



Gemeinde Enzklösterle

Gebietsbezogenes Entwicklungskonzept für die Ortsmitte Enzklösterle





Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart

Fon (0711) 6677-3219
e-mail: steffen.moninger@landsiedlung.de
www.landsiedlung.de

Projektleiter: Steffen Moninger
Kommunale Dienstleistungen



Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

Fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Projektleitung: Thomas Sippel,
Mitarbeit: Ute Rohe, Helen Beßlich
Stand: 19.09.2025

Inhalt

1	Ziele des gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzepts	4
2	Abgrenzung des gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes	5
3	Historischer Werdegang	6
4	Siedlungsstrukturelle Prägung	8
5	Planungsrechtliche Grundlagen	9
6	Schutzgebietskulissen / Biotopverbund / Hochwasserschutz	11
7	Wandel im Tourismus: Prägende Leerstandsituationen	15
8	Gebäudezustand nach äußerer Inaugenscheinnahme	19
9	Denkmalschutz / Baukultur	21
10	Einbindung der Öffentlichkeit	22
11	Vorhandene städtebauliche Mängel und Konflikte	24
12	Standörtliche Zielsetzungen und Maßnahmenbausteine im Zuge der Stadterneuerung	35
13	Fazit und Zusammenfassung	41

1 Ziele des gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzepts

Das Update der Entwicklungskonzeption für die Gemeinde Enzklosterle kommt zu der Erkenntnis, dass im Zuge der weiteren Gemeindeentwicklung ein prioritärer Fokus auf die funktionale Sicherung und weitere Qualifizierung der Ortsmitte von Enzklosterle zu legen ist. Dies zum einen,

- weil sich in der Ortsmitte infrastrukturelle Handlungserfordernisse mit der Sanierung, Weiterentwicklung und Bündelung der kommunalen Infrastruktur und der Etablierung erforderlicher sozialer Infrastruktur fokussieren
- und zum anderen weil die Ortsmitte funktional einen räumlichen Schwerpunkt der Nahversorgung und der touristischen Ausstattung der Gemeinde Enzklosterle darstellt und hier entsprechende Handlungserfordernisse zur Funktionssicherung und im Zuge des laufenden Wandels des Tourismus bestehen.

Ziel des vorliegenden gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzepts ist es, der Gemeinde Enzklosterle und den beteiligten Behörden und Bewilligungsstellen einen Überblick über die städtebaulichen Probleme und Missstände zu verschaffen und festzustellen, welche Maßnahmen geeignet bzw. erforderlich sind, um diese Mängel und Missstände zu beseitigen.

Zusätzlich kann anhand der Zusammenstellung der vorgesehenen Einzelmaßnahmen eine Abschätzung des zu erwartenden Kostenvolumens für die gesamte Sanierungsmaßnahme vorgenommen werden.

Das gebietsbezogene integrierte Entwicklungskonzept umfasst demzufolge

- eine fachplanerische Analyse der Ausgangssituation,
- die Darstellung der im Plangebiet vorhandenen funktionalen Mängel und Missstände,
- das Aufzeigen von Lösungsansätzen zu deren Beseitigung sowie die Erarbeitung von Maßnahmenbausteinen, welche einen Handlungsrahmen für eine mögliche Sanierungsmaßnahme darstellen.

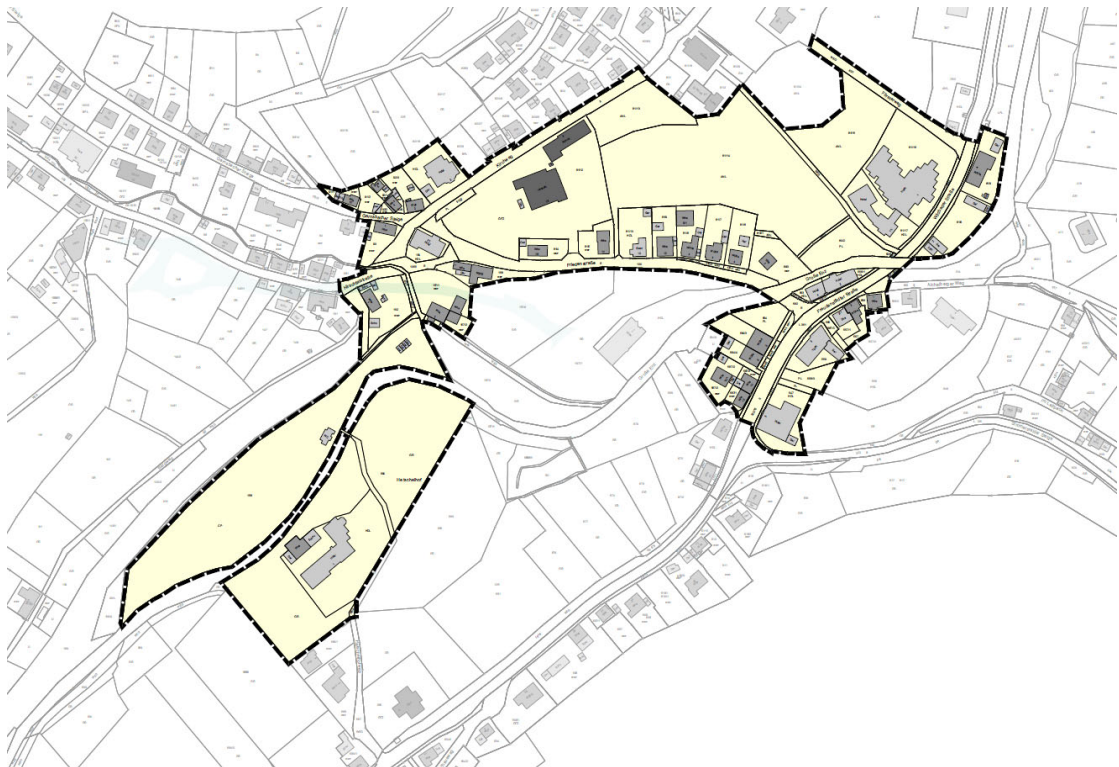
Insofern bildet dieses gebietsbezogene integrierte Entwicklungskonzept eine fachplanerische Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln.

2 Abgrenzung des gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes

Das Untersuchungsgebiet des gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes für die Ortsmitte Enzklosterle umfasst einen Geltungsbereich von 9,66 ha und beinhaltet

- den Gemeinbedarfsstandort zwischen Friedenstraße und Kirchweg mit Gemeindehalle, Touristeninformation und Grundschule Oberes Enztal sowie den daran räumlich andockenden Freiraum des Kurparks Enzklosterle
- die Bebauung beidseits der Landesstraße entlang der Freudenstädter Straße / Wildbader Straße als zentrale Ortsmitte, als Standort für zwei für die touristische Infrastruktur der Gemeinde Enzklosterle prägende Beherbergungsbetriebe (Hotel Hirsch GmbH, Hotel Schwarzwaldhof) sowie den ebenfalls an der Ortsdurchfahrt gelegenen gebietsprägenden Standort des ehemaligen Hotels Waldhorn-Post
- die Wohnbebauung entlang der Friedenstraße und den unteren Teil der Wohnbebauung im Bereich der Gernsbacher Steige
- die Alte Mühle und nachfolgend entlang der Großen Enz den Campingplatzstandort
- sowie den jenseits der Großen Enz gelegenen Standort des ehemaligen Hotels Hetschelhof

Abb.: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



3 Historischer Werdegang

Das Plangebiet bezieht sich auf die historische Keimzelle der Gemeinde Enzklösterle mit der Alten Mühle und dem Standort des Hetschelhofs, welche siedlungsstrukturell jedoch in der Ortsstruktur heute nur noch untergeordnet ablesbar sind.

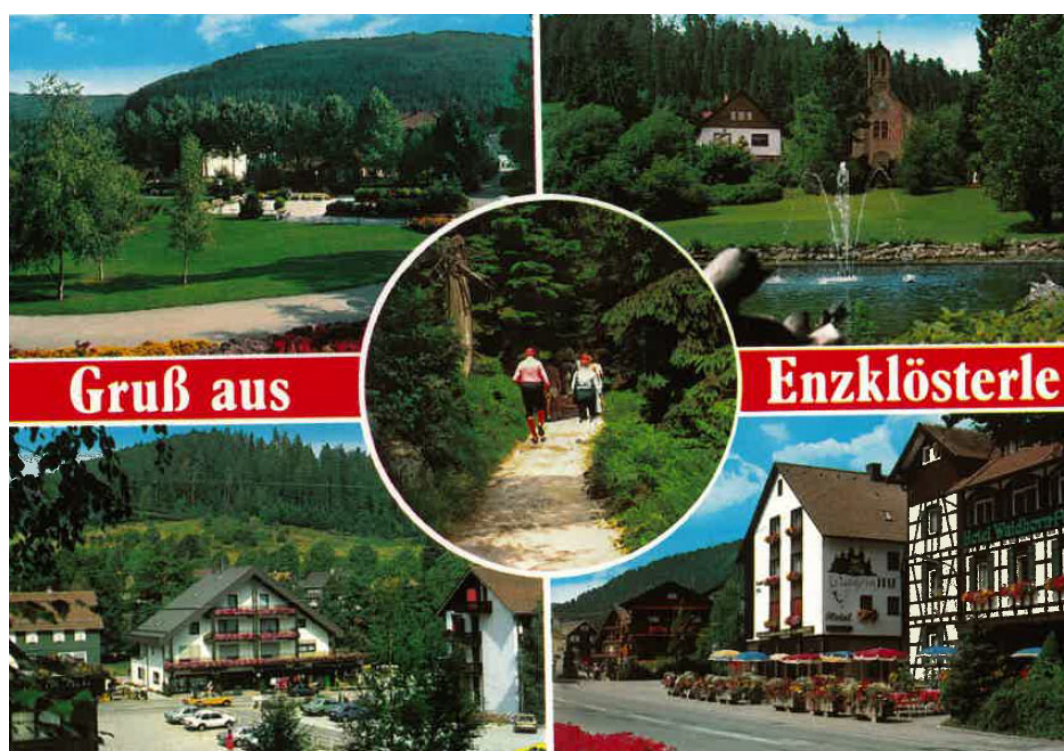
Abb.: Historischer Ortsplan Enzklösterle 1835 (Staatsarchiv Ludwigsburg / leo.bw) überlagert mit aktuellem Kataster und Gebäudebestand (rot dargestellt)



Deutlich prägender und auch heute noch visuell ablesbar sind die Spuren der touristischen Entwicklung der Gemeinde Enzklosterle, welche ihre Ursprünge ca. ab 1880 hatte und in einem durchaus dynamischen Verlauf dazu geführt hat, dass sich die Gemeinde Enzklosterle neben Bad Wildbad zu einer wichtigen durch den Fremdenverkehr geprägten Gemeinde im Nordschwarzwald entwickelte.

Wichtige Standorte im Untersuchungsgebiet und damit verbunden mit der Ortsmitte waren die weit über Enzklosterle hinaus bekannten Hotelstandorte und Betriebe Hentschelhof, Waldhorn-Post, Krone, Sonnenblick (allesamt aufgegeben) und sind heute noch die Betriebe Hotel Hirsch GmbH und Schwarzwaldhof.

Abb.: Postkarte des Fremdenverkehrsortes Enzklosterle (ca. 1980)



Trotz des mittlerweile dramatischen Schwunds an Beherbergungs- und gastronomischen Betrieben verfügt die Gemeinde Enzklosterle auch heute noch über eine deutliche Prägung als Fremdverkehrsgemeinde und trägt seit mehreren Jahren auch den Titel des „Heidelbeerdorfes“.

4 Siedlungsstrukturelle Prägung

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet fünf wesentliche siedlungsstrukturelle Prägungen:

- Den kommunalen Gemeinbedarfsstandort mit der Gemeindehalle, der Touristeninformation und der Grundschule Oberes Enztal. Der Gemeinbedarfsstandort bildet dabei eine standörtliche Insellage aus, welcher von der Friedenstraße aus angefahren wird und über eine große vorgelagerte Parkierungsfläche verfügt, auf der auch der Bus (Andienung Grundschule) wendet.
- An den Standort von Gemeindehalle / Touristeninformation schließt sich der Kurpark mit Spielplatz an, welcher räumlich hangabwärts in Richtung Wildbader Straße vermittelt.
- Die Ortsdurchfahrt entlang der Freudenstädter Straße und Wildbader Straße, welche durch den Verlauf der Landesstraße und einer angrenzenden Bebauung mit zugeordneten Erdgeschoßzonen geprägt wird. Diese bildet zusammen mit dem unteren Abschnitt der Friedenstraße traditionell den Handels- und Versorgungsschwerpunkt wie auch touristischen Schwerpunkt der Gemeinde Enzklosterle aus, hatte jedoch in den letzten Jahren einen zunehmenden Funktionsverlust mit entsprechenden daraus resultierenden Leerstandsituationen zu erfahren.
- Die z.T. auch großflächigen Sonderstandorte des Beherbergungs- und Gastgewerbes, welche sich im Bereich der Ortsdurchfahrt zum Teil noch aktiv in Betrieb befinden (Hotel Hirsch GmbH, Hotel Schwarzwaldhof), zu einem größeren Teil jedoch in ihrem Betrieb aufgegeben wurden (Hotel Waldhorn-Krone, Hotel Hetschelhof, Hotel Krone, Gasthof Sonnenblick) oder aber sich derzeit in Aufgabe befinden (Campingplatz Enzklosterle)
- Sowie kleinteilige Wohnlagen im Bereich der Friedenstraße und Gernsbacher Steige, welche die Rand- und Übergangszonen zu den angrenzenden Wohnlagen der Gemeinde bilden.

5 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Oberes Enztal mit den Städten und Gemeinden Bad Wildbad, Enzklosterle und Höfen. Für das Plangebiet liegt eine rechtsgültige 1. Fortschreibung aus dem Jahr 2004 mit dem Planungsziel 2010 vor. Gleichzeitig wurde im Jahr 2021 der Aufstellungsbeschluss für eine 2. Fortschreibung gefasst, welche im Entwurf in Planzeichnung und Begründung vorliegt, jedoch bislang keine Rechtskraft erlangt hat.

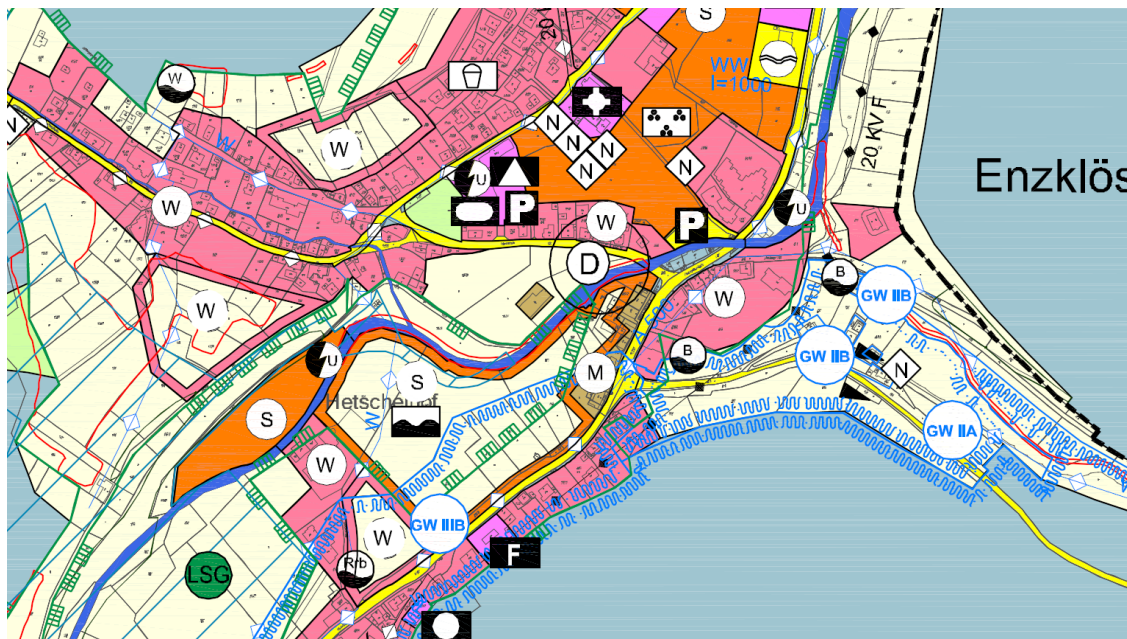
Sowohl in der 1. Fortschreibung wie auch in der 2. Fortschreibung werden im Flächennutzungsplan im Bereich des Untersuchungsgebietes einerseits wohnbauliche Entwicklungsoptionen eröffnet. So finden sich in der aktuell im Verfahren befindlichen 2. Fortschreibung folgende Entwicklungsoptionen:

- Geplante Wohnbaufläche Nördlich Gernsbacher Steige und Kirchweg (En04)
- Geplante Wohnbaufläche Südlich Hirschtalstraße (En07)
- Geplante Wohnbaufläche Hetschelhof (En08/09)
- Geplante Sondergebietsfläche zur Erweiterung des Campingplatzstandortes (En71)
- Geplante Sondergebietsfläche zur Entwicklung von Freizeit und Tourismus (En73/77)
- Geplante Sondergebietsfläche zur Weiterentwicklung eines Hotelstandortes (En79)
- Geplante Gemeinbedarfsfläche zur baulichen Entwicklung des bestehenden Gemeinbedarfsstandortes (En81)

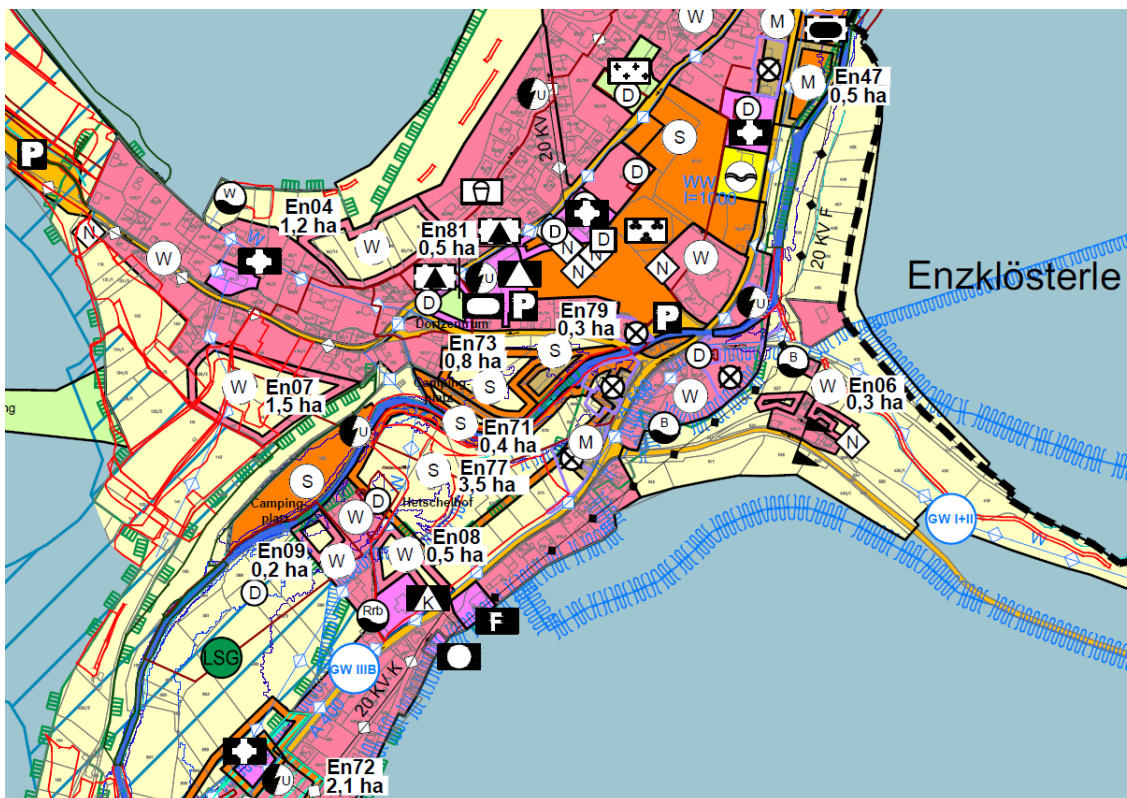
Die Aufstellung zeigt, dass in der laufenden 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Oberes Enztal im Bereich der Ortsmitte zwar einerseits durchaus im Außenbereich bauliche Entwicklungsoptionen enthalten sind. Andererseits ist es aber auch das erklärte kommunalpolitische Ziel,

- die Innenentwicklung grundsätzlich vor einer Außenentwicklung zu forcieren,
- brachliegende Bestandsstandorte für eine weitergehende bauliche Entwicklung zu nutzen, in ihrer prägenden Wirkung aufzuwerten und nutzungsfunktional neu zu codieren
- und den vorhandenen Siedlungsbestand in seiner Qualität und Struktur an aktuelle Vorgaben bspw. des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung anzupassen und upzudaten.

Abb.: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung)



Flächennutzungsplan aktuell im Verfahren befindliche 2. Fortschreibung



6 Schutzgebietskulissen / Biotopverbund / Hochwasserschutz

Das Untersuchungsgebiet befindet sich mit Ausnahme des heutigen Campingplatzstandortes und Teilen des Standortes Hetschelhof sowie dem Verlauf der Oberen Enz nicht in naturschutzrechtlichen Schutzgebietskulissen. Der Standort Hetschelhof ist zudem im östlichen Teil jenseits des Fußweges überlagert mit einer FFH-Mähwiese. Hinzu kommen in den Darstellungen der LUBW noch Streuobstbestände aus der Fernerkundung, welche jedoch im Kontext des heutigen Gehölzbestandes rund um den Hetschelhof nochmals vertiefend beurteilt werden müssten. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Maßnahmen im Bereich des Campingplatzstandortes wie auch im Bereich des Hetschelhofs in der Umsetzung auf ihre Vereinbarkeit mit den jeweiligen Schutzzielen zu überprüfen.

Im Hinblick auf den landesweiten Biotopverbund liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Kernflächen oder Kernräumen des landesweiten trockenen / mittleren oder feuchten Biotopverbundes, wohl aber beidseits entlang der Enz in der Gebietskulisse des landesweiten Biotopverbunds der Gewässerlandschaften. Auch diesbezüglich sind Maßnahmen im räumlich auch weiteren Kontext des Gewässerverlaufs der Oberen Enz auf ihre Wirkungen auf den Biotopverbund zu prüfen und zu beurteilen.

Im Hinblick auf die Hochwassergefahren liegt nur ein geringer Teil des Untersuchungsgebietes im Bereich des HQ₅₀ bzw. HQ₁₀₀, hier insbesondere Flächen im Kontext der Wiesennutzung jenseits des Fußwegs am Hetschelhof. In weitaus größerem Maßstab liegen jedoch Flächen im HQ_{extrem}, hier der Bereich des Campingplatzes, des Hetschelhofs oder bspw. der Parkierung des Hotels Hirsch GmbH. In diesen Bereichen sind im weiteren Sanierungsverfahren die Maßgaben für eine hochwasseregerechte bauliche und freiraumplanerische Entwicklung zu beachten.

Im Hinblick auf Wasserschutzgebiete liegt lediglich die straßenbegleitende Bebauung jenseits der Freudenstädter Straße innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Lappachquellen Bad Wildbad.

Abb. Europäische und nationale Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW 2024)



Abb.: FFH-Mähwiesen und Streuobstbestand (Fernerkundung) Bereich Heubach (Quelle LUBW 2024)

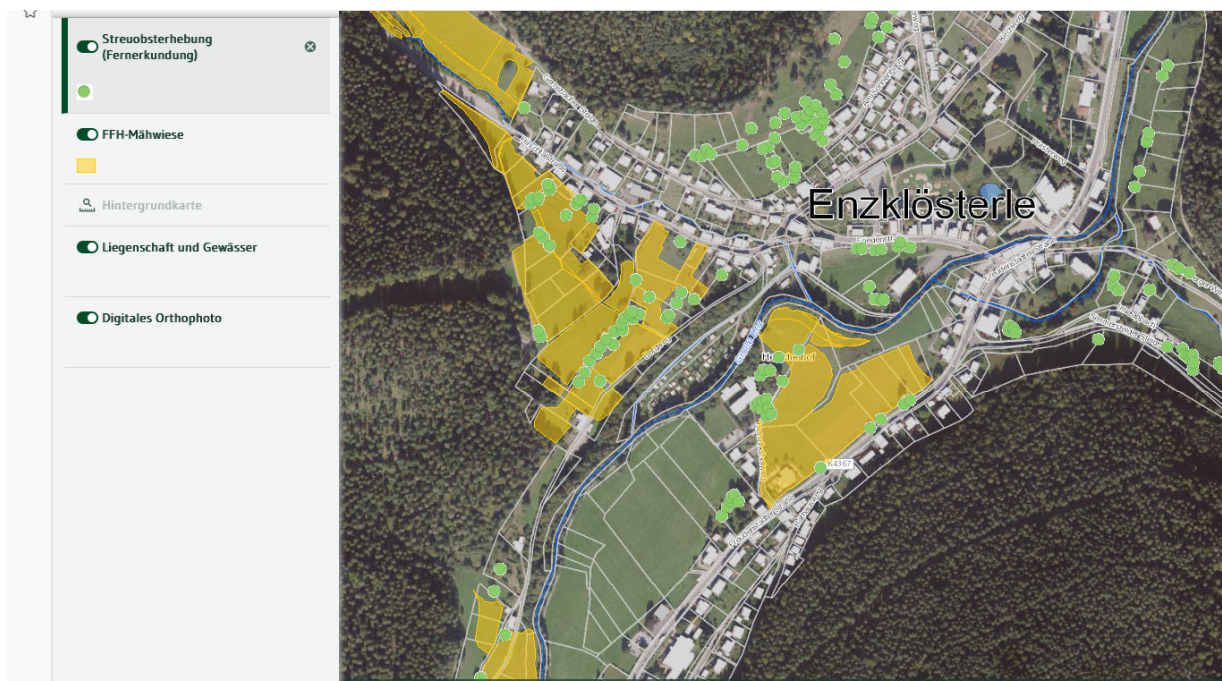


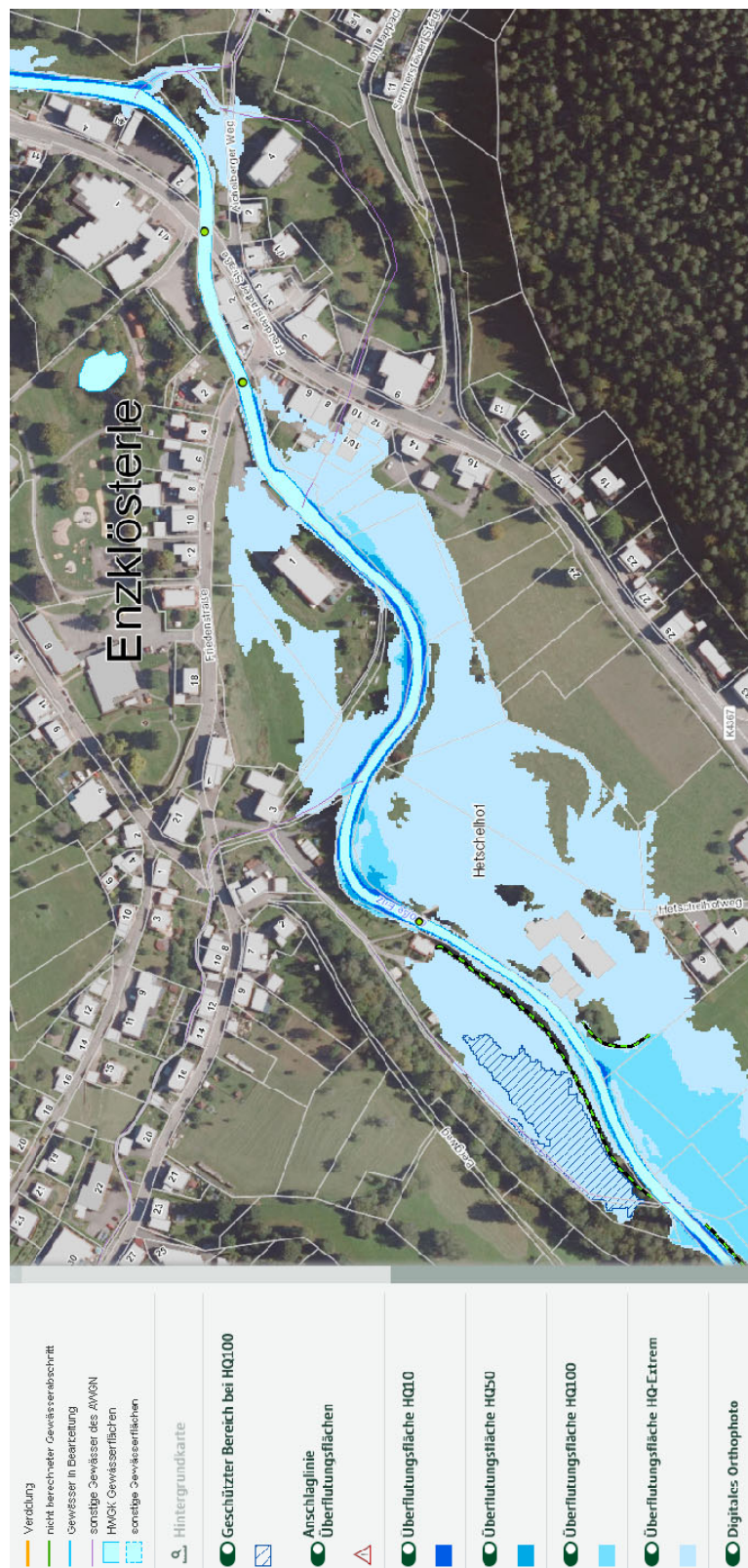
Abb.: Landesweiter Biotopverbund (Quelle LUBW 2025)



Abb.: Landesweiter Biotopverbund Gewässerlandschaften (Quelle LUBW 2025)



Abb.: Hochwassergefahrenkarte und
Wasserschutzgebietszonen (Quelle
LUBW 2024)



7 Wandel im Tourismus: Prägende Leerstandsituationen

Die Ortsmitte von Enzklosterle ist in der Ausgangssituation noch in eingeschränktem Maße durch einen Mix von Handels- und Dienstleistungsangeboten wie auch kommunalen Einrichtungen geprägt.

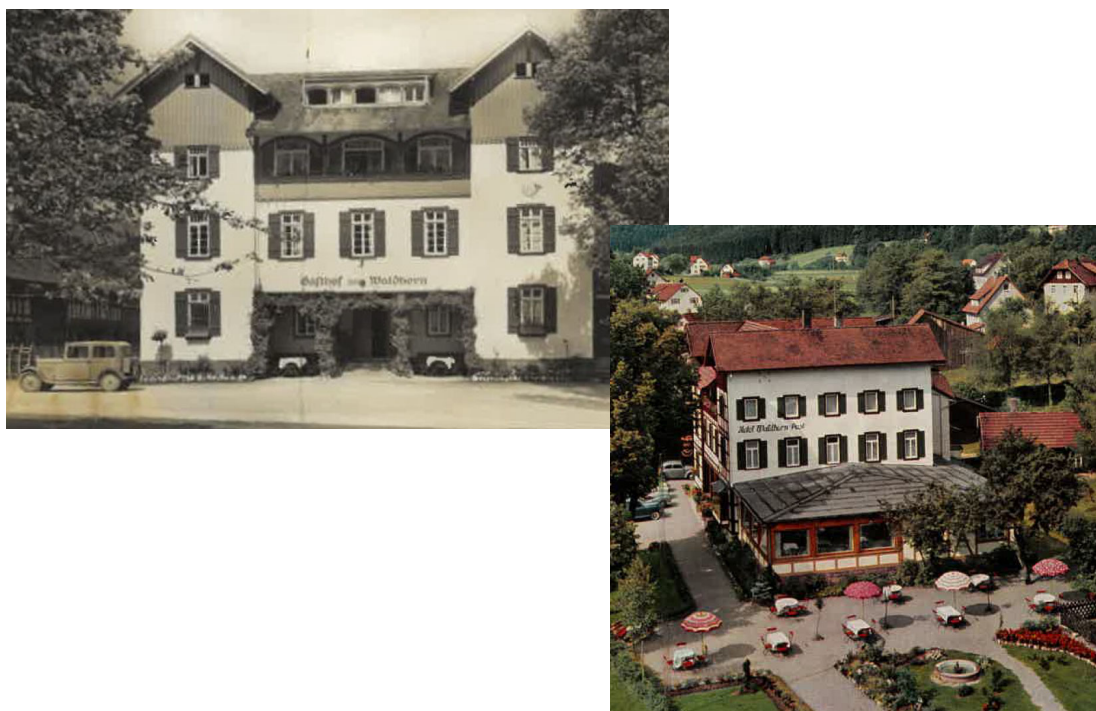
Im Gesamtbild zeichnet sich jedoch ein auch visuell spürbarer Funktionsverlust ab, welcher durch eine signifikante Leerstandsituation im Bereich des Gastgewerbes ausgehend vom Wandel im Tourismus sowie von Handel, Dienstleistung und Nahversorgung geprägt ist.

Im Hinblick auf die Leerstandproblematik existieren innerhalb des Untersuchungsgebietes folgende Teilbereiche mit spezifischen Leerstandproblematiken:

- Ehemaliges Hotel Waldhorn-Post:

An der Wildbader Straße wurde bereits vor mehreren Jahren das Hotel Waldhorn-Post aufgegeben. Der Leerstand des ehemals führenden Hotels präsentiert sich dabei visuell dominant an der Ortsdurchfahrt der Wildbader Straße. Der Hotelstandort verfügt neben den Vordergebäuden an der Wildbader Straße über weitere größere rückwärtige Gebäudeteile (Appartementhaus, Hallenbad, Gastronomietrakt) sowie über eine Gästeparkierung auf der Westseite und weiterführend eine Parkierungsanlage auf der Ostseite der Wildbader Straße. Darüber hinaus verfügt der brachgefallene Standort rückwärtig über eine größere private Freifläche mit einem älteren Gehölzbestand. Die einzige noch vorhandene Nutzung ist im Erdgeschoss der Wildbader Straße zugewandt die Heidelbeer-Lounge, welche jedoch an den Standort der Touristeninformation verlagert werden soll, so dass der Gesamtstandort leer stehen wird.

Abb.: Ehemaliges Hotel Waldhorn-Post (ca. 1930 / 1968)



- Ehemaliges Hotel Hetschelhof:

Der Standort des ehemaligen Hotels Hetschelhof, räumlich leicht abgesetzt in der Aue der Oberen Enz gelegen, steht ebenfalls seit mehreren Jahren leer. Auch beim aufgegebenen Hotel Hetschelhof handelt es sich um einen tradierten Schwarzwälder Gastronomiebetrieb. Die Gebäudesubstanz des ehemaligen Hotels besteht aus Gebäuden mehrerer Epochen und stellt sich in einem desolaten, abgängigen Zustand dar.

Abb.: Ehemaliges Kurhaus Hetschelhof (ohne Jahresangabe)



- Ehemaliger Landgasthof Krone:

Auch der ehemalige Hotel Krone, gelegen an der Gernbacher Steige war ein Schwarzwälder Traditionsbetrieb, steht seit mehreren Jahren leer und besitzt in seinem visuellen Erscheinungsbild noch den Charakter eines tradierten Beherbergungsbetriebes mit einer prägenden Architektursprache

Abb.: Ehemaliger Gasthof Krone (ca. Mitte der fünfziger Jahre)



- Ehemalige Pension Sonnenblick:

Die ehemalige Pension Sonnenblick, gelegen am Kirchweg, stellt einen weiteren seit mehreren Jahren leerstehenden Gastronomiebetrieb dar, welcher ebenfalls Teil der traditionellen Gastronomie in der Gemeinde Enzklosterle war und in seiner Außenwirkung noch eine Reminiszenz des gewachsenen Ferienortes Enzklosterle besitzt.

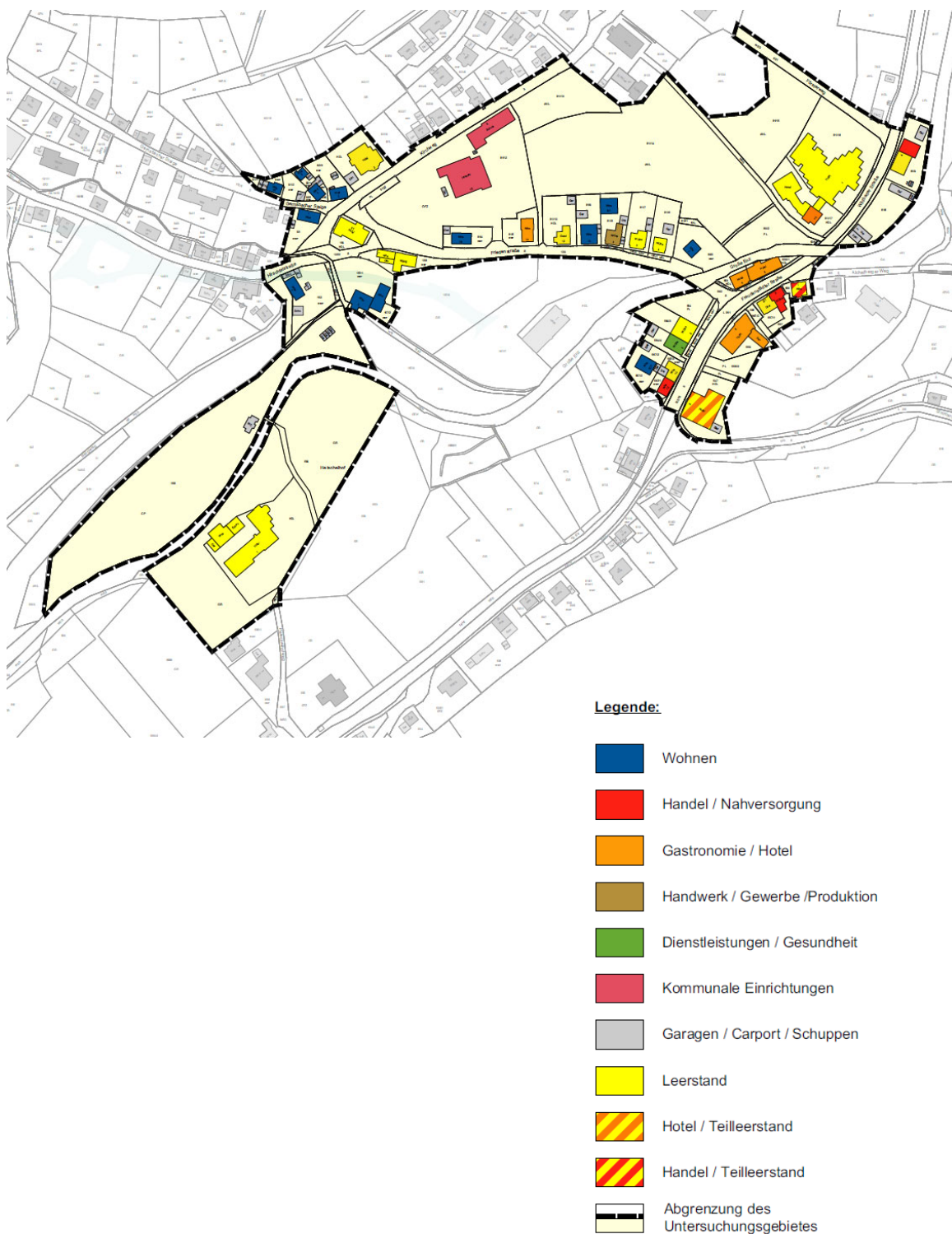
Abb.: Ehemaliger Gasthof Sonnenblick (ca. Mitte der sechziger Jahre)



- Leerstandproblematik in den Erdgeschoßzonen der Freudenstädter Straße und der Friedenstraße ausgehend vom Rückzug des Handels:

Sowohl im Bereich der zentralen Ortsdurchfahrt der Freudenstädter Straße wie auch in der Friedenstraße als räumlichem Verbindungselement zum Infrastrukturstandort steht mittlerweile eine Vielzahl von Erdgeschoßzonen leer, welche vormals durch Nahversorgungs-, Handels- und Gastronomiebetriebe genutzt wurden. In der Summe haben sowohl die Ortsdurchfahrt wie auch die Friedenstraße mittlerweile stark bzw. komplett ihre Funktion als Ortsmitte und in der Erdgeschoßzone belebtem, urbanem Ort eingebüßt.

Abb.: Nutzungsstruktur und Leerstände



8 Gebäudezustand nach äußerer Inaugenscheinnahme

Die Erfassung des Gebäudezustandes im Untersuchungsgebiet erfolgte im Jahr 2025 vor Ort durch erfahrungsgestützte Beurteilung von Schlüsselmerkmalen des äußeren Erscheinungsbildes (z. B. Dachdeckung, First, Putz, Fenster, Türen usw.), also im Sinne einer sogenannten äußeren Inaugenscheinnahme, explizit aber noch ohne Begehung der einzelnen Gebäude. Abweichende Beurteilungen sind daher noch möglich und auch zu erwarten, wenn auch eine Beurteilung im Inneren der Gebäude mit einbezogen wird. Die im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzeptes getroffene Einschätzung des Gebäudezustands dient damit lediglich einer Abschätzung eines gebietsbezogenen Bedarfs für Modernisierungen und Instandsetzungen. Es werden hierbei keinerlei Aussagen über einen tatsächlichen Sach- oder Verkehrswert getroffen.

Die Beurteilung des Gebäudezustandes erfolgte in 5 Kategorien, die wie folgt definiert sind:

Kategorie I Neubau oder vollständig sanierter Altbau

Kategorie II Gebäude mit geringfügigen Mängeln

Gebäude mit insgesamt guter Bausubstanz, jedoch mit geringfügigem Mängelbild. Die Mängel sind mit vertretbarem Aufwand im Rahmen einer Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahme zu beseitigen. (Bereichsweise Energetische Mängel, wie keine Fassaden- oder Dachdämmung, geringfügige Mängel an Dach oder Fassade)

Kategorie III Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln

Für diese Gebäude ist eine Modernisierung / Instandsetzung in Teilbereichen notwendig mit entsprechendem Kostenaufwand. Hier sind einige der folgenden Mängel anzutreffen: umfassende Energetische Mängel, veraltete Fenster, Feuchteschäden an Putz und Mauerwerk, schadhafte Verwahrungen am Dach, Schäden an tragenden Teilen, Risse im Mauerwerk, etc.

Kategorie IV Gebäude mit erheblichen substantiellen Mängeln

Gebäude mit erheblichen substantiellen Mängeln auch in der Grundkonstruktion. Für diese Gebäude ist eine umfassende Modernisierung / Instandsetzung notwendig mit entsprechendem Kostenaufwand.

Kategorie V Abgängige Gebäude

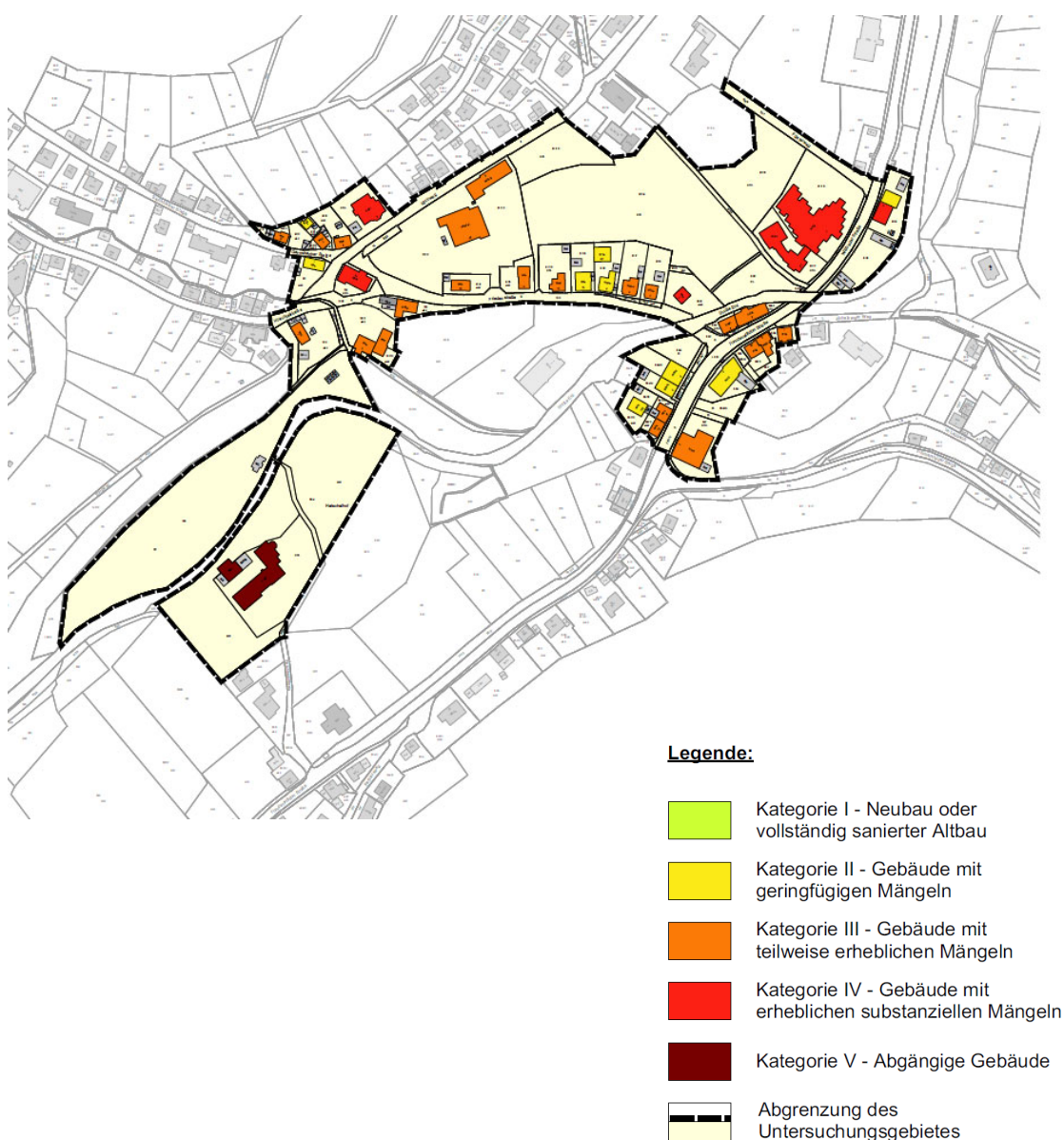
Gebäude, deren Bausubstanz so schadhaft und deren Struktur so wenig zeitgemäß ist, dass eine Sanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar wäre (Modernisierungskosten mehr als 70 % eines vergleichbaren Neubaus), bis hin zu baufälligen Gebäuden. Bei diesen Gebäuden ist, wenn nicht gewichtige Gründe dagegensprechen (u.a. Denkmalschutz), in der Regel einem Abbruch Vorrang zu geben.

Insgesamt wurden 42 Gebäude im Untersuchungsgebiet erfasst. Dabei wurden Nebengebäude wie kleinere Schuppen oder Garagen zwar in der Plandarstellung mit gezeigt, bei der statistischen Auswertung blieben sie aber unberücksichtigt.

22 Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen teilweise erhebliche Mängel auf und weitere 7 erhebliche substantielle Mängel. Durch Modernisierungsmaßnahmen und ggfs. Auch Teilabriss unter Wahrung eines Teils der Altbausubstanz könnten diese Gebäude einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden, wobei jedoch gerade bei längerem Leerstand auch in den weiteren Planungen noch eine kritische Prüfung erfolgen muss und ggfs. auch hier eine städtebauliche Neuordnung (bspw. im Bereich Hotel Waldhorn-Post) erforderlich werden könnte.

Der Gebäudebestand im Bereich des Hetschelhofs ist nach äußerer Betrachtung als abgängig einzuschätzen. Hier bietet eine städtebauliche Neuordnung das Potential für die Schaffung zeitgemäßer Nutzungsverhältnisse.

Abb.: Gebäudezustand nach äußerer Inaugenscheinnahme



9 Denkmalschutz / Baukultur

Folgende Bauten sind innerhalb des Untersuchungsgebietes in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg eingetragen:

- Ehemaliger Hetschelhof, bestehend aus: Wohnteil des 18. Jahrhunderts, in einer Überformung um 1900; Saalbau von 1933; Wirtshausgarten von 1926/30 mit Brunnen, der aus der Klosterquelle gespeist wird (Hetschelhofweg 1, Kulturdenkmal nach §2)



- Ortstafel, Schild aus Gusseisen an schwarz-rot gebändertem Eisenpfosten, bezeichnet: "Oberamt Neuenbürg / Pfarrdorf Enzklösterle. / I. Bataillon Calw. / (...)", errichtet auf ministeriale Anordnung von 1876 (Gegenüber Wildbader Straße 1/1, Kulturdenkmal nach §2)



Darüber hinaus existieren weitere stark ortsbildprägende Gebäude außerhalb der Denkmalschutzzeigenschaften. Als wesentliche Gebäude sind – allesamt als Zeugnis der Entwicklung der Gemeinde Enzklösterle zu einer durch Beherbergungs- und Gastgewerbe geprägten Tourismusgemeinde Nordschwarzwald - hier zu benennen:

- Ehemaliger Landgasthof Krone, Friedenstraße 21
- Ehemalige Pension Sonnenblick, Kirchweg 3
- Ehemaliges Hotel Waldhorn-Post (Stammhaus), Wildbader Straße 1



10 Einbindung der Öffentlichkeit

Die Einbindung der Öffentlichkeit zum Gebietsbezogenen Entwicklungskonzept für die Ortsmitte erfolgte zusammen mit der Beteiligung zum Update des Gemeindeentwicklungskonzeptes im Rahmen einer öffentlichen Perspektivwerkstatt. An dieser nahmen rund 30 Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Enzklosterle teil. Im Rahmen der Perspektivwerkstatt fand dabei zunächst ein gemeinsamer Quartiersrundgang statt, im Rahmen dessen an verschiedenen relevanten Stationen im Bereich der Ortsmitte die planerische Ausgangssituation und die damit verbundenen Mängel und Missstände erläutert und zum anderen auch die möglichen Entwicklungsoptionen vor Ort und mit einem direkten gemeinsamen Blick auf die jeweilige Situation dargestellt wurden. Inhaltliche Stationen waren hierbei

- die Festhalle / Tourist-Info / Grundschule
- der Kurpark
- der Standort des ehemaligen Hotels Waldhorn-Post
- die zentrale Ortsmitte und die Friedenstraße
- die ehemaligen Beherbergungsbetriebe Krone und Sonnenblick
- sowie die Thematik des Camping-Platzes und des ehemaligen Hotels Hetschelhofs

Abb.: Impressionen aus dem Ortsrundgang



Basierend auf den Eindrücken vor Ort wurden im Nachgang in der Festhalle weitergehende Information zum Gebietsbezogenen Entwicklungskonzept und dem Update der Ziele des Gemeindeentwicklungskonzeptes gegeben und an drei Themenstationen ein Angebot zum persönlichen Dialog gegeben.

Im Rahmen des Feedbacks der anwesenden Bürgerschaft zeigte sich dabei deutlich, dass einerseits die Sicherung, Bündelung und angemessene Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur und damit der Standort der Festhalle eine herausgehobene Rolle in der weiteren räumlichen Entwicklung spielen soll. Aber auch die Nachnutzung der heute brachliegenden Hotelstandorte Waldhorn-Post (Thema Wohngebote für Senioren, Betreuung, Pflege, generationenübergreifende Angebote) und Hetschelhof in Kombination mit dem Camping-Platz (Aktivierung und räumliche Weiterentwicklung des Camping-Platzes als wichtiger Teil der touristischen Angebotsstruktur) eine wichtige Rolle spielen. Schließlich wurde auch deutlich, dass der dringende Wunsch der Sicherung einer Grundversorgung in der ebendigen Ortsmitte besteht. In der Summe wurden in den Rückmeldungen der anwesenden Bürgerschaft die im Gebietsbezogenen Entwicklungskonzept enthaltenen Maßnahmenbausteine bestätigt und sollen die Grundlage für die Qualifizierung der Ortsmitte bilden.

Abb.: Impressionen aus der Informationsveranstaltung



Maßnahmenbausteine	Ihre Punkte
① Schule / Gemeindehalle / Tourist-Info	5
② Kurpark	0
③ Ehemaliges Hotel Waldhorn-Post	3
④ Hotel Zum Hirsch / Hotel Schwarzwaldhof	1
⑤ Gebäudebestand entlang der L 351 / Freudenstädter Straße / Wildbader Straße	1
⑥ Gebäudebestand Friedenstraße / Kirchweg / Gernbacher Steige	2
⑦ Ehemaliges Hotel Krone und ehemaliges Gasthaus Sonnenblick	2
⑧ In Aufgabe befindlicher Camping-Platz	4
⑨ Ehemaliges Hotel Hetschelhof	1

11 Vorhandene städtebauliche Mängel und Konflikte

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Mängel und Missstände beziehen sich qualitativ auf folgende Aspekte:

- Defizite ausgehend von einem grundsätzlich im Nordschwarzwald festzustellenden und bereits seit längerer Zeit sich vollziehenden Wandels im Tourismus. Diese haben auch in Enzklosterle die Aufgabe von Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Betrieben zur Folge. Die Leerstandssituationen liegen dabei an sehr prominenten Stellen im Siedlungsgefüge und ziehen wiederum ein Downgrading der noch vorhandenen touristischen Substanz nach sich.
- Funktionale Defizite und Leerstandssituationen in den Erdgeschosszonen innerhalb der gewachsenen Ortsmitte von Enzklosterle, welche dazu führen, dass die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung der Gemeinde Enzklosterle zunehmend wegbricht und die touristische Attraktivität und Außenwirkung leidet.
- Defizite in der kommunalen Infrastrukturausstattung im Hinblick auf ein deutliches Sanierungserfordernis in kommunalen Gebäuden und Mängel in der Effizienz ausgehend von mehreren dezentralen Standorten mit dem Erfordernis einer standörtlichen Bündelung von kommunalen Einrichtungen.
- Mängel und Handlungserfordernisse im Hinblick auf den Klimawandel und die Klimafolgenanpassung in Bezug auf energetische Sanierungserfordernisse bei kommunalen und privaten Gebäuden, auf größere zusammenhängend versiegelte kommunale und private Flächen und auf Maßnahmen im Kontext des Katastrophenschutzes
- Defizite in der Adressbildung an zentralen Stellen mit Außenwirkung
- Defizite in der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Oberen Enz im Bereich des Siedlungsgefüges der Ortsmitte von Enzklosterle

In der Summe liegt damit im Untersuchungsgebiet ein breiter Querschnitt an städtebaulichen und freiraumplanerischen Missständen vor, welcher es rechtfertigt, das Untersuchungsgebiet in den Fokus der Stadterneuerung zu stellen.

Folgende standörtliche Mängel und Missstände sind festzustellen:

Fokusbereich 1: Gemeindehalle / Tourist-Information / Grundschulstandort

- Umfassender energetischer und funktionaler Sanierungsbedarf der Gemeindehalle und der Touristeninformation
- Abseite und dezentrale Lage des Rathauses zum Gemeinbedarfsstandort, Defizite in räumlicher und personeller Synergiewirkung
- Fehlende Barrierefreiheit
- Mängel in der Adressbildung des Vorfelds der Gemeindehalle, fehlende Aufenthalts- und Verweilqualität im Vorfeld und im Schulhofbereich, hoher Versiegelungsgrad, Defizite im Umgang mit Oberflächenwasser, gestalterische Defizite im Antritt an den nachfolgend sehr attraktiv gestalteten Kurpark

Abb.: Impressionen aus dem Bereich Gemeindehalle / Touristeninformation / Vorfeld



Fokusbereich 2: Ehemaliges Hotel Waldhorn-Post

- Seit mehreren Jahren andauernder Leerstand des Hotelbetriebs an einem sehr prominenten Standort im Bereich der Ortsmitte / Ortsdurchfahrt mit entsprechenden Defiziten im Hinblick auf die Adressbildung und mit der Gefahr des Downgradings noch vorhandener touristischer Infrastruktur
- Umfassender energetischer und funktionaler Sanierungsbedarf der Gebäudesubstanz des ehemaligen Hotelstandortes
- Mängel im Vorfeld des Hotelstandortes zur Wildbader Straße, hoher Versiegelungsgrad sowohl des Vorfelds wie auch der zugeordneten ehemaligen Parkierungsbereiche

Abb.: Impressionen ehemaliges Hotel Waldhorn-Post



Fokusbereich 3: Gebäudebestand entlang Ortsdurchfahrt L 351

- Trotz gut gestaltetem öffentlichem Raum zunehmende Leerstandsituationen in der Erdgeschosszone der tradierten Ortsmitte mit der Folge eines Wegbrechens der Nahversorgung für die Bevölkerung wie auch der Attraktivität der Ortsmitte für Gäste
- Teils nur sehr schwer nachnutzbare Erdgeschosszonen im Hinblick auf Struktur, Kleinteiligkeit, Belichtung und zugeordnete nutzbare Freiflächen
- Energetischer und funktionaler Modernisierungsbedarf der privaten Gebäudesubstanz

Abb.: Impressionen aus dem Bereich der Ortsdurchfahrt L 351



Fokusbereich 4: Hotel Hirsch GmbH / Hotel Schwarzwaldhof

- Energetischer und funktionaler Modernisierungsbedarf der privaten Bausubstanz
- Funktionale und gestalterische Anpassungsbedarfe zur Sicherung einer zukunftsfähig ausgerichteten Betriebsführung vor dem Hintergrund der Bedeutung beider Beherbergungsbetriebe als touristischer Anker im Bereich der Ortsmitte von Enzklösterle
- Mängel in den Vorfeldern zur Freudenstädter Straße, hoher Versiegelungsgrad sowohl der Vorfelder wie auch der zugeordneten Parkierungsbereiche

Abb.: Impressionen der Beherbergungsbetriebe Hotel Hirsch GmbH und Schwarzwaldhof



Fokusbereich 5: Friedenstraße / Kirchweg / Gernsbacher Steige

- Letztlich durchgängige Leerstandsituation in der Erdgeschosszone entlang der Friedenstraße mit der Folge eines funktionalen Verlustes der Rolle der Friedenstraße als Ergänzungssachse zur Ortsdurchfahrt und der Konsequenz eines Wegbrechens der Nahversorgung für die Bevölkerung wie auch der Attraktivität der Ortsmitte für Gäste
- Energetischer und funktionaler Modernisierungsbedarf der privaten Gebäudesubstanz im Bereich Friedenstraße / Kirchweg / Gernsbacher Steige

Abb.: Impressionen aus dem Bereich Friedenstraße / Kirchweg / Gernsbacher Steige



Fokusbereich 6: Ehemaliger Landgasthof Krone und ehemalige Pension Sonnenblick

- Seit mehreren Jahren andauernder Leerstand der tradierten und für das Ortsbild prägenden Beherbergungsbetriebe mit entsprechenden Defiziten im Hinblick auf die Adressbildung und mit der Gefahr des Downgradings noch vorhandener touristischer Infrastruktur
- Umfassender energetischer und funktionaler Sanierungsbedarf der Gebäudesubstanz

Abb.: Impressionen Landgasthof Krone, Pension Sonnenblick



Fokusbereich 7: Kurpark

- Trotz vorhandener attraktiver Gestaltung der Freiflächen und des Spielplatzbereiches Mängel in der Gestaltung der Wegebeziehungen
- Strukturelles Defizit der Lage in zweiter Reihe zur Ortsdurchfahrt und zur Friedenstraße, fehlende Eingangssituation, fehlender Antritt, Defizite in Außenwirkung

Abb.: Impressionen aus dem Kurpark Enzklosterle



Fokusbereich 8: In Aufgabe befindlicher Campingplatz

- Bereits vorhandener Verlust des touristischen Übernachtungsangebotes und Reduzierung des Betriebes auf Dauercamping und abzusehende komplette Nutzungsaufgabe des Campingplatzes: vorhandener und abzusehender weitergehender Verlust an touristischer Infrastruktur für den Tourismus-Standort Enzklösterle
- Schwierige Erschließung und Zufahrt des Bestandsplatzes
- In der Nachnutzung ggfs. einschränkende Lage zur Enz, Lage im HQextrem, Lage im Landschaftsschutzgebiet

Abb.: Impressionen am Standort des heutigen Campingplatzes



Fokusbereich 9: Ehemaliges Hotel Hetschelhof

- Seit mehreren Jahren andauernder Leerstand des traditionsreichen Hotelbetriebs mit entsprechenden Defiziten im Hinblick auf die Adressbildung und mit der Gefahr des Downgradings noch vorhandener touristischer Infrastruktur
- In weiten Teil abgängige Bausubstanz, grundsätzlich umfassender energetischer und funktionaler Sanierungsbedarf der Gebäudesubstanz des ehemaligen Hotelstandortes
- In der Nachnutzung ggfs. einschränkende Lage zur Enz, Lage im HQextrem, teilweise Lage im Landschaftsschutzgebiet, FFH-Mähweiden angrenzend
- Wenig attraktive Parkierungssituation im Gebäudevorfeld
- Zunehmende Rückeroberung des baulich genutzten Standortes durch Gehölze

Abb.: Impressionen vom Standort des ehemaligen Hotel Hetschelhofs



Fokusbereich 10: Standort Rathaus Enzklösterle

- Umfassender energetischer und funktionaler Sanierungsbedarf des heutigen Rathausstandortes
- Abseite und dezentrale Lage des Rathauses zum Gemeinbedarfsstandort, Defizite in räumlicher und personeller Synergiewirkung
- Fehlende Barrierefreiheit
- Mängel in der Adressbildung des Vorfelds

Abb.: Impressionen vom Standort des heutigen Rathauses



Fokusbereich 11: Verlauf der Oberen Enz

- Fehlende Erlebbarkeit des Gewässerverlaufs der Oberen Enz
- Fehlende Zugänglichkeit
- Defizite in Inwertsetzung des Gewässers im Bereich der Ortsmitte von Enzklösterle

Abb.: Impression vom Verlauf der Oberen Enz im Kontext der Ortsmitte Enzklösterle



12 Standörtliche Zielsetzungen und Maßnahmenbausteine im Zuge der Stadterneuerung

Für die einzelnen Teilräume innerhalb des Untersuchungsgebietes können folgende Ziele setzungen und Maßnahmenbausteine formuliert werden:

Maßnahmenbereich 1: Gemeindehalle / Touristeninformation / Grundschulstandort

Der heutige Standort der Gemeindehalle soll aufgewertet und zu einem zentralen Gemeinbedarfsstandort der Gemeinde Enzklösterle ausgebaut werden. Neben der Sanierung der vorhandenen baulichen Anlagen ist dabei auch eine Erweiterung der Gemeindehalle und eine damit verbundene Verlagerung des Rathauses vorgesehen, um kommunale Aufgaben an einem Standort zu bündeln und hierdurch personelle, funktionale wie auch wirtschaftliche Synergieeffekte zu erzielen.

Folgende Maßnahmenbausteine sind vorgesehen:

- Bauliche Qualifizierung und Modernisierung der Gemeindehalle
 - Funktionale und energetische Sanierung der Gemeindehalle
 - Einbindung eines Katastrophenzentrums: Klimatisierung / Notfallraum / Hitze-strategie
- Rückseitige barrierefreie bauliche Erweiterung der Gemeindehalle:
 - Verlagerung des Rathauses zur standörtlichen Bündelung und zur Nutzung von personellen Synergieeffekten
 - Ausbau und Einbindung der Touristeninformation in den neuen Rathausstandort
- Bauliche Erweiterung des Schulstandorts als Gelenk zur Gemeindehalle
 - Optimierung der Schulkindbetreuung
 - Nutzen von baulichen Synergieeffekten mit Gemeindehalle (Neubau als Gelenk)
- Qualifizierung des voll versiegelten Vorfelds der Gemeindehalle
- Schaffung einer freiraumplanerischen Adresse im Vorfeld des aufgewerteten Standortes von Rathaus / Gemeindehalle / Schule und Qualifizierung des Antritts an den Kurpark
- Teilentsiegelung der heute voll versiegelten Flächen
- Schaffen von beschatteten Aufenthaltsqualitäten
- Verlagerung der noch im Bereich der Gemeindehalle vorhandenen Teile des Bauhofs an den zentralen Standort

Maßnahmenbereich 2: Ehemaliges Hotel Waldhorn-Post

Der brachliegende Standort des ehemaligen Hotels Waldhorn-Post bildet ein für die Gemeinde Enzklösterle maßgebliches qualitatives wie auch quantitatives Innenentwicklungspotenzial, welches in zentraler Lage mit Bezug zur Ortsdurchfahrt und zum Kurpark gelegen ist. Städtebauliches Ziel ist die Revitalisierung des Standortes, das Nutzen der Lagegunst und die Wiederherstellung einer städtebaulichen Adresse zur Ortsdurchfahrt und damit auch das Ziel eines Verhinderns eines weitergehenden Downgradings aufgrund der visuellen Wirkung des prägenden Leerstandes. Denkbar ist dabei sowohl die Wiederaufnahme eines touristisch ausgerichteten Beherbergungs- / Gastronomiebetriebes wie auch eine Neucodierung der Nutzung des Standortes.

Folgende Maßnahmenbausteine sind vorgesehen:

Sofern Weiterführung des Betriebes möglich:

- Modernisierung des Gebäudebestandes: Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes und Transformation des Gebäudebestandes und der infrastrukturellen Ausstattung und Angebotsstruktur an die aktuellen touristischen Anforderungen
- Sicherung der wertgebenden Freiraum- und Gehölzstandorte des parkartigen rückwärtigen Grundstücks in Zuordnung zum Kurpark
- Teilentsiegelung der vorhandenen Parkierungsanlagen und Begrünung als Beitrag zur Klimafolgenanpassung
- Aufwertung und Begrünung des Gebäudevorfeldes im Sinne der Adressbildung zur Ortsdurchfahrt

Sofern Weiterführung des Betriebes nicht möglich:

- Städtebauliche Neuordnung des Gesamtquartiers unter Prüfung der Möglichkeit der Nachnutzung bestehender Bausubstanz (Nutzung grauer Energie)
- Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung des Standortes mit den Funktionen Seniorenwohnen im Sinne der Standortgunst in zentraler Lage zu Nahversorgungseinrichtungen und Kurpark ggfs. auch in Kopplung mit einem Angebot an klassischem Wohnen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit
- Entwicklung eines Querschnitts an Seniorenwohnangeboten (klassisches barrierefreies Wohnen, Seniorenwohnen in Individualform (bspw. Nachnutzung der ehemaligen Hotel-Appartements, Einbinden von Tiny-Häusern etc.), Senioren-WG mit Pflegeangeboten, betreutes Seniorenwohnen) gekoppelt mit Gemeinschaftsangeboten (bspw. Multifunktionsraum, Gemeinschaftsküche mit Aufenthalt, gemeinsamer Freiraum, Übernachtungsangebote für Angehörige etc.)
- Sicherung der wertgebenden Freiraum- und Gehölzstandorte des parkartigen rückwärtigen Grundstücks in Zuordnung zum Kurpark
- Öffnen der räumlich angrenzenden Parkierung für eine Weiterentwicklung des Kurparks bis zur Oberen Enz, Schaffung einer Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Gewässers

Maßnahmenbaustein 3: Gebäudebestand entlang Ortsdurchfahrt L 351

Im Bereich der Ortsdurchfahrt wirken mittlerweile die vorhandenen Leerstände zunehmend prägend und bilden einen sich verstärkenden Funktionsverlust der Ortsmitte ab. Städtebauliches Ziel ist es, die leerstehenden Erdgeschossflächen zumindest im zentralen Abschnitt der Ortsdurchfahrt wieder einer frequenten Nutzung mit Adressbildung und Außenwirkung zu belegen. Dabei können die Nutzungen durchaus auch außerhalb der bisherigen Handels- und Nahversorgungsnutzung liegen, wichtig erscheint aber, die Erdgeschoßnutzungen weiterhin mit öffentlich ausgerichteten Nutzungen zu belegen und eine Privatisierung mit einer Wohnnutzung möglichst zu vermeiden.

Folgende Maßnahmenbausteine sind vorgesehen:

- Sicherung einer frequenten Erdgeschoßnutzung mit Außenwirkung, Vermeidung einer Privatisierung durch Wohnnutzung
- Sicherung und Konzentration der Einzelhandels- und Nahversorgungsausstattung im Bereich der Freudenstädter Straße
- Entwicklung einer genossenschaftlich getragenen Nahversorgung zur Grundversorgung
- Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes

Maßnahmenbaustein 4: Hotel Hirsch GmbH/ Hotel Schwarzwaldhof

Die beiden Hotelstandorte Hotel Hirsch GmbH und Schwarzwaldhof bilden derzeit in der Ortsmitte von Enzklosterle im Hinblick auf Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe die Aktivposten und geben einen positiven Beitrag zur Attraktivität und Belebung der Ortsmitte. Städtebauliches Ziel ist es, die beiden Betriebe in ihrem touristischen Fortbestand zu sichern und die betriebliche Weiterentwicklung zu unterstützen. Dabei ist bei teilräumlichen Entwicklungen immer die Sicherung und Entwicklung des Gesamtbetriebes im Auge zu behalten.

Folgende Maßnahmenbausteine sind vorgesehen:

- Modernisierung des Gebäudebestandes: Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes und Transformation des Gebäudebestandes und der infrastrukturellen Ausstattung und Angebotsstruktur an die aktuellen touristischen Anforderungen
- Teilentsiegelung der vorhandenen Parkierungsanlagen und Begrünung als Beitrag zur Klimafolgenanpassung
- Aufwertung der Gebäudevorfelder im Sinne der Adressbildung zur Ortsdurchfahrt

**Maßnahmenbereich 5:
Friedenstraße / Kirchweg / Gernsbacher Steige**

Der Standort Untere Friedenstraße stellte traditionell eine Erweiterung der zentralen Lage der Ortsdurchfahrt hinauf in Richtung Landgasthof Krone dar. Mithin waren die Erdgeschosszonen mit Handel, Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen belegt. Heute existiert in den Erdgeschosszonen ein weitestgehender Leerstand, welche durch die standörtlich schwierige Situation und eine Konzentration der Handelsnutzung geprägt ist. Diese Tatsache gilt es anzuerkennen und den Standort neu ausrichten. Mithin existiert das städtebauliche Ziel, die Erdgeschoßnutzungen durch Wohnnutzungen zu ergänzen und eine Modernisierung des Gesamtgebäudebestandes zu forcieren.

Folgende Maßnahmenbausteine sind vorgesehen:

- Nachnutzung leerstehender Erdgeschossflächen mit einer Wohnfunktion
- Energetische Modernisierung und Ertüchtigung des Gebäudebestandes

**Maßnahmenbereich 6:
Ehemaliger Landgasthof Krone, ehemalige Pension Sonnenblick**

Beide ehemaligen Beherbergungs- / Gastronomiebetriebe bilden – auch baukulturell – ein Zeugnis des touristischen Werdegangs der Gemeinde Enzklosterle und stehen seit längerer Zeit leer. Städtebauliches Ziel ist es, beide Gebäude zwar zu Wohnzwecken umzunutzen, jedoch die Gebäude in ihrer Außenwirkung und Prägung als baukulturelle Zeugnisse zu sichern

Folgende Maßnahmenbausteine sind vorgesehen:

- Nachnutzung der beiden Standorte mit der Funktion Wohnen
- Modernisierung des Gebäudebestandes: Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes und innere Transformation des Gebäudebestandes zur Nutzungsfunktion bei gleichzeitiger Sicherung der prägenden historischen Außenwirkung

Maßnahmenbereich 7: Kurpark

Der Kurpark stellt den zentralen Freiraum in der Ortsmitte dar, welcher räumlich an die Gemeindehalle / Touristeninformation und den Grundschulstandort andockt und freiraumplanerisch eine durchaus hohe Qualität und Attraktivität aufweist. Städtebauliches Ziel ist es, den Kurpark an die Klimafolgen anzupassen, die vorhandenen Wegebeziehungen aufzuwerten und den Kurpark strukturell noch stärker mit der Ortsmitte an der Freudenstädter Straße / Wildbader Straße zu vernetzen und dabei auch die Obere Enz einzubinden.

Folgende Maßnahmenbausteine sind vorgesehen:

- Qualifizierung der fußläufigen Wegeverbindungen
- Berücksichtigung der Erfordernisse der Klimafolgenanpassung (Entwässerung, Rückhaltung, Bewässerung)
- Freiraumplanerisches Andocken des Kurparks an die Freudenstädter Straße im Kontext der Entwicklung des Standortes Waldhorn-Post, Entwicklung einer Eingangssituation und Adresse zur Ortsmitte
- Heranführen des Kurparks an die Obere Enz, Entwicklung einer Erlebbarkeit und ggfs. auch Zugänglichkeit des Gewässers

Maßnahmenbereich 8 und 9: In Aufgabe befindlicher Campingplatz sowie ehemaliges Hotel Hetschelhof

Beide (ehemaligen bzw. derzeit in Aufgabe befindlichen) Beherbergungs- / Gastronomiebetriebe bilden ein Zeugnis des touristischen Werdegangs der Gemeinde Enzklosterle und waren bzw. sind wichtige Teile der touristischen Infrastruktur. Während für das Hotel Hetschelhof voraussichtlich nur noch ein Abriss und eine städtebauliche Neuordnung in Frage kommt, stellt der Camping-Platz eine noch aktuelle touristische Infrastruktur dar, welche zwar derzeit aufgegeben wird, jedoch aus touristischer Sicht im Sinne der Angebotsstruktur und der Attraktivität des Standortes weiterbestehen bleiben sollte. Hierbei ist jedoch absehbar die eher schwierige Erschließung über die heute noch bestehende Mühle nicht mehr möglich. Vor diesem Hintergrund besteht das städtebauliche Ziel, den Standort Hetschelhof, sofern er sich tatsächlich als komplett abgängig erweist (was auch denkmalpflegerisch noch zu prüfen ist) einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen und für eine Campingplatznutzung und als Entrée des Campingplatzes auf der Südseite der Oberen Enz zu nutzen (Zufahrt, Rezeption, Sanitäreinrichtungen, Camping-Betrieb mit Campern, Wohnwagen etc.) Der heutige Campingplatzstandort nördlich der Oberen Enz würde dann dem Zeltcamping zur Verfügung stehen. Die Obere Enz könnte dabei besser erlebbar und zumindest punktuell auch zugänglich gemacht werden.

Folgende Maßnahmenbausteine sind vorgesehen:

- Weiternutzung des heutigen Campingplatzstandortes als wichtiger Teil der touristischen Infrastruktur
- Prüfung der Nachnutzungsmöglichkeit des Standortes Hetschelhof, denkmalpflegerische Prüfung, bei nicht mehr wirtschaftlich gegebener Nachnutzung durchgängige Neuordnung des Bestandsstandortes und Abriss der Gebäudesubstanz
- Weiterentwicklung eines Campingplatzes südlich der Oberen Enz (neue Zufahrt, Rezeption, Sanitärgebäude, Entsorgung, Stellplätze Camper / Wohnwagen)
- Steigerung der Erlebbarkeit des Gewässers der Oberen Enz, Schaffung von punktuellen Zugangsmöglichkeiten
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Funktion der angrenzenden Gewässer
- Berücksichtigung der vorhandenen Schutzgebietskulisse (Landschaftsschutzgebiet)

Maßnahmenbereich 10: Rathausstandort

Der heutige Rathausstandort stellt sich als dezentral gelegen, in seiner Bausubstanz und Nutzbarkeit für eine moderne Verwaltung nur eingeschränkt benutzbar und nicht barrierefrei ausgestaltet dar.

Vor diesem Hintergrund besteht das Ziel, den Rathausbetrieb an der heute vorhandenen Stelle aufzugeben, den Rathausstandort mit den Funktionen der Gemeindehalle und der Touristeninformation über eine Erweiterung der Gemeindehalle standörtlich zu bündeln, um personelle Synergieeffekte zu erzeugen und den Rathausbetrieb auch barrierefrei auszubauen. Der heutige Rathausstandort soll veräußert und über Private einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Folgende Maßnahmenbausteine sind vorgesehen:

- Erweiterung der vorhandenen Gemeindehalle und Unterbringung eines barrierefreien Rathauses zur Bündelung der Nutzungsfunktionen und Optimierung der Verwaltungsarbeit

13 Fazit und Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden gebietsbezogenen Entwicklungskonzept wird eine konzeptionelle Basis geschaffen, um die Ortsmitte von Enzklosterle funktional, städtebaulich und freiraumplanerisch unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Kommunalentwicklung zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Das gebietsbezogene Entwicklungskonzept beruht dabei auf einer planerischen Analyse und Konzeption, aber auch auf der Einbindung der Öffentlichkeit im Zuge einer aktiven Beteiligung wie auch einer intensiven Auseinandersetzung der Kommunalpolitik mit dem Konzept der Entwicklung der Ortsmitte von Enzklosterle.

In der Summe werden im gebietsbezogenen Entwicklungskonzept für insgesamt 10 räumliche Maßnahmenbereiche standörtliche Ziele und dazugehörige Maßnahmenoptionen aufgezeigt, welche die Basis für die Antragstellung auf Städtebauförderungsmittel bilden. Die räumlichen Schwerpunktbereiche und die zugehörigen Maßnahmen sind dabei in ihrem inhaltlichen Querschnitt in der Lage, die Ziele aus dem gesamtgemeindlichen integrierten Ortsentwicklungskonzept umzusetzen.

Im zeitlichen Horizont ist ein breiter Querschnitt an Maßnahmen enthalten: So können Maßnahmen wie die Verlagerung des Rathauses an den Standort der Gemeindehalle in Abhängig von finanziellen Ressourcen auch kurzfristig in kommunaler Eigenregie angegangen werden, während andere Maßnahmen von der Mitwirkung Dritter und hier insbesondere der Grundstückseigentümer abhängig sind, was wiederum sanierungsrechtliche Instrumentarien erfordern wird.

Wesentlich erscheint, den begonnen Prozess der Einbindung der Öffentlichkeit auch in der Umsetzung der Inhalte der Konzeption weiterzuführen und die Öffentlichkeit auch weiterhin kontinuierlich projektbezogen aktiv einzubeziehen.

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Sippel, Stand 19.09.2025

Anhang 1

Ergebnis Beteiligung der Öffentlichkeit

Anhang 2

Pläne Gebietsbezogenes Entwicklungskonzept