

**Stadt  
Neuenbürg**

**Analyse des  
Wohnbauflächenbedarfs**

**Oktober 2016**

Gerhardt.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399  
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de  
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumliche Einordnung.....</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplan .....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
<b>3</b>	<b>Grundlagen der Bedarfsanalyse.....</b>	<b>5</b>
3.1	Erfassung der Baulandreserven .....	5
3.2	Bevölkerungsdaten und Bevölkerungsvorausrechnung .....	22
3.3	Belegungsdichte und Baudichte .....	24
<b>4</b>	<b>Bedarfsermittlung.....</b>	<b>27</b>

## **1 Anlass**

Die Stadt Neuenbürg plant (in der Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Engelsbrand) die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans.

In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt Neuenbürg die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen. Hierzu ist ein Bedarfsnachweis nach dem Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom Mai 2013 notwendig, um der Maßgabe nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Für Neuenbürg sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan nur noch wenige Reserven für eine Wohnbauflächenentwicklung vorhanden, gleichzeitig ist eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen.

## **2 Räumliche Einordnung**

Die Stadt Neuenbürg gehört zum Landkreis Enzkreis und der Region Nordschwarzwald und liegt etwa 10 km südwestlich des Oberzentrums Pforzheim.

Sie umfasst die Stadtteile Neuenbürg, Waldrennach, Dennach und Arnbach.

Durch die im Enztal verlaufende B 294 ist Neuenbürg direkt an Pforzheim angebunden; hier besteht auch die Anschlussmöglichkeit an die A 8 Richtung Karlsruhe und Stuttgart.

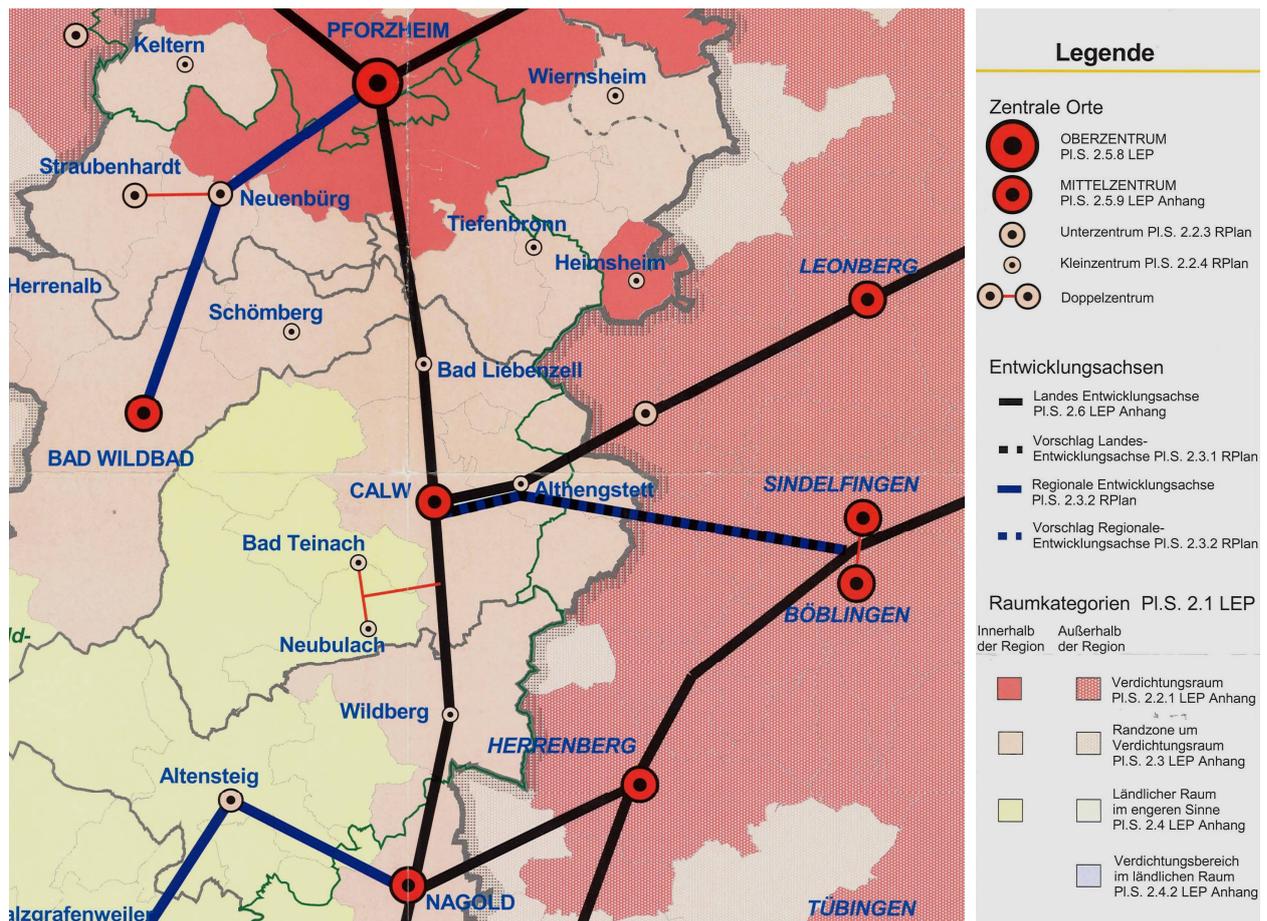
In Neuenbürg gibt es zudem fünf Haltestellen der Stadtbahnlinie S6, der Enztalbahn. Es verkehren stündlich Stadtbahnen nach Bad Wildbad und Pforzheim, die teilweise über Pforzheim hinaus nach Bietigheim-Bissingen oder Wörth durchgebunden werden.

### **2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist Neuenbürg zusammen mit Straubenhardt als Doppel-Unterzentrum ausgewiesen.

Neuenbürg wird im Regionalplan der Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim zugeordnet, liegt jedoch unmittelbar am Rand zum Verdichtungsraum Pforzheim.

### Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan:



## 2.2 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanung der Stadt Neuenbürg erfolgt im Verband mit der östlich angrenzenden Gemeinde Engelsbrand (mit den Ortsteilen Salmbach und Grünbach).

Grundlage für die nachfolgende Betrachtung, insbesondere bzgl. der FNP-Reserven, ist der Flächennutzungsplan in der digitalisierten Fassung vom 17.09.2012.

### **3 Grundlagen der Bedarfsanalyse**

#### **3.1 Erfassung der Baulandreserven**

Bei der Bedarfsermittlung ist die Zusammenstellung und Erfassung der noch vorhandenen Baulandreserven ein wesentlicher Bestandteil.

Hier wird unterschieden in Flächenreserven, die im gültigen FNP enthalten sind und noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant wurden, und Baulücken in bestehenden Baugebieten.

Die Stadt Neuenbürg hat 2015 von der STEG, Stuttgart ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeiten lassen. In diesem Zusammenhang wurden die einzelnen Baulücken im Bestand, aber auch größere, derzeit unbebaute innerörtliche Entwicklungspotenziale, erhoben. Weiterhin hat die STEG in Abgleich mit der FNP-Darstellung Flächen aufgezeigt, die gfls. als Flächenreserven zu beachten sind: diese Flächen liegen zumeist in den Randbereichen der Ortslagen und haben sich teilweise wohl auch aus den vorhandenen Grundstückszuschnitten ergeben.

Auf diese Grundlagen wurde bei Zusammenstellung der Baulandreserven zurückgegriffen. In Zusammenarbeit mit der Verwaltung erfolgte eine Aktualisierung der Baulücken, insbesondere aber auch eine Bewertung der von der STEG aufgezeigten Innenentwicklungspotenziale und FNP-Potenzialflächen. Im Ergebnis hat sich gerade bei den zuletzt genannten Bereichen gezeigt, dass manche Flächen nur in Teilbereichen oder auch gar nicht für eine Wohnentwicklung geeignet sind. Dementsprechend erfolgte eine Anpassung der anrechenbaren Flächengrößen. Die Bewertungsmatrix und Flächenabgrenzung ist entsprechend dokumentiert.

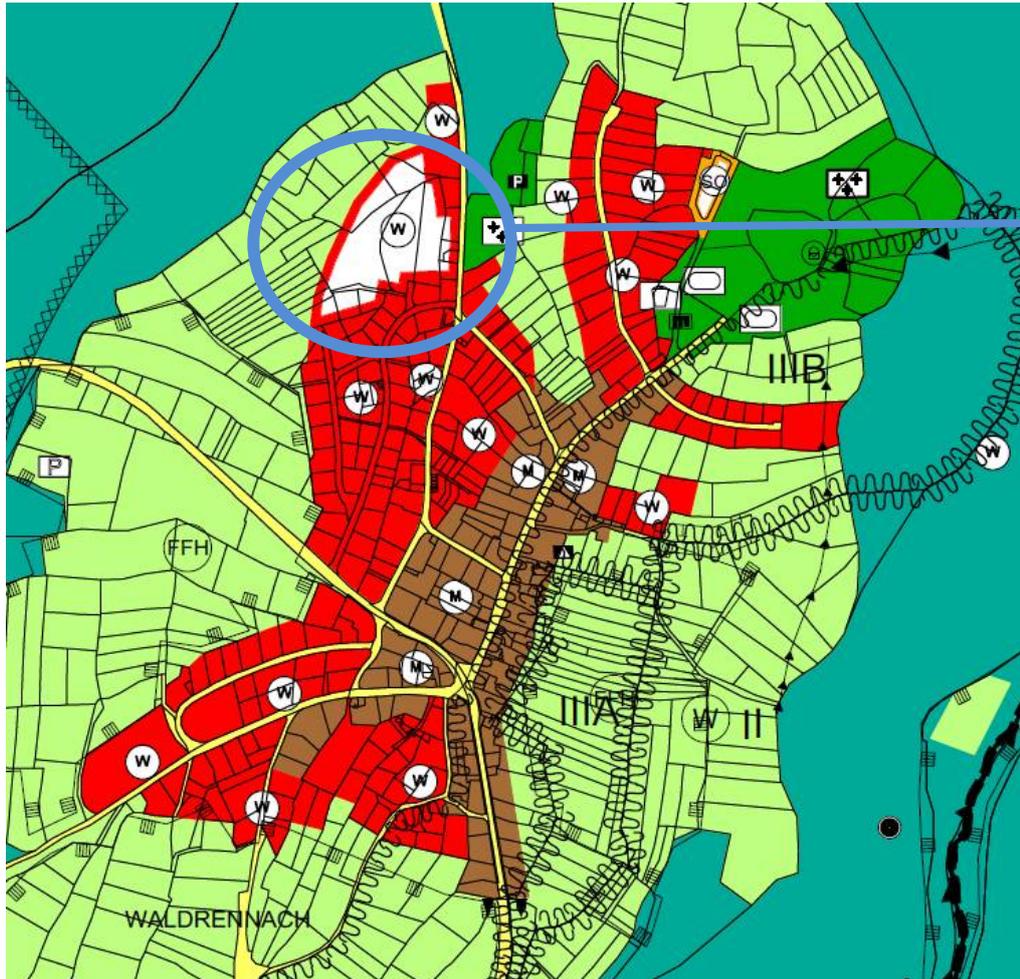
Da es sich vorliegend um den Bedarfsnachweis für zusätzliche Wohnbauflächen handelt, werden die wohnbaurelevanten Baulandreserven aus Wohngebieten und Mischgebieten betrachtet. Reserven aus gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten werden zu 50 % für Wohnen angerechnet.

- **Baulandreserve aus rechtskräftigen FNP**

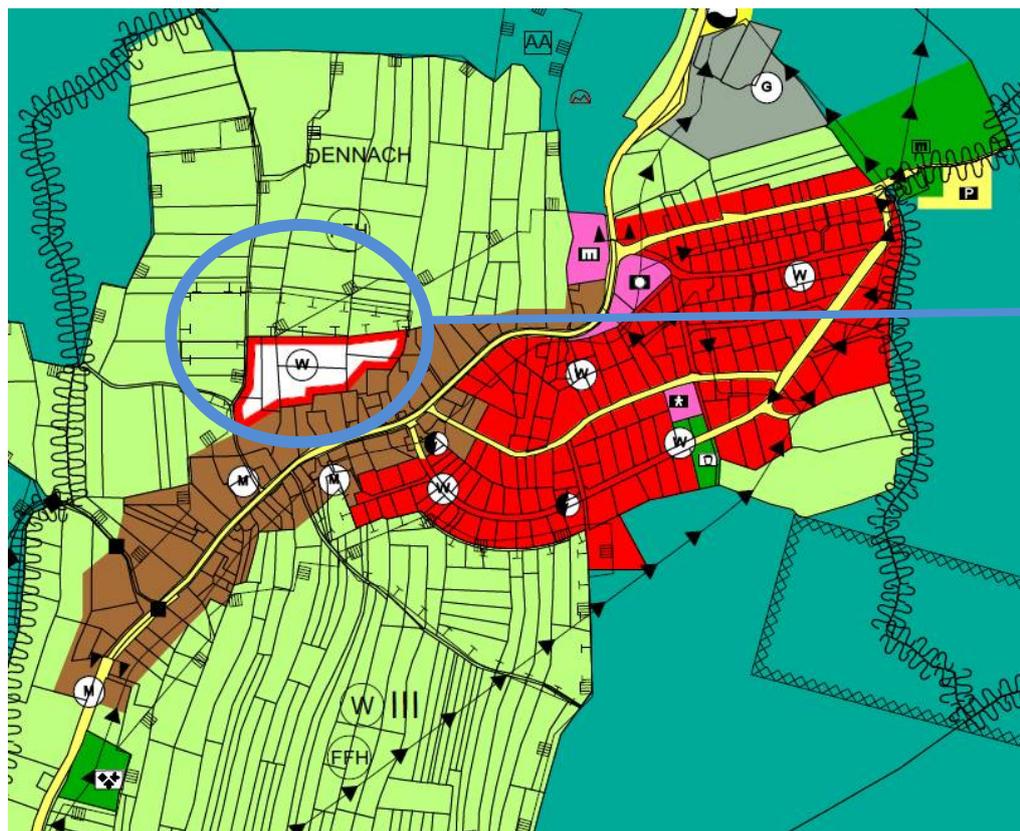
In der gesamten Stadt Neuenbürg sind aus dem gültigen Flächennutzungsplan nur noch zwei Flächen als Wohnbauflächenreserven vorhanden.

Eine Fläche befindet sich mit ca. 2,08 ha im Ortsteil Waldrennach am nordwestlichen Ortsrand. Die zweite Wohnbauflächenreserve liegt im Westen des Ortsteils Dennach und ist ca. 1,51 ha groß. Beide Flächen sind im FNP als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen.

Aus den nachfolgenden Abbildungen sind die noch vorhandenen, anzurechnenden FNP-Reserven ersichtlich (Darstellung auf Grundlage des rechtsgültigen FNPs, Stand 2012).



OT Waldrennach  
20.790,64 m<sup>2</sup>  
Wohnbaufläche  
(Planung)



OT Dennach  
15.084,52 m<sup>2</sup>  
Wohnbaufläche  
(Planung)

- **Baulücken im Bestand**

Bei der Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes (11/2015) wurden von der STEG für die Kernstadt und die Stadtteile Flächenpotenziale erhoben und dargestellt (freie Baulücken in erschlossenen Wohngebieten, innerörtliche Entwicklungspotenziale und geplante/mögliche Flächenreserven nach FNP).

Entsprechend der Bilanzierung zur FNP-Reserve wurden auch hier diejenigen Flurstücke herausgefiltert, die gemäß FNP-Darstellung oder Festsetzung im Bebauungsplan als gemischte Bauflächen (Mischgebiet MI, Dorfgebiet MD) zu werten sind, und nur zu 50% angerechnet.

Nach diesem ersten Filter lassen sich insgesamt ca. 136.008 qm als wohnbaurelevante Baulücken in Privateigentum feststellen.

Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden jedoch nur 30 % von der relevanten Gesamtfläche in Privateigentum in Ansatz gebracht.

Grundstücke in Gemeindeeigentum werden zu 100 % angerechnet. Die Stadt Neuenbürg verfügt jedoch nur noch im Kernort und in Dennach über insgesamt 4 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 3.427 qm.

Nachfolgend sind die erfassten Baulücken flurstücksbezogen nach Ortsteilen aufgeführt.

### Arnbach

Flst. Nr.	Fläche		M	relevant für W	Ansatz
Eigentum Privat					30%
645	739,80	qm		739,80	
642/2	825,12	qm		825,12	
624	1.007,45	qm		1007,45	
635/6	597,73	qm		597,73	
1	1.079,88	qm		1079,88	
828	701,62	qm	X	350,81	
35	646,58	qm		646,58	
612/1	554,73	qm		554,73	
39/1	857,62	qm		857,62	
26	912,62	qm		912,62	
186	594,01	qm	X	297,005	
282/1	360,81	qm	X	180,405	
271/1	1.056,19	qm	X	528,095	
1168	817,43	qm		817,43	
1183	657,59	qm		657,59	
1206	462,45	qm		462,45	
1199	705,26	qm		705,26	
587/13	800,50	qm		800,50	
587/5	769,34	qm		769,34	
1426	271,33	qm		271,33	
1425	337,27	qm		337,27	
91/1	366,69	qm		366,69	

1428	560,33	qm		560,33	
1429	543,90	qm		543,90	
1430	552,11	qm		552,11	
1434	1.192,72	qm		1192,72	
1432	489,09	qm		489,09	
1434	543,88	qm		543,88	
1437	677,71	qm		677,71	
1439	582,40	qm		582,40	
1440	657,73	qm		657,73	
1451	488,23	qm		488,23	
1452	967,43	qm		967,43	
1453	549,49	qm		549,49	
143/2	699,57	qm		699,57	
1356	426,07	qm		426,07	
1335	487,08	qm		487,08	
1336	610,62	qm		610,62	
1341	358,36	qm		358,36	
1346	255,48	qm		255,48	
1347	223,02	qm		223,02	
1309	205,40	qm		205,40	
1350	249,83	qm		249,83	
1351	503,33	qm		503,33	
150/2	603,36	qm		603,36	
1512	431,65	qm		431,65	
1511	406,39	qm		406,39	
1371	251,85	qm		251,85	
1393	565,25	qm		565,25	
1394	226,88	qm		226,88	
1395	252,79	qm		252,79	
356	477,69	qm		477,69	
1384	1.074,2	qm	X	537,10	
360/2	373,85	qm		373,85	
1401	382,81	qm		382,81	
1402	394,43	qm		394,43	
1403	842,32	qm		842,32	
1404	376,24	qm		376,24	
1407	509,96	qm		509,96	
1408	412,23	qm		412,23	
1409	406,87	qm		406,87	
1309	845,04	qm		845,04	
1315/1	374,22	qm		374,22	
1315	302,53	qm		302,53	
1322	895,10	qm		895,10	
1412	328,90	qm		328,90	
1413	320,06	qm		320,06	
1414	454,45	qm		454,45	
1415	389,19	qm		389,19	
1320	640,72	qm		640,72	

1417	430,28	qm		430,28	
1418	420,03	qm		420,03	
1769	642,38	qm		642,38	
1774	684,58	qm		684,58	
1775	720,39	qm		720,39	
1756	673,40	qm		673,40	
1739	586,40	qm		586,40	
1743	453,27	qm		453,27	
1744	469,45	qm		469,45	
1745	680,19	qm		680,19	
1749	643,12	qm		643,12	
1748	494,32	qm		494,32	
1758	640,14	qm		640,14	
1768	1.210,79	qm		1210,79	
1153/1	625,37	qm		625,37	
1174/1	783,37	qm		783,37	
Summe private Grundstücke				47.748,85	<b>14.324,65</b>
Eigentum Stadt (keine)				--	--
<b>Arnbach gesamt</b>	49.642,26	qm		47.748,85	<b>14.324,65</b>

### Dennach

Flst. Nr.	Fläche		M	relevant für W	Ansatz
Eigentum privat					30 %
176/3	681,83	qm		681,83	
176/6	681,63	qm		681,63	
176/4	564,36	qm		564,36	
348	703,52	qm		703,52	
365/1	369,20	qm		369,20	
387	627,42	qm		627,42	
64/7	755,77	qm		755,77	
64/8	651,27	qm		651,27	
175/1	1.029,69	qm		1.029,69	
288/2	1.460,46	qm	X	730,23	
62/15	328,26	qm		328,26	
62/14	219,65	qm		219,65	
62/8	753,05	qm		753,05	
380	1.088,01	qm		1.088,01	
73/1	187,72	qm		187,72	
425	856,04	qm		856,04	
403	561,80	qm		561,80	
80/1	465,83	qm		465,83	
402	727,74	qm		727,74	
401	669,64	qm		669,64	
82	850,19	qm		850,19	
422	690,71	qm		690,71	
420	785,46	qm		785,46	
3/3	454,26	qm	X	227,13	

3/1	549,03	qm	X	274,515	
52/2	1.058,99	qm	X	529,495	
413	833,11	qm		833,11	
406	683,49	qm		683,49	
17	1.888,58	qm	X	944,29	
19	363,00	qm	X	181,50	
37	613,86	qm	X	306,93	
29/5	636,06	qm	X	318,03	
118/5	1.086,66	qm	X	543,33	
Summe private Grundstücke				19.820,84	<b>5.946,25</b>
<b>Eigentum Stadt</b>					
289/2	1.447,64	qm		1.447,64	
Summe Eigentum Stadt				1.447,64	<b>1.447,64</b>
<b>Dennach gesamt</b>	25.323,93	qm		21.268,48	<b>7.393,89</b>

### Waldrennach

Flst. Nr.	Fläche		M	relevant für W	Ansatz
Eigentum privat					30 %
352	235,23	qm		235,23	
349	279,96	qm		279,96	
348	295,58	qm		295,58	
347	294,63	qm		294,63	
149/4	595,42	qm		595,42	
149/5	591,88	qm		591,88	
149/2	1.145,75	qm		1.145,75	
148/2	610,83	qm		610,83	
335/1	372,33	qm		372,33	
130/3	494,20	qm		494,20	
117/2	545,77	qm		545,77	
113/9	479,01	qm		479,01	
458	703,28	qm		703,28	
491	441,06	qm		441,06	
170/3	608,36	qm		608,36	
170/2	476,87	qm		476,87	
487	889,56	qm		889,56	
480	719,24	qm		719,24	
461	633,13	qm		633,13	
462	590,00	qm		590,00	
483	734,59	qm		734,59	
177/11	475,41	qm		475,41	
466	763,88	qm		763,88	
467	896,34	qm		896,34	
469	1.067,48	qm		1.067,48	
193/1	94,87	qm		94,87	
192/2	471,30	qm		471,30	
191	715,70	qm		715,70	

471	826,20	qm		826,20	
472	661,79	qm		661,79	
103/1	520,60	qm	X	260,30	
97/5	709,20	qm	X	354,60	
? (SO)	797,46	qm	X	398,73	
79	453,40	qm	X	226,70	
75/1	916,28	qm		916,28	
64/2	954,12	qm		954,12	
88/4	792,85	qm	X	396,425	
261/4	633,15	qm		633,15	
261/18	613,53	qm		613,53	
261/17	623,26	qm		623,26	
261/6	1.335,45	qm		1.335,45	
88/3	1.055,97	qm	X	527,985	
86	821,94	qm		821,94	
227	854,85	qm		854,85	
200	3.221,56	qm		3.221,56	
204	1.075,60	qm	X	537,80	
Summe private Grundstücke				30.386,33	<b>9.115,90</b>
Eigentum Stadt (keine)				--	--
<b>Waldrennach gesamt</b>	33.088,87	qm		30.386,33	<b>9.115,90</b>

### **Kernort Neuenbürg**

Flst. Nr.	Fläche		M	relevant für W	Ansatz
Eigentum privat					30 %
1707/1	418,76	qm		418,76	
1616	479,24	qm		479,24	
1684	354,55	qm		354,55	
1662	743,33	qm		743,33	
1566	872,32	qm		872,32	
1190/19	548,41	qm		548,41	
1190/20	524,27	qm		524,27	
1190/16	754,01	qm		754,01	
1190/14	569,31	qm		569,31	
1049/3	747,54	qm		747,54	
1103/3	1.462,82	qm	X	731,41	
1103/4	1.462,62	qm	X	731,31	
1021/1	684,48	qm		684,48	
706	316,06	qm		316,06	
1030/4o./7	340,07	qm		340,07	
428/1	488,59	qm		488,59	
424/6	1.243,23	qm		1.243,23	
136	168,39	qm		168,39	
137/1	282,61	qm		282,61	
137/3	342,32	qm		342,32	
135/1	1.015,14	qm		1.015,14	

752/1	1.280,37	qm		1.280,37	
748	808,01	qm		808,01	
770	1.056,10	qm		1.056,10	
778	651,79	qm		651,79	
783/2	1.496,46	qm		1.496,46	
784/2	837,81	qm		837,81	
784/4	1.202,31	qm		1.202,31	
786	575,30	qm		575,30	
439/4	440,78	qm		440,78	
440/1	864,49	qm		864,49	
440/2	312,63	qm		312,63	
440/3	329,33	qm		329,33	
127/3	438,38	qm		438,38	
909	401,67	qm	X	200,835	
915/1	425,38	qm	X	212,69	
?	394,57	qm		394,57	
?	273,27	qm		273,27	
173/4	63,26	qm		63,26	
205	297,55	qm		297,55	
204	74,19	qm		74,19	
207/1	780,05	qm		780,05	
35/3	619,22	qm	X	309,61	
289	772,22	qm		772,22	
286/1	432,34	qm		432,34	
?	399,40	qm		399,40	
274/1	983,87	qm	X	491,935	
257	298,57	qm		298,57	
258	304,71	qm		304,71	
259/1	180,30	qm		180,30	
259/2	164,10	qm		164,10	
273/3	622,84	qm	X	311,42	
264	191,77	qm		191,77	
265	365,07	qm		365,07	
47	2.438,35	qm		2.438,35	
57	980,09	qm		980,09	
52/1	582,87	qm		582,87	
52/2	583,19	qm		583,19	
52	818,11	qm		818,11	
54/2	559,53	qm		559,53	
54/6	218,49	qm		218,49	
496/1	915,76	qm		915,76	
?	577,44	qm		577,44	
583/2	529,14	qm		529,14	
847/3	571,72	qm	X	285,86	
847/4	794,34	qm	X	397,17	
Summe private Grundstücke				38.052,97	<b>11.415,89</b>

Eigentum Stadt					100%
1190/4	688,78	qm		688,78	
1190/5	611,19	qm		611,19	
1190/6	679,84	qm		679,84	
Summe Eigentum Stadt				1.979,81	<b>1.979,81</b>
<b>Neuenbürg gesamt</b>	<b>43.705,02</b>	<b>qm</b>		<b>40.032,78</b>	<b>13.395,71</b>

**Zusammenfassung:  
Baulücken im Bestand / Stadt Neuenbürg gesamt**

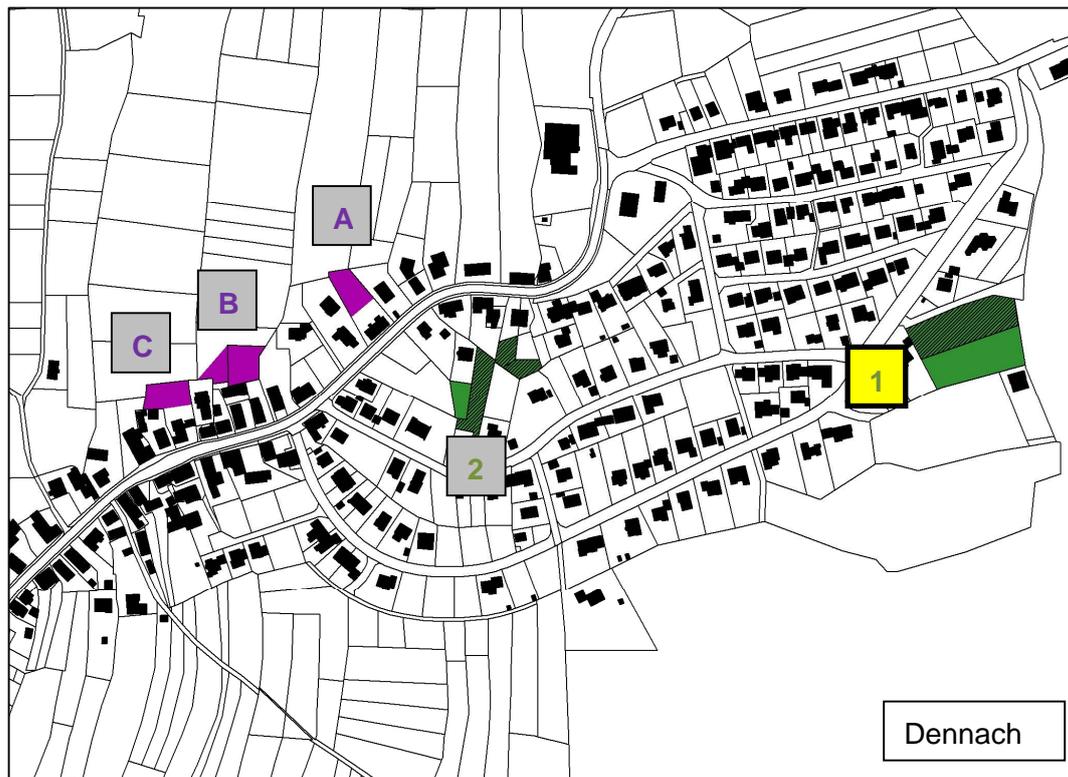
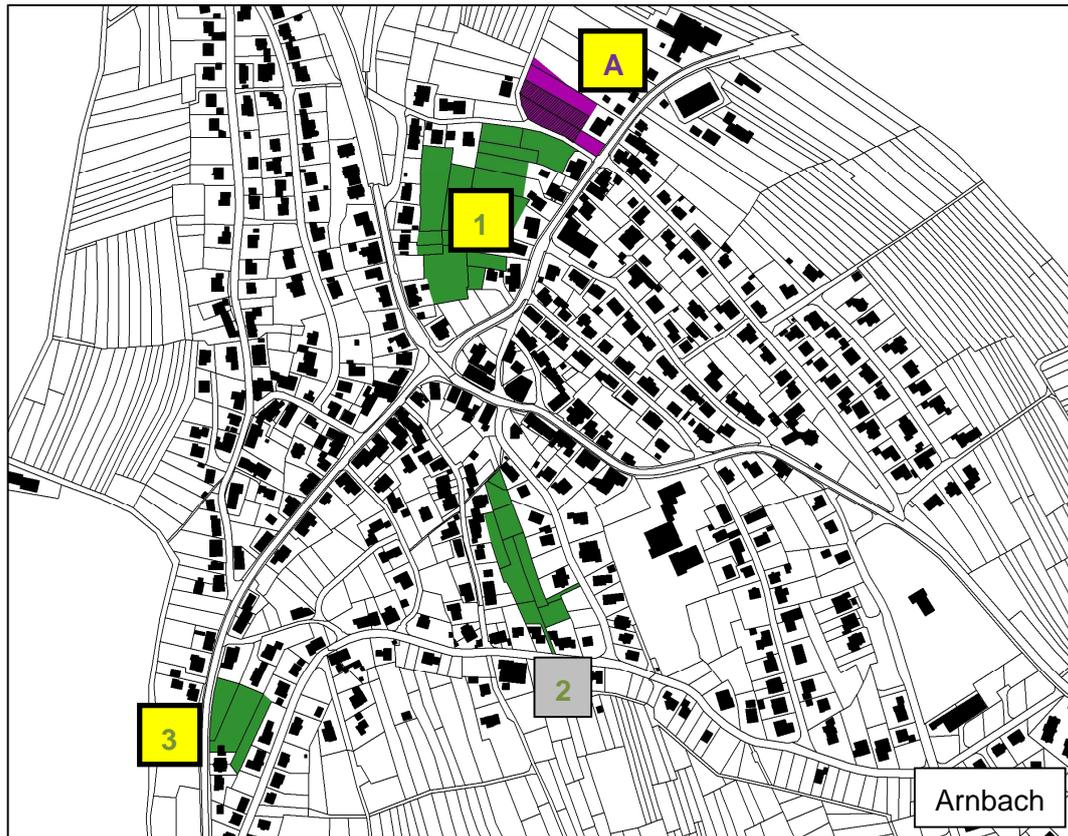
Ortsteil		relevant für W in qm	anzusetzende Fläche in qm*
Arnbach	privat	47.748,85	14.324,65
	Stadt	---	---
	gesamt	47.748,85	14.324,65
Dennach	privat	19.820,84	5.946,25
	Stadt	1.447,64	1.447,64
	gesamt	21.268,48	7.393,89
Waldrennach	privat	30.386,33	9.115,90
	Stadt	---	---
	gesamt	30.386,33	9.115,90
Neuenbürg Kernort	privat	38.052,97	11.415,89
	Stadt	1.979,81	1.979,81
	gesamt	40.032,78	13.395,70
Gesamt Stadt Neuenbürg	privat	136.008,99	40.802,69
	Stadt	3.427,45	3.427,45
	gesamt	139.436,44	44.230,14

\* privat 30 % / Stadt 100 % s. vorherige Aufstellung der Baulücken

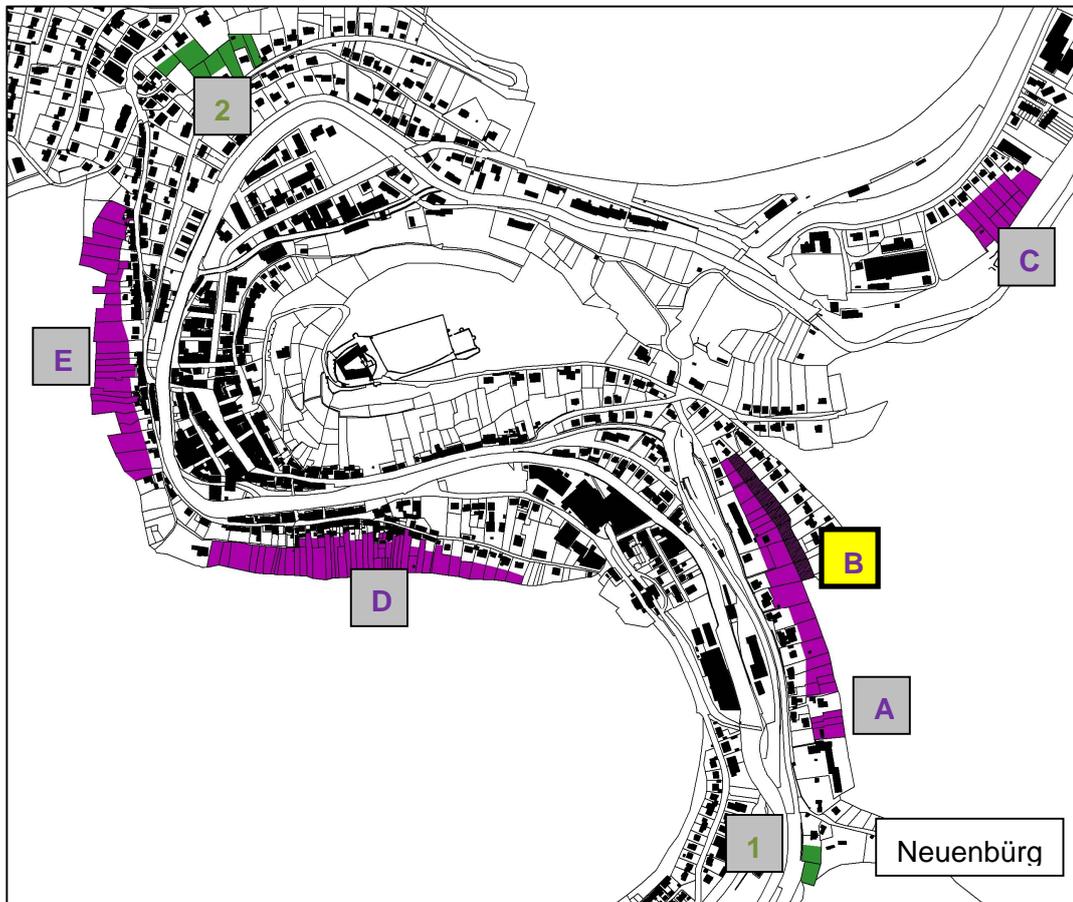
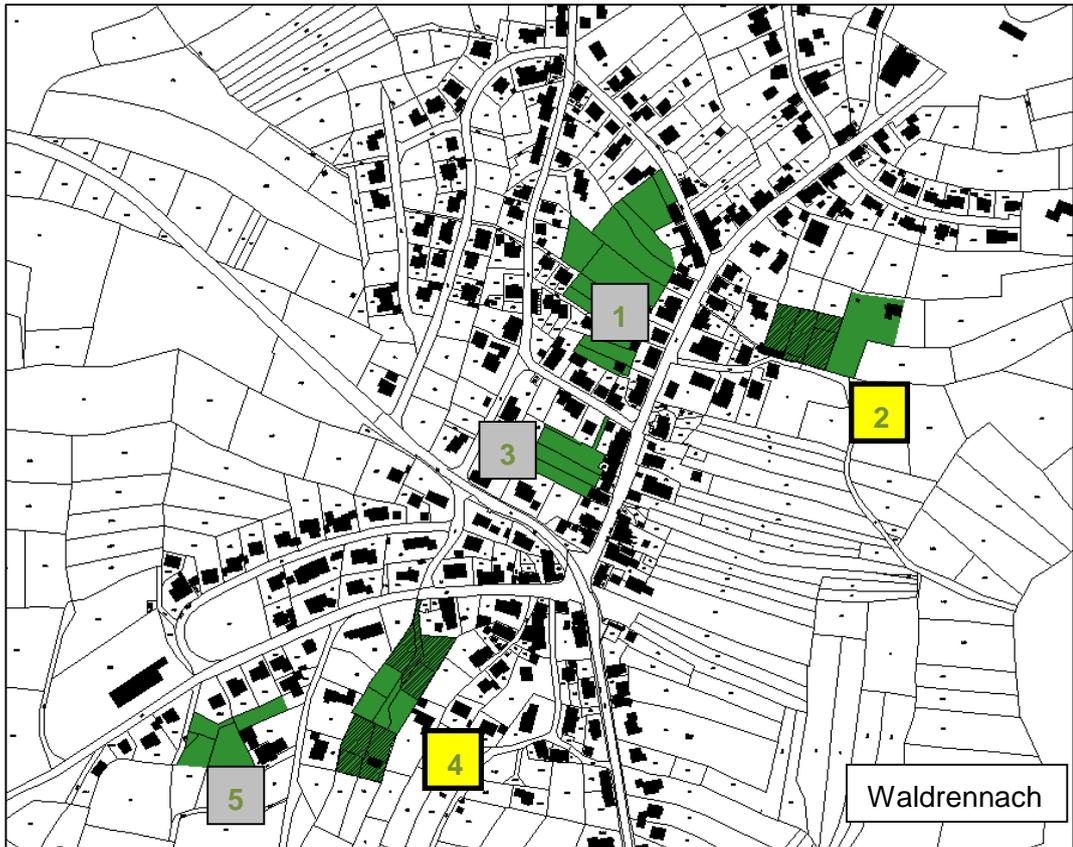
Im Endergebnis sind insgesamt für Neuenbürg als Baulücken im Bestand ca. 40.800 qm (ca. 4,08 ha) in Privateigentum und ca. 3.500 qm (ca. 0,35 ha) in Eigentum der Stadt anzusetzen.

In der Gesamtsumme ergeben sich 44.230,14 qm und somit ca. 4,4 ha als Baulücken im Bestand.

- Innerörtliche Entwicklungspotenziale und mögliche Flächenreserven nach FNP gem. Stadtentwicklungskonzept STEG



Grün = innerörtliche Entwicklungspotenziale / Lila = mögliche Flächenreserven nach FNP  
■ = ganz oder teilweise (mit schraffierter Fläche) in Bilanz / ■ = nicht in Bilanz



Grün = innerörtliche Entwicklungspotenziale / Lila = mögliche Flächenreserven nach FNP

■ = ganz oder teilweise (mit schraffierter Fläche) in Bilanz / ■ = nicht in Bilanz

**a) Bewertung der Innerörtlichen Entwicklungspotenziale (grüne Flächen)**

**Arnbach:**

Arnbach Fläche 1	
Fläche	13.275,0 m <sup>2</sup> / ca. 1,33 ha
FNP	M
Bestand	Wiese, Baumbestand
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Gegeben (evtl. von Norden / Lindenstraße)
Bewertung	Große zusammenhängende Fläche Gut geeignet für Neuordnung
Empfehlung	Als Entwicklungspotenzial weiter verfolgen in Bilanz einstellen

Arnbach Fläche 2:	
Fläche	4.561,5 m <sup>2</sup> / ca. 0,46 ha
FNP	W
Bestand	Gärten, Wiese
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Schwierig / abgeschlossener Innenbereich
Bewertung	Schmaler Flächenzuschnitt
Empfehlung	nicht in Bilanz einstellen (zu schwierig, zu kleinteilig)

Arnbach Fläche 3:	
Fläche	3.186,9 m <sup>2</sup> / ca. 0,32 ha
FNP	W
Bestand	Garten, Wiese
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Gegeben (an Klingstraße)
Bewertung	Abrundung, Lückenschluss
Empfehlung	als Entwicklungspotenzial weiter verfolgen in Bilanz einstellen

**Dennach:**

Dennach Fläche 1	
Fläche	5.041,4 m <sup>2</sup> / ca. 0,50 ha (reduziert auf 2.663,6 m <sup>2</sup> )
FNP	W
Bestand	Wiese, 1 Schuppen
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Möglich (Ausbau Feldweg von Schwabstichstraße)
Bewertung	Waldabstand im Osten ist zu beachten nur eine Bautiefe entlang Erschließungsweg
Empfehlung	als Entwicklungspotenzial weiter verfolgen in Bilanz mit reduzierter Fläche (Bautiefe ca. 30 m) einstellen

Dennach Fläche 2	
Fläche	2.250,5 m <sup>2</sup> / ca. 0,23 ha, davon bereits 421,07 m <sup>2</sup> bebaut
FNP	W
Bestand	Gärten (Wiese mit Bäumen)
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Schwierig (evtl. schmaler Stichweg von Wagenstraße oder in Verbindung mit freier Fläche im Westen von der Hauptstraße?)
Bewertung	Grundstücksaufteilung/-zuschnitt schwierig
Empfehlung	als Entwicklungspotenzial im Prinzip geeignet, Zugang jedoch schwierig → nicht in Bilanz einstellen

**Waldrennach:**

Waldrennach Fläche 1	
Fläche	9.210,6 m <sup>2</sup> / ca. 0,92 ha
FNP	W / M
Bestand	Wiese , Baumbestand / Bebauungsplan liegt vor
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Gegeben (evtl. von Norden / Umlandstraße)
Bewertung	Große zusammenhängende Fläche, Gut geeignet für Neuordnung
Empfehlung	Die Grundstücke sind vermarktet / bebaut. Es verbleibt keine als Baulücke relevante Fläche, daher nicht in Bilanz einstellen

Waldrennach Fläche 2:	
Fläche	4.924,3 m <sup>2</sup> / ca. 0,49 ha (reduziert auf 2.311,6 m <sup>2</sup> )
FNP	W
Bestand	Im Norden Wohngebäude Bestand, ansonsten Gärten, Nebengebäude
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Möglich von Grösseltalweg
Bewertung	Außenbereich
Empfehlung	als Entwicklungspotenzial weiter verfolgen mit reduzierter Fläche (ohne Bestandsgrundstück) in Bilanz einstellen

Waldrennach Fläche 3:	
Fläche	2.370,3 m <sup>2</sup> / ca. 0,24 ha
FNP	M
Bestand	Gärten, teilweise mit Schuppen
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Schwierig / abgeschlossener Innenbereich
Bewertung	Gewerbebetrieb im NW (an der Talblickstraße) angrenzend
Empfehlung	nicht in Bilanz einstellen (zu schwierig, zu kleinteilig)

Waldrennach Fläche 4:	
Fläche	5.345,2 m <sup>2</sup> / ca. 0,54 ha, davon bereits 1.637,7 m <sup>2</sup> bebaut
FNP	?
Bestand	Ehemalige große Halle abgebrochen / Bebauungsplan
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Gegeben (Stichstraße von Höfener Straße)
Bewertung	Große zusammenhängende Fläche Gut geeignet für Neuordnung
Empfehlung	Ein Teil der Grundstücke ist bereits bebaut / vermarktet, verbleibende Grundstücke in Bilanz einstellen

Waldrennach Fläche 5:	
Fläche	2.547,0 m <sup>2</sup> / ca. 0,26 ha, davon bereits 2.000,20 m <sup>2</sup> bebaut
FNP	W
Bestand	bebaut
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Möglich (Weg von Höfener Straße aus)
Bewertung	FFH-Gebiet direkt angrenzend „Abrundung“ der Ortskante um 1 Baugrundstück vorstellbar
Empfehlung	Bereits erschlossen und bebaut, nicht in Bilanz einstellen

### **Neuenbürg:**

Neuenbürg Fläche 1:	
Fläche	1.484,6 m <sup>2</sup> / ca. 0,15 ha
FNP	W
Bestand	Teilweise bebaut
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Fraglich: direkte Zufahrt von B 294 möglich?
Bewertung	Waldabstand im SO ist zu beachten, eher für ergänzende Bebauung der bereits bestehenden Nutzungen, kein eigenes Potenzial
Empfehlung	nicht in Bilanz einstellen (zu kleinteilig)

Neuenbürg Fläche 2:	
Fläche	5.717,4 m <sup>2</sup> / ca. 0,57 ha
FNP	W
Bestand	Gehölzbestand
Topografie	Relativ steiler Süd-/Südosthang
Erschließung	Evtl. durch Verlängerung der bestehenden Stichstraße vom Obernhäuser Weg
Bewertung	Ergänzende Bebauung maximal im westlichen Bereich, grüne Hangkante sollte erhalten und nicht durch weitere Bebauung geschwächt werden
Empfehlung	nicht in Bilanz einstellen (wg. Erschließung)

**b) Bewertung der möglichen Flächenreserven nach FNP (lila Flächen)**

**Arnbach:**

Arnbach Fläche A:	
Fläche A:	3.475,6 m <sup>2</sup> / ca. 0,35 ha (reduziert auf 1.746,2 m <sup>2</sup> )
FNP	M
Bestand	Wiese
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Gegeben (an der Lindenstraße)
Bewertung	„Abrundung“ des Ortsrandes FFH-Gebiet im NW angrenzend
Empfehlung	mit reduzierter Fläche (eine Bautiefe an der Lindenstraße) aufnehmen

**Dennach**

Dennach Fläche A:	
Fläche	760 m <sup>2</sup> / ca. 0,07 ha
FNP	M
Bestand	Garten
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	schwierig / 2. Reihe
Bewertung	lediglich bauliche Ergänzung in Zusammenhang mit bestehender Bebauung
Empfehlung	nicht in Bilanz einstellen (zu kleinteilig)

Dennach Fläche B:	
Fläche	1.195,5 m <sup>2</sup> / ca. 0,12 ha
FNP	M
Bestand	Baumbestand
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	schwierig / 2. Reihe
Bewertung	lediglich bauliche Ergänzung zur mit bestehenden Bebauung; evtl. Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben beachten
Empfehlung	nicht in Bilanz einstellen (zu kleinteilig)

Dennach Fläche C:	
Fläche	790,2 m <sup>2</sup> / ca. 0,08 ha
FNP	M
Bestand	Garten / Bäume
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	schwierig / 2. Reihe
Bewertung	lediglich bauliche Ergänzung zur bestehenden Bebauung; evtl. Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben beachten
Empfehlung	nicht in Bilanz einstellen (zu kleinteilig)

**Neuenbürg:**

<u>Neuenbürg Fläche A</u>	
Fläche	1.835,7 m <sup>2</sup> / ca. 0,18 ha
FNP	M
Bestand	Wiese, Baumbestand
Topografie	Westhang
Erschließung	schwierig / 2. Reihe
Bewertung	Waldabstand beachten
Empfehlung	nicht in Bilanz einstellen (zu kleinteilig, schwierige Erschließung und Topografie)

<u>Neuenbürg Fläche B</u>	
Fläche	18.465,9 m <sup>2</sup> / ca. 1,85 ha (reduziert auf 6.462,6 m <sup>2</sup> )
FNP	Nördl. Bereich W / südl. Bereich W + M
Bestand	Gehölzbestände
Topografie	Südwesthang: nördl. Bereich mäßig steil / südl. Bereich steiler
Erschließung	Nördl. Bereich evtl. durch Ausbau Marxenäckerweg zu erschließen / südl. Bereich schwierig
Bewertung	Teilweise Waldabstand beachten
Empfehlung	Beschränkung auf nördlichen Teilbereich mit einer Baureihe Entlang (auszubauendem) Marxenäckerweg

<u>Neuenbürg Fläche C</u>	
Fläche	7.396,9 m <sup>2</sup> / ca. 0,74 ha
FNP	W
Bestand	Gärten
Topografie	Topographisch unbedenklich
Erschließung	Evtl. Anbindung an Straße 'Untere Reute' von S oder W
Bewertung	Unmittelbare Nähe zu Gewerbegebiet, Überwiegend im Hochwassergefahrenbereich HQ 100 der Enz
Empfehlung	Nicht in Bilanz einstellen (HQ 100)

<u>Neuenbürg Fläche D</u>	
Fläche	20.790,9 m <sup>2</sup> / ca. 2,08 ha
FNP	W
Bestand	Gärten Grabeland mit Schuppen, Baumbestand
Topografie	Leichter Nordhang
Erschließung	schwierig / 2. Reihe
Bewertung	Waldabstand ist zu beachten, kleinteilige Grundstücksstruktur, Schießanlage direkt angrenzend
Empfehlung	Nicht in Bilanz einstellen (Waldabstand)

<b>Neuenbürg Fläche E</b>	
Fläche	19.963,7 m <sup>2</sup> / ca. 1,99 ha
FNP	
Bestand	Gehölzbestand
Topografie	Steiler Osthang
Erschließung	schwierig / 2. Reihe
Bewertung	Waldabstand ist zu beachten, evtl. Regionaler Grünzug im Regionalplan (genaue Abgrenzung klären)
Empfehlung	Nicht in Bilanz einstellen (Umsetzung schwierig)

- Zusammenfassung der Baulandreserven**

Bilanz: innerörtliche Entwicklungspotenziale und mögliche Flächenreserven nach FNP gem. Stadtentwicklungskonzept STEG und erfolgter Bewertung

Ortsteil Fläche	Fläche (in qm)	Nutzung gem. FNP	anrechenbare Fläche (in qm)
<b>Innerörtliche Entwicklungspotenziale / grüne Flächen in Übersichtskarten</b>			
Arnbach Fläche 1	13.275,0	M	6.637,5
Arnbach Fläche 2	<i>nicht in Bilanz</i>	--	--
Arnbach Fläche 3	3.186,9	W	3.186,9
Dennach Fläche 1	reduziert: 2.663,6	W	2.663,6
Dennach Fläche 2	<i>nicht in Bilanz</i>	--	--
Waldrennach Fläche 1	<i>nicht in Bilanz</i>	--	--
Waldrennach Fläche 2	reduziert: 2.311,6	W	2.311,6
Waldrennach Fläche 3	<i>nicht in Bilanz</i>	--	--
Waldrennach Fläche 4	reduziert: 3.707,5	W	3.707,5
Waldrennach Fläche 5	<i>nicht in Bilanz</i>	--	--
<b>Flächenreserven nach FNP-Darstellung / lila Flächen in Übersichtskarten</b>			
Arnbach Fläche A	reduziert: 1.746,2	M	873,1
Dennach Flächen A-C	<i>nicht in Bilanz</i>	--	--
Neuenbürg Fläche A	<i>nicht in Bilanz</i>	--	--
Neuenbürg Fläche B	reduziert: 6.462,6	W	6.462,6
Neuenbürg Flächen C-D	<i>nicht in Bilanz</i>	--	--
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>33.353,4</b>		<b>25.842,8</b>

Gesamtbilanz der angesetzten Baulandreserven

Art der Flächenreserve	Fläche in qm	Fläche in ha
FNP (Planung)	35.875,2	3,6 ha
Baulücken	44.230,1	4,4 ha
Potenziale gem. STEG	25.842,8	2,6 ha
<b>Gesamt</b>	<b>105.948,1</b>	<b>10,6 ha</b>

### 3.2 Bevölkerungsdaten und Bevölkerungsvorausrechnung

Mit dem Zensus 2011 wurden die Bevölkerungsdaten neu erfasst. Dies hat in den meisten Kommunen Baden-Württembergs zu einem Bruch in der Bevölkerungsstatistik mit zumeist niedrigeren Bevölkerungswerten geführt, so auch in der Stadt Neuenbürg.

- **Bevölkerungsstand und –prognose**

In den Jahren nach der Wiedervereinigung 1990 – 2000 hat die Bevölkerung in Neuenbürg von 7.366 Einwohnern auf 7.674 Einwohner zugenommen. In den Jahren von 2000 – 2014 hat sich die Bevölkerungszahl mit leichten Schwankungen bei einem Wert um 7.500 Einwohner gehalten. Insbesondere ist zu vermerken, dass die bereinigte Bevölkerungszahl nach dem Zensus 2011 in Neuenbürg zu einem geringeren Bevölkerungswert geführt hat, wie bei den meisten Kommunen in Baden-Württemberg.

Nach Auskunft der Gemeinde ist gerade in den letzten beiden Jahren eine hohe Zuzugsrate zu verzeichnen, so dass die ganz aktuell vorliegenden Bevölkerungszahlen der Stadt einen Wert von rd. 7.900 Einwohnern zeigen. Dies bestätigen auch die vom Statistischen Landesamt vorliegenden Bevölkerungszahlen für 2015.

#### Bevölkerungsentwicklung in Neuenbürg:

(Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

1990	7.366 E			
1995	7.651 E			
2000	7.674 E			
2005	7.723 E			
2010	7.518 E			
nach Bereinigung Zensus 2011				
2011	7.382 E			
2015	7.903 E	mit	1 / 2015	7.753 E
			2 / 2015	7.801 E
			3 / 2015	7.863 E
			4 / 2015	7.903 E

Im Dezember 2015 hat das Statistische Landesamt eine, auf Basis der Bevölkerung 2014, aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 veröffentlicht. Sie gibt neben einer Hauptvariante auch einen unteren und oberen Rand der Bevölkerungsentwicklung als Korridor an.

Für Neuenbürg geht die Vorausrechnung in der Hauptvariante von einem Anstieg auf rd. 8.429 Einwohner aus, der auch bis Ende des Prognosezeitraums gehalten werden kann.

Am oberen Rand geht die Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 von einem Anstieg auf 10.722 Einwohner aus.

Die aktuellen Bevölkerungszahlen der Gemeinde lassen erkennen, dass der Prognosewert der Hauptvariante für 2015 bereits überholt wurde und sich die Bevölkerungsentwicklung etwa den Mittelwert zwischen Hauptvariante und oberem Rand der Prognose abbildet.

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2014 (mit Wanderungen):

	Hauptvariante	unterer Rand	oberer Rand
2014	7.680	7.680	7.680
2015	7.829	7.596	7.967
2020	8.300	7.646	8.718
2025	8.433	7.623	9.423
2030	8.429	7.585	10.094
2035	8.421	7.544	10.722

• **Altersstruktur**

Wie aus der allgemein geführten Diskussion zur demografischen Entwicklung bekannt, zeigen auch die bestehenden und prognostizierten Altersstrukturen in Neuenbürg, dem Landkreis Enzkreis, der Region Nordschwarzwald und dem Land Baden-Württemberg einen wachsenden Anteil an älterer Bevölkerung ab 65 Jahren für das obere Zieljahr der Bedarfsanalyse 2030.

Die Daten zur Altersstruktur sind nur für die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung verfügbar.

Im Vergleich zu Landkreis, Region und Land zeigt die 2014 bestehende Altersstruktur von Neuenbürg einen höheren Anteil der Altersgruppen 45-65 Jahre und 65 u. mehr Jahre.

Die Altersgruppe 25-45 Jahre, die für die Familiengründung in Frage kommen ist im Vergleich mit der Region und dem Land eher schwächer besetzt, dementsprechend auch die Altersgruppe der unter 15-Jährigen. Auch der Anteil der unter 15-Jährigen ist derzeit niedriger als der Durchschnitt in Landkreis, Region und Land.

Die Prognose der Hauptvariante für 2030 zeigt demgegenüber einen überdurchschnittlichen Wert der über 65-Jährigen – die derzeit stärker besetzte Altersgruppe 45-65 Jahre hat sich dann entsprechend verschoben. Ein unterdurchschnittlicher Anteil wird für die Bevölkerungsgruppe 15-25 Jahre prognostiziert. Auffällig ist, dass sich die Prognosewerte der Gemeinde für die Altersgruppen ab 25 Jahren kaum von denen des Landkreises unterscheiden.

Altersstruktur Bestand und Prognose (Bevölkerungsanteile in Prozent):

Bestand 2014	unter 15	15 - 25	25 - 45	45 - 65	65 u. mehr
Neuenbürg	12,5	11,2	16,2	38,5	21,6
Landkreis Enzkreis	13,7	11,6	16,2	37,9	20,6
Region Nordschwarzwald	13,9	11,8	23,5	30,4	20,5
Land Baden-Württemberg	13,7	11,7	25,2	29,5	19,8

Prognose 2030 (Hauptvar.)	unter 15	15 - 25	25 - 45	45 - 65	65 u. mehr
Neuenbürg	14,5	8,9	17,0	33,3	26,3
Landkreis Enzkreis	14,3	9,1	17,0	33,3	26,4
Region Nordschwarzwald	14,3	9,5	23,8	26,5	25,9
Land Baden-Württemberg	14,2	9,9	24,9	26,4	24,6

### 3.3 Belegungsdichte und Baudichte

- **Belegungsdichte**

Die Belegungsdichte gibt die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit an. Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur, veränderter Lebensformen (mehr Single-Haushalte, weniger Haushalte mit Kindern) und der steigenden Pro – Kopf – Wohnfläche hat sie sich in den letzten Jahren in der gesamten Bundesrepublik stark verringert, für die Zukunft ist das Absinken der Belegungsdichte weiterhin anzunehmen. Dies hat eine Erhöhung des Flächenanspruchs zur Folge, auch ohne dass die Einwohnerzahl sich erhöhen muss.

Seit Ende 2015 sind beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg Daten über Haushaltsgrößen auch auf Gemeindeebene abrufbar. Zur Erläuterung der Daten hat das Statistische Landesamt in seinem Monatsheft vom November 2015 einen Beitrag veröffentlicht. Darin wird zur Entwicklung der Haushaltsgrößen ausgeführt:

*Nach der Haushalteschätzung gab es am 31. Dezember 2014 in Baden-Württemberg 4,85 Mill. Haushalte. Die Zahl der Haushalte hat seit dem Zensusstichtag (9. Mai 2011) um rund 140 000 bzw. um 3 % zugenommen. Die Zahl der Einwohner ist hingegen nur um 2,1 % gestiegen.*

*Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Baden-Württemberg ist seit der Volkszählung 1961 bis zum Zensus 2011 von 2,9 Personen auf 2,3 Personen gesunken. Im Durchschnitt waren die Haushalte 2011 um 0,6 Personen kleiner als vor 50 Jahren. Dieser Rückgang hört sich nicht sehr stark an. Würden die Menschen jedoch heute noch in gleich großen Haushalten leben wie 1961, gäbe es fast ein Viertel bzw. über 1 Mill. Haushalte weniger, mit entsprechend geringerer Nachfrage nach Wohnungen.*

*Die Haushalteschätzung kommt für 2014 auf eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Haushalt. Das bedeutet, dass sich der langanhaltende Trend zu kleineren Haushalten wahrscheinlich weiter fortsetzte.*

Zur räumlichen Verteilung der verschiedenen Haushaltsgrößen stellt der Beitrag fest, dass die geringsten Haushaltsgrößen in den Stadtkreisen und Verdichtungsräumen vorliegen, verweist aber auch auf den Angleich zwischen Land und Stadt:

*Wertet man die Ergebnisse auf Basis der Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes aus, erhält man für die Verdichtungsräume eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,13 Personen, die Randzonen der Verdichtungsräume hatten durchschnittlich 2,32 Personen je Haushalt. Etwas kleiner waren die Haushalte im Durchschnitt in den Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum mit 2,25 Personen. Die größten Haushalte finden sich nach wie vor im ländlichen Raum im engeren Sinne mit durchschnittlich 2,39 Personen je Haushalt.*

*Betrachtet man die Veränderung seit dem Zensusstichtag (9. Mai 2011), so zeigt sich, dass der Rückgang der Haushaltsgröße in den ländlich geprägten Kreisen tendenziell deutlicher ausfällt als in den Stadtkreisen. Die Unterschiede zwischen Stadt und Land nehmen im Zeitverlauf ab.*

Zur Methodik der Errechnung der Haushaltsgrößen ist gerade auch im Hinblick auf die Unterschiede zu den Werten der Belegungsdichte folgendes anzumerken:

Die Zahl der Personen in Haushalten stimmt nicht mit der amtlichen Einwohnerzahl überein, die die Einwohner am Ort der Hauptwohnung zählt. Die Personen in Haushalten beinhalten zusätzlich Personen, die mit Nebenwohnsitz gemeldet sind. Personen ohne eigene Haushaltsführung (zum Beispiel in Pflegeheimen, Gefängnissen und anderen sensiblen Sonderbereichen) sind hingegen nicht berücksichtigt.

Durch die Berücksichtigung von Personen am Nebenwohnsitz und den Abzug der Personen ohne eigene Haushaltsführung, kann die durchschnittliche Haushaltsgröße anders sein, als bei einer Berechnung mittels der in der Bevölkerungsfortschreibung dokumentierten Zahl der Einwohner geteilt durch die Zahl der Haushalte aus der Haushalteschätzung.

Entwicklung und Vergleich der Belegungsdichten (Einwohner pro Wohnung):

	Land BaWü	Region NSW	Landkreis Enzkreis	Neuenbürg
2002	2,2	2,2	2,3	2,2
2005	2,2	2,2	2,3	2,1
2010	2,1	2,1	2,2	2,0
Fortschreibung nach Zensus				
2014	2,1	2,1	2,1	2,0

Entwicklung und Vergleich der Haushaltsgrößen (Personen pro Haushalt):

	Land BaWü	Region NSW	Landkreis Enzkreis	Neuenbürg
1961*	2,9	2,9	2,9	2,7
1970*	2,8	2,8	2,9	2,8
1987*	2,4	2,4	2,6	2,4
2011**	2,3	2,3	2,4	2,2
Haushalteschätzung				
2013	2,2	2,3	2,4	2,2
2014	2,2	2,3	2,4	2,2

\* Volkszählungsergebnisse / \*\* aus Zensus

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Neuenbürg bezüglich Belegungsdichte und Haushaltsgrößen derzeit unter den zugehörigen raumstrukturellen Einheiten liegt.

Hier spiegelt sich vermutlich die derzeit überdurchschnittlich besetzte Altersgruppe der über 65-Jährigen wieder, die größtenteils zu zweit oder allein eine Wohnung bewohnen.

- **Baudichte**

Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist Neuenbürg zusammen mit Straubenhardt als Doppel-Unterzentrum ausgewiesen. Neuenbürg wird im Regionalplan der Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim zugeordnet. Der Regionalplan Nordschwarzwald enthält Aussagen zur Siedlungsdichte, die nach der zentralörtlichen Funktion differenzieren:

"(G) Um die Freiraumfunktionen durch flächensparende Siedlungsformen zu sichern, soll auf eine angemessene Siedlungsdichte hingewirkt werden. Als Dichtewerte für Bauflächenausweisungen sollen angestrebt werden:

-	in Unterzentren	70 E/ha
-	in Kleinzentren	60 E/ha
-	in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	50 E/ha

(Z) Bei der Ausweisung von Bauflächen sind zunächst Möglichkeiten der Verdichtung, Arrondierung, Baulückenschließung, Altbausanierung und Inanspruchnahme von planungsrechtlich gesicherten aber noch unbebauten Flächenpotenzialen zu nutzen, bevor Neuausweisungen vorgenommen werden."

Die im Regionalplan genannten, anzustrebenden Dichtewerte entsprechen auch den im Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg enthaltenen Werten, die bei der Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfs von den Genehmigungsbehörden zu Grunde zu legen sind.

Um die Dichtewerte zu veranschaulichen, ist die Analyse eines typischen Baugebietes hilfreich: bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 450 – 500 qm wird bei einer Annahme von 75% Nettobauland und einem angenommenen Faktor von 1,25 WE/Grundstück eine Baudichte von ca. 20 WE/ha erreicht. Bei einer Haushaltsgröße von 2,2 E/WE, wie sie derzeit in Neuenbürg vorliegt, bedeutet dies eine Einwohnerdichte von 44 E/ha.

Umgekehrt würde eine Einwohnerdichte von 70 E/ha unter den gleichen Annahmen wie vorab einer Baudichte von ca. 32 WE/ha und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 293 qm entsprechen und damit in etwa einem Baugebiet, das mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut wäre.

#### **4 Bedarfsermittlung**

Hinsichtlich der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden hat der Flächenbedarf in der Diskussion mit den Trägern öffentlicher Belange, gerade auch vor dem Hintergrund erwarteter sinkender Einwohnerzahlen und dem Ziel, weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden, an Bedeutung gewonnen und ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nachzuweisen.

Daher hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 01.01.2009 erstmals ein Hinweispapier an die Genehmigungsbehörden gegeben, anhand dessen diese die Plausibilität der Bedarfsnachweise bei Flächennutzungsplänen prüfen.

Im Hinweispapier wird für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein konkreter Rechenweg aufgezeigt, in den u.a. Bevölkerungsprognose, noch vorhandene Flächenreserven und Dichtewerte einfließen. Zur Berücksichtigung eines zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs, der aus dem weiteren Rückgang der Belegungsdichte bzw. der Haushaltsgrößen resultiert, enthält das Hinweispapier zudem einen Faktor für einen 'fiktiven Einwohnerzuwachs'.

Im Mai 2013 wurde ein überarbeitetes Hinweispapier herausgegeben: die Grundsätze und der Rechenweg zur Bedarfsermittlung wurden beibehalten, der Faktor für einen zusätzlichen Bedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte wurde jedoch von 0,5 auf 0,3 verringert.

Das Hinweispapier führt ergänzend aus, dass Besonderheiten der Gemeinden, die ggf. zu besonderem Bedarf führen könnten, mit in die Bewertung einzubeziehen sind.

Nachfolgend wird zunächst noch einmal auf die einzelnen Parameter der Bedarfsermittlung eingegangen und der gewählte Ansatz in der vorliegenden Bedarfsanalyse für Neuenbürg erläutert. Danach erfolgt die Bedarfsberechnung gemäß Rechenweg des Hinweispapiers.

- **Orientierungswert Bevölkerung**

Für Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion, die gemäß Regionalplan nicht als reine Eigenentwicklungs-Gemeinden zählen, soll nach dem Hinweispapier die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes mit Wanderungen für den Planungszeitraum zu Grunde gelegt werden.

Vergleichbar der Vorgehensweise bei einer Fortschreibung eines Flächennutzungsplans wird ein Zeithorizont von 10-15 Jahren angesetzt, so dass der Bedarfsermittlung die Bevölkerungsprognose für 2025 und 2030 (als Zieljahr) zu Grunde gelegt wird.

Die aktuellen Bevölkerungszahlen von Neuenbürg zeigen Werte, die einem Mittelwert aus Hauptvariante und dem oberen Rand der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes entsprechen.

Im Hinblick auf die positiven Entwicklungsansätze im Umfeld, wie z.B. auch die gute wirtschaftliche Lage in Baden-Württemberg oder auch die gute Anbindung der Stadt Neuenbürg, kann für den Betrachtungszeitraum von einer anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden.

Der Bedarfswert für Wohnbauflächen wird daher auf Grundlage des Mittelwertes aus der Hauptvariante und dem oberen Rand der Bevölkerungsvorausrechnung ermittelt.

- **Berücksichtigung Standardsteigerung**

Das Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums vom Mai 2013 berücksichtigt in seinem Berechnungsmodell einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte bzw. der Haushaltsgrößen oder der steigenden pro-Kopf-Wohnfläche durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs um 0,3 % pro Jahr des Planungszeitraums.

Der Faktor des Hinweispapiers wird entsprechend übernommen.

- **Ansatz der Baudichte**

Wie die Ausführungen zur Baudichte unter Kap. 3.3 zeigen, würde eine Baudichte von 70 E/ha, die im Hinweispapier als Zielwert für Unterzentren angegeben wird, etwa einem Baugebiet mit Reihen- und Doppelhäusern entsprechen. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und topografischen Situation, gerade auch in den kleineren Stadtteilen ist davon auszugehen, dass die Dichte von 70 E/ha nicht durchgängig erreicht werden kann.

Auch die aktuell für 2015 vorliegende Statistik der Wohngebäude nach Gebäudetypen zeigt mit 58,2 % einen ganz überwiegenden Anteil von Einfamilienhäusern, 26,2 % Zweifamilienhäuser und nur einen Anteil von 15,3 % mit 3 und mehr Wohnungen.

In der nachfolgenden Bedarfsermittlung wird dennoch mit einem Dichtewert von 70 E/ha gerechnet und so dem Bestreben eines reduzierten Flächenverbrauchs Rechnung getragen.

- **Bedarfsermittlung I (Zieljahr 2025)**

Grundlagen:

Mittelwert aus Hauptvariante und oberem Rand der Bevölkerungsprognose

Zieljahr 2025

70 Ew/ha Baudichte

Nach der Berechnungsmethode des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung ergibt sich demnach folgender Bedarfswert:

1. fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)

$$7.903 \text{ (Ew 2015)} \times 0,30 \times 10 / 100 = 237 \text{ Ew (EZ-1)} \rightarrow \text{Zieljahr 2025} = 10 \text{ Jahre}$$

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)

$$8.928 \text{ (Prognose 2025 (Hauptvariante+obererer Rand:2))} - 7.903 \text{ (Ew 2015)} = 1.025 \text{ (EZ-2)}$$

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

für Zieljahr 2025:  $237 + 1.025 = 1.262$  Einwohner

daraus relativer Flächenbedarf nach den gewählten Dichtewerten

→ 70 E/ha: 18,0 ha (Zieljahr 2025)

#### 4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

durch Abzug der Flächenpotenziale in der Gemeinde vom relativen Flächenbedarf wie

- noch nicht bebaute ausgewiesenen Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen, Potenzialflächen gem. STEG-Konzept)

Die Baulandreserven wurden in Kap. 3.1, differenziert nach Baulandreserven im FNP, Baulücken im Bestand und Potenzialflächen gemäß STEG-Konzept dargestellt. Als absoluter Flächenbedarf für Neuausweisungen ergibt sich:

	Flächenbedarf
relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3	18,0 ha
abzgl. FNP- Reserve s. Kap. 3.1	-3,6 ha
<i>Zwischenwert 1</i>	<i>14,4 ha</i>
abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 30%privat / 100% Stadt) s. Kap. 3.1	-4,4 ha
<i>Zwischenwert 2</i>	<i>10,0 ha</i>
abzgl. Potenzialflächen gem. STEG-Konzept s. Kap. 3.1	-2,6 ha
<b>Ergebnis absoluter Flächenbedarf</b>	<b>7,4 ha</b>

#### • **Bedarfsermittlung II (Zieljahr 2030)**

Grundlagen:

Mittelwert aus Hauptvariante und oberem Rand der Bevölkerungsprognose

Zieljahr 2030

70 Ew/ha Baudichte

Nach der Berechnungsmethode des Hinweisepapiers zur Plausibilitätsprüfung ergibt sich demnach folgender Bedarfswert:

#### 1. fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)

$$7.903 \text{ (Ew 2015)} \times 0,30 \times 15 / 100 = 356 \text{ Ew (EZ-1)} \rightarrow \text{Zieljahr 2030} = 15 \text{ Jahre}$$

#### 2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)

$$9.261,5 \text{ (Prognose 2030 (Hauptvariante+obererer Rand:2))} - 7.903 \text{ (Ew 2015)} = 1.358,5 \text{ (EZ-2)}$$

#### 3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

für Zieljahr 2030: 356 + 1.359 = 1.715 Einwohner

daraus relativer Flächenbedarf nach den gewählten Dichtewerten

→ 70 E/ha: 24,5 ha (Zieljahr 2030)

#### 4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

durch Abzug der Flächenpotenziale in der Gemeinde vom relativen Flächenbedarf wie

- noch nicht bebaute ausgewiesenen Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen, Potenzialflächen gem. STEG-Konzept)

Die Baulandreserven wurden in Kap. 3.1, differenziert nach Baulandreserven im FNP, Baulücken im Bestand und Potenzialflächen gemäß STEG-Konzept dargestellt. Als absoluter Flächenbedarf für Neuausweisungen ergibt sich:

	Flächenbedarf
relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3	24,5 ha
abzgl. FNP- Reserve s. Kap. 3.1	-3,6 ha
<i>Zwischenwert 1</i>	<i>20,9 ha</i>
abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 30%) s. Kap. 3.1	-4,4 ha
<i>Zwischenwert 2</i>	<i>16,5 ha</i>
abzgl. Potenzialflächen gem. STEG-Konzept s. Kap. 3.1	-2,6 ha
<b>Ergebnis absoluter Flächenbedarf</b>	<b>13,9 ha</b>