



Ortsbeirat des Ortsbezirks  
Wiesbaden-Dotzheim

Landeshauptstadt Wiesbaden			
Ortsverwaltung Wiesbaden-Dotzheim			
21. NOV. 2023			
Allg. Verw.	LOV		
OBR-Dotzheim	OBR-FRST	Wahlen	
Friedhof	Standesamt	Meldestelle	
b.R.	Wv.	Z.w.V./z.d.A.	z.K.
Termin:			

Der Oberbürgermeister

über

die Ortsverwaltung  
Wiesbaden-Dotzheim  
-100600 -

18.10.2023

Öffentliche Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Dotzheim  
vom 14. Juni 2023

- Tagesordnungspunkt „Flächennutzungsplan Bevölkerungsentwicklung“
- Beschluss Nr. 0082

Sehr geehrter Herr Kuntze,  
sehr geehrte Mitglieder des Ortsbeirates,

zum o. g. Beschluss nehme ich gerne wie folgt Stellung:

Zu den Punkten 1 und 2

Mit der Entwicklung der Perspektivfläche West könnte ein erheblicher Anteil des in der Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt Darmstadt (IWU) aus dem Jahr 2020 prognostizierten Wohnraumbedarfs gedeckt werden. Nach aktueller Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt (RP) soll die Wohnraumbedarfsprognose des IWU auch weiterhin als Grundlage für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen herangezogen werden. Das IWU hat bestätigt, dass bislang kein Auftrag für eine Aktualisierung der IWU-Studie eingegangen ist.

Die Bevölkerungsvorausberechnung der HessenAgentur (HA) aus dem Jahr 2019 ist unabhängig davon als Grundlage für die Prognose des Wohnraumbedarfs der Landeshauptstadt Wiesbaden nach Auffassung der Verwaltung besser geeignet als die Bevölkerungsvorausberechnung des Hessischen Statistischen Landesamtes (HSL) vom März 2023. Diese Bewertung beruht auf der Tatsache, dass ein ausreichend langer Betrachtungszeitraum die Aussagekraft der Ergebnisse von Trendfortschreibungen erhöht, da insbesondere Schwankungen in der Fertigstellung neuer Wohnungen, welche sich mittelbar auf das Wanderungssaldo auswirkt, ausgeglichen werden können. Während die Vorausberechnung der HA einen Stützzeitraum von 8 Jahren (2008/2009 bis 2017 ohne 2015 und ohne 2016) gewählt hat, basiert die Vorausberechnung des HSL lediglich auf 3 einzelnen Betrachtungsjahren (2013, 2019 und 2020), welche überdies nicht das typische Jahresmittel für das Wanderungssaldo Wiesbadens abbilden. In den Jahren 2013, 2019 und 2020 betrug das durchschnittliche Jahresmittel +733. Das langjährige Mittel im Zeitraum 2000 bis 2020 beträgt hingegen +1.045.

Das städtische Amt für Statistik und Stadtforschung hat vor kurzem eine eigene Vorausberechnung erarbeitet, die die Bevölkerung Wiesbadens bis 2040 und die seiner Ortsbezirke bis 2035 prognostiziert. Im Gegensatz zur Vorausberechnung des Hessischen Statistischen Landesamtes berücksichtigt sie auch das nach derzeitigem Planungsstand mögliche Neubauvolumen und somit das zukünftig zu erwartende Wohnungsangebot. Umgekehrt sind aber dadurch keine Rückschlüsse auf einen Wohnungsbedarf möglich. Im Ergebnis ist aufgrund des zusätzlichen Wohnungsangebots mit einem positiven Wanderungssaldo, steigenden Bevölkerungszahlen und mit einer Entspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Die Ergebnisse der Vorausberechnung wurden am 29. September 2023 veröffentlicht.

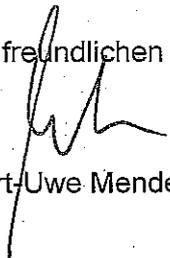
Sofern auf regionaler Ebene eine Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose vorgenommen werden sollte, wird diese selbstverständlich als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans herangezogen. Bis dahin besteht aus Sicht der Verwaltung keine Veranlassung, an der Belastbarkeit der IWU-Studie von 2020 als Arbeitsgrundlage zu zweifeln.

Die Entscheidung, wie und in welchem Umfang der prognostizierte Wohnraumbedarf gedeckt wird und ob die Perspektivfläche West hierfür in Anspruch genommen wird, liegt im Rahmen der Abwägung letztlich in der Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung. Die Perspektivfläche West wird als Flächenoption zusammen mit einer umwelt- und stadtplanerischen Bewertung in die politischen Beratungen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans eingebracht.

Zu Punkt 3

Bei der Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung „Vom Bleiben und der Rückkehr aufs Land - Wie sich das Wanderungsgeschehen in Hessen gewandelt hat“ handelt es sich um eine Beschreibung der Entwicklung im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2021. Die Erforschung der Ursachen ist nicht Gegenstand der Studie. Da davon auszugehen ist, dass die Preisentwicklungen im Wohnungs- und Immobilienmarkt und der knappe Wohnraum in den hessischen Großstädten die Entwicklung beeinflusst hat, können aus der Studie keine Rückschlüsse auf den Wohnraumbedarf und den Siedlungsdruck gezogen werden. Unter den Aspekten der Vermeidung von Verkehrswegen sowie der Erreichbarkeit von Arbeitsstätten und zentralen Infrastrukturen ist die Entwicklung auch unter Berücksichtigung der zunehmenden Digitalisierung (u.a. Homeoffice) jedenfalls kritisch zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen



Gert-Uwe Mende