

Stadt Bad Krozingen

**Vorbereitende Untersuchungen
und Förmliche Festlegung**

**des Sanierungsgebietes
„An der B 3“**



Erstellt von der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH
im Auftrag und in Zusammenarbeit
mit der Stadt Bad Krozingen

Freiburg, Juli 2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ALLGEMEINES	
1.1 Durchführung der städtebaulichen Erneuerung in Bad Krozingen	3
1.2 Ablaufschema einer städtebaulichen Erneuerung nach dem Baugesetzbuch	4
1.3 Voraussetzungen für die Durchführung	5
1.4 Vorläufige Sanierungsziele.....	5
1.5 Behebung von städtebaulichen Missständen	5
1.6 Zweckmäßigkeit des Verfahrens / Zuwendungsbestimmungen	6
 2. STRUKTURDATEN UND PLANUNGSVORGABEN	
2.1 Lage im Raum	7
2.2 Regionalplanerische Vorgaben	8
2.3 Örtliche Planungen.....	8
 3. ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN	
3.1 Untersuchungsgebiet	10
3.2 Grundlagen der Bestandsaufnahme und Vorgehen.....	13
3.3 Grundstücke	14
3.4 Nutzungen	14
3.5 Infrastruktur / Gewerbebetriebe.....	14
3.6 Verkehr	15
3.7 Bebauung	17
3.8 Gebäudezustand	18
3.9 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände.....	24
3.10 Anregungen der Bewohner / Eigentümer / Gewerbetreibende	24
3.11 Mitwirkungsbereitschaft	25
 4. KOSTEN UND FINANZIERUNG	
4.1 Förderrahmen	27
4.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht (Tabelle)	30
 5. STÄDTEBAULICHE GESAMTKONZEPTION	
5.1 Planungsgrundlagen	29
5.2 Maßnahmen- und Neuordnungskonzept	31
5.3 Zeitplanung	40
5.4 Sozialplan	40
 6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	
6.1 Stellungnahmen der Behörden.....	41

7.	FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGBIETES	
7.1	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	42
7.2	Wahl des Sanierungsverfahrens.....	42
7.3	Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.....	42
7.4	Festlegung des Fördersatzes für die privaten Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahme.....	44
8.	ANLAGEN SATZUNGSBESCHLÜSSE	
8.1	Beschluss des Gemeinderates über den Beginn der "Vorbereitenden Untersuchungen" gem. § 141 BauGB vom 17.05.2010 – Protokollauszug....	46
8.2	Öffentliche Bekanntmachung Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen vom 23.06.2010.....	47
8.3	Abgrenzungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen.....	48
8.4	Informationsblatt zur den Vorbereitenden Untersuchungen.....	49
8.5	Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.....	50
8.6	Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „An der B 3“ gem. §§ 142 und 143 BauGB vom 22.11.2010.....	51
8.7	Protokollauszug Sitzung des Gemeinderates vom 22.11.2010 Förmliche Festlegung.....	55
8.8	Öffentliche Bekanntmachung Satzung über die Förmliche Festlegung vom 01.12.2010.....	56
9.	ANLAGEN PLANUNGEN	
9.1	Maßnahmenplan.....	57
9.2	Planungen Büro FLA -Wermuth zur Umgestaltung der Basler Straße /Schlossplatz.....	58
10	ANLAGEN BEHÖRDEN, ANWOHNER, GEWERBETREIBENDE	
10.1.	Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden.....	61
10.2.	Stellungnahmen der Behörden.....	68
10.3	Zusammenfassung der Anregungen der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden.....	109

Anmerkung zum Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Bericht beschreibt und analysiert im Wesentlichen den etwa zum Zeitpunkt der Erhebungen bestehenden Zustand und Stand der Diskussionen. Die bis zur Veröffentlichung des Berichtes eingetretenen Entwicklungen werden als Ergänzungen beschrieben und in kursiver Schrift in den Text eingefügt.

1. Allgemeines

1.1 Durchführung der städtebaulichen Erneuerung in Bad Krozingen

Das Untersuchungsgebiet umfasst die ehemalige Ortsdurchfahrt B 3 / Basler Straße sowie die daran angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude. Die Basler Straße stellt die zentrale Erschließungsstraße für das Stadtgebiet Bad Krozingens dar und war bis zum Bau der Umgehungsstraße auch als Bundesstraße klassifiziert. Gleichzeitig ist sie eine wichtige Einkaufsstraße. Die nach wie vor vorhandenen Beeinträchtigungen durch den Kfz-Verkehr mindern die Aufenthaltsqualität für die Fußgänger im Straßenraum und wirken sich nachteilig auf die Wohnqualität aus. Sie haben dazu geführt, dass die Bedeutung als Einkaufsstraße nachgelassen hat und auch die Gebäudesubstanz stellenweise vernachlässigt wurde und sanierungsbedürftig ist.

Mit dem Bau der B 3 - Umfahrung Bad Krozingen und der Verlagerung des überörtlichen Durchgangsverkehrs besteht nun die Möglichkeit, die ehemalige Ortsdurchfahrt verkehrlich zu beruhigen, gestalterisch aufzuwerten und die anliegenden Gebäude und Nutzungen mit Hilfe der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nach den §§ 136 ff Baugesetzbuch zu stärken. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Die Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH hat im Auftrag der Stadt Bad Krozingen erstmals einen Förderantrag zur Aufnahme in das Bund-Ländersanierungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“ für das Jahr 2009 gestellt. Diesem Antrag lag ein größerer Abgrenzungsbereich für ein Erneuerungsgebiet zugrunde. Im Jahr 2009 wurde mit einem verkleinerten Gebiet erneut ein Antrag auf Aufnahme für das Programmjahr 2010 gestellt. Die Aufnahme erfolgte mit Bescheid am 22.04.2010 zum 01.01.2010.

Gemäß § 142 BauGB ist das vorgesehene Sanierungsgebiet in einer Sanierungssatzung förmlich festzulegen. Da sich aus dieser Satzung rechtliche Konsequenzen für die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke ergeben, bedarf es einer genauen Begründung der Satzung. Um Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes zu gewinnen, die allgemeinen städtebaulichen Ziele festzulegen bzw. fortzuschreiben und die Durchführbarkeit der Sanierung auch in finanzieller Hinsicht nachzuweisen, sieht der Gesetzgeber in § 141 BauGB die Durchführung von so genannten "Vorbereitenden Untersuchungen" vor.

Hierbei werden Grundlagenhebungen zu den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse durchgeführt und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung ermittelt. Die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer und anderer Nutzungsberechtigter ist dabei von besonderem Interesse, da sie wesentlich ist für das Gelingen der Sanierung. Daneben mussten die Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger eingeholt werden.

Am 17.05.2010 hat der Gemeinderat die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und den Auftrag hierzu an die Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH erteilt. Mit den von der Sanierung betroffenen Eigentümern wurden im Juli 2010 Gespräche geführt. Die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte mit Satzungsbeschluss am 21.11.2012.

1.2 Ablaufschema einer städtebaulichen Erneuerung nach dem Baugesetzbuch

EINZELNE PHASEN IM ABLAUF EINER SANIERUNG

	Voruntersuchungen und Antragstellung für das Sanierungsprogramm Feststellung von städtebaulichen Missständen Grobanalyse und Lösungsansätze Erste Kosten- und Finanzierungsübersicht
Beschluss des Gemeinderates	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen Vorbereitende Untersuchungen Bestandserhebung und Analyse der rechtlichen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Verhältnisse Entwicklung konkreter Ziel- und Planvorstellungen Neuordnungskonzept Grundzüge eines Sozialplanes (falls erforderlich) Öffentlichkeitsarbeit Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger Verfeinerte Kosten- und Finanzierungsübersicht
Beschluss des Gemeinderates	Förmliche Festlegung (Abgrenzung, Verfahren, Förderung) Sanierungsdurchführung Betreuung und Beratung der Stadt, beteiligter Bürger und auch Investoren Städtebauliche Planung (Bebauungspläne etc.) und Finanzplanung Grunderwerb der Stadt, Ordnungsmaßnahmen wie z.B.: – Bodenordnung – Umsetzung von Bewohnern und Betrieben – Durchführung des Sozialplanes – Abbruch von Gebäuden – Verkehrslenkung und Stellplatzschaffung – Ergänzung von Versorgungseinrichtungen Baumaßnahmen: – Neubau v. privaten u. öffentlichen Gebäuden – Modernisierung u. Umnutzung von Gebäuden
Beschluss des Gemeinderates	Abschluss der Sanierung Aufhebung der Sanierungssatzung Schlussabrechnung der gesamten Sanierungsmaßnahmen

1.3 Voraussetzung für die Durchführung

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände in dem betreffenden Gebiet. Es werden zwei Arten von Missständen unterschieden, einerseits Substanzschwächen und zum anderen Funktionsschwächen:

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

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet in Erfüllung der Aufgabe, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegt, beeinträchtigt ist. Auch der unbebaute Zustand eines Gebietes kann eine Funktionsschwäche darstellen, wenn eine Bebauung oder eine andere Nutzung zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

Wie eingangs bereits beschrieben wurden im Untersuchungsgebiet Substanzschwächen (baulicher Zustand einzelner Gebäude) festgestellt. Das Untersuchungsgebiet weist darüber hinaus Funktionsschwächen bei der vorhandenen Infrastruktur auf.

1.4 Vorläufige Sanierungsziele

Die vorläufigen Sanierungsziele in Bad Krozingen lassen sich wie folgt benennen:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität durch Rückbau der B 3,
- Aufwertung der Wohn- und Geschäftsgebäude sowie des angrenzenden Umfeldes,
- Sicherung und Erhaltung der gewerblichen Infrastruktur und der mittelständischen Betriebe,
- Modernisierungsmaßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden.
- Erhaltung und Verbesserung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen inkl. energetischer Sanierung.

1.5 Behebung von städtebaulichen Missständen

Ein Gebiet wird wesentlich verbessert, wenn bauliche und sonstige Anlagen errichtet, modernisiert, instandgesetzt oder erhalten werden. Zur Behebung ist nicht erforderlich, dass alle städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Es reicht, wenn die vorhandenen Missstände wesentlich gemindert oder durch die Maßnahmen der Stadt private Investitionen so angeregt werden, dass sich ein Erneuerungsprozess aus eigener Kraft vollziehen kann.

Zur Behebung städtebaulicher Missstände kommen insbesondere folgende Maßnahmen in Betracht:

- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
- die Beseitigung baulicher Anlagen, Umbauten und Neubebauung,
- die nutzungsgerechte Aufbereitung von Flächen,
- die Herstellung, Erweiterung oder Umgestaltung von Erschließungsanlagen,
- die Beseitigung baulicher und sonstiger Anlagen ohne anschließende Neubebauung sowie die Bebauung noch unbebauter Flächen.

1.6 Zweckmäßigkeit des Verfahrens / Zuwendungsbestimmungen

Die Durchführung einer Sanierung ist erforderlich und sinnvoll, wenn nur durch die Bereitstellung der Sanierungsfördermittel die Beseitigung der städtebaulichen Missstände innerhalb eines angemessenen Zeitraums erreicht werden kann. Das Sanierungsverfahren ermöglicht die Anwendung der §§ 144 - 145 BauGB, mit dem die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erheblich erleichtert wird.

Die rechtlichen Grundlagen der Sanierung sind zum einen das Baugesetzbuch (§§ 136 - 164 BauGB) und zum anderen die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien StBauFR 2007). Die Stadt entscheidet über die Höhe der Fördermittel für private Modernisierungsmaßnahmen, während für kommunale Maßnahmen die StBauFR maßgeblich ist. Indessen besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln. Gefördert wird die städtebauliche Erneuerung als Gesamtmaßnahme innerhalb des abgegrenzten Sanierungsgebietes auf der Grundlage der aufgestellten Sanierungsziele.

2. Darstellung der Strukturdaten / Planungsvorgaben

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Bad Krozingen gehört zum Landkreis Breisgau Hochschwarzwald und liegt ca. 10 Kilometer südlich der Randzone zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Freiburg. Bad Krozingen hat fünf Ortsteile: Biengen, Hausen, Schlatt, Tunsel und Schmidhofen.

Durch die Lage an der A 5 und an der B 3 verfügt die Stadt über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Durch die im Jahr 2009 eröffnete B 3-Umfahrung wurden die Voraussetzungen geschaffen, die ehemalige Ortsdurchfahrt verkehrlich zu entlasten und die Straße insgesamt attraktiver zu gestalten.

Es bestehen gute Bahnverbindungen zum Oberzentrum Freiburg, nach Basel und in das Münstertal. Auch begünstigt durch die innenstadtnahe Lage des Bahnhofes besteht damit in Bad Krozingen ein attraktiver Öffentlicher Personenverkehr.



Lage im Raum

2.2 Regionalplanerische Vorgaben

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 ist Bad Krozingen als Siedlungsbereich entlang einer Entwicklungsachse ausgewiesen (Entwicklungsachse gem. LEP - Landesentwicklungsprogramm).

Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktionszuweisung des Regionalplanes ist Bad Krozingen 2002 zusammen mit Staufen als gemeinsames Mittelzentrum eingestuft.

Das Mittelzentrum Bad Krozingen ist so auszustatten, dass der gehobene, seltener auftretende überörtliche qualifizierte Bedarf gedeckt werden kann. Bad Krozingen hat damit nicht nur Bedeutung als Standort für zentrale Einrichtungen sondern ist auch Arbeitszentrum für das Umland und als Standort für weitere Daseinsfunktionen wie Wohnen, Bildung und Erholen.

2.3 Örtliche Planungen

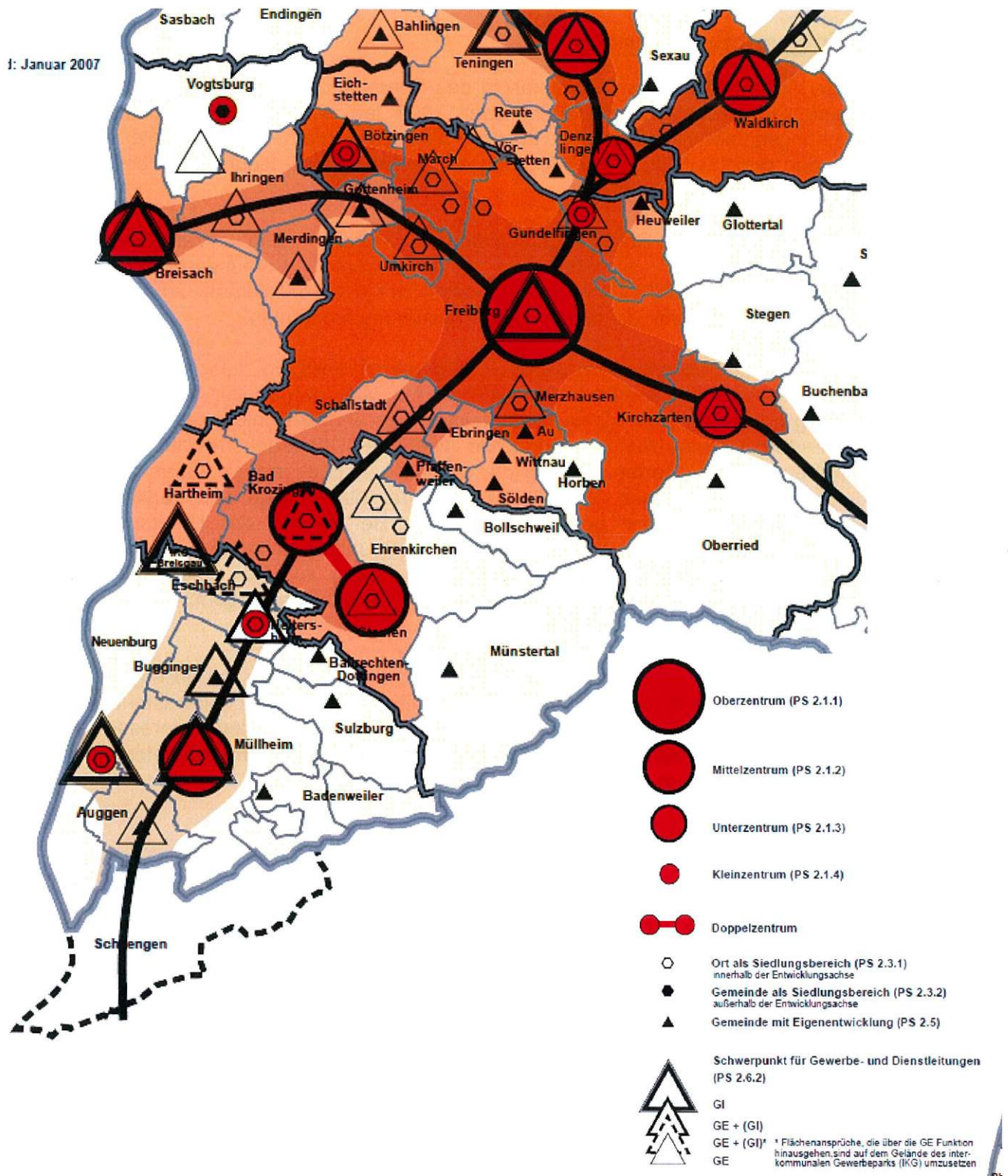
Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Für den Bereich des geplanten Parkplatzes „An der Schlossmauer“ wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.

Ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für einen Teilbereich von Bad Krozingen wird derzeit vom Büro Fischer, Freiburg erarbeitet und soll im Herbst 2012 vom Gemeinderat als Gesamtkonzeption beschlossen werden (vgl. Kap. 5.1 Planungsgrundlagen).

Im Jahre 2000 haben sich im Rahmen der „Lokalen Agenda 2010“ Bürgerinnen und Bürger zu verschiedenen Arbeitsgruppen zusammengeschlossen, um zu unterschiedlichen Fragestellungen Konzepte und Ideen bezüglich der zukünftigen Entwicklung von Bad Krozingen zu entwickeln. Die Arbeitsgruppe Verkehrs hat sich dabei besonders intensiv mit der Entwicklung von Bad Krozingen nach Fertigstellung der B 3-Umfahrung befasst und einen Abschlussbericht dazu erstellt.

Aus dieser Arbeitsgruppe hat sich die „Arbeitsgruppe Innenstadt“ entwickelt, die sich aus Vertretern betroffener Einzelgruppen (wie Gewerbeverband, Verkehrsverein, Vertretern von Behindertenverbänden oder ansässigen Kliniken), politischen Entscheidungsträgern sowie Mitarbeitern der Verwaltung interdisziplinär zusammensetzt. Diese Arbeitsgruppe bezieht darüber hinaus die Bürgerschaft im Rahmen von Bürgerbeteiligungen und Bürgerinformationen oder gezielten Einzelgesprächen mit Betroffenen ein.

Alle diese vorbereitenden Planungsüberlegungen sind in die Planungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung und Verkehrsführung sowie zur Umgestaltung der Basler Straße eingeflossen.



Strukturkarte Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 mit Fortschreibung

3. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

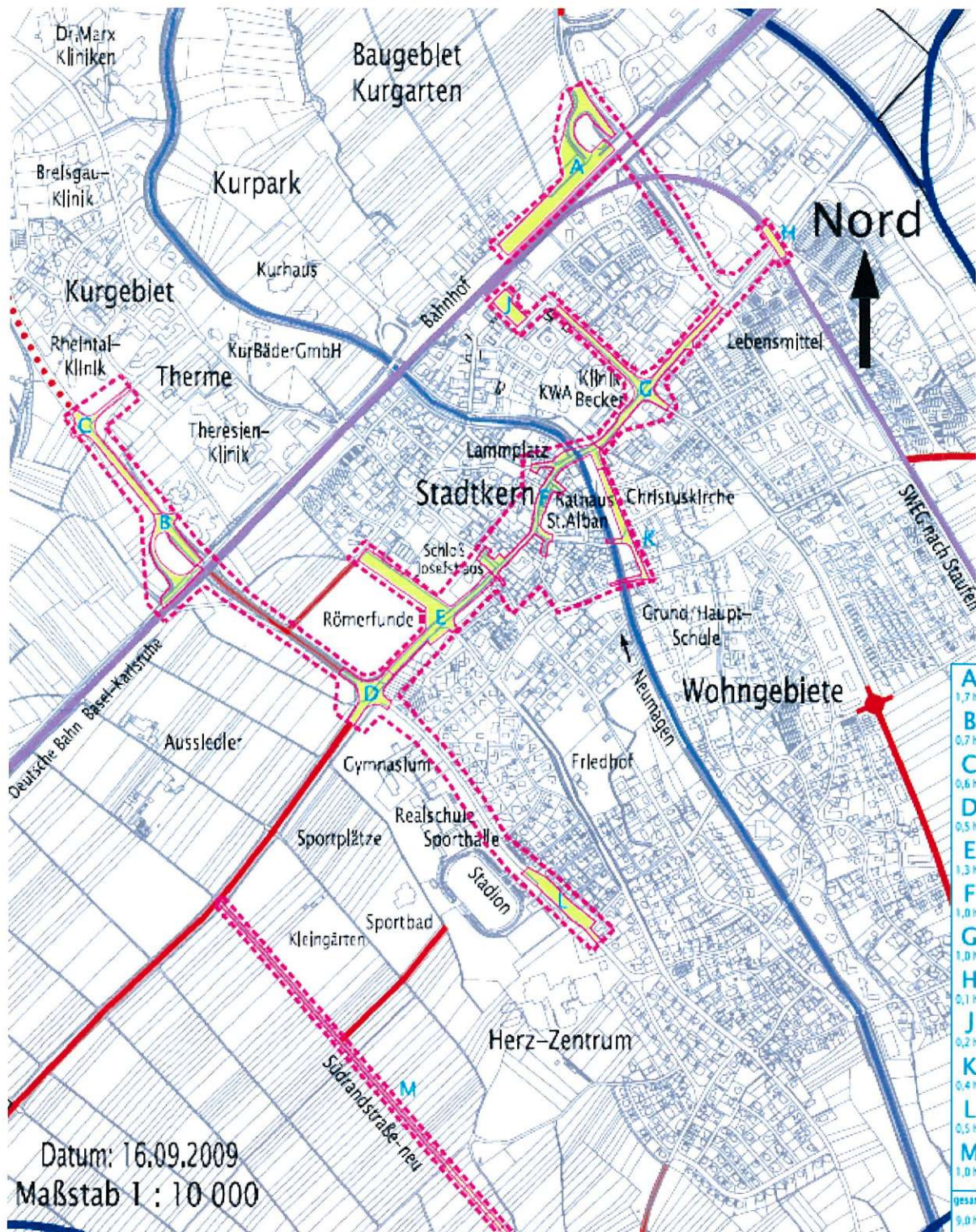
3.1 Untersuchungsgebiet

Der ersten Antragstellung zur Aufnahme in das Bund-Länder Sanierungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) im Jahr 2009 lag ein Vorschlag für ein größeres Untersuchungsgebiet zugrunde. Mit dieser Abgrenzung wurde die gesamte verkehrliche Situation berücksichtigt, die zur Entlastung der ehemaligen Ortsdurchfahrt beitragen kann (siehe untenstehende Abbildung).

Auf Anraten des Regierungspräsidiums wurde eine Verkleinerung des Untersuchungsbereiches vorgenommen um bessere Voraussetzungen für die Programmaufnahme und die Fördermöglichkeiten zu schaffen. Alternativ zu einem größeren Abgrenzungsbereich wurde die stufenweise Erweiterung empfohlen.

Das aktuelle Untersuchungsgebiet wurde so abgegrenzt, dass die zentralen Bereiche erfasst sind, in denen sowohl öffentliche als auch private Maßnahmen zur Verwirklichung einer Neuordnung notwendig bzw. sinnvoll erscheinen. Das dem Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zugrunde liegende Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den erweiterten Bereich der ehemaligen B 3 und die daran angrenzenden Grundstücke, sowie Flächen, die für flankierende Maßnahmen zur Verwirklichung der Sanierungsziele in Anspruch genommen werden. Bei den an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Grundstücken wurde jeweils untersucht und abgewogen, ob eine Aufnahme in das Gebiet zweckmäßig ist. Die genaue Abgrenzung ist dem untenstehenden Plan "Abgrenzung Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB" zu entnehmen.

Die Erhebungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes keine Mitwirkungsbereitschaft besteht, während in anderen, an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereichen Interesse an einer Mitwirkung festgestellt werden konnte. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurde daher zur förmlichen Festlegung entsprechend modifiziert (vgl. Kap. 7).



Abgrenzungsvorschlag Untersuchungs- / Sanierungsgebiet Antragstellung 2009



3.2 Grundlagen der Bestandsaufnahme und Vorgehen

Die grundstücks-, haushalts- und personenbezogenen Daten wurden erfasst durch Erhebungen aus dem Grundbuch und der Einwohnermeldedatei sowie den Bauakten.

Ergänzt wurde dies nach eigener Beurteilung vor Ort und durch persönliche Befragung der Eigentümer, Mieter und der Gewerbetreibenden. Diese wurden angeschrieben und ein Gesprächstermin vereinbart. Kam dieser nicht zustande, z.B. weil die Betroffenen nicht zum vereinbarten Zeitpunkt zu Hause waren, wurde der Fragebogen zugestellt und um Rücksendung gebeten. Die mit den Gesprächen und durch Rücklauf der Fragebögen ermittelten Daten sind ausreichend um als Beurteilungsgrundlage für die Sanierung zu dienen.

Im Einzelnen wurden folgende Daten erhoben:

Grundstücksbezogene Daten:

- Lage, Zugänglichkeit
- Flurstücksbezeichnung, Grundbuchstelle
- Flurstücksgröße
- Eigentümer
- Nutzungsberechtigter
- Nutzung der Gebäude und der Freiflächen
- Erschließung

Wohnungsdaten:

- Ausstattung
- Belichtung, Belüftung
- Zustand
- Zuschnitt
- Versorgung und Entsorgung
- Heizung
- Stellplätze

Zu allen Daten wurden Beurteilungskriterien erarbeitet. Als Beurteilungsgrundlagen dienten das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und die Landesbauordnung.

Von einer umfassenden Analyse der Sozialstruktur wurde im Rahmen der Untersuchungen abgesehen, weil daraus aufgrund der bekannten Verhältnisse in Bad Krozingen relativ wenig sanierungsrelevante Hinweise zu erwarten waren.

In den Einzelgesprächen wurden darüber hinaus der Informationsstand über die anstehenden Planungen, Maßnahmen und die Sanierung, die Mitwirkungsbereitschaft und ggf. Anregungen, Kritik und Veränderungswünsche der Sanierungsbetroffenen festgestellt. Das Ergebnis der Befragung beruht auf Meinungsäußerungen der jeweiligen Haushaltsmitglieder.

Die Bürger konnten sich im Rahmen einer öffentlichen Gemeinderatssitzung über die Vorbereitenden Untersuchungen und die geplante Sanierungsmaßnahme informieren.

Darüber hinaus wurde den Bewohnern und Eigentümern im Vorfeld zu den Einzelgesprächen ein Informationsfaltblatt über das Verfahren zugesandt (vgl. Anlage 9.4). Die betroffenen Bürger hatten außerdem die Möglichkeit sich in den Einzelgesprächen gezielt über die Sanierung zu informieren. Darüber hinaus wurde angeboten zusätzlich telefonische Informationen einzuholen, was von einigen Beteiligten auch genutzt wurde.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind in den folgenden Abschnitten dokumentiert.

3.3 Grundstücke

Alle Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind direkt an das öffentliche Straßen- und Wegenetz direkt angeschlossen.

Im Allgemeinen sind die Grundstücksformen so beschaffen, dass die Bebaubarkeit auch nach den heute gültigen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Bestimmungen gewährleistet ist.

3.4 Nutzungen

Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme und grafische Darstellung der Nutzungsstruktur wurde verzichtet, weil daraus relativ wenig sanierungsrelevante Hinweise zu erwarten waren.

Das Sanierungsgebiet ist geprägt durch eine gemischte Nutzung. In den Erdgeschosszonen der Gebäude entlang der Basler Straße befinden sich nahezu durchgängig Geschäfte für Güter des täglichen aber auch des temporären Bedarf sowie Gastronomie- und Hotelbetriebe. Auch haben sich entlang der ehemaligen B 3 verschiedene Büros und Arztpraxen niedergelassen. In den oberen Geschossen einiger Gebäude befinden sich Wohnungen, jedoch sind die Obergeschosse zum Teil auch als Büroräume, Praxen und als Hotel genutzt.

In den rückwärtigen Bereichen der Basler Straße (Lammstraße, Malteser Straße) überwiegt die Wohnnutzung.

Im Untersuchungsgebiet und direkt angrenzend am Rathausplatz befinden sich wichtige öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kirche und Bücherei.

3.5 Infrastruktur / Gewerbebetriebe

Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme und grafische Darstellung der Gewerbestruktur wurde verzichtet. Die Gewerbetreibenden wurden jedoch einzeln u.a. nach Standortproblemen, Entwicklungsmöglichkeiten und -wünschen, sowie nach Anregungen zum Sanierungsgebiet befragt.

Die befragten Gewerbetreibenden sind mit ihrem Standort und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation zufrieden. Zum Zeitpunkt der Begehungen und Befragungen waren im Untersuchungsgebiet alle Läden vermietet, es lag kein Leerstand vor. Ein Gastronomiebetrieb plant, in nächster Zeit aus Altersgründen zu schließen.

Einige Gewerbetreibende haben in den Gesprächen geäußert, dass die - trotz Umgehungsstraße - noch immer hohe Verkehrsbelastung der Basler Straße und die für Fußgänger negative Straßenraumsituation sich ungünstig auf die Kundenfrequenz auswirken würde. Auch das Fehlen von Stellplätzen für Kunden im direkten Umfeld des Geschäfts wurde bemängelt. Für die Gastronomiebetriebe ist das Fehlen von Freiflächen problematisch, auch wurde geäußert, dass in den Sommermonaten die Außenbewirtschaftung nur eingeschränkt möglich ist, da es bereits Konflikte mit der anliegenden Wohnnutzung gegeben hat (Innenhof Litschgi.-Haus).

Die Erhaltung und Stärkung der Infrastruktur entlang der Basler Straße und eine Verbesserung der Situation der Gewerbetreibenden durch Aufwertung des Umfeldes stellen wesentliche Ziele der Sanierung dar.

3.6 Verkehr

Die ehemalige Ortsdurchfahrt B 3 / Basler Straße stellt die zentrale Erschließungsstraße Bad Krozingens dar, von dieser ausgehend werden die westlich gelegenen Wohngebiete der Stadt und die östlich gelegene Innenstadt sowie die Kureinrichtungen erreicht. Darüber hinaus dient die Basler Straße als überörtliche Verbindungsstraße nach Heitersheim bzw. Norsingen / Freiburg.

Die Basler Straße hat auch die Funktion einer Einkaufsstraße, denn anliegend befinden sich viele Geschäfte, Gaststätten und Dienstleistungseinrichtungen. Daher wird die Straße von Fußgängern stark genutzt. In den Obergeschossen der Gebäude befinden sich überwiegend Wohnungen. Sie ist zudem Schulweg für die Schüler der südlich gelegenen Schulen.

Die Basler Straße war bislang infolge der Überlagerung des örtlichen und überörtlichen Verkehrs sehr stark durch den Kfz-Verkehr geprägt und dominiert. Dies führte zu Konflikten mit den anderen genannten Funktionsbereichen. Die Verkehrsbelastungen betrugen vor Öffnung der B 3- Umfahrung ca. 15.000 Kfz/ 24 h.

Mit der Eröffnung der B 3-Umfahrung im Jahr 2009 konnte ein großer Anteil des überörtlichen Durchgangsverkehrs verlagert werden. Die Verkehrsbelastung der Basler Straße ist aber dennoch mit 8.000 Kfz/24h vergleichsweise hoch. Dies ist zum einen mit der innerörtlichen Bedeutung der Straße zu begründen. Zudem ist die Umfahrungsstrecke ca. 1,5 km länger, damit umwegig und wird daher von Teilen des überörtlichen Verkehrs gemieden.

Die vorliegenden Straßenraumsituation: geringe Gebäudeabstand und damit geringe Straßenraumbreite mit sehr schmalen Gehwegen, die das Nebeneinandergehen zweier Fußgänger stellenweise nicht zulassen, führt dazu, dass die Verkehrsbelastung als zusätzlich störend empfunden wird. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum ist daher gering. Radwege sind keine vorhanden.

Auch die insbesondere durch den Kfz-Verkehr verursachte Lärmbelastung führt zu Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität im Straßenraum und auch der anliegenden Nutzungen.



Basler Straße aus südlicher Richtung (Höhe Belchenstraße)

Um die Belastungen durch den Kfz-Verkehr zu minimieren wurde die Fahrgeschwindigkeit in der Basler Straße bereits auf Tempo 20 reduziert, ergänzt durch flankierende provisorische Maßnahmen (Einengung durch Blumenkübel, Fahrbahnschwellen). Mit diesen Maßnahmen konnte die Querkbarkeit der Straße verbessert und auch die Lärmbelastung reduziert werden. Durch die Geschwindigkeitsbeschränkung wurde zudem der Widerstand für den reinen Durchgangsverkehr erhöht und damit die Nutzung der B 3-Umfahrung attraktiver gemacht.

Der südliche Einfahrtsbereich in die Stadt zwischen Thermenallee, Malteserstraße und Josefshaus ist verkehrstechnisch und überdimensioniert ausgebaut und wirkt nicht wie eine Stadtstraße. Dies hat hohe Fahrgeschwindigkeiten und somit hohe Einfahrtsgeschwindigkeiten in den Altstadtbereich zur Folge und beeinträchtigt wegen der damit verbundenen Lärmbelastung die angrenzende Wohnnutzung.



Einfahrtssituation von Süden (Höhe Römerbrunnen)

Für den Innerortsbereich wird derzeit ein Verkehrskonzept entwickelt, das stufenweise umgesetzt werden soll. (vgl. Kap. 5.2).

3.7 Bebauung

Die Basler Straße ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung, deren Substanz zum Teil noch aus dem 16. und 17. Jhdt. stammt.

Gemäß Stellungnahme des Landesdenkmalamtes sind innerhalb des Untersuchungsgebietes 10 Gebäude, einige Gebäudeteile sowie Teile der Nepomukbrücke in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen. Für 3 Gebäude besteht Denkmalverdacht, hier ist, falls Veränderungen am Gebäude geplant sind, noch eine separate Prüfung durch das Landesdenkmalamt vorzunehmen. Dazu gehört auch das Gebäude Basler Straße 6, das als

ehemaliges Gasthaus Ochsen für Bad Krozingen ortsbildprägend und historisch bedeutsam ist.



Basler Straße 6

Die Bebauung entlang der Basler Straße wirkt insgesamt, bis auf wenige Ausnahmen – recht homogen. Der Straßenraum erscheint aufgrund der Bauweise, der einheitlichen Gebäudehöhen und Straßenraumbreite sehr geschlossen. Durch die geschwungene Straßenführung und die Aufweitungen im Bereich des Rathausplatzes entsteht eine attraktive städtebauliche Situation mit hoher Aufenthaltsqualität.

3.8 Gebäudezustand

Im Rahmen der Erhebung und Begehung wurden der äußere Zustand der Gebäude und, falls möglich, auch der Zustand der Wohnungen und Geschäftsräume begutachtet. Der Gesamtzustand wurde einer Bewertungsskala entsprechend dem Schulnotensystem von eins bis fünf zugeordnet. In der umseitigen Tabelle sind die Abgrenzung der Qualitätsstufen sowie die jeweils zugrunde gelegten Bewertungskriterien dargestellt.

Die Tabelle „Gebäudezustand“ zeigt, dass von den untersuchten 42 Hauptgebäuden 15 Gebäuden, d.h. 35,7 % der Stufe 3,5 und 4 zugeordnet werden können und damit modernisierungsbedürftig sind.

Der Anteil der Hauptgebäude, der nur unter Einsatz erheblicher Mittel instand gesetzt werden kann oder ggf. abgebrochen werden muss (Stufe 4,5 bis 5) beträgt 7,1 % (entspricht 3 Gebäuden).

Einige Gebäude (4 Gebäude, entspricht 9,5 %) sind in einem sehr guten Zustand, dabei handelt es sich z. B. um das denkmalgeschützte Gebäude Basler Straße 7 (Gasthaus zum Löwen), das bereits umfassend modernisiert und mit einem neuen Anbau versehen wurde.

Die Gebäudesubstanz ist in Teilen verbesserungsbedürftig (z.B. Basler Straße 6, Basler Straße 11, Basler Straße 36, Basler Straße 38). Hier gilt es vor allem, die ortsbildprägenden Gebäude zu erhalten. Etwa ein weiteres Drittel der Gebäude hat Optimierungspotential.

Die Stadt selbst ist im Besitz einiger modernisierungsbedürftiger Gebäude, welche Handlungsbedarf erfordern, um den heutigen und künftigen gestellten Anforderungen vor allem im Bereich der Energieeinsparung gerecht zu werden (z.B. Basler Straße 36, Am Schlosspark 4).

Ergänzung:

Das Gebäude Am Schlosspark 4 wurde zwischenzeitlich verkauft. Der neue Eigentümer sieht Modernisierungsmaßnahmen vor.



Basler Straße 36

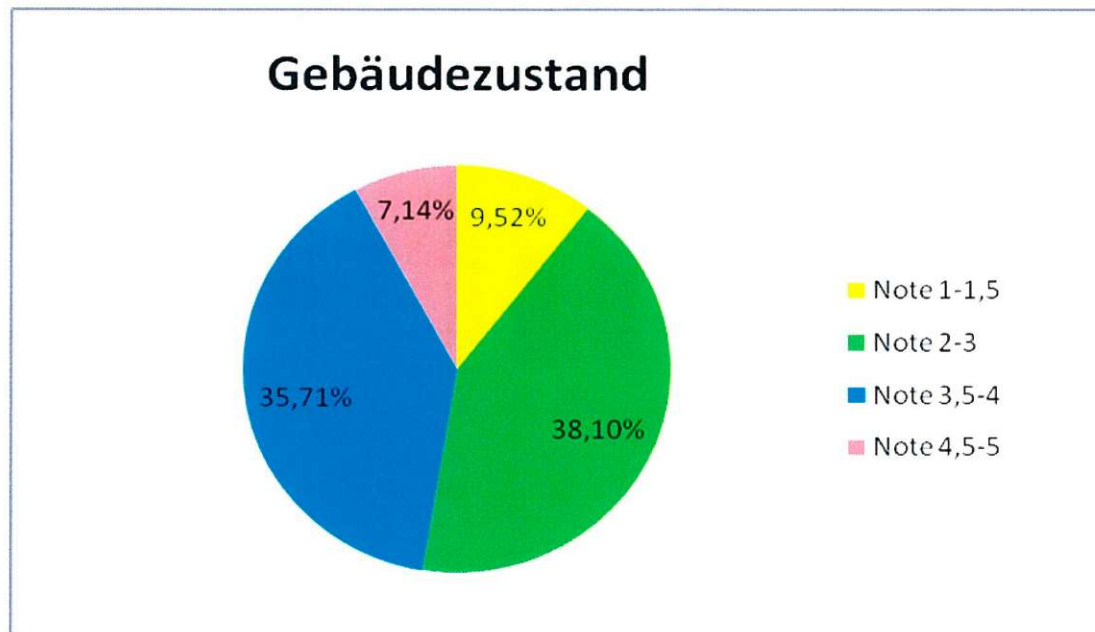
Das außerhalb des Untersuchungsgebietes befindliche Wohn- und Geschäftsgebäude Lamplatz 15 (Möbelhaus Nothhelfer) wurde aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes in die Vorbereitenden Untersuchungen einbezogen. Nach Auskunft der Mieter entspricht das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Möbelhaus und es werden Überlegungen angestellt, das Gebäude entsprechend zu modernisieren



Lamplatz 15

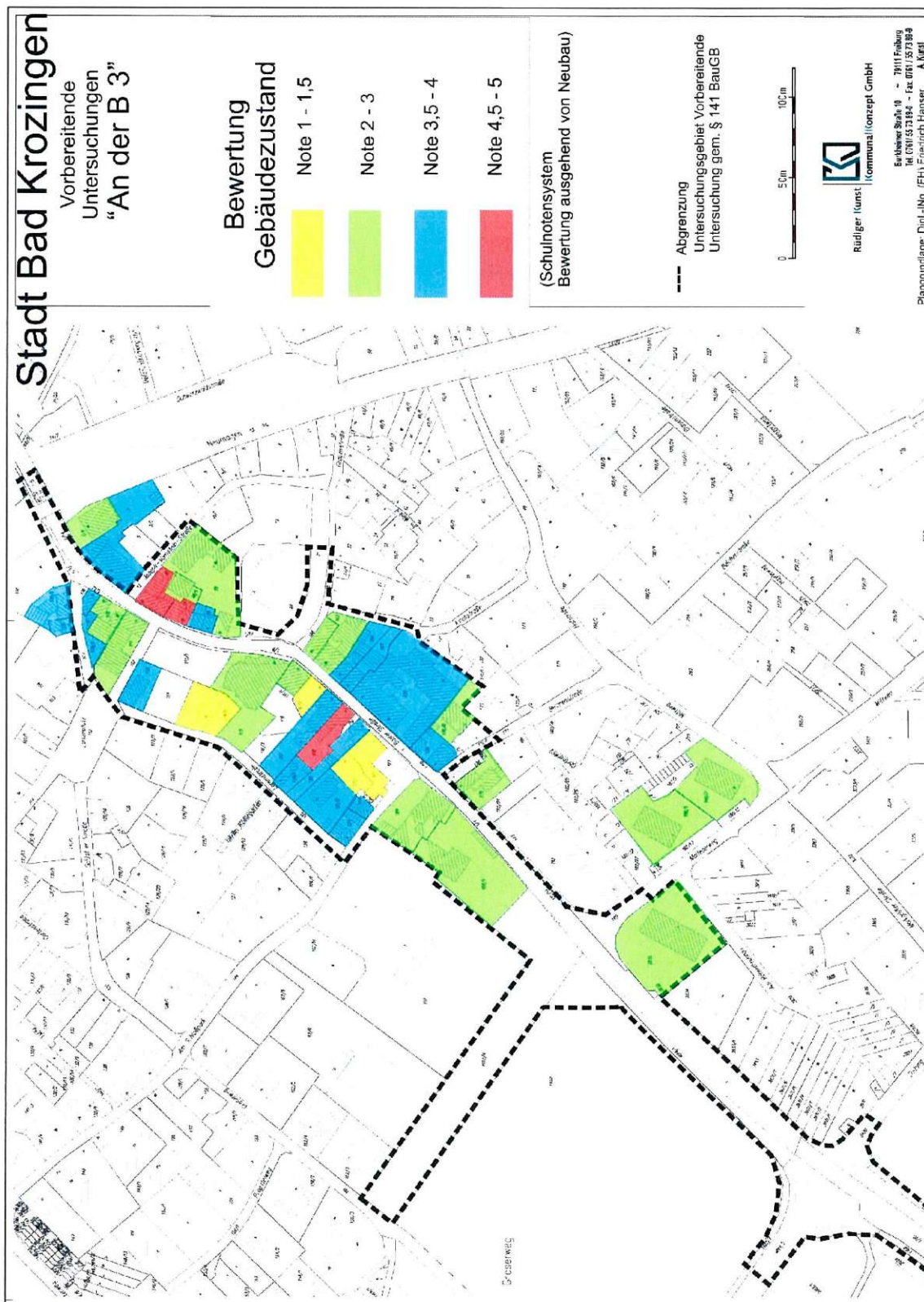
Ergänzung:

Inzwischen hat beim Gebäude Lamplatz 15 ein Eigentümerwechsel stattgefunden, die ehemaligen Mieter sind jetzt Eigentümer und haben die Absicht umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen



nicht erfasst sind Gebäude, die nicht besichtigt werden konnten (4 Gebäude=9,5 %)

Bewertung des Gebäudezustandes



Bewertung des Gebäudezustandes – Übersichtsplan

Stufe	Kriterien	Anzahl Hauptgebäude	%
1-1,5	Neubau nicht älter als 10 Jahre bzw. bereits umfassend modernisiert	4	9,5
2-3	Gebäude mit guter Substanz aber leichten Mängeln, renovierungsbedürftig <u>Merkmale:</u> Hauseingänge, Treppen, Türen, Fenster, Simse, kleine Putz- und Tapetenschäden	16	38
3,5-4	Gebäude mit schlechter Substanz, modernisierungsbedürftig <u>Merkmale:</u> Dach, Putz, Tapeten, Wandverkleidung, Kamine, Fenster- und Türstürze, Treppenstufen, Belichtung, Isolierung, Raumaufteilung, sanitäre Anlagen	15	36
4,5-5	Gebäude mit angegriffener Substanz Renovierung nur unter Einsatz erheblicher Mittel <u>Merkmale:</u> Stützen, Träger, Dachkonstruktion, Kamine, Fach- und Mauerwerk, sanitäre Anlagen	3	7
	nicht erfasst (keine Beurteilung möglich)	4	9,5
	gesamt	42	100

Gebäudezustand: Bewertungskriterien und Verteilung

3.9 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände

Die durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich des Gebietes "An der B 3" wiesen Missstände vor **allem in folgenden Bereichen auf:**

bei der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

- a) Straßenraumgestaltung, Gehwege,
- b) Aufenthaltsqualität.
- c) Bedeutungsverlust der Geschäfte,

im strukturellen Bereich in Bezug auf:

- a) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- b) die bauliche Beschaffenheit der Gebäude.

3.10 Anregungen der Bewohner / Eigentümer / Gewerbetreibende

Im Rahmen der Befragung konnten die Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende auch Anregungen und Kritik zur derzeitigen Situation und zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen äußern.

Die derzeitige Straßenraumsituation entlang der Basler Straße wird als sehr kritisch eingestuft. Vor allem die hohe Verkehrsbelastung, das Überschreiten der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sowie die schmalen Gehweg werden bemängelt. Die provisorisch eingerichteten Schwellen werden wegen der entstehenden Lärmbelastung abgelehnt.

Der geplante Umbau der Basler Straße wird sehr begrüßt, insbesondere weil dadurch die Situation der Fußgänger verbessert wird. Die Kfz-Erreichbarkeit soll jedoch sichergestellt werden. Nicht gewünscht wird daher - insbesondere von Gewerbetreibenden - die Einrichtung einer Fußgängerzone.

Die mit der Einrichtung der Tempo 20-Zone geänderte neue Vorfahrtsregelung erscheint den Anwohnern problematisch, weil sie gestalterisch nicht eindeutig ablesbar ist. Daher wird ein Umbau der Einmündungsbereiche als notwendig angesehen.

Viele Gewerbetreibende haben angeregt, dass vor den Geschäften Kurzzeit-Parkstände für die Kunden eingerichtet werden sollen. Auch sind die Belange des Lieferverkehrs zu berücksichtigen, angeblich kommt es bereits jetzt vielfach zu Problemen mit anliefernden Lkws.

Von Gewerbetreibenden im Hof des Litschgi-Hauses wurde gewünscht, dass der Eingang zum Hof mit gestalterischen Mitteln hervorgehoben werden soll, um auf die nicht direkt an der Basler Straße liegenden Geschäfte aufmerksam zu machen.

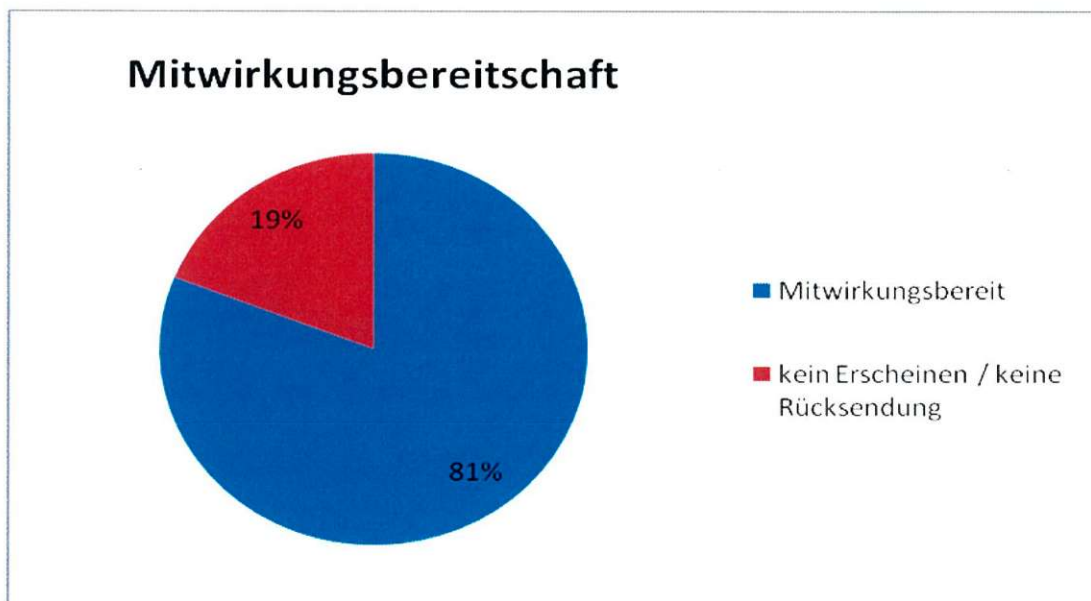
Eine Zusammenstellung der geäußerten Anregungen ist als Anlage 10.3 beigelegt.

3.11 Mitwirkungsbereitschaft

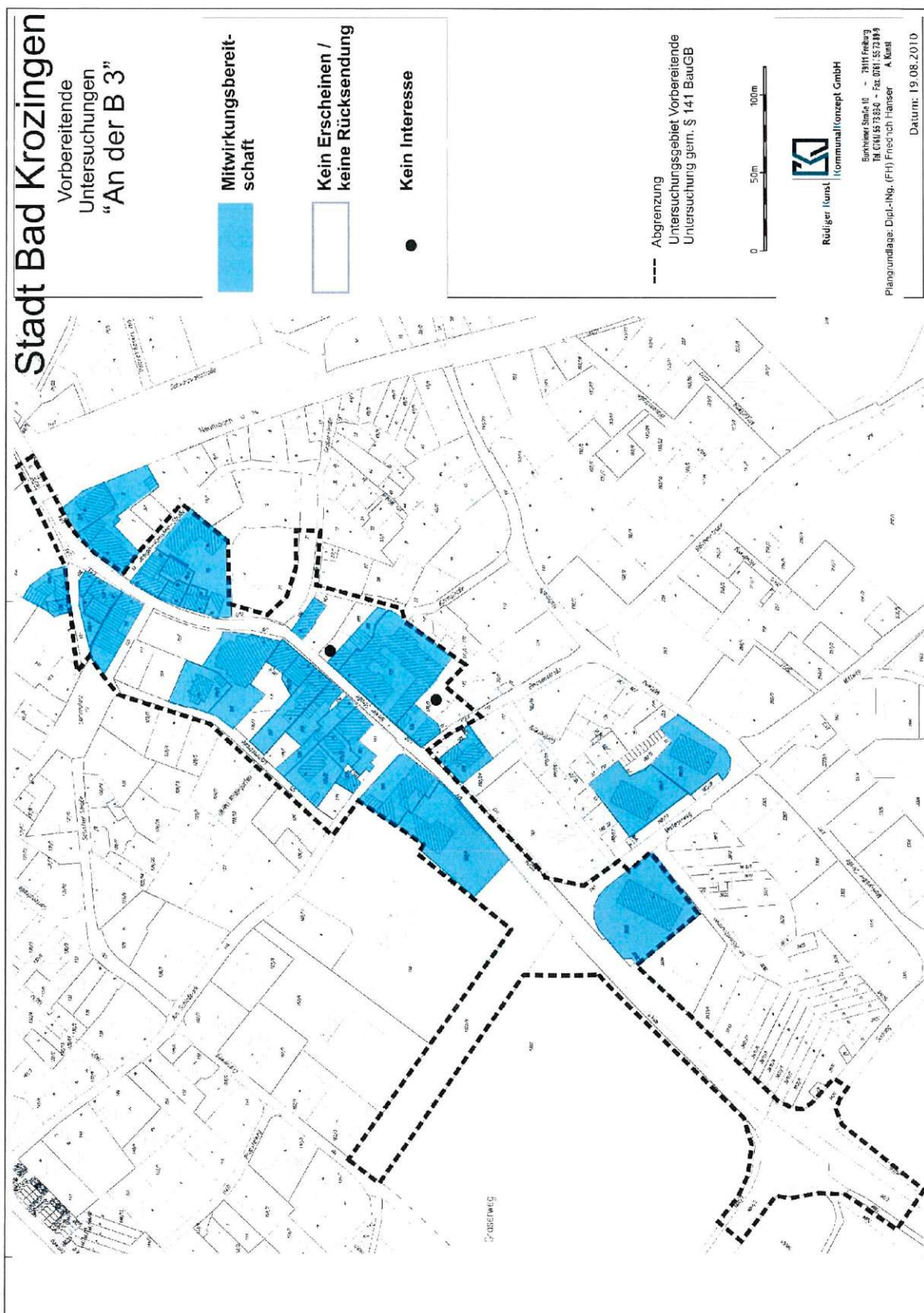
Ziel der Haushaltsbefragungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen war es auch, die Mitwirkungsbereitschaft und insbesondere die Mitwirkungsfähigkeit der Eigentümer an einer Sanierung festzustellen.

Der Erfolg einer Sanierung hängt nicht nur von der Tatkraft von Gemeinderat und Verwaltung ab, sondern auch entscheidend von der Mitwirkung jedes einzelnen Eigentümers. Voraussetzung dafür ist eine positive Einstellung zur Sanierung, die wiederum durch entsprechende Informationsarbeit geweckt und weiterentwickelt werden kann.

Im Untersuchungsgebiet wurden 42 Eigentümer aufgesucht. Die Befragung ergab, dass hiervon derzeit 81 % der Eigentümer Interesse an der Sanierung haben und bereit sind mitzuwirken. Insgesamt haben 8 Eigentümer den vereinbarten Gesprächstermin nicht wahrgenommen oder die zugestellten Unterlagen nicht zurück gesandt. Dies wurde als fehlende Mitwirkungsbereitschaft eingestuft. In zwei Fällen wurde auch mangelndes Interesse an der Sanierung bekundet.



Auswertung der Mitwirkungsbereitschaft



Mitwirkungsbereitschaft – Übersichtsplan

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Förderrahmen

Bei der Antragsstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm 2010 wurde bei einem Förderrahmen von 6.100.000 € Finanzhilfe von 3.660.000 € beantragt. Mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm ASP am 28.05.2010 wurde zunächst ein Förderrahmen von 2.000.000 € bewilligt. Der Zuwendungsbetrag umfasst 1.200.000 €, wobei 611.109 € auf die Bundesfinanzhilfe und 588.891 € auf die Landesfinanzhilfe entfallen.

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Gesamtfinanzierung des Gebietes ermittelt. Der Investitionsaufwand wurde auf insgesamt etwa 9.357.000 € geschätzt. Davon förderfähig sind 7.333.000 €. Die nach den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht weist damit eine vom bewilligten Förderrahmen nicht abgedeckte Finanzierungslücke von derzeit 5.333.000 € auf.

Das Untersuchungsgebiet wurde daher auf Einsparungen untersucht. Um die Verwirklichung der Sanierungsziele in Bad Krozingen jedoch nicht in Frage zu stellen, konnte eine Verkleinerung des Sanierungsgebietes und/oder die Herausnahme von Maßnahmen nicht vorgenommen werden.

Die Stadt rechnet mit einer Aufstockung der Fördermittel. Dennoch muss die Stadt im Zusammenhang mit dem Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes eine Eigenfinanzierungserklärung abgeben, damit die Satzung rechtmäßig zustande kommen kann.

Die nachfolgende Aufstellung gibt Aufschluss über den im Rahmen der Sanierung nach den StBauFR notwendigen Förderrahmen.

Stadt Bad Krozingen Sanierungsgebiet "An der B 3"
Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
(auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen)

25.10.2010		<u>Aufteilung:</u>		
Grundlage: Städtebauförderungsrichtlinien v. 23.11.2007		Inv.-aufwand insgesamt: in T€	davon förderfähig: in T€	Anteil Bund/Land in T€
				Anteil Stadt BK in T€
I.	Vorbereitende Untersuchung	25	25	15
II.	Weitere Vorbereitung (Bebauungsplan etc.)	300	300	180
III.	Grunderwerb	300	300	180
Zwischensumme I. - III.		625	625	375
IV.	Ordnungsmaßnahmen			
	a) Bodenordnung Abbruch u. Restwert	50	50	
	b) Erschließungsmaßnahmen			
	- Umgestaltung ehemalige B3 -	3.050	3.000	1800
	- Umgestaltung Kreuzungsbereiche nördlicher/südlicher Bereich Gebiet [max. 150 €/m² förderfähig]	1.500	1.500	900
Zwischensumme IV.		4.600	4.550	2730
V.	Baumaßnahmen			
	a) Öffentliche Maßnahmen Stadt Bad Krozingen Maßnahmen an verschiedenen gemeindeeigenen Gebäuden	1.950	1.658	995
	b) Private Maßnahmen mit unterschiedlichem Mod.aufwand vorbehaltlich Ergebnisse des GR-Beschluss	2.000	300	180
VII.	Sanierungsträger	200	200	120
Zwischensumme V. und VII.		4.150	2.158	1.295
Ausgaben gesamt:		9.375	7.333	4.400
VIII.	Einnahmen	0	0	0
Saldo (Ausgaben ./ Einnahmen)		9.375	7.333	4.400
bewilligter Förderrahmen		notwendiger Förderrahmen 2.000 €		

Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand: 25.10.2010)

5. Städtebauliche Gesamtkonzeption

5.1 Planungsgrundlagen

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt befindet sich derzeit in der Erarbeitung (Büro Fischer, Freiburg), liegt jedoch noch nicht als Gesamtkonzeption vor.

Ergänzung: Die städtebauliche Gesamtkonzeption ist zwischenzeitlich erstellt. Die Planung soll im September 2012 vom Gemeinderat beschlossen werden. In dieses Gesamtkonzept sind auch die im Vorfeld in Rahmen von Beteiligungsverfahren diskutierten untenstehenden planerischen Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung und Verkehrskonzeption eingeflossen (vgl. auch Kap. 2.2, örtliche Planungen).

Verkehrskonzept

Zur Erarbeitung und interdisziplinärer Abstimmung von Planungen und Überlegungen zur zukünftigen verkehrlichen Entwicklung Bad Krozingens wurde die „Arbeitsgruppe Innenstadt“ gebildet (vgl. Kap. 2.3). Ein wesentliches Kernstück dieser planerischen Überlegungen, ist die sog. Innerörtliche Umfahrung westlich der Bahn über die Biengener Allee, Straße Am Kurpark und Thermenallee.

Zur äußeren und inneren verkehrlichen Erschließung Bad Krozingens wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet und hinsichtlich der Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen mittels eines Verkehrs-Umlegungsmodells untersucht (Fortschreibung Gesamtverkehrsplan, Modus Consult, Ulm, 2010).

Umgesetzt werden sollen die sogenannte Varianten 2 und mittel- bis langfristig die Variante 4. Diese Varianten sehen die beschriebene Innerörtliche Umfahrung vor. Die Basler Straße (zwischen Malteserstraße und Straße Am Schlosspark) und die Freiburger Straße (zwischen Biengener Allee und Nepomukbrücke) sollen als Tempo 30-Zonen ausgewiesen werden. Im Abschnitt der Basler Straße zwischen Grabenstraße und Lammplatz soll eine Fußgängerzone eingerichtet werden. Nördlich und südlich dieses Abschnittes sind Tempo-20 Zonen geplant. Bereits heute ist mit verkehrsrechtlichen Anordnungen (Beschilderung, Aufhebung der Vorfahrtsregelung) und provisorischen Maßnahmen (Pflanzkübeln) eine Geschwindigkeitsbeschränkung umgesetzt worden.

Diese Verkehrsführung soll im endgültigen Ausbauzustand noch ergänzt durch den Neubau der Südrandstraße, die zwischen Herzzentrum und B 3-Umfahrung errichtet werden soll und Anschlüsse an das Herzzentrum und die Schul- und Sporteinrichtungen vorsieht (Variante 4). Die ortsnahe Führung der Südrandstraße bewirkt, dass auch der innerörtliche Verkehr, der seine Ziele im Süden der Stadt hat, die B-3 Umfahrung nützen wird.

Aufbauend auf diesen konzeptionellen Überlegungen sind für Teilbereiche bereits Detailplanungen beauftragt (z.B. Parkplatz Am Schloss, Schlossplatz, Südlicher Einfahrtsbereich), die nachfolgend beschrieben werden.

Ergänzung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom April 2012 die Verkehrsführung wie beschrieben beschlossen, mit dem Unterschied, dass zwischen Nepomukbrücke und dem südlichem Einfahrtsbereich (Höhe Josefshaus) eine durchgehende Tempo-20-Zone eingerichtet werden soll. Eine Fußgängerzone wie in den Varianten 2 und 4 vorgesehen, wird es vorerst nicht geben. Diese Verkehrsführung soll bis zum Jahre 2014 bestehen bleiben. Langfristig wird beabsichtigt, das Modell „Shared Space“, der gemeinschaftlichen Nutzung des Straßenraumes, umzusetzen.

Verkehrsuntersuchung Bad Krozingen

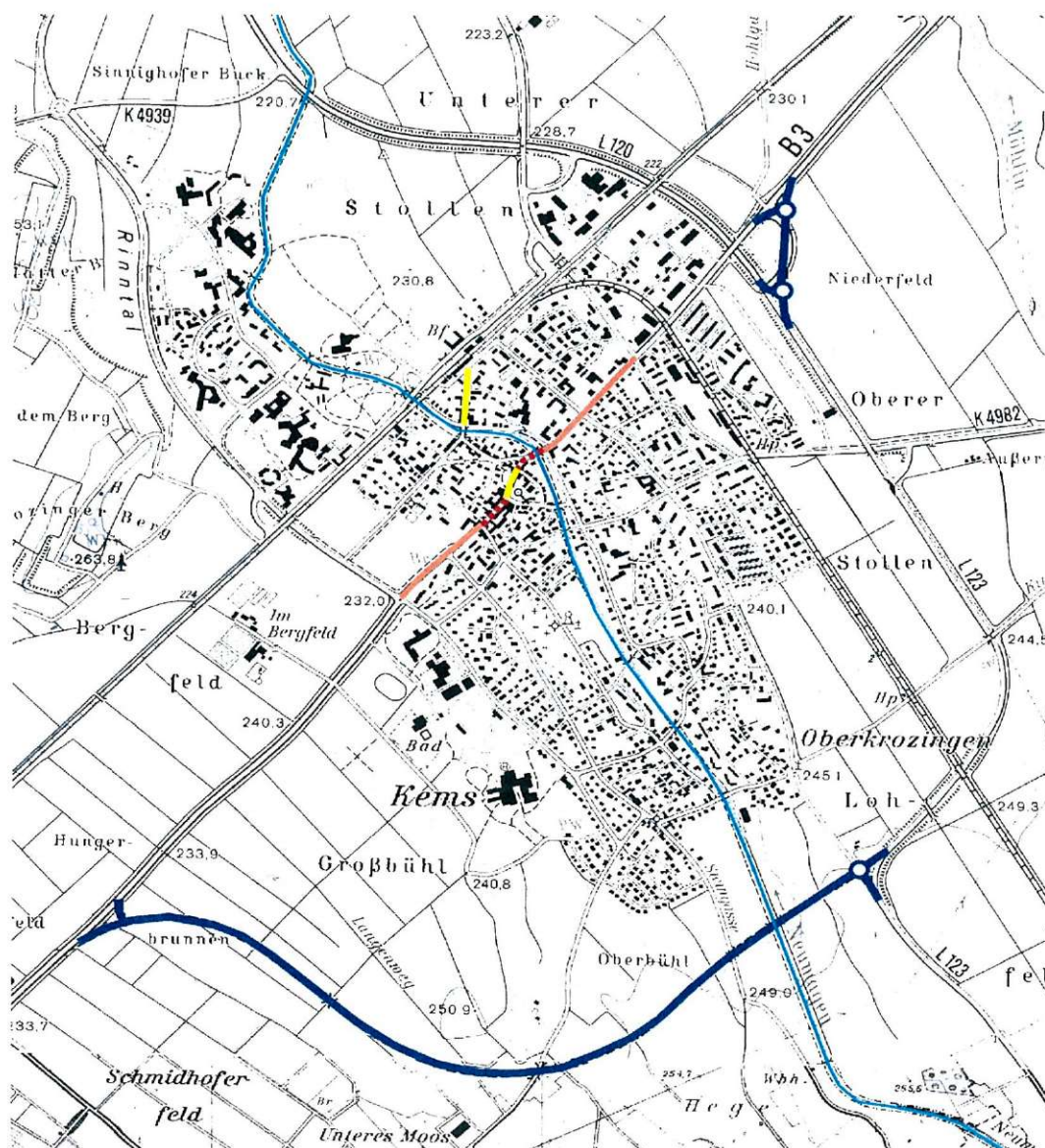
Plan 3.0

Planungsfall 1.2 Variante 2

Straßennetz

Stadtgebiet

- B 3 neu
- Zone 30 km/h
- Zone 20 km/h
- Fußgängerzone



Ulm, Oktober 2010

MODUS CONSULT ULM GmbH

Geplante Verkehrsführung mit Südrandstraße (Quelle: Modus Consult, 2010)

5.2 Maßnahmen- und Neuordnungskonzept

Die geplanten öffentlichen und privaten Maßnahmen werden in einem Maßnahmenplan dargestellt, der als Anlage 10.1 beigefügt ist.

a) Öffentliche Maßnahmen – Erschließungsmaßnahmen

Innerörtlichen Umfahrung

Mit der oben genannten Innerörtlichen Umfahrung soll der innerörtliche Verkehr, der seine Ziele z.B. nicht in der Basler Straße hat, auf weniger empfindlichen Straßen um die Innenstadt herum geleitet werden. Gleichzeitig werden über die Innerorts-Umfahrung wichtige Entlastungs-Parkplätze angefahren. Die Verlagerung auf die Umfahrung wird durch bauliche und verkehrslenkende Maßnahmen erreicht, wie z.B. durch Ertüchtigung der Knotenpunkt zur Reduzierung der Widerstände. Gleichzeitig sind verkehrsberuhigende bauliche und sonstige Maßnahmen im Verlauf der Basler Straße vorgesehen, die einerseits dazu dienen die Basler Straße für den Durchgangsverkehr unattraktiv zu machen, andererseits auch zu einer Umfeldverbesserung beitragen sollen.

Einige der Maßnahmen, die im Zuge der Innenstadtumfahrung geplant und realisiert werden, liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes. Sie stehen jedoch in unmittelbarem Zusammenhang mit der im Untersuchungsgebiet geplanten Verkehrsberuhigung und sind für diese unverzichtbare Voraussetzung, denn nur wenn auch die Verkehrsmengen reduziert werden können, ist auch die Verkehrsberuhigung wirksam.

Umgestaltung der Basler Straße

Straßenraumgestaltung

Der nicht auf die Umgehungsstraße oder die Umfahrung zu verlagernde Kfz-Verkehr der Basler Straße soll orts- und situationsverträglich abgewickelt werden. Kernstück der öffentlichen Maßnahmen im Rahmen der geplanten Sanierung ist daher der Umbau der ehemaligen Ortsdurchfahrt mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung und Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Die Planung sieht einen niveaugleichen Ausbau des Straßenraumes vor, wobei die dem Kfz-Verkehr zur Verfügung stehende Fläche auf ein Minimum reduziert werden soll, zugunsten von Seitenräumen für die Fußgänger und Vorzonen für Geschäfte. Mit den Maßnahmen wird die Aufenthaltsqualität für Fußgänger erhöht und durch die gestalterische und funktionale Aufwertung des Umfeldes auch die Situation der Geschäfte verbessert und somit die Funktion der Basler Straße als Einkaufsstraße gestärkt. Darüber hinaus soll die Gestaltung niedrige Fahrgeschwindigkeiten begünstigen, einerseits durch die Wirkung der gesamten Straßenraumsituation, andererseits auch durch bauliche und sonstige Maßnahmen, z.B. nur einstreifig nutzbarer Engstellen. Die zukünftige Gestaltung soll so flexibel sein, dass auch die Möglichkeit besteht, den Bereich ohne weitere Umgestaltungsmaßnahmen z.B. zur Fußgängerzone umzuwidmen.

Ergänzung:

Inzwischen liegt der Planungsentwurf des Büros FLA-Wermuth für die Umgestaltung der Basler Straße vor. Die Baumaßnahmen sollen im Herbst 2012 beginnen, dabei wird zeitgleich der 1. Bauabschnitt zwischen Josefshaus und der Grabenstraße, einschließlich des zukünftigen Schlossplatzes und der 2. Bauabschnitt zwischen Nepomukbrücke und der Joseph-Vomstein-Straße errichtet. Der zwischenliegende Abschnitt wird im Anschluss umgesetzt.

Der Planungsentwurf für die ersten beiden Bauabschnitte, der in Bürgerversammlungen, öffentlichen Gemeinderatssitzungen und in Einzelgesprächen mit den Anwohnern vorgestellt und diskutiert wurde, setzt die genannten Planungsvorgaben um. Er ist als Anlage 9.2 beigelegt.

Herstellung „Schlossplatz“

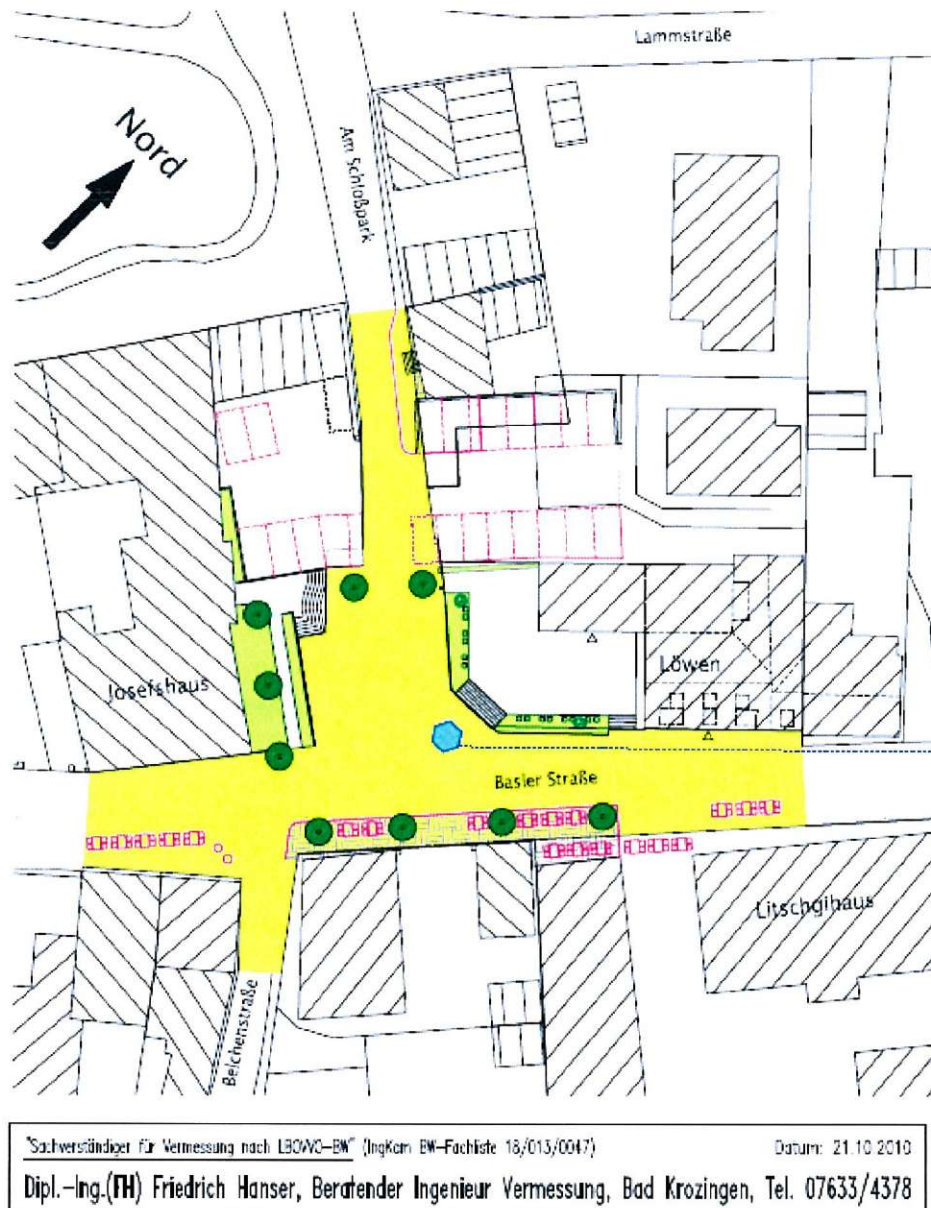
Im Zuge der Umgestaltung der Basler Straße soll auch der sog. „Schlossplatz“ im Bereich Belchenstraße, Gasthaus Löwen und Straße Am Schlosspark als neuer städtischer Platz und Aufenthaltsbereich gestaltet werden. Mit dieser Platzgestaltung wird stadträumlich der Beginn des Innerortsbereiches und die verkehrsberuhigte Zone markiert. Geplant ist neben einer gestalterischen Aufwertung durch Baumpflanzungen, Ausstattung mit Brunnen und Bänken und ein einheitlicher Oberflächenbelag auch eine Vergrößerung der Vorzonen der Gebäude.

Ergänzung:

Inzwischen liegt ein endgültiger Entwurf für die Umgestaltung des Schlossplatzes vor, der wie oben beschrieben abgestimmt und beschlossen wurde. Er ist der Anlage 9.2 beigelegt.



Bereich des zukünftigen Schlossplatzes



Umgestaltungsvorschlag „Schlossplatz“–ursprünglicher Konzeptentwurf (Stand 2010)

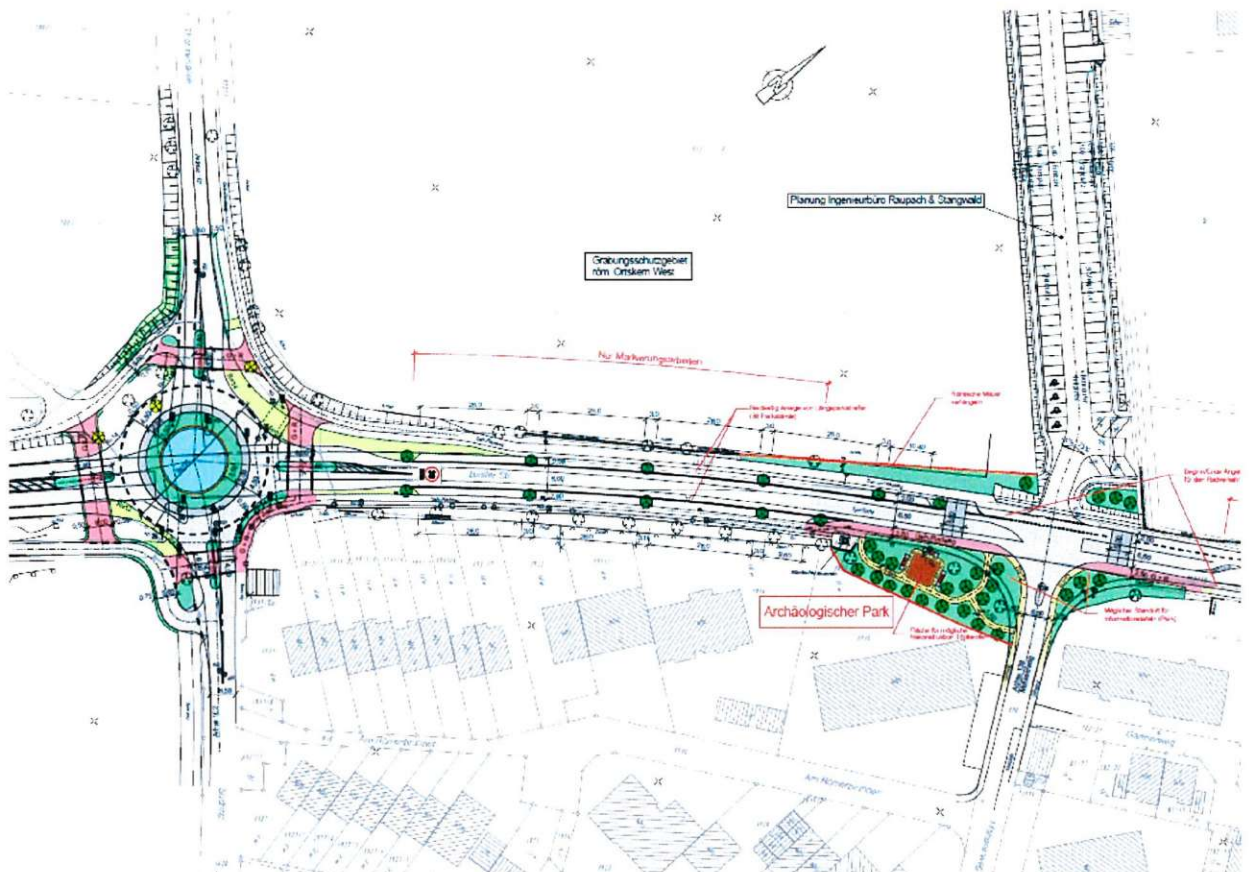
Umgestaltung des südlichen Einfahrtsbereiches

Eine wichtige flankierende Maßnahme zur Verkehrsberuhigung ist die Gestaltung des südlichen Einfahrtsbereiches in die Stadt. Ziel ist dabei mit verschiedenen baulichen Maßnahmen die Fahrbahnbreite zu reduzieren und damit die Einfahrt in das Stadtgebiet zu markieren und die Einfahrtgeschwindigkeiten zu reduzieren.

Mit einem Kreisverkehrsplatz soll die Einfahrt in die Stadt verdeutlicht. Gleichzeitig dient der Kreisel als Abzweig auf die Innenstadt-Umfahrung.

Zur Reduzierung des Straßenquerschnittes der Basler Straße sollen zwischen Thermenallee und Malteserstraße beidseitig Stellplätze eingerichtet und Bäume gepflanzt werden. Im Abschnitt Malteserstraße bis Josefs Haus sind Markierungsarbeiten und die Anlage eines Radfahstreifens geplant.

Mit den Baumaßnahmen im südlichen Einfahrtsbereich wurde im Juni 2012 begonnen. Nicht umgesetzt wird vorerst der Kreisverkehrsplatz.



„Archäologischer Park“

Entlang der B 3 / Basler Straße wurden im Zusammenhang mit Baumaßnahmen in den 70/80er Jahren archäologische Funde aus unterschiedlichen Epochen der Geschichte Bad Krozingens gemacht. Es konnte ein römisches Handwerkerviertel ausgegraben werden mit Resten von Gebäuden, Hopfpflasterungen und etlichen Töpferöfen. Nun ist geplant, diese

Funde im Umfeld des römischen Brunnens zu rekonstruieren und auszustellen. Um diesen sog. „Archäologischen Park“ herzustellen ist Grunderwerb im Bereich des Flst.Nr. 3935 erforderlich.

Parkieranlagen im nördlichen und südlichen Randbereich

Errichtung „Parkplatz an der Schlossmauer“

Mit einem neuen Parkplatz für 110 Kfz vor dem Stadteingang / Stadteinfahrt, soll der bestehende Parkraumbedarf gedeckt werden. Ziel ist es, dass die Fahrzeuge vor der Stadt abgestellt werden und die Stadt zu Fuß erreicht wird. Die Fläche für den Parkplatz ist durch die Stadt zu erwerben. Die Fläche liegt in einem Grabungsschutzgebiet, was einen erhöhten Bau- und Abstimmungsaufwand erfordern wird.

Ergänzung:

Zwischenzeitlich ist die Baumaßnahme abgeschlossen. Der Parkplatz wird sehr gut angenommen.



Parkplatz an der Schlossmauer

Errichtung Parkplätze Schwarzwaldstraße

Um das Parkraumangebot auch für die von Norden in die Stadt einfahrenden Kfz zu erhöhen, soll der Parkplatz an der Schwarzwaldstraße erweitert werden. Dazu soll der dort vorhandene Spielplatz nach Westen in die Grünfläche am Neumagen verlegt. Die geplante Maßnahme liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden

Untersuchungen, wird aber als notwendige flankierende Maßnahme zur Umsetzung der Verkehrsberuhigung angesehen. Das Sanierungsgebiet ist daher entsprechend zu vergrößern.

Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes

Wie oben erwähnt, sind Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. des zukünftigen Sanierungsgebietes geplant, die jedoch im Zusammenhang mit der innerörtlichen Verkehrsberuhigung stehen.

Umbau des Kreuzungsbereiches Staufener Straße

Der Knotenpunktbereich Staufener Straße ist derzeit großzügig verkehrstechnisch ausgebaut. Im Zuge der Verkehrsberuhigung soll die dem Kfz-Verkehr zur Verfügung stehenden Fläche zugunsten vergrößerter Fußgängerbereiche umgestaltet werden (z.B. Verzicht auf Abbiegespuren).

b) Modernisierungsmaßnahmen öffentlicher Gebäude

Basler Straße 30 - Rathaus (Flst.Nr. 18)

Im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet „Bahnhofsbereich“ Bad Krozingen wurden bereits Sanierungsmaßnahmen am Rathaus im Rahmen des „Zukunftsinvestitions-Programms (ZIP)“ gefördert. Die Sanierungssatzung „Bahnhofsbereich“ wurde zum 01.12.2010 aufgehoben. Die Maßnahmen am Rathaus werden im Rahmen des Sanierungsgebietes „An der B 3“ zu Ende geführt.

Basler Straße 32 - Bücherei (Flst.Nr. 18)

Das Gebäude der Bücherei ist vor allem aus energetischer Sicht sanierungsbedürftig. Zudem werden die Auflagen des Brandschutzes nicht erfüllt. Die Nutzung als Bücherei hat aber dennoch Bestandsschutz. Falls ein Kulturzentrum am Bahnhofplatz errichtet wird, soll die Bücherei verlagert werden. Dann wird auch eine Sanierung des Gebäudes durchgeführt.

Basler Straße 36 (Flst.Nr. 15)

Das stark sanierungsbedürftige Gebäude wurde von der Stadt erworben. Das Gebäude ist als Bestandteil einer historischen Häuserzeile ortsbildprägend und soll erhalten und modernisiert werden. Geplant ist der Umbau zur Erweiterungsfläche für die Verwaltung (z.B. Besprechungsräume, Sozialräume, Büros, ggf. im Erdgeschoss Ladenflächen).

Ergänzung:

Am Gebäude Basler Straße 36 wurden inzwischen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt und das Gebäude bauhistorisch und vermessungstechnisch untersucht. Derzeit wird ein Umbau- und Nutzungskonzept erstellt.



Basler Straße 32 (Bücherei)

Basler Straße 1- Josefshaus (Flst.Nr. 162/1)

Im Josefshaus (Sitz städtischer Ämter, Sitzungsaal) sind Maßnahmen zur energetischen Sanierung erforderlich (Dach- und Fassadenisolierung, Austausch der Fenster).



Basler Straße 1 (Altbau Josefshaus)

c) Modernisierungsmaßnahmen an Privatgebäuden

Im gesamten Sanierungsgebiet sind insgesamt etwa 20 private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen. Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die dafür notwendigen förderfähige Gesamtaufwendungen auf rund 2.000.000 € geschätzt. Die Gemeinde rechnet hier mit einem gemeindlichen Aufwand in Höhe von ca. 300.000 €.

Die geplanten privaten Modernisierungsmaßnahmen umfassen zumeist Maßnahmen im Rahmen der energetischen Sanierung (z.B. Am Römerbrunnen 2, Flst.Nr. 3936 oder „Litschgi-Haus“, Flst.Nr. 170).

Auch an gewerblich bzw. teilgewerblich genutzten Gebäuden sollen Baumaßnahmen umgesetzt werden, wie z.B. durch Vergrößerung der Lagerfläche oder Verbesserung der inneren Organisation der Ladenfläche (z.B. Lamplatz 14/15, Flst.Nrn. 105, 105/1).

Beispiele für Gebäude, deren Eigentümer im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geäußert haben, private Modernisierungsmaßnahmen vorzusehen:



Am Römerbrunnen 2



Basler Straße 7, 9, 10, 12 (Litschgi-Haus, Innenhof)

5.3 Zeitplanung

Im Jahr 2011 ist die Herstellung des Auffangparkplatzes im südlichen Einfahrbereich vorgesehen. Die Entwurfsplanung für die Umgestaltung der Basler Straße soll im Jahr 2012 erstellt und beschlossen werden. Der Umbau soll noch in 2012 mit der Herstellung des Schlossplatzes beginnen. Die Baumaßnahmen entlang des südlichen Einfahrbereiches sind ebenfalls für das Jahr 2012 vorgesehen.

Die Umsetzung der innerörtlichen Umfahrung einschließlich der notwendigen Baumaßnahmen u.a. im Einmündungsbereich der Staufener Straße ist für das Jahr 2011 geplant.

Ergänzung:

Der Auffangparkplatz „An der Schlossmauer“ wurde im Jahr 2011 errichtet.

Die innerörtliche Umfahrung wurde im Jahr 2011 umgesetzt z.B. mit Beschilderungsmaßnahmen und Knotenpunktgestaltung. Diese Maßnahmen befinden sich jedoch außerhalb des Sanierungsgebietes.

Die Entwurfsplanung für die Umgestaltung der ersten beiden Bauabschnitte der Basler Straße liegt vor und wurde vom Gemeinderat im Juli 2012 beschlossen. Der Beginn der Baumaßnahme ist auf November 2012 terminiert.

5.4 Sozialplan

Gemäß §180 BauGB wird die Erstellung eines Sozialplanes dann gefordert, wenn bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Dies betrifft i.d.R. diejenigen Fälle, bei denen mit den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen eine vollständige Umstrukturierung des Gebietes, beispielsweise durch umfassende Nutzungsänderungen oder auch Ordnungsmaßnahmen, verbunden ist. Mögliche Auswirkungen können durch die Zerstörung bestehender nachbarschaftlicher Kontakte oder durch Wohnungs- oder Arbeitsplatzwechsel für die Bewohner und Eigentümer sehr viel einschneidender sein.

Derartige Umsiedlungsmaßnahmen oder andere umfassende Eingriffe sind in Bad Krozingen allerdings nicht beabsichtigt. Etwaige Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen wie im privaten Bereich lassen keine nachteiligen Auswirkungen erwarten. Infolgedessen erübrigt sich bei diesem Verfahren die Aufstellung eines Sozialplanes. Bei Bedarf kann dieser im Laufe des Verfahrens erarbeitet werden.

6. Beteiligung der Behörden

6.1 Stellungnahmen der Behörden

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen sind der Anlage 10.1 und 10.2 beigelegt. Die wichtigsten Stellungnahmen und deren Berücksichtigung im Rahmen des Verfahrens sind hier kurz zusammenfassend dargestellt.

Keine der beteiligten Behörden hat Bedenken gegen die Sanierung geäußert. Das Regierungspräsidium hat in seiner Stellungnahme Hinweise auf die im Gebiet befindlichen Kulturdenkmale gegeben und die Gebäude benannt, für die noch eine nähere Beurteilung erforderlich ist.

- Diese werden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Der Fachbereich 440 (Wasser und Boden) des Landratsamtes weist darauf hin, dass bei Eintreten des 100jährigen Hochwassers mit Ausuferungen zu rechnen ist, die auch das Sanierungsgebiet betreffen können. Auch wird angemerkt, dass das Planungsgebiet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet befindet, so dass mit Schwermetallbelastungen im Bodenaushub zu rechnen ist, die besondere Vorkehrungen erfordern.

- Maßnahmen im betroffenen Bereich werden mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Der Fachbereich Naturschutz weist auf das Vorhandensein von als Naturdenkmale unter Schutz gestellten großen Bäumen hin.

- Dieses wird im Rahmen der Planungen berücksichtigt.

Der Fachbereich Gewerbeaufsicht des Landratsamtes unterstützt mit seiner Stellungnahme die Zielsetzung, die gewerbliche Infrastruktur zu verbessern. Der Fachbereich 540, Flurneuordnung und Landentwicklung merkt an, dass einige Bereiche des Sanierungsgebietes sich innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens befinden und daher bei Änderungen eine Beteiligung der Behörde erforderlich wird.

- Bei Änderungen wird die zuständige Behörde beteiligt werden

Seitens der IHK Südlicher Oberrhein wird die Sanierung begrüßt, da die ansässigen Gewerbe von den Maßnahmen profitieren werden. Eine Einbeziehung der Gewerbebetriebe in die Planung fordert auch die Handwerkskammer.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung hat darauf hingewiesen, dass eine Aussage nur möglich ist, wenn diese gegen Kostenersatz beauftragt wird. Da jedoch im Rahmen der Bautätigkeit keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, die in die Tiefe und gehen, wurde vorerst auf die Untersuchung verzichtet und wird im konkreten Einzelfall bei tiefgründigen Maßnahmen eine Erkundung in Auftrag geben.

Die Max-Planck-Realschule bittet darauf zu achten, dass bei der Umgestaltung der Basler Straße und auch während der Bauphase auf Verkehrssicherheit und Benutzerfreundlichkeit geachtet wird.

- Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird sich die Verkehrssicherheit und Fußgängerfreundlichkeit entlang der Basler Straße verbessern.

7. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

7.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Erhebungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes keine Mitwirkungsbereitschaft besteht, während in anderen, an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereichen Interesse an einer Mitwirkung festgestellt werden konnte. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurde daher entsprechend der Erhebungen modifiziert. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.11.2012 die untenstehende und als Anlage 9.5 beigefügte Abgrenzung förmlich festgelegt.

7.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Sanierungsgebiet „An der B3“ in Bad Krozingen ist ein zusammenhängendes, in sich geschlossenes Gebiet, in welchem umfangreiche Ordnungsmaßnahmen (Änderung von Erschließungsanlagen) vorgesehen sind. Die damit möglicherweise einhergehenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen werden in einem klassischen Verfahren durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen berücksichtigt.

Der in einzelnen Bereichen vorgesehene Grunderwerb zur Arrondierung des Rathauses und zur erhaltenden Modernisierung der angrenzenden Bebauung legt nahe, das klassische, umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 ff BauGB zu wählen. Hierbei kommen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 - 156 BauGB zur Anwendung. Es werden die Bestimmungen des §§ 144 -145 BauGB beibehalten. Dieses wurde vom Gemeinderat am 22.11.2010 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 01.12.2010.

7.3 Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142 und 143 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Bad Krozingen hat in seiner Sitzung am 22.11.2010 folgende Satzung gefasst. Diese ist als Anlage 8.6 beigefügt.

Präambel / Zielsetzung

Diese dient der

a) Funktionsverbesserung des Gebietes im Bezug auf

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Stadtmitte im Zuge der Verlegung der B 3
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Stadtmitte durch Rückbau der ehemaligen Ortsdurchfahrt
- Umgestaltung der Kreuzungsbereiche nördlich und südlich des Gebiets zur Verkehrsberuhigung
- Sicherung und Erhaltung der gewerblichen Infrastruktur und der mittelständischen Betriebe

- Private Modernisierungsmaßnahmen im Wohn- und Geschäftsbereich
- Modernisierung städtischer Gebäude

Aufgrund § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg (GemO) in der bekanntgemachten Neufassung vom 24. Juli 2000 (Gesetzblatt Seiten 581ff., ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2009 (Gbl. S. 185), wird der Gemeinderat der Stadt Bad Krozingen in seiner Sitzung am 22. November 2010 folgende Sanierungssatzung beschließen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes "An der B3"

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von Jedermann eingesehen werden.

Das im Lageplan dargestellte Gebiet ist förmlich als Sanierungsgebiet „An der B3“ festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

§ 3

Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilung und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Frist für die Durchführung

Die Sanierungsmaßnahme „An der B3“ soll bis 31.12.2018 durchgeführt werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt durch Abdruck im „Stadtanzeiger Bad Krozingen“.

Als Tag der Bekanntmachung gilt der Ausgabetag des „Stadtanzeiger Bad Krozingen“.

Begründung und Eigenfinanzierungserklärung

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Gebiet „An der B3“ in Bad Krozingen und dessen funktionalen und baulichen Stärkung wird diese Satzung erlassen. (Auf den Bericht zur förmlichen Festlegung wird verwiesen).

Die für die vollständige und zügige Umsetzung der Sanierungsziele erforderliche Sicherung der Gesamtfinanzierung ist zurzeit nur zum Teil gegeben. Da eine Anpassung der Kosten an

den bisher anerkannten Förderrahmen durch Reduzierung der Maßnahme bzw. Verkleinerung des Sanierungsgebiets auf Grund der zu erreichenden Sanierungsziele nicht möglich ist, wird die Gesamtfinanzierung dadurch sichergestellt, dass die Stadt sich zur Übernahme des Fehlbetrages für den Fall bereit erklärt, dass die notwendigen Aufstockungen des Förderrahmens und der Bund-Länderfinanzhilfe wider Erwarten nicht erfolgen sollte.

7.4 Festlegung des Fördersatzes für die privaten Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen

Für eine positive Entwicklung des Gebietes ist die Durchführung notwendiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Privat- und Geschäftsbereich dringend erforderlich und sollen finanziell unterstützt werden.

Grundsätzlich können private Modernisierungsmaßnahmen mit bis zu 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten gefördert werden. Die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen erfolgt ausnahmsweise, in städtebaulich begründeten Fällen in der Regel durch Übernahme der Abbruchkosten und des Verkehrswertes der Gebäude, auf der Grundlage eines Gutachtens zu 100%.

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen stehen ca. 20 private Maßnahmen (Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen) an, die eine sinnvolle Ergänzung zur Aufwertung des Stadtzentrums darstellen. Den Eigentümern soll über das Bund-Länderprogramm ASP ein Anreiz geboten werden, diese Maßnahmen auch tatsächlich durchzuführen.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen:

- Modernisierungsmaßnahmen mit einem Fördersatz von 20% - max. 40.000 € pro Objekt
- Kulturdenkmal mit einem Fördersatz von 20% - max. 45.000 € pro Objekt
- Städtebaulich erforderliche Abbruchmaßnahmen zu 100% (Abbruch und Restwert) - max. 30.000 € pro Objekt

zu bezuschussen.

Erstreckt sich ein Objekt (funktionale Einheit) über mehrere Flurstücke, so kann nur jeweils einmal der maximale Betrag ausgeschöpft werden, wobei der maximal mögliche Modernisierungszuschuss auf bis zu 40.000 € pro Flurstück und bei denkmalgeschützten Gebäuden auf maximal 45.000 € pro Flurstück begrenzt wird.

Ungeachtet dieses Gemeinderatsbeschlusses obliegt es dem Gemeinderat in besonderen Einzelfällen per Einzelentscheidung eine Abweichung herbeizuführen.

Der Anteil von Bund und Land an der Förderung beträgt 60%, der Eigenanteil der Stadt 40%.

Es wurde eine Mindestinvestitionssumme von 10.000 € für die Gesamtmaßnahme pro Flurstück festgelegt.

8. Anlagen Satzungsbeschlüsse

- 8.1 Beschluss des Gemeinderates über den Beginn der "Vorbereitenden Untersuchungen" gem. § 141 BauGB vom 17.05.2010 - Protokollauszug**
- 8.2 Öffentlichen Bekanntmachung Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen vom 23.06.2010**
- 8.3 Abgrenzungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen**
- 8.4 Informationsblatt zur Vorbereitenden Untersuchung**
- 8.5 Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes**
- 8.6 Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „An der B 3“ gem. §§ 142 und 143 BauGB vom 22.11.2010.**
- 8.7 Protokollauszug Sitzung des Gemeinderates v. 22.11.2010, Förmliche Festlegung**
- 8.8 Öffentliche Bekanntmachung Satzung über die Förmliche Festlegung vom 01.12.2010**

9. Anlagen Planungen

- 9.1 Maßnahmenplan**
- 9.2 Planung Büro FLA-Wermuth zur Umgestaltung der Basler Straße / Schlossplatz**

10. Anlagen Behörden, Anwohner, Gewerbetreibende

- 10.1 Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden**
- 10.2 Stellungnahmen der Behörden**
- 10.3 Zusammenfassung der Anregungen der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden**

8.1 Beschluss des Gemeinderates über den Beginn der "Vorbereitenden Untersuchungen" gem. § 141 BauGB vom 17.05.2010 - Protokollauszug

Stadt Bad Krozingen

Auszugsweise Abschrift aus der Niederschrift Nr. 06/2010 über die *öffentliche* Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2010

Gesetzliche Zahl der Gemeinderäte: 26

Anwesend: 19 + BM

Befangen:

5. Beginn der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 BauGB des Sanierungsgebietes „An der B3“

Herr Kopp führt in das Thema ein.

Herr Kunst, Rüdiger Kunst Kommunalkonzept, trägt den Sachverhalt vor (siehe Anlage 3).

Wortmeldungen:

Herr Bürgermeister Dr. Meroth

StRe Dr. Kremer, Fritsch,

Herr Thomann

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das künftige Sanierungsgebiet „An der B3“.

Die Verwaltung wird einstimmig beauftragt, mit der Rüdiger Kunst Kommunalkonzept GmbH einen Vertrag zur Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Für die Richtigkeit der Abschrift
Bad Krozingen, den 14.06.2010

Bürgermeisteramt

Im Auftrag



8.2 Öffentliche Bekanntmachung Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen vom 23.06.2010

Auszug aus dem Stadtanzeiger Bad Krozingen Nr. 25 vom 23.06.2010

Gemeinderat

Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen Sanierungsgebiet „An der B 3“ in Bad Krozingen

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.05.2010 folgenden Beschluss gefasst:

Der Beginn „Vorbereitende Untersuchungen“ und die Einholung von Stellungnahmen im Sinne der §§ 141 und 139 BauGB wird über das folgende näher bezeichnete Gebiet „An der B3“ beschlossen:

Das Untersuchungsgebiet wird wie

folgt grob im Lageplan (innenliegende Flurstücke) abgegrenzt: Der Lageplan ist Bestandteil des o. g. Beschlusses und ist als Anlage beigelegt.

Im Norden: Flst. Nr. 81/32, 1/5, 1/11 Straße (Basler Straße); Wal Flst. Nr. 53 (Wasser Neumagen) Flst. Nr. 1/15; Flst. Nr. 107- (Straße Lammplatz); Im Westen Flst. Nr. 112 entlang (Am Lammplatz) teilweise; Flst. Nr. 125 Straße (Lammstraße) entlang der Straße, Flst. Nr. 144 Straße (Am Schloßpark); Flst. Nr. 164; Flst. Nr. 162/1 Flst. Nr. 1922/4; Flst. Nr. 1922

(Grasserweg) teilw.; Flst. Nr. 4014/1 Flst. Nr. 1922/3; Flst. Nr. 4014/2; Flst. Nr. 1958

Im Süden: Flst. Nr.: 1958 Flst.Nr. 1/20; Flst.NR. 2077/1; Flst. Nr. 3420 Straße - (Südring); Im Osten: Flst. Nr.: 3420; Flst.Nr. 3936; Flst. Nr. 3935; Flst. Nr. 190 Strasse - (Malteserweg); Flst. Nr. 182/19; Flst. Nr. 177 Straße (Belchenstraße); Flst. Nr. 176/1; Flst. NR. 176/2 Flst. Nr. 170; Flst. Nr. 26 Straße (Kirchstraße); Flst. Nr. 25 Straße (Grabenstraße); Flst. Nr. 21; Flst. Nr. 18; Flst. Nr. 13 Straße (Joseph-Vom-▶

STADTANZEIGER
MITTWOCH, 23. JUNI 2010

AMTLICHE MITTEILUNGEN

7

stein aße), Flst. NR. 1/14; Flst. Nr. 1/11, 1/5 Straße; Wal Flst. Nr. 53 (Wasser Neumagen)

Als vorläufige Sanierungsziele werden bestimmt:

- Rückbau der B 3
- Aufwertung der Wohn- und Geschäftsgebäude sowie des angrenzenden Umfeldes.
- Erhalt und Verbesserung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen inkl. energetische Erneuerung
- Modernisierung städtischer Gebäude
- Modernisierung privater Gebäude
- Verbesserung der gewerblichen

Infrastruktur insbesondere auch im Hinblick auf den fließenden und ruhenden Verkehr

Bestandteil des Beschlusses ist der Lageplan vom 04.05.2010. Der Beschluss ist nach § 141 Abs. 3 BauGB mit dieser Bekanntmachung ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen.

Der Lageplan ist ebenfalls im Rathaus der Stadt Bad Krozingen (Stadt- bauamt) öffentlich ausgelegt und kann dort während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Hinweise:

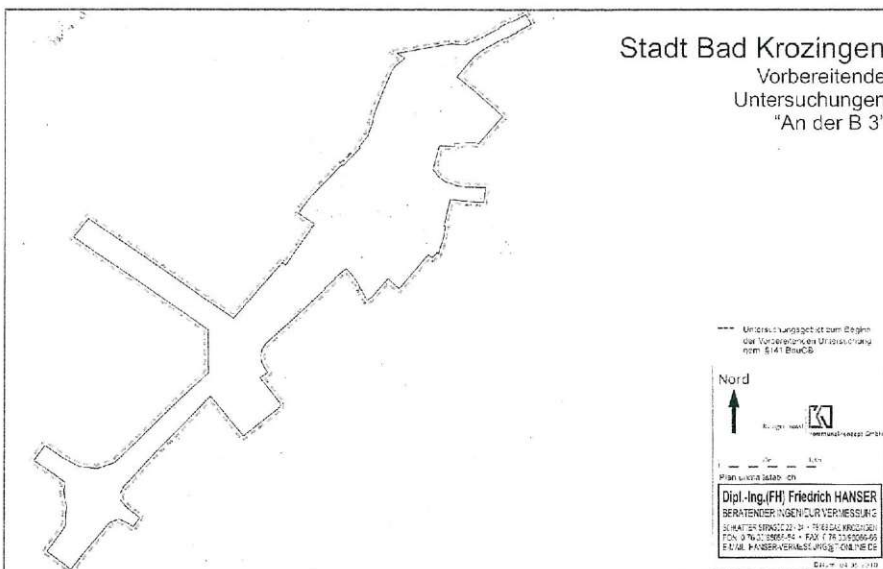
1. Der Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen ist nicht

gleichbedeutend mit der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.

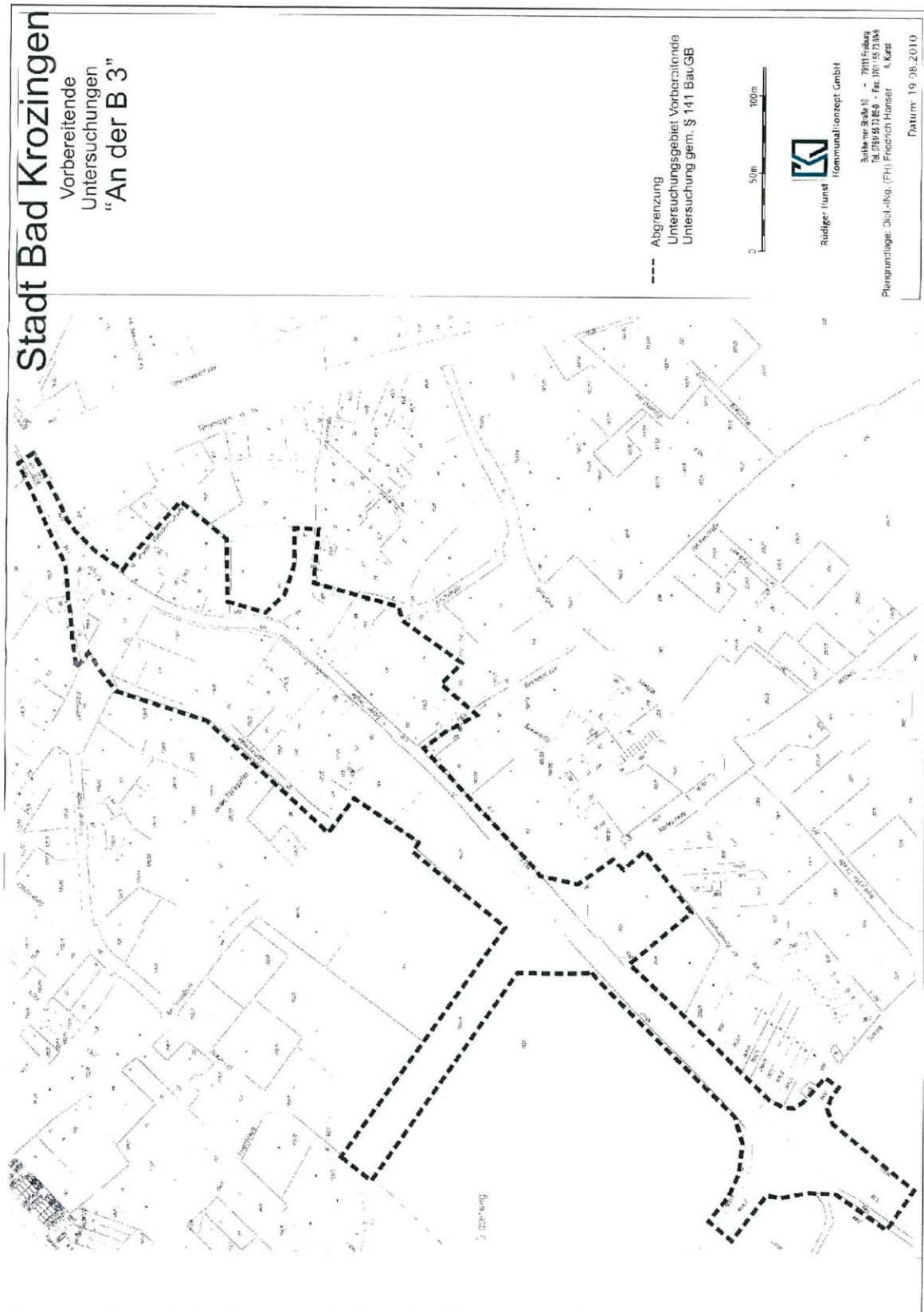
2. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesonde-

rc Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden. (§ 138 Abs. 1 BauGB). Verweigert ein Auskunftspflichtige die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis 500 Euro wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i. V. m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

gez. Dr. Meroth
Bürgermeister



8.3 Abgrenzungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen



8.4 Informationsblatt zu den Vorbereitenden Untersuchungen

Ihr Sanierungsbeauftragter

Die Rüdiger Kunst - KommunalKonzept GmbH wurde von der Stadt Bad Krozingen beauftragt, die "Vorbereitenden Untersuchungen" und die Sanierung durchzuführen.

Sie können uns in Freiburg, Burkheimer Straße 10, Telefon 07 61/ 55 73 89 0 oder über unsere E-Mail: a.kunst@kommunkonzept.de erreichen.

Für Fragen stehen Ihnen bei der Stadt Herr Müller oder Herr Kopp ebenfalls zur Verfügung.

Ihre Mitwirkung

Als Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bad Krozingen und Bewohner des beabsichtigten Sanierungsgebietes haben Sie die Möglichkeit, Ihre Vorstellungen rechtzeitig einzubringen und weitere Anregungen in Bezug auf die Sanierung zu äußern.

Die Überlegungen und Wünsche der Bewohner zu der Sanierung und die Auswirkungen in persönlicher, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht werden bei den "Vorbereitenden Untersuchungen" erhoben und soweit wie möglich berücksichtigt. Ihre Mitwirkungsbereitschaft trägt zu einem großen Teil zum Gelingen der Sanierung "An der B3" in Bad Krozingen bei. Deshalb würde uns eine rege Beteiligung freuen. Über die nächsten Schritte werden Sie durch weitere Informationsschreiben u
g

Die Funktionen der Innenstadt von Bad Krozingen hinsichtlich Handel und Dienstleistungen sollen dabei ebenso Berücksichtigung finden, wie die Verbesserung des Wohnstandortes.

Vorbereitende Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind nach dem Gesetz Voraussetzung für die weitere Durchführung der Sanierung und dienen dazu, durch Gespräche mit Eigentümer und Pächtern die möglichen und notwendigen Änderungen auf ihre Realisierbarkeit hin zu überprüfen. Außerdem wird durch die Erhebung der Grundstücke und Gebäude festgestellt, inwieweit die für eine Sanierung notwendigen "städtebaulichen Missstände" vorliegen und ob die Eigentümer bei einer Sanierung mitwirkungsbereit sind.

Hierzu haben wir grundsätzlich alle Eigentümer und Gewerbetreibenden in dem abgegrenzten Gebiet angeschrieben und um einen persönlichen Termin gebeten.

Vorläufige Sanierungsziele

- Rückbau der B3
- Aufwertung der Wohn- und Geschäftsbauwerke sowie des angrenzenden Umfeldes
- Erhalt und Verbesserung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen inkl. energetische Erneuerung
- Modernisierung städtischer Gebäude
- Modernisierung privater Gebäude
- Verbesserung der Infrastruktur insbesondere auch im Hinblick auf den fließenden und ruhenden Verkehr

Mögliche förderfähige Modernisierungsmaßnahmen

- ☐ **Wohnungszuschnitt**
Verbesserung der Funktionsabläufe in der Wohnung (Verlegung Zimmertüren, Zusammenfassung Küche / Essraum etc.).
- ☐ **Belichtung / Belüftung**
Vergrößerung vorhandener Fenster bzw. Einbau von Dachfenstern / Treppenhausefenster, Einbau Belüftungsanlagen (Bad / WC).
- ☐ **Schallschutz/ Energiesparen**
Verstärkung von Innenwänden und Türen, Abdichtung vorhandener Fenster, Einbau von Isolierglasfenstern.
- ☐ **Sanitäre Anlage, Heizungsbau**
Einbau eines Bades, Waschbecken in WC, Einbau einer zentralen Heizungsanlage, größerer Leitungsquerschnitt bei der Wasserversorgung, zentrale Brauchwasseranlagen.
- ☐ **Energieversorgung**
zusätzliche oder stärker dimensionierte oder besser gesicherte Leitungen.
- ☐ **Sicherheit vor Einbruch**
Einbau von Sicherheitsschlössern, Rolllädenicherungen / Fenstergitter, Türöffner und Sprechanlagen.
- ☐ **Allgemeine Wohnverhältnisse**
Bau von Stellflächen, Garagen, Tiefgaragen, Fahrradstellplätze.

Hier erstellt im Auftrag der Stadt Bad Krozingen



Stadt Bad Krozingen "An der B3" Vorbereitende Untersuchungen

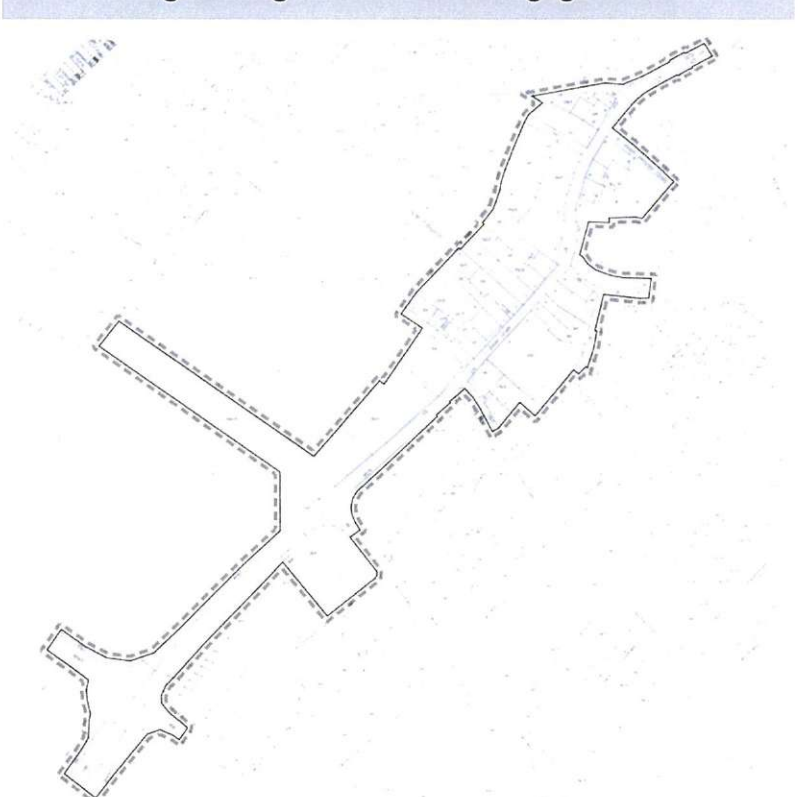


Der Gemeinderat der Stadt Bad Krozingen hat in seiner Sitzung am 17.05.2010 den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich "An der B3" beschlossen. Die Stadt Bad Krozingen wurde 2010 in das Bund-Länder-Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" aufgenommen. Hierbei handelt es sich um ein Förderprogramm, mit dem die Stadt für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen umfangreiche Finanzhilfen erhält.

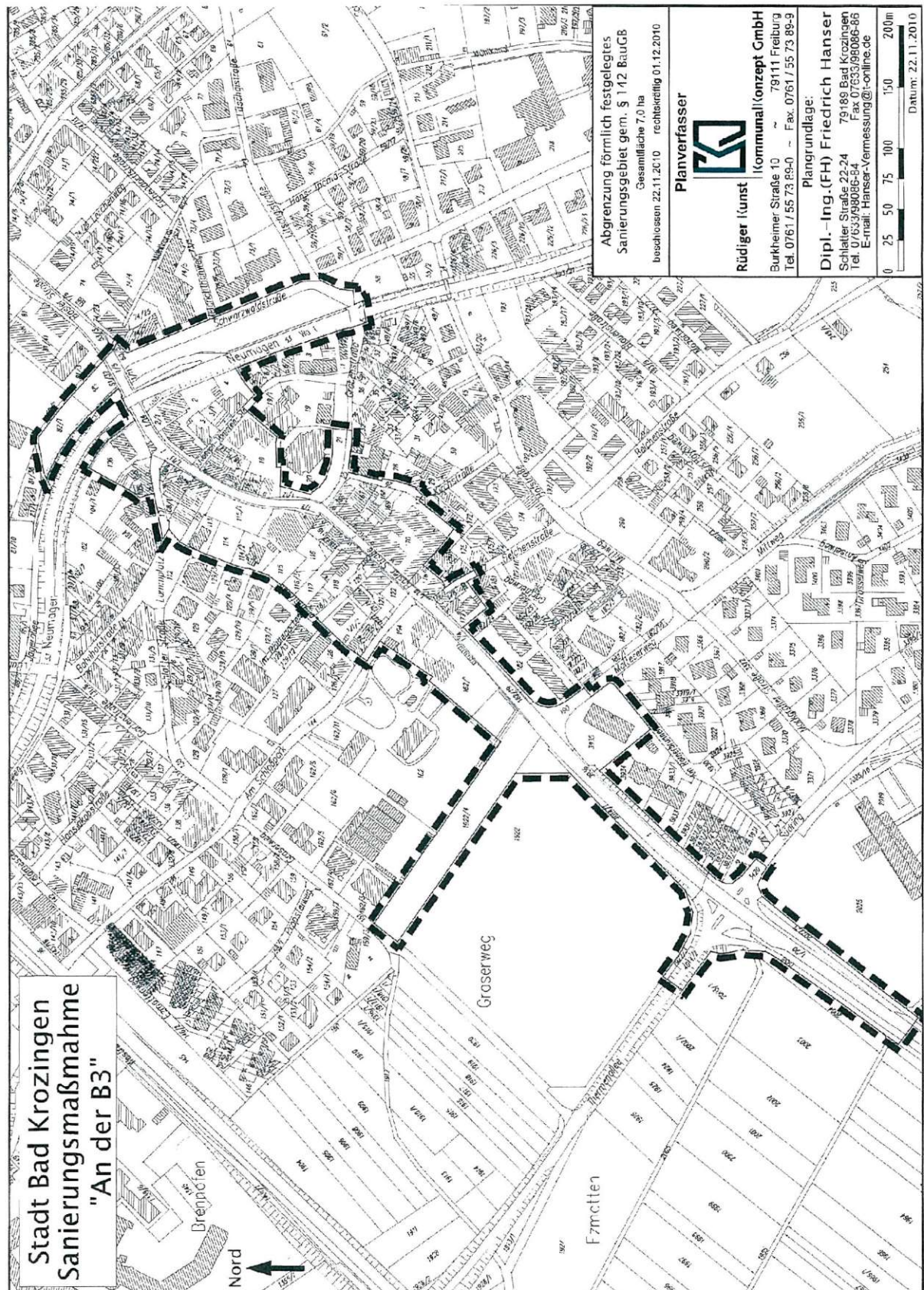
Die Finanzhilfe von Bund und Land für die Stadt Bad Krozingen beträgt 1,2 Mio. €. Im Rahmen dieses Förderprogramms werden sowohl öffentliche wie auch private Baumaßnahmen gefördert.

Mit den zur Verfügung gestellten Mitteln soll in den nächsten Jahren eine attraktive Stadtmitte gestaltet sowie sanierungsbedürftige Gebäude modernisiert werden. Diese Maßnahmen stehen in engem Zusammenhang mit dem Rückbau der ehemaligen B3 und dem Ansinnen, die damit verbundene Trennung innerhalb der Stadt zu beseitigen. Bei der Aufwertung soll dabei insbesondere dem ruhenden Verkehr, sowie dem Fahrrad- und Fußgängerverkehr Rechnung getragen werden. Die in verschiedenen Gremien bereits diskutierten Möglichkeiten zur Aufwertung der Innenstadt sollen hierbei umgesetzt werden.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



8.5 Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes



**8.6 Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „An der B 3“
gem. §§ 142 und 143 BauGB vom 22.11.2010.**



**Stadt Bad Krozingen
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „An der B 3“:**

**Satzung über die Förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142 und 143 BauGB)**

S A T Z U N G

**ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES
"An der B3", Stadt Bad Krozingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald**

Präambel / Zielsetzung

Diese dient der

a) Funktionsverbesserung des Gebietes im Bezug auf

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Stadtmitte
im Zuge der Verlegung der B 3
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Stadtmitte durch Rückbau
der ehemaligen Ortsdurchfahrt
- Umgestaltung der Kreuzungsbereiche nördlich und südlich des Gebiets zur Verkehrs-
beruhigung
- Sicherung und Erhaltung der gewerblichen Infrastruktur und der mittelständischen Be-
triebe
- Private Modernisierungsmaßnahmen im Wohn- und Geschäftsbereich
- Modernisierung städtischer Gebäude

Aufgrund § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg (GemO) in der bekanntgemachten Neufassung vom 24. Juli 2000 (Gesetzblatt Seiten 581ff., ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2009 (Gbl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Bad Krozingen in seiner Sitzung am 22. November 2010 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes "An der B3"

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von Jedermann eingesehen werden.

Das im Lageplan dargestellte Gebiet ist förmlich als Sanierungsgebiet „An der B3“ festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

§ 3 Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilung und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Frist für die Durchführung

Die Sanierungsmaßnahme „An der B3“ soll bis 31.12.2018 durchgeführt werden.

§ 5 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt durch Abdruck im „Stadtanzeiger Bad Krozingen“.
- (3) Als Tag der Bekanntmachung gilt der Ausgabetag des „Stadtanzeiger Bad Krozingen“.

Begründung und Eigenfinanzierungserklärung

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Gebiet „An der B3“ in Bad Krozingen und dessen funktionalen und baulichen Stärkung wurde diese Satzung erlassen. (Auf den Bericht zur förmlichen Festlegung wird verwiesen).

Die für die vollständige und zügige Umsetzung der Sanierungsziele erforderliche Sicherung der Gesamtfinanzierung ist zurzeit nur zum Teil gegeben. Da eine Anpassung der Kosten an den bisher anerkannten Förderrahmen durch Reduzierung der Maßnahme bzw. Verkleinerung des Sanierungsgebiets auf Grund der zu erreichenden Sanierungsziele nicht möglich ist, wird die Gesamtfinanzierung dadurch sichergestellt, dass die Stadt sich zur Übernahme des Fehlbetrages für den Fall bereit erklärt, dass die notwendigen Aufstockungen des Förderrahmens und der Bund-Länderfinanzhilfe wider Erwarten nicht erfolgen sollte.

Bad Krozingen, den 22. November 2010

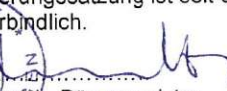


Dr. Ekkehart Meroth
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

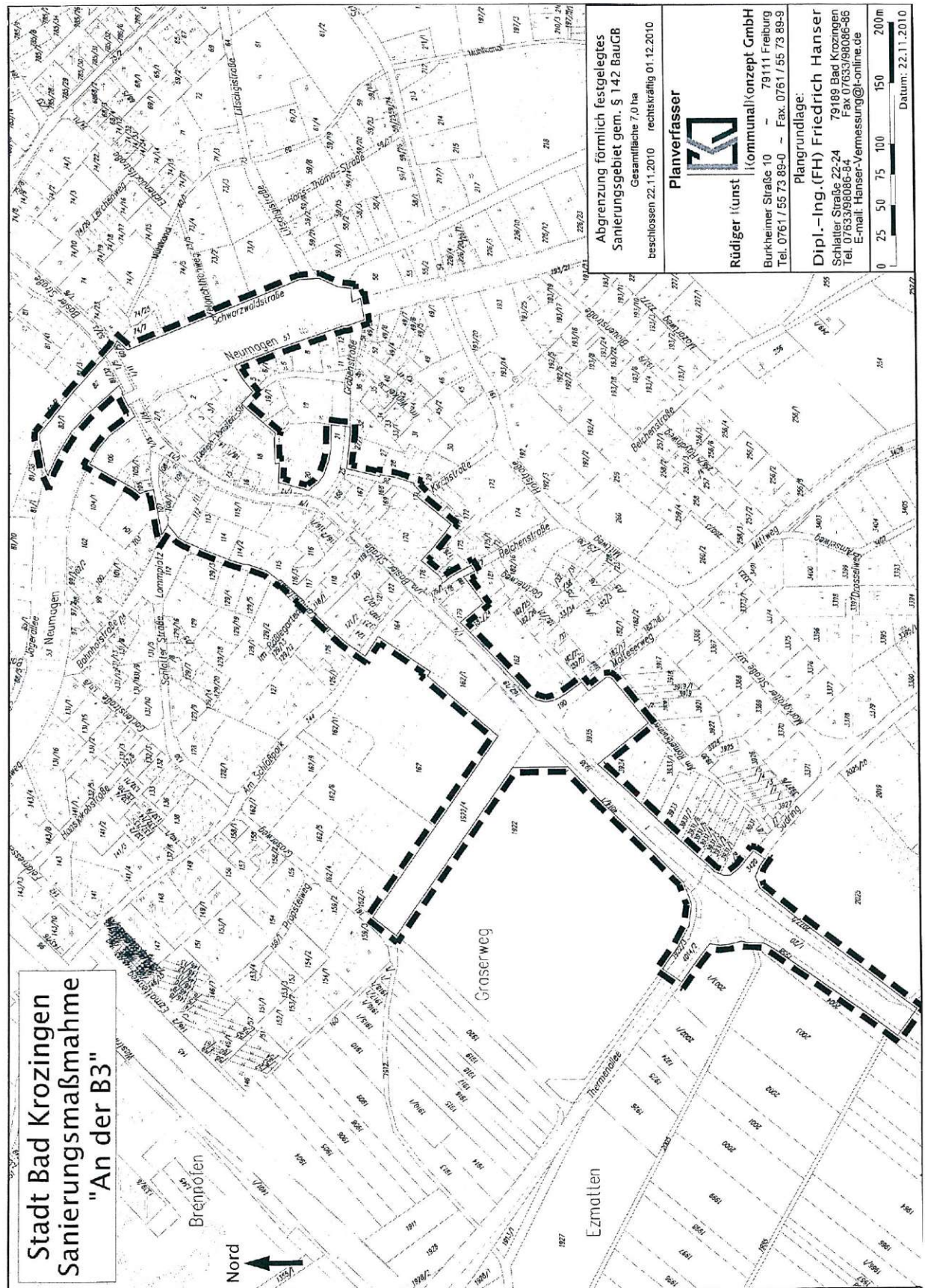
Die Bekanntmachung erfolge durch:
Verkündung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 48 vom
01.12.2010

Die Sanierungssatzung ist seit 01.12.2010
rechtsverbindlich.



Dr. E. Meroth, Bürgermeister

Anlage: Plan Abgrenzung des Sanierungsgebietes „An der B3“
Bestandteil der Satzung siehe nächste Seite (unmaßstäblich dargestellt)



Hinweise:

Gem. § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Die Sanierungssatzung kann einschließlich der Begründung im Rathaus Bad Krozingen, Basler Straße 30, 79189 Bad Krozingen während den üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

8.7 Protokollauszug Sitzung des Gemeinderates v. 22.11.2010, Förmliche Festlegung

Stadt Bad Krozingen

Auszugsweise Abschrift aus der Niederschrift Nr. 11/2010 über die *öffentliche* Sitzung des Gemeinderates vom 22.11.2010

Gesetzliche Zahl der Gemeinderäte: 26 + BM

Anwesend: 24

Befangen: 3

5. Sanierung B3

- a) Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
- b) Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „An der B 3“
 - Abgrenzung des Sanierungsgebietes
 - Verzicht auf den Sozialplan
 - Kosten- und Finanzierungsübersicht und Eigenfinanzierungserklärung
 - Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens
 - Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets/Satzungsbeschluss
- c) Beschluss über die Förderung privater Maßnahmen

Herr Ruf, Herr Dr. Meroth und Herr Ortner erklären sich für Befangen und rücken vom Ratstisch ab.

Die Bürgermeisterstellvertreterin Pfefferle leitet diesen Tagesordnungspunkt.

Frau Haag-Bingemann erläutert den Sachverhalt.

Wortmeldungen:

ter Wolbek
Kühlwein
Falk
Thomann
Pfefferle
Kopp
Falk
Cammerer

Beschluss:

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „An der B 3“ wird beschlossen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets einschl.

- der Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- des Verzichts auf den Sozialplan
- der Kosten- und Finanzierungsübersicht und der Eigenfinanzierungserklärung
- der Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens
- der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets / Satzungsbeschluss

wird beschlossen.

einstimmig

Für die Richtigkeit der Abschrift
Bad Krozingen, den 24.01.2011

Bürgermeisteramt
Im Auftrag

8.8. Öffentliche Bekanntmachung Satzung über die Förmliche Festlegung vom 01.12.2010

Auszug aus dem Stadtanzeiger Bad Krozingen Nr. 48 vom 01.12.2010



Stadt Bad Krozingen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „An der B 3“:

Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142 und 143 BauGB)

SATZUNG

ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

"An der B 3", Stadt Bad Krozingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Präambel / Zielsetzung

Diese dient der

- Funktionsverbesserung des Gebietes im Bezug auf
 - Gestalterische und funktionale Aufwertung der Stadtmitte im Zuge der Verlegung der B 3
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Stadtmitte durch Rückbau der ehemaligen Ortsdurchfahrt
 - Umgestaltung der Kreuzungsbereiche nördlich und südlich des Gebietes zur Verkehrsberuhigung
 - Sicherung und Erhaltung der gewerblichen Infrastruktur und der mittelständischen Betriebe
 - Private Modernisierungsmaßnahmen im Wohn- und Geschäftsbereich
 - Modernisierung städtischer Gebäude

Aufgrund § 142 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg (GemO) in der bekanntgemachten Neufassung vom 24. Juli 2000 (Gesetzblatt Seiten 581ff., ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Bad Krozingen in seiner Sitzung am 22. November 2010 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes "An der B 3"

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von Jedermann eingesehen werden.

Das im Lageplan dargestellte Gebiet ist förmlich als Sanierungsgebiet „An der B 3“ festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

§ 3 Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über

genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilung und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Frist für die Durchführung

Die Sanierungsmaßnahme „An der B 3“ soll bis 31.12.2018 durchgeführt werden.

§ 5 Inkrafttreten

- Die Satzung tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.
- Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt durch Abdruck im „Stadtanzeiger Bad Krozingen“.
- Als Tag der Bekanntmachung gilt der Ausgabetag des „Stadtanzeiger Bad Krozingen“.

Begründung und

Eigenfinanzierungserklärung

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Gebiet „An der B 3“ in Bad Krozingen und dessen funktionalen und baulichen Stärkung wurde diese Satzung erlassen. (Auf den Bericht zur förmlichen Festlegung wird verwiesen).

Die für die vollständige und zügige Umsetzung der Sanierungsziele erforderliche Sicherung der Gesamtfinanzierung ist zurzeit nur zum Teil gegeben. Da eine Anpassung der Kosten an den bisher anerkannten Förderrahmen durch Reduzierung der Maßnahme bzw. Verkleinerung des Sanierungsgebietes auf Grund der zu erreichenden Sanierungsziele nicht möglich ist, wird die Gesamtfinanzierung dadurch sichergestellt, dass die Stadt sich zur Über-



Die Sanierungssatzung kann einschließlich der Begründung im Rathaus Bad Krozingen, Basler Straße 30, 79189 Bad Krozingen während den üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

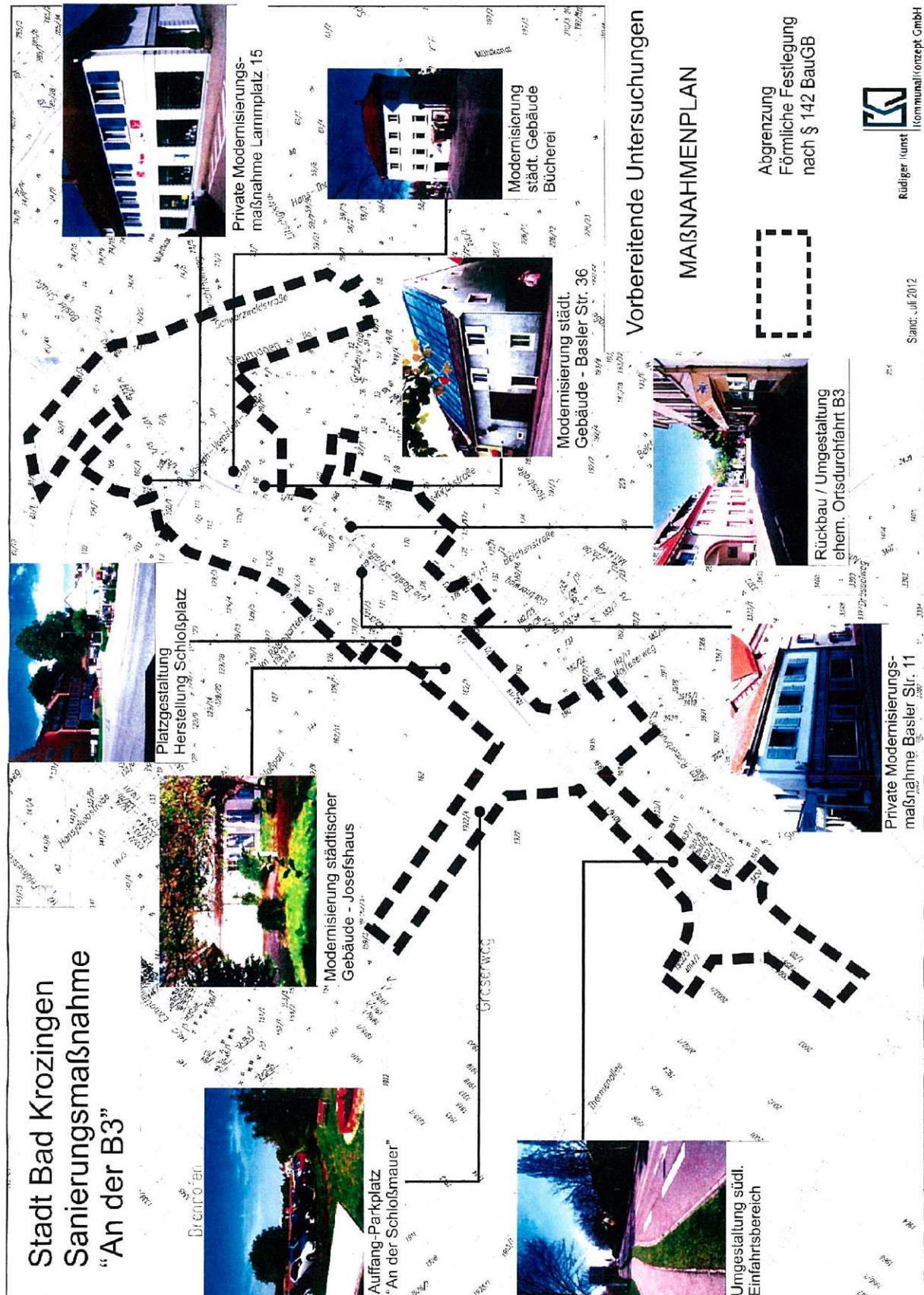
Hinweise:

Gem. § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung

des St. Josefshauses
ischen Ausschusses im Ratssaal
er 2010 um 19:00 Uhr stattfinden.
der am Montag, den 06. Dezem-

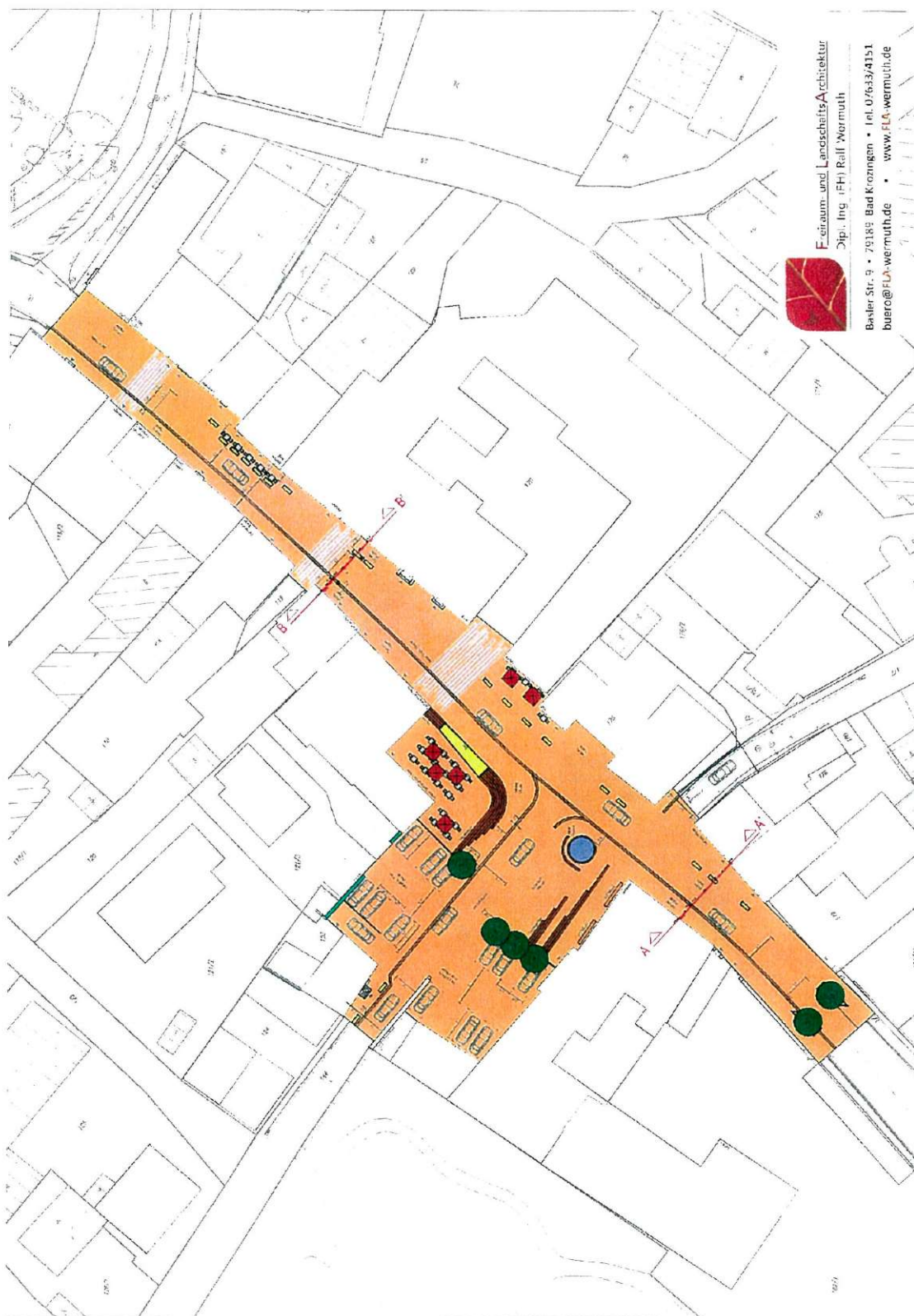
Einladung:

9.1 Maßnahmenplan

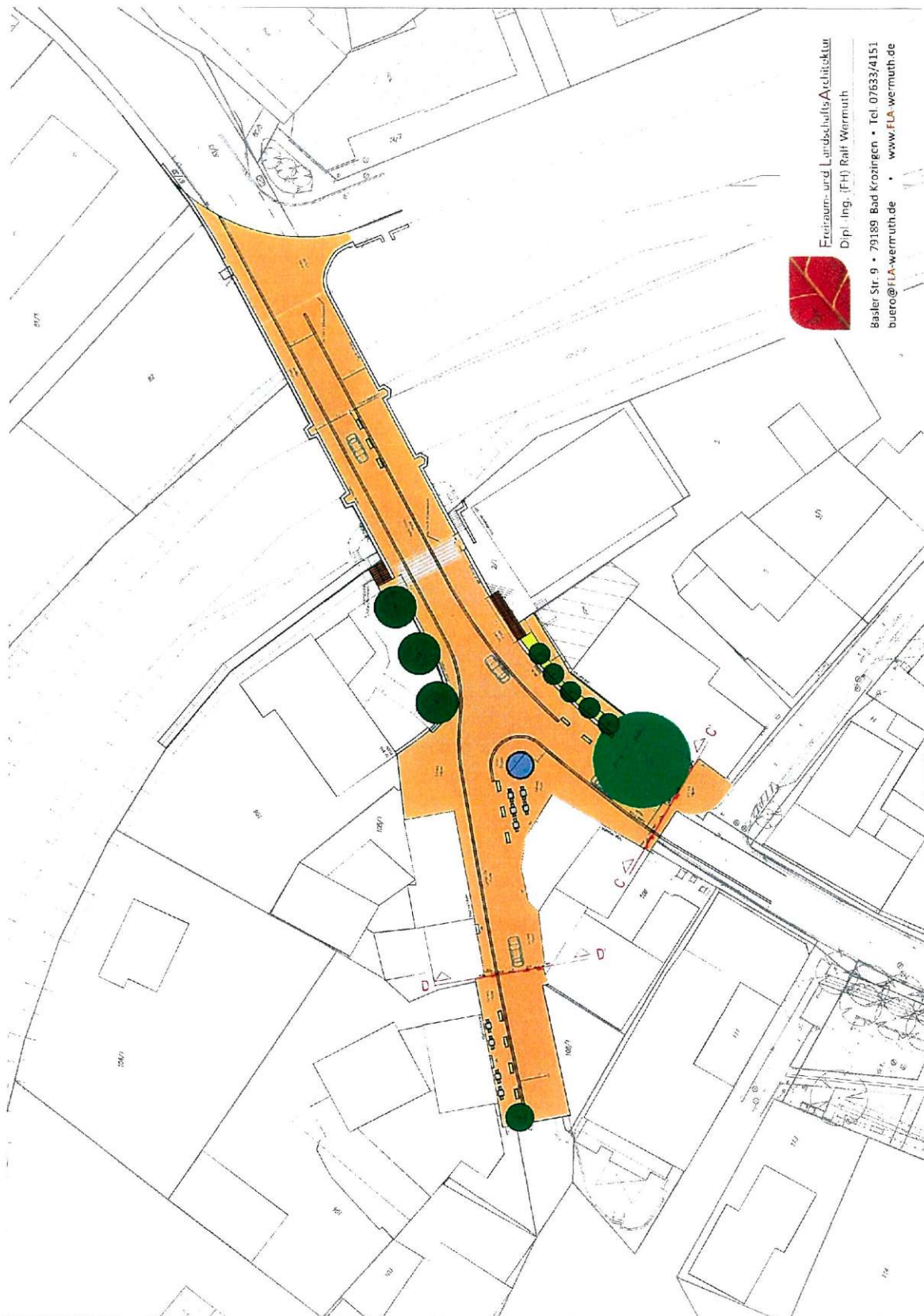


9.2 Planungen Büro FLA Wermuth zur Umgestaltung der Basler Straße und Schlossplatz

Lageplan 1. Bauabschnitt mit Schlossplatz



Lageplan 2. Bauabschnitt



Ansicht Schlossplatz



10.1 Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Amt	Eingang	Stellungnahme
Regierungspräsidium Freiburg		
Höhere Denkmalschutzbehörde		
Regierungspräsidium Freiburg	13.07.2010	Bau- u.Kunstdenkmalpflege: Liste der Kulturdenkmale: Am Schloßpark 1 - Flst. 0-164 / Am Schloßpark 7 - Flst. 0-162, 0-162/1, 0-162/3, 0-162/6, 0-162/11, 0-164 / Basler Str. - Flst. 0-1, 0-1/5, 0-1/11, 0-1/15, 0-53 / Basler Str. 6 - Flst. 0-176 / Basler Str. 7 - Flst. 0-121 / Basler Str. 9 - Flst. 0-120 / Basler Str. 10,12 - Flst. 0-170 / Basler Str. 11 - Flst. 0-118 / Basler Str. 12 / Basler Str. 13 - Flst. 0-117 / Basler Str. 14 - Flst. 0-169 / Basler Str. 15,17 - Flst. 0-116/1, 0-116/2 / Basler Str. 17 / Basler Str. 24 - Flst. 0-20 / Basler Str. 30 - Flst. 0-18 / Basler Str. 36 - Flst. 0-15 / Lammstr. 12 - Flst. 0-114, 0-114/2. Im beigefügten Verzeichnis sind Bau- u.Kunstdenkmale sowie Gebäude gekennzeichnet, für die noch eine Innenbesichtigung erforderlich ist. Planungen und Maßnahmen, die diese Gebäude betreffen, sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Siehe auch detaillierte Aufstellung der Gebäude (Anlage). Archäologische Denkmalpflege: Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale: Graserweg - § 22 / Am Schloßpark 1,7,9,11,13, Basler Str. 1, Graserweg 1,2,3,4,5,6,7,8,10, Propsteiweg 2,3,4, Schlatter Str. 23,25, Graserweg/st. Blasianische Probstei/Land, - § 12 / Basler Str. 15,17,19, Lammplatz 1, Lammstr. 12, Am Römerbrunnen 1,2,3,5,6,7,9,10,12,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23, 24,25,26,27,28 Basler Str. 2,4, Belchenstr. 1,4a,6, Gärtnerweg 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,15,17, Malteserweg 2,3,4, Markgräfler Str. 1,3,5,7,9,11, Mittweg 1,3,5,7, Großer Hofacker, Basler Str. 14,16,18,20,32,34,36, Kirchstr. 10, Basler Str. 6,14,16,18,20, Belchenstr. 1,3,5,5a, Kirchstr. 3,5,9 - § 2. Ausführliche Auflistung in der beigefügten Anlage. Alle Maßnahmen, die Bodeneingriffe in diesem Bereich voraussetzen, sind mit dem Ref. 26-Denkmalpflege abzustimmen. Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen sollen die Ergebnisse u. das Maßnahmenkonzept zugeschickt werden.
Ref. 25, Denkmalpflege		
Regierungspräsidium Freiburg		
Ref. 21, Bauwesen u. Raumordnung		
Regierungspräsidium Freiburg		
Ref. 45, Straßenwesen		

Montag, 18. Oktober 2010

Seite 1 von 7

Amt	Eingang	Stellungnahme
Regierungspräsidium Freiburg	17.06.2010	Eta 650 m nördl. des San.-Gebietes befindet sich ein Hubschrauber-Sonderlandeplatz des Herzzentrums Bad Krozingen. An- u. Abflugstrecke verläuft etwa parallel zum ehemaligen Verlauf der B3. Sollten Masten, Baukräne o.ä. von mehr als 30 m Höhe errichtet werden, ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Ansonsten keine Einwände.
Ref. 46, Verkehr		
Regierungspräsidium Stuttgart		Mail an Herrn Kopp, wie weiter verfahren werden soll, da Auskunft kostenpflichtig. Nach tel. Abstimmung mit Herrn Kopp am 12.08.10 ist nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht davon auszugehen, dass tiefgreifende, bauliche Maßnahmen insbesondere in die Tiefe gehend vorgesehen sind, sodass momentan weitergehende Untersuchungen als nicht notwendig erachtet werden. Bei gravierenden Tiefbaumaßnahmen oder sonstigen baulichen Maßnahmen (z.B. Tiefgarage) im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit in den konkreten Fällen Erkundungen in Auftrag gegeben werden müssen (siehe auch Aktennotiz von Herrn Kunst vom 12.08.10)
Kampfmittelbeseitigungsdienst		
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Es bestehen gegen das geplante Verfahren keine hygienische Gründe.
FB 320, Gesundheitsschutz		
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Es bestehen keine Einwände, wenn die Sanierungsplanung mit den derzeit parallel laufenden Bauleitplanverfahren im Bereich der geplanten Parkplatzes am Schloss abgestimmt wird. Die Begründung zur späteren Sanierungssatzung sollte hierzu entsprechende Aussagen enthalten. Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.
FB 410, Baurecht u. Denkmalschutz		
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Im Sanierungsgebiet befinden sich einige große Bäume, u.a. auch sechs als Naturdenkmal unter Schutz gestellten Bäume. Ein Orthofoto mit Markierung der Naturdenkmale ist beigelegt. Der Baumbestand sollte erhalten u. bei der Planung berücksichtigt werden. Eine Beeinträchtigung der geschützten Naturdenkmale ist unzulässig und zwingend auszuschließen.
FB 420, Naturschutz		
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Siehe Stellungnahme FB 440
FB 430, Umweltschutz		

Montag, 18. Oktober 2010

Seite 2 von 7

Amt	Eingang	Stellungnahme
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Oberflächengewässer/Hochwasserschutz: Im äußersten Nordosten durchfließt der Neumagen das Untersuchungsgebiet. Das Regierungspräsidium hat für den Neumagen ein vorliegendes hydraulisches Gutachten beauftragt. Demnach steht für die Stadt Bad Krozingen derzeit ein ca. 40jähriger Hochwasserschutz. Für das Sanierungsgebiet ist im Hinblick auf eine Hochwassergefährdung der Neumagenabschnitt von ca. Fluss-km 17+750 (auf Höhe von-Landeck-Schule) - 17+360 (Nepomukbrücke) von Interesse. Innerhalb dieses Abschnittes weist das linke Neumagenufer oberstrom der Nepomukbrücke eine Fehlhöhe auf, sodass bei einem 100jährigen Hochwasser mit Ausuferungen zu rechnen ist. Ob Überschwemmungen bis zum Sanierungsgebiet reichen ist unklar, dürfte aber relativ wahrscheinlich sein. Die voraussichtlich ab 2011 verfügbaren Hochwassergefahrenkarten liefern genauere Aussagen zur Ausdehnung möglicher Überschwemmungsbereiche. Außerdem plant das RP Freiburg Maßnahmen zur Herstellung eines 100jährigen Hochwasserschutzes für das Stadtgebiet Bad Krozingen. Unterlagen hierzu sollen im 3. Quartal 2010 beim Landratsamt eingereicht werden. Bis wann die Maßnahme umgesetzt wird, ist derzeit nicht absehbar. Altlasten/Bodenschutz: Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte. Evtl. anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück separat zu lagern. Der Aushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten u. Kinderspielflächen zu landschaftbaulichen Maßnahmen (z.B. Grünflächen, Lärmschutzwall, etc.) verwendet werden. Überschussmassen sind auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Maßnahme eingeebnet u. dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von Kinderspielflächen u. Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mind. 30 cm unbelasteten Boden überdeckt werden. Altlastenverdachtsfläche: Es wurden folgende Verdachtsflächen festgestellt: AS-ehem. Tankstelle Flst. 118, Obj. 1735, Sollten auf dieser Fläche Nutzungsänderungen/Abbruch/Erdarbeiten erfolgen, erfordert dies eine gutachterliche Bearbeitung der altlastverdächtigen Flächen.

FB 440, Wasser und Boden

Amt	Eingang	Stellungnahme
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Keine eigenen Planungen und Maßnahmen vorgesehen. Ein Ziel sollte die Verbesserung der gewerblichen Infrastruktur sein. Wohn- u. Geschäftsgebäude sowie das angrenzende Umfeld sollte aufgewertet werden. Sollten die Maßnahmen Einfluss auf die Lärmemissionen haben, sollte sichergestellt werden, dass sich keine Verschlechterung hinsichtlich der Wohnsituation ergibt. Bei Fragen diesbezüglich steht die Behörde gerne zur Verfügung.
FB 450, Gewerbeaufsicht		
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Durch die vorliegende Planung werden forstliche Belange nicht betroffen.
FB 510, Forst		
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Keine Anregungen und Hinweise
FB 530, Struktur- u. Wirtschaftsförderung		
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Die Flst. des südl. Teils des Sanierungsverfahrens (B3, Thermenallee, Südring) befinden sich innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens. Änderungen in der Nutzungsart bzw. Veränderungen an Bauwerken bedürfen der Zustimmung der Behörde. Außerdem müssen mögliche Veränderungen an Flurstücksgrenzen abgestimmt werden. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.
FB 540, Flurneuordnung u. Landentwicklung		
Amt für Vermessung und Geoinformation		
Außenstelle Müllheim		
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Es wird auf die 3. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans u. zum Bebauungsplan vom Juli 2010 hingewiesen. Die zusätzliche Beanspruchung des Flst. 1922 im östl. Eck wird nicht detailliert erläutert. Da sich durch die neue Ortsumfahrung die Fahrzeit um ca. 30 min. verlängert, wird auch für den landwirtschaftl. Verkehr überwiegend die Basler Str. zur Ortsdurchfahrt benutzt. Dieser landwirtschaftl. Verkehr darf nicht behindert werden. Die Umsetzung der Planung kann nur im Benehmen mit den betroffenen Landwirten stattfinden.
FB 580, Landwirtschaft		
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das geplante Sanierungsgebiet.
FB 660, Verkehr und Straßen		
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Siehe Stellungnahme FB 660
FB 680, Straßenplanung und Bau		

Amt	Eingang	Stellungnahme
Regionalverband		
Südlicher Oberrhein		
Regionalverband	06.07.2010	Keine Einwendungen.
Südlicher Oberrhein		
IHK Südlicher Oberrhein	16.06.2010	Sanierung wird begrüßt. Insbesondere Maßnahmen, von denen das ansässige Gewerbe profitiert. Betroffene und ansässige Betriebe sollen mit die Planungen eingebunden werden.
Deutsche Telekom AG		
Technische Infrastruktur		
Deutsche Post		
Construction Management		
Energiedienst AG	19.06.2010	Es bestehen grundsätzlich keine Einwände, vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten. Es wird gebeten, weiterhin am Verfahren beteiligt zu sein.
Zweckverband		
Gruppenwasserversorgung Krozinger Berg		
Abwasserzweckverband	28.06.2010	Momentan keine Anforderungen, möchten jedoch zeitnah über den Projektfortschritt unterrichtet werden, um Anforderungen mit einbringen zu können.
Staufener Bucht		
Wasserversorgung Möhlinggruppe	09.07.2010	Es befinden sich keine Anlagen oder Leitungen des Verbandes im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets. Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.
Badenova AG & Co.KG		
Handwerkskammer	23.06.2010	Die Interessen der ansässigen Handwerksbetriebe sollen berücksichtigt und ihr Fortbestand nicht gefährdet werden. Ansonsten keine Einwände.
Gasversorgung Süddeutschland GmbH	15.06.2010	Im Sanierungsgebiet liegen keine GVS-Anlagen, daher nicht von der Maßnahme betroffen.

Montag, 18. Oktober 2010

Seite 5 von 7

Amt	Eingang	Stellungnahme
Kur- und Bäderverwaltung		
Badenova AG & Co.KG	29.06.2010	Es bestehen keine Einwände oder Bedenken, der sichere Betrieb der Leitungen der badenova muss gewährleistet sein, keine Beschädigungen. Bei der Festlegung von neuen Baumstandorten müssen Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Leitungen eingehalten werden, Hausanschlüsse sind besonders zu beachten. Überpflanzung u. Überbauung von Erdgasleitungen ist nicht zulässig. Erneuerungsbedarf im Erdgas-Leitungsnetz besteht in der Basler Str., Am Schloßpark, Grabenstr. Und Joseph-Vomsteinstr. Erforderliche Maßnahmen sollten im Zuge der Sanierung durchgeführt werden, um spätere Aufgrabungen zu vermeiden. Daher weiter mit in die Detailplanung einbeziehen.
Wasserversorgung		
Deutsche Telekom	30.06.2010	Übersendung von Lageplänen zum jetzigen Zeitpunkt wird verzichtet. Keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten. Notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien können erst Angaben gemacht werden, wenn endgültige Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Bitte um frühzeitige Bekanntgabe.
Kath. Kirchengemeinde		
Erzbischöfliches Ordinariat	29.07.2010	An Pfarramt Bad Krozingen, Stiftungsrat verwiesen, da durch Flst. Nr. 20, 19 und 19/1 betroffen. Kath. Pfarramt, Steiftungamt direkt angeschrieben (13.08.10)
Staatliches Schulamt Freiburg		
Joh.-Heinrich-von-Landeck-Schule		
Herrn Rektor Weber		

Montag, 18. Oktober 2010

Seite 6 von 7

Amt	Eingang	Stellungnahme
Max-Planck-Realschule	15.06.2010	Es ist darauf zu achten, dass die Schüler (Gymnasium + Realschule) die Kreuzung Thermenallee-Südring-alte B3-Basler Str. während der Bauarbeiten gefahrlos überqueren können. Bei der Umgestaltung der Kreuzung auf Verkehrssicherheit der Anlieger u. Schüler achten. Bei der Umgestaltung der Basler Str. auf Benutzerfreundlichkeit u. Verkehrssicherheit achten, auch während der Bauphase, ein durchgängiger Fahrradweg bei der San. der Basler Str. wäre wünschenswert.
Herrn ter Wolbeek		
Regierungspräsidium Freiburg		
Höhere Naturschutzbehörde		
Kath. Pfarrbüro		
Stiftungsrat		
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	06.08.2010	Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.
FB 550 - Vermessung und Geoinformation		

10.2 Stellungnahmen der Behörden

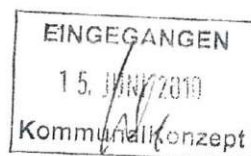


Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST

Kampfmittelbeseitigungsdienst · Pfaffenwaldring 1 · 70569 Stuttgart

Stuttgart 02.01.2008

Informationsschreiben



☞ Überprüfung auf mögliche Kampfmittelbelastung/Luftbildauswertung

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Luftbildauswertungen zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen.

Wir bitten Sie deshalb, ausschließlich das anbei übersandte Auftrags-/Vertragsformular zu verwenden bzw. zu Ihrem Schreiben nachzureichen. Sie finden dieses Formular auch im Internet unter www.rp-stuttgart.de (→ Service → Formulare und Merkblätter).

Mit freundlichen Grüßen

Kampfmittelbeseitigungsdienst
Baden-Württemberg

Postanschrift Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart · Telefon 0711 904-40000 · Telefax 0711 904-40029
kbd@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
Dienstzeiten: Montag bis Donnerstag 7:00 - 16:00 Freitag 7:00 - 12:30



Auftrag zur Überprüfung eines Grundstücks auf Kampfmittelbelastung

Erledigt:

An den
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Baden-Württemberg
Pfaffenwaldring 1
70569 Stuttgart
Telefax: 0711/904-40029

1. Auftraggeber/-in

Name :

Anschrift :

Ansprechpartner :

Telefon:

Telefax:

Durchwahl :

E-Mail:

2. Angaben zum Vorhaben

Art des Vorhabens :

Landkreis :

Gemeinde/Gemarkung :

Straße :

Flurstücksnummer :

Koordinaten (Gauß-Krüger) : Rechtswert
(soweit bekannt)

Hochwert

Fläche des Vorhabens : m²

Grundwasserniveau bei : - m

Baubeginn/Erschließungsbeginn :

Eigentümer des Grundstücks :

Ehem. Bundeseigene Liegenschaft/Konversionsfläche: ja ☐ nein ☐

bitte wenden

Anlagen

1. Übersichtsplan (z.B. Stadtplan) mit
Kennzeichnung des Bauvorhabens

2. Lageplan

Eingangsstempel KMBD

Diesen Vordruck finden Sie auch unter www.rp-stuttgart.de



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST

 Entgelttabelle Luftbilddauswertung auf der Basis der VwV Kostenfestlegung
Stand 01.01.2008

Personal einschl. Geräteeinsatz: € 60,00 / Stunde (zzgl. MwSt.)

Erfassung des Zeitaufwandes erfolgt im 15-Minuten-Takt.

Postanschrift Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart · Telefon 0711 904-40006 · Telefax 0711 904-40029
kbid@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.servico-bw.de
Dienstzeiten: Montag bis Donnerstag 7.00 - 16.00 Freitag 7.00 - 12.30



Allgemeine Vertragsbedingungen

1. Vertragsschluss

Mit Auftragsannahme durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (im Folgenden: KIMBD) kommt ein zivilrechtlicher Vertrag zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Auftraggeber/der Auftraggeberin zustande. Ein Auftrag an den KIMBD kann nur bei Verwendung dieses ausgefüllten und vom Auftraggeber/der Auftraggeberin unterschriebenen Vertragsformulars angenommen werden; die Auftragsannahme erfolgt durch eine Eingangsbestätigung unter Angabe des Bearbeitungs-/Aktenzeichens und der voraussichtlichen Bearbeitungsdauer des Auftrags.

2. Hauptpflichten

- 2.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Durchführung einer multitemporalen Luftbilddauswertung mittels Erhebung, Ermittlung und Interpretation von Fernerkundungsdaten anhand von Luftbildern der amerikanischen und britischen Luftwaffe aus dem Zweiten Weltkrieg sowie zur Visualisierung und Dokumentation der Gutachtenergebnisse. Das Gutachten bezieht sich nur auf das dem Auftragnehmer vorliegende Luftbildmaterial und die entsprechenden Befliegungsdaten sowie das vom Auftraggeber umseitig beschriebene Objekt.
- 2.2 Der Auftraggeber verpflichtet sich mit geleisteter, rechtsverbindlicher Unterschrift, das sich nach dem Bearbeitungsaufwand bemessende Entgelt für die Luftbilddauswertung zu entrichten.
Es gelten die Sätze der jeweils zur Zeit des Vertragsschlusses aktuellen Entgeltabelle des KIMBD für Luftbilddauswertung. Die Entgeltabelle mit aktuellem Stand liegt als Anlage bei.
Die Rechnungsstellung erfolgt gesondert nach Zusendung der Luftbilddauswertung. Der Rechnung liegt eine detaillierte Auflistung der Bearbeitungszeiten durch die Luftbilddauswerter/innen nebst Verrechnung mit dem jeweiligen Stundensatz bei.

3. Bezahlung

- 3.1 Die Zahlung ist innerhalb von 30 Tagen ohne Abzug zu leisten, soweit nicht schriftlich etwas anderes vereinbart ist.
- 3.2 Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Eingang der Rechnung beim Auftraggeber/der Auftraggeberin.
- 3.3 Sofern die Zahlung nicht fristgerecht erfolgt, werden Verzugszinsen in der vom Gesetz vorgesehenen Höhe (mindestens 5 Prozentpunkte über dem jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Basiszinssatz) fällig.

4. Weitere Pflichten des Auftraggebers

Soweit der Auftragnehmer Ausschnitte oder Kopien von Luftbildern zum Zwecke der Dokumentation dem Auftraggeber überlässt, darf dieser sie nicht für vertragsfremde Zwecke verwenden. Insbesondere darf er sie nicht zu vertragsfremden Zwecken vervielfältigen oder an Dritte weitergeben. Die Rechte an den Bildern verbleiben beim Auftragnehmer.
Jeder Missbrauch ist strafbar.

5. Haftungsbeschränkung

Die Haftung für Schäden aus Pflichtverletzungen, die durch den Auftragnehmer oder seine Erfüllungsgehilfen aufgrund einfacher Fahrlässigkeit begangen werden, wird ausgeschlossen. Vom Haftungsausschluss nicht betroffen sind Schäden aus Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit. Im Falle eines Werkmangels beschränken sich die Rechte des Auftraggebers auf den Nacherfüllungsanspruch. Schlägt dieser fehl, so kann der Auftraggeber nach seiner Wahl mindern oder vom Vertrag zurücktreten.

6. Unterauftragnehmer (Nachunternehmer)

Der Auftragnehmer ist berechtigt, Leistungen, die zur Erfüllung der vertragsmäßigen Ausführung der Leistung notwendig sind, an Unterauftragnehmer zu übertragen, die die Voraussetzungen für die Ausführung des zu vergebenden Auftrags erfüllen.

7. Leistungsort und Gerichtsstand

7.1 Leistungsort ist Stuttgart.

7.2 Gerichtsstand für Rechtsstreitigkeiten ist Stuttgart.

8. Widerrufsrecht

Eine verbindliche Bearbeitungsdauer für den Auftrag kann aufgrund des hohen Auftragsaufkommens nicht genannt werden. Sollte der Auftrag nicht innerhalb des in der Auftragsbestätigung genannten voraussichtlichen Zeitrahmens bearbeitet werden, kann der Auftraggeber/die Auftraggeberin den Auftrag schriftlich widerrufen.

9. Abwehrklausel

Ein Vertrag wird nur zu diesen AGBen des KMBD abgeschlossen. Etwaige abweichende oder weitergehende Klauseln in AGBen des Auftraggebers sind abbedungen.

10. Salvatorische Klausel

Durch die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen wird die Wirksamkeit des Vertrags im übrigen nicht berührt.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Ist der Auftraggeber Verbraucher, im Sinne von § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), so kann er seine Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-mail) widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an den Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba-

4

den-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Telefax: 0711/904-40029.

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und gegebenenfalls gezogene Nutzungen herauszugeben. Kann der Auftraggeber dem Auftragnehmer die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, muss er dem Auftragnehmer insoweit gegebenenfalls Wertersatz leisten. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen muss der Auftraggeber innerhalb von 30 Tagen nach Absendung seiner Widerrufserklärung erfüllen.

Besondere Hinweise

Das Widerrufsrecht des Auftraggebers erlischt vorzeitig, wenn der Auftragnehmer mit der Ausführung der Dienstleistung mit seiner ausdrücklichen Zustimmung vor Ende der Widerrufsfrist begonnen hat oder der Auftraggeber diese selbst veranlasst hat (z.B. durch Download etc.).

Ort, Datum

Rechtsverbindliche Unterschrift
Auftraggeber/-in

Diese Vertragsbedingungen werden anerkannt.

Ort, Datum

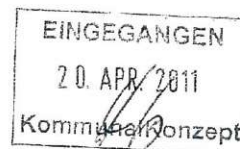
Rechtsverbindliche Unterschrift
Auftraggeber/-in



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN



Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.

Rüdiger Kunst
KommunalKonzept GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg i. Br.

Freiburg i. Br. 18.04.2011
Name Dr. Erik Roth
Durchwahl 0761 208-3511
Aktenzzeichen 26-ER/GI
(Bitte bei Antwort angeben)



Jetzt
das Morgen gestalten
NACHHALTIGKEITSTRATEGIE BADEN-WÜRTTEMBERG

 Sanierungsgebiet "An der B 3" Bad Krozingen

Ihr Schreiben vom 14.03.2011, Az.: Hb

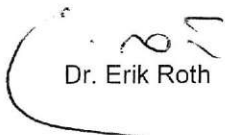
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich der neu hinzugekommenen Flächen sind keine Baudenkmale bekannt.

Betroffen ist die römische Straße (vgl. den bereits vorliegenden Auszug aus der Liste der archäologischen Kulturdenkmale, Nr. 35), im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 178 und 179 die römische Siedlung (Nr. 14). Im Bereich der nördlichen Erweiterung ist evtl. mit weiteren römischen und mittelalterlichen Befunden zu rechnen.

Nachricht hiervon erhält das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Reg. Präsi. Freiburg, Ref. 21 und Ref. 22 zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Erik Roth



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.

Rüdiger Kunst
KommunalKonzept GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg i. Br.

Freiburg i. Br. 18.04.2011

Name Dr. Erik Roth

Durchwahl 0761 208-3511

Aktenzeichen 26-ER/GI

(Bitte bei Antwort angeben)



Jetzt
das Morgen gestalten
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE BADEN-WÜRTTEMBERG

 Sanierungsgebiet "An der B 3" Bad Krozingen

Ihr Schreiben vom 14.03.2011, Az.: Hb

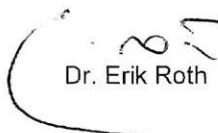
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich der neu hinzugekommenen Flächen sind keine Baudenkmale bekannt.

Betroffen ist die römische Straße (vgl. den bereits vorliegenden Auszug aus der Liste der archäologischen Kulturdenkmale, Nr. 35), im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 178 und 179 die römische Siedlung (Nr. 14). Im Bereich der nördlichen Erweiterung ist evtl. mit weiteren römischen und mittelalterlichen Befunden zu rechnen.

Nachricht hiervon erhält das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Reg. Präs. Freiburg, Ref. 21 und Ref. 22 zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Erik Roth



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.

Rüdiger Kunst
KommunalKonzept GmbH
Burkheimer Str. 10
79111 Freiburg

Freiburg i. Br. 12.07.2010
Name Dr. Erik Roth
Durchwahl 0761 208-3511
Aktenzeichen 26/ER/GI
(Bitte bei Antwort angeben)



 Stadt Bad Krozingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Geplantes Sanierungsgebiet „An der B 3“, Vorbereitende Untersuchungen
Ihr Schreiben vom 09.06.2010, Az.: Hu/Wi

Anlagen

Auszug aus dem Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden
Objekte mit Lageplan
Auszug aus der Liste der archäologischen Kulturdenkmale mit Lageplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als
auch der archäologischen Denkmalpflege berührt:

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das beiliegende Verzeichnis (Anl. 1) enthält die bisher erfassten Bau- und Kunst-
denkmale (§ 2 DSchG) sowie Gebäude, für deren abschließende Beurteilung noch
eine Innenbesichtigung erforderlich ist (P). Im Lageplan sind sie entsprechend ge-
kennzeichnet.

Planungen bzw. Maßnahmen, die diese Objekte betreffen, sind möglichst frühzei-
tig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden ggf.
weitergehende Untersuchungen - Bestandserhebungen durch Statiker, Baufor-
scher, Restauratoren o. a. - für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Mo-
dernisierungskonzeptes erforderlich sein.

.Dienstgebäude Sternwaldstraße 14 · 79102 Freiburg i. Br. · Telefon 0761 208-3500 · Telefax 0761 208-3544 · referat26@rpf.bwl.de
www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Referat 26 Denkmalpflege

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg

Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte

Regierungsbezirk: **Freiburg**

Land-/Stadtkreis: **Breisgau-Hochschwarzwald**

Gemeinde: **Bad Krozingen**

Stand: 09.07.2010

Sanierungsgebiet an der B3

Bad Krozingen

Am Schloßpark 1 (Flst.Nr. 0-164)

Wohnhaus. Der zweigeschossige Bau dürfte seiner heutigen Form nach § 2
zu urteilen das Ergebnis zumindest zweier Bauphasen sein. Das Haus,
das ursprünglich zum benachbarten Schloss gehörte, entstand wohl im
17. Jahrhundert - Feuerversicherungsakte 1674. Dieser Zeit muss der
hohe Treppengiebel angehören, der sich an der nördlichen Seite des
Hauses befindet. Aus dem 17. Jahrhundert könnten auch die
vergleichsweise niedrigen Fenster an der straßenseitigen Traufe
stammen. Vermutlich vor der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das
Haus umgebaut. Zu dieser Zeit gehört die kleine sternförmige Öffnung in
der südlichen Giebelspitze, sowie die Gaube an der Straßenseite und
der Balkon auf schweren Konsolen. Am Südgiebel kleine Nische mit
einem Korpusfragment. Das Haus besitzt einen Gewölbekeller.

Am Schloßpark 7 (Flst.Nr. 0-162, 0-162/1, 0-162/3, 0-162/6, 0-162/11, 0-164)

Schloss Bad Krozingen mit Schlosskapelle, Park und Einfriedungsmauer § 12
sowie Sammlung historischer Tasteninstrumente. Als Propstei des
Klosters St. Blasien 1579 erbaut. Nach Zerstörungen im Dreißigjährigen
Krieg Umbau und Erweiterung. Umgestaltung 1749 durch Johann
Caspar Bagnato. Großer dreigeschossiger Bau mit abgewalmtem Dach
und Treppenturm an der Nordfassade. Im Innern qualitätvolle
Ausstattung, unter anderem mit Parkettböden, Türen und Öfen des 18.
Jahrhunderts. Fürstensaal mit aufwendiger Stuckdecke.
Die Schlosskapelle wurde 1608 anstelle einer älteren Kapelle neu
errichtet. Umgestaltung durch Johann Caspar Bagnato 1749. Der
Außenbau wurde weitgehend belassen. Im Innern Rokokostuck.
Deckenbilder Johann Michael Feichtmayr und Joseph Anton Morath
zugeschrieben. Der Altar um 1735, das Altarblatt erste Hälfte 18.
Jahrhundert, angeblich von Johann Christian Wenzinger
Schloss und Kapelle liegen in einem Park mit altem Baumbestand. Die
Schlossmauer ist in weiten Teilen erhalten und verläuft entlang der
Straße Am Schloßpark und der Basler Straße. An der Südwestseite
reicht sie bis zum Graserweg. (Sachgesamtheit).

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Regierungspräsidium Freiburg
Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg
Kreis Breisgau-Hochschwarzwald - Bad Krozingen

Referat 26 Denkmalpflege
Stand: 09.07.2010

Basler Straße (Flst.Nr. 0-1, 0-1/5, 0-1/11, 0-1/15, 0-53)

Die Brücke, mit deren Hilfe die Basler Straße den Neumagen überquert wurde nach Kriegszerstörung 1945 neuerbaut. Sie ist durch zwei qualitätvolle Brückenfiguren ausgezeichnet, die jeweils auf geschwungenen Inschriftensockeln ruhen. Bei den Figuren handelt es sich um den Brückenheiligen Nepomuk sowie eine Mondsichelmadonna. Die beiden Skulpturen sind 1754 bzw. 1753 datiert. § 2

Basler Straße 6 (Flst.Nr. 0-176)

Wohnhaus, zweigeschossig mit Satteldach. An der nördlichen Trauf- sowie an der östlichen Giebelseite gekahlte Fenstergewände. Sie sprechen dafür, dass der Kernbau aus dem 17. Jh. stammt. Umbau im 20. Jahrhundert. P*

Basler Straße 7 (Flst.Nr. 0-121)

"Gasthaus zum Löwen". Das zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und markanten Staffelgiebeln, wurde ausweislich einer Datierung im Türsturz der Eingangstür 1608 erbaut. Das Gebäude setzt sich aus zwei Teilen zusammen: zum einen aus dem dreiecksigen hohen Bauteil mit Staffelgiebeln, zum anderen aus dem schmalen, nach Norden anschließenden niedrigeren Baukörper. Neben den Staffelgiebeln zeichnet sich der Gasthof durch zahlreiche gekahlte Fenstergewände aus. Besonders zu erwähnen ist die Tür, an deren Sturz sich die Datierung des Hauses befindet. Das Datum 1816 ist auf einem kleinen Keilstein an dem Zwillingsfenster des niedrigen, nördlichen Bauteils zu erkennen. Unter dem Haus befindet sich ein kreuzgratgewölbter Keller. § 2

Basler Straße 9 (Flst.Nr. 0-120)

Wohnhaus, zweigeschossig mit Satteldach; in der Kernsubstanz 17. Jahrhundert. P*

Basler Straße 10, 12 (Flst.Nr. 0-170)

Litschgihaus. Zweigeschossiger Bau mit Staffelgiebeln und hohem Erker an der Straßenseite. Rückwärtig Laube; An der Südseite Torbogen. Im Innern im Keller und dem Erdgeschoss gewölbte Räume. Erbaut im 17. Jahrhundert durch den bedeutenden Kaufmann Johannes Litschgi. Dabei Verwendung der Ruinen der „Gemeindestube“, die während des pfälzischen Erbfolgekrieges zerstört wurde. Zuvor an dieser Stelle wohl die bereits 1383 erwähnte Propstei St. Blasien. § 12

Basler Straße 11 (Flst.Nr. 0-118)

Wohnhaus. Der zweigeschossige Bau mit Satteldach, der sich durch zwei Staffelgiebel auszeichnet, wurde im 17. Jahrhundert erbaut und später u. a. im Bereich der Fassade umgestaltet. Das Gebäude besitzt einen tonnengewölbten Keller. Mit seinen Staffelgiebeln gehört das Gebäude zu den ältesten Anwesen an der Basler Straße. § 2

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Regierungspräsidium Freiburg
Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg
Kreis Breisgau-Hochschwarzwald - Bad Krozingen

Referat 26 Denkmalpflege
Stand: 09.07.2010

Basler Straße 12

- siehe Basler Straße 10

Basler Straße 13 (Flst.Nr. 0-117)

Gasthaus zur Sonne. Bei dem heute giebelständig wirkenden, ursprünglich aber traufständigen Gebäude handelt es sich um ein ursprünglich aus dem 17. Jahrhundert stammendes Haus, das um die Mitte des 19. Jahrhunderts aufgestockt und mit einem hohen Giebel mit kleinem Krüppelwalm versehen wurde. Der Kernbau reicht bis an das profilierte Gesimsband über dem zweiten Geschoss, was deutlich an den kleinen Fenstern des ersten Obergeschosses, die wohl noch aus dem 17. oder 18. Jahrhundert stammen sowie dem Gesimsband, ablesbar ist. Über der Eingangstür des Gasthauses das schmiedeeiserne Wirtshauschild mit Ausleger.

§ 2

Basler Straße 14 (Flst.Nr. 0-169)

Wohnhaus. Der zweigeschossige Bau mit Satteldach, wohl im 17. Jahrhundert erbaut.

P*

Basler Straße 15, 17 (Flst.Nr. 0-116/1, 0-116/2)

Wohnhaus aus zwei Einzelbauten. Der südliche Bauteil war früher wohl nur als Tordurchfahrt mit Wirtschaftsteil genutzt. Dem rückwärtigen Türgewände nach zu schließen, dürfte das Haus noch aus dem 17. Jahrhundert stammen und im 18. Jahrhundert umgebaut worden sein. Dafür sprechen auch die Staffeligiebel mit kleinen Kreuzbegründungen über den Firstspitzen, die das Hauptgebäude einfassen. Der Hauptbau ist an der Straßenseite symmetrisch gegliedert, dagegen erscheint der Bauteil mit seiner seitlichen Durchfahrt trotz der Dreiecksigkeit asymmetrisch. Am rundbogigen Tor haben sich Prellsteine erhalten. Ein mehrfach profilierter Dachansatz leitet zum hohen Satteldach über. Durch eine wohl aufgeputzte Eckquaderung werden beide Bauteile zusammengefasst.

§ 2

Basler Straße 17

- siehe Basler Straße 15

Basler Straße 24 (Flst.Nr. 0-20)

Brunnen, 1830 errichtet und 1892 erneuert. Er setzt sich aus einem achteckigen Sandsteintrog und einem quadratischen Stock zusammen. Die einzelnen Polygonseiten des Troges zeigen profilierte Felder, eines mit der Aufschrift: "Erneuert 1892". Der Stock wird durch eine weit ausladende Deckplatte, unter der sich die Datierung 1830 befindet, bekrönt. Auf der Deckplatte sitzt der Pfirt'sche Löwe, der das Gemeindesiegel hält.

§ 2

Basler Straße 24 (Flst.Nr. 0-20)

Katholische Pfarrkirche St. Alban mit ehemaliger Kirchhofmauer.

§ 2

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Regierungspräsidium Freiburg

Referat 26 Denkmalpflege

Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg

Kreis Breisgau-Hochschwarzwald - Bad Krozingen

Stand: 09.07.2010

Grabsteine an der Kirchenaußenwand. 1710 als einschiffiger Saalbau mit Westturm erbaut und 1932 durch Hinzufügen von zwei Seitenschiffen erweitert. Die durch den Turm bestimmte Westfassade der Kirche wird durch zwei mächtige, stark geböschte Strebepfeiler ausgezeichnet, die wohl aus statischen Gründen zur Stützung des Turmes resultieren. Durch die Strebepfeiler wird ein Eingangsportal mit gesprengtem Segmentgiebel gleichsam gerahmt. Der nur leicht vor die Querschnittsfassade ausladende quadratische Turm ist weitgehend ungegliedert. Lediglich die Turmuhr und die Schallöffnungen unterbrechen die ansonsten glatt gehaltenen Fassaden. Ein gedrungener, polygonaler Helm mit Aufschiebling bekrönt den Turm. Die Langseiten der Kirche, deren Ausbauten von dem Umbau von 1932 herrühren, gliedern hohe Rundbogenfenster. Das geschlossen erscheinende Kircheninnere mit Westempore, dreischiffigem, pseudobasilikalem Langhaussaal und eingezogenem Chor resultiert in seiner Erscheinung ebenfalls im Wesentlichen aus dem Umbau von 1932. Nach einem Brand 2002 Wiederherstellung der Kirche. (Sachgesamtheit)

Basler Straße 30 (Flst.Nr. 0-18)

Rathaus. In dem 1907 als Schulhaus errichteten Gebäude ist heute das Rathaus von Bad Krozingen untergebracht. Durch seine Architekturformen ist der Bau auf winkelförmigem Grundriss unschwer als ehemaliges Schulhaus zu erkennen. Die Fassadengestaltung wird durch einen Quadersockel und eine reiche ohrengerahmte Durchfensterung charakterisiert. Zu nennen ist ein rundbogiges Eingangsportal, das von Puttenreliefs flankiert wird.

§ 2

Basler Straße 36 (Flst.Nr. 0-15)

Mauer. Ehem. Befestigungsmauer aus Wackenmauerwerk des Pfarrbezirks.

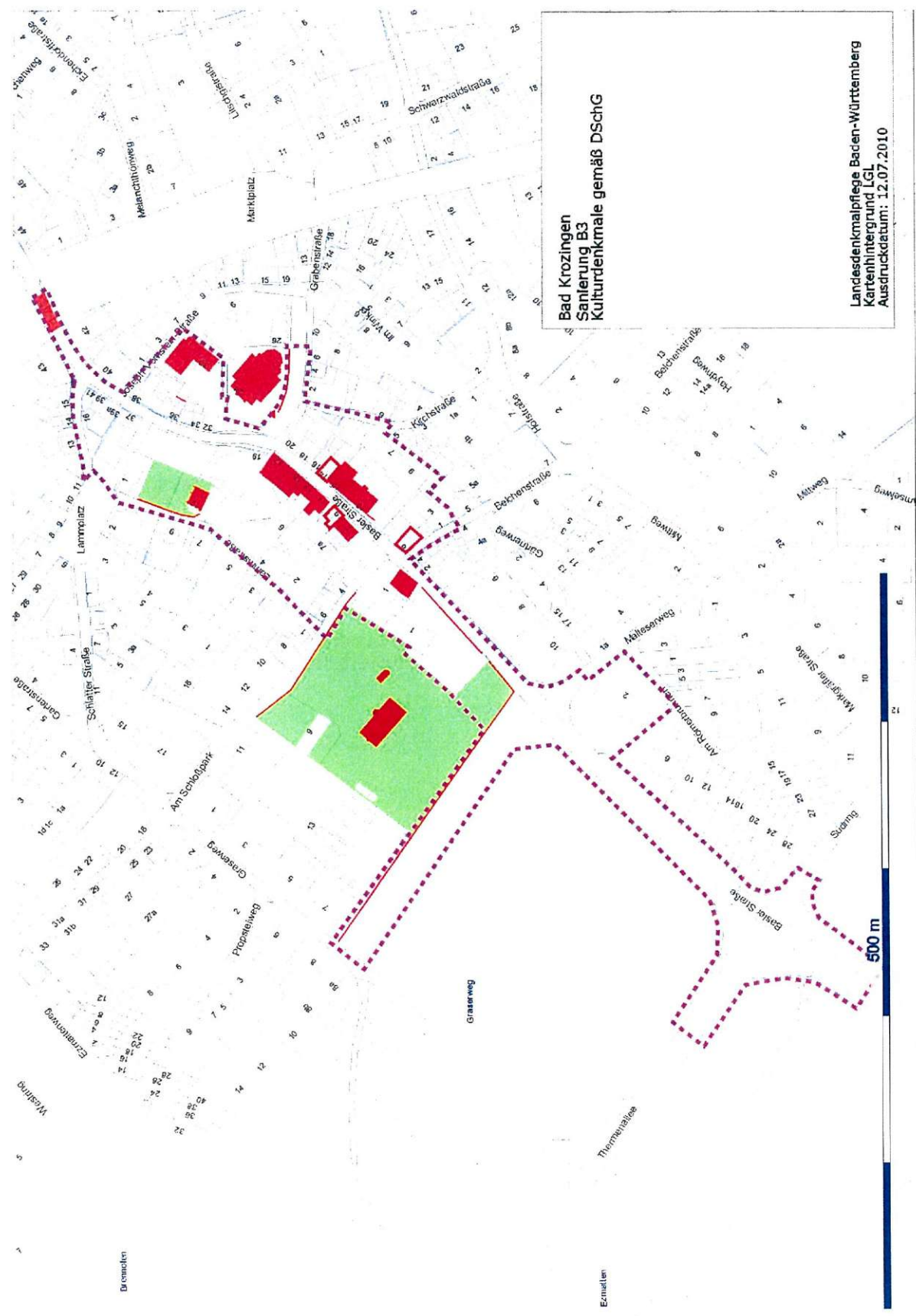
§ 2

Lammstraße 12 (Flst.Nr. 0-114, 0-114/2)

Freihof. Wohnhaus mit Einfriedung und Grünfläche mit altem Baumbestand. Das giebelständige, zweigeschossige Haus, bei dem es sich um einen ehemaligen Freihof handeln soll und das aufgrund seiner Proportionen noch aus dem 17. Jahrhundert stammen dürfte, zeigt an der Nordseite drei geböschte Stützpfeiler, die ebenfalls auf ein hohes Alter des Hauses hinweisen. Das Erdgeschoss weist an der Südseite ein gekoppeltes Fenster auf, wie es für Gebäude des 17. Jahrhunderts charakteristisch ist. (Sachgesamtheit)

§ 2

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.





REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Referat 26 Denkmalpflege

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte

Regierungsbezirk: **Freiburg**
Land-/Stadtkreis: **Breisgau-Hochschwarzwald**
Gemeinde: **Bad Krozingen**
Gemarkung: **Krozingen** Stand: 05.07.2010

- | | | |
|-----------|--|-------------|
| 9 | Graserweg
Flst.Nr. 162/1, 1922
Siedlung allg., provinzial-römisch | § 22 |
| 10 | Am Schloßpark 1, 7, 9, 11, 13, Basler Straße 1, Graserweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, Propsteiweg 2, 3, 4, Schlatter Straße 23, 25, Graserweg/St. Blasianische Probstei/Land
Flst.Nr. 0-1/4, 0-1-144, 0-149, 0-153/2, 0-154, 0-154/1-2, 0-156-162, 0-158/1-2, 0-159/1-3, 0-162/1, 0-162/3-7, 0-162/9, 0-162/11, 0-164, 0-1912, 0-1920, 0-1922
Gräberfeld, Merowingerzeit | § 12 |
| 12 | Basler Straße 15, 17, 19, Lammplatz 1, Lammstraße 12, Ortsetter
Flst.Nr. 0-1, 0-1/9, 0-112-114, 0-114/2, 0-115, 0-115/1, 0-116, 0-116/1, 0-116/2, 0-116/3, 0-125
Siedlung allg., provinzial-römisch | § 2 |

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Regierungspräsidium Freiburg

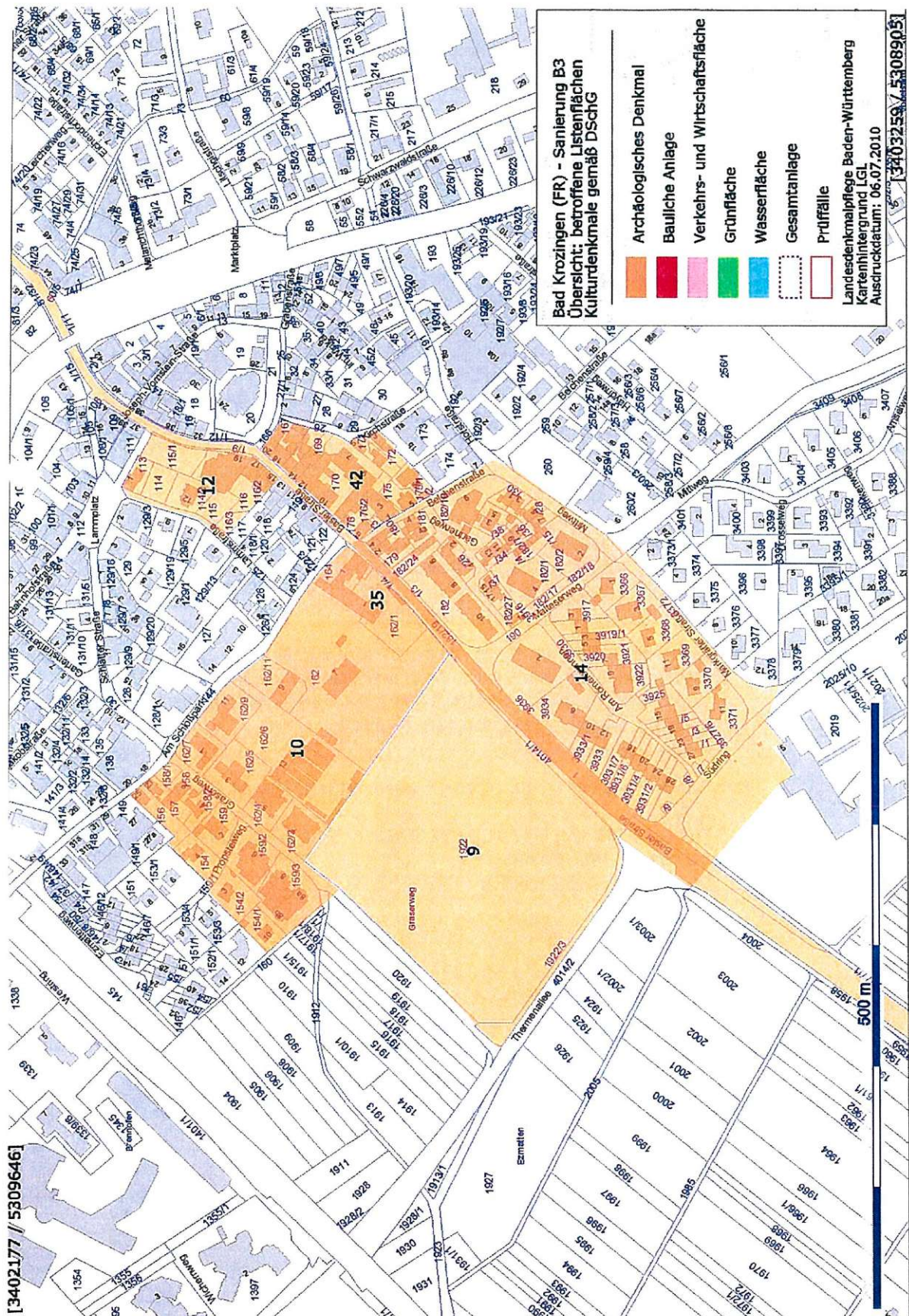
Referat 26 Denkmalpflege

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2

Kreis Breisgau-Hochschwarzwald - Bad Krozingen - Krozingen

- 14 Am Römerbrunnen 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, § 2
22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, Basler Straße 2, 4, Belchenstraße 4, 4a, 6,
Gärtnerweg 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, Malteserweg 2, 3, 4,
Markgräfler Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, Mittweg 1, 3, 5, 7, Großer Hofacker
Flst.Nr. 0-1, 0-1/3, 0-1/20, 0-177-182, 0-182/1-14, 0-182/16-19,
0-182/21-38, 0-190-191, 0-260/2, 0-261, 0-2025, 0-2077/1, 0-3366-3372,
0-3373/1, 0-3377-3378, 0-3420, 0-3916-3919, 0-3919/1-2, 0-3920-3922,
0-3924-3927, 0-3927/1-6, 0-3930-3931, 0-3931/1-9, 0-3933, 0-3933/1,
0-3934-3936, 0-4014/1-2, 0-1, 0-1/3, 0-1/10, 0-1/20, 0-176-182, 0-182/1,
0-182/2, 0-182/3, 0-182/4, 0-182/5, 0-182/6, 0-182/7, 0-182/8, 0-182/9,
0-182/10, 0-182/11, 0-182/12, 0-182/13, 0-182/14, 0-182/15, 0-182/16,
0-182/17, 0-182/18, 0-182/19, 0-182/21, 0-182/22, 0-182/23, 0-182/24,
0-182/25, 0-182/26, 0-182/27, 0-182/28, 0-182/29, 0-182/30, 0-182/31,
0-182/32, 0-182/33, 0-182/34, 0-182/35, 0-182/36, 0-182/37, 0-182/38,
0-190-191, 0-260, 0-260/2, 0-261, 0-2025, 0-2077/1, 0-3366-3373,
0-3373/1, 0-3376-3378, 0-3420, 0-3916-3919, 0-3919/1, 0-3919/2,
0-3920-3922, 0-3924-3927, 0-3927/1, 0-3927/2, 0-3927/3, 0-3927/4,
0-3927/5, 0-3927/6, 0-3927/7, 0-3930-3931, 0-3931/1, 0-3931/2, 0-3931/3,
0-3931/4, 0-3931/5, 0-3931/6, 0-3931/7, 0-3931/8, 0-3931/9, 0-3933,
0-3933/1, 0-3934-3936, 0-4014/1, 0-4014/2
Siedlung allg., vorgeschichtlich unbestimmt
- 35 Basler Straße 14, 16, 18, 20, 32, 34, 36, Kirchstraße 10 § 2
Flst.Nr. 0-1, 0-1/1, 0-1/2, 0-1/3, 0-1/4, 0-1/5, 0-1/9, 0-1/13, 0-1/15, 0-1/20,
0-107, 0-182/19, 0-844, 0-849/1, 0-850/1, 0-1900/1, 0-1922, 0-1958,
0-2217/1, 0-3420, 0-3936, 0-4014/1, 0-4014/2
Straße, provinzial-römisch
- 42 Basler Straße 6, 14, 16, 18, 20, Belchenstraße 1, 3, 5, 5a, Kirchstraße 3, § 2
5, 9
Flst.Nr. 0-166-171, 0-171/1, 0-172, 0-175, 0-175/1, 0-175/2, 0-176,
0-176/1, 0-176/2, 0-176/3
Siedlung, provinzial-römisch

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.



Landratsamt

- 2 -

1. Rechtliche Vorgaben: - Ziffer 3 ff –
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: - keine -
- 3.0 Anregungen und Hinweise: Hygienische Gründe bestehen gegen das geplante Vorhaben keine.

410 - Baurecht und Denkmalschutz

Bearbeiter: Breisacher Tel: - 4140

1. Rechtliche Vorgaben: - Ziffer 3 ff –
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: - keine -
- 3.0 Anregungen und Hinweise:
- 3.1 Gegen die beabsichtigte Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes "An der B3" im Zusammenhang mit einem möglichen Rückbau von Verkehrswegen und der Anlage eines öffentlichen Parkplatzes am Schloss, bestehen keine Einwendungen, wenn die Sanierungsplanung mit den derzeit parallel laufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Änd. des FNP) im Bereich des geplanten Parkplatzes am Schloss abgestimmt wird. Die Begründung zur späteren Sanierungssatzung sollte hierzu entsprechende Aussagen enthalten.

Wir bitten um weitere Beteiligung. Bei Vorlage von Planunterlagen im weiteren Verfahren bitten wir stets auch einen Verteiler der beteiligten Fachbereiche unseres Hauses beizufügen, damit wir die Stellungnahmen koordinieren können.

420 - Naturschutz

Bearbeiter: Frau Imhof Tel: 4210

1. Rechtliche Vorgaben: § 28 BNatSchG i.V.m. NaturdenkmalVO vom 01.03.2007
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: Keine.

- 4 -

- 3 Eine genaue Aussage zur Ausdehnung möglicher Überschwemmungsbereiche liefern die voraussichtlich ab 2011 verfügbaren Hochwassergefahrenkarten. Dort werden insbesondere diejenigen Bereiche dargestellt, die bei einem 100jährigen Hochwasser überflutet sind.

Darüber hinaus plant das Regierungspräsidium Freiburg Maßnahmen zur Herstellung eines 100jährigen Hochwasserschutzes für das Stadtgebiet Bad Krozingen. Nach unserer Kenntnis sollen die Unterlagen für das erforderliche Planfeststellungsverfahren im 3. Quartal 2010 beim Landratsamt eingereicht werden. Bis wann mit einer Umsetzung dieser Maßnahmen gerechnet werden kann, ist derzeit nicht absehbar.

3.2 Altlasten/Bodenschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Dinkel, 0761/2187-4463 oder Wolfgang.Dinkel@lkbh.de)

- 4 Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden.

- 1 Wir weisen deshalb darauf hin, dass der evtl. anfallende Erdaushub auf dem jeweiligen Grundstück separat zu lagern ist. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

- 3 Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen.

- 3 Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

Altlastverdachtsfläche:

Auf der Grundlage der im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald durchgeführten "Historischen Erhebung" altlastverdächtiger Flächen wurde im Bereich der o. g. Planung folgende Verdachtsfläche festgestellt:

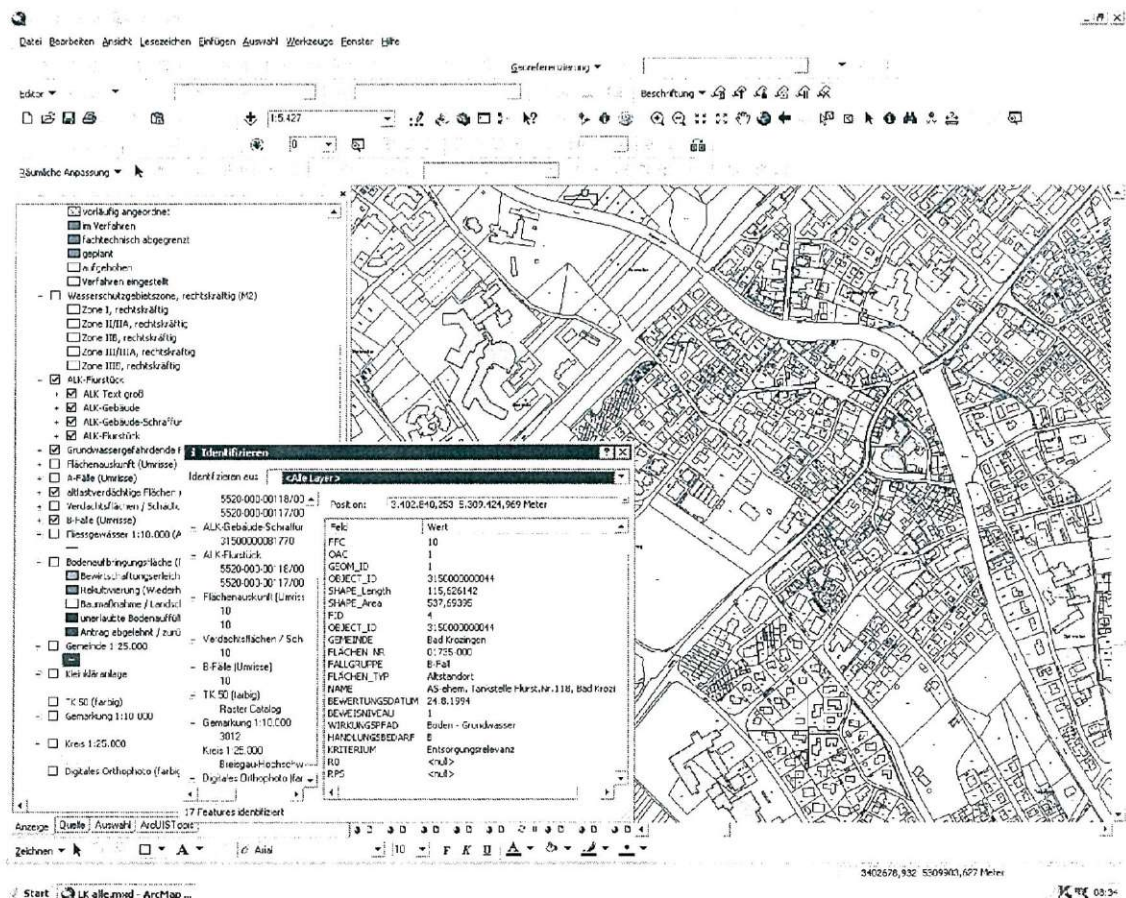
AS-ehem. Tankstelle Flurst.Nr.118, Bad Krozingen, Obj. Nr.:1735

- 5 -

Ein Auszug des Lageplans mit Einzeichnung der betroffenen Flächen haben wir der vorliegenden Stellungnahme eingefügt.

Sollten auf dieser Fläche Nutzungsänderungen/Abbruch/Erdarbeiten usw. erfolgen, erfordert dies aus fachlicher und rechtlicher Sicht eine gutachterliche Bearbeitung der altlastverdächtigen Flächen. Dies sollte in Abstimmung mit der Fachbehörde beim Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald, Fachbereich Wasser und Boden und Umweltrecht erfolgen, um ggf. eine hierauf aufbauende Neubewertung bzw. Sanierung veranlassen zu können.

Aus unserer Sicht sind diese Auflagen als Sanierungsvorschrift aufzunehmen.



- 7 -

540 - Flurneuordnung und Landentwicklung

Bearbeiter: Frau Gruber Tel: - 5410

1. Rechtliche Vorgaben: FlurbG 
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: ja
- 3.0 Anregungen und Hinweise: ja
- 3.1 Von diesem geplanten Sanierungsverfahren ist das laufende Flurneuordnungsverfahren Bad Krozingen (B3) betroffen. Die Flurstücke des südlichen Teils des geplanten Sanierungsverfahren (B3, Thermenallee, Südring) befinden sich innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens. Nach § 34 FlurbG bedürfen Änderungen in der Nutzungsart bzw. Veränderungen an Bauwerken der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde. Wir bitten, diese vor der Umsetzung der Veränderungen bei uns einzuholen. Zudem müssen mögliche Veränderungen an Flurstücksgrenzen mit uns abgestimmt werden.
Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

550 - Vermessung und Geoinformation

Bearbeiter: Herr Kamm Tel: -5510 

1. Rechtliche Vorgaben: Keine
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: Keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise: Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

580 - Landwirtschaft

Bearbeiter: Frau Walber Tel: 5812

1. Rechtliche Vorgaben: Landwirtschafts- u Landeskulturgesetz Baden-Württemberg
vom 19. November 2009 §16 (Flurbilanz)
Landesverwaltungsverfahrensgesetz vom 12.04.2005

- 8 -

Baugesetzbuch §§3, 4

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: Keine

- 3.0 Anregungen und Hinweise:

Die Sanierungsziele der Stadt Bad Krozingen betreffen in erster Linie den Rückbau der B3 und einiger abgehender Verkehrswege.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen zur 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Krozingen – Hartheim und zum Bebauungsplan „Parkplatz am Schloss“ vom Juli 2010.

Die zusätzliche Beanspruchung des Flst.Nr. 1922 im östlichen Eck, die über den Bebauungsplan „Parkplatz am Schloss“ hinausgeht und beste Ackerfläche betrifft, wird nicht detailliert erläutert.

Da die neue Ortsumfahrung eine Fahrzeitverlängerung von ca. 30 Minuten bedeutet, wird auch für den landwirtschaftlichen Verkehr überwiegend die Basler Straße zur Ortsdurchfahrt benutzt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass dieser landwirtschaftliche Verkehr durch etwaige Sanierungsmaßnahmen (z. B. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen mit behindernden Pflanzentrögen oder Vergleichbares) nicht behindert werden darf. Ein Umsetzen der Planung kann nur im Benehmen mit den betroffenen Landwirten stattfinden.

Gegen die weiteren Maßnahmen des geplanten Sanierungsgebiets „An der B 3“ bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände

660/680 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger

Bearbeiter: Frau Utz

Tel: -6621

1. Rechtliche Vorgaben: Straßengesetz Baden-Württemberg, Straßenverkehrsordnung, Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung, Richtlinien
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise:

- 9 -

- 3.1 Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das geplante Sanierungsgebiet „An der B 3“.



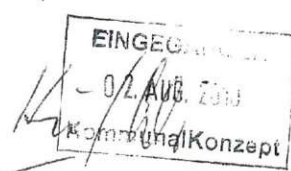
Mit freundlichen Grüßen

gez. Haines

Erzdiözese
Freiburg



Handwritten signature or initials.



Erzbischöfliches Ordinariat, Postfach, 79095 Freiburg

Rüdiger Kunst
Kommunalkonzept GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg

Erzbischöfliches Ordinariat
Abteilung VI – Immobilien, Bau,
Diözesane Stiftungen

Referat 2: Grundstücksverkehr,
Erbbauerecht

Bearbeiter: Herr Maier
Tel.: 0761/2188-396
Fax: 0761/2188-76396
bernhard.maier@ordinariat-freiburg.de

Ihr Schreiben vom: 09.06.2010
Ihr Zeichen: Hu/Wi
Unser Zeichen: VI-94.16.30-21707/Mai

Datum: 29.07.2010

Grundstück Flst.Nr. 20 mit 20,15 ar (Kath. Pfarrkirche St. Alban) des Kath. Kirchenfonds Bad Krozingen und Grundstücke Flst.Nr. 19 mit 17,42 ar (Kath. Pfarrhaus, Basler Straße 26, und Kath. Jugend- und Pfarrheim, Joseph-Vomstein-Str. 10) und Flst.Nr. 19/1 mit 6,32 ar (Mesnerhaus, Joseph-Vomstein-Str. 6) der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg auf Gemarkung Bad Krozingen
– Geplantes Sanierungsgebiet „An der B3)

Sehr geehrte Frau Hurter,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst wollen wir uns für die verspätete Bearbeitung Ihres Schreibens wegen des enormen Arbeitsanfalls in unserer Abteilung entschuldigen.

Wir teilen Ihnen mit, dass die vorgenannten Grundstückseigentümer mit den aufgeführten Grundstücken im Bereich des geplanten Sanierungsgebiets „An der B3“ liegen.

Wie wir Ihnen, Frau Hurter, bereits dargelegt haben, bitten wir mit der örtlichen Stiftungsrat Kontakt aufzunehmen, um die Frage der Abrundung der Sanierungsgebietes im Bereich der o.g. Grundstücke abzusprechen.

Der Stiftungsrat vertritt sowohl den Kath. Kirchenfonds Bad Krozingen als Grundstückseigentümer von Flst.Nr. 20 mit 20,15 ar (Kath. Pfarrkirche St. Alban) als auch die Kath. Kirchengemeinde Bad Krozingen als wirtschaftlichen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 19 mit 17,42 ar (Kath. Pfarrhaus, Basler Straße 12, und Kath. Jugend- und Pfarrheim, Joseph-Vomstein-Str. 10) und Flst.Nr. 19/1 mit 6,32 ar (Mesnerhaus, Joseph-Vomstein-Str. 6).

Handwritten signature and initials, including a large 'X' and '→ Gr. Wi'.

Erzbischöfliches Ordinariat, Schoferstraße 2, D-79098 Freiburg
Tel.: 0761/2188-0, Fax: 0761/2188-505
www.ordinariat-freiburg.de

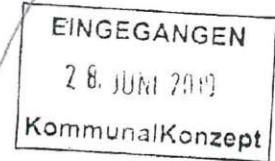
2

Dem Kath. Pfarramt in Bad Krozingen geben wir Nachricht hiervon.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

B. Maier
Maier

**ABWASSERZWECKVERBAND
STAUFENER BUCHT**
SITZ: BAD KROZINGEN, RATHAUS



Abwasserzweckverband, Postf.180, 79184 Bad Krozingen

Kommunkonzept GmbH
Rüdiger Kunst
Burkheimer Str. 10

79111 Freiburg

Verwaltung: Basler Straße 30
Telefon: 07633/40 70

Technisches Büro: Basler Straße 49
Telefon: 07633 / 1 24 37
Fax: 07633 / 1 24 11
E-Mail: info@azv-staufener-bucht.de

Bankverbindung:
Sparkasse Staufen
BLZ: 680 523 28
Kto-Nr.: 900 005 0

USt-IdNr. DE201747732

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Zn/Riek

Datum
24.06.2010

Stadt Bad Krozingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Geplantes Sanierungsgebiet „An der B3“
- Vorbereitende Untersuchungen -
Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB

Sehr geehrter Herr Kunst,

wir haben Ihr Schreiben vom 09.06.2010 erhalten, aufgrund der darin enthaltenen Informationen (einschl. der beiden Anlagen) haben wir zum derzeitigen Zeitpunkt keine Anforderungen.

Wir bitten Sie jedoch zeitnah über den Projektfortschritt zu unterrichten, sodass wir rechtzeitig unsere Anforderungen zum Sanierungsprojekt einbringen können.

Mit freundlichen Grüßen

G. Zink

(Verbandsschriftführer)

badenova AG & Co. KG
Tullastraße 61
79108 Freiburg i. Br.
Telefon 0800 2 83 84 85
Telefax 0761 50 82 83
badenova.de

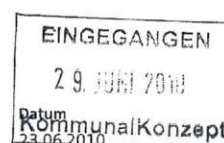


Rüdiger Kunst
Kommunalkonzept GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg i. Br.

Bearbeiter/in Henry Glassen
Telefon 0761 279-2852
Telefax 0761 279-
E-Mail henry.glassen@badenova.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht
09.06.2010 Hu/Wi

Unsere Zeichen
GWK-1P / GWK-SEK



Stellungnahme gem. § 139 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Bad Krozingen, Bereich „An der B3“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 9. Juni 2010 haben wir erhalten.

Unsererseits bestehen keine Einwendungen oder Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches.

Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich Erdgas-Hochdruckleitungen, Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse der badenova AG & Co. KG. Die Lage dieser Leitungen ist bei der Durchführung ihrer Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Planauskünfte, bei Bedarf auch in digitaler Form, erteilt unsere Tochtergesellschaft regio-DATA GmbH, Tullastraße 61, in 79108 Freiburg i. Br.

Bei Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen sind die geltenden Rechtsvorschriften und die anerkannten Regeln der Bautechnik zu beachten. Der sichere Betrieb der Leitungen darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Bezüglich der Neugestaltung von Straßen und Plätzen weisen wir darauf hin, dass bei der Festlegung von neuen Baumstandorten Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Versorgungsleitungen nach DVGW Regelwerk GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau - einzuhalten sind; insbesondere sind die Hausanschlüsse zu beachten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren. Eine Überpflanzung oder Überbauung von Erdgasleitungen ist nicht zulässig.

Im bestehenden Erdgas-Leitungsnetz besteht Erneuerungsbedarf in der Baslerstraße, Am Schloßpark, Grabenstraße und in der Joseph-Vomsteinstraße. Um spätere Aufgrabungen zu vermeiden, sollten die erforderlichen Maßnahmen im Zuge der Umsetzung der Gebietssanierung durchgeführt werden.

badenova AG & Co. KG
Sitz in Freiburg
Amtsgericht Freiburg – HRA 4777
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon

Komplementärin:
badenova Verwaltungs-AG
Sitz in Freiburg
Amtsgericht Freiburg – HRB 6647
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon

Vorstands:
Dr. Thorsten Radensleben
(Vorstandsvorsitzender)
Mathias Nikolay
Maik Wassmer

Commerzbank Freiburg
160055000 (BLZ 68040007)
IBAN DE59 6804 0007 0160 0550 00
SWIFT-BIC: COBADE33XXX
Sparkasse Freiburg Nordl. Breisgau
2010029 (BLZ 68050101)
Volksbank Offenburg
724300 (BLZ 66490000)



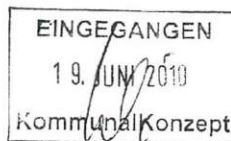
Wir bitten darum, uns weiterhin am Verfahren und insbesondere an der Detailplanung zu beteiligen. Für Rückfragen steht Ihnen unser Herr Glassen (Tel. 0761 279-2852) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

badenova AG & Co. KG

i. V.
Bernd Bauch

i. A.
Henry Glassen



Energiedienst Netze GmbH • Postfach • 79601 Rheinfelden

Rüdiger Kunst
KommunalKonzept GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg i. Br.

Energiedienst Netze GmbH
Schildgasse 20
D-79618 Rheinfelden
Telefon: +49 7623 92-3260
www.energiedienst-netze.de

Harald Schmid / ebd
Telefon 07623 / 92-3418
Telefax 07623 / 92-3840
harald.schmid@energiedienst.de

Rheinfelden, 18. Juni 2010
Kopie: NB, NNS, NNB, RIR

AZ: Hu/Wi

**Stadt Bad Krozingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Geplantes Sanierungsgebiet "An der B 3" - Vorbereitende Untersuchungen-
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Vorhaben bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände.

Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten.

Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie von unserem Betriebsstützpunkt in Staufen. Ansprechpartner ist Herr Riesterer, Tel.-Nr. 0 76 23 / 92 – 61 27.

Eventuelle Änderungen unserer Anlagen sind mit uns rechtzeitig abzustimmen. Zu konkreten Bauvorhaben werden wir im Bedarfsfall gesondert Stellung nehmen.

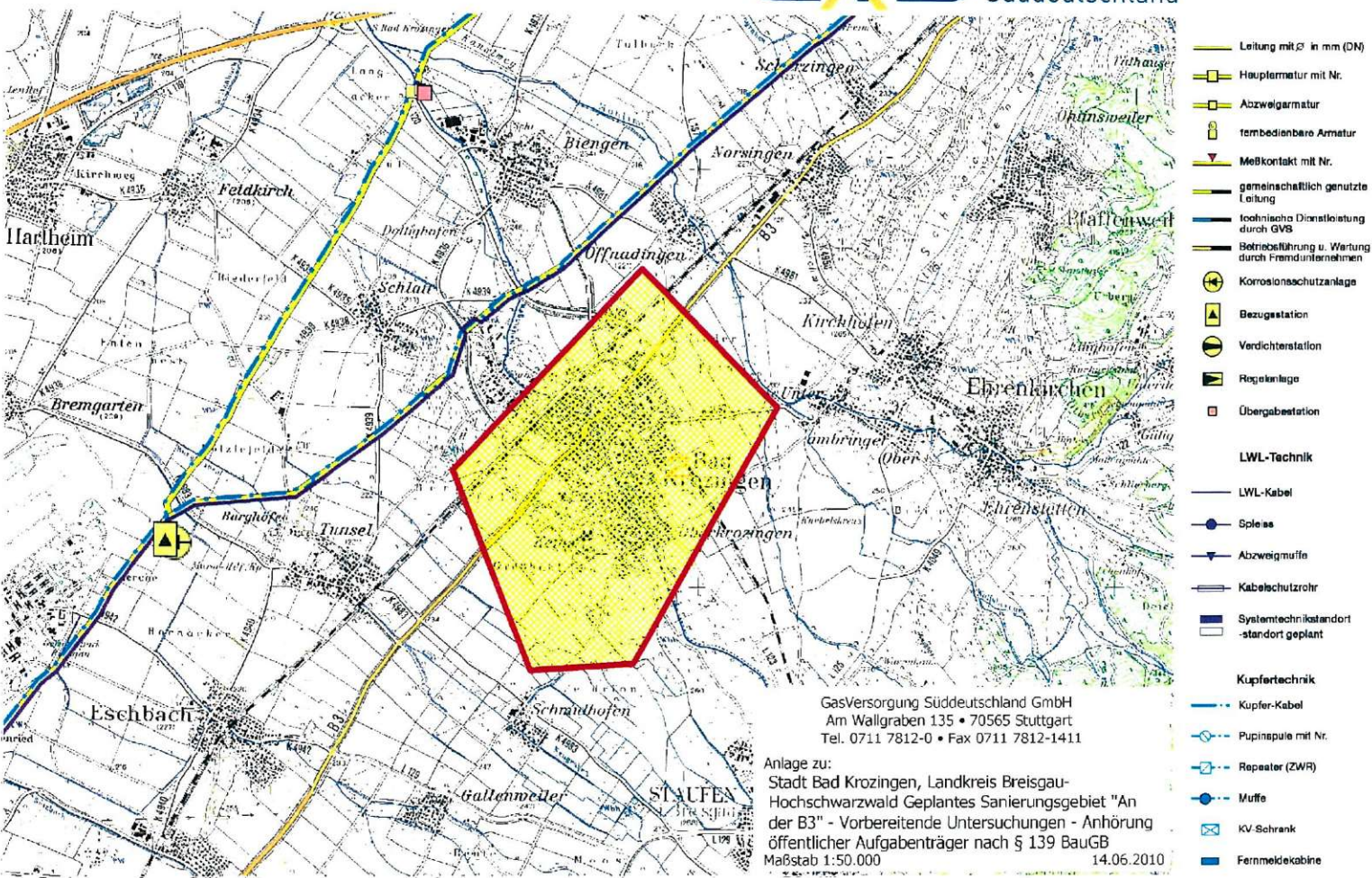
Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Energiedienst Netze GmbH


Hans-Dieter Meyer
Leiter Betrieb u. Instandhaltung
der Verteil- u. Ortsnetze


Harald Schmid
Betrieb u. Instandhaltung
der Verteil- u. Ortsnetze

Energiedienst Netze GmbH • Sitz der Gesellschaft: Rheinbrückstraße 5/7 • 79618 Rheinfelden (Baden)
Registergericht: Amtsgericht Freiburg i. Br. HRB 413481
Geschäftsführer: Birgit Altmann



Diese Karte darf nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt.



Handwerkskammer
Freiburg



Handwerkskammer Freiburg • Postfach 620 • 79006 Freiburg

Betriebsberatung

Herrn
Rüdiger Kunst
Kommunalkonzept GmbH
Burkheimer Str. 10
79111 Freiburg

Stadt Bad Krozingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Geplantes Sanierungsgebiet „An der B3“
- Vorbereitende Untersuchungen -
Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir können leider keine Aussagen zu konkret geplanten Bauvorhaben unserer Mitgliedsbetriebe machen, bitten jedoch bei der Planung die berechtigten Interessen der im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebe zu berücksichtigen und keine Festsetzungen zu treffen, die ihren Fortbestand gefährden könnten oder deren Entwicklungsmöglichkeiten einschränkt.

Darüber hinaus haben wir keine Einwände gegen die Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Schröder
Technischer Berater
Dipl.-Ing. (Fh) / Architekt

22. Juni 2010

Unser Zeichen:
hwksch

Ansprechpartner/-in:
Hans Schröder
Telefon 0761 21800-140
Telefax 0761 21800-333
hans.schroeder@hwk-freiburg.de

Postanschrift:
Postfach 620
79006 Freiburg

Handwerkskammer Freiburg
Bismarckallee 6
79098 Freiburg
info@hwk-freiburg.de
www.hwk-freiburg.de

Präsident:
Paul Baier

Geschäftsführung:
Johannes Burger
Rainer Botsch

Konto:
Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau
(BLZ 680 501 01) Kto. 2 305 002
IBAN DE03680501010002305002
BIC (Swift-Code) FRSPDE66

Volksbank Freiburg
(BLZ 680 900 00) Kto. 1 150 901
IBAN DE18680900000001150901
BIC (Swift-Code) GENODE61FR1

+++ Kostenlose Infos rund ums Handwerk im Internet unter:
www.hwk-freiburg.de +++



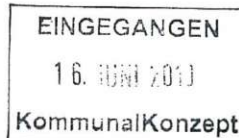
Industrie- und Handelskammer
Südlicher Oberrhein

Wi

✓

Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | Postfach 6 50 | 79005 Freiburg

Rüdiger Kunst –
KommunalKonzept GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg



Unser Zeichen
Gb-uer/as
Ihre Ansprechpartnerin
Andrea Steuer
E-Mail
andrea.steuer@freiburg.ihk.de
Telefon
+49 (0) 761 38 58-263
Telefax
+49 (0) 761 38 58-4263

15. Juni 2010

**Bad Krozingen - Sanierungsgebiet „An der B3“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 9. Juni 2010 und die Möglichkeit, zu o.g. Planungsverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind folgende Bedenken und Anregungen vorzutragen:

Wir begrüßen die Absicht der Stadt Bad Krozingen, für das geplante Sanierungsgebiet „An der B3“ Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und hierdurch eine städtebauliche Aufwertung und weitere Stärkung der Innenstadt zu erzielen. Dabei werden die Maßnahmen, von denen das ansässige Gewerbe profitieren soll, besonders begrüßt. Eine detaillierte Stellungnahme ist uns mit den vorgelegten Unterlagen allerdings nicht möglich.

Wir bitten darum, die im Sanierungsgebiet ansässigen Betriebe sowie alle weiteren von den Sanierungsmaßnahmen möglicherweise betroffenen Betriebe von vornherein mit in Ihre Planungen einzubinden und ihre Interessen angemessen zu berücksichtigen.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Steuer
Geschäftsbereich Umwelt,
Energie und Raumordnung

Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein
Sitz und Hauptstelle: Schnewlinstr. 11 – 13 | 79098 Freiburg | Postfach 6 60 | 79006 Freiburg
Tel. +49 (0) 761 3858-0 | Fax +49 (0) 761 3858-222 | E-Mail: info@freiburg.ihk.de | www.suedlicher-oberrhein.ihk.de
Hauptgeschäftsstelle: Lotzbeckstr. 31 | 77833 Lahr | Postfach 15 47 | 77905 Lahr
Tel. +49 (0) 7821 2703-0 | Fax +49 (0) 7821 2703-777 | E-Mail: info@lr.freiburg.ihk.de | www.suedlicher-oberrhein.ihk.de

Volksbank Freiburg
Konto 1 325 000 | BLZ 680 900 00



MAX-PLANCK-REALSCHULE · SÜDRING 9 · 79189 BAD KROZINGEN

Rüdiger Kunst - Kommunalkonzept GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg



Bad Krozingen, den 14.06.2010

Ihr Schreiben vom 09.06.2010
Ihr Zeichen Hu/Wi

Stadt Bad Krozingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Geplantes Sanierungsgebiet „An der B3“
- Vorbereitenden Untersuchungen -
Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum geplanten Sanierungsgebiet nehmen wir wie folgt Stellung und geben wir folgende Anregungen:

Kreuzung Thermenallee – Südring – alte B3 – Basler Straße:

Wir gehen davon aus, dass die bisherige B3 zur Kreisstraße rückgestuft wird und dass der Kreuzungsbereich umgestaltet wird. Im Zuge der Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass die Schüler der beiden Schulen (Kreisdreiecksgymnasium und Realschule), diese Kreuzung gefahrlos queren können. Ebenso ist darauf zu achten, dass bei der Planung der Umgestaltung dieser Kreuzung auf die Verkehrssicherheit der Anlieger, insbesondere der Schüler, geachtet wird. Ich gehe davon aus, dass die Schulen in die Planung miteinbezogen werden.

Basler Straße:

Einige Schüler wohnen auf der westlichen Seite der Basler Straße und kommen zu Fuß oder mit dem Fahrrad in die Schule. Wenn die Basler Straße saniert und

umgebaut wird, bitten wir auf die Benutzerfreundlichkeit und Verkehrssicherheit dieser Verkehrsteilnehmer besonders zu achten. Diese Bitte bezieht die Bauphase mit ein. Vielleicht ist es möglich, im Rahmen der Planung und der Sanierung der Basler Straße, einen durchgängigen Fahrradweg zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

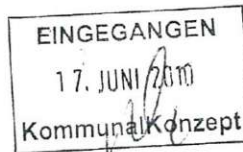
Albert ter Wolbeek
Realschulrektor



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESPOLIZEIDIREKTION

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 6 · 79095 Freiburg i. Br.

Rüdiger Kunst
Kommunalkonzept GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg



Freiburg i. Br. 15.06.2010
Referat 62/Polizeirecht und Verkehr
Name Bernd Wagner
Durchwahl 0761 208-4704
Aktenzeichen 62-3846.3.04
(Bitte bei Antwort angeben)



Jetzt
das Morgen gestalten
NACHHALTIGKEITSTRATEGIE BADEN-WÜRTTEMBERG

 Stadt Bad Krozingen, geplantes Sanierungsgebiet „An der B3“, Vorbereitende Untersuchungen.

Ihr Schreiben vom 09.06.2010, Ihr Zeichen: Hu/Wi

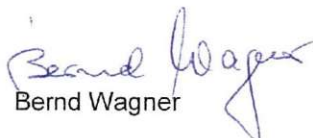
Sehr geehrte Damen und Herren,

das Sanierungsgebiet „An der B3“ befindet sich etwa 650 m nördlich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Herzzentrum Bad Krozingen außerhalb eines Bau-schutzbereiches. Die An- und Abflugstrecke zum Herzzentrum verläuft etwa parallel zum ehemaligen Verlauf der B3.

Voraussichtlich werden Belange der Luftfahrt durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht berührt. Bei Einhaltung der bisherigen Bauhöhen werden vom Referat 62, Polizei-recht und Verkehr, zivile Luftfahrtbehörde, keine Einwände erhoben.

Sollten Masten, Baukräne o.ä. mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund errichtet werden, ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen


Bernd Wagner

Dienstgebäude Bissierstraße 7 · 79114 Freiburg i. Br. · Telefon 0761 208-0 · Telefax 0761 208-394200 · Abteilung6@rpf.bwl.de
www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
VAG-Linien 1, 3 · Haltestelle Runzmatlenweg · Parkmöglichkeiten vorhanden

**Wasserversorgungsverband
>>Möhlingruppe<<**



Möhlingruppe • Postfach 47 • 79236 Ehrenkirchen

Rüdiger Kunst
KommunalKonzept GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg

Jengerstraße 6
79238 Ehrenkirchen
Tel. (0 76 33) 8 04 – 31
Fax (0 76 33) 8 04- 20

Konto: Sparkasse Staufen-Breisach
Kto Nr. 9 005 539
BLZ 680 523 28

Ehrenkirchen, 6-Jul-10

**Stadt Bad Krozingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Geplantes Sanierungsgebiet „An der B 3“
- Vorbereitende Untersuchungen -
Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren.

Nach Einsicht in die Planunterlagen können wir feststellen, dass sich keine Anlagen oder Leitungen des Verbandes im Geltungsbereich des o. g. Sanierungsgebiets befinden. Dementsprechend werden Anregungen und Bedenken unsererseits nicht vorgetragen.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen


Breig
Verbandsvorsitzender



**Regionalverband
Südlicher Oberrhein**
Planen. Beraten. Entwickeln.

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg

Kommunalkonzept GmbH
Rüdiger Kunst
Burkheimer Str. 10

79111 Freiburg i. Br.



**Sanierungsgebiet „An der B3“, Stadt Bad Krozingen
hier: Stellungnahme gem. § 139 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die übersandten Planunterlagen und teilen Ihnen mit,
dass aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen gegen das ge-
plante Sanierungsgebiet „An der B3“ vorgetragen werden.

Mit freundlichen Grüßen


(Michael Drewitz)

Ansprechpartner/in:

Herr Drewitz

Durchwahl:

0761/70327-25

Unser Zeichen:

GemK/25

Datum:

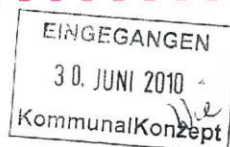
02.07.2010

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Reichsgrafenstraße 19
79102 Freiburg i. Br.

Tel: +49(0)761/70327-0
Fax: +49(0)761/70327-50
rvso@region-suedlicher-
oberrhein.de
www.region-suedlicher-
oberrhein.de

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 10 03 64 79122 Freiburg



Rüdiger Kunst
Kommunalkonzept GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg

Kommunalkonzept GmbH

Ihre Referenzen Hu/Wi v. 09.06.2010
Ansprechpartner TI NL Südwest, PTI 31 Freiburg, Hans M. Schäfer
Durchwahl +49 761 880-64011
Datum 29.06.2010
Betrifft **Bad Krozingen**, Sanierungsgebiet "An der B3"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Information zur geplanten Sanierung „An der B3“ in Bad Krozingen.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Vielzahl von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Auf die Übersendung von Lageplänen zum jetzigen Zeitpunkt wird daher verzichtet.

Im Untersuchungsgebiet sind von uns aktuell keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Wir bitten um frühzeitige Bekanntgabe an:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Rs PTI 31
Postfach 10 03 64
79122 Freiburg.

Sollten Maßnahmen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Hausanschrift Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postanschrift Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Linnestr. 7, 79110 Freiburg
Telekontakte Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg
Konto Telefon +49 761 880-0 Telefax +49 761 880-61399, Internet: www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 002485866 SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr.: DE 814645262



Datum 29.06.2010
Empfänger Kommunalkonzept GmbH
Blatt 2

Hinweis:

Die Deutsche Telekom AG bietet über das Internet den kostenlosen Service „Trassenauskunft Kabel“ (TAK) an.

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Registrierten Anwendern wird hier die Möglichkeit geboten, Lagepläne der Deutschen Telekom einzusehen und nach entsprechender Anforderung als PDF-Datei herunterzuladen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.


Hans M. Schäfer

10.3 Zusammenfassung der Anregungen der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende

Anregungen zur Sanierung „An der B 3“ von Bewohnern und Eigentümern

- B3 soll unbedingt beruhigt werden, Ladengeschäfte sollen erhalten bleiben.
- Parkplätze entlang der B3 südlicher Einfahrtsbereich gut wg. Einengung des Straßenraums, Gehwege verbreitern
- Einmündungsbereich Basler Straße Rathausplatz zurückbauen u. Gehwegbereich vergrößern, durchgehende Pflasterung, Mülltonnenabstellplätze fehlen
- Gehwegverbreiterung vor Geschäft, Kurzeit P vor Geschäft oder in der Nähe, Keine Blumentöpfe als Verkehrsberuhigungsmaßnahme
- niveaugleicher Ausbau des Straßenraums gewünscht
- Verkehrsberuhigung mit Geschwindigkeitsbeschränkung, Querungshilfen, Vorfahrtsregelung schwer zu erkennen, ggf. Durchfahrt unterbrechen

Anregungen zur Sanierung „An der B 3“ von Gewerbetreibenden

- T 20 Zone gut, Keine reine Fußgängerzone planen, Anfahrbarkeit erhalten, Kunden Ps, Mitarbeiter Ps weiter entfernt anbieten
- Parkplätze stadtnah (gegenüber der Firma)
- Lkw Erreichbarkeit bei Umbau sicherstellen, 2-spurigkeit um Abstellmöglichkeit im Straßenraum zu schaffen, Durchsetzung Geschwindigkeitsreduzierung
- keine Fußgängerzone
- Einbußen wg. Straßensperrung, Existenzangst,
- Gewerbl. Nutzung erfordert Kurzzeitparker im Straßenraum, Durchgängigkeit der Nebenstraßen erhalten
- Verkehrsberuhigung begrüßt, Geschäftserweiterung am Standort gewünscht
- Beruhigung der B3 gut, aber Ampel entfernt, Fußgänger daher in Gefahr
- zu wenig P, Parkzeit zu kurz, Grundstückspreise in BK zu hoch, Angebot für junge Leute fehlt in der Stadt
- Gehweg verbreitern, Kurzeit P vor Haus
- Kurzzeit Stellplätze vor Laden gewünscht
- Außenbewirtschaftung bis 22 h zu wenig, Anwohner fühlen sich gestört
- Werbung an der B3 für Geschäfte im Hof Litschgi-Haus, Gestaltung soll auf Geschäfte hinweisen
- Verkehrsbelastung zu hoch, 20 km/h gut, Umbaumaßnahmen zur Unterstützung, Parkplätze zur Einengung
- keine "Blumentopf-Lösung" als Verkehrsberuhigung, Querungsstellen, einrichten, Vorfahrtsregelung nicht eindeutig erkennbar
- Probleme bei Belieferung mit Lkw, zu wenig Platz
- Schwellen sind laut, besser Umbau der Straße, Straße zumachen, lieber Tempo 30 als T 20, Ampeln fehlen, da Querung jetzt beschwerlicher, Verkehrsbelastung zu hoch, Lkws umleiten, Umbaumaßnahmen

