



Der Oberbürgermeister

Ortsbeirat des Ortsbezirkes  
Wiesbaden-Dotzheim

über

die Ortsverwaltung  
Wiesbaden-Dotzheim

29.02.2024

**Öffentliche Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Dotzheim vom 24.01.2024**

- Tagesordnungspunkt 5 Flächennutzungsplan/Bevölkerungsentwicklung: Aktualisierte Wohnraumbedarfsprognose zur Überprüfung der bisherigen Datengrundlage zur Bebauung der Perspektivfläche West (Westfeld) [Bündnis 90 / Die Grünen]
- Vorlagen-Nr. 24-O-11-0001
- Beschluss Nr. 0007

Sehr geehrter Herr Schwalbach,  
sehr geehrte Mitglieder des Ortsbeirates,

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

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die regionalplanerischen Vorgaben des Regierungspräsidiums Darmstadt zu den prognostizierten Wohnraumbedarfen für die Landeshauptstadt Wiesbaden sowie die gesamte Region Südhessen maßgebend. Damit orientiert sich die LHW an dem Rahmen, den die Regionalplanung vorgibt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt erarbeitet derzeit den Vorentwurf des neuen Regionalplans Südhessen. Der Beschluss zur ersten Offenlage / Frühzeitigen Beteiligung durch die Regionalversammlung Südhessen wird aktuell für Frühjahr 2024 vorbereitet.<sup>1</sup> Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt soll die vorliegende Wohnraumbedarfsprognose des Institut Wohnen und Umwelt (IWU) weiterhin als Grundlage für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen herangezogen werden. Somit wird es zum aktuellen Stand keine Aktualisierung der IWU-Wohnraumbedarfsprognose geben und diese Prognose bleibt ebenso Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Für die Neuaufstellung Flächennutzungsplan wurde der in der IWU-Studie für den Prognosezeitraum von 2018 bis 2040 ermittelte Wohnungsbedarf auf den maßgeblichen Bedarfszeitraum 2021 bis 2040 des neuen Flächennutzungsplans angewendet. Sobald neue Eingangsdaten vorliegen, erfolgt eine Aktualisierung der Prognose. So wurden zuletzt aktuelle Zahlen

<sup>1</sup> Informationen zur Regionalplanung: <https://rp-darmstadt.hessen.de/infrastruktur-und-wirtschaft/regionalplanung/regionalplan-suedhessen/neuaufstellung>.

des Amts für Statistik und Stadtforschung zu fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2020 bis 2022 berücksichtigt.

Sofern zukünftig 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.

Nicht polizeilich gemeldete Personen, wie z.B. ziviles Gefolge der NATO-Truppen, werden von den städtischen Melderegistern nicht erfasst. Diese Bevölkerungsgruppe kann daher bei der Ermittlung von Wohnraumbedarfen rechnerisch nicht berücksichtigt werden, muss jedoch als bedarfserhöhender Aspekt beachtet werden. Beispielsweise bewegt sich die Nachfrage von US-Militärangehörige und ihre Familien auf dem gesamten Wohnungsmarkt in Wiesbaden, auch über die bekannten US-Wohngebiete hinaus. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage sowie die Bereitschaft, auch höhere Mieten zu zahlen, verschärfend auf das bestehende Wohnraumangebot auswirkt.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass sich die Studie des Berlin-Instituts „Vom Bleiben und der Rückkehr aufs Land“ aufgrund ihres beschreibenden Charakters nicht als Grundlage für die Begründung des Wiesbadener Wohnraumbedarfs eignet.

Die Entscheidung, in welchem Umfang Flächen als Bauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, obliegt den zuständigen städtischen Gremien.

Eine fundierte Grundlage für die politische Beratung und Entscheidungsfindung wird die in Erarbeitung befindliche umwelt- und stadtplanerischen Bewertung bilden. Hierbei wird die Eignung der optionalen Bauflächen für eine Siedlungsentwicklung vertiefend geprüft. Auch die Perspektivfläche West wird als Flächenoption bewertet und zusammen mit allen Ergebnissen und Grundlagen in die politischen Beratungen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans eingebracht. Die finale Entscheidung über den Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes obliegt alleine den zuständigen Gremien der Stadtpolitik.

Mit freundlichen Grüßen



Digital unterschrieben von Gert-Uwe Mende  
Datum: 2024.02.29 09:10:22 +01'00'

Gert-Uwe Mende