Gemeinde Enzklösterle **Kreis Calw**

GR-Vorlage Nr. 097/2026

zur
Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Enzklösterle
am
24.11.2026

zu TOP 12 öffentlich

Satzung über die förmliche Festlegung der 1. Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Enzklösterle“ nach § 142 BauGB

Gemeinde Enzklösterle

Gemeinderatsvorlage Nr. 097/2026

	Sitzung am	öffentlich	nicht-öffentlich	Umlaufbeschluss	zur Beschlussfassung	zur Vorberatung	zur Kenntnis
Gemeinderat	24.11.2026	☒	☐	☐	☒	☐	☐
Aufgestellt: Enzklösterle, 16.11.2026 ..... Sabine Zenker, Kämmerin							
Sichtvermerk: Enzklösterle, 16.11.2026 ..... Sabine Zenker, Bürgermeisterin					Gemeinderat genehmigt? ☐ Ja ☐ Nein Enzklösterle, ... Datum		

Satzung über die förmliche Festlegung der 1. Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Enzklösterle“ nach § 142 BauGB

(066/2026, 074/2026)

Sachverhalt:
Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Enzklösterle“ wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums (RP) Karlsruhe vom 30.03.2026 zum 01.01.2026 in das Bund-Länder-Förderprogramm „Lebendige Zentren“ (LZP) aufgenommen. Insgesamt stehen für das Sanierungsgebiet ein Förderrahmen in Höhe von rd. 1.666.667,00 € und Finanzhilfen in Höhe von 700.000,00 € zur Verfügung.

Um den Abruf der Finanzhilfen zu ermöglichen, wurde das Gebiet „Ortsmitte Enzklösterle“ mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.2026 und der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung vom 20.10.2026 förmlich festgelegt.

Das Sanierungsgebiet wurde im sog. klassischen Sanierungsverfahren beschlossen, d. h. die §§ 152 bis 156a BauGB werden angewendet.

Gebietserweiterung
Im Rahmen der ersten Erweiterung des Sanierungsgebietes sollen folgende Flurstücke in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden:
Flst. 513: Freifläche / Zufahrt Grundstück Freudenstädter Straße 13
Flst. 514: Freifläche / Straßenrandbereich
Flst. 515: Freifläche / Straßenrandbereich
Flst. 516/1: Freudenstädter Straße 13
Flst. 516/2: Freudenstädter Straße 15
Flst. 523 (antlg.): Simmersfelder Steige
Flst. 202/14 (antlg.): Gehweg

Sowie optional zusätzlich:
Flst. 511/1: Freudenstädter Straße 17
Flst 202 (antlg.): Freudenstädter Straße

Das Erweiterungsgebiet umfasst 0,3 ha *(0,4 ha)* und ist wie im beiliegenden Plan der WHS vom November 2026 abgegrenzt. Dieser Lageplan ist auch Bestandteil der zu beschließenden Satzung.

Rahmenbedingungen
Das geplante Erweiterungsgebiet befindet sich südlich direkt an das bestehende Satzungsgebiet angrenzend und ist Teil des Eingangs in das Ortszentrum von Süden kommend. Daher kann ein unmittelbarer räumlicher sowie funktionaler Bezug des Sanierungsgebiets zum Erweiterungsgebiet bestätigt werden. Der Erweiterungsbereich beinhaltet Gebäude Freudenstädter Straße 13, 15 *und 17 sowie einen Teil der Freudenstädter Straße mit Straßenrandbereichen*.

Eigentumsverhältnisse
Die Flächen der Gebäude sind in privatem Eigentum, die Anteile an der Freudenstädter Straße (K4367) gehören dem Landkreis Calw, die Anteile der Simmersfelder Steige gehören dem Land (L351). Die Wege entlang der Freudenstädter Straße sind in kommunalem Eigentum.

Städtebauliche Mängel und Missstände
Es zeigte sich, dass die zu Beginn vorgenommene Gebietsabgrenzung geringfügig verändert werden sollte. Dies ist vor allem im Hinblick auf die Notwendigkeit der Durchführung weiterer Maßnahmen in den direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereichen zu sehen:
Die Aufnahme des Flurstückes Freudenstädter Straße 13 im Hinblick auf den geplanten Grunderwerb und die Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Gemeinde wird empfohlen. Hintergrund ist die kurzfristig gestiegene Anforderung des Landkreises an die Gemeinde zur Aufnahme von Geflüchteten. Für das Gebäude Freudenstädter Straße 13 soll zeitnah ein Verkehrswertgutachten erstellt werden. Des Weiteren wird die Einbeziehung weiterer Flurstücke empfohlen, auf denen sich das ebenfalls modernisierungsbedürftige Gebäude Freudenstädter Straße 15 befindet. Dies ist insbesondere aufgrund der gemeinsamen Zufahrt mit dem Gebäude Freudenstädter Straße 13 sowie der auf dem Grundstück der Hausnummer 15 gelegenen Stützmauer sinnvoll.

Optional: Die Aufnahme der Freudenstädter Straße 17, welche ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist.

Es wird empfohlen, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wie im beigefügten Abgrenzungsplan, der Bestandteil der zu beschließenden Satzung ist, festzulegen und als förmliches Sanierungsgebiet auszuweisen. Es ist festzuhalten, dass städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel – in unterschiedlicher Intensität – im gesamten Erweiterungsbereich vorhanden sind. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im beigefügten Plan vom November 2026 – Anlage zum Satzungstext – dargestellt. Das Sanierungsgebiet weist damit eine Fläche von 10,4 ha *(10,5 ha)* auf.

Beteiligung der Eigentümer
Die Beteiligung der Eigentümer der Flurstücke im Erweiterungsbereich sowie im optional zusätzlichen Erweiterungsbereich erfolgte im direkten Kontakt zwischen der Gemeinde Enzklösterle und den Eigentümern. Sie wurden dabei über die geplante Erweiterung informiert und konnten Stellung dazu beziehen.

Beteiligung der Betroffenen und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)
Die geltenden Sanierungsziele können auf das Erweiterungsgebiet übertragen werden. Im Rahmen der bereits durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, gem. § 139 BauGB befragt. Von keinem der Träger öffentlicher Belange wurden grundsätzliche Bedenken gegenüber der Sanierungsmaßnahme geäußert. Da sich die oben genannten Flurstücke, welche nicht Gegenstand der bereits durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen waren, in der direkten Umgebung des Untersuchungsgebiets der vorbereitenden Untersuchungen befinden, sind die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auch für diese Bereiche grundsätzlich zutreffend.
Zudem handelt es sich bei den Gebäuden nicht um eingetragene Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG oder als aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erhaltenswerte Gebäude.

Sanierungsziele
Die bereits beschlossenen Sanierungsziele aus dem Sanierungsgebiet lassen sich auch auf das Erweiterungsgebiet anwenden. Dabei dient die Erweiterung insbesondere dem Ziel der baulichen Innenentwicklung und Wohnraumschaffung und dem Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz durch Sanierung der Bestandsgebäude sowie dem Beitrag zum Klimaschutz durch energetische Sanierungen.

Finanzielle Auswirkungen
Aus der Gebietserweiterung resultiert derzeit kein zusätzlicher Aufstockungsbedarf. Der Grunderwerb und die Modernisierung des Gebäudes Freudenstädter Straße 13 sind bereits vorgesehen und sollen mit Mitteln der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme finanziert werden. Dies kann derzeit noch im Rahmen der bestehenden Bewilligung finanziert werden.
Bei der Förderung des Grunderwerbs ist zu beachten, dass abhängig von der künftigen Nutzung des Gebäudes Freudenstädter Straße 13 ggf. ein Wertansatz zu bilden ist. Im Falle einer privatwirtschaftlichen Nutzung wird dieser nach Abschluss der Sanierungsdurchführung bei der Endabrechnung als Gegenposten berücksichtigt beziehungsweise mit einem erzielten Veräußerungserlös verrechnet.
Sofern das Gebäude Freudenstädter Straße 13 als Anschlussunterbringung für Geflüchtete genutzt wird, stellt dies keine privatwirtschaftliche Nutzung dar, für die ein Wertansatz gebildet werden müsste. Dabei ist zu beachten, dass diese Zweckbindung für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht.

Fazit
Aufgrund der dargestellten Sachverhalte liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen vor, die belegen, dass eine Miteinbeziehung des Erweiterungsgebiets in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte Enzklösterle“ aus städtebaulichen und funktionalen Gründen sinnvoll ist. Auf umfangreiche vorbereitende Untersuchungen kann gemäß § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet werden. Ein öffentliches Interesse an der Fortsetzung der städtebaulichen Erneuerung in dem Erweiterungsgebiet ist gegeben.

Verfahrenswahl
Im Zuge der Abwägung bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Enzklösterle“ wurde die Durchführung im klassischen Verfahren beschlossen, welches die Anwendung der §§ 152 - 156 a BauGB umfasst. Für das Erweiterungsgebiet ist dieselbe Verfahrensweise vorzusehen.

Festlegung der Durchführungsfrist
In der Sitzung am 20.10.2026 ist für die Sanierung „Ortsmitte Enzklösterle“ eine Durchführungsfrist bis zum 31.12.2041 beschlossen worden, dies gilt für die nun vorgesehene Gebietserweiterung entsprechend.

Beschlussvorschlag:
Zur ersten Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Enzklösterle“ in Enzklösterle beschließt der Gemeinderat beiliegende Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Enzklösterle“.
Die Durchführungsfrist für das Erweiterungsgebiet wird analog zum bestehenden Sanierungsgebiet festgelegt, d. h. bis zum 31.12.2041.

Anlagen:
Entwurf der Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Enzklösterle“ mit Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets und des Erweiterungsgebiets vom November 2026

Gemeinde Enzklösterle

Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte Enzklösterle"

1. Gebietserweiterung

Gebietsabgrenzung (10,1 ha)

1. Gebietserweiterung (0,3 ha)

optional: 1. Gebietserweiterung (0,4 ha)

0 25 50 100 Meter

N

November 2026

wüstenrot Haus- und Städtebau

Satzung der Gemeinde Enzklösterle
zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Enzklösterle“

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Enzklösterle in seiner Sitzung am 24.11.2026 folgende Satzung zur 1. Änderung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Enzklösterle“:

§ 1 Erweiterung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden.

Der Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortsmitte Enzklösterle“, welches durch Satzung vom 20.10.2026 (ortsüblich bekannt gemacht am 20.10.2026) förmlich festgelegt wurde, wird um die (Teil-)Flurstücke

- Flst. 513: Freifläche / Zufahrt Grundstück Freudenstädter Straße 13
- Flst. 514: Freifläche / Straßenrandbereich
- Flst. 515: Freifläche / Straßenrandbereich
- Flst. 516/1: Freudenstädter Straße 13
- Flst. 516/2: Freudenstädter Straße 15
- Flst. 523 (antlg.): Simmersfelder Steige
- Flst. 202/14 (antlg.): Gehweg

Sowie optional zusätzlich:

- *Flst. 511/1: Freudenstädter Straße 17*
- *Flst 202 (antlg.): Freudenstädter Straße*

erweitert.

Die geänderte räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Lageplan der WHS vom November 2026. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Sämtliche Rechtswirkungen der bestehenden und derzeit aktuell gültigen Sanierungssatzung gelten auch für die in § 1 dargestellten Erweiterungsgrundstücke. Demnach wird die Sanierungsmaßnahme im klassischen Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Entwurf

Bekanntmachungshinweise:

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

Anlage
Lageplan vom November 2026

Enzklösterle, den 24.11.2026

Sabine Zenker
Bürgermeisterin

Entwurf