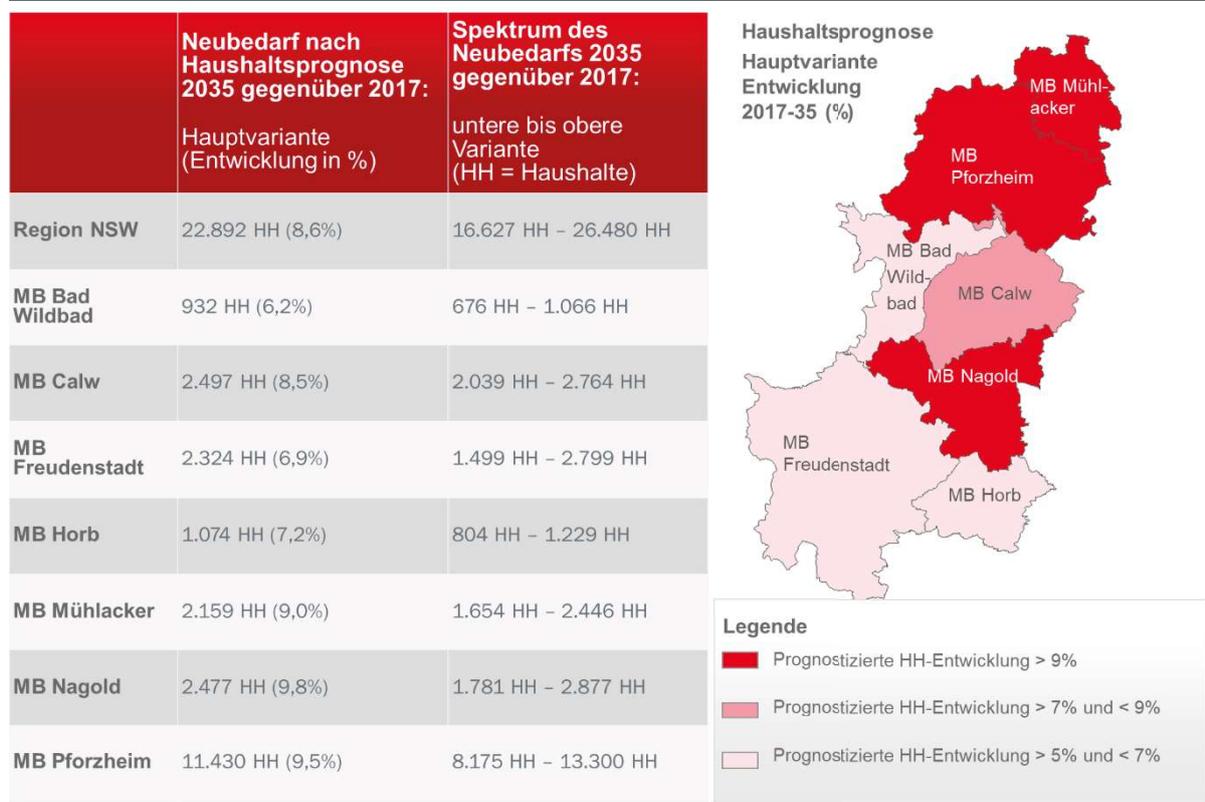


Abbildung 24: Wohnraumbedarfszuwachs bis 2035 nach der Hauptvariante der Haushaltsprognose in den Mittelbereichen der Region **Nordschwarzwald**



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019, (Kartengrundlage GfK Regiograph)

Abbildung 24 zeigt den Wohnraumbedarfszuwachs nach der Hauptvariante der Haushaltsprognose differenziert für die Mittelbereiche der Region Nordschwarzwald bis 2035. Aufgrund der räumlich differenzierten Wohnraumbedarfsentwicklung gilt es, in der ersten Priorität die Entwicklung in den Mittelbereichen Pforzheim (Haushaltsentwicklung 2017-2035: 9,8%), Nagold (9,8%), Mühlacker (9,0%) sowie Calw (8,5%) in den prioritären Blick der besonders dringlichen und verstärkten Erweiterung des Wohnraumangebotes zu nehmen. Die genannten Mittelbereiche werden entsprechend der Bevölkerungs- und Haushaltsprojektion bis zum Jahr 2035 eine im Vergleich zur Region Nordschwarzwald **überdurchschnittliche Entwicklung** der Haushalte bzw. der Wohnraumnachfrage verzeichnen und haben damit den höchsten Erweiterungsbedarf. Aufgrund eines hohen Arbeitsplatzüberschuss und/oder einer guten Verkehrsanbindung an die Ballungsräume Stuttgart und Karlsruhe stellen diese Teilregionen besonders attraktive Wohnstandorte dar und bedürfen einer deutlichen Angebotserweiterung.

In den Mittelbereichen Horb (6,8%), Bad Wildbad (5,5%) und Freudenstadt (5,4%) fällt der zu erwartende Wohnraumbedarf im Vergleich zum Durchschnitt der Gesamtregion unterdurchschnittlich aus. In diesen **moderat wachsenden Räumen** ist es wichtig, mittel- bis langfristig kein Überangebot zu schaffen. So kehrt sich nach der Hauptvariante der Haushaltsprognose in diesen Mittelbereichen die Entwicklung bereits ab 2030 in eine Stagnation bzw. Schrumpfung der Haushaltszahlen um. Den bis 2030 wachsenden Haushaltszahlen gilt es in diesen Mittelbereichen mit einer bedarfsorientierten Erweiterung des Bestands zu begegnen (Innenentwicklung sowie

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einer behutsamen und bedarfsorientierten Angebotserweiterung auch im Außenbereich).

Angebotserweiterung bei minimaler Flächenneuanspruchnahme

Die Erweiterung des Wohnungsangebotes in der Region Nordschwarzwald wird sich nicht ohne **Flächeninanspruchnahme**, auch im Außenbereich, generieren lassen. Der Flächeneingriff sollte daher bedarfsorientiert und hinsichtlich des Umfangs so gering wie möglich erfolgen. Dem Postulat „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollte daher hohe Beachtung und Priorisierung der Wohnflächenentwicklung eingeräumt werden. In Mittelbereichen und Kommunen mit moderatem Haushaltswachstum gemäß der Haushaltsprognose (Mittelbereiche Freudenstadt, Bad Wildbad, Horb) gilt es verstärkt den Nachverdichtungsmöglichkeiten (Baulücken, Arrondierung der Randbebauung, Wiedernutzung von Brachen und leerstehenden Gebäuden und Grundstücken in integrierten Lagen) einen klaren Vorzug einzuräumen.

Im Zuge der Minimierung des Flächeneingriffs der Außenentwicklung sowie der Vermeidung einer dispersen Siedlungsentwicklung sollten Angebotserweiterungen durch Modernisierung und Sanierung im Bestand an erster Stelle stehen. In verdichteten Lagen mit mehrgeschossiger Bebauung sowie hohen Grundstückspreisen und hohem Flächendruck kann punktuell auch die Aufstockung von Gebäuden grundsätzlich eine Option darstellen. Aufstockung als Instrument der Angebotserweiterung in der Region Nordschwarzwald gilt es dabei angesichts überdurchschnittlicher Kosten, technischen Voraussetzungen, Trägheit der Eigentümer sowie begrenzter Anwendungsfälle realistisch einzuordnen. Bei gänzlicher Erschöpfung der Entwicklungspotenziale im Innenbereich, kann in letzter Konsequenz die Angebotserweiterung bedarfsorientiert durch Wohnflächenerweiterung (Arrondierungen / integrierte Teillagen) im Außenbereich ergänzt werden.

Je nach **städtebaulichem Dichtegrad** beträgt der zusätzliche Flächenbedarf für 22.890 neue Haushalte bzw. Wohnungen (Neubedarf nach Hauptvariante der Haushaltsprognose bis 2035) zwischen rund 550 ha (90 EW/ha) und 990 ha (50 EW/ha). Nachfolgende Tabelle 5 gibt einen Überblick über die Flächenbedarfe bei unterschiedlichen städtebaulichen Dichtegraden entsprechend den definierten Dichtewerte des Regionalplans der Region Nordschwarzwald.