael Baierl

Freiburg, den 06.03.2024

## Inhalt

Ausgangslage .....	1
Vorbereitende Untersuchungen .....	3
1 Anlass und Aufgabenstellung .....	3
1.1 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung .....	3
1.2 Städtebauliche Erneuerung .....	5
2 Allgemeines .....	8
2.1 Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem BauGB .....	8
2.2 Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen .....	8
2.3 Vertraulichkeit .....	9
3 Das Untersuchungsgebiet .....	10
4 Bestandserhebung und Bestandsanalyse .....	10
4.1 Gebäudenutzung .....	11
4.2 Gebäudezustand .....	12
4.3 Eigentumsverhältnisse .....	14
4.4 Demographische Struktur .....	15
4.5 Verkehrs- und Freiflächen .....	16
4.6 Denkmalschutz und Gebäudetypologie .....	16
4.7 Fotodokumentation .....	21
4.8 Städtebauliche Missstände .....	24
5 Ziele der städtebaulichen Erneuerung .....	25
5.1 Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet .....	26
5.2 Abschätzung der Wohnraumpotenziale .....	28
5.3 Neuordnungskonzept .....	29
5.4 Maßnahmenplan .....	29
6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) .....	34
7 Beteiligung der Eigentümer .....	57
8 Grundsätze für den Sozialplan .....	69
9 Verfahrenswahl .....	70
9.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	75
10 Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets .....	76
11 Weitere Vorgehensweise .....	77
12 Beteiligung der Bürgerschaft .....	77
Anhang .....	78

## Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet.....	2
Abbildung 2: Schritte bei einer städtebaulichen Erneuerung .....	4
Abbildung 3: bisherige Sanierungsgebiete / künftiges Erneuerungsgebiet .....	5
Abbildung 4: Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ .....	10
Abbildung 5: Erdgeschossnutzungen .....	11
Abbildung 6: Gebäudezustand .....	13
Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse .....	14
Abbildung 8: Denkmalschutz .....	17
Abbildung 9: Ehem. Gasthaus „Zum Löwen“, Kino.....	21
Abbildung 10: Gebäudebestand Eisenbahnstraße .....	21
Abbildung 11: Gebäudebestand Eisenbahnstraße .....	21
Abbildung 12: Straßenraum Eisenbahnstraße.....	21
Abbildung 13: Gebäudebestand Eisenbahnstraße .....	21
Abbildung 14: Gebäudebestand Tennenbacher Str. ....	21
Abbildung 15: Gebäudebestand Mühlestraße .....	22
Abbildung 16: Gebäudebestand Mühlestraße .....	22
Abbildung 17: Gebäudebestand Mühlestraße .....	22
Abbildung 18: Gebäudebestand Mühlestraße .....	22
Abbildung 19: Gebäudebestand Zunftgasse.....	22
Abbildung 20: Gebäudesubstanz Johanniterstraße .....	22
Abbildung 21: Gebäudebestand Kronengasse .....	22
Abbildung 22: Gebäudesubstanz Johanniterstraße.....	22
Abbildung 23: Öffentl. Freifläche - Roßmarktplatz .....	23
Abbildung 24: Öffentliche Freifläche - Roßmarktplatz .....	23
Abbildung 25: Gebäudebestand Mühleinsel .....	23
Abbildung 26: Gebäudesubstanz Mühlestraße.....	23
Abbildung 27: Gebäudebestand Roßmarktstraße.....	23
Abbildung 28: Gebäudesubstanz Roßmarktstraße.....	23
Abbildung 29: Gebäudebestand Malteserstraße .....	23
Abbildung 30: Gebäudesubstanz Mühlestraße.....	23
Abbildung 31: Städtebauliche Mängel und Missstände .....	24
Abbildung 32: Wohnraumpotenziale .....	28
Abbildung 33: Neuordnungskonzept.....	30
Abbildung 34: Maßnahmenplan .....	32
Abbildung 35: Fragebogen .....	58



## Ausgangslage

Die Stadt Kenzingen ist seit vielen Jahren in der Stadtsanierung aktiv. Mit den Maßnahmen „Südwestliche Altstadt“ (LSP; 1978 – 1992), „Östliche Altstadt“ (LSP; 2001 – 2011) und „Nordwestliche Altstadt“ (DSP; 2011 – 2023) wurde der innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtanlage gelegene Stadtkern umfassend städtebaulich erneuert. Der hierdurch erfolgte Einsatz von Fördermitteln aus der städtebaulichen Erneuerung hat zur Entwicklung von Kenzingen sowie zur Erhaltung der ehemals mittelalterlichen Stadtanlage einen erheblichen Beitrag geleistet. Diesen erfolgreichen Weg möchte die Stadt weiterführen und hat im Jahr 2022 einen Förderantrag für das Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ gestellt. Die bisherig erfolgte, städtebauliche Erneuerung des Stadtkerns Kenzingens soll damit abgerundet und vervollständigt werden.

Nach einem Zeitablauf von über 40 Jahren nach Beginn der o.g. ersten Stadtsanierungsmaßnahme sind im genannten Bereich in naher Zukunft weitere bzw. zwischenzeitlich neu hinzugekommene Aufgaben in der städtebaulichen Entwicklung in erheblichem Umfang zu bewältigen. Innerörtliche Freiflächen sind zu gestalten, untergenutzte Flächen sind zu aktivieren, der Gebäudebestand ist unter Berücksichtigung aktueller baulicher und energetischer Vorgaben zu modernisieren, der demografischen Entwicklung der Stadt ist Rechnung zu tragen. Ziele sind beispielsweise, den städtischen „Roßmarktplatz“ mit dem Ziel eines belebten, multifunktionalen und barrierefreien Lebensraums neu zu gestalten sowie die Gebäudesubstanz des Stadtkerns als ehemals mittelalterliche Stadtanlage zu modernisieren. Die vielen denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Stadtkerns zu erhalten, ist der Stadt seit vielen Jahren ein wichtiges Anliegen.

1

Durch diese Neumaßnahme soll die städtebauliche Erneuerung der Altstadt abgeschlossen werden.

Im „Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) von September 2022 wurde der Fokus auf das geplante Sanierungsgebiet gelegt. In dieser gebietsbezogenen Betrachtung wurden die Rahmenbedingungen für die zukünftige Sanierung erarbeitet und ein Neuordnungskonzept entwickelt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen in diesem zweiten Teil nun dazu, die städtebaulichen Missstände aufzuzeigen und Planungsempfehlungen mit der dazugehörigen Kostenaufwendung auszusprechen. Wesentlicher Schwerpunkt ist die Beteiligung der Betroffenen im Gebiet und der zuständigen Behörden und Ämter.

Um das städtebauliche Erneuerungsgebiet „Südwestliche Altstadt“ förmlich festzulegen, dienen die Vorbereitenden Untersuchungen Teil II als Grundlage.

Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet



## Vorbereitende Untersuchungen

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Herbst 2022 reichte die Stadt Kenzingen einen Aufnahmeantrag für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung ein. Im Mai 2023 wurde die Gemeinde mit der Sanierungsmaßnahme „Südwestliche Altstadt II“ in das Bund Länder Programm Lebendige Zentren (LZP) aufgenommen. Der bewilligte Förderrahmen liegt bei 1,67 Mio €, die bewilligte Finanzhilfe beträgt 700.000 €.

Grundlage der Antragstellung waren das im Jahr 2022 erarbeitete Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) und das Integrierte gebietsbezogene städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK). Das ISEK ersetzt eine Grobanalyse und dient somit als erster Teil der Vorbereitenden Untersuchungen.

Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme „Südwestliche Altstadt II“ nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß §141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.12.2023 örtlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, die städtebaulichen Missstände aufzuzeigen und Planungsempfehlungen mit der dazu gehörigen Kostenaufwendung auszusprechen. Wesentlicher Schwerpunkt ist die Beteiligung der Betroffenen im Gebiet und der zuständigen Behörden und Ämter. Um das städtebauliche Erneuerungsgebiet förmlich festzulegen, gilt es nun die Vorbereitenden Untersuchungen Teil II durchzuführen.

3

---

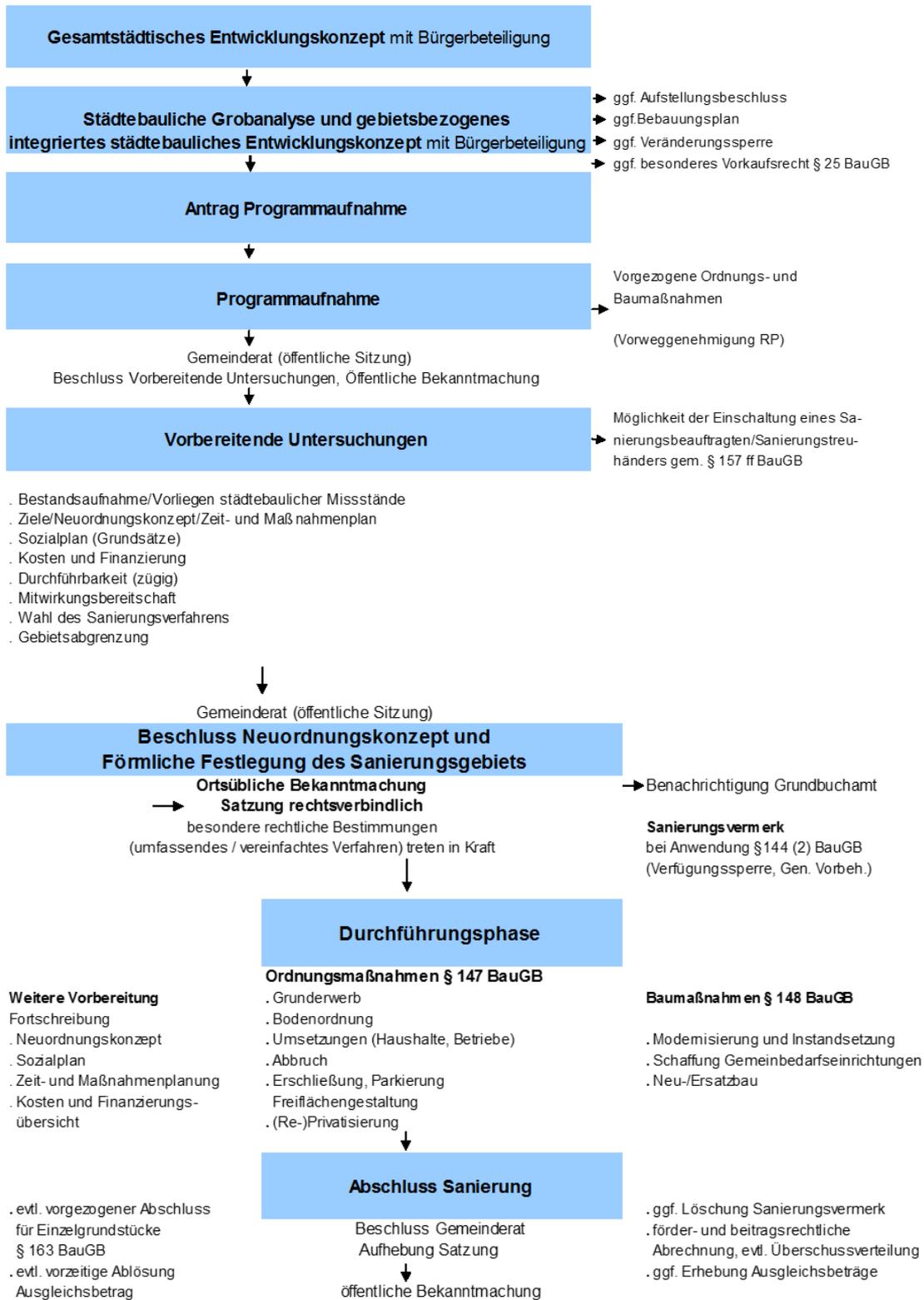
#### 1.1 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung

Die folgende, schematische Darstellung gibt einen Überblick über die einzelnen Schritte, die bei einer städtebaulichen Erneuerung bearbeitet werden müssen.

Die Erstellung eines Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK) mit daraus abgeleitetem, integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Antragstellung in einem Programm der städtebaulichen Erneuerung.

Zeitlich betrachtet nimmt die eigentliche Durchführungsphase, die nach förmlicher Festlegung erfolgt, den „größten“ Teil der städtebaulichen Erneuerung ein.

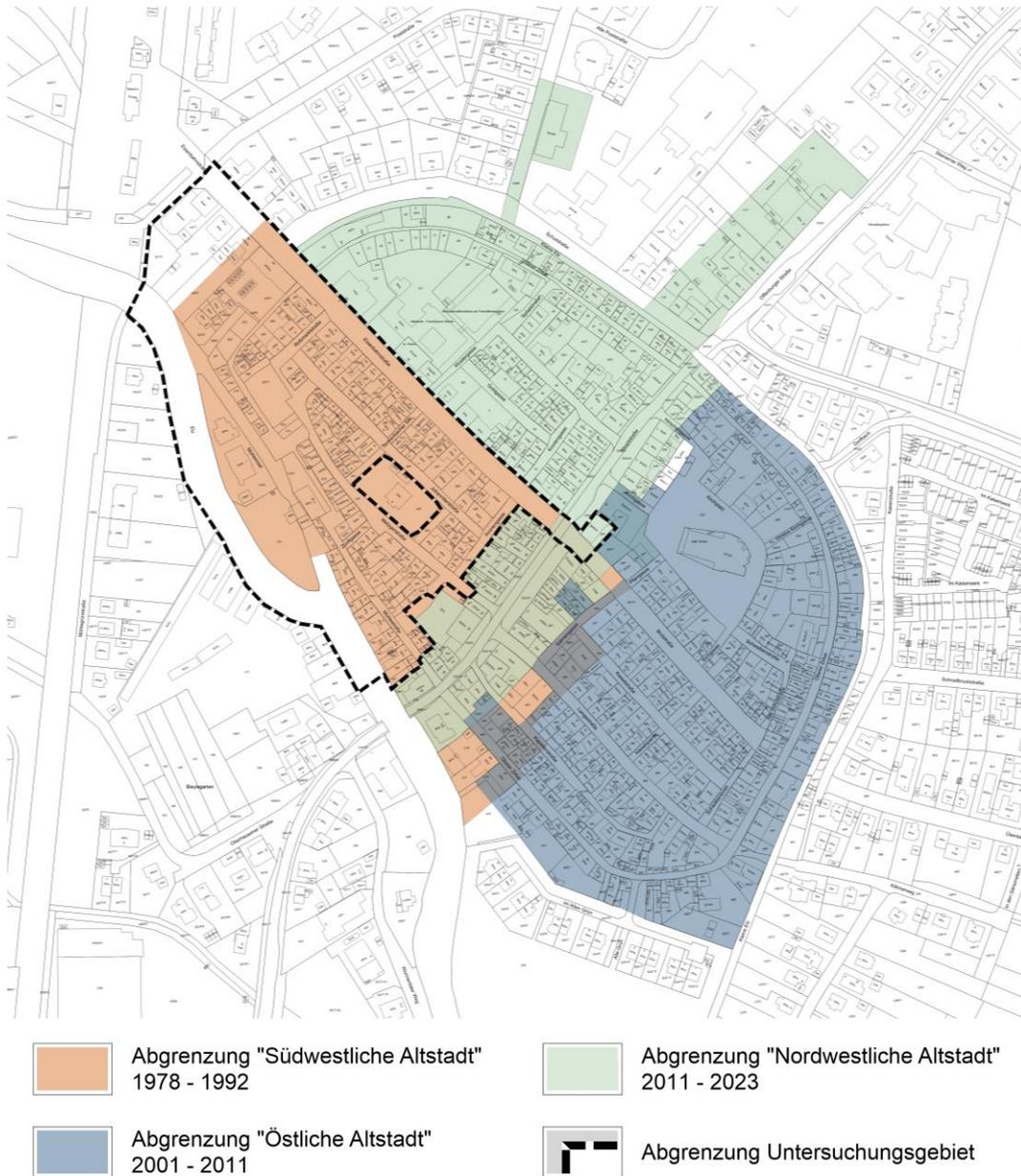
Abbildung 2: Schritte bei einer städtebaulichen Erneuerung



## 1.2 Städtebauliche Erneuerung

In der Stadt Kenzingen werden seit den 80er Jahren umfangreiche Ortskernsanierungsmaßnahmen durchgeführt. Demnach betreibt Kenzingen seit nunmehr über 40 Jahren die städtebauliche Erneuerung.

Abbildung 3: bisherige Sanierungsgebiete / künftiges Erneuerungsgebiet



Quelle: eigene Darstellung

Im Folgenden und in der vorangegangenen Abbildung sind die einzelnen Erneuerungsgebiete in Kürze zusammengefasst und planerisch dargestellt.

### **Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt“ (1978 – 1992)**

Leider existieren – weder bei der Stadt noch auf Anfrage beim Regierungspräsidium Freiburg - keinerlei Unterlagen zur Maßnahme „Südwestliche Altstadt“ mehr, die von 1978 bis 1992 erfolgte, sodass nicht mehr nachvollzogen werden kann, inwieweit im Rahmen des geplanten Antrags des Untersuchungsgebiets „Südwestliche Altstadt II“ der Aspekt „Sanierung nach der Sanierung“ tangiert ist.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten, erfolgte bzw. erfolgt insbesondere zu diesem Aspekt eine umfassende Absprache mit dem Regierungspräsidium im Vorfeld der Antragstellung.

### **Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt“ (2001 – 2011)**

Das Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt“ wurde im Jahr 2001 mit einem Förderrahmen von 2,9 Mio. € in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Die Gesamtgröße des Gebiets betrug ca. 7 ha. Der Bewilligungszeitraum wurde vom 31.12.2009 auf 30.06.2011 verlängert.

Als Sanierungsziele wurden festgelegt:

- Erhalt der Altstadt als Kultureller Mittelpunkt
- Wiederherstellung einer Mischung aus Wohnen, Handel und Dienstleistung
- Funktionsstärkung der Hauptgeschäftszonen
- Erhalt der historischen Bausubstanz durch Objektsanierung
- Umnutzung ehemaliger Ökonomiegebäude
- Verbesserung der Besonnung und Belichtung von Wohnungen
- Erhalt und Verbesserung des Historischen Stadtbildes
- Verbesserung der Qualität der Freiflächen
- Schaffung von Stellplätzen

Im Zuge der Sanierung wurden nachstehend aufgeführte Maßnahmen realisiert:

- Abbruch des ehem. Kindergartens mit Neubebauung
- Neugestaltung der Schwabentorstraße
- Neugestaltung der Hinteren Kirchgasse
- Neugestaltung des ehem. „Faller-Platzes“ z. G. öffentl. Stellplätze
- Schaffung von öffentlichen Stellplätzen im Bereich des Kirchplatzes
- Modernisierung des Rathauses in Bauabschnitten
- Modernisierung der öffentl. Toilettenanlage vor dem Rathaus
- Abschluss von 42 privaten Modernisierungen
- Durchführung von 9 privaten Abbruchmaßnahmen

### **Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ (2011 – 2023)**

Das Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ wurde im Jahr 2011 in die Städtebauförderung aufgenommen. Die Maßnahme läuft noch bis ins Jahr 2023 und befindet sich somit in der Endphase des Durchführungszeitraums.

Schwerpunkte waren unter anderen, die Modernisierung der privaten - unter Denkmalschutz stehenden - Gebäudesubstanz im Gebiet, die Teilmodernisierung der Kultur- und Festhalle sowie die Umnutzung der Fläche der ehemaligen Feuerwehr und die Realisierung einer Kindertagesstätte sowie Seniorenheim und Wohnraumschaffung in diesem Bereich. Weitere Schwerpunkte waren die Gestaltung der Hauptstraße und Klostersgasse sowie die Modernisierung des Rathauses. Insgesamt konnten 23 private Modernisierungen durchgeführt werden.

Als Sanierungsziele wurden festgelegt:

- Verbesserung der Nutzungsstruktur
- Optimierung der Verkehrssituation
- Aufwertung des Stadtbildes
- Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes
- Gestaltung der Freiflächen und Anlagen im Freibereich

### **Zukünftiges Erneuerungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“**

7

---

Das geplante Sanierungsgebiet wird sich in Teilen mit der bereits durchgeführten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südwestliche Altstadt“ aus den Jahren 1978 bis 1992 überschneiden. Da die zu diesem Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen, beispielsweise einem für alle Altersgruppen angepassten und nutzerfreundlichen öffentlichen Raum sowie in Bezug auf die Gebäude seither neu hinzugekommenen baulichen und energetischen Vorgaben entsprechen, ist es Ziel das Gebiet strukturell, gestalterisch und funktional aufzuwerten.

Die Ziele der geplanten Neumaßnahme führen zu einer deutlichen funktionalen Verbesserung in der Altstadt von Kenzingen und steigern somit die Attraktivität der ehemals mittelalterlichen Anlage mit ihren zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden. Durch die Neumaßnahme soll, die bereits seit 40 Jahren angestrebte städtebauliche Erneuerung der Altstadt, abgeschlossen werden.

## 2 Allgemeines

### 2.1 Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem BauGB

#### **Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen**

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen werden von den Städten und Gemeinden auf der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet und durchgeführt. Nach § 136 Abs. 2 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Im Baugesetzbuch werden zwei Arten von städtebaulichen Missständen unterschieden:

#### **Substanzschwächen**

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

#### **Funktionsschwächen**

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Dementsprechend zielen städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Einzelnen darauf ab, die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln, wobei neben den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der in dem Gebiet wohnenden Menschen auch die Erfordernisse des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.

### 2.2 Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen

Da städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahmen angelegt sind und auf die Behebung von Missständen eines Gesamtgebietes abzielen, setzen sie eine genaue Kenntnis über die bauliche Situation sowie die funktionalen, strukturellen und sozialen Zusammenhänge in dem betreffenden Gebiet voraus.

Zur Gewinnung dieser Kenntnisse und zur Erarbeitung von Bewertungsgrundlagen über Notwendigkeit und Zielrichtung der Sanierung schreibt das Baugesetzbuch in § 141 BauGB die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen vor.

§ 136 Abs. 3 BauGB nennt eine Anzahl von Kriterien, die bei der Analyse der städtebaulichen Missstände vorrangig herangezogen werden sollen. Dies sind - wie bereits erwähnt - zum einen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,

- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Auswirkungen, welche von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere in Gestalt von Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

zum anderen ist dies die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets im Verflechtungsbereich.

Die Stadt Kenzingen hat am 22.06.2023 die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Die dazu notwendigen Arbeiten wurden von Mitarbeitern der Kommunalentwicklung (KE) bis Februar 2024 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Arbeit gewähren einen hinreichenden Einblick in die soziale, strukturelle und städtebauliche Situation des Untersuchungsgebietes und verdeutlichen anschaulich die baulichen und strukturellen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“. Grundlage der Erarbeitung ist das bereits im Jahr 2022 erstellte Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, ebenfalls durch die Kommunalentwicklung erstellt wurde.

### 2.3 Vertraulichkeit

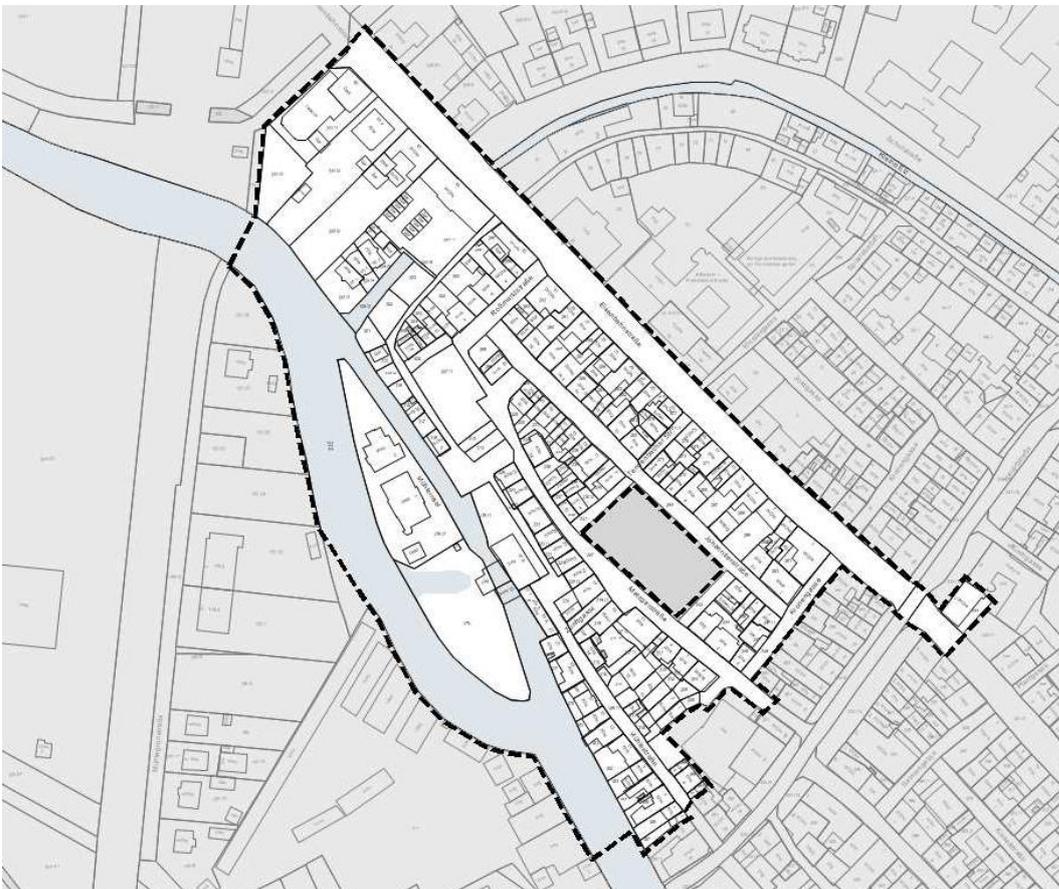
Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die ermittelten Daten über Eigentümer, Mieter und Pächter und deren Gebäude und Wohnungen streng vertraulich zu behandeln. Entsprechend werden die gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten sowohl in diesem Bericht als auch im Zuge der weiteren Planungen nur in aggregierter Form in Gestalt von allgemeinen statistischen Aussagen verwendet.

Die Mitarbeiter der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH sind aufgrund des Verpflichtungsgesetzes vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 547) zur Geheimhaltung aller ihnen zugeführten Informationen und Daten verpflichtet.

### 3 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet der VU, mit einer Fläche von ca. 5,1 ha, ist deckungsgleich mit dem des Gebietsbezogenen Integrierten Entwicklungskonzepts und umfasst den im Lageplan dargestellten Bereich.

Abbildung 4: Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“



Quelle: eigene Darstellung

### 4 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Im Juli 2022 wurde von der KE die Bestandserhebung als Begehung nach äußerem Augenschein in der südwestlichen Altstadt von Kenzingen durchgeführt.

Es können folgende Aussagen zur Gebäudenutzung und zur Gebäudesubstanz getroffen werden:

## 4.1 Gebäudenutzung

Abbildung 5: Erdgeschossnutzungen



### Erdgeschossnutzungen



Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt wurden 185 Gebäude im Untersuchungsgebiet untersucht. Die Erhebung der Gebäudenutzung zeigt, dass rund 43 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet reine Wohngebäude sind. Das Untersuchungsgebiet ist demnach durch die Wohnnutzung geprägt.

Ebenfalls ca. 43 % aller untersuchten Gebäude sind Nebengebäude. Das Verhältnis von Haupt- zu Nebengebäuden beträgt 57 % zu 43 %. Neben den Wohn- und Nebengebäuden befindet sich die Justizvollzugsanstalt Offenburg – Außenstelle Kenzingen innerhalb des Gebiets, jedoch außerhalb des angrenzten Untersuchungsgebiets. Des Weiteren bestehen zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Eisenbahnstraße, die im Osten auf die Hauptstraße trifft.

Auch die Mühleinsel mit ihrer Beherbergungs- und Gastronomiefunktion sowie der Roßmarktplatz als öffentliche Freifläche und der Spielplatz Roßmarktplatz befinden sich im Gebiet. Die Elz umschließt die Mühleinsel und fließt durchs Untersuchungsgebiet.

Angrenzend an den Bahnhof von Kenzingen (außerhalb des Untersuchungsgebiets) befindet sich das Gasthaus „Zum Löwen“ mit Kino („Löwen-Lichtspiele“). Das Kino wurde in der Corona-Pandemie geschlossen und hat seither nur noch sporadisch geöffnet.

Die bei der Begehung kartierten Gebäude unterteilen sich in folgende Nutzungen:

Erhebung Erdgeschossnutzungen

	Anzahl	Prozent
öffentliche Einrichtungen	1	0,5
Dienstleistung	8	4,3
Einzelhandel	6	3,2
Gastronomie, Kino	4	2,2
Handwerk, Gewerbe, Betriebe	7	3,8
Wohnen	80	43,3
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	79	42,7
<b>Gesamt</b>	<b>185</b>	<b>100</b>

Quelle: eigene Erhebung

## 4.2 Gebäudezustand

Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

12

In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude. Bei mehrteiligen Gebäuden bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplexen wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, wobei der Zustand der Nebengebäude im Regelfall der Einschätzung des dazugehörigen Hauptgebäudes untergeordnet wurde.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender vier Erhaltungsstufen:

Stufe 1 <b>Keine/leichte Mängel</b>	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 <b>Erkennbare Mängel</b>	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 <b>Starke Mängel</b>	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.

Stufe 4 <b>Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich</b>	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unverträglich niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.
--	--

Abbildung 6: Gebäudezustand



Quelle: eigene Darstellung

Erhebung Gebäudezustand

	Anzahl	Prozent
keine / leichte Mängel	4	2,2
erkennbare Mängel	74	40,0
starke Mängel	92	49,7
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	15	8,1
<b>Gesamt</b>	<b>185</b>	<b>100</b>

Quelle: eigene Erhebung

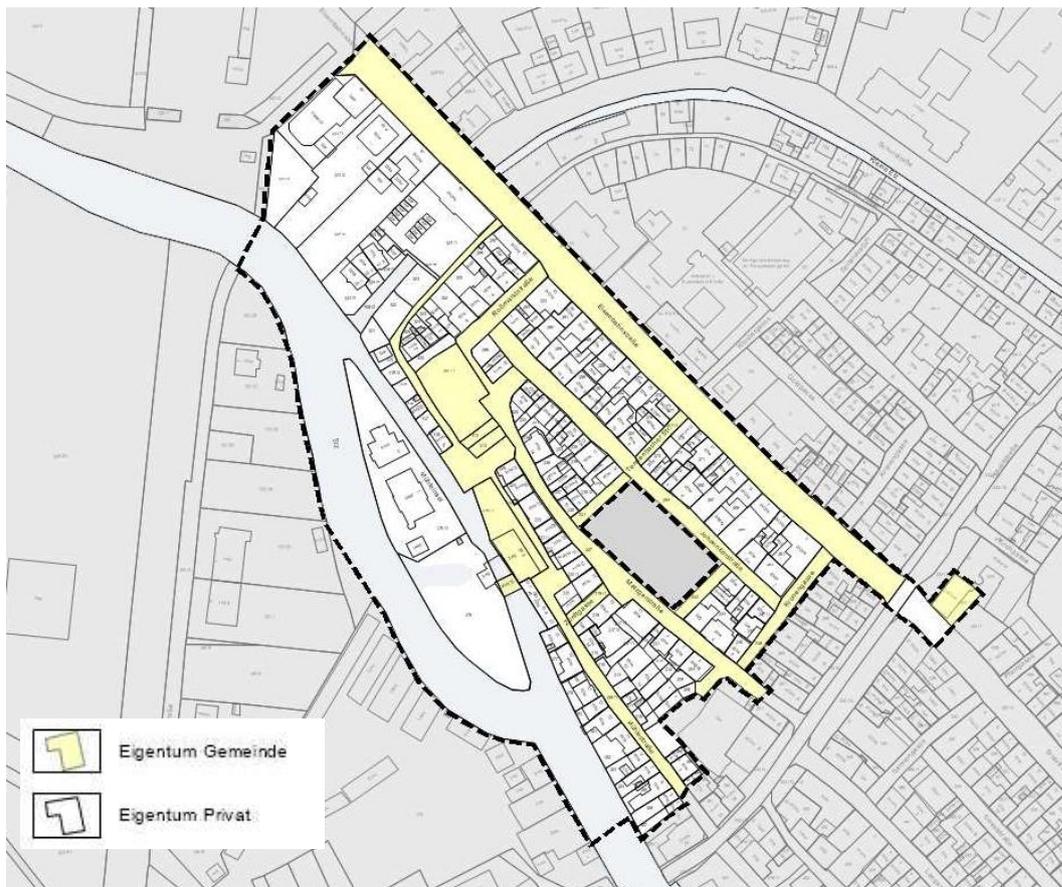
Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt, dass mehr als die Hälfte aller Gebäude (ca. 58 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet) starke bis schwerwiegende Mängel aufweisen. Rund 40 % aller

untersuchten Gebäude weisen bereits erkennbare Mängel auf. Lediglich ca. 2 % der Gebäude weisen keine bis leichte Mängel auf.

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass zahlreiche Gebäude einen Modernisierungsbedarf aufweisen und die Modernisierung der privaten Gebäudesubstanz einen Schwerpunkt darstellt.

### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse



Quelle: eigene Darstellung

Während sich die meisten Einzelgrundstücke des Untersuchungsgebiets in privatem Eigentum befinden, besitzt die Stadt Kenzingen mehrere Einzelgebäude, darunter das denkmalgeschützte Gebäude Hauptstraße 17 sowie die Gebäude Mühlenstraße 25 und 25a.

Im Eigentum der Stadt befinden sich zudem die Flächen des Roßmarktplatzes, der Spielplatz Roßmarktplatz sowie die innerstädtischen Erschließungsbereiche.

Des Weiteren ist die Justizvollzugsanstalt in Landesbesitz (als Exklave außerhalb des Untersuchungsgebiets liegend).

#### 4.4 Demographische Struktur

Nachfolgend ist die demographische Struktur des Untersuchungsgebietes den Verhältnissen im Altstadt Kenzingen und der Gesamtstadt gegenübergestellt. Untersucht wurden die Aspekte Anteil an der Gesamtbevölkerung, Ausländeranteil und Altersstruktur.

Im Untersuchungsgebiet leben gegenwärtig rund 328 Menschen. Dies entspricht einem Anteilwert von rund 3% bezogen auf die Einwohnerzahl der Gesamtstadt.

Tabelle 1: Einwohner

	Einwohner	Anteil in Prozent
Einwohner Untersuchungsgebiet	328	2,83
Gesamtstadt	11.605	100

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Angaben Stadt

Tabelle 2: Nationalität

	Untersuchungsgebiet		Gesamtstadt	
	Einwohner	Anteil in Prozent	Einwohner	Anteil in Prozent
Deutsche	238	72,56	10.632	91,61
Ausländer	90	27,44	973	8,39
insgesamt	328	100	11.605	100

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Angaben Stadt

Der Anteil der Nicht-Deutschen im Untersuchungsgebiet ist etwas höher als in der Gesamtstadt.

Die Einwohnerstruktur im Untersuchungsgebiet stellt sich wenig verändert dar, als in der Gesamtstadt. Die Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren verlief sehr positiv.

Tabelle 3: Altersstruktur

	Untersuchungsgebiet		Gesamtstadt	
	absolut	Anteil in Prozent	absolut	Anteil in Prozent
0-15	36	10,98	1.670	13,84
15-18	8	2,44	350	2,90
18-25	41	12,50	929	7,70
25-40	65	19,82	2.297	19,03
40-65	127	38,72	4.221	34,97
65 und älter	51	15,55	2.602	21,56

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Angaben Stadt

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigen sich geringe Unterschiede zu den Anteilswerten in der Gesamtstadt. Der Anteil der Altersgruppe 18-25 und 40-65 Jahre liegt geringfügig über den Werten für die Gesamtstadt, während älteren Bewohner (65 und älter) etwas schwächer vertreten sind als im Durchschnitt der Stadt Kenzingen.

Angesichts der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet wird eine hohe Mitwirkungsbereitschaft erhofft, da diese erfahrungsgemäß im mittleren Alter etwas höher liegt und mit dem Alter der Bewohner abnimmt.

#### 4.5 Verkehrs- und Freiflächen

Das Gebiet wird im Nordosten von der Eisenbahnstraße, die von Süd-Ost nach Nord-West verläuft, begrenzt. Aufgrund der Beschaffenheit der Straße und der vielen öffentlichen Stellplätze, ist hier dringender Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum gegeben. Von ihr weg führen kleinere Straßen, die ebenfalls im Eigentum der Stadt sind.

Im Untersuchungsgebiet selbst ist vor allem der Roßmarkt als öffentlicher Platz hervorzuheben. Dort befindet sich ein „Denkmal“ (ehem. Brunnen) der von mehreren Bänken gesäumt ist. Allerdings sind der Platz und vor allem das Mobiliar nicht mehr zeitgemäß, sodass eine Aufwertung und Neugestaltung des Platzes unumgänglich sind. Hier sind vor allem die Aspekte Barrierefreiheit, sowie die Aufwertung hinsichtlich Mikroklima zu nennen. Durch die Neugestaltung sollte dieser Platz von der Bürgerschaft besser angenommen werden und eine „grüne Stadtmitte“ mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Zu ergänzen ist noch die Mühleninsel als öffentliche Grünfläche im Untersuchungsgebiet. Derzeit wird von der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat die weitere Planung in diesem Bereich (Wettbewerb) abgestimmt.

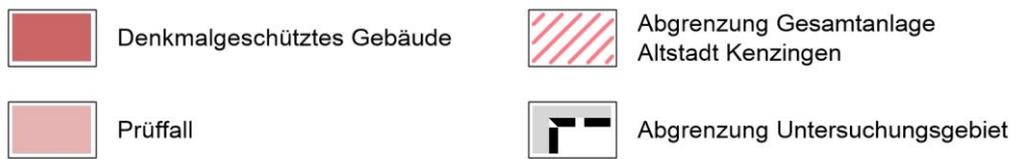
#### 4.6 Denkmalschutz und Gebäudetypologie

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine weitgehend erhaltene historische Gebäudesubstanz. Die gesamte Altstadt von Kenzingen steht seit 1959 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Wohn- und Geschäftshäuser des 18. Jahrhunderts entlang der Hauptstraße prägen das Stadtbild auch in der Eisenbahnstraße.

Um das Stadtbild zu wahren, sollten auch Gebäude mit stadtbildentsprechenden Fassaden als erhaltenswerte Gebäude erhalten und modernisiert werden. Seit 1990 hat Kenzingen zudem eine Gestaltungssatzung, welche zuletzt durch eine neue Gestaltungssatzung im Jahr 2003 abgelöst wurde.

Als denkmalgeschützte Gebäude sind im Untersuchungsgebiet zahlreiche Gebäude in der Mühlestraße, Metzgerstraße, Roßmarktstraße, Eisenbahnstraße sowie das Gebäude Hauptstraße 17 enthalten. Auch das im Eigentum der Stadt befindende Gebäude Mühlestraße 25 und 25a steht unter Denkmalschutz. Des Weiteren befindet sich die Vielzahl der Gebäude innerhalb der Abgrenzung der Gesamtanlage Altstadt Kenzingen. Auch der Roßmarkt ist Teil dieses Bereichs.

Abbildung 8: Denkmalschutz



Quelle: eigene Darstellung nach Liste des Landesamtes für Denkmalpflege 2016 (außerhalb), 2022 (innerhalb)

Im geplanten Erneuerungsgebiet befinden sich folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

Eisenbahnstraße (Flst.Nr. 1)	Platanenallee zum Bahnhof führend, 19. Jahrhundert - <i>entfallen 2018</i> -	P*
Eisenbahnstraße 3 (Flst.Nr. 261)	Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig mit Walmdach, 19. Jahrhundert mit älterem Kern, mit rückwärtigem Ökonomieteil	P*
Eisenbahnstraße 5 (Flst.Nr. 264)	Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterem Kern, rückwärtig Wirtschaftsgebäude (Sachgesamtheit)	§2
Eisenbahnstraße 7 (Flst.Nr. 266)	Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig, Balkon an der Hauptstraße, 19. Jahrhundert	P*
Eisenbahnstraße 11 (Flst.Nr. 267)	Einhaus, zweigeschossig mit hohem Kellersockel, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Eisenbahnstraße 13 (Flst.Nr. 269)	Wohnhaus, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Eisenbahnstraße 17 (Flst.Nr. 271)	Wohnhaus, 17. Jahrhundert mit älterem Kern - <i>entfallen 2018</i> -	§2
Eisenbahnstraße 19 (Flst.Nr. 275)	Wohnhaus, 17. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Eisenbahnstraße 25 (Flst.Nr. 278)	Wohnhaus, zweigeschossig, mit Toreinfahrt und Scheune zur Tennenbacher Straße, 17. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Eisenbahnstraße 27 (Flst.Nr. 282)	Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigem Wirtschaftsteil, 19. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Eisenbahnstraße 37 (Flst.Nr. 289)	Wohn- und Geschäftshaus, ehem. landwirtschaftliches Anwesen, frühes 19. Jahrhundert, Torbogen bz. 1829	§2
Eisenbahnstraße 41 (Flst.Nr. 292)	Wohn- und Geschäftshaus, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Hauptstraße 17 (Flst.Nr. 544)	Wohn- und Geschäftshaus, im Kern 17. Jahrhundert, dreigeschossiges Eckgebäude mit zweigeschossigem Dachwerk und einseitigem Krüppelwalmdach, unter der nördlichen Haushälfte geräumiger tonnengewölbter Keller, mit den erhaltenen Teilen der historischen Binnenstruktur und der ortsfesten Ausstattung des 17. – 19. Jahrhunderts	§2
Roßmarktstraße 2 (Flst.Nr. 298)	Wohnhaus, zweigeschossig, 18. Jahrhundert	§2
Roßmarktstraße 4 (Flst.Nr. 299)	Wohnhaus, dreigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterem Kern - <i>entfallen 2018</i> -	§2
Roßmarktstraße 6 (Flst.Nr. 300)	Einhaus, rundbogige Eingangstore, 18. Jahrhundert	§2
Roßmarktstraße 12 (Flst.Nr. 304)	Wohngebäude, zweigeschossig, 17. Jahrhundert	P*
Mühlestraße 25, 25a (Flst.Nr. 175/1)	Stadmühle, Elektrizitätswerk, 17. Jahrhundert mit älterem Kern, Elektrizitätswerk mit Einrichtung und wasserbaulichen Anlagen, <i>Brandschaden</i>	§2
Mühlestraße 23 (a-c) (Flst.Nr. 175/2)	Wohngebäude, eingeschossig, gestelzt, Mansardendach, 18. Jahrhundert	§2
Mühlestraße 21 (Flst.Nr. 176)	Wohngebäude, zweigeschossig mit Mansardendach, 18. Jahrhundert	P*
Mühlestraße 14 (Flst.Nr. 216)	Wohngebäude, ehem. Areal des Spitalhofs, zweigeschossig, gestelzt, wenig tief, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	P*
Mühlestraße 12 (Flst.Nr. 214)	Wohngebäude, zweigeschossig, 17. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Mühlestraße 10 (Flst.Nr. 212/213)	Wohngebäude mit rückwärtigem Wirtschaftsteil, ehem. Zunfthaus, spätmittelalterlich, Zunftstein von 1496 an der Fassade	§2

Mühlestraße 9 (Flst.Nr. 183)	Wohngebäude, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Mühlestraße 7 (Flst.Nr. 184)	Wohngebäude, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Mühlestraße 5 (Flst.Nr. 185)	Wohngebäude, zweigeschossig, Zierfachwerk, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Mühlestraße 3 (Flst.Nr. 186)	Wohngebäude, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Mühlestraße 1 (Flst.Nr. 187)	Wohngebäude, dreigeschossig, 2. OG vorkragend, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	P*
Metzgerstraße 2 (Flst.Nr. 250)	Wohngebäude, Eckhaus, eingeschossig, gestelzt, 16. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Metzgerstraße 4 (Flst.Nr. 248)	Wohngebäude, Eckhaus, eingeschossig, gestelzt, 16. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Metzgerstraße 6 (Flst.Nr. 244)	Kameralhaus der Johanniter, heute Wohnhaus mit anschl. Wirtschaftsgebäude, Hauptbau mit Mittelrisalit, 18. Jahrhundert	§2
Metzgerstraße 7 (Flst.Nr. 206)	Wohnhaus, ehem. Zunfthaus, eingeschossig, gestelzt, OG vorkragend, 16. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Metzgerstraße 8 (Flst.Nr. 242)	Gefängnis mit Ummauerung. 19. Jahrhundert	§2
	In Mauerkonsole von Metzgerstraße 8 zur Johanniterstraße – Johannes der Täufer – Steinskulptur in Konsole bez. 1572	
Metzgerstraße 9 (Flst.Nr. 207)	Wohnhaus, eingeschossig, gestelzt, OG vorkragend, 16. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Metzgerstraße 10 (Flst.Nr. 238)	Wohnhaus, zweigeschossig, 17. Jahrhundert mit älterem Kern	P*
Metzgerstraße 16 (Flst.Nr. 228)	s. Johanniterstraße 23	P*
Metzgerstraße 17 (Flst.Nr. 220)	Wohnhaus, ehem. Spitalhof, eingeschossig, gestelzt, 17. Jahrhundert	P*
Metzgerstraße 21 (Flst.Nr. 221)	Wohnhaus, zweigeschossig, 17. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	P*
Metzgerstraße 23 (Flst.Nr. 222)	Wohnhaus, zweigeschossig, gestelzt, 17. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Metzgerstraße 27 (Flst.Nr. 223)	Reste Stadtmauer	§2
Metzgerstraße 29 (Flst.Nr. 224 + 225)	Wohn- und Wirtschaftsgebäude, 18. Jahrhundert, Reste Stadtmauer, - <i>entfallen 2018</i> -	P*
Metzgerstraße 31 (Flst.Nr. 225)	Wohn- und Wirtschaftsgebäude, 18. Jahrhundert	P*
Johanniter Straße 2a (Flst.Nr. 264)	s. Eisenbahnstraße 5	§2
Johanniter Straße 5 (Flst.Nr. 246)	Ackerbürgerhaus, 17. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Johanniter Straße 6 (Flst.Nr. 272)	Ackerbürgerhaus, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	P*
Johanniter Straße 7 (Flst.Nr. 245)	Wohnhaus, Eckgebäude, 18. Jahrhundert mit älterem Kern, rückwärtig kleiner Ökonomieanbau	§2
Johanniter Straße 8 (Flst.Nr. 280)	Wohnhaus, zweigeschossiges Eckgebäude, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	P*
Johanniter Straße 9 (Flst.Nr. 240)	Wohnhaus, zweigeschossiges Eckgebäude, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	P*
Johanniter Str. 11 (Flst.Nr. 239)	Wohnhaus, zweigeschossiges Eckgebäude, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	P*

Vorbereitende Untersuchungen (VU)

„Südwestliche Altstadt II“

Johanniter Str. 13 (Flst.Nr. 235)	Wohnhaus, zweigeschossig, 19. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Johanniter Str. 14 (Flst.Nr. 285)	Ackerbürgerhaus, heute Wohnhaus, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Johanniter Str. 15 (Flst.Nr. 233)	Wohnhaus, ursprünglich aus 2 Einzelbauten, 19. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Johanniter Str. 17 (Flst.Nr. 232)	Wirtschaftsgebäude, 18. Jahrhundert	§2
Johanniter Str. 19 (Flst.Nr. 231)	Wohn- und Wirtschaftsgebäude, eingeschossig, gestelzt, Hochkeller, Türsturz bez. 1780, 18. Jahrhundert mit älterem Kern - <i>entfallen 2018</i> -	P*
Johanniter Str. 21 (Flst.Nr. 230)	Wirtschaftsgebäude, 19. Jahrhundert	P*
Johanniter Str. 23 (Flst.Nr. 229)	Wohngebäude, zweigeschossig, gestelzt, Halbwalmdach, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Johanniter Str. 25 (Flst.Nr. 295)	Ackerbürgerhaus, zweigeschossig, gekehltes Türgewände, 17. Jahrhundert	P*
Tannenbacher Straße 3 (Flst.Nr. 273)	Wohn- und Wirtschaftsgebäude, eingeschossig, gestelzt, Türsturz bez. 1977, 18. Jahrhundert mit älterem Kern - <i>entfallen 2018</i> -	§2

Quelle: Liste Landesamt für Denkmalpflege, 2016 (außerhalb), Liste Landesamt für Denkmalpflege Südwestliche Altstadt 2022

## 4.7 Fotodokumentation

Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet anhand einer Fotodokumentation dargestellt:

Abbildung 9: Ehem. Gasthaus „Zum Löwen“, Kino



Abbildung 10: Gebäudebestand Eisenbahnstraße



Abbildung 11: Gebäudebestand Eisenbahnstraße



Abbildung 12: Straßenraum Eisenbahnstraße



Abbildung 13: Gebäudebestand Eisenbahnstraße



Abbildung 14: Gebäudebestand Tennenbacher Str.



Abbildung 15: Gebäudebestand Mühlestraße



Abbildung 16: Gebäudebestand Mühlestraße



Abbildung 17: Gebäudebestand Mühlestraße



Abbildung 18: Gebäudebestand Mühlestraße



22

Abbildung 19: Gebäudebestand Zunftgasse



Abbildung 20: Gebäudesubstanz Johanniterstraße



Abbildung 21: Gebäudebestand Kronengasse



Abbildung 22: Gebäudesubstanz Johanniterstraße



Abbildung 23: Öffentl. Freifläche - Roßmarktplatz



Abbildung 24: Öffentliche Freifläche - Roßmarktplatz



Abbildung 25: Gebäudebestand Mühleinsel



Abbildung 26: Gebäudesubstanz Mühlestraße



Abbildung 27: Gebäudebestand Roßmarktstraße



Abbildung 28: Gebäudesubstanz Roßmarktstraße



Abbildung 29: Gebäudebestand Malteserstraße



Abbildung 30: Gebäudesubstanz Mühlestraße



Quelle: Fotos KE



Die Bestandsanalyse in der Altstadt von Kenzingen zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine große Anzahl von städtebaulichen Missständen vorliegt:

- zum Teil vernachlässigte private Bausubstanz (besonders in der Johanniterstraße, der Mühlestraße und der Roßmarktstraße)
- schlechter Zustand der denkmalgeschützten Gebäude im Gebiet (Sachgesamtheit Altstadt Kenzingen als ehemals mittelalterliche Anlage)
- Leerstände in Teilen der privaten Gebäudesubstanz
- nicht genutzte bzw. untergenutzte innerörtliche Flächen (Roßmarktplatz, Spielplatz Roßmarktplatz, Mühleinsel)
- mangelhafte Nutzbarkeit der Mühleinsel / Zugänglichkeit Elz
- mangelhafte Gestaltung bzw. Zustand des Roßmarktplatzes, besonders im Hinblick auf Barrierefreiheit, Nutzbarkeit und Funktionalität als „Grüne Lunge“ im Bereich der südwestlichen Altstadt
- hoher Versiegelungsgrad
- Leerstand / Zustand alte „Stadtmühle / Elektrizitätswerk“ als städtisches Gebäude
- Aufgabe Gasthaus „Zum Löwen“ mit Kino („Löwen-Lichtspiele“)
- Modernisierungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden (Hauptstraße 17, Mühlenstraße 25 + 25a)
- Zustand Mauer JVA als Raumkante zu den angrenzenden Straßenbereichen Tannenbacher Straße, Metzgerstraße, Malteserstraße und Johanniterstraße

## 5 Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Kenzingen ist es, die Altstadt in ihrem Charakter als unter Denkmalschutz stehende und ehemals mittelalterliche Stadtanlage zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die bisherige erfolgreiche städtebauliche Erneuerung der Altstadt soll durch das zukünftige Erneuerungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ abgeschlossen und abgerundet werden. Die Altstadt soll dabei strukturell, funktional und gestalterisch aufgewertet werden.

Ein zentrales Leitbild ist dabei die Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse im Bestand auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung. Zentrale Aufgabe hierbei ist die Aufwertung und energetische Sanierung der bestehenden privaten Gebäudesubstanz.

Weiterer Schwerpunkt ist die Neugestaltung und funktionale Verbesserung des Roßmarktplatzes als zentrale Grün- und Platzanlage innerhalb der Altstadt mit dem Ziel der Revitalisierung der Innenstadt.

## 5.1 Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet

Aus den zuvor genannten übergeordneten, allgemeinen Entwicklungszielen werden auf Basis der festgestellten städtebaulichen Missstände und der Bestandsaufnahme vor Ort, die nachfolgend beschriebenen Schwerpunkte und Maßnahmen im Erneuerungsgebiet abgeleitet.

### **Förderung der Innenentwicklung**

- Gemäß des von der KE erstellten Neuordnungskonzepts könnten im geplanten Erneuerungsgebiet durch Umnutzungen und Modernisierungen 82 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht sowie zu Wohnraum umgenutzt werden.

### **Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz**

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreiem Wohnraum
- Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude zur Attraktivierung der Stadtgestalt als ehemals mittelalterliche und unter Denkmalschutz stehende Stadtanlage
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen
- Aktivierung und Modernisierung bestehendes ehemaliges Gasthaus „Zum Löwen“ mit Kino

### **Schaffung von Wohnraum**

- Breiteres Wohnraumangebot für die älter werdende Bevölkerung (Barrierefreiheit, kurze Wege, seniorengerechter Umbau)
- Abbruch von nicht nachzunutzenden Gebäuden / Nebengebäuden mit anschließender stadtbildprägender Neubebauung
- Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten (besonders im Hinblick auf die demografische Entwicklung)
- Erhalt und Verbesserung der Attraktivität des Wohnens in der Altstadt

### **Öffentliche Gebäude**

- Umnutzung und Modernisierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Hauptstraße 17 zu öffentlich nutzbaren Räumen im Erdgeschoss sowie Wohneinheiten und Dienstleistungsnutzungen im Obergeschoss
- Modernisierung und Umnutzung Mühlestraße 25 und 25a (alte „Stadmühle / Elektrizitätswerk“) zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in der Altstadt mit kurzen Wegen

### **Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums**

- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Neugestaltung und funktionale Verbesserung des Roßmarktplatzes als zentrale Grün- und Platzanlage innerhalb der Altstadt, die den heutigen Anforderungen eines zukunftsfähigen öffentlichen Raums entspricht (Barrierefreiheit, ökologische Aspekte, Entsiegelung) sowie zur Revitalisierung der Innenstadt beiträgt
- Gestaltung und Verbesserung Zugänglichkeit Mühleinsel; Erhaltung und Sicherung des bestehenden Grünraums innerhalb der Altstadt unter klimatischen Gesichtspunkten
- Verbesserung Zugänglichkeit Elz

### **Verkehrliche Aspekte**

- Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen in der Altstadt (besonders in der Eisenbahnstraße)

### **Sicherung und Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Altstadt**

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Hauptstraße sowie der Eisenbahnstraße auch im Hinblick auf die Revitalisierung des Altstadtbereichs

27

---

### **Energetische Maßnahmen und Klimaschutz**

- Energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands: Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude
- Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
- Erhaltung bestehender Grünstrukturen in der Altstadt
- Aufwertung privater Grünflächen

## 5.2 Abschätzung der Wohnraumpotenziale

Im Untersuchungsgebiet können rund 125 Wohneinheiten durch Modernisierungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht sowie zu Wohnraum umgenutzt werden.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Wohnraumpotenziale im Untersuchungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ in Kenzingen dargestellt:

Abbildung 32: Wohnraumpotenziale



### Modernisierung

ca. 45 Modernisierungen im  
 Untersuchungsgebiet mit  $\varnothing$  2,5 WE

### Umnutzung

Mühlestraße 25 + 25 a      8 WE  
 Hauptstraße 17            2 WE  
 Johanniterstraße 14 a    2 WE  
 Johanniterstraße Flst. 282   1 WE

Summe                    ca. 112 WE

Summe                    ca. 13 WE

Summe gesamt            ca. 125 WE

Gemäß der durchgeführten Bestandsaufnahme besteht bei 45 Hauptgebäuden deutlicher umfassender Modernisierungsbedarf. Dazu kommt eine Vielzahl an Gebäuden, die im Laufe der letzten Jahrzehnte zwar laufend Instand gesetzt wurden und bei denen eventuell auch punktuell modernisiert wurde, v.a. aber im Hinblick auf die Gebäudehülle und die Wärmeversorgung sind bei vielen Gebäuden teilweise noch erhebliche Modernisierungen vorzunehmen. Hierunter zählen zudem zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 2,5 WE pro Wohngebäude können somit rund 112 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.

Die Potenziale durch die Umnutzung von Bestandsgebäuden bestehen im Untersuchungsgebiet werden auf rund 13 Wohneinheiten geschätzt. Hierunter fallen zudem die beiden gemeindeeigenen Bestandsgebäude Mühlestraße 25 und 25a sowie Hauptstraße 17.

Es bestehen keine Potenziale zur Nachverdichtung, Baulückenschließung oder Aktivierung im Untersuchungsgebiet.

### 5.3 Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als vorläufiger Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

29

---

Der Neuordnungsbereich wurde aus den Maßnahmenschwerpunkten abgeleitet und ist im nachfolgenden Plan grafisch dargestellt. Darüber hinaus dient das Neuordnungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

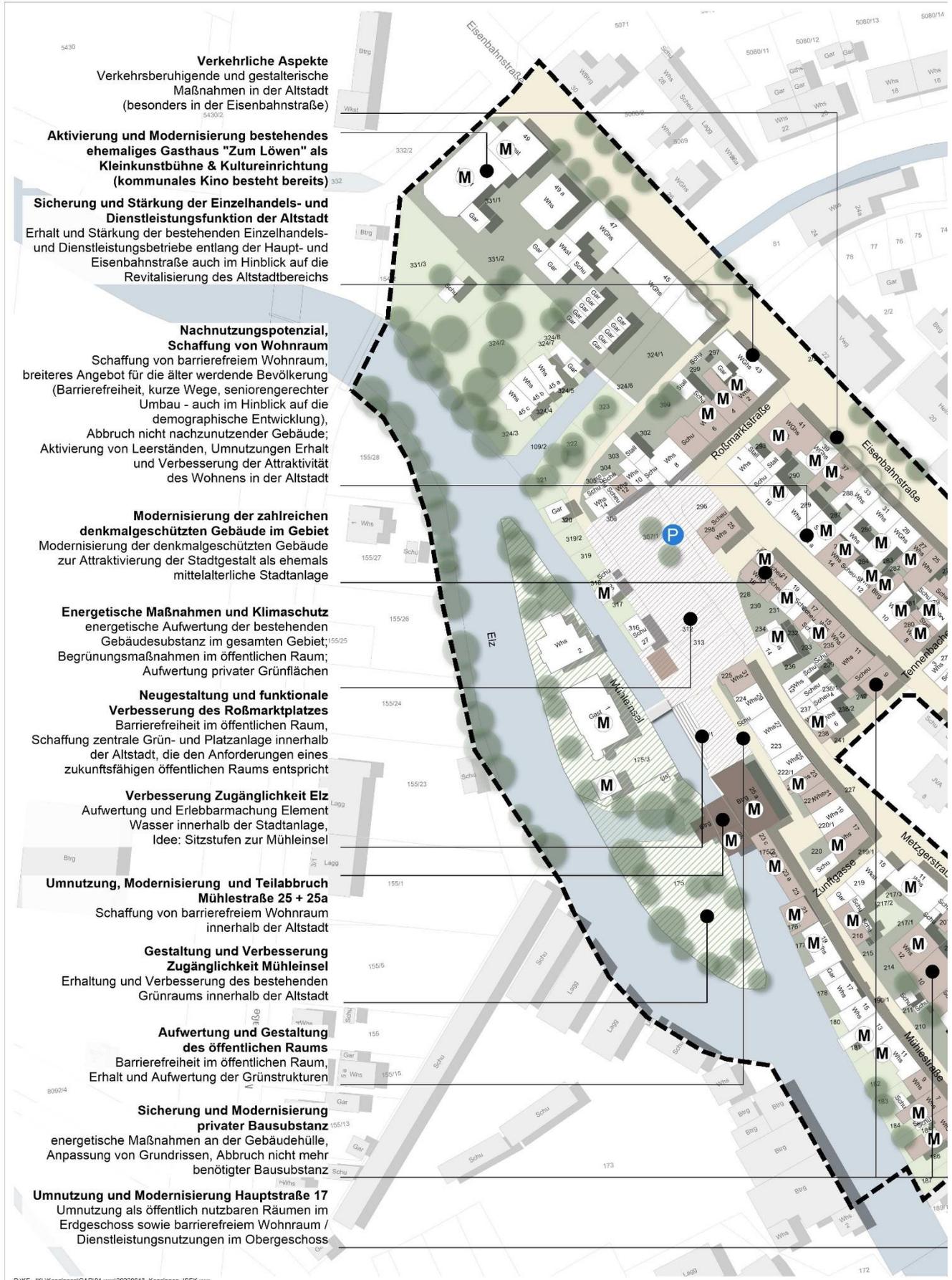
Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für das vorgesehene Sanierungsgebiet mit einer Größe von rund 5,1 ha.

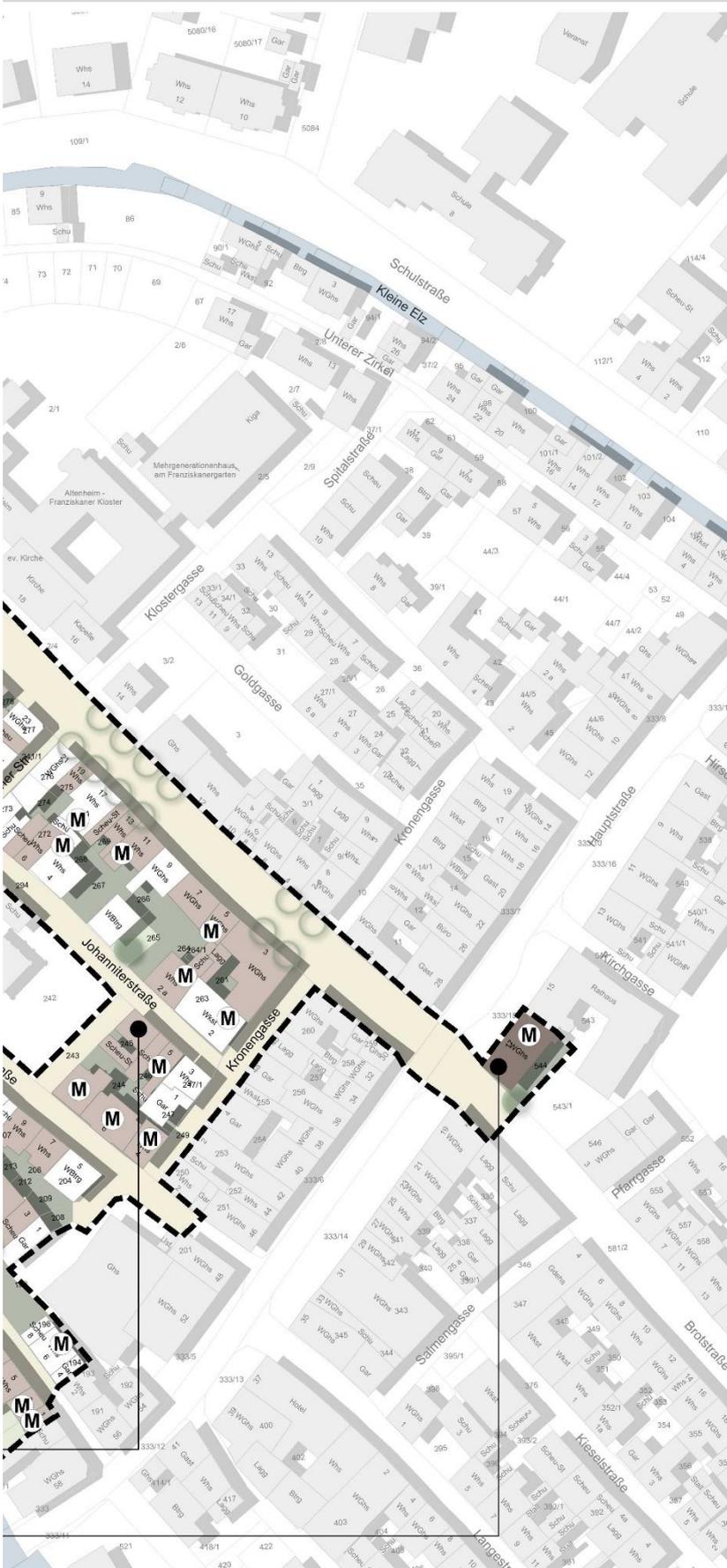
### 5.4 Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und stichwortartig erläutert.

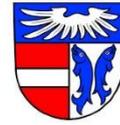
Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen des GEK und den festgestellten Mängeln im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) abgeleitet.

Abbildung 33: Neuordnungskonzept





# Stadt Kenzingen



Integriertes städtebauliches  
 Entwicklungskonzept (ISEK)  
 "Südwestliche Altstadt II"

## Neuordnungskonzept

### Baustruktur

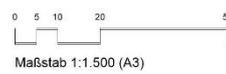
-  Gebäudebestand außerhalb
-  Gebäudebestand innerhalb
-  Denkmalschützes Gebäude / Prüffall
-  Gemeindeeigene, denkmalschützte Gebäude
-  Modernisierung

### Verkehr

-  Straßenraum
-  Spielplatz
-  Parkplatz

### Freiflächen

-  Neugestaltung Platz-, Verkehrs- und Freiflächen
-  Gestaltung Mühleinsele / Verbesserung Zugänglichkeit
-  Grünbereiche / Versiegelte Bereiche
-  Baum Bestand
-  Baum Planung
-  Elz mit Uferbereich
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 51.461 m<sup>2</sup>

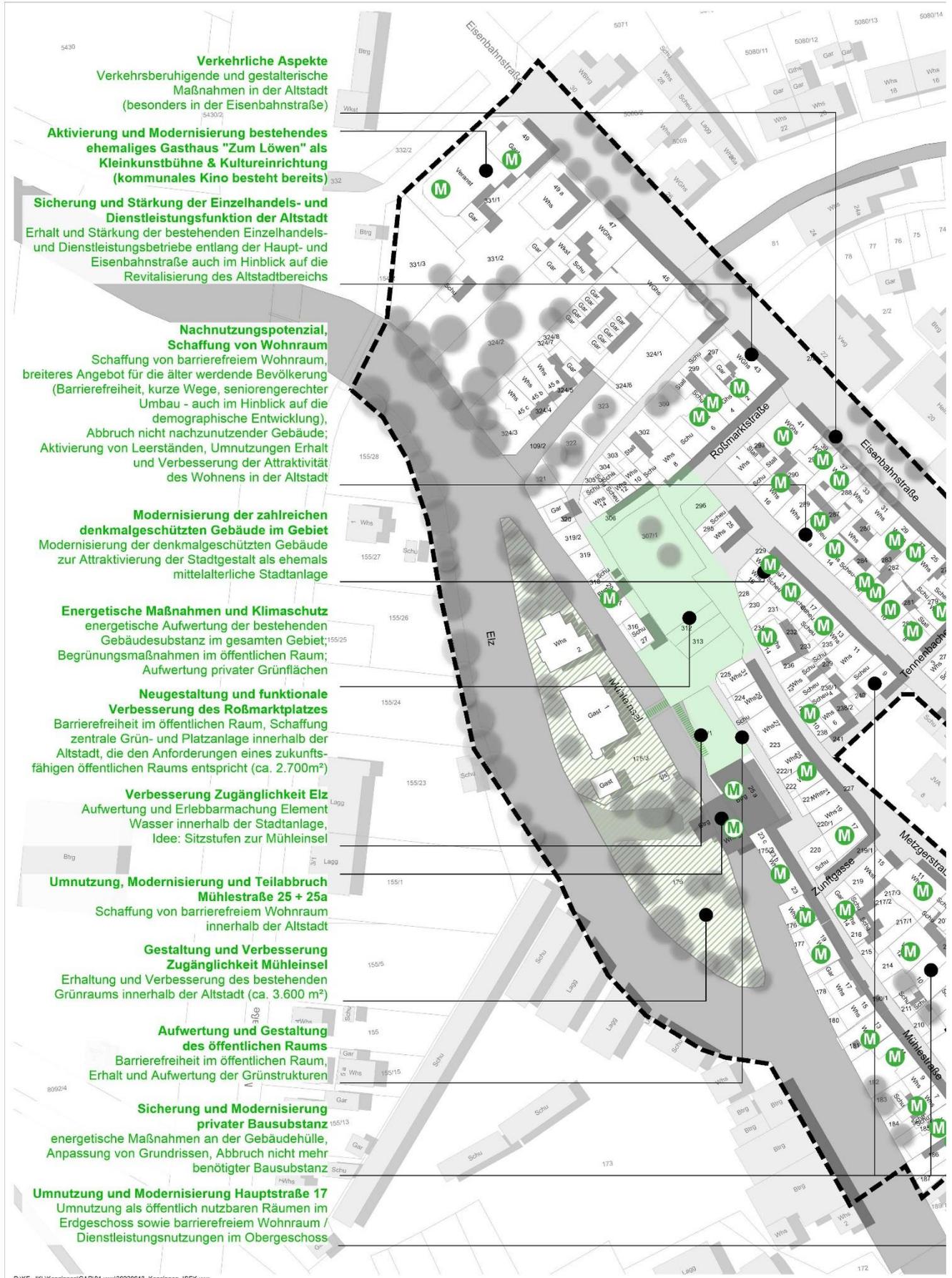


Stuttgart  
 02.08.2022

Kizler

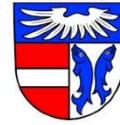
**KE** LBBW Immobilien  
 Kommunalentwicklung GmbH  
 Heilbronner Straße 28  
 70191 Stuttgart

Abbildung 34: Maßnahmenplan





# Stadt Kenzingen



Integriertes städtebauliches  
 Entwicklungskonzept (ISEK)  
 "Südwestliche Altstadt II"

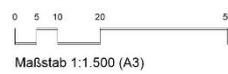
## Maßnahmenplan

### Ordnungsmaßnahmen

-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Gestaltung Mühleinself
-  Erschließungsmaßnahmen/  
Platzgestaltung
-  Herstellung von Grünflächen und  
Wegeverbindungen

### Baumaßnahmen

-  private Modernisierungen
-  öffentliche und gemeindeeigene  
Modernisierungen
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 51.461 m<sup>2</sup>



Stuttgart  
 02.08.2022



**KE** LBBW Immobilien  
 Kommunalentwicklung GmbH  
 Heilbronner Straße 28  
 70191 Stuttgart

## 6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

§ 139 Abs. 2 BauGB sieht in Verbindung mit den § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bei der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vor. Dabei werden die TÖB angeschrieben, deren Aufgaben von einer beabsichtigten Sanierung berührt werden können.

Mit Schreiben vom 18.12.2023 wurde den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt, dass die Stadt Kenzingen mit dem Gebiet "Südwestliche Altstadt II" eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchführen möchte.

Hierzu wurden die TÖB gebeten, wenn Ihre Belange berührt werden oder Anregungen für die Planung vorliegen, diese bis zum 25.01.2024 mitzuteilen. Ein Lageplan, der die Abgrenzung des zukünftigen Erneuerungsgebietes aufzeigt, wurde beigelegt. Auf Nachfrage wurde der Maßnahmenplan ebenfalls übersandt.

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, keine Einwände haben und daher nicht auf das Anschreiben reagierten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt tabellarisch die Zusammenfassung der innerhalb der Frist eingegangenen Stellungnahmen. Die beantragten Fristverlängerungen sind nachrichtlich erwähnt und werden nachträglich ergänzt.

Tabelle 4: Stellungnahmen TÖB

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
1	Netze BN GmbH  Hanspeter Mirwald	21.12.2023	<p>Vielen Dank für die Mitteilung über die vorgesehene Baumaßnahme. Diese wurde von uns, soweit möglich, auf die Belange der Stromversorgung (Nieder- und Mittelspannung) hin überprüft.</p> <p>Im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes sind in Betrieb befindliche Anlagen der Netze BW GmbH vorhanden. Folgende Betriebsmittelarten und Nennspannungen sind betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Niederspannungskabel (0,4 kV)</li> <li>. Kabelverteilerschränke</li> <li>. Niederspannungsfreileitungen (0,4 kV)</li> <li>. Mittelspannungskabel (20 kV)</li> <li>. Umspannstationen (20 kV/0,4 kV) für die örtliche Stromversorgung</li> <li>. Schutzrohre</li> </ul> <p>Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (<a href="http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft">http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft</a>) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.</p> <p><b>Derzeit sind keine Änderungen an unseren Anlagen geplant. Wir bitten darum, Ihre Baumaßnahmen möglichst so zu planen, dass eine Änderung unserer bestehenden Betriebsmittel nicht erforderlich wird.</b></p> <p>Anhand der Unterlagen lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen, ob und in welchem Umfang unsere Betriebsmittel durch Ihre Baumaßnahme geändert werden müssen.</p> <p><b>Falls erforderlich und technisch bzw. wirtschaftlich sinnvoll, werden wir versuchen das 0,4kV-Freileitungsnetz im Zuge der Sanierung zu verkabeln</b></p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
2	Deutsche Telekom Technik GmbH  Nico Esenecker	09.01.2024	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  <b>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.</b>  <b>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</b></p> <p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Wir werden Einzelfragen der Kostenerstattung rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit Ihnen regeln. Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Für die von der Maßnahme ggf. betroffenen Hausanschlüsse (Abbruch, Neubau, Verlegung) ist der Bauherrens-service der Telekom zuständig.</p>
3	Regionalverband Südlicher Oberrhein  Ingo Jehle	10.01.2024	<p>Leider gehen aus den Unterlagen die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht hervor.</p> <p>Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.4.6 Abs. 1 (Z) Regionalplan.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p>
4	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein  Andrea Steuer	15.01.2024	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.12.2023 und die Möglichkeit, im Rahmen der o.g. vorbereitenden Untersuchungen Stellung zu nehmen.</p> <p>Leider sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen marginal, auch die Sanierungsziele werden nicht genannt. U.a. mit Hilfe des im Internet gefundenen „zugehörigen“ ISEK wird von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein Folgendes geäußert:</p> <p>Mit vorliegender Maßnahme sollen die seit mehreren Jahrzehnten angestrebte und – u.E. auch deutlich sichtbare – durchgeführte städtebauliche Erneuerung der historischen Altstadt Kenzingens mit vielen denkmalgeschützten Bauten abgeschlossen werden.</p> <p>Jegliche Maßnahme, welche die Aufenthaltsqualität des festgelegten Sanierungsgebietes für BewohnerInnen Kenzingens wie auch für Gäste weiter erhöht, wird unsererseits begrüßt. Im vorliegenden Untersuchungsgebiet bestehen u.E. besondere Potenziale durch „Grün“ und „Wasser“ und somit „Flanier- und</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			<p>Pausen-/ Erholungspotenziale“. Diese könnten auch durch entsprechende, attraktive Besuchspunkte ergänzt bzw. gehoben werden: Das abgebrannte E-Werk könnte bspw. in nachahmender Architektur durch ein Café mit besuchbarer gläserner Turbine (mit Schautafeln) und Außenterrasse ersetzt werden, ggf. könnte auch eine gemischte Nutzung zielführend sein, wenn dies „platztechnisch“ möglich wäre (Arztpraxis ...). Es wird angeregt, an dieser Stelle von Wohnnutzungen abzusehen, sondern ausschließlich at-attraktive oder grundsätzlich wichtige Anziehungspunkte für BewohnerInnen der Stadt wie für ihre Gäste zu platzieren. Für den Roßmarktplatz sind wohl bereits genügend entsprechende Ideen vorhanden. Auch das Hotel Mühleinsel mit seiner Außengastronomie auf der Mühleinsel gelegen könnte bei den Aufwertungsmaßnahmen eine maßgebliche Rolle spielen und sollte unbedingt in die Maßnahmen eingebunden werden. (Ohnehin sind hier deutliche städtebauliche Mängel der Bestandsgebäude festgestellt worden.) Für das Gebiet könnte ein (ggf. „geführter“) Rundgang mit Attraktionspunkten kreiert werden, der auch die kleinen Ladengeschäfte entlang der Eisenbahnstraße und der Hauptstraße (s. auch unten) mit einbeziehen könnte.</p> <p>Da zwischenzeitlich die Anpassung an den Klimawandel und dessen Herausforderungen bspw. durch stetig steigende Temperaturen gerade auch im Zentrum der Städte immer mehr zum Thema werden, wird angeregt, die südliche Hauptstraße in den endgültigen Geltungsbereich mit einzubeziehen und hier deutlich mehr Begrünung einzubringen, welche eine fußläufige Erkundung des Gebietes mit seinen Attraktionen wie auch den hier bzw. nahe befindlichen Haupteinkaufsbereich attraktiver machen würden. So könnte gleichzeitig eine fühlbare Verbindung mit dem (bisherigen) Untersuchungsgebiet geschaffen werden. Es sollte u.E. dringend vermieden werden, – bspw. bei Leerständen – entlang der Hauptgeschäftsflächen wie der Eisenbahnstraße im EG Wohnnutzungen zuzulassen, welche einen deutlich sichtbaren und „fühlbaren“ Bruch v.a. beim fußläufigen Bummeln entlang der Ladengeschäfte verursachen würden und so die Geschäftslagen weiter schwächen würden.</p> <p>Das zur Disposition stehende – u.E. grundsätzlich sehr attraktive – öffentliche Gebäude in der Hauptstraße 17 neben dem Rathaus könnte in dem bzw. den unteren Geschoss/en vielleicht als Mediathek Verwendung finden, welche auch für jüngere Generationen zum Anziehungspunkt werden könnte und diese so auch mehr zum Besuch der gesamten Altstadt einladen könnte. Bitte beteiligen Sie sämtliche im gewählten Untersuchungsgebiet liegenden Betriebe (auch als Nicht-Eigentümer) möglichst frühzeitig bspw. auch in Form einer Umfrage und berücksichtigen ihre Interessen und Vorschläge so weit machbar. Laut ISEK befinden sich bereits im Untersuchungsgebiet 23 Betriebe, davon einige, die Besucher bzw. Kunden anziehen. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns über die Ergebnisse der VU informieren bzw. am Verfahren weiter beteiligen würden!</p>
5	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 4  André Weissberger	16.01.2024	<p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zur o. g. Benachrichtigung nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p> <p><b>Die vorgenannten Straßen sind von dem Plangebiet nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt. Es bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen die o.g. Sanierungsmaßnahme.</b></p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
6	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9  Mirsada Gehring-Krso	17.01.2024	<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p><b>A Allgemeine Angaben</b> Sanierungsmaßnahme "Südwestliche Altstadt II", Stadt Kenzingen, Lkr. Emmendingen (TK 25: 7812 Kenzingen) Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB Ihr Schreiben vom 18.12.2023, Anhörungsfrist 25.01.2024</p> <p><b>B Stellungnahme</b> Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>Geotechnik:</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Bau-grundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozänes Auen sediment, Auenlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe:</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p><b>Bergbau</b></p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			<p>Bergbehördliche Belange werden von der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht berührt.</p> <p><b>Geotopschutz</b>                      Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise                      Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="https://www.lgrb-bw.de">https://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.                      Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>
7	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 55 und 56- Naturschutz, Recht  Sandra Jentsch / Christel Schmäzle	26.01.2024	<p>Beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme der Höheren Naturschutzbehörde, Referat 56 und 55.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung bei der Anhörung der Träger der öffentlichen Belange gemäß § 139 BauGB zu den vorbereitenden Untersuchungen „Sanierungsmaßnahmen Südwestliche Altstadt II“, Kenzingen.</p> <p>Nach derzeitigem Stand sind keine Vorhaben oder Planungen der Höheren Naturschutzbehörde in diesem Bereich bekannt.</p> <p>Wir möchten jedoch bereits jetzt darauf hinweisen, dass im Zuge der konkreten Maßnahmenplanung und-umsetzung Belange des Besonderen wie Strengen Artenschutzes betroffen sein können. Die Zuständigkeit liegt jedoch zunächst bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Emmendingen.</p> <p><b>Ihnen vorab zur Kenntnis folgende Hinweise:</b>  <b>Vögel: Vorkommen von Gebäudebrütern sind möglich und sollten im Zuge der Planung erfragt bzw. kartiert werden.</b>  <b>Fledermäuse: An/in den Gebäuden ist mit dem Vorkommen von Fledermaus-Quartieren (Sommer und Winter) sowie ggf. Wochenstuben zu rechnen, vrrstl. vor allem der Zwergfledermaus, aber auch anderer siedlungsbewohnender Arten. Untersuchungen sowohl in der sommerlichen Aktivitätszeit als auch der Zeit des Frostschwärmens /der Winterruhe sind im Zuge der Konkretisierung angezeigt.</b>  <b>Muscheln, insbesondere Bachmuschel: Die Bachmuschel unio crassus kommt in den Gewässern im Planungsumgriff vor. Sofern hier Eingriffe wie z.B. Gewässergestaltung oder auch bauzeitliches Trockenlegen anfallen sind rechtzeitige Untersuchungen /Abstimmungen aus Gründen des Artenschutzes erforderlich.</b></p>
8	Regierungspräsidium Freiburg Referat 54.1 - Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung  Lea Reinhardt	25.01.2024	<p>Aus Sicht der Referate 54.1-54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p>
9	Regierungspräsidium Stuttgart Dienstsitz Freiburg	18.01.2024	<p>1.) Darstellung des Schutzgutes                      Das Sanierungsgebiet betrifft die südwestliche Altstadt von Kenzingen und somit einen wesentlichen Teil der 1283 gegründeten Stadt Kenzingen, die als Ganzes gemäß §2 DSchG als Kulturdenkmal erfasst ist (siehe Plan im Anhang, orangene Fläche). Bei den archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG handelt es sich um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
	Ref. 84.2, Landesamt für Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit  Dr. Andreas Haasis-Berner		<p>anzustreben ist. Lage und Ausdehnung sind auch im Archäologischen Stadtkataster, Band 22 (2003) erfasst, auf den als Nachschlagewerk für weitere Planungen hingewiesen wird.</p> <p>2) Darstellung der weiteren Vorgehensweise                      Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.                      Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.</p> <p>Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Bertram Jenisch eingereicht werden. Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen.</p> 
10	Regierungspräsidium Stuttgart,	23.01.2024	Im Untersuchungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt:

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
	<p data-bbox="284 286 454 405">Landesamt für Denkmalpflege Referat 83.1 – Inventarisierung</p> <p data-bbox="284 443 405 501">Dr. Claudia Mann</p>		<p data-bbox="603 315 927 342"><b>Bau- und Kunstdenkmalpflege</b></p> <p data-bbox="603 342 1292 1025">Das Untersuchungsgebiet liegt zu großen Teilen in der gemäß §19 DSchG unter Schutz gestellten Gesamtanlage der Altstadt von Kenzingen, die noch in großen Teilen durch historische Bebauung geprägt ist. Kenzingen liegt in der Elzniederung, am Übergang der Vorbergzone des Schwarzwaldes in die Rheinauen. Die mittelalterliche Stadtgründung erfolgte 1249 durch Rudolf II von Üsenberg in noch unbebautem Gebiet nahe einer älteren Siedlung. Die mit der Stadtgründung verbundenen Handelsrechte und Privilegien sorgten für einen regen Bevölkerungszug. Kenzingen entwickelte sich innerhalb eines Jahrhunderts zu einer blühenden Marktstadt. Große Zerstörungen im Dreißigjährigen Krieg machten den Wiederaufbau der Stadt im 17. und frühen 18. Jahrhundert notwendig. Der Wiederaufbau erfolgte unter Berücksichtigung der überlieferten Straßenstruktur. Das große Straßenkreuz der breiten Haupt- und Eisenbahn- bzw. Brotstraße unterteilt das Stadtviertel in Viertel. Im Südwestlichen Viertel der Stadtanlage liegt das Sanierungsgebiet. Die weiten Längsstraßen der Metzgerstraße und Johanniterstraße sind durch die kürzeren Quergassen der Roßmarktgasse, Tennenbacher Straße und der Zunftgasse verbunden. In diesem Viertel lag der Bereich des Johanniterordens, das Zunftareal, die große Herrschaftsmühle und seit dem 19. Jahrhundert auch das von einer Freifläche umgebene Gefängnis. Auch in diesem Viertel ist der historische Baubestand sehr dicht und die traufständige Zeilenbebauung charakteristisch für das Ortsbild.</p> <div data-bbox="603 1055 1292 1509" style="text-align: center;">  </div> <p data-bbox="603 1509 911 1536">Eisenbahnstraße nach Osten</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			<div data-bbox="676 286 1370 739" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="676 741 1005 768">Johanniterstraße nach Westen</p> <p data-bbox="676 792 1374 904">Der Gemarkungsplan von 1872 zeigt die geschlossene Zeilenbebauung in großen Teilen der mit einer Ringmauer umschlossenen Altstadt, die bis heute das historische Ortsbild der Altstadt von Kenzingen prägen.</p> <div data-bbox="676 929 1370 1406" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="676 1431 1374 1570">Im Untersuchungsgebiet liegen folgende bisher erfassten <b>Kulturdenkmale</b> der Bau- und Kunstdenkmalpflege (§2 DSchG) sowie Gebäude, bei denen es sich begründeter Vermutung nach um Kulturdenkmale handelt, für deren abschließende Beurteilung aber noch eine Innenbesichtigung erforderlich ist (P):</p> <div data-bbox="676 1594 949 1798" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="676 1800 1374 1854">Eisenbahnstraße (Flst.Nr. 0-1, 1), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG, Platanenallee, zum Bahnhof führend, 19. Jahrhundert.</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			 <p>Eisenbahnstraße 3 (Flst.Nr. 0-261), Prüffall Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig mit Walmdach, 19. Jahrhundert mit älterem Kern, mit rückwärtigem Ökonomieteil. (Sachgesamtheit)</p>
			 <p>Eisenbahnstraße 5, Johanniterstraße 2a (Flst.Nr. 0-264, 0-264/1), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG; Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterem Kern, rückwärtig Wirtschaftsgebäude. (Sachgesamtheit)</p>
			 <p>Eisenbahnstraße 7 (Flst.Nr. 0-265), Prüffall. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig, Balkon an der Hauptfassade, 19. Jahrhundert.</p>
			 <p>Eisenbahnstraße 11 (Flst.Nr. 0-267), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG; Einhaus, zweigeschossig mit hohem Kellersockel, 18. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>
			 <p>Eisenbahnstraße 13 (Flst.Nr. 0-269), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG; Wohnhaus, 18. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			 <p>Eisenbahnstraße 19 (Flst.Nr. 0-275), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG; Wohnhaus, 17. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>
			 <p>Eisenbahnstraße 25 (Flst.Nr. 0-278, 0-282), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG; Wohnhaus, zweigeschossig, mit Toreinfahrt und Scheune zur Tennenbacher Straße, 17. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz. (Sachgesamtheit)</p>
			 <p>Eisenbahnstraße 27 (Flst.Nr. 0-282), Prüffall; Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigem Wirtschaftsteil, 19. Jahrhundert mit älterem Kern. (Sachgesamtheit)</p>
			 <p>Eisenbahnstraße 37 (Flst.Nr. 0-289), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG; Wohn- u. Geschäftshaus, ehem. landwirtschaftliches Anwesen, frühes 19. Jahrhundert, Torbogen bez. 1829.</p>
			 <p>Eisenbahnstraße 41 (Flst.Nr. 0-292), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG; Wohn- u. Geschäftshaus, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz.</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			 <p>Große und Kleine Elz, Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG; Wasserbauliche Anlagen, beispielsweise Mauern, Gewölbebrücken, Gatter etc. für die Große und Kleine Elz (Sachgesamtheit). Hauptstraße 17 (Flst.Nr. 0-544), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG</p> <p>Wohn- und Geschäftshaus, im Kern 17. Jh. Dreigeschossiges Eckgebäude mit zweigeschossigem Dachwerk und einseitigem Krüppel-walmdach, unter der nördlichen Haushälfte geräumiger Tonnengewölbe Keller, mit den erhaltenen Teilen der historischem Binnen-struktur und der ortsfesten Ausstattung des 17.-19. Jh.</p>  <p>Hauptstraße 17 (vor) (Flst.Nr. 0-333/15), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Brunnen, Uesenbergbrunnen, ovaler Brunnentrog, Stock 1824 viereckig mit Stifterfigur.</p>  <p>Johanniterstraße 5 (Flst.Nr. 0-246), Prüffall. Ackerbürgerhaus, 17. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>  <p>Johanniterstraße 6 (Flst.Nr. 0-272), Prüffall. Ackerbürgerhaus, 18. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			 <p>Johanniterstraße 7 (Flst.Nr. 0-245), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Wohnhaus, Eckgebäude, 18. Jahrhundert mit älterem Kern, rückwärtig kleiner Ökonomieanbau. (Sachgesamtheit)</p>
			 <p>Johanniterstraße 8 (Flst.Nr. 0-280), Prüffall. Wohnhaus, zweigeschossiges Eckgebäude, 18. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>
			 <p>Johanniterstraße 9 (Flst.Nr. 0-240), Prüffall. Wohnhaus, zweigeschossiges Eckgebäude, 18. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>
			 <p>Johanniterstraße 11 (Flst.Nr. 0-239), Prüffall. Wohnhaus, zweigeschossig mit Hochkeller, 18. Jahrhundert.</p>
			 <p>Johanniterstraße 13 (Flst.Nr. 0-235), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Wohnhaus, zweigeschossig, 19. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			 <p>Johanniterstraße 14 (Flst.Nr. 0-285), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Ackerbürgerhaus, heute Wohnhaus, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>
			 <p>Johanniterstraße 15 (Flst.Nr. 0-233), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Wohnhaus, ursprünglich aus 2 Einzelbauten, 19. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>
			 <p>Johanniterstraße 17 (Flst.Nr. 0-232), Prüffall. Wirtschaftsgebäude, 18. Jahrhundert und Johanniterstraße 21 (Flst.Nr. 0-230), Prüffall. Wirtschaftsgebäude, 19. Jahrhundert.</p>
			 <p>Johanniterstraße 23, Metzgerstraße 16 (Flst.Nr. 0-228-229), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Wohngebäude, zweigeschossig, gestelzt, Halbwalmdach, 18. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>
			 <p>Johanniterstraße 25 (Flst.Nr. 0-295), Prüffall. Ackerbürgerhaus, zweigeschossig, gekehltes Türgewände, 17. Jahrhundert.</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			 <p>Metzgerstraße 3 (Flst.Nr. 0-209), Prüffall. Ökonomiegebäude, im Obergeschoß Fachwerk, 18. Jahrhundert. Neben Mühlestraße 10 gelegen.</p>
			 <p>Metzgerstraße 4 (Flst.Nr. 0-248), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Wohngebäude, Eckhaus, eingeschossig, gestelzt, 16. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>
			 <p>Metzgerstraße 6 (Flst.Nr. 0-244), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG Kameralhaus der Johanniter, heute Wohnhaus mit anschließendem Wirtschaftsgebäude, Hauptbau mit Mittelrisalit, 18. Jahrhundert. (Sachgesamtheit)</p>
			 <p>Metzgerstraße 7 (Flst.Nr. 0-206), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG Wohnhaus, ehem. Zunfthaus, eingeschossig, gestelzt, Obergeschoß vorkragend, 16. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>
			 <p>Metzgerstraße 8 (Flst.Nr. 0-242), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG Gefängnis mit umgebender Freifläche und Ummauerung, 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit) und Metzgerstraße 8 (bei) (Flst.Nr. 0-242), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG In Mauerkonsole von Metzgerstraße 8 zur Johanniterstraße Johannes der Täufer, Steinskulptur, in Konsole bez. 1572</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			 <p>Metzgerstraße 9 (Flst.Nr. 0-207), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG Wohnhaus, eingeschossig, gestelzt, Obergeschoß vorkragend, 16. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>
			 <p>Metzgerstraße 10 (Flst.Nr. 0-237-238), Prüffall Wohnhaus, zweigeschossig, 17. Jahrhundert mit älterem Kern.</p>
			 <p>Metzgerstraße 17 (Flst.Nr. 0-220), Prüffall. Wohnhaus, ehem. Spitalhof, eingeschossig, gestelzt, 17. Jahrhundert</p>
			 <p>Metzgerstraße 21 (Flst.Nr. 0-221), Prüffall. Wohnhaus, zweigeschossig, 17. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz.</p>
			 <p>Metzgerstraße 23 (Flst.Nr. 0-222), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Wohnhaus, zweigeschossig, gestelzt, 17. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz.                      Metzgerstraße 27, 29, 31 und weitere Teile im gesamten Stadt-bereich, Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG                      Ehemaliger Mauerring mit Gräben und Tortürmen in Form eines unregelmäßigen Oval. Die genaue Kartierung erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des archäologischen Stadtkatasters.</p>

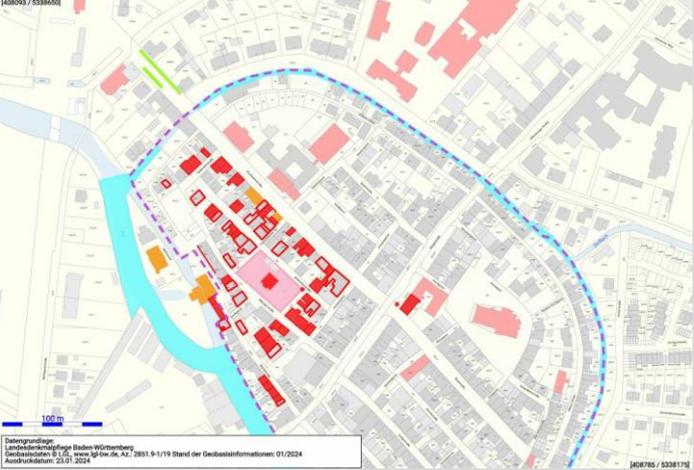
Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			 <p>Mühlestraße 1 (Flst.Nr. 0-187), Prüffall. Wohnhaus, dreigeschossig, 2. Obergeschoß vorkragend, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz.</p>
			 <p>Mühlestraße 3 (Flst.Nr. 0-186), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG Wohnhaus, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz.</p>
			 <p>Mühlestraße 5 (Flst.Nr. 0-185), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG Wohngebäude, zweigeschossig, Zierfachwerk, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz.</p>
			 <p>Mühlestraße 7 (Flst.Nr. 0-184), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG Wohngebäude, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz.</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			<div data-bbox="600 293 807 555">  </div> <p data-bbox="600 562 1297 645">Mühlestraße 9 (Flst.Nr. 0-183), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG Wohngebäude, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz.</p> <div data-bbox="600 669 799 931">  </div> <p data-bbox="600 938 1297 1043">Mühlestraße 10 (Flst.Nr. 0-212-213), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Wohngebäude mit rückwärtigem Wirtschaftsteil, ehem. Zunfthaus, spätmittelalterlich, Zunftstein von 1496 an der Fassade.</p> <div data-bbox="600 1068 858 1263">  </div> <p data-bbox="600 1270 1297 1352">Mühlestraße 12 (Flst.Nr. 0-214), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG Wohngebäude, zweigeschossig, 17. Jahrhundert mit älterem Kern.</p> <div data-bbox="600 1377 799 1639">  </div> <p data-bbox="600 1646 1297 1729">Mühlestraße 14 (Flst.Nr. 0-216), Prüffall Wohngebäude, ehem. Areal des Spitalhofs, zweigeschossig, gestelzt, wenig tief, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz.</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			 <p>Mühlestraße 21 (Flst.Nr. 0-176), Prüffall. Wohngebäude, zweigeschossig mit Mansarddach, 18. Jahrhundert.</p>
			 <p>Mühlestraße 23, 23a, 23b, 23c (Flst.Nr. 0-175/2, 0-190/1), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Ehemaliges Speichergebäude der Herrschafts- bzw. Stadtmühle, heute Wohnhaus. Langgestrecktes eingeschossiges, gestelztes Gebäude mit ebenerdigen Gewölbekeller und Mansarddach; verputzter Massivbau mit Rahmungen in Naturstein. 18./ frühes 19. Jahrhundert, wohl mit älterem Kern. Zugehörig rechtwinklig angefügtes Mauerstück des Mühlenhauses der Herrschaftsmühle mit Habsburger Wappen.</p>
			 <p>Roßmarktstraße 2 (Flst.Nr. 0-298), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Wohnhaus, zweigeschossig, 18. Jahrhundert.</p>
			 <p>Roßmarktstraße 6 (Flst.Nr. 0-300), Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. Einhaus, rundbogige Eingangstore, 18. Jahrhundert.</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			 <p data-bbox="600 613 1297 748">Roßmarktstraße 12 (Flst.Nr. 0-304), Prüffall. Wohngebäude, zweigeschossig, 17. Jahrhundert. Tennenbacher Straße 2 (Flst.Nr. 0-279), Prüffall. Wohngebäude, zweigeschossig, großes Zwerchhaus, 18. Jahrhundert mit älterem Kern.</p> <p data-bbox="600 779 1297 969">Planungen bzw. Maßnahmen, die diese Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden ggf. weitergehende Untersuchungen - Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a.- für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich sein.</p> <p data-bbox="600 1001 1297 1413">Die folgenden erhaltenswerten Gebäude sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte von Kenzingen. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architektur in regionaltypischer Ausprägung sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser, als erhaltenswert gekennzeichnete historische Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die Ortsgeschichtliche Entwicklung von Kenzingen. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung. Bitte beachten Sie, dass <b>Prüffälle</b>, bei denen nach einer Prüfung keine Kulturdenkmaleigenschaft vorliegt, ebenfalls zu den erhaltenswerten Gebäuden gehören.</p>  <p data-bbox="600 1700 1297 1809">Eisenbahnstraße 23 Zweigeschossiges Eckgebäude mit Mansarddach. Das Wohn- und Geschäftsgebäude ist ein repräsentatives Zeugnis der Wohn- und Wirtschaftsweise aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			 <p>Eisenbahnstraße 29 Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, traufständig zur Eisenbahnstraße. Das vermutlich im frühen 20. Jahrhundert entstandene historistische Gebäude stellt mit seiner aufwendig gestalteten Fassade aus Klinker und Sandsteinelementen ein gut überliefertes Zeugnis der zeitgemäßen repräsentativen Wohn- und Wirtschaftsweise der Zeit um 1900 dar.</p>
			 <p>Eisenbahnstraße 31 Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach. Trotz der Veränderungen in den oberen Geschossen ist das Gebäude mit seiner gut überlieferten Erdgeschosszone ein Zeugnis der repräsentativen Wohn- und Wirtschaftsweise Kenzingens um 1900.</p>
			 <p>Metzgergasse 25, 25 a Die ehemalige Stadtmühle des 17. Jahrhundert mit vermutlich älterem Kern, im 20. Jahrhundert Elektrizitätswerk. Trotz der Veränderungen und Substanzverluste durch Brand sind die verbliebenen Reste der ehemaligen Herrschaftsmühle an der Elz ein aussagekräftiges Zeugnis der Stadtbau- und Sozialgeschichte Kenzingens.</p>
			 <p>Mühleinsel 1 Ehemaliges Schlachthaus, erbaut vermutlich im 19. Jahrhundert. Hohes, eingeschossiges Gebäude mit Sandsteinsockel. Satteldach mit darüber auskragenden Giebelabschlüssen und hohem Mittelrisalit mit repräsentativer Eingangsfassade zur Stadtseite. Trotz der vielfachen Umbauten ist das Gebäude am ehemaligen Roßmarkt ein repräsentatives Zeugnis der Stadtbaugeschichte.</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			<p>Der denkmalpflegerische Werteplan für das Untersuchungsgebiet Südwestliche Altstadt in Kenzingen fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen. Rot dargestellt sind Kulturdenkmale und blau die wasserbaulichen Anlagen gemäß Denkmalschutzgesetz. Rot umrandet erscheinen die Prüffälle und orange markiert sind die erhaltenswerten Gebäude.</p>  <p>Archäologische Denkmalpflege: Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen. (Anm. KE ist erfolgt und aufgeführt unter Punkt 9)</p>
54	<p>11 Landratsamt Emmendingen Amt für Bauen und Naturschutz Fachbereichsleitung Bauleitplanung/ Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Carmen Tränkle</p>	24.01.2024	<p>Hiermit nehmen wir zu der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:</p> <p>I. Bauleitplanung 1. Planunterlagen, Allgemeines Die beigefügten Unterlagen lassen keine detaillierte Stellungnahme zu. Anhand des dargestellten Geltungsbereiches ist zu erkennen, dass die vom Geltungsbereich der Sanierungsmaßnahme umfassten Grundstücke zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadt“ liegen. Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Baufläche dar. Die vorhandene und geplante Bauleitplanung ist zu berücksichtigen.</p> <p>II. Belange des Umweltschutzes 1. Naturschutz Der Erweiterungsbereich des Sanierungsgebiets "Nordwestliche Altstadt" der Stadt Kenzingen ist durch kleine Grundstücke und dichte Bebauung gekennzeichnet. Meist handelt es sich um dicht bebaute Flächen, zwischen denen sich nur wenige kleine Gärten befinden. Im Bereich der „Kleinen Elz“ und nördlich davon sind größere Gartengrundstücke zu finden. Im Westen des Gebiets verläuft die Alte Elz sowie der Mühlkanal. Entlang der Ufer liegen weitere kleine Gärten, während die Mühleninsel und die eigentlichen Elzufer mit zum Teil großen Bäumen einen Bereich deutlich größerer Naturnähe darstellen. Die Alte Elz ist ein Teil des Natura 2000-Gebiets „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Gebietsnummer 7712341). <b>Projekte am oder im Gewässer sind daher auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets zu prüfen. Soweit es im innerstädtischen Bereich möglich ist, sollte der Fluss nach naturschutzfachlichen Kriterien aufgewertet werden. Da die Ufer nicht oder nur wenig gestaltet werden können, ist hauptsächlich auf die Durchgängigkeit für Fische und Kleinlebewesen zu achten. Historische Gebäude bieten in schwach oder nicht genutzten Teilen (z.B. Dachböden) oft Lebensräume für besonders oder streng geschützte Arten</b></p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen										
			<p>(v.a. Fledermäuse, Vögel). Daher muss der Artenschutz bei der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen besonders berücksichtigt werden. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Regelungen des § 39 BNatSchG sind zu beachten. Werden Lebensstätten besonders geschützter Tierarten beeinträchtigt, sind zuvor geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen und rechtzeitig durchzuführen. Da im Gesamtgebiet nur ein relativ kleiner Bestand an alten Bäumen vorhanden ist, sind diese Bäume soweit wie möglich zu erhalten.</p> <p>2. Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten</p> <p>2.1 Oberflächengewässer: Aufgrund des Lageplans können unsererseits keine weiteren Anregungen oder Bedenken geäußert werden, da unklar ist, was die Sanierungsmaßnahme beinhaltet.</p> <p>2.2 Grundwasser: Aufgrund des Lageplans können unsererseits keine weiteren Anregungen oder Bedenken geäußert werden, da unklar ist, was die Sanierungsmaßnahme beinhaltet.</p> <p>2.3 Abwasser: <b>Sofern im Generalentwässerungsplan der Stadt Kenzingen Maßnahmen im Sanierungsgebiet vorgesehen sind, dann sollten diese im Planungsprozess mitberücksichtigt werden (evtl. Synergieeffekte, vermeidbare Doppelarbeiten).</b> Dies gilt auch für die Sanierung oder Kapazitätserweiterung von Abwasserkanälen. Diesbezüglich empfehlen wir auch Kanalbefahrungen im Sanierungsgebiet, sofern keine vollständigen und aktuellen Zustandsbewertungen vorliegen. Empfehlenswert wäre eine Einbindung des Generalentwässerungsplaners der Stadt Kenzingen. Ggf. können zudem einzelne Maßnahmen (wie z.B. Versickerung, Entsiegelung, Begrünungsmaßnahmen) im Sanierungsgebiet umgesetzt werden, die zu einer Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers führen und sich zudem positiv auf die kleinklimatischen Bedingungen auswirken.</p> <p>2.4 Wasserversorgung: <b>Wir empfehlen, die im Sanierungsgebiet vorhandenen Wasserleitungen auf Schadhaftigkeit zu untersuchen und/oder eventuell erforderliche Änderungen an der Dimension oder Neuordnung der Rohrleitungsstrecken vor Neugestaltungen vorzunehmen.</b></p> <p>2.5 Altlasten und Bodenschutz: Für das Baugebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) hin:</p> <table border="1" data-bbox="679 1581 1362 1686"> <thead> <tr> <th>Verdachtsflächentyp</th> <th>Name</th> <th>Obj.-Nr.</th> <th>Bearbeitungsstand</th> <th>Handlungsbedarf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Großflächige schädliche Bodenveränderung</td> <td>Holoz. Elzaue 03, historischer Bergbau</td> <td>08672-000</td> <td>Erkundet, BN3</td> <td>Fall wird eigenüberwacht</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der abgegrenzten schädlichen Bodenveränderung durch den historischen Bergbau.</b> Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei (bis ca. 250 mg/kg im Oberboden), Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen.</p> <p>3 Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung</p>	Verdachtsflächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf	Großflächige schädliche Bodenveränderung	Holoz. Elzaue 03, historischer Bergbau	08672-000	Erkundet, BN3	Fall wird eigenüberwacht
Verdachtsflächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf									
Großflächige schädliche Bodenveränderung	Holoz. Elzaue 03, historischer Bergbau	08672-000	Erkundet, BN3	Fall wird eigenüberwacht									

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			<p>der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>3. Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz Keine Bedenken.</p> <p>4. Abfallrecht Zur o.g. geplanten Sanierungsmaßnahme kann aufgrund fehlender Informationen keine Stellungnahme von unserer Seite aus erfolgen.</p> <p>III. Straßenbau Keine Bedenken.</p> <p>IV. Straßenverkehr Keine Bedenken.</p> <p>V. Gesundheit Im Hinblick auf die Betroffenheit des Mühlbachs verwiesen wir zu o.g. Sanierungsmaßnahme, bezüglich der grundwasserrelevanten Belange, insbesondere der entsprechenden Schutzgebietsbestimmungen auf die fachliche Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde. Wir setzen voraus, dass im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen die herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p> <p>Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12 TrinkwV, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden ist hinzuweisen. Zudem ist gem. §13 Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hinzuweisen (z.B. Sicherungseinrichtungen).</p> <p>Hinsichtlich immissionsschutz- sowie altlastenrechtlicher Belange wird auf die Zuständigkeit der jeweiligen Fachbehörden hingewiesen.</p> <p>VI. Flurneuordnung Keine Bedenken.</p> <p>VII. Landwirtschaft Keine Bedenken.</p> <p>VIII. Forstliche Belange Keine Bedenken.</p> <p>IX. Belange weiterer Dienststellen 1. Öffentliche Ordnung – Friedhofswesen Keine Bedenken.</p> <p>2. Kommunale Abfallwirtschaft Zu dem genannten Vorhaben bestehen aus Sicht des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen keine Bedenken und Anregungen. <b>Wir möchten aber darauf aufmerksam machen, dass bei der Sanierung in Kenzingen und die damit vermutlich verbunden Sperrungen von Straßen/Abschnitten, die Abfuhr Termine (gelber Sack, Pa-piertonne, Restmüll) berücksichtigt bzw. wir darüber informiert werden.</b></p> <p>3. Denkmalschutz Im geplanten Geltungsbereich der Sanierungsmaßnahme „Südwestliche Altstadt II“ befinden sich Bau- und Kulturdenkmale</p>

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			sowie archäologische Flächen nach Denkmalschutzgesetz. Zudem liegt der Geltungsbereich im Bereich der Gestaltungssatzung Altstadt Kenzingen. Teilweise ist die Denkmaleigenschaft bei bestimmten Gebäuden noch nicht abschließend geklärt, sodass auch Prüffälle in der Denkmalliste enthalten sind. <b>Wir empfehlen, die Kulturdenkmale, die archäologischen Flächen sowie den Satzungsbereich farblich zu kennzeichnen.</b> Planungen bzw. Maßnahmen die diese Objekte/Flächen betreffen sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. In der Anlage sind Auszüge aus der Denkmalliste beigefügt. Weiteres Verfahren Wir bitten darum, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach Abschluss des Verfahrens zwei Ausfertigungen der Satzung zukommen zu lassen.

## 7 Beteiligung der Eigentümer

Zum Zwecke der Erörterung der Sanierung mit den Eigentümern im Untersuchungsgebiet und der Abfrage, der von privater Seite geplanten Maßnahmen, wurde ein entsprechender Fragebogen entwickelt. Zunächst wurden im Januar 2023 die Eigentümer der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes von der Kommunalentwicklung angeschrieben und um die Rücksendung des Fragebogens bis 06.02.2024 gebeten. Zudem wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, den Fragebogen online über die Homepage der Stadt Kenzingen auszufüllen. Es wurden folgende Themen abgefragt:

- Stellplätze
- Gebäudenutzung
- Gebäudezustand und Erneuerungsbedarf
- Geplante Maßnahmen am Gebäude
- Durchführungszeitraum und Kostenaufwand
- Angaben zum Gewerbe, zum Zustand der Betriebsräume und zu geplanten Betriebsänderungen
- Schwer- und Schachpunkte des Gebietes
- Wunsch nach einem Beratungstermin

Insgesamt wurden 135 Eigentümer von 129 Grundstücken und Gebäuden, die sich im Untersuchungsgebiet befinden angeschrieben und die Möglichkeit gegeben den Fragebogen online über die Homepage der Stadt auszufüllen. Von den 135 Eigentümern haben 60 den Fragebogen ausgefüllt und zurückgesandt oder online ausgefüllt (Rücklaufquote: 44 %).

# Vorbereitende Untersuchungen (VU)

## „Südwestliche Altstadt II“

Abbildung 35: Fragebogen



Fragebogen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB  
(Nach § 138 BauGB sind die Beteiligten verpflichtet, Auskunft zu erteilen.  
Die Daten werden streng vertraulich behandelt.)

### Vorbereitende Untersuchungen „Südwestliche Altstadt II“

#### Allgemeine Angaben

Name, Vorname: \_\_\_\_\_  
Tel. / Email: \_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer des Gebäudes: \_\_\_\_\_  
Baujahr des Gebäudes im Gebiet: \_\_\_\_\_  
Anzahl der Haushalte im Gebäude: \_\_\_\_\_ Anzahl der Personen aller Haushalte: \_\_\_\_\_

#### 1. Ich bin Eigentümer / wohne im Haus

Grundstückseigentümer  Wohnungseigentümer  wohne im Haus / Mieter  
Nutzung des Gebäudes:  eigengenutzt  vermietet  verpachtet

#### 2. Wohnen Sie gerne in diesem Gebiet?

ja  nein  ohne Angabe

#### 3. Fragen zum Umfeld – Wie bewerten Sie die Ausstattung und Qualität der Altstadt Kenzingen?

-Bitte kreuzen Sie pro Zeile 1 Kästchen an-	sehr gut	gut	mittel	schlecht	kein Urteil möglich
Wohnraumangebot allgemein	<input type="checkbox"/>				
Angebot an altengerechtem Wohnraum	<input type="checkbox"/>				
Tägliche Versorgung (Bäcker, Metzger, Lebensmittel)	<input type="checkbox"/>				
Angebot an Dienstleistungen (Bank, Friseur, etc.)	<input type="checkbox"/>				
Angebot an Gastronomie (z.B. Gaststätten, Café, etc.)	<input type="checkbox"/>				
Angebot Kinderspiel- und Grünflächen	<input type="checkbox"/>				
Versammlungs-/Treffmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>				
Barrierefreiheit (z. B. öffentliche Einrichtungen, Gehwege)	<input type="checkbox"/>				
Parkplatzsituation in der Altstadt	<input type="checkbox"/>				
Sanierungs- / Erhaltungszustand von Gebäuden	<input type="checkbox"/>				
Ordnung und Sauberkeit	<input type="checkbox"/>				
Außerhaltsqualität Altstadt (Plätze, Sitzmöglichkeiten)	<input type="checkbox"/>				
Gestaltung der Straßen und des öffentlichen Raums	<input type="checkbox"/>				

#### 6. Wie schätzen Sie den Wohntwert Ihrer Wohnung ein?

hoch  durchschnittlich  gering  ohne Angaben

Vorzüge: \_\_\_\_\_  
Mängel: \_\_\_\_\_

#### 9. Wären Sie zur Modernisierung oder Instandsetzung Ihrer Wohnung / Ihres Gebäudes bereit (sofern notwendig)?

ja  nein  vielleicht

Wenn ja, welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar?

- Gesamtmodernisierung
- Dacherneuerung / -dämmung
- Einbau neuer Fenster
- Erneuerung und Dämmung Fassade
- Erneuerung Heizsystem
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen z. B. Solar
- Anschluss an städtischen Wärmeverbund (falls möglich)
- Erneuerung Sanitärinstallation
- Erneuerung Elektroinstallation
- Ausbau- und Umbaumaßnahmen
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

#### 10. Durchführungszeitraum der oben genannten Maßnahmen

2024  2025  2026  2027  zu späterem Zeitpunkt

#### 11. Geschätzter Kostenaufwand

unter 5.000 €  5.000 € - 10.000 €  10.000 € - 25.000 €  
 25.000 € - 50.000 €  50.000 € - 100.000 €  über 100.000 €

#### 12. Gewerbebetrieb

Sofern das Gebäude insgesamt oder in Teilen gewerblich genutzt wird, beantworten Sie bitte folgende Fragen (gegebenenfalls Beantwortung durch Betriebsinhaber):

Bestehen des Betriebs seit ..... Jahren  sehr gut  gut  mäßig  schlecht  
Standort des Betriebs:  sehr gut  gut  mäßig  schlecht  
Ertragslage:  sehr gut  gut  mäßig  schlecht  
Eignung der Betriebsräume:  sehr gut  gut  mäßig  schlecht  
Zustand der Betriebsräume:  sehr gut  gut  mäßig  schlecht

#### 4. PKW und Fahrrad Stellplätze

Wieviele PKW besitzen die Haushalte insgesamt: \_\_\_\_\_  
Davon sind untergebracht: ..... in Garage/Carport ..... auf Grundstück ..... im öffentl. Raum  
Besitzen Sie Fahrradstellplätze:  nein  ja wenn ja, wie viele: \_\_\_\_\_  
Diese sind untergebracht in:  Garage/Keller  auf Grundstück  im öffentl. Raum

#### 5. Fragen zur Gebäudenutzung

-Bitte kreuzen Sie an-	EG	1.OG	2.OG	3.OG	DG
Wohnen	<input type="checkbox"/>				
Gewerbe / Handwerk	<input type="checkbox"/>				
Dienstleistung / Handel	<input type="checkbox"/>				
Gaststätte	<input type="checkbox"/>				
Ladengeschäft	<input type="checkbox"/>				
Landwirtschaft	<input type="checkbox"/>				
eigengenutzt	<input type="checkbox"/>				
vermietet	<input type="checkbox"/>				
Leerstand	<input type="checkbox"/>				

Wohnen EG 1.OG 2.OG 3.OG DG m<sup>2</sup>  
Gewerbe EG 1.OG 2.OG 3.OG DG m<sup>2</sup>

Wenn Gewerbe, welche Art? (Friseur, Bäcker, Apotheke, ...): \_\_\_\_\_

#### 6. Wie schätzen Sie den Zustand Ihres Gebäudes ein? - eigene Bewertung (Dach, Fassade, Fenster, Heizung etc.)

sehr gut  gut  mittel  schlecht  sehr schlecht

#### 7. Wo sehen Sie Erneuerungsbedarf?

Dach  Fassade  Fenster  Elektroinstallation  Sanitärbereich (Bad)  
 Heizung / Kamin  Innensanierung  Außenanlage (Garten / Einfahrt / Balkon)  
 Sonstiges: \_\_\_\_\_  
 kein Erneuerungsbedarf

Planen Sie Veränderungen im Betrieb?  ja  nein

Wenn ja, welche Veränderungen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar?  
 Betriebsverlagerung  Betriebschließung  Betriebsverweiterung  Verpachtung

#### 13. Wo würden Sie die Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sehen und was sollte Ihrer Meinung nach geschehen?

#### 14. Wo sehen Sie den dringenden Handlungsbedarf?

#### 15. Haben Sie weitere Anregungen und Wünsche?

16. Beabsichtigen Sie eine Nutzungsänderung Ihres Grundstückes / Gebäudes   
oder beabsichtigen Sie eine Veräußerung Ihres Grundstückes / Gebäudes?

17. Ich wünsche einen unverbindlichen Beratungstermin  ja  nein

Unterschrift \_\_\_\_\_ Telefon für Rückfragen \_\_\_\_\_

Wir danken Ihnen für die Zeit, die Sie sich genommen haben!

Rückgabe bitte bis 06. Februar 2024 an die

LBW Immobilien Kommunitätenentwicklung GmbH (KE) - Regionalbüro Freiburg;  
Andrea Gaede, Tel.: 0761/217231-26, E-Mail: andrea.gaede@lbw-im.de

oder

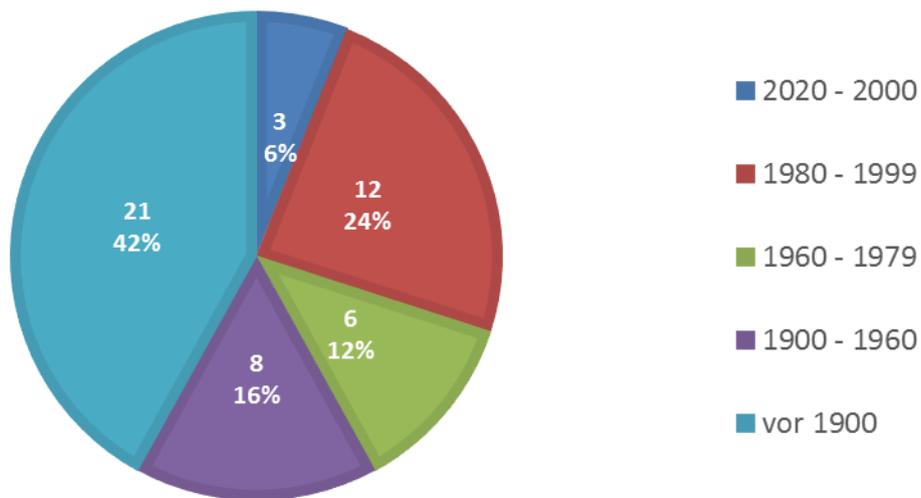
Stadt Kenzingen, Fachbereich 3, Frau Annette Shkodra, Hauptstr. 15, 79344 Kenzingen

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Auswertung repräsentativ dargestellt und die Veranschaulichung wird mittels Diagrammen erleichtert.

### Baujahr der Gebäude, Nutzungsform und Haushalte

Die Befragung zeigt, dass rund 42 % der Gebäude aus der Zeit vor dem 19. Jahrhundert stammen. Daraus lässt sich schließen, dass ein hoher Modernisierungsbedarf, bzw. eine Anpassung der Grundrisse an heutige Bedürfnisse besteht.

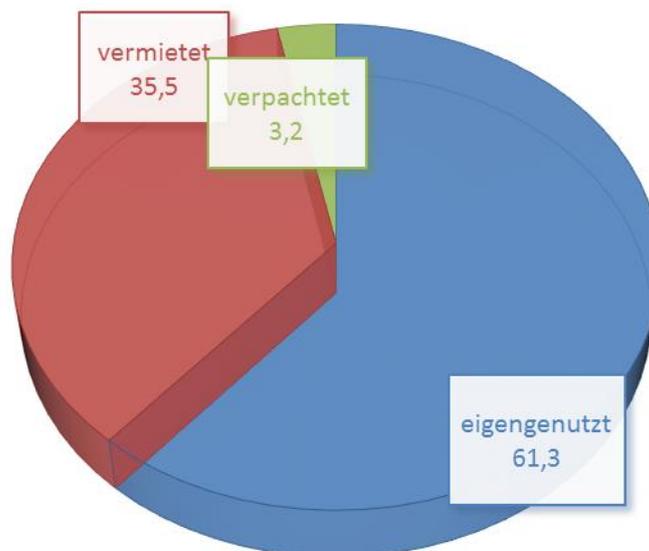
Diagramm 1: Baujahr des Gebäudes



Quelle: eigene Darstellung

In der Nutzungsstruktur der Gebäude ist ein Trend zur Eigennutzung mit 61,3 % erkennbar. 35,5 % der Gebäude werden zudem vermietet und lediglich 3,2 % verpachtet.

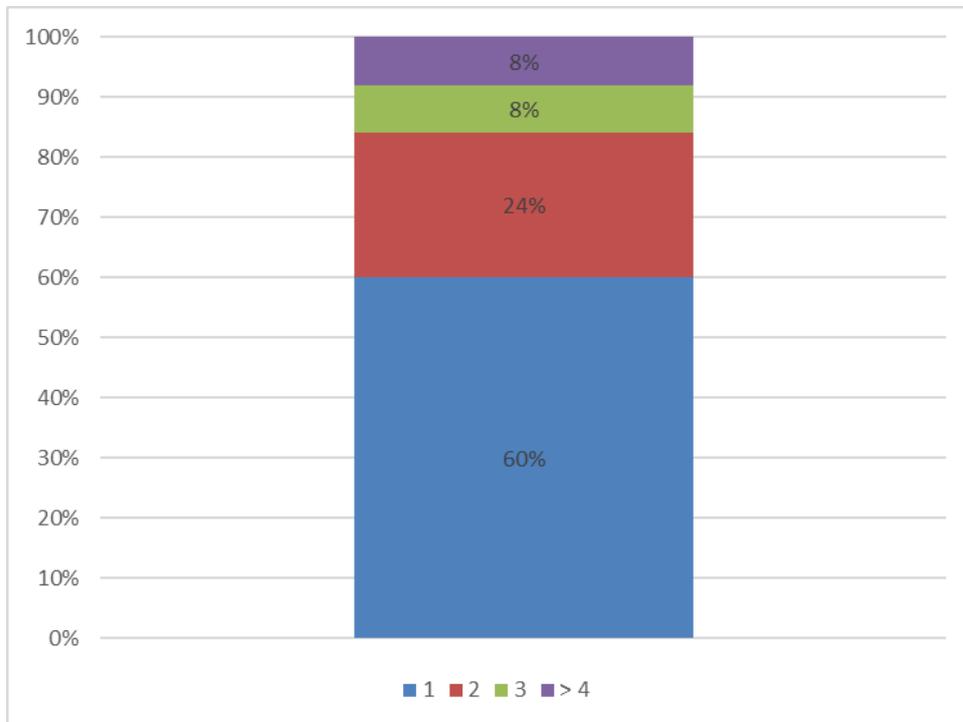
Diagramm 2: Gebäudenutzung



Quelle: eigene Darstellung

Aus der Befragung geht hervor, dass 60 % der Haushalte pro Gebäude aus einer Person bestehen, 24 % aus zwei Personen und jeweils 8 % aus drei und vier oder mehr Personen.

Diagramm 3: Anzahl der Haushalte pro Gebäude

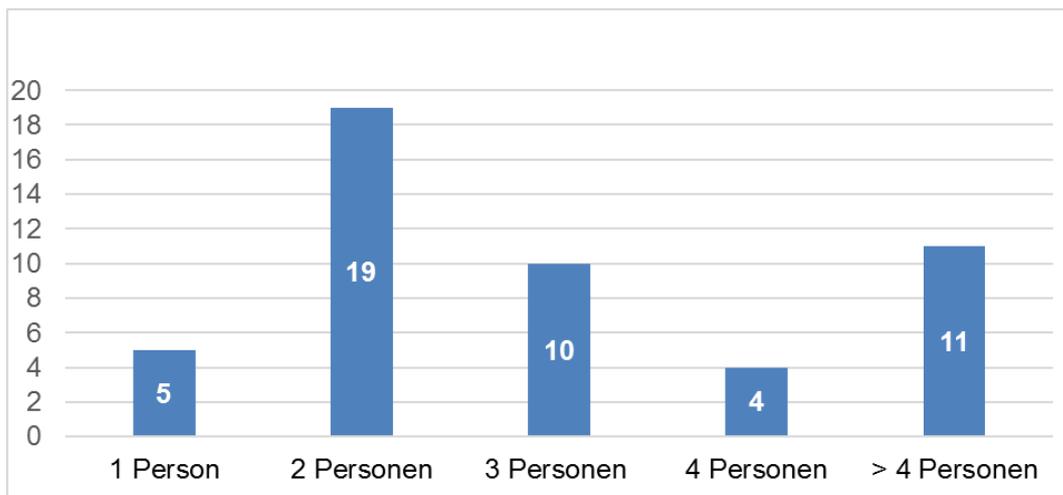


60

Quelle: eigene Darstellung

Die Haushaltsgröße ist ausgeglichen und reicht von lediglich einer Person, bis hin zu vier oder mehr Personen. Die größte Position bilden die Haushalte mit zwei Personen, von denen sich 19 Stück im Gebiet befinden, gefolgt von Haushalten mit mehr als 4 Personen, welche sich auf 11 Stück belaufen.

Diagramm 4: Haushaltsgröße

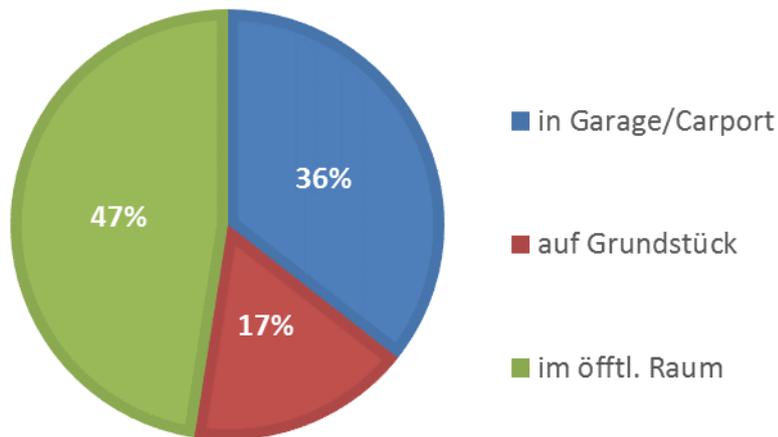


Quelle: eigene Darstellung

### Stellplatzanalyse

Insgesamt gaben 47 % der Befragten an, dass sie ihren PKW im öffentlichen Raum abstellen, während 36 % in der eigenen Garage/Carport parken und 17 % der Befragten auf dem eigenen Grundstück. Durchschnittlich gibt es 1,7 PKWs pro Gebäude.

Diagramm 5: PKW / Stellplätze – Unterbringung

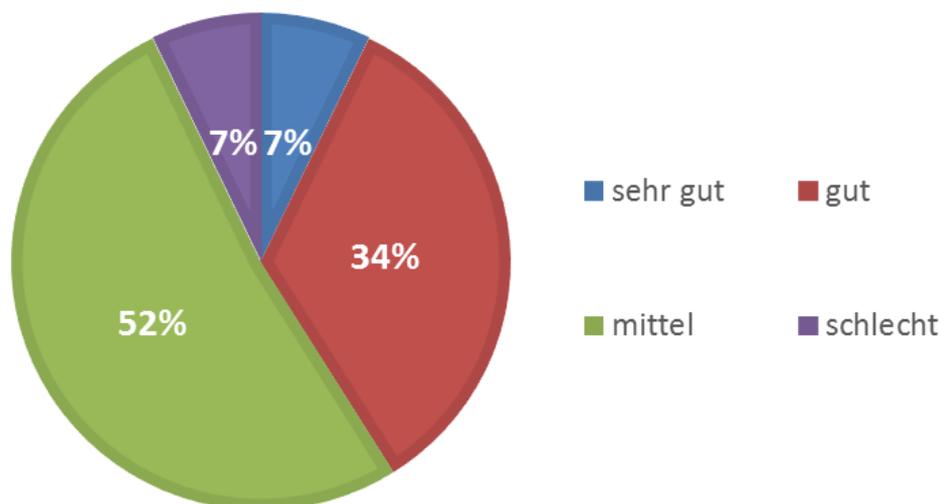


Quelle: eigene Darstellung

### Gebäudezustand, Erneuerungsbedarf und geplante Maßnahmen

Die Beurteilung des eigenen Gebäudezustands zeigt, dass knapp über die Hälfte der Befragten ihr Eigentum in mittlerem Zustand sehen. Des Weiteren sehen 34 % der Befragten ihr Eigentum in gutem oder sehr gutem Zustand, während 7 % diesen als schlecht betrachten.

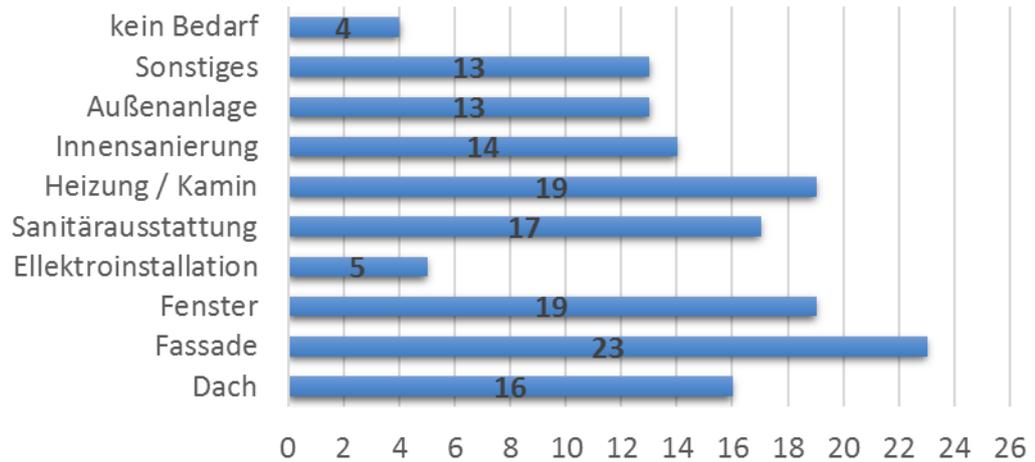
Diagramm 6: Gebäudezustand



Quelle: eigene Darstellung

Nachfolgend wird der Erneuerungsbedarf der einzelne Gewerke abgebildet. Daraus lässt sich entnehmen, dass 23 Befragte empfinden ihre Fassade bedarf einer Erneuerung. Je 19 der Befragten sehen einen Bedarf zur Erneuerung in ihren Fenstern und der Heizung / dem Kamin. Den nächstgrößten Erneuerungsbedarf sehen die Befragten in ihren Dächern, Sanitärausstattungen und der Innensanierung, sowie den Außenanlagen oder sonstigem.

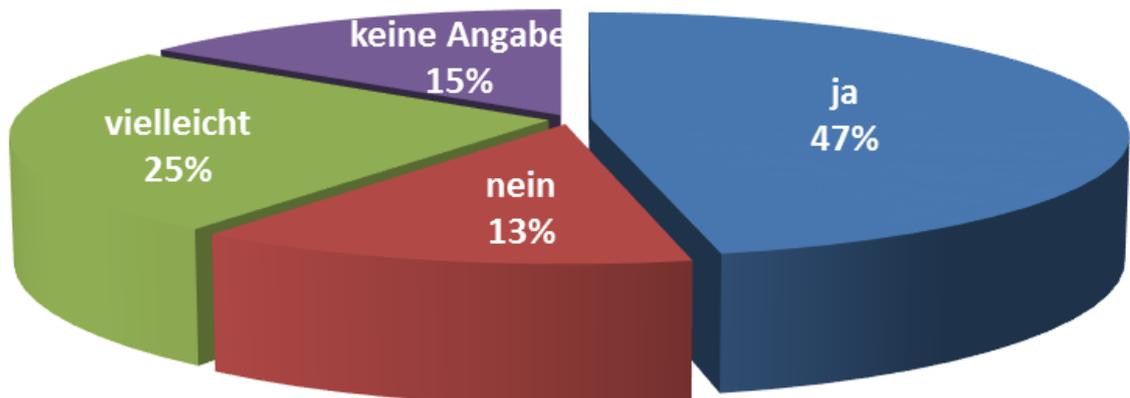
Diagramm 7: Erneuerungsbedarf an Gewerken



Quelle: eigene Darstellung

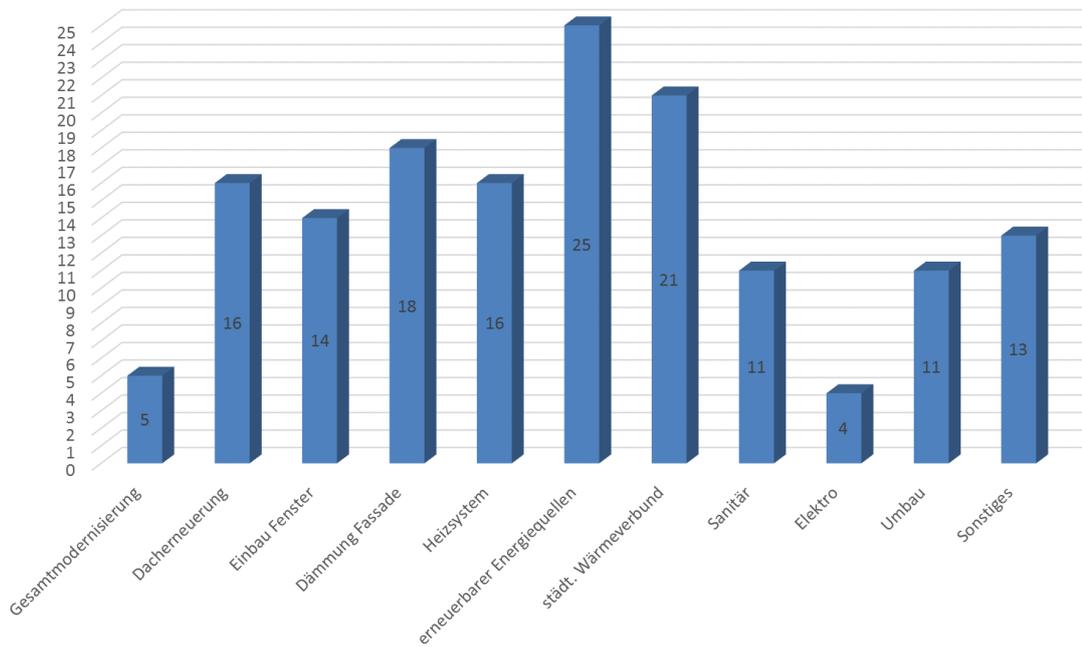
47 % der Befragten haben konkrete Maßnahmen vor, welche sie in den nächsten Jahren planen umzusetzen, wobei 25 % noch unentschlossen sind und 15 % sich enthalten.

Diagramm 8: Geplante Maßnahmen



Quelle: eigene Darstellung

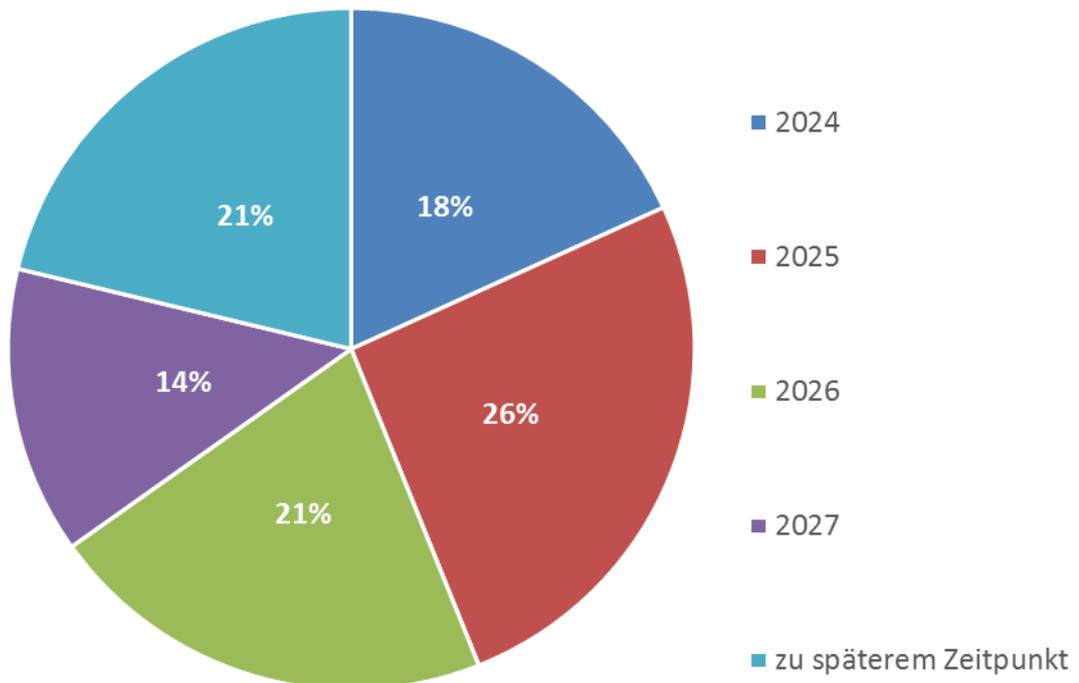
Diagramm 9: Geplante / Beabsichtigte Maßnahmen



Quelle: eigene Darstellung

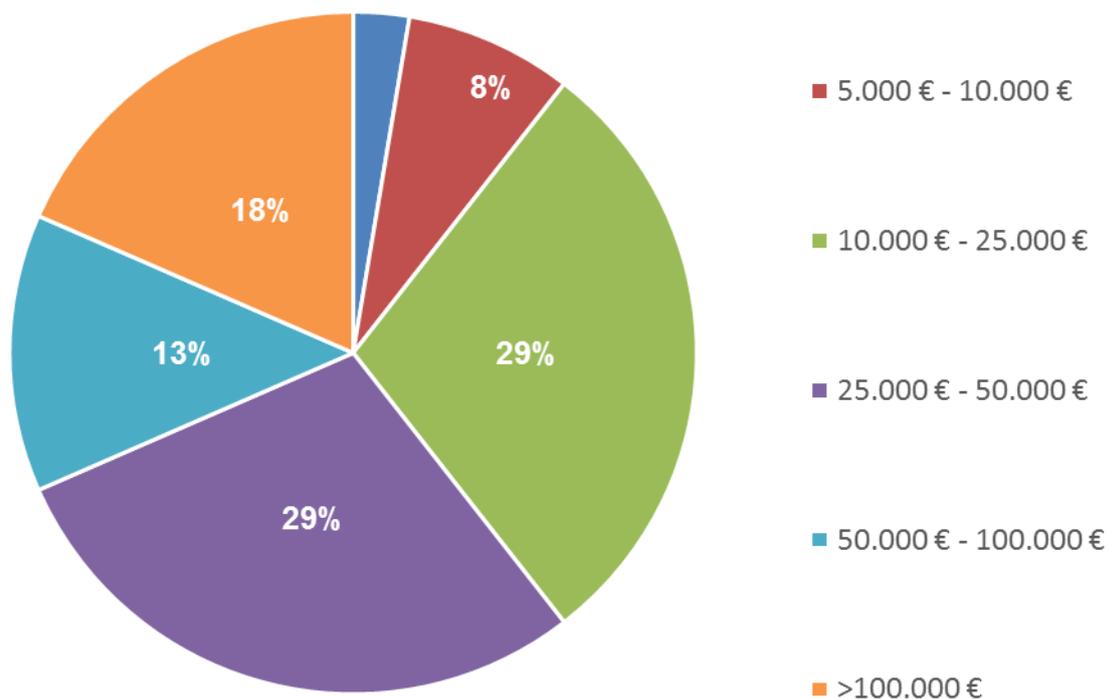
**Durchführungszeitraum, geschätzter Kostenaufwand und gewünschter Beratungstermin**

Diagramm 10: Durchführungszeitraum



Quelle: eigene Darstellung

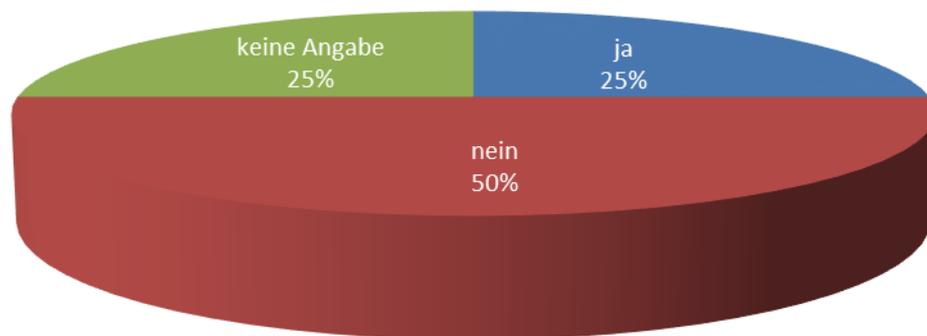
Diagramm 11: Geschätzter Kostenaufwand



Quelle: eigene Darstellung

25 % wünschen sich in diesem Zusammenhang einen Beratungstermin zur möglichen Sanierung und den Fördermöglichkeiten. Weitere 25 % gaben keine Angabe und können noch für einen Beratungstermin interessiert werden.

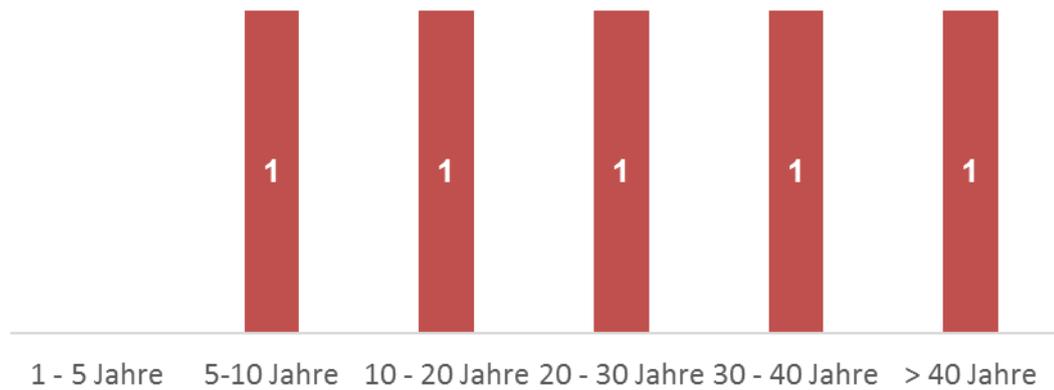
Diagramm 12: Beratungstermin erwünscht



Quelle: eigene Darstellung

### Aussagen zum Gewerbebetrieb

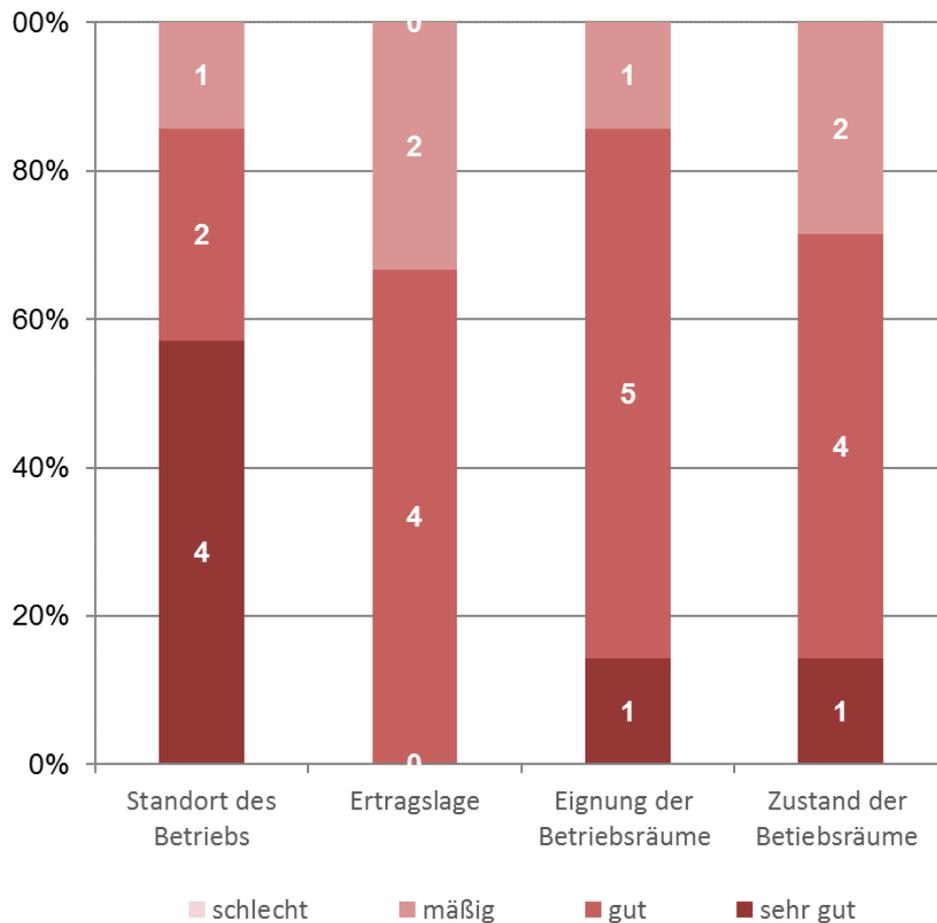
Diagramm 13: Bestehen des Betriebs seit



Quelle: eigene Darstellung

Bei der Befragung zum Gewerbebetrieb ist festzuhalten, dass die Bewertung der Standortkriterien positiv ausfällt.

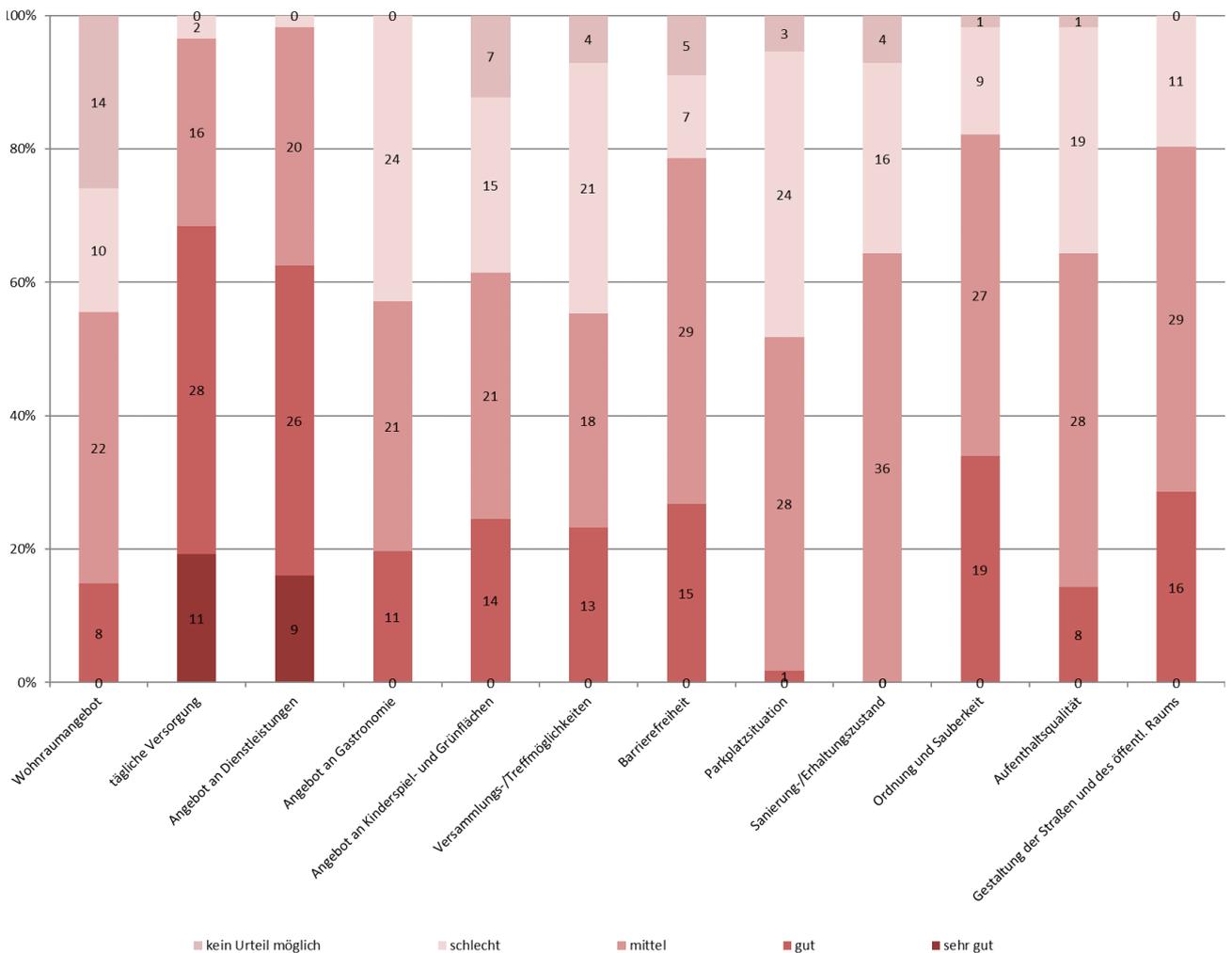
Diagramm 14: Bewertung zum Betrieb



Quelle: eigene Darstellung

## Bewertung der Ausstattung und Qualität der Altstadt Kenzingen

Diagramm 15: Bewertung Ausstattung und Qualität



Quelle: eigene Darstellung

### Schwerpunkte, Handlungsbedarf und Anregungen/Wünsche der Eigentümer

#### Schwerpunkte:

- Trinkwasserversorgung – Entkalkung/Enthärtung
- Abwasser/Entwässerung
- Umgestaltung/Aufwertung des Roßmarktplatzes
- E-Werksgebäude sanieren, oder stilllegen und abreißen
- Ärztehaus und Physiotherapiepraxis mit Aufzügen ausstatten
- Förderung des Einzelhandels und der Gastronomie in der Innenstadt
- Vermeidung weiterer „Dönerbuden“
- Bessere Straßenbeleuchtung, insbesondere in der Mühlestraße
- Vorrang Leben in der Stadt
- Quartiersförderung durch Räume, Plätze, mehr grün, Cafés, etc.

- Ausgewogeneres Angebot des täglichen Bedarfs
- Herstellung eines Ruhebereichs bzw. einer Parkanlage
- Wohnraum schaffen, ohne sich dabei an die teils unmöglichen Auflagen halten zu müssen
- Kosten der Wasser- und Müllentsorgungen sind zu hoch im Vergleich zu anderen Gemeinden, wie bspw. Kappel-Grafenhausen
- Belebung des Stadtzentrums mit Geschäften
- Möglichkeiten für Sitz- und Treffmöglichkeiten einrichten
- Fassaden der renovierungsbedürftigen Häuser verschönern – Gesamtbild aufwerten
- Mehr Parkplätze in der Innenstadt schaffen
- Keinen Verkehr in der Innenstadt
- Erhaltung der Altstadt
- Solaranlagen auf öffentlichen Gebäuden installieren
- Treff-Möglichkeiten für sowohl Jugendliche als auch Senioren schaffen
- Bahnhof barrierefrei gestalten
- Stromkabel in der Straße
- Verbot der Umwandlung von Garagen in Wohnraum ohne weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen
- Gebäude an der Elz abends nicht mit Licht anstrahlen – Lichtverschmutzung reduzieren

#### **Handlungsbedarf:**

- Entkalkung/Enthärtung Trinkwasser
- Sanierung E-Werkgebäude
- Umgestaltung/Aufwertung des Roßmarktplatzes
- Ärztehaus und Physiotherapiepraxis mit Aufzügen ausstatten
- Sicherere Schulwege, insbesondere in der Schulstraße – Ampel statt Zebrastreifen
- Bessere Pflege der städtischen Mühlinsel
- Verkehr reduzieren
- Lärm der Außengastronomie reduzieren
- Vorrang für Fußgänger
- Herstellung eines Ruhebereichs bzw. einer Parkanlage
- Mehr Fördermöglichkeiten, weniger Zinsen, vor allem im Bereich KfW 70/85/100
- Ausweisung von bezahlbaren Bauplätzen
- Sanierung der Gefängnismauer
- Belebung und Steigerung der Attraktivität der Innenstadt
- Eigentümern die Möglichkeit auf Modernisierung geben, auch abweichend der Altstadtsatzung am Bsp. Rollläden und PV-Anlagen
- Parkplätze in der Innenstadt
- Keinen Verkehr in der Innenstadt
- Einwohnergerechte Handlungen
- Strom vom Dach in die Straße
- Eigentümer von leerstehenden Häusern sollen diese sanieren. Dringender Handlungsbedarf, denn bspw. Asbest-Ziegel lösen sich
- Leerstände nach der Sanierung dem Wohnungsmarkt übergeben

- Energetische Sanierung
- Städtisches Wärme- oder Fernnetz
- Keine weiteren Vollversiegelungen
- E-Werk aktivieren und den Strom für Anwohner nutzbar machen

**Anregungen/Wünsche:**

- Altstadtsatzung ergänzen und PV-Anlagen zulassen
- Anreize für Betreiber von Cafés oder Gastronomien geben oder Hilfestellung anbieten
- Parkplätze außerhalb der Altstadt
- Rechts vor links in der Hauptstraße
- Schneller und schlanker werden im Genehmigungsverfahren
- Erweiterung der Gastronomie im Ort
- Mehr Sitzgelegenheiten
- Einrichtung von Hundewiesen und Auslaufmöglichkeiten
- Sanierung des Altbestands
- Mehr Grünflächen und Bäume
- Mehr Sicherheit am Bahnhof
- Mehr Carsharing Angebote
- Fußgängerübergänge über der ehemaligen B3 und über der Elz herstellen
- Mehrgenerationenhaus
- Bürgerbus Donnerstag
- Stärkung des Wochenmarktes
- Seniorengerechtes Wohnen
- Kinderbetreuung
- Erhalt des Kinos
- Mehr Kulturprogramme

## 8 Grundsätze für den Sozialplan

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Stadt Kenzingen beabsichtigt, grundsätzlich alle aus dem Sanierungskonzept abgeleiteten Maßnahmen an den Bedürfnissen und Möglichkeiten sowie an der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu orientieren. Die Erreichung der Sanierungsziele soll demnach ausschließlich über freiwillige Vereinbarungen gewährleistet werden.

Zur Förderung der Mitwirkungsbereitschaft, aber auch zur Vermeidung von Härten im Einzelfall, soll ein Sanierungsbetreuer den interessierten Eigentümern die Möglichkeit bieten, sich fortlaufend und umfassend über alle in diesem Zusammenhang auftretenden Fragen zu informieren. Dazu gehört auch die ständige und unbürokratische Beratung in allen Fragen der Finanzierungshilfen, die im Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Wohnungen auftreten. Die angebotene Beratung erstreckt sich auf alle mit der Sanierungsdurchführung zusammenhängenden Themenbereiche.

Umzüge bzw. Umsetzungen von Betroffenen durch die geplanten Maßnahmen sind nicht geplant oder vorgesehen. Sollten sie unvermeidbar werden, so ist es eine vordringliche Aufgabe, parallel zu den Maßnahmenvorbereitungen für geeigneten Ersatzwohnraum Sorge zu tragen. Dabei sind die jeweiligen sozialen Verhältnisse sowie die individuellen Bedürfnisse der betroffenen Bewohner zu berücksichtigen. Zur Minderung von Härten gibt es vielfältige Möglichkeiten von Entschädigungs- bzw. Unterstützungsleistungen.

Obwohl zum jetzigen Zeitpunkt gesicherte Aussagen zu sozialen Auswirkungen der Sanierung kaum möglich sind, kann doch festgestellt werden, dass sich im zukünftigen Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ Umsetzungserfordernisse und soziale Härtefälle gegenwärtig nicht abzeichnen.

## 9 Verfahrenswahl

Bei der Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens hat die Stadt kein freies Ermessen. Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss sie sich entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) für das Sanierungsverfahren entscheiden, welches die konkrete Situation im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren („vereinfachtes“ oder „umfassendes“ Verfahren).

### Das vereinfachte Verfahren

Die Stadt muss gemäß § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen, wenn

- die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156/156a BauGB) nicht erforderlich sind und
- die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in private Grundstücksverhältnisse (Umlegung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind.

Die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert. Die Vorschrift des § 153 Abs. 1 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen, die lediglich durch Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert übersteigt, ist nicht möglich (keine Preiskontrolle der Stadt). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit und den Zwang, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis, über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Verkehrswert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen werden Erschließungsbeiträge nach dem allgemeinen Städtebaurecht (§§ 127 ff BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.
- Die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, finden auch im vereinfachten Verfahren Anwendung, sofern die Stadt nicht Teile von § 144 BauGB nach § 142 Abs. 4 BauGB ausschließt bzw. entsprechende Genehmigungen allgemein erteilt.
- Die Bildung hiervon abweichender Verfahrensarten durch Ausschluss sonstiger Vorschriften ist nicht zulässig. Die Stadt kann im vereinfachten Sanierungsverfahren auch nicht einzelne Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB für anwendbar erklären.

### **Das umfassende Verfahren**

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156/156a BauGB) erforderlich sein. Dies ist der Fall, wenn

- die Stadt durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse zwangsweise eingreifen muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Stadt erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können.

Die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässig bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert ohne Aussicht auf Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.
- Die Stadt darf nur zum Anfangswert (Wert ohne Aussicht auf Sanierung) kaufen (§153 Abs. 3 BauGB) und muss zum Endwert (Neuordnungswert) veräußern (§153 Abs. 4 BauGB).
- Die Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt werden.

### **Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten**

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB allgemeines Vorkaufsrecht, beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
- § 27 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu Gunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB Sozialplan und Härteausgleich,

- §§ 182 bis 186 BauGB Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

#### **Das Sanierungsverfahren für das Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“**

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der auf Grund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf:
  - die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
  - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, § 153 Abs. 2 BauGB),
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB.

72

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren anzuwenden ist. Es besteht keine Ermessensfreiheit.

Maßgebend sind folgende Kriterien:

- Stand der städtebaulichen Entwicklung
- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets
- Erschließungszustand des Sanierungsgebiets
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Sanierung „Südwestliche Altstadt II“ das „vereinfachte“ Verfahren ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB vorgeschlagen.

Es werden folgende Sanierungsziele angestrebt:

- Erhalt und Entwicklung der Altstadt in ihrem Charakter als unter Denkmalschutz stehende und ehemals mittelalterliche Stadtanlage
- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreiem Wohnraum
- Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude zur Attraktivierung der Stadtgestalt als ehemals mittelalterliche und unter Denkmalschutz stehende Stadtanlage
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen

- Aktivierung und Modernisierung bestehendes ehemaliges Gasthaus „Zum Löwen“
- Umnutzung und Modernisierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Hauptstraße 17 zu öffentlich nutzbaren Räumen im Erdgeschoss sowie Wohneinheiten und Dienstleistungsnutzungen im Obergeschoss
- Modernisierung und Umnutzung Mühlestraße 25 und 25a (alte „Stadmühle / Elektrizitätswerk“) zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in der Altstadt mit kurzen Wegen
- Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums im bestehenden Umfang
- Neugestaltung und funktionale Verbesserung des Roßmarktplatzes als zentrale Grün- und Platzanlage
- Gestaltung und Verbesserung Zugänglichkeit Mühleinsel
- Verbesserung Zugänglichkeit Elz
- Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen in der Altstadt (besonders in der Eisenbahnstraße)
- Sicherung und Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Altstadt
- Energetische Maßnahmen und Klimaschutz
- Erhaltung bestehender Grünstrukturen in der Altstadt
- Aufwertung privater Grünflächen

Wie eingangs erwähnt, ist das „vereinfachte“ Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 bis 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) im Baugesetzbuch für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Anwendung des Dritten Abschnitts des BauGB ist nur dann erforderlich, wenn durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfolgt bzw. erwartet wird, dass hierdurch die Sanierungsdurchführung erschwert wird. Es müssen jedoch Gründe bzw. Maßnahmen ersichtlich sein, die dies bewirken können.

Aus der Darstellung der Sanierungsziele und dem Neuordnungskonzept ergibt sich Folgendes:

- Eine Höherstufung von Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt nicht
- Eine Bodenwerterhöhung aufgrund der Aussicht auf die Sanierung und somit der Gefahr von Grundstücksspekulationen in Kenzingen ist nicht zu erwarten
- Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht geplant
- Innenentwicklungsmaßnahmen werden nur durch Aufwertung des Bestandes (Roßmarkt, Mühleinsel) realisiert.
- Schwerpunkt ist eine erhaltende Erneuerung durch Modernisierung und Instandsetzung schlechter Bausubstanz
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten

Es wird demnach keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 und 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert). Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB für die Sanierungsdurchführung im vorliegenden Sanierungsgebiet nicht erforderlich.

Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen. Gleichzeitig wird empfohlen, § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) anzuwenden.

## 9.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Stadt Kenzingen hat für das Programmjahr 2023 einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südwestliche Altstadt II“ in ein Programm der Städtebauförderung gestellt und wurde im Mai 2023 in das Programm Lebendige Zentren (LZP) mit einem Förderrahmen von 1,67 Mio. € und einer Finanzhilfe von 700 T € ausgestattet.

Auf Grundlage des erarbeiteten Neuordnungskonzepts und des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

<b>I. Ausgaben</b>	<b>T €</b>
1. Vorbereitende Untersuchungen und ISEK	38
2. Weitere Vorbereitung	25
3. Grunderwerb	0
4. Ordnungsmaßnahmen	1.750
5. Baumaßnahmen	1.165
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Vergütungen	50
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>3.028</b>
<b>II. Einnahmen</b>	<b>0</b>
<b>III. Ausgabenüberschuss (Benötigter Förderrahmen)</b>	<b>3.028</b>
<b>Landesfinanzhilfen 60%</b>	<b>1.817</b>
<b>Anteil Gemeinde an voraussichtlich förderfähigen Kosten</b>	<b>1.211</b>

75

Zur Erreichung der Sanierungsziele und damit zur Beseitigung der wesentlichen Mängel ist die Durchführung der dargestellten Maßnahmen erforderlich.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist laufend zu aktualisieren, um u. U. auch auf Preiserhöhung und sonstige Änderungen reagieren zu können. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass ein Fördervolumen von 3.028 Mio. € (100 %) für die Sanierung „Südwestliche Altstadt II“ erforderlich sein wird.

Angesichts des dargestellten und durch die VU bestätigten Finanzbedarfs, ist geplant, bei entsprechendem Mittelabruf, eine Erhöhung der Finanzhilfen zu beantragen.

## 10 Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsbereich „Südwestliche Altstadt II“ städtebauliche, strukturelle und funktionale Missstände im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind.

An der Beseitigung der Missstände im Gebiet „Südwestliche Altstadt II“ besteht ein öffentliches Interesse. Die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 136 ff. BauGB bietet sich deshalb an.

Ein von der Stadt Kenzingen förmlich festzulegendes Städtebauliches Erneuerungsgebiet ist gem. § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Einbeziehung der Grundstücke muss gemäß der planerischen Konzeption der Gemeinde gerechtfertigt sein.

Gegenüber dem Abgrenzungsbereich im Rahmen der Antragstellung ergaben sich keine Abweichungen städtebaulicher und inhaltlicher Art, weshalb die Abgrenzung beibehalten wurde. Die KE schlägt in Abstimmung mit der Stadt vor, das Gebiet „Südwestliche Altstadt II“ als Städtebauliches Erneuerungsgebiet gem. § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festzulegen.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 5,15 ha. Die Abgrenzung (im Anhang beigefügt) entspricht einer plausiblen und sinnvollen Abgrenzung aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme vor Ort, Eigentümerbefragung, der vorhandenen Mängel und Missstände im Gebiet.

Der derzeit zur Verfügung stehende finanzielle Förderrahmen reicht nicht aus, um alle dargestellten und Mängel und Missstände zu beheben. Zu gegebener Zeit muss daher ein Aufstockungsantrag beim Regierungspräsidium Freiburg gestellt werden. Die Möglichkeit der städtebaulich sinnvollen Anpassung der Sanierungsziele und des Sanierungsgebietes kann im Laufe des Bewilligungszeitraumes der Maßnahme ebenfalls erfolgen.

## 11 Weitere Vorgehensweise

Nach der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen kann das Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ nun förmlich im Rahmen einer Satzung festgelegt werden (§ 142 BauGB). Dabei müssen städtebauliche Missstände im Gebiet laut § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen, um eine förmliche Festlegung zu rechtfertigen. Der vorliegende Bericht zeigt dies auf.

Im Einzelnen stehen nun folgende Schritte an:

- Zustimmende Kenntnisnahme der Vorbereitenden Untersuchungen und Festlegung der Sanierungsziele durch den Gemeinderat,
- Abgrenzung des Gebietes zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren,
- Beschluss des Gemeinderats über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB),
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zur Erlangung der Rechtskraft (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB),
- Benachrichtigung des Grundbuchamtes zur Eintragung des Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB)
- Benachrichtigung des Regierungspräsidiums Freiburg über die förmliche Festlegung und die Veröffentlichung (Übermittlung der Satzung),
- Aufstellung und jährliche Fortschreibung der Kosten und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen

## 12 Beteiligung der Bürgerschaft

Bürgerinnen und Bürger aktiv zu beteiligen, ist ein wesentlicher Bestandteil bei der Erarbeitung von Entwicklungskonzepten. Die Erfahrungen der Einwohner als Expertinnen und Experten ihres direkten Wohnumfeldes, sind für die städtebauliche Entwicklung von großer Bedeutung.

Die Stadt Kenzingen hat die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts mittels eines Bürgerforums im Oktober 2017 umfassend beteiligt. Neben dem Beteiligungsformat zum Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept hat Kenzingen bereits in der Vergangenheit Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Die Bürgerschaft von Kenzingen wurde im Frühjahr 2024 am Planungsprozess in Form einer Befragung beteiligt. Eine Bürgerinformationsveranstaltung fand am 22. März 2024 statt.

## Anhang

- Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet
- Mängel und Konflikte Plan
- Neuordnungskonzept
- Maßnahmenplan
- Satzungsplan